

געגועים לבית ראשון / פרויקט ראש השנה



געגוע לפיתה, לשמן זית ולקפה"

גיל גבע, מנכ"ל ובעלים משותף, תדהר

הפרויקט הראשון

"הפרויקט הראשון היה פיתוח של בניית חמישה בנייני מגורים ברח' שטרן בקריית אונו 1992. זהו הפרויקט שבו הכרתי את אריה בכר, שותפי היום (לימינו בתמונה), שניהל את הפרויקט עבור יוזמת הכרתי את צביה רבאון. אותה העת היתה לי חברת קטנה שעסקה בעבודות פיתוח. שותפי, יענקל'ה ורצהייזר, היה חבר ילדות של אריה וכך הגענו לפרויקט ובהמשך הקמנו שלושתנו את תדהר."

טעויות טירון, מזל מתחילים

"לא הבאנו בחשבון בתחילת הדרך את העלויות הבלתי צפויות, מה שמכונה סעיף 'בלתי חוסר הניסיון של היום המתחיל הוא לעתים יתרון שמאפשר לו לקבל את העבודות הראשונות על ידי תמחור זול יותר, ובכך לזכות ביותר מכרוזים. הוסיפו לכך ספורטיביות והתלהבות והרי לכם התחלה ראיה".

לקחים וגעגוע
"תקופה לא קצרה עברתי עבודת כפיים בשטח. אי אפשר

לספר לי היום סיפורים על עבודה, תפוקות או קושי בעבודה - אני יודע מהי שעת עבודה ומהו יום עבודה. הגעגועים הם לאירווחות הבוקר בשטח עם הפועלים, לפיתה, לשמן, לשמן הית ולקפה השחור".

טיפים לנדל"נים מתחיל "להתחיל מלמטה, לא להתבייש מהעבודה כי זהו אחד השיעורים הכי חשובים בחיים. לשלם בזמן, לעמוד בהתחייבויות, לתת מוצר איכותי ולהעניק שירות ראוי, גם אם זה אמר שלא מרוויחים בהתחלה.

"הערכים שהגחנו אותי בזמנו לא השתנו: אמינות, אמינות, אמינות. להיות בן אדם, לשמור על יושרה אישית ומקצועית, לקיים התחייבויות, לבנות מערכות יחסים תקינות 360 מעלות ולשמרן. לפעול מתוך ראיית הוולת בין אם הוא לקוח, ספק, קולגה או מתחרה. היום הערכים של אמינות ושירות באים לידי ביטוי בעוצמה רבה יותר מאשר בעבר".

להתחיל היום הכל מתחלה "הייתי מתחיל במרכזי כי אני גר שם - בתל אביב. הייתי מתחיל במגורים, כי זהו שוק שניתן ללמוד בו הכי הרבה. כל חי הייתי עצמאי אולם עצם העבודה שעברתי בשטח משמעותה שאני יודע להסתכל היום כמעסיק גם מנקודת המבט של המועסק".

"יש מאין, כנגד כל הסיכויים"

אבי מוסלר, מנכ"ל אמות השקעות

הפרויקט הראשון

העסקה הראשונה שביצעתי, ב-1989, הייתה רכישת 48% ממניות מליסרון. שהחזיקה בקריון שבקריית ביאליק, תמורת 10 מיליון דולר, מהיוזמים נחמיה קפלן, זוהר פייגלין, דב ברזילאי ויהודה גבעתי. את העסקה ביצעתי יחד עם יולי עופר בהיותי בן 32, כסחנכ"ל בחברת האחים עופר נכסים. בנוסף רכשנו באותה העסקה 3%, שהקנו לנו שליטה במליסרון, תמורת שלוש דירות בפרויקט הרברט סמואל בחוף הים בתל אביב, שנבנה בידי האחים עופר נכסים. "כשרכשנו את חלקנו בקריון - עסקת ענק היא בשנת של 24 אלף מ"ר עם 60% תפוסה. העסקה הגיעה אליי מפנייה של ננק הפועלים, כשהפרויקט היה בקשיים וידעו שאוכל לטפל בו, לשפר את השכירויות ולאכלס את הקניון. טיפולתי בפיתוח הקריון במשך 16 שנה עד לפרישתי ממליסרון לאמות ב-2005. בתקופה זו הגדלתי את הקריון מ-24 אלף מ"ר לכמעט 100 אלף מ"ר."

טעויות טירון, מזל מתחילים

"החלטתי למכור בשנות ה-90 חלק מהמתחם שהיה מיועד לבניית דירות. מכרתי אותו למבני גינת, שהיתה בשליטת משפחת פייגלין ומשפחת מרון, במקום להשאיר שטח זה לפיתוח עתידי נוסף לצורכי מסחר. מאז לא נעשתה שום טעות. סיפור ההצלחה של הקניון היה הודות לכך שהצלחנו ופיתחנו את הקניון במנות קטנות של חסות של כמה אלפי מ"ר כל פעם ולא יצרנו עורפי היצע של שטחים. היום המתחיל צריך להיות גם עם האניטואיזציות הנכונות וגם עם הוויז'ן הנכון לעתיד. בעניין הזה הלך איתי יולי עופר וראה אתי עין בעין. דעתנו היתה נגד הרעה של כל השותפים והבאנו את המוצר הנריר עד הלום."

לקחים וגעגוע

"פיתוח מתחמים יש לבצע צעד אחר צעד, לבנות ולאכלס בדיירים שהם מושכי קהל כרוגמת בניין שכנינו לקופת הולים כללית, בתי ספר ומכללות שבנינו בקריון. לקח נוסף הוא שאני היום מתמקד בפיתוח של גדל"ן מניב ומתמחה בו, ולא מטפל בבנייה למגורים. "אני מתגעגע לעשייה יש מאין, כנגד כל הסיכויים, כמו שהיה בקריון. בנוסף, תרבות העסקים בזמנו היתה הרבה יותר ג'נטלמנית, היא היתה פחות מאורגנת ופחות משפטית. לחיצת יד היתה לחיצת יד".

טיפים לנדל"נים מתחיל "לבחון העסק על בוריו, לעשות תוכנית עסקית צעד אחר צעד, לא שאתפנית מדי וגרנדיוזיות מדי".

להתחיל היום הכל מתחלה "הייתי מתחיל במשרדים כי אני חושב שהם עסק שאינו חולף, עסק שבונים אותו לטווח הארוך והסיפוק הוא תמיד".

