

大胆预测：2026供应链趋势抢先看



前言

安博研究部借助数十年的行业经验、专有数据以及独特的资产与客户洞察，预测了2026年的七大供应链趋势。

2026大胆预测

- 01** 国际市场将表现突出：欧洲的空置率将降至5%以下，巴西的租金将连续第四年实现两位数增长，印度则将在物流现代化的推动下迎来开发和租赁的热潮。
- 02** 在A类现代物流空间吸纳量增长的推动下，美国门户枢纽市场需求将达到三年来新高。
- 03** 伴随客户充分使用现有空间并开始签订新租约，美国的仓储利用率将达到经济扩张阶段的水平。
- 04** 随着全球线上商品销售占比在2026年底前上升至近20%，电商企业在2026年新租赁总量中的占比将接近25%。
- 05** 为支持自动化与制造业需求，具备电力保障能力将成为2026年全球物流设施选址决策的三大关键因素之一。
- 06** 在美国和欧洲，与防务相关的需求将为老旧工业走廊注入新活力，并催生一类新的专业化物流资产。
- 07** 2026年卡车运力缩减将推动运费呈现两位数增长，使运输成本在供应链总支出中占比进一步上升，从而凸显了优越区位物流地产的价值。

2026供应链趋势详解

01 国际市场将表现突出：欧洲的空置率将降至5%以下，巴西的租金将连续第四年实现两位数增长，印度则将在物流现代化的推动下迎来开发和租赁的热潮。

欧洲由于标准开发项目较少、定向开发受限、开发成本上升以及地方政府的监管约束，导致新项目开工不温不火，将继续位居全球最紧俏的物流市场之列。2025年下半年持续增长的租赁储备将于2026年转化为吸纳量¹，而随着新建项目减少，空置率将进一步下降。

- 巴西的租金增长预计将继续稳居全球前列。安博在圣保罗和里约热内卢等核心市场的空置率已降至8.5%¹——十年来的低位，并预计将进一步下降。对日益稀缺的现代仓储设施的争抢将推高现有物业资产的价值，也成为能够熟练应对巴西市场环境的开发商的重要优势。
- 印度的现代物流基础设施建设正进入加速发展阶段，但开发商仍需灵活应对充满挑战的土地获取市场环境。依托机构资本的支持以及租户对速度与效率不断提升的期待，新供应将助力区域物流网络的扩展，服务于需求持续增长却尚未被覆盖的消费者群体。随着供应链逐步延伸至印度主要大都市以外地区，这一进程将改善印度国内的物流互联互通。

02 在A类现代物流空间吸纳量增长的推动下，美国门户枢纽市场需求将达到三年来新高。

在成本压力与服务期望值的双重推动下，物流网络在不断变化，沿海市场将更具吸引力。内陆帝国（Inland Empire）和新泽西等市场有望迎来需求回升，这得益于其靠近人口密集地区、现代仓储资源供应改善以及租金水平已调整至更具可持续性的区间。展望未来，这些条件将推动需求进一步增长，客户的库存布局也将更靠近消费端，以降低运输成本并提升服务水准。

- 在疫情期间大幅上涨的租金溢价已逐步收窄，对物流租户来说提高了性价比。2025年下半年，这些市场与美国其他市场之间的租金差距已回归至疫情前的水平。租金的重新校准，让客户保持沿海地区布局的同时，能够控制租金成本，从而恢复了相对价值优势。

沿海地区需求

百万平方英尺



来源：世邦魏理仕（CBRE），仲量联行，戴德梁行，CoStar, CBRE-EA, 安博

03 伴随客户充分使用现有空间并开始签订新租约，美国的仓储利用率将达到经济扩张阶段的水平。

- 2025年，仓储利用率有所上升，但仍低于经济扩展阶段85.5%²的平均水平。必需品、电商和制造业客户的需求是增长的主要推手。批发和制造业客户在2025年早期提前备货，带动了仓储利用率的上升；零售商随后跟进，为应对节假日销售提前调整库存。
- 按照当前的扩张速度，预计2026年客户将达到运营能力上限。当前的走势与以往一些时期的市场快速重新吸纳相似，如2014–2015年和2021–2022年，当时经历空置率一度偏高和物流放缓之后，仓储利用率曾迅速反弹。随着市场逐步去化过剩空间，更多客户将重回其物流网络净增的阶段。

