



## Byznys budoucnosti? Byty pro seniory staví stále více developerů

30. května 2014 6:31

V Praze je podle České správy sociálního zabezpečení téměř 270 tisíc lidí pobírajících důchod a jen 2400 míst v domovech seniorů. I to je důvod, proč se stále početnější skupina seniorů ocitla v hledáčku developerů. Ti vedle běžných bytů stále častěji staví projekty vyloženě pro zákazníky důchodového věku.

Měly to být domy s byty, jakých po celém Česku stojí bezpočet. Pak přišla krize a developer musel z gruntu záměr přehodnotit.

"V Jesenici u Prahy jsme postavili komplex bytů Jesenice City. Byli jsme připraveni pokračovat dál. Jenže pak začal trh s byty stagnovat," vzpomíná Václav Novák ze společnosti Novera. "Po zkušenosti ze zahraničí jsme se rozhodli pro změnu. Napadlo nás, že bychom jej mohli předělat na malometrážní byty, kde by vedle sebe mohli zároveň bydlet senioři a mladí lidé," pokračuje.

Firma podle jeho dřívějšího vyjádření plánuje vytvořit i dům s pečovatelskou službou v nedalekých Horních Jirčanech s kapacitou 250 míst. "Je to vymyšlené tak, že senioři, když už nebudou zvládat samostatný život v bytech, budou moci volně přejít do tohoto domu," uvedl.

Celkem je projekt koncipovaný pro 600 klientů, což jej řadí mezi největší v Česku. První etapu už společnost dokončila, další dvě chystá, byť s jiným investorem.

**Byty za miliony, s parkem**

Na první pohled by se mohlo zdát, že jde o ojedinělý projekt. Jenže ani zdaleka není. V letošním roce chtějí s podobnou myšlenkou v Praze uspět minimálně dva další podnikatelské subjekty. Například společnost Rodop o pár kilometrů dál, v pražských Kunraticích, chce v několika následujících týdnech otevřít další velký projekt zaměřený na seniory s názvem Zátíší. Nabídnout má zhruba 130 bytů, které si mohou zájemci pronajmout, nebo přímo koupit.

"Ve dvou bytových domech spojených recepcí nabízíme byty 1+kk nebo 2+kk určené k prodeji i pronájmu. Každý byt je vybaven vlastní kuchyňskou linkou, nájemní byty vybavujeme i vestavěnými skříněmi. Některé byty mají balkony, jiné terasu nebo předzahrádky. Všechny byty a vlastně i celý areál jsou plně bezbariérové," vysvětluje Lenka Martínková, mluvčí projektu.

Senioři kromě služeb, jako je restaurace, lékárna či lékař, mají k dispozici i soukromý park o rozloze 8000 metrů čtverečních, kde se mohou projít s vlastní kočkou nebo psem. Oproti jiným podobným zařízením jsou tu totiž zvířata povolena.

"Nemáme ani žádný noční režim, jsme zkrátka bytový dům se službami pro seniory – a na tyto služby máme připravené zázemí," dodává. Jenže nic není zadarmo. Náklady na zakoupení bytu začínají na 2,7 milionu korun, za nejdražší byty není problém zaplatit přes pět milionů. V případě nájmu pak se službami a poplatky senior měsíčně zaplatí zhruba 14 tisíc korun.

To, že by byl projekt směřován na vyloženě sociálně silné, ale Lenka Martínková odmítá. "Nemluvila bych o seniorech z vyšších sociálních vrstev, protože mám zkušenost, že nejednou na pěkné bydlení svých rodičů přispívají jejich děti. Velkou výhodou našeho projektu je, že rezidenty nenutíme do odběru žádných služeb. Jinými slovy: v objektu je restaurace, ale váš byt má vlastní kuchyňskou linku," dodává s tím, že o osud investice se rozhodně neobává.

## Krach z luxusu

Přitom v minulosti byly případy, kdy ambiciózní podnikatelský záměr, cílený na bohaté seniory, skončil fiaskem. Před pěti lety například zkrachoval luxusní domov důchodců Residence Classis v Průhonicích, kde cena měsíčního ubytování dosahovala i padesáti tisíc korun měsíčně. Přesto ale příjmy nedokázaly pokrýt výdaje a domov pro bohaté skončil ve stamilionových dlužích. Senioři se museli vystěhovat ze dne na den.

"Poptávka po tomto druhu bydlení ale prokazatelně roste, musíte však stát nohama na zemi," říká realitní expert a provozovatel realitních serverů **RealityMorava** a **RealityČechy** Michal Pich.

"V současnosti už je dost lidí, kteří si mohou za bydlení ve stáří připlatit. Jsou to ti, kteří třeba začali podnikat na začátku devadesátých let a teď odcházejí z pracovního života," říká.

Cílit na seniory je tak podle něj ideální. Jedná se o investice sice s delší návratností, zato bezpečné. "Senioři jsou skupinou s pravidelnými příjmy a demografická křivka jasně říká, že tato skupina se stále zvětšuje," konstatuje Pich.

Že takovéto projekty přece jen fungují, dokazuje celá řada úspěšných příkladů. Třeba seniorparky podnikatele Jaroslava Plesníka. Jde v podstatě o nájemní byty uzpůsobené starším lidem. Takové seniorparky stojí v Hrádku nad Nisou, v Sokolči u Poděbrad, v Luštěnicích, Ostravě, staví se v Brně a další se chystá ve Slatiňanech.

V soukromý domov pro seniory se má v následujících měsících z části proměnit i známý hotel v sousedství D1 - Club hotel Praha. Podle webových stránek by měl nabídnout rovnou stovku bytů. V ceně nájemného má být lékárna či pravidelné měření krevního tlaku.

## Nápad podle kamarádů

Zhruba před dvěma lety přišel s originálním nápadem i pražský podnikatel Jan Adámek. Ten usiluje o to, aby mohl v Jílovém u Prahy postavit domov důchodců a školku pro děti v jednom. "Tu myšlenku jsem neopustil. Zatím jsme ve fázi, kdy sháníme investora," říká.

I on prý původně chtěl stavět bytový projekt, ale kvůli krizi musel změnit plány. "Shodou okolností jsem mluvil s kamarádem, který nemohl v Jílovém umístit dítě do školky. Nezávisle jsem se pak setkal s dalším známým, který měl zase problém umístit do domova důchodců svého otce po mrtvici," popisuje genezi nápadu podnikatel s tím, že o podobných projektech v zahraničí se dozvěděl až později.

Samotný domov pro seniory by měl mít kapacitu 64 míst, do školky by se pak mělo podle projektu vejít okolo padesáti dětí.

Autor: Vojtěch Janda