

大家好！本期长享瑞月报将与您分享一篇美国 National Investment Center for Seniors Housing & Care 举办的行业年会报道，希望能帮助大家更好地了解北美养老地产行业近期发展趋势。

养老社区规模化运营的时代已经来临

Chuck Sudo, 2018 年 10 月 21 日



单个养老社区独立运营的时代已成为过去。

最近，美国 National Investment Center for Seniors Housing & Care (NIC) 在芝加哥举行了养老行业秋季年会，来自业界领军企业 Revera Senior Living, Aegis Living 和 Cedarwood Senior Living 的高管们在研讨会上发言分享了对行业趋势的看法（见上图）。根据会上公布的统计数据，目前拥有 10 个（或以上）的大型运营商占据了整个养老住宅 43% 的市场份额。

数据显示：近 8 年，大型养老社区运营商积极进行行业整合，但这仅仅是个开始。根据 2015 年人口普查结果，老年人的寿命变得更长 - 平均年龄为 79 岁，在 1900 年至 2000 年期间人类预期寿命延长了 30 年。

NIC 高级主管 Lana Peck 说：“活得更长并不意味着生活品质更好”。

从历史上看，养老住宅业务一直建立在当地社区联系之上，相对比较地域化及分散化。但随着老年人的寿命延长，婴儿潮一代老龄化，劳动力老龄化以及未来几年对熟练劳动力的需求将变得更加严峻，Peck 认为该行业必将进一步扩大规模。

Peck 说：“养老住宅行业会将进行进一步的整合，以提高运营效率，通过规模经济更好地满足居民的需求。”

需要保持本地特色

随着合并继续受到青睐，根据其所在的不同区域，大型运营商能适应运营其物业的不同需求。总部位于安大略省 Mississauga 的 Revera 在美国，加拿大和英国共计运营 500 个养老社区，拥有超过 50,000 名住户，雇用超过 45,000 名员工。Revera 创新和战略伙伴关系高级副总裁 Trish Barbato 说：“他们需要让自己的品牌在当地运营”。Revera 为其美国和英国的养老社区提供了适合当地文化的管理和营销的自由度。相反，Revera 的加拿大物业是集中管理的，带来的是品牌标准化和更严格的监管。Barbato 说：“你必须小心地平衡品牌统一标准和当地运营所需要的自由度”。

Aegis Living 首席财务官 Wally Jossart 表示，区域运营商因其规模可以更集中地控制管理和营销。每个社区都需要有自己的特色和声音。Aegis 在华盛顿州，加利福尼亚州和内华达州开发并经营着 31 个老年生活社区，另有 5 个在华盛顿州正在建设中。Jossart 说：“由于集群效应和对市场的渗透，我们可以更集中有效地开展营销活动”。

规模可能影响员工招聘

NIC 的数据显示，到 2030 年，护理人员与 80 岁以上老年人的比例将缩小至 4: 1，到 2050 年将缩小至 3: 1。规模化经营有助于招募新员工，特别是在福利方面。

Cedarbrook Senior Living 总裁 Michael Damone 表示，对于规模较小的运营商而言，提供员工福利可能是一个问题。Cedarbrook 在大底特律地区经营着两个社区，还有三个正在建设中。

Damone 说：“我们在社区中享有良好的声誉，人们来我们公司寻找就业机会。员工福利方面，我们与两个 PPO 组织合作，在没有规模的情况下获得规模效益”。

Barbato 表示，对于大型运营商而言，员工们更关心本地团队以及企业文化。她说：“我们的大多数员工可能都不知道我们组织的规模”。

原文链接： <https://seniorhousingnews.com/2018/10/21/age-scale-senior-housing-just-beginning/>