



**כ**די לתכנן את התנהלות שוק הנדל"ן משתמשים אנשי המקצוע בו במספר רב של פרמטרים כדי לבחון את הכדאיות של השיקוף, התחלת בנייה וקידום מכירות של פרויקטים. אלא שהנתונים שמפורסמים בכל חודש על ידי הרשויות השונות ביישראל לגבי שוק הנדל"ן נוגעים לרוב רים שכבר קרו – שינויי מחירים והיקפי מכירות. הנתון הקבוע היחיד שמתפרסם בכל חודש ובוחר את ההתנהלות בשוק הנדל"ן שאמורה להשפיע על עתידו הוא מדד התחלות הבנייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. אך גם נתון זה לא באמת משקף את עתיד השוק. יו"ר לשכת השמאים בישראל, אוהד דנוס, מסביר כי בין 70% ל-80% מהדירות שנספרות במדד התחלות הבנייה של הלמ"ס הן כאלה שכבר נמכרו, כך שאין להן השפעה ממשית על עתיד ההיצע של דירות בערים הללו. "זה משול לס"פירת מלאי במחסן של מפעל שבו מכילים את המוצרים שכבר נמכרו ותיקף עולים למשאית ויוצאים אל הלקוח. זה נתון שלא מלמד כלום על עתיד הענף, אלא רק על עברו", הוא אומר.

כדי להבין את התמונה העתידית של שוק הנדל"ן, בדק "כלכליסט" יחד עם לשכת השמאים מהו ההיקף האמיתי של הוצאת היתרי בנייה בערים המבוקשות ביותר במרכז הארץ. מדובר בהיתרי הבנייה שניתנו לבניית דירות בשנת 2011, אלה שיוכלו להפוך בתוך שלוש שנים לדירות, אם אכן יבחרו היוזמים לבנות אותן. הבדיקה מעלה כי בתשע הערים המבוקשות ביותר בתחום הדיור במרכז הארץ יגדל מספר הריירות החסרות בעוד 3,500, בהנחה שרמת הביקושים תישאר על כנה. מהנתונים עולה כי בתל אביב למשל היה מחסור של 1,270 יח"ד ב-2011, וברמת גן מדובר במחסור של 635 דירות. בחלק מהערים הקצב עומד בר"ישות, כך למשל בחדרה מדובר בעודף היתרים לבניית 226 דירות ב-2011. אולם השאלה המרכזית כיום היא האם קצב זה יישמר. לפי הנתונים בשוק סביר להניח שהתשובה היא שלילית, בעיקר בשל הקושי של הקבלנים לקבל מימון מהבנקים, שגבר מאוד מתחילת השנה.



הקבלנים לא ממהרים לבנות

# כך ייראה המחסור בדיור

**כלכליסט** בדק את היקף היתרי הבנייה שניתנו ב-2011 בתשע הערים המבוקשות במרכז, כדי לעמוד על קצב הבנייה הצפוי. המסקנה העגומה: מחסור של כ-3,500 דירות בשנה, בשנים הקרובות | **שי פאוזנר**

הבעלות על דירה יילך ויתפוגג עבור רוב תושבי המרכז בתוך שנים אחדות. היתר בנייה ניתן לשלוש שנים. במהלך התקופה צריך הזים להקים את שלד הבניין, אחרת יפוג תוקף ההיתר, והקבלן יידרש להליכים בירוקרטיים נוספים שמשמעותם עוד זמן ועוד כסף. אי-עמידה בלוחות זמנים מחייבת פיצוי הרוכשים והגלגל מתחיל להתגלגל. כל זאת, כאשר יש קשיים גדלים והולכים המקיפים את היוזמים ומגבירים את חוסר הוודאות שלהם בענף. המשמעות היא שאם בתוך כחצי שנה מקבלת ההיתר לא יחל הזים להניע את תהליך הבנייה, הסיכוי שלו להשלים את השלד בזמן זה נמוך מאוד ויחייב אותו לקבל היתר מחדש. זוהי תמונת מצב המשקפת מציאות עגומה שאינה משאירה מקום לאופטימיות רבה. לדברי דנוס, התחלות הבנייה שאנו רואים היום ונראה בקצב הקרובה, לא יספיקו אפילו לעמוד בקצב הגידול הטבעי של הערים עצמן, שלא לדבר על הגירה של רוכשים.



