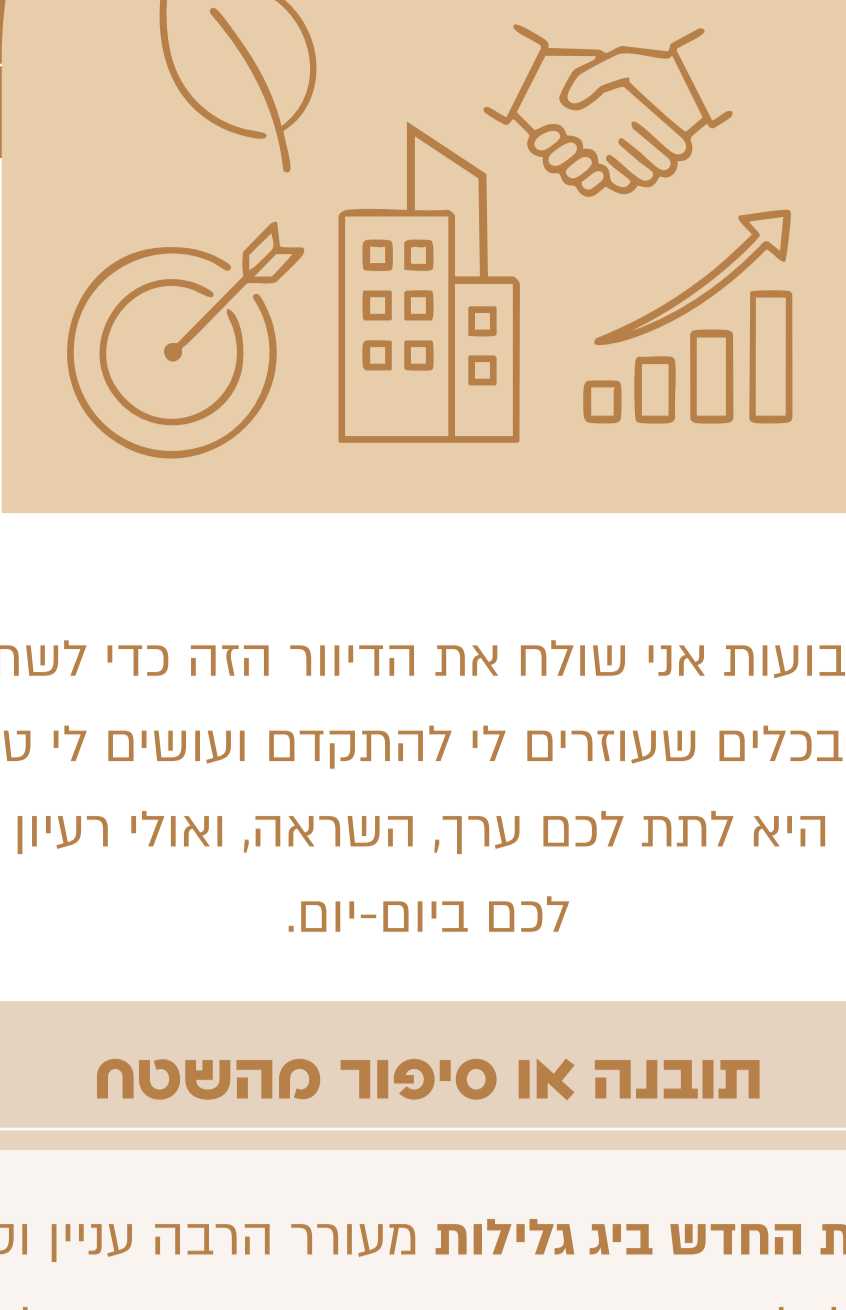




# גלגל החיים

דיוור על נדל"ן מסחרי, נסקים, לוגיסטיקה והתפתחות אישית  
17/09/2025 - #6 גיליון



מדי כמה שבועות אני שולח את הדיוור הזה כדי לשתף בעשייה, בתבונות ובכלים שעוזרים לי להתקדם ועושים לי טוב בחיים. המטרה שלי היא לתת לכם ערך, השראה, ואולי רעיון קטן שיעזור לכם ביום-יום.

## תבונה או סיפור מהשטח



**מתחם הקניות החדש ביג גלילות** מעורר הרבה עניין וסיקור בעיתונות הכלכלית בחודשים האחרונים - בזכות גודלו המשמעותי, תמהיל החנויות והעיצוב הבינלאומי הייחודי של המתחם אשר כולל כ-160 חנויות.

אני רוצה לשפוך אור על שתי נקודות שחמקו מהרדאר התקשורתית ושמת לי לב אליהן בתור מתווך נדל"ן מסחרי שמתמחה באחסנה ותעשייה.

### 1. מחסנים קטנים – מגמה צומחת בישראל

כחלק מהנכס הם יצרו מחסנים קטנים להשכרה אשר מושכרים ללקוחות קצה פרטיים באמצעות חברת "אביה שרותי אחסנה". שוק האחסנה ללקוחות פרטיים מפותח מאוד בארצות הברית, ובישראל הוא נמצא במגמת עלייה עקבית. יש לכך כמה סיבות אפשריות: דירות קטנות יחסית, צורך בפתרון זמני לרילוקיישן, עיכוב במסירת דירות חדשות מקבלן, ובמציאות המקומית לצערנו גם מבנים שנהרסים בעקבות המלחמה.

