



文：PAUL TOSTEVIN & CONNOR CHILTON

房地产未来发展的基础

未来数十年, 数万亿美元
将投资在交通、能源、数字及可持续项目上,
而基础设施的发展将带动房地产的发展

今

年一月份, 资产管理公司贝莱德以125亿美元的价格收购了基础设施基金Global Infrastructure Partners。

这家全球最大的资产管理公司已洞悉到商机。预计到2040年, 基础设施投资缺口将达到15万亿美元。

随着政府和企业认识到对新一代面向未来的设施需求日益增长, 基础设施投资在2024年迎来了转折点。这些设施包括绿色能源发电、水资源保护、公共交通网络和数字连接解决方案等。

投资需求

基础设施可以保障公共利益(如清洁水), 也可以促进经济活动(如新建港口设施), 或者两者兼而有之。但此类项目大多需要巨额的前期支出, 而效益可能需要数年才能实现。

在这种情况下, 公共资金作用有限, 通常需要私有投资来填补支出缺口。2023年, 为基础设施投资筹集的资金约为1206亿美元, 比2013年增加了43%。虽然与其他资产类别一

样, 基础设施的筹资额低于2022年的水平, 但该行业的长期需求仍然很大。2023年10月的国际货币基金机构论坛(OMFIF)调查显示, 40%的公共养老基金预计将在未来12-24个月内增加对基础设施的投资分配。

基础设施项目能够创造就业机会—无论是在最初的建设, 还是在随之兴起的业务过程中。这些项目还改善了流动性和通勤条件, 增加获得服务的机会。同时, 电网和数字化改善也有利于企业扩张。

基础设施投资还可以通过绿色能源项目、升级现有基础设施减少碳足迹及碳捕获和储存设施等多种方式, 帮助各国实现气候目标。蓝色/绿色投资, 如优化水资源管理系统, 可以帮助减轻极端天气的影响。

当然, 并非所有的基础设施都是气候友好型的, 但绿色项目正日益成为政府和私人投资者偏好分配资金的选择。

康奈尔大学对机构投资者的投资意向的一 ▶

绿色能源及绿色转型

多格滩

多格滩位于英格兰东北海岸，将建为世界最大的海上风力发电场。项目预计将于2025-2026年建成，共 277 台涡轮机，提供的绿色能源足以供 600 万户家庭供电。

在施工阶段，多格滩选择与当地供应商合作，带动制造业和仓储空间的发展，从而振兴当地的经济。而项目完工后将为发电站和维护人员提供就业机会，同时提供家庭和企业所需的可持续电力。

北极光(Northern Lights)碳捕集与封存

北极光是挪威的一个大型碳捕集与封存项目。它从污染工业烟囱附近的空气中捕捉碳排放，并将其泵入地下深处枯竭的天然气储气库。

北极光公司通过船运将二氧化碳运达储存区，再用管道将其输送到地下储存。其他碳捕集计划则使用管道进行长途的碳运输。无论哪种情况，工业因为便于通往港口和管道终端的原因，一般聚集在沿海地区。

第一太平戴维斯国家基础设施规划部主管、董事Rob Asquith说：“对于以船舶为基础的运输，当出现新的散装货物需求时，将需要港口的物业资产来储存和装载二氧化碳。”

“在船只到达之前，需要有储存设施存放能够让船满载的碳。除了碳捕集工厂，如果二氧化碳不通过管道运输，则还需要液化设施。排放源头一般会聚集在这些基础设施周边，以确保其碳排放能够有效地与其他源头的碳排放汇集并输送到地下封存。”

