

כתחליף לבוידעם בדירה, שליח יביא לנו את ה"ארגז"

מאי 2022

© 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.

פתיח

השינויים ב"תמונת המראה" של מבני המגורים החדשים, המעבר לדירות קטנות (מיקרו ליבינג וגם להשכרה), המחירים הגבוהים מאוד של עשרות אלפי ש"ח למ"ר בדירת מגורים יחד עם הגידול ברמת החיים מחוללים את המעבר מאחסון חפצים בבידעם ו/או בשטחי מחסנים יקרים בבתים אל מתקני אחסון מודרניים, מנוהלים, "רחוקים", עם שירותים טכנולוגיים ושליחים (וולט של ה"חפצים") שמביאים את ה"ארגז" לבית / למשרד בכל עת ובחזרה למחסן. במקביל, בבניין המגורים של ה"מחר" חלק מ"החפצים" וכלי העבודה (סולם, קרש גיהוץ ומקדחה) ימצא אצל אב הבית במחסן קטן ומשותף לכל דיירי הבניין.

הטור שלהלן יתאר חלק מהמגמות, את השפעות השינוי במבני הבתים, הדירות ושטחי המחסנים והמחירים, על הצורך בהיצע של מחסנים מודרניים, רחוקים וטכנולוגיים.

הגדרת הצורך והפתרון המסופק - אחסנה ללקוחות פרטיים שהינם משקי בית ומשרדים (נקרא בעולם Self-Storage) הינו ענף בצמיחה ברחבי העולם בו מושכרים חדרים / יחידות אחסון, מכולות ושטחי אחסון רחוקים עם שירותים נלווים (הובלות הלוך ושוב, עם שירותי אריזה, אפשרות גישה 24/7 והזמנת השירותים באון-ליין ובאפליקציה) לטווח קצר או ארוך. ניתן לאחסן את כל סוגי הפריטים מפריט בודד ועד תכולה של בית בן 8+ חדרים. הצורך באחסנה: נפוץ במעבר בין דירות ושיפוצים, דירה בעלת שטח / שטח אחסון קטן יותר, שינוי במצב משפחתי - גירוש ונישואים שניים, מוות של קרוב משפחה, נסיעה לחו"ל ו/או רילוקשיין וצורך עסקי לאחסנת סחורות, ציוד משרדי ומעבר משרדים;

מאפייני המוצר - קיימים סוגים שונים של מחסנים ומאפייניהם ישפיעו על מחיר ההשכרה, לדוגמה: אחסון בחוץ של קונטיינרים ומכולות, ו/או בחדרים נפרדים במבנה פתוח. אחסון בתוך מבנה: בחלל פתוח של אחסנה עם מחיצות ו/או חלל אחסנה עם חדרים נפרדים על ידי מנעול. המחיר יושפע בעיקר מהמיקום הגיאוגרפי, בכל העולם אחסון תכולה במרכזי הערים יקר יותר מאשר בפריפריה (על פי ערך הקרקע והנדל"ן מחירי דמי שכירות חודשיים וגודל דירות קטן יותר אשר מעלה את הביקוש לשטחי אחסנה). בישראל באזור המרכז ובתל אביב בפרט, בהכרח יקר יותר מבשאר חלקי הארץ;

שירותים נלווים - חברות שונות מציעות סוגי שירותים שונים נלווים המייצרים יתרונות תחרותיים. שירותים אלה מתומחרים בנפרד ו/או מועמסים על המחיר הבסיסי ומעלים את מחיר האחסנה. להלן סוגי השירותים: הובלה ואריזה - שירות נלווה הניתן באחת משלוש האפשרויות הבאות: One Stop Shop שבה החברה מספקת שירותי הובלה ואריזה משלה (ניתן לקבל את השירות גם ללא אחסנה) בתשלום נוסף על פי מספר וגודל הפריטים, פירוק והרכבה ופרמטרים נוספים. חלק מהחברות מאפשרות אריזה והובלה רק דרך החברה המאחסנת על מנת להבטיח את שמירת המוצרים במצב הנוכחי עד לציאה מהאחסון. אריזה והובלה על ידי ספק חיצוני - קיימות חברות אחסנה אשר עובדות עם מובילים קבועים ומפנים אליהם את לקוחותיהם. קיים גם שירות אינטרנטי המוציא למכרז את

