

# INVESTICIJOS Į ILGALAIKĖS PRIEŽIŪROS NAMUS – VIS DAR NEATRASTA INVESTICIJŲ NIŠA LIETUVOJE

## SOCIALIAI ATSAKINGOS INVESTICIJOS

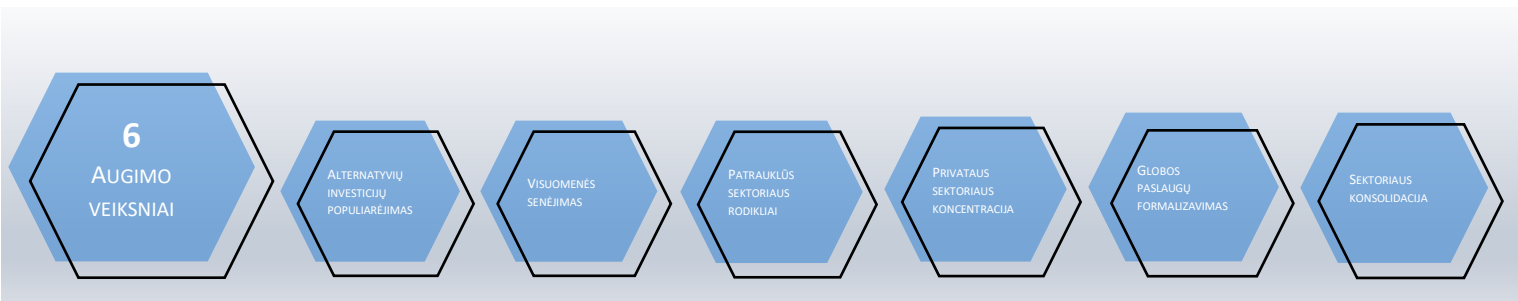
Raymond'o Jacobs'o, Franklin Real Asset Advisors generalinio direktoriaus, teigimu <...> „Investicijos į socialinę infrastruktūrą leidžia pasiekti dvigubą naudą: generuoti finansinius srautus bei prisidėti prie socialinės gerovės kūrimo.“<...> Pastaraisiais metais tokia sąveika yra vis labiau vertinama ir finansų rinkose, o galimybė uždirbti bei būti socialiai atsakingu vilioja ne vieną investuotoją. Taigi, iškyla klausimas, kokios investicijos gali pasiūlyti tokią, dvigubos naudos, sinergiją?

Turto valdymo įmonė Orion Asset Management norėdama atsakyti į šį klausimą pristato socialiai atsakingo investavimo į nekilnojamą turtą (toliau – NT) apžvalgų ciklą.

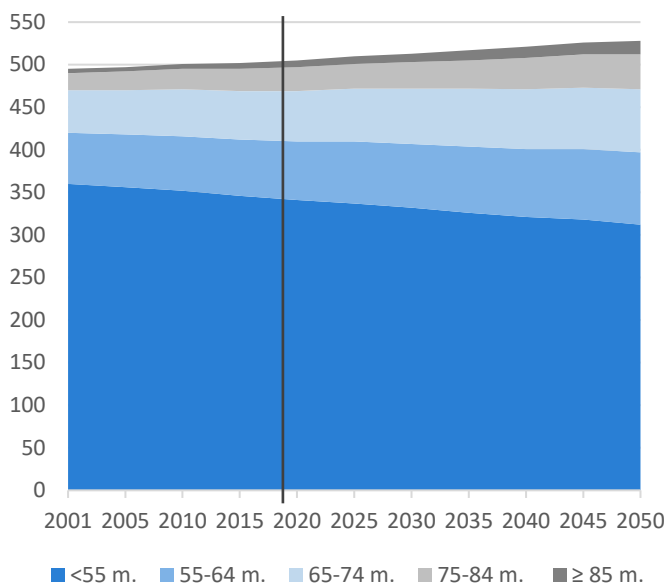
**Pirma apžvalgų ciklo tema:** kodėl investicijos į ilgalaikės priežiūros namus (kitaiip dar vadinamus senelių ar slaugos namus) įgauna vis didesnę patikėjimą tarp Europos investuotojų? Galbūt tai puikus metas ir Lietuvai atrasti naują investicijų nišą?

