

территория здоровья

Лечебное путешествие

Девальвация рубля сделала Петербург привлекательным для иностранных гостей. Однако помимо традиционного отдыха в Петербурге все большую популярность набирает и медицинский туризм.

— туризм —

По оценкам Всемирной туристической организации ООН, Россия занимает пятое место в мире среди стран по привлекательности медицинских и оздоровительного туризма, но по реализации этого потенциала она лишь на 59-й позиции. Тем не менее, по разным оценкам, количество человек, которые путешествуют по России с целью медицинского туризма, составляет от 7 до 8 млн человек в год. Основная часть потока медицинских туристов приходится на центральный регион: 90% пациентов предпочитают лечиться в клиниках Санкт-Петербурга или Москвы.

Из стран СНГ

«Что касается въездного медицинского туризма, то большинство въездных медицинских туристов в России — пациенты стран СНГ и ближнего зарубежья. Лечение в российских клиниках обойдется иностранному пациенту на 40–80% дешевле, чем у себя на родине. По данным Medigo, одним из самых популярных медицинских направлений среди иностранцев, которые отправляются на лечение в Россию, является стоматология. В структуре популярных среди иностранцев медицинских направлений в России гинекология и урология занимают в совокупности около 25%, пластическая хирургия — 10%, офтальмология — 10%, кардиология — 5%, другие медицинские направления интересуют иностранцев в меньшей степени», — рассказал Дмитрий Ладьяженский, региональный директор по России и странам СНГ международной платформы Medigo.

Как говорят эксперты, медицинский туризм в Санкт-Петербурге имеет большой потенциал. «Этому способствует сложившаяся и признанная во всем мире школа санаторно-курортного лечения, высокий уровень подготовки кадров, наличие современных медицинских исследовательских центров и лабораторий», — говорит Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург». — Северная столица обладает всеми ресурсами — последними достижениями науки и традициями петербургской медицинской школы, для того чтобы выйти на одно из ведущих мест в России в сфере медицинского туризма».

Василий Тарасенко, заведующий отделением пластической хирургии международной группы клиник «Меди Эстетик», с ним согласен: «Потенциал у медицинского

туризма в Петербурге определенно есть. Во-первых, из-за курса рубля, а также из-за рыночных особенностей медицинские услуги стали в России гораздо дешевле, чем в западных странах. Так, в период кризиса 2015 года в нашей клинике был существенный прирост пациентов из Скандинавии, Германии, Канады, а также жителей других российских регионов, преимущественно из центральной и южной России». По его мнению, городской территорией, на базе которой это направление могло бы получить развитие, является Курортный район Санкт-Петербурга, который обладает уникальными природными характеристиками и историческими предпосылками развития санаторно-курортной недвижимости.

Квалификация высока

Эксперты указывают на то, что квалификация специалистов из Петербурга очень высока, а цены на услуги гораздо ниже, чем в Москве. «Все чаще в Петербург приезжают жители Москвы и крупных региональных городов с целью сделать эстетические процедуры или пластические операции. Одни едут к петербургским специалистам за качеством по доступным ценам, другие — за новыми технологиями. Например, уже второй год подряд в наших клиниках рост иностранных и иностранных пациентов на новогодние и майские праздники составляет свыше 30%. В связи с этим появилась необходимость создания специальных условий и цен для граждан других стран и регионов. Нам пришлось развивать отдельное направление „медицинский туризм“ — в партнерстве с отелями и такси Санкт-Петербурга мы создали целый сервис по обслуживанию пациентов, которые приезжают в наши клиники в рамках медицинского туризма», — рассказал господин Тарасенко.

Свои плюсы

Заведующий отделением отоларингологии «СМ-Клиники» Владислав Зайченко полагает, что в сфере медицинского туризма Петербург может предложить высокую квалификацию врачей (город обладает несколькими сильнейшими в стране медицинскими вузами); современное оборудование и методики (город обладает широкими возможностями для развития бизнеса, для вложений и модернизации медицинских учреждений); невысокую стоимость (например, в сравнении с Европой, где система здравоохранения построена по иным принципам и речь идет о другом уровне цен). Также господин Зайченко в

