长享瑞月报

行业洞见

这篇文章从各个方面总结了2021年养老行业的生存状况，同时阐述并分析2022年行业的发展趋势。

2022年养老行业的主要趋势——第二部分

员工抢夺战使得“全职雇员”已是凤毛麟角

根据美国劳工统计局(Bureau of Labor Statistics)的数据，在2021年11月，护理和住宿护理机构减少了1.1万个工作岗位。因此，在NIC Executive Insights的最新调查中，45%的运营商报告人员短缺也就不足为奇了。

在2022年，激烈的劳动力挑战将持续存在——正如Kisco的Kohlberg最近指出的那样，2021年增强型失业福利的结束和学校的恢复并未使劳动力压力得到明显缓解，所以预计在新的一年里招聘和留住员工依然艰难。

因此，传统的全职雇员（FTE）在全国各地的养老院中将变得越来越罕见。

这种情况已经发生了，因为运营商们转向中介服务机构员工来填补空缺。超过75%的NIC调查受访者表示，他们正在使用中介机构或临时人员来帮助解决短缺问题，57%的人表示，他们对中介机构和临时人员的使用在2021年增加了50%，20%的人表示使用增加了100%。

这种程度的使用对运营商来说在财务上是不可持续的。在2022年，更多的运营商将采取更大胆的措施，以重新调整他们的人员配置战略。

Aegis首席执行官Dwayne Clark告诉SHN，人们已重新评估工作和生活之间的平衡点，因此Aegis的目标是应对疫情期间员工期望和偏好的转变。他还计划扩大养老院工作人员的范围，包括最近的难民、退役军人、全职父母和老年人。

其他运营商也将提供更有弹性的兼职和按需调度。技术将是实现这些努力的关键。

并非每家养老院都有足够的规模和资金进行技术创新与在内部建立一个灵活的员工团队。但是，运营商可以转向新兴的技术驱动型人力资源公司，这些公司专门从事养老院和急性期后护理。

从传统的雇佣全职员工转型将给养老院带来挑战，包括确保质量的一致性，以及解决居民对与轮岗员工建立关系的担忧。

然而，这些担忧不会阻止有远见的养老机构在2022年采取新的方法进行人员配置，以应对当下的挑战，并为“新世界”创造劳动力。

养老院内初级医疗与护理达到转折点

在过去的几年里，越来越多的养老院找到了将初级医疗引入社区的方法。

在2022年，养老院初级医疗将达到一个转折点，从“值得拥有”变成“必须拥有”。

这个转折点的到来有几个原因。其一是医疗保险优势计划（MA）在养老行业的持续增长。

目前，一些社区的初级医疗已经通过养老机构和医疗护理团队安排在社区内提供，这些护理主要通过MA计划报销。随着MA保险公司进一步意识到养老社区为注册新成员和提供服务以维持成员健康提供有效的场所，从而降低了成本，MA保险公司将推出更多的福利计划。

此外，技术领先的，专注于服务MA人群的初级医疗在2021年获得了大量的资本，包括通过首次公开募股和SPAC交易。

养老院拥有的MA机构特殊需求计划（ISNPs）也变得越来越普遍，推动了初级医疗与养老院的整合。

消费者的需求预期也将促使更多的养老院运营商在社区内提供初级医疗。疫情的出现使居民和他们的亲人对医疗护理服务更加关注，且限制与医生办公室和医院的人员接触变得越来越重要。

消费者也将越来越多地要求养老院运营商比过去更密切地管理居民的护理。

随着养老院运营商成为护理协调者，养老社区逐渐成为包括初级医疗在内的各类服务的中心。礼宾式护理与养老院的合作已开始成为一种趋势。这种合作关系已出现在高端市场。

但更多中端市场的养老院也在与卫生系统合作，使居民更容易获得初级医疗。

记忆护理社区的蓬勃发展

在经历了困难的几年后，记忆护理领域将在2022年蓬勃发展。

由于新养老院涌入和在2015年底建设达到顶峰，记忆护理的问题在疫情之前就存在了。随着这些养老院在随后几年进入市场，市场因供应过剩而紧张，同时入住时间也在缩短。入住率下降使企业陷入困境，并导致运营商大规模转型。

随后，疫情爆发，由于患有痴呆症的居民无法理解保持社交距离和其他疫情防护措施的必要性，记忆护理社区遭到了破坏。根据NIC的数据，在所有的养老领域中，记忆护理在2020年第一季度至2021年第二季度之间入住率下降得最多。

