

איסתא נכסים



# האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל

איסתא נכסים 2020



35-40 ... 3%-5%.....220M....2020...120M...2015... 25...47...2





2





**47**





**25**





**2015**





**2020**





**5%**





200 M

130 M



2015

2020



# לוגיסיטיקה

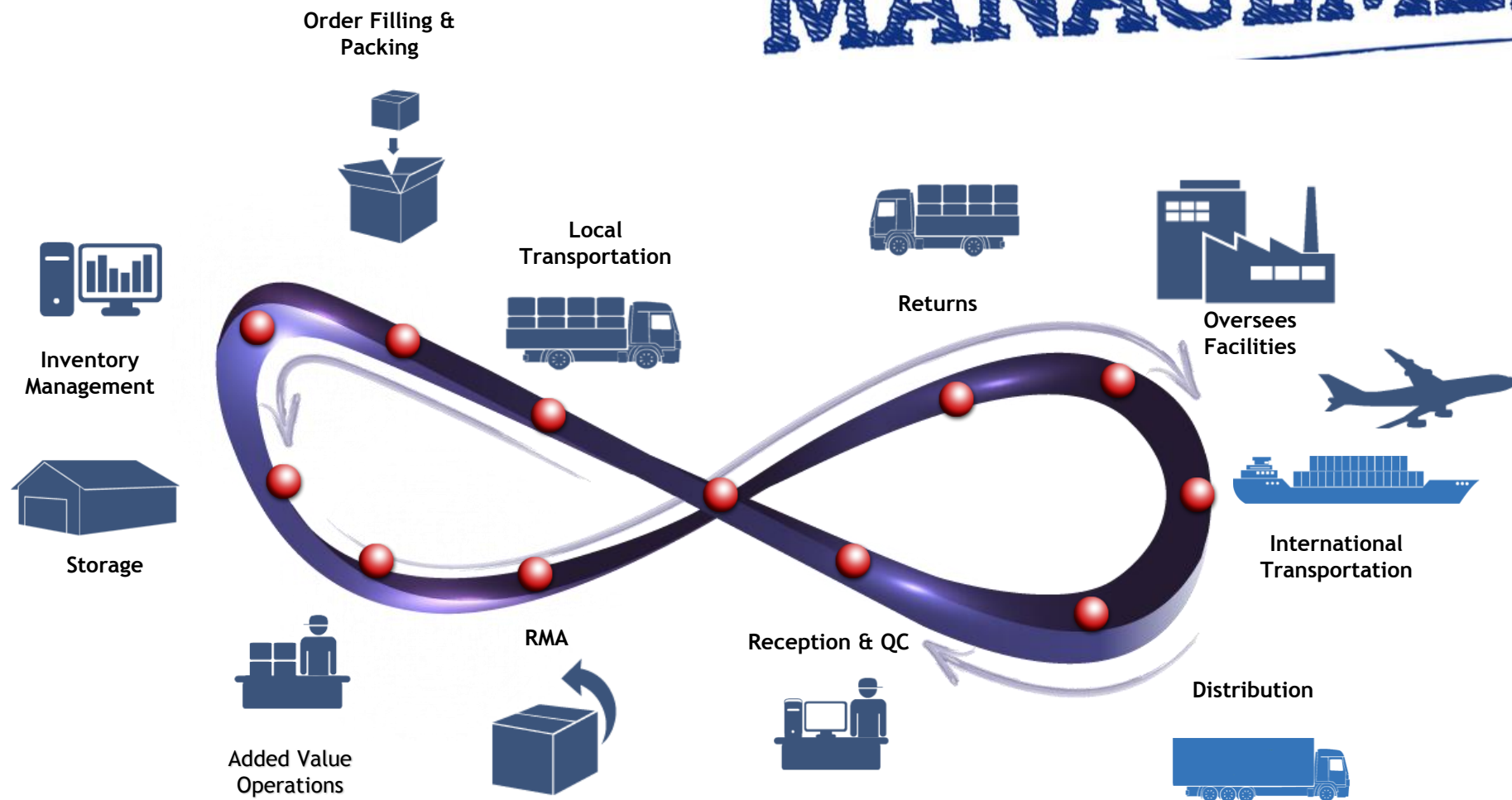
[https://youtu.be/\\_Ej4CvUv9iY](https://youtu.be/_Ej4CvUv9iY)

<https://youtu.be/cLVCGEmkJs0>





# SUPPLY CHAIN MANAGEMENT







תעשייה – מקומית

# לוגיסטיקה



חברות לוגיסטיות

TPL



# TPL , Outsourcing

## חברות לוגיסטיקה בישראל



FC פלייג כרגו



אוריין



פריץ



קרגו אמרפורד

אמקס



טרנסוולרד



לוגיסטיקר (ממון)



גלובוס (ממון)



טבת



דנלוג



אילון לוגיסטיקה

כץ לוגיסטיקה



סלע לוגיסטיקה

לוגיסטיפוינט



אורשר

עדנים – נמכר



אברסיז



גולד בונד קונטרם



אשדוד בונדד



מילניום



קבוצת 207

פרידנזון



התקדמנו?



1980

2020





1980

התקדמנו?



2020



התקדמנו?

