

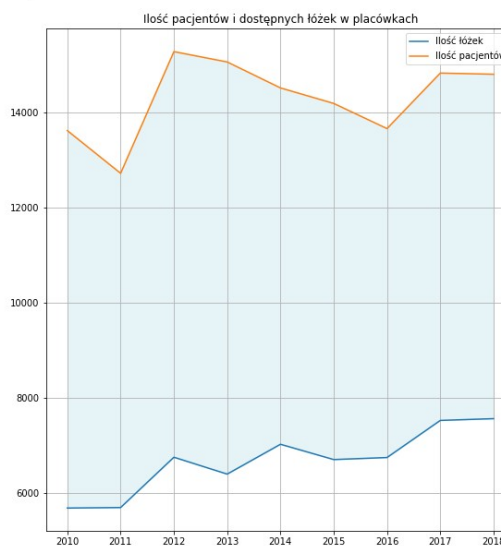
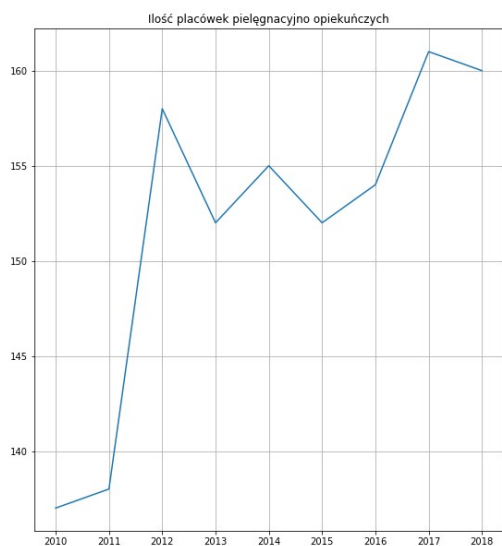
Analiza ryzyka otwierania prywatnego domu opieki społecznej w Polsce

Marcin Sola
Collegium da Vinci
17 kwietnia 2020

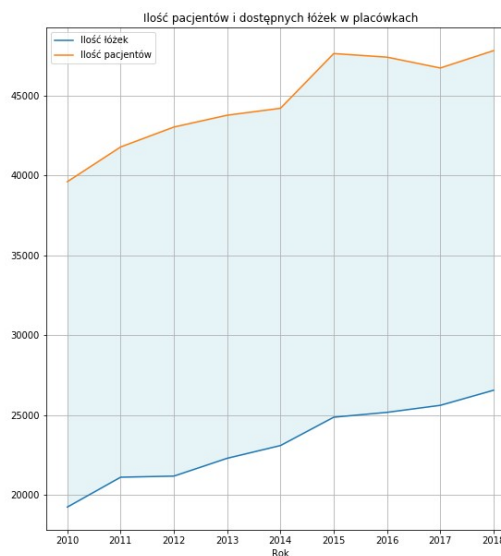
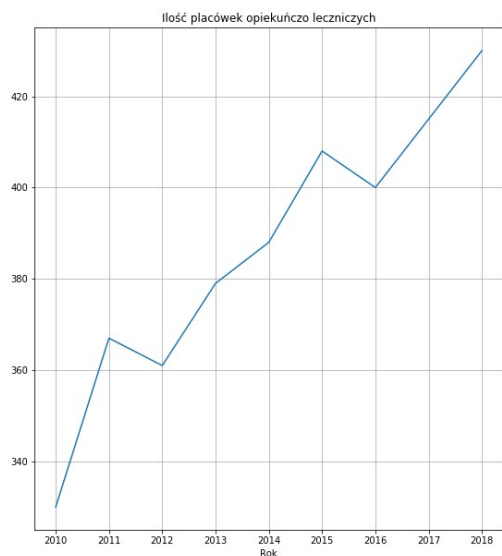
Rynek seniora w ostatnich latach nabiera coraz większego znaczenia, zwracając na siebie uwagę zarówno polskich jak i zagranicznych inwestorów. W niniejszej analizie chciałbym przedstawić pewne dane statystyczne, na podstawie których postaram się odpowiedzieć na pytanie: Czy inwestycja w prywatny dom opieki społecznej może być rentowna?

