

# Mieszkanie za opiekę a kondycja mieszkaniowa seniorów

dr hab. Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska, prof. UEW  
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
Wydział Ekonomii i Finansów

---

# Fakty seniorzy to coraz większa grupa społeczna

54,2% gospodarstw domowych z przynajmniej jedną osobą w wieku 60+ mieszka w domach jednorodzinnych (GUS, 2024)

w gospodarstwach samotnie mieszkających seniorów przeciętna powierzchnia zajmowanego przez nich mieszkania wynosi 61,2 m<sup>2</sup>, natomiast dla gospodarstw 2-osobowych złożonych wyłącznie z osób starszych osiąga wielkość 84,5 m<sup>2</sup>

53,5% emerytek pobiera świadczenie emerytalne w wysokości do 3 000 zł, natomiast emeryturę w wysokości powyżej 3 000,00 zł pobiera 77% populacji mężczyzn (ZUS, 2024)

ponad 83% gospodarstw domowych z głową 65+ posiada prawo własności do nieruchomości (NBP) i nieruchomości są największym aktywem seniorów

*luka emerytalna płci* w 2023 w Polsce to 17% (Eurostat)

12% polskich emerytów jest zagrożonych ubóstwem (InfoSenior), 18% osób 65+ zagrożonych ubóstwem (Eurostat, 2023)

udział przeciętnych miesięcznych wydatków w dochodach seniorów to 71,2% (GUS)

na jedno gospodarstwo domowe z przynajmniej jedną osobą starszą przypada średnio 91,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, a w gospodarstwach złożonych wyłącznie z osób w wieku 60 lat i więcej – 72,4 m<sup>2</sup> (GUS, 2024)

61% gospodarstw domowych składających się wyłącznie z seniorów mieszka w budynkach wielorodzinnych

