头部险企扎堆布局,养老产业十万亿级“风口”待启

“养老社区”进入发展机遇期

我国65岁及以上人口接近2亿人。相关报告预计,2030年我国养老产业市场规模将达到22.3万亿元。

在此背景下,险企投资运营养老社区成为发挥自身优势参与养老产业的一种普遍选择。记者注意到,近半个月内,中国平安、新华保险养老社区接连落子。

值得注意的是,尽管养老社区发展进入了“跑马圈地”的机遇期,但险企布局养老社区存在着短期回报率低、盈利周期长等现实困难。对此,业内人士建议,政府及监管部门应加大相关政策支持和有效引导,使养老社区能够实现稳健长远发展。



市场加速布局

按照国家统计局划分标准,65岁及以上为老年人口。第七次全国人口普查数据显示,在年龄构成方面,我国60岁及以上人口为2.6402亿人,占比18.70%,与2010年相比上升5.44%;65岁及以上人口为1.9064亿人,占比13.50%,与2010年相比上升4.63%。

广阔的市场空间使得养老产业将成为当下火热“风口”。安信证券发布研报称,2022年养老产业市场规模预计达10.29万亿元。根据艾瑞咨询报告,预计2030年我国养老产业的市场规模将达到22.3万亿元。

在此背景下,投资养老社区几乎成为大型寿险公司的标配。5月18日,新华保险首个大型CCRC社区新华家园·颐享社区举行亮相仪式。新华保险相关负责人表示,这标志着新华保险养老产业布局中的“乐享”“颐享”“尊享”三大社区产品线全面落地,实现了新华保险养老服务产业布局的完整闭环。5月9日,中国平安发布“平安臻颐年”康养品牌及首个高端产品线“颐年城”,正式切入高端养老产业。

这只是险企加码养老社区的一个缩影。作为“保险+养老社区”的开创者,泰康保险已经布局22个养老社区,7地开园运营,入住居民超4500人。泰康保险集团董事长兼CEO陈东升此前透露,泰康之家已经落地的22个社区都将在未来3—5年陆续开业,可提供生活单元3.9万户,医疗床位近1600张,能为5.5万老人提供退休生活的一站式服务。

中国保险资产管理业协会党委书记、执行副会长兼秘书长曹德云此前在中国养老金融50人论坛2021北京峰会上提到,目前有10家保险机构投资了47个养老社区项目,床位数超过8.4万个。同时,保险资金通过直接股权和间接股权投向产业方向为养老及养老产业上下游医疗、健康行业的私募股权投资基金2340多亿元。

对于险企争相入局养老社区的原因,天风证券研报分析指出,随着人均财富的提升,尤其是享受第一轮经济改革红利的人群(50后、60后)逐步步入养老年龄,普遍比较接受社区养老的观念并有较好的支付能力,对于高品质养老社区的需求未来将大量释放。

“我们判断,未来养老社区形成规模优势且运营品质高的保险公司,将抢占养老产业的蓝海市场。”天风证券认为,“保险+养老”的布局可促进大额保单销售,有助于高端客户经营;打通养老产业链上下游,增加盈利渠道;长期可获得稳定投资收益,穿越利率下降周期。

探路多模式运营

业内人士表示,一方面养老社区发展进入了“跑马圈地”的机遇期;另一方面存在着短期回报率低、盈利周期长等现实困难,虽然普遍认为养老社区能为保险公司带来长期稳定的回报率,但目前运营模式和盈利模式也正处于探索之中。

从目前主要险企布局来看,险企运营模式主要分为“重资产”“轻资产”以及“轻重资产结合”三种方式。

“重资产”即自行制造和销售,采取这一模式的险企,开展经营活动的资产主要为自建或自购。如泰康保险在全国22个城市布局了养老社区及医院,养老康复床位超3万张,投资额超数百亿元。中国人寿同样以重资产推进“三点一线、四季常青”战略布局,打造“国寿嘉园”高端复合型养老社区产品,建立起从“医、食、住、行”专业养老护理,到“文、娱、思、享、健”等精神护理九大维度养老服务。目前已初步完成了在天津、苏州、三亚等重点区域6个社区养老项目的布局。

业内人士称,保险公司由于前期资金投入巨大,投资回报周期比较长,很难做到快速回本。一位行业人士告诉记者,养老社区的建设周期长、利润低。一个养老社区项目从拿地到盖房,平均周期是5年,建设1个社区的花费是30亿元至50亿元,并要承受5年无收益的压力。因此采取重资产模式的往往是泰康人寿、中国人寿等头部险企。

中小险企则多数为轻资产模式,即和第三方的养老机构、地产公司合作,通过养老服务整合平台介入。例如,爱心人寿通过深度整合保险、医疗、康养、照护全生态服务,将多层次的养老服务与保险产品结合,构建保险与养老护理机构的利益共同体。

