

26.53x36.94	1/4	1	עמוד	נדל"ן - גלובס	19/03/2018	62769208-0
חגי שבתאי - משרד עורכי די - 17050						

# תור המחסנים

מרכזים לוגיסטיים  
ענקיים משנים את  
פני הארץ והופכים  
לאפיק השקעה מועדף  
שלומית צור



# עידו

# המחסנים

מרכזים לוגיסטיים בשטחים ענקיים נבנים לצד  
הכבישים הראשיים ובשולי הערים, והופכים גם  
לאפיק השקעה מועדף / שלומית צור, עמ' 12

צילומים השער: רפי קוץ, תמר מצפי ויח"צ



27.44x32.93	2/4	12 עמוד	נדל"ן	גלובס -	19/03/2018	62769165-2
חגי שבתאי - משרד עורכי דין - 17050						



# שנתם של המרלוגים

המרכזים הלוגיסטיים הם כבר לא רק פתרון מהיר לבעיות האחסנה הגדולות, אלא מבני ענק שמושכים משקיעים מסוגים שונים ומבטיחים תשואה לא רעה, ובדרך משנים את נוף הארץ / שלומית צור

**ה** ביקוש למרכזים לוגיסטיים (מרלוגים) מונק בעקבות הגידול ברכישות באינטרנט ובגלל שורה של סיבות נוספות, ומשנה לא רק את פני ענף הנדל"ן אלא את פני הארץ. הנה כמה מהגמות החדשות בתחום.

## 1. היתכנות כלכלית לבנייה בקרקעות עזובות

בתחום הלוגיסטיקה, לוקיישן נחשק לא נקבע לפי אמות המידה המקובלות. מרלוג ענק בשכונת רמת אביב ג' למשל, כנראה יהיה פחות מבוקש ממרלוג סמוך לשדה תעופה, לנמל או בסמיכות לכביש 6. כך נכנסות למעגל הביקוש קרקעות שעמדו שנים ללא דורש. ל"גלובס" נודע כי שש שנים לאחר שנחתמה עסקה בין קיבוץ שפיים לבין הכפר השיתופי יד חנה-חומש, בסמוך לכביש 6, במסגרתה נכנס

הקיבוץ שותף 50% עם יד חנה בקרקע המיועדת להקמת פארק תעשייה חדש ביד חנה, מתנהל כיום משא ומתן להשכרת מרלוג שיוקם בפארק לשוכר עוגן. המשא ומתן מתנהל עם חברת ההפצה והשיווק דיפלומט, מהגדולות בשוק, הפועלת כיום מאירפארט סיטי, להשכרה של מרלוג בהיקף 30 אלף מ"ר בנוי, על ידי חברה משותפת לשפיים (74%) ויד חנה (26%). על פי ההסכם המתגבש, דיפלומט תשכור את המרלוג בדמי שכירות המוערכים במיליון וחצי שקל לשנה, לתקופה של 15 שנה. הם לא היחידים. בכתבה נרחבת שפרסם "גלובס" בדצמבר 2017 על חברת כלכלית ירושלים בעידן שאחרי אליעזר פישמן, צוין כי לחברה צבר קרקעות היסטוריות בפריפריה המיועדות לתעשייה ולוגיסטיקה. "דווקא את הנכסים הפריפריאליים האלה פישמן תמיד אמר שהוא הכי אוהב, כי הוא משכיר אותם ב-30

שקל למ"ר. הדייר הוא זה שעושה את מירב ההשקעות בנכס ולכן הוא גם לעולם לא יעזוב אותו", אמר לנו אז נועם פינקו, אנליסט בכיר בבית ההשקעות פסגות ברוקראו'. "הנכסים האלה יושבים על צירי תחבורה מרכזיים, והגידול בביקושים למרכזי לוגיסטיים, עשוי להביא להצפת ערך של הנכסים האלה".

## 2. אפיק הכנסה חדש לקיבוצים ולמושבים

"בתקופה האחרונה חלה עלייה משמעותית ביותר בביקוש לקרקעות המתאימות להקמת מרלוגים בקיבוצים ובמושבים", אומר עו"ד חגי שבתאי, המלווה קיבוצים ומושבים רבים בעסקאות שונות. "הפריסה הארצית של קיבוצים ומושבים בסמוך לעורקי התחבורה הראשיים הופכת אותם למועמדים משמעותיים להקמת מרכזים לוגיסטיים.

