

סקירת נדל"ן לתעשייה ולאחסנה בישראל

מאי 2024

תקציר:

- מחירי הנדל"ן לתעשייה ולאחסנה עלו במידה ניכרת בשנים האחרונות, לרבות במהלך משבר הקורונה, וחוו האטה קלה יחסית בשנת 2023. מגמות אלה בולטות על פני זמן לחיוב ביחס למגמות בייעודי נדל"ן אחרים (משרדים, מגורים), והן תולדה של ביקוש הולך ומתחזק לנכסי תעשייה ואחסנה בשנים האחרונות, ושל לחצי היצע מתונים יחסית עד לאחרונה.
- בשנה הקרובה ההאטה במחירי הנדל"ן לתעשייה ולאחסנה, שהחלה ב-2023, צפויה להימשך וייתכן שאף להחריף. זאת, כתוצאה מהיחלשות הביקוש ברקע מלחמת "חרבות ברזל" והעלייה הצפויה בגמר הבנייה בשנה-שנתיים הקרובות. הסיכון בהקשר זה נראה ממשי יותר לגבי מחירי המגרשים לתעשייה ולאחסנה, שעלו בשנים האחרונות בקצב מהיר בהרבה בהשוואה למחירי השכירות. לאורך זמן, עם זאת, ובפרט עם התאוששות המשק מהמלחמה, צפויים מחירי הנדל"ן לתעשייה ולאחסנה לחזור ולעלות.



א. כללי

נדל"ן לתעשייה ולאחסנה מתייחס לנכסים המשמשים לייצור ולאחסנה של מוצרים על פני שרשרת הערך (חומרי גלם, תשומות ביניים ומוצרים מוגמרים). בתוך הגדרה זו, נכללים מפעלים מסוגים שונים (תעשייה כבדה, תעשייה קלה, בתי מלאכה) ומרכזים לוגיסטיים (המיועדים לאחסנה ולהפצה של מוצרים).

נכסים המשמשים לתעשייה ממוקמים בעיקר באזורי התעשייה השונים ברחבי הארץ. נכסי אחסנה מצויים במיקומים שונים, כתלות בתפקיד שאותו הם ממלאים (סקירת מינהל התכנון, 2019):

- א. פארקים לוגיסטיים - ממוקמים לרוב סמוך לעורקי תחבורה מרכזיים מחוץ לערים אך בקרבה יחסית ל"אזורי ביקוש", והם משמשים בעיקר לשינוע מוצרים אל "אזורי הביקוש" ומהם החוצה.
- ב. מרכזים לוגיסטיים סמוכי נמל - ממוקמים בקרבה לנמל ימי/אווירי או לטרמינל סחורות במעבר גבול, כך שהפעילות במרכזים הלוגיסטיים ניזונה מהמסחר המתקיים דרך מתקנים אלה.
- ג. טרמינלים יבשתיים - ממוקמים בסמיכות לנקודות ממשק בתוך מערכת התובלה היבשתית, כגון מסופים של רכבות מטען.
- ד. נכסי אחסנה פנים-עירוניים - נכסי אחסנה קטנים בתוך הערים, המייעלים את שינוע המוצרים ב"קילומטר האחרון" אל הצרכן הסופי. הצורך בנכסים אלה גדל עם התפתחות המסחר המקוון בעשור האחרון.

ב. הביקוש לנכסי תעשייה ואחסנה

לאורך השנים, מנועי הצמיחה המרכזיים של הביקוש לנכסי תעשייה ואחסנה בישראל הם:

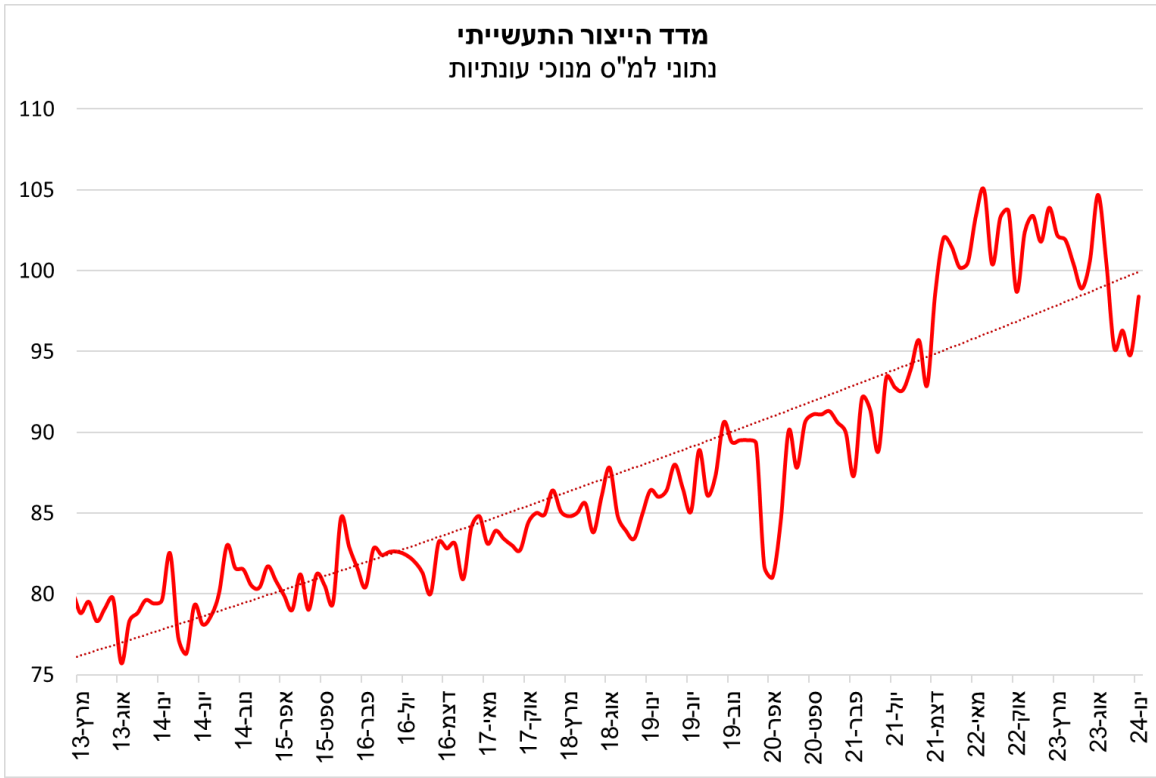
- א. גידול האוכלוסייה המהיר יחסית בישראל, המוביל לאורך זמן לעלייה בביקוש לכל סוגי הנדל"ן, ובכלל זאת גם לנדל"ן לתעשייה ולאחסנה.
- ב. התרחבות הפעילות הכלכלית במשק, בדגש על פעילות הענפים העיקריים אשר משתמשים בנכסי תעשייה ואחסנה, כגון ענף התעשייה ויצוא ויבוא סחורות.
- ג. התפתחות המסחר המקוון, המגדיל את הביקוש לנכסי אחסנה, ובפרט (אך לא רק) נכסי אחסנה פנים-עירוניים.

בשנים האחרונות נהנה הנדל"ן לתעשייה ולאחסנה מביקוש חזק, לפחות עד ערב מלחמת "חרבות ברזל".

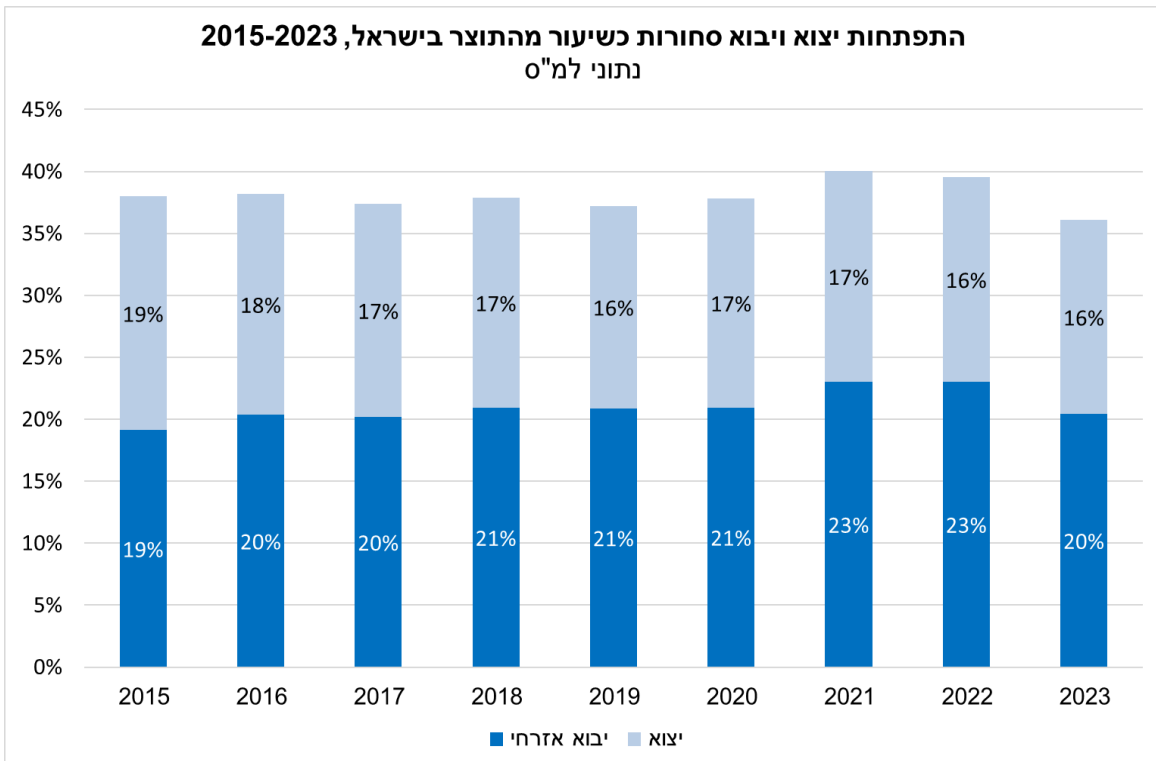
ראשית, השפעות משבר הקורונה תמכו בגידול בביקוש לנכסי אחסנה. המשבר האיץ את התפתחות המסחר המקוון, מגמה שהובילה כאמור להתחזקות הביקוש לנכסי אחסנה והפצה המשמשים את היצרנים והמפיצים בדרכם לצרכן הסופי. במקביל, השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות בתקופת המשבר, הובילה יבואנים רבים להגדיל את היקף המלאים שברשותם, התפתחות שתמכה גם היא בהתחזקות הביקוש לנכסי אחסנה. כתוצאה מכך, בניגוד למניבים אחרים שחוו ירידה זמנית בביקוש בתקופת משבר הקורונה (כגון הנדל"ן למשרדים), בענף הנדל"ן לתעשייה ולאחסנה הביקוש שמר על חוסן ואף הוסיף והתרחב.

