

24.64x35.69	1/6	עמוד 1	כלכליסט - נדלן	31/01/2018	62099388-5
פארק יער שוהם - 62200					

06 אחסן השקעה

צריכה מקוונת גואה ותעודת ביטוח מפני מיתון: מרכזים לוגיסטיים הופכים למרכיב הכרחי (ולוהט) בכל פורטפוליו נדל"ן // אמיתי גזית

מגזין
כלכליסט

נדל"ן

31.1.2018

זה עניין של כלכלה, של לוגיסטיקה

כך הפכו מרכזי
הלוגיסטיקה הענקיים
לתחום ההשקעה
הלוהט ביותר
בנדל"ן המניב
// אמיתי גזית

צילום שער: שלומי מוצפי



27.24x36.57	2/6	6 עמוד	כלכליסט - נדלניסט	31/01/2018	62099352-6
פארק יער שוהם - 62200					

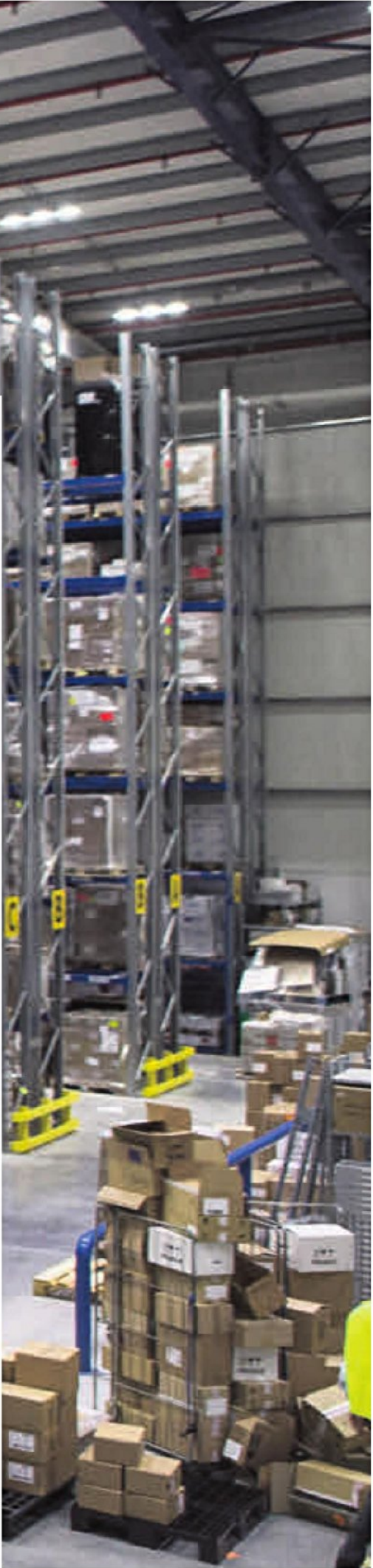


עם יותר מ-500 אלף מ"ק, המרכז הלוגיסטי של טבע הוא כנראה המבנה בעל הנפח הגדול בישראל; יותר מפעם וחצי נפחו של המגדל העגול במרכז עזריאלי, לשם השוואה. הוא מוטל כלווייתן אפור וענקי ממערב לכביש 6, כמה קילומטרים מצפון לצומת בית שמן. אורכו כארבעה מגרשי כדורגל, גובהו כבניין בן 12 קומות והוא משתרע על שטח בנוי של 50 אלף מ"ר. אף שנחנך רק לפני שבע שנים בעלות הקמה של חצי מיליארד שקל, טבע מעוניינת למכור אותו במסגרת תהליך ההתייעלות שלה. על פי חלק מהדיווחים, אמזון ואיש העסקים מוטי בך-משה כבר הביעו עניין ברכישתו.

המרלוג (מרכז לוגיסטי) הזה הוא רק קצהו המזרחי של אזור תעשייה ענק השייך מוניציפלית לשתי רשויות, שוהם וחבל מודיעין, ושהפך בשנים האחרונות לבירת המרכזים הלוגיסטיים בישראל. אף שמדובר במתחם אחד הוא מחולק לשני אזורים תעשייה המנהלים בנפרד על ידי חברות שהקימו שתי הרשויות: היי פארק שוהם ופארק התעשייה חבל מודיעין. ביחד ולחוד, אזורי התעשייה הללו משגשגים בשנים האחרונות, עם מרלוגים של כמה מהחברות הגדולות במשק: מכבי שירותי בריאות, שופרסל, זוגלובק, UPS, שטראוס, פריי-גו, יקבי כרמל ועוד. ההצלחה נובעת מהמיקום האידאלי למרלוגים, שכל תכליתם ריכוז והפצה: צמוד לכביש 6 ולכביש 1, דקה מנתב"ג.

