

2025大胆预测：供应链趋势抢先看



安博研究团队凭借多年行业经验、专有数据以及对地产与客户行业的独特洞察，对2025年的供应链趋势做出七大预测。

1. 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个基点或更多。

2. 货运“飞”起

在国际电子商务增长（尤其是中国和美国以外地区）的推动下，航空货运量将实现两位数¹的增长。

3. 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个基点以上，而空置率将降至前所未有的中间位数水平。

4. 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%。

5. 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。

6. 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。

7. 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增速，并且在国际码头工人协会（ILA）合同批准后，东海岸的份额将进一步增加。

在2024年的预测中，我们准确预见七大关键趋势中的六个，包括货运的强劲复苏、项目开工进一步放缓、拉丁美洲表现优异、屋顶太阳能的持续投资、利率下调后募资的反弹以及全球资本化率趋势的逆转——亚洲扩张与美国和欧洲收缩形成对比。然而，中国的刺激政策有所延迟，国内需求的复苏未及预期，可能会延后实现。（有关去年预测的更多详情，请参见文末。）

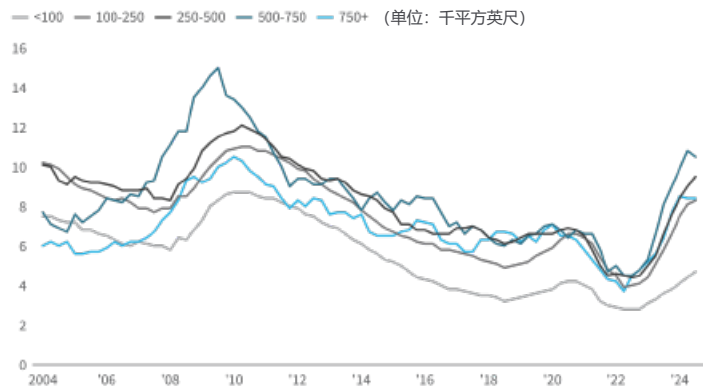
2025年趋势详解

1

大型仓储设施（面积50万平方英尺以上）的空置率将下降100个基点，美国和欧洲将下降更多。近年来因延迟决策而暂停扩张的大型客户正在恢复扩展面积，加之大宗物流设施的新建交付量同比下降约65%，将导致2025年底许多市场出现大型物流设施短缺的情况。

- 2021-2022年，美国50万平方英尺（约合4.6万平方米）以上的大型仓储项目的新开工量达到通常水平的三倍，欧洲则翻了一番。而2024年，新开工量已回归到疫情前的正常水平。同时，对于大型物流设施的需求仍然强劲，过去一年中，美国每季度平均需求为2,600万平方英尺(约合242万平方米)，较历史平均水平高出77%。相比之下，其他规模设施的净吸纳量平均为400万平方英尺（约合37万平方米），较历史平均水平下降83%。
- 随着商业环境的改善，大型物流客户的需求将重现，并进行大规模的空间扩展。预计大量市场的空置率将显著下降，包括达拉斯、亚特兰大和南加州的都会区。

美国各规模仓储设施的空置率



来源: CoStar

2

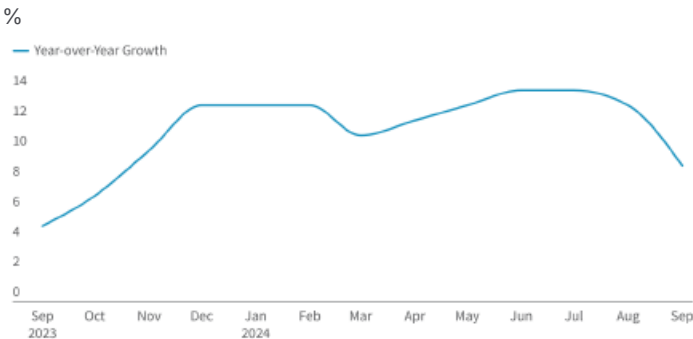
航空货运量增速将达两位数，主要得益于中国和美国以外地区国际电子商务的快速发展。

- 2024年9月，全球航空货运量同比增长达9.4%，其中亚洲增长12%，拉丁美洲增长21%²。跨境电子商务

务的快速增长以及海运的持续中断，使得生产地和消费地之间快速运输商品的需求增加，从而推动了航空货运量的上升。

- 全球电商渗透率预计将达到24%，而美国将达到26%³。截至2024年9月，全球最活跃的亚洲至北美贸易通道占全球货运量的25%，将继续推动增长。但我们预计全球将呈现电商物流在全球范围内进一步拓宽的迹象。