**אוהד דנוס: "התחלות הבנייה שאנו רואים היום ונראה בשנה הקרובה לא יספיקו אפילו לעמוד בקצב הגידול הטבעי של הערים עצמן, שלא לדבר על הגירה של רוכשים"**

**"ב-2012 יהיו פחות היתרי בנייה"**

גם מבטעל שמציע משרד השיכון מר"ח כי הבעיה הגדולה עוד לפנינו. לפי משרד השיכון והבינוי שהתפרסם בתחילת מרץ האחרון, בשנת 2011 ניינו לתנו לחברות בנייה היתרים להקמתן של 32,710 יחידות דיור בכל הארץ. מדובר

הנוכחיות של השוק, מניתוח נתוני משרד השיכון עולה כי יש לבנות מדי שנה 50 אלף יחידות דיור בחמש השנים הקרובות. רק כך אפשר יהיה לעמוד בביקושים ולייצב את הענף. בעניין זה יש לציין כי משרד השיכון הצליח להגדיל מהותית בשנים האחרונות את היקף הקרקע שהוא מכר לקבלנים וכי בשנה שעברה עמד היקף המכירות על היקף שטח של קרוב ל-37 אלף דירות.

לשכת השמאים, שבחנה את הנתונים שעולים מבריקת "כלכליסט", מזוהרה כי כל עוד היקף היתרי הבנייה לא יגדל דר"מטית, ימשיכו המחירים לעלות. להערי"כת הלשכה, ירידות המחירים שאנו חווים היום הן נקודתיות ולא יימשכו לאורך זמן בכל הארץ. תמונת מצב זו, אומר יו"ר הלשכה דנוס, אינה צפויה להשתנות, בעיקר בערי המרכז. לדבריו, כמות היתרי הבנייה במרבית הערים, ובעיקר באזורי הביקוש, עלולה לחוות נפילה חדה בשנת 2012 בהשוואה ל-2011. הסיבה: הקבלנים והיוזמים אינם מגישים בקשות להיתר, בשל תחושה שהענף מצוי בתקופה של חוסר ודאות נמשכת.

**סיבת הכישלון ידועה מראש**

כל מסלול בו ניסו הממשלה ובנק ישראל לפעול כדי להפחית את מחירי הדיירות הגיע בסופו של דבר לפתח דלתן העבה של ועדות התכנון. הניסיון של הממשלה לשנות את חוק התכנון והבנייה, כדי להביא לקיצור התהליך של תכנון ואישור הבנייה – נכשל. הכישלון הזה, יחד עם העובדה ששוק הריירות היה קפוא כמעט שנה מאז המחאה של הקיץ שעבר, הפכו על פיה את קערת התבשיל שבי"שלו יזמי הנדל"ן והקבלנים מאז אמצע 2009. אותו תבשיל שברתיחתו גרם לזינוק של עשי"רות אחוזים במחירי הדיירות בתוך שנתיים בלבד. אך בינואר האחרון כבר היה ברור לבעלי חברות הבנייה ולמנהליהן, כי הם גו"רו עם תערוכות של חובות לבנקים ומספר גדול מדי של רוכשי דירות הדורשים חיתוך מחירים מידי, שנתקעו להם בגרון. התוצאה היא חר"משמעית. הבנייה בט"וח שבין חדרה לגדרה