1980



2020



# התקדמנו?

1980



2020





# מחסן לוגיסטי מסורתי

1980



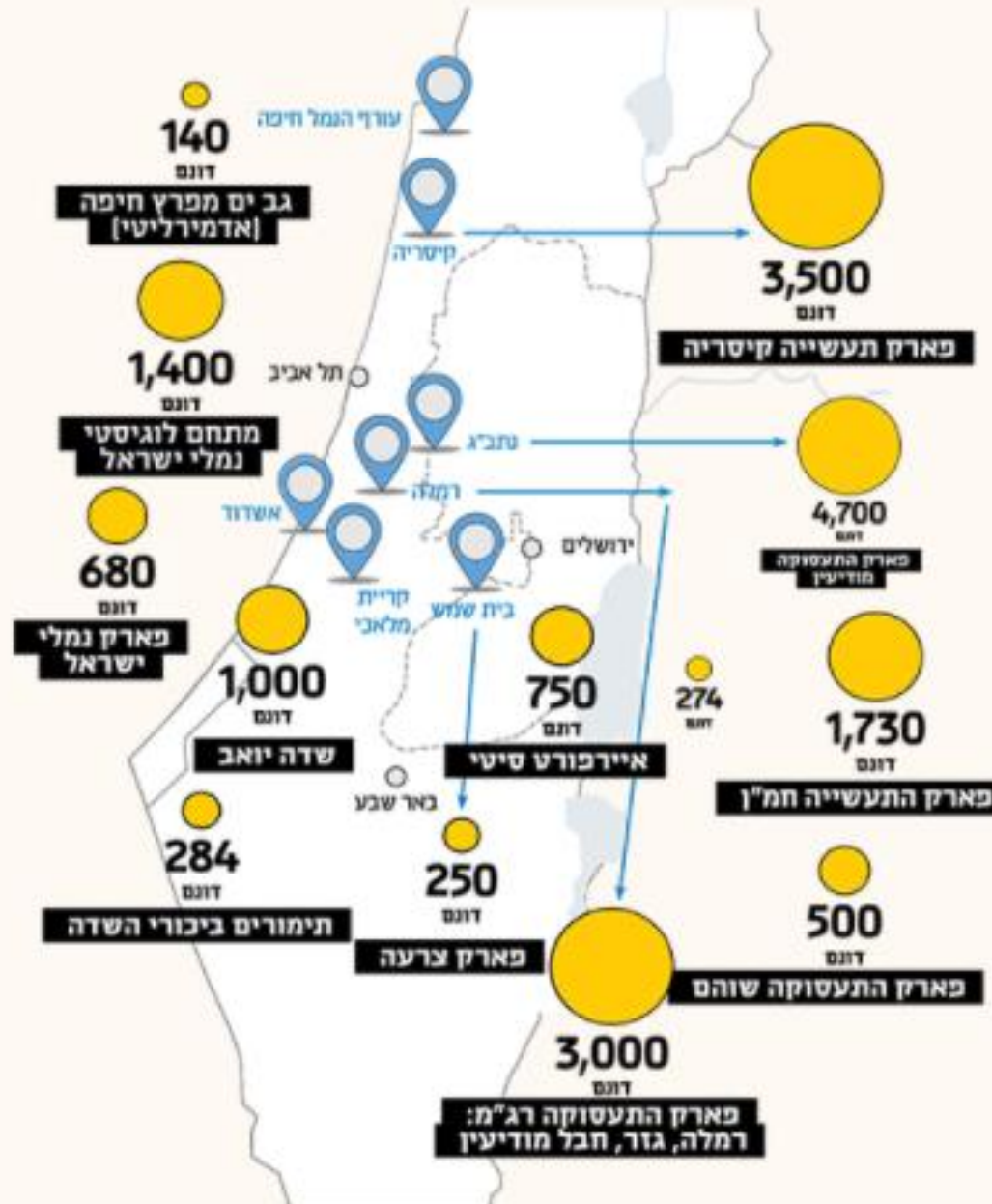
2020



# גאוגרפיה ...

אשדוד  
לוד, Airport city  
שוהם/מודיעין  
בית שמש  
קריית מלאכי, קריית גת  
קיסריה  
חיפה, קריות ועכו

## המוקדים החמים של שוק הלוגיסטיקה בישראל





מרלו"ג איסטא יד בנימין

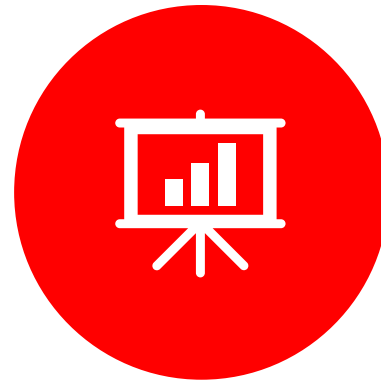


# עלויות השירות

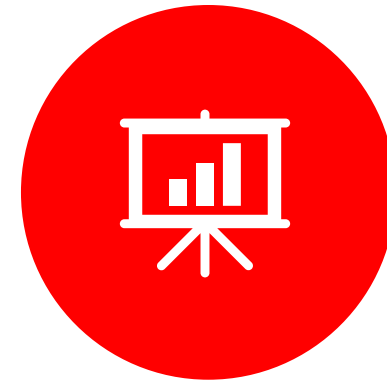
◦ הפצה / הובלה



◦ כח אדם



◦ מרלוג מתקן לוגיסטי





# בניית מרכז לוגיסטי



## עלות הקרקע

0.7 מיליון ₪ \ דונם  
5 ₪ \ מ"ר

1.5 מיליון ₪ \ דונם  
9-10 ₪ \ מ"ר

3 מיליון ₪ \ לדונם  
18-20 ₪ \ מ"ר

+

## עלות בנייה

2,600-2,800 ₪ \ מ"ר

כ-18-20 ₪ \ מ"ר חודש

=

סה"כ עלות למ"ר

25 ₪ / מ"ר חודש

40 ₪ / מ"ר חודש



# בהינתן עלייה במחרי הקרקע

יצירתיות ישראלית .....