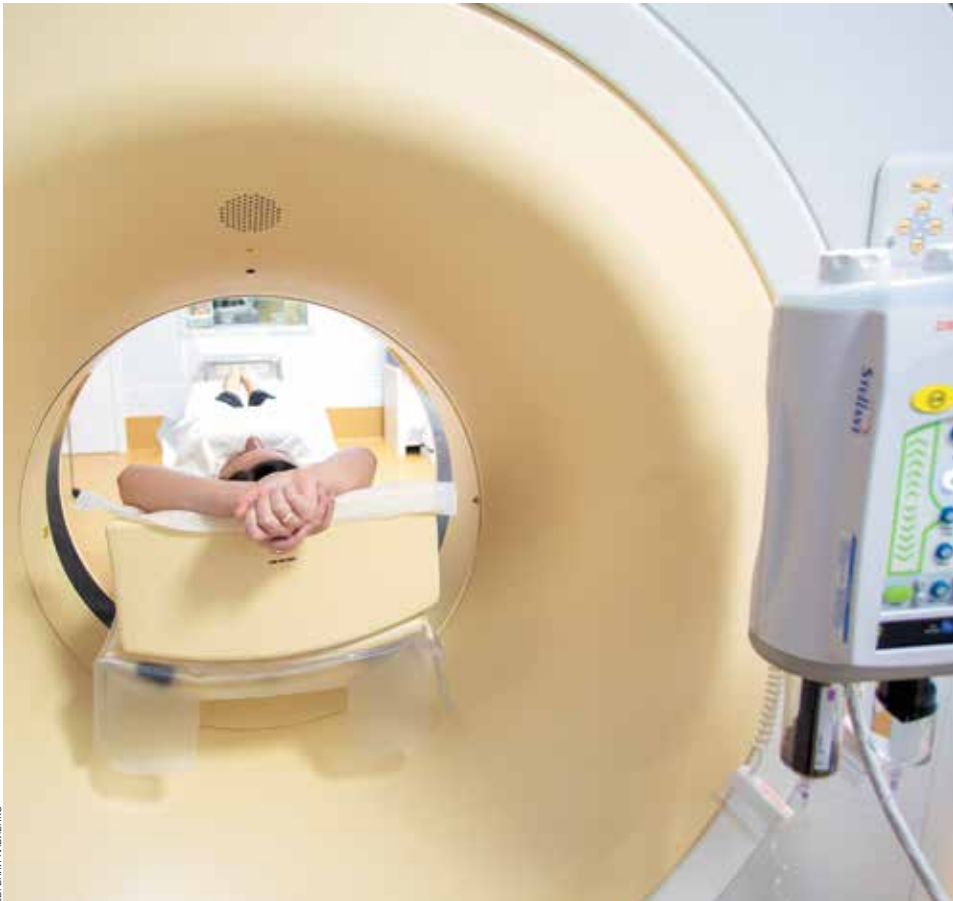
числе плюсов, которые можно найти в петербургских клиниках, называет доступность лечения «по запросу» (когда пациент обращается за помощью непосредственно к врачу, которого он выбрал, и может получить необходимое лечение сразу); высокий уровень и доступность хирургии (хирургическая помощь за границей, по словам специалиста, зачастую малодоступна либо в силу высокой стоимости, либо по причине большого периода ожидания).

«В Петербурге специалисты хирургической направленности (амбулаторные хирурги, флебологи, проктологи, гинекологи, урологи, лоры) выполняют широчайший спектр вмешательств в амбулаторных условиях», — рассказывает господин Зайченко.

Наталья Розенблум, директор Top Hotel Experts, более скептична. Она полагает, что в настоящий момент медицинский туризм в Санкт-Петербурге развит слабо — в основном, по ее словам, к этому направлению относится диагностика отдельных несложных заболеваний и программы по реабилитации. «Причем зачастую, если речь идет о лечении сложных заболеваний, то клиники в основном рекомендуют лечение за границей — в Германии, Финляндии, Израиле и других странах. При этом в Петербурге есть медицинские центры, которые оказывают уникальные для России виды лечения или предоставляют уровень обслуживания наравне с зарубежными больницами. Ради такого лечения пациенты приезжают со всей страны, если имеют показания и возможность для лечения», — рассуждает госпожа Розенблум. Но и она, несмотря на свой скептицизм, как и другие эксперты, уверена, что у медицинского туризма есть хорошие перспективы развития. «Уже в 2015 году и в начале 2016 года отмечается рост внутреннего медицинского туризма: жители крупных городов все чаще едут в региональные центры за стоматологическими и другими видами платных медицинских услуг, а также за косметологией, пластикой и иными видами процедур в поисках здоровья и красоты. Петербург имеет все шансы поддержать данный тренд и получить от него максимум выгоды. При более комплексном подходе могут быть развиты и другие направления. Так, согласно концепции развития медицинского туризма в Петербурге, в качестве основных направлений были указаны нейрохирургия, кардиология и кардиохирургия, онкология, ортопедия, пластическая хирургия, стоматология. С 2009 года в Петербурге проводится выставка медицинского туризма, что также способствует развитию данной отрасли», — говорит Наталья Розенблум.