## ILGALAIKĖS PRIEŽIŪROS NAMAI

**Knight Frank** atliktas ilgalaikės priežiūros namų rinkos tyrimas Europoje (2020) atskleidė, kad per paskutinius penkerius metus investuotojų susidomėjimas tokio tipo investicijomis išaugo daugiau nei dvigubai ir 2019 m. siekė 6,5 mlrd. EUR. Nors tai sudaro tik apie 2,5% nuo bendrų investicijų į komercinį NT Europoje, tačiau dar prieš penkis metus šis skaičius nesiekė net 1%. Natūralu, kad kyla klausimas: kokie pagrindiniai veiksniai lemia tokį spartų šios turto klasės populiarumo augimą tarp investuotojų?

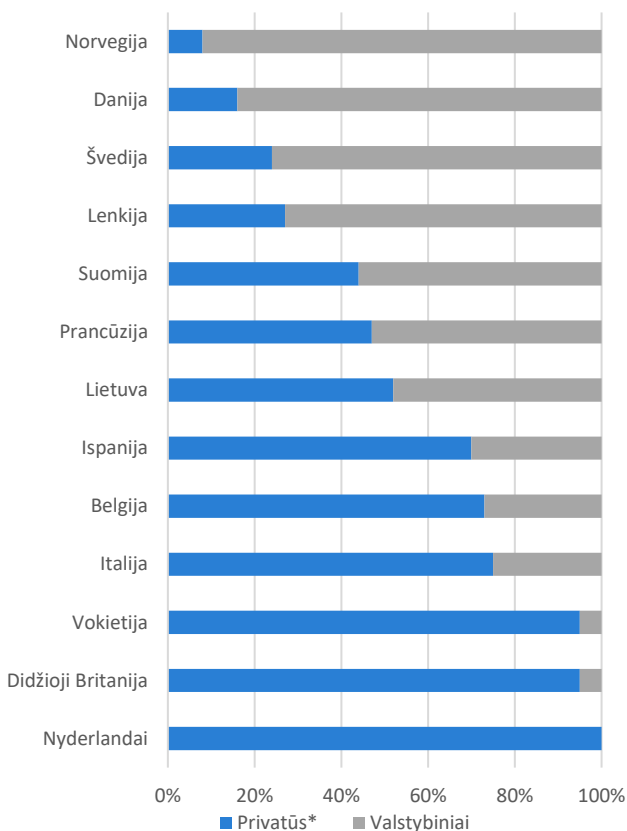


**GYVENTOJŲ SKAIČIAUS DINAMIKA PAGAL AMŽIAUS KLASES, ES-28, 2001-2050 M. MLN. GYV.**



Šaltinis: Eurostat, Ageing Europe 2019 edition

**ILGALAIKĖS PRIEŽIŪROS ĮSTAIGŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NUOSAVYBĖS TIPĄ**



\* Apima pelno siekiančias ir ne pelno organizacijas  
2018 m. duomenimis  
Šaltinis: Knight Frank, Eurofound

**ALTERNATYVIŲ INVESTICIJŲ POPULIARĖJIMAS.** Didėjantis neužtikrintumas bei sparčiai mažėjančios pelningumo maržos tradicinio NT segmentuose, skatina investuotojus ieškoti alternatyvių galimybių, kurios padėtų ne tik pasiekti aukštesnį pajamingumą, bet ir diversifikuotų jų investicinius portfelius. Apklausos rodo, kad net 66% NT investuotojų Europoje ketina didinti alternatyvių investicijų dalį savo investiciniuose portfeliuose, o ilgalaikės priežiūros namai šiuo metu yra vienas iš patraukliausių alternatyvių investicinių produktų, siūlantis ilgalaikius ir tvarius pinigų srautus, kurių tvarumą užtikrina sparčiai senėjanti visuomenė Europoje.

