

长享瑞月报

2021年初, *Cushman & Wakefield (NYSE: CWK)* 的养老行业部门发布了关于加拿大养老行业的年终分析报告。上期月报我们节选了该报告中关于2020年市场全面评估的内容, 本期月报将与大家进一步分享其对2021年养老行业的趋势展望。

Cushman & Wakefield 对养老行业的回顾与展望——第二部分

行业根基

疫情终将结束。在行业逐步恢复正常的同时, 我们需要做大量的工作去纠正已经被媒体误导并强化的关于养老行业的错误信息。今后, 客户将更加关注养老院内实施的感染控制措施, 并更加重视与养老院运营商之间持续且透明的沟通。大多数运营商都能够满足并超越这些预期。任何不能达到这些合理标准的运营商将难以为续。

疫情对养老公寓入住率的短期影响已广泛存在。疫情还带来了新的成本压力和政府加强管制的潜在可能。乐观的是, 人们正在积极接种有效的新冠疫苗, 加拿大已于2020年12月开始接种第一批疫苗。全面实施疫苗的措施预期将令养老行业恢复至正常水平, 并将为从根本上恢复奠定基础。

一旦养老院正式获准可以重新开始租赁，我们预计养老院将受益于因疫情而被压抑的需求，并相信对于大多数在疫情前稳定的养老院，入住率将会在合理的时间内恢复如初。这是基于 (i) 养老院主要是需求驱动的，以及 (ii) 人口统计数据 and 预测表明，“婴儿潮”拐点将成为2021年养老院需求的主力军的因素。今天，我们发现自己正处于加拿大人口结构趋势重大转变的前沿。在未来20年里，75岁以上的人口将以约4%的复合年均增长率的速度上升。很少有行业有这样一条很清晰的潜在需求曲线。

除了恢复因疫情影响的入住率，我们仍将重点关注养老院的开发情况。近年来，一些市场面临新供应过剩的问题，导致2018年至2020年的全国入住率连续下降。虽然许多开发商已经放缓了开工速度，但我们仍然可以预期一波正在建设的养老院的交付潮，这将继续影响2021年一些特定市场的入住率。由于建筑开工下降，我们预计短期内新增供应对全国范围的影响不会像之前4年那样具有破坏性。从长远来看，开发商必须将新供应的时机与需求曲线进行紧密匹配，从而避免在某些市场产生如同前几年那样供应过剩的情况。

投资市场

2020年市场竞争的紧张程度和市场需求普遍低于2019年。在今年大部分时间里，北美许多上市的不动产投资信托基金的估值都很低，使得完成“A”级交易对于他们来说非常具有挑战性。尽管养老基金和私募股权基金有充足的资金可供投资，但大部分资金都集中在具有高价值的资产上。回顾2020年，加拿大市场上并没有多少廉价出售的资产或不良资产。

现如今，虽然尚不明确养老院交易市场需要多长时间才能恢复到历史水平，但是我们相信，投资养老院和长期护理的观念仍将维持不变。在交易量方面，因为投资者希望增加对其他房地产投资类别的分配，我们预计2021年的交易市场将比去年更为活跃。对于那些眼光长远或能应对短期波动的投资者来说，我们认为，这段完全颠覆的时期将成为养老行业未来20年最后一个最有“价值”的购买机会。

原文链接：

<https://www.cushmanwakefield.com/en/canada/insights/2021-canadian-seniors-housing-industry-overview>

Stoney Creek 老年公寓项目

Grandview 退休养老社区是一座拥有 159 个住宅单位的公寓楼，旨在打造设施齐全，服务完善，环境优美，当地最高水准的新型养老社区。它位于安省 Hamilton 市中心位置，邻近 Stoney Creek 高尚住宅区。交通便利，周边配套成熟，购物、餐饮、公园和医院等一应俱全。以下是近期项目进展快报：

- 场地修整已全部完成。目前，一至五楼的混凝土保温模板和六楼的预装混凝土楼板已经全部完成。六楼的混凝土保温模板也即将在2021年1月安装完毕。机械和电力铺线工作已进行至4楼。2至4层的内部墙体框架正在搭建中。
- 我们将继续以保障居民、员工和当地社区的安全作为首要任务并对其作出实时响应。我们根据公共卫生部门的指示和我们的操作常识，持续改进操作流程和政策以便在确保安全的前提下为居民提供服务，并遵守所有规定。
- 由于安大略省疫苗接种项目在2020年12月已经全面展开，我们非常乐观地相信养老院将成为安省老年人最安全健康的居住环境。截至今天，所有想要接种疫苗的工作人员和居民，包括被视作为基本护理工作者的家庭成员，预计将在1月底前接种第一剂疫苗，并在2月底前接种第二剂。
- 项目有限合伙对投资人最近一次的半年度股息分配已在2021年1月7日完成。
- 我们计划在2021年第一季度展开我们的营销方案。这些方案包含安装现场标牌，为开业前所需的销售中心租下店面，推出我们的官方网站，以及制作营销所需的材料。



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