צילום: כפיר סיון

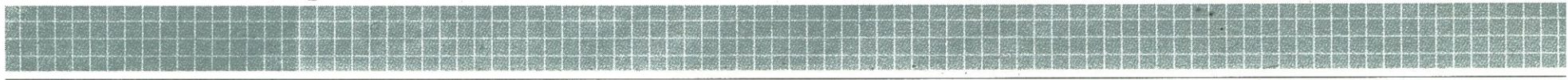
**מדוע היזמים אינם ממהרים? הבעיות שתוקעות מיזמי דיור**

**כוח אדם**  
הממשלה מגבילה את מספר העובדים הזרים וכבר היום הקבלנים מדווחים על חוסר בעובדים ביחס לצרכים והמספרים עוד צפויים לרדת.

**אשראי וליווי בנקאי**  
המערכת הבנקאית, בהובלתו של נגיד בנק ישראל, מקשיחה את עמדותיה ומביאה יזמים רבים לנקודה שבה הם מעדיפים לדחות פרויקטים ולא להתחייב למסגרות אשראי גדולות.

**תשומות הבנייה**  
מושפעות בצורה דרסטית מהמצב הביטחוני. בתקופה שבה הנושא המדובר ביותר הוא מתקפה אפשרית על איראן ותוצאה מכך עולים מחירי המזוט וגורמים עלייה בכל תשומות הבנייה, כשכל כך הרבה משתנים אינם ודאיים, כמעט בלתי אפשרי לתמחר את עלות המוצר הסופי.

**הרוכשים**  
רוכשי הדיירות יושבים על הגדר וממתנים לירידות המחירים שהממשלה מבטיחה להם. מבצעי המכירות של התקופה האחרונה מראים כי יש קהל שהחליט לרכוש דירה, אך המחיר הוא הקובע, וזים שלא מוכן "לשחק את המשחק" בוחר באפשרות השפויה יותר מבחינתו, ולא מתחיל פרויקטים חדשים. כל עוד הפרסומים מדברים על המשך ירידות מחירים, הרוכשים יחכו לירידות ולא ימהרו לקנות. בענף יש הסכמה כי הצפי הוא לעליות מחירים.



### אופן הבדיקה

ההנחה העומדת בבסיס חישוב היתרי הבנייה הנחוצים בכל עיר נגזרת מהערכת הממשלה, שלפיה יש כעת מחסור צבור של כ-60 אלף יחידות דיור בשוק. מספר זה הותאם לכל עיר על פי מספר תושביה היחסי – ומשקף באופן גס את מספר יחידות הדיור החסרות בה. המספר שהתקבל חולק בשלוש על סמך ההנחה, שזהו פרק הזמן שבו לוקח בישראל לבנות דירה. התוצאה משקפת פרמטר שהגרד נזכר כמחסור הקודם בהיתרים בכל עיר. למספר זה התווספו מספר יחידות הדיור הנחוצות בכל עיר, לפי הגידול הטבעי היחסי שלה. על פי נתוני הלמ"ס, ככל שנה נוספים לישראל 40,000 בתי אב חדשים, שלהם נדרשת יחידת דיור. כדי לקבל את מספר היחידות החסרות בכל יישוב השוונו את מספר היתרי הבנייה שניתנו ליזמים למספר ההיתרים הנחוצים.

והרוכשים יושבים על הגדר, הוא פועל יוצא של התנהלות הממשלה. "הנתונים מראים כי הרשויות אינן הבלם בגלי גלי מכונת הבנייה. בפועל, הממשלה מצהירה על כוונתיה להגדיל את היצע הדירות בשוק בעוד התמונה בפועל שונה". בלשכת השמאים מדגישים שב-עוד הממשלה מתגאה בשיווק מאסיבי של קרקע לבנייה, הוא מתבצע בעיקר באזורים שאין בהם ביקושים לדירות, או חסרות תשתיות מתאימות. דנוס מוסיף כי "יש גם לקדם ולזרז בנייה במעגלים השלישי והרביעי מתל אביב, בכל היישובים והערים, עד ראש העין ובית שמש במזרח, אור עקיבא בצפון, קריית גת בדרום. במילים אחרות, להרחיב את מטרופולין דן במטרה ליצור רצף שנהנה מתשתיות קיימות ומנגישות טובה. הענף בקיפאון, ובעתות משבר על קברניטי המשק לקחת את ההגה לידיים ולעשות מעשה דרסטי שיוביל לשינוי. בנייה היא חלק בלתי נפרד מתשתיות המדינה. כמו שהמדינה סוללת כבישים, כך היא צריכה לבנות דירות. רק שינוי מדיניות חד-משמעית, שלצדו עשייה, יחזיר לשוק את השותפים הטבעיים בו – הקבלנים והציבור הרחב הרוכש דירות", הוא אומר.