"העסקאות האופייניות הן מהסוג שבהן היישוב, יחד עם יום, מקימים מרלוג שתפור למשתמש סופי ומשכירים אותו ל-25 שנים. העסקה מתבססת על החלטה 1455 של מועצת מקרקעי ישראל, המאפשרת לכל קיבוץ ומושב לזווג בקרקעות המשבצת שלו פרויקטים לתעסוקה. הפרויקטים מוקמים על ידי היישוב או על ידי תאגיד שבו ליישוב יש לפחות 26 מהמניות". שבתאי מציין כי עסקה דומה נוספת מסוג זה המתנהלת בימים אלו, היא של קיבוץ מעוז חיים המנהל מו"מ לאיכלוס שטח הכולל איחסון בסמוך למעבר הגבול לירדן.

## 3. נמל המפרץ: דרך המשי הסינית החדשה

אחת הבשורות החמות ביותר עבור העוסקים בתחום המרלוגים היא הפתיחה הצפויה של נמל חיפה החדש בשנת 2021 אשר ינוהל על ידי חברת

שנחאי אינטרנשיונל פורט גרופ (SIPG) הסינית, שזכתה ב-2015 במכרז של חברת נמלי ישראל. "מבחינה קמעונאית, מרלוגים הולכים והופכים חשובים יותר בארץ ובעולם, גם כי רשתות שיווק בישראל ובעולם, מקדמות יותר ויותר מותגים פרטיים (כמו שופרסל, רמי לוי), מה שדורש אחסנה לאספקה עצמית, והופך את לוחות זמנים לקריטיים. כל זה הביא את המרלוגים להיות אישי גרול", אומר מנכ"ל עיריית חיפה גדי מרגלית. "בשנת 2021 ייפתח הנמל החדש בחיפה שיהווה חלק מדרך המשי הסינית. המשמעות היא שהסינים יעבירו מוצרים מסין לאירופה דרך חיפה, וההיגיון אומר שנוכח להקים מרלוגים משמעותיים סביב שני הנמלים הקיימים, גם כי תנועת הרכבות שתגיע אל הנמלים תהיה במטען הכולל סחורות בכמויות

62769166-3	19/03/2018	גלובס - נדל"ן	עמוד 13	3/4	27.53x32.43
חגי שבתאי - משרד עורכי דין - 17050					

שזיהו את הגידול במגמה ואת הפוטנציאל הגלום בה, ומראש ייעדו את המכירות לאינטרנט בלבד. אחד מהם הוא אתר שופינג האופנה הישראלי Adika, שהוקם בינואר 2012, התפתח על רקע הגידול ברכישות אונליין, ובשנת 2016 עברו משרדי האתר לבית מוטורולה לשעבר ברחוב קרימנצקי בתל אביב, לשטח הכולל 3,000 מ"ר, 2,000 מתוכם מרלוג, ממנו מסופקות כל הסחורות מהזמנת האונליין.

## 5. קרנות הריע מצטרפות לחגיגה

שחקניות חרשות בשוק המרלוגים הן קרנות הריע, שתרות כל הזמן אחר נדל"ן מניב אטרקטיבי. אחת מהן היא חברת מניבים, שהוקמה לפני שנתיים ומחזיקה כיום בשמונה נכסים, ארבעה מהם מרלוגים. "הביקוש למרלוגים מגיע בעיקר מחברות יצרניות או חברות שיווק שמחזיקות את הסחורה שלהן, באזורים כמו אוור התעשייה שוהם למשל שמרובה בחברות מהסוג הזה כמו טבע, אוסם, שופרסל שחזירות מרלוגים לעצמן", אומר עופר אברם, מנכ"ל הקרן. אברם מצביע על העובדה שההיצע הקיים למרלוגים הוא מצומצם:

**ההיגיון הוא פשוט: כשהחקלאות היא נטל, צריך להפוך את הקרקע לפרודוקטיבית בדרך אחרת. קשה מאוד להתייחס למרלוגים האלה כאל אדריכלות שמתייחסת לקונטקסט תרבותי, חברתי, או נופי**

"כתוצאה מהתייקרות הקרקעות במאות אחוזים בשנים האחרונות, ההיצע הפך מצומצם יותר, כי משתלם יותר לבעלים לממש את הקרקע לטובת הקמת מגרל משרדים המנצל את הזכויות באופן מלא. כיוון שכך התחום הפך אטרקטיבי יותר לצד עלייה של עשרות אחוזים במחיר השכירות.

