

המרלו"גים כאן - כדאי להשאר



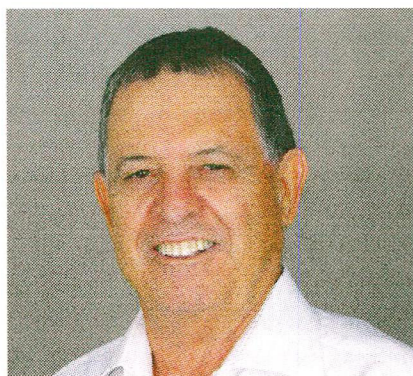
פרויקט מבקיעים המשלב מסחר ולוגיסטיקה | הדמיה: יח"צ

בעלי חברת הראל שיווק וייזום המתמחה בשיווק נדל"ן מסחרי, שהקימה מחלקה ייעודית למרכזים לוגיסטיים, מסביר מדוע הלוגיסטיקה הפכה לתחום החם, שמושך אליו בשנים האחרונות יזמים ומשקיעים רבים | זאב הראל

באזה"ת מעוין שורק שבראשל"צ מכרה חברת מאיר מכונות לפני שנתיים קרקע של כ-39 דונם לקבוצת רכישה לפי שווי של למעלה מ-3 מיליון שקלים לדונם, זאת לאחר שרכשה את הקרקע 6 שנים קודם לכן לפי שווי של כ-2 מיליון שקלים לדונם, כלומר עלייה של 50% בשווי לדונם תוך מספר שנים. במודיעין עלה שווי דונם במרכז של מנהל מקרקעי ישראל מ-1.7 מיליון שקלים ל-2.3 מיליון שקלים תוך שנתיים, עלייה של כ-35%. עסקת השיא התרחשה ממש לאחרונה כאשר לפי הפרסומים חברת כלמוביל רכשה קרקע בגודל 57 דונם סמוך לנמל אשדוד לפי שווי של 4.2 מיליון שקלים לדונם.

לאור חשיבותו הקריטית של המרלו"ג להצלחת העסק, יש לייחס חשיבות רבה גם למיקומו. חברות רבות שואפות למקם את המרכזים שלהן באזורים מרכזיים בסמוך לנתיבים ראשיים. כתוצאה מכך קמו להם שני פאראקים עצומים בגודלם בשוהם ומודיעין, פארק משמעותי נוסף נמצא באזור קיסריה ובימים אלה מתהווים פאראקים נוספים בהר טוב וצרעה (סמוך לבית שמש) בראש העין ובמיקומים נוספים.

שוק הלוגיסטיקה בארץ עוד רחוק ממיצוי הפוטנציאל שבו. הגעת הצפיה של אמאזון והגעתן של חברות קמעונאיות זרות נוספות שיביאו עמן סטנדרטים גבוהים יגרמו לכך שהשוק עוד ימשיך להתפתח. קיימים עוד מספר גורמים שמנועים מענף זה לבצע קפיצת מדרגה נוספת. מחסור בתשתיות ומחסור בכוח אדם (נהגים) עדיין מהווים מכשול משמעותי. אך אין ספק שתחום הלוגיסטיקה ימשיך לצבור תאוצה.



זאב הראל | צילום: יח"צ

העסק והפעילות. חברה השוכרת מרלו"ג תשקיע מאמצים רבים על מנת להתאים את המרלו"ג לצרכיה. התאמות אלה למעשה מונעות תנודתיות רבה ובפועל "כובלות" את השוכר לנסך לאורך זמן, שכן הוא אינו מעוניין להעתיק את פעילותו הלוגיסטית והתפעולית לעיתים תכופות.

שנית, עלויות הבניה עבור היזם בבניית מרלו"ג, נמוכות ביחס לענפי בנייה אחרים, כגון מגורים, משרדים, קניונים וכדו'. המרלו"ג מאופייין לרוב בבניה קלה מאלמנטים טרומיים. מבנים שחלקם הגדול הוא למעשה קומה אחת "חלולה" למטרת אחסון, וחלק קטן יחסית מהמבנה מוקצה לטובת משרדים ומנהלה. לשם השוואה, עלות הבניה של מרלו"ג יכולה לנוע בין 2,700-3,500 שקלים למ"ר בעוד עלות הבניה של קניון יכולה להגיע עד לכ-7,000 שקלים למ"ר.