לים לרכוש אחת. כמי שפועל הן מול הקבלנים והן מול הרוכשים, הוא אומר, "אלו שבבעלותם דירה לא מעוניינים שמחירה יירד. אלו שמנסים לרכוש אחת, רואים איך היא הולכת ומתרחקת מהם. הקושי ברכישת דירה ימשיך ללוות את החברה הישראלית, ויקיף יותר ויותר שכבות באוכלוסייה". דנוס מעריך שגם ניסיונות הממשלה לשנע תושבים לפריפריה הרחוקה לא ישנו את התמונה. "ראשית, הפריפריה אינה ערוכה לקלוט תושבים חדשים בכל מישורי החיים, החל מהדיור שחסר בה, וכלה בתשתיות כבישים, מקומות עבודה, מערכת בריאות, חינוך ותרבות ועוד. שנית, המציאות מוכיחה כי לרוב מעדיפים רוכשי דירות להישאר באזור בו הם גרים היום ולא להרחיק ממנו".

**"על הממשלה לעבור למדיניות אקטיבית"**

לדברי דנוס, "נדרש פה שינוי גישה של הממשלה, ומעבר מ'חוסר התערבות' בתחום למדיניות אקטיבית, שבמסגרתה המדינה יוזמת פרויקטים ומבצעת אותם, ומייצרת אגב כך תנועה בענף". הוא מציין כי המצב הנוכחי, שבו היזמים

**32,710**  
יחידות דיור  
שלהן ניתנו היתרי בנייה ברחבי הארץ בשנת 2011

**50 אלף**  
יחידות דיור  
יש לבנות מדי שנה בחמש השנים הקרובות כדי לעמוד בביקושים

**1,270**  
יחידות דיור  
היו חסרות בתל אביב בשנת 2011\*

**226**  
יחידות דיור  
עודף ההיתרים לבנייה בחדרה ב-2011\*

\* לפי חישוב לשכת השמאים ונתוני העיריות



האזור המבוקש ביותר למגורים, עומי תגלוש תוך כשנתיים למצב קשה עוד תר מזה שהיה ערב מהאת האוהלים. מעבר לבעיות המימון וההליכים הבי-וקרטיים שתוקעים את הבנייה, טוענים קבלנים כי חלק גדול מהפגיעה בהלי-י הבנייה נופלת על העיריות ועל דרך בלת ההחלטות בתוכן. לדברי היזם הננ-ור, "ניתן לחזות מראש אם פרויקטים יתקעו או לא, לפי הסמכות שיש לראש רשות המקומית בעניין הפיתוח. ראש

**הים הוא אחד ממשאבי הטבע החשובים ביותר במדינת ישראל. הים הוא של כולם, שומרים עליו!**

**אליפות הפועל במים פתוחים ב-4 מקצים נושאי פרסים:**

**יום שישי, 15.6.12**  
07:30 מקצה 6 ק"מ  
08:30 מקצה 3 ק"מ  
09:15 מקצה 1.5 ק"מ  
09:30 מקצה עממי

הענקת מדליות: במה מרכזית בשעה 10:30

**סדנאות לגוף ולנפש**  
**יום שישי, 15.6.12**  
החל מ- 07:00 בבוקר טאי-צ'י, יוגה ופילאטיס עם מדריכי GO ACTIVE  
החל מ- 11:00 מדריכי הזמנה המובילים בישראל, שרית בכח יקר ומריו גוטרייז נותנים קצב על הבמה המרכזית עם מופע דראמס לייב

