

# РЫНОК ЧАСТНЫХ ПАНСИОНАТОВ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ДЕКАБРЬ 2016

**Проект 60+**  
Обзор и прогноз рынка

При поддержке  
НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»

64  
УЧАСТНИКА  
РЫНКА

ЦЕНА  
РАЗМЕЩЕНИЯ  
ОТ 600 ДО 6000  
РУБЛЕЙ/ДЕНЬ

РОСТ  
КАЧЕСТВЕННОГО  
ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
>30%  
ЗА ГОД

84%  
ОПЕРАТОРОВ  
НЕТ В  
ГОСУДАРСТВЕННОМ  
РЕЕСТРЕ

НОМЕРНОЙ  
ФОНД  
>3100 МЕСТ



СОВМЕСТНО С НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ КОМПАНИЙ ИНДУСТРИИ УСЛУГ СТАРШЕМУ ПОКОЛЕНИЮ»

## Обзор

Проект 60+ направлен на развитие российского рынка ухода и недвижимости для пожилых, который пока остается неорганизованным и закрытым. Мы рассматриваем уход за пожилыми как важную часть бизнеса в сфере услуг, информации о котором до сих пор было недостаточно. Цель настоящего обзора – дать представление об основных параметрах рынка частных пансионатов (стационаров) для пожилых на примере Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Основной фокус направлен на количественные показатели, вопрос качества оказываемых людям старшего поколения услуг будет предметом отдельного исследования.

В обзоре понятие «частный пансионат» объединяет различные виды стационаров для временного или постоянного проживания пожилых людей, в которых услуги по уходу оказываются негосударственными организациями. Государственные дома-интернаты для пожилых и ПНИ и их платные отделения не рассматриваются.

## Предложение

Рынок частных пансионатов для пожилых Санкт-Петербурга и Ленинградской области состоит из 102 объектов с суммарным предложением свыше 3100 мест. Важно отметить, что качественное предложение составляет всего около 1140 мест.

Стационары для пожилых, которые не подлежат лицензированию, пока не сегментированы – нет классификации по звездности (или классу недвижимости или уровню ухода). Наш подход разделяет рынок на два сегмента. Первый – это качественное предложение, в котором сочетаются специализированные объекты недвижимости (пансионаты, санатории и др.) и уровень ухода, приближенный или превосходящий государственные стандарты в отношении стационаров для пожилых. Второй сегмент – неформатное предложение, в котором непригодная недвижимость представлена преимущественно коттеджами, квартирами и пр. объектами с непрогнозируемым качеством ухода. Соответствие оказываемых в последнем сегменте услуг законодательству является одним из самых острых вопросов рынка.

Структура предложения на рынке частных пансионатов



Источник: Собственные данные



Обратим внимание, что сама услуга по уходу за пожилыми обычно включает проживание, пятиразовое питание, личную гигиену, прогулки, контроль за состоянием здоровья, занятия и досуговые программы. Медицинское обслуживание является отдельным видом деятельности, который возможен, но не обязателен для частного пансионата.

Если на московском рынке неформатное предложение для старшего поколения насыщено областными коттеджами, то в регионе Санкт-Петербурга наблюдается разнообразие. Помимо тех же коттеджей, большое число мест предоставляется в пансионатах в черте города, в том числе в квартирах жилых домов (более 400 мест). Вместимость квартир обычно составляет 12-24 места, коттеджей - 20-40 мест. Большое число малоликвидных объектов, собственники которых готовы сдавать их в аренду по низким ставкам обеспечивает постоянный рост номерного фонда. Недвижимость в качественном предложении формируют пансионаты, а также санатории и гостиницы, которые, в среднем, рассчитаны на 50 и более мест. Отметим, что самый большой объект на рынке – 184 места.

Основную номерную емкость обеспечивают 4-местные номера, далее следуют 2-3 местные номера. Неформатное предложение отличается повышенной долей номеров большой вместимости, включая 5-6 местное размещение. Качественное предложение, наоборот, демонстрирует более высокую долю 1-местных номеров.

В 2016 году неформатное предложение выросло в пределах 10% – открытие новых объектов для пожилых во многом компенсировалось закрытием старых. Качественное предложение выросло за год сразу на 35%. Знаковым событием стало появление на рынке объектов нового строительства – специализированных частных пансионатов для пожилых – в Комарово и Песочном.

