

Iwona Foryś

Dylematy starzejącego się społeczeństwa w aspekcie warunków mieszkaniowych

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 54/3, 219-231

2018

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



DOI: 10.18276/sip.2018.54/3-16

Iwona Foryś*

Uniwersytet Szczeciński

DYLEMATY STARZEJĄCEGO SIĘ SPOŁECZEŃSTWA W ASPEKTCIE WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

Streszczenie

W artykule podjęto zagadnienie zmian demograficznych w polskim społeczeństwie, w szczególności odniesiono się do procesu starzenia się społeczeństwa. Wzrost populacji w najstarszych grupach wiekowych jest zjawiskiem niekorzystnym nie tylko z uwagi na prostą zastępowalność pokoleń czy system zabezpieczeń społecznych. To również problem warunków mieszkaniowych i samodzielności zamieszkiwania osób starszych. Celem badania jest ocena warunków mieszkaniowych w Polsce pod kątem potrzeb osób starszych oraz badanie przyszłych potrzeb mieszkaniowych w kontekście starzejącego się społeczeństwa. Wskazano, iż dynamika procesu starzenia się jest większa niż dynamika poprawy jakości mieszkań i warunków mieszkaniowych w Polsce. Na bazie studiów literaturowych zasugerowano też kierunki zmian w obszarze polityki społecznej, w szczególności strategii mieszkaniowej.

Słowa kluczowe: demografia, rynek mieszkaniowy, długość życia

Wstęp

Procesy demograficzne silnie rzutują na gospodarkę kraju, politykę społeczną, a także politykę mieszkaniową. Cykliczne zmiany urodzeń wywołane czynnikami ekonomicznymi (Krupowicz, 2012), zmianami kulturowymi oraz zdarzeniami

* Adres e-mail: forys@wneiz.pl.

wywołującymi punkty zwrotne w rozwoju i rozmiarach generacji rzutują na jakość i wielkość najstarszej grupy wiekowej.

O ile na początku ubiegłego wieku wojny, a w konsekwencji ubytek ludności determinowały strukturę ludności w latach kolejnych (tzw. *baby boom* z okresu powojennego), to kolejne generacje, czyli pokolenia X oraz Y, są przykładem przeobrażeń wartości, norm zachowania i postaw społecznych, aspiracji młodych rodzin oraz oczekiwań co do przyszłego dochodu, które wpływają bezpośrednio na decyzję o posiadaniu dziecka. Spadek dzietności przywołuje się w literaturze przedmiotu jako jeden z czynników starzenia się populacji (Easterlin, 1980).

Obok tak jednoznacznych czynników jak demograficzne, sprzyjających procesowi starzenia, należy wskazać postęp cywilizacyjny w zakresie ochrony zdrowia oraz poprawy jakości życia. Jurek (2012, s. 52–54) wymienia osiem elementów powodujących spadek umieralności i wydłużanie przeciętnego trwania życia jako efektów modernizacji społeczeństwa, fundamentalnych przeobrażeń gospodarczych i technologicznych: poprawa warunków bytowych, rozwój medycyny, wzrost higieny osobistej i poprawa warunków sanitarno-epidemiologicznych, poprawa bezpieczeństwa i higieny pracy, obowiązkowe szczepienia, rozwój technologii medycznej (w tym opieki szpitalnej), zmiana stylu życia na bardziej prozdrowotny, ustępowanie konfliktów zbrojnych.

Liczne z wymienionych obszarów życia społecznego dotyczą bezpośrednio warunków mieszkaniowych w całym cyklu życia człowieka, w szczególności również populacji osób starszych, które po wygaśnięciu aktywności zawodowej i pojawieniu się pierwszych oznak niesprawności fizycznych i psychicznych wynikających z procesu starzenia się są bardziej wrażliwe na warunki mieszkaniowe.

Celem badania jest ocena warunków mieszkaniowych w Polsce pod kątem potrzeb osób starszych oraz badanie przyszłych potrzeb mieszkaniowych w kontekście starzejącego się społeczeństwa. Studia literaturowe wsparły metody ekonometryczne (modele regresji liniowej), do których dane pozyskano z zasobu statystyki publicznej (GUS).

