

26.8x35.28	1/2	14	עמוד	כותרת - כלכליסט	04/01/2017	56645573-1
1094101 - 179 מ						

8 קניונים העלו את דמי הניהול בינואר



בעלת מליסרון ליאורה עופר

בלעדי לכלכליסט
 הזנקת דמי הניהול מאפשרת לחברות הקניונים לגבות יותר מהשוכרים, בלי להעלות דמי שכירות. מליסרון מובילה את ההתייקרות (אורנה יפת, עמ' 14)

הניהול של מליסרון מתייקר

+8%

העלייה בדמי הניהול בעופר מרום רמת גן

+12.5%

העלייה בדמי הניהול בחונים קונים בראשון לציון

+31%

העלייה בדמי הניהול בעופר קניון בנס ציונה (ב' 2016)

בעלי הקניונים מפצים את עצמם

התרגיל של הקניונים: מרוויחים יותר בלי להעלות שכר דירה

הקניונים העלו את דמי הניהול לשוכרים עם תחילת 2017 לתשלום על ניקיון ואבטחה, שבחלקם כבר עומדים על יותר ממחצית משכר הדירה. לטענת בעלי הקניונים, ההתייקרות נעוצה בעליית שכר המינימום ודרישת המשטרה להגדיל את כמות המאבטחים

צילום: ענר גרין



מתחם חונים קונים בראשון לציון של קבוצת מליסרון

6.4
 מיליארד שקל פדיונות השוכרים בקניוני מליסרון ב-9 החודשים הראשונים ב-2016

6%
 שיעור העלייה מהתקופה המקבילה ב-2015

תקווה שדמי הניהול בו עלו ב-6% ל-90 שקל למ"ר; קניון גרנד חיפה שבו עלו דמי הניהול ב-8% ל-81 שקל; עופר מרום ברמת גן שהעלה בשיעור שווה וגובה כעת 95 שקל למ"ר; ומתחם חונים קונים בראשון לציון, שהעלה את דמי הניהול ל-27 שקל, ב-12.5%. קניון עזריאלי אילון ברמת גן ועזריאלי מלחה בירושלים, שבבעלות דנה עזריאלי, העלו גם הם את דמי הניהול ב-4% ו-5% בהתאמה. מתחילת החודש הם עומדים על 70 שקל למ"ר. גם קניון סטריט מול ברמת ישי העלה את דמי הניהול ב-12%, והם עומדים על 47.5 שקל למ"ר, וקניון עיר ימים בנתניה בבעלות שיכון ובינוי של שרי אריסון ביצע עלייה של 83% שקל למ"ר, עם שיעור שינוי של 5.6%. גם במהלך 2016 העלו חלק מהקניונים דמי ניהול. קניון G בכפר סבא של גזית גלוב וקניון סי מול אשרוד בבעלות קבוצת JTLV בשותפות עם ג'ואי שובל וג'ורג' חורש העלו בתחילת השנה, וקניון עופר קניון בנס ציונה של מליסרון בינוי האחרון.

בלעדי לכלכליסט

אורנה יפת



נה חרשה - דמי ניהול חרשים. בעלי הקניונים מעלים את דמי הניהול שמי שלמים השוכרים. ל"כלכליסט" נודע כי קבוצת מליסרון, קבוצת עזריאלי, גזית גלוב, שיכון ובינוי וחברות נר"ץ נוספות העלו החל מ-1 בינואר את דמי הניהול בקניונים, בשיעור של עד 12.5%. בהנהלת הקניונים הודיעו לשוכרים כי מקורה של העלאה היא בע"לית תשומות שירותי הניהול בקניונים, ביניהם עלויות האבטחה והניקיון בקניון ועליית שכר המינימום. "דמי הניהול בקניונים הפכו למשאבת מזומנים", אומר שוכר ותיק באחד הקניונים. "זו המחלבה של בעלי הקניונים".