Географически частные пансионаты хаотично распределены по городу и в небольшом отдалении от КАД в области. Местами высокой концентрации являются Петроградский и Центральный районы, а также Песочный, Левашово, Всеволожск, Пушкин и Красное село.



## Спрос

Пожилое население региона постоянно растет. С учетом роста продолжительности жизни растет и спрос на стационарный уход, особенно для пожилых людей с деменцией. Даже по официальным данным наблюдается неудовлетворенный спрос (очереди) на услуги стационаров. Обеспеченность местами в стационарах можно оценить на уровне 500 мест на 100 000 лиц старшей возрастной группы (ЛСВГ).

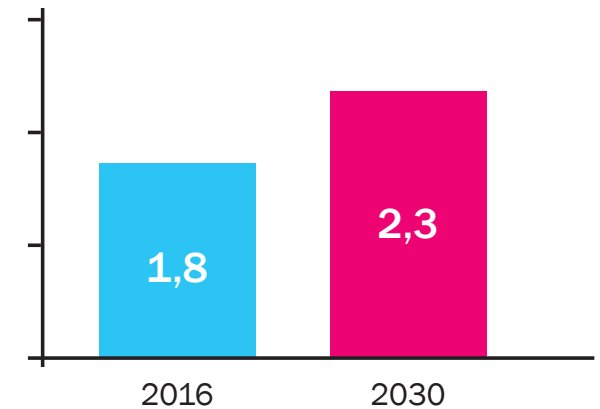
При этом в развитых странах, в полном объеме столкнувшихся с проблемой старения населения, обеспеченность местами составляла 4400 мест на 100 000 лиц старшей возрастной группы (данные по ОЭСР за 2009 год). Заполняемость таких мест близка к 100%, что подтверждает обоснованность данного уровня обеспеченности. Учитывая это, спрос на стационары будет оставаться неудовлетворенным в долгосрочном периоде. Прогноз роста пожилого населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области еще на 500 тысяч человек к 2030 году только укрепит тенденцию.

Исследование в рамках Проекта 60+ («Отношение россиян к вопросам ухода за пожилыми людьми», НАФИ, март 2016) показало, что население готово рассматривать частные пансионаты в связи с отсутствием возможности осуществлять постоянный уход самостоятельно, болезнью, отсутствием близких родственников. Причиной выбора частного сектора также является ожидание хорошего уровня обслуживания и условий проживания в таких учреждениях.

Среднюю заполняемость частных пансионатов в 2016 году можно оценить на уровне 72-75%. Участники рынка отмечают снижение по сравнению с прошлым годом, но динамика варьируется по разным операторам и даже в пределах одной сети. Пик спроса приходится на апрель-июль, а также на новогодние праздники. В эти периоды загрузка составляет 90-95%. Пока частные пансионаты рассматриваются как объекты временного, а не долгосрочного размещения, сезонность будет сохраняться.

Пожилое население Санкт-Петербурга и Ленинградской области

млн. человек



Источник: ГКС



## Ценовые параметры

Цены на услуги в частных пансионатах для пожилых зависят от трех основных факторов – качества размещения (количество мест в номере, площадь, санузел и пр.), класса ухода (от минимального ухода за самостоятельными людьми до ухода 24/7 за лежачими или дементными клиентами) и продолжительности ухода (снижение цены начинается при размещении более чем на месяц).

В результате декларируемая цена может варьироваться от 6 000 руб. в день (180 000 руб. в месяц) при одноместном размещении в оборудованном номере с полным уходом в пансионате «премиум-класса» до 700 рублей в день (20000 рублей в месяц) при минимальном уходе в комнате коттеджа, в которой уместилось 6 мест.

Основное предложение в неформатном сегменте находится в диапазоне ниже 2000 руб. в день (60 000 руб. в месяц) – это в среднем 1400-1800 руб. при размещении в 2-местном номере и от 1200 в 4-местном. Более высокий ценовой сегмент, наоборот, только начинается от 2000 руб., и здесь размещение в 2-местном номере предлагается в среднем выше 2500 руб. Динамика цен в нижнем ценовом диапазоне была в этом году отрицательной, тогда как пансионаты более высокого класса или сохранили цены или даже повысили на 5-10%. Нужно отметить, что общие расходы на размещение с учетом стоимости дополнительных услуг почти всегда выше декларируемых цен.

