

长享瑞月报

这篇文章阐述了养老社区的租金在2023年大幅增长，其中独立生活、辅助生活和记忆护理养老社区的租金涨幅均接近历史最高水平。记忆护理社区增长了 7.2%，平均租金为 \$8,249。独立生活社区租金上涨了 8%，达到 \$3500。辅助生活社区上涨了 7.9%，达到 \$6,190。这些涨幅均超过了通胀率，表明行业从疫情中复苏，且迁入率高于迁出率，以帮助促进入住率的恢复。报告预计2024年租金涨幅将与通货膨胀率持平。

养老院租金仍以接近创纪录的速度增长

根据 NIC MAP Vision 最新发布的数据，养老院租金仍以贴近历史最高纪录的速度增长。

NIC 负责人 Omar Zahraoui 表示：“自 2023 年开始以来，独立生活、辅助生活和记忆护理这三种主要养老院类型的租金一直保持在接近历史最高纪录的水平。”

根据 NIC 的数据，记忆护理养老社区是 2023 年租金涨幅最大的养老院类型之一，截至 9 月份，该类型2023年的平均要价为 \$8,249，涨幅为 7.2%。

截至 9 月份，2023年独立生活养老社区的平均要价增长了 8%。报告指出，独立生活养老社区年初的要价“相当稳定”，保持在 \$3500 的水平。

辅助生活运营商2023年的要价增长了 7.9%，第三季度末的平均要价为 \$6,190。

据报告作者、NIC负责人Omar Zahraoui表示，这些租金涨幅超过了2023年第二季度和第三季度的通货膨胀率。

Zahraoui 告诉《养老行业新闻》：“考虑到历史趋势及 2022 年出现的 6 到 9 个月的滞后期，我预计房价的增长速度将在 2024 年的某个时间点与通货膨胀率保持一致。”

Zahraoui 表示，不断增长的租金“很可能是”行业整体利润率及入住率从疫情中复苏的“指标之一”。

他说：“随着入住率继续恢复，考虑到因通货膨胀而增加的护理和运营成本，租金很可能在 2024 年下半年会有所调整，与此同时运营商仍会提供相对较高的折扣。”

上文所提到的折扣率可能趋近 2023 年第二季度的折扣率，其中独立生活养老社区的折扣率最高，约为要价的 12%。辅助生活社区的折扣率约为 8%，记忆护理社区的折扣率约为 9%。

报告还指出，养老社区迁入率“持续超过”迁出率，这“促进了入住率的恢复”。8 月份，独立生活社区的迁入率达到了自 2021 年 7 月以来的最高水平，为 2.7%。该季度的整体平均迁入率为 2.5%，整个季度的迁出率则介于 1.9% 和 2% 之间。

辅助生活社区的迁入率为 3.4%，超过了其 2.9% 的迁出率；记忆护理社区的迁入率为 3.6%，也同样超过了其 3.2% 的迁出率。Zahraoui 写道，该记忆护理迁入率是 2023 年迄今为止观察到的最低值。

总体而言，租金涨幅与运营商今年早些时候告知《养老行业新闻》的涨幅一致，在 6% 到 10% 不等。根据《养老行业新闻》之前的报道，租金上调是“出于运营需要”，以抵消不断增加的开支。

运营商还补充表示，租金上调是一门“艺术”，而决定这一数字取决于可出租套房的数量。

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2023/12/18/senior-living-rental-rates-still-growing-at-near-record-pace/>

长享瑞养老地产投资公司是一家专注于养老地产市场的私人房地产投资公司。作为 Suske 资本与朗达资本强强联合的产物，长享瑞团队在房地产以及养老地产开发行业积累了总计超过 55 年的专长和经验，达成的交易总量超过 50 亿加元。

如果您想了解更多有关长享瑞公司及项目的信息，欢迎访问我们的网站：www.chanceryseniors.com