קיימות מספר דוגמאות לעלייה החדה בשוק הנדל"ן הלוגיסטי אותן ניתן למצוא בכמה עסקאות שנעשו בשנים האחרונות.

ולהזמין את המוצר בצורה מקוונת עד לביתם. הזמנות ה-online נהיו שירות בסיסי שכל חברה קמעונאית ורשת מרכולים מציעים ללקוחותיהם.

גורם נוסף שמוסיף לקלחת שמרתיחה את שוק המרלו"גים, הינו היצע נמוך של קרקעות זמינות. גודלם של המרלו"גים משתנה, אך כסופו של דבר מדובר במבנים שמתפרסים על שטח רב. היצע נמוך של קרקעות למטרה זו, הביא למצב שבו כל מטר פנוי במרלו"ג חייב להיות מנוצל במלואו. הטכנולוגיה המתקדמת בתחום הליקוט, אחסון וניהול המלאי, מאפשרים ניצול מקסימלי של שטח המרלו"ג. אותה טכנולוגיה שבאמצעותה מנהלים את המרכז הלוגיסטי היא זו שלמעשה מבדילה אותו משאר סוגי שטחי האחסנה. יש לציין, שאותו היצע נמוך משפיע ישירות על מחירי השכירות והרכישה בתחום המבנים הלוגיסטיים ואנו עדים לעלייה חדה למדי בתמחור הנכסים.

עדות נוספת לתאוצה בתחום המרלו"גים היא כניסתם של שחקנים רבים לתחום. יותר ויותר גופים מגלים את הפוטנציאל הכלכלי והעסקי הקיים בתחום ובחרים להשקיע בו משאבים רבים. חברות יזמיות, קרנות, חברות קצה ואף קבוצות רכישה, כולם משקיעים זמן רב ומשאבים באיתור הקרקע הבאה שתוכל לשמש כשטח לוגיסטי ותהווה עבורם נכס כלי בעל ערך גבוה. ישנם מספר מאפיינים אשר הופכים את המרלו"גים לאפיק השקעה כדאי.

ענף יציב

ראשית, מדובר בענף המתאפיין ביציבות. כאמור, המרלו"ג הוא למעשה ליבו של העסק וכזה ישנה חשיבות רבה להתאמתו לאופי

העלייה ברמת החיים, תרבות הצריכה הגוברת והזינוק בכמות חנויות האונליין והרכישות המקוונות, הלוגיסטיקה הופכת להיות בורג מרכזי בהצלחה העסקית של כל חברה. פתרון לוגיסטי נכון מאפשר לספק שירות מהיר, יעיל וזול ללקוח ולעסק ולהישאר תחרותי. עם ההכנה הזו הקמנו בחברתנו מחלקה ייעודית המתמחה בתחום אשר נותנת מענה ופתרונות מותאמים לפי מידה ללקוחותינו.

בשנים האחרונות חלה צמיחה משמעותית בתחום המרכזים הלוגיסטיים. בזה אחר זה קמים להם פאראקים בהם השתלבו החברות הגדולות במשק לצורך תפעול מערך הלוגיסטיקה שלהן. רבות דובר על השינויים בתרבות הצריכה שחלו בשנים האחרונות. חברות רבות משקיעות ומפתחות אפשרויות הזמנה ישירה דרך אתרי האינטרנט ושילוח עד בית הלקוח מה שמצריך מהן יכולות אחסון ושינוע סחורה גבוהות. נוסף על כך, עלייה ביבוא לעומת ייצור מכריחה גם כן חברות רבות ויבואנים להיערך כראוי, באמצעות מערך לוגיסטי מתקדם, לקליטת הסחורה. על פי נתוני הלמ"ס שהתפרסמו בחודש שעבר, חלה עלייה של 21% ביבוא מוצרי השקעה ועלייה של 12.3% ביבוא מוצרי צריכה.

צורך במלאי

כאמור, העלייה בצריכה מאלצת חברות וספקים לקיים מלאים גבוהים מאשר בעבר וזאת לצד השיחות הגוברת של רכישה באמצעות האינטרנט. החיסכון בזמן, נגישות האתרים ובמקרים רבים גם המחיר האטרקטיבי, גורמים לצרכנים רבים לוותר על הנסיעה לחנות