然而，最近，这种趋势已经开始逆转。

在2021年第二季度至第三季度的所有养老院类型中，记忆护理的入住率增加最多。2021年3月，记忆护理的迁入率达到了4.7%的最高记录；虽然这一趋势有所放缓，但在2021年第三季度，记忆护理的迁入率仍然超过了独立生活和辅助生活的迁入率，为3.9%。

毫无疑问，鉴于记忆护理的需求性质，入住率已经反弹回升——人们根本无法像其他护理级别那样推迟入住。然而，这并不是故事的全部。

时机也在起作用。在记忆护理开发公司The LaSalle Group不得不申请破产保护后，Mitch Warren说，最近的供应过剩是由于开发商急于进入市场，为庞大的婴儿潮一代服务，但他们提前了5到10年。

距离最近的建设高峰期已经过去了七年，如果Warren是正确的，记忆护理社区现在正在欢迎婴儿潮前沿的居民。

记忆护理的创新也在吸引居民方面发挥了作用。由于记忆护理社区近年来面临许多挑战，一些运营商投入了时间和金钱来改造他们的记忆护理项目，他们已经准备好获取回报。

可以肯定的是，记忆护理领域仍然面临着巨大的挑战。

根据NIC的数据，2021年9月，记忆护理的初始费率比要价低了9.3%。这比一年前的7.5%的折扣要高，也比9月份8.3%的生活补助折扣要高。即使入住率上升，记忆护理社区的运营商也必须意识到如何保障收入。

但在经历了一段动荡时期后，记忆护理运营商有理由在2022年保持乐观。

原文链接：
https://seniorhousingnews.com/2022/01/02/top-senior-housing-trends-for-2022/

项目进展

Stoney Creek 老年公寓项目

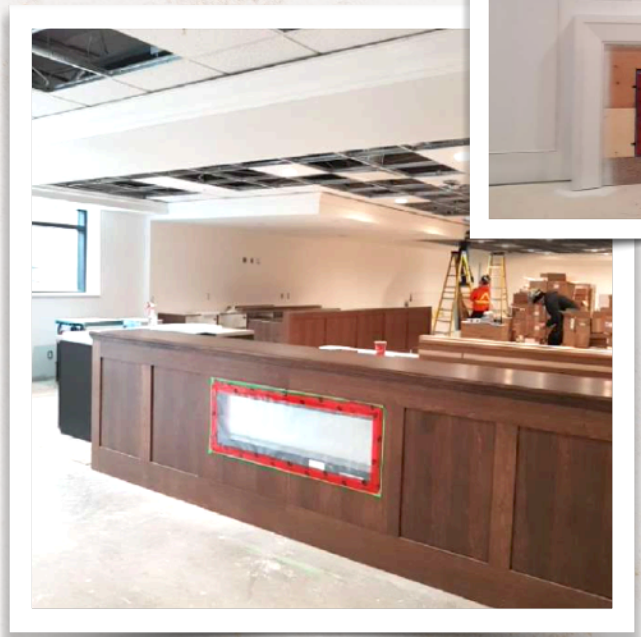
Grandview 退休养老社区是一座拥有159个住宅单位的公寓楼，旨在打造设施齐全，服务完善，环境优美，当地最高水准的新型养老社区。它位于安省 Hamilton 市中心位置，邻近 Stoney Creek 高尚住宅区。交通便利，周边配套成熟，购物、餐饮、公园和医院等一应俱全。以下是近期项目进展快报：

- 我们的施工项目经理继续努力确保员工的安全和项目的成功。建筑外部的工作现在已经全部完成。建筑团队现在正专注于完成内部细节，如套房和公共区域的油漆、地板和木制家具。管道装置、灯具和厨房设备的安装也正在进行中。

- 我们很高兴地宣布，我们的销售中心自2021年8月开业以来，已经收到了40笔预租定金。

- 我们于12月聘请了一位护理总监加入我们的管理团队，并正积极进行其他管理职位的招聘工作。为准备在2022年4月1日让第一批居民入住，我们将在2022年第一季度开始招聘所有部门一线工作人员。

- 我们的运营和开发团队正在积极筹备开业前的工作，包括采购家具与设备，更新手册与政策，并和将为养老院提供服务的供应商协同合作。



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

CHANCERY SENIORS HOUSING 长享瑞