

המרכזים הלוגיסטיים לא עוצרים
 לשכת שמאי המקרקעין בדקה את השינוי בדמי השכירות במרכזי האחסון בארץ
 הלית ניאילויזון, עמ' 12

נדל"ן מיני | לוגיסטיקה

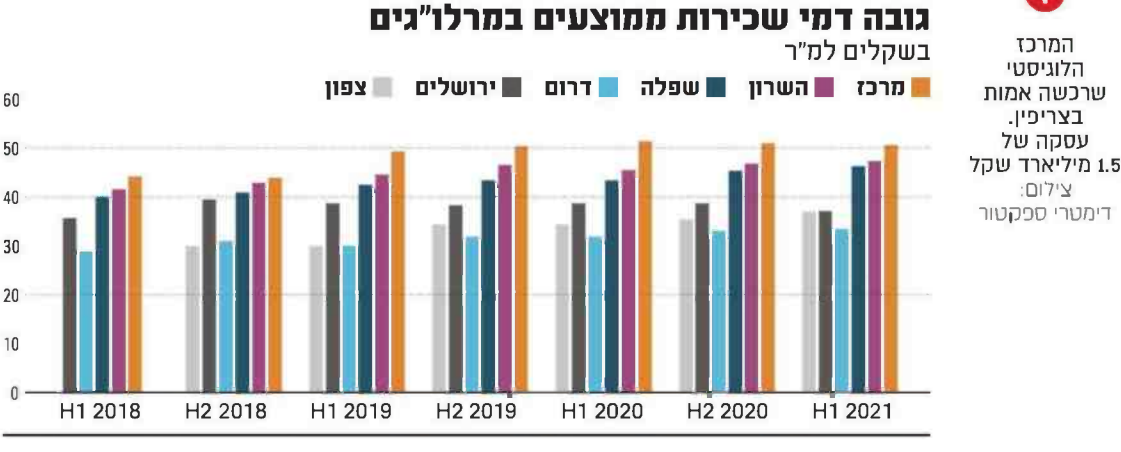
פריחת המרכזים הלוגיסטיים: עליית מחירים של עשרות אחוזים

בדיקה שערכה עבור גלובס לשכת שמאי המקרקעין מגלה שעוד לפני עסקת הענק של אמות בצריפין, מחירי המרכזים הלוגיסטיים - וגם הקרקעות לבנייתם - בעלייה מתמדת בכל המחוזות



בחררה נמכרה יחידת קרקע המש- תרעת על פני 2,155 מ"ר המיועד למרלו"ג תמורת 10 מיליון שקל - שזה 4,640 שקל למ"ר. באפריל 2021 נמכרה באותו אזור יחידת קרקע של 962 מ"ר תמורת 5 מיליון שקל - מדובר על 5,197 שקל למ"ר".
 יעקב מציין כי בדרום הארץ העליות מתונות יותר. "באזור אשקלון המחיר הממוצע של מרכזי הלוגיסטיקה עלה מכ-1.7 מיליון שקל ל-2.1 מיליון שקל. בקריית גת מדובר על עלייה קלה של 100-150 אלף שקל ל-2.3 מיליון שקל".
 חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מעריך שהעליות לא נגמרו: "מדובר באחד המוצרים היותר אטרקטיביים בתחום. אנח נו רואים כיצד המסחר המקוון תופס נפח יותר ויותר גדול בעולם הקמעון נאות ויש לזה השלכה ישירה על תחום המרלו"גים. אני מעריך שמדי שנה נראה עלייה של 7-8% במחירי מכירה של שטחים לטובת מרלו"גים".

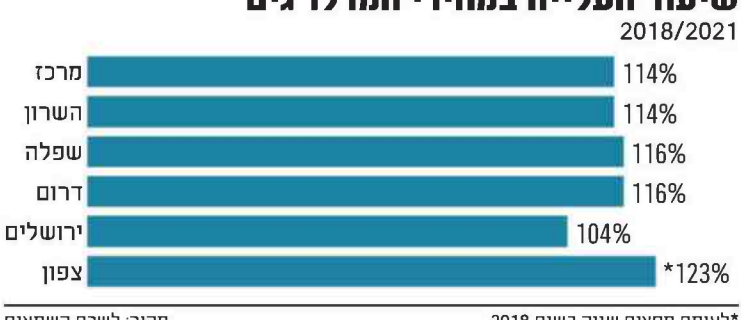
הלית ניאילויזון
 לפני שבועות אחדים השלימה אמות השקעות, שבשליטת קבוצת אלוני חץ, את רכישת הפארק הלוגיסטי צריפין בהשקעה של 1.52 מיליארד שקל פלוס מע"מ. היא רכשה את הפארק מידי החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית. זו כמובן עסקה ייחודית, גם בגלל הסכום הגדול ששולם, וגם בגלל ההיקף (כ-274 דונם, מהם 224 דונם המיועדים למחסנים, מפעלים וכו' ומשרדים). אבל היא לא הייתה היחידה השנה בתחום הזה.



