

# Maciej Cesarski

---

## Starzenie się społeczeństwa a mieszkalnictwo i rozwój miast

---

Problemy Rozwoju Miast 2/1-2, 36-44

---

2005

Artykuł został zdigitalizowany i 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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Maciej Cesarski

## STARZENIE SIĘ SPOŁECZEŃSTWA A MIESZKALNICTWO I ROZWÓJ MIAST

**Abstrakt.** W artykule przedstawione są podstawowe problemy starzenia się społeczeństw miejskich w krajach Europy Zachodniej. Tematyka ta przedstawiona jest przede wszystkim w odniesieniu do projektowania mieszkań, usług społecznych i transportu związanego z rozwojem miast. Poruszane są zagadnienia dotyczące wprowadzania i rozpowszechniania nowych technologii poprawiających jakość życia ludności starszej wiekiem. Uwaga zwrócona jest również na zarządzanie miastami i przyszłość obszarów miejskich w starzejącym się społeczeństwie oraz finansowe aspekty rozwoju mieszkalnictwa uwzględniającego potrzeby ludności starszej wiekiem.

**Słowa kluczowe:** starzenie się społeczeństwa, mieszkalnictwo, rozwój miast, projektowanie mieszkań, usług społecznych i transportu, infrastruktura osadnicza, zarządzanie miastami, polityka miejska, finansowanie mieszkalnictwa

Starzenie się społeczeństw jest jedną z uznanych cech demograficznych współczesnych procesów urbanizacyjnych w kręgu cywilizacji zachodniej, oddziałujących na globalizujący się świat. Wymaga zmian w mieszkalnictwie i w rozwoju miast, stojącym przed coraz większymi zagrożeniami<sup>41</sup>. Starzenie się ludności następuje wyraźnie w drugiej połowie XX wieku w rozwiniętych krajach Europy Zachodniej. Jest również uznawane – co zastanawia – za świadectwo postępów urbanizacji i wysokiego stopnia jej zaawansowania. W przemysłowych, a później poprzemysłowych społeczeństwach zmniejszającej się rozrodności w większym stopniu niż umieralności odpowiada bowiem przeciętnie dłuższe ludzkie życie. Społeczno-gospodarcze następstwa tego procesu – dotyczące poza sprawami mieszkaniowymi i konstrukcją układów osadniczych między innymi rynku pracy, oświaty, systemów emerytalnych, opieki społecznej – koncentrują się w miastach. Wydłużanie się średniego wieku ludności, opisywane w teorii przejścia demograficznego<sup>42</sup>, przyczynia się przez częstsze samodzielne zamieszkiwanie starszych małżeństw i osób owdowiałych do wzrostu liczby gospodarstw domowych jedno- i dwuosobowych. Zależności te powodują wzrastanie potrzeb mieszkaniowych oraz pozostałych z zakresu infrastruktury osadniczej. Rodzą także inne problemy dotyczące rozwoju miast i stopnia jego równoważenia. Rosnące wyzwania wymagają kierowania polityki miejskiej na poprawę dostępu ludności starszej

<sup>41</sup> *Building Safer Cities. The Future of Disaster Risk*. Edited by A. Kreimer, M. Arnold, A. Carlin, The World Bank, Washington, 2003, s. 3-179 (Komunikat naukowy: M. Cesarski, „Urbanista” 2003, nr 4, s. 33).

<sup>42</sup> M. Okólski: *Mechanizm przejścia demograficznego*. (w:) *Teoria przejścia demograficznego*. Red. M. Okólski, PWE, Warszawa 1990, s. 69-90. *World Population Ageing 1950-2050*. United Nation, New York 2002, s. 5-9.

wiekem do usług mieszkaniowych i innych, świadczonych w bliższym i dalszym otoczeniu mieszkania<sup>43</sup>.