1. Ekonomia starzejącego się społeczeństwa

Proces starzenia się społeczeństwa może być rozpatrywany w odniesieniu do jednostki oraz populacji (Jurek, 2012). W przypadku jednostki rozważania dotyczą jednej z faz cyklu życia człowieka, natomiast w skali zbiorowej – jednej z cech struktury

ludności: starości demograficznej. Starość osobnicza jest ostatnią fazą cyklu życia obejmującego młodość, dorosłość i starość. Przejście z jednej fazy do drugiej nie jest jednoznacznie określone. Umowne ramy mogą stanowić zarówno regulacje prawne (np. pełnoletność, wiek emerytalny), cechy biologiczne (np. spadek wydolności organizmu), jak i czynniki społeczne (np. pojawienie się wnuków) czy ekonomiczne (np. przejście na emeryturę). W literaturze przedmiotu jako umowny próg starości przyjmuje się wiek 65 lat, czyli najczęstszą granicę aktywności zawodowej w licznych systemach prawnych na świecie (Rosset, 1979).

W skali zbiorowej powszechne jest pojęcie *starzejącego się społeczeństwa*, co oznacza wzrost udziału osób starych w stosunku do ogólnej liczby ludności (Frączak, 1984, s. 9). Jest to tak zwana stopa starości mierzona jako odsetek osób w wieku poprodukcyjnym. Według klasyfikacji ONZ przyjmując 65 lat za próg starości, stopa starości powyżej 21% oznacza populację sędziwą, w przedziale 14–21% – populację starą, na poziomie 7–14% – populację starzejącą się, w granicach 4–7% – populację dojrzałą, a poniżej 4% – populację młodą (Jurek, 2012, s. 21). Postrzegając zależność szerszej, analiza współczynników obciążeń ekonomicznych wskazująca na silną tendencję malejącą udziału ludności młodej w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym i rosnącą ludności starszej oraz wskaźników struktury ludności świadczy również o procesie starzenia się ludności. Proces starzenia ludności ogółem pozostaje w ścisłym związku ze starzeniem się ludności w wieku produkcyjnym. Oznacza to, że rośnie udział ludności w wielu niemobilnym, co dla rynku mieszkaniowego oznacza malejący popyt w przyszłości.

Społeczeństwo starzejące się nie pozostaje bez wpływu na globalne procesy społeczno-ekonomiczne. Długotrwałe tendencje starzenia się społeczeństwa prowadzą do odwróconej piramidy wieku, w której zachwiane są podstawowe proporcje pomiędzy poszczególnymi grupami wieku. Prostą konsekwencją tego zjawiska jest pogłębianie się tendencji spadkowej dzietności poniżej prostej zastępowalności pokoleń, a także coraz późniejsze wchodzenie w związki małżeńskie.

Wydłużanie się przeciętnego trwania życia i rozwój technologiczny w kierunku podtrzymywania tej tendencji zmieniają oczekiwania społeczne co do jakości życia, wpłyną na rozwój dziedzin obsługujących starzejącą się populację. Może być to również bodziec do kolejnych ewolucji życia społecznego nastawionego na udogodnienia dla seniorów. Z drugiej strony maleje typowa dla młodego pokolenia presja do wdrażania nowych rozwiązań technologicznych. Dojrzała populacja ma skłonności do utrzymania zasobów na dotychczasowym (często wysokim) poziomie, a nie do rozwoju. Osoby starsze cechuje awersja do ryzyka, skłonność do stabilizacji.

Dotyczy to także zmiany miejsca zamieszkania czy zakupu nowego mieszkania. Mniej dynamiczne społeczeństwo oznacza też spadek konkurencyjności gospodarki w dłuższej perspektywie. Na poziom rozwoju gospodarczego negatywnie wpływa także nadmierna konsumpcja finansowana ograniczonymi oszczędnościami starzejącego się społeczeństwa, zwiększanie się wydatków państwa na opiekę socjalną oraz opiekę długoterminową. Z drugiej strony powszechne staje się pojęcie *srebrnego rynku* jako niedocenionego odbiorcy usług, konsumenta wielu towarów oczekującego ofert adekwatnych do coraz większej aktywności seniorów.

