

Progetto

Senior Living

In collaborazione con
Gruppo Korian
Osservatorio Senior
Over

Parte del progetto
Dai un senso al profitto - Edizione 2018
Cergas Bocconi

Eliana Amboni
Luca Doganieri

Indice del presente estratto

Introduzione

Senior Living: cos'è

Obiettivi

Le soluzioni abitative per gli anziani

La diffusione in Italia e all'estero

Focus sul Senior Living

Introduzione

Il Senior Living è una tipologia di soluzione abitativa proposta ai senior.

Diversamente dalle soluzioni abitative già presenti sul mercato italiano destinate ad anziani con costante necessità di assistenza, il Senior Living si rivolge ai senior ancora autosufficienti ma che desiderano vivere in un contesto più protetto dell'appartamento in cui vivevano in precedenza....

Si è recentemente concluso il progetto "Senior Living", realizzato da Eliana Amboni e Luca Doganieri all'interno dell'iniziativa "Dai un senso al profitto" dell'Università Bocconi, con la supervisione del prof. Giorgio Fiorentini e in collaborazione con Korian, Over e Osservatorio Senior. Di seguito un estratto del Rapporto Finale.

Senior living: cos'è

Il Senior Living è una tipologia di soluzione abitativa proposta agli anziani.

Diversamente dalle soluzioni abitative già presenti sul mercato italiano destinate ad anziani con costante necessità di assistenza, il Senior Living si rivolge agli anziani ancora autosufficienti ma che desiderano vivere in un contesto più protetto dell'appartamento in cui vivevano prima della pensione. Trasferendosi in un appartamento parte del Senior Living, gli anziani possono mantenere l'autonomia data da un alloggio privato e combinarla con il sostegno di servizi offerti da personale specializzato per alcune particolari esigenze di salute che iniziano a presentarsi.

Il concetto di Senior Living è nato negli Stati Uniti, dove questa soluzione abitativa è concepita sia come villaggio/resort dove rilassarsi e godersi gli anni della pensione sia come primo step in un contesto di assistenza. L'offerta per questa tipologia di prodotto nel settore dell'assistenza alla terza e quarta età è oggi in forte crescita non solamente negli Stati Uniti, ma anche in Europa. Nel nostro continente il Senior Living si sta affermando principalmente nel Regno Unito con circa 50.000 strutture abitative in costruzione¹ e sta ottenendo interesse da parte di imprenditori e investitori anche in Francia, Germania, Belgio e Italia.

.....

Obiettivi

In linea con l'attività dell'Osservatorio Senior, l'obiettivo del nostro progetto sarà la realizzazione di un'analisi delle soluzioni abitative attualmente sul mercato per la popolazione senior.

L'analisi sarà inclusa in questo paper, ma verrà strutturata in modo da poter essere utilizzata anche come report autonomo dal sito dell'Osservatorio.

Nello specifico, ci soffermeremo in primo luogo sui diversi prodotti e tipologie di soluzioni abitative che vengono offerti agli anziani in Italia e all'estero, dandoci l'obiettivo di ordinarli a formare una filiera che possa rispecchiare il percorso del senior dalla pensione in poi.

Successivamente, studieremo la reale diffusione di queste soluzioni abitative nel mercato italiano e estero, cercando di stimare le prospettive di crescita di ciascun prodotto/servizio per il futuro. Concentrandoci soprattutto sulla soluzione abitativa Senior Living, vedremo in conclusione come questa venga proposta nei paesi in cui è attiva e le modalità di comunicazione utilizzate per presentarla ai Senior e alle loro famiglie.

.....

Le soluzioni abitative per gli anziani

Il panorama delle strutture abitative per gli anziani con ridotta mobilità, necessità di maggiore cure e problemi post-operatori è ricco di scelte. Ad esse inoltre si aggiunge anche quello delle strutture per coloro che ancora hanno una buona indipendenza in termini di salute e mobilità. Ad oggi si possono individuare delle strutture consolidate e ormai presenti da anni nel mercato ed altre che sono invece emerse da pochi e che stanno conoscendo un rapido sviluppo. Tra quelle ormai sedimentate in questo settore, si

possono individuare le cure domiciliari, le residenze per anziani (RSA), la casa di riposo, le cliniche riabilitative e in rapido sviluppo vi sono altre possibilità come il senior living.