Придется побороться

Дмитрий Домарев, генеральный директор Docland.ru, при этом отмечает, что за туриста все же придется серьезно конкурировать. «Близость к границе города — это



В Петербург на лечение, диагностику и процедуры приезжают не только иностранцы, но и жители Москвы, потому что по сравнению со столицей цены здесь гораздо ниже

преимущество. Но на пути есть очень сильный конкурент — Финляндия, чьими медицинскими услугами активно пользуются многие состоятельные жители Северо-Западного региона. Стоимость медицинских услуг многих российских медицинских учреждений, за счет валютного курса стала очень привлекательна для зарубежных соседей. Но есть небольшое „но“: одной конкурентоспособной цены недостаточно. Нужен еще и сервис: англоговорящий персонал в клиниках, трансферы, палаты, оборудованные на уровне не ниже четырехзвездочной европейской гостиницы. С этим пока не все гладко, особенно в государственных клиниках».

Кроме того, полагает господин Домарев, у петербургских клиник бывают проблемы с маркетинговыми бюджетами. «Очевидно, что такая бы хорошая клиника ни предлагала свои услуги, какие бы новейшие технологии в ней ни предлагались — просто так пациенты туда не поедут. Нужно понести расходы на их привлечение, открыв представительства в зарубежных странах, что очень активно делают, скажем, ведущие немецкие или индийские клиники. Или воспользоваться услугами интернет-порталов, специализирующихся на организации медицинского туризма или лечения за рубежом», — дает рекомендацию специалист.

«Наконец, неоспоримый конек Петербурга — уникальные медицинские технологии. В первую очередь необходимо отметить Институт мозга человека им.

Бехтеревой Российской академии наук (крупнейший специализированный медицинский центр, аналогов которому в РФ нет), Лечебно-диагностический центр Международного института биологических систем им. Березина. В Центре онкологии, радиохимики и стереотаксической радиотерапии ЛДЦ МИБС им. Березина за 2013 и 2014 годы на установке гамма-нож было пролечено 1187 и 1189 пациентов соответственно, что позволило центру два года подряд стать самым нагруженным в мире среди аналогичных центров. И, конечно, ФГБУ «Научно-исследовательский детский ортопедический институт имени Турнера» — единственное, уникальное медицинское специализированное ортопедическое учреждение для детей в России. Институт известен тем, что здесь проведено больше всех в мире операций по трансплантации пальцев стопы ног», — резюмирует господин Домарев.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», резюмирует: «Поскольку, на мой взгляд, в ближайшие годы не предвидится существенного укрепления рубля, то можно ожидать активного развития ориентированного на Россию лечебно-туристического бизнеса. Основными „точками роста“ в отрасли, очевидно, станут такие крупные города, как Санкт-Петербург, а также регионы — юг России. По моим оценкам, инфраструктура в перечисленных районах достаточно хорошо развита и вполне готова к увеличению потока на 20–30%. Медицинский и „условно“ медицинский турпоток в Северную столицу в год составляет где-то 150–300 тыс. человек».

Алексей Варламов

Многогранность как залог успеха

— функционал —

Одна из тенденций последних лет в девелопменте — наполнение проектов дополнительными функциями. Это может быть транспортная, коммерческая, медицинская, гостиничная составляющие. Такое стремление обусловлено повышающейся конкуренцией и усилением борьбы за покупателя, который становится более требовательным к качественным характеристикам объекта.

Многофункциональные комплексы — сравнительно новый, но вместе с тем привлекательный и быстро развивающийся сегмент российского рынка недвижимости.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», отмечает, что число МФК сегодня еще невелико. От общей площади ежегодно вводимого в эксплуатацию жилой недвижимости на МФК приходится менее 10%. «Тем не менее в отдельных сегментах рынка подобные комплексы крайне популярны. Например, в 2014–2015 годах от общего количества вводимых объектов с апартаментами МФК составляли около 35%», — рассказал господин Нигматуллин.

