

2017年12月

编辑精选

老龄人口增长将带来养老住房紧缺

长期以来，“住房”一直是加拿大社会的热议话题，关注的焦点涵盖日益高涨的房价，普通人的负担能力以及提高居住密度等等。然而，经常被忽视的一个问题是目前市场上没有足够的住房产品来适应日益老龄化的人口和他们特定的生活需求。

根据加拿大房屋抵押贷款和住房公司（CMHC）的统计，到2036年，加拿大三分之一以上的家庭将是老年人家庭。另外，拥有75岁及以上老年人的家庭数量预计将增长120%。CMHC表示，这将意味着市场需要更多专门为老年人设计的住房，来应对老年人随着年龄增长而带来的行动力和敏捷性的减退。

CMHC在另一份长期需求评估报告中指出：“虽然大多数老年人更喜欢在自己家里养老，但他们也需要一系列住房和辅助设施及服务支持，来应对身体状况和行动能力上的变化。从数据上来看，加拿大养老住宅的空置率从2014年的8.7%降到了2016年的7.4%。”

不少行业专家也表示了相同的看法，认为加拿大没有足够的养老住房来支持这一人口结构变化。约克大学Schulich商学院房地产与基础设施中心主任James McKellar说：“我们需要尽可能周全地考虑各种各样的住房需求。”

McKellar先生认为，城镇（包括郊区）的一些主要房屋类型 - 老的独立屋和高层公寓 - 并不适合老年人。随着年龄的增长，老人们会变得更加依赖公共交通，所以住在郊区并不适合。而老房子则需要大量的翻修，高层公寓又无法提供人们在退休年龄寻求的那种社区氛围。他指出：“必须提供能让老年人自给自足的住房解决方案。”

一个解决方案是增加退休社区的数量，迎合对活力养老生活方式的需求。Seasons Retirement Communities是一家位于Oakville的养老地产公司。Seasons的首席运营官Michael Lavallée说：“我们正在试图研究目前（养老地产市场）未满足的需求以及未来五到十年的情况。”Seasons在安省和艾伯塔省拥有20个养老院，提供一日三餐，丰富的日常活动，以及每周一次的家政服务。

Lavallée先生指出，今天的许多退休社区与十多年前相比是非常不同的，不再令居住者有那种羞耻感。“我们采取一种截然不同的方式，更多考虑客户的利益，我们的社区能够在亲切和开放的环境中为老人提供服务。”他补充说，退休社区有时也被批评开销太大，这是一种误解。“现在住在退休社区的花费，也就相当于维持一个房子的开销，（这个房子）还没有贷款。”

人们有时会认为活力养老的退休社区和长期护理设施（LTC）差不多。Lavallée 先生说：“两者差别很大，许多老年人选择退休社区，是因为这里社区的氛围。“居住在退休社区的人，他们习惯于社区的聚会，习惯于了解自己的左邻右舍。”他还表示，总体而言，养老地产行业已经扩展成一个具有丰富广度的行业，包括拥有长期护理部门的退休社区；传统出售的 Condo 也开始转成出租，并提供护理作为一项可选择的服务。

Fengate Real Asset Investments 私募股权投资部董事总经理 Justin Catalano 表示：“Seasons 正在努力开发新的退休社区，以满足全国各地对养老住房不断增长的需求。这个市场里，企业的终极竞争力在于是否能够为老年人提供社区生活氛围，同时为每个居民提供个性化的关怀和服务。” Fengate Real Asset Investments 是 Seasons 的母公司，管理着总价值约 30 亿元的各种不同类型房地产资产。）

原文见：<https://www.theglobeandmail.com/partners/advfengate/theres-a-seniors-housing-gap-looming-on-the-horizon/article37071680/>