המרכז הלוגיסטי שרכשה אמות בצריפין. עסקה של 1.5 מיליארד שקל צילום: דימטרי ספקטור

ההשפעה של צה"ל: הטכנולוגיה

כחלק מפינוי מחנות צה"ל לטור- בת הקמת שכונות מגורים, עתידים להתפנות 17 בסיסי צה"ל המשמשים כיום לאחסנה ואחזקה, והפעילות בהם תעבור לשלושה מרכזים לוגיסטיים גדולים שיוקמו בצפון (ליד צומת גולני), באזור המרכז (צמוד לצומת שוהם) ובצפון הנגב (בקרבת קיבוץ משמר הנגב). שיכללו סה"כ 225,000 מ"ר לוגיסטיקה + 25,000 משרדים.
 שמאי המקרקעין שמוליק כהן מבע"ל לי חברת SK שמאות מקרקעין, המשמש כאל"מ בשירות מילואים פעיל במרכז האספקה האזורי, סבור כי "להקמת המרכזים הלוגיסטיים תהיה השפעה על כל שוק המרלו"גים בישראל בדגש על המשך עליית שווי הפרויקט המדובר כלל מרכזי PFI עם מרכיבי מימון, תכנון, הקמה ותפעול על ידי החברות אורייזן ושפיר, אשר זכו בהקמת הפרויקט בעלות של 1.25 מיליארד שקל למשך כ-26 שנה ממועד החתימה על ההסכם".
 את ההשפעה על תחום המרלו"גים האזורי רואה כהן דווקא בהיבט הטכנולוגי: "במרכזים של צה"ל תהיה חדשנות טכנולוגית בקנה מידה בינלאומי בהיבטי אחסון, ניהול מלאי, ליקוט והפצה בשילוב רובוטיקה. אימוץ הטכנולוגיות החדשות ע"י המגזר האזורי יוביל לשיפור דרמטי טיב בתפעול, ביעילות וברוחיות של המרלו"גים במגזר האזורי, ומכאן קצרה הדרך לעליית שווי נוספת".



מקור: לשכת השמאים
 *לעומת מחצית שניה בשנת 2018
 ישראל יעקב: "העלייה החדה ביותר בכיוושים ובדמי השכירות הם במרלו"גים החדשים, שמעבר להכרזים בגובה יש להם גם שכבות נוספות של בידוד לעומת הישנים, וטכנולוגיות חדשות".
 מבדיקה שערכו במשרד ישראל יעקב שמאות מקרקעין עולה כי מ-2017 ועד מחצית 2019 חלה עלייה של עשרות אחוזים במחירי הקרקעות של מרלו"גים. "על פי מרכזים על קרקעות לתעשייה וניתוח של שומות שערכנו במשרד, רואים שבנתניה עלו המחירים בכ-47% מ-21.8 מיליון שקל ל-2.9-2.6 מיליון שקל ואיתם מחירי השכירות עלו ב-28%: מ-35 שקל למ"ר ל-45 שקל למ"ר".
 "בכפר סבא מחירי הקרקעות עלו ב-42% בשלוש השנים האחרונות, מרמה של 2.2 מיליון שקל ל-3.1 מיליון שקל. בכפר טוביה מדובר על עלייה של 20%, מממוצע של 2 מיליון שקל ל-2.4 מיליון שקל".
 "מינואר 2020 ועד המחצית הראשונה של 2021 אנו רואים את המשך עליות המחירים. לדוגמה, ב-20 בדצמבר 2020 באזור התעשייה

יעקב, "בחמש השנים האחרונות אנו רואים עלייה עקבית גם במחירי הקרקעות המיועדות להקמת מרלו"גים וגם במחירי הנכסים עצמם. לפני הקורונה העלייה נבעה בין היתר מהחשש מכניסת אמזון לישראל, והחברות הישראליות החלו להשקיע בסחר המקוון כדי לתת מענה לתחרות מול ענקית המסחר האמריקאית. אמזון עדיין לא נכנסה לארץ ואף אחד לא יודע מתי תיכנס, אבל הקורונה אחראית ללא ספק לבוסס נוסף שהקפיץ את הביקוש למרלו"גים בכל רחבי הארץ. הסגרים האיצו את תחום הסחר המקוון בישראל".
הקרקעות: עלייה של עשרות אחוזים
 שמאי המקרקעין חזקיה העצני מציין כי כדי למקסם את ניצול שטחי המרלו"גים, גובה התקרה שהיה הנהוג עד לאחרונה, עד 13 מטר, עולה לטווח של 24-26 מטר ואפילו 36-40 מטר.