Совокупную выручку частных пансионатов для пожилых в регионе в 2016 году можно оценить в 1,05-1,25 млрд. рублей.

## Операторы рынка

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области частным бизнесом по предоставлению услуг по стационарному уходу за пожилыми людьми занимаются 64 оператора (для целей обзора мы рассматривали сети пансионатов как одного оператора, несмотря на то, что услуги в этом случае могут оказывать несколько юридических лиц). Самый активный выход игроков на рынок происходил в 2013-2014 годах, в этом году появилось всего 5 новых компаний.

**Ценовой диапазон услуг частных пансионатов, руб. в день**

Номер	Цена
1-местный	1700-6000
2-местный	1000-3500
3-местный	900-2700
4-местный	700-2500
5-6 местный	600-1700

Источник: Собственные данные



Рынок представлен преимущественно коммерческими операторами, некоммерческие организации составляют 11% от общего числа. Бизнес в сфере частных пансионатов пока остается мелким и средним – выручка среднего оператора составляет 10-12 млн. рублей в год. Подавляющее большинство компаний принадлежат физическим лицам, которые приходили на рынок по трем основным направлениям: предприниматели, занимавшиеся домашним уходом, менеджеры государственных стационаров/медицинских учреждений, владельцы недвижимости. В отличие от Москвы, в Петербурге пока не представлены институциональные инвесторы в операторский бизнес.

Частные пансионаты для пожилых остаются фрагментированным рынком – крупнейшие сети включают всего 5-9 объектов, а 70% операторов управляют одним объектом. Рынок контролируется местными компаниями – московские сети не занимают существенной доли, равно как не слишком распространен франчайзинг.

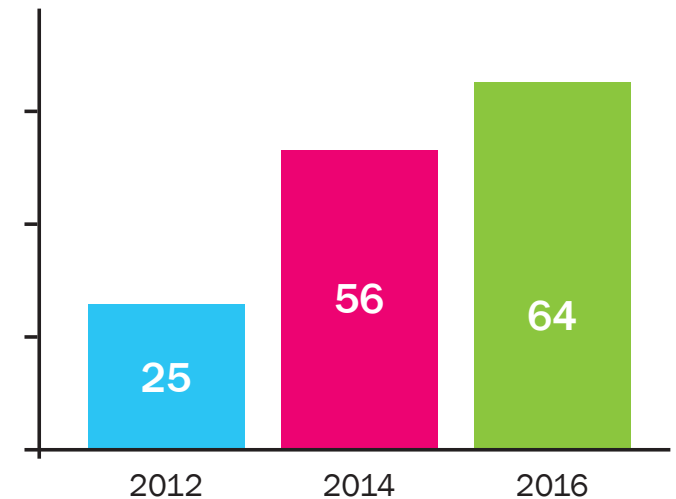
## Работа по 442-ФЗ

Серьезные изменения рынка частных пансионатов должны были произойти с вступлением в силу с 2015 года Федерального закона 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации». Формально закон предоставил частным компаниям доступ к системе социального обслуживания. Таким образом, пожилые люди, признанные нуждающимися в стационарном уходе, получили право обратиться не только в государственные дома-интернаты, но и частные пансионаты, операторы которых входят в реестр поставщиков социальных услуг региона.

Такие частные пансионаты могут оказывать услуги по уходу в соответствии с установленными государством стандартами и тарифами. Клиенты получают не только больший выбор стационаров, но и контроль за качеством услуг. Более того, из-за установленного в законе ограничения на оплату со стороны получателя услуг в размере не выше 75% от дохода, клиенты имеют возможность в этом случае платить за уход меньше. Оставшуюся часть тарифа компенсирует государство.

Несмотря на такую выгоду для клиентов и комфортный уровень тарифов, установленных в регионе (так, в Санкт-Петербурге тарифы выше среднего уровня цен), в реестре поставщиков пока

Операторы рынка



Источник: Собственные данные.