שנית, המשק נהנה מצמיחה מהירה ביציאה ממשבר הקורונה (2021-2022), מגמה שתמכה בגידול בביקוש לסוגי הנדל"ן השונים, ובכלל זאת גם לנכסי תעשייה ואחסנה. ההתאוששות החזקה באה לידי ביטוי בין היתר בנתוני מדד הייצור התעשייתי, שעלה מעל המגמה הרב-שנתית בשנת 2022 ובשנת 2023 עד ערב מלחמת "חרבות ברזל" (ראו תרשים 1).

תרשים 1



תרשים 2



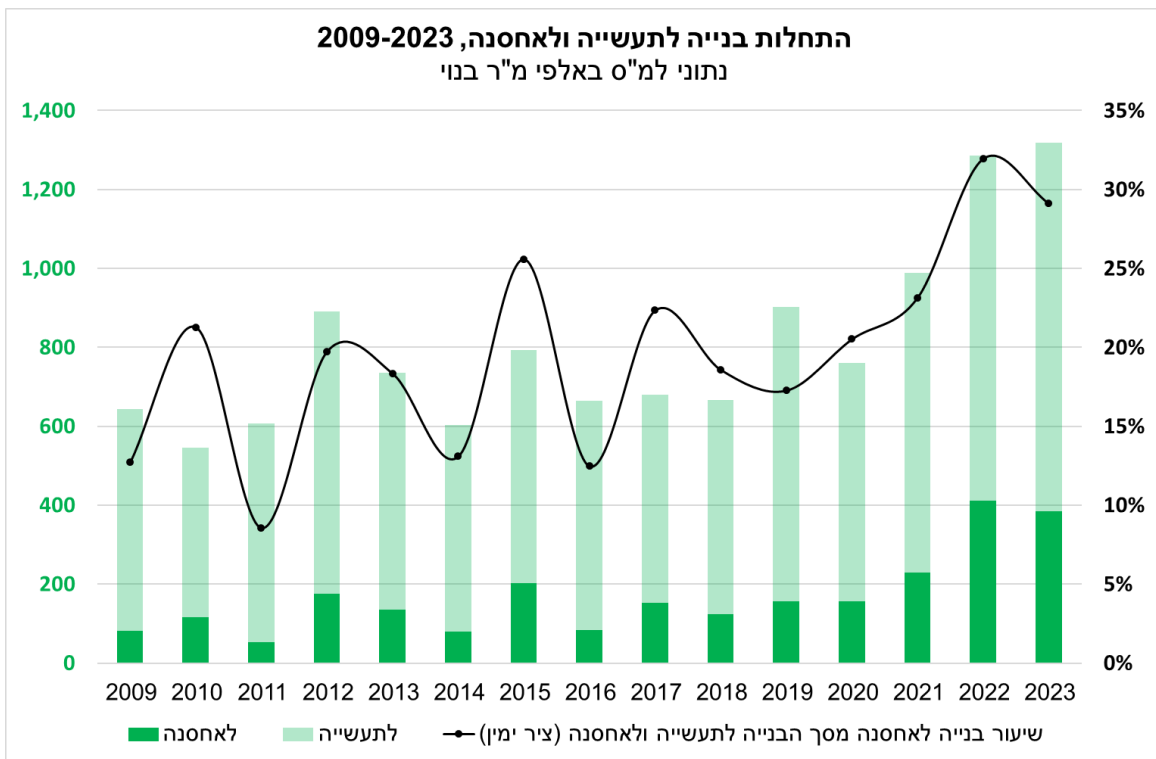
שלישית, יבוא הסחורות גדל בשנים האחרונות בקצב מואץ, מהיר אף יותר מההתרחבות של סך הפעילות הכלכלית (דבר המתבטא בעליית משקלו בתוצר, ראו תרשים 2), התפתחות שהיטיבה עם הביקוש לנכסי אחסנה. זאת, בין היתר, כתוצאה מביקוש פנימי חזק למוצרי צריכה והשקעה; רפורמות שונות שנעשו בשנים האחרונות לעידוד היבוא (ביטול מכסים ופתיחת מכסות יבוא פטורות ממכס; פישוט רגולציות הכרוכות בתהליך היבוא; פתיחת נמלים ימיים חדשים ועוד); ולאור התפתחויות שנוצרו בעקבות משבר הקורונה כפי שתוארו קודם (גידול ביבוא האישי באמצעים מקוונים; עלייה במלאי שמחזיקים היבואנים).

