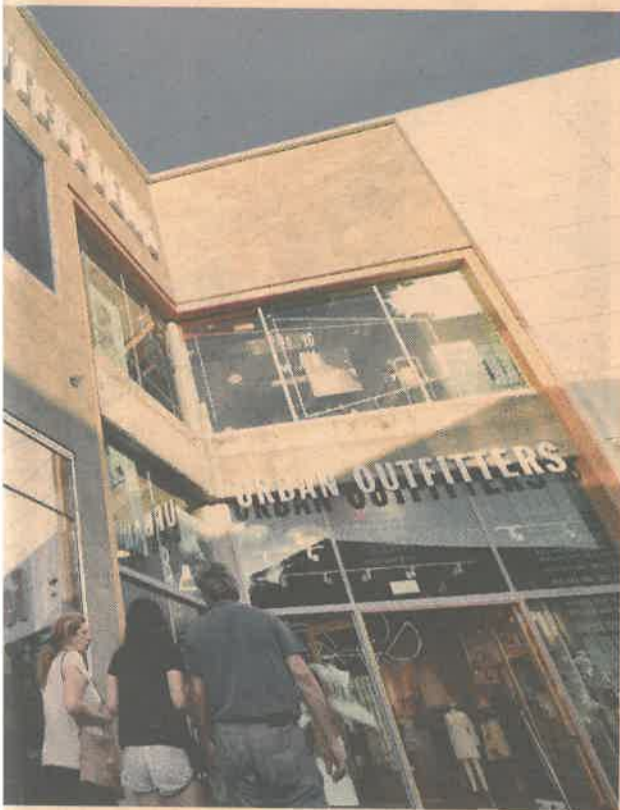


"פעם היו נוסעים לקניות בתל אביב, היום נוסעים לאשדוד"



אורבן אוטופיטרס ודייסו בחרו לפתוח את החנות הראשונה שלהן בישראל דווקא בעיר אשדוד. איך הפכה העיר למוקד קמעונאי מוביל עם כוח קנייה חזק והאם היא לא מתקרבת לעודף של שטחי מסחר / שני מוקס

במאוס השנה נפתחה חנות חדשה במתחם ביג פאשן אשדוד. על פניו, פתיחה של חנות במתחם הזה, היא לא אירוע שזוכה לתשומת לב ציבורית רחבה. הפעם זה היה שונה. החנות שנפתחה הייתה סניף ראשון בישראל של רשת אורבן אוטופיטרס האמריקאית המצליחה, חנות גדולה ומרהיבה המשתרעת על שתי קומות. בעבר, פתיחת חנות רגל של רשת בינלאומית מצליחה שהקהל בישראל מחכה לה היתה מתרחשת כנראה בתל אביב. אלא שלאחרונה, נראה שכלל האצבע הנה משתנה.

מי שהולכת ותופסת מקום מכובד כמקום לביסוס מותגים מובילים היא לא אחרת מהעיר אשדוד, שנמצאת במקום אסטרטגי בלב אוכלוסייה בעלת כוח קנייה גדול. בעבר, רשתות ישראליות מובילות, וגם רשתות בינלאומיות, היו פותחות בעיר כמו אשדוד רק את ר

תמיר בן שחר. "לקטנים קשה לשנות תמהיל" צילום: יח"צ



הסניף הביאו לכך שהחנות הראשונה של המותג הבינלאומי המבוקש נפתחה באשדוד.

במקרה של דייסו יפן, הקניון שבו נפתחה החנות, סי מול, נמצא בשליטת קבוצת JTLV של עמיר בירם, אך שותפים בו, לצד ג'ואי שובל היבואן של זארה, גם היבואנים של רשת H&M ושל רשת דייסו יפן, משפחת חורש. את החנות השנייה שלה פתחה דייסו גם כן בקניון שבו שותפה המשפחה - קניון רננים שברעננה, מה שמחזק את ההערכה שהקבוצה נתנה עדיפות לקניונים שבהם היא שותפה. אולם, נראה שבכל זאת משהו

היינו נוסעים לתל אביב, היום קונים באשדוד", אומר לנו גבי כנפו, ממלא מקום ראש עיריית אשדוד.