находится очень низкий процент частных пансионатов, а объем предоставляемых по 442-ФЗ услуг по уходу пока исчисляется десятками мест. Во многом это объясняется тем, что пансионаты испытывают сложности с приведением недвижимости и услуг в соответствие с требованиями государства. Кроме того, активность тормозит неустоявшаяся практика работы государства с частными компаниями в сфере стационарного ухода и низкая информированность населения.

## Прогнозы участников рынка

Опрос участников рынка показывает, что они ожидают создания крупных сетевых операторов, более активного выхода на рынок медицинских компаний, введения жестких барьеров и контроля деятельности операторов.

Непосредственно от рынка ухода за пожилыми Санкт-Петербурга и Ленинградской области все ждут роста и большей организации. «Если и в кризис люди не могут отказаться от подобных услуг, значит рынок, во всей полноте этого понятия, надо развивать», – считает Саида Султанова (Пансионат «Многая лета»). Как отмечает Тамара Бондаренко (НП «ОКИУСП») пока имеет место хаотичное неконтролируемое развитие стационарных услуг для пожилых, которое продиктовано демографической ситуацией.

Ожидаемые изменения во многом связаны с полноценным оказанием услуг по стационарному социальному обслуживанию пожилых в соответствии с 442-ФЗ. «Считаем это перспективной формой работы, которая может позволить развить рынок, усилить конкуренцию, наполнить его качественными услугами и обеспечить их доступность для пожилых», – говорит Сергей Захаров (Пансионат «Курортный»). «442-ФЗ снижает влияние фактора платежеспособности и размывает границу между согласными на государственный стационар и готовыми на частный», – уверены в СГЦ «Опека».

В этом году было заявлено сразу несколько проектов по строительству новых частных пансионатов, в том числе на основе ГЧП. «Мы считаем Санкт-Петербург и область перспективным регионом для привлечения институциональных инвестиций. Оба субъекта могут сформировать благоприятную рыночную среду для оказания частных услуг по социальному обслуживанию, включая создание объектов недвижимости, операторского бизнеса, правовых основ, взаимоотношения с госу-

Частные пансионаты  
в реестре поставщиков социальных услуг



Источник: Собственные данные



дарственными органами, информационного фона, дополнительных сервисов. Те же пенсионные фонды смогут вкладывать средства как в качественную недвижимость с денежными потоками от долгосрочных договоров аренды, так и в операционные компании, оказывающие услуги в условиях растущего платежеспособного спроса», — говорит Наталья Курачева (НПФ «Благосостояние»).

Кроме того, возможна передача в концессию частным операторам ряда зданий стационаров под оказание услуг пожилым. В результате должно вырасти предложение качественной недвижимости, которая постепенно будет замещать неформатные варианты размещения. «По нашему опыту и мнению наших консультантов, уходом за пожилыми интересуется категория девелоперов, занимающихся арендным бизнесом (офисы, гостиницы), которым нужен альтернативный сегмент. Кроме того, это девелоперы, занимающиеся комплексной жилой застройкой, а также владельцы земельных участков. Можно прогнозировать появление новых крупных проектов уже в ближайшие 2 года», — считает Вадим Барausов (Проект 60+). В то же время продолжится выход на рынок коттеджей, санаториев, баз отдыха и т.п.

Анна Сынчикова (Пансионаты «Русь») прогнозирует рост конкуренции и негативное влияние общей экономической ситуации на платежеспособный спрос. В этой ситуации оказание услуг по 442-ФЗ также может помочь операторам в привлечении клиентов, но результат будет зависеть от условий работы, которые пока остаются не слишком понятными.

Тамара Бондаренко также отмечает два направления, по которым должен измениться рынок — это оценка качества и эффективности работы стационаров для пожилых и подготовку профессиональных кадров, включая создание профессии «специалист по уходу за пожилыми людьми». Это позволит сделать рынок более открытым для клиентов и повысить качество ухода.

## Ограничение ответственности

Обзор подготовлен КИТ Финанс Холдингвая компания (ООО) на основе данных и информации, полученной в электронном и устном виде из открытых источников и от респондентов. В процессе подготовки обзора специалисты компании считали эти данные и информацию достоверными и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Компания не несет ответственности за недостоверность предоставленной исходной информации.

## Контакты

**Вадим Барausов**

+ 7 812 3261350

v.barausov@kfhc.ru