Celami działania państwa i innych podmiotów administracji publicznej, w tym samorządowej, dotyczącymi tych zagadnień pozostają zgodne z uwarunkowaniami gospodarki rynkowej: (a) wzrost zainteresowania rozwiniętych gospodarek starzeniem się społeczeństw – w szczególności w aspekcie ekonomicznego uaktywniania ludności zaawansowanych wiekiem (*active ageing*) oraz czynienia mieszkania i usług towarzyszących podstawowym obszarem opieki społecznej nad osobami starszymi (*ageing in place*), (b) ocena, w jaki sposób polityka miejska i zarządzanie stać się mogą bardziej innowacyjne i zespolone w uruchamianiu społeczno-ekonomicznego potencjału ludności starszej wiekiem, tak aby poprawiać jej jakość życia, (c) określenie skutków starzenia się ludności dla planowania i rozwoju miast z punktu widzenia mieszkalnictwa, gospodarki gruntami, transportu i środowiska miejskiego oraz wskazanie przystosowań w tym zakresie, które przyczynić się mogą do poprawy jakości życia całego społeczeństwa i równoważenia rozwoju miast<sup>44</sup>. Przy sformułowanych w ten sposób celach główną wartość merytoryczną mają bloki tematyczne dotyczące: (a) projektowania mieszkań, usług społecznych i transportu związanego z rozwojem miast, (b) wprowadzania i rozpowszechniania nowych technologii poprawiających jakość życia ludności starszej wiekiem, (c) zarządzania miastami i przyszłości obszarów miejskich w starzejącym się społeczeństwie oraz (d) finansowo-fiskalnych możliwości rozwoju mieszkalnictwa uwzględniającego potrzeby ludności starszej wiekiem. Tak wyodrębniona problematyka ma niejednakową wagę społeczno-gospodarczą. Pokazuje wszakże dzisiejsze odczytywanie rozległej problematyki starzenia się współczesnych społeczeństw.

W Europie Zachodniej ludność ponad 64-letnia stanowiła w 1960 r. 7-9% ogólnej liczby ludności w Austrii, Finlandii, Grecji, Holandii i Włoszech, dochodząc do 10-12% w Belgii, Danii, Francji, Niemczech, Norwegii, Szwajcarii, Szwecji i Zjednoczonym Królestwie. W Polsce 10% ludności było w wieku 60 lat i więcej. Według danych z przełomu XX i XXI w. Polska wykazuje ok. 13-procentowy udział osób liczących powyżej 64 lat, przy wskaźniku zachodnioeuropejskim 14-18%. Proces starzenia się społeczeństw jest jak dotąd najwyraźniejszy w tych państwach zachodnich, w których struktura wieku ludności na początku lat 60. świadczyła o jej względnej młodości, np. w Finlandii, Grecji i Włoszech<sup>45</sup>.

<sup>43</sup> Artykuł nawiązuje do problematyki książki: *Ageing, Housing and Urban Development*. OECD, Paris 2003, s. 242. Odnosi się także do innych wybranych pozycji literatury.

<sup>44</sup> Społeczno-gospodarcza problematyka starzenia się ludności, obejmująca zagadnienia mieszkaniowe i inne warunki życia, występująca w krajach transformacji systemowej dostrzegana jest na forum międzynarodowym. Zob. np. *Socio-Economic Status and Living Arrangements of Older Persons in Lithuania*. United Nations, New York and Geneva 2003, s. 113.

<sup>45</sup> M. Cesarski: *Reprodukcja mieszkaniowego majątku trwałego w procesach społeczno-gospodarczych. Polska i kraje OECD – 1960-2000*. Warszawa, 2003, SGH Oficyna Wydawnicza, s. 56-68 (recenzja: L. Frąckiewicz, „Polityka Społeczna” 2004 nr 4, s. 25-26). M. Cesarski: *Doświadczenia urbanizacji na Zachodzie we*