Na początku chciałbym zwrócić uwagę na 4 wykresy, które przedstawiają ogólny stan placówek opiekuńczych w Polsce.

Stan placówek pielęgnacyjno opiekuńczych w latach 2010-2018

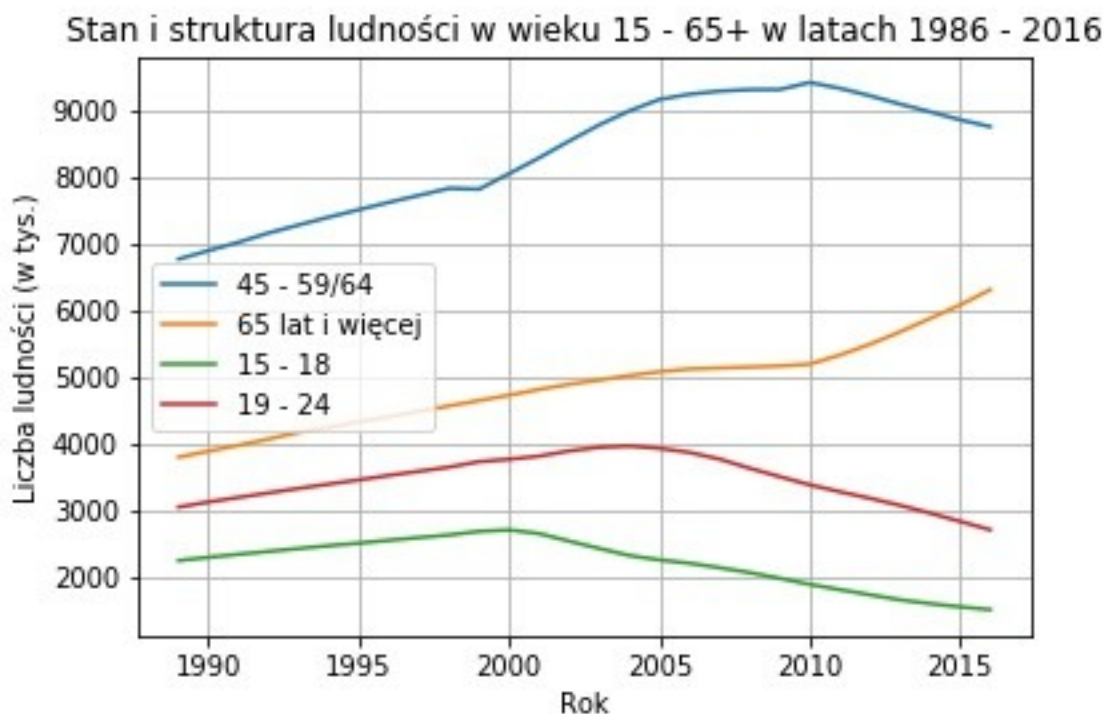


Stan placówek opiekuńczo leczniczych w latach 2010-2018

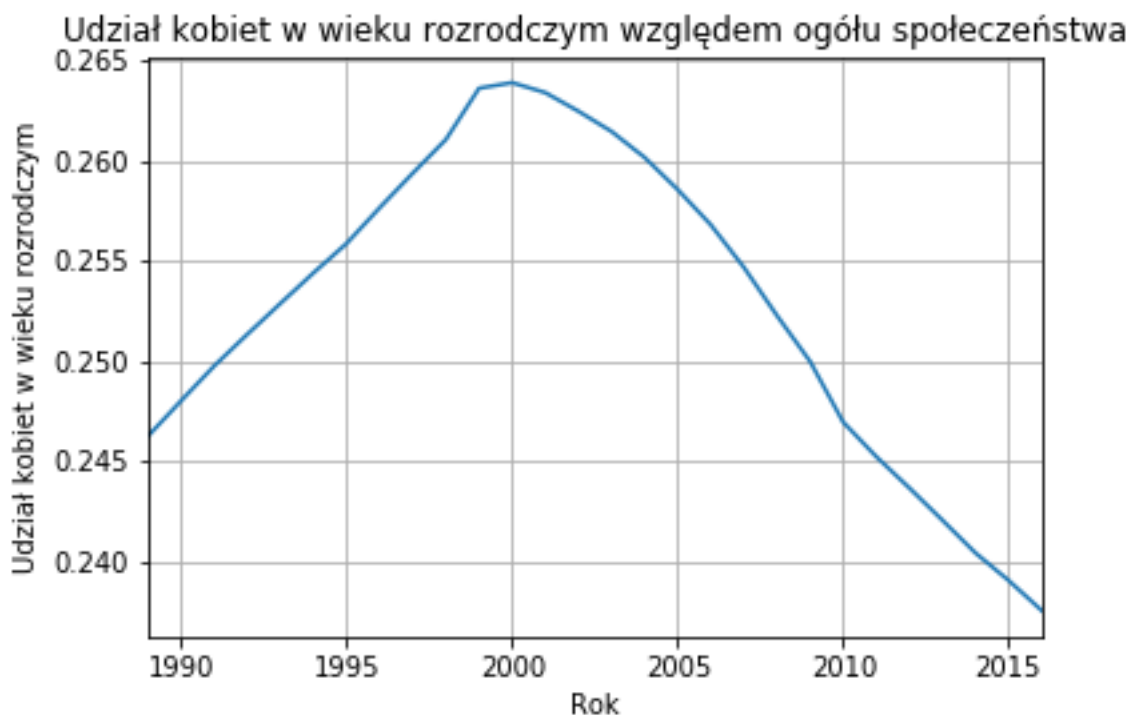


Na powyższych wykresach możemy zauważyć bardzo dużą przepaść pomiędzy ilością miejsc w placówkach (liczoną w ilości dostępnych