מלחמת "חברות ברזל" החלישה את מנועי הצמיחה של הביקוש לנכסי תעשייה ואחסנה. הייצור התעשייתי ירד בעקבות המלחמה והתאושש מאז רק באופן חלקי. גם פעילות סחר החוץ נפגעה, בדגש על יבוא הסחורות, שהחל להתאושש רק לאחרונה. המשך תהליך התאוששות המשק צפוי לתמוך בהתחזקות מחודשת של הביקוש לנכסי תעשייה ואחסנה, אך קיימים סיכונים שונים לביקוש ובכללם: אפשרות להסלמה ביטחונית שתקטע את מגמת התאוששות של המשק ותוביל לפגיעה עמוקה יותר בביקוש המצרפי; והתרבות המגבלות על סחר עם ישראל, בהמשך למהלך שיזמה לאחרונה ממשלת טורקיה, באופן שיפגע בפעילות היבוא למדינה.

ג. בנייה לתעשייה ולאחסנה

התחלות הבנייה לתעשייה ולאחסנה גדלו במידה ניכרת בשנים האחרונות, ובפרט משנת 2021 ואילך (ראו תרשים 3). לאורך השנים ישנן יותר התחלות בנייה לתעשייה מאשר התחלות בנייה לאחסנה, אך קצב הגידול בשנים האחרונות של התחלות הבנייה לאחסנה היה מהיר יותר, באופן שהוביל לגידול של פי שניים ויותר בסך התחלות הבנייה לאחסנה ביחס להיקפן בשנים שערב משבר הקורונה.

תרשים 3



התחלות הבנייה לתעשייה ולאחסנה נתמכו בשנים האחרונות ע"י מספר גורמים מרכזיים. ראשית, כאמור, בשנים האחרונות חלה התחזקות משמעותית בביקוש המצרפי למבני תעשייה ואחסנה, בדגש על מבני אחסנה. הדבר יכול להסביר במידה רבה את העלייה החדה יותר בשנים האחרונות בבניית נכסי אחסנה בהשוואה לנכסי תעשייה.

שנית, בהמשך לעלייה בביקוש, חלה בשנים האחרונות עלייה ניכרת במחירי המכירה וההשכרה של נכסי תעשייה ואחסנה (ראו בפרק הבא), התפתחות שמגדילה את הרצון של יזמים לקדם מיזמי בנייה מסוג זה.