在“轻重资产”结合方面,主要代表险企是中国太平。重资产方面,从2014年开始,中国太平开始打造“太平小镇”,从上海的“梧桐人家”、海南的“海棠人家”,到成都温江的“芙蓉人家”,从用地建设到运营均为自身投入。轻资产方面,中国太平创立了“太平乐享家”,建立统一的品牌形象、统一的服务流程、统一的服务标准。

首都经贸大学保险系副主任李文中指出,以轻重资产结合方式入局养老社区的保险公司一般也为规模相对较大的保险公司,既希望能够享受服务高端客户带来的好处,又希望能够承担社会责任并同时赢得更多的市场机会。

需要关注的是,上述养老社区项目绝大多数属于高端产品线,通过与特定保险产品结合,使消费者获得入住资格,入住“门槛”基本上都在百万元以上。“之所以瞄准高端养老社区,一方面,公司希望借助高端养老社区提供全方位的人身险服务;另一方面,也是各家险企瞄准高净值客户的一个重要战略。”一业内人士表示。

呼吁政策支持和有效引导

尽管市场前景向好,但业内人士也提示,险企参与养老社区建设,将虚拟的金融保险产品与现实的医养实体服务结合起来,不仅需要保险公司及有关方面的大量投入,也需要政府及监管部门的政策支持和有效引导。

川财证券分析师杨欧雯认为,尽管医养概念如火如荼,但目前养老保险配套的社区建设还处在发展初期阶段,整个行业尚处在摸索和“试错”的阶段,作为一个新模式,在发展初期难免面临较高的投资风险。

如果险企拿到的是商业用地,则无法获得税收优惠以及床位补贴;如果拿到的是慈善用地,只能持有无法转让,便无法用销售住宅的收入补贴养老社区投入成本。“养老社区投资的盈利水平还达不到我们对投资回报的要求。”一位保险资管人士表示。

清华大学五道口金融学院中国保险和养老金研究中心研究总监朱俊生建议,在监管层面,急需采取有效措施推动养老社区发展,包括支持保险公司积极开发与养老社区对接的各类保险产品;组织开展相关研究并制定管理措施,建立交流协调机制加强内外部沟通等。

对于险企而言,李文中建议,需要特别注意养老社区的区位选择,否则可能会给公司带来较大的投资风险,因为高端客户对于生活环境和服务获取的便捷性有着更高要求。对于轻资产入局普通养老社区的保险公司而言,融洽的、健康的政企关系是成功的关键。

据新华社

银保监会:

银行房地产贷款增速创8年新低

6月1日银保监会召开新闻发布会,介绍近期监管重点工作的进展。银保监会副主席梁涛表示,截至4月末,银行业房地产贷款同比增长10.5%,增速创8年新低。房地产信托余额和投向房地产的理财产品规模也都持续下降,其中投向房地产非标资产的理财产品规模同比下降36%。

去年12月26日,人民银行、银保监会曾联合印发《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,区分不同银行类型,分别对房地产贷款集中度和个人住房贷款集中度提出监管要求。银保监会统信部副主任刘忠瑞介绍,从目前执行的情况来看,房地产贷款集中度管理制度实施的效果初步显现。到4月末,银行业金融机构房地产贷款集中度同比下降0.5个百分点,6家国有大型银行全部实现集中度下降,其他各类银行的集中度总体上也呈现了下降的趋势。

“但在执行过程中也发现一些新问题。一些地方中小银行利用大型银行退出的时机,争抢房地产贷款市场份额,房地产贷款增速较快,房地产贷款集中度有所上升。”刘忠瑞强调,银保监会高度重视这一问题,对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理,督促这些银行落实房地产金融调控要求,合理控制房地产贷款增速。对限期整改不到位的,将进一步采取更加严厉的监管措施。

银保监会在压降房地产贷款时并非“一刀切”,据梁涛介绍,在贷款首付比例、利率等方面对刚需群体进行差异化支持,加大对住房租赁市场金融支持,促进房地产市场平稳健康发展。截至4月末,银行业发放的个人按揭贷款中,首套房占比是91.8%,同比上升0.8个百分点。投向住房租赁市场的贷款同比增长31%。

梁涛表示,下一步银保监会将继续贯彻落实党中央、国务院房地产调控长效机制,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性,避免房价大起大落,促进房地产市场平稳健康发展。同时,保持对违规业务的高压态势,防范化解房地产业务风险,防止乱象回潮。继续支持住房租赁市场发展,提供更有针对性的金融产品和服务。加强与相关部门的工作协同,形成促进房地产市场平稳健康发展的合力,实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。 据新华社

广告

市游泳运动学校
(原市游泳跳水中心)
为推广游泳运动,推动全民健身活动开展,定于6月6日、6月7日、6月8日三天
免费游泳健身开放
6月份开放时间:14:00—19:00
个人持有效身份证件售票处咨询!
根据防疫要求:每天限300人
地址:蒸湘南路20号
电话:8224647