**VISUOMENĖS SENĖJIMAS.** Demografiniai pokyčiai yra vienas iš pagrindinių veiksnių, lemiančių ilgalaikės priežiūros rinkos augimą ir populiarėjimą tarp investuotojų. Prognozuojama, kad iki 2030 m. asmenų, vyresnių nei 65 m., skaičius Europoje išaugs 10,3%, o gyvenimo trukmė dėl modernėjančios sveikatos apsaugos sistemos ir aukštesnės gyvenimo kokybės, sulaukus 65 metų, užsitęs dar 18-24 metus. Tokie pokyčiai lems ženkliai didesnę investicijų poreikį ilgalaikės priežiūros paslaugoms tenkinti, o 2060 m. Europoje jis turėtų siekti 3% - 5% BVP, kai šiuo metu sudaro tik 1,8% BVP.



**PATRAUKLŪS SEKTORIAUS RODIKLIAI.** Lyginant su kitomis NT klasėmis, ilgalaikės priežiūros sektorius pastaraisiais metais turi vieną iš aukščiausių užimtumo rodiklių, kuris siekia daugiau nei 90%. Jau dabar yra jaučiamas ilgalaikės priežiūros lovų trūkumas, o po 10 metų (2030 m.) numatoma, kad Europoje papildomai reikės apie 500 000 lovų. Taip pat sektoriuje vyrauja ilgalaikės (20-30 m. trukmės) nuomos sutartys su operatoriais, o mokėjimai susieti su infliacijos rodikliais, taip minimizuojant kainų augimo riziką. Svarbu paminėti, kad ilgalaikės priežiūros įstaigų operatorių veikla susijusi su būtinosiomis paslaugomis visuomenei, todėl jie yra labiau atsparūs ekonomikos ciklų svyravimams.

**PRIVATAUS SEKTORIAUS KONCENTRACIJA.** Didžioji dalis sveikatos apsaugos sektoriaus (ligoninės, klinikos ir t.t.) Europoje yra kontroliuojama valstybinių lygmeniu (apie 60%-70%), todėl privatiems investuotojams yra pakankamai sudėtinga įsitvirtinti šiame segmente. Kitokia situacija yra ilgalaikės priežiūros sektoriuje, kur nemaža dalis veiklos yra sukonzentruota privačiose rankose (tiek pelno siekiančiose, tiek ne pelno organizacijose). Dėl šios priežasties privatus sektorius turi realias galimybes formuoti rinkos situaciją, kelti kokybinius reikalavimus ir operatyviai reaguoti į augantį rinkos poreikį, kas yra labai patrauklu investuotojams.



**GLOBALIOS PASLAUGŲ FORMALIZAVIMAS.** Europoje ilgą laiką vyravo tradicija, kad senyvo amžiaus giminaičių priežiūra yra šeimos atsakomybė ir pareiga, tačiau besikeičiantys visuomenės įpročiai, auganti emigracija, didėjantis skrybių bei vieno asmens namų ūkių skaičius kartu su sparčiai senėjančia visuomene, nebegali užtikrinti reikiamo senyvo amžiaus žmonių priežiūros lygio namuose. Negana to, augantis vienišumas tarp vyresnių nei 65 m. asmenų, skatina juos burtis į bendruomenes ir ieškoti galimybių kaip išlaikyti prieš tai buvusį aktyvų gyvenimo būdą. Prognozuojama, kad 2050 m. 1 iš 6 suaugusiųjų bus vyresnis nei 80 m. Statistiškai tokio amžiaus asmenys daug dažniau susiduria su įvairiomis lėtinėmis ar protinėmis ligomis, dėl kurių jiems reikalinga nuolatinė kvalifikuota sveikatos priežiūra.

