

"מחסנים לעתיד" - סקירת שוק

יוני 2020

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

צ'מנסקי בן שחר

סקירת שוק זו מציגה את העובדות על שוק הלוגיסטיקה / האחסנה עד למשבר הקורונה, את התהיות ביחס ל"מחר"

הערכות לצפוי

התהיות:

מוצר ושטח - האם סוגי המוצרים של מחסנים הנדרשים ושיידרשו משתנים וישתנו? אם כן, באיזה כיוון ומה המשמעות של

השינויים? מה גודלם?

פריסה - האם ובאיזה אופן הפריסה המרחבית תשתנה? מה המשמעות על המבנה המרחבי של ישראל? לאלו סוגי פארקים

יימצא ביקוש? מי יצליח?

מחירים - האם הגאות בשוק תימשך?

שוק הלוגיסטיקה עד משבר הקורונה - עובדות

א. הגדרות

1. **הצורך** - לוגיסטיקה היא תהליך של ניהול אסטרטגי של הרכש, זרימה ואחסנה של מוצרים, חלקים ומלאי מוגמר דרך

ערוצי השיווק של הארגון ועל ידי ניהול אפקטיבי מבחינת עלות-תועלת הממקסם את הרווחיות;

2. **המוצרים** - הינם חלק ממערכות ניהול מלאי בתנועה ומלאי נייח

(א) **גבהים / נפח** - בגובה של כ-13.7 מטר או 2 קומות בגובה של כ-6.5 מטר כל אחת;

(ב) **בנייה רב מפלסית** - היום נבנים גם בגובה של כ-26 מטר וגם 40 מטר;

תמונה מספר 1 תמונה מספר 2: דוגמאות - הדמיות של מרל"ג רב מפלסי בברוקלין, ניו יורק¹



¹ Source: JLL, Urban Logistics, Industrial Research "Multistory warehouses", United States, 2019

צ'מנסקי בן שחר

3. בעלות

(א) שימוש עצמי;

(ב) עסקאות קומבינציה;

(ג) קבוצות רכישה;

4. **סוגי הפאקים** - ה"מנצחים" עם הגדרת מוצר ברורה + תהליך מובנה של שיווק ועם חברת ניהול עצמאית;

5. דיירים

(א) Tailor Made;

(ב) מרלוג"ג שיתופי;

תמונה מספר 3 תמונה מספר 4: דוגמאות (לוגיסטיקה ובתי מלאכה) - סדנה בחולון, פארק טכנולוגי באבן יהודה



ב. ביקוש מול היצע

1. **ביקוש** - מחוללי הביקוש העיקריים

(א) כביש מספר 6 + כבישי הרחוב + פיתוח הנמלים + פיתוח ערים = כלכלת מיקום;

תמונה מספר 5 תמונה מספר 6: דוגמאות - פארק שוהם, עורף נמל אשדוד, UPS בנתב"ג



(ב) שינויים בשוקי המסחר, רשתות שיווק והצורך באחסון והפצה של מוצרי קמעונאות הנרכשים באון-ליין.

לדוגמא: איקאה, שופרסל, רמי לוי, H&M, יבואני רכב ועוד;

