



Student Housing

无惧金融危机,看学生公寓神在哪?





## 无惧金融危机 看学生公寓神在哪？

今年1月，加拿大退休金计划投资委员会 (Canada Pension Plan Investment Board) 联合新加坡政府投资公司 (GIC) 和芝加哥学生公寓开发商 Scion Group，斥资 \$10 亿购买了包含 22 个学生公寓的投资组合。据悉，该合资联盟已收购超过 \$40 亿的学生公寓，覆盖 52 所大学，共计 46,555 个床位。

同月，新加坡丰树资本 (Mapletree Investments) 和 Safanad 投资公司也先后买下了费城大学城附近的全美最高学生公寓 Evo (\$1.975 亿) 以及马里兰大学附近的 The Towers (\$6950 万)。放弃主流地产转而追逐小众，机构投资者到底带给我们何种启示？学生公寓又有着怎样独特的魅力？

### 学生公寓的兴起

美国商业地产牛市早期，海外投资者往往会将目光锁定在像纽约华尔道夫酒店 (Waldorf Astoria Hotel)、大通曼哈顿广场一号大厦 (One Chase Manhattan Plaza) 这样的地标性建筑。

而随着市场扩张进入第 8 个年头、面对美联储阶段性上调的利率压力，越来越多投资者转而寻求更加安全的投资策略。



这时，具有反经济周期特点、采用现代手段运营、能带来稳定现金流的学生公寓悄然走近了人们的视线。

### 学生公寓 vs. 出租公寓

学生公寓属于多单元住宅 (Multi-family) 的一种，主要针对大学生和研究生群体。过去 20 年，美国高等教育入学率呈稳步上涨趋势、加之国际学生数量逐年增加，学生公寓的平均年入住率高达 97.7%，甚至高于名声在外的出租公寓 (92.2%)。

除了按床位 / 房间出租外，学生公寓和普通公寓还在“好地段”的定义上有着本质区别。传统公寓的好地段一般指交通便捷、商业林立的市中心。而学生公寓的好地段既可以是离学校较近

美国高等教育入学人数



的区域，也可以是餐饮娱乐丰富、价位划算、学生一族聚集的街区。此外，由于入学率才是决定收益的主要外因，学生公寓较普通公寓更不易受宏观经济因素或区域就业形势的影响。



## 学生公寓类型

根据地产质量的不同，学生公寓可分为 A, B, C 三级：

- A级：主要城市的校园周边新大楼，一般配有泳池、健身中心、会所等现代物业。
- B&C级：建筑有一定年份（想提高租金，需特别维修）；离学校有一定距离或坐落在不那么受学生欢迎的地段。

## 市场现状

从下图中可以看到，2013 - 2016 年，全美学生公寓交易增速明显。其总成交额在 2016 年底达到 \$98 亿，比 2015 年高出 \$42 亿，相当于 2014 年的 4 倍。

此外，两大重要指标 - 床位价 (Price Per Bed) 和现金流回报率 (Cap Rate) 也说明了学生公寓的受欢迎程度。2016 年，学生公寓的平均床价为 \$66,386，创历史新高，较 2015 年上涨 10%，超过 2014 年 30%。另外，由于年运营收入与地产价值呈反比，现金流回报率 (Cap Rate) 的逐年收紧也反映了学生公寓价值的迅速提升。

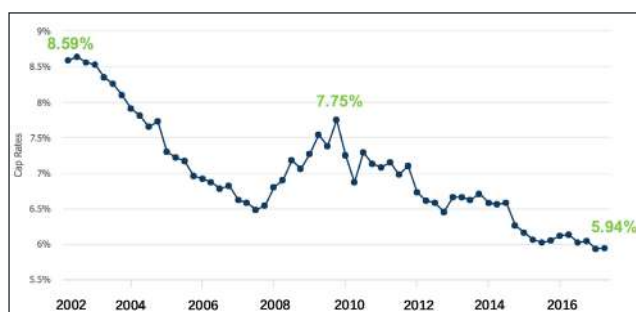
本科 & 研究生国际学生数量



全美学生公寓交易 (2010 - 2016)