Z uwagi na wspomniane czynniki państwo powinno zapewnić warunki i wdrażać narzędzia aktywnego starzenia się w obszarze zabezpieczeń społecznych (aktywność zawodowa emerytów), polepszania warunków pracy dla osób starszych (ergonomia miejsca pracy, społeczne przyzwolenie na niższą wydajność pracy osób starszych), polepszenia jakości życia (ochrona zdrowia, inwestycje w kapitał ludzki, samodzielne mieszkanie). Na tym tle długotrwała samodzielność seniorów, w szczególności samodzielne zamieszkiwanie, powinna być priorytetem w strategii społecznej państwa.

2. Potrzeby mieszkaniowe starzejącej się populacji

W Polsce zanotowano trzy wyższe demograficzne: najstarszy dotyczy pokolenia międzywojennego (osób urodzonych po 1921 r.), drugi wyż powojenny osób urodzonych w latach 50. ubiegłego wieku oraz trzeci wyż demograficzny osób urodzonych w latach 80. ubiegłego wieku (Foryś, 2011). Ostatni wyż stanowią osoby, które tworzą odrębne gospodarstwa domowe, generując tym samym na rynku potrzeby mieszkaniowe. Jednak w większości zainteresowane są nabywaniem nowych mieszkań, co jest efektem programów rządowych kierowanych do młodych ludzi po 1990 roku (Foryś, 2014). Natomiast drugi wyż demograficzny stanowią osoby wchodzące obecnie w wiek emerytalny. To oznacza mniejsze dochody gospodarstw domowych, które współtworzą, a zatem mniejsze możliwości finansowe utrzymania zajmowanych dotychczas mieszkań i poprawy warunków mieszkaniowych. Przedstawiciele pierwszego wyżu demograficznego to nieliczne już osoby w wieku 90 i więcej lat, niesamodzielne i wymagające wsparcia.

Starzenie się społeczeństwa polskiego wpływa na zmianę oczekiwań i preferencji w stosunku do zajmowanych mieszkań. Przyspieszone tempo starzenia się oraz wydłużanie się przeciętnej długości życia opóźnia naturalny proces zwalniania

mieszkań dla młodszego pokolenia. Własne mieszkanie stanowi o poczuciu bezpieczeństwa seniorów. Zwłaszcza na rynkach gospodarek słabo rozwiniętych ludzie starsi stanowią słabą ekonomicznie grupę. W gospodarkach rozwiniętych emeryci tworzą często grupę o dużej sile nabywczej, zasilają fundusze emerytalne, posiadają aktywa w różnych projektach inwestycyjnych oraz zasoby finansowe w formie oszczędności. Są również właścicielami nieruchomości, które zapewniają im godziwe warunki życia na emeryturze, zwłaszcza w pierwszym jej okresie.

Gordon, zauważając zróżnicowanie ról społecznych w wieku emerytalnym (Keogh, D'arcy, 1994), wyodrębnił w modelu obejmującym jedenaście faz rozwojowych człowieka dwie dotyczące wieku emerytalnego:

- a) emerytura – od momentu przejścia na emeryturę do choroby powodującej niedołężność;
- b) niedołężność, czyli okres poważnych niedyspozycji w funkcjonowaniu organizmu, aż po śmierć,

które wydają się bardzo istotne, szczególnie w kontekście samodzielności zamieszkiwania.

Śledzenie stanu i struktur ludności, w tym procesów starzenia się społeczeństwa, powinno być ważnym elementem procesu stwarzania warunków do prawidłowego funkcjonowania i rozwoju każdego miasta, w szczególności stwarzania udogodnień komunikacyjnych, likwidacji barier architektonicznych czy tworzenia przestrzeni publicznej sprzyjającej osobom starszym. Struktura wieku ludności determinuje również poziom popytu na usługi mieszkaniowe. Rosnący udział osób starszych i sędziwych określa minimalny poziom opieki socjalnej, który powinien być zagwarantowany przez państwo, a w odniesieniu do rynku mieszkaniowego popyt na mieszkania przystosowane do starzejącego się społeczeństwa.