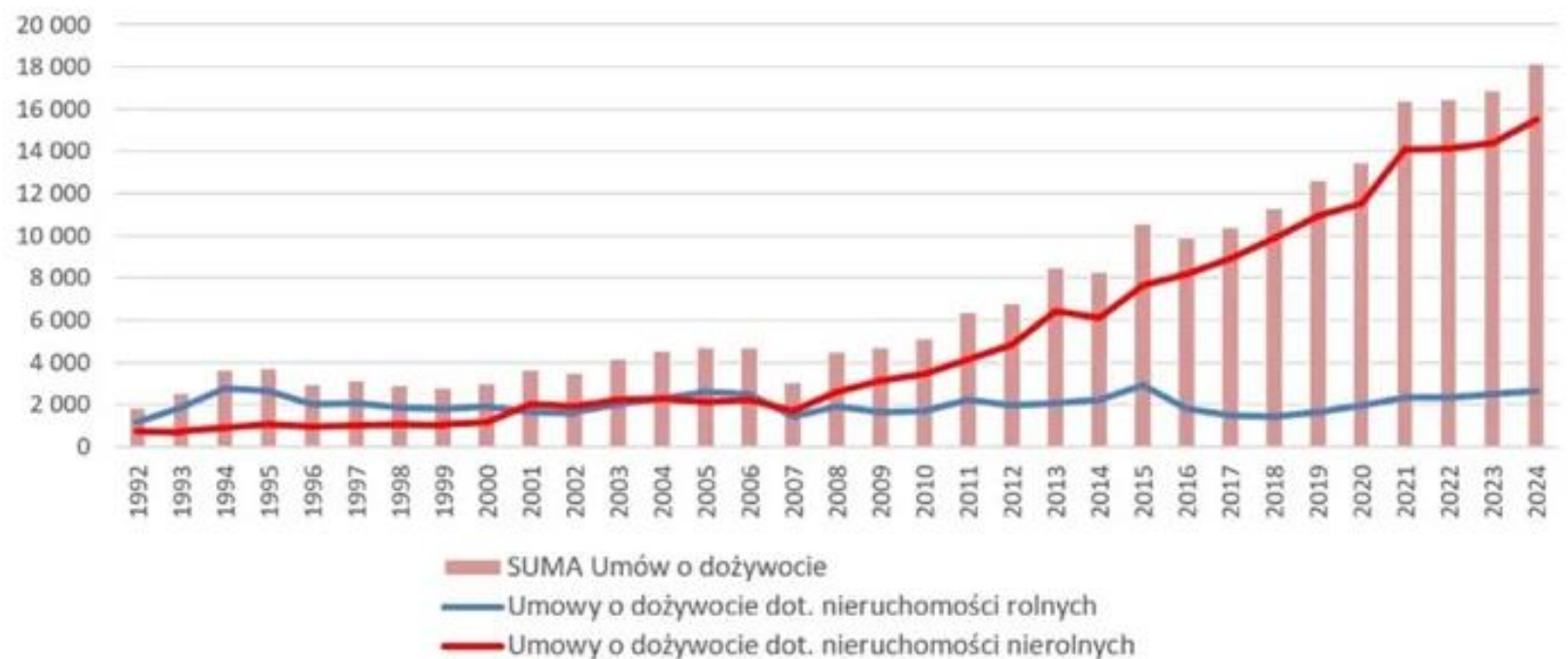


Na koniec 2023 r. liczba osób w wieku 60 lat i więcej wyniosła 9,9 mln, tym samym udział osób starszych w populacji mieszkańców Polski osiągnął poziom 26,3%.

## Subiektywna ocena sytuacji materialnej gospodarstw domowych w 2023 r. (GUS, 2024)

Wyszczególnienie	Gospodarstwa domowe w % danej grupy gospodarstw				
	bez osób w wieku 60 lat i więcej	z przynajmniej 1 osobą w wieku 60 lat i więcej	wyłącznie z osobami w wieku 60 lat i więcej		
			razem	w tym	
				1-osobowe	2-osobowe
Ogółem					
Dobra i raczej dobra	61,2	47,1	42,1	31,6	54,5
Przeciętna	34,8	47,2	50,8	57,8	42,5
Raczej zła i zła	4,0	5,7	7,1	10,6	3,0
miasta					
Dobra i raczej dobra	63,1	47,4	44,3	33,7	57,7
Przeciętna	33,3	46,9	49,2	56,5	40,1
Raczej zła i zła	3,6	5,7	6,5	9,8	2,2
wieś					
Dobra i raczej dobra	57,2	46,5	35,3	24,1	46,3
Przeciętna	38,0	47,8	55,6	62,5	48,6
Raczej zła i zła	4,8	5,7	9,1	13,4	5,1

# Liczba umów o dożywocie zawartych w Polsce



Źródło: Dane Ministerstwa Sprawiedliwości, akty notarialne w latach 1991-2024, <https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/opracowania-wieloletnie/download,2853,1.html>

Niewielki odsetek tych umów to umowy zawierane z FH

Charakterystyka polskiego rynku *odwróconej hipoteki* w ramach działalności **funduszy hipotecznych** latach 2015-2023 (wg stanu na koniec roku)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba aktywnych umów (w sztukach)	303	294	294	323	342	353	371	382	385
Średni wiek świadczeniobiorcy (w latach)	79	79,4	78,9	76,5	76,8	76,5	76,9	76,5	76,6
Średni metraż nieruchomości mieszkaniowej (w mkw)	47,7	48,4	49,1	86,3	84,0	48,9	49,9	52,1	51,7
Średnia wartość nieruchomości mieszkaniowej będącej przedmiotem umowy (w tys. zł)	247,1	254,2	255,1	258,3	268,2	313,4	372,6	390,6	411,6
Średniomiesięczna wypłacona renta dla seniora (w zł)	767,4	703,8	735,1	462,4	690,4	493,4	826,6	679,9	1033

## ***Problem/zagrożenie...***

- Liczba umów o dożywocie, podpisywanych na przestrzeni ostatnich lat, sukcesywnie rośnie. Większość z nich to kontrakty zawierane pomiędzy osobami prywatnymi (często pomiędzy osobami, które nie są ze sobą spokrewnione), co nie gwarantuje bezpieczeństwa osobom starszym.

