



## חנות להשכיר הירידה בצריכה מרסקת את העסקים הקטנים: אלפי חנויות עומדות ריקות – ומחירי השכירות נחתכו

עדי דברת-מזריץ 4



עסקים סגורים בתל אביב ובחולון, אתמול צילומים: עופר וקנין

# "הרחובות שוממים": אלפי חנויות נותרו ריקות, מחירי השכירות נחתכו עד 50%

הסגר וההאטה בצריכה גרמו לסגירת עסקים רבים בערים, ושטחי המסחר מוצעים כעת למכירה ולהשכרה • העיר המובילה במספר החנויות להשכרה היא תל אביב – עם 517 • בכל הארץ חלה צניחה של עשרות אחוזים בדמי השכירות, ומחצית החנויות נמכרות במחיר שנמוך ב-30% מלפני המשבר

כולל במיקומים שער לפני כמה חודשים לא יכולת למצוא בהם חנות פנויה להשכרה; גם בן יהודה יש לא מעט חנויות ריקות, מספר מתווך מסחרי שמבי קש להישאר בעילום שם.

### "השוכרים ובעלי הנכסים בבעיה"

ואולם לא רק בתל אביב נרשמו ירידות בביקושים ובמחירי השכירות של חנויות. כמעט בכל הערים חובות המסחריים בישראל, נכסים רבים עומדים ריקים, ובהם ברחוב ויצמן בכפר סבא, הגעתון בנהריה, בלפור בבת ים, סוקולוב בחולון וברחובות רבים אחרים. בכל הערים גע למחיר המבוקש, הירידה החדה ביותר נרשמה בימים אלה באשדוד – עם מחיר למ"ר שנמוך בכ-26% לעומת ינואר-פברואר, ו-62 מודי-עות של חנויות להשכרה, כך מספר ניר חן, מנהל מחקר ב-yad2.

ירידה חדה של כ-16% במחיר המבוקש וברישות המבוקש נרשמה ברמת גן, שם מפורסמות 60 חנויות להשכרה; בכפר שבע ניכרת ירידה של כ-16% במחיר המבוקש; ובירושל לים, עם 170 מודעות של חנויות להשכרה, הירידה במחיר המבוקש מסתכמת בכ-6%. מתוך 13 יישובים ששנברקו, רק בשלושה נרשמה עלייה במחיר המבוקש: בת ים, פתח תקוה ורעננה. בפועל, גם ביישובים אלה וגם באחרים העסקות נסגרות בסופו של דבר במקרים רבים במחירים שמגלמים ירידות חדות יותר.

### צניחה חופשית

מחיר השכירות המבוקש למ"ר שטח מסחרי, בשקלים\*

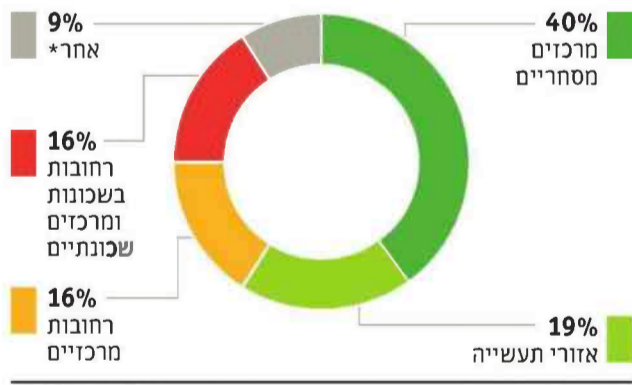
| עיר         | ינואר-פברואר | יוני | שיעור השינוי | מספר מודעות, אתמול |
|-------------|--------------|------|--------------|--------------------|
| אשדוד       | 77           | 57   | -25.97%      | 62                 |
| רמת גן      | 128          | 100  | -21.87%      | 60                 |
| באר שבע     | 76           | 64   | -15.78%      | 70                 |
| תל אביב יפו | 97           | 85   | -12.37%      | 525                |
| ירושלים     | 84           | 79   | -5.92%       | 170                |
| חיפה        | 60           | 57   | -5%          | 136                |
| ראשון לציון | 79           | 78   | -1.26%       | 108                |
| חולון       | 78           | 78   | 0%           | 73                 |
| הרצליה      | 103          | 103  | 0%           | 62                 |
| נתניה       | 84           | 84   | 0%           | 81                 |
| פתח תקוה    | 65           | 73   | 10.95%       | 95                 |
| בת ים       | 43           | 50   | 14%          | 39                 |
| רעננה       | 72           | 83   | 14%          | 52                 |