łóżek), a ilością pacjentów, którzy potrzebują opieki długoterminowej. Różnica ta wydaje się utrzymywać na stałym poziomie, pomimo stałego, szybkiego wzrostu ilości placówek opiekuńczych. Przyjrzyjmy się dodatkowym danym, aby spróbować dowiedzieć się, dlaczego ten trend występuje i czy istnieje ryzyko jego odwrócenia.

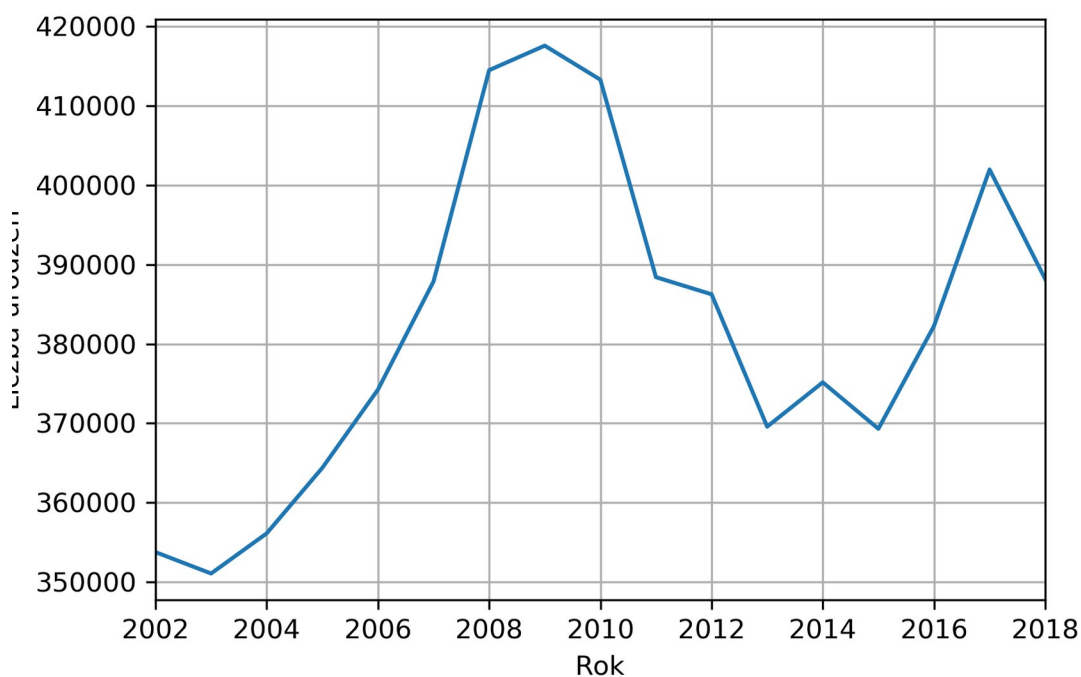
Spójrzmy najpierw na wykres przedstawiający strukturę ludności w kilku grupach wiekowych.



