

2018年1月

编辑精选

市场趋势：市中心的豪华养老公寓
OSHRAT CARMIEL Bloomberg
发表于 2017 年 8 月

曼哈顿即将成为下一个豪宅房产热潮的试金石。开发商们投入大量资金在纽约建造高端辅助生活养老公寓（assisted-living apartment），一个在上东区，一个在中城。目标精确定位于一个特殊群体：富裕的市区老年人 - 他们的认知和生活自理能力日渐下降，但不愿意离开熟悉的生活社区。

诚然，只有非常小的一部分人可以承担这类高端养老设施的租金。Maplewood Senior Living 和 Omega Healthcare Investors Inc. 在第二大道和 93 街的项目起步租金为每月 12000 美元。Welltower 和 Hine 在第 56 街和列克星敦大街的拐角处的项目，月租金最高将超过 20000 美元。

这些养老公寓，跟其他纽约的豪华公寓一样，有身着制服的门童和郁郁葱葱的花园。此外，这些建筑还有专为老年人和记忆损伤人群服务的贴心设计和安排，例如浴室墙壁采取对比鲜明的颜色，以帮助视力不佳的人识别，走廊照明设计能营造夜间助睡眠的氛围。

房地产研究公司 Green Street Advisors LLC 的董事总经理 Michael Knott 表示：“（项目）风险在于，房子造好了，没人来住。但是，这种（高端）产品绝对缺乏市场供应，因此即使是开拓“试水”性项目，也会有需求。”

此外，对老年痴呆症或阿尔茨海默病患者的服务也一直处于供应不足的状态（不论他们的收入多少）。根据 Welltower 的统计，在曼哈顿只有 70 张有证照的记忆力护理（memory-care）床位。曼哈顿区的豪华公寓供应已经达到了过饱和状态，但至少从 2005 年起，就没有新建的养老公寓（根据 National Investment Center for Seniors Housing & Care 的统计）。曼哈顿区目前只有 622 个这样的单位，平均占用率为 97%，平均租金约为每月 6,020 美元。

Maplewood 公司首席执行官 Greg Smith 说：“我们看到的情况是，纽约的老人们还是想在纽约生活，但实际上却没有适合老人的房屋供应了。” Maplewood 公司总部位于康尼狄格州，拥有 13 个养老社区（多数位于郊区）和一个 48 英亩的农场为养老社区提供食物。

根据 Cushman & Wakefield 的专业意见，现在可能是进入曼哈顿房地产市场的最佳时机，今年到目前为止，豪华住宅正在“乞讨”，土地价值下降了 21%。Welltower 的首席执行官 Thomas DeRosa 表示：“纽约房地产行业的市场风向有利于我们，（市场环境）允许我们找到好的地块。” Welltower 是美国市值最大的上市养老物业持有公司。

Welltower 和 Maplewood 都在纽约和其他主要大都市地区寻找更多的地点，期待所谓的“银色海啸”——未来 20 年美国 80 岁以上的人口将翻一番。事实上，Maplewood 在纽约的大楼是其国际化精品养老物业品牌 Inspir 的第一个作品，该品牌目前正在考虑洛杉矶，迈阿密和伦敦等城市。

Maplewood-Omega 大厦位于纽约上东区，总高 23 层，价值 2.7 亿美元。16 楼有餐厅（农场新鲜直供果蔬），水疗中心，电影院，“空中公园”和阳光门廊等配套公共设施。Maplewood 首席执行官 Smith 说，这个项目是“一个酒店品牌 - 一个高端的豪华酒店品牌”。

Welltower 和休斯敦的开发商 Hines 也将在本月开始他们的项目，将原来两栋老建筑（总收购价值 1.15 亿美元）推倒，新建一栋 16 层的高楼，浴室采用大理石装修，建筑外部将用石灰石贴面，这是该区稀有历史建筑的典型风格。根据公司第二季度的申报，其租金上限至少是 Welltower 在其他物业平均值（6,988 美元）的三倍。

Green Street Advisors LLC 的董事总经理 Knott 说：一直以来，开发商们都选择在郊区建造养老社区，这是因为城市以外的土地便宜得多，他们没有看到足够大的市场需求和消费能力来支撑在地价高昂的中心城区建造养老社区。然而，婴儿潮一代的老龄人口改变了他们的想法。他说，现在很多生活在城市里的老人都有能力支付高价，以保持熟悉的生活环境。此外，许多人还需要特别的照顾。根据阿尔茨海默氏症协会的统计，至 2025 年，仅在纽约州，约有 46 万老年人（65 岁及以上）会患上老年痴呆症及相关疾病，比现在多出 18%。

在 Welltower 的开发设计中，样板公寓的天花板高近 3 米，灯光点缀房间四周，取代了会妨碍行动的摆设。Hine 的设计团队还特别使用了一个应用程序，模拟老人的眼睛来评估每一个图案和颜色的选择。有白内障的人看到的物体都可能会蒙上一层黄色。地毯的颜色和图案也不能有太大反差，否则会使人产生地方在移动的感觉。

根据法律规定，辅助生活养老社区内所有的走廊扶手都隐藏在护墙板中。大厅的灯光是按照人体的昼夜节律设定，在早上泛着蓝色可以助人清醒，在夜间则呈黄色以助睡眠。

Welltower 的首席执行官 Thomas DeRosa 说，设计的关键在于养老公寓对于老人来说“就像他们习惯的建筑物一样”。因此，建筑外部采用的是石灰石，其余部分用混凝土浇筑，入口庭院的两面墙壁铺满了绿色植物，还雇佣了一名烹饪顾问，为习惯于经常外出用餐的住户提供建议。

DeRosa 说：“如果你一辈子都住在上东区的石灰石建筑物里，这对你来说就不会感到陌生。这座建筑就像是与过去 60 到 80 年上东区生活的无缝连接。”

原文见：https://www.thestar.com/business/real_estate/2017/08/21/these-luxury-nyc-seniors-homes-start-at-12k-a-month.html