המהלך הזה מראה כיצד גם בקניוני ענק מתחילים לשלב פתרונות אחסנה - תחום שבישראל עדיין בחיתוליו, אך צומח בעקביות. ככל הנראה נוצל לכך חללים במרתף שהיה קשה למצוא להם שימוש מסחרי אחר.

ביג גלילות נהנה גם ממיקום אסטרטגי ונגיש במיוחד לשירותי אחסון ללקוחות פרטיים.

אנחנו בגדלר מכירים את התחום היטב: בעבר השכרנו נכס לחברה המתמחה באחסון לפרטיים - היא שוכרת מבנה גדול, מחלקת אותו לחללים בגדלים שונים ומשכירה אותם לפי מחיר מסוים לקוב לחדוש.

### 2. חנויות כעתודת נדל"ן עתידית

מרתף החניה הראשון נבנה בגובה גבוה יחסית לחניון - כ-5.5-5 מטר. איני יודע מה הגובה שאר הקומות, אך כבר קומה אחת לבדה מהווה שטח עצום.

כיום רוב המבקרים מגיעים ברכב פרטי. בעתיד צפויה להיפתח בסמוך תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק, ובהמשך אולי גם תחנת מטרו. מעבר לכך, סביר שבעתיד הקרוב רכבים חשמליים אוטונומיים ייכנסו לשימוש נרחב גם בישראל.

צפויים לפעול קווים קבועים, קווים חכמים ודינמיים וכן שירותי נסיעה פרטיים. במקום לעמוד בפקקים ולחפש חניה - יאסוף אותך רכב אוטונומי, ותוכל לנצל את הנסיעה לעבודה או לפנאי. הרכב אולי יורשה לנסוע על נתיב תחבורה ציבורית ויחד עם היעילות של נהיגה אוטונומית - זמן הנסיעה יהיה ככל הנראה זהה לעומת נסיעה עם רכב פרטי - במיוחד כשמחשבים גם את זמני החניה.

**המחירים** צפויים להיות זולים יותר בזכות ההישענות על החשמל והיעדר הצורך בנהג.

### ואז מה יקרה עם כל החנויות העצומים שנבנים במרכזי מסחר, בנייני משרדים ועוד?

חברה שבונה נכס בהשקעה של 2.7 מיליארד שקל חייבת לחשוב קדימה - לא רק 5 שנים קדימה, אלא 10, 15 ו-20 שנה. ונראה שביג אכן עושה זאת.

### קצת מספרים כדי להבין:

- 44,000 מ"ר שטח הקניון
- 5 קומות חניון תת-קרקעי
- 3,500 מקומות חניה
- מקום חניה ממוצע תופס כ-30 מ"ר, כלומר כ-105,000 מ"ר

### שטחי חנויות

בעתיד, שטחים אלו יוכלו להיות מוסבים לטובת אחסנה, תעשייה, מעבדות, בתי חולים ממוגנים ועוד מגוון שימושים. מעבר לכך, מהלך כזה אף ישיב את הנכס ויעלה את ערכו בספרים - שכן כיום החניה ניתנת ללא תשלום. **כשמתכננים נכס או משקיעים בנדל"ן - צריך תמיד לחשוב על העתיד, לייצר גמישות ולזהות מגמות בזמן.**

כשאני מלווה יזמים שבונים פרויקטי נדל"ן מסחרי, אני תמיד ממליץ להכניס גמישות בתכנון.



## מושגים מקצועיים

### מבנה רב תכליתי (MULTI-PURPOSE FACILITY)

נכס שתוכנן מראש לשמש יותר מסוג שימוש אחד – למשל שילוב של תעשייה, אחסנה, משרדים ומסחר תחת קורת גג אחת.

**היתרון:** נכס רב-תכליתי נותן לשוכרים גמישות תפעולית ומענה לצרכים משתנים לאורך זמן. עבור היזם או המשקיע, זה מעלה את ערך הנכס, מקטין סיכון של אובדן שוכרים, ויוצר אפשרות להסב שטחים בקלות בהתאם למגמות השוק.



### שוכר עוגן (ANCHOR TENANT)

שוכר מרכזי ומשמעותי במתחם מסחרי, לוגיסטי או תעשייתי, שמושך פעילות נוספת ומעניק ביטחון גם ליזם וגם לשאר השוכרים במתחם. **למה זה חשוב?**

- מספק **זרם הכנסות יציב** לאורך זמן.
- במתחמי מסחר - מושך מבקרים רבים שמזינים את שאר העסקים במתחם.

בישראל, לדוגמה, רשת **זארה** נחשבת לשוכר עוגן קלאסי בקניונים: היא מבטיחה תנועה גבוהה של קונים, מה שמחזק גם את יתר החנויות.



