



מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 1.4 - מצב קיים
מסגרות ביקוש והמלצות
מלונאות ■ מתקני אכסון תיירותי

אהוד פסטרנק



אהוד פסטרנק
Ehud Pasternak



דצמבר 2008



עיריית תל-אביב-יפו

תוכן

4	1. מתקני אכסון תיירותי בתל אביב - המלצות
9	2. מתקני אכסון תיירותי בתל אביב – מצב קיים
9	2.1 מתקני אכסון קיימים
12	2.2 פריסה גיאוגרפית
13	2.3 אכסון תיירותי בטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב
13	3. מלונות תיירות בתל אביב – תפקוד במצב קיים
13	3.1 סה"כ אורחים
14	3.2 אורחים תיירים
22	3.3 אורחים ישראלים
24	3.4 חדרי מלון
28	3.5 התרומה של מלונות תיירות בתל אביב לכלכלת העיר
29	4. מתקני אכסון תיירותי - מסגרות ביקוש והיצע
29	4.1 מסגרות הביקוש
36	4.2 מסגרת ההיצע המתוכנן
38	4.3 איזון מסגרות ביקוש והיצע מתוכנן

צוות העבודה להכנת מסמך המדיניות

יועצים: אהוד פסטרנק
זאב טמקין, טל חמי – ת.י.ק פרויקטים

עיריית תל אביב – יפו: תמי גבריאלי, יואב וינברג, הילה לובנוב - היחידה לתכנון אסטרטגי
אורלי אראל, לריסה קופמן - צוות תכנון מרכז

חברי ועדת ההיגוי

טלי דותן, גילה גינסבורג - ועדת התכנון מחוז תל אביב – משרד הפנים
כרמית פינץ, משה צימרמן, חנה איפרגן, אסתר סולטן - משרד התיירות
עמי אתגר - מנכ"ל לשכת מארגני תיירות נכנסת
שירי וינטרוב - לשכת מארגני תיירות נכנסת
שמוליק צוראל - מנכ"ל התאחדות בתי המלון
אלי זיו - יו"ר התאחדות בתי המלון ת"א
רובי הרלי - מנכ"ל אגודת מורי הדרך

עיריית תל אביב – יפו:

חזי ברקוביץ – מהנדס העיר
אלחנן משי – מנהל אגף רישוי עסקים
אתי גרגיר – מנכ"ל עמותת התיירות
גלעד פלד – מנהל המשלמה ליפו
סימה פריימן – אגף התקציבים, ממונה תקציב פיתוח
חגית אנטמן – צוות דרום
אירית סייג – צוות מזרח

מלונאות ומתקני אכסון תיירותי

מבוא

העיר תל אביב-יפו הינה מרכז פיננסי, ומרכז תרבות וביילוי, השוכן לאורך חוף ים חולי וארוך. יתרונותיה אלה הופכים אותה לאטרקטיבית כמוקד ביקור לתיירות פנים וחוץ. מסמך חזון העיר שהושלם לאחרונה מדגיש את הפוטנציאל של העיר כמרכז לתיירות עסקית ותרבותית.

בדומה למגמות כלל ארציות, היקף הלינות בעיר ידע עליות ומורדות בעשורים האחרונים; כאשר בשנים האחרונות חל גידול בכמות התיירים הלנים בעיר. גם כאן ניתן לקשור גידול זה למגמות כלל-ארציות, אך גם מאפיינים ומגמות ייחודיים בתיירות המבקרת ולנה בעיר.

שינויים והתפתחויות שחלו בת"א-יפו בשנים האחרונות או עתידים לחול בעשור הקרוב עשויים להשפיע על התיירות בעיר. בין השינויים ניתן למנות את הכרזתה של העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית, ההשקעה בתשתיות תיירות ביפו, קישור העיר ברכבת לנמל התעופה בן גוריון, פיתוח אזורי תעסוקה לאורך האיילון, ההקמה העתידית של הרכבת הקלה ועוד. שינויים אלה, יחד עם הגידול הארצי בתיירות והמגמות האסטרטגיות לפיתוח העיר מעלים את הצורך בגיבוש מסמך מדיניות לאכסון תיירותי בת"א-יפו.