**אי ירוק בים**  
**נשים הולכת ירוק בים**  
**יום שישי, 15.6.12**  
צעדת נשים לאורך 5 ק"מ במסלול מרהיב של הטיילת וחופי בת-ים עמדת רישום והזנקה בחוף ירושלים בשעה 9:30

**ספורט ירוקים עם החברה להגנת הטבע ואקו אושן**  
**יום שישי ושבת, 15-16.6.12**  
אתר טבע עירוני ואתרי ביאנלה - יום שישי 11:00, 12:30; יום שבת 10:30, 11:00  
בתי גידול חי וצומח - יום שבת 10:30, 11:00  
שימור חופים מול פיתוח החופים - יום שבת 10:30, 11:00  
אתר טבע עירוני - הפיכת הר ששימש לפסולת לפנינה ירוקה - יום שבת 11:00, 12:30

**ספורט חופים**  
**יום שישי, 15.6.12**  
פעילויות איחוביות, טורנירים ארציים בכדורשת - סלל טורניר 21 קבוצות בכדורשת נשים, טורניר מטקות, מופעי ראוה והדרכות של פעילויות ים אתגריות, קיאקים, גלשנים, סירות ועוד

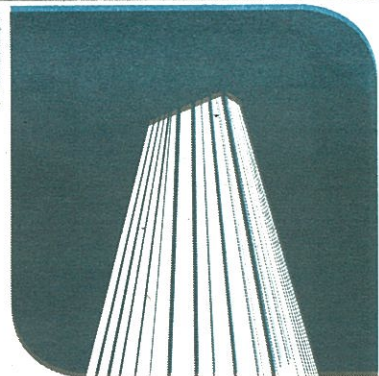
**בנוסף, סדנאות ליצינה מחימה, מחול, תחרות ארמונות חול ועמדות הסברה עם צוללנים מקצועיים**

**שומרים כולם**

**מצדיעים לחופי הים בישראל**

**15.6-16.6**  
**טיילת בת-ים**

נדלונסט



ראשון לציון

העיניים נשואות לצריפין

היתרי בנייה בראשון לציון ב-2011



ראשון לציון שמרה ב-2011 על איוון בין מספר היתרי הבנייה שהיו נחוצים לעיר לבין אלה שניתנו בה בפועל. גם מבט לעבר העתיד משאיר מקום לאופטימיות.

פינוי מחנה צריפין שעובר לדרום הארץ יותיר את העיר עם עתודות קרקע שיספיקו לאלפי יחידות דיור. עם זאת, תהליך זה עלול לקחת זמן רב. עו"ד יוסי נווה, מנכ"ל חברת גל יוזמה נדל"ן ואחד מבעליה, מעריך כי גם אם מחר יפנה הצבא את הקרקעות, דבר שהוא לחלוטין בלתי מציאותי, ייקח לפחות חמש שנים עד שהבנייה באזור תחל.

לדברי נווה, הבנייה כיום בראשון לציון מרוכזת בכמה מתחמים. המיתחם הגדול ביותר ממוקם בנחלת יהודה, בין מזרח למערב העיר, ויכ"ל לול 2,000 יח"ד. מתחם נוסף שעובר פיתוח מואץ הוא מתחם צוריאל במ"ד. רוח העיר, שבו מוקמות 1,000 יח"ד. רוב הביקוש לנדל"ן בראשון לציון הוא במערב העיר, אך במזרח יש כיום שני פרויקטים המוקמים בעתודות

