

# Senior: nový zákazník developerů (a státu)

Author: SF / Petr Bým | Published: 28.04.2010

Senior housing, senior living, seniorské rezidence - pojmy v tržních ekonomikách stále více frekventované. Jde o bydlení nikoli snad úplně jiné, ale přece jen trochu nestandardní, s jinými nároky na dispozice bytu, interiéry a vybavení a zejména na stavbu jako celek a lokalitu. Zvláště tento parametr je hodně významný - pozitivním trendem totiž je nevytvářet žádná starobní ghetta, ale snaha o organické začlenění seniorských domů do života komunity, v níž se jejich rezidence nalézají. Další odlišností těchto ubytovacích zařízení je prostorové i technické zázemí pro zdravotnické a sociální služby, které seniorské rezidence obvykle nabízejí.

U nás zatím takových objektů mnoho není. Kvalita života v u obvyklých „domech důchodců“ se s XXI. stoletím ale rýmuje spíše méně, ať už jde o praktické pohodlí, či sociální vazby. Bez ohledu na aktuální stav bohatství české společnosti proto budeme i v tomto ohledu určitě následovat vyspělejší země. Jiné řešení problému „důstojného stáří“ nakonec ani neexistuje. Konzervativní a křesťanská pravice občas nabízí koncept tzv. široké rodiny a mezigenerační solidarity v podobě individuální péče potomků o rodiče, respektive prarodiče, ale to jsou zjevně představy z říše snů, které neodpovídají materiálním a ještě více sociálním podmínkám života soudobé společnosti. Byty či bydlení pro seniory tak budou ve stále větší míře specifickým segmentem rezidenčního trhu - a jako takový by mohl být i šancí pro developery. Tím spíše, že podíl seniorů na české populaci v budoucnosti výrazně poroste. Podle projekce Českého statistického úřadu se střední délka života mužů prodlouží ze současných 74,2 roku na 86,5 roku v roce 2065, u žen by se měla zvýšit ze 80,3 roku až na 91 let. Průměrný věk starobních důchodců dnes je 68 let.

## Ano, ale ...

Mohou být staří lidé, kteří mají produktivní část svého života už za sebou, skutečně klienty rezidenčního developementu? Určitě ano, seniorské bydlení jakožto developerský a podnikatelský fenomén na západ od našich hranic funguje. Jako dobré příklady se uvádí německá síť Kursana či rakouský Humanocare, praxe a postupy švýcarské firmy Tertianium se dokonce staly jakýmsi vzorem pro široce publikovaný (a později zkrachovalý) projekt průhonické Residence Classis. Na druhou stranou odborníci upozorňují na to, že ani na bohatém evropském Západě nejsou tyto projekty snadnou a vždy úspěšnou záležitostí.

Jde především o to, že v tomto případě klasická developerská rovnice „projekt - úvěr - výstavba - prodej - umoření úvěru - zisk“ u nás, ale i jinde příliš nefunguje. Prvním zádrhelem je „bonita“ klientů. Někdo možná bude schopen na stáří si našetřit na nový byt, drtivá většina ostatních by si ale musela půjčit. Tomu brání jak nízká úroveň českých důchodů, tak celková neochota bank pouštět se do takových obchodů. Důchod je sice jistý příjem, ale jak již bylo řečeno, v relaci k cenám bytů a výši potřebného úvěru příliš nízký - a hlavně je nejistý sám příjemce. Ale i tam, kde by byla k dispozici potřebná hotovost, číhají potíže - a to v podobě dědických práv potomků. Ti totiž obvykle důchodci nejsou a coby noví majitelé by v senior-housech byli problematickým elementem. I vzhledem k tomu je schůdnějším řešením nájem.

