

14.55x25.5	1	עמוד 55	גלובס - נדל"ן	19/09/2022	83215681-4
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

עסקאות

ניתוח עסקה

350 מיליון שקל ל-43 דונם ליד נמל אשדוד: הסחר המקוון משנה את מחירי המרלו"גים

הדמיה: ויקטור עשור



לזול בהרבה. כך נקבל עסקה בעלת כדאיות כלכלית גבוהה מאוד. סביר להניח שהמרלו"ג ייבנה לגובה ויכיל 6-4 קומות. עלות הבנייה של מרלו"גים נמוכה יחסית וקיבולת האחסנה שלו תהיה עצומה. ישנם כיום רבובטים אוטומטיים שמסוגלים להתאים את מקום האחסנה למוצרים השונים שרוצים לאחסן, לדרישות האחסנה המיוחדות של כל מוצר, לתנאי האחסון שלהם כמו גודל המוצר, טמפרטורה (קירור / חימום) גובה המשטחים וכדומה.

לסיכום: בעסקה הנוכחית החברות צופות את העתיד ומבינות כי עולם המסחר בדרך להשתנות לגמרי ממה שהכרנו עד היום, והן נערכות לכך ומוכנות לשלם סכומים חסרי תקדים. עלות ההשכרה של מקומות אחסון רגילים כיום עומדת על כ-12 שקל למטר קרקע פתוחה, וכ-30 שקל למטר בנוי לתעשייה "רגילה".

אם החברות בונות על תשואה של 124 שקל למ"ר בנוי, הן כנראה מגלמות בכך את גובהה של כל קומה, וכן את הפוטנציאל שהן מזהות מכל הסיבות לעיל. נראה כי ככל שהמסחר המקוון יתפתח, הרי שהעסקה תהפוך לכדאית יותר ויותר.

חיים מסילתי

העסקה: החברות אספן, כלל ביטוח וחברת הנדל"ן הפרטית Ewave הודיעו כי הן רוכשות קרקע באזור נמל אשדוד בשטח 43 דונם, עליה הן מתכננות להקים מרכז לוגיסטי אוטומטי בשטח בנוי של יותר מ-30 אלף מ"ר ועוד מבנה תפעולי בשטח כ-10,000 מ"ר.

המחיר: תמורת הקרקע שילמו החברות 350 מיליון שקל - 8 מיליון שקל לדונם. אם נוסיף לסכום הרכישה את עלות ההקמה של כ-500 מיליון שקל ונחלק ב-40 אלף מ"ר שבכוונתן לבנות, התוצאה היא עלות כוללת (קרקע + בנייה) של יותר מ-21 אלף שקל למטר בנוי.

התשואה: לפי תשואה צפויה של כ-7% בשנה, חישוב יביא אותנו לדמי שכירות חודשיים של 122 שקל למטר בנוי - מדובר בסכומים חסרי תקדים בעולם הלוגיסטיקה, בוודאי באזור אשדוד שלא ראה סכומים כאלה בעבר.

ניתוח: החברות דיווחו כי המרלו"ג יכלול שני מחסנים אוטומטיים בשטח כולל של כ-20 אלף מ"ר ועוד מבנה בשטח כ-10,000 מ"ר. אני מעריך כי הן היו מוכנות לשלם את הסכומים האלה כי הן מזהות פוטנציאל אדיר עקב הקרבה לנמל אשדוד, שהופכת גם את השינוע של הסחורה מהאוניות אל המחסנים