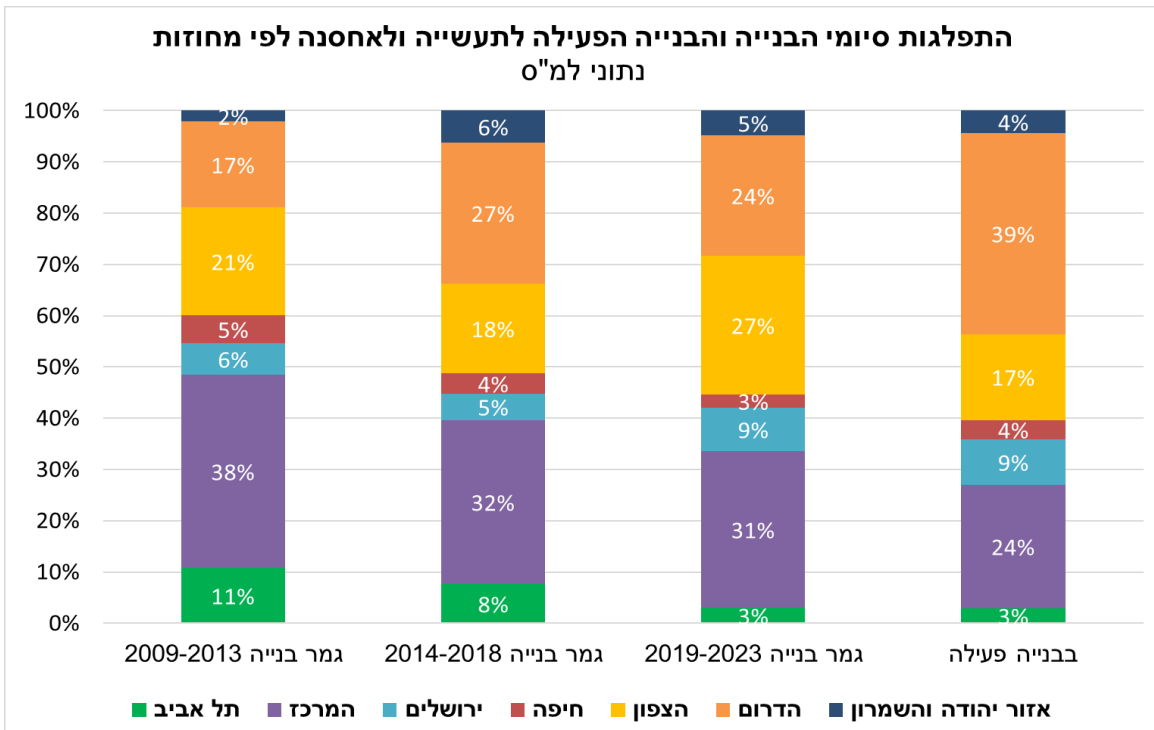
שלישית, סביבת הריבית הנמוכה עד שנת 2022 הקלה על היזמים לממן ייזום ובנייה של נכסי תעשייה ואחסנה. הריבית עלתה מאז במידה ניכרת ולפיכך מדובר בהתפתחות שעשויה לצנן במידה מסוימת את היקף הבנייה בשנים הבאות.

רביעית, המגמה הרב-שנתית של יציאת מפעלים ונכסי אחסנה גדולים ממרכז הארץ לפריפריה עומדת ברקע גידול מתמשך בבנייה לתעשייה ולאחסנה בפריפריה ובירידת משקלם של "אזורי הביקוש" בבנייה מסוג זה (ראו תרשים 4). תהליך זה נתמך הן "מלמטה" (ע"י בעלי הקרקעות) והן "מלמעלה" (ע"י הרשויות המקומיות).

א. מבחינת בעלי הקרקעות במרכז הארץ, העובדה שמבנים לתעשייה ולאחסנה צורכים מרכיב גבוה של קרקע מקטינה את האטרקטיביות שלהם ביחס למניבים אחרים המתאפיינים בבנייה רוויה (כגון מגורים או משרדים). זאת, בפרט במציאות של עלייה מתמשכת במחירי הנדל"ן ב-15 השנים האחרונות.

