

76020716-9	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 38	1/4	26.62x34.14
"פז כלכלה והנדסה - יעוץ נדל - 53440"					

38 מרלו"גים ועוד

מיהם הענפים שדווקא פרחו בתקופת הקורונה?

יוצאים מחוזקים

משבר הקורונה פגע בענפים שלמים, אבל מאידך, גם הצמיח כמה כוכבים, שיהוו חלק גדול יותר משוק הנדל"ן המניב בשנים הקרובות

נעם גל

עם התפרצות מגיפת הקורונה, ענפי משק רבים איבדו מכוחם, היקף פעילותם צומצם וחלקם אף נפ" געו פגיעה קשה שתורגש לאורך זמן. כמוכן שהדבר משפיע ישירות על ענף הנדל"ן המניב, שכן אותן חברות שנפגעו צמצמו את פעילותן ואת השטחים שהן שוכרות. חלק מהחברות, לרוגמה, העבירו את העובדים לעבודה מהבית ואף הכדיוו שיצמצמו שט" חים וימשיכו במודל העבודה מהבית, לפחות חלקית, גם בעתיד. עם זאת, ענפים אחרים זכו לצמיחה ופי ריחה רווקא לאור המשבר.

מודל עבודה גמיש

יוני ישראלי, סמנכ"ל נכסים מניבים של קבוצת מנרב, קובע כי "אין ספק כי הסקטורים השונים בשוק העבודה, התגמשו והשתנו בעקבות השנה החולפת. אם בעבר ראינו את תחום הביומר/מרעי החיים בתוך בתי חולים, היום החברות, מסטרטאפים ועד חברות ענק, הבינו שאפשר לאחר כוחות ולפנות לשטחי תעשייה נקייה/משרדים של חברות מסחריות הסמוכים למרכזים רפואיים (אקדמיים/רפואיים/מה קריים). אותן יזמיות היכולות להקים עבורן שטחי מעברה ומשרדים ולהשכיר להן לטווח רחוק. ההשקעה מבחינת היום גדולה יותר, אבל גם אם השוכר שלך לא מצליח להתרומם ניתן למצוא חברות אחרות מסקטורים חופפים שישכרו את השטח. מודל העבודה היום מאוד גמיש, הן מבחינה פיזית והן מבחינה הלך העבודה עצמה. מחה, חברות יכולות להיכשל

מרעית ולפנות שטחים, מנגה, חברה שהניסוי הקליני שלה צלח - תורקק לפתע לשטח עצום שיכפר עשרות מונים על שטח שהתפנה. עם זאת, חשוב להבין את מורכבות התכנון והבנייה שהינם מאוד ייעודיים כך למשל, יש לשים דגש על עומסים שימושיים גבוהים בחלק ממרחב המעבדות שם יוצבו אלמנטים תעשייתיים כבדים (רורים למשל) כמו גם לגובה תקרה ניכר באזורים מסוימים, פידים רחבים מאוד, מנרפים כימיים/ביולוגיים, הקפדה על פינוי אשפה ביולוגית ביעילות ועוד".

עירן סיגל, סמנכ"ל שיווק של אשטרום נכסים מקבוצת אשטרום סבור גם כן כי "ישנם מספר מגמות שיקבלו משנה תוקף בעקבות הקורונה. אנו משערים כי נראה יותר ויותר מרל"גים שיוקמו בקרבה למרכזי אוכלוסייה, כדי לשמור על אספקת מזון ומוצרים זמינה וקרובה. כמו כן, בעקבות מהפיכת המידע, אנחנו נראה מרכזי מידע (ראטה סנטרס) קמים במרכזי הייטק ובקרבה לקמפוס הפיתוח של החברות. מגמה נוספת, המתגברת בשנים האחרונות היא המגמה הירוקה והשימוש בגגות ירוקים ואין ספק כי זו רק תמשיך ותתעצם, גם מחוץ לשימוש במגרלי משרדים".

המתנה במשרדים, התרחשות בתעסוקה

לדברי האדריכל וכונה הערים בני פרי, שותף במשרד v5 אדריכלים ולשעבר אדריכל העיר גבעתיים, "כרגע יש חשש גדול בין יזמי הנדל"ן מניב להוציא לביצוע פרויקטים של משרדים. הם ממתנים לראות כיצד השוק יגיב. צריך לזכור שיש

מלאי גדול של משרדים במגדלים המצויים בהקמה בגוש דן. יחד עם זאת ידוע לנו ממארגני קבוצות הקמה של משרדים כי קיים עדיין ביקוש לסוג הזה של יוזמות בפריפריה של גוש דן.

