

# 长享瑞月报

这篇文章主要阐述了投资者在确定投资养老院的可行性时，所权衡的变量越来越多，尤其运营商这一因素对估值的影响变得更大。此外，银行和贷款方认为标准的估值方法需要进行调整。

## 疫情凸显了运营方对养老院估值的影响

Covid-19 带来的疫情压力导致养老院的运营方式发生了许多变化，但它并未使养老院的估值方式被彻底的改变。

这让 KeyBank 的高级副总裁 Morgin Morris 感到惊讶。

Morris 在由 National Investment Center for Seniors Housing & Care (NIC) 主办的小组讨论中说：“我以为今年的情况会对市场上银行家和股票投资者看待价值的方式催生改变。这个行业遭受了如此沉重的打击，然而传统的房地产策略仍占主导地位。”

然而，虽然基本因素对养老院的估值仍然很重要，但投资者在确定投资养老院的可行性时，开始权衡更多的变量因素。

Morris 认为，我们需要对运营商的作用要比过去考虑得更多，特别是在疫情期间，成功有时取决于哪个运营商在管理社区。同时Morris也认为，这种情况也能有助于更深入地洞察其运营在未来是否会成功。

她说：“在2020这一年里，我清楚地意识到，对业主来说，运营商是维护和保持价值的支柱。”

但是，她也指出，一些运营商和业主通过第三方管理时发生了偏离的情况。然而，这也很难单纯用数字去评估单一特殊情况下，而非长期整体的运营商的运营能力。

Morris说：“我们一直很尊重运营商，但要对其进行量化真的很困难。”

尽管如此，她认为标准的估值方法必须进行调整。

她补充说：“除了收入、支出、资本回报率和由银行设定的评估目标之外，还应包含更多方面的因素。”

贷款机构也正在思考稳定基准和租赁基准的不同。

Morris说：“例如，我们过去以85%的入住率标准作为养老院稳定运营的基准，但是现在，我们的标准变得更加细化，例如：该设施是否能够提供共享单元？他们在考虑什么类型的优惠措施？他们如何对待刚走出疫情的其他同类单元？所有这些问题我们都需要更深入的研究。”

在考虑疫情期间的承销时，Freddie Mac采取了一种立场，其灵感来自NHL传奇人物Wayne Gretzky的一句话。

Freddie Mac养老院承销和信贷部门的高级主管Kathy Ryser说：“我们承销的是冰球的走向，而不是冰球的位置。”

Ryser认为，现在随着迁入住户和潜在客户的不断增加，养老行业在入住率和稳定性方面正在出现转机，而随着Covid-19病例的持续下降，她认为运营的费用问题将很快稳定。

Ryser说：“基于对[最近连续三个月数据]的回顾，我们认为养老院行业正在逐步稳定中，或者说，如果可以，我们认为有些开销将是非经常性的。就目前而言，它更接近于[最近连续三个月数据]甚至[近一个月]的数据。”

投资公司Blue Moon Capital Partners正在将一项资产推向市场，这例证了估值正随着疫情而变化这一趋势。在疫情之前，该社区收到的经纪人估值低于预期。五个季度和一场全球疫情之后，Blue Moon再次开始探索将该产业推向市场，其价值已经回升且已高于预期。

Blue Moon的联合创始人、执行合伙人兼首席运营官Susan Barlow表示，在这五个季度里，资本市场的心理发生了很大变化。

Barlow说：“在2020年第一季度，关于养老院的头条新闻很多都是过度建设和过度供应。现在我们看到的是，[投资者]现今不是在问供大于求的问题，他们关注的是这些资产的弹性，而这个方面是可以量化的。”

她同意Morris的观点，现在运营商对估值的影响比以前更大。

Barlow说：“运营商真的很重要。我认为人们很快将开始关注这一点。”

从长远来看，投资者也许更感兴趣的是婴儿潮一代正越来越接近退休年龄。

Barlow说：“在不同平台上都有大量的核心型和核心增益型资本，当他们在考虑选择创收资产时，养老院将真正脱颖而出。这一浪潮将要来临，我们可以看到过去三个月的潜在客户、参观和租赁数量，这些都证明了资本市场确实在密切关注养老行业。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2021/06/16/covid-19-revealed-senior-housing-valuations-must-account-for-operator-strength/>

## Stoney Creek 老年公寓项目

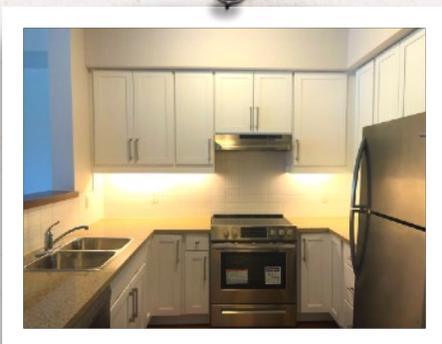
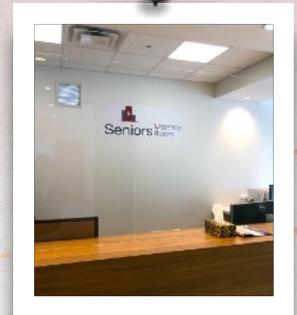
Grandview 退休养老社区是一座拥有159个住宅单位的公寓楼，旨在打造设施齐全，服务完善，环境优美，当地最高水准的新型养老社区。它位于安省 Hamilton 市中心位置，邻近 Stoney Creek 高尚住宅区。交通便利，周边配套成熟，购物、餐饮、公园和医院等一应俱全。以下是近期项目进展快报：

- 场地修整已全部完成。外墙已完成，且7楼正在安装屋顶。6楼和7楼的内部墙体框架正在搭建中。机械和电力铺线工作已进行至6楼。
- 项目有限合伙对投资人最近一次的半年度股息分配已在2021年1月7日完成。
- 我们计划在2021年第二季度展开我们的营销方案。这些方案包含安装现场标牌，为开业前所需的销售中心租下店面，推出我们的官方网站，以及制作营销所需的材料。

## 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：

- 六月初，我们去参观巴特莱特老年公寓时，该市场部经理向我们介绍并分享了他们正在推进的营销方案。以下是我们在现场参观时拍摄的照片：



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](http://www.chanceryseniors.com)