



行业动态

公寓开发商和养老社区运营商争夺活力老年公寓市场

作者：Jack Silverstein

随着市场对活力老年公寓的兴趣日益浓厚，它已成为养老地产的一个全新领域。养老社区运营商和公寓开发商都积极进入这个利润丰厚，前景广阔的领域。

最近 Seniors Housing News (SHN) 采访了 120 位养老地产行业的专业人士，经调查显示，有 64% 的受访者认为，养老社区运营商最适合开发老年公寓项目，19% 的人认为养老社区运营商应与公寓开发商合作，13% 的人则赞成公寓开发商，还有 5% 的人认为双方都没有明显的优势。

与其相吻合的是，其中 88% 的业内人士认为老年公寓应该成为独立生活之前养老护理的第一步，同时 87% 的人表示他们正在进行活力老年公寓的开发。

从访谈中可以看出，养老社区运营商和公寓开发商在活力老年公寓领域各有优势和劣势。公寓开发商擅长于建筑和运营，而养老社区运营商则擅长创造年轻老人想要的社区体验。

尽管与养老社区运营商相比存在文化方面的劣势，但公寓开发商在活力老年公寓领域仍然取得了巨大的成功，并且正在继续扩大战果。

在 2019 年 7 月，Avenida Partners 宣布了未来五年里，每年 2 亿美元的开发计划。尽管没有具体的市场数据，老年公寓领域的主要领导者之一是 Greystar 及其 Overture 品牌。根据其网站公布的信息，Greystar 有 39 个社区，包括已经开业，正在预租中或将于 2020 年开业的社区。Carlyle Group 凯雷集团是其投资者之一，并且凯雷自己也拥有 15 个稳定运营的社区。

凯雷集团负责人 Zachary Crowe 今年 9 月在国家投资中心 (National Investment Center) 会议上说：“必须耐心等待出租的过程，但一旦社区满员，就会保持满员状态。这是非常稳定的资产类别，尤其在考量风险因素后。”



调查结果显示，公寓开发商的成功增强了养老地产行业的整体实力。不过，仍有大约五分之一的受访者认为，由养老社区运营商和公寓开发商合作开发老年公寓是最佳选择。建筑和设计事务所 Perkins Eastman 的负责人 Dan Cinelli 说，养老社区运营商提供的价值在于能够延长每个居民在社区中生活的时间。

另一个例子是总部位于 Minneapolis 的非营利机构 Ebenezer Senior Living，其老年公寓产品包括位于爱荷华州 Clear Lake 的 48 个单元的 Glen Oaks，该物业于 2019 年 10 月 5 日开业。Ebenezer 开发部副总裁 Susan Farr 表示，作为第三方运营商，Ebenezer 与公寓开发商 OneVision 合作，为 Glen Oaks 提供了改进方案，帮助 OneVision 交付了新型的养老住宅。

Farr 认为，相较于普通公寓，针对住户年龄 55 岁以上的老年公寓需要三个主要调整。

首先，她建议制作一本手册，供管理人员在居民健康发生变化时使用以提供帮助，例如有关如何过渡到短期护理机构的实用信息。

其次，她建议设计更多的储物单元和更大的社区娱乐室，因为 Downsize 的老人虽然减小了居住面积但并未相应减少个人物品，并且仍然希望继续或增加他们的社交生活。

第三，提供家务琐事的解决方案，例如干洗和运输。这些调整旨在使居民能够在适当的地方享受退休生活，减轻生活负担。

原文链接:

<https://seniorhousingnews.com/2019/11/14/senior-housing-multifamily-developers-vie-for-control-of-active-adult/>

项目进展快报

长享瑞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工地现场照片:

- 地基加固建设已经开始。
- 工地临时电力系统将在一月初进行安装。
- 排水沟和排水坑已经设置完毕, 泵机已开始工作。





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