

长享瑞月报

这篇文章主要描述了今年养老行业虽然面临成本增长且利率上升的困境，但是投资者对投资养老行业还是有很大的兴趣，养老行业前景依然可观，主要原因有三个：投资者愿意把高质量的养老院视为低回报的安全投资；运营商有定价权，可以通过增加租金和管理费来增加收入；由于上述困境，新的养老院减少，供求关系发生变化导致入住率增加。

利率和成本压力促使投资者寻找养老院的“避风港”

今年养老产业面临来自成本通胀及利率上升等多方面的挑战。因此，随着交易变得越来越复杂，一些投资者对所投资的社区变得更加挑剔。

对于更新、质量更高和风险较低的社区，如活跃成人社区或独立生活社区，今年的资本利率上升了25至50个基点。较低质量和较老的旧资产受到的冲击更为严重，资本利率上升了100至150个基点。

Greystone董事总经理Chris Clare表示，这是在“追求优质资产”的大背景下发生的，投资者在寻求新的闪亮的优质资产，而不是再投资于老旧的社区。

Clare说：“仍有大量的资金在观望，希望投资于这个领域。投资者会把那些超高质量的资产视为安全的避风港，愿意投资并接受较低的投资回报率。”

总部位于芝加哥的投资管理公司Harrison Street继续投资于董事总经理Elliot Pessis所说的“具有抗衰老、需求驱动的”房地产。

Pessis说：“我们希望现在能第三次证明，在经济震荡期间，我们的行业，包括养老院，应该会表现良好。”

Phoenix Senior Living首席执行官Jesse Marinko说：“尽管有工资增长和成本通胀的挑战，但市场对养老院仍有大量的需求。”

Marinko说：“我们致力于了解这个新的环境，以及如何在其中艰难前行，并任然实现我们成为一流运营商的目标。”

Pessis指出，虽然今年利率飙升，但在历史数据上来看，仍处于低位。他同时强调，将目前的利率水平与资本市场，特别是债务资本市场正在发生的动荡混为一谈是错误的。

Pessis补充说：“我愿意用短期的混乱来换取长期的良好发展。”

虽然鉴于目前的外部压力达成交易有点困难，但Marinko表示，在看待所有房地产资产交易时，必须考虑到持续的通胀压力。尽管利率使交易变得更加复杂，但他补充，鉴于目前严峻的局势和强劲的阻力，这一过程“在意料之中”。

Clare指出，今年拖累资本投资回报收益的一个主要原因是买家需要带来“40%至50%的股权”。这导致一些投资者重新谈判并获得更低的价格，反过来意味着更高的资本化率。

Pessis继续说：“居民租金的飙升抵消了一些担忧，Harrison Street的活跃成人社区投资组合正在增长，专业咨询和评估表明现在的困境对该领域的影响微乎其微。他还认为，该行业的强劲势头与多户型住宅更为相似。”

Pessis补充说：“Harrison Street独立生活社区的资本利率已经上升，但他所称的下游物业保持得非常好，并获得了相当高的估值。”

Pessis说：“我们当然会继续做长期部署，现在将像过去17年所做的一样度过这些经济冲击的时刻。”

Clare表示，在疫情之后，投资者非常看重入住率。Clare相信运营商将有定价权，他们可以通过增加租金和护理费来提高收入以及保持利润率，因此他“更看好”私人支付、基于需求的资产，如养老护理和记忆护理。

Clare说：“与由医疗补助支持的建筑相比，这种更快提高收入的能力尤为重要。”

Pessis说：“经济挑战给市场注入了大量的情绪，这导致投资者恐慌。但是如果短期的波动能够持续，养老行业的借贷市场将在2023年及以后强势回归。”

Pessis指出：“我确实看到债务市场回来了。我不知道什么时候，但我希望很快，因为我认为资本真的很快就会跟进。”

由于建筑成本高，借贷成本更高，新的养老社区项目已经减少了。Marinko说：“这自然导致了养老行业的供需变化。入住率使他感到备受鼓舞，这对该行业长期投资的成功是个好兆头。”

Marinko说：“市场需求已经开始得到满足。我们正在吸收这些需求，这就是为什么很多社区的入住率达到了历史新高。”

随着国家老龄化人口加剧，供需失衡的问题日益凸显，Pessis表示，这种失衡让他对该行业未来几年的发展非常乐观。

Pessis说：“这就是为什么如果我们能够度过眼前的这几个月，我想我们的未来会很灿烂。”

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：

- 巴特莱特的员工最近在餐厅举办了一次英式下午茶活动，活动非常受欢迎，对我们的营销工作产生了正面影响。



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