"אין הדבר אמור לגבי מתחמי תעסוקה. יש בשוק מספר יוזמות למבנים לוגיסטיים ולמבני תעשייה. יש ביקושים למבנים כאלה מצד חברות גדולות הזקוקות

למרכזים לוגיסטיים ומצד בעלי עסקים שמחפשים להווייל עלויות שכירות ואחזקה ע"י מעבר לאזורים בהם המיסוי נמוך יותר ועלויות התפעול זולות יותר, בשל קרבה לעורקי תנועה ראשיים, יציאה מהפקקים של המרכזי וכו'. הפריחה הגדולה ביותר היא בתחום התעשייה הקשורה למחשוב, תקשורת ומידע. התחום הזה נמצא בצמיחה עצומה ונראה שהוא ישפיע על השוק בשנים הקרובות. המדובר במרכזי מידע - Data centers ובמרכזי הפצה לחברות שיווק מק" וונות, כרוגמת אמוזן.

תחום הביוטק והביומר

לצר החברות שצמצמו היקפי פעילות ושטחי שכירות, הסקטור הרפואי רק הלך וגדל מאז התפרצות המגיפה והמגמה ממשיכה, עם התרחבות של עוד ועוד חברות מחקר מתחומי הביומר והביוטק, שהצורך בהן התחדד בעקבות הקורונה.

"עולם המשרדים נפגע אנושות, אך עולם המעבדות פורח" אומר עמית זילברשטיין מנכ"ל ובעלים של חברת טופ הנדסה המתמחה בניהול פיקוח וביצוע, ומתאימה חללים פנימיים לצורכי הלקוח: "הקמנו מעברה לבדיקת קורונה עבור חברת my heritage המתפרסת על 3,000 מ"ר בפתח תקווה, תוך זמן שיא של שבועיים וחצי בשל הביקוש והיעילות והרבה בזכות 150 פועלים שהתגייסו ועבדו 24/7. מדובר בפרויקט שבשגרה היה לוקח להקים אותו בשנה עד שנה וחצי. מבחינת עלויות הקמה מדובר בעלויות כפולות שיכולות להגיע לעד 10,000 שקלים למ"ר". זילברשטיין מספר על עשרות עסקאות השכרה ומכירה של נדל"ן בשנה האחרונה בענף, לחברות מענפי המחקר הרפואי, רובן עוסקות בחקר איסוף מידע ופתוח רפואי סביב הקורונה. עם העסקאות הבולטות נמנים שטחי המעבדות שנשכרו על ידי מספר חברות במסגרת מכרזי המדינה להקמת מעבדות קורונה כחלק מהיערכות המדינה למגפה.



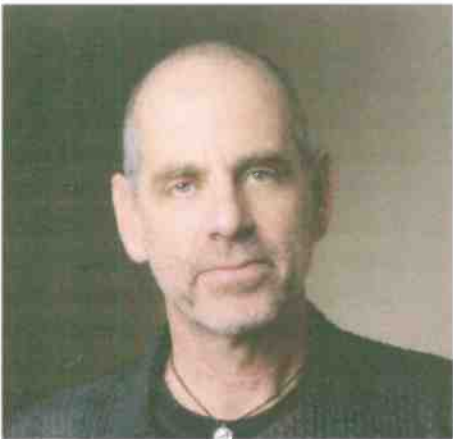
76020717-0	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 39	2/4	26.41x32.55
"פד כלכלה והנדסה - יעוץ נדל - 53440"					



מרכז לוגיסטי בתכנון משרד אורבך הלוי אדריכלים | הדמיה יח"צ



בני פרי | צילום: סאם יעקובסון



אורי הלוי | צילום: יוסי צבקר



עידו פדלון | צילום: ירון מינץ



עמית זילברשטיין | צילום: טופ הנדסה

תחום העתיד

תמר אבירן, סמנכ"לית השיווק של חברת רד בינת נכסים מקבוצת רד בינת מסכמת: "להערכתנו, מעברות הביו-טק הוא תחום העתיד הקורס עור וגיי רים כבר כיום, ואם ער הלום ראינו סטארט-אפים קטנים הפועלים תחת אצטלת חממות/ אקסלרטורים (מאיצים), בעקבות פרוץ הקורונה הם גדלו והתרחבו ומחפשים לשכור נכסים שישתרו את צרכיהם. התמורות בתחום מדעי החיים על ענפיו משרתות היטב את תחום הנדל"ן המניב, שכן בתחום זה נר" רשים שטחים גדולים כגון מעבדות, חדרים נקיים, משרדים, חררי ישיבות, חררי הדרכה וכיו"ב. לצד זאת, כמו בתחום המרלוגים, עדיף שהבניה תהיה גמישה וגנרית באופן שיתאים לחברות נוספות, תוך שמירה על סטנדרטיזציה."