אבל השגשוג הזה נובע גם מביקוש גואה למר-כזים לוגיסטיים. נסיעה בכבישים המהירים בארץ מגלה כמה מתחמים שהנצו בשנים האחרונות ומאכלסים מחסני ענק: בצומת שילת, על כביש 5 מערבית לכפר קאסם, בקיבוץ אייל, במעין שורק שבראשון לציון, בקיסריה ועוד.

הפריחה בענף לא חמקה מעיני יזמים הנדל"ן הגדולות, המזרימות אליו כספים: לאמות השקעות 25 אלף מ"ר בנויים במודיעין שאותם היא משכיר רה לנובולוג ופוקס, ובתחילת השנה חברה מרשות מקרקעי ישראל ב-70 מיליון שקל מגרש נוסף שעליו תוכל לבנות 34 אלף מ"ר. גם עזריאלי, מניבים, סלע קפיטל, גבי ים ואשטרום מגלות עניין בתחום ומחפשות הזדמנויות השקעה. אפילו קבר צות הרכישה בעניין: קבוצה שארגנו היוזמים משה אביטן ויואב שחר קנתה לפני כשנתיים מתחם במעין שורק כדי לבנות בו מרכז לוגיסטי בהיקף של 24 אלף מ"ר. קבוצת סופרין מארגנת קבוצת רכישה להקמת מרלוג של 36 אלף מ"ר בחולון. כדי להבין את העניין שמגלים היוזמים בתחום אפשר פשוט לצלול לדו"חות הכספיים



