

以基建及房地产作为长期策略焦点
马修

过去几年直接基础设施投资备受关注。私募基础设施的受管理资产总值目前远高于 1 万亿美元。过去十年平均年增长 16%，预料 13%至 15%的年增长率，可在未来十年维持。

这个资产类别受益于长期有利因素，不论是减碳和净零转型，还是去全球化和供应链重组，抑或经济数字化和人工智能兴起。这些长期趋势需要持续的基础设施投资。通过直接基础设施配置，投资者通常投资于必要资产，并受益于长期稳定的现金流，其中大部分与通胀相连。

这个资产类别的回报在 2024 年与预期相若，交易活动略低于预期，因为买卖双方仍在努力收窄几年前利率飙升造成的估值差距。我们预期 2025 年的情况相若，支持这个资产类别的长期趋势，较以往任何时候都更强劲。

此外，经历利率骤升的重大调整后，2025 年必须注意房地产走势，个别房地产领域的供应仍然严重不足，例如美国住宅。然而，由于资本结构受压，源于 2022 年利率突然上升，可以低价向受压卖家买入优质资产。如果基金经理的资金充裕，兼具实地房地产管理专长，应可把握上述机遇获利，因为当前的市场环境较有利于房地产。