Starzenie się społeczeństw z kręgu cywilizacji zachodniej rozpatrywane powinno być na tle szerszych zależności społeczno-gospodarczych. Znaczenie problemu wybiegające w dalszą przyszłość nie budzi wątpliwości, gdy spojrzeć na kilka globalnych liczb połączonych z rosnącym udziałem ludności starszej. Na początku XXI w. w 15 zachodnich krajach Unii Europejskiej było prawie 60 mln ludności ponad 64-letniej. Około 2040 r. jej liczba osiągnie 100 mln, po czym nastąpi stopniowa stabilizacja struktury wieku społeczeństw zachodnich. Średni udział ludności w tym wieku w liczbie ludności ogółem wyniesie wtedy ponad 24%, wobec 15% w 1995 r. Ludność w wieku 80 i więcej lat wzrośnie o 80-130%. W okresie 1960-2030 udział ludności liczącej 65 i więcej lat powiększy się w krajach OECD ponad 2-krotnie – przeciętnie z 10 do 20%. Do 2025 r. liczba osób w tej grupie wieku wzrośnie na świecie do 1,4 mld, czyli o 240% w porównaniu ze stanem w 1980 r. Najszybszy jej wzrost wykazywać będą kraje rozwijające się. We Francji np. powiększenie się udziału ludności starszej wiekiem z 7 do 14% nastąpiło w ostatnich 115 latach, natomiast podwojenie tego udziału dokona się w Tunezji w okresie 15-letnim. W przyszłych 25 latach 70 mln pracowników przejdzie na emeryturę, a zastąpi ich tylko 5 mln zatrudnionych, wobec odpowiednio 45 i 120 mln w ostatnim ćwierćwieczu. Zmiany te nastąpią podczas wyraźnego wzrostu w krajach rozwiniętej gospodarki rynkowej liczby ludności miejskiej (70-97%), stanowiącej połowę ludności świata.

Rozważania dotyczące projektowania mieszkań, usług społecznych i transportu miejskiego, decydujących o statusie ludności starszej koncentrują się zwykle wokół słusznych twierdzeń i założeń. Zalecane jest zatem unikanie przenoszenia bieżącej sytuacji demograficznej na przyszłe szersze procesy ludnościowe, obejmujące w krajach gospodarczo rozwiniętych mało przewidywalny czynnik imigracji (np. w Zjednoczonym Królestwie przez 20 lat przybędzie 4 mln ludności, w tym 1/2 z innych krajów). Podkreślane są wymóg pozostawiania ludności starszej wiekiem w swych mieszkaniach oraz fakt, że zamieszkiwanie w gospodarstwach wielopokoleniowych nie likwiduje u niej wielokrotnie poczucia samotności. Brana jest pod uwagę chęć zachowania przez starszych odpowiedniego dystansu do otoczenia a zarazem przekonanie wielu z nich o swej przydatności w życiu społeczności komunalnych. Wskazuje się także tendencję do tworzenia gospodarstw jednoosobowych i innych nietypowych, z rosnącym udziałem osób starszych. Zwiększa to zapotrzebowanie na mieszkania mniejsze, podatne na zmiany własnościowe, projektowe, finansowe itd. oraz na szczególne (np. całodobowe, stacjonarne) usługi z zakresu opieki społecznej i ochrony zdrowia. Inne założenie mówi o prawie głosu starszej ludności w decyzjach społeczno-gospodarczych jej dotyczących. Oprócz działań w płaszczyźnie organizacyjno-instytucjonalnej wskazywana jest potrzeba fizycznego

---

*współczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym Polski. (w:) Wzrost gospodarczy i rozwój społeczny jako paradygmaty współczesności. Pod red. naukową J. Osińskiego, SGH, Warszawa 2003, s. 459-476.*

kształtowania przyjaznych ludności starszej stref miejskich. Rozwinięcia tych założeń zawierają jednak wątki dyskusyjne.

W spójnej wykładni reguł rynkowych, generalnej zgodzie na pozostawianie starszych w ich miejscu zamieszkania towarzyszy zastrzeżenie co do przydatności w tym zakresie społecznych mieszkań czynszowych. Nieoptymalne jest – jak niekiedy sugeruje się – ze względów ekonomicznych, w tym efektywności wykorzystania przestrzeni miejskiej, istnienie „niedoludnionych” lokali najmowanych przez samotnych starszych ludzi. Rola społecznych mieszkań czynszowych sprowadzana jest do funkcji instrumentalnych o zabarwieniu socjalnym z oczekiwaną dużą rotacją wynajmujących<sup>46</sup>. Wynika stąd zalecenie nakłaniania starszych osób do dobrowolnego, popartego pomocą finansową, przeprowadzania się do mieszkań mniejszych. Wywołuje to wątpliwości, nawet gdy lokale te są lepiej przystosowane technicznie do pełnienia funkcji opiekuńczych. Czyżby tak istotne dla większości ludzi pozostanie na starość w zajmowanym mieszkaniu i znanym środowisku mieszkaniowym było przywilejem bogatszych?