• תכסית – יחס שטח מבונה/חצרים

• שימוש בתוואי השטח

בניית מרלוג"ג מדורג

בניית מרתפים

• אוטומציה





# אמזון, מאחוריך: צה"ל מחליף את האפסנאים בבינה מלאכותית

צה"ל מקים את שלושת המרכזים הלוגיסטיים הגדולים בישראל בעלות של 5.5 מיליארד שקל; הם ייבנו ויופעלו ע"י קבוצת שפיר ואוריין. הטכנולוגיות שצה"ל יביא יהפכו זמינות גם לחברות אזרחיות, המשטרה ותע"א כבר מתעניינות

נטע-לי בינשטוק 14.04.21 08:50

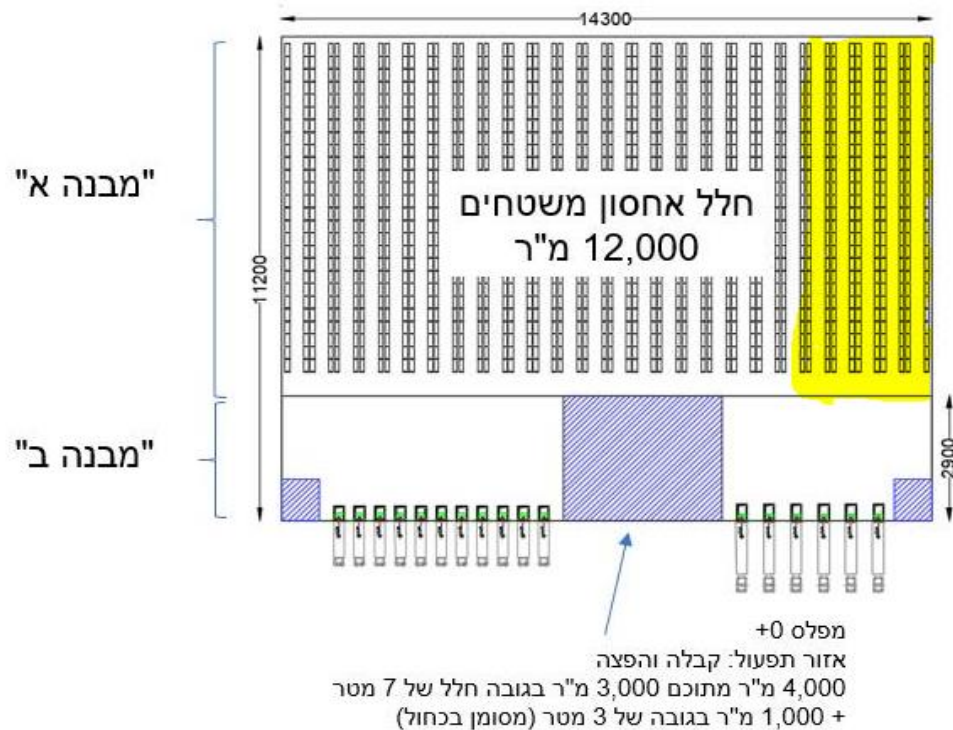
## אוטומציה

אל"מ שרביט: "חלק מהטכנולוגיות שאנחנו עתידים לשלב קיימות בעולם, אבל בהיקפים מצומצמים או בטכנולוגיה ספציפית. בשלב התכנון לקחנו את חברת רזנשטוק שיפור, והיא עזרה לנו להבין את הצורך שלנו. איתם נסענו ברחבי העולם וחיפשנו מה מתאים לנו יותר ומה פחות. **הייחוד הוא בשילוב הטכנולוגיות שעשינו בתוך המרכז החדש. הדבר הבסיסי שיהיה הוא מחסנים אוטומטיים, אין יותר מלגזן. מלגזן יכול להגיע עד גובה של 14 מטר, אצלנו הרובוט יגיע עד גובה של 35 מטר. תחשבי כמה אחסון נוסף לך רק בגובה. מלגזן עושה בין 10-25 פעולות ליקוט בשעה, הרובוט יעשה 100 פעולות ליקוט בשעה.** אשתו לא מתקשרת, הילדה שלו לא חולה. ההתייעלות היא עצומה. מבחינת טכנולוגית, שילבנו דברים שונים, כולל טכנולוגיות שלא קיימות בארץ".

<https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3904473,00.html>



# אוטומציה



○ מרלוג - מסורתי בקשה לבינוי

○ 21,000 מ"ר -

○ שטח אחסון משטחים 12,000 מ"ר כ-

○ 12,000 משטחים (לפי שדות ו 26 שורות)

○ 5,000 גלריות

○ מרלוג - אוטומטי

○ 7,000 שר \ מ"ר

○ מחסן אוטומטי כ 3000 מ"ר, בגובה 36

○ מטר ובקיבולת של 12,000 משטחים

○ 5,000 גלריות

• <https://www.youtube.com/watch?v=7PWQMaJJ0Ng>

• <https://www.sms-group.com/sms-group-magazine/overview/boxbay-from-coil-logistics-to-high-bay-storage-technology-for-containers/>

• <https://www.youtube.com/watch?v=IMPbKVb8y8s>



# עלות אוטומציה

## עלות הקרקע

1.5 מיליון ₪ \ דונם  
8-10 ₪ \ מ"ר

+

3 מיליון ₪ \ לדונם  
18-20 ₪ \ מ"ר

## עלות אוטומציה- החזר

### השקעה

1,600 ₪ \ עמדה(פוזיציה)

כ-11 ₪ \ פוזיציה חודש

+

## עלות בנייה

2,600 ₪ \ מ"ר

כ-20 ₪ \ מ"ר חודש

\*יחס המשטחים למ"ר בנוי - 1.7

# יש לנו משוואה חדשה



$$\begin{aligned} f(x) &= \frac{x}{\pi} = \frac{a_0}{2} + \sum_{n=1}^{\infty} (a_n \cos(nx) + b_n \sin(nx)) \\ &= \frac{2}{\pi} \sum_{n=1}^{\infty} \frac{(-1)^{n+1}}{n} \sin(nx), \quad \forall x \in (-\pi, \pi) \end{aligned}$$

עלות האוטומציה + עלות הבינוי + 0.25/0.35 עלות הקרקע (אחסון משטחים)  $\geq$  מחיר הקרקע + בינוי



# פסיכולוגיה ואוטומציה

- ההשקעה באוטומציה – בגרות אירגונית
- **השקעה פיננסית גדולה – (פסיכולוגיה-השטח הפיזי קטן)**
- העדר גמישות, חליפה - כפתור = אוטומציה

# פרופורציה .....

תוספת של 10 ש"ח למ"ר בשכירות

תתרום לעלייה ישירה במחרי השירות הלוגיסטי (בסעיף האחסון)

מקררים – כ - 2.6 ש"ח לחודש

מיקרוגל – כ - 1.6 ש"ח לחודש

טקסטיל - כ - 20 אגורות ליחידה (מכנס / חולצה )

מזון - כ - 5 אגורות ליחידה (מזון יבש )



העתיד ?