La differenza principale si identifica nel tipo di cure di cui si necessita. Le cure domiciliari sono essenzialmente operate da personale specifico che si reca a domicilio dall'anziano che usufruisce di una serie di trattamenti poiché non è necessario il ricovero ospedaliero. Le residenze per anziani si configurano invece come le strutture dove viene operata un'assistenza medica e infermieristica, per un supporto maggiore agli ospiti che necessitano anche di un aiuto nella cura personale quotidiana². La casa di riposo ospita anziani parzialmente autosufficienti che possono usufruire di un'assistenza infermieristica, ma godere anche della socialità e dell'accoglienza del posto. Le cliniche riabilitative, includendo nella categoria quelle di riabilitazione, di cura per l'Alzheimer, post acuzie e le comunità psichiatriche, sono specializzate in terapie per risolvere specifici problemi dell'anziano attraverso un'assistenza del personale sanitario continua.

Tra le tipologie che invece si riferiscono a senior con maggiore indipendenza e buona salute vi sono **l'assisted living e il senior living**. Entrambe le soluzioni sono focalizzate sulla creazione di strutture abitative indipendenti organizzate con servizi e assistenza per coloro che non necessitano di un supporto continuo. L'assisted living si colloca vicino ad un modello più indipendente di struttura poiché si caratterizza per un basso livello di cure infermieristiche, molta socialità e indipendenza degli ospiti³. Un tipo di struttura che non si identifica in nessuno dei due gruppi è quella del resort per la Terza Età, dove l'indipendenza e lo stile di vita sereno ed appagato si mescolano con la presenza di ogni confort, lusso e tecnologia⁴.

La diffusione in Italia e all'estero

L'invecchiamento costante della popolazione e la lunga aspettativa di vita rendono l'Italia un paese con molti over 65 con differenti gradi di autosufficienza. Complessivamente si possono identificare 3.139 strutture che offrono 214.665 posti letto, frazionati in base alle differenti esigenze⁵. In particolare il 35,6% è rivolta ad utenti non autosufficienti, il 38,2% ad un'utenza con gradi di autosufficienza mista e il 6,4% ad anziani autosufficienti. I maggiori servizi sono localizzati soprattutto al Nord e Centro con circa l'80% dei totali posti

² <http://www.korian.it/differenza-tra-casa-di-riposo-e-rsa/>

³ Reference Market, PWC, Febbraio 2017

⁴ <http://www.residenzabergoglio.it/resort-terza-eta/>

⁵ <http://www.grusol.it/informazioni/27-10-17.PDF>

letto, mentre si osserva un marcato divario con il Sud⁶. Una delle strutture più comuni e maggiormente sedimentate all'interno della tradizione italiana è quella della Residenza Sanitaria Assistenziale o RSA. La maggior parte di queste sono private e solamente il 14% è gestito direttamente dai Comuni o da associazioni ad essi afferenti. Le cure domiciliari complessivamente vengono erogate ad un totale di 527.000 persone, anche se sono assai inferiori agli 870.000 che ne richiedono l'assistenza.

In Europa è maggiormente sviluppato il modello della RSA e in rapida crescita il senior living. Le nazioni europee con il maggior numero di residenze per anziani sono rappresentate dall'Islanda e dalla Danimarca, seguite da Paesi Bassi con una percentuale compresa tra il 9% e il 12%.

In Inghilterra ci sono approssimativamente 5088 RSA, 325 nei Paesi Bassi⁷. Oltreoceano in USA, le residenze per anziani sono circa 16.000 con una netta predominanza del settore privato. I posti letto complessivi sono 1.678.000 con un ricavo complessivo per il settore di 11.565.000 dollari⁸. Le cure domiciliari vengono erogate ad un totale di 820.630 persone attraverso 13.314 agenzie con un ricavo di 100 miliardi di dollari che per il 70% viene assorbito dal settore pubblico⁹.

Focus sul Senior Living

Mentre altre tipologie di soluzioni abitative per anziani sono ampiamente diffuse in Italia, il Senior Living rimane ancora una novità che si sta introducendo ora nel mercato.

Tra tutte le soluzioni proposte alla popolazione anziana, il Senior Living è quella che presenta il livello minore di servizi assistenziali. Il focus del Senior Living è infatti sull'offrire al senior (o, più frequentemente che in altre soluzioni abitative, alla coppia di senior) un luogo dove vivere in sicurezza e tranquillità quando il bisogno di assistenza e supporto è limitato.

Sorge spontanea la domanda: se il senior è indipendente ed è in buona salute fisica e mentale perché dovrebbe lasciare la casa dove già vive?

