



长享瑞月报

2020 年 1 月（总第 26 期）

行业趋势

2020 养老地产行业趋势

作者：Tim Mullaney

2020 年，养老地产行业将迎来前所未有的巨大改变。

随着时间的流逝，婴儿潮一代的需求浪潮越来越近，从而吸引了更多资金和更加多样化的人才进入养老地产行业。到 2020 年，凭借其多年积累的经验，养老地产行业的先驱公司仍存在较大的竞争实力，但他们也将发现自己受到新来者的挑战，这些颠覆性的企业专注于提供创新型的产品。此外，宏观经济前景并不令人乐观；在老年公寓板块和中型市场，对市场份额的竞争也十分激烈。

在汇编 2020 年主要行业趋势时，可以看出，养老地产行业面临的风险和挑战虽然很多，但同时也存在着大量机遇。苦苦挣扎的传统型企业需要采取变革的措施，以在老龄化社会来临之际取得成功，否则将远远落后于那些积极求新突破的企业。

行业颠覆者的出现

正如一些行业领导者警告的那样，像亚马逊和苹果这样的科技巨头已经进入老年医疗保健领域，并最终可能改变养老地产行业。Reddit 的联合创始人 Alexis Ohanian（现在管理着一家风险投资公司）预测，一场“重大变革”已经起步，颠覆性的，技术领先的养老地产品牌将迅速崛起。

2020 年，变革的程度将大大上升。我们会看到初创公司在风险资本的支持下和创新模式的推动下如雨后春笋般出现，将使老牌运营商感到震惊。

几年前，在家庭护理领域就出现了这种情况：Honor 筹集了 2000 万美元资本。尽管 Honor 并没有像某些人担心的那样颠覆家庭护理行业，但是它的出现迫使传统玩家从一个新的角度来看他们的业务。养老地产行业的变革会是什么样的，可以参考 Embassies of Good Living 正在尝试建立的模式。



独立生活开始显得落时

在过去的几年中，独立生活的状况好于辅助生活，激发了投资者的浓厚兴趣。然而，在 2020 年独立生活将面临一些棘手的问题。

在 2018 年春季，行业专家指出，市场对老年公寓的兴趣日益增长，这可能对独立生活构成威胁。NIC 的 Lana Peck 指出，由于独立生活的护理成分不断提高，今天的老年公寓类似于十年前的独立生活。

整个 2019 年，老年公寓变得炙手可热。世邦魏理仕（CBRE）2019 年夏季调查显示，投资者对独立生活的兴趣与去年同期相比有所下降，而对老年公寓的兴趣却大幅上升。同时，凯雷投资集团（Carlyle Group）和其他私募股权公司以及房地产投资信托基金（REIT）的巨额资金推动了老年公寓物业的活跃增长。

2020 年，老年公寓板块将继续升温。灵活的“点单式”服务提供模式和新技术将继续使这种运营模式在未来几年变得更加可行。

一些老年公寓的行业参与者认为，他们不是直接与独立生活竞争，而是希望开发商，投资者和运营商审视独立生活的价值所在 - 与老年公寓相比，独立生活的劳动力和餐饮成本更高，居住时间更短；与辅助生活项目，则缺乏刚性需求和抗衰老能力。

但是，独立生活板块也不会在一夜之间摇摇欲坠。根据 NIC 数据，这仍是一个强劲的板块，2017 年至 2018 年间新增约 11,000 个新套房。尽管如此，依然面临很大的挑战。自 NIC 自 2015 年开始报告该行业数据以来，截至 2019 年 9 月，独立生活的租金折扣水平依然处于最高点。

充分的适应性再利用

多年来，适应性再利用项目已将各种各样的建筑转变为养老住宅，从酒店到学校再到工厂。2019 年，更多类型的房地产加入了这个名单：已经停业的购物中心，封闭的大学，旧农场和历史悠久的精神病医院都改建成了养老住宅。

到 2020 年，会有更多出人意料的建筑被改建成养老住宅。这种趋势将支持城市化的养老生活（比如：布鲁克林前耶和华见证人大厦的重建项目）。这也将推动老年公寓租赁热潮，因为转换为低护理级别后，设计上的限制和需求要少于辅助生活。



开发团队寻求保留社区地标建筑，改建为养老住宅，同时也希望能充分发挥设计创造力。虽然这可能会付出高昂的代价，但回报是，养老住宅会更有机地融入社区，居住者也容易对这些建筑物产生情感共鸣。