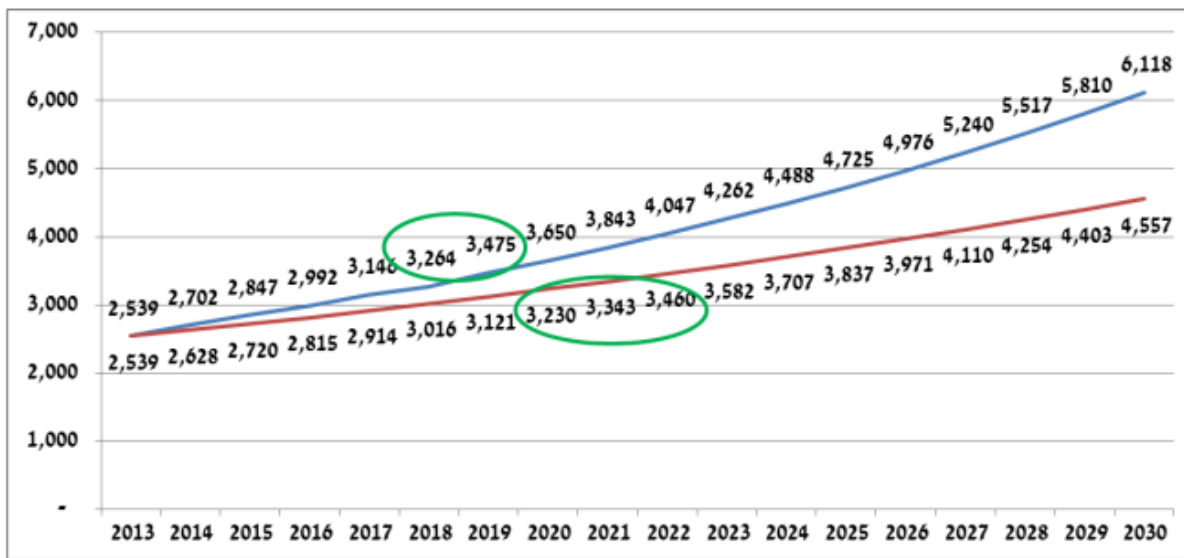
# הקמת נמלי ים חיפה ואשדוד



מרכז המחקר והמידע  
המחלקה לפיקוח תקציבי

בתרשים 12 מוצגת תחזית תנועות המכילות על פי קצב צמיחה שעל פי חניי (כ-5.3%, בכחול) ועל פי קצב צמיחה של ספיבק ואמיר (3.5%, באדום) העיגול בירוק מסמן באיזה שנה הביקוש פוגש את שיא הקיבולת הנוכחית.

תרשים 12 – תחזית תנועות מכילות (אלפי TEU), שני תרחישים, כולל שיטעון<sup>105</sup>



הקמת שני נמלי ים בהפעלה פרטית:  
תיאור, ניתוח וסקירה משווה

מהתחזית בתרשים עולה כי בקצב גידול שנתי של 3.5% במספר המכולות, צד הביקוש (מספר המכולות) יפגוש את צד ההיצע (מגבלת הרציפים) בין השנים 2020-2022. עוד עולה מהנתונים כי בקצב הגידול המוערך על ידי חניי (כ-5.3%) צד הביקוש (מספר המכולות) יפגוש את צד ההיצע (מגבלת הרציפים) בשנים 2018-2019. כלומר, צד הביקוש יפגוש את צד ההיצע לכל המאוחר בשנת 2022. מכיוון שעל פי הערכות, משך בניית הרציפים החדשים צפוי להימשך בין 6 שנים לבין 8 שנים ומכיוון שצד ההיצע פוגש לכל המאוחר את צד הביקוש בשנת 2022, יש להתחיל את הבנייה בין שנת 2014 ל-2016.<sup>106</sup> יש לציין כי גם תחת ההנחה כי הקיבולת היא 3,500 אלפי TEU, השנה בה הביקוש פוגש את ההיצע היא לכל המאוחר שנת 2022.

י"ט תמוז תשע"ד  
17 ביולי, 2014

כתיבה: איתמר מילרד, תמיר אגמון, כלכלנים  
אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

הכנסת, מרכז המחקר והמידע  
המחלקה לפיקוח תקציבי  
קריית בן-גוריון, ירושלים 91950  
טל': 02-640 8240  
פקס': 02-649 6103