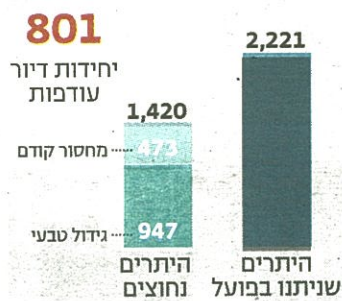
הקרקע האחרונות המאושרות לבנייה. איל חכם, סמנכ"ל שיווק ומכירת רות בחברת אפריקה ישראל מגורים, מעריך כי פרויקט החוף לאזור מלונות בת ים והפרכת החוף לאזור מלונות "ישפיע על שוק הדירות בעיר בתוך פרק זמן של חמש שנים".

נווה מסכים להערכה זו ומוסיף: "אם יימשך קצב הביקוש הנוכחי, בתוך שלוש שנים נרגיש מחסור בדיירות חדשות, ביחוד במערב העיר".

נתניה

נשענים על הפיתוח של השכונות המערביות

היתרי בנייה בנתניה ב-2011



נתניה היא אחת משיאניות היתרי הבנייה של 2011, ואחת הערים יוצאות הדופן במרכז הארץ. העיר היא דוגמה מובהקת למקום שבו זיהו הקבלנים בזמן את הפוטנציאל של ההגירה החיובית ליישוב בטרם עת.

לאחר הפיתוח המוצלח של אזור מזרח העיר בשנים האחרונות, כיום עיקר הבנייה בה הוא בשכונות עיר ימים ואגמים במערב. איל חכם, סמנכ"ל אפריקה ישראל מגורים, מעריך כי למרות קשיים שהיו בתחילת הדרך הפכה עיר ימים בשנתיים האחרונות למתחם היוקרתי בעיר. "נקודת האל חזור היתה הקמת הקניון בשכונה, שנתן לה דחיפה קדימה", הוא אומר. לגבי שכונת אגמים, חכם פחות אופטימי. "ייקח זמן רב עד שהמצב שם

יתייצב. קבלנים בשכונה טובלים ממחסור באשראי ובקונים, ולכן נאלצים להוריד מחירים בשנה האחרונה". עמוס דבוש, מנהל השיווק של חברת י.ח. דמרי שהיא השחקן הגדול

פתח תקווה

תוכניות פיתוח לשכונות קיימות בלבד

צ. לנדאו, אומר כי אזור אם המושבות ימשיך למשוך אליו בשנים הקרובות בות יומים, אך לא בהיקפים שהכרנו בעבר. "אני מניח שיבוצע שם תיקון מחיר כלפי מעלה עקב ירידה בהתחלות הבנייה בשכונה והכביש המחבר לתוך רמת גן".

האזור המסוכן בעיר להערכתנו מבחינה נדל"נית הוא שכונת עין גנים המזרחית. "מחירי הקרקעות ששלולמו שם על ידי היוזמים גבוהים מדי, הרי רות שנבנו שם גדולות, ועדיין המיתוג הוא של פתח תקווה. לרעתי צפויה שם ירידת מחירים קלה ומכירה אטית של דירות בשנים הקרובות". בעיה מרכזית באזור זה, לרעתו, היא המחסור במבני ציבור, בעיקר גני ילדים ובתי ספר. "לקראת השנה הבאה ישנו חוסר אדיר בגנים וכיתות למשפחות שעדיין מדות להתאכלס בשכונה".

ומשפרי דיור ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה, מה שהעלה את המחיר. דוגמה לתהליך דומה של עליית מחירים עברו הערים שוהם ומודיעין, שבהן בתקופת שיא השיווק היו המחירים נמוכים, וברגע שמרבית היוזמים יצאו משם עלו מחירי הדירות באופן משמעותי. אלון נתן, מבעלי קבוצת