\*ברחובות המסחריים ובשכונות יש כ-40 אלקף בעלי חנויות. מחיר השכירות בפועל יורד ב-30%-50% מקור: yad2

תחנן לחנות באזור שלי – ועכשיו כמעט כל הרחוב עומד להשכרה. "הסתובבתי השבוע בדיונגוף, שנחשב לרחוב חזק מבחינה מסחרית, וספרתי לפחות 20 חנויות עם שלטי 'להשכרה' ברחוב, במקטע שבין דיונגוף סנטר לז'בוטינסקי,

שרו אלי מהעירייה לפני כמה ימים כדי לשאול אם אני הולך לסגור את העסק. כששאלתי אותם לפרש השאלה, הם הסבירו לי שיש המון חנויות שנסגרו והם מנסים לברר מה המצב. זה מטורף, אף פעם לא היה דבר כזה. פעם היית צריך להי

### התפלגות שטחי המסחר הקמעוניים



מקור: צ'מנסקי בן שחר

יתחנת דלק, חופיים וכדומה

מנתוני yad2 שנאספו עבור TheMarker עולה כי המחיר המבוקש לשכירות בתל אביב ירד בכ-12% ביוני לעומת ינואר-פברואר השנה (85 שקל למ"ר לעומת 97 שקל למ"ר). ואולם העדויות מהשטח מלמדות כי בפועל העסקות נסגרות בפערים גדולים אף יותר – שמגיעים ל-50% פחות מבכר ואף מעבר לכך. "אני משלם היום דמי שכירות של 5,800 שקל בחודש עבור נכס שאני שוכר כבר זה כעשר שנים. בעוד פחות מחודש אני עובר לנכס זהה במרחק של ארבעה

בניינים – ואשלם עבורו רק 3,500 שקל" כיום דמי שכירות של 5,800 שקל. בקרוב אעבור לנכס זהה במרחק של ארבעה בניינים – ואשלם עבורו רק 3,500 שקל" באופן מסורתי מצליחים ושהיה קשה עד בלתי אפשרי למצוא בהם חנות להשכרה – מציעים כעת עשרות נכסים פנויים. בהתאם לירידה בביקושים, גם המי חירים החלו לצנוח, כאשר בעלי נכסים – שאין להם גב כלכלי רחב כמו לקבוצות הקניונים – מבינים שעליהם לחתור במחיר אם ברצונם להשאיר את השוכר הקיים או למצוא שוכר חלופי. באתר yad2 מוצעות כיום 2,295 חנויות להשכרה, והעיר המובילה במספר המודעות היא תל אביב – עם 517 מודעות.

בעל חנות במרכז תל אביב: "אני משלם כיום דמי שכירות של 5,800 שקל. בקרוב אעבור לנכס זהה במרחק של ארבעה בניינים – ואשלם עבורו רק 3,500 שקל"





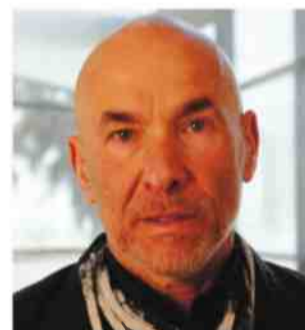
כהן מספר על "לא מעט עסקים, ובהם מסעדות, שנמכרים כמו שהם עם כל הציוד. זה מזכיר את המצב בנדל"ן של המשרדים, שלפעמים נמכרים כאשר העטים והמחשבים עדיין בבית העסק". לדבריו, המחירים יישארו נמוכים עד סוף השנה: "אני מעריך שהגענו לרצפה מבחינת הירידות כך שלא נראה ירידות מחירים נוספות. ואולם לאור הגידול המסתמן בתחלואה, אני חושב שלא נראה עליית מחירים בקרוב והמחירים צפויים להישאר ללא שינוי דרמטי עד סוף השנה".



