

长享瑞月报

得益于婴儿潮一代的老龄化趋势，预计2025年养老行业将迎来强劲需求。入住率有望提高，预计2026年有望达到92%。然而，由于新项目开发和融资困难以及成本上升，行业增长仍面临不确定性。运营商必须通过创新满足中等市场需求，并保持高服务标准。尽管对需求的乐观预期令人振奋，行业领导者强调，持续投资基础设施、技术和社区文化对于未来的增长至关重要，以应对现有及未来发展过程中的可能出现的不确定性。

养老行业将在2025年“蓬勃发展”，但增长依然充满挑战

无论是“蓬勃发展的2025年”还是“努力坚持的2025年”，养老行业都将这一年视为关键节点。

随着婴儿潮一代的逐渐老龄化，这一人口群体似乎成为养老行业未来成功的核心动力。如今，这一需求浪潮即将到来：2025年，最年长的婴儿潮一代将年满79岁，这一年龄与养老社区居民的平均年龄相近。未来十年内，将有更多人进入养老社区，使得需求前景在短期内更趋于乐观。

然而，即便需求旺盛，2025年的增长前景仍存在诸多不确定性。开发过程中的种种挑战使新项目实施难度加大，规划和建设新社区所需时间明显延长。此外，融资困难进一步抬高了启动新项目的门槛。

正如 NIC MAP Vision 此前指出的那样，新项目开发的困难与不断增长的需求导致养老投资缺口扩大。一方面，这些因素无疑将推高2025年和2026年的入住率；但另一方面，它不足以改善行业的盈利水平，也难以满足更多老年群体的需求。

根据全国养老与护理投资中心（NIC）的预测，如果当前趋势持续保持，行业平均入住率将在2026年底达到92%。从这一数字来看，行业已为即将到来的2025年蓬勃发展做好准备。然而，从长远看，行业或将难以完全满足潜在需求，使得2025年成为推动新增长关键的一年。

需求旺盛但增长受阻

临近2025年，养老行业对需求的强劲预期充满信心，但增长路径仍不明朗。尽管行业对扩展机会持乐观态度，但具体实施仍面临不确定性。

NIC高级负责人 Omar Zahraoui 指出，回顾过去四年，养老行业在新冠疫情期间面对成本上升、人员短缺及需求变化等困难，展现了极强的韧性与适应能力。这成为行业迎接2025年的一大优势。

NIC的数据显示，预计在2025年每新增10间养老套房，就有23间被吸收。

目前，NIC主要市场的平均入住率为86.5%，仅比2020年第一季度低1.2%，这是NIC季度报告显示的数据。

Zahraoui 表示，需求与行业使命之间的自然契合正在为行业发展铺平道路。

需求是养老行业运营商尤为乐观的一个领域。NIC在10月份的调查显示，行业内的投资者、业主、运营商和合作伙伴普遍对2025年持积极态度，评分达4.14（满分5分）。

然而，养老行业仍面临诸如新社区开发不足及中等市场需求模式匮乏等挑战。NIC的最新预测显示，到2030年，行业需要新增60万间养老套房，这无疑是一项艰巨任务。

尽管如此，行业领导者仍对弥合这一差距充满信心。NIC高级负责人 Caroline Clapp 在最近的 Senior Housing News reBUILD 大会上表示，当前投资者需求非常强劲。强劲的投资需求和资本市场潜力有望促进行业发展，但关键在于如何吸引贷款机构的参与。

Charter Senior Living 首席执行官 Keven Bennema 所面临的一个问题是：“贷款机构是否准备好深入参与真正优秀的项目。”他希望2025年是“开启闸门”的一年。

他在 reBUILD 大会上表示：“到2025年中后期，我认为将有大量交易和开发机会。”

其他运营商对2025年及未来持乐观态度。

Onelife Senior Living 首席执行官 Dan Williams 对2025年资本化率和社区估值趋于稳定充满信心。

通过包括与 Ally Senior Living 合并在内的交易，Onelife 在今年早些时候成功实现了业务增长。展望未来，Williams 认为，运营商可能通过收购困境中的物业进一步扩展业务。他对养老社区的持续发展也充满期待，认为社区将更加多样化和高端化，例如提供酒店品质的辅助生活和记忆护理项目，并引入更多先进的设施来吸引新居民。

Williams 说：“我认为我们将逐步达到供需之间更加均衡的状态，这种平衡将帮助我们恢复至疫情前的利润率和入住率。”

不过，他也补充道，他相信2025年供需的天平“将更倾向于需求而不是供应”。

Sonida Senior Living 首席执行官 Brandon Ribar 同样对未来的发展持乐观态度。他认为，持续增长的入住率将帮助行业更好地服务居民，并推动明年的业务增长。

Ribar 指出：“行业目前的现实是，其利润率尚未恢复到理想水平，也尚未达到历史峰值。如果需求持续增长而供应不足，这将不可避免地推高整体成本。”

Erickson Senior Living 首席运营官 Gregg Colon 则对2025年及未来十年表现出积极的展望。

他表示，当下的老年人对服务有着很高的期望，行业的成功关键在于满足甚至超越这些期望。

Colon 指出，为了在未来持续保持竞争力，养老行业必须不断适应变化。他提到，Erickson 将通过投资营造“人们愿意居住和工作的社区文化”来推动公司发展。然而，他也强调，“过去有效的方法未必能在未来奏效，2025年无疑是行业拥抱变化的关键一年。”

Watermark Retirement Communities 的首席投资官 Bryan Schachter 认为，运营商在新的一年里的发展能力，很大程度上取决于他们是否有能力主动参与这场“竞争游戏”。

Schachter 接受《SHN》采访时说：“运营商在某种程度上正被视为一种商品。在未来的某个阶段，那些未能与其他利益相关方共同投资项目的运营商可能会面临更大的挑战和不利局面。”

不确定因素影响增长

养老行业在2025年的需求预计将保持强劲增长，但仍面临一些可能影响运营商发展计划和灵活性的关键挑战。

Williams 表示，如果建筑材料成本上涨过快，Onelife可能不得不缩减其社区开发计划。

尽管如此，Zahroui 仍对未来的发展持乐观态度。

他解释：“如果你观察任何行业的经济低迷期，复苏往往需要比低迷期更长的时间。我认为我们已经步入正轨，并将在未来看到更多积极的势头。我相信，我们已经度过了有生以来最困难的时期……尽管仍有其他因素会对运营商构成挑战，但我们有能力适应。”

获取资本仍是运营商需要克服的另一个关键障碍。Watermark Retirement Communities的首席投资官 Bryan Schachter 认为，那些无法获得融资支持的企业将难以在2025年实现增长和繁荣，特别是在投资者对回报提出更多期望的情况下。

此外，Ribar 还表示，对技术和基础设施的持续投资也尤为重要。

他说：“我认为，如果运营商过于专注于成本，而忽略对未来或基础设施的投资，那么他们可能失去面对不确定环境的灵活性，并将陷入困境。他说，“我认为，随着世界的不断变化，这种短视行为将使他们处于不利地位。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2024/12/01/senior-living-industry-set-to-thrive-in-2025-but-growth-remains-an-open-question/>

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