"אשדוד הופכת למטרופולין"

כשבוחנים כל מקרה לגופו, נראה שמאחורי כל אחת מהפתיחות האלה ניתן למצוא אילוף טכני, ושכלל זאת לא מדובר בהערפה מובהקת של בעלי הרשת. במקרה של אורבן אוטופיטרס, למשל, היתה החנות הראשונה אמורה לפי התכנון המקורי להיפתח בדיונגוף סנטר בתל אביב במקום הסניף של בנק לאומי, אולם עיכובים בפניו

חנות ראשונה של רשת דייסו בארץ בקניון סי מול, אשדוד צילום: איל פישור

את הסניף המי יודע כמה שלהן, אחרי שהתפרסו בגוש דן, אלא שהתמונה הזו הולכת ומשתנה. רשת מוצרי הסטוק המזולים הבינלאומית דייסו יפן פתחה את הסניף הראשון שלה בארץ בקניון סי מול באשדוד. עדיקה, רשת שנולדה כפלטפורמת אונליין, פתחה ממש לפני שבועיים גם היא סניף בעיר, ומדובר כאחת מהחנויות הפיזיות הבודדות שלה. בכך, הן מצטרפות לרשתות בינלאומיות שכבר נוכחות בעיר, דוגמת H&M. "אשדוד הופכת בשנים האחרונות למרכז מחירי חדשני שגורם לאנשי עסקים מובילים בישראל ולבעלי חנויות לפתוח חנות ראשונה דווקא אצלנו. פעם

מאבדים זכות קיום: הקניונים הוותיקים נסגרים בזה אחר זה

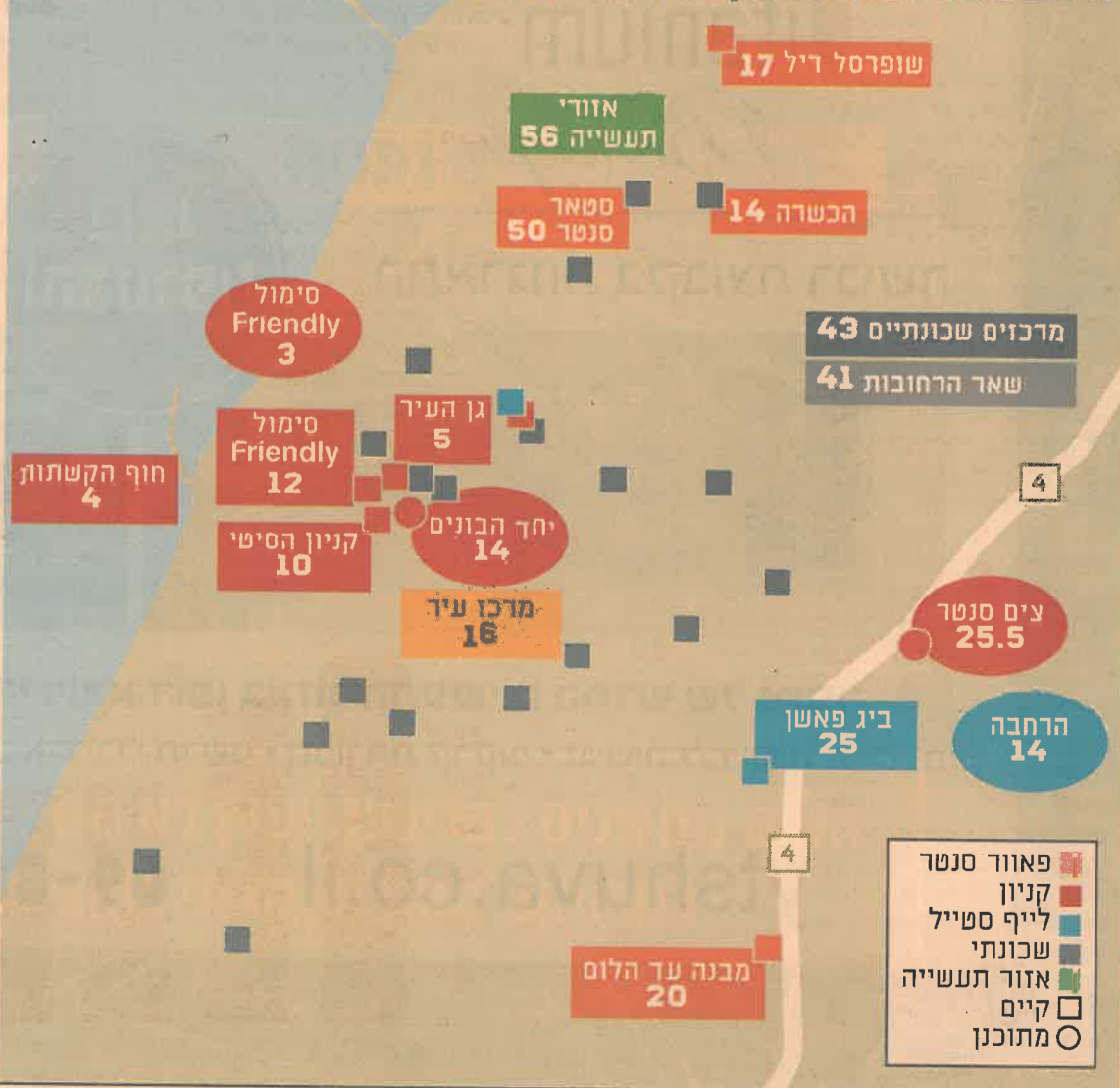
על חשבון הקניונים שצומחים, יש גם מי שנפגע ומאבד את זכות הקיום שלו, ושניים מהקניונים הוותיקים בעיר נאלצים לסגור את שעריהם. הכוונה היא לקניון אשדוד שסמוך לחוף הים, ולקניון לב אשדוד של קבוצת מליסרון שנמצא בתהליך סגירה בתורשים אלה. קניון אשדוד הוקם ב-1995, אלא שהקשיים הכלכליים של חברת קסטן, שהקניון היה בבעלותה, הביאו לסגירתו ב-2005. מאז הפך הקניון לפיל לבן ועומד נטוש כבר למעלה מעשור. יזמים שונים ניסו להקנינו לתחייה, אך ללא הועיל. לדברי ממלא מקום ראש עיריית אשדוד גבי כנפו, הקניון נרכש על ידי יזם פרטי מידי כונס נכסים, והוא צפוי להיהרס ולהיות מחולף בחללי עבודה של WeWork, וקיבל מהעירייה אישור גם לפלטפורמת הדיוור של החברה - WeLive. "התקווה היא שהתוכניות הללו יצאו לפועל, והוא יהפוך לאזור אטרקטיבי", אומר כנפו.