הצורך במסמך מדיניות מקבל תוקף נוסף בשל ריבוי בקשות מצד יזמים לתכנון ולהקמת מלונות באזורים שונים בעיר. בקשות אלו ראויות לבדיקה ביחס למניעים העומדים בבסיסן וכן ביחס להשפעתן על סביבתן. הצורך במסמך המדיניות עולה גם מבקשות לשימושים שאינם למלונאות (במיוחד למגורים) באזורים שנתפסים כאזורי תיירות מובהקים או במגרשים בהם מאושרות תכניות למלונאות.

בהתאם לכך הוחלט על הכנת מסמך מדיניות למלונות ומתקני אכסון בתל-אביב - יפו במסגרת היחידה לתכנון אסטרטגי בשיתוף צוותי התכנון באגף תב"ע במינהל ההנדסה של עיריית ת"א - יפו; ובאמצעות צוות הכולל את הכלכלן אהוד פסטרנק וחברת "תיק פרויקטים".

מטרות מסמך המדיניות הן:

- יצירת בסיס מידע עדכני בכל הנוגע לנתוני אכסון תיירותי בת"א-יפו ומדיניות הגופים השונים הנוגעים לנושא.
- על בסיס מידע זה, מתן כלים למקבלי ההחלטות בעיריית ת"א-יפו בכל הקשור ליוזמות תכנון הנוגעות למתקני אכסון תיירותי.

מסמך המדיניות למלונאות ולמתקני אכסון תיירותי המוצג להלן אומץ כחלק ממסמכי הרקע לתוכנית המתאר. מסמך המדיניות כולל נתוני מצב קיים אשר ישמשו את צוות התכנון של תוכנית המתאר בעבודתו. בנוסף, יבחן האופן בו ניתן לשלב את המלצות מסמך המדיניות בהוראות תוכנית המתאר ובמסמכיה האחרים.

1. מתקני אכסון תיירותי בתל אביב - המלצות

א. אומדן הביקוש לאכסון תיירותי בתל אביב נערך בשלוש חלופות משלימות:

- חלופה א', המניחה את המשך מגמות המצב הקיים.
- חלופה ב', המניחה כי בנוסף למגמות המצב הקיים תרחיב תל אביב את הביקושים בפלחי שוק אותם אין היא מנצלת באופן מלא במצב הקיים, קרי: בשוק המאוחד של תיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית. הרחבת הנטייה של פלחי שוק אלה ללון בתל אביב תתבסס על הורדת המחיר היחסי ללינת תייר בעיר, ע"י הרחבת ההיצע המלונאי מרמה III. היצע מלונאי זה תואם הן באופיו והן במחיר הלינה שהוא גוזר, את אופי ביקושי הלינה ויכולת התשלום של פלחי שוק אלה.
- חלופה ג', המניחה בנוסף לשנויים עפ"י חלופה ב' גם גיוס של פלח שוק חדש וייחודי לתל אביב, המתייחס למוצר תיירותי ייחודי שיגובש לעיר והפונה לתנועות ה"תיירות האורבנית" בעולם, שתיירות הנופש הקיצי הצרפתית המבקר בתל אביב במצב הקיים היא חלק ממנו.

לוח מס' 1 מסכם את תוספת הביקוש לחדרי מלון הדרושה למצב הקיים בחלופות כמפורט לעיל.

סה"כ	אכסון אחר	חדרים במלונות תיירות				יעד תיירות לישראל (000)
		סה"כ	רמה אחר	רמה III	רמה I+II	
חלופה א' – המשך מצב קיים						
0	0	0	0	0	0	2,500.0
370	200	170	30	30	110	3,000.0
1,550	370	1,180	210	190	780	4,000.0
3,420	650	2,770	490	440	1,840	5,000.0
5,300	940	4,360	770	690	2,900	6,000.0
חלופה ב' – הרחבת ביקוש בפלחי שוק קיימים						
0	0	0	0	0	0	2,500.0
510	220	290	-120	320	90	3,000.0
2,460	510	1,950	130	1,050	770	4,000.0
4,580	830	3,750	400	1,500	1,850	5,000.0
6,690	1,140	5,550	670	1,950	2,930	6,000.0
חלופה ג' (חלופה מומלצת) – הרחבת ביקוש לפלחי שוק חדשים						
2,480	510	1,970	350	310	1,310	2,500.0
4,580	830	3,750	400	1,500	1,850	3,000.0
6,770	1,160	5,610	680	1,960	2,970	4,000.0
9,970	1,640	8,330	1,090	2,640	4,600	5,000.0
13,150	2,110	11,040	1,490	3,320	6,230	6,000.0