航空货运量同比增长率



来源: Xeneta

3

巴西物流地产租金增长将超过全球平均水平500个基点以上，空置率将下降至前所未有的中间个位数水平。

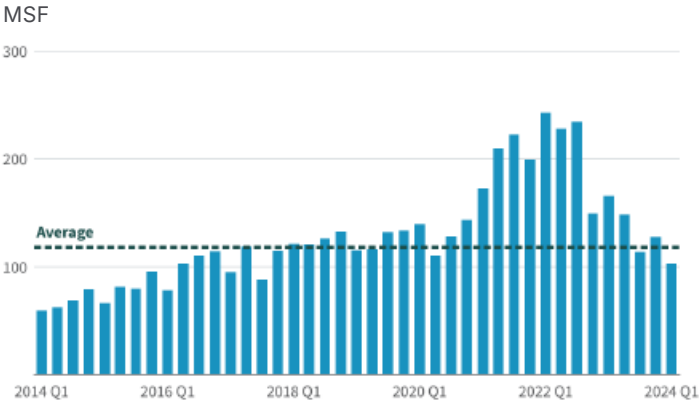
- 巴西的物流地产市场正逐步成熟，但充满挑战的开发情况导致现代化仓储空间严重短缺（圣保罗现有仓储设施中仅28%为现代化空间）。与此同时，现代物流设施的使用方日益复杂并不断增加。随着巴西中产阶级对服务水平的需求不断提高，巴西的电商渗透率从2017年的3%上升至2024年的11%，相应推动了对现代物流设施的需求年均增长率达8.4%。
- 甲级仓储设施空置率预计将再下降240个基点至6.8%，创历史新低，同时物流地产租金将在2025年增长超10%。由于建设中的现代化物流设施面积占现有总量不到1%，巴西市场的状况在一段时间内可能持续紧张。

4

2025年物流仓储设施的开工量将进一步下降，全球范围内将比正常水平低15%。

- 2024年全球开工量下降了超过30%。新开工项目的减少是由于市场租金的下降影响了开发效益，物流地产开发的新资金投入收紧，以及电力基础设施等壁垒对新增供应的影响。
- 开发收益在不同国家呈现出分化趋势。例如，美国 and 欧洲的建筑材料成本将略有下降；而日本和拉丁美洲的建筑成本上升，这些地区的市场租金仍在持续增长。

全球开工量



来源: CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, Gerald Eve, Oxford Economics, Prologis Research

5

新法规将试图限制重点地区的新供应。2024年，加州通过了AB98号法案，该法案实施了严格的开发标准，包括可持续开发和社区缓冲区等要求。预计美国其他州将在2025年提出类似的政策。

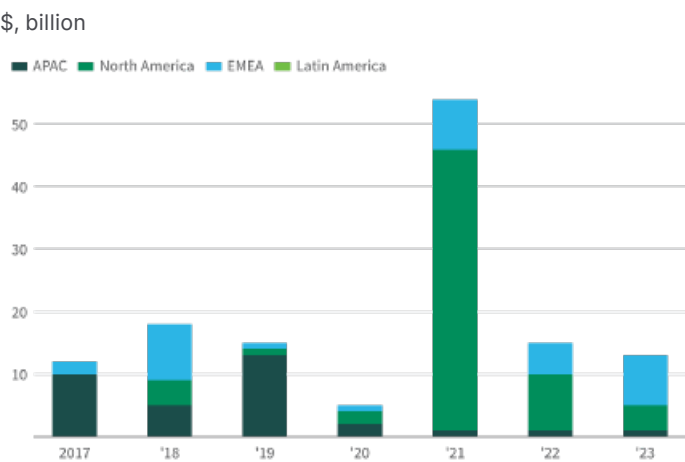
- 类似AB98号法案的法规会增加开发成本，限制新建项目，并可能由于有限的选址和/或租金上涨，迫使物流设施使用方选择非最优的运输路线。
- 为应对这些变化，仓储设施所有者正积极投资太阳能、电池储能、电动车充电站和可持续建筑材料，以满足要求并适应未来，这也推动了成本超出预算。
- 加州往往在环境和社区导向的立法方面处于领先地位。预计美国西海岸的其他州以及纽约、新泽西、宾夕法尼亚和科罗拉多将率先提出类似的限制性法规。相反，开发指导方针更友好的市场可能会继续获得开发活动的市场份额，如德克萨斯州和美国西南部。