מרלוג שמושכר
ליקבי כרמל ולחברת
התרופות פריגו.
מדפים בגובה ארבע
קומות

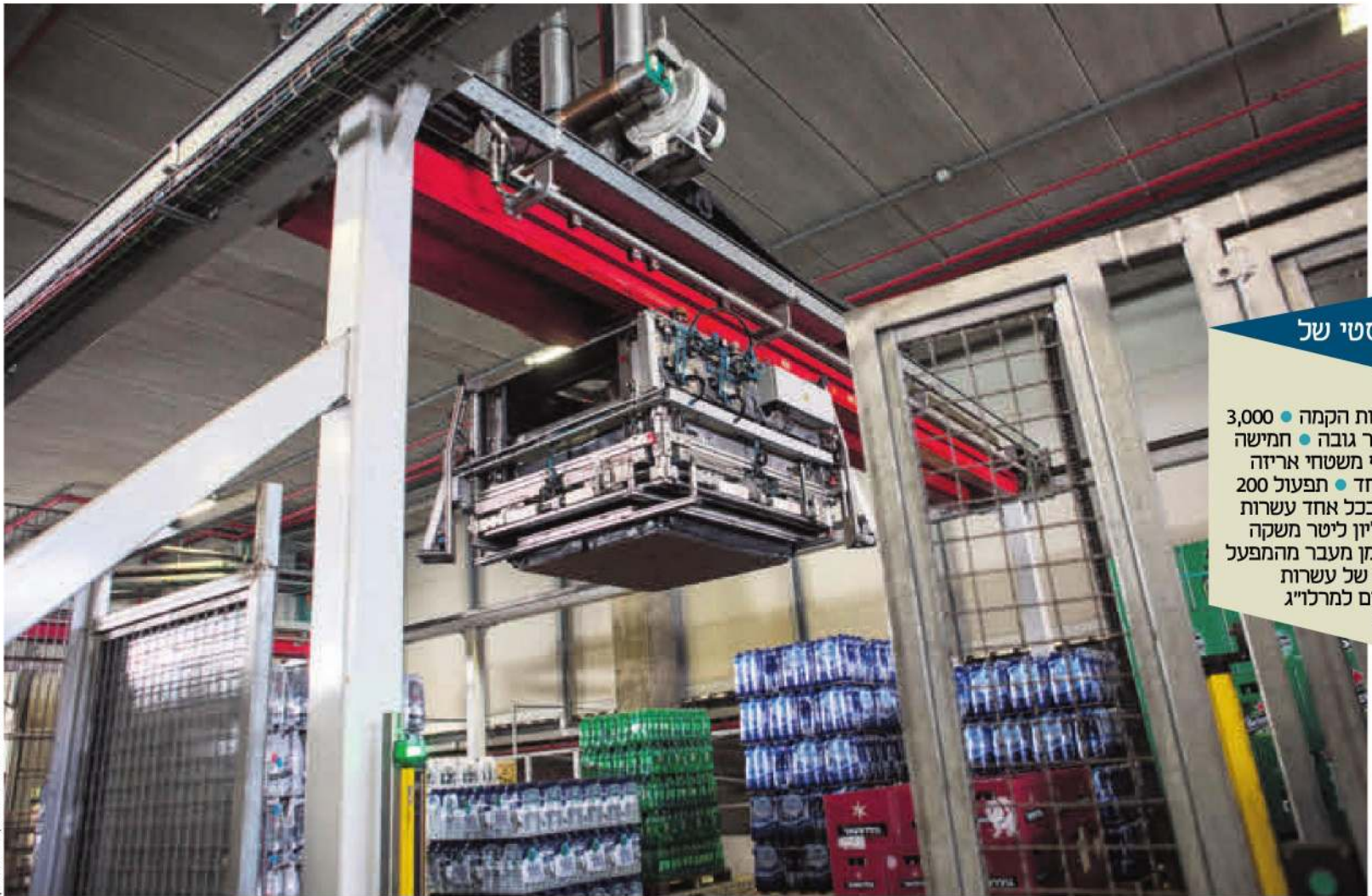
תשקירי מדף

הקניונים דועכים, טרנד המשרדים מתנדנד, אבל **ענף המרכזים הלוגיסטיים הפך לתחום הלוהט בנדל"ן המניב**. הזינוק בצריכה, הסחר הגואה ברשת וטכנולוגיות מידוף הפכו את המחסנים האפורים למרלוגים מתוחכמים שמנהלים כמויות דמיוניות של מלאי ורושמים קופה יפה למקימים ולמשכירים. חברות הנדל"ן המניב עמוק בעניין, וקבוצות הרכישה נעמדות בתור **||| אמיתי גזית** | צילום: תומי הרפז

26.85x28.03	3/6	7 עמוד	כלכליסט - נדלניסט	31/01/2018	62099354-8
פארק יער שוהם - 62200					



24.85x32.47	4/6	עמוד 8	כלכלי סט - נדלני סט	31/01/2018	62099353-7
פארק יער שוהם - 62200					



התוסס המרכז הלוגיסטי של טמפו, נתניה

80 מיליון שקל עלות הקמה • 3,000 מ"ר בני • 42 מטר גובה • חמישה עגורים • 14 אלף משטחי אריזה של טון וחצי כל אחד • תפעול 200 משטחים בשעה, ובכל אחד עשרות ארגזים • 300 מיליון ליטר משקה בשנה • 3 דקות זמן מעבר מהמפעל למרלוג • חיסכון של עשרות נסיעות משאית ביום למרלוג • הישן בפתח תקווה

צחי סופרין מספר כי קבוצת הרכישה שארגנה החברה בחולון התמקדה ב"בנייה לעסקים קטנים יותר, שזקוקים לשטחי לוגיסטיקה קטנים: יבואנים קטנים, יצרני חומרי אלומיניום, דקים ופרגולות, שצריכים מקום לאחסון הציוד. בנוסף לכך כ-20% הם משקיעים שהחברה גייסה מפה לאוזן ומשכירים את השטח שבבעלותם". לדברי סופרין, עסקים קטנים זקוקים לשטחי לוגיסטיקה משום שהעיריות מורציאות אותם ממרכזי הערים: "העיריות רוצות לבנות לגר בה משרדים, יש יותר ארנונה, זה יותר יפה, יותר נקי ויש יותר תעסוקה". סופרין מספר כי הפרויקט הראשון הצליח, ולכן הם נמצאים כיום בהליך לאיתור שני מתחמים נוספים. לאחר שיחתמו על הסכמים עם בעלי הקרקע יגייסו משקיעים לקבוצת הרכישה.

