



צ'מנסקי בן שחר

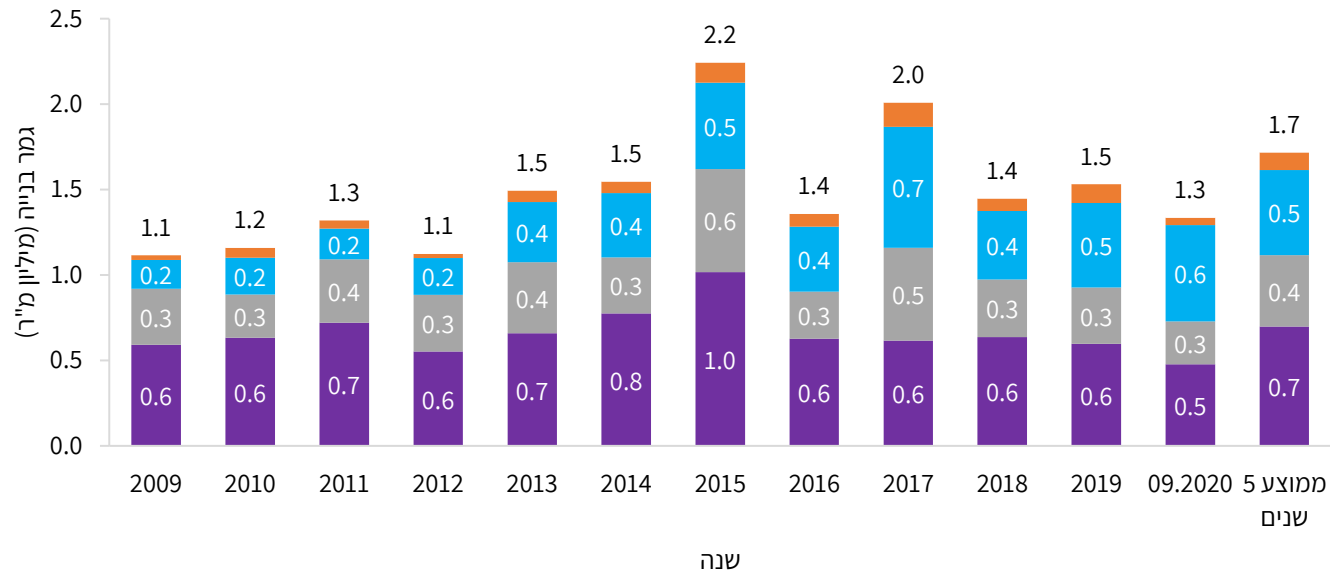
האם עולם הנדל"ן המניב נמצא ב"הפרעה"? הרצאה לאיגוד הדירקטורים בישראל - תקציר

פברואר 2021

גמר בנייה של נדל"ן מניב לסוגיו

גמר בנייה של נדל"ן מניב לסוגיו (אלף מ"ר)

סך הכל להארכה למשרדים למסחר לתעשייה ואחסנה



■ 1.7M מ"ר בממוצע ב-5 השנים האחרונות

✓ 0.7M של תעשייה ואחסנה

✓ 0.5M משרדים "רגילים"

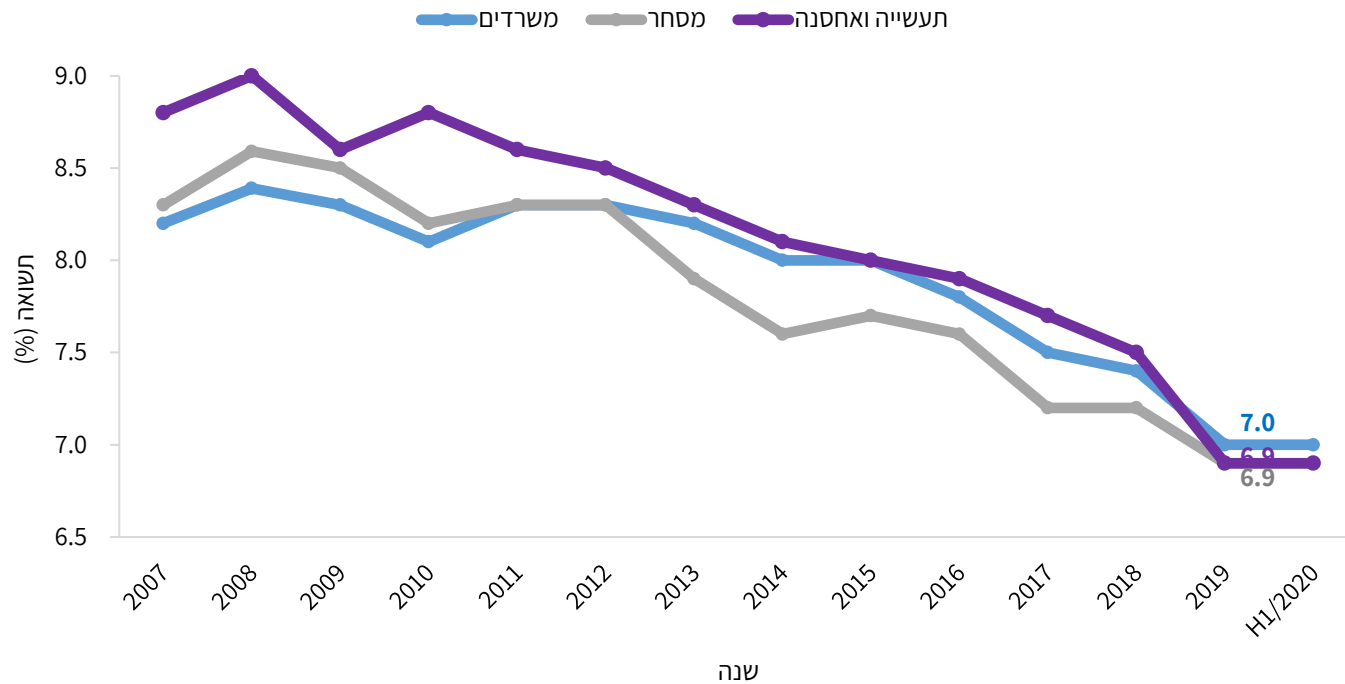
✓ 0.4M מסחר

✓ 0.1M הארכה

■ למ"ס - מאחר בדיווח, "מבלבל" בין תתי-פעילויות, שאינו מבוקר...

שיעור היוון של נדל"ן מניב לסוגיו

שיעורי היוון של נדל"ן מניב לסוגיו



■ בירידה מתמדת

■ "לפני קורונה" - עסקאות בוצעו בשיעורי היוון של 5%-6%

■ השמאים "מובלים" על ידי העסקאות + האם נדרש גם חיזוי של כלכלות שוק / מיקום / נדל"ן?

■ פוסט קורונה - יעלו? באלו שווקים? כיצד יחשבו?

An aerial night photograph of a city skyline, likely Tel Aviv, showing a dense cluster of skyscrapers and a multi-lane highway with long-exposure light trails from cars. The sky is dark blue, and the city lights are vibrant. The title 'שוק המשרדים' is overlaid in white text on the right side of the image.

שוק המשרדים

הערכות שווי של משרדים

TheMarker

אפילו בזמרה לא הדליקו את כל האורות: עזריאלי ת"א כבר לא לב המדינה

במקדונלד'ס כמעט ריק, בקפה קפה המכירות נחתכו ב-40%. בחסות הקורונה, הקניון של המדינה לא מצליח להתאושש

"10%-20% מעובדי המשרדים ימשיכו לעבוד מהבית", אומר תמיר בן שחר, בעלי חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר. "עובדי השלוחות של החברות הבינלאומיות הגדולות לא חזרו לעבוד מהמשרד, בחברות הישראליות הגדולות עובדים בקפסולות ובסניפי WeWork למיניהם התפוסה ירדה משמעותית. זה כמובן אומר הרבה פחות כוח קנייה פוטנציאלי בכלל, ובוודאי במסעדות ובתי הקפה שבקניון".



עדי דברת-מזריץ
התראות במייל

פורסם ב-11.09.20

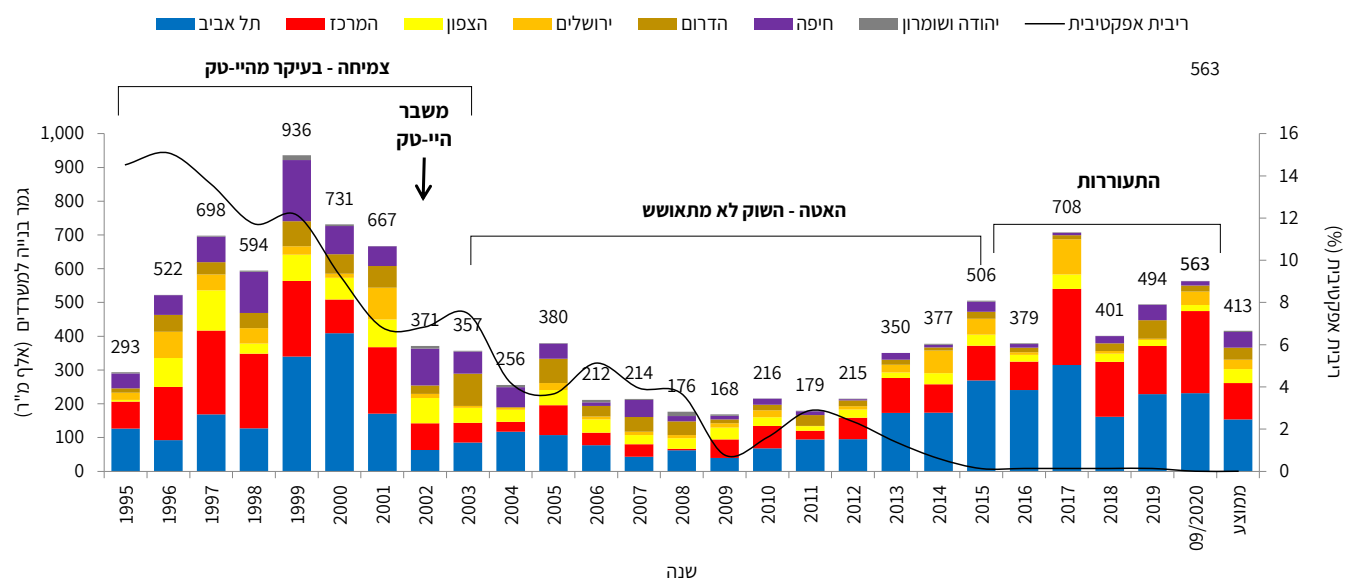
■ תהיות

- ✓ כמה מהעובדים יחזרו לעבוד במשרדים?
- ✓ היכן כן והיכן לא?
- ✓ מה צפוי לקבוצות הרכישה?
- ✓ מה צפוי לרוכשים הפרטיים / למשקיעים?
- ✓ מה צפויים להיות הדמ"שים? והריביות?

