

צ'מנסקי בן שחר

מאמר

סקירת שוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל

אוקטובר 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.

04-8551511 | מגדלי מת"ם 1, ת.ד. 15009 מת"ם חיפה | מיקוד 3508409 | www.c-bs.co.il

ההגדרה של לוגיסטיקה היא "תהליך של ניהול אסטרטגי של הרכש, זרימה ואחסנה של מוצרים, חלקים ומלאי מוגמר (ומידע רלוונטי הקשור אליהם) דרך ערוצי השיווק של הארגון ועל ידי ניהול אפקטיבי מבחינת עלות-תועלת הממקסם את הרווחיות השוטפת והעתידית" (על פי מרטין כריסטופר מ-2016). כיום, בדיווחי הלשכה המרכזים לסטטיסטיקה לוגיסטיקה עדיין מופיעה כחלק מענף התעשייה. המאמר שלהלן מתאר את מאפייני גודל, סוג ומרכיבי שוק הלוגיסטיקה והאחסנה, מאזנים של ביקוש מול היצע, את הקשר שבין קניות באון ליין לבין היקפי הבנייה ומה הצפי לעתיד, כולל ובפרט מגמות, טרנדים ושחקנים;

בעלות ושחקנים מרכזיים בשוק

כיום, השימוש במרכז לוגיסטי (להלן: "מרלו"ג") מבוצע במספר דרכים שהן: שימוש עצמי, כנדל"ן מניב ושימוש משותף; **שימוש עצמי** - יצרנים, ספקים, קמעונאיים ומגדלים הנדרשים לשטחי אחסנה כחלק מליבת פעילותם העסקית. לדוגמא, שופרסל שהקימה מרכזים הלוגיסטיים בשהם ובמודיעין, דיפלומט המקימה בימים אלו מרכז לוגיסטי באזור התעשייה קיסריה; **נדל"ן מניב** - חברות נדל"ן שנכנסו לפעול בשוק כחלק מהמגמה לגיוון סוגי האחזקות ורכישת נכסים יצרניים. לדוגמא חברת אמות המחזיקה מרכזים לוגיסטיים בצריפין, בלוד (קרנל), במודיעין ובבית שמש כאשר התפעול מבוצע על ידי חברה מתמחה נפרדת. חברות אלו יכולות להיות חברות נדל"ן ציבוריות גדולות (מבנה, אמות, גב ים, מגה אור, אשטרם, וילאר, איסתא), קרנות (ריט 1, ריט מניבים), קבוצות רכישה וחברות פרטיות (אלייד, סופרין וויס) וגופים מוסדיים (בעיקר חברות הביטוח המשקיעות בנדל"ן ריאלי בישראל כאפיק נוסף במטרה לגוון את תיק ההשקעות שלהם); **חברות לוגיסטיקה** - המתמחות בתפעול מרכזים לוגיסטיים ומחזיקים במרכזים לוגיסטיים בבעלות עצמית (ממן, פריץ, פרידנזון, סוויספורט ואחרים);

שיקולים עיקריים בכלכלת מיקום

3 שיקולים עיקריים בכלכלת מיקום של מרכזים לוגיסטיים הם: ראשית, גישה למקור הסחורה שתהיה בסמוך למוקדי הייצור ו/או למוקדי היבוא והיצוא קרי נמלי הים ונתב"ג = "שערי הארץ". שנית, ההפצה נדרשת להיות קרובה למרכזי אוכלוסייה וצריכה ו/או לחילופין נגישות תחבורתית מיטבית לרבות הקילומטר הראשון והאחרון. שלישית, שיקולי עלות הקרקע, הטבות מס אזוריות וזמינות כוח אדם מיומן ושאינו מיומן לתפעול המרלו"ג;

צ'מנסקי בן שחר

מפה: מוקדי ביקוש בכלכלת מיקום של מרכזים לוגיסטיים



סוגי מרלו"גים

מרגו"לים הינם חלק ממערכות ניהול מלאי בתנועה ומלאי נייח. כיום מתרחש מעבר ממתקני אחסנה מסורתיים למתקנים מודרניים. המרלו"ג המסורתי יהיה בהיקף של 7-14 מטרים המאפשרים עד 4-5 קומות של מידוף. קיימים מרלו"גים בהם קיימת מערכת מידוף מסורתית;

מרלו"ג חדיש יתאפיין במבנים עד לגובה 40 מטרים וכל הפעולות יתבצעו במערכת האוטומטית למעט פריקת סחורה ישירות מהמשאית למסוע. המערכת להסעת המשטחים תהיה אוטומטית המתפעלת את הכנסת והוצאת המטענים ללא "מגע יד אדם";




