



## 长享瑞月报

2020年2月（总第27期）

### 行业洞见

#### 辅助生活受到投资者青睐

作者：Chuck Sudo

辅助生活重新受到养老地产投资者的青睐。伴随着需求增长和新建工程放缓，辅助生活的受欢迎程度甚至超过了老年公寓。

根据《2020年养老地产展望报告》，辅助生活超越了记忆护理和老年公寓，成为今年的投资重点，并且是仅次于独立生活的，最受欢迎的养老地产类型。

该报告由 Senior Housing News 与 Hunt Real Estate Capital（总部位于纽约）合作撰写，他们在2019年12月和2020年1月对330位养老地产专业人士进行了访问，并总结整理了调查的结果。

对比去年的调查结果，投资者对辅助生活的热情高涨标志着一个转折，也支持了最近的数据：经历了多年新增供应冲击市场后，该产品类型已转危为安。在去年的调查中，独立生活是最受欢迎的类型，其次是老年公寓，第三是记忆力保健，辅助生活位居第四。

近年来，由于各种因素的影响，包括一波新增供应浪潮冲击了全国各地的市场，辅助生活板块表现相对欠佳。但经历了历史最低点后，辅助生活的入住率开始上升。根据国家养老地产和护理投资中心（NIC）的数据，2019年第四季度的辅助生活入住率上升至85.7%。首席经济学家 Beth Burnham Mace 表示，辅助生活全年净入住率达到了自NIC开始报告数据以来的最高水平。



2019年第四季度 NIC 数据显示，主要市场的动态各不相同，开工量逐渐减少，预计这将进一步提高入住率。

Lancaster Pollard 的高级董事总经理 Jason Dopoulos 告诉我们：“在过去十年来一直稳步发展的新建筑开工的预期开始放缓的情况下，入住率的增长是有基本面支持的。如今，比以往任何时候都更重要的是对本地市场的透彻了解，在评估项目时，要进行全方位的考量，从当地需求到新兴竞争物业（如老年公寓）的出现。”

独立生活仍然是投资者眼中最有吸引力的资产类型，有 29% 的受访者表示他们更喜欢这个类型。老年公寓在今年的调查中跌至第三位，有 20% 的投资者表示他们会寻找该领域的机会，比去年的调查结果下降了一个百分点。

凯雷投资集团（Carlyle Group）等投资者已成为老年公寓领域的主要参与者。这家投资公司与该领域的多个专业伙伴合作，包括与 Greystar 合作开发其 Overture 品牌。在过去的四年中，Overture 迅速发展，在美国 13 个州共拥有 40 个社区。

### 人力资源依然是最大的挑战

在养老地产业面临的挑战中，人员配置是最令人担心的问题。40% 的受访者表示，人员配备是该行业在 2020 年面临的巨大挑战。在全国范围内，劳动力市场面临低失业率以及来自行业内和行业外的双重薪酬压力。

Dopoulos 说：“人员配置仍然是运营商面临的巨大挑战，考虑到劳动力市场的紧张程度以及失业率目前处于 50 年来最低点，这也就不奇怪了。”

**2020 年展望报告从多个方面对养老地产行业进行了调查评估。其他发现包括：**

- 34% 的受访者计划在 2020 年购买养老地产，而 17% 的受访者表示将继续出售其资产。
- 私募股权和公开交易的房地产投资信托基金将继续推动投资。38% 的受访者预计私募股权仍将是养老地产的最大投资者，34% 的受访者预计房地产投资信托（REIT）将成为最大投资者。

- 作为一项增长战略，新建项目开始超过翻新项目。33%的受访者表示，新建项目将是最好的增长策略，而22%的受访者则倾向于翻新并重新定位现有建筑物。

原文链接:

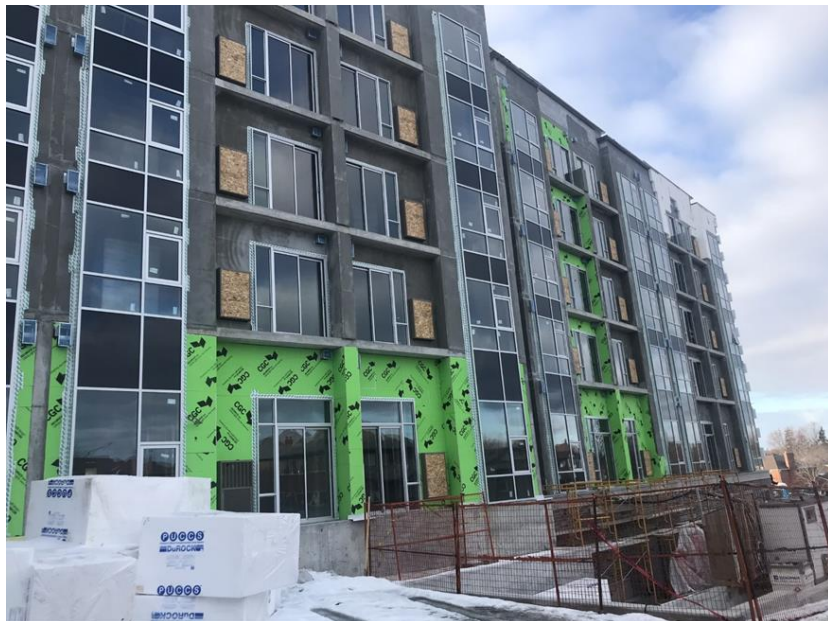
<https://seniorhousingnews.com/2020/02/06/assisted-living-outshines-active-adult-in-eyes-of-investors/>

## 项目进展报告

### 巴特莱特老年公寓项目

巴特莱特是一座拥有129个单元的公寓楼，专为活力老人而设计，位于安大略省奥沙瓦的邦德街550号。它代表了传统养老住房的经济实惠的替代方案，允许老年人通过礼宾服务，在普通公寓楼内独立生活，同时为老年人及其家人在短时间内根据需要提供照顾。以下是本项目进展快报：

- 底层防火墙已经过检查。框架机构，机械和电气管道排布将在下周完成安装。
- 正在进行二楼的套房分割和套房内卫浴设备的安装。
- 根据需要，我们增派了人手进行分隔墙，电气和机械系统的安装。
- 东侧电梯安装已完成超过50%。





## 米德尔顿老年公寓项目

米德尔顿老年公寓, 位于安省 Bradford 市 558 Holland St W.的, 共有 122 个单元, 专为老年人居住需求而设计, 代表了替代传统养老社区的经济型养老住房方案。老年人可以通过礼宾服务, 在普通的公寓内独立生活, 同时为老年人及其家人提供舒适感, 如果有需要, 可以在短时间内提供护理。以下是本项目进展快报:

- 地基加固工作已经开始。
- 排水沟渠已经安装完毕, 泵机已开始抽取多余的地下水。完成排水后, 即将开始大规模的挖掘工作。
- 工地临时电力系统已在 1 月安装。
- 总包商 (General Contractor) 正在审阅 98% 的施工投标。我们希望可以尽量减少当前市场上建设成本增高对本项目的影响, 但也为此预留了充足的备用金。同时, 我们也委任了第三方机构对施工投标进行审阅以尽一切可能将建设成本控制在预算内。





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](http://www.chanceryseniors.com)