"כולם בצרות, ורק הקניונים חוגגים"

המיתון הקרב והתחרות הגוברת פוגעת בשוכרים בקניונים, שמתקשים להתמודד מול כוחם הגובר של קבוצות הקניונים הגדולות ● רב פולק: "חלק מהחנויות מפסידות כסף. שכר הדירה מגיע לפעמים עד 25% מהמחזור". הערכות: אדישות הקניונים לא תימשך ושכ"ד יופחת

מאת **עדי דברת־מזריץ**

"שכר הדירה בחלק מהקניונים נהפך לבלתי נסבל. שיעור שכר הדירה מהמחזור שלנו רק גדל והולך", אומר בכיר ברשת אופנה גדולה. "היכולת של הרשתות לשלם את שכר הדירה התערערה, ולקניונים קשה לבלוע את השינוי הזה. השטח משדר מצוקה ויש הרבה רשתות על המדף", הוא אומר.

דברים אלה משקפים את מאזן הכוחות הבעייתי שקיים בשוק השכירות המסחרי. המיתון מתקרב והתחרות מצמצמת את הפדיון של החנויות - אך הקניונים מסרבים להקל בדרישות שכר הדירה הנוקשות. עבור בעלי החנויות הדבר עשוי להיות מכת מוות. כשהמכירות יורדות ודמי השכירות נותרים יציבים, רבים מהם מגיעים להפסדים.

יחס הכוחות בין הקניונים לשוכרים בא לידי ביטוי בסעיפים דרקוניים בחוזי השכירות. לדוגמה: הפרת סעיף מהותי בחוזה השכירות מול הקניון: הקניון זכאי לפיצוי של 300 אלף שקל אם בחר להוציא אותך מהקניון, ולסכום של 60 אלף שקל אם בחר להשאיר אותך למרות ההפרה.

הסעיף הזה נמצא בחוזה של גרנד קניון בבאר שבע - שבבעלות קבוצת מליסרון ואלי להב וצפוי להיפתח במארס - שמציג בכיר באחת הרשתות כדי ללמד על מאזן הכוחות הלא הוגן, לדבריו, בין השוכרים לקניונים. הבכיר אף מציג מכתב שנתבקש לחתום עליו, הממוען לבנק לאומי ולחברות ביטוח הראל ודקלה, בו הוא מצהיר שגם אם יקבל מבעלי הקניון הקלה בתנאי החוזה הם לא יהיו תקפים.

לפני שבועיים החליטו הרשתות המאכלסות את הקניונים שהגיעו מים עד נפש, והתאגדו תחת לשכת המסחר תל אביב והמרכז. מדובר במהלך יוצא דופן, שכן לאורך השנים פחדו הסוחרים לדבר בשמם נגד הקניונים או להתאגד בנושא. ואולם כעת, מספרים שוכרים, הירידה במכירות של החודשים האחרונים, לצד האטימות של הקניונים, הפכו את המצב לבלתי נסבל.

"בחודשים האחרונים אנחנו חווים ירידה של 7% במכירות לצד ההוצאות שגדלות", אומר בעלים של רשת בינונית המונה כ-30 חנויות. "אנשים לא קונים כמו פעם כי אחרי ההוצאות על מזון ודיור לא נשאר להם כסף למותרות. כבר היתה לי תוכנית לאתר חנויות ברחובות במרכזי ערים כדי להשתחרר מהקניונים, אבל גיליתי שבעלי החנויות ברחוב קובעים את שכר הדירה לפי הקניונים. כולם במדינה הזאת בצרות - ורק בעלי הקניונים במצב מעולה".

