

МОЛОДАЯ ОТРАСЛЬ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ

ВО ВСЕМ МИРЕ РЫНОК ГЕРОНТОЛОГИЧЕСКИХ УСЛУГ СЧИТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ СТАБИЛЬНЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ. МНОЖЕСТВО ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ФОНДОВ ОХОТНО ИНВЕСТИРУЮТ В ЭТОТ БИЗНЕС. ПРИЧИН НЕСКОЛЬКО: ВОСТРЕБОВАННОСТЬ УСЛУГ ПОЖИЛЫМ ЛЮДЯМ И КАЧЕСТВЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. В РОССИИ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ УСЛУГИ ВОСТРЕБОВАНЫ, НО ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ ЧРЕЗВЫЧАЙНО МАЛО. ВИННОЙ ТОМУ ХАОТИЧНОСТЬ И НЕУРЕГУЛИРОВАННОСТЬ РЫНКА ПЛЮС БОЛЬШАЯ ЗАВИСИМОСТЬ ОТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ДЕНЕГ. ИГОРЬ ФЕДОРОВ

В Петербурге состав операторов, оказывающих услуги пожилым людям, достаточно обширен. Однако их объединяет одно: минимальное число объектов недвижимости, находящихся в собственности. Практически все используемые объекты под пансионаты взяты в аренду. Крупные компании, берут большие площади, небольшие операторы — мелкие. Сдается и снимается все — от санаториев и старых гостиниц до отдельно стоящих коттеджей. По разным оценкам, в городе и области в частный геронтологический бизнес вовлечено около 170 объектов недвижимости, на которых работают примерно 80 компаний.

«На российском рынке только зарождается качественная статистика в сегменте геронтологических услуг, и точные данные еще не обнародованы. Ожидаемо по числу мест в пансионатах лидируют Москва и Санкт-Петербург, а также их агломерации. В Санкт-Петербурге общее число коек составляет 3224, в Ленинградской области — 2835», — говорит основатель сети центров для пожилых людей «Опека» Алексей Маврин.

РОСТ И РАЗВИТИЕ Сами участники рынка считают, что у отрасли большие перспективы. Эксперты смотрят в будущее с оптимизмом. Господин Маврин перечисляет факторы, которые окажут позитивное влияние на отрасль. Во-первых, значительно растет осведомленность населения о специфике геронтологических услуг: это заслуга как государства, так и частных структур, активно занимающихся маркетингом своих проектов. Во-вторых, увеличивается доля возрастного населения в стране. Впрочем, пока потребность в коечном фонде еще далека от предела, сейчас наблюдается скорее дефицит. В-третьих, постоянно повышаются качество и разнообразие предоставляемых услуг.

У работающих «вбелую» пока не хватает сил или желания самоорганизоваться и избавить рынок от «теневиков». Значительная часть отраслей российского бизнеса прошла подобный период еще 10–20 лет назад. Объяснить задержку в развитии у «геронтологов» можно только молодостью отрасли и началом становления крупных игроков. По сути, большая часть рынка живет исключительно сегодняшним днем. Как следствие, отсутствие инвестиций в материальную базу и недвижимость.

Впрочем, ситуация может измениться и рынок станет понятен потенциальным инвесторам. В компаниях давно обсуждают возможное введение государством лицензирования пансионатов. Делается это для исключения несчастных случаев в домах содержания пожилых людей.

Однако, как уверяют предприниматели, проверяющие не всегда ходят в «сумрачную зону геронтологических услуг». Поэтому под удар могут попасть работающие на виду. И если у крупных групп все нормально, то у мелких игроков, имеющих один-два пансионата и дрейфующих в сторону «света», при желании всегда можно найти нарушения. Например, чтобы сделать клиенту обычный укол, необходимо иметь соответствующую лицензию на предоставление медицинских услуг. Ряд ограничений касается персонала, пожарной безопасности и других нюансов. Все вместе это выливается в дополнительные расходы.

