



长享瑞月报

2019 年 8 月（第 22 期）

行业洞见

养老地产兼并购的历史性时刻

作者：Chuck Sudo

行业金融专家表示：当前市场，对养老地产的投资收购需求达到了前所未有的水平。业内人士告诉 Senior Housing News，没有任何一个投资团体坐在场边。

Revie 和其他六位行业专家在 Senior Housing News 的访谈中聊到了交易水平，定价前景，推动众多不同类型投资者活动的因素，以及 2019 下半年的动态趋势 - 其中包括一些大型投资组合交易，这可能会进一步推升并购交易量。

交易量（与去年比较）

Ziegler（总部位于芝加哥的一家精品投行）董事总经理 Dan Revie 说：“交易量继续保持强势。Irving Levin Associates 公布数据显示，2019 年上半年共有 238 宗养老物业收购，比 2018 年上半年高出 12% - 这是创纪录的一年。2019 年第二季度则是连续第五个季度超过 100 笔交易，在各种因素的推动下，交易量继续保持强劲”。

OREC Securities LLC（总部位于纽约的机构经纪公司）的董事总经理 Laca Wong-Hammond 说：“在过去几个季度，从收购数量来看，医养护理设施和养老社区（包括辅助生活，记忆力护理和独立生活等）基本平分秋色。然而，在第二季度，养老社区交易量略有增加，占交易总量的 60% 左右，而专业护理则为 40%”。

交易价值（与去年比较）

“养老地产的交易价格保持稳定，但我们也看到一些导致价格波动的因素。很多新建物业依然处于招租阶段，同时又有大量资金进入市场”。



Blueprint Healthcare Real Estate Advisors（位于芝加哥的一家养老及医疗地产咨询公司）董事总经理兼联合创始人 Ben Firestone 说：“我们还看到一些宏观的不确定因素 - 最近股市的波动比较大，利率依然保持在低水平。资本化率处于低位。净运营收入没有明显增长，原因是运营成本上涨抵消了租金上涨”。

“A 类物业的价值依然较高，其出租情况良好，价格达到预期或在预期之上。同时，我们也看到一些市场断层 - 大量的新建物业和老旧建筑”。

“从我们所经手的交易来看，当前的资本化率与 2018 年水平保持一致，在很大程度上取决于物业的质量，地点，市场和物业是否处于稳定运营状态。由于利率一直保持在低水平，我们认为未来的资本化率不会发生太大变化。” - Senior Living Investment Brokerage（一家位于 Glen Ellyn 的医疗保健房地产经纪公司）董事总经理 Ryan Saul 评论说道。

交易量的驱动因素

“当前是养老及医疗保健房地产历史上为数不多的时刻之一，几大类的主要买家都很活跃 - 房地产投资信托基金，私募股权基金，高净值投资人，地产开发商比如 Related Cos 和 Hines，贷款机构以及货币中心银行”。

“在房地产投资信托基金这方面，在过去五年中已经有超过 600 亿美元的股市资金从地产择股基金转向大型指数基金。两者之间的巨大差异是：择股基金聚焦估值相对净资产值的溢价或折价，而指数基金则聚焦季度收益。指数基金在吸引资金方面几乎易如反掌，这是一个非常新的现象。这种模式转变导致房地产投资信托基金需要通过收购增长势头来推动季度收益”。

“在私募股权投资方面，今天的融资规模是过去十年年平均值的三倍。一个很好的例子，哈里森街最近的 16 亿美元基金，目标 30% 到 40% 的资金将投放到养老物业” - JLL Capital Markets 高级董事总经理兼医疗保健业务负责人 Ted Flagg 评论道。

OREC Securities 的 Wong-Hammond 说：“10 年期国债收益率在 4 月份下跌至 2.4%，8 月 15 日跌至 1.6%，而 2018 年 11 月 8 日为 3.24%。由于许多机构投资者主要关注利差，基本利率下降导致其收益率要求（即租赁收益率或上限利率）应声下降。此外，又有大量资金进场，因此收益率将持续支撑估值水平”。



地产信托基金交易活跃度上升

“近期，我们看到地产信托基金更积极地参与收购竞价。通常，与其扩展现有的运营商关系或寻求创建新关系相结合。他们正在寻找机会购买以开发新的运营商关系” - Cushman & Wakefield 养老地产资本市场执行董事总经理 Richard Swartz。

“我们发现他们对所追求的目标有选择性，必须符合‘合适的市场，合适的资产，合适的运营商’这三个条件。他们不是仅仅为了扩大资产组合而购买。” - Senior Living Investment Brokerage 董事总经理 Ryan Saul。

“除资金成本外，房地产投资信托基金也在使用它的规模。它在获取整个投资组合的相对定价方面具有信息优势。此外，与私募股权基金或其他买家相比，房地产投资信托由于其资产规模大而具有良好执行确定性” - JLL Capital Markets 高级董事总经理兼医疗保健业务负责人 Ted Flagg。

原文链接:

<https://seniorhousingnews.com/2019/08/23/historic-moment-for-senior-housing-ma-with-all-buyers-in-the-game/>

项目进展快报

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：

- 屋顶建筑材料已经就位，下周开始安装。
- 窗户的制造正在进行。
- 底楼的管道铺设工作有序推进。
- 电器系统安装已经开始。



近期项目

Grandview 退休养老社区

项目概述

- 本项目位于安省 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。
- Grandview 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。
- 项目占地面积 1.85 英亩，计划建造 159 个住宅单位，包括 132 个独立生活和老年公寓单位，以及 27 个辅助生活单位。
- 预计将在 2019 年第三季度开工建设，2020 年第四季度开业运营。



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信息，欢迎访问我们的网站：www.chancryseniors.com