בעלי רשת בינונית: "היתה לי תוכנית לאתר חנויות ברחובות במרכזי ערים כדי להשתחרר מהקניונים, אבל גיליתי שבעלי החנויות ברחוב קובעים את שכר הדירה לפי הקניונים"

"יש בעיה בענף האופנה - מוכרים פחות", מודה רב פולק, בעלי רשת Vendome, המפעיל גם חנויות של נייקי ולקוסט. "הצרכנים מתאפקים, ואנחנו נאלצים להקדים את מכירות סוף העונה, שהן חלק גדול מכלל המכירות, כך שהרווח הגולמי נשחק". פולק מספר על ירידה של 6%-7% במכירות של הרשת, אך חושש כי המצב ילך ויחמיר: "אם המשבר באירופה יחריף וישפיע עלינו, והקניונים לא יורידו את שכר הדירה ואת דמי הניהול עלולה להיות בעיה חמורה לחלק מענף הקמעונות. שכר הדירה בקניונים הוא מינימום 15% מהמחזור ויכול להגיע בקניון מסוים ל-25%. למעשה זה אומר שאנחנו מפסידים כסף בחלק מהחנויות".

"ככל שהם גדולים יותר, הם מרשים לעצמם יותר"

נתוני הלמ"ס מציירים תמונה מספרית לבעיה. בחודשים אפריל-יוני ירד הפדיון של רשתות השיווק (רשתות מזון, אופנה, הנעלה, קוסמטיקה, ספרים ועוד) ב-0.9% לעומת הרבעון הראשון של 2012. במקביל, מליסרון, קבוצת הקניונים הגדולה בישראל, סיכמה את הרבעון הראשון של 2012 בתוצאות שיא - ההכנסות הסתכמו ב-330 מיליון שקל לעומת 112 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד, וה-NOI (הכנסות משכירות) בכ-261 מיליון שקל לעומת 90 מיליון שקל. העלייה הושפעה בעיקר מאיחוד בריטיש ישראל, אך גם מעלייה ריאלית בדמי השכירות. קבוצת קניוני עזריאלי דיווחה על גידול של 9% ברווח הנקי, שנבע בעיקר מגידול של 14% ב-NOI.

טענות השוכרים מופנות בעיקר לשתי קבוצות הקניונים הגדולות בענף, עזריאלי ומליסרון, שרכשו קניונים רבים לאורך השנים. מליסרון רכשה את בריטיש ישראל וקניונים של אפריקה ישראל, ואילו עזריאלי קנתה את הקניונים בחיפה, בגבעתיים, בחולון ועוד.

תמיר בן שחר: "בעוד ארבע שנים בקניונים המובילים יהיו רק רשתות בינלאומיות, אבל שחקנים מובילים ורשתות מהשורה השנייה והשלישית לא יהיו שם"

"בקניון עזריאלי בקרית אתא שכר הדירה שלנו מגיע גם ל-30% ול-40% מהמחזור, ובקניונים אחרים ל-14%-15%", אומר הבכיר ברשת הבינונית. "וככל שהם גדולים יותר, הם מרשים לעצמם יותר. לא מזמן שוחחתי עם מנכ"ל קבוצת עזריאלי והוא ניסה לשכנע אותי לפתוח חנות בקניון לא מוצלח של החברה. כשסירבתי הוא העלה כבדרך אגב את נושא חידוש החוזה בקניון המוצלח שלי".

לדברי תמיר בן שחר, מחברת המחקר צ'מנסקי בן שחר, שכר דירה בקניונים לא צריך לעלות על 10% מהמחזור של השוכר. ואולם מנתוני החברה, המסתמכים על הדו"חות הכספיים של קבוצות הקניונים ל-2011, במקרים רבים שכר הדירה מגיע לשיעורים גבוהים בהרבה. לפי הנתונים, שיאנית שכר הדירה היא קבוצת עזריאלי, ששכר הדירה הממוצע בקניונים שלה הוא 14% מהמחזור בקניון איילון, 13% מהמחזור בקניון גבעתיים ו-12% בקניון עזריאלי. במליסרון מוביל הקריון עם שכר דירה ממוצע של 14% מהמחזור ב-2011, בגרנד קניון בחיפה מדובר ב-12.3% ובקניון הדרה ב-11.8%.

יצוין כי שוכרים רבים משלמים שכר דירה הגבוה בהרבה מהממוצע. זאת, משום שהרשתות הבינלאומיות שהגיעו לישראל בשנתיים האחרונות - H&M, פוראבר 21, אמריקן איגל, גאפ ועוד - מקבלות תנאים מועדפים, שמגולגלים לאחר מכן על הרשתות המקומיות. גם קבוצות האופנה הגדולות, ששוכרות שטחים גדולים בקניונים, משלמות שכר דירה נמוך יותר.