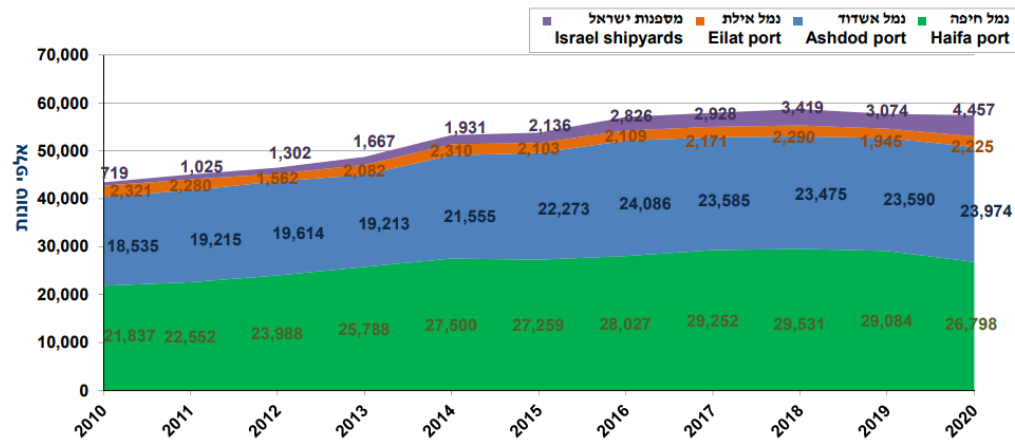


טבלה 9 – תנועת מטענים בנמלי המסחר בישראל לפי נמל (מיליוני טונות)<sup>53</sup>

שנה	נמל חיפה	נמל אשדוד	נמל אילת	מספנות ישראל	סך-הכול
2005	21	14.2	2.5	-	37.7
2006	19.2	15.1	1.9	-	36.3
2007	21.5	16.2	2.5	-	40.2
2008	22.6	15.4	2.6	-	40.5
2009	19.8	14.9	1.8	0.5	36.9
2010	21.8	18.7	2.1	0.7	43.4
2011	22.6	19.1	2.3	1.0	45.0
2012	24.0	19.5	1.4	1.3	46.5
2013	25.8	19.2	2.1	1.7	48.8
<b>באחוזים 2013</b>	<b>52.9%</b>	<b>39.3%</b>	<b>4.3%</b>	<b>3.5%</b>	<b>100.0%</b>
<b>שינוי מצטבר 2013-2005</b>	<b>22.9%</b>	<b>35.2%</b>	<b>-16.0%</b>	<b>240.0%</b> <sup>54</sup>	<b>29.4%</b>

מהנתונים בלוח עולה כי בשנת 2013 תנועת המטענים בנמל חיפה עמדה על כ-52.9% מסך המטענים, בנמל אשדוד על כ-39.3%, בנמל אילת על כ-4.3% ובנמל מספנות ישראל על כ-3.5% מסך תנועת המטענים. עוד עולה מהנתונים כי תנועת המטענים בין השנים 2005 ו-2013 גדלה בנמל חיפה בשיעור מצטבר של כ-22.9%, בנמל אשדוד בשיעור מצטבר של כ-35.2% ובנמל אילת ירדה בשיעור מצטבר של כ-16%. בנמל מספנות ישראל בין השנים 2009 ל-2013 תנועת המטענים עלתה בשיעור מצטבר של כ-240%. ניתן לחלק את הספינות המגיעות לנמלים לספינות נוסעים וספינות מטען. ספינות המטען נחלקות לארבעה סוגים: כללי (כולל כלי רכב), מכולות, מתקנים אוטומטיים<sup>55</sup> וצובר חופנים<sup>56</sup>. בטבלה 10 חלוקת סוגי המטענים בנמלי המסחר בישראל.

סה"כ תנועת מטענים (באלפי טונות) בנמלי ישראל 2010 - 2020



# שיא לצד הקורונה - 2020 היא שנת שיא בשינוע מכולות בנמל חיפה

אל מול האתגרים הרבים נקבע שיא כל הזמנים בשינוע מכולות בנמל חיפה - 1,465,706 TEU's, גידול של 6% ביחס לשנה שעברה. במהלך השנה שבר הנמל גם שיאי תפוקות בעבודה על אוניות ענק והושלמה שורה של שיפורים טכנולוגיים