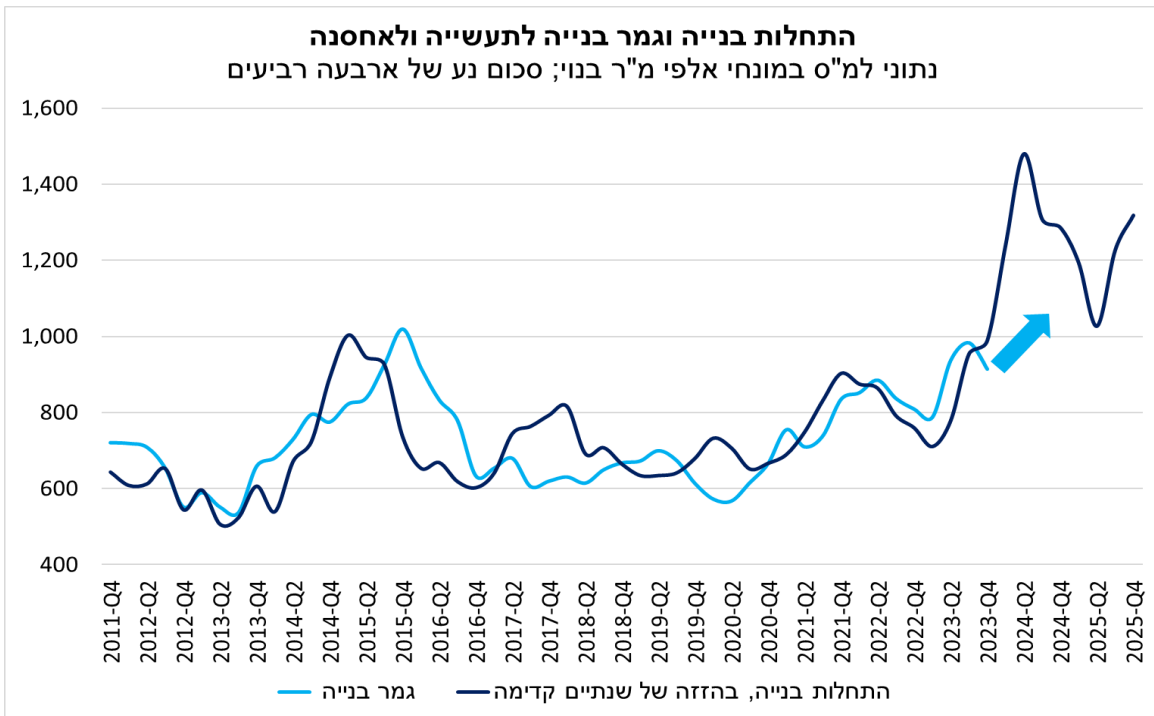
ב. עריות רבות במרכז הארץ מעודדות התחדשות של אזורי התעשייה שבתחומן, תוך הסבתם משטחי תעשייה ואחסנה ליעודים אחרים כמו משרדים ומסחר. זאת, במטרה להשיא את הכנסות הארנונה בגין אזורי התעשייה ובכדי לעודד תעסוקה איכותית באזורים אלה, מתוך הנחה שהדבר ימשוך לעיר אוכלוסייה חזקה מבחינה כלכלית-חברתית.

תרשים 4



במבט קדימה, על סמך המתאם הרב-שנתי בין גמר הבנייה לתעשייה ולאחסנה לבין התחלות הבנייה (בהזזה של שנתיים קדימה, תרשים 5), ניתן לצפות לעלייה ממשית בגמר הבנייה במהלך השנתיים הקרובות, בפרט במחוז הדרום (בדגש על הערים קריית-גת ואשדוד). עם זאת, ייתכן שהיקף המסירות יעלה בקצב איטי ומדורג יותר, וזאת בהתחשב במחסור החמור בעובדי בנייה מאז פרוץ "מלחמת חרבות ברזל", אשר עלול להביא להתארכות משך הבנייה.

