

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，该报告包含了对2020年市场的全面评估，对当前市场状况的分析研究以及对2021年的趋势展望。本期月报节选摘要了该报告中的部分内容。

Cushman & Wakefield 对养老行业的回顾与展望——第一部分

行业根基

尽管部分次级市场在最近几年因新供应过量而陷入混乱，但自进入2020年，养老院行业的运营根基已基本稳定。然而，全球的疫情使这个市场又遭受到了破坏。疫情对养老院行业收益的影响主要体现在以下几方面：1) 在政府监管封城期间，因租赁减少导致入住率下降；2) 成本逐步上升，其中包含人工成本、防疫措施相关费用和提升的保险费用。然而在许多情况下，这些因疫情而增长的费用实际上无法全部收回，且通常情况下，长期护理院的运营商通过政府补贴而得到的补偿比率都高于私人支付的养老院运营商。

投资市场

投资交易

2020年加拿大养老院和长期护理的房地产直接投资交易活动毫不意外的相对寂寂无声，并且在同年，加拿大商业地产与美国养老院行业的交易活动也出现了大幅下滑的趋势。

根据记录，2020年加拿大养老院行业的交易额约为11亿加币，相比于2019年的超过40亿加币交易。我们注意到2019年包含了Le Groupe Maurice价值为20亿加币的交易。在以往，超过70%的交易额由资产组合交易组成。值得注意的是，2020年并没有产生任何重大的资产组合交易。大多数加拿大养老行业市场的参与者是业主兼运营商，正如我们所见，在2020年，这些公司都将重心放在了运营上而非去探寻新的投资。

我们确实观察到，自2020年第四季度开始，市场正在建立积极正面的情绪导向和势头，并预计2021年房地产投资市场的交易量将增多。

投资回报

2019年，加拿大养老行业资产的资本化率一直处在创纪录的低点，并且多伦多、温哥华和蒙特利尔的投资市场呈现出了周期后期压缩的现象。在疫情之前，我们预计在2020年，一流（头等）产品的投资收益率将保持稳定。虽然评估变得更为保守，但是A类房地产的市场交易的实际回报率并未降低，有以下几个原因：1）借贷成本低；2）资金充足；3）大多数养老行业投资者对这类项目长期关注，将其归到他们在未来20年会战略投资的类别。这20年的投资期预期了“婴儿潮一代”将会对养老院需求产生长期影响。我们相信，因为市场缺少可出售的A类产品，所以这将继续使那些正在出售的资产拥有强有力的竞争力，并将为那些资产设定一个高底价。

B类资产的交易量在过去一直低于A类资产，其市场隐含投资回报率很大程度上取决于可销售产品的质量。在2020年，投资者的投资标准显示，在面临市场拥有不确定性的情况下，他们转向了优质资产。所以，在某些情况下，A类和B类的资本化率差扩大了25到50个基点。

市场动荡时期对养老行业的估值

内行人普遍认为，疫情对市场的影响是短期的。我们预计，随着行业逐渐恢复，在未来一两年内，对资产价值的影响将切实显现出来。我们已经在适用的情况下，在数据模型中调高物业的短期空置率和/或短期内限制或不增长租金的假设，并且已经根据上文所述的成本压力，评估其对运营费用短期和长期的影响，并将这些影响反映在我们的预测中。我们预期多数资产的运营将在中期阶段恢复到正常的运转率，并预计在通常情况下，假想的预计第5年还原值将相对于市场动荡期前的预期值保持不变。

我们的评估方法将与疫情前保持一致，更倾向于通过假设现金流，而不是通过单方面改变折现率，来将风险纳入估值模型。我们估值的基础将基于合理的假设，集中在评估最有可能性的现金流预测，并且基于1) 我们观察到的市场的风险预期和回报预期，和2) 我们现金流评估中所反映出的保守和风险级别，选择出最合适的市场回报率。同往常一样，现金流假设和选定回报率需通过基于内部一致性的评估原则。对这些变量进行部分（互斥）的分析将导致整体结论错误。

原文链接：

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

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：

- 建筑检查员预计将于2021年1月18日在诊所现场进行最终检查和入驻许可。
- 一些在公寓、商业空间和公共区域内存在的施工缺陷已被逐一纠正。
- 餐厅的地板将于2021年2月初开始铺设。
- 市场营销团队将继续通过电子营销平台与潜在客户建立和保持联系，管理团队预计，随着2021年第一季度楼内餐厅和诊所的陆续开业，公寓套间的签约量将获得更明显的提升。
- 市场营销部的工作已全面展开，前来参观和询问的顾客络绎不绝。包括横幅在内的所有标牌已安装好。市场销售团队每周都会收到6-8封咨询邮件和12-18通问询电话，且平均每周都会有3-5名潜在顾客来进行实地考察。





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