צ'מנסקי בן שחר

תמונה מספר 7 תמונה מספר 8: דוגמאות - שופרסל ודואר במודיעין



(ג) גידול במסחר הבינלאומי On-Line²

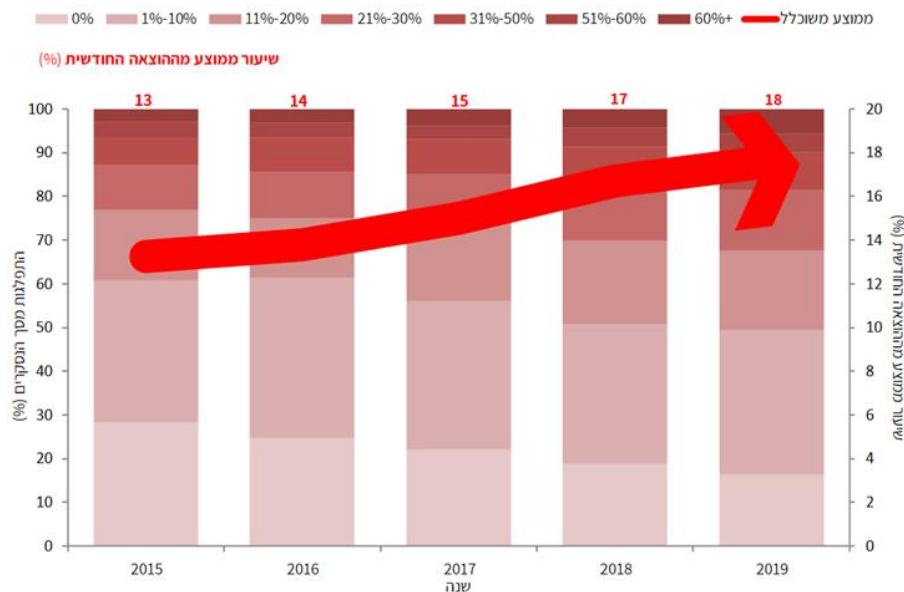
(1) שיעור הקונים - בשנת 2020 - 3/4 ביצעו חלק מקניותיהם ב-On-Line;

(2) נתח ההוצאה ב-On-Line - כיום, כ-18% מההוצאה החודשית מבוצעת ב-On-Line, זאת ביחס לכ-

13% בשנה בשנת 2015;

תרשים מספר 1: התפלגות הנסקרים לפי שיעור קניות ב-On-Line מסך ההוצאה החודשית על מוצרי אופנה בשנים 2015-

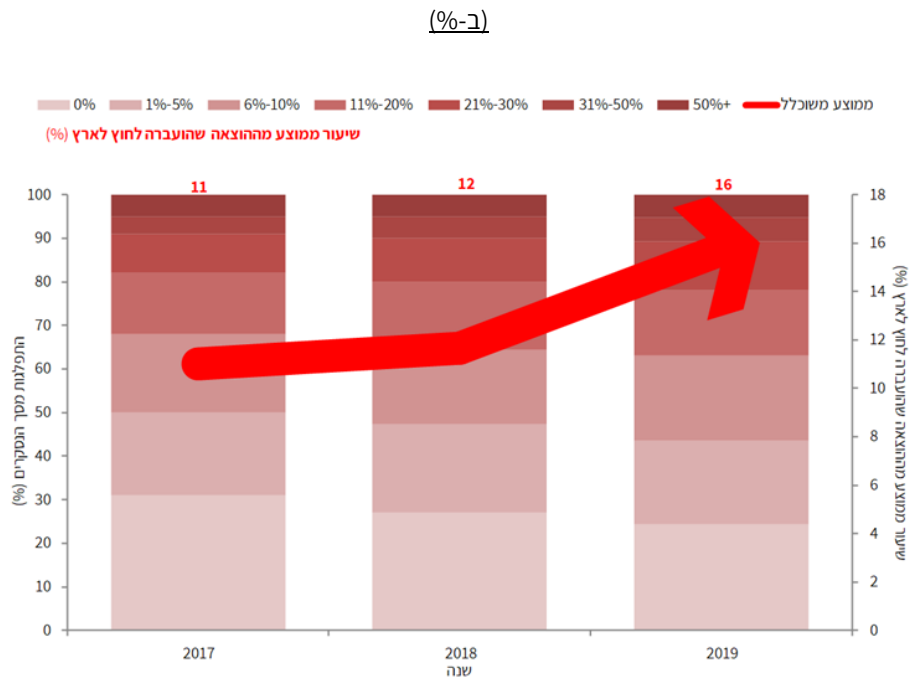
2019 (%)



