



长享瑞月报

2019年1月（总第15期）

大家好！本期《长享瑞月报》与大家分享 *Seniors Housing News* 网站的一篇报道，来看一看 2019 年养老地产行业投融资的新趋势；以及部分项目进展快报和新项目简介。

行业趋势

2019 年养老地产投资与融资的五个要点

原文作者：Chuck Sudo

展望 2019 年，业界专家们纷纷在预测今年养老地产市场的发展情况。为了确定在新的一年里要关注哪些趋势并了解市场将如何应对，Senior Housing News 采访了 National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) 研究和经济分析高级副总裁 Calvin Schnure，和专业投资银行 Ziegler（总部位于芝加哥）的董事总经理 Don Husi 来分析未来一年的走势。

信贷收缩

早在美联储开始加息之前，银行就在收紧房地产贷款，尤其是建筑贷款。在过去六个月中，银行的贷款大幅减少，来确保不会过度杠杆化。新的一年，银行总的信贷额度可能会下降。想为缺乏现金流物业融资的买家将面临巨大的压力。Sponsorship 担保人的实力对于获得融资来说将变得更加重要。

Husi 说：“对于建筑贷款，银行将贷款/成本比率（LTV）调低到了 55% - 60%。”

美联储的加息也影响了三年期和五年期国债的收益率，Schnure 预测这将对夹层贷款量产生影响。每 50 个基点的利率上调将影响夹层贷款。他说：“大多数交易仍然是有吸引力的，但是利率的上涨会把一些迅速转手（touch and go）交易变得不那么有吸引力。”即便如此，10 年期国债利率依然很低，整个信贷大环境对借款人来说还是有利的。

此外，还有充足的股权资金。“仍有大量股权资金在寻找好的投资机会，” Husi 说。“这些资本已经被投入基金中，对于投放则更加谨慎。有相当数量的新资金非常活跃。其中一些似乎正在转向陷入困境的资产（Distressed properties），一些转向新开发项目。”



活力养老住宅越来越受欢迎

活力养老社区是导致 IL/AL（独立及辅助生活）养老社区入住率降低的一个原因。Husi 表示在他 30 年的行业经验中看到的最新趋势是活力养老社区。

Schnure 认为活力养老社区的 趋势将持续下去，这是由于“沉默世代”（1920’ s 至 1940’ s）和“婴儿潮”（1940’ s 至 1960’ s）一代人希望搬入活力退休社区。Schnure 还认为 X 世代和千禧一代的经济能力是活力养老住宅增长爆发的关键。“对老人来说，是否搬入养老社区的一个重要因素是与父母最近的孩子的就业状况，” Schnure 说。“如果我们看到 30 多岁，40 多岁和 50 多岁的人工资更高，那么老年人就更容易搬入活力养老社区。”

房屋销售则是另一个因素，因为这些销售收入为老年人搬入活力养老社区铺平了道路。Husi 表示，没有迹象显示房屋价值在下降，但增长率似乎正在放缓，这取决于市场。

经济适用房压力

为老年人提供优质经济适用房的压力反映了公寓类房地产普遍所面临的压力。这些压力会随着开发商拓展市场而增长。

优质运营商的缺乏

养老地产的兼并和收购扩大了全国性运营商与区域运营商之间的差距；区域运营商在扩张的同时维持服务品质将是一个挑战。

Husi 说：“只有很少的优质运营商拥有那样的规模，可以进行多社区并多区域的运营。” Husi 补充说，很难找到能够有效运营超过 50 个物业的区域运营商。随着这些运营商的扩张，即使技术进步，也很难保持专注和管理企业文化。

房地产信托基金依然难以预测

Schnure 表示，经过几年前的大量交易，房地产投资信托基金（REITs）在过去几年，资金成本增加时，一直保持观望。相反，REITs 把重心放到了重组投资组合，以及制定资金成本变得更有利时的投资策略。

“任何收购的上升都将取决于股票回报，” Schnure 说。“2018 年第三季度有一些好的数据。如果价格继续上涨且交易增加，我们可以看到 REITs 重返市场。”

原文链接：<https://seniorhousingnews.com/2019/01/15/5-keys-to-senior-housing-finance-and-investment-in-2019/>



项目更新

Bradford 项目

Bradford 米德尔顿老年公寓, 位于安省 *Bradford* 市 558 *Holland St W.*的, 共有 122 个单元, 专为老年人居住需求而设计, 代表了替代传统养老社区的经济型养老住房方案。老年人可以通过礼宾服务, 在普通的公寓内独立生活, 同时为老年人及其家人提供舒适感, 如果有需要, 可以在短时间内提供护理。以下是本项目进展快报:

1. Series 1 优先级份额和土地贷款的交接已在 2018 年第四季度顺利完成。项目土地已经顺利转到 Chancery (Bradford) The Middleton Limited Partnership 名下。
2. 做了大量工作之后, 我们已经向 Bradford 镇政府提交了第二轮场地规划许可 (Site Plan Approval) 的申请。
3. 我们的团队正在准备第二轮有限合伙份额的发行和银行贷款来为项目建设和运营筹集资金。
4. 项目进展符合我们的预期, 预计在 2019 年 3 月破土动工。

Stony Plain 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:

1. 施工团队正在建设地下结构, 已经准备浇筑地下停车场的墙壁和地面。
2. 建筑及工程绘图已经重新提交给镇政府做最后的审查。开发商预计在二月初获得完整的建筑许可。
3. 已经在一月初收到银行建设贷款的承诺书。夹层贷款人正在和建设贷款银行协同工作, 已确保他们的贷款文件不相抵触。
4. 目前, 开发商已经收到 26 个单位的预定保证金, 并将在二月继续做 Open House。





新项目简介

Vista 养老住宅开发项目

- 本项目位于 BC 省 Esquimalt 市黄金位置，步行可至海边，纵览太平洋海景，距 BC 省首府 Victoria 市区仅 10 分钟车程。
- Vista 项目旨在打造设施齐全，服务完善，环境优美，当地最高水准的新型养老社区。
- 项目共有 181 个住宅单位，分为三个部分：1) 38 套直接出售的 Condo 套房；2) 95 套独立生活及辅助生活 (AL/IL) 的出租套房；3) 48 个专业失忆老人护理单元。
- 项目预计将在 2019 年第二季度开工建设，2021 年第二季度开业运营。



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讯息，欢迎访问我们的网站：www.chanceryseniors.com