חוות שרתים

חדר השרתים או השרת המרכזי של כל חברה הינו המקום בו מתנהל גיבוי הראטה של החברה ולכן הוא חייב להיות מאובטח ולהבטיח עבודה ללא נפ" לות. החדר מוחזק בקירור תמידי ומערכות המיוזג והחשמל עולות לחברה כסף רב. לכן, חברות רבות בשנים האחרונות מגבות את המידע שלהם בחברות "ענן" לאבטחת מידע, חברות שמחזיקות חוות שר" תים גדולות - "דאטה סנטרס". על רקע זה, קיימת עליה ניכרת בהיקף החברות הנדל"ן המניב הנכנסות להשקעה בחוות שרתים וכפ"ר על יוצא, עלייה בביקושים לשטחים שימשו את חוות השרתים החדשות. חברות אחרות פתוח גם לפתרון של אחסנת חדר שרתים בתוך מרכז לוגיסטי מודני ששיטת התכנון והאחסה שלו מתאימות גם לחדרי שרתים. נטלי מרשל מציינת כי "חברות גדולות ובי" נוגיות מתחום ההיי טק, המחפשות לשכור שטחים לתעסוקה, מביטות בדרך כלל לא רק על המשרדים אלא על רמת השירותים שבאה איתם. אם ברמת

מדובר על למעלה מ-13,000 מ"ר של שטחים חד" שים שנשכרו והוקמו מחדש ברמת פנים מאז פרוץ הקורונה עבור חברות כגון אילקס מדיקל וכאמור גם my heritage."

לא מתאים לעבודה מהבית

נטלי מרשל, נציגת הבעלים בפרויקט אינפיניי טי פארק ברעננה אומרת כי "תחום הביוטק כמו גם הפארמה, הינם תחומים בהם שילוב העבודה מהבית אינו אפשרי ואף מגביל, זאת מכיוון שבחלקה הג" דול מתרכזת העבודה במעבדות ותוך צורך בשימוש בציוד מקצועי, יקר ומסורבל שלא ניתן לשנע או שהעובדים אינם מחזיקים בביתם. במקביל, חברות בתחומים אלו זקוקות לשטחים גדולים יחסית ור" רישות טכניות/ תפעוליות מאוד ספציפיות. פארק תעסוקה, יודע להציע פתרונות אכלוס מתאימים לחברות אלו ולאפשר את הגמישות התכנונית הג" כוהה שנדרשת, כיוון שהקמפוס מציע קומות מאוד רחבות עם מפתחים גדולים, תקרה גבוהה ואזורי פריקה וטעינה כמו גם רצפות המאפשרות עומס כבר מאוד הנדרש למעבדות. מדובר ביתרון יוצא דופן שכן הכשרת שטחים לא ייעודיים למעבדות כרוכה בהשקעה נוספת של מיליוני שקלים מעבר לחווה השכירות. אופי המבנים בקמפוס תעסוקה, מאפשר תוספת של מערכות קירור וחשמל מעבר לגנרטורים הקיימים, התקנת מנדרים - מערכות אוורור ייעו" דיות למעבדות וכד'. חברות בתחומי הביוטק המח" פשות כיום שטחים נרחבים צריכות לקחת בחשבון גם אלמנטים נוספים דוגמת קיומה של חוות שרתים ייעודית בתוך הקמפוס שהן יכולות ל"התארח" בח" וות שרתים במקום לבנות אם חדר שרתים עצמאי, זאת בשל המידע הרגיש שחברות מתחום הפארמה והביוטק מחזיקות והצורך הגבוה להגן ולגבות אותו בצורה מיטבית."

בשרתים מבחוץ.