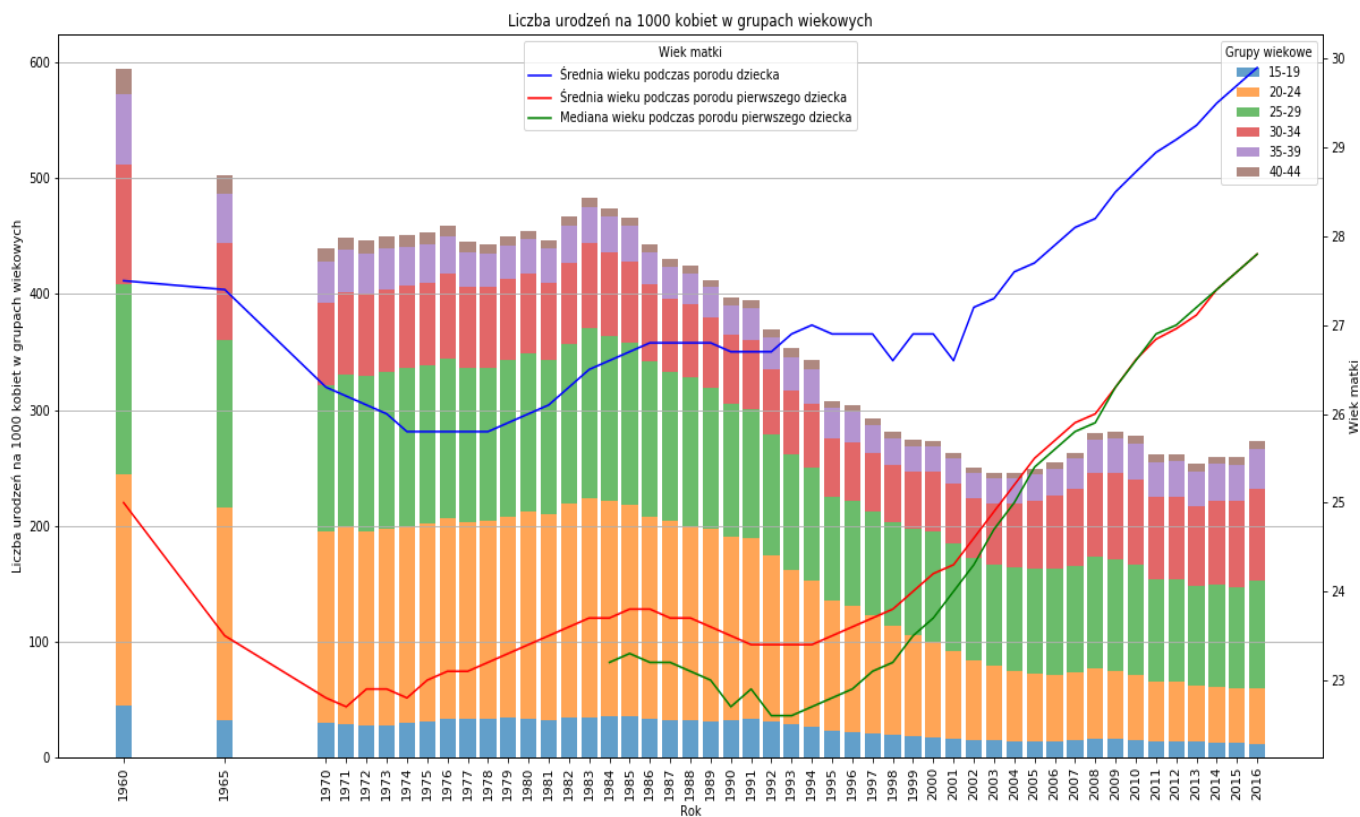
Dwie górne linie pokazują, że populacja seniorów w Polsce w latach 1990-2015 stale rosła. Delikatne załamanie liczebności ludności w grupie 45-59/64 widać w roku 2010, lecz jest ono kompensowane poprzez wzrost populacji w grupie 65+. Prawdopodobnie są to 64-latkowie, którzy w 2010 kończyli 65 lat (w 2010 roku przypadała 65-ta rocznica zakończenia II wojny światowej, więc prawdopodobnie jest to pokolenie baby boomer'ów urodzonych po zakończeniu konfliktu). Niepokojącym trendem w perspektywie długoterminowej może okazać się spadek populacji w grupach 15-18 oraz 19-24. Przyjrzyjmy się dokładniej tej kwestii.



