

养老地产的投资与盈利逻辑分析

养老地产行业大家普遍的一个认识或感觉。因为很热,投资者、房地产开发商主动或被动地加入进来,因为不赚钱,大家都在徘徊,或是四处考察、咨询,投与不投成了一道两难的选择题。

按理说,房地产或商业地产发展二十多年了,大家对投资逻辑应该很清楚,但事实恰恰相反,还是有不少人对养老地产的投资预期存在误区。笔者试图分析养老地产的投资与盈利逻辑解开养老地产的这种困局。

常见的投资测算误区

比较常见的一个误区是,人们在进行养老项目投资测算时,土地成本、建安工程、精装软装、运营管理费用等一起计入投资测算,然后进行运营收入的测算,运营收入一般情况下包括月服务费(含房屋租赁费)、餐饮等其他收入、押金的利息或投资收益等等,投入产出一合算,内部投资回报率往往很难看(这其实也会是显而易见的测算结果),远远无法与住宅开发投资或写字楼开发投资回报相比,要计算投资回报周期,更可能是遥遥无期。

在可研分析测算时可能已经把投资者、开发商的信心与热情打下去一大截,一愁莫展。用这种投资与盈利思考逻辑,养老地产不必再去考虑投资了。

假设换一种思路分析,按酒店测算的方式,在某一年考虑退出变现,投资回报的测算会好一些,这种测算,回报率的指标好坏很大程度上不取决于运营收入的好坏,而取决于变现价值假设的高低。

轻资产与重资产分离的投资模式

养老行业研究者们现在经常提及轻资产运营模式,强调轻资产与重资产分离。

这种投资模式其实是很多商业地产在采用的模式,大到企业集团,小到个人投资者,商业地产投资的目的是获得长期稳定的租金回报与未来转让变现的资产保值增值。

商业地产出租给运营商或个体经营户,赔与赚是看运营商或个体经营户的经营选择与能力,可能会赔,赔了租金也得照付,当然也有很多机会赚到钱。这种轻重资产分离的开发、投资、运营模式,让开发商、投资人、运营者各得其所,自己去算自己的帐,风险也各自承担,谁也不必有怨言。

养老地产项目有其一定的特殊性,但本质上应该是一种商业地产的投资模式。商业地产开发商一般不会自己建了一条商业街,然后自己去经营所有商铺,会采用销售或持有出租获得回报(当然也有自己投资、自己运营的情况)。

养老地产后期的运营还不太成熟,现有养老院的高空置率与低回报现状加大了人们进入养老运营的顾虑(尽管养老院空置与回报有很多原因,以后笔者会择时进行详细分析),因此,养老地产不象商业地产一样后面有大量跟进接棒的机构或个人。

这种情况,一定程度上束缚了养老地产投资者、开发商在投资与盈利模式上的思路,很多情况下,不得不得自己捋起袖子、自己组建运营管理团队、自己上,因此进行投资测算分析时,也自觉不自觉地投资与运营放在一起测算了。

养老地产理想的投资与盈利模式

养老地产理想的投资与盈利逻辑是大家所谓的轻资产与重资产分离。

“重资产”即购地、建房、装修,其投资与盈利逻辑是通过将养老公寓出租给运营机构,获得稳定的租金收益及未来所持有的地产、房产保值增值,这种回报率与住宅开发

销售相比,在三五年的短期内是无法相比的,但假如计算到二十年、三十年,其长期回报率可能远远高于住宅开发。

万通地产曾请一个博士对香港50年间一个地产集团写字楼销售与租赁的投资回报进行过对比研究分析,发现持有资产的回报,远远高于当年销售及用销售收入进行后续投资得到的回报。投资者、开发商投资养老地产要有这个心态与准备,否则还是建住宅直接卖了来钱更快。

“轻资产”即租房、运营、照顾好养老客户,其投资与盈利逻辑是通过将房屋出租给养老客户,提供全面的服务,同时收取一定押金,在扣除运营成本、管理费用之后获得稳定的服务收益。

养老机构运营服务是否盈利一方面取决于是否对入住的养老客户提供了好的设施与服务,保证高入住率、低空置率,另一方面取决于运营服务的深度与广度。运营机构对服务费的收取肯定是基于基本的房屋租赁、使用费、运营成本与费用,所以决定运营机构盈利的关键因素是要提高入住率,入住率上不去,运营肯定不赚钱。

入住率90%以上或还有排队等待入住的情况,一般都会有盈利。服务的深度是指运营机构提供的服务内容是仅仅限于入住客户的基本需求,还是有更多项目可供老人选择,同样一个老人,在经济情况许可的情况下,运营机构满足老人更多的需求就可能有更多的收入(当然,笔者不是鼓励运营机构想尽一切办法从入住老人身上赚钱,这是不应该也是不道德的,以满足老人真实需求获得合理的收入是机构与老人双赢的)。

服务的广度是指运营机构的养老服务是否有外延到周边社区,通过扩大服务范围、服务人群,获得更多的收入。华美顾问在养老地产研究方面的重要观点之一要做“养老”,将养老服务的范围放大,甚至包括

部分养老产业的服务,这对养老运营机构或人们投资养老地产具有重要指导意义。

轻重资产分离模式的落地实施

在分析清楚轻资产与重资产之后,还需要考虑如何将这种模式落地。有些专业做养老运营的企业,可以采取租赁现有物业的方式进行轻资产运营,可以较快地完成养老项目投资改建与开业运营。

笔者认为,部分保险机构可以采取这种方式较快地推进养老业务的拓展。但这种租赁现有物业也有一定不足之处,就是现有建筑在适老化设计方面可能存在硬伤或需要调整的地方太多,造成改造成本增加。不管怎么样,轻资产是一种可选的好的方式。

对于养老地产开发商来说,在进行养老公寓建设时,也可以考虑引入养老运营机构,开发商持有资产出租给运营机构,具体运营由运营机构负责,各自承担投资与风险。但因为国内养老产业发展还不太成熟,很多情况下,进入养老产业的投资商、开发商不得不自己承担两种角色。

在没有其他选择的情况下,投资商、开发商在内部轻重资产的投资开发、运营方面要进行明确的划分,包括两个板块的投资目的、预期、成本、收益方面的划分,分开测算,区别对待,必要时可设立不同的主体,以便后期进行资产处置时可灵活安排。

养老地产的投资与盈利逻辑分析理清之后,再来对养老地产项目的投资分析研究、养老运营阶段的收费模式测算等就会更加清晰,在企业养老地产发展过程中,对投资开发、运营管理也会有更明确的认识与相应的政策、资源支持,养老地产困局也会一步步解开。

(版权归原作者所有)



徐捷
Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪



(301)-217-9667(O)



杨莉
Lily Yang

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- *Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
- *Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- *Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
- *商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008



安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

专业认真

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

1-164

仔细耐心

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

郝氏房屋检查

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

- 240-274-2080 房屋结构工程 (加盖、改建) MD Licensed,
- 703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道) VA Certificate & Insured
- 240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

郝氏房屋检查

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-174

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

郝氏房屋检查

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

郝氏房屋检查

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

郝氏房屋检查

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真