## אקטואליה



עיריית אריאל אישרה בשבוע שעבר תוכנית ענק להרחבת **אזור התעשייה "אריאל מערב"**. מדובר בתכנית ביוזמת רמ" ובסמכות המנהל האזרחי, שממתין כעת לאישור סופי.

התוכנית משתרעת על פני **1,000 דונם** וכוללת לראשונה פארק עתיר ידע עם שני מגדלי משרדים בני 8 קומות - כ-140,000 מ"ר בנוי לטובת הייטק ומסחר, לצד עשרות מגרשי תעשייה ומסחר במבנים בני 3 קומות.

ראש העיר, יאיר שטבון, ציין כי הבשורה הגדולה היא הכנסת מגדלי משרדים לראשונה לאזור, במטרה לספק מענה תעסוקתי איכותי ומגוון לתושבי אריאל והשומרון, מבלי לחצות את מעבר שומרון.

מעבר להיבט הזה, אזור התעשייה אריאל מערב נהנה ממיקום קרוב למרכז הארץ, ארונה נמוכה יחסית וגישה נוחה לעובדי ייצור - שילוב שהופך אותו להזדמנות מעניינת במיוחד עבור יזמים, חברות ותעשיינים.

מקור התמונה: עמוד הפייסבוק של יאיר שטבון.

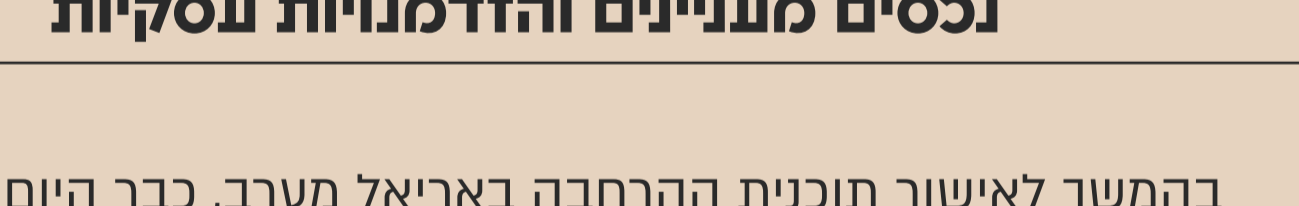


## נכסים מעניינים והזדמנויות נסקיות

בהמשך לאישור תוכנית ההרחבה באריאל מערב, כבר היום אנו משווקים להשכרה נכסים אטרקטיביים:

**מרלו"גים ומבני תעשייה** בשטחים גמישים החל ב-2,000 מ"ר ועד 12,000 מ"ר.

חיבורי חשמל בהספק גבוה המתאימים לייצור ותעשייה. מאגר מים ומערכת ספרינקלרים.



## התפתחות אישית



בכל בוקר אני יוצא להליכה קצרה של כמה דקות - כדי לייצר תנועה בגוף ובעיקר לחשוף את העיניים לאור יום.

האור הזה מפעיל את **השעון הביולוגי (Circadian rhythm)** במוח, מעלה בצורה טבעית את רמות הקורטיזול - הורמון הערנות, ומעודד ייצור סרוטונין שמשפר מצב רוח וריכוז לאורך היום. בערב, חלק מהסרוטונין משמש כחומר גלם לייצור **מלטונין** - הורמון שמשרר שינה עמוקה ואיכותית.

הרגל קטן כזה יוצר תגובה כימית שלמה בגוף: מתחילים את היום באנרגיה טובה ומסיימים אותו בשינה רגועה יותר.



## תוכן מעניין

### סדרת הדוקו "Undercover Billionaire"

סדרה עוצמתית שמחיה מחדש את רעיון "החלום האמריקאי" במרכז הסדרה עומדים יזמים כמו **ג'ורג' קרדון**, מומחה מכירות ועסקים בינלאומי, ו**ג'ון סטירנס**, מולטי-מיליונר מתחום המשכנתאות. הם נשלחים לעיר חדשה שאינה מוכרת להם, מקבלים 90 ימים, רכב ישן ו-100 דולר בלבד - והמטרה: להקים עסק בשווי מיליון דולר. בלי קשרים, בלי מוניטין ובלי ההון שצברו.

הסדרה מציגה ימות טהורה: חשיבה מחוץ לקופסה, נחישות, עבודה קשה והיכולת לזהות הזדמנויות בכל מצב - ללא תלות ברקע שלך. היא נותנת השראה ענקית לכל מי שחולם בגדול - בין אם בנדל"ן, ביזמות או בחיים בכלל.

## ציטוט

**"YOU DO NOT RISE TO THE LEVEL OF YOUR GOALS. YOU FALL TO THE LEVEL OF YOUR SYSTEMS"**

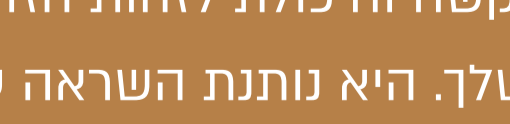
איימס קליד | מחבר הספר "הרגלים אטומיים"



## אם אהבת

תגיב לי בפרטי, שתף עם חברה, או שלח לי מילה חמה

## פודקאסט גלגל החיים



## לכל הקישורים

