

长享瑞月报

尽管面临高利率和交易量下降等挑战，养老行业已为迎接增长做好了准备。老龄化人口所带来的需求增加以及战略性收购将推动养老行业的发展。预计随着困境资产的逐步被吸收，市场将实现稳定和发展。

养老行业的有利因素将增强，预计市场信心在2025年前改善

在经历了一段时间的压力后，养老行业在强劲的市场力推动下，即将迎来新的演变和增长。

这是商业房地产和金融顾问公司Walker & Dunlop最新发布的《养老行业前景报告》中指出的内容。

2024年，资本市场面临高利率和工资增长等挑战，导致年交易量同比下降，而利润率仍在恢复至疫情前的水平。报告作者指出，2024年上半年交易额为35亿美元，较去年下降32%。

在过去十年中，季度交易量显著下降。报告显示，从2014年至2019年，平均季度交易量为44亿美元，而到2024年，这一数字降至仅18亿美元。

作者指出：“这一趋势凸显了理解市场不断变化的动态以及在当前环境下进行战略决策的重要性。”

养老院买家的情况正在发生变化，市场正从房地产投资信托和机构买家转向主要收购困境资产的私募买家。

报告还指出了买卖双方的主要动机。对于买方而言，投资者希望以折扣价获得稳定的资产，并关注那些在疫情挑战中复苏的“较新不良资产”，因为这些资产提供了显著的回报机会。对于卖方来说，疫情影响下的困境资产是市场活动的主要来源，而那些需要回收资金的有限合伙人也是重要的卖方群体。

然而，尽管面临挑战，该行业仍然具有增长潜力，这主要得益于美国80岁及以上成年人数量的增加。2023年，80岁及以上成年人的数量较前一年增长了4.4%，创下52年来的最大增幅。

报告指出，由于人口驱动的需求和自2021年以来低库存的增长，业主和运营商在“强劲的子市场”中也具有定价权。

作者写道：“展望2024年底，养老院市场即将迎来进一步发展。持续的人口增长将成为需求的主要驱动因素。随着困境资产被吸收和市场信心改善，市场的稳定性也将逐渐增强。此外，资本市场的状况将发挥关键作用，影响新开发项目和收购的融资可用性及成本。利益相关者应专注于战略收购、运营效率和主动管理，以应对市场的复杂性，实现长期成功。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2024/09/25/senior-housing-tailwinds-should-strengthen-market-confidence-improve-going-into-2025/>

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