Zmniejszanie się częstości występowania gospodarstw domowych wielopokoleniowych dokonuje się w krajach OECD przy różnym udziale osób starszych. W krajach dostatnich (Danii, Holandii, Norwegii, Wielkiej Brytanii, Szwecji i Stanach Zjednoczonych) jest ich 5-15%, a w mniej zasobnych (Grecji, Hiszpanii, Włoszech a także w na Węgrzech i w Polsce) stanowią one 26-45%. W krajach wysoko rozwiniętych, mimo niewielkiego odsetka ludności starszej mieszkającej z dziećmi, poczucie osamotnienia występuje w tej grupie stosunkowo rzadko. Pojawia się natomiast coraz częściej u ludzi starszych pozbawionych lub nie utrzymujących więzów rodzinnych preferowanie wspólnego zamieszkiwania z innymi w podobnej sytuacji. Wybory takie dotyczą zwłaszcza zamieszkiwania z osobami równymi pochodzeniem, wykształceniem, statusem materialnym itp. w projektowanych do tego celu mieszkaniach. Wspomnieć by tu wypadało, że zamieszkiwanie takie przybierające niekiedy formy alternatywne, dostępne jest przede wszystkim dla osób lepiej sytuowanych materialnie. Potwierdza to w sposób pośredni wzmianka o unikaniu przez starszych tradycyjnego mieszkalnictwa zbiorowego z powodu gorszych warunków mieszkaniowych i niewielkiej autonomii osobistej. Zmieniające się instytucjonalne uwarunkowania świadczenia usług osadniczych dla ludności starszej i malejące znaczenie sektora publicznego ugruntowują tę tendencję.

Zadania sektora publicznego dotyczące starzenia się społeczeństwa i jego konsekwencji są znaczne. Wykraczać muszą – dodajmy – poza bezpośrednie łagodzenie skutków. Dla gospodarek rynkowych znamieny jest wybór między atrakcyjną pracą

<sup>46</sup> Zasób ten może mieć znacznie większą przydatność w równoważeniu miast i układów osadniczych. Zob. M. Cesarski: *Mieszkania czynszowe w społeczeństwach XIX i XX w. – Polska, Europa Zachodnia, Stany Zjednoczone A.P.* (w:) Europa w gospodarce, polityce i kulturze światowej. Między dziedzictwem i przyszłością. Pod redakcją naukową J. Osińskiego. Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2004, s. 419-434.

a posiadaniem dzieci, dotyczący zwłaszcza kobiet. Jest to sięgający głębszych przyczyn przykład sprzeczności prorodzinnej polityki społeczno-gospodarczej, mogącej przeciwdziałać starzeniu się społeczeństw, z wąsko rozumianą efektywnością ekonomiczną. Rysująca się rozbieżność poglądów dotyczy segregowania przestrzeni miejskiej z punktu widzenia jej przychylności dla ludności starszej wiekiem. Racje społeczne przemawiają – wyostrażając przeciwieństwa – za powszechną dostępnością miasta dla tej ludności, co przy kryteriach ściśle ekonomicznych staje się nierealne. Wynika stąd potrzeba tworzenia stref zamieszkiwania „przyjaznych ludności zaawansowanej wiekiem”. Stref – jak się zakłada – z mieszkalnictwem przystosowanym w sensie techniczno-budowlanym, architektoniczno-urbanistycznym, obejmujących zagospodarowany do celów mieszkalnych teren i obiekty usługowe oraz w wymiarze środowiska mieszkalnego wraz elementami środowiska naturalnego przetworzonymi przez człowieka na obszarze zamieszkiwania i oddziałującymi na niego. Strefy takie – co jest na ogół doceniane – powinny charakteryzować także: „ludzka skala” środowiska czyniąca komunikację pieszą i rowerową (zalecaną ludziom starszym) bezpiecznym sposobem poruszania się, rozwinięta demokracja lokalna gwarantująca wpływ starszych członków społeczności miejscowych na sprawy bezpośrednio ich dotyczące, sprawny transport publiczny udostępniający odleglejsze obszary miejskie oraz inne udogodnienia. Nawet jednak spełniające powyższe warunki, precyzyjnie zaprojektowane strefy „przyjazne ludności zaawansowanej wiekiem” mogą w realiach rynkowych stać się „gettami” ludzi starszych, niwecząc dążenia do równoważenia struktury przestrzennej miast. Zasadnicze wszakże pytanie, czy ludzie starsi muszą chronić się przed społecznością miejską, czy też społeczność ta winna ulec gruntownej zmianie, by zapewnić starszym godne bytowanie w przestrzeni miejskiej, pozostaje zatem w zasadzie bez odpowiedzi. Trudno o nią, gdy np. zwiększanie mobilności tej ludności próbuje się łączyć z indywidualną motoryzacją, sprzeczną przecież z wyzwaniem zrównoważonego rozwoju miast. Wybory tego typu narzuca racjonalność ekonomiczna.

