

本期《长享瑞月报》继续与大家分享 CBRE 世邦魏理仕高级总监（养老住宅及医疗领域，估值及顾问服务）Paul Marsh 对 2018 春季 Senbridge 养老行业研讨会的总结（下），希望能给大家对本行业的发展趋势带来一些启示。

2018 Senbridge 养老行业研讨会 - 总结笔记（下）

Paul Marsh - CBRE 世邦魏理仕高级总监，养老住宅及医疗领域，估值顾问服务

“我们南边的朋友”（美国）

- 预期明年的交易会很活跃。
- 考虑老年人口数量的增长，看来并不需要担心“过度建造”。
- 一个有趣的讨论谈到了全国的运营规模以及其挑战，来自 Ventas 的 Tim Sanders 总结非常精辟“单纯的资产合并不能构成一个资产组合。”

投资

- 随着更多公司进入这个行业，养老地产继续变得越来越主流。高质量的资产要“抢”；对在城区的好物业需求很大，但供应量却非常有限。
- （相对来说），B 类资产的供应更多一些。
- 关于养老物业的资本化率趋势 - 要看你问的是谁，讨论小组和与会者中，一半人（50%）认为会上升，另一半人（50%）认为下降。
- “你如何获得老年公寓的资本化率？”答案则取决于谁是买家（比如，是养老社区的运营商或是出租公寓持有人）。一般规律是，高租金高资本化率（比如，养老社区）；低租金低资本化率（比如，出租公寓）。

资金

- 大家一致认为我们处在一个利率上升的环境。
- 市场上不缺资金。然而，不断上升的利率和债务负担能力可能会成为一个问题。
- 面临不断升高的土地价格和建设成本，贷款人为保护自己，要求建设成本的 65% 是固定的。
- 有几个关于使用利率交换来控制利率风险的讨论 - 好的上行空间和可控的下行风险。

- 土地贷款在增长。贷款人主要关心的是(借款人)是否已获得土地用途规划或者是否能获得土地用途规划。常见土地贷款的贷款价值比 (LTV) 是 60%。
- 对于大规模项目 (1 亿以上) 的大型贷款在增加, 贷款人更多以组成银团的形式来降低或分散化风险。
- 讨论小组还建议与会者们只聘用最好的咨询顾问, 包括成本咨询, 价值评估, 和可行性分析。