קיים גם מרלו"ג שיתופי, כלומר מספר חברות קטנות יחסית החולקות יחד את ההוצאות המשותפות של אבטחה, מעליות וחניות, הוצאות תחזוקה ועוד בזמן שלכל אחת מהן מתואמים פתרונות לוגיסטיים ייעודיים. לדוגמה, מרלו"ג בשיטת "טכנו-פארק" המיועד לצרכי תעשייה, מלאכה ואחסנה לטובת יבואנים קטנים ובעלי מלאכה ובנה ב-3-4 קומות;

צ'מנסקי בן שחר

מחוללי הביקוש לשטחי לוגיסטיקה

שוק האיקומרס (קניות אונליין / סחר מקוון) - שוק האיקומרס מהווה מנוע צמיחה עיקרי של שוק הלוגיסטיקה. בבריטניה, חלקם של שוכרים קמעונאיים אונליין משטחי הלוגיסטיקה הגיע לכ-40% ביחס לאחוזים "בודדים" בשנים 2012-2014. בסך הכול שיעור מכירות האון-ליין מסך המכירות הקמעונאיות בישראל היום מוערך על ידי החברה ב-20%-15%. "מחר" בשנת 2025 שיעור זה צפוי להגיע ל-25%-20%, בדומה לארה"ב;

תרשים: גודל שוק האונליין במסחר קמעונאי בישראל

שיעור מכירות אונליין מסך המכירות של מסחר קמעונאי (%)				שנה	תת-שוק
2025	2022	2021	2019		
כ-10	כ-8	כ-7.5	כ-6		מזון וסופרמרקטים
כ-25	כ-20	כ-20	כ-18		אופנה
כ-25	כ-20	15-20	10-15		הסעדה
20-25	15-20	15-20	12-15		סך הכול מסחר קמעונאי אונליין

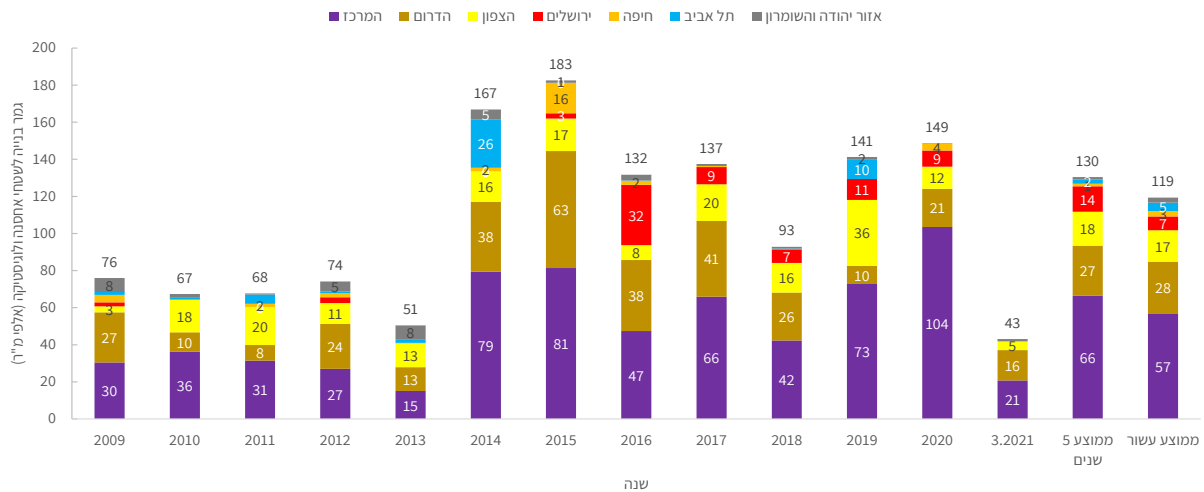
יבוא - יצוא - לאורך השנים מתקיים גידול בהיקפי יצוא ויבוא סחורות אל ומישראל. בשנים 2007-2020 היקף יצוא סחורות בישראל גדל בכ-15%. היקף יבוא סחורות באותה תקופה גדל בכ-26%. בנמלי ישראל רואים גידול בהיקפי יצוא ויבוא שמשקף גם בנתוני תנועת המטענים בנמלי ישראל. בשנים 2011-2020 היקף תנועת המטענים בנמלי ישראל גדל בכ-19%. בנוסף, נפתח גם הנמל ה"סיני" בחיפה והנמל החדש באשדוד שיגדילו את הקיבולת לקליטת מטענים "מחר". משתקף גידול בהיקפי יצוא ויבוא גם בנתוני תנועת המטענים בנתב"ג;