仓储利用率



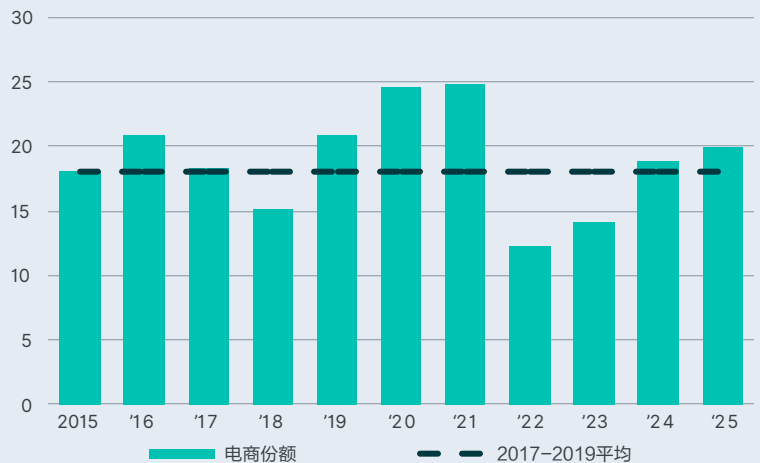
来源：安博研究部

04 随着全球线上商品销售占比在2026年底前上升至近20%³，电商企业在2026年新租赁总量中的占比将接近25%¹。

- 电商企业正积极调整区域多元化战略。预计到2026年，全球电商渗透率将达到19.7%³。那些最初通过直接租赁及第三方物流合作聚焦扩展美国市场业务的亚洲电商企业，正将其网络延伸至欧洲和拉丁美洲，以支持跨境履约。
- 与此同时，亚马逊等主要国际电商巨头持续在欧洲扩张，美客多 (Mercado Libre) 则稳居拉丁美洲市场领先地位。在印度，Flipkart和沃尔玛正扩充配送能力，以满足激增的内需与出口需求。美国的电商运营模式在不断演变：“小额包裹免税 (de minimis) 政策的调整推动企业转向混合型战略——采用本土库存布局、海运交叉分拨 (cross-docking) 和快速的区域履约体系相结合的模式。

全球电商企业租赁

占新租赁的比重 (%)



来源：安博资产组合数据

05 为支持自动化与制造业需求，具备电力保障能力将成为2026年全球物流设施选址决策的三大关键因素之一。

- 电力供应正迅速成为租赁的关键考量因素，将在客户决策优先级中持续攀升，尤其是随着具有优质电力接入条件的物业被快速租掉，而新交付项目较少，这一趋势将愈加明显。在欧洲，由于项目开发受到电网接入延迟与电力供应上限的限制，推动了市场对微电网解决方案的需求。在墨西哥以制造业为主的市场，电力供应不足已成为新入驻企业面临的首要瓶颈，⁴各主要制造业中心的变压器利用率均已超过建议的80%阈值。⁵

美国的电力限制情况同样突出：在旧金山湾区，我们预估仅有约2%的变电站具有可用的稳定电容。⁶这一趋势反映出全球供应链主要市场均面临电力需求上升与供给趋紧的双重压力。