学生公寓的现金流回报率



2017 年，学生公寓的现金流回报虽已下降至 5.94%，但其数值仍高于普通出租公寓，足以说明它在长期增值和短期现金流方面的双重优势。

## 抗经济衰退能力强

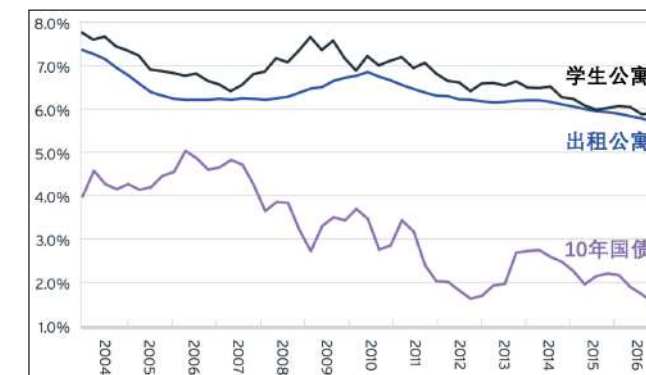
学生公寓在上个金融危机时期的出色表现和它特殊的市场特征是吸引越来越多投资者关注的主要原因。除了需求依赖于周边大学，而非大环境外，学生公寓还兼具逆经济周期运作的特点，能够帮助投资者安全度过动荡的经济时期。

上升的新生数量使学生公寓的需求增加，进而保证了稳定的租金来源。根据全美最大学生公寓开发商 ACC 的数据，经济衰退时期，其学生公寓基金表现依然坚挺。

## 投资策略

由于大型机构已在美国一线城市 Top10 大学附近抢占了先机，且一级战区竞争激烈，售价偏高，租金收益趋紧，投资者们可以另辟蹊径，关注西雅图、匹兹堡、波特兰、奥斯汀等主流二线城市的

学生公寓 vs 出租公寓回报率



经济下滑时，更多人选择回到校园充电，提升个人竞争力，待到大环境好转时再整装出发。根据美国国家教育统计中心的数据，美国高等学府的入学率在 08-09 次贷危机时不降反升，09 年更是达到 1981 年来最高增幅 (6.3%)。

截止至 2015 年，该基金的净运营收入已连续增长 11 年，总收入更是 48 个季度持上升态势。

代表性大学。无论您是打算买在学校周边，还是距离学校一定距离、但交通便捷的地段，学生公寓都是您降低风险、财富稳健增长的优化配置。



# 精选项目



西雅图北部Lynnwood市  
Bartell药店, 全新15年NNN租约, 净租金回报率5.13%, 知名租户  
**800 万美元**



纽约市  
10单位公寓, 出租率100%, 年收入47.3万美元, 位置优越  
**1050 万美元**



洛杉矶市  
星巴克咖啡店, 剩余10年NNN租约, 市中心黄金地段, 人口十分密集  
**615 万美元**



旧金山湾伯克利市  
8单位公寓, 年收入6.1万美元, 人口密集  
**222.5 万美元**



## 北美房产投资集团商业地产业部

北美房产投资集团成立于2012年, 总部位于西雅图, 在北京、上海、旧金山、洛杉矶、纽约、波士顿、夏威夷均设有分部, 涉足住宅和商业地产各个领域, 足迹遍布全美各大主要城市。

我们的商业地产团队在NNN/NN地产、写字楼、酒店、农场、酒庄、土地开发均有实战经验。不仅能投资咨询上和交易上提供服务, 还能在金融、税务、法律、教育、医疗和建筑设计方面提供专业支持。

此外, 集团在美国成立的房地产开发团队和物业管理公司更是为客户实现了从买地、建楼到出租、管理, 一站式的服务整合。

北美房产集团编著 | 全球第一本详细介绍美国商业地产的中文读物



网站 [www.nareigus.com](http://www.nareigus.com)  
[www.beimeigoufang.com](http://www.beimeigoufang.com)  
西雅图总部 425-628-0186  
北美热线 855-445-8675  
中国热线 400-668-9628  
邮箱 [commercial@nareigus.com](mailto:commercial@nareigus.com)



华人海外投资平台