Основной из тенденций на рынке становится постепенное смещение предпочтений в сторону возведения крупных объектов смешанного типа. Многофункциональный комплекс — это большой объект или несколько объектов недвижимости, сочетающих в себе помещения многих эксплуатационных назначений (магазины, офисные площади, детские образовательные или развивающие учреждения, спортивные залы, бассейны, развлекательные заведения, рестораны, гостиницы), в которых могут быть объединены коммерческая и жилая функции. Строительство многофункциональных комплексов, как и реализация всех масштабных проектов, имеет свою специфику. Работы над концепцией и проектированием требует длительного времени и большого объема инвестиций. Поэтому обычной практикой является разделение этапов строительства и поочередный

ввод объектов в эксплуатацию. Многофункциональный комплекс как инвестиционный проект имеет ряд достоинств. Во-первых, он позволяет рационально планировать застройку территории. Во-вторых, дает девелоперам диверсифицировать риски, поскольку, как правило, в таких комплексах разные функции дополняют друг друга. Люди, купившие в комплексе жилье, и те, кто работает в офисах, в любом случае будут регулярно посещать торговый центр, ставить свои машины в паркинг, а вечером пойдут в ресторан или спортивный зал. Многофункциональность обеспечивает прибыльность объекта и сравнительно быструю его окупаемость. Грамотная концепция и согласование нескольких составляющих в одном объекте позволяют получать доход от комплекса на разных стадиях его развития. При грамотном просчете всех составляющих еще на стадии проектирования (от особенностей проектирования комплекса в целом до конечного управления и владения зданием) многофункциональный комплекс должен представлять собой в итоге своеобразный город, максимально обеспечивающий своих жителей комфортными условиями для жизни.

Сложный в управлении

Наталья Скаландис, управляющий директор Property Management NAI Besag в Санкт-Петербурге, также отмечает, что наличие нескольких сегментов недвижимости на одном объекте вызывает сложности в поиске грамотного управляющего.

Исполнительный директор ООО «Дудергофский проект» (ГК «БФА-Девелопмент») Василий Вовк с ее словами согласен: «Многофункциональные комплексы особенно сложны в управлении — необходимо максимально четко продумать зонирование, логистику служебных и потребительских потоков, поскольку, как бы ни разделялись функции комплекса, они все равно остаются жестко связаны друг с другом инженерными, коммуникационными системами, управлением, общей концепцией. Следует отметить, что

удачное расположение комплекса может во многом компенсировать возможные недоработки концепции, и наоборот — менее привлекательное месторасположение требует особенно тщательной проработки и высокого профессионализма при разработке проекта».

Специалисты компании JLL добавляют: «При создании таких объектов важным является необходимость разделения целевых потребительских потоков каждой функции — например, пользователи жилой части не всегда хотят пересекаться с офисными сотрудниками, работающими в другой части того же здания. Однако такие проблемы можно нивелировать с помощью грамотного зонирования комплекса и его территории. При этом важно, чтобы объект сохранял концептуальную целостность, оставаясь единым организмом, а не просто набором функций».

Господин Вовк указывает на то, что, как правило, в МФК одна из функций является основной, поэтому очень важно грамотно распределить соотношение площадей по функциям. Основная функция многофункционального комплекса выбирается исходя из местоположения. К примеру, в месте с хорошей проходимостью имеет смысл делать основной функцией торговлю. Если проходимость не очень высока, однако у места хорошая транспортная доступность, имеет смысл задуматься об офисной составляющей. «Однако, учитывая, что хороших незанятых мест в больших городах становится все меньше, концепция приобретает все большее значение, поскольку она способна „вытянуть“ даже объект с неудачным расположением», — полагает господин Вовк.

«Наиболее распространенные МФК сочетают в себе офисную и торговую недвижимость. Есть проекты с добавлением жилой и гостиничной функций. Лофт-квартал Docklands сочетает в себе все четыре функции — это позволяет наиболее полно использовать все возможности участка и получить синергию. Так, житель апартаментов сможет не выходя из комплекса, воспользоваться бизнес-

центром. Также к его услугам фитнес-центры, рестораны, кафе и даже детский сад. Все это позволяет оптимизировать временные затраты и не тратить время на пробки и передвижения по городу», — рассказала Екатерина Запороженко, директор по продажам Docklands Development.

