



长享瑞月报

2019年9月（总第22期）

行业趋势

凯雷集团和行业先锋进军养老地产新领域

作者：Chuck Sudo

当养老地产行业正在定义新产品标准时，最有经验的开发商和投资者纷纷投资活力老年公寓，获益于这个新产品类型。

经验丰富的投资者（包括私募股权巨头 Carlyle Group 凯雷集团）表示，老年的平均居住时间是“独立生活”（传统型养老住宅）的两倍以上，并且利润率也超过了传统养老住宅。

老年公寓是一种新型的养老住宅。它与“独立生活”不同 - 如今“独立生活”居民的平均年龄比过去大，可以填补传统养老住宅领域的空白。

老年公寓也是 National Investment Center for Seniors Housing & Care（美国国家老年人住房和护理投资中心，NIC）2019年秋季会议上的讨论主题，来自凯雷投资集团，Avenida Partners, Cortland Partners 和 Capitol Seniors Housing 的行业专家对此发表了各自的看法。

大约在五年前，凯雷集团就开始进军这一领域，成为活力老年公寓的市场领跑者。凯雷与多个合作伙伴合作，包括与 Greystar 合作开发其 Overture 品牌。在过去的四年中，Overture 迅速发展，目前在（美国）13个州共有40个该类型养老社区。

总部位于华盛顿特区的 Capitol Seniors Housing 在 2000 年代初期进入养老地产行业，其创始人兼执行合伙人 Scott Stewart 将老年公寓的广阔前景与当时的市场情况做了一番比较。彼时，在公寓类物业资本化率急速下降的情况下，原来因为高保险成本和高运营成本而止步的投资机构重新回到了养老住宅市场，以提高收益率。

当前，相似的市场格局也在推动对老年公寓的投资。Stewart 看到了老年公寓的巨大前景：年龄最大的婴儿潮一代进入 70 岁，而距离入住“独立生活”（传统型养老社区）至少还有十多年。Capitol Seniors Housing 积极进行老年公寓的开发建设，尽管初期遇到了一些挫折，但依旧看好这个行业细分领域。



人口趋势

凯雷集团负责人 Zach Crowe 说，婴儿潮一代人口老龄化是投资老年公寓的主要驱动力。凯雷集团在投资老年公寓之前研究了人口趋势，发现年龄最大的婴儿潮一代（现在大约 70 岁左右）距离进入传统的养老社区至少还有十多年。

凯雷投资集团的老年公寓投资包括收购和开发；15 个社区已进入稳定运营。Crowe 表示在不同市场价位上都看到了活力老年公寓的机会，但强调，需要进行仔细的市场分析，来确定特定地区的消费者想要什么，以及他们的价格承受能力。

凯雷集团活力老年公寓住户的平均年龄在 72 至 73 岁之间，这创造了很大的潜在需求，随着年龄的增长，这些老人可以转到凯雷旗下的更高护理级别的机构。凯雷集团数十年来一直投资传统的养老社区和护理领域，其曾拥有的资产包括护理巨头 HCR ManorCare。

Crowe 表示，老年公寓是传统公寓和“独立生活”之间的空白地带。它不与这两种产品直接竞争。

Crowe 估计，有 60% 至 70% 的老年公寓的潜在住户正在 Downsize 出售他们的房子。凯雷集团在其针对老年公寓的市场调查关注小组中发现，很少老人在 Downsize 时选择传统公寓。

出租及租客保留率

Cortland Partners 投资总监 Jared Bankos 说，进入老年公寓的投资者需要了解其出租运营的不同之处。这家总部位于亚特兰大的开发商目前以 Attiva 品牌经营着 9 个老年公寓社区，在亚特兰大郊区，拉斯维加斯和德克萨斯州共有 2200 个住宅单位。

传统公寓物业的出租速度，高的时候可能达到每月 20-30 户；对老年公寓来说，取决于建筑大小，每月出租 6 至 8 个单位，就是比较成功的。因此，老年公寓楼的规模往往比普通公寓楼小。例如，Cortland Partners 的 Attiva 社区平均规模是 180 个单位。

Avenida 在开业前的 9 个月就开始了营销和预租工作，广泛接触对养老公寓感兴趣的决策影响者，以及传统养老社区运营商，以减轻他们对直接竞争的担忧。

这建立了良性的商业环境，老年公寓和传统养老社区形成互补，相互推荐客户以满足不同年龄段老人的需求。

老年公寓的另一个好处是，居民一旦入住，直到他们需要更高水平的护理，很少会离开。根据 Crowe 的估计，凯雷集团老年公寓的平均居住时间为 6 到 10 年。他说：“出租时必须要有耐心，一旦租满了，就会一直保持满租状态。这是非常稳定的资产类别。”



老年公寓稳定持续的租期可以推动租金增长，从而转化为更高，更持续的回报。Crow 表示，老年公寓在凯雷集团的投资组合中租金增长排名第二。

原文链接:

<https://seniorhousingnews.com/2019/09/19/carlyle-group-other-active-adult-pioneers-venture-into-uncharted-territory/>

项目进展快报

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市的邦德街 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工地现场图片：

- 窗户的安装正在继续进行中。
- EIFS 材料已经送达工地现场。
- 砖石线条安装正在进行中。
- 建筑内部的套间划分已经开始。
- 管道排布正按计划有序推进。





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