

25.08x21.72	1/3	עמוד 1	גלובס - נדל"ן	18/01/2021	75896833-9
פארק יער שוהם - 62200					

נדל"ן על הענן

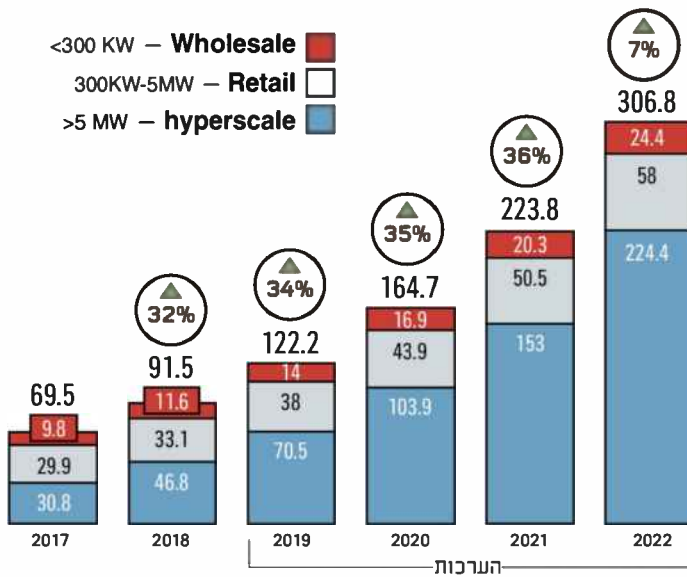
חוות השרתים הפכו לטרנד השקעה לוחט, ויותר ויותר חברות נדל"ן מניב נכנסות לתחום / הדס מגן, עמ' 2



18.64x31.02	2/3	2 עמוד	נדל"ן - גלובס	18/01/2021	75896831-7
פארק יער שוהם - 62200					

אפיק ההשקעה הלוהט של חברות הנדל"ן: חוות שרתים

תחזית צמיחת ההכנסות מחוות שרתים במיקור חוץ במיליארדי דולרים



*הערכות. ההשקרה בתחום חוות השרתים לא נעשית לפי יחידות שטח, אלא לפי יחידות חשמל מסוג KW

לאחר שחטפו מכה במשרדים ובמסחר, חברות הנדל"ן המניב מגוונות את התיק בעזרת תחום שדווקא שגשג בקורונה: חוות השרתים / הדס מגן

בשלהי נובמבר פורסם כי חברת מליסרון מקיימת מגעים להקמת חוות שרתים, בשיתוף עם חברת קריסיה. ואכן, בחודש מאי אמרה ליאורה עופר, יו"ר עופר השקעות, בעלת השליטה במליסרון, כי החברה צריכה להיות מוכנה לזהות הזדמנויות בתקופה זו ובחנות אפשרויות לגוון את אחזקותיה, בין היתר באמצעות רכישת חוות שרתים (כמו גם מחסנים לוגיסטיים).

מליסרון אינה היחידה בקרב חברות הנדל"ן המניב שהחליטה להשקיע בחוות שרתים: ביולי 2019 הודיעה עזריאלי על כניסתה ב-20% לחברת קומפאס (Compass), המתמחה בהקמת חוות שרתים. בשלהי 2020 רכשה עזריאלי קרקעות באזור התעשייה תנובת ובהיי פארק שוהם לצורך הקמת חוות שרתים לענקית הקמעונאות אמזון. ואילו Serverfarm של אבנר פפושדו, חברה לקרן תש"י להקמת חברה משותפת שתפתח חוות שרתים בישראל.

נראה כי אין חברת נדל"ן מניב שאינה בוחנת כניסה לתחום חוות השרתים, שהפך בצד תחום הלוגיסטיקה, לטרנדי ביותר. כמו הלוגיסטיקה, מגפת הקורונה רק העלתה את קרנו של התחום: רבים מהעובדים עובדים מהבית, התלמידים והסטודנטים לומדים רוב הזמן מהבית, כך שיש צורך גובר בהקמת "אכסניות" לשרתים הרבים המאפשרים את תעבורת הנתונים הזו. "משבר הקורונה", אומרת רינת שילה, אנליסטית הנדל"ן של רוסאדו מחקר וייעוץ, "חשף את מה שהיה ברור: הטכנולוגיה חדרה כמעט לכל התחומים בחיינו וייצרה עוד ועוד נתונים שיש לעבד ולאחסן. גם לפני הקורונה ראינו ביקוש הולך וגובר לשירותי ענן, אך מאז הקורונה זה הפך להיות יותר קריטי. "התחום של חוות שרתים נהנה משיעורי צמיחה גבוהים מאוד. יש עלייה שנתית ממוצעת של 24%

