

长享瑞月报

尽管养老行业面临挑战，但一些开发商正在为婴儿潮一代推动的未来需求浪潮做好战略准备。Confluent Development 等开发商正在积极规划大型养老项目，预计到 2027年将迎来有利的需求环境。虽然建筑成本和融资挑战依然存在，但这些公司正在定位自己，以便在市场条件改善时抓住养老需求激增的机遇，力争走在行业发展的前列。

快速出击，抢占先机：养老院开发商为即将到来的需求潮做好准备

虽然一些养老院运营商和开发商已经暂停了他们的开发计划，直到市场条件改善，但其他公司并没有坐以待毙，他们正在积极采取行动，准备迎接即将到来的需求潮。

尽管许多公司的发展速度没有前几年那么快，但他们正在采取创造性的措施，使项目在债务和建筑成本仍然制约增长的情况下得以推进。在他们看来，即将到来的需求浪潮，即数量庞大的婴儿潮一代将带来的需求增长，是他们的潜在机遇。

通过专注于重建项目和现有项目的翻新工程，一些积极探寻发展的养老企业已经找到了实现发展里程碑的新途径。但挑战依然存在，因为有关建筑成本和劳动力的压力持续存在，且新项目的融资渠道仍然十分困难。

与此同时，仍然活跃在养老领域的开发商认为，他们正领先于其余市场，在其他开发商之前为未来的项目奠定基础。

Confluent Development 董事总经理Matt Derrick说：“发展就像一个大火车头。它不可能瞬间启动和停止。在有些不如意的时候，你必须全力以赴，这样你才能得到回报。”

选择合适的社区至关重要

从确定基本面强劲的市场到寻找合适的单元组合和社区类型，运营商在考虑下一步发展方向时必须比以往更加努力。

据 Watermark 首席投资官 Bryan Schachter 介绍，总部位于亚利桑那州图森市的 Watermark Retirement Communities 目前有九个在建项目。该公司之所以能成功地继续开发项目，部分原因在于其专注的产品类型，以及与紧跟市场环境开发商的合作。

Schachter 告诉 SHN：“我们主要专注于高端独立生活、辅助生活和记忆护理这些类型的项目，它们大多处于主要和高门槛市场。”

随着其豪华子品牌 Elan Collection 的推出，Watermark正在推进一系列项目，以吸引主要市场中较富裕的潜在客户。这是 Watermark“高端部分增长”投资组合的一部分。

Schachter 说：“我们认为我们的价值主张就在于此，我们真的认为这些项目是我们投资组合成功的驱动因素。”

Schachter 指出，Elan 品牌旗下社区入住率和利润率都取得了“巨大提升”，公司非常看好其发展前景。但项目开发仍然存在阻力，例如债务融资和建筑成本方面的挑战。

Schachter 说：“我们正在一些社区中提供产品并达到一个较高的价格点，帮助我们缓解一些工资压力和通货膨胀，遗憾的是，小型和三级市场项目确实无法通过这个方式来克服这些压力。”

Schachter 指出，Watermark 在其最近开业的 Elan 社区中，以约 35% 至 40% 的入住率实现了净营业收入 (NOI) 的收支平衡，并准备在入住率稳定时创造 50% 或更高的营业利润率。今年早些时候，其中一个 Elan 社区就证明了这一点。

这表明，通过选择合适的产品、质量、单元结构和价格点，如果运营商建立了社区，居民将会跟随而来。

Schachter 说：“随着其他项目租赁的进一步推进，我们对这些项目的发展前景非常乐观。这不是一次性的，我们已经看到这种情况重复出现了三四次，这给了我们继续开发这些项目的信心。”

为了保持施工进度，Schachter 表示，Watermark 与其各个市场内的开发伙伴建立了合作伙伴关系。

Schachter 说：“如果我们自己去寻找所有这些地块，我们就无法承接这么多的项目，而我们正在与那些真正看好中长期发展的优秀开发商结盟。”

2023 年，Watermark 将开设三个新社区，其中一个位于德克萨斯州奥斯汀市区，另外两个位于佛罗里达州南部。在其发展推进过程中，Watermark 的目标是提供约 150 到 225 个单位的独立生活、辅助生活和记忆护理套房。

从新开发的角度来看，Schachter 指出，Watermark 最近获得了加利福尼亚州海滨一个社区的开工许可，在加利福尼亚州拉古纳尼盖尔、圣盖博和萨克拉门托还有其他在建或近期开业的项目。

其他项目包括佛罗里达州沃特松德的独立生活社区、俄勒冈州波特兰和佛罗里达州马可岛的高层建筑、华盛顿州贝尔优社区的扩建项目以及圣何塞的第二个项目。Schachter 表示，公司的许多新开发项目都是与 Alliance Residential 以及作为资本合作伙伴的 USAA 合作进行的。

