长享瑞月报

2020 年 9 月（总第 34 期）

行业洞见

新冠疫苗如何影响养老地产投资回报

作者：Tim Mullaney

养老地产投资者应该考虑新冠疫苗推出的时间可能对投资回报产生的影响。

好消息是：根据仲量联行（JLL）的分析，即使疫苗在一年后才被广泛使用，并假设养老社区财务状况在那之前持续恶化，由于当下优惠的融资条件和有利的市场动态，养老地产仍然是一项有吸引力的投资。

仲量联行资本市场高级总监 Joel Mendes 表示：“尽管头两年的现金流（因疫情）有所下降，但该行业的长期利好因素支持投资。”

仲量联行通过一个养老社区投资的案例，研究分析疫苗普及的时间将如何影响投资的收益率。

该案例假设收购一个养老社区，包括 100 套独立生活套房，40 套辅助生活套房和 20 套记忆护理套房。疫情之前，该社区的平均入住率为 93%，净营收利润率为（NOI）为 41%。根据仲量联行对物业估值，债务融资条款和其他变量所做的假设，计算出，在疫情之前，这笔投资收购（周期为 7 年）的内部收益率（IRR）为 13.1%。

然后，仲量联行考虑了另一种情况：在 2020 年 10 月以同样的价格进行收购，但使用疫情发生后的债务融资条款和运营假设来进行量化分析。仲量联行假设，在疫苗普及之前，每月的入住率将继续下降 1%，利润率也将下降，因为与疫情相关的额外支出将保持在 3%。

在这种情况下，债务的利率将从 3.75％降至 3.25％，新的偿债准备金要求为 12 个月。 收购时（2020 年 10 月）的入住率下降为 85％，而 NOI 利润率将降至 35％。

当疫苗推出后，仲量联行认为，养老社区的入住率每月将增加 2％，直至恢复到疫情之前的稳定水平 93％。

以这几个基本假设为基础，仲量联行进一步分析了疫苗在不同时间点推出对投资回报的影响。 综合分析结果显示：只需略微调整购价格，即可实现疫情之前的投资回报率。

例如，如果从 2021 年 3 月开始生产和推广疫苗，则该项投资（周期为 7 年）的内部收益率将为 12.9％，这意味着只要收购价格降低 0.35％，就可达到原先 13.1％的收益率。

即使在 2021 年 9 月之前疫苗尚未广泛应用，这意味着入住率将下降至 75％，但只要购买价格下降 2.15％，依然可以实现 13.1％的收益率。

Mendes 表示： “从分析来看，短期现金流下降对收益率影响如此之小，这有点令人惊讶。” 他注意到，一些卖家正在考虑降价，但降价的幅度在他看来并非必要。

诚然，该案例假设：在疫苗推出后，养老社区运营情况迅速恢复。 但 Mendes 认为，考虑到各种因素，这是一个现实的看法。

首先，疫情影响了新项目的开发，主要市场区和二级市场区的建筑施工降至近 10 年最低点。 这有助于稳定消化市场存量，并解决疫情之前许多地区养老住宅供大于求的矛盾。 其次，市场上仍有大量资金观望，投资者对商业地产的投资比重也在不断加大。 同时，人口持续老龄化，婴儿潮一代大量人口进入养老住宅市场，推动了需求的增长。

关于新冠疫苗的研发，有一些主要的问题尚待解决，但正在取得进展。 仲量联行的报告称，全球有 36 种疫苗已进入人体试验阶段，其中 Moderna，Pfizer 和 AstraZeneca 的试验“进展迅速”并显示出希望。

最近几周，养老行业领导者们将注意力转向疫苗的供应和分发，倡议该行业应优先获得疫苗。 疫苗分发的初步框架草案指出，医护人员和高危老年人应成为疫苗的首批接种者。行业团体 Argentum 和美国老年人住房协会（ASHA）都在推动后续的实施方案，明确指出 “养老社区的居民和雇员” 应获得优先的排位。

Mendes 表示：有理由对疫苗推出的时间和养老行业的恢复感到乐观，这也是整个行业的希望和共识。

他说：“我认为大家都同意，除非出现群体免疫，否则我们这个行业将不会恢复正常，而群体免疫是通过疫苗来实现的。”

原文链接:

https://seniorhousingnews.com/2020/09/09/how-covid-19-vaccine-timing-could-affect-senior-housing-investment-returns/

项目进展快报

巴特莱特老年公寓项目

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及现场照片：

- 市政府已开始 Bond Street 拓宽工程，以容纳供社区车辆进出的加减速辅道。
- 工地现场的道路铺设将从下周开始。
- 安保系统，火警系统和套房大门的安装正在进行中。
- 餐厅的内部装修已经开始。
- 步道和露台的绿化工程即将开始。
- 东侧电梯正在进行调试。
- 三楼的厨房已经全部安装完毕。

MODEL SUITE
MODEL
SUITE

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