La risposta a questa domanda si trova spostando l'attenzione dall'elemento assistenziale e di cura normalmente associato alle soluzioni residenziali per anziani ai benefici aggiuntivi che il Senior Living presenta. Un complesso abitativo di Senior Living è spesso composto da più appartamenti in cui gli anziani, da soli o in coppia, si possono trasferire e

⁶ <http://www.quotidianosanita.it/allegati/allegato3485654.pdf>

⁷ https://academic.oup.com/ageing/article/26/suppl_2/3/33629

⁸ <https://www.statista.com/study/45958/nursing-homes-in-the-us/>

⁹ <https://www.statista.com/study/46136/home-care-in-the-us/>

vivere in comunità. Diversamente da altre soluzioni abitative come l’RSA, la comunità di anziani di un Senior Living è composta da persone ancora attive e in salute, favorendo la socializzazione e il mantenimento di uno stile di vita attivo. Questa caratteristica della comunità del Senior Living lo rende la soluzione abitativa ideale per quegli anziani che si trovano in RSA nonostante l’assenza di concreti bisogni assistenziali e medici.

Altro beneficio associato al Senior Living è la specificità verso il target degli appartamenti, la garanzia per l’anziano e per la sua famiglia di avere a disposizione un appartamento pensato appositamente per i bisogni di una persona che anche se ancora in salute non ha più la stessa energia di un quarantenne. Il Senior Living si pone come soluzione intermedia tra la completa autonomia della casa privata e l’assistenza di una RSA, essendo quindi ideale per gli anziani che stanno sperimentando i primi segni del tempo.

Il Senior Living è una tipologia di soluzione abitativa particolarmente diffusa negli Stati Uniti, nazione della quale questo prodotto è originario. Negli Stati Uniti l’idea di lasciare la propria casa per un altro appartamento privato destinato agli anziani non è rivoluzionaria come in Italia, ma è parte della tradizione del paese ed è vista con normalità. Tuttavia, ancora il 76% degli anziani negli Stati Uniti ricevono assistenza sanitaria a lungo termine nella propria abitazione¹⁰.

Nel 2008 il numero di Assisted Living Facilities negli Stati Uniti ha sorpassato il numero di Nursing Homes, arrivando nel 2015 ad ammontare a 15.836 Assisted Living Facilities¹¹. Il 69% di queste soluzioni abitative negli Stati Uniti presenta anche servizi terapeutici per gli anziani, classificandosi quindi più prettamente come Assisted Living¹².

La principale azienda operante nel settore del Senior e Assisted Living negli Stati Uniti è Brookdale Senior Living, con quasi 1000 strutture al termine del 2015. La seconda azienda leader di mercato negli Stati Uniti, Sunrise Senior Living, arriva solamente a 238 strutture, rendendo Brookdale Senior Living leader di mercato assoluto¹³. Molto più rilevanti sono invece le società non profit attive nel Senior e Assisted Living negli Stati Uniti. Il principale provider di questa tipologia di soluzioni abitative negli Stati Uniti è infatti l’Evangelical Lutheran Good Samaritan Society con 2274 strutture, seguito da Presbyterian Homes and Services con 2201 strutture¹⁴. Tuttavia, nel settore complessivo

¹⁰ <https://www.statista.com/statistics/727434/long-term-care-location-older-adults-united-states/>

¹¹ <https://www.statista.com/statistics/323191/long-term-care-facilities-in-the-us-by-type/>

¹² <https://www.statista.com/statistics/318572/long-term-care-providers-with-therapeutic-services-in-the-us/>

¹³ <https://www.statista.com/statistics/323235/top-assisted-living-chains-by-number-of-facilities-in-the-us/>

¹⁴ <https://www.statista.com/statistics/281699/us-not-for-profit-senior-living-organizations-by-assisted-units/>

dei servizi residenziali per anziani negli Stati Uniti il settore privato detiene l'81% delle strutture, lasciando al non profit e al settore pubblico meno del 20%¹⁵.

Un trend crescente nel settore delle soluzioni abitative e di assistenza per anziani è l'esportazione del modello di Senior Living in paesi dell'Asia o dell'America Latina, sia per la popolazione locale che per anziani dei paesi occidentali interessati a spendere una fase della propria vita all'estero¹⁶. Tale progetto viene spesso svolto in partnership tra aziende attive nel settore del senior living nei paesi occidentali con aziende locali e punta ad intercettare il boom di invecchiamento che caratterizzerà entro il 2050 i paesi che si sono industrializzati dopo l'Europa e in Nord America.

.....

¹⁵ <https://www.statista.com/statistics/318525/long-term-care-services-providers-in-the-us-by-type-and-ownership/>

¹⁶ <https://www.forbes.com/sites/benjaminshobert/2016/02/25/%C2%AD%C2%AD%C2%ADthe-globalization-of-senior-living/#595c293612fc>