

长享瑞月报

这篇文章指出，BBG的一项调查发现，尽管2023年租金上涨，大多数养老公寓投资者并不期望利润率得到改善。大多数受访者预计支出将随着租金的提高而增加，且投资者预计活跃成人社区将拥有最高的稳定入住率。

养老地产投资者认为2023年开支将上升，利润率将持平

尽管过去租金的上涨将在2023年生效，但大多数投资者认为，利润率将在2023年持平甚至下降。

根据商业地产服务公司BBG进行的一项新调查的结果，投资者还认为，费用将继续与租金同步上涨。

BBG在1月份首次进行的关于养老行业看法的调查中，与不同护理程度养老社区的投资者进行了交谈，并向他们提出了关于养老行业前景的问题。

所有受访者中，近四分之一来自资本市场或金融中介部门，19%是开发商，16%是经纪人或投资者，14%是机构投资者或私募基金，14%是业主或运营商，9%是房地产投资信托基金（REIT），其余5%被归类为“其他”。

这项调查的一个重大发现是，受访者对今年的利润率不是特别乐观。

只有23%的受访者认为2023年的利润率将扩大，而其余77%的受访者则表示，他们预计经营利润率降低（35%）或经营利润率没有变化（42%）。

略多于四分之三的受访者表示，他们预计未来12个月的支出将增加3%至5%。

几乎所有的受访者（90%）表示，他们预计2023年所有物业类型（不包括专业护理）的租金增长在1%至5%之间。

BBG董事总经理R.J. DeBee告诉《养老行业新闻》：“鉴于最近社会保障的增加，5%-10%的租金增长是合理的。”

2024年在所有养老院中，辅助生活和记忆护理养老社区的租金增长预计是最高的。大约62%的受访者预计辅助生活社区的租金增长为5%或更高，且有64%的人表示他们预计记忆护理社区会有类似的增长。

调查的受访者表示，他们预计活跃成人养老社区将有最高的稳定入住率，在91%至95%之间。而与其护理程度相反的CCRC和生活计划社区的稳定入住率则将保持在85%至93%之间。

	Independent				Skilled Nursing	CCRC/LPC
	Active Adult	Living	Assisted Living	Memory Care		
Compress 25+ bps	4.62%	5.48%	5.19%	3.95%	3.57%	4.17%
Compress 0-25 bps	12.31%	12.33%	5.19%	3.95%	3.57%	2.08%
No change	36.92%	26.03%	25.97%	28.95%	37.50%	39.58%
Expand 0-25 bps	29.23%	34.25%	37.66%	31.58%	28.57%	22.92%
Expand 25+ bps	16.92%	21.92%	25.97%	31.58%	26.79%	31.25%
No change to Expand 25 bps+	83.08%	82.19%	89.61%	92.11%	92.86%	93.75%

**Percentage of respondents.*

在参与此次行业调查的养老院投资者中，绝大多数受访者认为资本化率在2023年将扩大25个基点或保持不变，并且随着认知水平的提高，这一看法会变得越来越强烈。

总体而言，受访者认为资本化率的提高将随着认知水平的提高而逐渐增加。约46%的受访者认为活跃成人养老院的资本化率会有一些增长。相比之下，约有56%、63%和63%的受访者表示独立生活、辅助生活及记忆护理养老社区的资本化率会提高。

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2023/03/07/senior-living-investors-see-rising-expenses-flat-margins-ahead-in-2023/>

Stoney Creek 老年公寓项目

Grandview 退休养老社区是一座拥有159个住宅单位的公寓楼，旨在打造设施齐全，服务完善，环境优美，当地最高水准的新型养老社区。它位于安省 Hamilton 市中心位置，邻近 Stoney Creek 高尚住宅区。交通便利，周边配套成熟，购物、餐饮、公园和医院等一应俱全。以下是近期项目进展快报：

- 增设的户外标志牌吸引了社区中老年人的注意，其中许多人预约了社区游览以获取有关我们服务和设施的信息。此外，我们完成了线上和纸质的居民推荐活动、建筑拍摄、线上视频游览和谷歌评论活动，以加强社区在网络平台上的影响。
- 直邮活动覆盖了Grandview周围15公里范围内的两万户家庭。 此次活动呼吁一个特别促销活动，鼓励客户选择并入住他们选定的套房。



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