**SEKTORIAUS KONSOLIDACIJA.** Ilgą laikotarpį Europos ilgalaikės priežiūros sritis buvo labai fragmentuota, tačiau per paskutinį dešimtmetį atsirado stiprūs privatūs rinkos žaidėjai, kurie konsolidavo mažesnius rinkos dalyvius ir dabar gali formuoti patrauklius investicinius portfelius tarptautiniams investuotojams. Tokios tendencijos pastebimos daugelyje Europos šalių, o investuotojams sveikatos apsaugos sektorius tampa viena iš patraukliausių alternatyvių investicijų į NT dėl atsparumo ekonomikos ciklams, ilgalaikių piniginių srautų ir galimybės prisidėti prie socialinės gerovės kūrimo.

## LIETUVA...

Ilgalaikės priežiūros sektorius Europoje kaip niekada yra pasiruošęs tolimesniam augimui ir aktyviam investicinio kapitalo pritraukimui. Ne išimtis ir Lietuva. Nors kol kas Lietuva negali pasigirti stiprių ilgalaikės priežiūros rinkos žaidėjų gausa, kurie būtų itin patrauklus investuotojams, tačiau pirmieji žingsniai jau žengiami ir artimiausi 5-10 m. bus ypatingai svarbūs.

**TINKAMOS KOKYBĖS PASLAUGŲ IR ILGALAIKĖS PRIEŽIŪROS LOVŲ TRŪKUMAS:** šiuo metu tik 3 iš 60 Lietuvos savivaldybių gali suteikti tinkamas socialines paslaugas vyresnio amžiaus žmonėms. Negana to, tiek privačios, tiek valstybinės ilgalaikės priežiūros įstaigos yra perpildytos, o ateityje prognozuojama, jog lovų poreikis tik augs: anot Senior Group, iki 2030 m. Lietuvoje reikės mažiausiai 14 000 lovų, t.y. beveik 80% daugiau nei šiuo metu siūloma.

**SENĖJANČIOS VISUOMENĖS PROBLEMA:** Eurostat duomenimis, 2050 m. Lietuvoje gyventojų, vyresnių nei 55 m., skaičius sudarys 45% šalies populiacijos ir bus mažesnis tik nei Portugalijoje, Italijoje ar Bulgarijoje.

**DIDELĖ EMIGRACIJA** lemia tai, kad kitose šalyse gyvenantys vaikai neturi galimybių patys rūpintis Lietuvoje gyvenančiais senyvo amžiaus tėvais, todėl aktyviai ieško ilgalaikės priežiūros paslaugas teikiančių įstaigų.

Matydami tokią situaciją investuotojai pradeda vertinti investicines galimybes į ilgalaikės priežiūros sektorių Lietuvoje ir tik laiko klausimas, kada pamatysime modernius, aukštus kokybės standartus atitinkančius, ilgalaikės priežiūros namus, kuriuos noriai rinksis tiek potencialūs gyventojai, tiek investuotojai. **Norite sužinoti daugiau apie investicijas į ilgalaikės priežiūros sektorių bei prisidėti prie socialinės gerovės kūrimo Lietuvoje? Orion Asset Management komanda pasiruošusi pasikalbėti.**



Ši informacija yra tik informacinio pobūdžio ir negali būti interpretuojama kaip rekomendacija, pasiūlymas ar kvietimas investuoti į UAB „Orion Asset Management“ valdomus fondus ar pirkti konkrečių finansinių priemonių bei negali būti jokio vėliau sudaryto sandorio pagrindas ar dalis. Nors ši informacija parengta remiantis šaltiniais, kurie laikomi patikimais, UAB „Orion Asset Management“ neatsako už galimus informacijos netikslumus, pasikeitimus, taip pat ir nuostolius, kurių gali turėti ja besivadovaujantys investuotojai. Investuodami prisiimate investicinę riziką. Investicijos gali būti ir pelningos, ir nuostolingos, Jūs galite negauti finansinės naudos, prarasti dalį ar net visą investuotą sumą. Investicijų praeities rezultatai negarantuoja ateities rezultatų. Prieš priimdami sprendimą investuoti, turite patys ar padedami savo pasirinktų investicijų konsultantų įvertinti pasirinkto investicinio produkto investavimo strategiją, taikomus mokesčius, visas su investavimu susijusias rizikas bei atidžiai perskaityti su investiciniu produktu susijusius dokumentus.