Новый формат

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», рассказывает: «В реализуемом ГК „Пионер“ на границе Комарово и Зеленогорска проекте „Первая линия. Life Energy Resort“ принцип многофункциональности обеспечивается сочетанием апартаментов и медицинской функции. Загородный комплекс реализуется в альянсе с медицинским холдингом Life Energy и объединяет современные апартаменты для комфортной жизни и услуги санаторно-курортных объектов». Как рассказала госпожа Лежнева, в составе комплекса «Первая линия» — поликлиническое отделение, бальнеологический спа-комплекс и ресторан диетического питания. На территории организованы площадки для барбекю, отдыха и занятий спортом, детская игровая площадка. «Данный проект характеризует серьезная медицинская и курортная составляющая, что востребовано рынком. Инфраструктура проекта обеспечивает комфорт пребывания для семьи с детьми, пожилых людей или семейной пары, мамы или няни с ребенком», — рассказывает госпожа Лежнева.

Другой пример нового для отечественного рынка формата загородной недвижимости, который может появиться в ближайшее время, — комплексы с предоставлением медицинских услуг для проживания людей старшего возраста, который реализуется в странах Запада в виде концепции Retirement Community («Пенсионная община», «Поселок для пожилых») или Retirement Village («Пенсионная деревня»). Концепция подразумевает создание всех условий для полноценной по качеству жизни в возрасте старше 55 лет. «Этот

формат недвижимости весьма далек от нашего представления о домах престарелых и не имеет отечественных аналогов. Комплексы для проживания людей старшего возраста включают жилые объекты, общественные зоны, предприятия общественного питания. Это может быть как отдельный дом с апартаментами, так и несколько зданий или коттеджей. В каждом комплексе предоставляется определенный набор услуг, необходимых для поддержания здоровья проживающих: сестринский уход, помощь в повседневных делах или обслуживание лежачих больных, требующих круглосуточного ухода. Заведения могут быть ориентированы на оказание медицинской помощи и обслуживание людей с определенными заболеваниями или типами поведения», — рассказывает госпожа Лежнева. Основным отличием этого формата недвижимости от традиционных домов престарелых является возможность не только аренды помещения для проживания, но и приобретение в собственность, говорит она.

Предела нет

Наталья Скаландис отмечает, что понятие многофункциональных комплексов сегодня несколько размыто. «На рынке не существует точных определений, сколько функций должно быть совмещено в таких объектах. На мой взгляд, в многофункциональном комплексе с грамотной стратегией и выстроенной логистикой можно совместить офисную, торговую, досуговую функции, а также апартаменты», — говорит она.

«Что касается соотношения функций по площадям, то оно может быть абсолютно различным и зависит от первоначальной концепции объекта. На данный момент в Петербурге нет ярких МФК, сочетающих в себе три или более функций», — говорит госпожа Скаландис.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, считает, что ограничений на количество функций в одном здании формально нет, но обычно целесообразно размещать две-четыре функции.

«Это обусловлено как особенностями сочетаемости функций, так и необходимостью построения эффективной логистики для каждой из них: вход-выходы, парковка, зоны доставки-загрузки», — поясняет эксперт.

Господин Пашков считает, что наиболее оригинальные МФК получают обычно в масштабных комплексах, с включением общественных или уникальных функций. «Однако в то же время стремление разместить в компактном объеме несколько значимых функций может привести к ухудшению качества одной или нескольких из них. Возможность же успешно заполнить большой объем за счет одновременного выведения площадей на разные сегмента рынка — одна из наиболее значимых положительных особенностей МФК для девелоперов. Поэтому такие крупные и сложные объекты, как небоскребы, нередко реализуются как МФК: с торговой зоной внизу, расположенными выше друг под другом офисами, гостиницей и/или апартаментами, видовым рестораном или фитнес-центром наверху», — добавляет он.

Сергей Шашурин, генеральный директор Gravin Group, за примерами, подтверждающими слова коллеги из Knight Frank, обращается к зарубежному опыту: «В первую очередь хотелось бы отметить центр зимних развлечений Ski Dubai в Арабских Эмиратах, самый большой в мире снежный комплекс площадью 11,5 тыс. кв. м. Инвестиции в проект составили около \$1 млрд. Площадь самого комплекса Reem Mall, к которому и пристроивают Ski Dubai, составляет около 1,8 млн кв. м. С точки зрения архитектуры и наполнения нельзя также не отметить МФК Meydan One, строительство которого также началось в Дубае: комплекс предусматривает небоскреб высотой 711 м, с раздвигающейся крышей размером 150 x 80 м, поющими фонтанами длиной 420 м, аквапарком, четырехкилометровым искусственным каналом с причалом для 100 яхт и самым длинным в мире крытым лыжным спуском. Должно получиться что-то грандиозное!»

Егор Малашичев