צ'מנסקי בן שחר

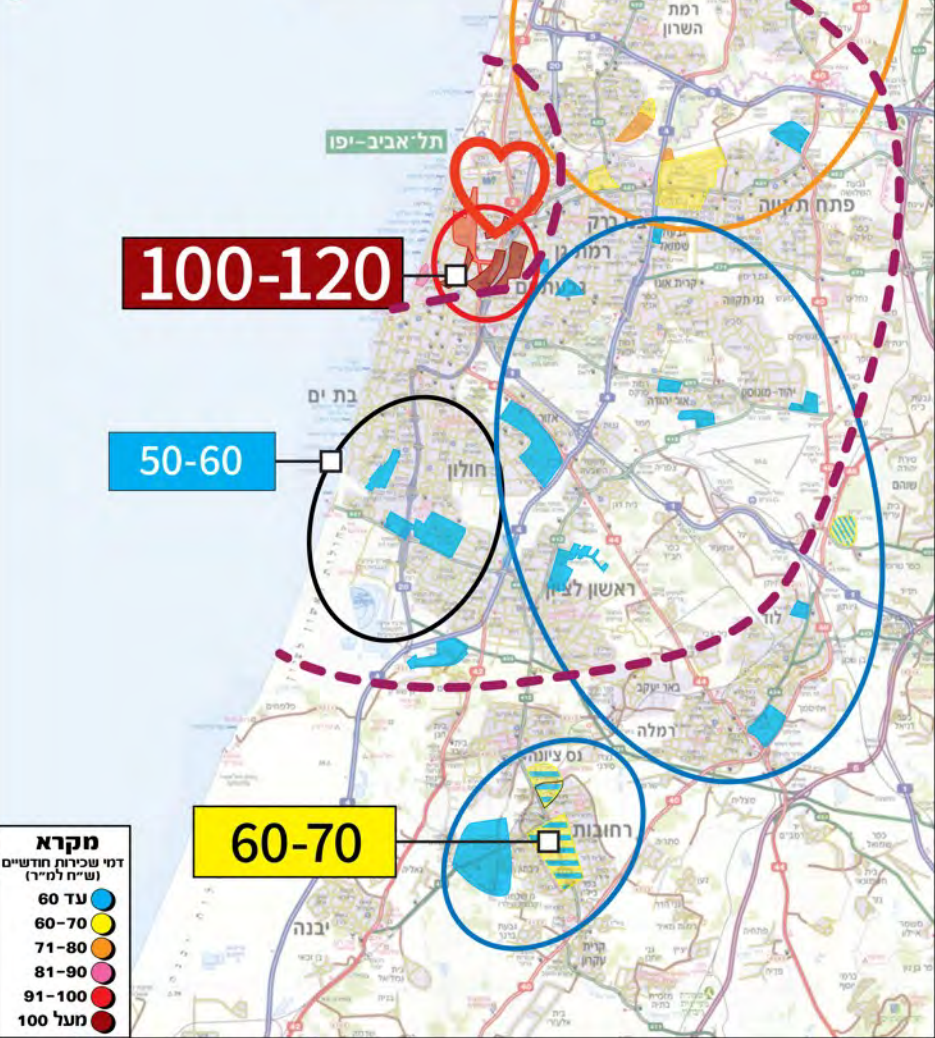
בניית שטחי משרדים "רגילים" בישראל

גמר בנייה למשרדים "רגילים" בישראל לפי מחוזות בין השנים 1995-09.2020 (אלף מ"ר)



■ ב-5 השנים האחרונות נבנו בישראל בממוצע כחצי מיליון מ"ר כל שנה

■ במחוז תל-אביב 243 מ"ר של משרדים "רגילים" בכל שנה - כחצי מכלל הבנייה הארצית



כלכלת מיקום במטרופולין תל אביב - מחירים לפני הקורונה

- "לב העניינים" - עזריאלי X 2 ו-TOHA
- דמי שכירות חודשיים למ"ר
- ✓ 120 ש"ח (ב"רף העליון" למשרדים חדשים) - עם ניהול (NOI)?
- ✓ ככול שמתרחקים מה"לב" - "מפל"
- בדמי השכירות החודשיים
- באחוזי התפוסה
- בקצב האכלוס
- ✓ הבדלים בין בניין בבעלות 1 לבין בריבוי דיירים

הצפוי במטרופולין תל אביב - מחירים

Blue צומת גלילות



מתחם ה-1000



- ביקושים גבוהים ✓
למבנים שנבנים להשכרה ישירה, מודרניים, בשטח גדול לקומה והממוקמים בצמתים ועל מערכות הסעת המונים

- במבנים מסוגים B ו-C ✓
מרוחקים ממערכות הסעת המונים, התפוסות יורדות (גם 60%-80%), המחירים יורדים (גם ל-50 ו-60 ש"ח למ"ר ופחות) - ישנו את ייעודם בעתיד הקרוב

- מ"חוץ" לתל אביב ✓
נוצרים מיקומים חדשים שמושכים פעילויות מתוך תל אביב ומהווים לה אלטרנטיבה - בנקאות, פיננסים, ביטוח והיי-טק לסוגיו וב"שלב חיים" שונים של החברות

- פוסט קורונה - תקופות קצרות יותר, נקודות יציאה ומחירים אחרים

השכרה / מכירה Vs. קבוצות רכישה



■ להשכרה/מכירה

✓ שטח הקומה הנדרש והמיטבי - 1.5-2K מ"ר ויותר

■ בקבוצת רכישה

✓ "מחלקת" עד תחילת האכלוס הראשוני את הקומה למספר רב של דיירים - צפי לירידה מהותית בדמי שכירות חודשיים ובאחוזי התפוסה! (ההבדלים בבנייני "אלון")

■ וכל זאת עוד בטרם עלתה הריבית + צמיחה שלילית במשק! + תקופת "פוסט הקורונה" + מ"הבית"...

מפת התחבורה העתידית

■ "כאוס"

■ האם תייצר פריסה חדשה של מיקומים מועדפים?

✓ מרכז מול "פריפריה"

✓ בחירת "דורות Z+Y" / צעירים / בודדים מול משפחות

✓ מי יבקש / ימשיך לנסוע "שעתיים" אל ומהעבודה?

■ פוסט הקורונה - חלק מהעובדים יעבדו לפחות

חלק מהזמן מהבית / "שולחן חם" - $5M = 20\%$ -
מ"ר "מיותרים"



צ'מנסקי בן שחר

המקומות הבאים במטרופולין תל אביב - כלכלת המיקום משפיע על השווי

■ ה"לב"

✓ צומת השלום / עזריאלי, ממנו יזלגו גם ביקושים ובעוצמות נמוכות יותר ב"דרך" אל ומסביב 2 התחנות שמצפון ומדרום לו - ההגנה + הבורסה

■ ה"ראש"

✓ הרצלייה פיתוח תמשיך להוות מוקד מהותי, כל זאת, עד המועד שהמתוכנן בצומת פי גלילות יתממש - "על" תחנת הרכבת ב^הצומת של ישראל

■ ה"רגליים"

✓ במתחם ה-1000 בראשון לציון ו"הכי" קרוב לתחנת משה דיין + גם בחולון (בזכות מתחם עזריאלי)

■ ו"בעורקים" לאורך כביש מספר 20, בצמתיו ועל מערכות הסעת המונים



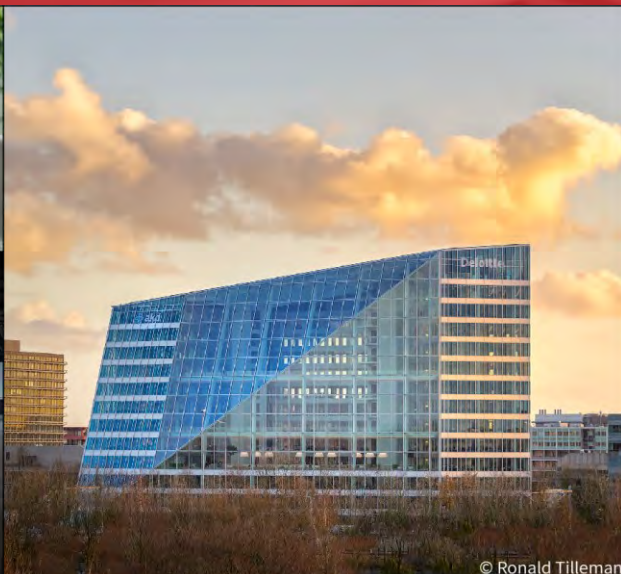
מענה לתהיות = הצפוי בטווח הקצר ב"שגרת הקורונה"

- חלק לא יחזור לעבוד במשרד / יישארו בבית / יפצלו יומם + יעבדו במשמרות / בקבוצות קטנות - 40% יכולים שלא לעבוד במשרד. מוערך ש-20%-10% ימשיכו לעשות זאת, ומשמע 2.5-5 מיליון מ"ר יהיו "מיותרים"
- החברות / הפרי לנסרים יחסכו בעלויות = השולחן הזול" = מחירים?
- קצב התחלות הבנייה יתמתן / משך הבנייה יתארך, קצב אכלוס משרדים חדשים יהיה איטי
- שטחים - 20 מ"ר / 5.5 מ"ר יותר?
- מיקומים
- Open Space
- חנייה
- חוזים - "גמישים" בדומה לחללים משותפים - לתקופות קצרות / עם הרבה "נקודות יציאה"



הצפוי בטווח ארוך - "אחרי" הקורונה

- החברות יצמצמו שטחי משרדים + ינהלו מערך יעיל של "השולחנות" (בדלויט אמסטרדם היו 1,000 שולחנות ל-2,500 עובדים)
- חלק מהעובדים יעבדו לפחות חלק מהזמן מהבית / "שולחן חם" (בדומה ל"מיטה חמה"), ישתמשו ביותר טכנולוגיות על מנת "למקסם רווח" מכל שולחן
- ברם, כל הרעיון והקונספט של משרד כמקום מפגש, נטוורקינג ואינטראקציות בין אנשים ימשיך להתקיים, כי האדם הינו חיה חברתית (מי יחזור קודם ה"צעירים" או "הורים"?)



© Ronald Tilleman



שווקי המסחר, השיווק והקמעונאות

הערכות שווי

כלכליסט

למרות המיקום: שווי מתחם שרונה רק הולך ומתכווץ

הקורונה נגסה 5.6 מיליון שקל משווי של גן הטמפלרים התל-אביבי. ההכנסות מדמי שכירות צנחו ב-38% ברבעון השני

אורנה יפת 07.09.20 08:07

תגיות: [שרונה](#) [מתחם שרונה](#) [שכירות](#) [קורונה](#) [טמפלרים](#)

תמיר בן שחר, מנכ"ל משרד הייעוץ צ'מנסקי בן שחר, מסביר כי גני שרונה הוא "פרויקט מיוחד ויחודי אך גם מורכב. הוא ממוקם בסביבה מאתגרת שאינה מצליחה לייצר את רמות התפקוד הכלכליות המצופות", מסביר "כתוצאה מכך גם השווי הכלכלי של גני שרונה קטן, עד עתה בשיעור קטן יחסית. היה צפוי כי עתה ובתקופת פוסט-הקורונה יידרש שינוי בשיעור ההיוון שבהערכת השווי גם של גני שרונה, והתאמה השווי לכל דייר ופעילות בפרט, ובאופן שעשויים להקטין עוד את השווי. כמו שתמוה ומעלה תהיות מדוע לא השתנתה הערכת השווי של TLV". לדבריו, בסביבת גני שרונה פעילים שבעה מרכזי מסחר, כמו קניון עזריאלי וקניון TLV, וכולם ביחד לא ייצרו עד היום מוקד מאוחד.

"התכנון העירוני לאזור זה אינו מיטבי, הפעילויות והעוגנים בו אינם קשורים וכל אחד מהעוגנים שבו לא מחולל את המצופה", הוא מוסיף. "בנוסף לכך סלילת הרכבת הקלה פוגעת בנגישות ובתפיסת הנגישות אליו. העירייה צריכה לפעול לחבר פיזית ותפקודית בין שבעת המרכזים הללו ולגרום לתל-אביבים להגיע אליהם".

כלכליסט

"בלוף הקניונים החדשים בת"א"

120 אלף מ"ר של קניונים ומרכזי מסחר חדשים צפויים לקום בתל אביב עד שנת 2018. להערכת חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר הדבר יוביל לרוויה בתחום ולירידה בפדיונות, אבל בעלי קניונים טוענים שההיצע דווקא יגדיל את ההוצאה של הצרכנים

אורנה יפת 14.12.14 14:36

תגיות: [מרכז מסחרי](#) [קניון](#) [מידטאון](#) [שטחי מסחר](#) [משרדים](#) [שכירות](#)

עד שנת 2018 צפויים להיבנות בתל אביב עוד 120 אלף מ"ר בפרויקטים מסחריים שונים, ובהם קניון האופנה שבונה גינדי בשיתוף רבוע כחול נדל"ן במתחם השוק הסיטונאי; מרכז מסחרי בפרויקט בלו בצומת גלילות; מידטאון תל אביב; הרחבת הקניונים עזריאלי תל אביב ורמת אביב; שרונה מרקט; השדרה באיינשטיין ועוד. בעלי קניונים טוענים כי תוספת השטחים הזו לא תפגע בענף, ומבטיחים שההיצע דווקא יגדיל את ההוצאה של הצרכנים. אולם דו"ח של חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר משרטט תמונה הרבה יותר קודרת עבור הענף, ולפיה פדיונות הקניונים יקטנו ודמי השכירות בהם יירדו.

