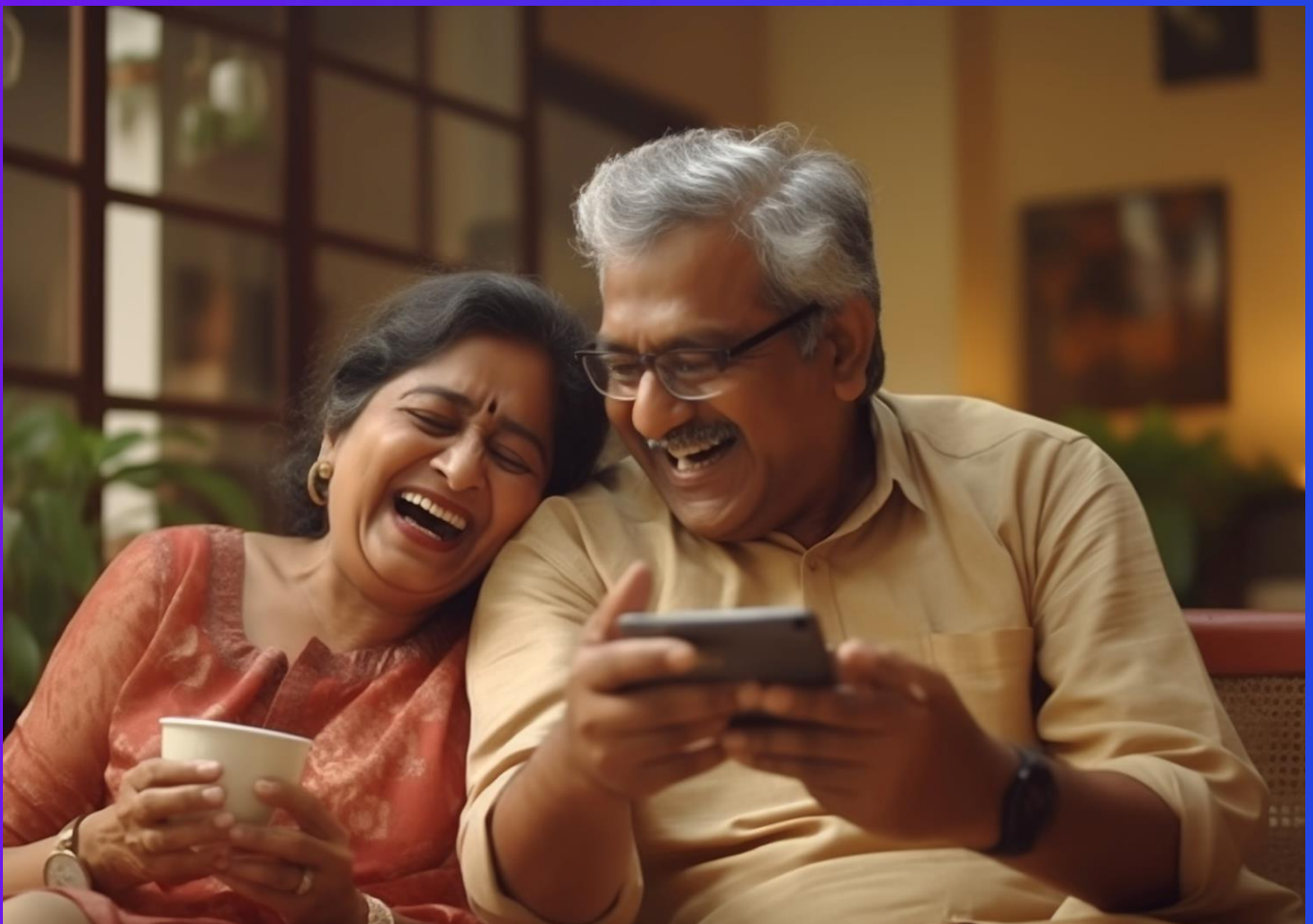




银世代崛起



转换老年生活景观



2025年3月 [kpmg.com/
in](http://kpmg.com/in)

KPMG. 让差异产生价值。



目录

01 老龄化人口： 全球老年生活领域的范式转变	06
02 金光闪闪的岁月： 印度养老行业概览	14
03 从独立到支持： 针对每个阶段的高龄护理定制解决方案	20
04 革命化老年生活： 新概念与实践	24
05 全球经验，本土解决方案： 印度高端养老的战略路线图	28

前言

世界正在见证一场人口结构的转型变革，预计到2050年，印度将拥有一个庞大的老年人口。这种不可避免的人口结构演变正在推动印度老年生活服务行业的发展，得益于有利的人口结构、数量不断增长的归国侨民及其老龄化父母，以及逐渐减少的羞耻感。作为一个行业，老年生活服务仍处于早期阶段。

印度各阶段，然而它具有巨大的潜力。提高我们老龄化人口的生活质量，同时催化经济增长。

为了实现这一愿景，开发商需要采用创新的设计和运营模式，优先考虑舒适度、安全性和包容性，同时整合先进的医疗和社区功能。投资者必须认识到该行业的长期价值，促进可持续的融资模式，并培育可扩展的项目。

同时，政府必须实施有利政策——例如反向抵押贷款，利息补贴，以及公私合作伙伴关系——为了激励该行业同时在确保老年人的负担得起的选项和财务安全。

合作方之间的合作——私人开发商、投资者、医疗服务提供者和政策制定者——对于构建可持续和前瞻性的社区至关重要，这些社区优先考虑关怀、安全和参与。重要的是要认识到，养老服务社区和退休社区不应仅仅被视为房地产开发的延伸。

印度的老年护理市场一直在增长地，特别是在COVID-19大流行之后，表明了接受老年护理可能增加。向核心家庭的转变

强调为可能缺乏家庭支持的老年患者提供专业化和专门护理的必要性。

挑战，如可及性和可负担性、与意识相关的限制、缺乏全面的医疗保健系统以及专业人才短缺的问题依然存在。然而，我国正通过政策改革来应对这些问题，例如为70岁及以上的人提供阿尤什曼·布拉特保险计划，投资医疗保健基础设施，加强医疗保健专业人员的能力建设，以及提高老年人的社会包容性和经济安全性的举措。这些变化是进步性的，并且正在迅速推进，预示着一个为我国老年公民提供改善的护理和支持的新时代的到来。

展望未来，我们的愿景应当是打造一个动态且具有弹性的养老生活领域，以满足当前市场需求并预测未来需求。通过促进创新，可持续性和包容性，我们致力于构建社区提升老年人生活质量的水平。在充分支持和战略规划下，我们可将该领域转变为社会福利和经济进步的支柱。共同携手，我们能够打造一个未来，其中老年生活成为包容性和社会福利的基石。



鲍曼·伊拉尼

会长 - CREDAI

前言

世界正在见证一场重大的人口结构转变，预计老年人口将以前所未有的速度增长。据一项根据世界卫生组织的估计，在2015年至2050年之间，世界60岁以上人口所占的比例预计将从12%翻倍至22%。这种人口结构变化不仅提供了一个显著的机会，也迫使我们重新思考如何支持和照顾日益增长的老龄人口。

印度也处于这一转型过程中的关键时刻。目前，印度有约1.57亿60岁及以上的人口，占全国总人口的10.8%以上。到2030年，老年人口预计将达到约1.92亿。

黄金岁月迎来了活跃成年社区的时代，为60岁及以上的老年人提供独立与社交参与的完美结合。最终，这段旅程将引领人们进入辅助老年生活阶段，在这一阶段，专业护理和支持变得至关重要。通常，这一阶段从70岁中期开始，提供从辅助生活到专业护理设施的各种选择，每个选择都针对老年人的独特健康和生活方式需求量身定制。

然而，对老年生活的定义本身需要重新考虑。传统上与……相关联。退休年龄为60岁，或许老年生活应该从50岁开始，这与孩子们为教育和工作搬离的家务变化相吻合。我们难道不应该重新定义老年生活，以满足50岁以上活跃成年人的需求，重点关注独立性、参与度和健康，而不是仅仅关注老龄化护理？

本报告探讨了全球最佳实践，并为一个动态、弹性及具有影响力的行业提供了路线图。它深入探讨了增长潜力

关于高端养老市场的，强调关键因素包括家庭动态的变化、预期寿命的增加以及高质量老年护理需求的增长。

报告还提出了当前面临的挑战，包括需要高质量的基础设施、熟练的劳动力以及为老年人量身定制的金融产品，如逆向抵押贷款，以及适当的保险产品。通过以同理心和远见来应对这些挑战，我们能够创造一个未来，在这个未来中，我们的老龄化人口不仅得到关怀，还受到庆祝，确保他们的金色年华真正是金色的。

政府干预对于建立明确的政策框架、为开发商提供激励和补贴，以及使最终用户更易获取高端养老服务至关重要。通过专注于促进可持续性发展、推进基础设施建设和加强公私合作伙伴关系，我们有机会将印度的养老生活领域进行转型。



陈坦·帕特尔

合作伙伴 - 交易咨询服务，
建筑、施工和房地产业务负责人，印度KPMG

老龄化人口：全球老年生活领域的范式转变

全球人口正在迅速老龄化，这是由前所未有的寿命预期增加所驱动的。到2050年，60岁及以上的人口预计将剧增，从11亿增加到...

2024年达到21亿。¹ 这个群体将在本世纪中叶占据全球人口的五分之一以上。这一显著的寿命增长得益于医疗保健和卫生条件的改善，这被视为一项重大的社会成就。然而，对于组织、政策制定者和社区来说，这种人口结构的变化不仅代表了一个挑战，而且是一个明确的呼吁，要求创建可持续的、包容的、面向未来的生态系统，这些系统将优先考虑老年人的福祉。

全球主要市场老年人口趋势与印度相比

人口趋势 60+ 年龄 集团) ¹	2024		2030		2035		2050	
	锰 (Mangan 人员	百分比总 人口	锰 (Mangan 人员	百分比总 人口	锰 (Mangan 人员	百分比总 人口	锰 (Mangan 人员	百分比总 人口
美国	83.6	24.2%	92.4	26.0%	97.4	26.8%	110.5	29.0%
英国	17.6	25.5%	19.4	27.3%	20.6	28.4%	23.1	30.5%
澳大利亚	6.3	23.5%	7.1	25.3%	7.8	26.8%	9.7	29.9%
新 新西兰	1.2	23.3%	1.4	25.5%	1.5	27.1%	1.7	30.2%
印度	156.7	10.8%	191.5	12.6%	224.0	14.2%	346.0	20.6%



1. 世界人口展望2024，联合国经济和社会事务部人口司，2025年1月5日访问，印度KPMG分析。



主要全球市场与印度相比的老年人口增长模式

老年人口趋势 (60岁及以上年龄组)	短期 增长率 - 复合年增长率 (2024-30)	中期 增长率 - 复合年增长率 (2030-35)	长期 增长率 - 复合年增长率 (2035-50)	总体增长 增长率 (CAGR) (2024-50)
美国	1.7%	1.1%	0.8%	1.1%
英国	1.6%	1.2%	0.7%	1.0%
澳大利亚	2.2%	1.9%	1.4%	1.7%
新西兰	2.2%	1.6%	1.0%	1.4%
印度	3.4%	3.2%	2.9%	3.1%

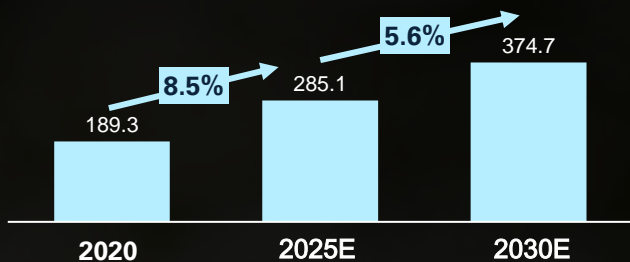
到2050年，美国老年人口预计将从8360万（占总人口的24.2%）急剧增加。总人口在2024年将达到1.105亿（29.0%）。英国和澳大利亚也预计将实现显著增长，英国老年人口将从1760万（25.5%）增加到2310万（30.5%），澳大利亚将从630万（23.5%）增加到970万（29.9%）。新西兰也呈现相同趋势，其老年人口预计将从120万（23.3%）上升到170万（30.2%）。¹ 这种人口结构转变突显了在这些国家满足快速增长的老年人口需求方面，对创新型老年生活解决方案的迫切需求。





全球养老产业市场规模：2015-2030（亿美元）

2



全球养老产业市场——2020年规模约为1900亿美元，预计到2030年将达到约3750亿美元。亚太地区和中东地区有望成为增长最快的市场，分别拥有11.2%和8.4%的复合年增长率（CAGR）。²

随着全球人口结构演变，银发经济正成为推动经济和社会转型的强大动力。由于预期寿命延长和人口老龄化，老年人不再仅仅是关怀的接受者，同时也成为经济增长的积极贡献者。根据欧盟委员会的数据，这种人口结构的变化不仅将产生显著的经济机遇，还将重塑产业、劳动力动态和政策框架。

积极参与旅行、休闲和新体验。他们的消费模式正在重塑酒店业、健康产业、科技和奢侈品服务等行业，推动对个性化、高品质产品的需求。从医疗保健和金融服务到房地产业和消费品，企业必须适应这一不断扩大的市场。通过拥抱创新和培育包容性政策，银发经济提供了一个独特的机会，以构建一个更加有弹性、适应性强和可持续的未来。

与上一代人不同，今天的老年人经济上更加自主，很大程度上摆脱了经济负担，并且拥有时间和资源。

2. 全球退休社区市场分析预测（2015-2020，2025F，2030F），COVID-19影响洞察，GlobalNewswire，2022年4月，以及印度KPMG的分析。



亚洲的养老行业正在迅速增长，这一趋势是由不断扩大的老年人口和不断变化的家庭结构所驱动的。对独立生活和辅助生活的需求正在增加，尤其是在核心家庭为主的城镇地区。

该领域更为常见。在这个领域取得成功需要高质量的运营、酒店式服务和个性化护理，提供包括餐饮、家政、护理和医疗服务在内的家庭式环境。在此背景下，我们推出了辛多拉生活，这是凯普尔在亚洲的养老品牌和运营平台。

在亚洲，许多老年人仍然偏好独立生活，但随着护理需求的增加，对辅助生活的接受度也在逐渐提高。为了支持这一点，投资和运营层面的补贴，如税收减免等。

与关怀相关的激励措施，有助于降低成本。

并且提高高质量养老服务的可及性。国际模式，例如中国的结合养老服务的保险产品，可以为亚洲地区的市场，包括印度等市场提供启示，这些市场存在巨大的潜力。

引入类似金融产品以提供补贴费用。

老年居住行业在大多数亚洲国家不是由政府监管的。国家层面的监管和协调对于帮助建立行业标准最佳实践，以及支持该行业的可持续发展至关重要。老年居住行业具有巨大的潜力。完善监管框架并投资于高质量的护理将是满足老龄化人口需求同时适应每个国家独特的人口和文化环境的关键。

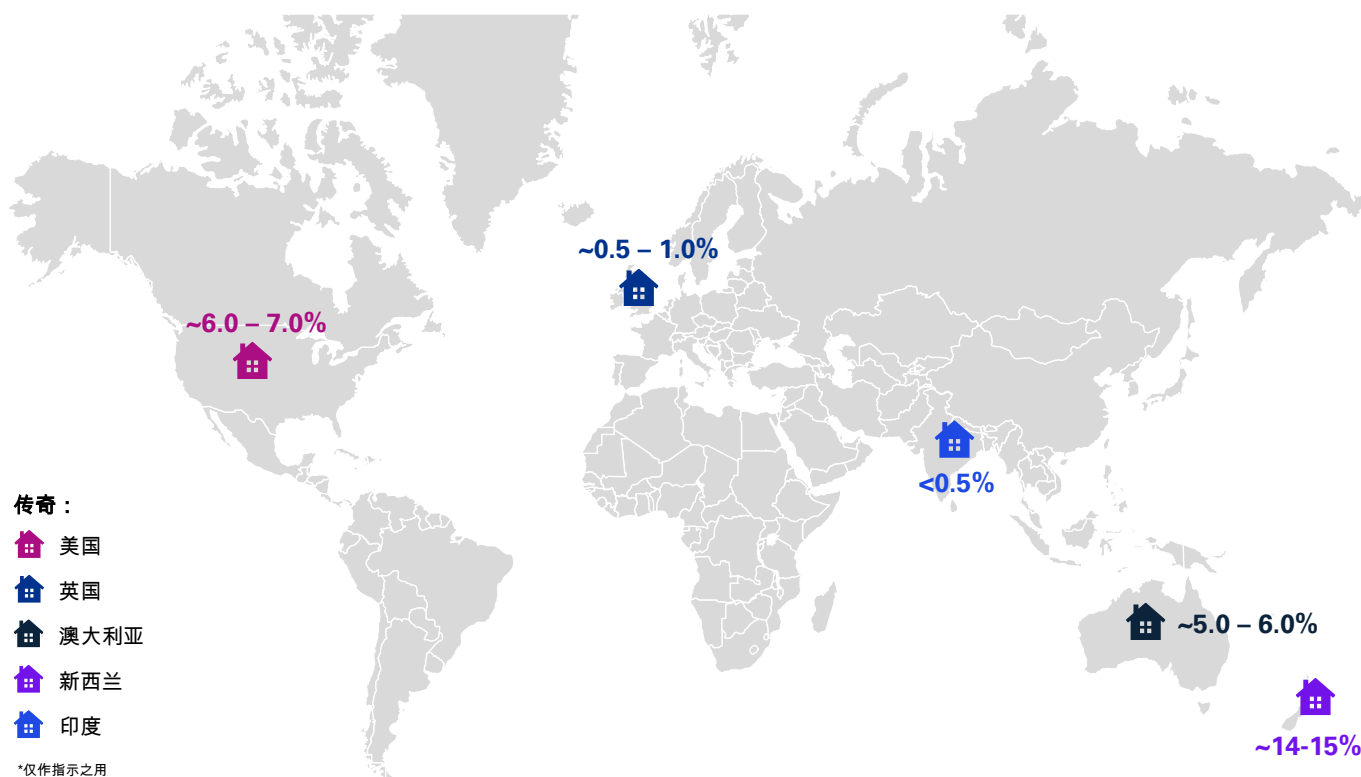
纳撒尼尔·法鲁兹

总经理，养老领域，
凯普尔有限公司房地产行业部门



印度在老年人口方面显著增加，从2024年的约1.57亿（10.8%）增长到2050年的约3.46亿（20.6%）。¹ 尽管与一些国家相比，这个比例相对较低，但这种增长的规模凸显了印度庞大人口基础的影响。这些趋势表明，全球正在向老龄化人口转变，这将深刻影响医疗保健、社会服务和经济政策。

60岁以上人口渗透率（2021年）



高级生活渗透率在不同国家存在显著差异，反映了多样化的人口趋势和市场成熟度水平：

新西兰，渗透率最高，约为14%至15%³ 紧随其后的是美国，占比在6至7个百分点。⁴ 这之后是澳大利亚，大约在5%到6%。⁵ 相比之下，英国的渗透率约为0.5-1%。⁴ 表示其养老市场仍处于开发的早期阶段。印度，渗透率不到0.5%。⁶ 市场仍处于初级阶段，突显出在应对快速老龄化人口需求方面存在巨大的未开发潜力。

探索老龄化亚洲人口的趋势、挑战和机遇

1

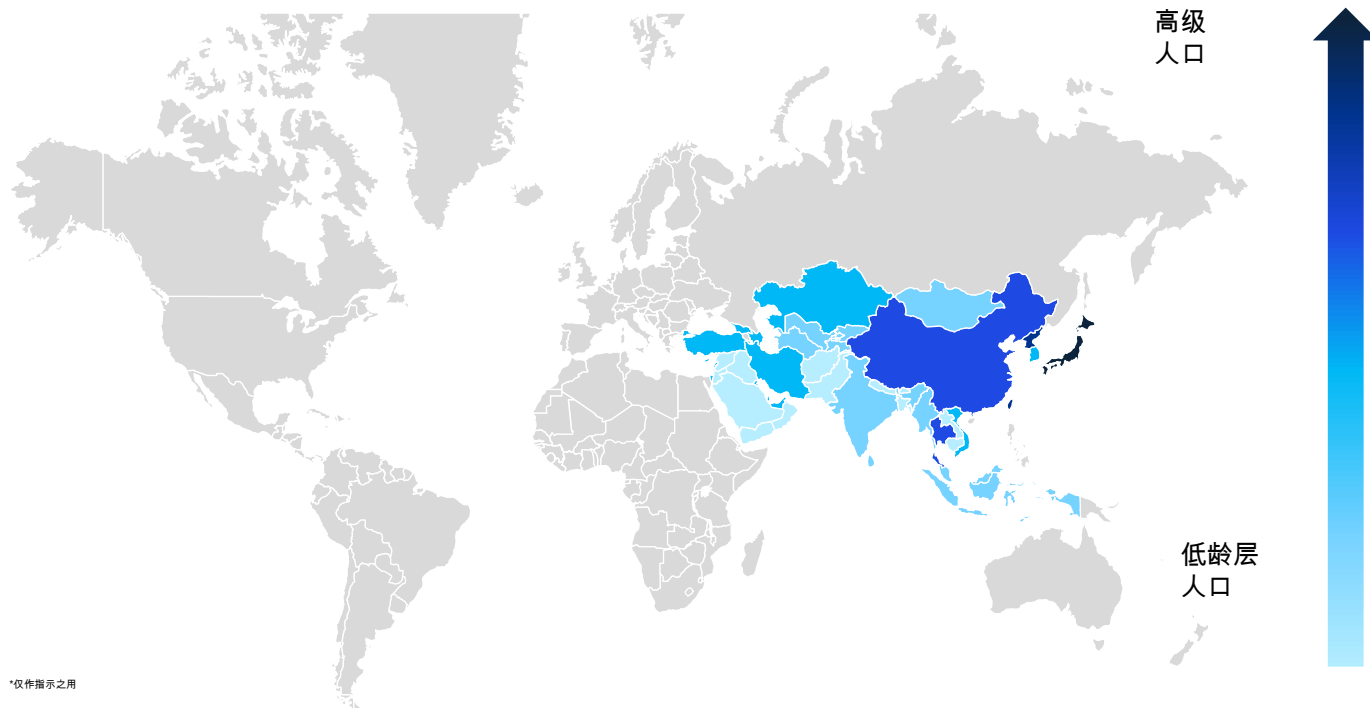
亚洲老年人的比例预计将显著上升，从2024年的15%增加到2050年的25%。由于人口众多，中国和印度在绝对数量上领先，中国的老年人口预计将从2024年的约2.92亿增加到2050年的约5.04亿，印度的将从约1.57亿增加到约3.46亿。

到2050年，像香港（特别行政区）、中国台湾等地的老年人口比例将最高。55.2%和46%，分别，尽管其规模较小，但反映出了先进老龄化的人口结构。人口规模。

3. 新西兰在未来十年内将需要26,000个退休社区单元：JLL报告，《每周来源》，2023年5月；
4. 焦点：英国养老产业，Savills，2022年2月；
5. 澳大利亚退休生活的坚实基础，牛津经济研究所澳大利亚，2024年7月；
6. KPMG在印度的分析



亚洲人口趋势 (2024年)



*仅作参考之用

国家如日本、韩国和台湾预计其老年人口占比将超过40%的总人口，表明将需要广泛医疗保健和社会支持的人口老龄化危机。基础设施改革。¹



亚洲主要市场老年人口趋势

高阶人口趋势 ¹	2024		2030		2035		2050	
	人员	份额 总计人口	人员	份额 总计人口	人员	份额 总计人口	人员	份额 总计人口
中国	292.2	20.6%	369.2	26.4%	422.1	30.7%	504.0	40.0%
印度	156.7	10.8%	191.5	12.6%	224.0	14.2%	346.0	20.6%
日本	44.4	35.9%	45.6	38.1%	47.5	41.0%	45.5	43.3%
泰国	15.7	22.0%	18.9	26.5%	21.0	29.8%	24.0	36.1%
越南	14.1	13.9%	17.6	16.9%	20.5	19.2%	29.8	27.1%
台湾	6.2	26.9%	7.2	32.1%	7.9	35.8%	8.9	46.0%
韩国	4.8	18.1%	5.9	22.0%	6.6	24.8%	7.2	27.9%
马来西亚	4.1	11.6%	5.2	13.6%	6.1	15.4%	10.3	23.3%
香港 (SAR), 中国	2.3	31.1%	2.7	36.6%	2.9	41.2%	3.4	55.2%
新加坡	1.1	19.1%	1.3	22.2%	1.5	24.8%	2.1	34.8%

来源：印度KPMG分析。



英国老年生活领域与印度相似，正处于起步阶段，渗透率在0.5-1%之间。这两个市场都面临着人口老龄化日益严重和供需缺口，为提供了一个极具吸引力的机会。开发商应着手解决这一服务不足的细分市场。

在英国，需求正转向“带有护理的住房”模式，这种模式提供健身房和餐厅等生活方式便利设施以及综合护理服务。这一针对寻求独立生活和未来护理相结合的富裕老年人的模式，可能为印度提供一个蓝图，在印度独立生活较为普遍且租赁选择有限，反映了英国的市场动态。

采用合适的运营模式对于长期成功至关重要。在英国，传统的退休单元销售模式在物业维护方面遇到了困难，而提供占用许可（长期租赁模式）而非直接购买给单元所有者的结构化模式，以及纳入在搬离时由居民支付的递延管理费（DMF）（也称为退出费，基于租期的物业价值百分比）的这些模式已经证明更具可持续性。这些模式不仅为开发商（通常在7-8年后趋于稳定）产生与物业价值增值相关的长期收入，还有助于覆盖管理和翻新成本。发展以及创新。它们还使创新成为可能。资金机制，例如销售-回租

协议，为开发商提供流动性同时保持运营控制。

一个结构化的DMF模型通过让开发者对其维护投入利益，使他们能够充分利用升值资本价值，同时确保稳定的、可持续的收入流。印度开发商可以采用类似的模式来满足老年生活领域的不断增长的需求，前提是关于DMF的透明度以及遵守政府法规。从购买者/占用者的角度来看，它提供了已知的成本，这对该人口统计学群体很重要。此外，通过收取较高的退出费用，每月成本可以保持较低。

两个市场，目前受监管支持限制，可能从对开发商的补贴和激励措施中受益，例如税收抵免、放宽分区规定、补贴的建设融资和土地成本补助，正如在美国、新加坡和日本的成熟市场中所见。

印度新兴的老年生活服务领域通过采用全球最佳实践，包括综合护理模式、结构性发展管理基金和创新融资机制，可能会显著受益。通过解决不断增长的需求并利用经证明的国际框架，印度开发商能够弥补供需缺口并释放该演变行业中长期潜力。

约翰·内特利顿
集团物业与合作伙伴关系 阿德雷集团





聚焦黄金岁月：印度老年生活领域的概述

关键统计数据 7

~346百万 估计的老年人口
人口预测至2050年
(60岁及以上年龄组)

9.1年 预期寿命为
75年于印度
(2015-19)#

7/10 老年人居住在农村地区
(基于2011年人口普查)

15.7* 老年依赖
印度(2021)比率

11.1 percent 长者独自生活, 没有
他们的配偶/子女

25.6百分比 城市印度人年龄
目前有60+人在工作。

78% 老年人人口
无养老金。 8

18% 60%的老年人被涵盖
通过健康保险 8

26% 印度城市债务的
由于健康相关
费用 8

*每百名劳动年龄(15-59岁)人口中老年人数量(60岁以上)

#基于现有死亡率所计算的75岁以上人群的额外寿命年
性、年份和地点的比率。



• 到2024年，60岁及以上的个人将占印度人口的约11%，这一比例预计到2050年将翻一番，达到约21%。¹

• 预计到本世纪中叶，印度将在60岁及以上全球人口中占大约16%，总数为估计有约21亿人处于这个年龄段全球集团¹

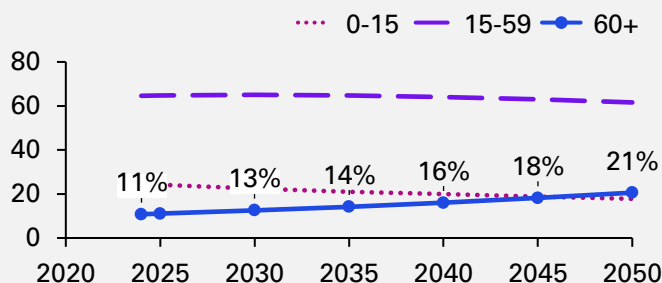
• 这种人口结构转变是由出生预期寿命的增加所驱动的，出生预期寿命增加了9.3年，从2000年的62.7岁增加到2023年的72.0岁，同时伴随着一个稳定的生育率下降（在同一时期从每名女性的3.4个到2.0个活产儿）。¹

• 此外，印度老龄化的人口带来了重大挑战，尤其是在医疗保健领域，社会结构，和疾病管理。

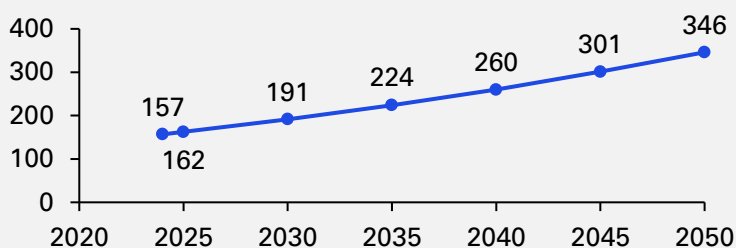
• 印度老年人口的显著增长将对医疗体系施加巨大压力，因为预计到2030年，老年人将占该国总疾病负担的约45%。⁹

• 目前影响约400万人的痴呆症等状况预计将急剧上升，到2050年将影响约1340万印度人，并导致每年总计成本约为1万亿美元。⁹ 这护理技能需求增加凸显了管理慢性护理患者复杂需求日益增长的需要。

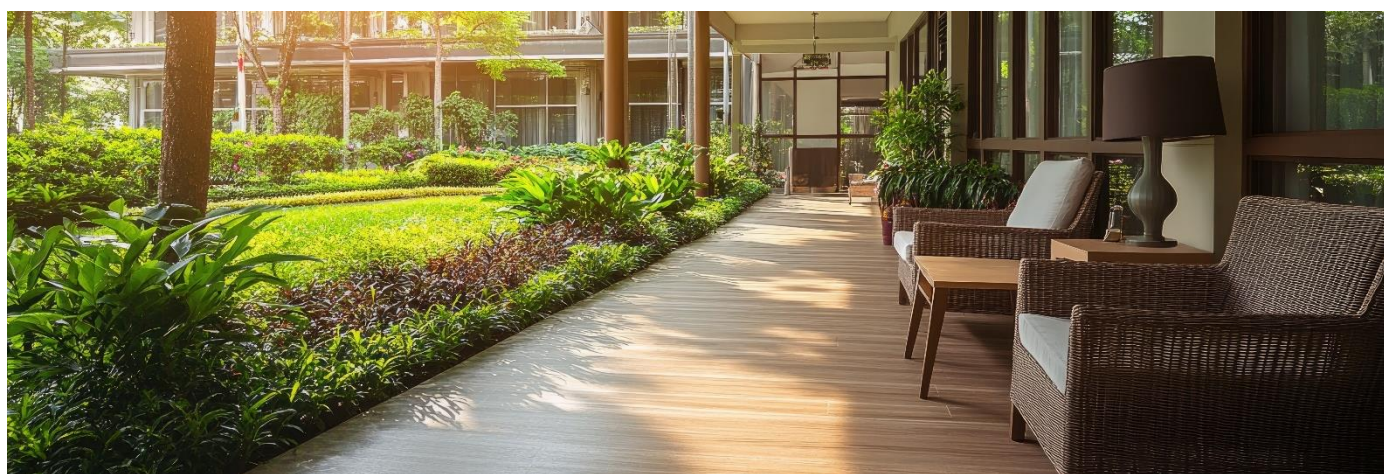
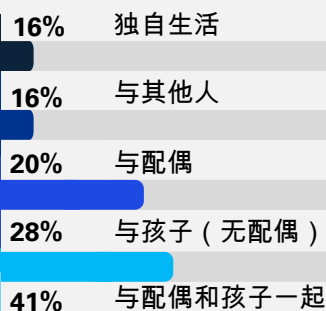
按年龄组划分的人口预测份额¹



60岁以上人口增长趋势（百万人口）¹



老年人居住安排分布⁹

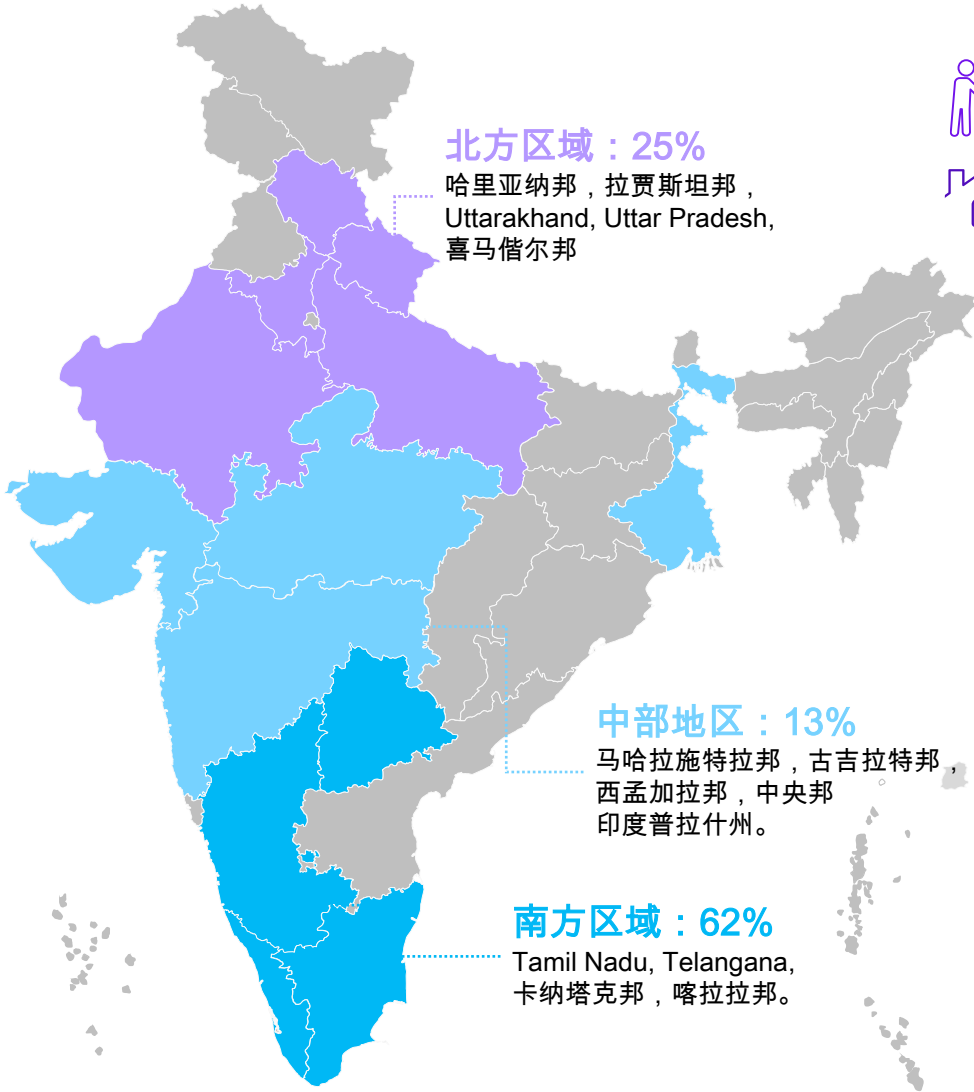


7. 关爱我们的长者：机构响应，印度老龄化报告2023，国际人口科学研究所（IIPS），联合国人口基金（UNFPA），2025年1月9日访问；
8. 印度高级护理改革：重新构建高级护理范式，立场文件，尼蒂阿亚达，2025年1月13日访问；
9. 2021年纵向老龄化研究印度，国际人口科学研究所（IIPS），于2025年1月13日访问，以及印度KPMG分析。

高级养老地产在印度的库存分布

21,000+

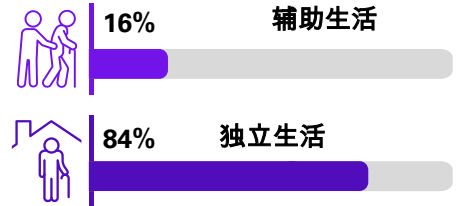
总组织化高端养老存货



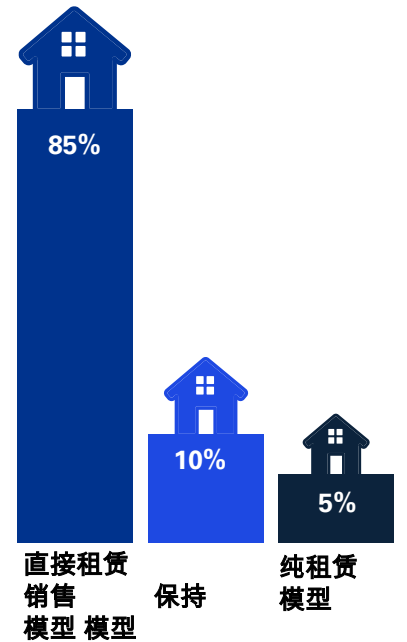
*仅作参考之用

来源：印度KPMG分析

单元类型



运营模式



区域集中

养老设施主要集中分布在印度的南部地区，主要城市包括：科伊姆巴托尔、班加罗尔和金奈占总库存的约40%。这种区域重点为归因于以下因素：有利气候、优越的医疗保健基础设施以及更高的社会对养老生活概念的接受度。

将印度各州按老年人口比重和人均净州国内生产总值进行映射
(国家社会保障与发展计划)



区域	高阶人口 2011 (单位: 000)	估算高级人口 2024 (单位: 000)	高阶活着的单位 (在 nostradaticus 中)	渗透率比率 (百分比)*
普纳	856	1,206	2,764	~0.2%
班加罗尔	723	1,028	3,802	~0.4%
加尔各答	529	824	422	~0.1%
金奈	457	687	3,594	~0.5%
科伊姆巴托尔	391	588	4,159	~0.7%
海得拉巴	267	371	627	~0.2%

*仅作参考之用

来源: 印度人口普查2011和印度KPMG分析

基于印度有组织的开发商的非详尽列表的养老项目

• 2024年, 诸如浦那 (约120万老年人) 和班加罗尔 (约103万老年人) 等城市正在见证其老年人口数量的强劲增长, 而诸如金奈、加尔各答、科伊姆巴托尔和海得拉巴等城市也显示出持续的增长。

然而, 养老住宅的渗透率仍然较低, 科伊姆巴托尔以0.7%的渗透率领先, 其次是钦奈 (0.5%)、班加罗尔 (0.4%), 以及分别以0.2%渗透率的普纳和海得拉巴。加尔各答的渗透率仅为0.1%, 表明养老住宅市场尚未发展。

• 此城市趋势反映了更广泛的国家层面模式, 印度的一些州, 如喀拉拉邦、泰米尔纳德邦和安得拉邦, 报告了60岁及以上老年人口比例最高的地区。

• 例如, 喀拉拉邦拥有其近16%的土地。

该年龄段的人口, 由于高预期寿命、更好的医疗保健和社会指标, 人数不断增加。泰米尔纳德邦和安得拉邦也拥有大量的老年人口, 这推动了专业生活设施的需求。如喀拉拉邦等州可能也会从中受益。以社区为中心的模型, 利用其强大的社会基础设施, 而像泰米尔纳德邦和卡纳塔克邦这样的州, 由于它们已经建立完善了医疗保健生态系统, 可以重点将健康医疗融入老年人居住发展。

• 尽管有这种人口结构的机会, 家庭护理的文化偏好以及大多数地区有限的老年生活设施供应仍然是障碍。解决这一差距需要针对这些州的老年人群需求和偏好的定制方法。

印度养老服务市场的需求与挑战

需求驱动因素

日益增长的认识和减少的污名化。



社区生活的需求日益增长，这种生活方式能够促进社交互动和幸福感，同时伴随着减少的污名化，使老年社区成为理想的生活方式选择。

向核心家庭结构的转变



从联合家庭到核心家庭的转变正在改变照护动态，增加了对老年人生活解决方案的需求。

经济自给自足并且不断增长的可用收入老年人



更多经济上自给自足的老年人和增长的可用收入为在养老设施中的选择提供了更好的条件。

印度非居民印度人 (NRIs) 的回归



越来越多的海外印度人带着全球化的视角回国，推动了印度对现代包容性养老概念的需求。

人口依赖比增加



依赖人群与劳动年龄人口的比率上升凸显了对结构化老年护理的迫切需求。

挑战

文化规范



深深扎根于印度的文化规范优先考虑家庭养老，使得老年生活之家这一概念显得不那么重要。在传统社会中可接受。

挑战在扩展操作支持和投资者回报



开发商由于长期运营支持需求感到谨慎，投资者面临略微更长（的）回收期与传统住宅项目相比。

农村地区的认知度



有限的对养老生活利益和多样化选项的了解和认识，阻碍了农村地区的家庭考虑这些解决方案。

负担能力和基础设施挑战



高额成本和未发展的基础设施限制了获得高质量产品的途径。养老院

法规



缺乏全面的监管框架和质量标准导致该行业内护理和服务水平不一致。

无老年人生活保险覆盖



健康保险和长期护理保险在印度不支持与老年生活设施相关的费用。



印度的老年生活行业正在经历一场重大的转型，这一转型由人口老龄化以及逐渐远离传统大家庭结构所驱动。随着城市化进程的推进，双收入家庭数量的增加

，并且家庭日益分散，需求逐渐分散

针对老年生活解决方案的需求稳步增长。然而，社会抵制和可负担性问题持续阻碍其广泛接受。尽管结构化的环境和老年生活社区的便利设施提供了一种有希望的解决方案，但许多老年人仍然更倾向于在家接受照顾以安度晚年，这凸显了对负担得起且文化上可接受替代方案的需求。

在地理上，由于老年人口较多，南印度在老年生活接受度上领先，而北部和西部地区正在稳步提升。

持续进展。为了该行业蓬勃发展，它必须从传统房地产模式向可持续框架的转型，这些框架应通过提供独立生活和辅助生活等多种形式，满足多样化的需求，确保对不同年龄群体的持续关怀。然而，辅助生活运营的复杂性限制了市场参与者的数量，只有少数关键玩家参与其中。许多开发商缺乏应对持续运营需求的专业知识，且通常没有与医疗提供者的结构化合作。

从财务角度来看，开发商在养老服务行业，项目通常根据不同的情况预期不同的回报。

项目类型。由于辅助生活项目运营成本较高且监管要求严格，其税后内部收益率（IRR）约为12-15%。相比之下，独立生活项目往往能取得更高的回报，其税后内部收益率

在15-25%之间，具体取决于.....

项目概况。这种差异突出了开发商需要仔细评估其运营模式，并确定在平衡财务可行性和服务质量之间寻求平衡的格式的重要性。

持续的成功在养老生活中部依赖于思维方式的转变。开发商必须采取以居民优先的方法，优先考虑同情心、信任和长期关系。实现这种平衡需要专注于卓越的运营标准，无论是通过自我管理还是与致力于服务质量的能干运营商的合作。物业必须也要超越奢华设施，反而强调提供能够与居民及其家庭建立信任的优质护理服务。

解锁印度养老产业的全部潜力需要政策制定者、开发商和运营商之间的协作努力。通过税收优惠、补贴土地和有利政策等政府支持可以在吸引私人投资和提升最终用户可负担性方面发挥关键作用。最终，该行业的成功取决于提供针对印度老年人不断变化需求的长期、以居民为中心的解决方案。确保运营和财务两方面的稳定可持续性。

Vishal Gupta
执行董事 阿希亚那住宅有限公司



从独立到支持：针对老年护理每个阶段定制的方案

养老社区旨在创造充满活力的环境，优先考虑健康、安全和社会联系。这些社区通过各种模式提供解决方案，包括独立生活、辅助生活和专业护理，每种模式都针对不同的需求，确保老年人的尊严和生活质量。

老年人入职年龄（年）

55+



独立生活

独立生活适合于活跃的老年成年人，他们可以……自行管理日常生活，不需要频繁的医疗支持，并致力于丰富他们的社交生活。

关键要求：

- 自主性
- 专注于社交、休闲和健身。

65+



辅助生活

为需要帮助进行日常生活活动（如沐浴、家务、药物管理等）的老年人设计，通常根据特定需求进行定制。

关键要求：

- 中等自主性
- 活动集中在健康和休闲方面。

75+

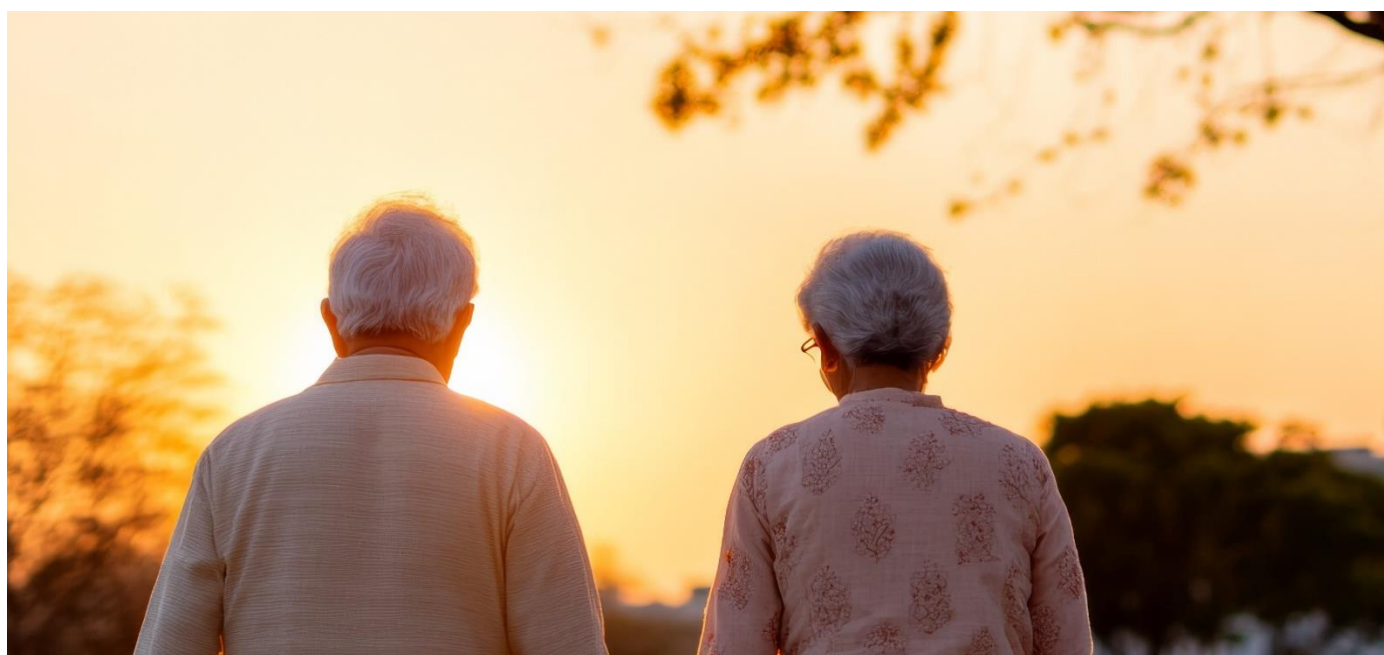


熟练的护理照顾

skilled nursing care and around-the-clock assistance for
老年人存在身心健康问题

关键要求：

- 24/7医疗服务 • 提供必要任务的协助。



来源：印度KPMG分析。

模型	自用产权销售模式	纯租赁模式	租赁模式
描述	<ul style="list-style-type: none"> 在这个模型中，住宅单元已售出。直接出售给买方，转移全部一次性的所有权付款。 开发商意识到物业价值立即，没有任何进一步收入从单元生成。 	<ul style="list-style-type: none"> 此模型包括以下内容：开发者保留产权与租赁该单位向租户，产生一个稳定的一连串的租金收入。 开发商产生额外收入通过维护费用和一系列运营商提供的服务，包括食品和饮料并且提供管家服务。 	<ul style="list-style-type: none"> 租赁模式允许开发者按前期价格出售该单位打折的同时保留获得收入的权利其转售百分比未来的价值。 这种方法平衡了即时收益与与递延收益相关的物业增值。
流行率	新兴市场如亚洲各国及某些欧洲地区。	发达市场如美国和加拿大。	渐进市场如澳大利亚，联合王国，以及新西兰。



来源：印度KPMG分析

每个模型对于开发者的优缺点

参数	独立产权销售模型	纯租赁模型	租赁权模型
收入流	开发商将生成一个一次性前期收入来自单品销量，无周期性收入	循环收入为：开发者通过每月租赁和服务费用。	初始收入分配销售（前期价格较低）某些情况下）和递延管理费（DMF）在退出
现金流	高额初始现金流入对于开发者而言单位销量。	稳定、可预测的现金流随时间流动通过出租给开发商。	开发商将实现适度的初期现金流额外未来流入DMF。
操作责任	有限的责任；项目运营开发者；通常由第三方管理政党活动组织者通过服务费用。	开发者承担高持续责任的承担物业管理及租户服务。	持续运营责任在于开发商来自保留控制和义务与DMF相关。
风险敞口	依赖于市场对单位销售的需求。	易受波动影响占有率与租金需求。	市场再销售中的波动可能影响DMF回报。
所有权	所有权转让向买家；开发商失去对单位的控制。	开发者保留全部财产所有权。	开发商保持长期控制但提供占用承租人权利。
可扩展性	受一次性单位限制销售；无周期性收入为再投资	可扩展且租金稳定开发者收入支持运营和扩充成本。	适用于开发者的可扩展性到混合收入流从销售额和递延费用。
开发者声誉	更容易管理，作为开发者退出项目售后。	需要持续的财产并且服务质量至维持租户满意度并且品牌形象。	物业管理不善可能产生负面影响声誉。
客户基本吸引力	吸引寻找购买者的人为长期安全并且投资机遇。	呼吁寻求者灵活性和较低的前期成本费用。	呼吁那些寻求长期-期限内的减少占用前期成本，但愿意支付DMF延迟。
客户感知	买家重视全面所有权和转让性但面临高额的前期成本。	租户享受灵活性，但不要建立股权在财产。	承租人欣赏较低的前期成本，但可能显示出对支付的抗争每月管理费。
退出机会	立即退出单个单元的销售，确保快速实现回报。	投资组合选项通过房地产投资信托基金（REITs）提供流动性和多元化机会。	开发商确保资产质量和服务化，产生持续收入并且长期价值。

来源：印度KPMG分析

革命性的老年生活：新概念与实践

高级居住，通常通过传统的退休之家和护理设施来体现，正全球迎来一场革命性的转变。过去被视为退出活跃生活的行为，现在被视为开启新生活的起点。这种对高级居住的进步性方法正在积聚力量，由技术创新、社会变迁和全面福祉的全新关注所推动。



代际居住

该模式鼓励家庭居住在年长亲属附近，从而增强社区意识和老年人支持感。开发商将住宅项目与老年住房相结合，以促进这种安排。

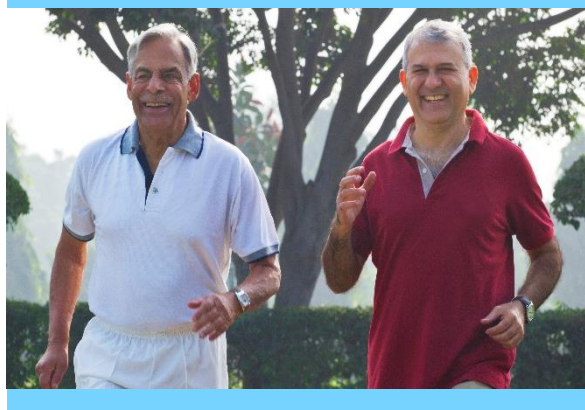
Brigade Orchards' Parkside Homes 是一个规划周到的老年社区，它确保退休人员能够享受到活跃、丰富的体验，同时在全面的城镇内促进跨代关系的建立。¹⁰



豪华养老社区

一种结合优雅住宅和高端的精致生活方式。便利设施、个性化关怀和充满活力的社区为了一个充实幸福的退休生活。专为舒适与奢华设计，提供如礼宾协助、美食餐饮和文化体验等独家服务。

位于德里NCR地区的印度最大印度公司旗下的Antara Senior Living项目是领先的豪华养老项目之一，提供专为老年人量身定制的健康和医疗设施，同时提供高端的生活方式。¹¹



健康与整体生活

一个整体环境，通过健身计划、营养餐饮和支持性社区来优先考虑身体、情感和社会福祉。精心设计的空间和以健康为中心的活动促进积极老龄化和平衡的生活方式。

布鲁克林高地的Watermark以其度假式的高级生活体验著称，拥有无与伦比的康体项目，并坐落于纽约一个历史悠久的社区中心地段。¹²

10. Parkside Homes at Brigade Orchards, Brigade Orchards, 访问于2025年1月17日；
11. 安塔拉高级护理，安塔拉最大集团，访问日期：2025年1月17日；
12. 布鲁克林高地水印记埃兰系列，发现管理集团，2025年1月17日查阅，以及印度KPMG分析。



可持续老年生活

可持续生活方式正在成为养老社区的关键关注点。这些社区强调环保实践，如有机农业、可再生能源和绿色建筑，为老年人营造健康、可持续的生活方式。

美国绿色屋项目推广节能设计及可持续实践，为老年人提供一个绿色、社区导向的环境。¹³



活跃老化社区

这些社区配有健身中心、步行道、游泳池以及团体活动的空间。此外，还集成了社交俱乐部、艺术项目以及兴趣小组，以保持居民参与感。

佛罗里达州的乡村是一个大型活跃的老年社区典范，提供各种专为老年人定制的体育运动、休闲和社交俱乐部。¹⁴



13. 绿色项目，访问日期：2025年1月17日；

14. The Villages, Holding Company of The Villages, Inc., accessed on 17 January 2025 and KPMG in India analysis.





印度的高龄人口市场相对于西方国家严重未被渗透。随着预计到2050年老年人口将翻倍，对优质高龄生活服务的需求正在激增。家庭结构的变化，受劳动力因素驱动，移动性，以及女性劳动力的增加参与度的增加导致更多老年人寻求独立生活。在后疫情时代，围绕老年人生活的污名正在减少，这一趋势由日益增长的内需以及来自非居民印度人(NRIs)日益增长的兴趣推动。关键的机会在于将目标人群扩大至50岁以上，而不是传统的60岁以上。这符合孩子们搬出家，生活需求自然转变的生命阶段。灵活的住宿选项可以吸引年轻老年人，在他们过渡到长期居留之前，允许短期停留。重点应从医疗服务转移到充满活力的、由社区驱动的居住生活。

养老产业必须重新定位为一种令人向往的生活方式选择。正如学校培养儿童的社交能力，职场激发成人的参与度，养老产业同样需要为老年人提供一种促进其融入社会、保持活跃的生活方式。

社区应促进满足感、活跃度和个人成长。重点应放在创造提升福祉的空间上，使它们成为人们愿意选择的地方，而不是不得不选择的对象。

为了实现这一点，社区必须优先考虑体验驱动的居住，多代同堂集成和精品酒店式环境。他们应远离机构设置，提供引人入胜的活动和高端服务。许多运营商正在遵循轻资产模式，与开发商合作而不是拥有物业，以确保在扩张中的可扩展性和灵活性。印度老年生活行业的法规仍在不断发展。尽管由于监管约束较少，该国为商业环境提供了比西方市场更友好，但仍需要一套结构化框架来带来标准化，而不扼杀创新。并且增长。印度的老年人生活市场拥有巨大的未开发机会。通过重塑观念，开发商可以使老年生活成为一种理想的选择，以释放其全部潜力。

Arun Paul
CEO 和 创始人
Priya Living LLC



全球经验，本地方案：印度老年生活的战略路线图

为了产生有意义的影响，印度老年生活的健全监管框架必须满足老龄化人口多样化的需求，确保质量、价格合理性和包容性。通过整合全球最佳实践与定制的印度特定解决方案，我们不仅能够满足不断增长的需求，还能建立一个可持续且公平的老年生活生态系统。以下是一些其他成熟和新兴老年生活市场的主要法规以及针对印度老年生活部门的建议：

国家	核心激励/监管规定	建议：印度老年人生活行业
联合各州	<ul style="list-style-type: none"> 低收入住房税信贷（低收入住房税收抵免）——激励措施 开发者创建合格提供实惠的场所为老年人而活。¹⁵ 医疗补助豁免（针对长期）养老服务及援助在家或在外居住社区。¹⁶ 住房和城乡建设部城市发展与住房建设（HUD）住房援助项目——定制化至支持财务压力通过提供经济实惠的方案来吸引老年人。住房选择或部分直接覆盖租金支付致房东¹⁷ 	<ul style="list-style-type: none"> 在Goods and Services Tax（增值税）优惠政策下向开发商提供税收激励措施建设可负担的老年住房。 探索类似医疗补助的豁免模型以支持/资助可负担的老年照顾和辅助生活将之与“阿尤什曼·布拉特”计划整合以实现更好的医疗可及性。 引入有针对性的租金补贴计划在州特定方案中实施高级住房对低收入群体而言是可负担的。现有的方案，如Atal Vayo Abhyudaya Yojana (AVYAY) 可能有扩展到包括的潜力租金补贴。¹⁸
联合王国	<ul style="list-style-type: none"> 老年人住房工作组被建立以探索并提升住房选项，确保更大的选择、质量与安全老年人。¹⁹ 议会税折扣老年人。²⁰ 	<ul style="list-style-type: none"> 在下列部门下建立一个高级养老住房任务小组：住建部将提供专门针对老年人的服务。住房需求。 通过政府倡议提供补助金关于“Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY)”的翻译，该短语是印度开发商专注于经济适用的老年住房。 扩大对老年人的房产税退款。确保应用简便性和一致性跨州。此外，建立一个资产转让框架也将刺激对这类资产的需求。

15. 低收入住房税收抵免制度如何为老年人居民工作？Seniority 老年生活目录，辛迪·摩尔，2025年1月21日查询；
 16. 家庭和社区服务（HCBS）通过医疗补助豁免帮助老年人居家养老，美国老年学会，2024年11月；
 17. 政府援助住房选择（HUD）为老龄化老年人，支付老年护理费用，2024年3月；
 18. 阿尤什曼·布拉特比尤达亚约吉纳（AVYAY），印度社会正义与赋权部，2025年1月22日访问；
 19. 老年人住房特别工作组，英国政府，2025年1月24日访问；
 20. 养老金者地方税减免，2025年2月，及印度KPMG分析。

国家	核心激励/监管规定	建议：印度老年人生活行业
澳大利亚	<ul style="list-style-type: none"> 养老资本援助程序 (ACCAP) - 提供补助金用于建设、扩展或提升老龄化护理服务 (~250百万美元资金) 分配给52个项目。 ²¹ 社会与经济可负担性住房公积金 (SAHF) 努力奋斗提供额外2200个住宅遍布大都市以及新南威尔士州 (NSW) 按地区培养合作伙伴关系在住宅领域服务、银行、超级基金、和私营公司。 ²² 	<ul style="list-style-type: none"> 建立一个资本援助基金以支持发展与升级老年住房项目和现有基金整合方案，例如综合老年计划市民 (IPSrC) 将为老年人提供经济援助。护理设施。 ²³ 启动一项针对经济实惠的老年人的补贴方案住房与银行合作，医疗保健提供商和基金，量身定制以满足特定需求。印度的地区需求 鼓励公共-私营合作伙伴关系 (PPP) 推动投资和专业向高级领域发展房地产行业。
加拿大	<ul style="list-style-type: none"> 政府补贴老年人住宅 (65岁及以上) 达到法定年龄) - 租户支付25% 百分之一到百分之三十的他们的家庭收入。 ²⁴ 加拿大政府长期护理支持政策 - 确保长期护理中的老年人长期护理接收安全与通过投资提供高质量护理在医疗保健服务领域，提高护理标准设施和支援劳动力稳定。 ²⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> 引入租赁型老年人住房方案以创建可负担的老年住房基础家庭收入有助于降低进入门槛费用用于老年生活项目。 概述一项支持老年人长期照护的政策关心： <ul style="list-style-type: none"> 将资金分配以改善医疗服务针对老年人，关注家庭健康改善服务、心理健康服务、以及现代化医疗体系。 提供培训、工资增长以及改善工作场所条件以提升个人支持工作者及相关职业确保一个稳定而胜任的劳动力队伍。



21. 养老护理资本援助计划，卫生与养老护理部，澳大利亚政府，于2025年1月28日访问；
22. 一个针对老年人的新型经济适用房解决方案，《澳大利亚房地产》，Rachel Kurzyk，于2025年1月28日查阅；
23. 综合老年人计划：了解项目与福利，展望财经，2024年2月；
24. 加拿大各省份针对老年人的政府补贴住房，聪明的新移民，Enoch Omololu，2024年5月；
25. 加拿大政府通过帮助确保老年人获得安全和高质量的护理，支持长期护理中的老年人，加拿大政府，2023年3月，及印度KPMG的分析。

国家	核心激励/监管规定	建议：印度老年人生活行业
新 新西兰	<ul style="list-style-type: none"> 积极的老年化策略可获取的健康服务及老龄化友好社区。 <p style="text-align: right;">26</p>	<ul style="list-style-type: none"> 开发一个 国家高级生活策略 聚焦于： <ul style="list-style-type: none"> - 确保老年人健康长寿贯穿他们的一生。 - 提供有效的康复、恢复和急性事件后的恢复。 - 支持个人管理长期健康状况，以提升生活质量。 - 提供全面的财务和医疗老年人复杂需求的援助。 - 确保临终关怀满足身体、文化和精神需求。
新加坡	<ul style="list-style-type: none"> 长期护理保险 (LTCI) 用于护理费用 <p style="text-align: right;">27</p>	<ul style="list-style-type: none"> 介绍一种结构化的长期护理保险系统，支持老年生活费用与Atal养老金计划和阿尤什曼计划保持一致 印度寻求可持续金融援助吸引更多市场上的买家。

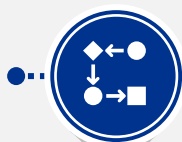


26. 积极老龄化目标及关键行动，新西兰政府社会发展部，2025年2月1日访问；

27. 长期护理，了解可帮助您支付长期护理需求的方案。新加坡卫生部，2024年10月，以及印度毕马威公司分析。

全球洞察，本地执行：推进战略目标

集中式政策框架



- 制定具有标准化规定的国家高级养老服务政策，同时... 允许根据人口需求在州级层面进行灵活性调整。
- 明确独立生活和辅助生活模式的清晰指南。确保全面的服务提供。
- 建立一个国家监管机构以监督政策实施和合规性。

许可与认证



- 强制要求高级生活运营商实施带有最低标准的许可制度为确保安全、医疗保健服务、基础设施以及员工资质。
- 成立一个独立的认证机构，以认证高级生活设施。确保通过定期审计来保持合规性。

与健康医疗的整合



- 与医疗机构建立合作关系，提供现场或附近的一线护理、紧急医疗服务和专业的老年病护理。
- 扩大保险覆盖范围，包括老年人生活设施，将其整合进入公共和私人医疗保险计划。

财务激励



- 提供针对老年人居住开发商的税收减免和补贴，作为与项目可负担性相关的长期激励措施。
- 为低收入老年人引入租房援助计划，并与现有的方案如PMAY协调一致。

消费者保护



- 制定一套全面的居民权利法案，确保隐私、财务透明度和访问申诉解决机制。
- 强制公开成本、合同、退出政策和争议解决选项。
- 建立监管监督机制以监测合规情况并处罚违规行为。

争端解决机制



- 成立专门的老年生活法庭，以加速解决与费用、服务或合同相关的纠纷。
- 介绍一名独立的调解员和替代争议解决机制 (ADR) 机制提供非诉讼基础的解决方案。

推广PPP模式



- 鼓励将老年居住、医疗保健和多功能开发相结合。政府土地上的娱乐场所
- 定义清晰的PPP模式，包括财务激励和土地租赁协议和投资框架。
- 利用具有明确分配指南的CSR基金以提供负担得起的老年人服务。住宅项目。

技能发展针对护理者



- 设立老年护理和护理培训的专业项目解决劳动力短缺问题。
- 提供财务激励措施，例如奖学金或补贴教育，以吸引人才。更多个体转向照护职业。
- 启动宣传活动，以突出养老护理领域的职业机会，促进技能发展的规模化。

来源：印度KPMG分析



CREDAI 领导层



Manoj Gaur 董事长



鲍曼·伊拉尼 总裁



谢赫·G·帕特尔，当选主席。



安南德·辛哈尼亚，中央区域副总裁

新印度峰会



Jagdish Babu，董事长，中小企业 (Medium, Small and Micro Enterprises) 委员会



塔马尔·戈萨尔，MSME委员会共同主席



哈希布·阿赫迈德，中小企业委员会联合主席



Pramod Khairnar，主席，马哈拉施特拉邦CREDAI，NIS会议组织者



高鲁·塔克尔，CREDAI纳西克荣誉秘书长及NIS协调人



库纳尔·帕蒂尔，纳西克NIS CREDAI总裁兼联合会议主持人

内容和公关



Harshul Savla NIS Content - 主席



拉贾什·普拉贾帕蒂 主席 - CREDAI 公关委员会



KPMG在印度的联系人：

阿希莱斯·图特贾
部门主管 - 客户与市场
E: atuteja@kpmg.com

陈坦·帕特尔
合作伙伴 - 交易顾问部门主管 - 建筑、建设和房地产
E: chintanpatel@kpmg.com

kpmg.com/in



访问我们的最新洞察
在 KPMG Insights Edge
上

关注我们：

需要解决的问题：
kpmg.com/in/socialmedi

如何核能委员会能在设计确保薪酬差异
得到保障的路线图方面提供支持

来几年会降低吗？

以下信息来自NRC（国家核实验室）理解人才市场情况。尽管我们努力提供准确和及时的信息，但无法保证该信息在收到的日期上准确无误，且不能保证其会持续准确。
吸引？ 市场驱动的考虑因素

未来。未经对特定情况进行全面审查，任何人都不得在适当的专业建议下采取此类信息行动。

KPMG Assurance and Consulting Services LLP, Lodha Excelus, Apollo Mills Compound, NM Joshi Marg, Mahalaxmi, Mumbai - 400 011 电话：+91 22 3989 6000，传真：
+91 22 3983 6000.

© 2025 KPMG Assurance and Consulting Services LLP，一家印度有限合伙公司，也是KPMG全球独立组织的一员
成员公司均为KPMG国际有限公司的关联公司，KPMG国际有限公司是一家根据担保成立的私人英国有限公司。版权所有。

KPMG 品牌和标志是经 KPMG 全球组织独立成员公司许可使用的商标。

此文件仅用于电子通信。