לוח מס' 1: תל אביב – תוספת ביקוש לחדרי מלון לפי רמה וסוג (מצטבר לשנת 2006)

אנו ממליצים לפעול עפ"י חלופה ג', המביאה בחשבון גם חדירה לשווקים חדשים. באופן כזה תוכל העיר לשמור על עתודות קרקע מספיקות שיאפשרו לה ליצור שווקים חדשים במידה ותבחר לעשות כך. על רקע אי הוודאות הנוגעת להיקף התיירות הזרה לישראל מומלץ עוד כי העיר תשמור מלאי תכנוני מספיק במגרשים המיועדים לאכסון תיירותי להיקף חדרי הנגזר מיעד של 4.0 מיליון תיירים נכנסים לישראל (חלופה מודגשת בלוח מס' 1). ליעדים גבוהים יותר תשמרנה עתודות קרקע מספיקות בתוכניות המאפשרות המרה בין מגורים ואכסון תיירותי. בהתאם לכך סה"כ מלאי התכנון המומלץ במגרשים המיועדים לאכסון תיירותי בתל אביב יעמוד על 6,770 חדרי ברמות אכסון כמפורט בלוח מס' 1 לעיל.

ב. צריך לזכור כי מערך המלונאות בתל אביב הוא חלק חשוב, אך לא בלעדי, בהגדרת המוצר התיירותי החדש של תל אביב. הגדרת מוצר זה, הפונה לתנועות ה"תיירות האורבנית" בעולם, תישען בראש וראשונה על מוקדי המשיכה והאטרקציה המייחדים את העיר, ומחברים אותה לקהל המבקרים הפוטנציאלי. בהתאם לכך מומלץ לקדם עבודה לגיבוש מוצר תיירותי הנשען על מרכיבי האטרקציה המייחדים את העיר, כולל: ים ונופש חופי; מרקמים עירוניים ייחודיים דוגמת העיר הלבנה, יפו, נמלי הים ומרקמים אחרים; תרבות הפנאי והבידור המשולבים באווירה וקצב חיים הנגזרים ממעמדה המרכזי של תל אביב בכל תחומי החיים בישראל. את המוצר התיירותי שיגובש יש לתרגם למדיניות שיווק מתאימה שתיושם בתוכנית עבודה רב שנתית המתוקצבת כנדרש. מומלץ כי עבודה זו תגובש ותיושם בשיתוף משרד התיירות, התאחדות המלונות בישראל וגופים רלוונטיים אחרים.

ג. מול תוספת חדרי המלון הנדרשת בתל אביב במגרשים המיועדים לאכסון תיירותי עפ"י החלופה המומלצת כמפורט לעיל, עומד היצע תכנוני במגרשים המיועדים לאכסון תיירותי היכול לקלוט תוספת זו, כולל תוכניות מאושרות ומופקדות, ותוכניות שעפ"י הערכת צוותי התכנון בעירייה סבירות אישורן גבוהה. לוח מס' 2 מסכם היצע מתוכנן זה.

שם תוכנית	מס' תוכנית	חדרים	סטטוס תכנון ¹	רמת אכסון מתאימה ²	בשלות מימוש ³	מגורים ⁴	מצב קיים
פורום פאלאס	2187 ב'	600	10	II+I	גבוהה		
מלון אסטור יובל	2737	434	10	II+I	גבוהה		חניון
מגדל טיילת דוד	2077	200	10	II+I	גבוהה	50%	חניון
מלון הירקון	2396 א'	138	10	II+I	גבוהה	49%	חניון
מרכז שלום	2401	320	10	II+I	גבוהה		בהקמה
בניין משטרת הקישלה		150		II+I	גבוהה		שווק ליזם
דרום הקריה	3000	800	10	II+I	נמוכה		
מדרון יפו	2236	400	10	II+I	נמוכה		
מרכז הירידים	2540	400	7	II+I	נמוכה		
נמל יפו	2378 א'	324	7	II+I	נמוכה		
צפ' מע' תל אביב	3700	1,000	4	II+I	נמוכה		
מתחם אמבסדור	3641	160	4	II+I	נמוכה		
הברזל 17 – 21		100	10	III/אחר	גבוהה		בהקמה
תל אביב הקטנה	3577	33	10	III/אחר	גבוהה	50%	חניון
נס ציונה	3658	8	10	III/אחר	גבוהה		
מלון עדן	3154	120	10	III/אחר	גבוהה		
מלונאות ג'	3444	240	10	III/אחר	גבוהה		
קנטרי קלאב	2566	80	10	III/אחר	נמוכה		
מתחם לבנדה		180	2	III/אחר	נמוכה		
סה"כ היצע מתוכנן		5,687					