צ'מנסקי בן שחר

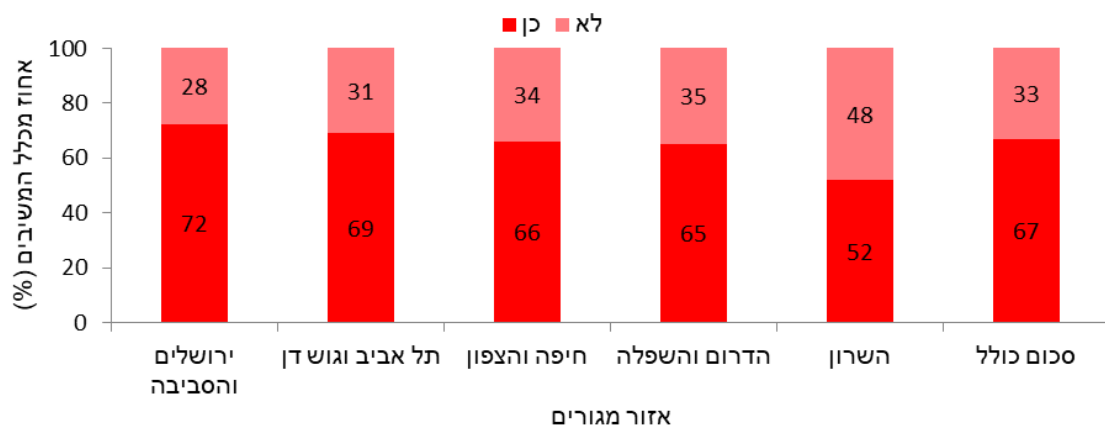
בקשת ההובלה והאריזה על פי פרמטרים (קומה, אזור ההובלה, מספר וגודל הפריטים ועוד) בזמן אמת On-Line, כך שהלקוח יקבל את ההצעה הזולה ביותר מתוך סל המובילים המקושרים לאתר החברה. אספקת ארגזי אחסון ללקוח לאריזה עצמית כשהחברה אוספת מהלקוח (או שהוא מעביר עצמאית למחסן) ומחזירה על פי דרישה תוך התחייבות לזמן הובלה קבוע מראש (בדרך כלל 48 שעות מרגע הבקשה להובלה). שירותי אינטרנט - אתרים ואפליקציות ייעודיות להזמנת שירותי האחסנה והובלה. אחסנה מותאמת למוצרים ייחודיים על פי ייעוד למוצרים הדורשים תנאים מיוחדים כגון: כלי רכב (מכוניות, סירות ועוד), יינות, פרטי אומנות ואספנות;

המצוי בעולם, מגמות וטרנדים - בשנים האחרונות מגמת עלייה בממוצע שטח (מ"ר) לנפש של המחסנים, במספרם (אלפי מחסנים פרוסים באירופה) ובאחוז תפוסה ממוצע. בארה"ב קיימים מעל 300 מיליון מ"ר ביותר מ-55 אלף מתקני אחסון. פריסתם - כ-32% בעיר, 52% בפאתי העיר ו-16% בכפר;

המצוי בישראל - קיימים 100-125 אלף מ"ר וב-75-100 מחסנים. ממצאי סקר לקוחות בכוח ובפועל של 500 נשאלים במדגם ארצי מיצג, שביצעה **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'**, מוצגים להלן:

שאלה - האם היית בעבר או היום צריך למצוא פתרון לאחסון פריטים מחוץ לביתך? - **67% אחסנו או יאחסנו בעת הקרובה**. הביקוש יגדל גם לאור הקיטון המשמעותי בשטחי הדירות בערים הגדולות;

תרשים: הצורך בעבר או היום לאחסנה מחוץ לבית בחתך אזור מגורים



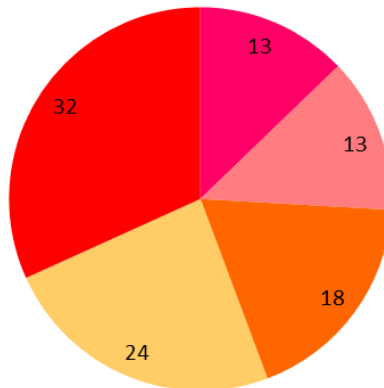
שאלה - מהו טווח הזמן שאחסנת?