² מקור: סקרים אינטרנטיים שערכה החברה בשנים 2015-2019 בקרב כ-1,500 נסקרים (בכל שנה) במסגרת פרסום מדרג הקניונים והפאוור סנטרים השנתי שהיא מבצעת עם עיתון דה-מרקר. פירוט באתר החברה בכתובת: www.c-bs.co.il

צ'מנסקי בן שחר

תרשים מספר 2: התפלגות הנסקרים לפי שיעור הוצאתם שהועבר לקניות בחו"ל על מוצרי "לא-מזון" בשנים 2017-2019



(ד) היקף יבוא ויצוא בישראל

(1) בשנים 2007-2018 היקף יצוא סחורות בישראל גדל בכ-21%;

(2) היקף יבוא סחורות באותה תקופה גדל בכ-23%;

2. היצע - קיים וצפוי

(א) לוגיסטיקה אוטונומית - מרכזים עתירי טכנולוגיה ובינה מלאכותית;

(1) הצריכה בשטח מתחלפת בצריכת מידע + טכנולוגיה;

(2) טכנולוגיה מביאה לחיסכון בכוח אדם;

(3) טכנולוגיות נמצאות בשלבי פיתוח שונים;

(ב) המרת קניונים/חנויות / מרכזים מסחריים שלא ידעו להמציא את עצמם מחדש באתגרי ההתמודדות מול

דור ה-Z והאונליין לטובת מחסני סחורות, סוגים שונים של מרכזים לוגיסטיים;

ג. גמר בנייה לשטחי לוגיסטיקה ומחירים

1. נבנים מדי שנה בממוצע כ-300 אלף מ"ר שטחי לוגיסטיקה;

2. מחירים לרכישת קרקע ודמי שכירות חודשיים לתעשייה וללוגיסטיקה

(א) כדאיות השקעה

(1) נדרשים היום ומתקבלים, מחירי קרקע של 3-4 מיליון ש"ח לדונם. מחיר זה יחולל כדאיות כלכלית

להקמת מרלוג בדמי שכירות חודשיים של 60-70 ש"ח למ"ר ואשר בהכרח אינה משולמת על ידי

צ'מנסקי בן שחר

הדיירים (בהנחת 45% תכסית + 15% גלריה);

(2) כיום קיימת "תקרת זכוכית" לנכונות לשלם דמי שכירות חודשיים של 45 ש"ח למ"ר בנוי + דמי שכירות

חודשיים נגבים עבור שטח במ"ר ולא עבור נפח, לעיתים עם מקדם של 1.2;

(3) הפתרונות האפשריים:

(א) בנייה 2-4 קומות;

(ב) או, רכישת קרקעות אלו על ידי לקוחות קצה שבונים לעצמם ומסתפקים בהשקעה עם

תשואה פנימית של 4%-5%;

(ב) **מחירים** - חלה עלייה מתמדת במחירי הקרקע. אלו עלו בממוצע בכ-40% משנת 2015 ועד היום - **עדות**

לעוצמת הביקושים בפועל!

(1) המחירים הגבוהים מתקבלים במחוז המרכז - כ-6 מיליון ש"ח לדונם ("ברף העליון") ובמחוזות השרון

והשפלה - 4-5 מיליון ש"ח לדונם ("ברף העליון");

