

长享瑞月报

2024年第二季度，独立生活养老社区的迁入率明显下降。在这一时期，各种护理类型的养老社区普遍采取了提供大幅度租金折扣的策略。其中，独立生活社区的折扣最为显著，平均达到了16%，这相当于为租户提供了2.1个月的免费租金。尽管这些折扣措施暂时提升了迁入率，但租金增长的速度却有所减缓，这引起了运营商对社区长期财务可持续性的担忧。同时，可负担性问题也日益成为公众关注的焦点。

养老租金增长速度放缓，折扣力度创新高

2024年第二季度，独立生活养老院的迁入率与去年同期相比明显放缓，与此同时，养老院提供大幅折扣的频率却显著上升。

根据最新的 NIC MAP Vision 租金报告，2024年第二季度，各种护理类型的养老院对初始租金的折扣达到了历史最高点。其中，独立生活养老院的运营商提供了最大的折扣优惠。

在今年第二季度，独立生活养老社区的平均租金折扣率大约为16%，这相当于为租户提供了约2.1个月的“免费租金”。与此相比，去年6月的折扣优惠仅相当于1.4个月的“免费租金”。

根据 NIC MAP Vision 的研究，在第二季度，辅助生活养老社区的折扣平均值达到了9.4%，创下历史新高，这相当于给予租户1.3个月的租金减免。同时，记忆护理养老社区的平均折扣为10.3%，相当于提供了1.2个月的“免费租金”。

这些因素解释了在该机构所追踪的31个市场中，独立生活社区迁入率增长的具体情况。

今年6月，独立生活社区迁入率的年增长率为负0.1%，这一增幅不仅低于3月份报告的4.1%，而且远低于2023年6月养老院迁入率8%的年增长水平。

NIC的数据显示，辅助生活社区迁入率的增长同样出现了下降趋势，其增幅为1.8%，与2023年6月的9.9%相比，这一数字有了显著的下降。

NIC	Year-Over-Year Growth for Initial Rates ¹		Discount Between Asking Rates ² and Initial Rates ¹ (in months)		Difference Between Move-Ins ³ and Move-Outs ³ (in pps)	
	Jun-23	Jun-24	Jun-23	Jun-24	Jun-23	Jun-24
Independent Living	8.0%	-0.1%	1.4	2.1	0.5	1.0
Assisted Living	9.9%	1.8%	0.8	1.3	0.4	0.2
Memory Care	8.4%	5.1%	1.0	1.2	0.6	0.3

与此同时，在31个主要市场中，记忆护理社区的迁入率同比增长幅度最为显著，6月份的增长率达到了5.1%。然而，尽管增长势头强劲，这一数字仍低于去年夏季的增长水平。

今年6月，独立生活养老社区的迁入率达到了全部库存的2.6%，而迁出率则为1.6%。根据 NIC MAP Vision 提供的数据，这两个比例之间的差距创下了自2019年以来的最高纪录。

随着2024年运营商尝试调整租金标准，整个行业的租金增长速度明显放缓。正如《养老行业新闻》所报道，运营商们意识到，持续快速上调租金对行业的长远发展不利。这是因为随着大众越来越关注租金的可负担性，它已成为一个焦点。

2024年，养老社区的可负担性问题已成为社会各界广泛讨论的热点议题。在这一背景下，相关行业正面临国会和媒体对其定价策略和安全问题的严格审查。虽然提供折扣是提升迁入率的有效手段，但部分运营商担忧，简单地降低租金和提供优惠可能会削减社区的整体价值，进而影响其长期财务的可持续性。

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