Wprowadzanie i rozpowszechnianie nowych technologii (np. uruchamianie sygnałem głosowym dostaw domowych, projektowanie dóbr i usług „dla wszystkich”, telekomunikacja w mieszkaniu) ma niejednoznaczne następstwa dla ludności starszej wiekiem. Następuje wtedy rozwarstwienie na tych, w sumie nielicznych, którym dane są – z powodu wykształcenia, zasobności majątkowej, stanu zdrowia i innych – korzyści tych osiągnięć, oraz tych, którzy pozostają poza możliwościami ich odbierania. Podążanie ku cyfrowemu (wirtualnemu) społeczeństwu zwiększa zatem, przynajmniej w dającym się przewidzieć okresie, różnice w położeniu ludności starszej. Nowa technologia nie zastąpi opieki społecznej. Może zmniejszyć – jak to się dzieje np. w dostatniej Skandynawii – jej koszty, poprawić jakość świadczeń, a przy dostarczaniu usług wprost do mieszkań zwiększać zyski dostawców. Zwalnia także część potencjału wytwarzania tych usług na zaspokajanie popytu

związanego z innymi wymogami technicznymi. W zastosowaniach wysokiej techniki pomoc może łączenie zarządzania usługami mieszkaniowymi, medycznymi, oświatowymi itd. na co najbardziej podatne są organizacje pozarządowe. Pełniejsze wykorzystanie nowych technologii do czynienia życia ludności starszej łatwiejszym wymagać jednak będzie znacznych zmian w strukturze i kierunkach rozwoju miast, co może nastąpić dopiero w odleglejszej przyszłości.

Procesy ludnościowe i zarządzanie miastami są podstawowymi, strukturalnymi problemami, które wywierać będą decydujący wpływ na przyszłość obszarów miejskich. Globalizacja, postęp technologiczny i decentralizacja wymuszają przewartościowanie odpowiedzialności i narzędzi finansowych właściwych „państwu opiekuńczemu”. Towarzyszy temu coraz większe zróżnicowanie ludności starszej z tendencją do wzrostu aspiracji i szerszego spojrzenia na rzeczywistość społeczno-gospodarczą. Z drugiej strony, wśród ludności tej istnieją nadal bieda i niewykształcone potrzeby, zwłaszcza u imigrantów i kobiet. Konieczne jest zatem spojrzenie całościowe na politykę miejską w tej dziedzinie, wypracowanie nowej „koncepcji starzenia się”. Zarządzanie odgrywa tu istotną rolę. W skali kraju powinno skupiać się na rozpowszechnianiu wiedzy i koordynacji polityki sektora publicznego dotyczącej ludności starszej. Regionalny poziom zarządzania zwiększać winien możliwości ulepszeń oraz planowania usług społecznych. Zarządzanie lokalne służyć ma przystosowaniu usług do potrzeb miejscowych.