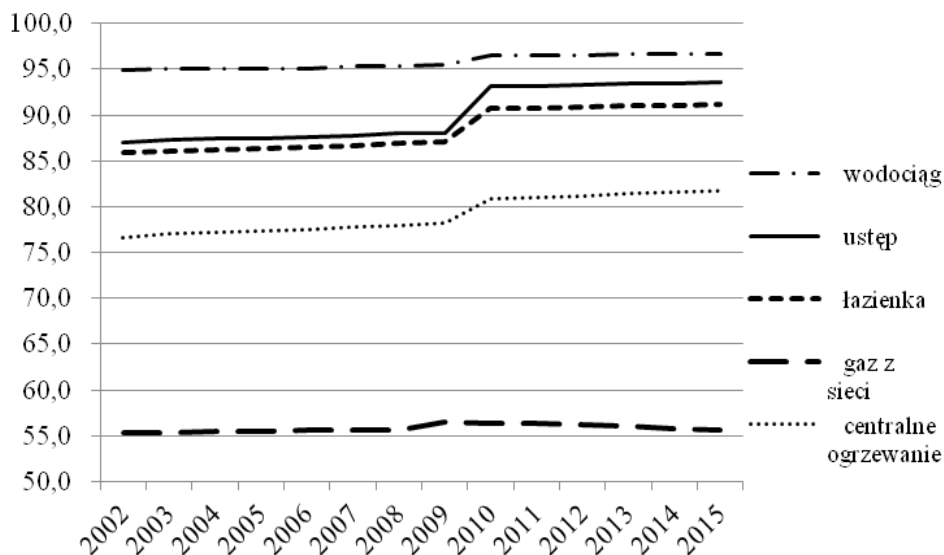
Mieszkanie dla osoby starszej powinno zaspokajać podstawowe potrzeby życiowe adekwatnie do wieku, umożliwiać swobodne poruszanie się, zapewnić budowanie i utrzymywanie relacji społecznych, zapobiegać wykluczeniu społecznemu, aktywizować osoby starsze. Podstawowym kryterium jest więc lokalizacja mieszkania (brak barier architektonicznych) w tkance miejskiej, ale też w samym budynku. Ważny jest dostęp do środków komunikacji miejskiej i wewnętrzna logistyka w mieszkaniu, swobodny dostęp do pomieszczeń, monitoring, udogodnienia w postaci poręczy, uchwytów, szerokich przejść, podnośników. Lokalizacja mieszkania dla seniora powinna uwzględniać także dostęp do infrastruktury społecznej i kulturalnej, terenów parkowych czy skwerów miejskich, zaplecza handlowego, punktów usługowych, przychodni i aptek.

W drugiej fazie wieku emerytalnego ważna jest też pomoc osób trzecich, wsparcie w codziennych czynnościach życiowych. Oznacza to pomoc wyspecjalizowanych służb społecznych i medycznych (Peek i in., 2016).

3. Warunki mieszkaniowe versus potrzeby mieszkaniowe w kontekście niekorzystnych procesów demograficznych

W każdym państwie istnieją regulacje dotyczące warunków technicznych i środowiskowych, jakie muszą spełniać budynki mieszkalne, powszechnie uznane standardy powierzchniowe oraz normy jakościowe. Są one wynikiem wieloletnich badań, które po raz pierwszy w powojennej Europie zostały opublikowane w 1957 roku w formie tak zwanej Karty Kolońskiej określającej minimalny standard mieszkań rodzinnych, a później w 1991 roku ECE Committee on Housing, Building and Planning. Tematyką standardów poszczególnych mieszkań zajmuje się również Komitet Ekonomiczny ONZ (ECE, 1991).

Rysunek 1. Zmiana struktury mieszkań wyposażonych w instalacje w Polsce w latach 2002–2015 (%)