הקניונים החדשים לא מצליחים

אחת הבעיות המקשות על השוכרים היא עודף שטחי המסחר. אמנם עודף השטחים אמור לעודד ירידה במחיר דמי השכירות, אך לא כך הדבר. את מרבית הבנייה עושות קבוצות הקניונים הגדולים, שמצליחות לנצל את כוח השוק שלהן ולמנוע הוזלת מחיר השכירות ביתר שטחי המסחר שלהן. קבוצות אלה מקימות עוד ועוד קניונים, בעוד הרשתות מספרות כי קניונים שנפתחו, כמו הקניונים של עזריאלי בקרית אתא ובעכו, לא מצליחים לספק את הסחורה.

במקביל, הקניונים החדשים פוגעים במכירות של הקניונים הקיימים ומשאירים את הסוחרים עם מחזור מכירות נמוך יותר. "בנתניה נפתח קניון עיר ימים שמתמודד מול קניון השרון וביג פולג, אז הבעיה מחריפה כי יש פחות תנועה של קונים ואנחנו לא יכולים להעלות מחירים בצל המחאה. הרשתות חתומות על חוזה לחמש שנים ואז לעוד חמש שנים באופציה, ובינתיים נפתחים קניונים, כוחו של הקניון נשחק, אבל שכר הדירה מהמחזור ממשיך להיות גבוה", אומר הבכיר ברשת האופנה הגדולה.

הבכיר ברשת הבינונית מספר כי "עזריאלי נכנסו ללחץ בגלל הפתיחה הצפויה של הקניון בבאר שבע אז הם מחייבים את השוכרים בקניון הנגב להגביה את ויטרינות הזכוכיות בחזית בחצי מטר, כך שהחלונות ייראו גדולים יותר. מדובר בהוצאה של כ-150 אלף שקל".

מנתוני צ'מנסקי בן שחר עולה כי ב-2011 התווספו 140-150 אלף מ"ר של שטחי מסחר להשכרה במרכזי מסחר. בנוסף, יש תוכניות ל-140 מרכזי מסחר בשטח של 1.6 מיליון מ"ר נוספים - תוספת של יותר מ-50% להיצע הקיים כיום במרכזי מסחר. מתוכם, 300 אלף מ"ר ייפתחו עד סוף 2013.

"בבאר שבע הולכים להקים ארבעה־חמישה מרכזים, בבית שמש הקטנה בונים עכשיו שלושה", אומר בן שחר. "היזמים מקימים מרכזים מסחריים כך סתם בלי לבדוק אם יש סיבה אמיתית שאנשים יגיעו, ולכן עשרות המרכזים המסחריים האחרונים שנפתחו לא הצליחו. ברשתות רבות 20% מהחנויות אחראיות ל-80% מהפדיון ויש להן הרבה חנויות מפסידות - חלק מזה גם בגלל שהן מיהרו לפתוח חנויות בכל קניון שנפתח. הרשתות מתחילות להבין שאין סיבה להחזיק בכל החנויות שלהן, אבל חלק מהמנכ"לים עדיין מתביישים להודות בזה בקול רם או אפילו בפני עצמם".

בן שחר מפנה לדברים שאמר לאחרונה מנכ"ל אופיס דיפו, צחי פישביין, בהמשך לסגירה מתוכננת של עשרה סניפים - "אי אפשר לחיות כיום בחלק מהקניונים. עזריאלי פתח קניון בקרית אתא שלא עובד, ואני משלם שם שכר דירה של 50% מהמכירות - אפילו שלא נכנסים אנשים לקניון. אם הייתי משאיר את החנות סגורה הייתי מרוויח יותר. מצב דומה קיים בקניון של עזריאלי בעכו ובבאר שבע. ארון עזריאלי היה צריך להוריד את שכר הדירה באותם מיקומים, אבל הוא לא עושה זאת".