"כשיש בתיק נכסי מסחר ומשרדים, מתבקש לצרף גם לוגיסטיקה"

מי שעוררו את עניין הציבור במרלוגים הן חברות כמו אמזון, אבל שחקנים ותיקים בענף מבהירים כי הוא צמח במהירות עוד לפני שאמזון הודיעה על כניסתה לישראל, והצורך בו קיים גם בלי קשר לאתרי הקניות המקוונים. "הפצה לבתים הגדילה את הצורך במרכזים כאלה", מודה שחר, "אבל המחסנים לא נולדו כדי להעביר מוצרים הביי תה. היו בונים אותם גם ללא אתרי הקניות המקוונות, משום שתמיד היה צורך להפיץ מוצרים לסניפים". את הענף רחפו שני כוחות מרכזיים: הצמיחה הכלכלית וההתפתחויות הטכנולוגיות שמאפשרות לייעל את השימוש בקרקע, וכך לאחסן הרבה יותר דברים בתא שטח קטן בהרבה. "העניין בתחום החל בעקבות העלייה בצריכה", מסביר נטע ברמן, מנכ"ל מסד עוז שמנהלת פרויקטים להקמת מרלוגים, ועם לקוחותיה נמנות טבע, אסם, שופרסל ותנובה. "יבואנים הקימו לעצמם מחסנים בתחום הבגדים והאלקטרוניקה, כדי לספק סחורה לרשי תות קמעונאיות, וזה יצר עניין". מבחינת יומי הנדל"ן, מסביר שחר, המרלוגים —

בהיקף המסחר המקוון. "עסקת כפר מסריק (הקמת מרלוג) בהשקעה של 120 מיליון שקל — א"ג, שעליה הכרזנו לאחרונה, ממחישה את הציפייה שלנו לביקוש מתחזק לשטחי לוגיסטיקה חדשים במיקומים מרכזיים, עם נגישות גבוהה לצירי תחבורה וקרבה למרכזי אוכלוסייה. גם הנכסים שרכשנו בראשון לציון מערב, באלון תבור (50% ממתחם הוליס ב-45 מיליון שקל) ובסמוך לחדרה (מפעל אמניר ב-56 מיליון שקל, א"ג) מהווים פוטנציאל צמיחה בתחום".



איתמר רגב, מגה אור: זה התחיל עם אופיס

דיפו, שנכנסו לארץ ב-2007 והקימו מרלוג ענק. אחר כך הגיעה איקאה. בשני הסניפים הראשונים היא הסתדרה, אבל עם השלישי היא הבינה שנדרש מרלוג מרכזי. הקמנו אותו על 20 אלף מ"ר בנוי באשדוד"

של מגה אור, חברה ציבורית בשליטת צחי נחמיאס, אחת המובילות בינום והקמת מרכזים לוגיסטיים. בשנה האחרונה מניית החברה נסקה ורשמה רווח של 68.8%, ובעשור האחרון שווי המניה זינק בכ-2,000%. לחברה 32 נכסים מניבים, מהם עשרה מרלוגים והיתר מתחמים מסחריים שהקימה בשיתוף ביג ורמי לוי. נוסף על כך היא מקימה כיום עוד תשעה מרלוגים, ובצנרת התכנונית שלה עוד 12 מתחמים שלפחות בחלקם תקים מרלוגים. "העלייה במניה לא יכולה להיות מוסברת במרכזים המסחריים שמגה אור בנתה עם ביג, משום שמניית ביג לא עלתה בשיעור כזה", אומר ירון שחר, מנהל מחלקת השקעות ומחקר במאן. נכסים. "בעל השליטה צחי נחמיאס פיתח מומחיות בתחום הלוגיסטי, ומכאן העלייה בשווי המניה".

איתמר רגב, מנכ"ל מגה אור, אומר כי החברה נכנס לתחום המרכזים הלוגיסטיים לפני כעשור בעקבות צרכים שהשוק הציף: "חברות שחשבו שיאחסנו בכמה מקומות בחרו להתרכז, לצמצם את התחנות בדרך ללקוח ולשפר את היעילות", הוא אומר. "זה התחיל עם אופיס דיפו, שני כנסו לארץ ב-2007 וביקשו להקים מרכז לוגיסטי ענק. אחר כך הגיעה איקאה: בתחילת דרכה היא אחסנה מוצרים ליד הסניפים בנתניה ובראשון לציון. כשהם פתחו בקריית אתא הם הבינו שהם צריכים מרלוג מרכזי גדול, וכך הקמנו להם מרלוג בשטח בנוי של 20 אלף מ"ר באשדוד, ליד הנמל".