项调查显示，40%的受访者表示在未来几年内可能会将更多资金投入可再生资源和转型项目中。

房地产机遇

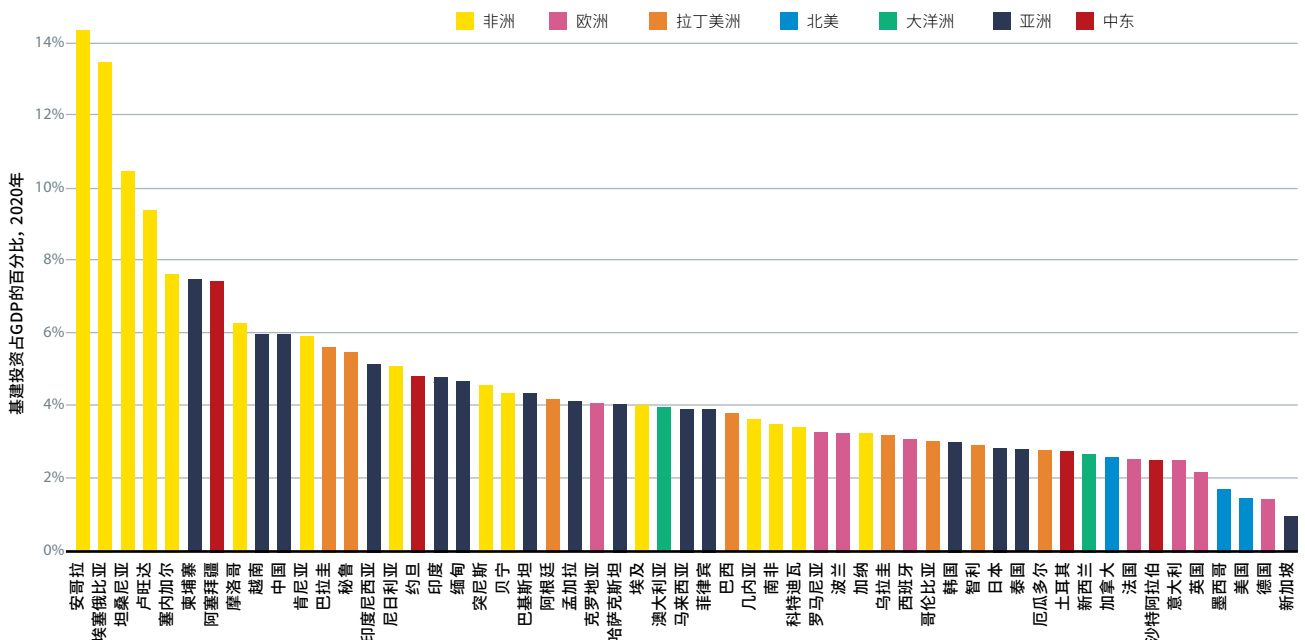
基础设施支出与房地产开发之间的联系显而易见。四通八达的商业中心能吸引熟练劳动力，促进发展。新建港口设施创造了出口机会。超高速宽带推动了数字经济的发展。

新建的基础设施往往会吸引新的企业和劳动力，形成产业集群。在基础设施的带动下，写字楼、仓库、商店和住宅开发通常会随之而来。

即便是在早期阶段，资金充足的交通或能源项目也能向地产开发商和投资者展示确定性，让他们能够推进自己的计划。对于当前和潜在的租户而言，基础设施投资显示了对其所处区域的信心。

而基础设施投资的风险往往集中在其长期环境中一政治和经济条件可

基建支出占GDP百分比



来源：第一太平戴维斯研究部引用Global Infrastructure Hub数据

能在五年或十年内发生显著变化,导致项目被搁置、降级或出现财务问题。投资者和开发商在选择资金投向时,还应考虑气候变化带来的风险。

发展中国家的机遇

基础设施的相关机遇规模巨大,因此这些风险不会让任何人望而却步。在发展中国家尤其如此,即便这些国家有时缺乏日常生活和经济活动的基本必需品。这类国家的基础设施投资往往在GDP中占比较高,为投资者提供了多种进入市场的选择。

我们的研究显示,在GDP中基础设施支出占比最高的10个国家中,有6个在非洲,3个在亚洲,1个在中东。在发展中国家投资基础设施回报更高—但风险也更大。

在发达国家中,基础设施项目通常侧重于替换、升级或维护已有设施,或促进可持续发展。

但无论在哪里,基础设施投资并不一定是一种被动的活动。在许多案例中,专业投资者会积极参与到项目中,帮助提高设施的可持续表现或效率,同时提升投资价值。■

数字化

孟买和钦奈的数据中心

数字基础设施让个人和企业能够充分参与数字经济,但满足这一需求却很困难。印度每天产生的数据量已达1万亿兆字节,而部分企业还是难以获得所需的容量。

为了缓解这一问题,孟买和钦奈正在建设两个新的“超大型”数据中心。它们将与全球300个中心相连接,推动印度的数字化建设。

超高速数据中心让企业能够利用云、机器人、人工智能和其他先进技术随意扩展业务,并提供电商设施。这一切都会推动经济增长。数字基础设施还能促进更偏远地区的经济发展,带来对住宅和办公空间的更多需求。

