

本期《长享瑞月报》想跟大家系统地介绍一下北美养老住宅的几大类型以及养老地产相对于整个房地产行业的投资回报。下文主要引用了美国两个机构（CBRE 及 National Council of Real Estate Investment Fiduciaries）的报告和数据。虽然分析的对象是美国的养老地产市场，但对加拿大市场也有很大的借鉴意义。

养老住宅主要类型一览表

	Multi-Family 公寓住宅	照顾 Care			医疗护理 Health Care
	老年公寓 Senior Apartment	独立生活 Independent Living	辅助生活 Assisted Living	记忆力护理 Memory Care	长期护理 Nursing Home
描述	跟普通公寓大致相同，有针对老年人需求的特殊设计。	跟普通公寓相似，但提供餐饮，及额外的公共设施。	大部分单位里没有厨房，只有小冰箱和微波炉。房型以单间为主。	大部分单位里没有厨房，只有小冰箱和微波炉。房型以单间为主。	跟酒店的房型相似。很多房间是共享的。
理想建筑大小	60 至 200 个单位	100 至 150 个单位	80 个单位	24 至 36 个单位	120 个床位（70 个房间）
入住年龄	55 至 75 岁	75 至 84 岁	75 至 85 岁	包含在“辅助生活”内	80 至 90 岁
服务占收入%	0%	45%	65%	包含在“辅助生活”内	75%
提供的服务	组织社交活动	提供三餐，组织社交活动，每周房间清理，洗衣及接送。	“独立生活”服务基础上，提供吃饭，穿衣，洗澡等辅助服务，提醒吃药。	“辅助生活”服务基础上，增加特殊的行为 / 记忆力护理，有监控的出入。	“辅助生活”服务基础上，增加医药服务，注册 RA 和 RN 人员 24 小时护理。
平均居住时间	5 至 12 年	2.0 至 3.6 年	1.2 至 3.0 年	1.3 至 2.7 年	30 天至 2 年
平均月租金 (美元)		\$3,183	\$4,820	\$6,434	\$9,632
过去 47 个季度 平均入住率		90.30%	90.40%	90.30%	89.00%
2017Q2 平均入住率		92.00%	89.50%	87.90%	86.60%

（注：本表格节选编译自<Senior Housing & Care Market Insight 2017Q2> by CBRE）

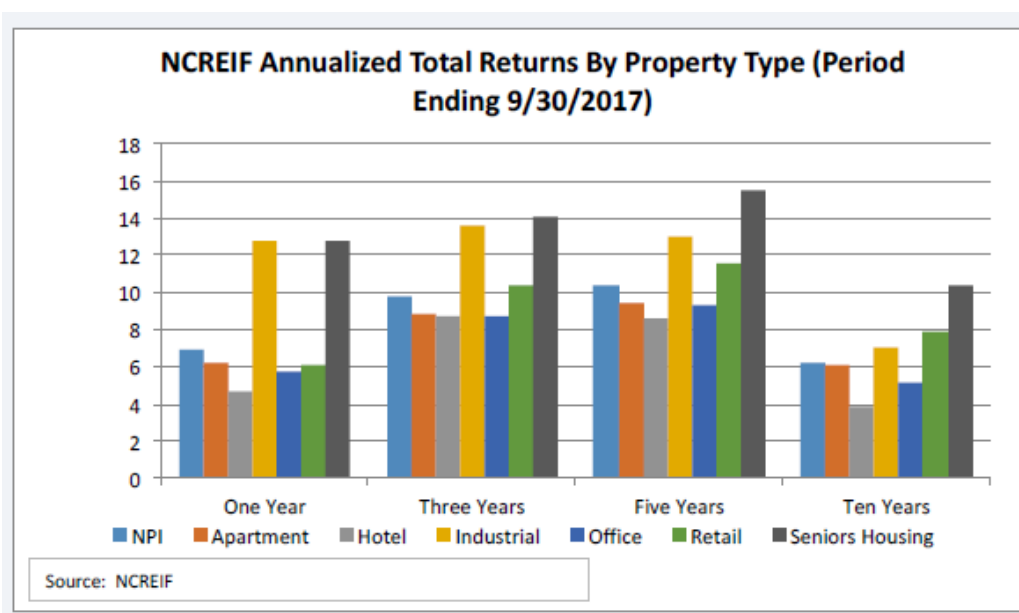
养老房地产投资回报

养老房地产由于其抗经济周期的特性，在经济不景气的时候是一种可靠的防御性投资，在经济好转的时候则是房地产行业的投资收益率的“领跑者”。

美国 National Council of Real Estate Investment Fiduciaries（NCREIF，全国房地产投资信托基金委员会）提供的数据显示，2017 年第三季度养老住宅的投资回报率为 2.73%（其中收入回报为 1.36%，

资本增值 1.38%)。2017 年的年均回报为 12.72%，远高于 NCREIF Property Index（NPI，房地产行业综合指数）的 6.89%，和公寓资产类别的 6.22%。

从最近 10 年的平均数据来看（下图），养老住宅的回报（10.40%）比 NPI 和公寓资产类别的回报均高出 4%；比酒店类（3.84%）高出 6.56%；比零售物业（7.83%）高出 2.57%。



再来看一下养老住宅相对 NPI 和公寓类资产投资回报的细化比较。这里将总回报率拆分成 1) 收入回报和 2) 资产增值回报两个组成部分。从下面的三个图标可以看出，养老住宅在这两个指标的表现都要优于 NPI 和公寓类资产。

总回报率比较

TOTAL RETURNS			
	Total NPI	Total Apartment	Total Stabilized Senior Housing
3rd Qtr 2017	1.70	1.66	2.73
2nd Qtr 2017	1.75	1.45	3.24
One Year	6.89	6.22	12.72
Three Years	9.83	8.87	14.04
Five Years	10.35	9.47	15.49
Ten Years	6.23	6.10	10.40

收入回报比较

INCOME RETURNS			
	Total NPI	Total Apartment	Total Stabilized Senior Housing
3rd Qtr 2017	1.14	1.07	1.36
2nd Qtr 2017	1.16	1.10	1.42
One Year	4.66	4.45	5.89
Three Years	4.86	4.63	5.94
Five Years	5.14	4.82	6.29
Ten Years	5.56	5.05	6.65

资产增值回报

APPRECIATION RETURNS			
	Total NPI	Total Apartment	Total Stabilized Senior Housing
3rd Qtr 2017	0.56	0.59	1.38
2nd Qtr 2017	0.59	0.35	1.82
One Year	2.15	1.71	6.56
Three Years	4.80	4.11	7.76
Five Years	5.02	4.49	8.80
Ten Years	0.64	1.02	3.57

资料数据来源：

<Senior Housing & Care Market Insight 2017Q2> by CBRE

NCREIF, NIC Research & Analytics