Możemy zauważyć, że udział kobiet w wieku rozrodczym względem reszty społeczeństwa drastycznie spada od ok. 2000 roku.

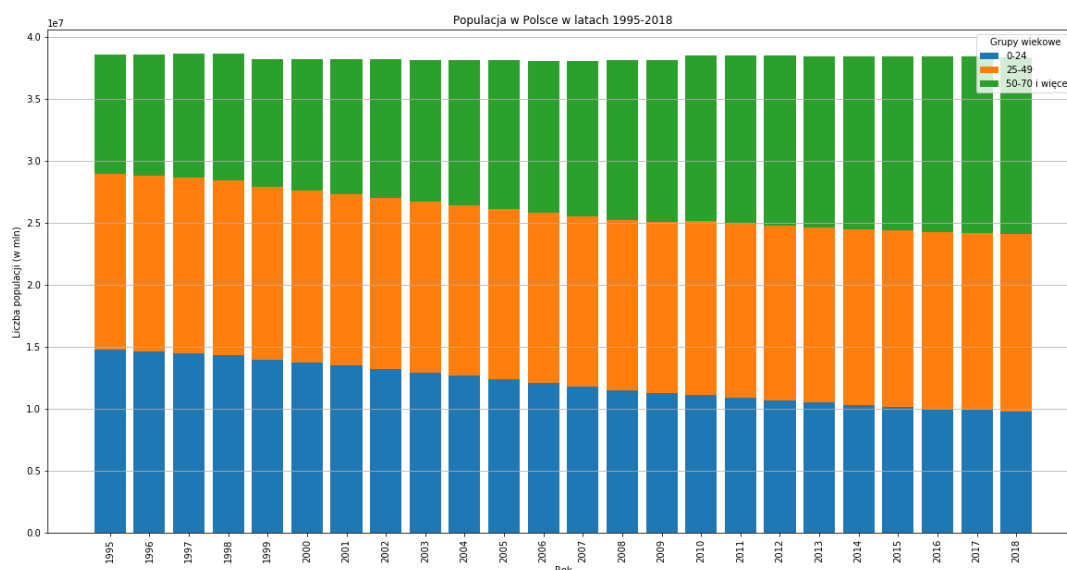


Powyższy wykres przedstawia liczbę urodzeń w latach 2002-2018. Szczyt urodzeń pokrywa się mniej więcej z udziałem kobiet w wieku rozrodczym w społeczeństwie. Pomimo spadku urodzeń w latach 2010-2015, możemy zauważyć wzrost urodzeń w następnych 2 latach.