מהלכים גדולים מהזמן האחרון

מליסרון

תקים חוות שרתים בשיתוף עם החברה הבינלאומית קריסיה

עזריאלי

רכשה קרקעות לצורך הקמת חוות שרתים עבור אמזון

Serverfarm חברה לקרן תש"י להקמת חברה משותפת לחוות שרתים

בתעבורה בחוות השרתים בעולם, וזה תורגם לתשואות ברמות שסביב ה-15% על הנכסים האלה. שוק הדאטה סנטרס נהנה מהכנסות של כ-170 מיליארד דולר בשנה, עם שיעור צמיחה שנתי של למעלה מ-35%, והתחזית היא שעד שנת 2022, זה יגיע לרמות של 300 מיליארד שקל. אין אף תחום נדל"ני בעולם שצומח ברמות כאלה". חברת הנדל"ן המניב אדגר הייתה אולי הראשונה מבין חברות הנדל"ן המניב בישראל, לזהות את תחום חוות השרתים, והראשונה להיכנס

"חוות שרתים זה לא נדל"ן קלאסי. זו פעילות שנעה בין נדל"ן לעסק תפעולי. ויותר חברות נדל"ן נכנסות לזה כדי לפצות על הקושי בתחומים אחרים בענף"



נדב ברקוביץ', אנליסט IBI צילום: אילן בשור

אליו, כבר לפני 15 שנה. "התחלנו עם זה", מספר איתי קנטרוביץ, סמנכ"ל פעילות ישראל באדגר, "כשחשכנו אילו שירותים נוכל להציע ללקוחות שלנו בבניינים שלנו, כדי שזה יהיה אטרקטיבי לשוכרים. החלטנו על חוות שרתים מרכזית קטנה בכל בניין, שבה כל דייר בבניין יוכל לאחסן ולהפעיל את השרתים שלו, במקום שכל שוכר יצטרך לדאוג לזה בעצמו. "התחלנו להקים את הפונקציה הזו בכל בניין שלנו וראינו שעבור השוכרים זה פתרון מצוין. עבורם, עלות של הקמת חדר שרתים היא גבוהה מאוד ולא מגיעים לרמת השרידות של חוות שרתים מרכזיות. זה תחום שמצריך הרבה ניסיון, כי זו בנייה מסוימת, מורכבת. "לפני כמה שנים קנינו בניין בראש העין באזור התעשייה, שהתקשינו למצוא לו שוכרים, עלה לנו רעיון להקים על השטח חוות שרתים ולהציע את זה לחברות תקשורת. זה התחיל

26.09x32.3	3/3	3	עמוד 3	נדל"ן - גלובס	18/01/2021	75896832-8
פארק יעד שוהם - 62200						

המיקום האידיאלי של חוות שרתים

קרבה לרשתות תקשורת

נגישות של מקורות חשמל

אזורים קרים עם עלויות חשמל נמוכות

מקור: קבוצת עזריאלי



↑
חוות שרתים. "זה תחום שמצריך הרבה ניסיון" צילום: Shutterstock / א.ס.א.פ קריאייטיב

עם פרטנר, עם 600 מ"ר, שבהמשך הורחבו, אח"כ עם בזק בינלאומי עם כ-1,100 מ"ר.
"חוות שרתים", אומר נדב ברקוביץ, אנליסט הנדל"ן של IBI: "זה לא הנדל"ן הקלאסי. זו פעילות שנעה בין נדל"ן לעסק תפעולי. זה תחום שפועל בקורלציה הפוכה לשוק הנדל"ן הרגיל, כמו תחום הלוגיסטיקה. יותר ויותר חברות נדל"ן נכנסות לזה כדי לפצות על הקושי בתחומים אחרים בנדל"ן".
נראה שהקורונה עשתה טוב לשני התחומים.