Polityka miejska i działania dotyczące starzenia ludności prowadzone są przez oddzielne ministerstwa, podlegają niejednakowym kompetencjom władz terytorialnych. Przejście od „rządzenia miastem” do „zarządzania miejskiego” jako forma przystosowania się do „epoki długowieczności” oznacza między innymi podejmowanie decyzji i metod działania opartych na partnerstwie z ludnością starszą. Przemiana ta powinna być integralnym elementem odchodzenia od polityki wzajemnego dostosowywania funkcji i rodzajów działalności społeczno-gospodarczej do podejścia społecznego (humanistycznego). W działaniu tym planowanie i polityka miejska muszą zostać powiązane z miejscami, muszą stać się wielosektorowe, zorientowane na wyniki i potrzeby różnych grup społecznych.

W zakresie finansowych uwarunkowań mieszkalnictwa służącego ludności starszej podkreślany jest fundamentalny wpływ zagadnień demograficznych. Zasadnicze znaczenie ma tu pogarszanie się globalnej proporcji między starzejącymi się a pozostającymi w wieku produkcyjnym, wyznaczającej możliwości w zakresie świadczeń emerytalnych i rent. Transfery, czyli korzyści inne od uzyskiwanych z oszczędności lub inwestycji, były w krajach OECD w latach 80. i 90. podstawowym źródłem wzrostu finansowych przychodów ludności starszej wiekiem. Czy mogą pozostać nim w przyszłości? Prowadzi to do wskazania cech dodatnich i ujemnych tego typu przepływów związanych z globalizującymi się relacjami ekonomicznymi. Aspekty pozytywne kojarzone są w przyjętej konwencji z wyższymi

emeryturami przemawiającymi za znaczną wartością dodaną wytwarzaną przez czynnych zawodowo, większymi możliwościami kształcenia ludności starszej, szansami na upowszechnianie wśród tej ludności formuły właściciela-użytkownika mieszkań oraz aktywnością kobiet na rynku pracy. Stronę negatywną tworzą natomiast groźne dla gospodarki rynkowej: relatywnie malejące oszczędności, większa zależność ludności starszej od środków sektora publicznego, zwiększone różnice dochodowe między osobami w wieku produkcyjnym a emerytami oraz perturbacje z aktualizacją wartości transferów. Systemy emerytalny i podatkowy wymagają wobec tego reform podążających za problemami procesu starzenia się ludności.

Występujący od lat 90. kryzys rynku nieruchomości i sektora publicznego zaostrzył problemy finansowania wzrastających kosztów osiedleńczych (tj. kosztów związanych z aktem osiedlenia się i konsekwencjami tego aktu)<sup>47</sup> rosnącej liczby starszej społeczności. Trudności powiększył deficyt finansów komunalnych powodowany przejmowaniem kształtowania podstawowych usług przez władze lokalne szukające rozwiązań we współpracy z biznesem i prywatyzacji infrastruktury osadniczej. Doszły do tego trudności związane z naciskiem na własne finansowanie mieszkania w okresie emerytury. Zaczęto wprowadzać zatem nowe metody mobilizowania funduszy na mieszkania oraz związane z nimi usługi przystosowane dla ludności starszej. Ludności, która często ma niewielkie dochody, lecz dysponuje pokaźnym kapitałem zamrożonym w nieruchomościach mieszkaniowych. Istotą tych metod jest konwersja „nadwyżki ekonomicznej” tkwiącej w mieszkaniach<sup>48</sup>. Starsi właściciele-użytkownicy stają się głównym przedmiotem strategii upłynniania bogactwa zawartego w ich nieruchomościach mieszkaniowych w zamian za przejęcie – np. przez bank – prawa własności lub użytkowania opuszczonego lokalu. Stosowane są w tym celu na ogół: (a) odkładanie bieżących płatności stających się długiem podlegającym zwrotowi w chwili sprzedaży i – lub – opuszczenia lokalu przez leciwego mieszkańca, (b) inwestorski zakup mieszkania od seniora za cenę niższą od wartości rynkowej w zamian za dożywotnią rentę i opłacanie czynszu oraz (c) tzw. hipoteka odwrotna polegająca na udzielaniu osobom starszym, mającym zakończone lub zaawansowane spłaty kredytu hipotecznego, kredytów konsumpcyjnych lub innych płatności pod zastaw wartości nieruchomości mieszkaniowej. Długie życie okazuje się – zauważmy – przeszkodą

<sup>47</sup> Koszty te nie są jak dotąd wystarczająco sprecyzowane. Różnią się m.in. w zależności od rozpatrywanej skali przestrzennej. Wynikają ogólnie z przyjmowanego zakresu sfery osadnictwa i polityki osadniczej. Zob. M. Cesarski: *Kategoria majątku trwałego w badaniach sfery osadnictwa w Polsce*. (w:) *Problemy rozwoju regionalnego*. t. 5, Red. J. Brdulak. VII Kongres Ekonomistów Polskich, Warszawa, styczeń 2001, PTE, Dom Wydawniczy Bellona, 2001, s. 143-166.