קניון נוסף שייסגר ויהיה הוא לב אשדוד של קבוצת מליסרון. "זה הקניון הראשון שמליסרון סוגרת", מציין תמיר בן שחר מ'מז'מנסקי בן שחר, מה שאולי מרמז על כך שהוא גם לא האחרון. קניון עופר לב אשדוד, המשתרע על פני שלוש קומות רחבות, בהן כ-13 אלף מ"ר שטחי מסחר וכ-100 בתי עסק, שינה בשנה האחרונה את ייעודו והפך למתחם אוטולט וחנויות עודפים, עד למועד שבו יסגור את שעריו סופית, ויהרס, ויחולף בפרויקט של מגדלי דירות גבוהים.

בנוסף לאלה, מתחם אלרוב, הפאזר סנטר שהיה שייך לקבוצת אקירוב דרש, והחליף ידיים כשנמכר בפברואר האחרון לאלי אלעזרא, יו"ר הכשרה ביטוח בסכום של כ-250 מיליון שקל. "התפקיד שלנו היה לראות איך אנחנו לא נצמדים לתוכניות הישנות. המתחמים שנסגרו כולם נולדו ותוכננו בעבר, ללא ראייה ארוכת טווח", אומר כנפו.

לסיכום אומר בן שחר כי "מה שמעניין באשדוד זה התחלופה. באו שחקנים חדשים שגרמו לשחקנים הלא רלוונטיים לחפש יעוד אחר או להימכר. מי שמנצח היום הוא המתחם הפתוח והגדול ולא הקטן והעתיק. למרכזים הקטנים יש פחות יכולת הישרדות מקניונים אזוריים גדולים דוגמת מלחה, קניון הוזהב והקריון. מי שגרול יכול לשנות את התמהיל שלו ולהמשיך להיות שחקן משמעותי. לקטנים קשה לשנות תמהיל, ולהציע חנויות גדולות כמו שזארה או נייקי רוצות היום, של אלפי מ"ר".