## Kvantita versus kvalita důchodů

Z takových okolností je samozřejmě na místě hlavně otázka potenciálu poptávky po seniorském bydlení v našich podmínkách. Starobní důchod u nás dnes pobírá 2,1 mil. lidí, což z hlediska kvantity představuje více než slušnou zákaznickou obec. Horší je to ale s už zmíněnou bonitou. Kapsy českého a třeba švýcarského důchodce jsou různě hluboké, byť tuzemský důchodový rentiér na rozdíl od svého helvétského kolegy z důchodu nemusí platit daň. Průměrný důchod u nás dnes dosahuje zhruba 10 000 korun, což celkem představuje finanční potenciál okolo 200 miliard korun ročně. To je ovšem jen teoretická veličina,

vycházet se musí především z první sumy.

Částka 10 000 korun je na první pohled nízká ve všech ohledech. Nájemné v seniorských rezidencích vychází na úroveň vyšší než tržní, ve hře jsou mj. už zmíněné služby, které je rovněž nutné financovat. S takovými částkami také kalkulovaly první domácí pokusy na tomto poli - nájem se šplhal i na 40 000 korun měsíčně a dnes jsou v provozu menší zařízení, kde se v případě garsoniéry jedná o částku kolem 20 000 korun. S nějakým masovějším zájmem o taková zařízení zjevně nelze počítat. Tady ovšem jedno řešení existuje a do jisté míry už v praxi funguje: podpora veřejného sektoru.

Provozovatel toho či onoho typu seniorského bydlení už dnes může ve svých kalkulacích počítat se státními příspěvky, které privátní zařízení mohou čerpat stejně jako třeba soukromé školy systémem osoba/den. Nejspíš ještě větší finanční možnosti by mohly přinést PPP projekty, kde na straně „veřejnosti“ by pravděpodobně vystupovala hlavně obec. V Česku, pravda, vzhledem k dosavadním zkušenostem, PPP dnes představují termín vzbuzující více úsměvy než naděje. Přesto všechno by právě tady v PPP užívané „platby za dostupnost“ mohly mít zásadní význam.

### Zatím pole neorané

Ve stávajících poměrech je to ostatně snad jediná naděje. Krach některých projektů a nepočtenost jiných podobných zařízení je dostatečným ekonomickým mementem. Český starobní důchodce prostě nemůže za své bydlení vynakládat částky v řádu desetitisíců korun, takových u nás je a bude ještě dlouho málo. V případných úvahách developerů proto v dohledné době bude muset podpora z veřejných zdrojů v jakékoli formě hrát stěžejní roli. Právě minulý týden se tripartita, tedy zástupci exekutivy, zaměstnavatelů a odborů, shodla na nutnosti podpory rekonstrukcí a výstavby bytů pro seniory. Bez ohledu na budoucí jepičí život Fischerovy vlád je evidentní, že i přes turbulence doby se v agendě naší politické garnitury problém bydlení pro nejstarší část populace začíná posouvat směrem vzhůru. Totéž by možná mělo platit pro plány rezidenčních developerů. Ti do budoucna nejspíš nemohou počítat s takovým objemem „normální“ bytové výstavby jako před třemi čtyřmi lety („S návratem k dřívějším poměrům bytový trh nemůže počítat.“ - tolik k perspektivám rezidenčního developmentu Jan Sadil z Hypoteční banky). Prostor pro developerskou „seniorskou“ expanzi je přitom v podstatě volný, konkurence zatím nulová. Snad s jedinou výjimkou. Společnost Senior Resort přesně před dvěma lety ohlásila záměr nákladem dvou miliard korun vybudovat v Česku do dvou let patnáct set nájemních seniorských bytů, jejichž nájemné by odpovídalo finanční realitě života českých důchodců. Už loni - podle informací z internetu - zahájil provoz dům v Českých Budějovicích. Ten nabízí k pronájmu seniorské byty 1+kk za 6 900 Kč měsíčně a 2+kk za 10 800 Kč.

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum věnované problematice Bydlení pro seniory se koná ve čtvrtek 6. 5. 2010 od 11:00 do 13:00 hodin v hotelu Beránek, Bělehradská 110, Praha 2. Účastníci budou diskutovat o bydlení pro seniory z pohledu sociálních služeb a role státu nebo z pohledu investora či architekta. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

---

28.04.2010 09:49, SF / Petr Bým