אורי גלזור: צילום: דניאל בר און



שמוליק כהן: צילום: דובי שמחי



תמיר בן שחר: צילום: ארז בן שחר

שברחובות לא מחייבים את השוכר לשעות פעילות ארוכות ואת זה שהמחירים ברחובות ברצפה – אז עוד ועוד שוכרים יעברו לרחובות על חשבון הקניונים, אומר המת-ווד המסחרי. דבריו מצטרפים להי ערכת פסגות ניירות ערך שלפיה רווחי הקניונים ייחזקו עד סוף השנה בכ-10%. בפסגות מעריכים כי דמי השכירות בקניונים יירדו בכ-10% ב-2020-2021, כתר-צאה מלחץ גובר מצד השוכרים וכי נראה ירידה של 10% ברווח התפעולי הנקי מנכסים זהים של הקניונים. זאת אחרי שבשנתיים האחרונות נרשמה עלייה של 1%-2%.

נו את החנות לפני הרבה שנים, והיא ההכנסה העיקרית שלהם, ומשכך הם לא יכולים להשאיר אותה ריקה יותר מדי זמן. יש עכשיו הרבה סיפורים עצוי-בים של בעלי נכסים שבמצוקה כלכלית או שוכרים שקורסים וסוגרים – אבל מנגד יש גם הזדמנויות, ואני מוצא לבעלי עסקים חנויות במחצית המחיר לעומת כמה חודשים קודם לכן". אף שכרגע ירידת המחירים החדה מורגשת בעיקר ברחובות, הצפי הוא שלא רחוק היום עד שהיא תשפיע גם על הקניונים. "מחירים הם פועל יוצא של היצע וביקוש: אם יש 1,000 חנויות ריקות ברחוב ומוסיפים לזה את המצב הנוכחי שבו אנשים לא אוהבים להיות במקומות סגורים כמו קניונים, וכן את העובדה

במרכיבים המסחריים, הנשלטים על ידי כמה קבוצות גדולות, שמשכירות לרשתות הגדולות, בשטחי המסחר ברחובות מחוץ-קים לפי החברה כ-40 אלף בעלי עסקים שונים. לדברי המתווך המסחרי, "הירידה במחירים בקניונים היא אטית, אבל ברחובות הבעלים של החנויות הם לא דנה עזריאלי (יור קבוצת עזריאלי; עד"מ) או ליאורה עופר (יור קבוצת מליסרון; עד"מ) אלא אנשים פרטיים, חלקם פנסיונרים שקי

חיים מלכה, בעלי משרד "חיים נדל"ן" העוסק בנדל"ן מסחרי ועס-קי, מספר על ירידה של 20%-30% במחירי השכירות של נכסים עסי-קים בירושלים ועל צפי לירידה נוספת אם המצב הנוכחי יימשך: "רחוב בן יהודה במרכז העיר הוא בין הנפגעים העיקריים של המשי-בר, וזה נובע מכך שמדובר ברחוב שמושטת על תירות חוץ ופנים, שכמעט לא קיימת כיום. גם בשוק מחנה יהודה השוכרים ובעלי הני-כסים נבעיה. בשנים האחרונות נפתחו בשוק לא מעט ברים ועסקי בילוי, שלא חזרו לעבוד בנפחים של טרום הקורונה. משכך, הם לא יכולים לשלם את השכירות הגי-בוהות. זה ביא להערכתי לשינוי בתמהיל ולחזרה לעסקים שאיפיינו את השוק בעבר, כמו עסקי פירות וירקות, אבל אלה לא יוכלו לשלם את השכירות שהיו נהוגות בשוק עד לפני כמה חודשים".

