

ПЛАНЫ НА СТАРОСТЬ

СКОЛЬКО СТОИТ СОДЕРЖАНИЕ В ДОМЕ ПРЕСТАРЕЛЫХ



В связи с ростом продолжительности жизни и старением населения в Европе дома для пожилых становятся все более востребованными и привлекательными для инвесторов. В России активное их распространение ограничивает традиция заботиться о старшем поколении в кругу семьи. Тем не менее эксперты прогнозируют развитие направления рынка, в первую очередь — за счет учреждений, оказывающих медицинские услуги. «Деньги» выяснили, сколько стоит жизнь в доме для пожилых людей.

Развитие специализированных пансионатов для пожилых людей — общемировая тенденция. Согласно расчетам Knight Frank, в прошлом году в строительство домов престарелых в Европе инвесторы суммарно вложили более €6,5 млрд, в то время как до 2015 года это значение не превышало €3 млрд. При этом 33% инвестиций в этот сегмент пришлось на Великобританию, 25% — на Германию и 10% — на Францию. России в списке стран, где строительство специализированных коммерческих учреждений востребовано, пока нет. Согласно оценкам властей, в стране действуют около 1,6 тыс. пансионатов для пожилых людей, при этом 90% из них — государственные, констатирует гендиректор пансионата «Идиллия» Виталий Смирнов. Большинство существующих негосударственных заведений, по его оценкам, располагаются в Москве и Подмосковье (около 90 объектов), несколько работают в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. В регионах, по мнению господина Смирнова, этот рынок практически не развит: в городах-миллионниках работают по два-три заведения.

Сдерживающие факторы

Управляющий партнер Knight Frank Алексей Новиков поясняет, что сейчас рынок частных домов престарелых в России действительно практически не развит. Он отмечает, что его рост сдерживает, в частности, комплекс технических моментов. Пансионат для пожилых людей — учреждение с серьезной социальной функцией, относящейся к здравоохранению. «Присутствует много рисков: и финансовой, и уголовной, и особенно гражданской ответственности», — перечисляет господин Новиков. Важной проблемой он называет недостаточно развитое законодательство, которое контролирует работу частных игроков. Считается, что это функция государства. «И здесь инвесторам в данный сектор приходится идти на риск и фактически быть трендсеттерами рынка в целом», — рассуждает эксперт. Господин Новиков добавляет, что в России развитие домов престарелых сдерживает низкая стоимость услуг сиделок, которых родственники предпочитают нанимать в индивидуальном порядке.

Вице-президент Moscow Sotheby's International Realty Елена Мариничева называет главным препятствием развития домов престарелых в России менталитет: отправка человека в такое учреждение до сих пор равносильна изгнанию из семьи. На этом фоне, по ее словам, на Западе инвесторы воспринимают проекты пансионатов как инвестиционно привлекательные, активно вкладываясь в них, в то время как на территории России они представляются рискованными. Госпожа Мариничева ждет, что появление на отечественном рынке нескольких профессиональных игроков, девелоперов и управляющих компаний займет не меньше трех-пяти лет. Директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills Анатолий Довгань отмечает, что инвесторов в первую очередь пугает невозможность в последующем перепродать такой актив: любой арендный проект предполагает меньшую доходность, чем классическая продажа жилья.

Культурные традиции действительно не всегда парализуют развитие рынка. Так, в Китае, согласно оценкам господина Довганя, в 90% случаев уход за престарелыми родственниками осуществляется в рамках семьи, но рынок коммерческих домов престарелых остается одним из самых больших в мире: сейчас в них проживают 92 млн человек старше 70 лет. За следующие десять лет показатель должен вырасти

GETTY IMAGES

до 147 млн человек. Господин Довгань указывает, что в стране действуют различные формы жилья для престарелых, популярный вариант — дома в курортном стиле недалеко от мегаполисов. В Великобритании, по его словам, жилье для пенсионеров в большей степени ориентировано на городских пенсионеров, оно обычно предполагает продажу с надбавкой в цене, которая позволяет полностью окупить коммунальные и другие услуги на долгий срок вперед.

Новые старые

Доля пожилого населения растет. Согласно прогнозам ООН, в 2050 году в мире будет 2,1 млрд пенсионеров — показатель вырастет почти вдвое, достигнув 22% от общей численности населения планеты. В России, согласно прогнозам Росстата, серьезных изменений не произойдет: если в 2021 году, по расчетам ведомства, с высокой долей вероятности 25,3% граждан будут старше трудоспособного возраста, то к 2036 году значение составит 24,7%. При этом господин Новиков констатирует, что пока в России на пенсию выходят преимущественно люди, сформировавшие жизненный опыт в период жизни в СССР, когда передача родственника в дом престарелых приравнивалась к социально табуированному действию. Но, по его словам, «новыми старыми» будут постепенно становиться люди поколения X, привыкшие к комфортной жизни.