המנוע: צמיחה כלכלית ואינטרנט

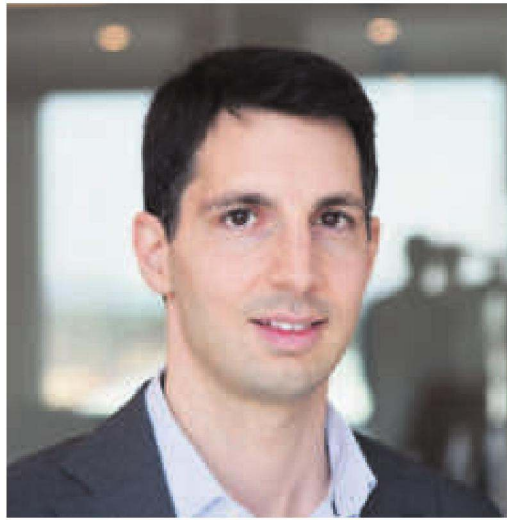
עוד שחקנית שזיהתה את הטרנד בשלביו המוקדמים היא קרן הנדל"ן המניב ריט 1, המשקיעה בלוגיסטיקה מ-2011. באותה שנה הלוגיסטיקה היוותה 7% מסל הנכסים של הקרן, וכיום היא מהווה 10% כשבמקביל צנח שיעור האחזקה של הקרן במשרדים מ-61% ל-49%. "את המגמה של התחזקות הנדל"ן בסקטור הלוגיסטיקה זיהינו לפני שש שנים", מסביר שמואל סידר, מנכ"ל ריט 1. "הסיבה העיקרית לצמיחת הסקטור היא הצמיחה הכלכלית המשמעותית בישראל בשנים האחרונות והמגמה העולמית של עלייה

24.68x31.79	5/6	10	עמוד	נדלניסט - כלכלי	31/01/2018	62099351-5
פארק יער שוהם - 62200						



ירון שחר, מ.א.נ נכסים:

יתרון משמעותי בהשקעה בלוגיסטיקה, מעבר לפיזור הסיכון, הוא שהענף חסין מיתון. כאשר המשק עובר למיתון, חברות מצמצמות קודם כל במטה; המרלו"גים הם האחרונים בתור לקיצוץ"



אביעד יהב, יהב-חמיאס נכסים:

החברות שבונות מרלו"גים לעצמן מוכנות לשלם יותר מחברות הנדל"ן המניב. שיקולים תפעוליים מצדיקים תשלום גבוה יותר על הקרקע, כי ההתייעלות עשויה להחזיר את ההשקעה"

כדורגל, ואז הוא צריך לצרף לאותה הזמנה מוצר אחר. ככל שהמוצרים יותר קטנים, יש הרבה יותר עבודת ליקוט. המחסן הפשוט הזה הולך ונעלם. תהליך העבודה במרלו"גים המודרניים כולל את מה שמכונה מידוף, כלומר העברת ארגונים למדפים או משירתם מהמדף וליקוט, כלומר איסוף פריטים בודדים. הטכנולוגיה הקיימת בעולם עוד לא הוטמעה במלואה בישראל, ורק חלק מהמרלו"גים הגדולים של החברות המובילות במשק מצוידים ביכולת ליקוט. למעשה, ממדי המרלו"ג מעידים על הטכנולוגיה שמשמשת אותם. אם בעבר גובהם של מחסנים היה 6-8 מטר, היום גבה הסטנדרט ל-13 מ"ר, הן בזכות סף הגובה החדש שאליה מגיעות מלגזות, והן משום שמעבר לכך תקנות כיבוי אש מחייבות פתרונות כיבוי יקרים. המרלו"גים המשוכללים ביותר מתנשאים לרום של 40 מטר. מדפים גבוהים כאלה נגישים רק למערכות רובוטיות.

נדל"ן מניב. הקבוצות עשויות להביא לעלייה נוספת במחירי הקרקע, בדומה למה שאירע בתחום המגורים. "נוסף על כך בהיעדר חלופות השקעה טובות יותר, קיימת נכונות לצאת לייזום גם בשיעורי רווחיות נמוכים יותר – בין היתר בקרב גופים מוסדיים או חברות נדל"ן מניב ציבוריות שגייסו אג"ח וצריכות להשקיע את הכסף".

