

דילמה בקניון: שכר הדירה עולה ומוחק את הרווחים

מאת עופר פטרסבורג

ריאלי יחסית למחזור המכירות, היום עם עליית מחירי שכר הדירה, העסק הופך ללא ריאלי ולא כלכלי. גם אם הפדיונות עולים, הם לא מדביקים את הקצב של עליית שכר הדירה. אם המגמה תימשך, נצטרך למצוא פת-רונות שבהם שכר הדירה יהיה ריאלי ביחס למחזור המכירות.

גם מיכאל אילון, מנכ"ל רשת טבע נאות המחזיקה 56 חנויות, מתוכן 32 חנויות בקניונים ו-24 חנויות ברחובות הראשיים בערים, מציין שמחירי השכירות בקניונים עולים בתדירות קבועה מדי הארכת חוזה שכירות, כך שרמת המכירות של החנויות בקניונים צריכה להיות מאוד גדולה ורווחית כדי להצדיק את דמי השכירות הגבוהים. לדבריו, בשנת 2011 חלה ירידה של 7% בפדיון למ"ר של חנויות הרשת בקניונים לעומת עלייה של 2% בפדיון למ"ר ברחובות הראשיים. מהקניונים המצוינים לעיל סירבו להגיב.



קניון רמת אביב. עלייה של 22% במחיר מ"ר להשכרה

טת החזרה של חנויות לרחובות הערים, שקיבלו מיצוב מיוחד. חמי טרברג, מנכ"ל רשת ריקור-שט הכוללת 38 חנויות - מתוכן 28 בקניונים ועוד 10 חנויות ברחובות, מציין שיש בעיה של עלות מול תועלת בקניונים. "בעבר שכר הדירה היה

טוען תמיר בן-שחר מחברת הייעוץ צ'מנסקי בן-שחר. לדבריו, נתח ההוצאה של החנויות על דמי השכירות החודשיים ודמי הניהול (60-90 שקל למ"ר בממוצע) מגיע עד ל-20% מהפדיון. במצב כזה החנויות אינן מרוויחות כסף. "כתוצאה מכך", מוסיף מוקמל, "בול-

למרות שהפדיון בחנויות רבות בקניונים ירד מתחילת השנה, במרכזיים שבהם עלה שכר הדירה בתקופה זו באופן משמעותי. בקניון רמת-אביב עלה שכר הדירה ב-22% - 400 ל-490 שקל למ"ר. בקניון השלום עלה שכר הדירה ב-8% - מ-250 ל-270 שקל למ"ר. בקריון הייתה עלייה של 7.9% - מ-190 ל-209 שקל למ"ר, ובקניון איילון ברמת-גן עלייה של 4.8% - מ-290 ל-304 שקל למ"ר. הנתונים עולים מעבודת מחקר שע"ך ג'קי מוקמל, מנכ"ל מאן נכסים. לר-בריו, העלאת דמי השכירות בקניונים החלה כבר בשנת 2010, שהתאפיינה בצמיחה סבירה עם תעסוקה מלאה של העובדים בקניונים. המצב השתנה ב-2011: "דמות הפדיון הממוצעת למ"ר בקניונים בישראל יורדות, בין השאר כתוצאה מפיתוח שטחים מעבר לצורך",

צילום: נחמית שער



אוסאטו וולקסו סולו. ס. ל. 9: 6: 12: 2011

5.12.2011