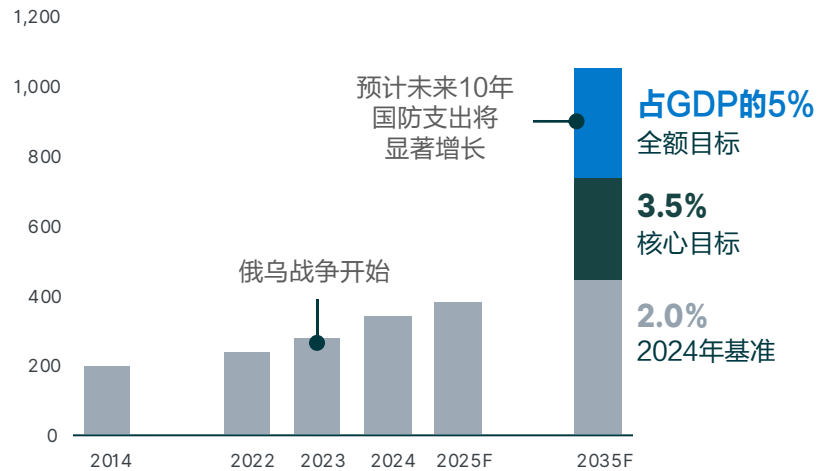
- 物流用户的用电需求持续上升，不仅体现在先进制造业和数据中心领域，随着自动化、暖通空调系统（HVAC）及新技术的应用增多，传统物流行业对能源的需求同样在增长。展望未来，能源消耗预计将进一步攀升——全自动化设施的用电量将超过2024年基准水平的3至5倍。⁷

06 在美国和欧洲，与防务相关的需求将为老旧工业走廊注入新活力，并催生一类新的专业化物流资产。

- 与防务相关的物流需求正处于适应新动态的早期阶段。欧洲各国正纷纷将防务开支提高至GDP的5%，相比2024年约2.5%的平均水平显著提升。⁸投资将集中于战略位置的工业走廊和具有成本优势的二级枢纽，这将惠及德国、法国、意大利、英国、荷兰及波兰等市场。
- 美国国防部支出的增加有望支撑稳定的需求。随着防务技术的不断演进，相关活动正逐步从大型主承包商扩展至更广泛的供应体系，越来越多的中小型防务供应商进入市场，并租赁工业空间以支持安全的本地化供应链。2024年，洛杉矶县作为深厚的航空航天制造基地，获得了全美最多的防务资金支持，紧随其后的是弗吉尼亚州的费尔法克斯县。⁴
- 在这两个地区，客户通常需要能够支持先进制造业的高度专业化设施，这促使客户倾向于选择具备较高电力容量和符合制造业标准的物业——往往是过去制造业繁荣时期建造的设施。

欧洲国防支出

十亿欧元，按2024年不变值计算

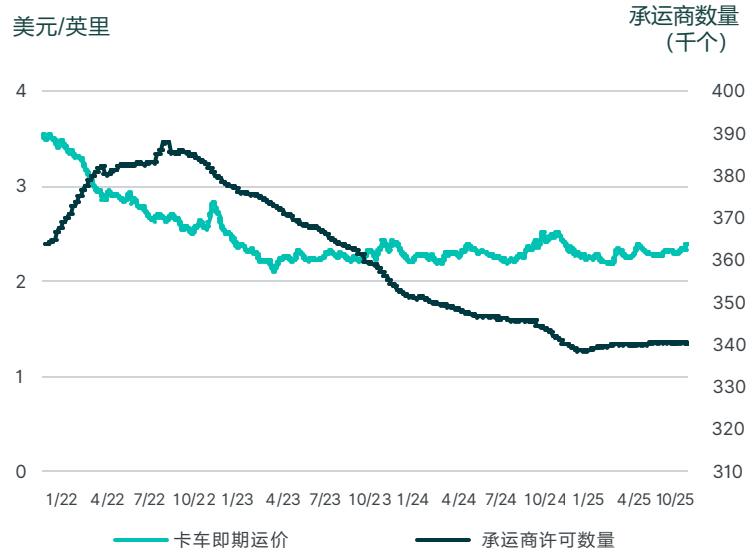


来源：安博研究部，EDA，牛津经济研究院，北大西洋公约组织（NATO）。核心目标（占GDP的3.5%）：传统国防预算（包含人员、设备、运营及研发）。全额目标（占GDP的5%）：范围扩展至更广的安全、网络防御及韧性投资。