"לא יכול להיות שהיום יש 140 אלף מ"ר שטחי אופנה בתל אביב, הולכים לפתח שטחים בגודל כמעט זהה לשטחים הקיימים, והפדיון יהיה כמו שהיה. זרו לנו חול בעיניים", אומר תמיר בן שחר, מבעלי חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר. הוא טוען שיש מקום לתוספת של שטחי מסחר בעיר, אך תוספת של 120 אלף מ"ר שמרביתה אופנה היא גדולה מדי ביחס לכוח הקנייה שיתווסף לתל אביב, ולכן היא תהיה גם על חשבון שטחי מסחר קיימים.

צ'מנסקי בן שחר

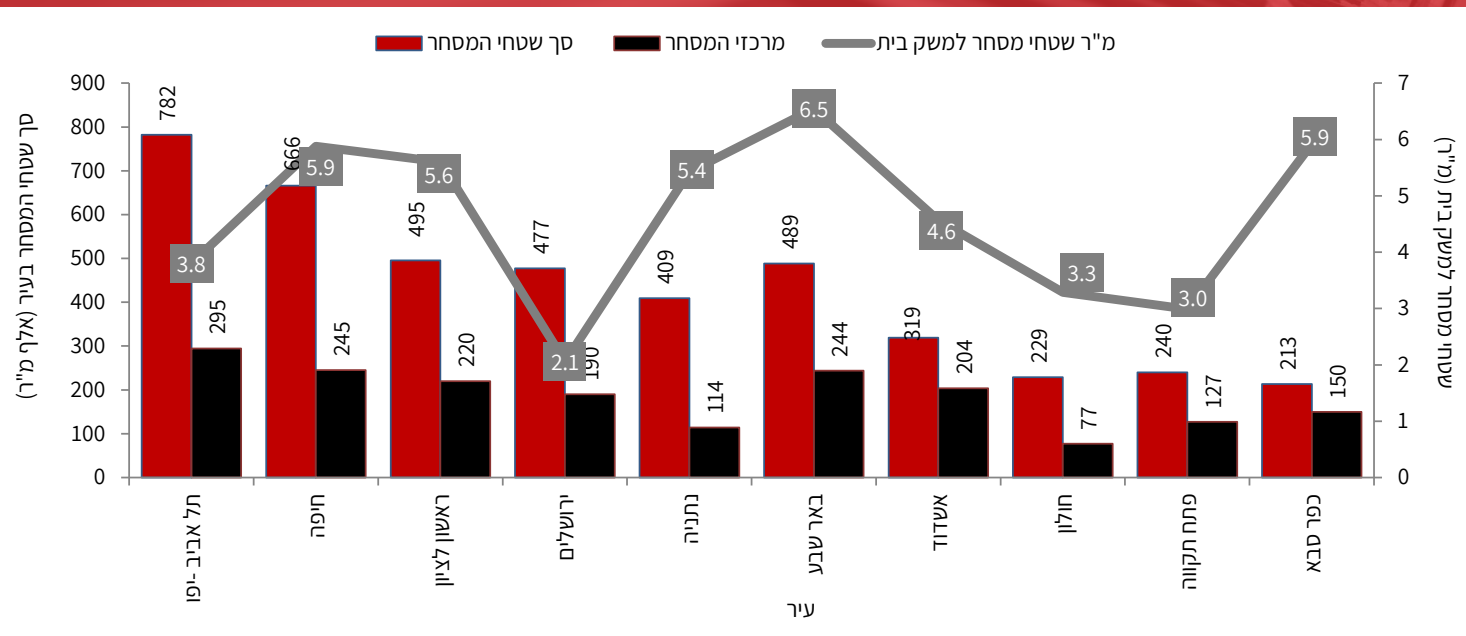
התפלגות שטחי המסחר

- סך שטחי המסחר הקמעונאי - 10.1M מ"ר
- כ-40% מצויים במרכזי המסחר, ובירידה

שטחי המסחר % מהיצע	שטח GLA (אלפי מ"ר)	מספר מרכזים	סוג / מקום	
40	4,200	519	קניון פאוור סנטר נושאי תיירותי שכונתי לייף סטייל אחר	מרכזי מסחר
15	1,540	-	מרכז עיר	רחובות
20	2,025	-	אזור תעשייה	
16	1,610	-	שכונה	
8	825	-	אחר	

פיזי-ליין: ישראל עד היום

יחס שטחי מסחר למשק בית (מ"ר) ב-10 הערים הצפופות בשנת 2020



- תל אביב - מקום 1 בסך שטחי המסחר
- תל אביב - מקום 1 בסך שטחי מרכזי המסחר
- באר שבע - מקום 1 ביחס

התוצאה: עוברים מ... אל...

■ תתי שווקים

✓ יותר הסעדה, שירותים, בילוי ופנאי...
וריקים

✓ פחות מזון וסופרמרקט ו"לא-מזון"

■ מרכזים

✓ מתחזקים - השכונתי + הבילוי / נושאי
✓ נחלשים - הקניונים והפאוור סנטרים

מגמת השוק	השינוי (%)	2020	2011	מאפיין / שנה ומגמה
CAGR = 5% של שטחי מסחר לעומת גידול שנתי באוכלוסייה של כ-2% יחס שטחי מסחר לתושב הולך וגדל	65	10.2	6.2	סך הכל שטחי מסחר (מיליון מ"ר)
	12	1.11	0.99	יחס שטחי מסחר לתושב (מ"ר)
המסחר חוזר לרחובות	9	60	55	רחובות
	-11	40	45	מרכזי מסחר
מתחזקים המרכזים ה"מיוחדים", הנושאים והשכונתיים. הקניונים והפאוור סנטרים "נחלשים". מחפשים את המיוחד והשונה ושמספק אטרקציה ובילוי	66	13	8	אחר
	24	43	35	שכונתי
	7	4	4	בילוי/נושאי
	-16	22	26	קניון
	-27	2	3	לייף סטייל
	-30	16	23	פאוור-סנטר
השטחים הריקים גדלים. מתחזקים שטחי שירותים והבילוי + שטחי ההסעדה על חשבון שטחי המזון וסופרמרקט ומוצרי "לא-מזון". קהל הפודיסים מחפש את הריגושים, האטרקציות ופחות לקנות מוצרים מהמדף	90	6	3	ריקים
	31	17	13	שירותים בילוי ופנאי
	12	10	9	הסעדה
	-8	41	45	"לא-מזון"
	-13	26	30	מזון וסופרמרקט

לאן נצא לסעוד היום?



42%

מסעדה ספציפית (%)
הסיבות לבחירת מסעדה
ספציפית ב-%

- 64 אוכל טעים
- 8 אווירה משפחתית נעימה
- 8 זול
- 7 קרבה לבית
- 6 כשרות

מחזק את
קונספט המטבחים!

58%

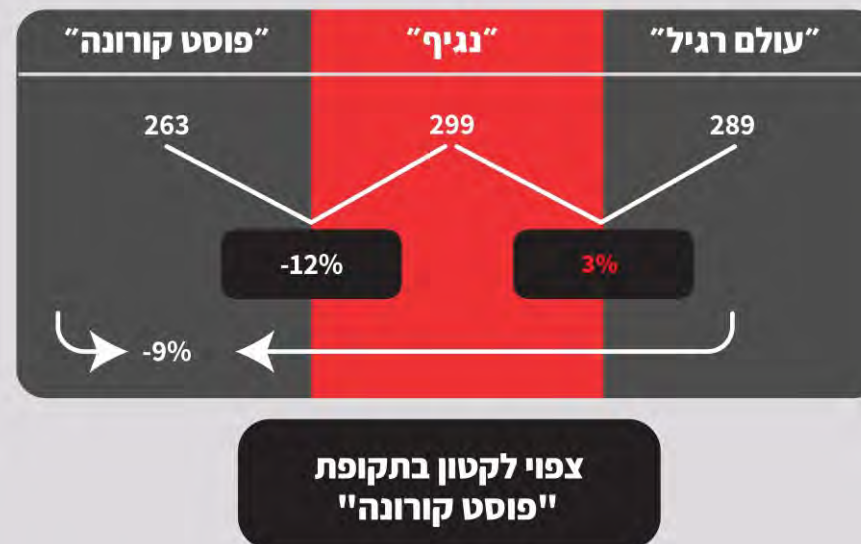
TOP 5 "סוג האוכל"
= הוצאה ב-%

- 21 בית קפה
- 16 איטלקי
- 15 אסיאתי
- 13 בשרים
- 11 מזון מהיר

צ'מנסקי בן שחר

הסעדה Vs. משלוחים

משלוחים הביתה



הוצעה חודשית
ממוצעת (₪)

השינוי בין
התקופות (%)

צ'מנסקי בן שחר

צ'מנסקי בן שחר

An aerial night photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a complex highway interchange with multiple lanes and overpasses. The city is illuminated by streetlights and building lights. On the right side, there are several tall, modern skyscrapers with glass facades that reflect the city lights. One of the buildings has a sign in Hebrew that reads "אפי אפריקה ישר" (Efi Afrika Yisrael). The overall scene is a vibrant urban landscape at night.

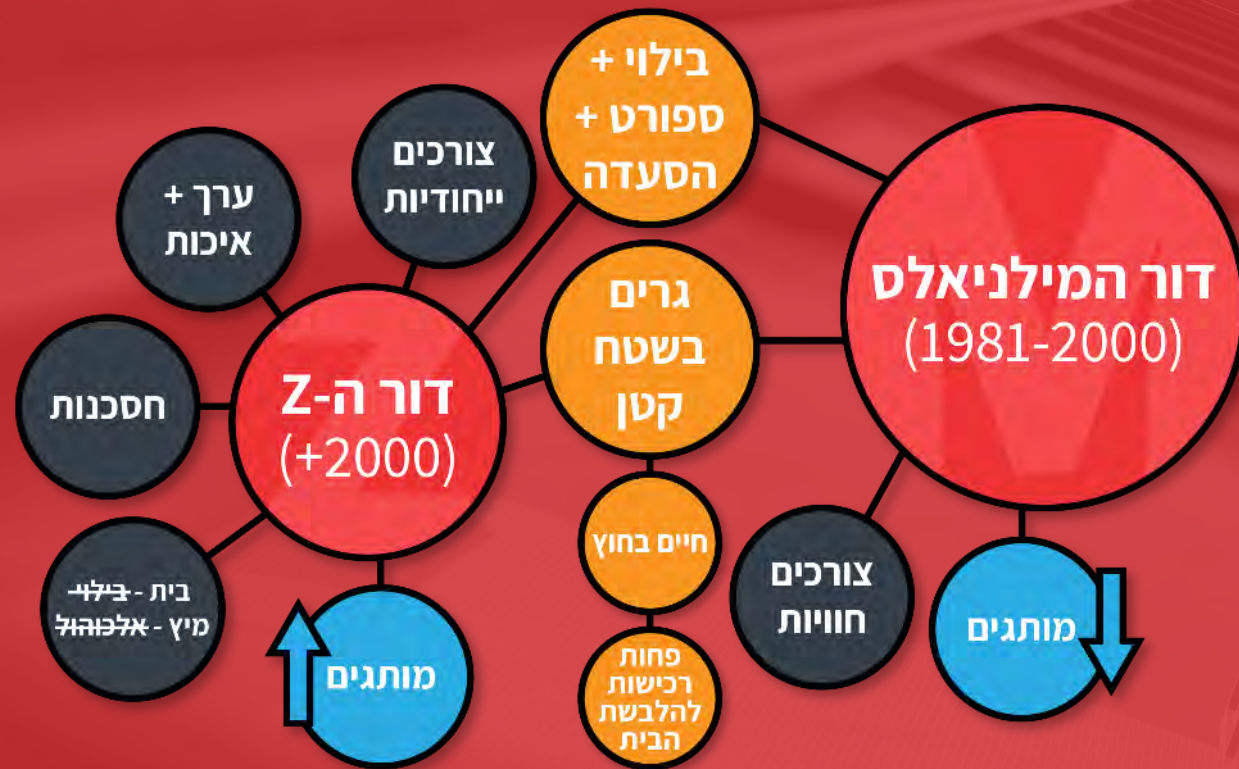
הלקוח (גם דורות ה-Y וה-Z) שונה

דורות ה-Y וה-Z מעדיפים...