קריאת זן

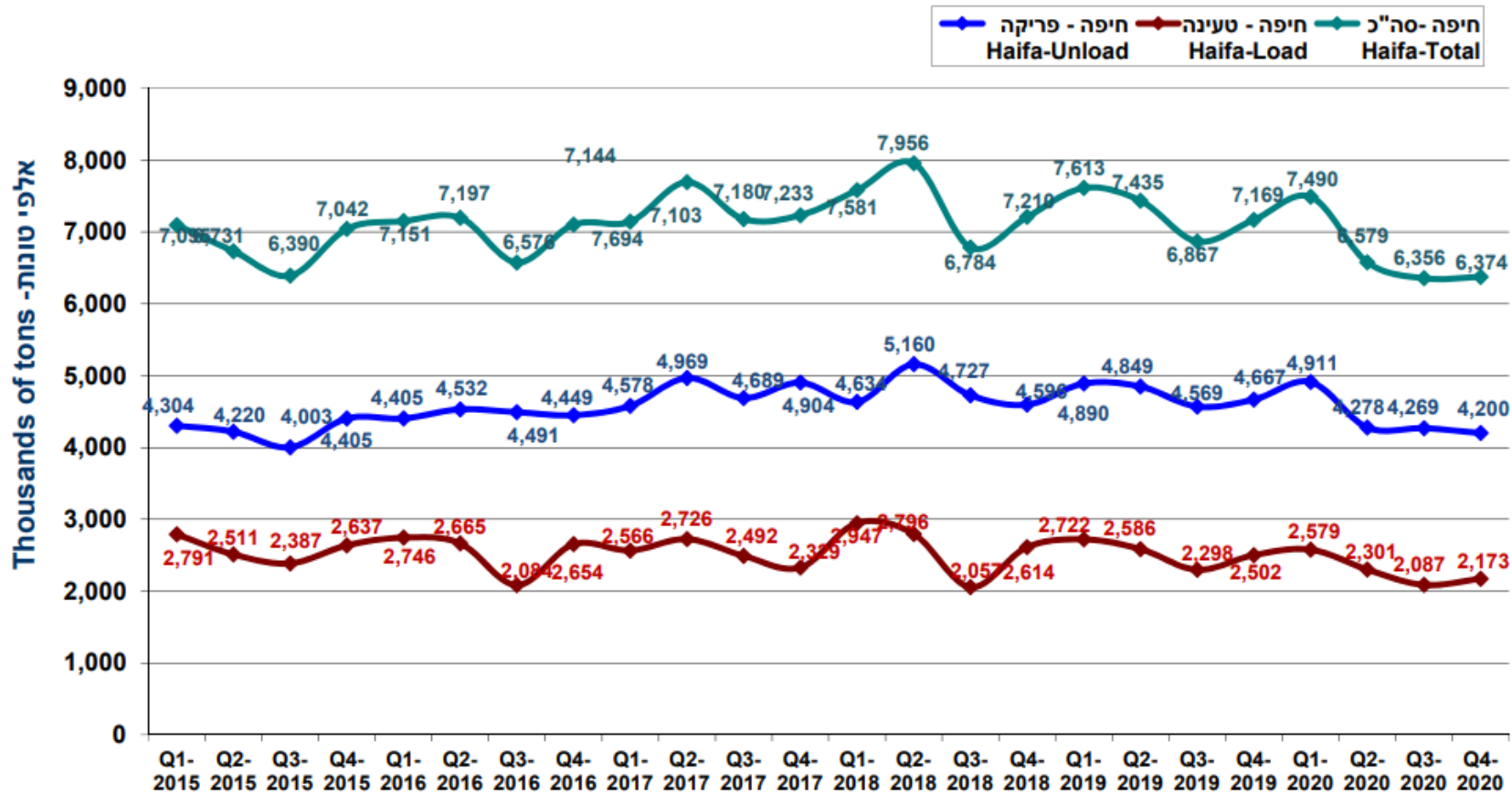


זאנייה MAERSK HORSBURGH צילום: Bravo-Zulu Aerials



# חברת נמלי ישראל - נמלי הים

נמל חיפה - פריקה וטעינת מטענים Q4/2020 - Q1/2015  
Haifa Port - loading and unloading of cargo Q1/2015-Q4/2020



# חברת נמלי ישראל - נמלי הים

Ministry Of Transport - Administration of Shipping & Ports  
Economics and International Affairs Division