"כחברות נדל"ן מניב, אנחנו מוצאים שתחום המרלוגים הוא תחום סולידי, שהשוכרות בו הן חברות יציבות, שלא עושות בדרך כלל שינויים משמעותיים.

מתוך שמונה נכסים בבעלות הקרן שלנו, ארבעה הם מרלוגים בהר טוב, אלון תבור, ראש העין ורמלה. סך תיק ההשקעות עומד על 600 מיליון שקל, 40% מהם מוקצים לטובת מרלוגים ואנחנו שואפים לשמר את היחס הזה".

## 6. חללים משותפים: טוב גם לאחסון

תופעת החללים המשותפים, שכבר מכסה אלפי מ"ר במשרדים, ומתחילה לבצבץ גם בתחום המגורים, הגיעה גם אל המרלוגים, תחת השם We Log. בפארק התעשייה קיסריה למשל, מאוכלס קצת פחות משנה מרלוג בן 20 אלף מ"ר שהקימה החברה לנכסי קיסריה, על שטח בבעלות החברה לפיתוח קיסריה, שאותו שוכרות ארבע חברות שונות שמפעילות בו מרכז לוגיסטי: מקס סטוק, שי מכר, גלובוס, AVA קפה, ומתחלקות בעלויות על



## המרכזים הלוגיסטיים הם הנוף החדש שלנו

המרלוגים שמוקמים על הדרכים הראשיות שלנו הם הפנים החדשות של היישובים "הישנים". פעם אלה היו סתם שטחים פתוחים, והיום קופסאות בטון, מתכת וזכוכית. הרוגמא המוכרת ביותר, זו שאף אחד לא יכול להימלט ממנה, היא המרכז הלוגיסטי של חברת "טבע" בשוהם - בתכנון ורחי אריכלים (בתמונה למעלה). המבנה הזה, שאורכו 400 מ' וגובהו 42 מ' (כ-12 קומות של מבנה מגורים), מתגלה לנוסעים בכביש 6 כקופסת ענק מונוליטית, שהוצנחה על הטופוגרפיה של גבעות מורדות השומרון המערביים בחוסר רגישות בוטה. דוגמא אייקונית נוספת היא המרלוג של "טמפר" בנתניה - תכנון של אדריכל יעקב גלעד. גם הוא מתנשא לגובה של 42 מטר ולו חזית מתכתית ואטומה שמייצר לכביש החוף חומת ענק, דופן אטומה.

ההיגיון הוא פשוט: כשהחקלאות היא נטל, צריך להפוך את הקרקע לפרודוקטיבית בדרך אחרת. כי בסופו של דבר, לתושבי ההרחבות בקיבוצים וגם ל"חברים" המותשים של הקיבוץ המופרט, בגבעת ברנר למשל, אין יותר שום זיקה למשתלה המיתולוגית, לפרדסים, או לגד"ש. לעומת זאת, אוור תעסוקה בשטח של 526 דונם, שכולל מאות אלפי מ"ר של אחסון ומרלוגים, הוא עניין מניב.

קשה מאוד להתייחס למרלוגים האלה כאל אדריכלות שמתייחסת לקונטקסט תרבותי, חברתי, או נופי. כך מרלוג מגה (הריבוע הכחול) באזור התעסוקה של קיבוץ אייל, שתוכנן על ידי א.פ. אדריכלים, מרלוג צ'מפיון מוטורס בגבעת ברנר, בתכנון הרי ברנר אדריכלים וגם מרלוג סניטק, במחלף קסם, בתכנון אליקים אדריכלים. נקודת המוצא של מתכנני המבנים, בכל האתרים האלה, היא שלפני הקמת אוור התעסוקה לא היה בהם כלום. שממה. נדמה שבסיטואציה שבה המדינה הולכת ומצטופפת במהירות והדרכים הראשיות הופכות לרחובות בעיר ענק, מגלופוליס, נדרשת חשיבה מחודשת ביחס למרלוגים החדשים שיוקמו בצד הדרך. הרצון להקמת אוורי תעסוקה ביישובי הספר ברור ומוכן גם האינטרס של החברות, או יזמי הנדל"ן, לייצר אדריכלות שמשרדת עוצמה ואולם, אין לי ספק שיש להתייחס למה שרואים לצד הדרך, ביתר רגישות. בסופו של יום, כולנו תקועים באותו הפקק וזה הנוף החדש שלנו.