צ'מנסקי בן שחר

הלקוח שונה: דורות ה-Y וה-Z - התנהגות צרכנית



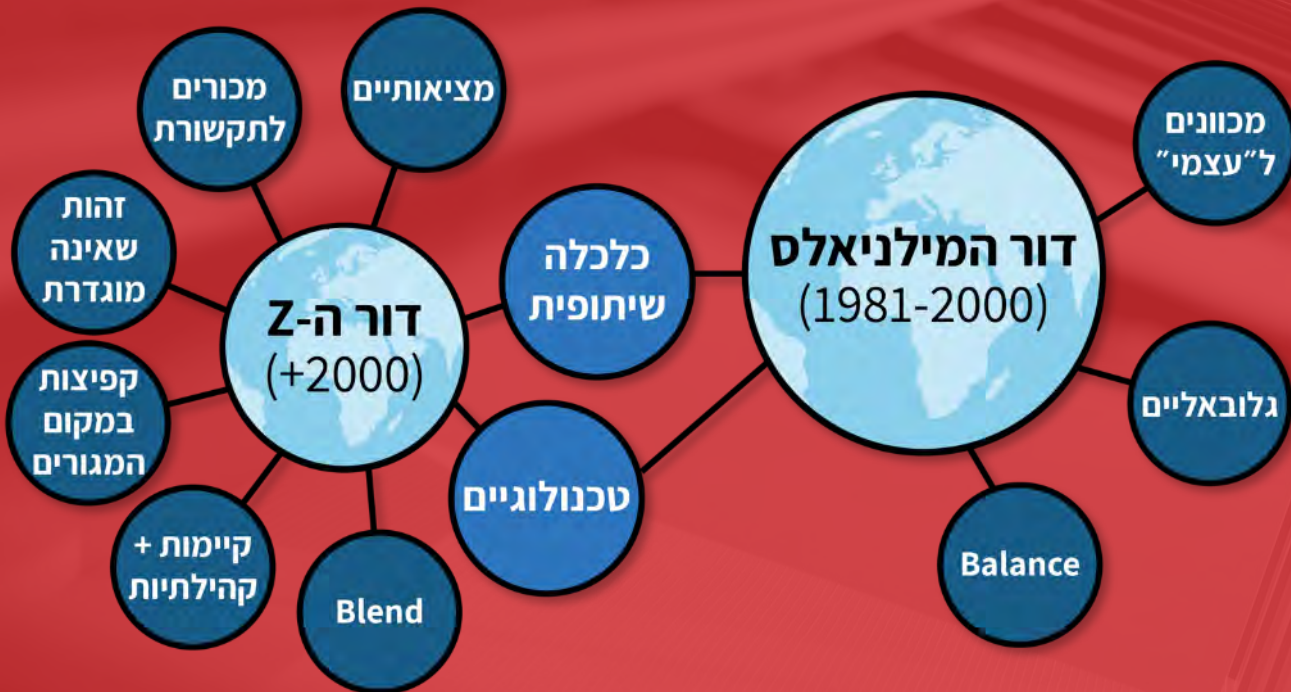
■ גרים בשטח קטן ← חיים בחוץ
פחות רכישות להלבשת הבית

■ בילוי + ספורט + הסעדה

■ ה-Story משנה את "סיפור האופנה" (השכרה + יד שנייה)



דורות ה-Y וה-Z מבקשים



- דור ה-Y וה-Z = חושבים אחרת
✓ ערכיהם אחרים
✓ היכולות וההתנהגויות הצרכניות שונות
- קיטון בצריכה
- פוסט קורונה - גם יותר מובטלים

An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel. The image shows a dense urban landscape with a prominent multi-lane highway interchange in the center. To the right, two tall, modern glass skyscrapers are illuminated with blue and white lights. The rest of the city is a mix of smaller buildings and streets, all lit up at night. The overall scene conveys a sense of a bustling, modern metropolis.

ולמרכז החדש... לחנות החדשה...

תוספת המ"ר האפשרית בכל שנה

תוספת כוח קנייה בין השנים 2019-2024 ובכמה מ"ר של מסחר קמעונאי נוסף תתמוך ללא ועם "דליפות"

■ מעט מעל 200 מ"ר

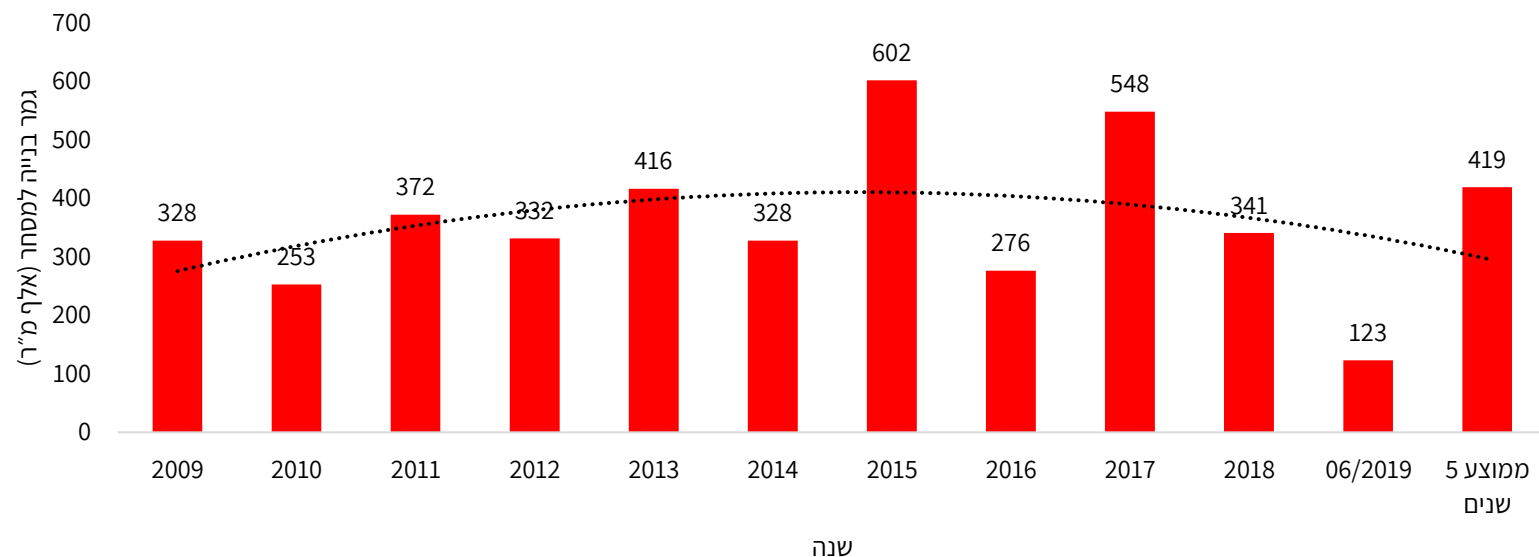
כמות מ"ר נטו שנתית שניתן לפתח (אלפי מ"ר) לאחר הורדת הדליפות וכוח הקנייה ללא מע"מ	כמות מ"ר בשנה שניתן להוסיף, ללא O.L. וללא "שמייים פתוחים" (אלפי מ"ר)	פדיון חודשי נדרש (אלפי ש"ח/מ"ר)	תוספת כוח קנייה שנתי (מיליוני ש"ח, כולל מע"מ)	תת-שוק/תוספת כוח קנייה ושטח
116	148	2.25	4,001	מזון וסופרמרקט
30	46	1.75	962	הסעדה ובתי-קפה
91	169	1.75	3,559	"לא-מזון"
237	363		8,521	סך הכל



צ'מנסקי בן שחר

כמה נבנה בשנים האחרונות?

גמר בנייה למסחר בין השנים 2009-06/2019 (אלף מ"ר)



■ $400 > 200$

■ "חדש במקום ישן יבוא"

צ'מנסקי בן שחר

חדש יחליף ישן ואבולוציה

■ אבולוציה

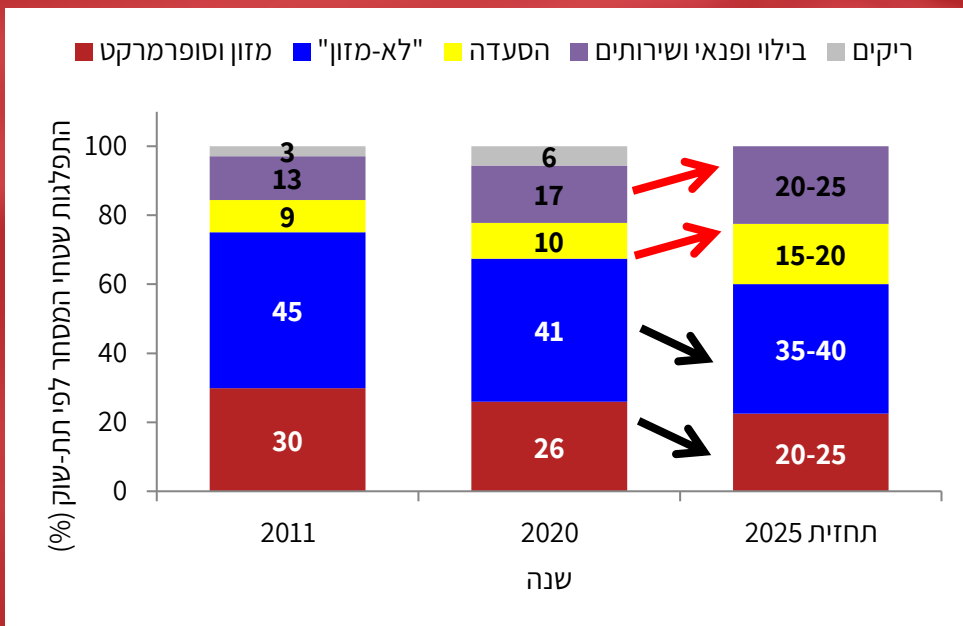
■ יימחקו / ישנו ייעוד / ייסגרו



צ'מנסקי בן שחר

התפלגות שטחי המסחר בחתך תת-שוק והצפוי

התפלגות שטחי המסחר לפי תת-שוק בשנים 2011 ו-2020
והצפוי (%)

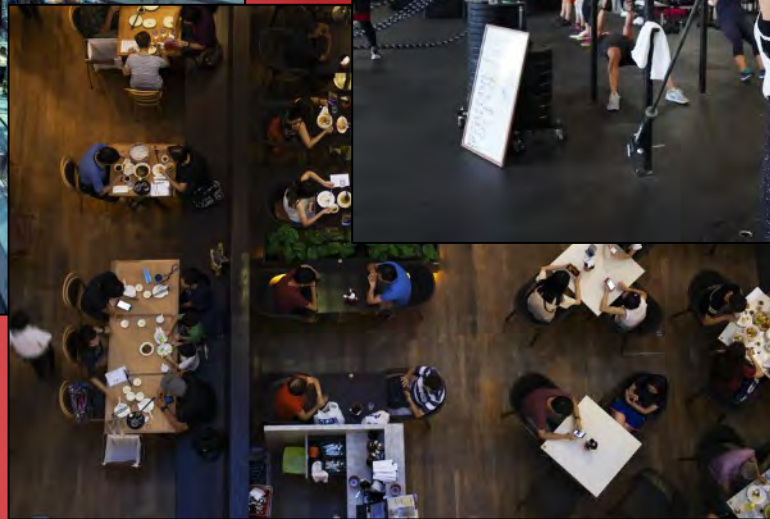


סוגי הדיירים החדשים במרכזי המסחר מסמנים
את "המרכז הבריא"