היצע שטחי המסחר הקיימים והמתוכננים באשדוד אלפי מ"ר



**פרשנות
שני מוזס**



אשדוד כמשל

מהמקרה של אשדוד ניתן ללמוד משהו על האבולוציה של המרכזים המסחריים במדינה בכלל, ועל הקשיים העומדים בפניהם. קצב הגידול ברכישות מאתרים בינלאומיים כמו אקוס, נקסט ואמזון, שהצטרף לרפורמת השמיים הפתוחים, מעבירים קרוב ל-3 מיליארד שקל שהישראלים מבזבזים אל מעבר לים ונושפים בעורפם של הקמעונאים המקומיים. לאלה מצטרף הפטור ברכישות בהיקף של עד 75 דולר, ודמי השכירות המאמירים בקניונים, אל מול הפדיונות שמעט מתכווצים. החורף שלא הגיע "ייבש" את רשתות האופנה, וגרם גם לחזקת שבהן לפגיעה מסוימת במכירות, ולחלשות שבהן להיקלע לקשיי תזרים. הקריסה המהדרת ביותר היתה של קבוצת הווינגמן על שלוש הרשתות שלה, אבל היא לא הייתה היחידה.

שחקנים חדשים תובסים את מקום הוותיקים, וגורמים למי שלא משכיל לנער את האבק, ולהציע חוויית קנייה חדשנית עם תמהיל שכולל גם רשתות אופנה ייחודיות וגם חוויית בילוי, להישאר מאחור במקרה הטוב, או להימחק בהרע.

זאת ועוד, שחקנים חדשים תופסים את מקום הוותיקים, וגורמים למי שלא משכיל לנער את האבק, ולהציע חוויית קנייה חדשנית עם תמהיל שכולל גם רשתות אופנה ייחודיות וגם חוויית בילוי, להישאר מאחור במקרה הטוב, או להימחק במקרה הרע. הצרכנים רוצים בידול, ולא עוד שיכפול של דברים שהם כבר ראו.

לצד כל אלה, יש כאן גם משחק פיננסי של שמאות הקרקע או הנכס. קניון ישן קל יותר להסב למשרדים או למכור כמגרש, מאשר לשלם לרשתות האופנה מיליונים על השתתפות בהשקעות. הצורך להשקיע מיליונים בהתאמות המבנה, ובהשקעות לרשתות לא משאיר רווח כלכלי לבניין ישן. לעומת זאת, בקניון חדש יש בכך היגיון כי עלויות ההשתתפות בהשקעות נכנסות כחלק מתקציב בניו המתחם.

כל זה עוד לפני שאמרנו אמזון, ואת הטלטלה האדירה שהיא עשויה לחולל בשוק המקומי ביום שבו תחליט להיכנס לישראל כזירת מסחר. היא עוד לא כאן, אבל היא בהחלט שולחת סימנים שהיא שוקלת בריצנות רבה אפשרות לעשות זאת, ואז עשוי להגיע המפץ הגדול. ●

סניף אשדוד של רשת עדיקה הפועלת בדרך כלל כפלטפורמת אינטרנט צילום: איל פישר



"אין ספק שאשדוד והסביבה מסוגלת להחזיק שני קניונים בקלות ולכולם תהיה פרנסה, אך הבידול יגיע אך ורק מכיוון התמהיל המסחרי של העסקים במתחם"

דווקא בהקשר שלילי - הקרב על השבת, שעלה מדרגה על רקע האישור בכנסת של חוק המרכולים בתחילת השנה. או אז הגיעו פקחים וחילקו קנסות לבתי עסק בביג פאשן. המתחם אמנם פועל בעיר כבר למעלה משלוש שנים, גם בשבת, אולם הוא חטף קנס של 320 שקל לבית עסק. מאז הרוחות נרגעו, ונראה שהפעילות חזרה לסטטוס קוו. בכל זאת, "רק 20% מהעיר הם חרדים" אומרים בעיר.

כאשר לשאלה האם יש עודפי מסחר בעיר משיב כנפך כי "אם היו פותחים עוד קניון חדש גדול באשדוד היה עודף". הוא מספר כי באזור בעיר שנקרא הרובע המיוחד, לא רחוק מהביג, יש קרקע שהיתה שייכת לקבוצת מליסרון. "ליאורה עופר רצתה להקים שם קניון ענק של 40 אלף מ"ר. אנחנו מנענו את זה, והוא נמכר לאחים ישראל, והיעוד של הקרקע שונה מקניון למגורים".

