

长享瑞月报 2018 年 5 月

2018 年 4 月 19 日，长享瑞养老地产投资公司投资总监 Sarah Cathrae 参加了 CIBC 主办的第 23 届地产行业年会，共有 600 多位北美的公司高管及投资人参加了本次会议。北美地产行业的业内领导者们进行了一系列的专题讨论，主要话题包括：

- 北美工业地产市场
- 投资经理对当前投资环境的看法
- 土地开发和 JV（合资企业）
- 养老地产

以下是 Sarah 对今年大会精华的一些总结，与大家分享。

2018 年加拿大总体经济将经历一个温和的增长，这一观点也在早前得到了加拿大央行的肯定。经济学家对经济增长放慢的担忧超过了通货膨胀，央行近期的工作重心主要集中在保增长。

银行界一致的观点是现在已处于经济周期的后期阶段。开发商和其他行业对 2018 年的预期则没有如此消极，很多人认为经济还有继续增长的潜力。

早餐会上，与会者们深入探讨了利率问题。CIBC 首席经济学家表示，2018 年利率上涨 1%所产生的影响，相当于 10 年前（上一次经济下行周期）利率上涨 1.5%，因为现在经济系统内有更多的杠杆。这意味着，加拿大央行可能在更长的一段时间内保持利率不变。

加拿大房地产市场最大的变化莫过于开发成本的上升，特别是在多伦多和温哥华这两个城市，土地成本大幅增加。此外，近期建筑成本的上涨导致大多地区很多 Condo 项目被取消。由于低空置率和各项成本的上涨，各个行业的租金都在增加。分析师们开始从传统的 Cap rate 估值方法转向重置成本估值方法，作为对土地成本快速增加的调整，他们同时认为租金也会随之上涨。

大家还讨论了在土地和建筑成本不断增加的情况下，如何通过 JV 架构来进行合作开发。合作伙伴可以带来股权资本和相关开发经验，但讨论主要围绕如何通过合作来分散降低投资风险。

另一个热议话题是增加现有城区容积率和多样化用途。很多发言人提到了资产的生命周期以及在市场（消费者）情况改变时需要相应对资产用途重新调整。举例来说，当自动化公共交通系统成熟后，我们需要为地下停车库找到新的用途；当商场逐渐转变为提供体验而非销售产品的场所时，我们会考虑把它变成工作或生活的区域。

大会还讨论了很多养老地产方面的话题，这在我记忆中也是第一次。投资经理们发言表示十分看好这个行业的前景，重点强调了人口结构变化带来的机遇以及养老地产行业的可持续性。大家认为，直接的风险是对独立屋市场的冲击，但对于市场是否马上会发生回调并没有统一的看法。

养老地产专家小组有 Robert Ezer (Amica Mature Lifestyles), Nitin Jain (Sienna Senior Living), Vlad Volodarski (Chartwell Retirement Residences), Tom Wellner (Revera), 和 Scott White (Invesque)。专家们向很多并不了解该行业的听众解释了这一特殊的资产类型。

最近安省政府宣布将新增长期护理 LTC 床位。Nitin Jain 和 Tom Wellner 被问及他们对于长期护理 LTC 的长期计划。正如我们所了解的，城区中心由于土地价格的上升和竞争，并没有太多的开发

机会。Revera 对其 LTC 资产的策略是通过与 Axion 建立 JV 实现分散化。Axiom 将持有其 LTC 资产组合的 75%，Revera 继续持有其余的 25% 并管理运营这些物业。Sienna 则计划开发建造规模更大的社区，这样可以通过增加容积率和提供更多配套设施（如购物，交通等）来吸引住户，从而减少土地成本上升带来的压力。

养老地产专题还重点讨论了在战略区域进行开发以及用一个更为长远的眼光分析看待收购项目。专家们同意这种“长期视角”与目前的市场现状是吻合的 -- 相对于可以用来开发和收购的资金来说，目前的市场上养老物业的供给不能满足需求。

长享瑞新闻

新型自理型养老社区破土动工 - 巴特莱特社区

长享瑞养老地产投资公司与 Hillsport Developments 合作开发的巴特莱特自理型养老社区位于奥沙瓦市史蒂文森路与邦德街的交叉路口，是一个创新型的退休养老社区，计划于 2020 年建成并投入使用。2018 年 5 月 4 日，巴特莱特项目举行了奠基典礼，来自各级政府的官员，项目投资者，Tyche Global Financial（泰金融），Independent Project Managers, Global Architects, JJ McGuire General Contractors 和 Newcombe Design 出席了本次仪式。

奥沙瓦市长 John Henry 在致辞时说到“我们（奥沙瓦）是一个人们想要搬到的地方”。

项目开发商 Hillsport Developments 总裁 Josh Skaist 表示“我们的使命是，照顾大家的父亲和母亲，并超过大家预期”。

奥沙瓦当地新闻报道：<https://oshawa.snapd.com/events/view/1153784>

(图片：Barbara Howe)



奥沙瓦市长，长享瑞团队，Hillsport 团队，和泰金融团队合影



奥沙瓦市长 John Henry 致辞



长享瑞董事长 Stephen Suske (右) 与 Hillsport Developments 总裁 Josh Skaist (左)



长享瑞总裁 Jessica Zhang (左), 联邦议员 Dr. Colin Carrie (中), 和奥沙瓦市议员 Rick Kerr (右)