ГЛАВНЫЙ ИГРОК Тем временем самым крупным оператором как по числу коек, так и по количеству объектов остается государство. В России существует два



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

СЕЙЧАС ОБЩАЯ ЕМКОСТЬ ПАНСИОНАТОВ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ ЕДВА ПРЕВЫШАЕТ 5400 КОЕК

типа государственных учреждений для пожилых людей: это дома ветеранов или дома престарелых и психоневрологические интернаты (ПНИ). Дома престарелых встречаются в небольшом количестве и государством оцениваются как неликвидные. ПНИ же, напротив, очень востребованы у населения: соотношение ПНИ и домов престарелых от государства составляет примерно 5:1. И, соответственно, именно государство управляет здесь наибольшим количеством коек.

В Петербурге работает 14 государственных психоневрологических и домов-интернатов для престарелых людей. Плюс специнтернат для инвалидов и граждан пенсионного возраста, освобожденных из мест лишения свободы. Все эти постояльцы находятся на гособеспечении. Однако коек всем не хватает, и в городе копится очередь. Более того, нельзя исключать ее дальнейшее увеличение.

«Официальная очередь в государственные стационары составляет более 500 человек. К этому надо добавить, что три или четыре ПНИ должны быть расформированы, негосударственные поставщики заполнены. И поскольку услуга стационарного ухода в принципе дорогая, нуждающиеся часто вынуждены обращаться в „пиратские“ частные пансионаты недостойного качества с низкой ценой», — говорит руководитель благотворительного центра «Хэсэд Авраам» Леонид Колтон.

Для решения проблемы очередников комитет по социальной политике городской администрации проводит

специальные конкурсы, на которых определяет, сколько мест в конкретном частном пансионате будет профинансировано из бюджета. Ежегодно на эти цели тратится 2,2–2,3 млрд рублей. Нельзя забывать, что и область поддерживает своих пенсионеров. На круг получаются неплохие деньги.

Однако господин Колтон добавляет, что в 2023 году городской комитет по соцполитике намерен сокращать количество субсидированных мест, что приведет к увеличению очереди. В том числе за счет людей, находящихся уже в частных пансионатах.

Комитет социальной политики не смог предоставить информацию о планах работы в 2023 году.

СПОСОБ ВЫЖИВАНИЯ Как рассказал руководитель НКО «Фонд 60+» Вадим Бараусов, пандемия и карантин заставили многие пансионаты закрываться и искать способы выживания. Карантинные условия усложняли прием клиентов, а противовирусные ограничения увеличивали затраты для бизнеса. Дала знать и повышенная смертность людей старшего возраста.

«В 2022 году выручка ведущих операторов снизилась в среднем на 5%, а объем рынка уменьшился до 2,5–2,7 млрд рублей», — говорит господин Бараусов, — сейчас общая емкость (Петербург и Ленобласть) едва превышает 5400 коек».

По словам эксперта, итоги 2022 и начала 2023 года не позволяют оценивать ситуацию слишком оптими-

стично. Сезонный — летний — приток клиентов вывел спрос на услуги пансионатов на пик, после чего началось медленное падение рынка. К концу года средняя загрузка оказалась на 5% ниже максимума. К марту 2023 года заполняемость еще немного сократилась, по среднему показателю все же оставаясь выше 70%, тем самым вернувшись к результатам годовой давности.

«Показатели продаж остаются на 20–25% ниже 2021 года, а это, нужно отметить, было время активного распространения пандемии и ограничений на заезды в пансионаты. Стабилизация с заболеваемостью и смертностью резидентов в 2022 году говорит об улучшении ситуации, но до восстановления допандемийных уровней еще далеко», — констатирует эксперт.

По словам операторов, в среднем рентабельность на рынке находится на уровне 10%. Однако этот показатель снижается, так как увеличивается конкуренция и растут расходы. По разным оценкам, порог входа в сегменте домов престарелых можно оценить как 300–400 тыс. рублей на создание одного койко-места. В сегменте патронажа на одну вакансию сиделки закладывается 10–20 тыс. рублей.

«Безусловно, сегмент данных услуг способен быть самокупаемым и приносить доходность владельцам. Рынок молод и активно развивается, но мы видим, что модель востребована, а спрос не удовлетворен, соответственно, здесь есть потенциал для развития и роста доходов», — резюмировал господин Маврин. ■