



长享瑞月报

2020年10月（总第35期）

行业洞见

52%养老行业的领导者认为运营成本的上涨将不可逆转

作者：Tim Mullaney

大多数养老行业的专家认为，这场疫情将导致运营成本的上升成为永久性的事实。

这个结论是根据国家房地产投资者和国家养老院和护理中心（NIC）的2020年养老院投资者的情绪调查得出的。今年的调查收集了来自不同公司的167名参与者的反馈，这些公司包括投资机构、贷款机构、开发商、经纪代理和业主/运营商。大多数受访者称他们自己是业主或高管。

90%的受访者表示，在今年3月1日至8月1日期间，疫情使运营费用上涨，其平均增幅为9.2%。57%的受访者表示他们预计疫情将导致这些费用被永久地提升。

在疫情期间，运营商在设备、日常用品、员工、保险和其他项目上都投入了更多资金。不过高管们曾对本新闻网站，针对这些支出是否会长期保持在较高水平从而压缩利润率，表达过不同的看法。

NIC首席经济学家Beth Burnham Mace周四在讨论调查结果的网络研讨会上表示，费用上涨和利润缩水只是养老院面临的诸多挑战之一，但这些挑战或许会劝退投资者进入市场。

她指出，尽管大多数运营商现已调整了他们的日常经营模式，以最大限度地确保居民的安全，但是疫情仍然是主要的新闻头条和感染控制担忧的源头。其他潜在的挑战还包括劳动成本；现有养老院主要由较老建筑组成；以及缺乏高质量的运营商。



然而，Mace 也指出了养老院对投资者来说仍然是一个好机会的诸多原因。在过去经济衰退的经历中，养老院行业以其成熟的整合证明了它的恢复能力，并且这是一个不断增长，透明度越来越高，机构资本对此兴趣越来越大的行业。再者，随着婴儿潮一代的年龄不断增长，引人注目的人口统计数据也随之而来。再加上缺乏家庭护理人员、离婚率上升以及对低成本护理场所越来越注重等因素，人口统计的趋势说明了在未来几年人们对于健康的需求将不断增强。

“就人口统计数据而言，水的来源和本质没有改变，”梅斯说。

养老行业确实吸引着投资者，但是与疫情相关的压力对这一资产类别的短期前景有所抑制。

在 2015 年至 2019 年的 5 年中，NREI/NIC 的受访者将养老院列为最具吸引力的投资地产类型；而今年，工业产权和公寓物业的排名更高。NCREIF 房地产指数显示，2020 年第二季度养老院投资回报率为-1%，这是自 2012 年以来养老院投资回报率指数首次出现为负的情况。

然而，长期前景显然要比短期前景更乐观。52%的受访者表示，他们没有改变对养老院的长期投资计划。尽管有 36%的投资者说他们计划减少短期投资，但也有 34%的人说他们计划增加长期投资。

Mace 称，第二季度的交易活动比较贫乏，交易额约为 44 亿美元。相比之下，去年的同期交易额约为 170 亿美元。

据 NREI 报道，PGIM 房地产公司希望在今年年底前投放 45%总量为 9.96 亿美元的养老院基金。但截至 8 月底只完成了总额的 20%。

“由于疫情的影响，市场对于定价在不断探索变化中，且很多交易因买卖价相差过大而被撤出市场，” PGIM 房地产公司董事总经理兼高级投资经理 Steve Blazewski 表示。



约一半的受访者认为未来 12 个月资本化率可能会上升，而其他 24%和 23%的受访者则分别认为不会变化和下降。养老院资本市场集团董事总经理兼联席主管 Jay Wagner 对 NREI 表示，到目前为止，在疫情期间，Cushman & Wakefield 还没有看到上线利率被“广泛修正”，但承销变得更为保守了。

事实上，80%的受访者预计未来 12 个月承销的标准将会收紧。

然而，未来难以预测，疫苗的前景仍是未知数，且秋季或冬季可能再次出现感染的情况。不过，养老院行业基本运营和支出正在改善，44.9%的受访者预计明年的入住率会上升，同时 55.3%的受访者预计租金会上涨。

NREI 报告称：“虽然受访者对入住率的上升格外乐观，整体的平均预期仅上升了 25.5 个基点，另外，与过去的调查相比，此次结果显示受访者对入住率的信心明显下降。值得注意的是，72%的受访者在 2019 年的调查中预测入住率将会上升。”

无论疫情何时结束，鉴于这些养老社区为满足客户对于住所、护理和幸福生活需求所提供的服务，Mace 相信养老行业将会复苏。

她说：“在我看来，养老院其价值的宗旨并没有消失。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2020/09/17/52-of-senior-housing-leaders-say-operating-expenses-will-be-permanently-higher/>

项目进展快报

Stony Plain 老年公寓项目

Stony Plain 活力养老社区位于阿尔伯塔省 Stony Plain (埃德蒙顿市以西 35 公里) 市中心, 共 6 层 82 个住宅单元。所有单元配备全尺寸自用厨房并配有 24 小时紧急呼叫系统, 一楼设有公共咖啡厅或餐厅及其他住户活动设施, 在保障住户生活独立性的同时, 确保其在需要的时候能够获得相应的帮助和服务。以下是本项目进展快报及工地现场照片:

以下是本项目进展快报及现场照片:

- 建筑外墙的工作已非常接近完工。
- 所有楼层的地板铺装工作都在顺利进行之中。
- 家电的安装工程已进展至三楼的套间。
- 样板房已于 8 月 17 日竣工并开放参观。
- 我们于 2020 年 10 月 1 日完成了优先级贷款的第十四次提取。
- 我们的养老公寓将按计划于 2020 年 11 月 1 日正式开放入住。
- 我们的养老公寓持续获得本镇及周边居民的强烈关注, 85 间套房中的 66 间已经收到了预定, 且其中 29 个预订已经正式签署了租赁协议。







Surprise 特殊医院项目

长享瑞与长期合作伙伴 *Suske Capital* 和 *Avenir Senior Living* 一起开发这个位于美国亚利桑那州萨普莱斯市的 32 个床位的特殊护理医院项目。萨普莱斯特殊护理医院邻近 *Surprise Memory Care*，该机构将为特殊护理医院提供转诊，特殊护理医院则将为 *Surprise Memory Care* 的提供更高水平的护理。以下是近期项目进展快报。

- 在 7 月和 8 月，为了确保患者和医护人员的健康与安全，我们医院继续采取了较为保守的经营模式——开放一半的床位收治患者。在此期间，入住率继续保持相对稳定，在 7 月和 8 月分别取得 13.6 和 12.8 床位的日均入住率。
- 在 8 月下旬，经过管理层的审慎考虑和详尽检查，医院恢复了正常运营，并向患者开放了所有的床位。医院 9 月的日均入住率维持在 12.8 床位，而 10 月以来已出现大幅提升，目前已达 22.1 床位/天。
- 与此同时，医院继续向联邦/州卫生系统以及私人保险公司提交账单并获得支付。截至 2020 年 9 月，医院共计产生了约 400 万的应收账款，并已收到其中约 166 万的支付款。
- 2020 年第三季度的投资收益已于 2020 年 10 月 8 日发放给我们的投资人。

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