צ'מנסקי בן שחר

חיים חדשים למרכז המסחרי



צ'מנסקי בן שחר

חנויות / תמהיל - כניסת פעילויות חדשות ואחרות למרכזים

■ קניון Chadstone במלבורן

✓ K210 מ"ר

✓ 700 חנויות

✓ K9 חניות

✓ אולמות תצוגה לרכבים + לגולנד +

אטרקציות + מכוני בריאות



צ'מנסקי בן שחר

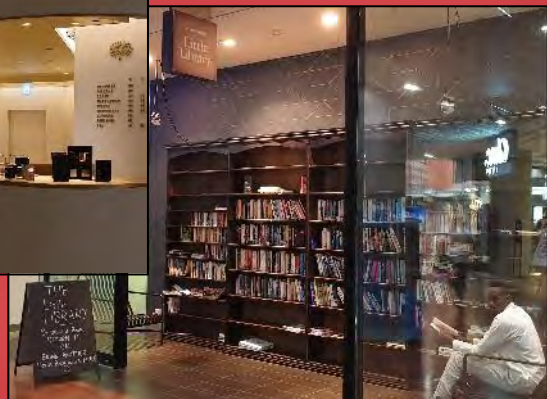
חנויות / תמהיל - מיוחדים

בתי קפה לממכר מוצרי קפה בלבד



לגולנד

ספרייה חופית



עיצוב

מצלמות לייקה "רטרו"

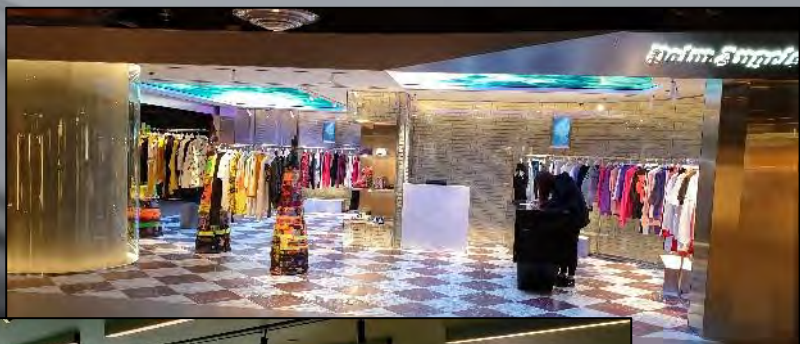


בוקס של ארמני

צ'מנסקי בן שחר

חנויות / תמהיל - עיצובים / קונספטים חדשניים

- חנויות מעוצבות = מוזיאונים
- כל החנויות הינן חנויות קונספט = מוזיאון
- בחנויות - מוצרים מיוחדים וייחודיים



פתוח, מנימליסטי, ברור



תקרות



נייקי קונספט - K11



חנויות מיוחדות ב-K11



חזית חנות

Showroom



צ'מנסקי בן שחר

הסעדה - עסקים מיוחדים



צ'מנסקי בן שחר

"לא-מזון" מיוחד / ספורט



צ'מנסקי בן שחר

חנויות ספורט

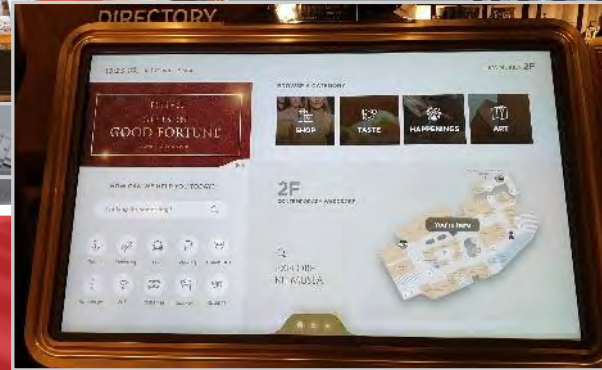


צ'מנסקי בן שחר



טכנולוגיות

טכנולוגיות



"הכול
במרחק
נגיעה"

צ'מנסקי בן שחר

המציאות ב-14.3...

■ אסטרטגיה שיווקית - ליצירת מיקומים אייקוניים + אהבת מותגים

✓ הסעדה

✓ בילוי, פנאי וספורט

✓ שינויים טכנולוגיים

■ החנויות - קטנות יותר סלקטיביות ובררניות, יצירתיות, מפתיעות, מעוררות השראה

■ המרכז - "כיכר העיר", מקום לראות ולהיראות

ופורסם...

■ נצרוך בעולם חדש...

TheMarker

קורונה | TheMarker

פחות קניינים ומסעדות, יותר חסכוניות: כך תשפיע המגפה על הוצאות הצרכנים

40% מהישראלים מתכוונים להימנע משהייה במקומות ציבוריים גם בעוד כחצי שנה, יותר מ-50% יקטינו הוצאות על מסעדות, אופנה ונסיעות לחו"ל — כך עולה מסקר TheMarker וצ'מנסקי בן שחר ■ "הנפגעים העיקריים הם התחומים שנהנו עד המשבר מהעלייה ברמת החיים והצריכה"

הממשלה אמנם מתכננת להחזיר את המשק לפעילות בהדרגה אחרי הפסח, אך הציבור הישראלי מתכוון לסגל לעצמו מגבלות שישנו את התנהלותו לחודשים רבים נוספים, מה שצפוי להפוך את המודל של עסקים בתחומים רבים לבלתי רלוונטי — כך עולה מסקר של פאנל הצרכנים האינטרנטי של PanelView, בשיתוף עם חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר, שנערך עבור TheMarker.



עדי דברת-מזריץ
התראות במייל
פורסם ב-13.04.20

לדברי בוריס דנילביץ', ראש צוות בצ'מנסקי בן שחר: "הדברים הולכים בהלימה עם תחזית מקרו-כלכלית של בנק ישראל, שלפיה התוצר צפוי להתכווץ ב-5.3% ב-2020, וב-2021 לצמוח ב-8.7%".

מרבית הישראלים (60%) מאמינים שהנגיף יהיה מאחורינו בעוד כחצי שנה. לעומתם, רק 38% מהסינים סבורים ששיא התחלואה במדינתם נמצא מאחוריהם. 93% מהנשאלים הסינים ענו כי הם עדיין נמנעים משהייה במקומות ציבוריים עד כמה שניתן.

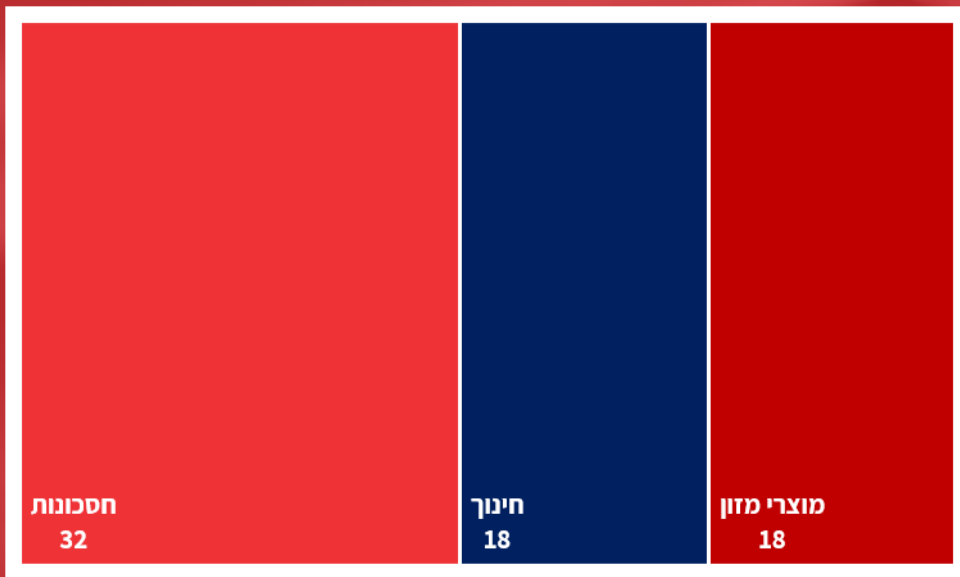
גם בצרפת ובארה"ב, התושבים מתכוונים להגדיל בראש ובראשונה את הסכום המיועד לחיסכון, ואילו בבריטניה החסכוניות הופיעו במקום השני אחרי "רפואה מונעת". כמו הישראלים, גם הבריטים, הסינים והאיטלקים הצהירו כי יקטינו בצורה משמעותית את הוצאותיהם על מסעדות, תיירות, אופנה ומוצרי פרימיום. ישראל, אגב, היתה המדינה היחידה שבה תחום המשחקים והצעצועים לא נמנה בין התחומים שיקטינו בהם את ההוצאה.

הסקר בישראל כלל מדגם מייצג ארצי של 516 איש, מתוכם 99 מהחברה הערבית, 28 נשאלים מהמגזר החרדי ו-54 נשאלים יהודים המגדירים עצמם כדתיים.

צ'מנסקי בן שחר

ה"מנצחים" בישראל

TOP-3 Winners בישראל (%)



Winners - השוואה בין לאומית

ישראל	צרפת	בריטניה	ארה"ב	איטליה	סין	מיקום	
חסכונות	חסכונות	רפואה מונעת	חסכונות	רפואה מונעת	רפואה מונעת	1	
	מזון טרי ואורגני	חסכונות	רפואה מונעת	מזון טרי ואורגני	תרופות/ויטמינים	2	
	רפואה מונעת	תחזוקה	מזון טרי ואורגני	תרופות/ויטמינים	מזון טרי ואורגני	3	
	רכב		מוצרי בית	חסכונות	מוצרי בית	4	
		מזון טרי ואורגני	תרופות/ויטמינים	מוצרי בית	ביטוח	5	
				חינוך	חינוך	6	
					הליכים רפואיים	חסכונות	7
					מזון יבש ושתייה	גאדג'טים ומוצרים סלולריים	8
					בילוי ופנאי	קוסמטיקה	9
			גאדג'טים ומוצרים סלולריים			10	

והמפסידים

TOP-10 Losers בישראל (%)

מסעדות 56	אופנה/מוצרי פרמיום 54	הלבשה/הנעלה 50	משלוחים אחרים (אינו מזון והסעדה) 44	ציוד וביגוד ספורט 44
נסיעות לחו"ל / תיירות 55	בילוי ופנאי 51	גאדג'טים ומוצרים סלולריים 46	עיצוב בית 44	מוצרי טיפוח וקוסמטיקה 42

TOP-10 Losers השוואה בינלאומית

מיקום	סין	איטליה	ארה"ב	בריטניה	צרפת	ישראל
1	מסעדות	הימורים	אופנה/מוצרי פרמיום	תיירות	תיירות	מסעדות
2	תיירות	אופנה/מוצרי פרמיום	תיירות	מסעדות	תחבורה ציבורית	תיירות
3	טבק/סיגריות	תיירות	עיצוב בית	אופנה/מוצרי פרמיום	הלבשה עליונה	אופנה/מוצרי פרמיום
4	אופנה/מוצרי פרמיום	מסעדות	טבק/סיגריות	הלבשה עליונה	אופנה/מוצרי פרמיום	בילוי ופנאי
5	אלכוהול	מוצרי חשמל ואלקטרוניקה לבית	משחקים וצעצועים	ציוד ספורט	מסעדות	הלבשה/הנעלה
6	תחבורה ציבורית	עיצוב בית	הימורים	ביגוד נשים	ציוד ספורט	גאדג'טים ומוצרים סלולריים
7	ציוד ספורט	רכב	ביגוד נשים	משחקים וצעצועים	משחקים וצעצועים	משלוחים אחרים (אינו מזון והסעדה)
8	משחקים וצעצועים	משחקים וצעצועים	תחבורה ציבורית	תחבורה ציבורית	הימורים	ציוד וביגוד ספורט
9	בילוי ופנאי	תחבורה ציבורית	ציוד ספורט	בילוי ופנאי	עיצוב בית	עיצוב בית
10	רכב	ביגוד נשים	מוצרי חשמל ואלקטרוניקה לבית	הימורים	מוצרי חשמל ואלקטרוניקה לבית	מוצרי טיפוח וקוסמטיקה



הביקוש לשטחי לוגיסטיקה ואחסנה מתעצם + וגם למלאכה חדשה

אמור להשפיע על הערכות השווי?