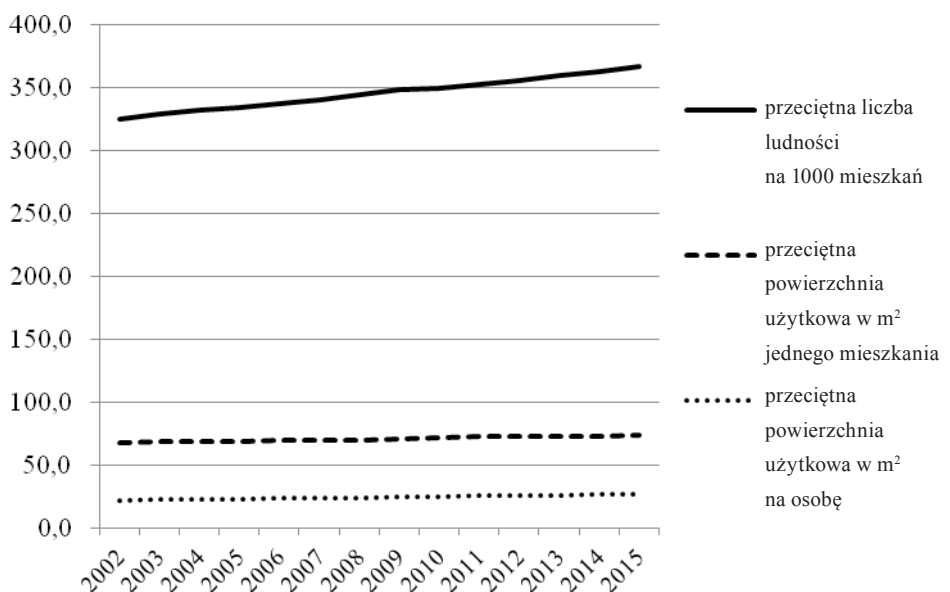


Źródło: opracowanie własne.

Na tym tle zasoby mieszkaniowe w Polsce cechuje słaba dynamika poprawy jakości (Forys, 2011), którą można oceniać na przykład wyposażeniem w podstawowe instalacje i udogodnienia. Można przyjąć, że w XXI wieku wodociąg, ustęp czy łazienka powinny stanowić minimalny standard wyposażenia każdego mieszkania. Jak można zauważyć na rysunku 1, przełomowym rokiem w poprawie jakości zasobów był 2010 rok, co wynikało raczej z boomu mieszkaniowego lat 2006–2008 i budowy nowoczesnych mieszkań niż poprawie warunków w istniejącym zasobie.

Podobnie w przypadku podstawowych parametrów charakteryzujących zasoby mieszkaniowe w Polsce dynamika zmian nie jest zadawalająca. Jedyнным parametrem, który w widoczny sposób uległ poprawie, jest gęstość zaludnienia mieszkań mierzona przeciętną liczbą ludności na 1000 mieszkań, jednak z uwagi na pozostałe parametry można uznać, że korzystny efekt jest wynikiem niekorzystnych zmian demograficznych (spadku liczby ludności), a nie poprawy zasobów mieszkaniowych (rys. 2).

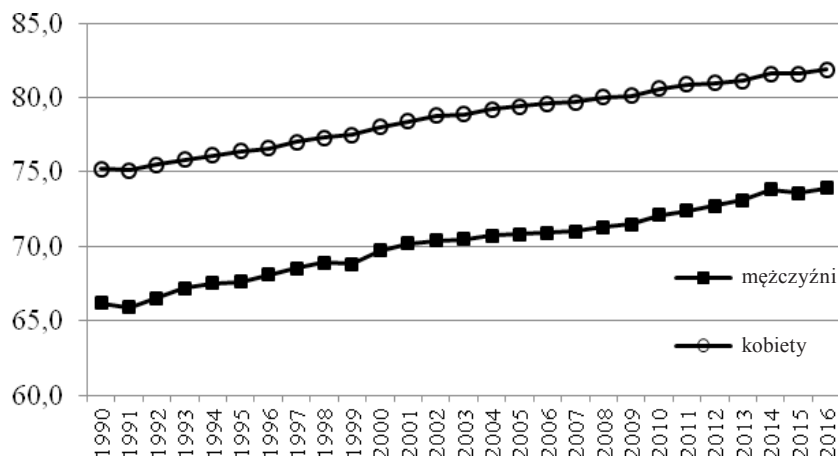
Rysunek 2. Dynamika parametrów mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2015



Źródło: opracowanie własne.

Z drugiej strony społeczeństwo polskie cechuje wydłużanie się przeciętnego trwania życia (rys. 3). W latach 1990–2016 długość życia mężczyzn wzrosła o 7,7 roku, natomiast kobiet o 6,7 roku. Kobiety w 2008 roku przekroczyły próg 80 lat, natomiast mężczyźni nie osiągnęli dotychczas progu 75 lat przeciętnej długości życia.

