

Financování domovů pro seniory

Brno 13. listopadu 2014



PROČ ?

Demografické studie o vývoji naší populace

- do 15-ti let
- dvojnásobek
- 145 mld. CZK investic

Stav na trhu bydlení a sociálních služeb

- struktura bytů obývaných seniory (včetně vlastních)
- náklady bydlení – nájemné/udržení stavu vlastnického bydlení
- snižování kapacit zařízení a rostoucí potřeba = roční čekání
- veřejný sektor nemá prostředky ani kapacity k uspokojení

Počátek soukromého poskytování služeb

JAK ZAČÍT ?

- známé dilema „bylo první vejce nebo slepice“ ?
- cesta nastoupena před 4 lety – „křest ohněm“
- první rok praxe a doplňování teorie – zárodky koncepce
- druhý rok zpracování strategie a návrh produktu
- od třetího roku nový produkt

POŽADAVKY KLIENTŮ ?

Jaký úvěr je poptáván

- **vlastník nemovitosti a provozovatel domova pro seniory je jedna osoba**
- **vlastník nemovitosti pronajímá celý domov pro seniory provozovateli**
- **vlastník nemovitosti pronajímá byty seniorům a nebytové prostory provozovateli sociálních služeb**

ZÁKLADNÍ PARAMETRY 1

- **Dlužník** SPV (vlastník x poskytovatel ss)
- **Provozovatel** oprávnění k poskytování sociálních služeb dle Z 108/2006 Sb.
- **Výše úvěru** 60-70% CNP
- **Účel úvěru** CNP vč. vybavení, refinancování
- **Equity** 30-40% (ne zálohy, kauce, atd.)
- **Úroková sazba** float čerpání, IRS/fix splácení
- **Splatnost úvěru** čerpání + 20 let ?
- **Grace period** ANO

ZÁKLADNÍ PARAMETRY 2

- **Výstavba/rekonstrukce** **dodavatel, smlouva, monitoring,**
- **Lokalita** **obč. vybavenost, zdravotnictví,
lékárna, dopravní dostupnost,
školy a společenská zařízení**
- **Základní zajištění** **standardní pro RE, nemovitost,
obchodní podíly, pohledávky,
pojištění**

AŽ POTUD BY TO NEBYL ŽÁDNÝ ZÁZRAK, ALE ?

VÝNOSY

- **Nejisté a špatně predikovatelné příjmy do projektu (zákon řeší pouze stravu a ubytování)**

celkem 380 CZK/den

tj. 11.400 CZK/měsíc – více než průměrný důchod

Kdo doplatí a z čeho se budou poskytovat sociální služby !!!

- **rodina ?**
- **příspěvek na soc. služby ?**
- **dotace ?**
- **další možné zdroje ?**

DALŠÍ SPECIFICKÁ RIZIKA

- **legislativa**
- **cena za lůžko versus cena za byt**
- **stavebně technického řešení**
- **obsazenosti nového zařízení**
- **charakteru nemovitosti – alternativní využití**
- **kvality poskytovaných sociálních služeb**
- **odděleného vlastníka a poskytovatele sociálních služeb**

Je nutné je omezit pro klienta i banku