עם הקניונים שבהם נרשמה עלייה בדמי הניהול נמנים ארבעה של קבוצת מליסרון בבעלות ליאורה עופר: עופר הקניון הגדול בפתח

בעלי קבוצת מליסרון ליאורה עופר צילום: אוראל כהן



מתנה לשנה החדשה: הקניונים שהעלו לשוכרים את דמי הניהול השינוי בדמי הניהול מ-1 בינואר 2017

דמי הניהול בשקלים למ"ר בעלים	עופר קניון בנס ציונה*	+31%
מליסרון 87.0	חונים קונים בראשון לציון	+12.5%
מליסרון 27.0	סטריט מול ברמת ישי	+12%
יזם פרטי 47.5	עופר מרום ברמת גן	+8%
מליסרון 95.0	גרנד חיפה	+8%
מליסרון 81.0	עופר הקניון הגדול בפתח תקווה	+6%
מליסרון 90.0	ג'י בכפר סבא*	+6%
גזית גלוב 76.0	עיר ימים בנתניה	+5.6%
שיכון ובינוי 83.0	עזריאלי מלחה בירושלים	+5%
עזריאלי 68.8	עזריאלי אילון ברמת גן	+4%
עזריאלי 70.3		

הסיבות העיקריות של קבוצת הקניונים להעלות דמי הניהול:
 1. עליית שכר המינימום
 2. התייקרות עלויות השמירה והניקיון

*העלו את דמי הניהול במהלך 2016

ב-4.85% והסתכמו ב-582 מיליון שקל. דמי הניהול נגבים באמצעות חב"רות הניהול שחלקן, בעיקר בקבוצות הנר"ץ הגדולות, מצויות בבעלותם של בעלי הנכסים. בחלק מהקניונים, בעיקר אלה של יומים פרטיים, הניהול השוטף נעשה באמצעות חברה חיצונית שמקבלת את דמי הניהול מהשוכרים. מרמי הניהול משלמים תשלומים שוטפים לעירייה, לחשמל, לאבטחה, לניקיון וגם המשכורות של מנכ"לי הקניונים.

פרסום הרו"חות הכספיים לרבעון שלישי 2016, היא דיווחה כי בתשעת החודשים הראשונים של 2016 עלו פדיונות השוכרים בקניוני מליסרון ב-5.87% והסתכמו ב-6.4 מיליארד שקל. זאת, לעומת 6 מיליארד שקל בתשעת החודשים הראשונים ל-2015. הגרנד קניון בחיפה והקניון הגדול בפתח תקווה מדווחים בין עשרת הקניונים החזקים ביותר של הקבוצה. בגרנד קניון חיפה עלה פדיון השוכרים בתקופה המדוברת ב-7.94% והסתכמו ב-666 מיליון שקל, ובקניון הגדול עלו הפדיונות בתקופה זו

בתבצע פעימה נוספת של העלאת שכר המינימום והוא יעלה ל-5,300 שקל, שאולי תגרום לעלייה נוספת בדמי הניהול בקניונים.

השוכרים משלמים את משכורות מנכ"לי הקניונים

אבל לא רק זאת. גם הגירול בפדיונות השוכרים מאפשר לקבוצות הקניונים להעלות את שכר הדירה ואת דמי הניהול - ולהגדיל לעצמן את הרווחים. במצגת למשקיעים שצירפה מליסרון עם

בשנתיים האחרונות מתקשים בעלי הנכסים להעלות משמעותית את שכר הדירה לאור עורף שטחי המסחר והתחרות הגוברת בין הקניונים שנבנים באזורים סמוכים ומייצרים קניבליזציה לקמעונאים. ועל כן, מצאו הנהלות הקניונים דרך לפצות את עצמם - בין היתר באמצעות העלאת דמי הניהול. לטענת הנהלות הקניונים, הגורמים העיקריים לעלייה בדמי הניהול נעוצים בעלות השכר של עובדי הניקיון והאבטחה שעלתה עם ערכון התנאים הסוציאליים, תוספת ימי החופשה וגמול השתלמות שנוספו לשכרם. בנוסף, בתחילת השנה בוע עלה שכר המינימום במשק, שעומד כעת על 5,000 שקל ברוטו בחודש, וזאת לעומת 4,650 שקל בחצי השנה האחרונה. בדצמבר 2017