● גיא נרדי

שנים, מחובר בגשר לבניין משרדים שאוכלס לפני שנתיים, שבו פועל מטה החברה. בסך הכל כולל הקומפלקס 12 אלף מ"ר. מלבד המשרדים והמרלוג בקיסריה, נותר מפעל החברה בכרמיאל.

לדברי רו ספיר סמנכ"ל דלתא גליל, בעוד סך המכירות בשנת 2017 עמד על 18 מיליון שקל, הצפי הוא כי בשנת 2018 יעמוד סך המכירות על 28 מיליון שקל. "היום אנחנו זקוקים לשטח נוסף להקמה של מרלוג שיוועד כולו רק למכירות באינטרנט, והסיבה היחידה שאנחנו לא מגדילים את היקף פעילות המכירות באינטרנט היא אך ורק בגלל שטכנית עדיין אין שטח זמין כזה". מול המרלוג של דלתא, פועלת החברה לנכסי קיסריה להוצאה של היתר בנייה למרכז לוגיסטי נוסף, ועל פי הערכות דלתא צפויה להתקשר בעסקת שכירות לשטח הנוסף. בשוק, ישנם גם שחקנים צעירים

האחרונות כל רשתות הלואו קוסט, כמו מקס סטוק, הביאו לגידול בצורך למרלוגים. היתרון בחום של מרלוגים הוא שזמן ההקמה קצר יחסית בהשוואה להקמה של בנייני משרדים או מסחר, והמחיר לבנייה יחסית נמוך. יחד עם זאת, ארנונה לאחסנה יקרה יותר מארנונה לתעשייה".

## 4. כניסתן של חברות האופנה

אחת התופעות החדשות בענף המרלוגים היא כניסתן של רשתות אופנה לשוק, כתוצאה מהגידול במכירות באינטרנט. באזור התעשייה הדרומי קיסריה הוקמו וממשיכים לקום מרלוגים של רשתות אופנה. את אחד מהם הקימה החברה לנכסי קיסריה על קרקע בבעלותה, עבור חברת דלתא גליל, במקום המחסנים של החברה שהיו בראש העין ובנהריה. המרלוג, שאוכלס כבר לפני ארבע



מלמעלה: המרכזים הלוגיסטיים של עדיקא, דלתא, מגה והמרכז בהרטוב. צילומים: איל יצהר, יח"צ



ברדיוס הקרוב לנמל החדש עלו כ-30% בשנתיים האחרונות. דונם לא בנוי נמכר בין 1.65 מיליון ל-2.1 מיליון שקל. השוני המחירים נובע מהקרבה לנמל, מסביב הנדלמן. "מחירי השכירות של דונם לאחסנה נעים בין 6 שקל ל-10.5 שקל למ"ר. מחירי שכירות של מרלוגים עד 6 מטרים נעים בטווח של 22-27 שקל למ"ר, ומרלוגים עד 12 מטרים בין 29 ל-33 שקל למ"ר. יש לא מעט חברות גדולות שמחפשות היום מגרשים לקנייה לפני פתיחת הנמל, לרבות חברות שפועלות בנמל אשדוד". לדברי הנדלמן, "שינויים הכלכליים שחלו בשנים האחרונות, שהפכו את מדינת ישראל ממדינה יצרנית, למדינה יבואנית שמשלחת קדימה, הביאו גם לסגירה של מפעלים ישנים ולהקמה של מרלוגים ושטחי אחסנה במקומם. אמאוזון מחפשת היום 80 דונם בצפון למרלוג. ובשנתיים