משך זמן האחסנה - 68% אחסנו לטווח קצר ובינוני (עד 3 שנים), 32% לטווח ארוך (3 שנים ומעלה);

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: טווח זמן האחסנה (%)

3 שנים ומעלה ■ 13-36 חודשים ■ 7-12 חודשים ■ 4-6 חודשים ■ 1-3 חודשים



הסיבות לאחסנה - מעבר דירה או שיפוץ (51%), היעדר מקום מספק בדירת המגורים (38%). סיבות נוספות: גירושים, ירושה, מעבר

לחוץ לארץ, אחסון פריטים של עסק פרטי;

ביקוש - האם השתמשת או חשבת להשתמש בשטחי אחסנה בטווח 3 השנים האחרונות? כ-30% מכלל המשיבים אינם מודעים כלל

לשירותי אחסנה. לכ-34% מכלל המשיבים אין צורך באחסנה נוספת. ביקוש עתידי - כ-7% מתעניינים היום לשימוש בעתיד;

פרמטרים לבחירת מקום / חברת אחסנה - החשובים ביותר - מחיר, תנאי ביטוח וקירבה למקום המגורים. חשיבות נמוכה ביותר

לפרמטר נראות ויופי;

מיקום - כ-56% מאחסנים לטווח ארוך ויחד עם זאת קירבה למקום מגורים נתפסת כחשובה. מלמד שאפשר לפתח מחסנים רחוק

יותר ממרכז העיר;

הצפוי בעתיד - "דירה ללא מחסן ובדיעבם" והשכרת שטחי מחסן "רחוקים" כתחליף

ביקוש - דורות ה-Z וה-Y וגם שאר הדורות שינו ומשנים את התנהגותם הצרכנית. תמה תקופת הבעלות (דורות ה-Y וה-Z, משכירים,

משאילים ומשתמשים במה ש"אחרים" רכשו ומחפשים נוחות, זמינות ונגישות), כיום ובעתיד יגורו בדירות קטנות בבעלות או בהשכרה.

כל זה מחייב את חברות הנדל"ן למגורים, להמציא קונצפט ותמהיל עתידיים וייחודיים שיענו על צרכים המשתנים של קהלי היעד.

צרכים אלה יכתיבו דירות המאופיינות ב-Lifestyle - דירות קטנות, איכותיות, פונקציונליות ומודולריות עם חלל גמיש וללא שטחי

אחסון. קביעה זו נכונה גם ל"משפרי דיור" שהינם "מקטיני דיור" ובעיקר במרכזי הערים;

הביקוש למחסנים רחוקים יגדל גם מהגורמים הבאים - נתוני מאקרו כלכלה חיוביים בישראל, בינוי הולך וגדל של יחידות דיור בכלל

ו"קטנות" ויקרות בפרט ותדירות שיפוץ בתים שהולך וגדל. עליה ברמת החיים במונחי תמ"ג לאומי ולנפש והכנסה חודשית ממוצעת

למשק בית שגדלה;

צ'מנסקי בן שחר

המחסן הרחוק בעתיד - מחסן בעיצוב חדשני, "ירוק" ונקי. עם שירותי טכנולוגיה, אוטומציה וכלים לביצוע פעולות באופן עצמאי. עם נגישות המידע והתאמתו לצרכנים - דגש על אתר אינטרנט ואפליקציה משודרגים ועדכניים ליצירת חווית משתמש. נגישות המידע ואפשרות להפעלה עצמאית בכל מקום ובכל זמן (כגון: רכישה, תשלום, הזמנת שירות) בשירות ענן מתקדם. אוטומציה - עידן ה-IoT (Internet of Things) תאפשר הפעלה על ידי אפליקציה של מחסן טכנולוגי (כולל פתיחה ונעילה אוטומטיים), רובוט שיאפשר שליטה מרחוק על המתרחש (כולל קבלת לקוחות) וכלים ניהוליים בטכנולוגיית ענן לביצוע דרישות הלקוחות בזמן אמת;

ומי תהיינה החברות שפועלות תפעלנה בשוק? בדומה למתרחש בשוק הלוגיסטיקה ה"רגילה", שוק האחסנה מ"רחוק" אטרקטיבי לחברת נדל"ן בעלת יכולת לפתח שטחים פנויים למתקני אחסנה "גב ים של המחסנים הרחוקים" ולחברות הובלה להן לקוחות שבויים;