07 2026年卡车运力缩减将推动运费呈现两位数增长，使运输成本在供应链总支出中占比进一步上升，从而凸显了优越区位物流地产的价值。

- 随着货运衰退进入第三年，而新的监管要求（如对英语能力的要求）迫使部分司机退出货运行业，美国卡车司机的数量正在加速减少。尤其是小规模承运商，正面临成本上升和疫情期间纾困贷款到期的双重压力，在运营的承运商许可数量比2022年峰值下降了12%，⁹且仍在持续下滑。市场信号反映出运力正在收紧。全美货运托单拒绝率比2024年高出136个基点，并预计将继续上升，相应地运价也将呈上涨趋势。即期运价较2024年平均水平上涨了4%，预计2026年还将进一步上涨。⁹
- 2025年货运成本上涨了3.5%，这种上行压力预计将持续至2026年。¹⁰如果需求依然低迷，承运商减少、司机紧缺以及持续的监管限制，将促使运输成本成为货主成本管理策略的核心。这一动态变化使得地理位置优越的物流地产价值愈发凸显——能够缩短配送距离、减少运输时间，并在一定程度上抵消运输成本的上涨。

货运价格和体量



来源：Freightwaves

2025供应链趋势预测回顾

即使外部政策环境发生惊人变化，安博研究团队仍对2025年的供应链趋势做出了六项准确预测。

✓ **南美市场登上舞台：巴西物流地产租金增长将超出全球平均水平500个几点以上，而空置率将降至前所未有的中间个位数水平。**

由于巴西电商需求持续保持强劲，预计巴西市场2025年的租金增长率将达11.5%，而全球范围内租金则下降4.6%，差距约16个百分点²。

2025年第三季度，空置率降至8.5%¹，为十多年来的最低水平。市场对现代仓储设施的需求推高出租率，预计到2025年底空置率将进一步下降至7%区间的中段。

✓ **施工领域一片平静：2025年物流地产新开工项目将进一步减少，全球范围内将保持比正常水平低15%。**

由于替代成本和融资成本依然居高不下，加之监管准入门槛不断提高，全球每季度新开工面积平均略低于1亿平方英尺（约合930万平方米），比正常水平约低20%。¹

✓ **美国加州引发多米诺效应：新法规将限制重点地区的新供应。随着加州通过AB98法案，预计2025年美国其他州也会提出类似的措施。**

新泽西、纽约、俄勒冈和华盛顿等各州已提出类似AB98法案的议案，旨在限制新物流设施的建设，但这些法案尚未正式通过。

✓ **协作更优：货运行业整合将加速。并购活动将进一步加剧，并推动技术投资及下一波扩张浪潮**

根据普华永道（PwC）⁴的数据，2025年上半年，交通与物流行业共宣布93起并购交易，总额达579亿美元，较2024年底的492亿美元有所增长。¹¹

✓ **全球贸易放缓？不存在的。尽管面临新的关税，美国进口增长仍将快于GDP的增速，并且在国际馒头工人协会（ILA）合同批准后，东海岸的份额将进一步增加。**

尽管贸易波动持续存在，美国落地进口量从年初至9月份，仍保持2.9%的正增长，高于2025年美国1.8%的GDP预期增长率。

截至9月，美国东海岸的落地集装箱吞吐量（TEUs）同比增长5.4%，而西海岸仅增长2.6%，⁹主要是由于运至纽约/新泽西港口的印度进口货物增长显著加快，而在新的关税政策下，运至洛杉矶/长滩港的中国进口货量有所放缓。

✓ **大型仓储设施将率先恢复供需平衡：美国和欧洲的大型仓储设施空置率将下降最快。需求增加与新增供应有限的双重作用，将推动面积在50万平方英尺（约合4.6万平方米）以上的仓储设施空置率下降100个基点甚至更多。**