**Rośnie skala nadużyć, wyłudzeń oraz sporów sądowych!!**

- **„Mieszkanie za opiekę” – to rosnący trend na rynku polskim?**

**UWAGA 1:** Nie każdy senior ma środki pieniężne i odpowiednie doradztwo, by iść do sądu.

**UWAGA 2:** Zawieranie umów z seniorami będącymi w ostatniej fazie starości, często istotnie schorowanymi (cierpiącymi np. na demencję)

## Jak formalnie zabezpieczyć umowę dożywocia?

- **Umowa w postaci aktu notarialnego** (sporządzona przez notariusza gwarantuje, że wszelkie aspekty prawne umowy zostaną prawidłowo adresowane, w umowie znajdą się odpowiednie klauzule ochronne, prawa i obowiązki stron)
- **Wpis do księgi wieczystej nieruchomości** (pozwala na zapewnienie prawidłowej prawnej sytuacji nieruchomości dla potencjalnych przyszłych nabywców oraz chroni prawo dożywotniego zamieszkania zbywcy (osoby starszej))
- **Ocena zdolności do wywiązywania się z umowy** (pozwala zweryfikować możliwości finansowe i życiowe stron umowy)
- **Ustalenie szczegółowych warunków opieki i utrzymania** (w jaki sposób będą realizowane, oraz jak będą monitorowane; co w przypadku zmiany sytuacji życiowej jednej ze stron umowy)

**Czy wiedzą o tym osoby starsze?**

Dlaczego seniorzy decydują się na „mieszkanie za opiekę”?

- przynależność i emocjonalne związanie z mieszkaniem, w którym spędziło się z rodziną większość lat swojego życia,
- wspomnienia związane z rodziną, mieszkanie jako dom rodzinny, który będzie odwiedzany przez młodsze pokolenie,
- strach przed zmianą i brak poczucia bezpieczeństwa w nowym miejscu zamieszkania,
- znajomość otoczenia nieruchomości,
- funkcjonowanie w grupie osób/sąsiadów, których się zna.

# Wyzwania:

- Konieczna edukacja w grupie seniorów w aspekcie: konsekwencji prawnych, obowiązków nabywcy nieruchomości (wyżywienie, ubranie, opłaty, pomoc i opieka w chorobie), rodzajów ryzyka
- Rozpowszechnienie wiedzy wśród seniorów o rozwiązaniach rządowych/ogólnopolskich (istniejących i planowanych) np. najem senioralny dla właścicieli mieszkań od 3. pietra bez windy; mieszkania dedykowane seniorom w ramach budownictwa TBS (SIM)
- Dostępność porad prawnych, finansowych dla osób w wieku senioralnym (za niewielkim wynagrodzeniem lub bez)
- Odpowiednio prowadzona polityka senioralna – nastawienie na działanie!

Osoby starsze zamieszkujące we własnych mieszkaniach umiejscowionych w budynkach bez windy na co najmniej czwartej kondygnacji naziemnej (czyli co najmniej na 3 piętrze) będą mogły zawrzeć z gminą umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem jednoczesnego wynajęcia gminie mieszkania, w którym dotychczas zamieszkiwały (<https://biznes.pap.pl/wiadomosci/firmy/minister-ds-seniorow-proponuje-najem-senioralny-dla-wlascicieli-mieszkan-od-3>)

**Dziękuję za uwagę 😊**

---

[patrycja.kowalczyk-rolczynska@ue.wroc.pl](mailto:patrycja.kowalczyk-rolczynska@ue.wroc.pl)