"נכון, אבל חוות שרתים הוא תחום הרבה יותר מורכב מלוגיסטיקה, ששם שכר הדירה נקבע לפי מ"ר, ואין קשר לתחום הפעילות של החברה. בחוות שרתים, לעומת זאת, דמי השכירות נקבעים לא רק לפי מ"ר אלא לפי צריכת החשמל. לצורך הקמת חברת שרתים נדרש ידע מסוים, ומי שייכנס לתחום יידרש ללמוד את זה. עזריאלי למשל, רכשה את הידע הזה באמצעות כניסה לחברה שעוסקת בכך".

"מבחינת חברות הנדל"ן המניב", אומרת שילה מרוסאריו מחקר וייעוץ, "זה עוד אמצעי לגוון את ההכנסות. אם ניקח לדוגמה את מליסרון, הנהלת החברה משכילה לפעול לגיוון תיק הנכסים שלה על ידי כניסה לאפיקי נדל"ן חדשים. מרבית תיק הנכסים שלה מיועד למסחר, אבל אנחנו מבינים היום שלא משם תבוא הישועה, וייקח זמן עד שהנדל"ן למסחר יחזור לרמתו

ולכן חשוב לנקוט פעולות נוספות ויצירתיות כבר עכשיו. תחום הראטה סנטרס עשוי לאזן ולפצות".

"לא כל אחד יכול להיכנס לזה"

גורמים במליסרון מסבירים כי בוחנים שם את התחום. לדבריהם, ראטה סנטרס היא פעילות צומחת בשוק מתפתח ומשיק לנדל"ן, כי בסופו של דבר זה דורש השקעות הוניות משמעותיות מאוד וירע מאוד משמעותי ופיתוח מאוד מקצועי, ו"לא כל חברה יכולה לעשות את זה".

גורם אחר בחברת נדל"ן מניב אומר לגלובס: "יש מי שנוטים להסתכל על זה כמשהו ששייך לתחום הטכנולוגיה או תשתית, אך זה נדל"ן מניב לכל דבר. הקורונה בהחלט העניקה רוח גבית לתחום, אך הרוחף העיקרי זה המעבר לשירותי ענן באמצעות מיקור חוץ".

על פי רוחות עזריאלי ל-2019, בעוד שב-2016 רק 12% משירותי חוות השרתים סופקו במיקור חוץ והיתר נוחלו בחברות עצמן, בשנת 2019 הנתח של מיקור החוץ עלה ל-45%. אמוון היא החלוצה בתחום, ובשנת 2019, תחום שירותי הענן שלה היווה כ-13% מהמכירות בשנת 2019 ו-78% מהרווח התפעולי. AWS, המרכזת את שירותי הענן של אמוון, הניבה 35 מיליארד דולר של מכירות לאמוון בי-2019, לפי נתוני החברה ואומדני אנליסטים. בשנת 2019 התחום של

שירותי ענן הכניס 270 מיליארד דולר וכל התחזיות הן שבשנת 2024 זה יגיע ל-375 מיליארד דולר.

על פי גורמים בתחום הנדל"ן המניב, המכירים את התחום, חוות שרתים מניבה שבעה דולרים על כל דולר אחד שמושקע בהקמתה.

בדוחות עזריאלי לשנת 2019, מדווחת החברה כי קיבלה החלטה להשקיע בתחום, בשל פוטנציאל הצמיחה שקיים בו, ומתוך כוונה שהוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות הקבוצה. לכן החליטה כצעד ראשון להיכנס ב-20% לקומפאס, הפועלת בתחום הראטה סנטרס בארה"ב ובמונטריאול בקנדה. להערכת החברה, תחום חוות השרתים צפוי לגדול בקצב משמעותי ויכול להוות מנוע צמיחה נוסף לפעילות הקבוצה.

בדוחות מצוין כי חוות השרתים דורשים מיקום גיאוגרפי שבו יש חיבוריות רחבה ומהירה לרשתות תקשורת, באמצעות סיבים אופטיים וגישה להספקת חשמל גדולה וזמינה, לצורך תמיכה בהעברת המידע מהלקוחות אליהם ולצורך עיבוד המידע, אחסונו וקירור הסביבה שבה נמצאים השרתים.