布鲁克菲尔德/英特尔半导体工厂

美国政府正通过立法和财政激励措施来鼓励关键半导体制造的在岸外包。补贴措施包括向芯片制造商英特尔直接支付85亿美元,以提高其在亚利桑那州的半导体产能。英特尔也与资产管理公司博枫基础设施合作,确保私营部门的投资。

半导体对高科技产业至关重要,美国的制造商将从稳定的在岸供应中获益。工业可能会迁移到半导体制造中心周边范围。材料和部件需要仓储和运输设施,员工也需要住房。

水管理

滨海堤坝

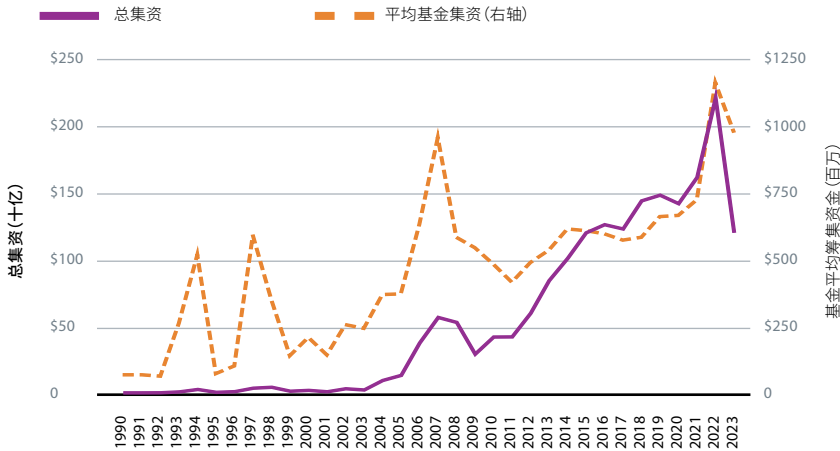
在地球变暖的情况下,水源保护和供应至关重要。滨海堤坝项目为新加坡的安全饮用水供应提供保障,同时也带来了与水供应相关的其他益处。

堤坝隔离了滨海湾的部分区域作为全岛淡化雨水的汇集点,形成了一个大型饮用水水体。滨海湾还具有防洪的功能,保护低洼地区的房地产开发。

滨海堤坝对新加坡的未来非常重要。新加坡约有三分之一的地区在海平面以上不到16英尺,部分最有价值的商业中心就位于海岸线上。滨海堤坝等项目将在减轻洪水风险的同时保证淡水供应。



基建投资增长, 1990-2023年



来源: 第一太平戴维斯研究部引用Realfin数据

**2023年为基础设施
投资筹集的资金
约为1206亿美元,
比2013年增加了43%**

交通

“海洋花环”计划(Sagarmala)

“海洋花环”是一项全国性计划,旨在梳理印度港口和水路并进行现代化,通过降低成本和便捷交通来促进出口。

这一庞大工程由839个独立项目组成,其中234个项目意图实现港口现代化,279个项目将港口与内陆经济中心实现更好的连接。还有81个项目将加强印度广阔海防线周边的经济活动。沿海航运和内陆水道运输占到另外的231个项目,其中14个项目侧重于以港口为主导的工业化。

在此之后,新开发项目或将涵盖围绕港口现代化的仓库和物流企业集群,国内和国际市场更好的连通也将惠及企业扩张。

印度第一太平戴维斯产业与物流部董事长 Srinivas N说:“海洋花环计划旨在将印度港口与工业集群连接起来,改善运输、交通和物流。”

“这项计划将促进出口、降低运输成本、实现港口能力现代化、发展沿海经济区并加强海上安全。沿海各邦将直接从计划中受益,而通过增加工业和仓储活动,其余各邦也将间接受益。”

隆城国际机场

越南基础设施支出的GDP占比已从2016年的2.5%提高到2020年的6%,国家还承诺到2045年建成一个全国范围的综合运输网络。

该网络将包括5000公里的高速公路、一个深水港和两条高速铁路线。胡志明市附近的隆城机场将是这张交通网的基石。这个新建的国内和国际航班枢纽,每年可运送1亿名旅客和500万吨货物。项目四期的第一期将于明年启用,机场预计将于2035年全面投入运营。

越南日益重要的旅游地产开发已得到该项目的推动。32层的西贡希尔顿酒店于2023年底开业。随着机场投入运营,预计该市及周边地区将开发更多的酒店和奢侈品零售业。

额外的货运能力也将为制造业和物流业带来便利,从而带动对产业和仓储空间的需求。■