6

货运行业的并购浪潮将推动技术投资和下一轮扩张。

- 有利的监管环境、潜在的利率下行压力以及充足的可投资金将推动2025年新一轮的交易浪潮。在缺少重大顺风车的情况下，稳定的增长前景将吸引物流公司通过并购来扩大市场份额。截至2024年第三季度，货运行业的全球交易量达到78亿美元，而2023年为131亿美元，预计2025年这一数字将超越2023年的水平⁴。
- 无论是通过直接收购科技公司，还是收购具备先进物流能力的企业，技术投资都可以提升空间利用率和车队效率。整合人工智能和机器学习，将进一步提升供应链执行能力，使企业抓住行业需求发展变化带来的机遇。

各地区运输行业并购总量



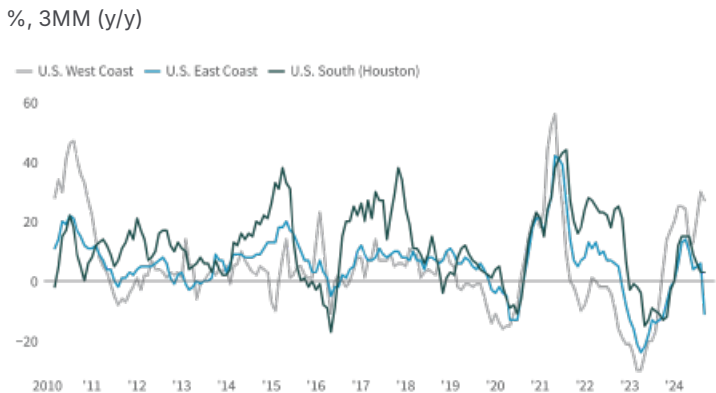
来源: 彭博。

7

国际码头工人协会（ILA）合同批准后，美国东海岸港口的进口量将反弹。

- **2024年**，美国东海岸港口的进口量增长率（约10%）不到西海岸港口（约25%）的一半。我们预计2025年这种状态将出现反转。这次罢工进一步证明，劳动力动态仍然是供应链平稳运作的一个风险，这一点我们在2021年也做出过预测。
- **ILA合同**在2025年1月获批后，将为进口量的增长扫清障碍。纽约-新泽西港口群是全球供应链的重要组成部分，服务于邻近各州总计1.9亿人口；而休斯顿港则是国际市场、供应商和生产商的重要制造业门户。
- **合同争议的解决**预计将提振信心、提高运营效率，重新吸引在不确定时期转向西海岸的货量。随着局势稳定，东海岸港口将迎来恢复性增长，扭转近期放缓趋势，同时促进美国供应链的重新平衡。

美国港口进口量增长



来源: Various US Port Authorities

结论

安博的七项预测是基于我们独有的全球平台的洞察，我们将在年终对其进行回顾。我们的展望2025年，我们将其视为复苏之年，为全球供应链在充满挑战的供给侧经济中持续发展奠定基础。正如一贯所言，能够率先洞察未来趋势的企业，将最有可能把握新的增长机遇。

2024年预测回顾

- **正确的预测：**
 - ✓ 港口和卡车运输量的两位数增长表明全球货运衰退将出现反转。
 - ✓ 建筑行业大萧条将加剧，全球开工量将降至自2008年金融危机以来的新低。
 - ✓ 拉丁美洲租金的增幅将超过全球平均水平的两倍，近岸外包是其中部分驱动因素。
 - ✗ 中国市场的年需求量将达到有记录以来的第二高水平，有助于逐渐消化过去几年的供应过剩状态。
 - ✓ 科技（特别是人工智能）将提高物流设施的能源需求，物流仓储设施的太阳能装机容量将增加一倍。
 - ✓ 2024年利率下降将使私募不动产融资翻倍。
 - ✓ 资本化率变动将反转。美国和欧洲市场的资本化率将压缩，而轮到亚洲市场的资本化率上升。

注释

1. 名义增长率。来源：CBRE、JLL、Cushman & Wakefield、Colliers、CoStar、CBRE-EA、安博研究。
2. 来源：Xeneta。
3. 来源：Euromonitor、安博研究。
4. 来源：彭博

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。

关于安博研究部

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

安博是全球领先的现代物流地产商，专注于高壁垒、高增长市场。截至2024年9月30日，安博在19个国家拥有或参与投资的资产和开发项目总面积约1.14亿平方米（约合12亿平方英尺），其现代物流设施服务于全球多个行业的6,700家客户，主要聚焦在两大类别：B2B服务以及零售/线上履约。

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

©2025 Prologis, Inc. All rights reserved.

