

长享瑞月报

Suske Capital举办了由CBRE的Paul Marsh和Steve Hiscox主讲的“加拿大养老行业现况”分享会。Paul和Steve的演讲涵盖了养老行业的多个方面，包括人口统计分析、市场现状、COVID-19对行业的影响、资本化率以及投资趋势。

Suske Capital举办由CBRE主讲的“加拿大养老行业现况”分享会

11月18日，Suske Capital举办了由CBRE的Paul Marsh和Steve Hiscox主讲的“加拿大养老行业现况”分享会。Paul和Steve的演讲涵盖了养老行业的多个方面，包括人口统计分析、市场现状、COVID-19对行业的影响、资本化率以及投资趋势。

尽管该行业正面临着一个充满挑战的时期，Suske Capital认为CBRE的报告是积极乐观的。有利的人口统计数据，尤其婴儿潮一代在未来10年内进入市场，加之一旦行业恢复“正常”将会出现的强劲发展周期，都表明我们的项目有长期的高需求。

行业所处的强劲交易周期尤为鼓舞人心，因为我们相信我们全新的、最先进的项目的买家将遵循与A类项目最近交易相同的趋势。总体而言，我们正处于为投资者和合作伙伴提供回报的绝佳环境中。

演讲中的一些亮点如下：

人口统计资料表明85岁以上和百岁以上的老年人将是养老院潜在的客户群体。前者的10年和20年的预估增长率分别为32%和117%。值得注意的是，后者的年龄层在之前相对不常见，而现在在所有年龄组中增长最快，增长率分别为90%和149%。相比之下，总体人口的10年和20年的预估增长率分别为8%和18%。

2021年，婴儿潮一代开始迈入75岁，距离85岁开始进入养老市场还有10年时间。由此开始到婴儿潮一代中最年轻的人年满85岁，养老市场预测将有29年的长期增长趋势。

受疫情的影响，在2020年至2021年，养老院在全国范围内的空置率有所增加。空置率的增长幅度大约在6%-11.7%之间（受疫情影响最小的海洋省份除外）。阿尔伯塔省养老院的空置率涨幅最大，达11.7%。

行业的主要参与者没有开始拓展新项目，而是继续进行已在建的项目。这更多地与建筑定价和疫情等条件的不确定性有关，而不是缺乏开发更多新项目的意愿。目前，开发的重点已经从养老院转向长期护理（LTC），有关于LTC（“C”型床位）的重建工作仍然活跃。

主要的参与者也一直在处理解决有关疫情期间造成的LTC死亡人数的负面新闻。尽管常规新闻中进行了周期报道，但CBRE指出，加拿大统计局和加拿大卫生信息研究所的两项研究表明，从统计方面来看，营利性机构在对疫情严重程度和居民死亡率方面的影响并不显著。此外，虽然养老院占了第一波死亡人数的80%，但在所有LTC和退休住宅中，爆发疫情的约占1/3。美国统计数据显示，养老院中因疫情导致死亡的人数与周围社区，并没有差异。

开发的周期仍然处于强劲状态，但目前暂时搁置，取而代之的焦点是行业交易周期。然而，开发的需求仍然存在：目前全国大约有300个新项目或53,000多套套房。该行业在未来10年内仍需要在全国范围内新建约650个新养老院才能维持现状。

疫情对入住率产生了实质性影响。入住率每月下降0.5%至1.5%，下降的趋势与周围地区的封锁状态有关，因为其影响了营销活动和迎接新居民的能力尤其是两周的隔离期（这一要求后来已在安大略省进行了修订）。尽管入住率面临挑战，但在疫情期间，租金收取仍然强劲。

在费用方面，CBRE认为，劳动力成本对其评估的影响最大。因为需要更多的工作人员来遵循卫生部发布的指导意见，单独物业的要求和移民的减少都导致了工作人员短缺和工资上涨。CBRE预计，尽管人员配置可能会恢复到正常水平，工资将继续保持在较高点。技术上的改进可能会抵消较高的人力成本（暖通空调、免接触门、护栏等）。疫情也使个人防护设备、清洁用品、食品和责任保险的费用上升了50%以上。

总体而言，很难考察到疫情对老年人住房的永久性影响。我们还没有看到疫情的影响将如何显现，如在家工作、在二级和三级市场影响力的增长、高房价以及当前的人员配置难题。当情况恢复“正常”时，被抑制的需求（老年人在疫情期间选择不搬入退休住宅）将有助于恢复市场，而且很可能会出现对质量的需求。在这种情况下，最好的运营商将脱颖而出。在疫情后的环境下，C类住宅将继续面临挑战，由于这些房产可能会退出供应，我们可能会看到一些“拆除消耗”。

对于备受期待的投资和收购活动部分，市场的总体认知是已经趋向“白热化”。行业目前正处于最活跃的时期之一，过去12个月的交易量可能是加拿大有史以来最高的（如果所有交易完成，可能会达到40亿美元以上）。

CBRE分析研究了A类和B类资产的最新交易。值得注意的关键点是资本化率低于疫情前的水平，以及与独立资产相比更偏好于资产包购买。A类资产的买家是资金充足的美国大型企业(Harrison Street、Ventas、Blackstone和Welltower)。

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