לוח מס' 2: תל אביב – תוכניות מיועדות לאכסון תיירותי

הערות לטבלה:

- (1) עפ"י "תוכניות בנייה בת"א-יפו, אוקטובר 2006", עיריית תל אביב: 10 – תוכנית מאושרת, 7 – משלב הפקדה ועד אישור, 4 – אחרי אישור מקומית, 2 – לפני ועדה מקומית, 1 – לפני פורום תכנון.
- (2) הערכה הנגזרת ממיקום המגרש והיקף החדרים המתוכנן. בעיקרו של דבר אנו מעריכים כי מלונאות מרמה I+II מקיימת, ותמשיך לקיים, העדפה גבוהה לציר החוף. כמו כן מלונאות מרמה III/אחר, כולל מלונות בוטיק, מוגבלת בהיקף החדרים למוסד נתון. בהתאם לכך מגרש המתוכנן ליותר מ – 150 חדר מתאים יותר למלונאות מרמה I+II. בדרך כלל מתקיימים שני התנאים, יחד אם זאת אפשריים יוצאים מן הכלל. כך למשל מלונאות המתאימה למרכז הירידים תהיה מרמה I+II בגלל ההיקף ואופי הפעילות התיירותית במקום, וזאת למרות שאינה על ציר החוף. ומצד שני מתחם לבנדה אינו מתאים להערכתנו למלונאות מרמה I+II למרות היקף החדרים, וזאת בגלל המיקום.
- (3) הערכה הנגזרת מן הסטטוס התכנוני או אילוצים שונים שעלולים לדחות את המימוש בתוכניות מאושרות.
- (4) % מסה"כ זכויות בתוכנית.

מימוש ההיצע המתוכנן צריך להביא בחשבון מקדם אי מימוש המבטא אילוצים ומגבלות של יישום זמינות בנקודת זמן נתונה. לוח מס' 3 מציג את ההיצע המתוכנן האפקטיבי בהשוואה לביקוש, בחתך של רמות אכסון. ההיצע האפקטיבי נאמד בהנחה של מקדם אי מימוש בגובה כ - 10% בתוכניות מאושרות עם בשלות מימוש גבוהה, 30% בתוכניות מאושרות עם בשלות מימוש נמוכה, ו - 50% בתוכניות בתהליך.

סה"כ	רמה III/אחר	רמה I+II	
4,200	610	3,590	היצע אפקטיבי מתוכנן
6,770	3,800	2,970	תוספת מומלצת למלאי חדרים קיים
-2,570	-3,190	620	עודף/מחסור

לוח מס' 3: תל אביב - היצע מתוכנן אפקטיבי לאכסון תיירותי, ומסגרות ביקוש (חדרים)

כ-70% מן ההיצע המתוכנן המתאים למלונאות מרמה I+II ממוקם לאורך ציר החוף, והיתרה במרכז הירידיים ולאורך ציר האיילון, קרי: הכול במיקום המתאים לסוג מלונאות זה. מלוח מס' 3 עולה כי ביחס למומלץ קיים עודף של היצע תכנוני אפקטיבי ברמות אכסון גבוהות, ומחסור ברמות האכסון הנמוכות.