"הדרישה של החברות הבינלאומיות למתחמים עצמאיים, ללא שימוש נוסף בקרקע כדוגמת מבי נים או מגדלים מעל רק העלתה את שווי הקרקע המיועדת. עוד תרמה לאטרקטיביות ולרצונם של יזמים ובעלי נכסים להיכנס לתחום, היא העובדה כי מדובר בחווי שכירות ארוכי טווח של מעל ל-20 שנה. אולם, יש לזכור כי לא בכל אזור ניתן להקים ראטה סנטה מאחר ומדובר על הזנת חשמל בעוצמה השווה לעיר קטנה, מעטים האתרים שניתן להקים בהם מתחם שיקבל דירוג בינלאומי מתאים ולכן ההיצע קטן מראש והוא נתון שללא ספק רק מגדיל את ערכן של הקרקעות המיועדות שנמצאות בעיקר מחוץ לערים הגדולות". הוא מסכם.

2 סוגי חוות

שבתאי יוקלה, מנהל מחלקת הנדסה, פז כלכלה והנדסה קובע כי ניתן לחלק את מיזמי חוות השרתים

76020715-8	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 40	3/4	26.34x33.92
9" כלכלה והנדסה - יעוץ נדל - 53440					



>>

לשני סוגים: הראשון הוא חוות שרתים המוקמת לשימוש עצמי, יכולה לקום בתוך פרויקט כינוי גדול שנמצא בהקמה או כפרויקט עצמאי באתר נפרד שזה ייעודו. בשנים האחרונות הושלמו בארץ מספר חוות שרתים כאלו עבור גופים פיננסיים, גופים בטחוניים וחברות מסחריות.

הסוג השני, על פי יוקלה, הוא מיזם נדל"ני לכל רכב ועניין: חוות השרתים מוקמת על-ידי יזם כסוג של נדל"ן מניב, כאשר במקום להשכיר שטחי מס' חר משכירים שרותי אחסון ומחשוב. היזם רוכש את הקרקע, מתכנן ומקים את המבנה לרבות המערכות הייעודיות שלו, מתקשר עם חברת ID לשרותי תפי עול ותחזוקה ו"מוכר" שירותים לכל המעוניין.

"כחלק מהפעילות שלנו כתחום אנו עובדים מול יזמים בכל שלבי הפרויקט. מהיזום הראשוני דרך שלבי התכנון ועד ההקמה. אנו עורכים בקרות טכניות, בדיקות כדאיות ומתקפים תוכניות עסקיות למיזמים כאלו. אנחנו נתקלים בשחקנים גדולים ור-ציניים, לאו דווקא מקומיים, הנכנסים לתחום בארץ. כל ההסתכלות על מיזם כזה שונה מאד מפרויקט נדל"ני מסורתי. לא מדובר פה בשווי קרקע ובחי" נת ביקושים סטנדרטית אלא בבחינה שונה לחלוטין של מרכיבי הקמה והתפעול. למעשה, מדובר במוצר שונה. פשוט יחסית בראיית ההנדסה האזרחית המ-סורתית אך מורכב מאד ברמת המערכות האלקט-רו-מכניות וצרכי התקשוב שלו. אם בפרויקט רגיל מערכות התקשוב אמורות לשמש את משתמשי המ-בנה. במקרה של חוות השרתים, המבנה אמור לשמש את מערכות התקשוב. לפיכך, כלל המערכות במב-נה מוגדרות בראיית צרכי התקשוב, נמדדות בעיקר ביעילות האנרגית שלהן וכפופות להגדרות וסטנ-דרטים (TIER) הבוחנים רציפות תפקודית, יתירות, שרירות וכו'", אומר יוקלה.

לדבריו, "אנחנו רואים היום ביקוש הולך ועולה לשירותים כאלה החל מארגונים בינוניים שיתקשו להקים עצמאית מתקן תקשובי בסטנדרט גבוה, חב-רות סטרטאפ שצרכי התקשוב שלהם משתנים באופן תדיר וזאת בנוסף למכרז הממשלתי לשרותי ענן שאמור להתפרסם בקרוב. הפוטנציאל בשוק הזה רב ולא רק עבור חוות שרתים ענקיות".

הרפואה הפרטית

עידו פרלון, בעלים ומנכ"ל משותף של קבוצת שפונר - פרלון המשוקת בראשון לציון ובנתניה משרדים קטנים המתאימים גם לקליניקות מספר כי "הרפואה הפרטית תופסת תאוצה בכל מדינה מתוק-נת וגם בישראל. מעבר לכך, מגפת הקורונה ותוצאות הבירור החברתי אף הזניקו את הביקושים לשימוש ברפואה פרטית".