מדפים שנוסעים ועגורנים אוטונומיים

העלייה בערך הקרקע והצמיחה בביקושים הובילה את הענף להתייעלות, שמתבטאת בטכנולוגיה שמשמשת את המרלו"גים ומאפשרת להגדיל את נפח וצפיפות האחסון. "ככל שאתה יעיל יותר, אתה חוסך יותר ומרוויח יותר", מסביר שחר. "בעבר פועל היה הולך ומביא סחורה מהמדף. דמיין בן אדם שהולך להביא נורה מקצה אחד של מגרש

היוו הזדמנות לגיוון תיק ההשקעות. "כשיש תיק נכסים של מסחר ומשרדים, מתבקש שיהיה גם לוגיסטיקה. זה מאפשר פיזור והקטנת הסיכון. עוד יתרון למשקיעים הוא שמדובר בענף חסין מיתון. המרלו"גים יהיו האחרונים שיפגעו בתקופת מיתון, משום שבמיתון בשלב ראשון חברות מצמצמות את המטה".

"לוגיסטיקה זה עולם שצומח מהר יותר מהכלכלה", מסביר בכיר בשוק ההון המשקיע במרכזים לוגיסטיים. "אם הכלכלה צומחת ב-3% בשנה, הלוגיסטיקה צריכה לצמוח קצת יותר, כי בדרך אנונח גם מתעשרים. אנשים צורכים יותר, ומישו צריך להביא להם מוצרים. צמיחה בצריכה של 4% בשנה זה הרבה מ"ר של מחסנים שצריך לבנות". העלייה בביקוש ובתשומת הלב של המשקיעים מתבטאת גם בניגון במחירי הקרקעות: "לפני עשר שנים מגרשים למרלו"גים נמכרו ב-700 אלף שקל לדונם", אומר ברמן. "היום המחיר הגיע ל-3 מיליון שקל לדונם". העסקה שסימנה את עליית המחירים היתה זו שבה קבוצת רכישה שארגנה חברת יוקה של משה אביטן ויואב שחר קנתה מחברת מאיר של יעקב שחר וישראל קז שטח של 39 דונם ב-123 מיליון שקל, מחיר המשקף יותר מ-3 מיליון שקל לדונם.

"כשבוחנים את עליית המחירים בענף, צריך לזכור שחברות הנדל"ן המניב הן רק סוג אחד של שחקן בענף", מסביר אביעד יהב, מנכ"ל יהב-חמיאס נכסים, המקימה ומי שכירה מרלו"גים. "סוג אחר הוא המשתמש העצמי, שרוכש את הקרקע כדי להקים מרכז לוגיסטי לעצמו, והמספרים שהוא רואה לנגד עיניו שונים מאלו של חברות הנדל"ן המניב. שיקולים תפעוליים עשויים להצדיק תשלום גבוה יותר על הקרקע, משום שחיסכון בפעילות השוטפת בעקבות התייעלות עשוי להחזיר את ההשקעה ומעבר לכך. "שחקניות יחסית חדשות בתחום, אם כי לא בהיקפים משמעותיים בשלב זה, הן קבוצות רכישה שלאחרונה החלו להתארגן לפרויקטים לוגיסטיים. קבוצת הרכישה במעיין שורק שילמה על הקרקע הרבה יותר מכל הצעה של חברת



הענף

המרכז הלוגיסטי של טבע, שוהם

- 500 מיליון שקל עלות הקמה • 50 אלף מ"ר בנוי (77 אלף מ"ר סה"כ)
- 4 מגרשי כדורגל באורך • 42 מטר גובה • נפח של 200 בריכות
- אולימפיות • 4,200 טון מדפים • 11 עגורנים • 1,000 חבילות תרופות
- בשעה • 1,500 משטחי משלוח ביום

25.94x32.2	6/6	עמוד 12	כלכליסט - נדלניסט	31/01/2018	62099355-9
פארק יער שוהם - 62200					



זחי סופרין, קבוצת סופרין: עסקים קטנים זקוקים לשטחי לוגיסטיקה, משום שהעיריות מוציאות אותם ממרכזי הערים. העיריות רוצות לבנות לגובה משרדים, יש יותר ארנונה, זה יותר יפה, יותר נקי ויש יותר תעסוקה"

צאים לקוח תוך כדי בנייה, ולעתים לאחר השלמתה. לער מת זאת, את המרלו"גים הענקיים יבנה המשכיר רק לאחר שאיתר שוכר, ובמקרים רבים מדובר בכלל בבנייה עצמית.