Rysunek 3. Dynamika przeciętnej długości trwania życia noworodka w Polsce według płci w latach 1990–2016 (lata)



Źródło: opracowanie własne.

Utrzymująca się tendencja wzrostowa oznacza w perspektywie coraz bardziej wydłużający się proces zajmowania mieszkań. Oszacowanie parametrów modelu regresji wskazuje na wydłużanie się o 0,3 roku z każdym kolejnym rokiem analizy (tab. 1).

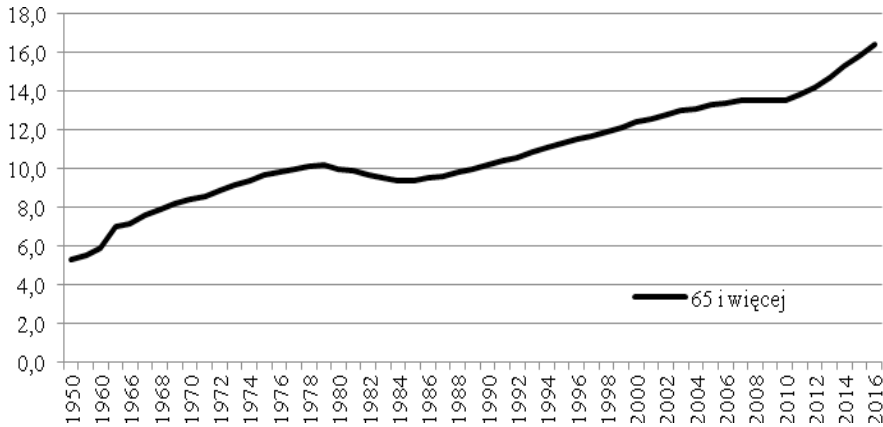
Tabela 1. Modele regresji dla zmiennej objaśnianej przeciętnej długości trwania życia noworodka w Polsce według płci w latach 1990–2016

Oszacowane wielkości	Współczynniki	Błąd standardowy	<i>t</i> Stat	Wartość- <i>p</i>
Mężczyźni ogółem				
Przecięcie	65,96	0,125	526,80	4,27772E-52
Zmienna <i>XI</i>	0,30	0,008	38,19	1,08498E-23
<i>R</i> kwadrat	0,983			
Błąd standardowy	0,32			
Kobiety ogółem				
Przecięcie	74,87	0,078	965,71	1,12621E-58
Zmienna <i>XI</i>	0,269	0,005	55,6	9,70789E-28
<i>R</i> kwadrat	0,99			
Błąd standardowy	0,19			

Źródło: opracowanie własne.

Udział osób starych w populacji ogółem ma stałą tendencję rosnącą od 1984 roku, a wcześniej również w latach 1950–1979. Krótkotrwały spadek w latach 1980–1983 nie poprawił długoterminowej tendencji w niekorzystnej zmianie struktury ludności w Polsce (rys. 4).

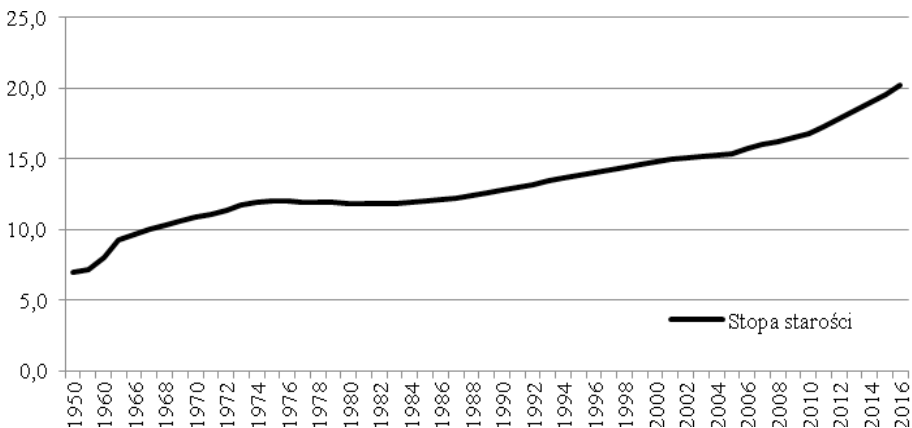
Rysunek 4. Dynamika udziału ludności w wieku 65+ w ludności ogółem w Polsce w latach 1950–2016 (%)



Źródło: opracowanie własne.

