



长享瑞月报

2020年4月（总第29期）

行业洞见

新冠疫情将如何影响养老地产：中端市场需求上升，开发回归理性

作者：Tim Regan

新冠疫情正在改变养老行业的许多方面，包括新开发项目的前景。

尽管我们还不清楚新冠疫情对养老地产行业的长期影响，但已有迹象表明，这次疫情将使银行更加谨慎，并为中端市场项目创造新的机会。

行业资深人士，养老地产开发商 Ryan Haller 曾在 Avamere 工作了多年，现在正在领导一家养老地产专业咨询公司 Orchard Hill Partners。他认为，尽管挑战很多，但疫情过后，养老地产将迎来一些机遇。

Haller 相信这次疫情最终将为面向中端市场和倡导健康的新型养老住宅开发创造机会。同时，与过去相比，银行和贷款机构可能对养老住宅项目更为挑剔。

Senior Housing News 采访了 Haller，来了解他的一些看法：这次疫情将如何影响养老地产行业；以及运营商可能从危机中学到什么。以下访谈内容经过编辑。

SHN: 您曾提到，过去几年养老地产开发商可能犯了一些与大萧条之前一样的错误。他们做错了什么，又应该做什么？

Haller: 我认为这不是一个针对特定行业的问题，更多是一个宏观经济的问题。我们经常看到的问题是，当土地价格和商品价格持续上涨时，如何负担新项目的开发建设？开发费用每年持续上升，而与其他一切相比，唯一没有上涨的是租金。

很多以传统眼光来看不能进行的项目，我们都不会进行。我认为大多数开发商都看到了一些贪婪的成分。也许你可以举出一些反例，但事实是，如果无法以与开发成本相称的速度提租租金，就无法实现很多私募投资机构要求的最低投资回报率，这非常痛苦。



SHN: 在过去的几周中，您一直在与许多其他开发商交流。您从他们那里听到了什么，至少会有一些忧虑？

Haller: 分为两派。有一部分人认为：我们唯一要害怕的就是害怕本身。也被称为机会主义。另一方则完全保守。你知道的，停下工作，让疫情先过去，再看看三个月后的情况。

对于目前处于意向和尽职调查阶段的交易，我们已经与几个合作伙伴进行了协商，他们说：“看，让我们把视野往后移三个月。”因此，如果资金原本该在7月15日前到位，现在让我们将其移至10月15日，因为在那之前将是一个沉寂期。

我们有一个来自蒙大拿州的开发合作伙伴，是一家廉租住房提供商。4月1日，全国所有租户中只有40%支付了当月的租金。所以他回来找我们，说：“看，我们仍在做这笔交易，我仍然拥有土地，我仍然想跟你合作。我只需要先弄清楚如何控制好资产和债务。”在过去的几天里，我的另一位合作伙伴给我连发了三次短信，以慢慢在短信文字中拼出“机会”一词。

我还认为，这取决于（开发商的）资本金实力。Warren Buffett的名言总是浮现在我的脑海：“只有当浪潮消散时，你才知道谁在裸泳。”我认为退潮的速度比人们想象的要快得多。有些人一直在边缘游走，结果他们可能无法坚持到疫情结束。

由于人口结构的宏观趋势，很多资金都想进入这个行业。我的问题是，这些人中有多少人将在此次疫情后认真从微观层面分析养老地产行业，然后说，好的，（疫情）对人口有什么影响？开发商的偿付能力如何？市场需求是否达到了我们的预期？我们至少可能还要三个月左右才能回答这些问题。

SHN: 为什么即使在疫情之下，您依然看好养老地产行业？

首先，市场仍然存在中端养老住宅的空缺，并没有改变。如果说疫情会带来任何影响的话，我认为是一种促进。08年金融危机时，婴儿潮一代中许多人的401(K)养老金投资账户损失惨重，现在正在慢慢恢复，他们可能不得不推迟退休计划三、四年或五年。这次疫情又使很多人遭受了第二次严重损失。那些原来不属于中端市场的客户，会因为经济的原因选择中端市场产品。