"מי שעושה את העבודה כמו שצריך ישרוד ורק יתחזק", אומר גאליס, שמציין כי למרות שרוב השוק נמצא בסטגנציה מבחינת פריזנות, המרכז דווקא נמצא בצמיחה של 6% בחנויות זהות, ועוד יש לו לאן לצמוח. "כשאנשים מאשדוד מניעים את הרכב הם תוך 20 דקות ברחובות, ועוד 10 דקות הם גם בת"א. התחרות היא יותר מיידית וצריך באמת להיות טוב כדי להשאיר את הלקוחות אצלך. אלה תהליכים שלוקחים זמן, אבל זה אזור טוב עם אוכלוסייה חזקה והרבה משפחות צעירות", מסכם גאליס. ●

הקניית של "מבנה" שמבקש לצנן מעט את ההתלהבות. "מאידך אנו רואים שקניונים שלא חידשו עצמם ברמת התמהיל נעלמו. אין ספק שאשדוד והסביבה מסוגלת להחזיק שני קניונים בקלות ולכולם תהיה פרנסה, אך הבידול יגיע אך ורק מכיוון התמהיל המסחרי של העסקים במתחם. זה נכון לאזורים בהם התחרות גדולה - מי שלא מתאים עצמו תמהילית - נעלם אט אט מהמפה".

ב-2015 נפתח מתחם ביג פאשן אשדוד, שהציב סטנדרט חדש עם מראה של חו"ל, וגם הצליח למשוך לעיר רשתות בינלאומיות שלא פעלו בה קודם דוגמת H&M. "אמרו לנו, 'מה אתם מביאים מרכז כזה לאשדוד?' תביאו אותו לתל אביב", אומר "גלובסט" חי גאליס, המשנה למנכ"ל קבוצת ביג, ומי שצפוי לתפוס בשנה הבאה את המושכות בניהול הקבוצה. הפתיחה של ביג פאשן אשדוד הביאה לשינוי בהרגלי הצריכה של האשדודים ושל האזור. בקבוצה מספרים שיותר מ-50% ממבקרים שמגיעים מחוץ לאשדוד שמסמנים אותו כמתחם אזורי על אף שגודלו מסתכם ב-25 אלף מ"ר בלבד. האווירה החו"לית הזו כנראה גורמת לרשתות נחשבות להגיע לעיר: בקרוב צפוי להיפתח בו סניף גם רשת מותגי היוקרה פקטורי 54. בזכות המבקרים מבחוץ, בשבתות מגיעים אליו כממוצע 20 אלף מבקרים ביום. ההתלהבות הזו גם מושכת אש. בחצי השנה האחרונה עלתה אשדוד לכותרות



מתרחש בעיר הזו. "אשדוד, שבמשך שנים אופיינה בחלוקה שכונתית, הופכת להיות מטרופוליטן גדול ובהתאם משתנה גם המסחר", אומר "גלובסט" עופר שחטר, מנכ"ל חברת ניהול הקניונים פרומוול שמנהלת קרוב ל-40 מרכזים מסחריים. לדבריו, יש לעיר עוד מקום להתפתח. "ביג אשדוד והסטאר סנטר הם שני מרכזים גדולים בהתאם לגודלה החדש של העיר, וקניון גדול באזור הסיטי היה יכול להשלים תמהיל נכון של מרכזי קניות", הוא אומר.

בעשור האחרון עוברת אשדוד מהפכה ושינוי כמעט בכל הזירות. היא כבר מונה יותר מרבע מיליון תושבים ועוגנים משמעותיים נכנסים אליה: נמל חדש, בית חולים חדש של אסותא, ואזור הייטק בשלבי הקמה. כמטרופוליטן מסחרי היא מושכת מבקרים גם מערים סמוכות כמו יבנה ואשקלון. מנתונים של משרד הייעוץ צ'מנסקי בן שחר עולה כי מבחינת יחס בין שטחי מסחר למשקי בית, אשדוד נחשבת לאחת מ-10 הערים הצפופות בישראל 2018, עם יחס של 4.8 מ"ר שטחי מסחר למשק בית, ר-319 אלף מ"ר של שטחי מסחר בעיר. כוח הקנייה בעיר קרוב ל-300 מיליון שקל בחורש.

ביג פאשן: חצי מהקונים באים מחוץ לעיר

"שם המשחק באשדוד הוא המותגים שמאכלסים את המתחמים. מתחם ביג שפתח בסערה גדולה, נרגע קצת", אומר אורי אבל, מנהל קבוצת מתחמי

חנות ראשונה של רשת אורבן בארץ במתחם ביג פאשן באשדוד צילום: איל פישר

כוח הקנייה באשדוד: בין עשרת הגדולים בארץ יחס שטחי מסחר (מ"ר) למשק ביתי, 2018