נדל"ן מניב והשקעות

כ-252,000 מ"ר תמורת יותר מחצי מיליארד שקל: גם פארק התעסוקה יואב הופך לסחורה לזהטת

הפארק שבצומת מסמיה (בני ראם) מתוכנן לגדול ב-500 דונם • 13 מכרזי רמ"י לאחסנה, תעשייה, תעסוקה ומשרדים שווקו בו בהצלחה, בין היתר לחברות איסתא נכסים ומגה אור



מאת יובל ניסני
11:29 | 21.09.20



כלכליסט

איסתא רכשה קרקעות למרכזים לוגיסטיים בכ-300 מיליון שקל

החברה זכתה יחד עם שותפים במכרזים של רשות מקרקעי ישראל לארבעה מגרשים המיועדים להקמת מרכזים לוגיסטיים באזור התעשייה יואב; אחת השותפות היא חברת אוריין, שצפויה לשכור את אחד המרכזים שיוקם ל-15 שנה

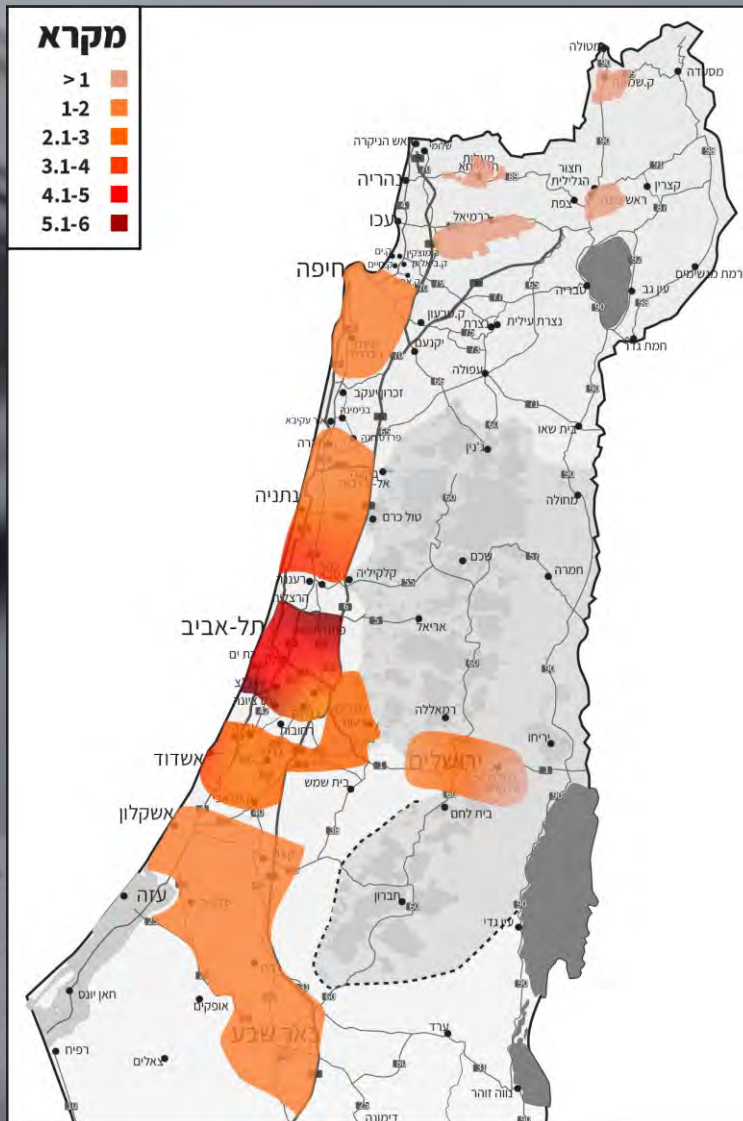
דותן לוי 21.09.20 18:30

תגיות: איסתא קרקעות מרכזים לוגיסטיים רשות מקרקעי ישראל

מחירים לדונם

גדלים...

מחיר לדונם (מיליוני ש"ח)	מיקום	אזור
6 5-6 5-5.5 4.5-5 3-3.5	פתח תקווה - קרית אריה ראשון לציון חולון פתח תקווה - סגולה לוד/רמלה	מרכז
4-5 4 2.5 2-2.5 2	נתניה לב ספיר כפר סבא עמק חפר נתניה צפון קיסריה	השרון
2 2 1.75-2 1-1.8 0.3-0.4 0.25 0.2 0.1-0.2	מפרץ חיפה טירת הכרמל מבוא כרמל צ'ק-פוסט / נשר מעלות-תרשיחא ראש פינה כרמיאל קרית שמונה	צפון
4 3 3 3 2.5-3 2.5-2.75	אשדוד שוהם מודיעין-עינב יבנה כנות מודיעין - פארק טכנולוגי באר טוביה	השפלה
2 2 1-1.25 2-2.25 0.7	קריית גת אשקלון באר שבע בית שמש מישור אדומים	דרום ירושלים



צ'מנסקי בן שחר

הביקוש לשטחי הפצה, לוגיסטיקה ואחסנה מתעצם + וגם למלאכה חדשה

דוגמאות - פארק שוהם, עורף נמל אשדוד, UPS בנתב"ג



■ כביש מספר 6 + כבישי רחוב + פיתוח
הנמלים (ימי ואווירי) + פיתוח ערים =
כלכלת מיקום

■ שינויים בשווקים גם בגין

✓ האון-ליין = ביקושים חדשים לשטחי
הפצה, אחסנה ולוגיסטיקה
✓ בתי מלאכה חדשניים

דוגמאות - שופרסל ודואר במודיעין



צ'מנסקי בן שחר

מחסן זה הקניון החדש

ישראל היום
הכשרה ישראלית כל הזמן

מוספים מיוחד מגזין גדל

מחסן זה הקניון החדש

בזמן ששוק הנדל"ן מנסה להתאושש ממשבר הקורונה, המרכזים הלוגיסטיים פורחים

עופר פטרסבורג //

פורסם ב: 02.07.2020 15:40 / 0



לשמור מלאי זמין קרוב לאוכלוסייה // צילום: freepik

הופק ע"י מחלקת מוספים מיוחדים

שוק הדיור והנדל"ן המניב ספג מכה אנושה בימי הקורונה, אבל תחום אחד פרח – שטחי האיחסון והמחסנים, או כפי שקרוי בחוגי המקצוע – המרלו"גים. נזכור שרק לפני חצי שנה שאלנו את עצמנו בעקבות פתיחת שלוחת אמזון בישראל, היכן ישכרו מחסני לוגיסטיקה להקמת עיר משלהם.

צ'מנסקי בן שחר

נזכור כי חלה עלייה מתמדת במחירי הקרקעות. אלו עלו בממוצע בכ-40% משנת 2015 ועד היום - עדות לעוצמת הביקושים בפועל למרכזים לוגיסטיים.

אז על מה בעצם מדובר? "ענף המרלו"גים הוא למעשה תהליך של ניהול אסטרטגי של הרכש, זרימה ואחסנה של מוצרים, חלקים ומלאי מוגמר דרך ערוצי השיווק של הארגון ועל ידי ניהול אפקטיבי מבחינת עלות-תועלת הממקסם את הרווחיות", מסביר תמיר בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר, שהכין עבורנו סקירת שוק.

מחסן שכזה הינו לרוב בגובה של כ-13.7 מטר, או 2 קומות בגובה של כ-6.5 מטר כל אחת. קיימת גם בנייה רב מפלסית בגובה של כ-26 מטר ואפילו 40 מטר.

לפי המחקר של צ'מנסקי בן שחר, כ-18% מההוצאה החדשית מבוצעת און-ליין, ביחס לכ-13% בשנה ב-2015. בשנים 2007-2018 היקף ייצוא הסחורות בישראל גדל בכ-21%. היקף ייבוא הסחורות באותה תקופה גדל בכ-23%.

מעבר להיבט הטכנולוגי, אנו עומדים בפני קפיצת דרך להמרת קניונים, חנויות ומרכזים מסחריים לטובת מחסני סחורות וסוגים שונים של מרכזים לוגיסטיים - לפחות ככל שמדובר במרכזי מסחר שלא ידעו להמציא את עצמם מחדש באתגרי ההתמודדות מול דור ה-Z והאונליין.

מדי שנה נבנים בממוצע כ-300 אלף מ"ר שטחי לוגיסטיקה. נדרשים היום ומתקבלים מחירי קרקע של 3-4 מיליון ₪ לדונם. מחיר זה יחולל כדאיות כלכלית להקמת מרלו"ג בדמי שכירות חודשיים של 60-70 ₪ למ"ר, סכום שאינו משולם כיום על ידי הדיירים (בהנחת 45% תכסית + 15% גלריה).

"קיימת תקרת זכויות לנכונות לשלם דמי שכירות חודשיים של 45 ₪ למ"ר בנוי", מסביר בן שחר. "דמי שכירות חודשיים נגבים עבור שטח במ"ר ולא עבור נפח, לעיתים עם מקדם של 1.2".

מה הפתרונות האפשריים? בנייה של 2-4 קומות, או רכישת קרקעות אלו על ידי לקוחות קצה שבונים לעצמם ומסתפקים בהשקעה עם תשואה פנימית של 4%-5%.

המחירים הגבוהים למרכזי לוגיסטיקה מתקבלים במחוז המרכז - כ-6 מיליון שקל לדונם (ברף העליון), ובמחוזות השרון והשפלה - 4-5 מיליון שקל לדונם. בבאר שבע המחירים לדונם - 1-1.5 מיליון שקל.

אי אפשר להתעלם כמובן משוק ה-E-Commerce הפורח בתקופת קורונה. גם הוא צריך שטחי איחסון. להערכת המחקר, שוק זה ימשיך לגדול בקצב דו-ספרתי. אירועי פוסט קורונה מאיצים תהליך זה. צפי גידול בכמות החבילות. המרכזים הגדולים יוקמו מחוץ לערים, ואילו הקטנים בתוך העיר, בשכונות.