תרשים 5



ד. מחירי הנדל"ן לתעשייה ולאחסנה¹

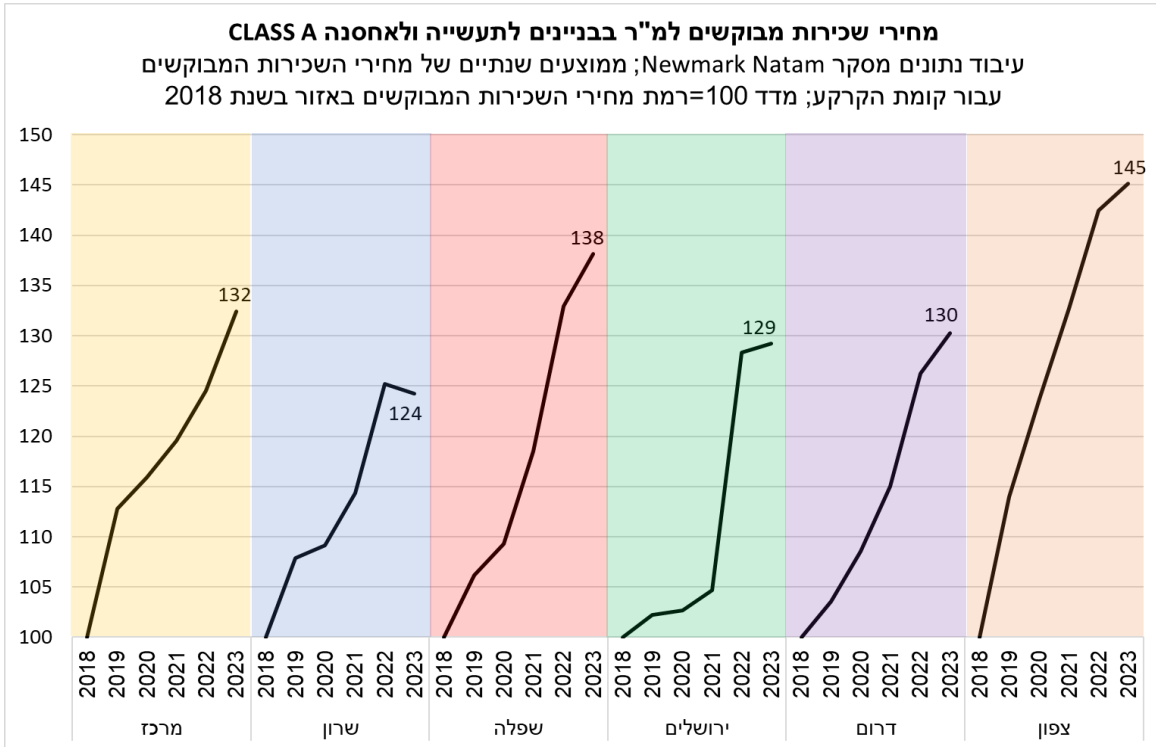
המחירים המבוקשים עבור נדל"ן לתעשייה ולאחסנה עלו במידה ניכרת בשנים האחרונות. זאת, הן בהתייחס למחירי השכירות בבניינים מסוג זה (ראו למשל תרשים 6, המתמקד בנכסי פרימיום Class A²) והן בהתייחס למחירי המגרשים המיועדים לשימושים אלה (תרשים 7). העלייה במחירים שחלה עוד לפני משבר הקורונה, נמשכה במהלכו, הואצה ביציאה ממנו והתמתנה רק בשנת 2023 (בחלק מהאזורים נרשם בשנה זו קיפאון במחירים או אף קיטון קל מאוד).

העלייה הניכרת במחירים נתמכה ע"י הביקוש ההולך ומתחזק לנכסי תעשייה ואחסנה, כמו גם ע"י העובדה שמרבית הגידול בהתחלות הבנייה לתעשייה ואחסנה שנרשם בשנים האחרונות טרם הגיע לשוק (רובו עדיין בבנייה פעילה). העלייה במחירי השכירות הייתה אמנם מתונה בהרבה מהעלייה במחירי המגרשים (שעלו ביותר מ-100% מאז שנת 2018), אך עדיין מדובר על פני זמן בכיצועים מרשימים, בהשוואה

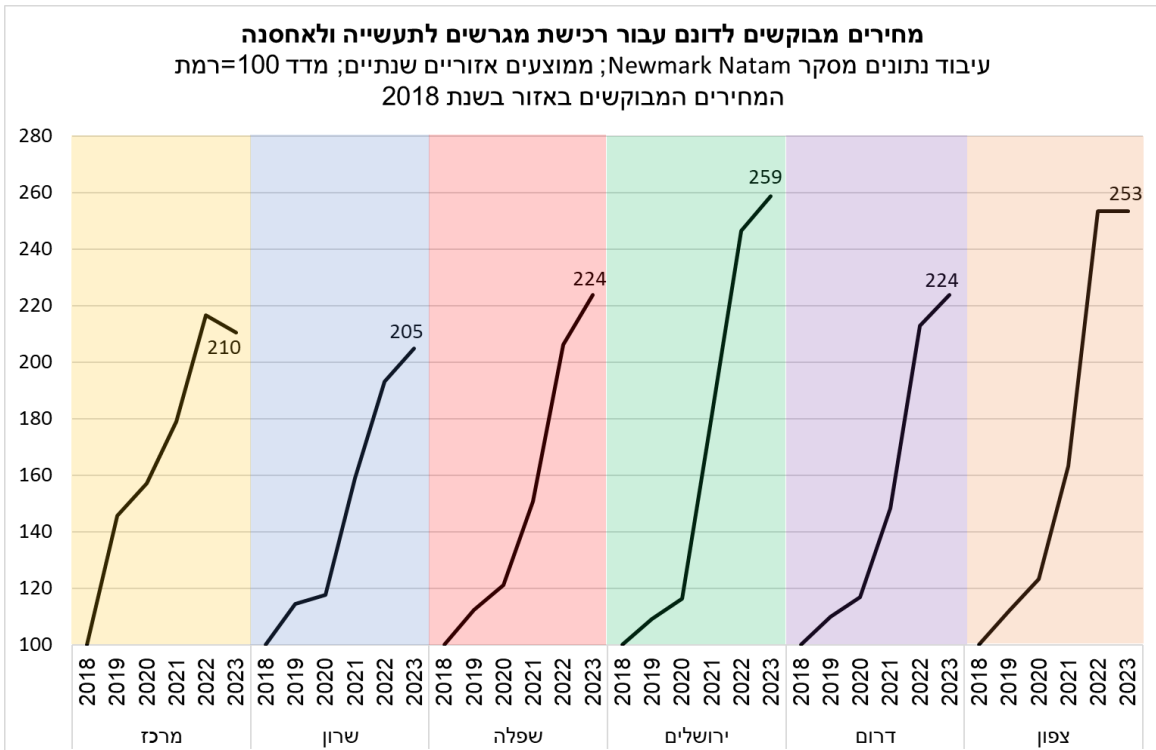
¹ המחירים בחלק זה מתבססים על עיבוד נתונים מסקרי שוק של חברת הנדל"ן העסקי Newmark Natam.
² בדו"חות Newmark Natam, נכסי תעשייה ואחסנה בדירוג Class A מוגדרים כמבני תעשייה חדשים (בני 8 שנים לכל היותר) או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מטר ומעלה, המכילים ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה ולטעינה.

