

长享瑞月报

NIC预计，到2025年，由于需求超过供应，养老行业将迎来强劲的发展阶段。历史数据和近期趋势表明，第一年租赁的成功对于物业的长期表现至关重要。行业的人住趋势预测也表明，未来几年该行业具备较高的稳定化潜力。

受到当前供需动态的影响，2025年或将有助于创建一个“有利可图”的新发展阶段

根据国家养老与护理投资中心（NIC）负责人Omar Zahraoui的分析，投资者的重新关注以及当前的供需基本面可能有助于在2025年为养老行业运营商创建一个“有利可图的新发展阶段”。

这些发现已被纳入最新更新的《养老行业分析师评论与展望》（SHARK）报告中。该报告分析了2010年至2015年以及2014年至2019年期间养老市场的趋势。

在2010年至2015年期间，需求超过了供应，这与2024年当前的市场状况相似。此期间，库存增长率为0.6%，市场吸纳率为0.4%，而库存周转率（AIV）显示，当新供应10个养老社区时，市场实际可吸纳11个养老社区。

2014年至2019年期间，库存增长了0.7%，而市场新吸纳了0.6%。AIV比率显示，当新供应10个养老社区时，市场同期只可吸纳7个养老社区，这表明供应超出了需求。2015至2019年间的供需不平衡凸显了运营商在考虑扩展时，必须重视当前市场状况的重要性。

根据历史趋势，当前的数据表明行业正处于另一个需求强劲、供应不足的周期。NIC在本月初的报告中指出，运营商报告了强劲的租赁趋势，部分市场的入住率已接近或超过疫情前的水平，其中31个主要市场的平均入住率为86.5%。

Zahraoui在接受《养老行业新闻》采访时表示：“我们预计，到2025年，新项目开发将迎来复苏阶段。”

Zahraoui还补充道，养老行业运营商应特别关注并优先确保新社区第一年的租赁势头。

建立租赁和入住趋势，对于推动新物业实现稳定至关重要。如果忽视对于运营来说最为关键的第一年，这可能会极大的影响物业未来运营的表现。

Zahraoui在周一告诉SHN：“趋势表明，强劲的开局不仅能加速入住率的增长并推动入住率的持续，还能帮助物业提高净入住量。如果第一年未能保持这样的高势头，因居民开始更替，物业可能在第二年面临落后的风险。”

NIC MAP Vision数据显示，在研究的两个时期内，新社区的入住率在初期增长地较慢，但在第二年加速增长，并在开业后的第三年和第四年趋于稳定。这表明，无论过去10年的市场条件如何，租赁趋势通常呈现出类似的S型曲线。

决定入住率曲线形状的关键因素之一是社区在第一年的租赁表现。Zahraoui指出，第一年是“决定性的”，它将决定物业未来表现的轨迹。报告显示，在两个时期内，第一年租赁势头较强的物业，“长期稳定性通常表现更好”。

Zahraoui告诉SHN：“强劲的第一年入住率具有改变游戏规则的作用。如果未来几年这一趋势得以持续，那些能够实现早期租赁目标的物业将成为竞争中的标杆，并凭借清晰的增长和稳定路径脱颖而出。”

在未来三年，养老行业可能会出现AIV比率严重失衡的情况，预计当新供应10个养老社区时，市场同期可吸纳23个养老社区。这表明，由于缺乏大规模的新开发项目，供需关系将出现明显不平衡。

尽管2022年和2023年的物业在恢复入住率方面面临“较慢的开局”，但NIC的数据表明，较新的物业“有望比以往周期更快地实现稳定”。展望未来，NIC研究人员预测，新社区的租赁周期将更短，稳定化的过程也将加速，预计到2027年第四季度，50%的新社区将达到或超过97%的入住率。

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2024/10/28/current-supply-demand-dynamics-could-help-create-lucrative-new-development-phase-in-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