לדבריו, "היום, כל מי שיש לו ביטוח רפואי פרטי בסיסי יכול לעשות שימוש מגוון בשירותי רפואה פרטית. בישראל הדבר פופולארי מאוד גם בקרב אוכלוסיית העולים - רוסים או צרפתים שמחפשים בעיקר רופא נגיש, שדובר את השפה שלהם וברפואה הפרטית יש להם מענה גבוה יותר מהבחינה הזו. מה-צד השני, רופאים רבים שעובדים ברפואה הציבורית מחפשים השלמת הכנסה ברפואה הפרטית".

הקליניקות הפרטיות מייצרות הזדמנות עסי-קית אטרקטיבית גם עבור משקיעים, קובע פרלון ומסביר: "מבחינת השקעה, קליניקה פרטית עולה כ-600,000 שקלים. כל משקיע יצטרך להביא רק 200,000 שקלים מהבית ולשלם את היתר כהלוואה או משכנתה ותוך 15 שנים הנכס בבעלותו. מאידך, שכירות על נכס שכזה יכולה להגיע ל-5,000 שק-

יש לציין כי ענף הקליניקות, אינו חדש ובישראל קיימים "בתי רופאים" מוכרים. אחד מהם הוא "בית הרופאים" אותו הקימה ברמת החייל קבוצת רכישה שהובילו הקבוצות סופרין וויס. בניין המשרדים נב-נה בסמוך לבית החולים הפרטי אסותא והמשרדים. בקבוצת סופרין מספרים כי רובם ככולם נרכשו או הושכרו על ידי רופאים וחברות מענף הרפואה התו-מכת. הקרבה לבית החולים, מוסיפים שם, הפכה אותו לאטרקטיבי במיוחד.

מר"לוגים: יתור אחסנה מתעשייה

המרלו"גים - המרכזים הלוגיסטיים, החלו לפרוח עוד לפני הקורונה, אבל פארקי תעסוקה רבים מק-רמים כיום שטחים ומבנים נוספים, מתוך הבנה שזו

הולכת להיות מגמה שתתחזק. כך, למשל, חברת נמלי ישראל מקדמת 3 פארקים לוגיסטיים באיזור הנמל, כך גם באיזורי תעסוקה נוספים הסמוכים לכבישים ראשיים, כמו פארק צרעה ואחרים.

לדברי האדריכל אורי הלוי, מבעלי המשרד 'אור-בך הלוי אדריכלים', "על אף שיש כאן תעשייה מקו-מית נפלאה היא קטנה בהיקפה ומדינת ישראל היא אינה מדינה מייצרת אלא מדינה של יבוא. מתוקף כך, החוזק של היבואן נמדד בצורה ישירה בגודל, במק-צועיות ובזמינות של המערך הלוגיסטי-מה שנקרא באופן שגוי עד היום כאזורי תעשיה כשלמעשה הם בראש ובראשונה אזורי אחסנה. אם כעבר היחס היה 90% תעשיה ומלאכה ו-10% אחסנה הרי שכיום היחס התהפך. אנחנו רואים יותר ויותר מבני אחסנה גדולים

7-76020714	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 41	4/4	26.71x32.57
9" כלכלה והנדסה - יעוץ נדל - 53440					



צחי סופרין | צילום: אסף פינצ'וק



שבטאי יוקלה | צילום: יח"צ

ומאפשר לו, בזכות תכנון גמיש וורסטילי אופציות רבות של אחסנה, שלא היו בעבר. גם ענף האחסנה העצמית שכאמור החל בשנות ה-60 של המאה הקודמת בארה"ב וצבר תאוצה בשנות ה-90 עבר אבולוציה ושכלול".

כיצד זה מתבטא בהקמה?

"כיום ישנן יחידות אחסנה אישיות מתוחכמות ביותר עם מערכת בקרת אקלים ומערכות אבטחה הכי משוכללות שיש בשוק. הדבר מביא אנשים לאחסון במקומות אלה את הדברים היקרים להם ביותר. אלו יחידות שההקמה שלהם זולה ופשוטה וכך גם אפשרויות ושיטות האחסון - מיריות, מהירות כשגם הפריקה והטעינה מתבצעות בצורה נוחה מאוד. סיבה מרכזית נוספת לעליית הפופולאריות של האחסנה העצמית בארץ היא הצמצום ההולך וגדל של משקי בית ישראלים המחזיקים בדירה בבעלותם".

