

חולשים על שטחי האחסנה בצפון

דותן הנדלמן, בעלים משותף ומנהל תחום מסחר ועסקים ברשת "המרכז לנדל"ן בע"מ" מסביר מדוע יש ביקושים ערים מאוד לאחסנה ולוגיסטיקה באזור נמל המפרץ החדש בחיפה ומאפיין את השוק המתעורר | אלעד צור

רשת "המרכז לנדל"ן בע"מ" הינה חברת נדל"ן פרטית בבעלות אבי בכר ודוֹתן הנדלמן, המהווה פלטפורמה ייחודית לניהול משרדי תיווך המתמחים בשיווק נדל"ן למגורים ונדל"ן מסחרי. הרשת מונה כיום 7 סניפים בצפון הארץ וכ- 100 עובדים ויועצי נדל"ן שכירים ועצמאיים. לרשת סניף ייחודי בארץ שעובד בתחום הנדל"ן המסחרי בלבד, הסניף מלווה בשנים האחרונות את השינויים וההתפתחות הגדולה של ענף המרכזים הלוגיסטיים בצפון - כחלק מהמגמה הארצית והגלובלית.



צוות סניף מסחר ועסקים על רקע המרלוג הצפוני של קבוצת כץ | צילום: מארק ברבר

דותן הנדלמן, בעלים משותף ומנהל תחום

מסחר ועסקים של "המרכז לנדל"ן בע"מ", מדווח כי לא-חרונה נסגרו מספר רב של עסקאות שכירות ארוכות טווח ובוצעו מספר עסקאות מכר משמעותיות באזור נמל המפרץ החדש. לדבריו, הביקושים הם ברובם הגדול מהשנתיים האחרונות, לאחר שנים רבות שהביקושים באזור היו נמוכים.

מצד מי מגיעים הביקושים לקנייה / השכרה?



הנדלמן: "בנושא הקנייה - ביקושים מצד חברות ומשקיעי נדל"ן מסחרי אשר זיהו את הפוטנציאל באזור רוכשים קרקעות ובונים מרלוגים או משביחים מפעלים / מבנים וקרקעות לאחסנה וללוגיסטיקה. לקוחות קצה - חברות שילוח, אחסנה והפצה ישראלית ובין לאומית אשר עוסקות היום בתחום המתפתח במהירות בעקבות מהפכת הקניות באינטרנט."

"בנושא השכרה - הביקושים הם של חברות אשר מתעסקות בלוגיסטיקה, ייבוא, אחסנה ומסחר של חומרי גלם ומוצרים מיובאים והם מגיעים בעקבות הפיתוח באזור, שיפור התחבורה וההתקדמות המהירה, הניראת לעין, של הקמת נמל המפרץ החדש. חברות רבות כבר מזדרזות ומבטיחות לעצמן שטח גדול במחיר השוק של היום (לפני פתיחת הנמל) ונהנות מנגישות גבוהה לדרכים ולצירים מרכזיים ומבססות את שטחי הלוגיסטיקה שלהן באזור זה."

האם הביקושים נובעים גם בשל הציפייה לפתיחת הנמל החדש בשנת 2021?
הנדלמן: "יש כמובן קשר בין הדברים. חלק מחברות הנדל"ן כבר הבינו את הפוטנציאל הגלום באזור הנמל החדש ורכשו קרקעות

המיועדות למרלוגים / אחסנה כשהן ממתנות בסבלנות, מכיוון שהן מעריכות שברגע שיפתח הנמל החדש, הביקושים ואיתם מחירי הקרקע יעלו יזנקו.

מחירי המכירה של קרקעות ברדיוס הקרוב לנמל החדש עלו ב-30% בשנתיים האחרונות. דונם קרקע נמכר במחיר של בין 1.65 מיליון ל-2.1 מיליון שקלים, כאשר המחירים עולים ככל שמתקרבים לנמל. באופן דומה, גם דמי השכירות של שטח לאחסנה פתוח נעים בין 6 שקלים ל-11 שקלים למ"ר. מחירי שכירות של מרלוגים עד 6 מטרים נעים בטווח של 27-22 שקלים למ"ר, ומרלוגים עד 12 מטרים בין 29 ל-33 שקלים למ"ר. יש חברות גדולות רבות שמחפשות היום מגרשים לקנייה לפני פתיחת הנמל, לרבות חברות שפועלות בנמל אשדוד, ושוקלות התרחבות צפונה."