TABLE 1 : Total Traffic Cargo in Israeli Ports

Thousand tons

משרד התחבורה - רשות הספנות והנמלים  
אגף כלכלה וקשרי חוץ

לוח 1 : תנועת סה"כ המטענים בנמלי ישראל

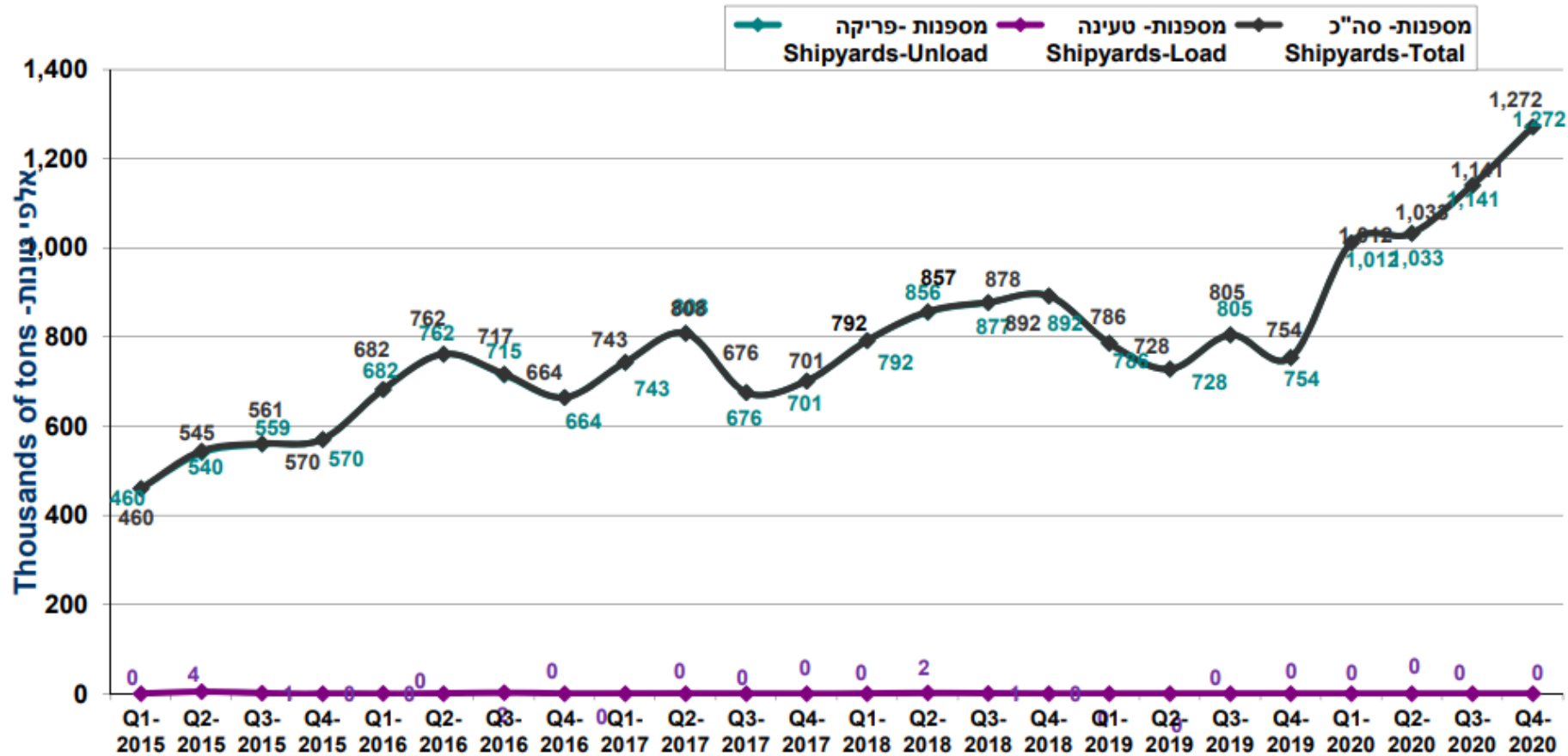
אלפי טונות

Loaded					Unloaded					נפרקו ונטענו - סך הכל					שנה Year
נטענו					נפרקו					Loaded and unloaded - total					
מספנות shipyards	אילת Eilat	אשדוד Ashdod	חיפה Haifa	כל הנמלים All Ports	מספנות shipyards	אילת Eilat	אשדוד Ashdod	חיפה Haifa	כל הנמלים All Ports	מספנות shipyards	אילת Eilat	אשדוד Ashdod	חיפה Haifa	כל הנמלים All Ports	
9	2,255	7,308	9,697	19,269	710	66	11,227	12,140	24,143	719	2,321	18,535	21,837	43,413	2010
25	2,119	7,225	10,221	19,590	1,001	161	11,991	12,331	25,484	1,025	2,280	19,215	22,552	45,073	2011
32	1,456	7,232	10,709	19,429	1,270	106	12,383	13,279	27,037	1,302	1,562	19,614	23,988	46,467	2012
12	1,921	6,829	11,701	20,463	1,655	161	12,385	14,087	28,287	1,667	2,082	19,214	25,788	48,750	2013
17	2,126	8,264	10,877	21,284	1,914	184	13,290	16,623	32,012	1,931	2,310	21,555	27,500	53,296	2014
6	1,891	7,949	10,327	20,173	2,130	212	14,325	16,932	33,599	2,136	2,103	22,273	27,259	53,772	2015
2	1,891	8,694	10,150	20,738	2,823	218	15,392	17,877	36,310	2,826	2,109	24,086	28,027	57,048	2016
0	2,018	8,375	10,112	20,506	2,928	153	15,209	19,140	37,430	2,928	2,171	23,585	29,252	57,936	2017
2	2,114	7,703	10,414	20,233	3,417	176	15,772	19,117	38,482	3,419	2,290	23,475	29,531	58,715	2018
0	1,751	7,751	10,108	19,610	3,074	194	15,839	18,976	38,083	3,074	1,945	23,590	29,084	57,693	2019
0	2,075	7,909	9,139	19,123	4,457	149	16,065	17,659	38,329	4,457	2,225	23,974	26,798	57,453	2020



# חברת נמלי ישראל - נמלי הים

מספנות ישראל - פריקה וטעינת מטענים Q4/2020 - Q1/2015  
Israel shipyards - loading and unloading of cargo Q1/2015-Q4/2020



נסכם וננסה לקבל כיוון ...





# גידול באוכלוסייה, בתנועת המטענים

עמוד הבית > נדל"ן ותשתיות

מחסנים ולוגיסטיקה | ניתוח

## אלו המקומות החמים בישראל לבניית מרכז לוגיסטי

כ-2 מיליון מ"ר נוספים של שטחי מרלוגים יידרשו בישראל בעשור הקרוב • שבעה מקומות שמחוברים היטב לרשת הכבישים והרכבות מתחילים לצבור תאוצה בתור האתרים הבולטים

שוק המרלוגים (מרכזים לוגיסטיים) בישראל נמצא בצמיחה. זה נובע מהגידול באוכלוסייה, מהעלייה בקניות אונליין ומעלייה בתנועת הסחורות. במכון ניאוקרטוגרפיה מעריכים כי בעשור הקרוב יהיה צורך ביותר מ-2 מיליון מ"ר שטחי לוגיסטיקה. גם רמ"י משווקת לאחרונה יותר שטחים לאחסנה, כדי לפנות שימושים חורגים ממושבים ומקיבוצים.

18.10.2020 **גיא נרדי**

# רגולציה וקצבי בנייה

• בניית מרלו"ג – כשלוש שנים

• מכרזים לאומיים ואירועים בלתי צפויים

מכרז משטרת ישראל

מכרז צה"ל ומעבר לדרום

קורונה – מכרז משרד הבריאות



# אוטומציה ופסיכולוגיה בריקוד טנגו



# פינוי הבנייה הבלתי חוקית במושב





# בנייה רוויה



• אזורי הביקוש לבנייה רוויה בערים תידחק את הלוגיסטיקה אל מחוץ לעיר

עד שנת 2010 מחסן רישוי סווירסקי ביפו

צריפין מעבר צה"ל לדרום

אשדוד מפעל טבע בסמוך "למתחם רביבו" מתעשייה אחסנה למגורים ...

ועוד הרבה דוגמאות ....



איסתאנסים  
סוכנות אגודת אגודת

2021





**תעשייה ולוגיסטיקה**  
 יזמות ונדל"ן מניב



מרכזי קניות שכונתיים בגודל של  
 כ- 20,000 מ"ר שטחי מסחר



**מגורים**

מחיר למשתכן והתחדשות עירונית  
 כ- 3,000 יח"ד בתכנון והקמה



**מלונאות**

מלונות בישראל ובחו"ל  
 [יזמות ונדל"ן מניב]



**נדל"ן מניב**

משרדים, מסחר, ומעונות סטודנטים


# נדל"ן מניב

משרדים, מסחר, ומעונות סטודנטים





# נדל"ן מניב

מנורת המאור 3 

בית קליפורניה 

בית איסתא 

מעונות סטודנטים   
334 חדרים במכללה האקדמית נתניה  
ומרכז מסחרי

בית קמור   
מושכר לדיור הממשלתי  
עד שנת 2035

סניפים 



# מלונאות

מלונות בישראל ובחו"ל [יזמות ונדל"ן מניב]







מלון פאבליקה



מלון כרמים



מלון חדש באילת



מלון ברנר INK תל אביב



מלון קולימביה רודוס



מלון NYX ניקוסיה



מלון פאפוס קפריסין

# תחום המלונאות

## בהקמה

מלון באילת (50%)  
מלון קמילו פורטו (33.33%)  
מתחם הוסטל ומגורים משותפים בפורטו  
מלון NYX ניקוסיה (50%)  
מלון בסלוניקי (50%)  
מלון בלימסול  
מלון DUTCH HOUSE N.Y  
מלון INDIE HOUSE N.Y

## מלונאות בחו"ל

לאונרדו לאורה (פאפוס)  
לאונרדו סנטידו ביי (פאפוס)  
לאונרדו סיפריה מאריס (פאפוס)  
לאונרדו קולימביה (רודוס)

## מלונאות בארץ

מלון "נפטון" אילת (33.3%)  
מלון פאבליקה הרצליה (50%)  
מלון כרמים (37%)  
מלון "INK" בתל אביב (40%)



# מגורים

מחיר למשתכן והתחדשות עירונית  
כ- 3,000 יח"ד בתכנון והקמה



# מסגרת פעילות תחום המגורים

## התחדשות עירונית



החזקה של 50% בחברת אוחנה גרופ  
18 פרויקטים בשלבי ביצוע ותכנון  
כ- 650 יח"ד בעיקר בתל אביב, ר"ג הרצליה

## עקרונות



ניהול סיכונים שמרני  
גידור עלויות הבניה בפרויקטים של מחיר למשתכן  
שותפים בעלי מומחיות בתחום הרלוונטי  
פעילות באזורי ביקוש בלבד

## מחיר למשתכן/מופחת



החזקה של 50% בחברת  
סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ

גליל ים הרצליה (בביצוע)	260 יח"ד
נרקיסים ראשון לציון (בביצוע)	192 יח"ד
רמת אפעל (בביצוע)	כ-1000 יח"ד
ירושלים (לקראת ביצוע)	כ-600 יח"ד





רמת אפעל

TOO TOWERS

גליל ים

קטמון



# open

המותג open מבטא את  
הפונקציונליות של מרכז קניות פתוח,  
ובמקביל משקף ערכים של אורבניות,  
נגישות וחיי עיר עירניים.