לביצועים של מחירי השכירות של נדל"ן אחרים במהלך השנים האחרונות (משרדים, דיור - ראו טבלה 1).

תרשים 6



תרשים 7



טבלה 1 - התפתחות מחירי השכירות לפי שוקי נדל"ן, ממוצע 2023 מול ממוצע 2018

שיעור שינוי במחירים, 2018-2023	המחירים הנמדדים	נכסים כלולים	מקור הנתונים	סוג הנדל"ן
24%-45%	מחירים מבוקשים ממוצעים למ"ר; טווח הממוצעים האזוריים ³	Class A	סקרי שוק של חברת Newmark Natam	תעשייה ואחסנה
30%-48%		Class B		
14%	מחירים מבוקשים ממוצעים למ"ר; ממוצע משוקלל של כלל האזורים המסוקרים	Class A	סקרי שוק של חברת Newmark Natam	משרדים
12%		Class B		
17%	מחירים בעסקאות בפועל בחוזים חדשים ומתחדשים; ממוצע משוקלל ארצי	דירות חדשות ויד שנייה	לשכה מרכזית לסטטיסטיקה, מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים	דיור

בפילוח אזורי, בולט אזור הצפון עם עלייה חדה במיוחד הן במחירי המגרשים לתעשייה ולאחסנה והן במחירי השכירות. ניתן לתלות זאת, בין היתר, בגידול משמעותי במיוחד בשנים האחרונות בהיקף הנכסים החדשים שנמסרו במחוז הצפון בשנים האחרונות (השנים 2019-2023, ראו תרשים 4). נכסים חדשים לרוב מתומחרים יקר יותר בהשוואה לנכסים ישנים, היות שמדובר לרוב בנכסים יוקרתיים יותר, אשר כוללים שדרוגים שונים שאינם קיימים תמיד בנכסים ישנים יותר (למשל, מבנים בגובה רב יותר של עד 42 מטר, בניין לוגיסטי בקומות עם רמפות לגישה נוחה למשאיות וכו').

במבט קדימה - מגמת ההאטה במחירי התעשייה והאחסנה (מגרשים, שכריות בבניינים), שהחלה במרבית האזורים בשנת 2023, צפויה להימשך בשנת 2024 וייתכן אף לצבור תאוצה. זאת, כתוצאה מפגיעת מלחמת "חרבות ברזל" במנועי הצמיחה של הביקוש לנכסי תעשייה ואחסנה, והשפעת הגידול הצפוי בגמר הבנייה של נדל"ן מסוג זה בשנה-שנתיים הקרובות.

הסיכון לירידת מחירים בשנה הקרובה נראה ממשי יותר לגבי מחירי המגרשים, שעלו בשנים קודמות במידה רבה יותר ממחירי השכירות. עם זאת, לאורך זמן, ובפרט כאשר התנאים המאקרו-כלכליים ישתפרו, הביקוש הבסיסי האיתן לנכסי תעשייה ואחסנה צפוי להוביל להמשך עלייה במחירי הנדל"ן מסוג זה.

³ עבור מחירי השכירות של נכסי תעשייה ואחסנה מוצג טווח הממוצעים האזוריים, חלף ממוצע משוקלל של כל האזורים, לנוכח היעדר נתונים בסקרי השוק של Newmark Natam אודות היקף הנכסים שנסקרו בכל אזור. זאת, בשונה מהמפורט בסקרים אלה אודות שוק המשרדים.