知名品牌进入养老地产行业

在酒店业中，品牌跨界活动正在蓬勃发展。Equinox Hotels 以健身和健康品牌为基础，而 West Elm Hotels 则以“独特且高度可识别”的家具零售品牌为基础，在酒店业中成为翘楚。与酒店业的其他趋势和做法一样，这种品牌跨界最终将在养老地产行业占据一席之地。预计 2020 年将是一个分水岭 - 第一个超级明星品牌将宣布进入养老地产行业。

品牌跨界可能会采取的方式：用知名酒店的品牌来命名养老住宅。凯悦 (Hyatt) 公司曾在过去这样做过，但现在进行养老地产品牌跨界的时机成熟了，因为婴儿潮一代相比前几代人对自己喜欢的品牌有着更高的忠诚度。虽然养老地产是一个地域性相当强的行业，但婴儿潮一代的住户将开始挑战这种传统观念，因为他们偏爱那些受人尊敬的酒店品牌所代表的高质量承诺。随着世界上第一个独立的“四季住宅” (Four Seasons Residence) 的开工，“四季老年住宅”的设想也似乎并不荒谬，尽管“老年”一词可能会被删除，或以一种更微妙的方式来提及。

原文链接:

<https://seniorhousingnews.com/2020/01/01/top-senior-housing-trends-for-2020/>

项目进展报告

Stony Plain 老年公寓项目

Stony Plain 活力养老社区位于阿尔伯塔省 *Stony Plain*（埃德蒙顿市以西 35 公里）市中心，共 6 层 82 个住宅单元。所有单元配备全尺寸自用厨房并配有 24 小时紧急呼叫系统，一楼设有公共咖啡厅或餐厅及其他住户活动设施，在保障住户生活独立性的同时，确保其在需要的时候能够获得相应的帮助和服务。以下是本项目进展快报及工地现场照片：

1. 已经完成了屋顶平台及顶层套房建设。
2. 已完成了第一至第六层窗户的安装。
3. 正在进行第五层内部分隔和管道及电力系统铺设。
4. 在 11 月下旬顺利支取了第五笔建设贷款。
5. 目前已完成 78% 的套房预出租，速度远超预期，我们期待 *Stony Plain Three Robins* 在 2020 年第三季度的正式开业。
6. 我方律师团队正在为图书馆向市政府进行出售的事宜准备法律文件，我们预计整个交易将与本年度二月底完成。







Lindsay 养老社区项目

Lindsay 退休养老社区将提供独立生活和辅助生活，并将包括各种宽敞的套房和便利设施。还可能设立记忆护理，这将为 Lindsay 的老年人提供更多护理选择，并提供完整的护理模式。社区还将提供量身定制的饮食，健康和充实计划，以满足居民的个性化需求。以下是该项目进展报告：

从 2019 年 8 月完成土地收购后，我们一直在全力与建筑师、工程师和其他咨询顾问合作，并于 2019 年 12 月向 Lindsay 镇政府提交了建筑规划许可申请。2020 年 1 月上旬，镇政府正式确认收到该申请并开始审阅。我们预计将在 2020 年 2 月收到政府工作人员的回复意见。

2019 年 8 月，我们顺利完成了土地收购的融资。我们计划在 2020 年 3 月开始股权及债权融资，为本项目的开发建设及出租运营筹集资金。

Surprise 特殊医院项目

长享瑞与长期合作伙伴 Suske Capital 和 Avenir Senior Living 一起开发这个位于美国亚利桑那州萨普莱斯市的 32 个床位的特殊护理医院项目。萨普莱斯特殊护理医院邻近 Surprise Memory Care，该机构将为特殊护理医院提供转诊，特殊护理医院则将为 Surprise Memory Care 的提供更高水平的护理。

在过去的一个季度中，医院的入住率呈现了稳步增长态势，日均入住率在 10 月，11 月和 12 月，分别为 4.8 个床位，6.0 个床位和 7.7 个床位。

联邦医疗保险（Medicare）的评估小组于 2020 年 1 月 13 日的当周对医院进行现场考察。在通过考察检验后，我们的医院将能够正式提交纳入联邦医疗保险的申请并开始获得对我们自开业以来所进行的工作的资金补偿。

我们对项目进展感到非常满意，因为医院在入住率，收入和利润率方面均超出了我们的预期。医院管理团队和工作人员正继续努力以早日实现稳定运营，我们其抱有充足的信心。

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