אדירות בעוד שנתיים-שלוש. אנחנו מנסחים היום תמריצים להקמת מרלוגים בסמוך לשני הנמלים, ומרבית הקרקעות באזור נמצאות בבעלות חנ"י (חברת נמלי ישראל), וגביים. התב"ע הקיימת מאפשרת הקמה מיידית ועוד שנתיים-שלוש יכולים כבר לעמוד מרלוגים חדשים לקראת הפעילות של שני הנמלים. היום פועלים במקום מחסנים שונים, אבל אנחנו רוצים לקדם מרלוגים גדולים יותר ואסתטיים יותר". לדברי דורון הנדלמן, בעל משרד התיאור המרכז לנדל"ן בע"מ, חלק מחברות הנדל"ן כבר הבינו את הפוטנציאל הגלום באזור הנמל החדש, ורכשו קרקעות המיועדות למרלוגים כשהן ממתנות בסבלנות, מתוך הבנה שברגע שייפתח הנמל מחירי הקרקעות יזנקו. קבוצת טבת למשל, רכשה 8.5 דונם בסמוך לנמל החדש. "מחירי המכירה של קרקעות

27.26x33.06	4/4	עמוד 14	נדל"ן	גלובס -	19/03/2018	62769167-4
חגי שבתאי - משרד עורכי די - 17050						

# שעתם של המרלוגים

המשך מעמוד 13 <<

השטחים המשותפים, כמו שומר, מאגר מים, מעליות, חניות, וכו'. "מדובר במרכז הלוגיסטי השיתופי הראשון בישראל", אומר מיכאל כרסנטי, מנכ"ל החברה לפיתוח קיסריה והחברה לנכסי קיסריה. "זה מאפשר לנו לתת פתרון גם לחברות שמחפשות לשכור מרלוג ענק שיוקם רק עבורן, וגם לחברות קטנות יותר שצריכות שטחי איחסון קטנים יותר". לדברי כרסנטי, הדרישה למרלוגים מגיעה מכל תחומי העסקים. "מאפייט אגמי, למשל, ישבה ב-500 מ"ר ועכשיו קיבלה טופס 4 למבנה של 6,000 מ"ר שהקמנו עבורה באזור התעשייה כי יש גידול בדרישה ללחם. זה פשוט. יש צמיחה במשק והיא חולשת על כל תחומי החיים. מתוך 200 חברות שיושבות בפארק, 60% הן חברות היי טק, ו-40% חברות לוגיסטיקה, אבל בשטח, תופסים המרלוגים 60% מהשטחים בפארק".



צילומים: יח"צ, רפי קוז

המחסן של עדיקא (למטה: מרלוגים ברחבי הארץ). פתרון גם לחברות קטנות

"הביקושים למרלוגים חדשים נובעים גם מהמעבר לאחסנה בגובה רב יותר לשם התייעלות. אם המחסן של שטראוס בפתח תקווה היה בגובה 6 מטר, והיום יותר יעיל לאחסן בגובה רב יותר, אז לא סביר שהיא תגביה את המבנה הקיים, אלא שהיא תעבור למרלוג חדש שמותאם לתקופה הקיימת. "הדבר השני הוא ארנונה זולה יותר באזורי תעשייה מתפתחים, ודמי הארנונה ששילמה שטראוס על מחסן בפתח תקווה למ"ר הם כפול מהארנונה למ"ר במועצה האזורית חבל מודיעין או בשוהם, שם היא עומדת על 7-5 שקל למ"ר לחודש. וגם מבחינת נגישות, חברות שישבו במרכז ערים, העדיפו לעבור למקומות עם גישה נוחה יותר לצירי תנועה כמו כביש 6 או כביש 1".

לגבי הכניסה של חברות נדל"ן מניב לתחום בתשואות נמוכות יחסית, ציין יבב כי "זה לא מפתיע. צריך לזכור שהעלויות שצרכות בהקמה ותפעול של נכס לוגיסטי, הן יותר נמוכות מעלויות של תפעול והקמת מגדל משרדים או קניון, ולכן תשואה של 6% בשוק הלוגיסטיקה, היא כמו 7% במסחר או משרדים. ולכן זה מה שמאפשר לרכוש נכסים בתשואה יותר נמוכה".

## "הביקושים למרלוגים חדשים נובעים גם מהמעבר לאחסנה בגובה רב יותר לשם התייעלות. המחסן הישן של שטראוס בפ"ת היה בגובה 6 מטר, והיום יותר יעיל לאחסן בגובה רב"

כמובן המרלוג שהקימה טבע באזור התעשייה שוהם, ושכעת מחפשת רוכש לנכס. אחת הבעיות שעליהן מצביעים בשוק היא כי מדובר במרלוג מיוחד, מרושת בטכנולוגיה מתקדמת אך שמופנה בעיקר לתרופות. הסבה שלו למרלוג הפצה של סחורות, כרוכה בהשקעה כספית גדולה, ועל כן בסטנדרט הנוכחי, הוא מתאים לשחקנים מאוד ספציפיים בשוק התרופות.