גדולים בחוץ



צ'מנסקי בן שחר

“קטנים” ליד הבית



צ'מנסקי בן שחר

לקרב את החבילה לצרכן

לקרב את החבילה לצרכן: ביקוש גדול למחסנים קטנים בארה"ב



1 הארה"ב רבים מאתם מחפשים סטורס קטנים ליד הבית, לאורך כבישים מרוחקים בין סטורס גדולים, השקעה קטנה להגיע לטליון רגל רכונה ויותר 99 אלף דולר. לאחריהם עסקים שונים גם סטורס קטנים יותר לטליון חומות ולדפוס, סטורס בודד מלא לאספקה תוך יום או יומיים. רבים מהמחסנים הללו מיועדים ל"מכשירים" שונים של מלא, ולא לאחסון אלא להגעה של מוצרים פנים והחזרה במהירות רבה, אמר וולש. אמון המניה את השטחים של חלק מהמרכז מילר חומות שלו במקומות כמו תחנת ניו יורק, שטחים והשטחים יחידים לאחריהם חברה המכרת שטח במסגרת של שירות שטוח בסטארט, טאגליסטס אמריקן שדואר יחיד במינו בארצות הברית, עם כמה קומות סטארט גדולות וכלות להגיע אליהם באמצעות רשתות מיוחדות. ענקיות המסחר המקוונות מתכננות להסיר את הלוח מסורת החממה להסיר את תוכנית אמון פריים מיועדים ליום אחד, זהו סטורס ללוח על המפעלות והעל סקטיות הלוגיסטיקה האחרות. גורם אחד שמוסיף את השכירות של מחסנים קטנים יותר הוא שירות הבנייה של מחסנים בשנים האחרונות התמקדה במיקום לוגיסטיים גדולים. במיניסוטה של מחסנים בשטח קטן 120 אלף דולר הריעה היוותה כ-1% מלכד ספק היצע המחסנים משנת 1990, לפי CBRE. בניית מחסנים בשטח של יותר מ-250 אלף דולר רכונה הוותה 3% מהיצע המחסנים הכולל. קבלנים שחפשים לבנות שטוח תעשייתי באזורים עירוניים צפופים יותר ציגים פגם תחרות מול סטורס כמו המפעלים, בנייני מוריס, שטחים גורליים לשימושים מעורבים שטחים לרשויות המקומיות טסים גבוהים יותר, והשכירות בהם גבוהה יותר, אמר וולש. ●

מחירי השכירות במרכזי ההפצה הקרובים ביותר לערים עולים בחדות, על רקע המאמצים של הקמעונאיות לקצר את זמן המסירה של החבילות לצרכנים

הביקוש למחסנים קטנים יחסית בארצות הברית נמצא במסלול, על רקע עליית המסחר האלקטרוני והשאיפה למסור את החבילות המונקות במהירות רבה בכל האספקה העולמית בביקוש ממדינה את תחומות על שטח תעשייתי סקטורים לייסוד אופטימיזציה גדולים. דמי השכירות של מחסנים בשטח של 70 אלף עד 120 אלף דולר רכונה (11,150 עד 6,500 דולר) עלו ביותר מ-13.7% בחמש השנים האחרונות, למסופע של 6.67 דולר לרובל רכונה, לפי חברת הייעוץ CBRE. שינוי המסירות של מחסנים כאלו ירד באותה תקופה מ-11.3% ל-1.4%, וזו הוותה הירידה המהירה ביותר במגזר המחסנים. עלות השכירות של שטח תעשייתי ומחסנים בשטח של יותר מ-250 אלף דולר רכונה (2,521 מ"ר) - בהם המחסנים הענקיים שווה הערך המסורתי של המפעלות והל רשתות ההפצה - עלתה באותה תקופה ב-15.6%, לפי CBRE. דמי השכירות לשטח תעשייתי עלו בכך הכול ב-23.9% מהריבוע השני של 2014 עד הריבוע השני של 2019. ההתייחסות זה מלווה את שטח הלוגיסטיקה, המפעלים והפעילים אחרים שחפשים שטח אחסון קרובים לשוקי מפתח בצפון מדינה ארה"ב הארצות, באזור ספרו סן פרנסיסקו ובקרים כמו סן חוסה, לוס אנג'לס ודאלאס, אמר סטיב וולש, מנהל CBRE האמרי למחקר תעשייתי ולוגיסטיקה מהירה. יש פחות גמישות ומחירים גבוהים יותר בשוק הזה, הוא אמר. "זה קשה מאוד לשיקומם המסנים יותר".

מחסנים קטנים 34% עלייה בדמי השכירות בחמש השנים האחרונות

מחסנים גדולים 24% עלייה בדמי השכירות בחמש השנים האחרונות

בי-CBRE מניחים שהשכירות המונקת במגזר התעשייתי תעלה בשנה הבאה בכ-5%, אמר וולש. במידה רבה בעקבות הביקוש של סקטיות המבורה ולוגיסטיקה ומפעלים לאחרי תעשייה "קליים" ולגנטיים קרובים למרכזים עירוניים, על חשבון מחסנים שטחים חזקים יותר באזורים המרוחקים יותר. אמון ומפעלים שטחים שטוח ביוני ארצות הברית קשות, מרורים למיליון חממת מקוונות, על רקע המסחר המקוונות, עם סטי"ע לויט במחירי העלייה התעשייתי בעשור

צ'מנסקי בן שחר

העסקאות אמורות לקבוע את הריביות והשווים?

גלובס

מודיעין

מגה אור של צחי נחמיאס מכרה מרכז לוגיסטי לרמי אונגר

אונגר ירכוש את המכרה ב-470 מיליון שקל • המכירה צפויה להניב למגה אור רווח של 116 מיליון שקל לאחר מס ותזרים מזומנים חופשי בהיקף של כ-410 מיליון שקל • בווליו בייס טוענים שהעסקה "מדהימה" וכי זו "התשואה הנמוכה ביותר אי פעם שבה מימשה חברה ציבורית בישראל נכס מניב



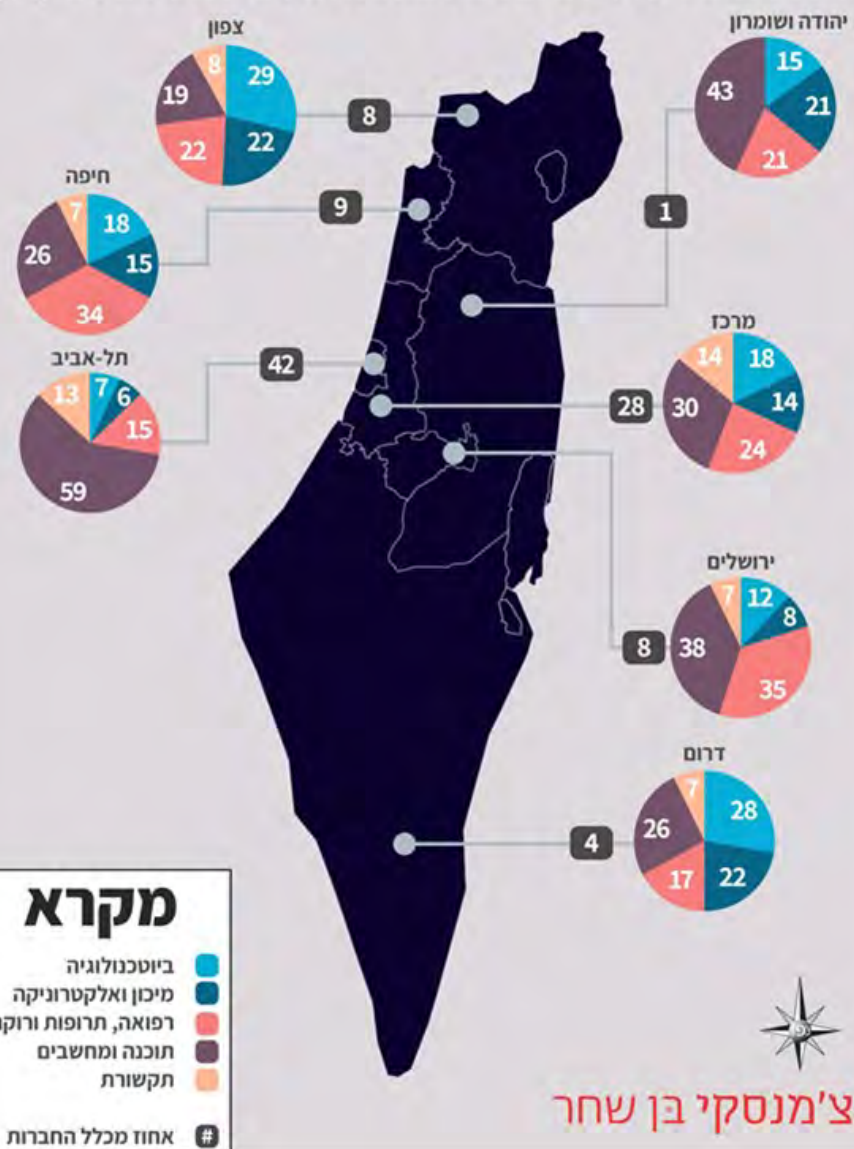
24.06.2019 אביב לוי

צ'מנסקי בן שחר



תעשיית ההיי-טק בישראל

התפלגות סוגי החברות במחוזות בשנת 2020 (%)



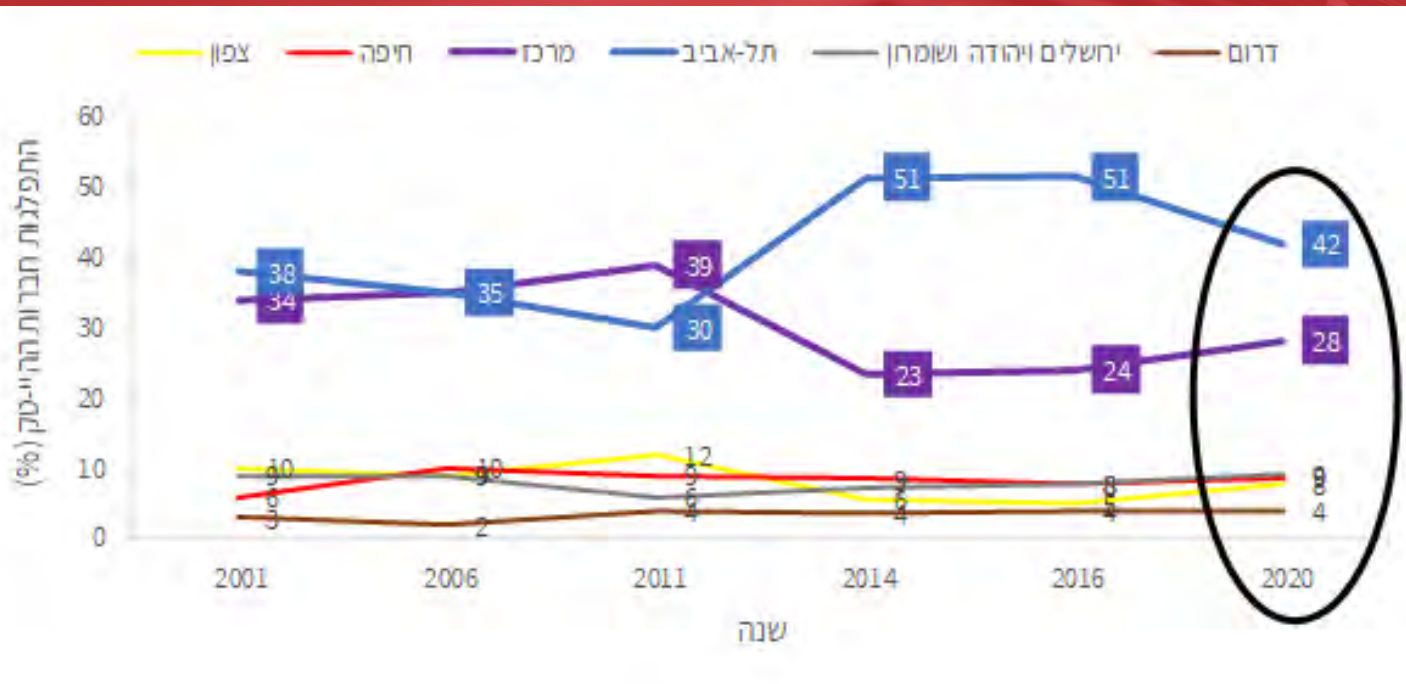
התפלגות חברות היי-טק לפי סוג ובחתך למחוזות ב-2020

■ תל אביב + מרכז = 70%

צ'מנסקי בן שחר

התפלגות חברות היי-טק לאורך שנים לפי מחוזות

התפלגות חברות היי-טק בחתך למחוזות בשנים 2001, 2006, 2011, 2014, 2016 ו-2020 (%)