"הקורונה הגיעה כששוק הנדל"ן המסחרי עבר ממילא שני תהליכים", אומר אורן גלזור, זכיון אנגלו סכסון תל אביב ומנכ"ל החי-טיבה המסחרית בחברה. "האחד, שכחן משמעותי שלוקח נתח גדל הולך מהקניות בחנויות הפיזיות; השני, עורך שטחי המסחר לאור מרכיבים ושטחים מסחריים שהמי-שיכו להתווסף להיצע הקיים".

## קריסת חנויות הרחוב קשה יותר מהקושי שחווים קבוצות הקניונים, מאחר שמדובר בנכסים הנמצאים בבעלות של בודדים, שלרובם אין גב כלכלי חזק

**מחירים עם הציוד**  
הקיפאון במשק משפיע לא רק על מחירי השכירות שצוי-נחים אלא גם על השווי והמי-חירים של עסקות מכירה של נכסים מסחריים דוגמת חנויות. "בשל האווירה הציבורית ומצי-בן של חברות קטנות ובינוניות שקרסו, אנחנו רואים ירידת מחירים של 20%-30% בשווי השוק של המסחר בארץ. כ-50% מהנכסים המסחריים שנמכרים בימים אלה הם מה שמוגדר כ'מימוש מידי'. כלומר, חנויות שצריכות להימכר כאן ועכשיו הבעלים שלהן לא יכולים לשי-בת על הגדר ולהמתין לראות לאן פני השוק או לנהל משא ומתן לטובתם. נכסים אלה חווים ירידת שווי של 10% נוספים לעומת חנויות אחרות", מספר שמוליק כהן מחברת SK שמאות מקרקעין, המתמחה בליווי ופי-קוח פיננסי על פרויקטי נדל"ן.

הקפאון במשק משפיע לא רק על מחירי השכירות שצוי-נחים אלא גם על השווי והמי-חירים של עסקות מכירה של נכסים מסחריים דוגמת חנויות. "בשל האווירה הציבורית ומצי-בן של חברות קטנות ובינוניות שקרסו, אנחנו רואים ירידת מחירים של 20%-30% בשווי השוק של המסחר בארץ. כ-50% מהנכסים המסחריים שנמכרים בימים אלה הם מה שמוגדר כ'מימוש מידי'. כלומר, חנויות שצריכות להימכר כאן ועכשיו הבעלים שלהן לא יכולים לשי-בת על הגדר ולהמתין לראות לאן פני השוק או לנהל משא ומתן לטובתם. נכסים אלה חווים ירידת שווי של 10% נוספים לעומת חנויות אחרות", מספר שמוליק כהן מחברת SK שמאות מקרקעין, המתמחה בליווי ופי-קוח פיננסי על פרויקטי נדל"ן.



קניון עזריאלי ירושלים, בחודש שעבר: צילום: אחיל סלמן

לדבריו, "כעת, לא כל העסקים חזרו לפעילות ויש כאלה שעובי-דים תחת מגבלות המורות או במתכונת מצומצמת. עוד מוקדם לדעת את כל השפעות תקופת הקורונה ואת חלק מההשפעות ארוכות הטווח, כמו של שימוש מוגבר באונליין ועבודה מהבית. אבל ההשפעה הפסיכולוגית של הקורונה והנכסים שעומדים ריקים הובילו כבר לירידה של כ-10% במחירי השכירות בחוזים שני-חתמים או מתחדשים בימים אלה באזור המרכז". לדבריו, עוד מוקי-דם להתייחס לירידות כאל מגמה.

### "חנויות בחצי מחיר"

הסיפור של קריסת חנויות הרחוב קשה יותר מהקושי שעובי-רים בימים אלה הקניונים, מאחר שמדובר בנכסים בבעלות אנשים