2025年大型仓储设施的空置率的确先出现下降，截至2025年第三季度，降幅略低于100个基点。¹

X 货运“飞”起：在中国和美国以外地区国际电商增长的推动下，航空货运量将实现两位数的快速增长。

截至2025年9月，全球航空货运量温和增长，同比增长4%，远低于2024年12%的平均增速，主要受关税及贸易相关不确定性的影响。¹²

包括中国企业在内的跨境电商出口企业，持续通过亚洲（除中国以外）多元化其航空货运区域供应链，以更好地开拓欧洲及其他新兴消费市场。

注释

1. 世邦魏理仕（CBRE），仲量联行（JLL），戴德梁行（Cushman & Wakefield），高力国际（Colliers），CoStar, 安博研究。
2. 安博研究团队。
3. E-Marketer, 美国人口普查局（U.S. Census Bureau），安博研究团队。
4. 世邦魏理仕（CBRE）
5. 安博研究团队，Sici Energia。
6. 安博研究团队基于太平洋天然气和电气公司（PG&E）的数据，在台湾区适合为工业及物流设施供电的110/230千伏变电站。
7. 墨西哥工业园区协会（AMPIP）。
8. 安博研究团队，EDA，牛津经济研究院，北大西洋公约组织（NATO）。
9. Freightwaves。
10. 卡斯货运指数（Cass Freight Index）。
11. 普华永道（PwC）。
12. Xeneta。

前瞻性声明

本报告不应被视为出售任何证券的要约，或购买任何证券的邀约请求。我们并未基于本报告寻求任何行动建议。本报告仅供安博的客户作一般性信息参考。

本报告部分内容基于我们认为可靠的公开信息，但我们不保证该信息的准确性或完整性，亦不应据此依赖该信息。报告中所涉信息不作任何准确性或完整性的声明。报告中所表达的观点仅代表截至报告发布日期时我们的观点。安博概不承担与本报告相关的一切法律责任，包括但不限于任何陈述错误或遗漏所导致的任何明示或暗示的陈述或保证。

本报告中所包含的任何估算、预测或推测均属于前瞻性陈述。尽管我们认为这些前瞻性陈述中的预期是合理的，但无法保证其最终会被证实。此类估算受已知与未知风险、不确定性及其他因素影响，可能造成实际结果与预测存在重大差异。此类前瞻性陈述仅反映本报告发布当日的观点。我们明确声明不承担任何修改或更新文中任何前瞻性陈述的义务或承诺，来反映我们预期的变化或影响该等陈述的情形发生任何变化。

未经安博事先的书面同意，本报告任何部分不得被（i）复制、影印或以任何形式复制，亦不得（ii）被二次分发。

关于安博研究团队

安博研究部专注于研究全球四大洲的市场基本面和投资趋势以及安博客户的需求，旨在帮助公司识别机遇、规避风险。研究团队不仅为公司的投资决策和长期战略提供支持，还定期发布白皮书与其他研究报告。安博的研究报告覆盖影响客户业务发展的市场动态，包括全球供应链问题以及物流与地产行业的最新发展。安博专业的研究团队与公司各部门紧密协作，助力安博的市场进入、业务扩展、收购及开发战略。

关于安博

安博（Prologis）是全球物流地产行业的领导者，专注于高壁垒、高增长市场。截至2025年9月30日，安博在20个国家拥有或参与投资的资产和开发项目总面积约1.2亿平方米（约合13亿平方英尺）。安博的现代物流设施服务于约6,500家客户，行业分布广泛，主要集中在两个主要领域：B2B企业以及零售/在线履约。

安博中国总部

上海市徐汇区淮海中路999号环贸广场一期26楼

+86 21 6135 1688 | www.prologis.cn

版权所有 ©2025安博公司. 保留所有权利。

