

駿利亨德森地產觀點：

銀色海嘯-REITs 能否幫助投資人搭上浪潮？

2019 年 3 月

本文中，駿利亨德森全球地產股票投資團隊 Tim Gibson, Guy Barnard 與 Greg Kuhl 等經理人探討有關人口老化與不動產投資信託(REITs)提供了一個以人口趨勢中獲益的管道。

“銀色海嘯”常被用來比喻嬰兒潮世代的高齡化 – 即那些大約出生於 1946-1964 年的族群。依據聯合國人口部，接下來的 25 年裡，全球 65 歲及以上的人口將增加一倍至接近 13 億。在美國，他們佔人口總數約 25%，是全國第二大人口族群。於中國，由於擔憂一個孩子照顧兩個父母與四個祖父母的 4-2-1 問題，這個問題的規模使得當局在 2015 年解除了一胎化政策。

顯然地，這個族群的需求和慾望一直是形塑當今經濟和社會多方面的驅動力。不令人意外，嬰兒潮世代仍是房地產擁有者的關鍵族群。在不動產領域裡，傳統想法似乎認為那些與提供醫療保健直接相關的企業，如老人住宅設施(senior living facilities)，最有可能自銀色海嘯中受益。這或許可以解釋為何在輔助居住行業(assisted living industry)的新發展呈現爆炸式成長-過去五年可用供給量每年增加 4% 以上；然而不幸的是，這種發展完成於需求填補之前。Brookdale Senior Living 是美國最大的老人住宅營運商，其輔助居住設施的平均入門年齡為 85 歲，然而美國最年長的嬰兒潮世代正來到 73 歲。由於供給成長將繼續超過落後的需求，預期佔美國健康護理 REITs 資產價值比重最大的老人住宅，未來幾年將繼續面臨挑戰。

我們認為，美國 REITs 中還有其他領域處於更好的部位：可搭上當今與中期的人口統計浪潮。我們相信以早期退休為重點的工廠製造住家社區(manufactured housing communities)是嬰兒潮人口趨勢中最明顯的贏家 - 他們正滿足目前家庭的需求，而不是滿足十年後的需求。這些社區為相對年輕，獨立和愛好玩樂的近期退休人員住家，平均入門年齡約為 60 歲，且平均租期超過 10 年。嬰兒潮世代的年齡範圍從 55 歲到 73 歲，且至 2030 年每天有 10,000 名美國人來到 65 歲，這種房地產類型的獨特定位受益於龐大且不斷成長的需求。重要的是，預期工廠製造住家社區幾乎沒有任何明顯新的開發，為這類資產擁有者創造了極為有利的環境。

駿利亨德森全球地產股票策略持有專注於此類特定房地產類型的 REITs。於投資組合中持有一檔重要部位，該公司的住宅社區住房率達 96%。強勁的需求環境使得公司管理團隊預測 2019 年的“同店”地產營業收入可成長 6.6%，代表了 REITs 市場中最強的成長情況之一。由於這些趨勢發生在全球，我們也自其他市場尋找投資機會。在日本這個以人口高齡化聞名的國家，我們正尋求透過投資於一家以東京為主的商用房地產公司來掌握此一趨勢。該公司部份的商業模式是開發和投資養老院與其他老人住房設施，因而提供了一個高階的差異化產品。

投資團隊繼續關注受益於人口統計趨勢的城市、產業與公司，並且關注受到科技進步所驅動的結構性轉變。對於那些能夠從人口高齡化相關趨勢中受益的 REITs，它將可能成為獲利的一道曙光。

重要資訊

於台灣係經由金融監督管理委員會登記並監管的駿利亨德森證券投資顧問股份有限公司所發行。本文內容僅供資料參考，說明或討論用途。本文件除依據協議遵守適用的法律、規則及法令外，並不構成廣告、在任何司法管轄區為投資建議或證券買賣要約或建議，以及沒有意圖為任何投資策略、程序或產品的結果提供代表或保證。並非所有產品或服務均在所有司法管轄區內提供。投資涉及風險，過去績效並非未來績效之保證。駿利亨德森資產管理基金乃根據愛爾蘭法律成立的可轉讓集體投資企業，基金之間各具獨立責任。駿利亨德森遠見基金(以下簡稱“本基金”)為開放式投資公司，於 1985 年 5 月 30 日在盧森堡成立可變資本投資公司(SICAV)。投資人應注意任何投資僅可根據最新的基金公開說明書及其所載有關收費、開支及風險等資料為基礎，並應仔細閱讀，基金公開說明書可於總代理公司及各銷售機構索取。本基金並非適合所有投資人投資及並非提供予所有司法管轄區的投資人。本基金不供美國人士投資。基金報酬或有所變化，投資的本金亦隨市場漲跌和外幣匯率而波動。投資人贖回股份時股份的價值可能多於或少於原來的價值。駿利亨德森投資就本文件全部、部分或轉載資料違法分發予任何第三者概不負責，且不擔保使用該資料之結果。它並不表示或暗示現時或過去的結果代表未來盈利或預期。在擬備本文時，駿利亨德森投資合理地相信所有以公眾來源的資料為準確及完整。除非另有說明，所有數據資料均源自駿利亨德森投資。本文件未經書面許可，不得以任何形式轉載其全部或部分內容、或以參閱任何其他刊物方式為之。任何非事實本質為作者的意見，意見僅就廣泛主題加以闡述，並非交易意圖之指示，且隨時因市場或經濟面的改變而有變動。這並不表示或暗示任何所提及的撰述/範例為目前或曾經持有的投資組合。預測是無法保證的，無法確保所提供的信息是完整或及時且亦不保證使用中所獲得的結果。本基金經金管會核准或申報生效，惟不表示絕無風險。基金經理公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，亦不保證最低之收益，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。本公司及銷售機構均備有公開說明書(或其中譯本)或投資人須知，歡迎索取，或經由下列網站查詢 <https://zh-tw.janushenderson.com/> 及境外基金資訊觀測站網址 <http://www.fundclear.com.tw/>。有關基金應負擔之費用(境外基金含分銷費用)已揭露於基金公開說明書及投資人須知中，投資人可至前述網站查詢。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金之績效，基金投資風險請詳閱基金公開說明書。

投資人應諮詢您的銷售機構有關產品適合度之相關建議並協助您決定產品如何能夠符合自身之投資目標。投資決定乃屬於投資人所有且投資於本基金並非適合所有投資人，如有任何疑問，請與您的銷售機構聯絡。駿利亨德森為 Janus Henderson Group plc 或其子公司之商標。©Janus Henderson Group plc。駿利亨德森證券投資顧問股份有限公司獨立經營管理。地址：110 台北市信義路五段 7 號台北 101 大樓 45 樓 A-1 室。電話：(02) 8101-1001。107 金管投顧新字第 023 號。JHITL0319(15)0719.TW.retail