היתרי בנייה בפתח ב-2011



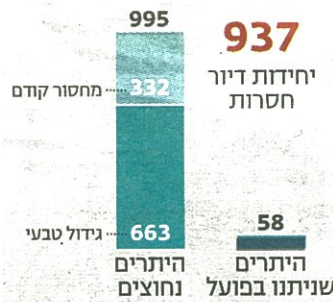
דרור תורן, משנה למנכ"ל חברת אמריקה ישראל, אומר כי עדיית פתח תקווה לא מתכננת בשנים הקרובות הקמה של שכונות גדולות נוספות, לאחר שלוש השכונות שהוקמו בה ב-15 השנים האחרונות: אם המושבות, נווה גן וכפר גנים ג'. "השכונות הקיימות טרם סיימו להתפתח ועומדות לגדול במעט", הוא מציין.

ההערכת תורן, "אזור נוסף שצפוי להתפתח בקרוב הוא כפר אברהם בצפון העיר, אולם השפעתו מבחינת כמות יחידות הדיור תהיה מינונית". תורן מזהיר כי ברגע שמרבית היחידות הבונות בעיר יסיימו את פעילותן, בעיקר בפרויקטים ששיווקם כבר החל ובנייתם טרם הסתיימה, היצע הדירות יקטן והמחירים יעלו. "מרבית התושבים שרכשו דירות בשכונות אם המושבות ודרומיתיה הם זוגות צעירים

בת ים

רק פיננוי בינוי יכסה את הבור

היתרי בנייה בבת ים ב-2011



בבת ים הפער בין המצוי לרצוי עצום. על פי יו"ר לשכת השומאים אוהד דנוס, לבת ים בעיה נוספת: לעיר אין כמעט עתודות קרקע, פרט למתחם ב' 410 שבו כבר נבנו כ-3,600 יח"ד. לכן, כדי לייצר מסה של יח"ד תירש העיר לקדם פרויקטים של פיננוי-בינוי ות"מ"א 38.

יעקב אטרקצי, מנכ"ל ובעלי אאורה ישראל: "לפני כמה שבועות אישרה הוועדה המקומית כמה מתחמים המיועדים לפינוי-בינוי בהיקף של אלפי יח"ד חדשות. יש ביקוש גדול לדירות איכותיות, בעיקר של תושבים שעזבו את העיר ומבקשים לחזור".

יהודה הלוי, משנה למנכ"ל נווה מקבוצת נכסים ובניין IDB, מעריך כי ההבטחה הגדולה של העיר נעוצה

בחלק הדרומי-מערבי שלה. מנכ"ל עיריית בת ים ארז פורמסקי-שקד מאשר כי "בעינייה מעודדים פינוי-בינוי ות"מ"א 38". הוא מבטיח כי "מתחם ב' 410 העתיד לספק 3,600 יח"ד ייתן מענה הולם לדיור בעיר בשנים הקרובות".

**להשכרה**

**משרדים והייטק**  
**נסירת הנמל ברחוב הסדנה**

מגודל מיטקאלי 350 מ"ר עד 1,800 מ"ר  
חבנה חדש, ברמת מעטפת או בגמר חלא,  
מיקום מצויין, חניות בשפע

**חטיבת הנדל"ן**  
לפרטים, גיא: 052-4788859 04-6272770

**מבנה להשכרה**

**בפארק התעשייה קיסריה**  
מבנה במצב מצויין

ובגודל מ-1000 מ"ר ועד 2,500 מ"ר  
מתאים לתעשייה ולוגיסטיקה.

לפרטים, גיא:  
052-4788859  
04-6272770  
www.villar.co.il

**משרדים להשכרה**

**ברחוב אלכסנדר ינאי 1,**  
**א.ת. סגולה פתח תקוה**  
שתי קומות משרדים,  
כל קומה בגודל של כ-850 מ"ר

לפרטים, גיא:  
052-4788859  
04-6272770  
www.villar.co.il

**מפטי!**

בבאר שבע  
בעיר העתיקה

מבנה מסחרי להשכרה

500+1000 מ"ר  
לכל מטרה,  
חנייה בשפע  
054-2323915  
054-2323999