长享瑞月报

行业洞见

这篇文章对各护理类型的养老院在疫情期间的情况及其未来的趋势进行了分析和总结，并涵盖了供应量对入住率和恢复速度的影响，以及资本市场的转变。

养老行业年中报告：行业复苏在摇摆中前行，挣扎中的经营者面临困境

随着入住率和潜在客户数量的回升，养老行业正在缓慢地恢复正常，但对一些运营商，特别是对那些已经陷入困境的运营商来说，2021年下半年事关生死，尤为重要。

在疫情之前已经有良好财务状况的运营商，有足够的资源储备来度过困境并恢复元气。但根据Marcus & Millichap发布的养老行业年中展望报告，随着买家观望情绪的逐渐减弱，一些运营商可能会在2021年下半年将现阶段陷入困境的产业推向市场。

为Marcus & Millichap公司准备和编辑报告的研究助理Benjamin Kunde写道：“在过去的15个月里，许多运营商在政府援助资金的支持下得以维持生计。随着经济的复苏，获得额外支持的可能性将逐渐减少。”

持续的劳动力紧缺也促使一些运营商提高工资以吸引新员工。报告称，虽然这正在成为疫情时期开展业务的必要成本，但对运营商来说，遵守新的法规或条例也是非常昂贵的。

Marcus & Millichap研究部的高级副总裁兼执行董事John Chang说：“适应成本上升将是未来的关键。在入住率和租金增长受到挑战的时候，运营商将不得不努力解决安全与基础设施升级、劳动力成本上升以及保险费用增加等问题。”

对运营商来说，好消息是全国有许多老年人都接种了疫苗，养老院的感染人数仍然很低，而且随着越来越多的人回到办公室，对养老院的需求可能会渐渐出现。报告还指出，随着美国Sun Belt区域65岁以上人群的持续增长，“强劲的需求”有可能在这些地区出现。

Chang在接受《Senior Housing News》采访时表示：“全国各地的复苏步伐将不会是一致的，人口趋势将带动Sun Belt的市场，这一趋势在疫情之前就已经显现，且随着退休人员越来越重视空间和生活成本的问题，这一趋势已经加速。”

最重要的是，今年较为缓慢的建设和开发速度有助于为接下来即将进入市场的新供应速度设置上限。

报告指出：“隧道的尽头是光明。但由于同时有许多养老院在竞争，对居民的争夺非常激烈，因此入住率可能需要在今年以后才能恢复。”

半年度报告

2021年下半年，各种护理类型的养老院运营商将都有机会提高入住率，但不同类型的恢复情况将不尽相同。

报告指出，对于独立生活型的养老院来说，“不平衡的条件将导致恢复程度不均衡”。报告引用NIC MAP Vision的数据称，虽然独立生活的现阶段情况比其他一些养老院类型要好，但去年至少有2500间套房空置，再加上新增加了10250间新套房库存，导致空置率提高了70%。尽管入住率有所下降，但独立生活的平均月租金却以1.3%的速度增长，达到3315美元。

该报告的作者补充称：“由于3月份有21680间套房（总库存的8.3%）正在建设中，这些新的供应可能会阻碍2021年的恢复势头。”

入住率的下降同样影响了辅助生活型的养老院，在过去的四个季度中，辅助生活的空置套房数量为28000间，新增加供应的套房数量为12600间。目前约有18490间辅助生活的套房正在建设中，这是自2014年以来的最低水平。报告称，这种相对较慢的建设速度可能有助于运营商在未来几个月恢复正常。

报告指出：“虽然现阶段新供应量的减少会有助于恢复进程，但恢复到疫情之前的入住率和租金增长速度仍需要多年时间。”

Marcus & Millichap的报告显示，记忆护理型养老院的供应商也放缓了建设和开发的速度，截至3月，只有1570间记忆护理套房正在建设中，这是近十年来最低的季度末建设数量。

持续护理退休型（CCRCs）和多功能社区型（life plan）的养老院运营商受入住率中断的影响较小，2021年第一季度的平均入住率为84.3%。平均月租金上涨了1.9%，至每月3527美元，其中二级和三级市场最近在增长中占据了更大的份额，如肯塔基州的路易斯维尔、亚利桑那州的凤凰城、北卡罗来纳州的夏洛特和密尔沃基。

报告指出：“有限制的建设可能会帮助加速恢复，截至3月，只有6650间套房正在建设中，这是七年来的最低水平。”