הנושא הראשון לטיפול בהתאגדות - דמי הניהול

לדברי בכיר ברשת גדולה, אחד הנושאים הראשונים שבהם תנסה התאגדות השוכרים לטפל הוא דמי הניהול הגבוהים בקניונים. "הרשתות הקמעונאיות היו עד היום פראיירים. הן משלמות דמי ניהול גבוהים בלי לבדוק את מרכיביו, ומשלמות גם על הוצאות שאינן שייכות לחברת הניהול ולשירותים שאותם הן צורכות", אומר יוסי קניין, יועץ וראש צוות בצ'מנסקי בן שחר.

"בשנים האחרונות החלו בעלי המרכזים המסחריים להשתמש בחברת הניהול שלהם כמוקד מחולל רווחים משמעותי נוסף, שמסבסד גם הוצאות אישיות שלהם. בנוסף, האבסורד בשיטה הוא שדמי הניהול הנגבים על ידי חברת הניהול מבתי העסק הם העלות שלהם בפועל, כלומר ההוצאות השוטפות של חברת הניהול בתוספת של מרווח רווח, והמקובל הוא 15%. ברור כי במצב כזה אין תמריץ לחברת הניהול להסוך בעלויות".

לדברי בן שחר, דמי ניהול סבירים בקניונים הם 55 שקל למ"ר, אבל בשורה של קניונים דמי הניהול גבוהים בהרבה: בקניון מול הים דמי הניהול הם 80-90 שקל למ"ר, בקניון הזהב 85-90, ובקניון שבעת הכוכבים בהרצליה, בקניון רחובות, בקניון רמת אביב ובקריון הם 75-80 שקל למ"ר.

"הגענו לשלב שרשתות יוצאות מהקניונים"

לדברי אבי מלכה, בעלי ml וג'אמפ, השינוי ביחסים בין הקניונים לשוכרים כבר כאן. "הגענו לשלב שרשתות יוצאות מקניונים, ויש הרבה רשתות שלא יחדשו חוזים בקניונים", הוא אומר. מלכה צופה כי "בקרוב נראה ירידה של 20% בשכר הדירה לשוכרים שהחוזה שלהם נפתח להארכה, כי בסופו של דבר הקניונים לא יכולים להישאר אדישים למצב השוכרים, כפי שעשו עד עכשיו. הם כבר מתחילים להבין שהמצב החדש מחייב שינוי גם מצדם".

בכיר אחר מונה דוגמאות למצבם המשתנה של הקניונים: "קניון הנגב בבאר שבע לא מצליח לחדש חוזים במחיר הקודם; הקניון של עזריאלי בקרית אתא מבין שיש בעיה ונאלץ לבוא לקראת הסוחרים; וקניון עיר ימים בנתניה החל לשווק את החנויות בשכר דירה נמוך יותר".

"בעוד שלוש־ארבע שנים בקניונים המובילים יהיו רק רשתות בינלאומיות, והשחקנים המובילים וכל הרשתות מהשורה השנייה והשלישית לא יהיו שם", אומר בן שחר. "כל יתר הרשתות יהיו בקניונים פחות מובילים וברחוב. זה עצוב כי כל אותן רשתות כחול־לבן ייפגעו וכל הכסף שאנחנו קונים ילך לחו"ל".

מקבוצת עזריאלי נמסר: "איננו מגיבים ליחסינו העסקיים עם השוכרים".

מקבוצת מליסרון נמסר: "מליסרון אינה צד בכל הקשור לרווחיות הרשתות. דמי הניהול שגובה הקבוצה הוגנים. בנוגע לדברי צ'מנסקי בן שחר על שיעור שכר הדירה מהפדיון, יש בידינו נתונים שונים מאלה שהוצגו. הסעיף בחוזה מול גרנד קניון באר שבע אינו מוכר לנו. מדובר בחוזי עבר שנחתמו טרם כניסתנו. נשמח להיפגש עם השוכר ולפתור את הבעיה".

מחירי השכירות מאמירים
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בשקלים

קניון איילון

קניון רמת אביב

ביג באר שבע

מקור: צ'מנסקי בן שחר. מבוסס על דו"חות החברות ל-2011