Kolejnym elementem analizy procesu starzenia się jest stopa starości mierzona jako odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ludności ogółem. Poziom stopy starości w Polsce charakteryzuje się stałą tendencją rosnącą w latach 1950–2016 (rys. 5).

Rysunek 5. Dynamika stopy starości w Polsce w latach 1950–2016 (%)



Źródło: opracowanie własne.

Na koniec badanego okresu stopa wyniosła 20,2%, co oznacza społeczeństwo stare, ale na granicy populacji sędziwej (21,0%). Dynamika wzrostu stopy jest naj-

wyższa w latach 2005–2016, co wiąże się z migracją młodych osób po wejściu Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku. Z uwagi na stopę starości próg populacji sędziwej może być osiągnięty w najbliższych kilku latach. Natomiast rocznie w Polsce udział ludności w wieku 65+ w ludności ogółem wzrasta o 0,2%, co w perspektywie kolejnych 25 lat może oznaczać, że co czwarta osoba będzie w wieku 65 i więcej (tab. 2).

Tabela 2. Modele regresji liniowej dla zmiennej objaśnianej stopa starości oraz udział ludności w wieku 65+ w ludności ogółem w Polsce w latach 1990–2016

Oszacowane wielkości	Współczynniki	Błąd standardowy	<i>t</i> Stat	Wartość- <i>p</i>
Stopa starości				
Przecięcie	12,14	0,211	57,569	4,25451E-28
Zmienna <i>XI</i>	0,25	0,013	18,817	2,83415E-16
<i>R</i> kwadrat	0,934			
Błąd standardowy	0,533			
Ludność w wieku 65+				
Przecięcie	10,05	0,138	72,795	1,24649E-30
Zmienna <i>XI</i>	0,199	0,009	23,111	2,17826E-18
<i>R</i> kwadrat	0,955			
Błąd standardowy	0,348			

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3. Modele regresji liniowej dla zmiennej objaśnianej charakteryzujące zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2002–2015 (m²)

Oszacowane wielkości	Współczynniki	Błąd standardowy	<i>t</i> Stat	Wartość- <i>p</i>
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ² na osobę				
Przecięcie	32,25	0,074	293,70	1,63E-24
Zmienna <i>XI</i>	0,21	0,008	43,31	1,49E-14
<i>R</i> kwadrat	0,994			
Błąd standardowy	0,0,13			
Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ² jednego mieszkania				
Przecięcie	67,55	0,236	285,67	2,28E-24
Zmienna <i>XI</i>	0,452	0,028	16,26	1,54E-09
<i>R</i> kwadrat	0,957			
Błąd standardowy	0,419			

Źródło: opracowanie własne.

Na tle procesów demograficznych poprawa jakości zasobów mieszkaniowych nie ma tak dynamicznego charakteru (tab. 3). Blisko 5 lat jest potrzebne, aby przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wzrosła o 1 m², natomiast niecałe 2 lata, aby przeciętnie mieszkanie zwiększyło swoją powierzchnię o 1 m².

Podsumowanie

W Polsce, mimo sygnalizowanych coraz częściej problemów starzejącego się społeczeństwa, polityka socjalna państwa w obszarze mieszkalnictwa koncentruje się przede wszystkim na wspieraniu ludzi młodych, nabywających pierwsze mieszkanie (Batóg, Foryś, 2013) oraz pomocy socjalnej osobom niezdolnym do samodzielnej zaspokajania tych potrzeb. W stosunku do grupy osób najstarszych brakuje strategii rządowej, która zapewniałaby godne i samodzielne funkcjonowanie we własnym mieszkaniu. Jest to nie tylko problem związany z zapewnieniem odpowiednich zasobów mieszkaniowych – to szerszy kontekst aktywności społecznej osób starszych poprawiającej jakość życia tej grupy społecznej. Państwo powinno wspierać budownictwo dedykowane dla osób starszych nie tylko w formie wyizolowanych obiektów pomocy społecznej i domów seniora, ale zgodnie z tendencją krajów rozwiniętych promować jak najdłuższe samodzielne funkcjonowanie seniorów w społeczeństwie. Oferta hipoteki odwróconej to jedynie rozwiązanie finansowe umożliwiające niewielkiej grupie skonsumowanie za życia kapitału zamrożonego w nieruchomości. Nie jest to jednak rozwiązanie systemowe poprawiające jakość zasobu mieszkaniowego zajmowanego przez osoby starsze.