לדבריו, "מגפת הקורונה משפיעה כעת השפעה עמוקה על ענף הלוגיסטיקה והאחסנה. היא יצרה משבר בסין שהיא המפעל התעשייתי של העולם. המשבר גרם לעצירה ביבוא סחורות ויצירת מחסור בענפים רבים, חלקם מהותיים למשק וזאת במשך תקופה ארוכה. בשל כך למרנו על בשרנו שהמשמעות של אחזקת מלאי הופכת לקריטית הרבה יותר בעתות משברים".

"כיום אנו עומדים לפני סופו של משבר הקורונה בעולם והחזרה המדרוגת לשגרת חיים ושגרת תעסוקה שהיו בעולם לפני כן, אך עם השפעות שהקורונה תשאיר גם להמשך, כמו למשל הרצון העז להישאר קרוב לבית, גם כשמדובר בהגעה למשרד. הדבר יגרום להפקות לקחים בתחומים שונים כמו מזון ותחבורה ויניע בעלי עסקים ואחר כך יזמים ומשקיעים לחשיבה שונה מבחינת שמירת מלאים וזמינים, כמה שיותר קרוב למרכזי אוכלוסייה. דבר שיעזור לבטח ביקושים גבוהים נוספים הרבה יותר לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה שלהערכתי תעשה קפיצה נוספת".



פרויקט מנרב JBP ירושלים | צילום: קבוצת מנרב

גם בישראל לענף בנסיקה, בעיקר לאור כניסתה של חברת ענק כמו אמזון לישראל. אך גם בזכות פתיחת השוק לקהלים רבים שלא התעניינו בו קודם לכן כמו משקיעי הנדל"ן המזהים בפופולאריות שלו קרקע פורייה לתשואה כספית וכן בעלי מקצוע ויצרנים או חברות קטנות ובינוניות שמוצאים במרכז הלוגיסטי החדש מקום אידיאלי לעבור ממנו, בין אם הוא קרוב לבית, קרוב ללקוח או חסכוני וכלכלי יותר".

לדבריו סופרין, "המרכזים הלוגיסטיים נבנים כיום לא רק לאורך צירי התנועה המרכזיים ובסמוך לשירות תעופה או נמלים, אלא גם בקרבת מרכזי האוכלוסייה בגוש דן ובמעגל השני והשלישי של תל אביב. המרלוג הרבה יותר נגיש כיום עבור הלקוח

לשבת במקום אסטרטגי בקרבה לנמלים, משם מגיעה הסחורה ובמרחק סביר מנקודות ההפצה ומרכזי השינוע. אנחנו בהחלט רואים טבעת היקפית לאורך גוש דן, מאזור אשדוד ברדרום, מודיעין במזרח ואזור עמק חפר בצפון. מרלוגים שיוצרים לשאת את גוש דן, ירושלים, חיפה ובאר שבע".

קפיצת מדרגה

צחי סופרין, בעלים של קבוצת סופרין היוזמת הקמת מרלוגים מחזק את הדברים: "תחום הלוגיסטיקה סטיקה קפץ כמה מדרגות בשנים האחרונות. עליית המסחר המקוון והצורך המתגבר בהעברת סחורות מגוונות יותר למרכזי אוכלוסייה, הפך את השינוע לוח הלוגיסטיקה בעולם בכלל ובשנים האחרונות

ומשוכללים. מבנה חכם יכול להכיל עוד אלפי משטחים ביחס לאלה שתוכננו פחות ביעילות ויש לכך משמעות רבות".

בתוך כך, הוא מוסיף, "במהלך המשבר התגלו המרלוגים כאחד הענפים שחוו את הצמיחה הגדולה ביותר. מי שירע לנהל לאורך הסגרים מרלוג גדול ומשוכלל יצא נשכר. אם בעבר היתה סכנה שמלאי גדול יהפוך לבלאי הרי שכיום למלאי יש כוח עצום. איך אתם רואים את המגמה בעבודה השוטפת מול הלקוחות?"

"בשלב זה אנחנו מתכננים במקביל מספר מרלוגים, בהם 3 מרלוגים גדולים במיוחד במודיעין ו-5 נוספים בעמק חפר ומיקומם הגיאוגרפי מצביע על מגמה. מרלוג לא יכול לשבת בקצוות והוא צריך