Chang补充称，最近的入住率表明，就2021年第二季度的表现而言，有许多养老院正处于拐点。

他说：“2021年第二季度的入住率增长反映了疫苗接种产生的势头，以及随着生活逐渐恢复正常，疫苗对感染的影响程度开始渗透到对养老院需求的增加中。如果不是因为套房库存数量增长地强劲，入住率本应在第二季度开始攀升。”

在养老院投资方面，美国大部分地区的交易量仍在下降，除六个州外，其他州都报告称养老院交易活动同比下降。但私人买家也在利用交易放缓的机会收购资产。

虽然大多数上市的不动产投资信托基金（REITs）在疫情期间冻结了他们的收购板块，但一些公司已开始进入市场。

例如，总部位于俄亥俄州托莱多的Welltower（NYSE: WELL），仅在今年就向养老行业投资了数十亿美元，其中包括以近16亿美元收购86处产业的交易，以及Atria Senior Living收购Holiday Retirement的交易。总部位于芝加哥的Ventas（NYSE:VTR）也投资了养老行业，以23亿美元收购了New Senior Investment Group（NYSE: SNR）。

报告称，随着不动产投资信托基金（REITs）寻找收购目标，下半年对资产的竞争可能会加剧。

Chang说："不动产投资信托基金（REITs）收购交易的增加预示着对经济复苏的信心，不动产投资信托基金（REITs）倾向于等市场的上升趋势更加明确后再进行收购，而私人买家则更倾向于在市场混乱时期进行收购，这对他们更有利。"

与此同时，养老院的平均价格随着资本回报率的提高而下降。

报告称："在截至第一季度的过去12个月里，养老院的平均售价为每间套房15.3万美元，为5年来最低水平，这是因为较低质量的资产在总体交易中所占的比例很大。"

报告称，在资本市场方面，业务已基本恢复，"大多数贷款机构继2020年之后都很活跃，并预计会有更大的业务规模。"

贷款机构现在也更青睐与他们关系良好的借款人，同时，他们也在仔细审查潜在借款人的物业表现、信用记录和业绩。总的来说，运营稳定、有较大增长空间的物业仍然可以获得融资。

报告称："总体而言，虽然预计贷款规模不会恢复到2019年的水平，但疫情对资本供应的影响预计不会像全球金融危机那样严重。"

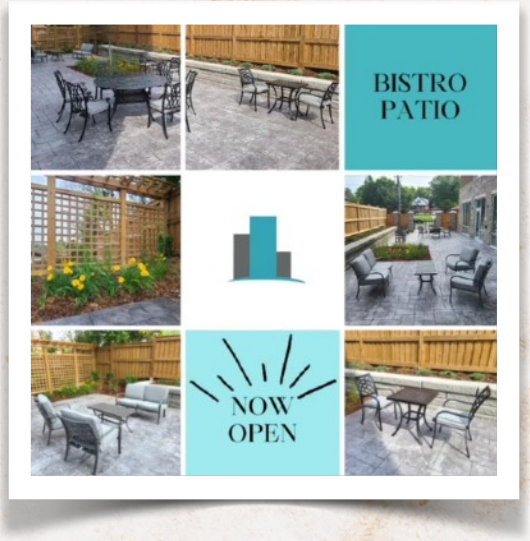
原文链接：

https://seniorhousingnews.com/2021/07/11/mid-year-senior-living-report-uneven-recovery-proceeds-struggling-operators-face-trouble/

长享瑞巴特莱特老年公寓

巴特莱特是一座拥有 129 个单元的公寓楼，专为活力老人而设计，位于安大略省奥沙瓦的邦德街 550 号。它代表了传统养老住房的经济实惠的替代方案，允许老年人通过礼宾服务，在普通公寓楼内独立生活，同时为老年人及其家人在短时间内根据需要提供照顾。以下是本项目进展快报：

- 餐厅的建设已经完成，家具也已经送达。我们只需等待电器的交付与安装。一旦设备安装完毕，政府的代表将来进行最后审查。



- 目前正在招聘员工及测试菜单。
- 老年急诊室收到了来自社区非常积极的回应。目前营业时间为上午10点至下午6点，计划从第四季度开始，营业时间将持续到晚上9点。该团队还在努力推出一个虚拟护理网站，方便老年人能够在需要时随时联系医生。
- 露台已经正式开放。

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

CHANCERY SENIORS HOUSING 长享瑞