

קמיל | טרשנסקי | רפאל  
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael  
Real Estate Appraisals and Services

# מרלו"ג (מרכז לוגיסטי)



נמל תל-אביב 36א', תל-אביב | טל': 03-6961250 | [www.ktap.co.il](http://www.ktap.co.il)



חברי לשכת  
שמאי המקרקעין בישראל

# רקע והקדמה

העולם הפך לשוק אחד גדול בזכות פתיחת השווקים הגלובליים ובזכות אתרי המכירות באינטרנט.

שני גורמים אלו הביאו לצמיחה מתמדת של מחזורי הסחר הבינלאומיים שסיכמו את השנה החולפת עם גידול עקבי מידי שנה ובמשך עשרים השנים האחרונות.

מכיוון שפעילות סחר בינלאומית מחייבת לוגיסטיקה מתוחכמת ויעילה, הצמיחה בסחר הבינלאומי משכה את ענף הלוגיסטיקה למעלה והגדילה את מחזורי העסקאות בענף ל- **8.5 טריליון דולר, המהווים 11% מהתוצר העולמי.**



# הכל זה עניין של ביקוש והיצע

- ❖ ישנם גורמים רבים אשר מביאים לתנודות ושינויים בביקושים ובהיצע השטחים הלוגיסטיים בישראל.
- ❖ אותן תנודות חדות בענף הלוגיסטיקה מובילות לזינוק במחירי הקרקעות.



## גורמים עיקריים

מצבה  
הגיאופוליטי  
של ישראל

• אנו מהווים יעד סופי להגעת סחורה. דבר זה מביא לכך שתדירות המשלוחים לארץ קטנה יותר אך מתבצעת בהיקפי משלוח גדולים הדורשים שטחי אחסון רחבים.

צריכה  
ישראלית  
מופרזת

• 73% מהישראלים שמחוברים לאינטרנט קנו מוצר אחד לפחות מאתרי המכירות הבינלאומיים בשנת 2015. מדובר בגידול עצום, של PAY-PAL העולמית שערכה את הסקר רק ילך ויגבר.

יבואנים  
מקבילים  
חדשים

• בשל הצטרפותם של יבואנים רבים לשוק והמפיצים מכירים בערכו של מרכז לוגיסטי מודרני וגדול



# כיצד בוחנים יתרון במיקום המרלו"ג

- ❖ מיקום מרכזי ונגישות לצירי תנועה ראשיים (כבישים ראשיים, שדה תעופה, נמלים וכו').
- ❖ זמינות הקרקע ורמת הפיתוח בסביבה.
- ❖ עלות הקרקע ותשלומים שוטפים (כגון ארנונה של אותה ועדה מקומית).
- ❖ זכויות הבניה בקרקע (בנכסים מסוג זה ישנו יתרון לגודל).
- ❖ זמינות כוח אדם לסביבה.



# השפעת COVID-19 על הענף

- ❖ שנת הקורונה עשתה רק טוב לתחום הסחר האלקטרוני, זירת המסחר המקוון רתחה וכפועל יוצא שוק המרכזים הלוגיסטיים יחד איתו. אותו שוק שכבר משך את תשומת ליבם של משקיעים רבים טרום תקופת הקורונה, קיבל דחיפה אדירה ונהנה מעלייה בביקוש לשטחי מרלוגים מצד חברות ומשקיעים.
- ❖ משקיעים וחברות ישראליות, שבעבר חיפשו עסקאות בתחום המשרדים, מעדיפים היום נכסים המיועדים למרכזים לוגיסטיים.
- ❖ לפי נתוני קבוצת נת"מ (נכסים לתעשייה ומחסר) ל-2020, מחירי הקרקעות למרלוגים זינקו בשנת הקורונה בעד 33% לעומת השנה הקודמת.



# מחירים בהתאם לשומות ממשרדינו

עליית מחירי השטחים הלוגיסטיים לדונם