<sup>48</sup> Zmiany cen posiadanych mieszkań wpływają bezpośrednio na status ekonomiczny właścicieli, gdy nieruchomości te są włączone w obrót rynkowy. „Nadwyżkę ekonomiczną” określić można jako różnicę wartości rynkowej domów mieszkalnych i wysokości możliwego do uzyskania kredytu lub innych przychodów pod ich zastaw. Zob. M. Cesarski: *Koszty mieszkań własnych a zmiany cen detalicznych w Zjednoczonym Królestwie*. „Sprawy Mieszkaniowe” 1992 z. 1-2, s. 88-93. M. Cesarski: „Hipoteka odwrotna” na mieszkaniach ludności starszej. „Sprawy Mieszkaniowe” 1993 z. 3, s. 97-102.



w efektywnym ekonomicznie działaniu tego typu mechanizmów. Innymi finansowymi instrumentami popierania niezależnego zamieszkiwania starszych są: ulgi podatkowe, dodatki mieszkaniowe, pomoc finansowa dla alternatywnych form zamieszkiwania oraz zachęty finansowe dla inwestorów uwzględniających potrzeby tej ludności.

W rozwiniętych krajach Europy Zachodniej przeciętny standard życia i majątek starszej społeczności zwiększył się w dwóch poprzednich dekadach. Wpłynęły na to przede wszystkim wzrost emerytur i rent, korzystny system podatkowy oraz rosnąca wartość mieszkań właścicieli-użytkowników w wyniku inflacyjnego obniżenia kosztów stałego oprocentowania kredytów hipotecznych w latach 70. i wczesnych 80. Nadal jednak w społeczności tej dochody kobiet, mniejszości narodowo-etnicznych, wynajmujących mieszkania itp. są stosunkowo małe. Powiększają się także przestrzenne różnice społeczno-ekonomiczne w tym zakresie. Środkiem zaradczym są przekształcenia systemów emerytalnych w kierunku stopniowego zmniejszania znaczenia sektora publicznego, likwidacji wcześniejszego przechodzenia na emeryturę, promowanie pozostawania przez starszych aktywnymi zawodowo. Działania te mają zwiększyć rolę dochodów i innych środków pozatransferowych w finansowaniu szerszej pojętej opieki społecznej nad starszymi. Póki – twierdzi się – przychody ludności starszej są gwarantowane przez czynnik publiczny, solidarność międzypokoleniowa słabnie. Ludność zawodowo czynna generuje bowiem transfery dla rencistów i emerytów według odgórnego „parytetu” stanowionego przez państwo. Skłonność do oszczędzania, decydująca o wielkości efektywnego popytu, o zdolności rozwoju gospodarki rynkowej, maleje zatem wraz z relatywnie wzrastającymi transferami ludności pracującej (dokonującej większych wydatków) dla powiększającej się starszej części społeczeństwa. Tak rozumiany państwowy (publiczny) system emerytur i rent powinien być wypierany – jak się proponuje – przez system bazujący na wypracowanych i oszczędzonych w okresie zatrudnienia dochodach indywidualnych, kapitalizowanych i ubezpieczanych, wypłacanych w formie transferów w wieku poprodukcyjnym. Czy jednak – zapytać można – rozwiązanie to, zgodne z relacjami ekonomicznymi i jednostkowym ich odczuciem, nie pogłębi zróżnicowania społecznego ludności starszej wiekiem, a w konsekwencji nie nadwątli owej solidarności międzypokoleniowej?