כיום, מציינת עזריאלי, "שוק הראטה סנטרס הגלובלי הוא מן הצומחים בתחום הנדל"ן, עם צפי צמיחה שנתי ממוצע של 7.23%. העלייה בביקושים לשירותי אחסון בראטה סנטרס נובעת גם מהמגמה העולמית של מעבר

"ייקח זמן עד שהנדל"ן למסחר יחזור לרמתו ולכן חשוב לנקוט פעולות יצירתיות של שיתוף הפעולה של עזריאלי עם קומפאס הוא אידיאלי"



↑
רינת שילה, רוטאריו מחקר וייעוץ צילום: יח'צ

לניהול מידע עליירי מיקור חוץ. "רווחיותם של חוות השרתים, בדומה לנכסי נדל"ן ותשתיות אחרים, נמדדת במודל של החזר עלות, ושוק זה מתאפיין בתשואות גבוהות משמעותית, בהשוואה לתחומי נדל"ן מניב אחרים בשווקים הבינלאומיים". בתחום זה, מציינת עזריאלי, יש מספר מצומצם של "לקוחות על", שהם צרכנים גדולים, כמו ספקי שירותי ענן גדולים וחברות תקשורת, שהם לקוחות מתחכמים בעלי דרישות מאוד מורכבות וספציפיות. על כן, היכולת להתקשר עם לקוחות אלו מהווה מרכיב חשוב להצלחה בתחום.

"כשאנחנו בוחנים את השוק המקומי", מסכמת שילה מרוסאריו, "לעזריאלי יש ההון והנגישות לקרקעות בישראל, ותכנון ובנייה, כך שברמה הזו, השיתוף פעולה שהיא עשתה עם קומפאס הוא אידיאלי. עזריאלי יודעת לצפות את הדבר הנבא. היא פורצת דרך ואחריה כל השאר".

7
דולרים
יניב כל דולר שמושקע בהקמת חוות שרתים (עפ"י הערכות)

4.78x34.41	1	עמוד 19	כלכליסט - כותרת	18/01/2021	75897805-9
שהם מועצה מקומית - 62200					



עשו עסקה | יד שנייה

נתניה

■ דירת 3.5 חדרים, רחוב זלמן שניאור, 70 מ"ר, קומה 6 מתוך 8, חניה משותפת, מעלית, נמכרה ב-1.26 מיליון שקל

באר שבע

■ דירת 5 חדרים, רחוב עיז גדי, 131 מ"ר, קומה 7 מתוך 9, מעלית, נמכרה ב-1.1 מיליון שקל

אשדוד

■ דופלקס 5 חדרים, רחוב אקסורוס בשכונת המרינה, 211 מ"ר, 7 מ"ר מחסן, 2 מרפסות 42 מ"ר ו-12 מ"ר, קומה 6 מתוך 8, עם חניה, ממ"ד ומעלית, נמכרה ב-2.85 מיליון שקל

3.45

חיליון שקל

המחיר שבו נמכר קוטג' 5.5 חדרים ברחוב עדולם בשוהם, 160 מ"ר, גינה 80 מ"ר, חניה

ירושלים

■ דירת 3 חדרים, רחוב מל"ל במושבה הגרמנית, 73 מ"ר, קומה 1 מתוך 3, ללא חניה, ללא מעלית, נמכרה ב-2.25 מיליון שקל

תל אביב

■ דירת 3.5 חדרים, רחוב קינג ג'ורג', 85 מ"ר, קומה 1 מתוך 3, נמכרה ב-3.12 מיליון שקל

■ דירת 2 חדרים, רחוב חיים ויטל, שכונת פלורנטין, 35 מ"ר, קומה 2 מתוך 4, נמכרה ב-1.85 מיליון שקל

הרצליה

■ קוטג' 5 חדרים, רחוב בארי, 155 מ"ר, מגרש 255 מ"ר, חניה, נמכר ב-3.68 מיליון שקל

דיווח: אנגלו סכסון, רי/מקס אושן



הירשמו עכשיו
לניוזלטר **נדלניסט**
והישארו מעודכנים