Jakość zasobów mieszkaniowych w Polsce nie jest zadawalająca, z czasem ulega coraz większej dekapitalizacji, co w perspektywie zwiększania się liczebności seniorów oznacza nieadekwatne do potrzeb warunki mieszkaniowe tej grupy społecznej. Dodatkowo dynamika procesu starzenia się jest większa niż dynamika poprawy jakości mieszkań i warunków mieszkaniowych w Polsce (Hoof, Shellen, Soebarto, Wong, Kazak, 2017).

Podjęta w badaniu tematyka jest przyczynkiem do szerszych badań dotyczących demograficznych uwarunkowań zachowań nabywców na rynku mieszkaniowym, których wyniki mogą być pomocne w procesie tworzenia kolejnych programów rządowej pomocy w ramach polityki mieszkaniowej państwa dla osób starszych na wzór krajów wysoko rozwiniętych.

Literatura

- Batóg, B., Foryś, I. (2013). Zastosowanie modeli zmiennych jakościowych do badania wpływu cech mieszkań na cenę rynkową kwalifikującą je do finansowania w programie „Rodzina na swoim”. *Wiadomości Statystyczne*, 5 (624), 36–50.
- Easterlin, R.A. (1980). *Birth and Fortune. The Impact of Numbers on Personal Welfare*. New York: Basic Books.
- ECE (1991). *Compendium of Model Provisions for Building Regulations: Residential Buildings*. New York, Geneva.
- Foryś, I. (2011). *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce*. Szczecin: Wyd. Naukowe US.
- Foryś, I. (2014). Selected Demographic Aspects of the Activity of Purchasers on the Local Housing Market. *Real Estate Management and Valuation*, 22 (4), 91–103.
- Frątczak, E. (1984). *Proces starzenia się ludności Polski a proces urbanizacji*. Warszawa: Szkoła Główna Planowania i Statystyki.
- Hoof, J., Shellen, L., Soebarto, V., Wong, J.K.W., Kazak, J.K. (2017). Ten Questions Concerning Thermal Comfort and Ageing. *Building and Environment*, 120, 123–133.
- Jurek, Ł. (2012). *Ekonomia starzejącego się społeczeństwa*. Warszawa: Difin.
- Keogh, G., D’arcy, E. (1994). Market Maturity and Property Market Behaviour. An European Comparison of Mature and Emergent Markets. *Journal of Property Research*, 11 (3), 215–235.
- Krupowicz, J. (2012). *Cykliczność procesu urodzeń*. Wrocław: Wyd. UE we Wrocławiu.
- Peek, S.T.M., Luijckx, K.G., Rijnaard, M.D., Nieboer, M.E., van der Voort, C.S., Aarts, S., van Hoof, J., Vrijhoef, H.J., Wouters, E.J.M. (2016). Older Adults’ Reasons for Using Technology While Aging in Place. *Gerontology*, 62 (2), 226–237.
- Rosset, E. (1979). *Trwanie życia ludzkiego*. Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich.

THE AGEING SOCIETY DILEMMAS IN THE ASPECT OF RESIDENTIAL CONDITIONS

Abstract

The article deals with the issue of demographic changes in Polish society, in particular with reference to the process of population ageing. The increase in the oldest age groups is unfavorable, not least because of the simple replacement of generations or the social security system. It is also a problem of living conditions and independent living for older people. The aim of the study is to assess housing conditions in Poland in terms of the needs of older people

and to examine future housing needs in the context of the ageing society. It was pointed out that the dynamics of the ageing process is higher than the dynamics of improving the quality of apartments and housing conditions in Poland. On the basis of literature studies, directions of changes in the area of social policy, in particular the housing strategy, were suggested.

Translated by Iwona Foryś

Keywords: demography, housing market, life expectancy.

JEL Codes: A14, R15