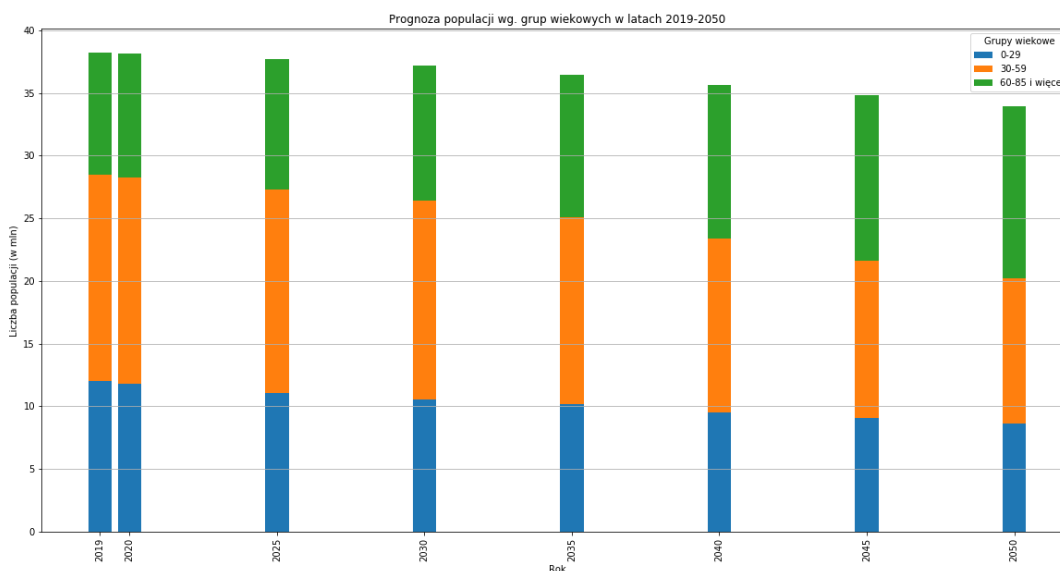


Patrząc na większy przedział czasowy i bardziej szczegółowe dane, możemy zauważyć, że w dłuższej perspektywie kobiety rodzą coraz mniej potomstwa i coraz później się na nie decydują. Do początku lat 90-tych, kobiety w większości przypadków rodziły dzieci mając 20-24 lata. Później widać gwałtowny spadek urodzeń w tej grupie wiekowej oraz jednocześnie wzrost urodzeń, gdzie matki należały do grup 25-29 oraz 30-34 lat. Patrząc na lata 2002-2018 widzimy, że dane pokrywają się z poprzednim wykresem. Można zauważyć lokalne maksimum urodzeń w latach 2009-2010, następnie delikatny spadek i ponowny wzrost w roku 2016.

Sprawdźmy również dokładniej, jak wygląda obecna struktura ludności oraz jakie są prognozy na przyszłość.



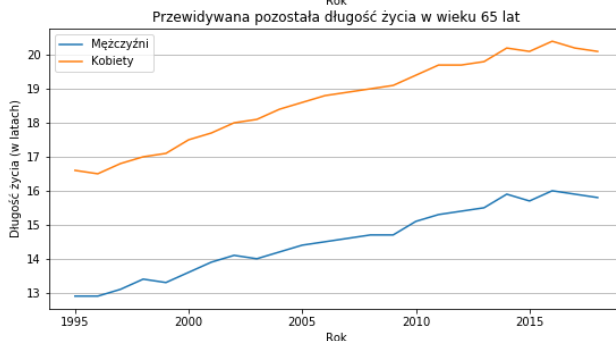
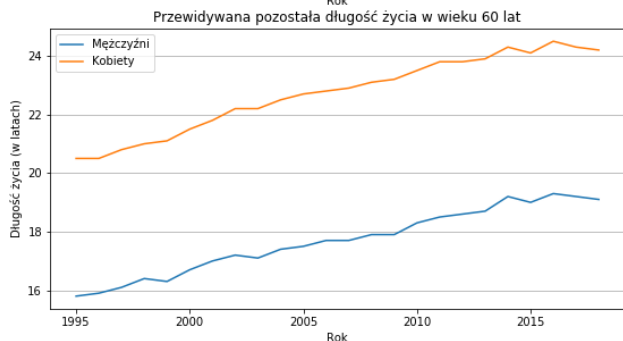
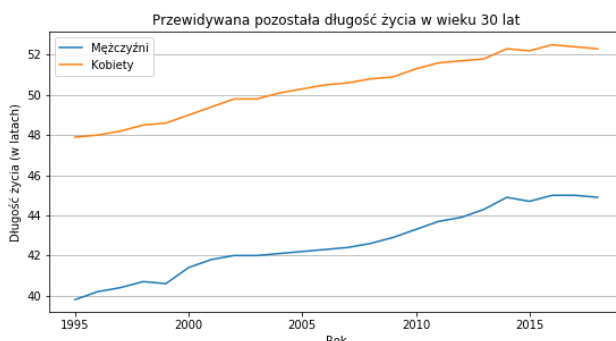
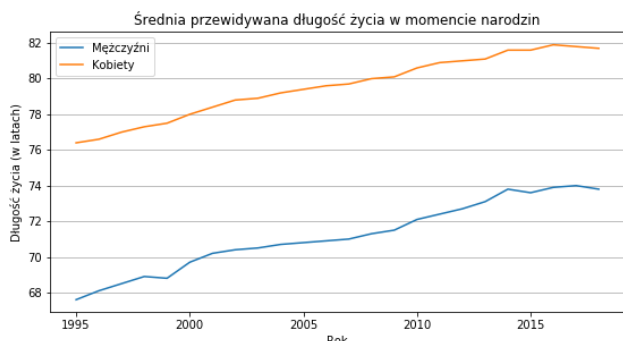
Na powyższym wykresie możemy zaobserwować stopniowy spadek populacji w wieku 0-24 oraz jednoczesny wzrost liczebności osób w wieku 50+. W roku 2011 liczebność tej grupy wyniosła ok. 1.3 miliona i od tamtej pory wciąż stopniowo rośnie.