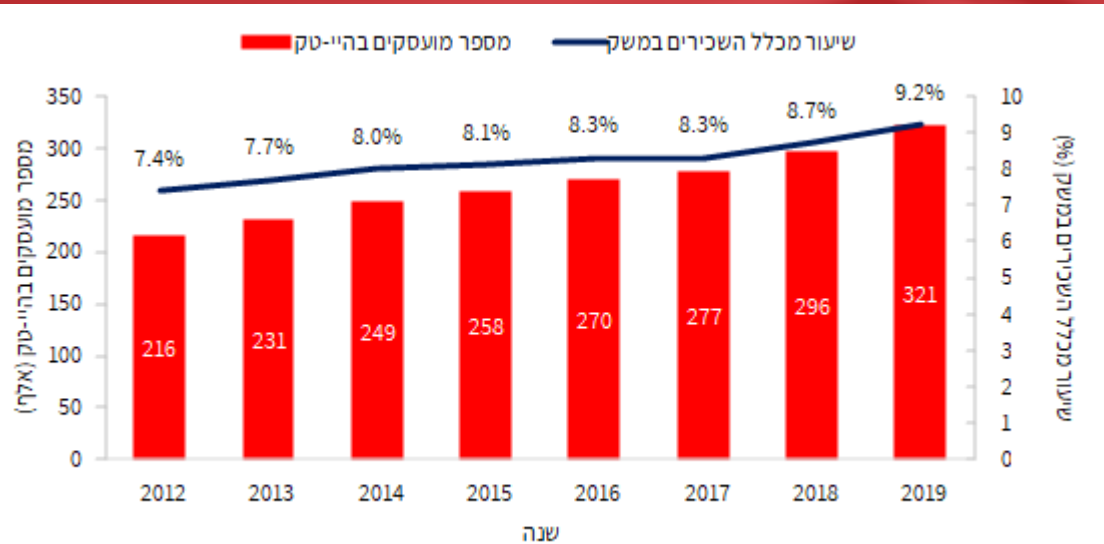


- תל אביב + מרכז = 70%
- מעבר מתל אביב למרכז

צ'מנסקי בן שחר

מועסקים ישירים בהיי-טק + מ"ר

מספר מועסקים בהיי-טק (אלפים) ושיעורם מכלל השכירים במשק (%)*



■ עד היום

- ✓ כל שנה מתווספים בממוצע כ-15 אלף איש
- ✓ להערכת החברה, כ-70% מהתוספת - עובדי מו"פ העובדים בבנייני משרדים וכ-30% עובדי ייצור

■ הערכת ביקוש שנתי למשרדי היי-טק

- ✓ 150 - 175 אלף מ"ר (בהנחת 15 מ"ר למועסק)

■ בקצב של עד היום, עד שנת 2040 יתווספו למשק כ-300 אלף עובדי היי-טק (ייצור + מו"פ)

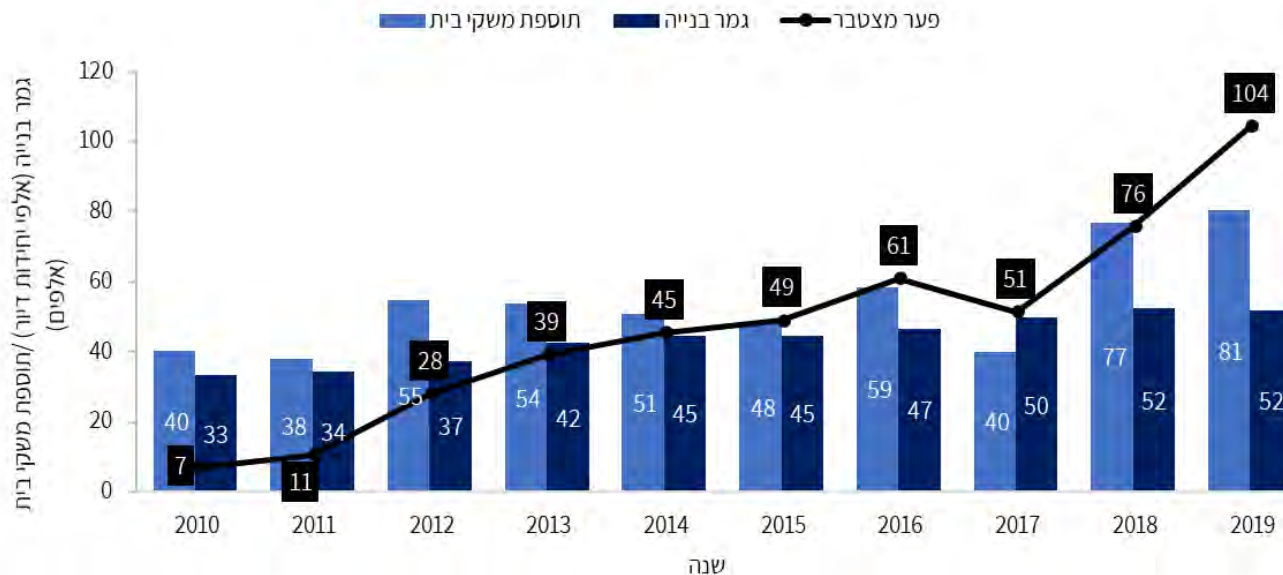


שוק הנדל"ן למגורים בישראל

צ'מנסקי בן שחר

ביקוש לפתרונות דיור / לדירות

תוספת משקי בית (אלפים) בישראל ביחס לגמר בנייה יחידות הדיור (אלפים)



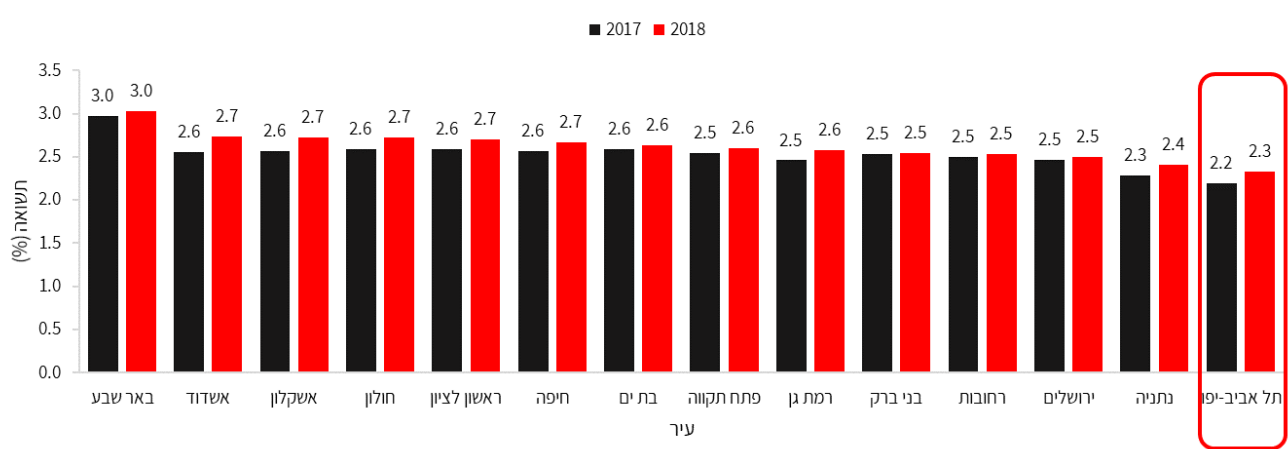
■ הפער - 104K

■ הפער הולך וגדל בין תוספת משקי הבית לבין גמר בנייה של יחידות הדיור

צ'מנסקי בן שחר

תשואה להשקעה - השוואה בין הערים הגדולות

תשואה להשקעה של דירות בערים הגדולות בישראל בשנים 2017-2018 (%)



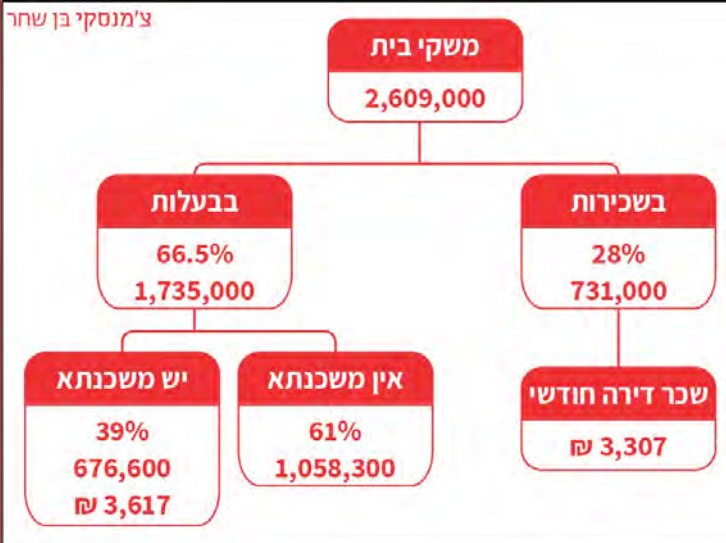
■ התשואה הממוצעת בתל אביב = -2.3%
2.2% בשנים 2017-2018

✓ התשואה הנמוכה מבין הערים הגדולות

■ היום, התשואה הממוצעת יותר גבוהה בתל אביב - כ-3%

שוק השכירות ב-2018

משקי בית בישראל לפי סוג הדיור בשנת 2018



מאפייני דירות בשכירות בתל אביב בהשוואה לירושלים,
לחיפה ולכלל ישראל בשנת 2018

שנת 2018	ת"א-יפו	ירושלים	חיפה	ישראל
משקי בית באוכלוסייה בשכירות (אלפים)	108	77	38	730
ממוצע נפשות במשק הבית	2.0	3.3	2.2	2.7
ממוצע מפרנסים במשק הבית	1.41	1.2	1.1	1.4
ממוצע חדרים בדירה למגורים	2.6	2.7	2.77	3.0
צפיפות דיור	0.8	1.2	0.8	0.9
אחוז משקי בית הגרים בדירות שכורות	52.9	34.1	32.8	28.0
	מקרא	גבוה	נמוך	

■ בשכירות בישראל - 28%

■ בת"א - 53%!

■ העדר שוק מוסדי + המבנה הארגוני של השוק בארץ = הדירות להשכרה במבנים "מעורבים"

■ 731K משפחות התגוררו בשכירות ב-2018

■ שכר דירה חודשי ממוצע - 3,307 ₪



חויית תיירות קהילתית

צ'מנסקי בן שחר

המוצר

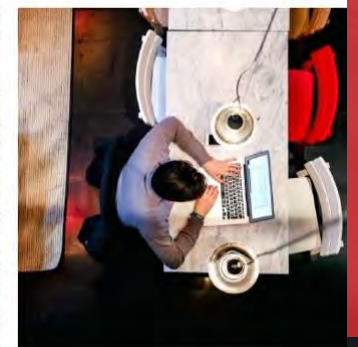
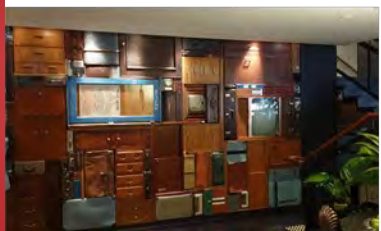
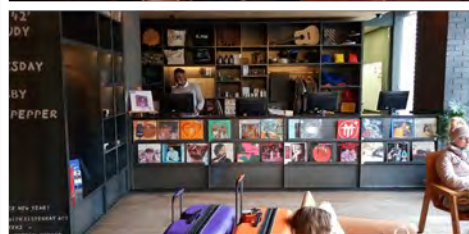
© Sergio Grazia



- בית מלון - כולל חדרים "קטנים", בדגש על רמת גימור והשקעה בחללים המשותפים
- ✓ התאמה - לעולם התיירות הן במשך השכירות והן בתמהיל הדירות ובפעילויות המוצעות
- דומה ל-Co-Housing (מודל של דירות קטנות)

צ'מנסקי בן שחר

בתי המלון של ה"מחר" = למיקרו ליביניג = חללי עבודה



צ'מנסקי בן שחר



צ'מנסקי בן שחר

תודה!



היום שלנו הוא המחר שלכם

צ'מנסקי בן שחר

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט



טלפון: 04-8551511



מת"ם חיפה מיקוד 3508409

מגדלי מת"ם 1, ת.ד. 15009



www.c-bs.co.il

