

长享瑞月报

在 Senior Housing News《资本季刊》的网络研讨会上，Locust Point Capital、Integral Senior Living 与 Alliance Residential分别发表了其对养老院建设融资的看法。本期月报将与您分享根据他们在网络研讨会上所发表的言论做出概括及总结的新闻。

养老院的建设融资逐渐恢复，但预计会要求抵押追索权与密切审查

养老院资本市场越来越稳定，这对过去12个月因疫情而放缓的建设项目来说是个好兆头。

Locust Point Capital、Integral Senior Living和Alliance Residential的管理层在《Senior Housing News》的《资本季刊》系列网络研讨会上表示，越来越多的银行正在重返资本市场，并为建筑和项目开发提供融资，但它们要求借款者以某种形式提供抵押追索权来作为保障。

当银行开始放松对追索权的要求，养老行业与银行之间的贷款交易会相应逐渐恢复并小幅增加新建筑开工的数量。然而，具体恢复的时间还要取决于几项因素，包括增加对疫苗接种的信心，以及何时突破被疫情压抑的养老院的市场需求。

与此同时，一些业主和运营商正在优先考虑他们的开发项目贮备，将重点放在有着强劲和稳定市场需求的项目上，因此可以缩短稳定租赁实现的周期。

Alliance Residential Regional首席财务官East Coast Christie Jordan表示，好消息是，疫苗接种工作已经逐渐恢复了资本市场的信心。一旦美国1.9万亿美元救助计划的影响显现出来，这种情况就会得到稳固。

她说：“我有一种感觉，从现在开始的一年，也许更快，债券交易市场将恢复到正常水平。”

要求追索权开始成为常态

一年前，债券和股票市场退居二线，选择等待第一波Covid-19阳性病例对市场的破坏结束后再重回一线。

许多贷款机构很快重返市场，结构性交易（structured deals）受到承销商的青睐，私人债务基金填补了全国性银行和地方性银行留下的大部分空白。

Locust Point Capital董事总经理兼创始合伙人Dan Contardi表示，地方性银行在2020年第三季度重返市场。但他们要求某种追索权措施，具体取决于借款人给开发项目带来了多少股权资金。在疫情之前，银行提供无追索权贷款，贷款比率在55%至65%之间。如今，无追索权贷款的贷款比率最多在40%至50%之间。这将是短期至中期的标准。

他表示：“你寻求的杠杆越高，预期被要求的抵押追索权就越多。”

全国性银行和较大的地方性银行选择为在疫情期间保持良好开发记录的现有客户提供服务，这造成了交易规模的差异。对建设融资的需求在2500万美元以下的项目能够获得贷款，而总成本在4000万至5000万美元之间的开发项目，更有可能需要一些银团联合起来锁定融资。

过去21个月，新泽西州雷德班克市的Locust Point成功填补了这一空白。Contardi估计，与2019年相比，去年的交易量和问询量增加了60%至70%。此外，该公司正在寻找更多的机会，在更大范围的资本积累中，与正在发展的运营商合作。

他说：“我们看好新建筑，我们将继续寻求这些机会。”

Jordan表示，银行提高对抵押追索权的要求让私人债务基金有了提供无抵押追索权债务的机会，尽管利率较高。私人基金目前提供无抵押追索权债务的利率，比银行提供有抵押追索权债务的利率高出75个基点至100个基点。

她表示：“因此，与银行提供有追索权的债务相比，债务基金(无追索权)要更昂贵一些。”

总部位于凤凰城的Alliance Residential正与几家债券基金就去年开始的建筑融资进行合作，而当时银行仍在观望市场。这些贷款机构并不是只为了放置资金而放贷。他们会提出问题，查看市场人口统计数据，并反复检查建筑预算和租赁预期，以确保风险值得承担。

她说：“我们都处于搜寻数据模式。”

需求强劲的市场拥有优先权

更严格的贷款要求和尽职调查要求，正迫使开发商和运营商评估他们的开发项目，并优先考虑能获得市场高度认可的项目。

Contardi表示，Locust Point的许多客户都把重点放在其开发项目中最优质的三分之一上。根据人口趋势，这些项目多数处于门槛高且易增长的市场。此外，市场上现有的养老院大多已经过时，无法与新交付的项目竞争。

Jordan表示，Alliance Residential对养老院的投資包括16个中高端市场的社区，西至太平洋西北部和加州，下至德克萨斯州，上至纽约。同时，该公司也在被忽视的市场中寻找机会。她指出，田纳西州是一个有市场潜力但尚未开发的地区，且Alliance一直在乔治亚州寻找具有显著增长潜力的市场。

她说：“即使是在疫情期间，他们开业的这些新社区依然受到了热烈的欢迎。”

Integral Senior Living运营高级副总裁Mike Zeug表示，公司在2020年的发展速度几乎没有放缓。

这家总部位于加州卡尔斯巴德的运营商，已经开始通过其ISL风投(ISL Ventures)子公司投资开发拥有80个养老社区和一个强健的项目开发线。去年，Integral交付了6座新建筑，并完成了3项过渡交易(transition deals)。此外，到2021年底，该公司预计将完成15个新项目。

Zeug对未来的转型机会特别感兴趣。Integral在过去有将酒店改造成养老院的经验，但疫情对零售房地产的打击尤为严重。可以用于不同用途的暗区越来越多，该公司正在一些市政当局愿意并且能够将土地用途重新规划为养老院的市场上寻找机会。

但是，推动新的开发项目并成功完成需要业主和经营者之间的协调，而疫情为实现这一目标提供了机会。Zeug建议业主和运营商在项目早期就开始讨论，以尽早发现需要改进的地方。运营商尤其可以在社区布局上分享他们的经验，以规划新的开发项目，一旦打开沟通的大门，就会取得长期的成功。随着婴儿潮一代逐渐退出劳动力，并跨入养老市场的大门，这将是大有裨益的。

我们预期婴儿潮一代在公寓大小和公共空间方面会有各种各样的需求，但他们对质量的期望始终如一。未来对于例如集中的公共空间、游泳池和现代健身中心，以及良好规划的户外空间等趋势的需求量只会更高。

他说：“尽早与运营商接触是很重要的，因为他们可以在社区设计元素方面提供一些好点子。”

拥有在特定地区有经验的团队也有助于快速进入市场。Alliance Residential已经利用其现有的长租公寓平台，在集团和社区养老院层面聘请在养老开发和运营方面有着深厚经验的专家。这已经帮助该公司在五年内扩大了其养老院的版图。

Jordan说：“我们的专家团队非常了解这些当地市场，这是一种非常好的协同合作。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2021/03/12/senior-housing-construction-financing-starts-to-return-but-expect-recourse-and-close-scrutiny/>



我们很自豪地宣布长享瑞养老地产投资公司CEO张晶婕女士, Jessica Zhang, 获得了由ACCE (创业协进会) 评选的2020/2021年度加拿大杰出华裔创业家奖 / 最佳社区服务奖

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