האם יש מאפיינים ייחודיים לעסקאות אלו, יחסית לתחומים אחרים?

הנדלמן: "כמובן, כמומחים בתיווך נדל"ן מסחרי אנו מתורגלים במו"מ ובהליך החוזי היחסית ארוך, המאפיין את התחום המסחרי. בעסקאות שקשורות ללוגיסטיקה ואחסנה נכנסים מימדים נוספים כגון: תנועה, שימושים, קירבה לצירים ראשיים, גובה בנייה, הכרת התב"א והיעודים באזור, התאמתם ללקוח, היתרי בנייה וכדומה."

אודות רשת "המרכז לנדל"ן בע"מ"

"המרכז לנדל"ן בע"מ" היא הרשת הגדולה ביותר בצפון הארץ. לרשת 7 סניפים: חיפה ונשר, קרית, ק. אתא - ק. חיים, עפולה, חדרה, מסחר ועסקים ומכללה לנדל"ן.



דותן הנדלמן, בעלים משותף

www.nc-ltd.co.il

מדוע חשוב להעזר בסוכנות נדל"ן המכירה היטב את האיזור ואת נושא המרלוגים?

הנדלמן: "שיווק נכון וממוקד והכרת ההיצע והחלופות באזור. בתחום ישנם היצע וביקוש מוגבלים וכל עסקה חייבת לעבור התאמה מר-שלמת ובדיקות מדויקות כדי להתאים בצורה אופטימלית ללקוחות. בסניף מסחר ועסקים של רשת "המרכז לנדל"ן בע"מ" אנו מרכזים את כל נושא ההיצע והביקושים באזור בש-נים האחרונות. אנו בקיאים ברמות המחירים, יש לנו קשר לכל היועצים המשלימים, כגון: שמאים, יועצי קרקע, עו"ד, רו"ח וכו', כדי שעסקה באמת תצא לפועל בסופו של יום."

אילו מוקשים יכולים לחכות למי שמנסה לעשות עסקאות ללא ידע, או העזרות במומחה?

הנדלמן: "עסקאות נדל"ן בתחום זה הן עסקאות גדולות וכל פרט יכול להשפיע על סגירת העסקה כגון: התב"א, ייעוד הקרקע, רישום הטאבו, חוקיות המב"נים, נגישות תחבורתית היום ובעתיד וכו'."



דוגמאות לעסקאות מכירה / השכרה באיזור נמל חיפה

עסקאות מכירה:

1. ברח' הדגן - נמכר מגרש 14 דונם + 4,000 מ"ר מרלוג.
2. ברח' הגבורה - נמכר מגרש כ- 8.5 דונם לחברת לוגיסטיקה.
3. בשד' ההסתדרות - נמכר מגרש 1,200 מ"ר לחברת מסחר.
4. בשד' ההסתדרות - נמכר מגרש 8.5 דונם לחברת שילוח והפצה.

עסקאות השכרה:

1. ברח' הדגן - הושכר מבנה 600 מ"ר + 3 דונם, לאחסנת

חומרי גלם:

2. ברח' חלוצי התעשייה - הושכרו 4,000 מ"ר, מתוכם מבנה 1,500 מ"ר בעל תקרה של 12 מ', לאחסנה וייצור של חומרי בנייה קלה.
3. ברח' הגבורה - הושכרו 2,300 מ"ר, מתוכם 1,300 מ"ר בנוי, עבור אחסנת מנופים.
4. ברח' הגבורה - הושכרו 2,000 מ"ר, מתוכם 1,000 מ"ר בנוי,

עבור חברת לאחסנת מוצרי ניקיון:

5. ברח' הגבורה - הושכרו 4 דונם לאחסנה של חומרי בניין.
6. ברח' דרך חיפה - הושכרו 3,500 מ"ר לצורכי אחסנה ותפעול.
7. ברח' האשלג - הושכר מגרש 4 דונם לאחסנת רכבים.
8. ברח' בעלי המלאכה - הושכר מגרש של 4.25 דונם, לחברת רכבים.

מקור: המרכז לנדל"ן בע"מ