האם למחירים יש עוד לאן לעלות?

שחר מאמין שתחום האחסון והלוגיסטיקה עדיין רחוק ממיצוי הצמיחה. "יש מחסור במרכזים מודרניים, לכן הקר קעות ימשיכו להתייקר", הוא מעריך. "נראה המשך במגמת ההתחדשות של המרלו"גים והפיתות למרכזים גדולים עם רובוטקה מתקדמת, שייעלו את מערכי ההפצה".

אחת הדוגמאות המסקרנות היא פרויקט שמקימה ביי מים אלה אורייין, המספקת שירותים לוגיסטיים: החברה שכרה ממנה אור שטח בשילת ובונה עליו מרכז לוגיסטי של כ-40 אלף מ"ר בנוי. על פי התוכנית, עובדי המחסן לא ינועו במתחם, אלא יפעילו רובוטים נמוכי קומה. על פי פקודה, הרובוט יחל מתחת למדפים עד שיגיע למקום הרצוי, ושם ישלח מעלה זרוע הידראולית שעליה יניח את המדף הרצוי, ואותו יביא אל המלקט. מחסן כזה חוסך למלקט זמן רב ומאפשר לצופף את המדפים, משום שהמסדרונות בין טור המדפים יהיו צרים בהשוואה למסדרונות במרלו"ג שבו נעים בני אדם ומלגוזות.

גם רגב מאמין שהמרלו"גים ילכו ויגדלו, משום שחברות יצמצמו חנויות: הלקוחות יזמינו באינטרנט, והחברות ישלחו את המוצרים ישירות הביתה. "גופים כמו אמזון יצמצמו את הפער מהיצרן לצרכן. החוליה של החנות נופלת, אין מגע די אדם. אפשר להכריז שהתהליך מהמורה לצרכן השתנה והפך להיות מהאינטרנט, דרך המחסן, לצרכן".

יהב זהיר יותר משחר: "באזורי הביקוש ערכי הקרקע כבר הגיעו למספרים גבוליים מבחינת ההיתכנות הכי כלכלית להקמת נכס מניב", הוא אומר. לדבריו, הבעיה נעוצה בכך שמחסן לוגיסטי צורך הרבה קרקע, ושלא כמו במשרדים או מגורים, אי אפשר לבנות קומות לגור בה. הפתרון שיהב מצא באזור התעשייה שוהם הוא שיי לוב של משרדים ולוגיסטיקה: "הבנו שלא ניתן להגיע לרווחיות מספקת בפרויקט לוגיסטי סטנדרטי, משום שהוא לא מייצר די שטח להשכרה. לכן בחרנו בתמהיל של מבני לוגיסטיקה משולבי משרדים. היה לנו ברור שלא ניתן להשכיר את המבנים הלוגיסטיים לחברות שפעילותן מתאפיינת בתנועה משאיות אינטנסיבית או כאלו שמחפשות חצר אחורית לאחסון. ייעדנו את המבנים לחברות שמחפשות בית – למשרדי המטה והנהלה שלהן, לצד מענה לצרכים הלוגיסטיים".



נטע ברמן, מסד עוז: העניין בתחום החל בעקבות העלייה בצריכה, כשיבואנים הקימו מחסנים כדי לספק סחורה לרשתות. לפני עשר שנים מגרשים למרלו"גים נמכרו ב-700 אלף שקל לדונם, היום זה 3 מיליון שקל לדונם"

שקיעה בנדל"ן מניב סיפר ל"מגזין כלכליסט" כי הם שקלו לרכוש את השטח, אך נוכחו לדעת שלא יהיו להם שוכרים, שכן המערכות מותאמות לטבע בלבד, כלומר יום המשכיר מרלו"ג ענק ומתחכם ללקוח אחד מוצא את עצמו כבול אליו. אותו בכיר סיפר כי מסיבה זו החברה שלו מעדיפה להשקיע במרכזים לוגיסטיים סטנדרטיים ולא מתחכמים מדי, כך שתישאר להם מידה של גמישות.

