



## 长享瑞月报

2020年8月（总第33期）

### 行业动态

新冠疫情影响养老住宅市场需求，但大多数消费者依然保持乐观

作者：Chuck Sudo

随着新冠疫情在美国各地护理养老院的蔓延，潜在居民对整个养老住宅行业的安全产生了忧虑。目前，养老住宅的市场需求主要来自刚开始寻找养老住宅的老年人和那些有迫切护理需求的老人。

今年6、7月间，市场调研公司 ProMatura 为美国养老住房协会（ASHA）进行了一项调查。好消息是，大多数潜在消费者依然对独立生活，辅助生活和记忆力护理等不同类型的养老住宅抱有积极的看法。然而结果也显示，新冠疫情使人们对养老住宅行业产生了一些负面印象，该行业必须积极解决这个问题。

当下，对养老住宅比较感兴趣的有两大群体：刚开始寻找养老住宅的老年人，和有迫切护理需求的老年人（由他们的子女所代表）。

Juniper Communities 市场和销售副总裁 Cindy Longfellow 在 ASHA 举办的网络研讨会上表示：“市场需求曲线已经不同于以往，不再成钟型分布。”本次网络研讨会的重点是 ProMatura 调查的结果，以及运营商该如何应对潜在客户因疫情而产生的担忧。



从6月1日到7月15日，ProMatura对131个养老住房协会会员社区的潜在客户群体进行了抽样调查，收集了637条回应。同时，从6月10日到6月29日，对年收入超过35,000美元和决策者年龄在75岁以上的家庭进行了调查（作为对照组），共获得14,999份答复。在此基础上，进一步将研究范围缩小到了14个大都市统计区域（MSA）。

ProMatura的调查结果显示，在过去的12个月中，潜在客户群体中有76%的受访者消费了某种护理级别的养老住房，而对照组中这一比例为19%。此外，潜在客户群体中有71%的受访者表示他们正在寻找养老住房，对照组中该比例为81%。

## 不同的看法

该调查显示，潜在客户（老年人）与其成年子女以及两个受访组群，分别对不同护理级别的养老住宅感兴趣。

大多数受访的潜在客户表示，他们正在寻找独立生活型养老住宅，而子女们则在研究更高护理级别的住宅。Longfellow认为，这与疫情之前潜在客户对自身护理需求认知的大体趋势相吻合。与之相反，子女们更多关注辅助生活型养老住宅。ProMatura市场研究副总裁Kristin Paris认为，这是因为子女们更了解护理服务的内容和亲人的需求。

但是，疫情期间关于护理院的负面新闻对消费者信心产生了影响，尤其影响了对辅助生活的需求。ProMatura公司CEO兼创始人Margaret Wylde表示：“潜在客户群中将近37%的受访者表示，自疫情在全国蔓延，他们对辅助生活的看法更加负面；161位受访者认为辅助生活社区容易成为疫情的爆发点。”

ASHA和其他行业组织反复呼吁：新闻机构在报导时，要说明护理院（Skilled Nursing）和养老住宅之间的区别。该调查表明，疫情早期的初步报导对人们的看法产生了持久的影响，而业界正努力扭转这种看法。



Longfellow 说：“作为一个行业，（我们）可能在应对这种负面印象方面做得不够好。我认为这是大家可以共同努力的事情。”

本次调查结果为 ASHA 和其他行业团体提供了前进的方向。与独立生活相比，辅助生活和记忆力护理受疫情的影响更大。但是，有关护理院老人染疫身亡的新闻，引起人们对所有不同护理级别的养老设施的关注。上个月，马萨诸塞州参议员 Elizabeth Warren 和 Ed Markey 委托制作的一份国会报告表明，至少有 7,000 例新冠死亡可追溯到辅助生活设施。实际的数字可能更高，因为辅助生活养老机构的死亡数据不需上报联邦政府。

原文链接：

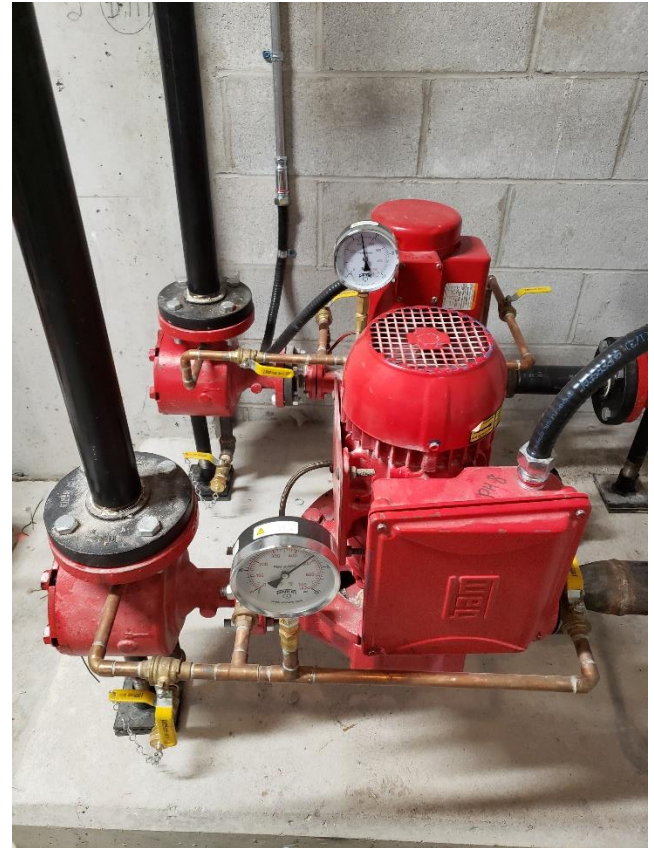
<https://seniorhousingnews.com/2020/08/16/covid-19-curtails-messy-middle-of-senior-housing-demand-but-most-consumers-stay-positive/>

## 项目进展快报

### 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及现场照片：

1. 样板房的内部装修已全部完成。
2. 二楼套房天花板已安装完毕。地板铺设基本完成，正在安装厨房。
3. 三楼地板铺设已经开始，并正在安装各个套房的大门。
4. 四楼的天花板和过道正在进行粉刷。
5. 五楼的套房分隔已经完成，电线排布基本完成，套房内的空调通风系统已经安装完毕。





## 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及现场照片:

1. 自 2020 年 5 月 19 日起, 安大略省已进入第一阶段重启, 项目工地作业已恢复。
2. 自重启以来, 我们已完成工地抽水沟渠的挖掘工作, 为施工建设做好准备。
3. 我们一直与设计师和建筑师通力合作, 对建筑进行了部分的重新设计及修改, 并与总承包商就承包价格进行了商讨。成本咨询师 (Altus Group) 正在完成全面的预算报告, 以供贷款方审阅。
4. 根据贷款方的要求, 我们已向优先级贷款人提交了更新后的融资方案, 贷款方将对我们的贷款申请进行最终的审阅和批复。



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)