"95% מהביקושים למרלוגים בכלל לא קשורים למסחר אלקטרוני, אלא נובעים מהתפתחות טבעית של חברות", אומר אביעד יבב, מנכ"ל יבב חמיאס נכסים, המחזיקה במרלוג בהיקף 21 אלף מ"ר באזור התעשייה שוהם, שאותו מאכלסות פריגו ויקבי כרמל, וכעת מקימה מרלוג נוסף.

## 8. עולים לגובה, מתפשטים לרוחב

המרלוגים המודרניים החדשים גדולים וגבוהים בהרבה מאחיהם הישנים. יבואנית מוצרי הצריכה והקוסטיקה ססטוביץ למשל, קיבלה בדצמבר האחרון טופס אכלוס למרלוג בהיקף 21 אלף מ"ר שהקימה בפארק התעשייה הדרומי בקיסריה, על קרקע בת 44 דונם שרכשה לפני כמה שנים מחברת אזורים ב-40 מיליון שקל. זאת, לאחר שסגרה את מחסניה בטירת הכרמל. מדובר במרלוג ענק ומודרני המתנשא לגובה של 34 מטרים, בשני מפלסים, הכולל מערכות שינוע אוטומטיות ללא מגע אדם. מרבית הסחורה מגיעה אליו מנמל חיפה, וכוללת מותגים כמו קולגייט, פלמוליב, ברילה, רבלון, אלפרו. במרלוג נבדקת הסחורה ונארזת, ומשונעת ממנו אל רשתות הפארים והמרכולים.

מרלוגים דומים הקימה טמפו מזרחית לכביש החוף בנתניה (ראו מסגרת), וחברות כמו שופרסל וטבע באזור התעשייה המשותף לשוהם וחבל מודיעין. מרלוג עצום נוסף הוא

בישראל, אומר צחי סופרין, מנכ"ל קבוצת סופרין המארגנת קבוצות רכישה בנדל"ן מניב. "באזורים מסוימים, שטחי תעשייה ולוגיסטיקה כבר משלמים שכירות כמו בתחום המשרדים. המשקיעים מבינים את זה. מצד שני גם משתמשי הקצה זקוקים לשטחים שעומדים בתקנים המודרניים של רישוי עסקים ומותאמים להתפתחויות טכנולוגיות, כמו האפשרות לאחסן לגובה. בשנים האחרונות חברות גדולות כמו שופרסל, אוסם, טבע הקימו לעצמן מרכזים לוגיסטיים לשימוש עצמי. בעל מקצוע שצריך 200-400 מ"ר לאחסנה ישב תמיד בשכירות או שכירות משנה במרכזים שרובם ישנים ואינם עומדים בתקנים או מגיבים להתפתחות השוק והטכנולוגיה.

"לכן כמו שגיבשנו קבוצות רכישה למשרדים, שמרבית הרוכשים הם משתמשי קצה, כך גם בתחום התעשייה והלוגיסטיקה. אנחנו פועלים להקמת מרלוגים שכוללים שטחים של 100-400 מ"ר עבור משתמשי קצה כמו יבואנים קטנים. אחד מהם בטכנו פארק חולון, שם שיווקנו לקבוצת רכישה קרקע בת 16 דונם המיועדת למרכז לוגיסטי בן שלוש קומות בלב אזור תעשייה,

## 7. קבוצות רכישה: פונים למשתמשי הקצה

עדות נוספת להיתכנות שמוצאים השחקנים של השנים האחרונות בשוק המרלוגים היא הכניסה של קבוצות רכישה לשוק, המארגנות קבוצות לרכישת קרקעות המיועדות למרלוגים. "הצורך המתגבר בשימושים של תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, והצורך ביעול אמצעי השינוע בעקבות עלייה משמעותית של המסחר המקוון על חשבון מרכזי מסחר קלאסיים, הפך בין לילה את תחום המרלוגים לאחד ממנועי הצמיחה של הנדל"ן המסחרי

"באזורים מסוימים, שטחי תעשייה ולוגיסטיקה כבר משלמים שכירות כמו בתחום המשרדים. משתמשי הקצה זקוקים לשטחים שעומדים בתקנים המודרניים"