Wielce złożona kwestia starzenia się społeczeństw, nawiązująca do myślenia globalnego, znamionuje przede wszystkim nierozwiązywalne, wydaje się, obecnie następstwa starzenia się społeczeństwa miejskiego. W próbach jej określenia i rozwiązywania formułuje się jasno przede wszystkim założenia. Rozważania dotyczące założeń prowadzą jednak do wniosków różnej miary i formatu. Wynikają z nich pytania, niekiedy kłopotliwe, na temat możliwości dzisiejszych systemów społeczno-gospodarczych w tej dziedzinie. Współczesny dyskurs w tym zakresie, wychodzący od stwierdzeń podkreślających wielowarstwowość, społeczną wagę i delikatność kwestii starzenia się

społeczeństw oraz zmiany stylów życia kolejnych generacji, koncentruje bowiem uwagę na problemach bieżących, z akcentowaniem ograniczeń typu ekonomicznego. Spójne w tym zakresie nie dotyczą szerszych uwarunkowań starzenia się społeczeństw.

Czy starzenie się ludności przemawia za postępami urbanizacji, czy jest procesem nieuniknionym? Jest przede wszystkim jej kosztem. Obecny paradygmat wzrostu gospodarczego nastawiony na rywalizację społeczno-ekonomiczną powoduje zmiany demograficzne i inne, działające destrukcyjnie na postawy prokreacyjne. Charakter postępu technicznego redukującego miejsca pracy, innowacje techniczne ułatwiające bezsprzecznie życie grup starszych ludzi stoją w oczywistej opozycji do prób przedłużania aktywności zawodowej tej społeczności. Aprobata roli sektora publicznego w rozwiązywaniu problemów ludzi starych nie współgra z dyktowaną wąskimi zależnościami rynkowymi zgodą na spadek jego znaczenia w tym zakresie. Jest tak mimo obawy wynikającego stąd wzrostu różnicowań społecznych. Niejednokrotnie można odnieść wrażenie, że główną wytyczną finansowego wspomaganie ludności starszej w rozwiniętych gospodarkach rynkowych jest stworzenie warunków, aby ludność starsza mogła pomóc sobie samej. Jest to podejście najmniej stosowne dla tej grupy społeczeństwa. W sumie propozycje tego typu rozwiązań są reakcją na objawy i skutki starzenia się społeczeństw zachodnich a nie na ich społeczno-ekonomiczne źródła. Wyrażają tylko wzajemną logikę wstępujących i zstępujących społeczno-ekonomicznych dostosowań, opartych na mechanizmach rynkowych.

Co pozostaje z przedstawionych rozważań? Na pewno będąca istotną wartością przestroga wypływająca ze wskazanych problemów i wątpliwości. Wątki społecznie racjonalne, stojące jakby na uboczu dyskusji ze względu na słabo kontrolowane i sterowane mechanizmy rynkowe, sprowadzić można do spraw wywodzących się z podejścia funkcjonalno-przestrzennego do rozwoju układów osadniczych. Wymienić można w tym zakresie przede wszystkim: trudno przekładalną na rozwiązania praktyczne propozycję tworzenia stref zamieszkiwania „przyjaznych” ludności starszej, potrzebę małych, dobrze wyposażonych mieszkań stanowiących podstawowy element środowiska zamieszkiwania, wyzwania wyrównywania warunków bytu ludności starszej, politykę prorodzinną, patrzeć na mieszkalnictwo jak na podstawę rozwoju struktur miejskich i zasadniczy element infrastruktury osadniczej.

Przypomina się tu powstająca w okresie międzywojennym polska szkoła mieszkalnictwa i jej nacisk, także po wojnie, by wobec niezaspokojonych i dynamicznych potrzeb budować dostateczną liczbę małych, funkcjonalnych mieszkań wraz z podstawową infrastrukturą osadniczą<sup>49</sup>. Rozwiązanie to powraca w związku ze współczesnymi

<sup>49</sup> T. Toeplitz: *Znaczenie społecznego budownictwa mieszkaniowego*. KPMKSS, Warszawa 1928. S. Tołwiński: *Definicja mieszkania społecznie najpotrzebniejszego*. „Dom, Osiedle, Mieszkanie” 1939, nr 5. A. Andrzejewski: *Związki infrastruktury społecznej z rozwojem i rozmieszczeniem mieszkalnictwa oraz infrastruktury osadniczej*.