Schachter 说：“我们希望将社区建在居民能够负担得起我们所提供的产品，并同时能够享受到社区周围其他服务和设施的地方。”

我们拥有史以来规模最大的开发计划

虽然目前的开发条件依然严峻，但该领域的一些机构正在进行尽职调查和前期开发工作，以便在条件改善时能够迅速做好准备。

房地产投资和开发公司 Confluent Development 最近公布了其价值 5 亿美元的养老社区开发计划。该公司的主要目标是活跃成人和独立生活社区。

该公司已与 MorningStar Senior Living 和 Harbor Retirement Associates (HRA) 合作进行管理。总部位于科罗拉多州丹佛市的开发商与 MorningStar 合作开发了 14 个项目，与 HRA 合作开发了 9 个社区。

据此前报道，Confluent Development 今年在加利福尼亚州的 Mission Viejo、俄亥俄州的 Shaker Heights 和丹佛的 MorningStar 开启了 2021 年首次动工的项目。

Derrick 说：“这是我们有史以来规模最大的开发项目，这是非常有意义的，我们做过的一些最好的交易都是在大萧条后不久进行的，现在我们发现自己又回到了类似的地方。”

Derrick 表示，Confluent Development 目前最活跃的地方是在幕后为房地产周期的下一个转折点做规划和准备。他表示，这意味着要重新恢复那些在困难时期行之有效的战略，强调规划和尽职调查，以及前期开发工作等。

Derrick 无法透露项目的具体细节，但他指出，正在筹备的“两个重大项目”包括位于西海岸和美国南部的大型伊利诺伊州、阿拉斯加州和记忆护理园区，以及计划在西部山区建设的一个活跃成人社区。他还看到了中西部活跃成人社区的发展机会。

Derrick 说：“他预计在建项目最早将于 2024 年破土动工，但最有可能在 2025 年。”

Derrick 说：“我们已经对这些交易进行了战略性的重新谈判，并将其中一些本应在今年破土动工的项目进一步推后，以待债务市场出现调整。”

重建也是开发商推进养老项目的另一种方式。总部位于伊利诺伊州诺斯菲尔德的 Integrated Development II (ID2) 目前正在进行两个养老项目的前期开发工作，这两个项目将被纳入芝加哥地区两个购物中心的重建项目中。

ID2 与 Affinius Capital 合作，正准备开发拥有 166 个单元的 Sophia at Hawthorn Mall 和拥有 216 个单元的 Sophia at Fox Valley Mall，这两个豪华社区将提供所有类型的护理服务。

严峻的开发环境依然存在

国家养老和护理投资中心 (NIC) 首席运营官 Chuck Harry 表示, NIC 的数据显示, 今年第二季度, 在建单位占现有养老社区总库存的4.9%, 与2019年第四季度创下的7.7%的历史最高纪录相比, 下降了近3%, 同时也是自2014年以来的最低建设水平。

虽然现有环境对新开发项目来说仍是一个挑战, 但由于上线的新库存仍然稀缺, 低开工率预示着运营商可以更快地增长入住率。

Derrick 表示, 现在如果确定一个地块, 由于目前的市场挑战, 项目可能需要长达两到四年的时间才能完成, 这也是 Confluent 公司着眼于未来养老院开发的原因。

Derrick 说: “这将使我们进入 2027 年, 我们相信我们将处于这个行业有史以来最好的需求环境中。如果我等待市场好转才开始这些交易, 那就晚了。”

Phillips 补充, 由于“高端市场”对养老的需求尚未得到满足, 即使是现在, 开发项目也很有吸引力。

Phillips 说: “现在就为项目做好准备, 一旦融资市场恢复正常, 我们就能迅速出击, 率先进入市场。ID2认为, 建筑融资和资本市场将在2024年有所松动, 但仍将保持相对‘紧张’。”

Schachter 还指出, 由于预计资本市场将有所改善, Watermark 正在筹备更多的项目。

他补充说: “当条件改善时, 我们将与我们的开发合作伙伴一起准备启动其中的一些项目。我们仍然坚信自己的发展方向。”

原文链接:

<https://seniorhousingnews.com/2023/09/12/strike-fast-be-first-senior-living-developers-prepare-for-demand-influx-around-the-corner/>

Stony Plain 老年公寓项目

Three Robins Stony Plain是一座七层楼高的建筑，共有85个住宅单元，包括一卧室套房、一卧室加书房套房以及两卧室加书房套房。该建筑的底层设有Stony Plain公共图书馆、Ladybugs Flowers以及其他住宅设施。以下是本项目进展快报：

- 在Three Robins，我们举办了一个万圣节游行，来自SML Academy的220名孩子们纷纷前来参加，共同度过了一个欢乐的时光，大家都穿上了漂亮的万圣节服装！我们的居民们兴致勃勃地为大约400个袋子装上了糖果，与这些可爱的孩子们共度这个特别的节日，彼此之间更增添了许多温馨和喜悦。



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