我认为对于那些拥有出色的中端市场产品的开发商来说……这是一个非常好的机会。



另一个机会是，多年来我们一直在讨论如何在养老住宅中融入更多服务？我的意思不是说带来多少台球桌，游戏或娱乐设施。而是，比如：可否将远程医疗纳入其中？许多养老社区开发商可能重住宅设施，而轻医疗保健。对于他们来说，这将是一个机会。

SFIN: 本次疫情对养老住宅行业有什么长期影响？这是否会改变行业的基本面？

Haller: 我会说是的，但可能不会达到其他资产类别所面临的程度。

行业的基本面依然健康。我认为业界会有所警惕，银行则会非常谨慎。

归根结底，我们知道养老地产开发项目的价值取决于运营管理，这就是为什么我花这么长时间来选择运营商的原因，因为他们可以推升物业价值。因此，我认为，（银行）要查看的统计数据之一是你的养老社区中新冠病毒感染的数量以及你对此所做的工作。过去，银行和贷款方会要求我们提供各种应急措施预案。有时，我认为这只是例行公事。但是现在，一些贷款机构和投资人会开始认真评估你应对灾难和危机的能力。我认为现在他们已经意识到这确实可以很快打垮一个企业。

我想可以这样总结一下：毫无疑问，这将改变行业。我不认为我们在一年之内会知道很多。在此期间，你将开始看到一些细微的变化。你可能会发现一些交易由于这样或那样的原因失败。随着我们深入了解新冠疫情对行业影响，开展业务的资格和流程以及一些参与规则将很快发生变化。

原文链接:

<https://seniorhousingnews.com/2020/04/15/more-middle-market-demand-less-greed-in-the-system-how-covid-19-may-affect-senior-living-development/>

项目进展快报

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：

- 屋顶的安装正在有序进行中。
- 我们正在准备套房内部的板材安装。
- 电梯的安装已经开始。
- 暖气和水管已经安装完毕，电力系统安装正按计划有序进行。
- 窗户的安装和建筑外墙工作有序推进。
- 我们已经对所有员工进行了疫情防控的教育，并严格执行间隔距离要求，来确保工人安全。工地现场还安装了洗手站，并将定期喷洒消毒剂。
- 2020 年 4 月 2 日，我们顺利支取了第 8 笔建设贷款。
- Stony Plain 镇政府正在审查图书馆的 Strata 文件，我们预计将于 2020 年 4 月完成交接！
- 套房的预租继续超出我们的预期，截至 2020 年 4 月上旬已完成了 87%。我们期待 2020 年第三季度 Stony Plain Three Robins 养老社区的开业！





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。

- Lindsay 镇政府正在审核我们的场地建筑规划 (Site Plan) 申请，我们预计将在 2020 年 4 月底收到反馈意见。我们计划在 6 月重新提交申请并预计将在 2020 年第三季度获得场地建筑规划批准。
- 第一轮的镇政府反馈意见将很在大程度上决定未来的工作进度。我们计划在 6 月再次提交申请后，开始制作施工图纸并将在 2020 年第三季度提交建筑许可 (Building Permit) 的申请。
- 我们会在收到政府这轮反馈意见后，进一步完善项目的财务模型，更新工程预算，并推进融资方面工作。这包括股权和债权融资，为后续的开发、建设和出租运营提供资金。



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。以下是近期项目进展报告。

在过去的一个季度中，医院的入住率持续稳步增长，日均入住率在 1 月，2 月和 3 月，分别为 7.6 个床位，11.2 个床位和 13.3 个床位。

医院的收入和利润率都达到了我们的财务预期，预计最早将在 2020 年 4 月实现收支平衡。管理团队和工作人员正继续努力以实现医院的稳定运营，我们对其抱有充足的信心。

联邦医疗保险（Medicare）的评审小组在 2020 年 1 月对医院进行了现场考察检验。我们很高兴地报告，医院的联邦医疗保险号码申请已经在 2020 年 3 月 18 日通过审批。目前，正等待号码被纳入系统，之后我们就可以提交账单并拿到联邦医疗保险支付的金额。

目前新冠病毒的肆虐已经极大地改变了加拿大和美国的常态。使我们感到非常安慰的是，至今我们医院没有发生一例感染，同时工作人员也在竭尽全力继续保持这种无感染的状态。

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