# תעשייה ולוגיסטיקה

יזמות ונדל"ן מניב





# תחום התעשייה והלוגיסטיקה - פרויקטים

פארק לוגיסטיקה בשטח של 107 דונם  
פארק התעסוקה יואב  
זמין לבניה ב-1/2022/Q2

מאות דונמים בפריסה ארצית  
הזמינים לבניה

הסכמי שיתוף פעולה עם קיבוצים ומושבים  
נמצאים בשלבי תכנון בימים אלה  
מאות דונמים ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה

מתקן הקפאה וקירור אוטומטי מתקדם  
(13,000 פוזיציות)  
באר טוביה - לקראת התחלת בניה

מתקן חלוקה והפצה עבור חברת HCL  
בית חלקיה - לקראת התחלת בניה

פארק לוגיסטיקה תעשייה ומסחר  
מושכר חלקית  
תימורים - לקראת התחלת בניה

מתחם בשטח של 102 דונם ביעוד של  
אחסנה ולוגיסטיקה  
מגן שאול - מושכר חלקית וזמין לבניה

מרכז לוגיסטי בשטח של 20,000 מ"ר  
בשלבי הקמה לחברת אוריין  
בית חלקיה - מאוכלס

מרכז לוגיסטי בשטח של 13,000 מ"ר  
בשלבי הקמה לחברת לוגיסטיקר -  
בית חלקיה - מאוכלס

מתחם תעשיית עתירת ידע -  
קרית המדע רמת גבריאל - מאוכלס



תאגיד משותף בו המושב מחזיק 26%  
ממניות התאגיד.

שטח קרקע

50 דונם + 10 דונם בתכנון מתקדם

מיקום – בהצטלבות הכבישים 6-1-3.

שטח בנוי – כ-33 א' מ"ר בנוי + 4,000 מ"ר

נוספים בהקמה במהלך שנת 2021















קרקע בשטח של כ- 9 דונם באיזור  
התעשייה באר טוביה עליה מתוכנן להיבנות  
מתקן קירור והקפאה.

המתחם יהיה אוטומטי מלא  
בטכנולוגיות המתקדמות ביותר ויכיל  
כ- 13,000 פוזיציות אחסנה.

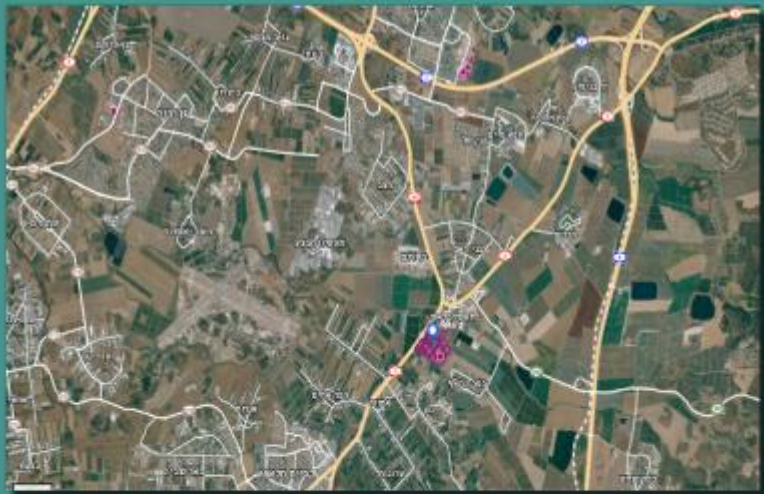
קיימת התקשרות עם חברה מובילה בתחום  
ההקפאה והקירור

**צפי לאכלוס - 2022**





# פארק תעסוקה יואב



ארבעה מגרשים בשטח כולל של 107 דונם בייעוד ללוגיסטיקה

מיקום - איזור ביקוש גבוה בקרבה לנמל אשדוד ולנתיבי תחבורה ראשיים

120 אחוזי בניה + 50% בנייה במרתפים

הכנסה צפויה - כ- 47,000 אלפי

קיים הסכם שכירות עם חברת אוריין בקשר עם מגרש של 24 דונם

צפי לסיום עבודות הפיתוח רבעון שלישי 2022

**צפי לאכלוס - 2024**

# פארק תעסוקה תימורים



ארבעת המגרשים הבלעדיים בייעוד לתעשייה ומסחר  
במתחם בשטח כולל של 65 דונם

מיקום - איזור ביקוש גבוה בקרבה לאיזורי תעשייה, נמל אשדוד  
ונתיבי תחבורה ראשיים

140 אחוזי בניה + 80 אחוזי בנייה בבנייה במרתפים

זמינות לבניה - מיידית

**צפי לאנלוס - 2023**



# פארק עמק גנים

תאגיד משותף בו מושב מגן שאול מחזיק 33% ממניות התאגיד

שטח קרקע - 102 דונם זמינים לבנייה בייעוד לאחסנה  
(כאשר ניתן לקיים פעילות מכסית במגרש)

המגרש ממוקם סמוך למעבר הגבול עם הרשות הפלסטינאית

הוועדה המחוזית מקדמת תכנון למסילת רכבת שתגיע  
עד הכניסה למגרש

**צפי לאכלוס מלא - 2023**



תודה רבה

בעזרת השם נעשה ונצליח

איסתא נכסים  
סקבוצת איסתא לינס