

Senioři - developerský gordický uzel

Author: SF / pb | Published: 11.03.2011

„O ničem takovém nevím,“ odpověděla Eva Helclová z ministerstva pro místní rozvoj na otázku, zda vláda má či připravuje nějaký meziresortní materiál, který by řešil postavení a pozici seniorů v české společnosti. Na posledním diskusním setkání Stavebního fóra, jehož tématem bylo „Bydlení pro seniory“, nejen tato slova ilustrovala docela tristní skutečnost, že dnes u nás pro sanování potřeb starší a nejstarší části populace nejen nejsou peníze, ale ani legislativní platforma a ani politická koncepce.

Někdy v polovině tohoto století budou lidé ve věku 70 - 80 let v Česku nejpočetnější populační skupinou. Dnes je situace taková, že občané ve věku 65+ představují celkem 1,6 milionu lidí. Seniorů přitom velmi rychle přibývá a mj. tak stále naléhavěji vyvstává potřeba zajistit jim adekvátní bydlení. Početnost a koneckonců i bonita (v mnoha případech nepříliš silná, ale zato nanejvýš stabilní) této skupiny je pochopitelně příležitostí i pro rezidenční development.

Ovšem právě přece jen relativně nízké, byť stále příjmy jsou dosti velkou překážkou na cestě ke kvalitnímu seniorskému bydlení prostřednictvím komerční výstavby. Nečetné státní podpůrné programy s participací podnikatelů v této oblasti víceméně nepočítají, velmi opatrné jsou i banky. K efektivnímu ekonomickému modelu se proto často hledají velmi krkolomné cesty (např. soukromý subjekt objekt vlastní a pronajímá, veřejně prospěšná organizace ho provozuje apod.), jejichž cílem je využít státních dotací. Jak však ukazuje příklad společnosti Senior Park, lze i tento segment rezidenčního developmentu přece jen pojmout ryze komerčně.

„Finanční model je velmi jednoduchý. Investice do objektu s 25 byty představuje částku 25 milionů korun. Nájemné jednoho bytu představuje částku 100 000 korun ročně. Teoretická návratnost vloženého kapitálu je tedy deset let. V praxi je ovšem třeba počítat úrok a jiné náklady, takže jde spíše o let patnáct. To je ovšem něco, na co banky neslyší,“ řekl na semináři SF Jaroslav Plesník ze Senior Parku. Tato firma zatím provozuje dva takové objekty (jde o čtvercové budovy atriového typu), tři další jsou ve výstavbě - a zájem je podle Plesníka obstojný: „Druhý objekt jsme obsazovali zhruba půl roku.“ V době, kdy sehnat pro seniora slušné bydlení je starostí mnoha rodin, se to může zdát podivné. Vysvětlení je ale jednoduché. K relativně únosnému nájemnému je totiž třeba přičíst ještě zhruba 3 000 Kč za služby, takže celkem se jedná o sumu 12 000 Kč měsíčně. A to je v podstatě průměrná výše důchodu v ČR, přičemž dvě třetiny důchodců se pohybují pod touto hranicí. „Pokud bychom mohli čerpat nějaké dotace, pak každé tři miliony takových zdrojů by nájem snižovaly o jeden tisíc korun měsíčně,“ naznačuje J. Plesník způsob, jak vyrovnat disproporci mezi reálnými příjmy potenciálních obyvatel podobných rezidencí a ekonomickou realitou.

Z vystoupení účastníků hojně navštíveného semináře Stavebního fóra vyplynulo, že u nás se optimální a v praxi schůdný model seniorského bydlení ještě stále hledá - zvláště se zřetelem ke skutečnosti, že „kolektivní“ bydlení v tzv. seniorských domech v brzké době skoro jistě přestane odpovídat představám společnosti a hlavně seniorů samotných o důstojném stáří.

Stejně tak je takřka jisté, že toto hledání zůstane hlavně na nestátních subjektech - obecně prospěšných společnostech a podnikatelích. „Za dvacet let jsme se hnuli tak o čtvrt metru!“ - tak zhodnotil změny státní politiky v této oblasti demograf Tomáš Kučera z PF UK. Rezidenční development se nicméně až dosud obešel bez výraznější státní podpory a je zjevné, že senioři pro něj představují nadějnou zákaznickou obec - která se naopak úží na trhu s běžnou bytovou výstavbou. Senior Park a jeho výsledky ukazují, že tento prostor využít lze.

