

2021 GLOBAL LOGISTICS OUTLOOK

Драйверы складского сегмента

Демография и урбанизация

Мы наблюдаем рост численности среднего класса в мире и, как следствие, рост населения городов. Это будет стимулировать потребление, поддержит ускоренный рост сегмента онлайн покупок и станет основным драйвером для мирового складского рынка.

Нехватка рабочей силы и автоматизация

Второй важный тренд – усиление роли автоматизации процессов с целью повышения их эффективности и прозрачности. Эта тенденция подкрепляется дефицитом рабочей силы и возрастающими расходами на соблюдение современных экологических, социальных и управленческих принципов в работе. В связи с этим мы ожидаем рост востребованности 3PL-операторов, которые берут на себя организацию логистических решений для компаний.

Геополитика и инфраструктура

Возможность передвижения товаров по миру зависит от геополитических взаимоотношений стран и наличия торговых соглашений. Качественная инфраструктура и транспортные артерии способствуют поддержанию таких отношений, поэтому наиболее развитые страны активно развивают инфраструктурные проекты, которые упрощают логистические цепочки компаний.

Поддержание стабильности цепочек поставок

Высокие геополитические риски, рост стоимости рабочей силы и пандемия заставляют компании переосмысливать свои цепочки поставок. Многие из них идут по пути решоринга: возвращая производства ближе к потребителю. Другие арендаторы наращивают товарные запасы, чтобы защитить цепочки поставок от краткосрочных сбоев. В ближайшие 2-3 года мы ожидаем роста спроса на аренду складских объектов.

Рост e-commerce компаний и ключевые проблемы, которые встают перед ними

На слаборазвитых рынках операторам онлайн торговли требовались универсальные складские решения, позволяющие хранить большое количество товарных запасов. Ритейлеры отдавали приоритет широкой географии охвата, а не времени доставки. В последнее время рост ожиданий потребителей по высокой скорости доставки привел к созданию дополнительного этапа в логистике, максимально приближенного к покупателю. Перед операторами онлайн торговли в ближайшее время наиболее остро будут стоять вопросы создания эффективных решений для этапа последней мили и управления растущими объемами возвратов заказов.

Обзор региональных рынков

Северная Америка

Один из наиболее стабильных рынков. Тем не менее, совокупные новые площади превышают спрос второй год подряд, в результате чего зафиксирован рост доли свободных площадей с 4,6% до 4,9%, самый низкий показатель - в Канаде, 2,5%. Ставки аренды растут и в ближайшее время общая ситуация на рынке сохранится.

ЕМЕА

Регион столкнулся с наиболее острым дефицитом предложения в связи с отсутствием земли для застройки и низким показателем спекулятивного строительства. Доля свободных площадей составляет всего 2%, что привело к значительному росту арендных ставок. Ожидается, что проблема дефицита складских площадей сохранится.

АРАС

Рынки складской недвижимости в регионе развиты неоднородно. Наиболее зрелые - в Китае, Японии, Сингапуре и Австралии. Начиная свое развитие - в Индии и Юго-Восточной Азии. В результате чего мы наблюдаем более медленный рост ставок аренды, чем в других регионах.

Перспектива роста арендных ставок

Несмотря на высокий спрос на складские площади по всему миру, арендные ставки росли медленно, за последние три года четверть всех исследуемых рынков (63 из 250 городов) показали нулевой или отрицательный рост ставок. В ближайшей перспективе мы ожидаем изменений, по крайней мере, на ключевых рынках, где нехватка земли и предложения являются постоянными проблемами. Арендодатели испытывают рост затрат в связи с более высокими ценами на землю, ростом земельного налога, стоимости воды и инфраструктурных платежей. Существует большая вероятность того, что эти возрастающие издержки лягут на плечи арендаторов в виде роста арендных ставок.

Драйверы

Возникающие потребности рынка

| | |
|--|---|
| Демография и урбанизация | Размещение производств с учетом концентрации трудовых ресурсов, их стоимости и уровня квалификации. Складские объекты вблизи мест концентрации рабочей силы. Складские объекты последней мили для управления доставкой. |
| Нехватка рабочей силы и автоматизация | Близость к высококвалифицированному персоналу для управления складской автоматизацией. Складские объекты и транспорт, соответствующие экологическим, социальным и управленческим принципам. |
| Рост онлайн торговли | Фулфилмент центры и склады последней мили для повышения эффективности. Обратная логистика для управления возвратами. |
| Геополитика и инфраструктура | Локации с учетом необходимости снижения геополитических рисков. Недвижимость вблизи инфраструктурных объектов. |
| Поддержание стабильности цепочек поставок | Локации рядом с пунктами ввоза / вывоза товаров (порты, аэропорты). Гибкие складские объекты для сохранения баланса логистических концепций. just-in-time и роста товарных запасов. Объекты, поддерживающие решоринг производств. |
| Передача логистики специализированным операторам | Недвижимость для управления цепочками поставок B2C. Глобальная и региональная реконфигурация цепочек поставок. Редевелопмент объектов недвижимости и поиск новых локаций в связи с новыми требованиями клиентов. |



Узнать больше:

2021 Global Logistics Outlook

В случае вопросов обращайтесь:

Екатерина Ногай

Аналитик

Складская недвижимость

Ekaterina.Nogai@cushwake.com