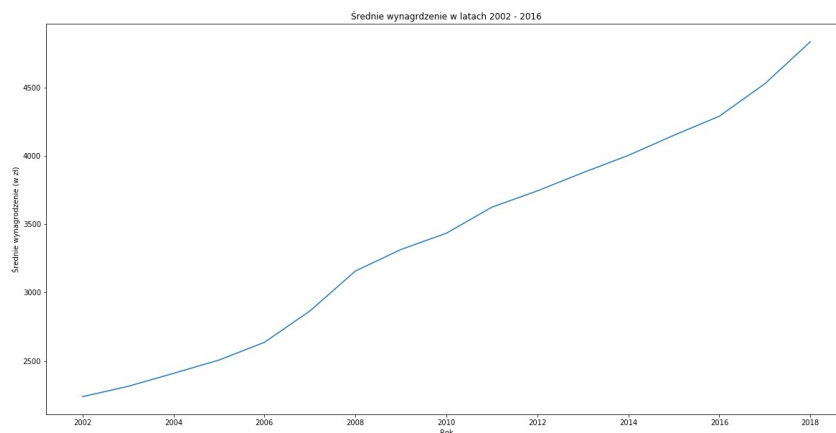
Według prognoz z roku 2014, pomimo ogólnego spadku ludności w Polsce, populacja w grupie 60+ będzie stale rosła i do roku 2030 osiągnie ok 10 mln. Pod kątem inwestycji w prywatne domy seniora jest to dobra wiadomość.

Kolejnym aspektem przemawiającym na korzyść takiej inwestycji jest fakt, że społeczeństwo żyje coraz dłużej.

Na każdym etapie życia widać stały, znaczący wzrost przewidywanej liczby pozostałych lat życia. Może to wyjaśniać przedstawiony wyżej wzrost liczebności seniorów pomimo ogólnego spadku populacji w Polsce.



Na koniec postanowiłem sprawdzić, czy Polacy będą skłonni płacić za prywatną opiekę seniorów. Jako wskaźnik obrałem średnie wynagrodzenie (zakładając, że za pobyt seniorów w domu opieki płacić będą aktywni zawodowo członkowie rodziny). Jak widać na wykresie, średnie wynagrodzenie w Polsce stale rośnie, co również może być argumentem przemawiającym za inwestycją w prywatne domy seniora.



Wnioski

1. Obecnie na rynku domów opieki społecznej panuje bardzo duży popyt, za którym nie nadąża podaż. Jest to duża okazja do inwestycji w prywatne ośrodki opieki długoterminowej.
2. Pomimo stałego spadku populacji w Polsce, liczebność seniorów stale rośnie.
3. Za wzrostem populacji 50/60+ idzie również wzrost prognozowanej długości życia zarówno dla kobiet jak i dla mężczyzn na każdym etapie życia.
4. Średnie wynagrodzenie Polaków stale rośnie, co może być czynnikiem ułatwiającym decyzję o opłacaniu pobytu swoich rodziców (lub innych seniorów z rodziny) przez osoby aktywne zawodowo.

Źródło danych: Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego