

长享瑞月报

Covid-19正在以4种方式塑造未来的养老行业 —— 第二部分

作者：Tim Mullaney

联邦监督和监管

出于多种原因，疫情可能成为华盛顿对养老行业加强监督和监管的一个临界点。

该行业通过其行业协会的协调努力，最终成功和持续地获取联邦救助资金是要考虑的一个因素。

养老行业之所以符合联邦资金的支持在于其医疗保健的特性，尤其是在整套体系终端具有高护理级别 (higher-acuity) 的社区。与此同时运营商的CEO和其他行业的领导者们指出，其他私营行业已经收到了更大规模的纾缓措施，比如航空公司和酒店。一旦立法者和监管者开始了解到辅助养老院是医疗保健体系的一部分，尤其如果在今后几年，会有更多的联邦医疗保险项目 (Medicare Advantage) 或医疗补助资金开始流入养老行业，联邦资金回收 (并再次分配) 就不太可能了。

在NIC会议上，对华盛顿运作方式有着深刻见解的前 Avalere 首席执行官 Dan Mendelson 和 ATI 咨询公司创始人兼首席执行官 Anne Tumlinson 明确提出了这些观点。

Tumlinson 说：“你不能在公共卫生紧急的情况下请求联邦的补助资金，然后又说你不是医疗保健机构。”

Mendelson 和 Tumlinson 指出，疫情将会引发更多监管，然而，提出这个观点的也不仅仅只有他们。

National Health Investors (纽约证券交易所: NHI)首席执行官Eric Mendelsohn在Argentum会议上指出, 已经由马萨诸塞州参议员Elizabeth Warren和Ed Markey带头参与领导, 要求美国一些最大的养老院运营商提供详尽的信息, 并发布了一份试图量化养老院因疫情而死亡的人数的报告。

Mendelsohn说这份请求信息读起来像是“调查”, 这预示着, 如果Warren在可能上任的拜登政府中担任领导角色, 他可能会给养老行业带来一些潜在的负面影响。

在Argentum会议中, Commonwealth Senior Living总裁兼首席运营官Earl Parker也警示, 政府资金的流入可能最终导致政府加强监管。

Tumlinson认为, 联邦监管可能会侧重于如何界定辅助型养老院, 同时让各州在更细微的监管方面拥有自主权。她和Mendelsohn都极为鼓励养老行业在现在采取积极主动的措施, 以便在未来框架界定中发挥作用。

在养老行业中, 究竟谁在其中起带头作用, 以及运营商业界协会之间合并的可能性, 都是一个有待解决的问题。在过去几个月里, 这些运营商比以往任何时候都更加紧密地合作, 并且这些组织的领导人在上周一起出席了NIC的专家组会议。之前为了更正式的巩固联盟与合作, 各方也都一直努力着, 但还是有一些人提出, 为了在国会中更统一发声, 现在是否是继续这些努力的好时机。

运营商将变得更加透明化

在未来联邦的监管下, 养老院运营商肯定会公开更多关于其运营和居民健康的数据。此外, 几乎可以肯定的是, 商业需求会使这个行业在未来变得更加透明。

尽管联邦当局没有要求运营商向他们汇报疫情数据, 但运营商们不得不遵守各州对报告的要求。Bickford Senior Living执行副总裁Alan Fairbanks在Argentum会议上表示, 因为各州呈现数据的方式不同, 有时甚至不准确, 所以给消费者造成了困惑和担忧。

与此同时, 媒体经常在有关感染率和死亡的报道中将私人支付的养老院与专业的护理机构混为一谈。

因此，Fairbanks和Bickford团队认为，为了努力维护消费者的信任和信心，他们公司必须在他们的养老社区介绍中，提供清晰有力的关于疫情如何影响每个社区的信息。在许多运营商强调需要和居民、家庭成员和工作人员就Covid-19的感染率进行快速、坦诚的沟通的同时，Bickford已经在公司网站上发布了这一信息，供所有人浏览。

Trilogy Health Services还创建了一个面向公众的网站，其中含有运营商极少揭露的信息。不仅标记了潜在的或已确认的Covid-19病例数量，还透露了每天每个社区中员工和内部居民的总人数、团队成员和员工的累计康复人数以及员工和居民的死亡人数。

Trilogy首席执行官Leigh Ann Barney在NIC会议上表示：“这样做有点冒险，但实际上我们从社区和家庭中获得了更多的信任。而且令人惊讶的是，当地媒体对我们这种坦率的做法给予了赞扬。”

为了让这些坦率的沟通得以实现，Trilogy和其他运营商(如Atria Senior Living)已投资了相关电子和网络设备，即使在疫情结束后，这项技术仍将被保留，并用以支持运营商提供更高透明度的信息。例如，Fairbanks和Commonwealth的Parker会将因疫情影响而频繁变化的租金和护理费率随时在网站上更新。

运营商将不得不比以往更加努力地赢得消费者，这种透明度将成为提高入住率必备的条件。

“分享身份、价值观和兴趣在现阶段变得尤为重要，用以吸引即将进入市场或已经进入市场的老年人，”Greystone的Spooner在Ziegler的活动上说。

行业更加稳固、成熟

PGIM房地产公司是养老院领域最大的私募股权投资者之一，在6月份的预测中，该公司的领导表示，疫情将扩大行业中运营商之间的差距。那些拥有深厚的企业文化和具有较强的专业能力以处理日趋复杂的老年人生活需求的运营商，其长期前景更为光明，而实力较弱的运营商将在这个行业中挣扎，还有些可能将无法生存。

这一观点在最近的行业会议上得到了大量数据的支持，这些数据已经开始量化强者和弱者之间的差距。

NIC的Mace将入住率比喻为“杠铃”。杠铃的一侧是大约22%的资产，它们保持了95%或更高的入住率。而杠铃的另一端是约28%的社区，这些社区的入住率已降至80%或更低。

Mace表示，那些在杠杆入住率较低一边的运营商将很难经受住疫情的考验。HealthTrust的新数据解释了这一现象的原因：不断上升的支出和不断下降的收入使养老院的利润率降至平均21%左右，与专业护理机构的利润率相差无几。

HealthTrust的合伙人兼首席运营官Colleen Blumenthal在Argentum表示，利润率的压缩可能会让入住率低、覆盖率低的运营商面临无法偿还债务的风险。

随着时间的推移，预计会出现破产、不良资产或整个运营平台被收购的情况。换句话说，随着疫情创造了适者生存的环境，养老行业期待已久的“改革”正在加速。

如果“改革”使行业的整合度更高，运营商虽少但实力更强，那么这对整个行业来说未必是一个坏的结果。在最近的会议中已经开始描绘强者将如何度过这段时期，并通过更好的运营使未来蓬勃发展。

SRG的Grust在NIC表示：“我们整个行业已经经受住了考验。我认为，我们已经崛起。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2020/10/12/4-ways-covid-19-is-shaping-the-senior-living-industry-of-the-future/>

2020年1月

- 长享瑞顺利完成了Lindsay项目土地收购的融资。该项目拥有174个住宅单元，提供独立生活和辅助生活，以及失忆护理单元。

2020年2月

- 长享瑞和 Avenir Senior Living 宣布，其共同投资的位于亚利桑那州瑟普赖斯市的 Avenir Behavioral Health Centre成功地通过了联合委员会的考察，并已被批准获得联邦医疗保险资金。

2020年11月

- 长享瑞和其合作伙伴 Hillspport Developments，投资建设的位于安大略省奥沙瓦市的巴特莱特老年公寓正式开业。

2020年12月

- 长享瑞和其合作伙伴 Hillspport Developments宣布，完成了对位于安大略省奥沙瓦市的巴特莱特老年公寓优先债务的再融资。

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