היצע של בנייה לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה

גמר בנייה של שטחי אחסנה ולוגיסטיקה בישראל בחמש השנים אחרונות כ-130 אלף מ"ר מדי שנה בממוצע על פי נתוני הלמ"ס כמוצג להלן;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: גמר בנייה לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה בחתך מחוזות (אלפי מ"ר)



מתוכם, במחוז מרכז נבנו מדי שנה בממוצע כ-66 אלף מ"ר בלבד;

מחוז מרכז מדורג ראשון בהיקף גמר הבנייה הממוצע לשנה, אולם מצוי רק במקום החמישי ביחס בין בנייה פעילה לבין סך הבנייה

בעשור = לאחר עשור בו הוקמו פארקי לוגיסטיקה גדולים קיימת ירידה בהיצע הקרקעות ה"חדשות" בשוק;

רמות תפקוד השוק ומחירים

שוק זה מאופיין על ידי שיעורי תפוסה גבוהים יחסית של כ-95% ומעלה. אחת הסיבות היא שחוזי שכירות מקובלים בלוגיסטיקה ארוכים

והינם לתקופות של 10-15 שנים עם אופציה להארכה. בנוסף, מרבית המבנים נבנים עבור לקוח "קצה";

בשנים האחרונות חלה עלייה מתמדת במחירי הקרקע לתעשייה וללוגיסטיקה. אלו עלו בממוצע בלמעלה מ-100% משנת 2018 ועד

היום - עדות לעוצמת הביקושים בפועל!

מחיר ממוצע לקרקע במכירה באשדוד ובאזור שהם עומדים על 7-8 מיליון ש"ח לדונם (העסקה של אספן באשדוד משקפת מחיר של

10 מיליון ש"ח לדונם). בשפלה ובשרון - 4.5-5.5 מיליון ש"ח לדונם. בדרום וירושלים - 2.5-3.5 מיליון ש"ח לדונם ובחיפה הכי נמוך - 2-2.5

מיליון ש"ח לדונם (מתוך מאגרי המידע של צ'מנסקי בן שחר ושות'');

תשואות - היום ומתקבלים, מחירי קרקע של עד 7-8 מיליון ש"ח לדונם לקרקע ללא עלות הקמה ב"רף העליון". דמי שכירות חודשיים

של 30-35 ש"ח למ"ר יחוללו תשואה של 5%, 45-50 ש"ח למ"ר יחוללו תשואה של 7.5% ו-60-65 ש"ח למ"ר ויהיה גבוה מהמשולם כיום,

בתשואה של 10%;

דמי שכירות חודשיים - עומדים כיום על 40-55 ש"ח למ"ר ב"רף העליון" (חריג העסקה החדשה של אספן באשדוד). דמי שכירות

חודשיים נגבים במונחי שטח ולא במונחי נפח, לעיתים מתווסף מקדם של עד 1.2 כנגזרת של גובה המבנה האפשרי ויותר;







צ'מנסקי בן שחר

דמי שכירות חודשיים ממוצעים במרכז, בשפלה ובשרון הם 50 ש"ח למ"ר, לעומת בדרום, בירושלים ובצפון שעומד על 40 ש"ח למ"ר.

תשואות הלוגיסטיקה והאחסנה בשנים 2019-2021 - התשואה בשוק התעשייה והלוגיסטיקה בסוף שנת 2021 היא כ-6.9% ובמגמת

ירידה! בלוח להלן תשואות החברות הציבוריות המתמחות בלוגיסטיקה:

לוח: תשואות ושטחי תעשייה ולוגיסטיקה אצל חברות נדל"ן ציבוריות גדולות בשנת 2021 (מקור: דוחות החברה)

שם החברה	שטחי תעשייה ולוגיסטיקה (מ"ר)	תשואה (%)
 מבנה	כ-1M	7.1
 אמות	כ-381K	6.4
 וילאר אינטרנשיונל בע"מ	כ-341K	6.9
 MEGA OR	כ-271K	6.4
 אבי	כ-258K	6.9
 קבוצת אשטרום בע"מ	כ-204K	5.5

בשורה התחתונה - גודל השוק של אחסנה ולוגיסטיקה בישראל מוערך על ידי צ'מנסקי בן שחר ושות' בכ-8 מיליוני מ"ר. שיעורי

תפוסה יחסית גבוהים, מעל 95%. גמר בנייה שנתי ממוצע ב-5 השנים האחרונות (בחינת החברה מתוך נתוני הלמ"ס) כ-130

אלף מ"ר לפחות נבנו לצרכי אחסנה ולוגיסטיקה. כנגזר מקצב הצמיחה השנתי בשוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל הביקוש

הצפוי ב-5 השנים הקרובות - כ-1 מיליוני מ"ר. ובעשור הבא - כ-2 מיליוני מ"ר לפחות;