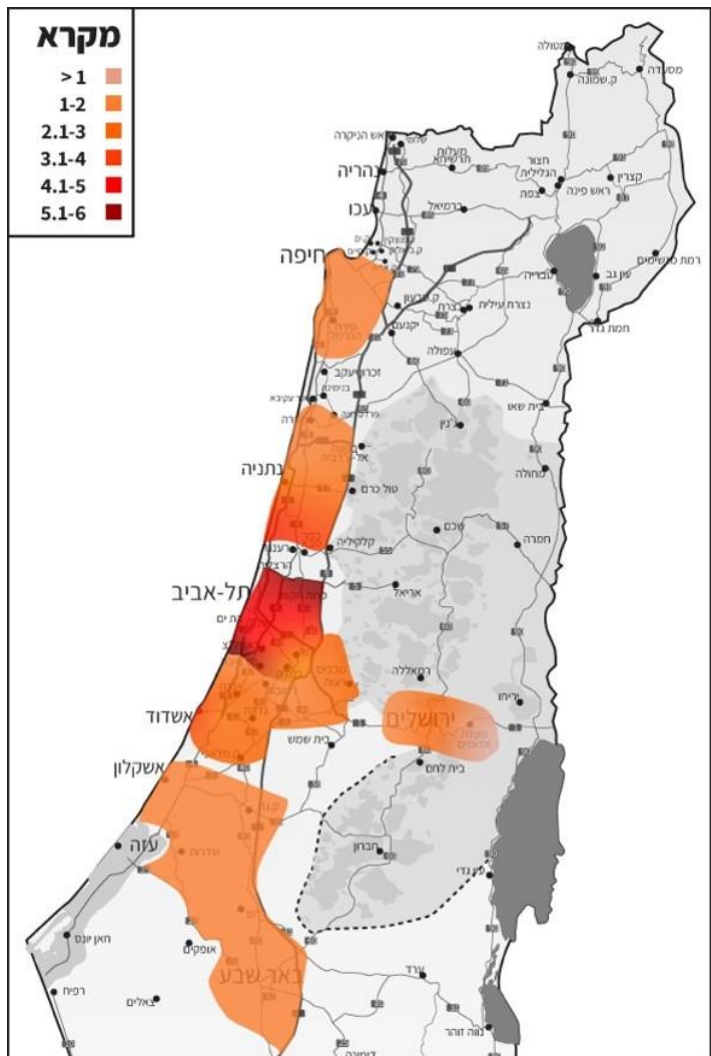
(2) בבאר שבע המחירים לדונם - 1-1.5 מיליון ש"ח;

(3) הלוח והמפה שלהלן מציגים סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם:

צ'מנסקי בן שחר

מפה מספר 1: מפת "חום" ולוח מספר 1: סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם למגרשים לתעשייה וללוגיסטיקה בשנת 2020, טרום קורונה (מיליון ₪)

מחיר לדונם (מיליוני ₪)	מיקום	אזור
6	פתח תקווה - קרית אריה	מרכז
5-6	ראשון לציון	
5-5.5	חולון	
4.5-5	פתח תקווה - סגולה	
3-3.5	לוד/רמלה	
4-5	נתניה לב ספיר	השרון
4	כפר סבא	
2.5	עמק חפר	
2-2.5	נתניה צפון	
2	קיסריה	צפון
2	מפרץ חיפה	
2	טירת הכרמל	
1.75-2	מבוא כרמל	
1-1.8	צ'ק-פוסט / נשר	השפלה
4	אשדוד	
3	שוהם	
3	מודיעין - עינב	
3	יבנה	
3	כנות	
2.5-3	מודיעין - פארק טכנולוגי	דרום
2.5-2.75	באר טוביה	
2	קריית גת	
2	אשקלון	ירושלים
1-1.25	באר שבע	
2-2.25	בית שמש	
0.7	מישור אדומים	



הצפוי בשוק + מגמות וטרנדים התומכים בהם

א. שוק ה-E-Commerce

1. ימשיך לגדול בקצבים דו-ספרתיים, אירוע פוסט הקורונה מאיצה תהליך זה;

2. גידול בכמות החבילות;

ב. פארקים לוגיסטיים - יצליחו רק אלו עם קונספט (מוצר) ותמהיל מותאם + אסטרטגיה שיווקית וחברת ניהול;

ג. שטחים ו-% בינוי - גם "קטנים" עם אחוזי בינוי גבוהים יחסית לשטחי "תעשייה" ואחסנה;

ד. מיקומים - "הגדולים" מחוץ לערים, ה"קטנים" בתוך העיר, בשכונות;

ה. מחירים - יעלו. היכן? בעבודות יעוץ של חברת צ'מנסקי בו שחר ושות';