

文：KEVIN MOFID, 英国第一太平戴维斯EMEA 工业及物流研究部主管

物

流地产业务一直处于完美风暴的中心，长期的整体趋势和目前动态均推高租户和投资者对仓储的需求。短期风险因素将缓和，而行业在可预见的未来也有风向支持。

第一太平戴维斯的数据显示，2021年欧洲和美国的物流板块出租率均创下新高，（欧洲出租面积3,800万平方米，高出五年平均水平28%），而平均物流空置率已分别降至3.5%和4.4%。

同时，Real Capital Analytics的数据显示在新冠疫情期间，2021年物流收益率下降了70个基点，而全球物流投资达到2,370亿英镑，远超2020年的810亿英镑的纪录。“对工业空间的需求太大，美国部分甲级写字楼空间已被拆除转为工业用地，”北美第一太平戴维斯工业

工业领域投资和需求达到历史高度，
物流板块采用科技和多层仓库应对挑战

空间不足

服务部主管Gregg Healy表示。“现在这才是对空间的最佳利用方式。美国在建的仓库面积超过7亿平方英尺，但这还远远不够。”

电商是驱动增长的主要因素。业务在疫情之前处在强劲上升阶段，并在疫情期间迅速扩张。此后增长虽放缓，但第一太平戴维斯预计，2025年欧洲线上销售仍将占销售总额的25%，2020年比例为15%。专业物流商Prologis估计，线上支出每增加10亿欧元就需要额外77,000平方米的仓储空间。

EMEA第一太平戴维工业和物流部主管Marcus de Minckwitz说：“英国的电商发展比美国晚了大约五年，而欧洲发展又比英国晚了大约五年，因此我们未来还有很大的增长空间。比如，直到最近亚马逊才刚在波兰和西班牙组建运营。”

亚太第一太平戴维斯工业及物流部主管Jack Harkness补充：“整个亚太地区内，许多国家的物流地产业仍未得到充分发展。同时，区域内电商渗透率不断上升，地区财富的增加，表明行业在区域内发展的坚实基础。”

疫情扰乱了世界各地的供应链，港口堵塞、货运司机短缺，对美国 and 英国产生最大影响。供应链的不确定性意味着零售商和制造商持有库存增多，因而需要更多的仓储空间。“全球疫情的挑战刺激市场把更高水平的技术融入行业。我们还将看到更多挑战，但技术解决方案将不断革新以支持未来供应链，”Healy说。

技术和创新将会帮助应对市场的主要供应挑战。2021年第一太平戴维斯欧洲物流和工业地产普查发现，潜在供应不足是市场参与者面临的主要挑战。这种情形几乎没有改变的可能，因此租金持续增长仍将得到支撑。

以英国为例，当空置率达到12%时，工业物流的租金就会停止增长，市场将向租户倾斜。但要英国达到12%的空置率，市场则需注入700万平方米的未出租

在欧洲我们会看到多层仓库增加,尤其是在靠近主要城市的最佳区位

空间。而英国一年内最高的仓储空间交付记录为200万平方米,因此这一点不可能实现。

就算是在供应快速增加的亚洲市场,市场供应仍旧不足。Harkness说:“在部分本地市场或许会出现临时供应过多的情况,但对大部分市场来说大型现代物流设施仍不足,土地限制的情况不太可能改变。”

供求之间存在巨大差距,可见世界范围内租金仍将增强势长,而租户也只能接受这一点,de Minckwitz表示。“租金上涨会引起他们的担忧,但相对于整体运营成本来说,这仅仅是很小的一部分开支,大约占到所有杂项开支的5%——运输和劳动力的支出才是大头。在这些方面节省一点覆盖租金上涨已经绰绰有余。”

“供应压力会促使租户和开发商都进行创新。在欧洲我们会看到多层仓库增加,尤其是在靠近主要城市的最佳区位。租户则会采用自动化提高效率,减少劳动力开支。”

通货膨胀增长、全球经济衰退、乌克兰冲突升级或是其他地缘冲突或将使消费者信心下落,需求下滑,这是租金增长面临的潜在风险。但长期来看,这些都抵不上全球供应链重组,以更靠近消费者或“零库存生产制”向“保障性生产”库存管理的转变的重要性。供应链升级是新冠疫情的波动带来的结果,而更多的地缘冲突将会加速这一进程。

向近岸外包转变有利于发达国家的工业市场,而发达国家持续的GDP增长和电商渗透率意味着即使生产下降,对仓储的需求仍会上升,这则是对驱散完美风暴的一点启示。

土地限制及规划将支撑租金增长



物流地产领域在过去几年不断创下租金增长、开发规模、出租率和供应量的新纪录,似乎只有供应因素略有限制。第一太平戴维斯EMEA工业与物流研究部主管Kevin Mofid和全球物流商Prologis的英国区域主管Paul Weston讨论了近期及长期的展望。

Q 物流地产一直以惊人的速度在增长;这一趋势还能持续吗?

A 我在这个行业已经工作了近30年。在早期,租金会根据繁荣或是萧条情况会上下浮动25个基点。但今天,我们面临的是产品数量不足以满足需求的问题,而这也推动了我们从未见过的租金增长。但从消极方面来说,如果生活成本上升而工资没有跟上,那么人们就会减少支出,但关键是这对电商发展和持有更多库存的愿望是否形成足够的阻碍。基于目前缺乏供应、需求充足的情况,市场还有待进一步发展。

Q 您认为您所开发的建筑类型在未来十年是否将发生变化?

A 这是肯定的。在伦敦,它将朝着多层的方向发展。我们从2002年开始在日本建造多层仓库。虽然类似的土地限制在英国其他地区并不存在,但在伦敦开发却越来越难了。建设大型城外仓库或小型最后一公里设施,这一点也存在分歧。仓储空间也可服务于生命科学等其他用途。我认为英国将更多参与医药制造,而不仅仅是研发环节。目前我们还没有看到制造业的需求,但近期供应链问题将促使业务留在离本土更近的地方。我们也在改变与租户互动的方式。过去的房东-租户模式过于陈旧,需要打破。更多的灵活性和服务才是人们想要的。我们还有一条叫做Prologis Essential的产品线,为客户提供叉车、货架和照明等设施方便他们的运营。

Q ESG因素对Prologis的业务和物流的重要性如何?

A 大约五年前,ESG成为投资者的首要考量。Prologis在这方面走在前沿,从2000年就开始建造净零碳建筑,而且我们最近在英国达文特里建造的仓库甚至“超越了净零”,吸收的碳已超过排放量。我们还发现,在ESG方面的努力有助于推动更深层次的客户关系——跟客户通力合作,以高效、高性价比的方式高改善他们的可持续性。对于Prologis来说,我们对环境管理和社会责任的关注渗透到董事会及所有市场决策的方方面面。

Q 未来五年最大的风险是什么?通货膨胀是我们最大的担忧吗?

A 只要租金增长能够跑赢建筑和土地成本上涨的速度,通货膨胀对我们来说不一定是坏事。土地和规划的限制哪里都有,只要没有需求的大幅下滑,它们还会限制供应规模,支撑租金。仓储业也大量采用科技,自动化和科技的介入会有风险,但也会产生积极影响。我们有一个专门风投资金项目,对物流领域的科技和科技公司进行投资。这也是帮助客户解决痛点的一个方式,像Essential一样优化我们与客户之间的关系。