



长享瑞月报

2019年5月（总第19期）

行业趋势

老年公寓受欢迎程度增加，入住年龄比传统养老住宅早 10 年

作者：Chuck Sudo

老年公寓已成为一种独立的养老住宅产品类型，可能在某种程度上与独立生活养老住宅(暨传统养老住宅)竞争，但主要吸引相对年轻居民。这是仲量联行 2019 年养老住宅调查显示的结果，该调查覆盖超过 1,000 家贷款人，运营商和行业顾问，了解他们在未来 12 个月内对养老地产的投资信心。

总体而言，受访者对养老地产市场持谨慎乐观态度，即使 2018 年交易量略有下降。去年交易总额还是达到了 130 亿美元，同比增长 41%。JLL 研究副总裁 Lisa Strobe 告诉 Senior Housing News (SHN)，这表明，与前几年相比，价值超过 10 亿美元的大型投资组合正在减少，投资者们开始收购单一资产和较小的投资组合。

老年公寓受欢迎程度增加

稳定的入住率，不断上涨的租金以及婴儿潮一代的老龄化，在这三大因素的推动下，受访者表示对养老物业价值升值持乐观态度。他们特别看好老年公寓。Strobe 说：“调查中发现，这被证明是一种独特的资产类型。”

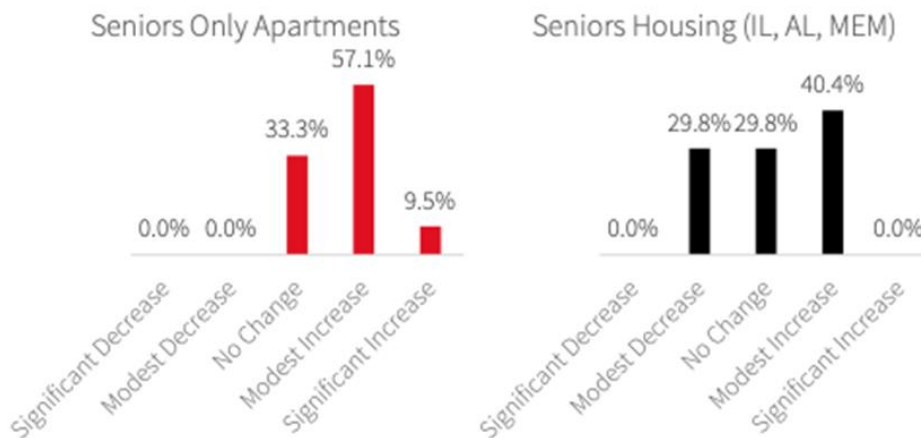
仲量联行的研究表明，老年公寓平均入住年龄是 70 岁以下，而提供全面服务的传统养老社区的平均入住年龄为 80 岁。这一点以及“轻服务”，使得老年公寓成为更实惠的替代方案，同时也能（为住户）提供安全的环境和社交机会。

预计在未来 20 年内，有 5%至 8%的婴儿潮一代（1946 年至 1964 年间出生）将过渡到老年公寓。这相当于 600 多万人需要养老住房。更重要的是，平均入住年龄的 10 年差异说明，老年公寓可以被认为是一个独立的产品类型，能够与传统养老社区共存而不会对后者产生重大影响。Strobe 说：“老年公寓的目标人群不同。随着产品类型的成熟，这会越来越明显。”



尽管如此，仍有 75% 的受访者表示他们认为老年公寓在某种程度上与传统养老社区存在竞争。仲量联行的研究发现，57.1% 的受访者表示他们认为养老公寓价值增加，而传统养老社区的这一比例为 45%，养老物业整体 40.4%。

这些调查结果与 Hunt Real Estate Capital 和 SHN 的 2019 年高级住房展望报告一致，该报告发现投资人认为活力老年公寓的投资价值超过了记忆力护理，仅次于传统养老社区。



更低的运营花费

与服务较多的产品类型相比，影响投资者对老年公寓信心的另一个因素是运营费用。与传统的独立生活，辅助生活和记忆力护理社区相比，老年公寓几乎是一个纯地产类产品，没有过多的服务。Strope 告诉 SHN，如果投资者以低资本化率收购高级公寓，可以通过增加租金来增加盈收，并在退出时实现更高的收益率。

虽然活力老年公寓越来越受欢迎，但它仍然是一种相对较新的产品类型，Strope 指出它需要经历一些成长的痛苦才能超越传统养老住宅在投资者眼中的位置。她说：“两者都将继续向前发展。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2019/05/15/senior-apartments-gain-traction-skew-10-years-younger-than-independent-living/>

项目进展快报

长享瑞巴特莱特老年公寓

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：

1. 人行道安全装置已安装完毕。
2. 正在浇筑 4 楼的支柱。
3. 预制楼梯已经安装完毕，并以完成西侧楼梯井平台的浇筑。



长享瑞米德尔顿老年公寓

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：

1. 已经收到 Bradford 镇政府关于 Site Plan 建设规划的完整意见反馈，并已完成相关调整准备递交。镇政府已指示其律师着手准备相关法律文件。
2. 已经拆除了场地上原有的房屋并架好了建设围栏。场地上的原有建筑已经拆除，
3. 我们在 2019 年 4 月 17 日完成了建筑施工图纸，此外工程总包也已经确认了项目建设预算。
4. 我们于 2019 年 5 月 21 日正式启动了第二轮融资。



近期项目

Grandview 退休养老社区

项目概述

- 本项目位于安省 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。
- Grandview 项目旨在打造设施齐全，服务完善，环境优美，当地最高水准的新型养老社区。
- 项目占地面积 1.85 英亩，计划建造 158 个住宅单位，包括 131 个独立生活和老年公寓单位，以及 27 个辅助生活单位。
- 预计将在 2019 年第二季度开工建设，2020 年第四季度开业运营。



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.chancryseniors.com