



ЗАБОТА О СТАРОСТИ

Одесса
2014

Уровень заботы государства и общества о старости — один из важнейших показателей уровня «цивилизации» страны

В данном материале предлагается рассмотреть специфику, перечень и качество услуг, которые могли бы быть предоставлены пожилым людям, нуждающимся в комфортном месте обитания с учетом особенностей их здоровья и, в силу разных причин, вынужденных проживать отдельно от семьи. Речь идет об отдельных домах или целых городках с развитой, нередко «специфической», инфраструктурой для полноценной жизни пожилых людей.

Эта тема рассматривается в контексте перспективности развития указанных услуг в Украине с участием заинтересованных зарубежных инвесторов. В работе использованы информационные материалы, позволяющие судить о реальном состоянии украинского рынка, а также о тенденциях спроса на указанные услуги со стороны развитых европейских стран.

М. Фрейдлин, М. Димерли

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	3
Перспективы развития рынка в Украине	5
Общие сведения и сравнительный анализ рынка	7
Дома и городки для пожилых людей	10
<i>Расходы</i>	11
Цены на комплексы для престарелых и доходность их работы	14
<i>Европейский Союз</i>	14
<i>Австрия</i>	14
<i>Германия</i>	14
<i>Соединенные Штаты Америки</i>	15

Льготные условия для инвесторов	16
<i>Соединенные Штаты Америки</i>	16
<i>Франция</i>	16
<i>Великобритания</i>	16
<i>Германия</i>	17
<i>Россия</i>	17
Примеры специализации услуг	18
<i>Пожилые люди, ведущие активный образ жизни</i>	18
<i>Пожилые люди со слабым здоровьем</i>	18
<i>Деревня для пенсионеров</i>	19
<i>Поселение для пенсионеров</i>	19
Состояние рынка в Украине	21
Основные выводы	38
Список использованной информации.....	41

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА В УКРАИНЕ

Программа развития рынка услуг пожилым людям в Украине является для страны весьма актуальной с многих позиций. Это — и повышение уровня социальной защиты малообеспеченных пожилых украинцев на государственном уровне, и создание, с использованием смешанного частного и государственного капитала, достойных условий жизни для платежеспособных клиентов, которые по тем или иным причинам вынуждены находиться на круглосуточном попечении специалистов. Но важно и то, что Украина может освоить рынок предоставления мест в домах престарелых для пожилых людей из других стран, прежде всего, Западной Европы, которые по разным причинам не могут позволить себе получить эти услуги в своей стране.

Помимо изучения информационных материалов, был проведен ряд встреч с чиновниками, готовящими и принимающими решения по данной теме в государственных структурах различных уровней подчинения, а также с потенциальными частными украинскими инвесторами, которые могли бы принять участие в таких проектах. Все они говорят о перспективности развития рынка услуг пожилым людям в Украине, готовы к переговорам с потенциальными инвесторами.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В настоящее время в Украине имеются все необходимые предпосылки для создания домов престарелых. Увеличивающаяся продолжительность жизни в развитых странах, «стареющая» Европа, перманентный мировой финансовый кризис, не освоенная еще пока ниша услуг домов престарелых в Украине позволяют сделать вывод о потенциальной эффективности реализации проектов в этой сфере.

Природные ландшафты Украины, богатая рекреационная составляющая, изобилие национальных природных и историко-культурных парков, заповедников, местный национальный колорит — все это позволяет выбирать привлекательные места для размещения домов престарелых, делая комфортной жизнь их обитателей.

После предварительного изучения возможных масштабов (вариантов) инвестирования в создание комплексов для престарелых людей (в отдельные дома и/или в т.н. городки для пенсионеров), а также после проведения предварительных переговоров с местными властями, необходимо будет подготовить конкретное бизнес-обоснование.

Этот документ будет включать в себя следующие основные разделы:

- 1. Резюме проекта** (цели и краткое описание проекта, его расчетный период; стоимость реализации, источники финансирования и показатели эффективности).
- 2. Описание проекта** (концепция, спектр услуг, разрешительная документация).
- 3. Анализ рынка** (анализ существующего на рынке предложения и потенциального спроса, с учетом численности пожилого населения, их доходов, расходов на оплату услуг и т.д.);
- 4. Организационный план** (состав персонала, должностные обязанности сотрудников);
- 5. Стратегия маркетинга** (ценностное предложение для потенциальных потребителей, позиционирование и продвижение).
- 6. Производственный план** (расположение, аренда и подготовка помещения, структура использования площадей, необходимое оборудование, объемы оказываемых услуг, график реализации проекта);
- 7. Финансовый план** (первоначальные вложения в проект, динамика инвестиционных вложений, доходы и расходы, система налогообложения, и т.д.);
- 8. Оценка эффективности** проекта (чистый доход (NCF), чистый дисконтированный доход (NPV), срок окупаемости (PB), дисконтированный срок окупаемости (DPB), индекс прибыльности (PI), внутренняя норма доходности (IRR));
- 9. Анализ рисков** по проекту (качественный анализ рисков, анализ чувствительности проекта, точка безубыточности проекта).



© М. Фрейдлин, М. Димерли, 2014