

长享瑞月报

随着婴儿潮一代人口的增加，有利的人口结构趋势将推动养老社区需求的增长。然而，低新增供应率和物业老化可能会成为行业增长的限制因素。为了满足预期的需求，该行业需要加速新建项目的进程。预计入住率将会上升，但在应对地区差异方面，仍然面临一系列挑战。

需求增长预示着养老行业的上升趋势，但同时存在着新增供应不足的风险

有利的人口结构和不断增长的需求对养老院运营商而言是未来数月乃至数年的利好消息。然而，新供应的减少以及物业的快速老化可能会限制该行业最终能够服务的居民数量。

即将到来的婴儿潮一代预计将会导致养老服务需求的显著增加。目前，养老社区的新增供应率相对较低，同时存在数量可观的老旧养老社区，这预示着养老院入住率有望上升。因此，NIC的负责人Omar Zahraoui 表示，该行业目前“正处于一个显著的增长势头之中”。

然而，供应量的低迷具有双刃剑的性质。Zahraoui指出，如果不加速增加供应量，该行业可能无法满足居民日益增长的需求。

他在最近的一份报告中探讨了该行业未来两年的大致发展前景，并提出了一个问题：养老行业的利益相关者是会积极主动地利用这一趋势为未来做准备，还是会保持一种被动的观望态度？

建设与供应滞后于人口结构和需求变化

新养老社区的建设速度还没能跟上未来几年预计将入住养老社区的老年人的数量。

2023年，预计养老行业的库存将增加44,000套，增幅略超过4%。然而，据 Zahraoui 所述，这一增量仅占预期需求量的三分之一至一半。当前房产老化的情况加剧了新供应的不足。NIC市场中44%的产业房龄已超过25年。

随着房产逐渐老化，一部分产业势必会从养老社区中被淘汰，以便进行重新开发或转作他用。NIC的研究与分析主管 Lisa McCracken 在接受《养老行业新闻》采访时指出：“这是养老行业必须面对的一个重要挑战。”

她表示：“社区功能陈旧可能会导致怎样的影响？考虑到新增库存增长受限，我们预计房龄在25年或以上的社区的比例将持续增加。”

NIC的报告指出，人口结构的变化是“令人震惊”的。预计从2023年到2026年，80岁以上的家庭数量将增加至100万，而从2026年到2029年，这一数字将翻一番，达到200万，其复合年增长率（CAGR）分别为3.4%和5.8%。

报告显示，在接下来的三年里，NIC预计养老社区的入住率将增长8%至14%，这是预计新增库存增长率的两到三倍。这表明了一种“新常态”，而非需求受到抑制的现象。

新 NIC 指标揭示运营商抓住入住率机会的策略

去年，NIC 推出了一项新的指标，即吸收与库存速率（Absorption-to-Inventory Velocity, AIV），用以评估特定市场区域的健康状况。该指标的计算方式是：将一段时间内新增入住套房的数量除以同一时间段内市场新增套房的数量。

观察2021年至2023年这两年的 AIV 比率，可以看出市场对新套房的吸收能力始终明显高于新开发套房的数量。

Zahraoui 指出，2024年可能标志着为期三年的入住率复苏期的“终结”。而入住率“显著高于” AIV 阈值，正是2022年和2023年入住率恢复增长的主要驱动因素。

预计未来三年内，AIV 比率将展现出“强劲的增长势头”，这将推动入住率创造新的记录。到2026年，预计“大多数地区”的入住率将接近90%。

根据 NIC Map Vision 报告，自2005年报告数据以来，该行业在辅助生活和记忆护理领域的入住率一直在增长，这代表了迄今为止持续时间最长的入住率不间断反弹。

McCracken 表示：“库存增长受限将显著影响入住率的提升，我们预测到2026年，入住率将接近90%。”

在9月份接受 SHN 采访时，Zahraoui 强调，运营商“必须”认识到“地区间的差异”，以便他们能够据此调整其运营和销售策略。

当时 Zahraoui 表示：“我认为在不断变化的养老市场中，敏锐地察觉地区差异和居民需求对于运营商来说，可能是未来成功的关键因素。”

McCracken 指出，在所有市场中，每当有10个新套房进入市场时，养老市场就能吸收28个套房，这说明“需求是新进库存量的两倍以上”。

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2024/04/12/higher-demand-spells-senior-living-upswing-but-risk-of-new-supply-shortfall/>