מצד שני, כמו בעסקת מגה אור ודואר ישראל, גם הלי קוח כבול לשנים ארוכות. "ההשקעה של שוכרים במערכות גדולה, ולכן הם לא ממחרים לעזוב", מסביר שחר. "זה לא כמו במשרד שאתה יכול לארוז ולעבור לבניין אחר, את המכונות אתה לא יכול להעביר למקום אחר".

על פי שחר, המרכזים הסטנדרטיים בגובה 12 מטר מתאימים ל"בנייה ספקולטיבית", כלומר פרויקט שבו מר

המורכב המרכז הלוגיסטי של שופרסל, שוהם

- 450 מיליון שקל עלות הקמה
- 3,500 סוגי מוצרים
- 40 מיליון ארגזים בשנה
- 99.96% דיוק בליקוט
- 37 אלף מ"ר בנוי (מתוך 51 אלף מ"ר כולל), מחציתם בקירור
- מחסן קפואים בטמפרטורה של עד מינוס 18
- מחסן מצוננים בטמפרטורה של 15 מעלות
- 450 עובדים
- 450 משאיות ביום

צילומים: נחום שעל, אוראל כהן, עמית גורן

ניצנים של אוטומציה במחסנים אפשר היה לראות כבר לפני 30 שנה בישכר ובמערכת הביטחון, אבל אז הם היו דוגמאות ייחודיות ולא מייצגות. בעשור האחרון חברות גדולות החלו להקים לעצמן מרכזים אוטומטיים ענקיים. אחת הראשונות היתה טמפו, שהנכה ב-2011 מרלו"ג ענק שגובהו 40 מטר, וניכר היטב במחלף פולג בנתניה. "יש פה 14 אלף משטחים", מספר מרק לוברסקי, מנהל המרכז, "אבל יותר מנפח האחסון העצום חשובה התפוקה לשעה שמרלו"ג אוטומטי נותן. אנחנו יודעים להוציא ממנו 200 משטחים לשעה, ובכל משטח עשרות ארגזי משקאות".

טמפו הקימה את המחסן על קרקע שבבעלותה, בתוך שטח המפעל, ולמרות החיסכון ברכישת הקרקע הקמת המרלו"ג עלתה לה כ-80 מיליון שקל, בעיקר בגלל הטכנולוגיה היקרה. מסועים מובילים משקאות באופן אוטומטי בתוך שלוש דקות מהמפעל אל המרלו"ג, שם הם מקבלים קוד שעל פיו הם נשלפים למשאיות שמפזרות אותן במהלך היום אצל קמעונאים או בסניפים אחרים של החברה. בעקבות הקמת המרלו"ג סגרה טמפו את המרלו"ג הישן שלה בפתח תקווה, וחשכה נסיעות יומיות של עשרות משאיות מהמפעל בנתניה לפתח תקווה.

בשנים האחרונות עוד חברות מובילות במשק פיתחו מרלו"ג ממוחשב. כמה שנים לפני טמפו אסם חנכה בשוהם את מה שכוונה באותה עת "האסם הגדול במזרח התיכון", 38 אלף מ"ר של אחסון ממוחשב. בתחילת השנה חנכה שר פרסל בשוהם 37 אלף מ"ר של אחסון, מחציתם בקירור, מה שהפך את המרלו"ג הזה למקדרי הגדול בארץ. בדצמבר השנה דואר ישראל חתם עם מגה אור על חוזה שכירות ל-25 שנה של 30 אלף מ"ר במודיעין שיתווספו ל-13 אלף מ"ר שהדואר כבר שוכר מהחברה. מערכות המרלו"ג של הדואר יעסקו במיון וליקוט אוטומטי של 100 מיליון פריטים בשנה. חברת ססטוביץ, יבואנית מוצרי הצריכה והקוסמטיקה, הצטרפה גם היא למגמה, ובימים אלה בונה בקיסריה מרלו"ג מתחכם בגודל 23 אלף מ"ר.

מבחינת משקיעי הנדל"ן, מערכות המיון, הליקוט והמיי דוף הרובוטיות האלה מהוות סיכון לא מבוטל, כיוון של מרות מחירן הגבוהה הן מותאמות ללקוח בודד. למשל על פי הערכות בשוק, כ-50% מעלות פיתוח המרלו"ג של טבע הושקעו במערכות אלה. כעת, כשהמרלו"ג הזה מוצע למי כירה, טבע מתקשה למצוא קונה. בכיר בחברה מוכרת המ