ההמלצות הנוגעות להיקף החדרים בחתך של רמות אכסון מכוונות להרחבת ההיצע של מלונאות מרמה III/אחר, כדי לגייס את פלח השוק של התיירות האורבנית שסוג זה של מלונאות מתאים יותר לצרכיה; בין אם בהתייחס למלונות עירוניים זולים יחסית, ובין אם בהתייחס למלונאות מיוחדות מן הסוג של מלונות בוטיק. ככל שהדבר נוגע לסוג המלונות הזול יותר, מכוונת הרחבת ההיצע גם להורדת המחיר היחסי של הלינה בעיר כדי להרחיב את המימוש בפלחי שוק של תיירות התיור והטיול אותם אין העיר מממשת באופן מלא במצב הקיים. העודף היחסי של חדרים מרמות גבוהות בהיצע התכנוני האפקטיבי הקיים יכול להקטין את היעילות בהשגת יעדי האכסון כמפורט לעיל. למרות זאת אין אנו ממליצים להתעלם מן העודף ברמות האכסון הגבוהות, ולהגדיל את מלאי התכנון של מגרשים המיועדים למלונאות במלוא החוסר הקיים ברמות הנמוכות. במקום זאת אנו ממליצים להגדיל את המלאי התכנוני של מגרשים המיועדים למלונאות בפער של סה"כ החדרים, קרי: 2,580 חדר, כאשר כולם יכוננו לאכסון תיירותי מרמה III/אחר. אנו מניחים כי אם אכן תצליח הרחבת המלאי באופן כזה להביא לגיוס פלחי שוק חדשים, תגדל גם נטיית השוק לנצל היצע מתוכנן קיים לסוג מלונאות זה גם אם הוא מתאים למלונאות מרמות גבוהות יותר. איתור מגרשים מתאימים במרחב העירוני מחייב שיקולים תכנוניים ואורבניים רחבים החורגים ממסגרת עבודה זו. בהתאם לכך מומלץ כי איתור המגרשים המתאימים יעשה במסגרת תוכנית המתאר.

כדי להבטיח כי תוספת החדרים המומלצת תהיה מרמה III/אחר אנו ממליצים עוד:

- לאתר מגרשים מתאימים המיועדים לאכסון תיירותי כחלק מן המרקם העירוני הקיים ולאזן דווקא בקשר ישיר עם ציר החוף. במסגרת זו להעדיף מתחמים עירוניים בעלי יחוד אורבני/אדריכלי/היסטורי או אחר שיכול להיות מוקד עניין ואטרקציה תיירותית.
- להגביל את היקף החדרים במגרשים המיועדים כאמור לעיל לכ - 150-30 חדרים.

כדי להבטיח את שימוש המלונאות במגרשים שייעודו כאמור לעיל יש לשלב בתוכניות החדשות הנחיות מתאימות, כולל: דרישה לרישום בעלות אחת במגרש, איסור על מכירת חלקים מן המגרש והבנוי עליו וכדומה.

ד. על רקע המחסור היחסי בקרקע פנויה ובלתי מתוכננת בתל אביב, מומלץ לבחון אפשרות לתוספת זכויות בתוכניות קיימות המיועדות למגורים ברצף הבנוי הקיים, בין אם הן ממומשות כבר, ובין אם לא; בתנאי שתוספת הזכויות תהיה ביעוד מלונאות בלבד.

צריך לזכור כי תוספת זכויות כאלה אינה אפשרית בכל מקום ברצף הבנוי הקיים כיוון שהיא קשורה למערכת רחבה של שיקולים תכנוניים, אורבניים ואחרים. יתר על כן, תוספת זכויות הבנייה האפשרית ברצף הבנוי הקיים מוגבלת בהגדרה, ויכולה לשמש בסיס לעידוד השגת יעדי פיתוח עירוני אחרים כגון שימור ודיר בהישג יד. בהתאם לכך מומלץ לבחון את האפשרות של תוספת זכויות בנייה ברצף הבנוי הקיים ביעוד מלונאות במסגרת תוכנית המתאר, על רקע מגבלת הזכויות הכוללת באזורי העיר השונים, ובהתייחס ליעדי פיתוח אחרים.

ה. בלוח מס' 2 לעיל מוצגת תוכנית מס' 3700 כמכילה כ - 1,000 חדרים מתוכננים של אכסון תיירותי. מבידיקה של תוכנית זו עולה כי בתוכנית מאותרים שני מתחמים שהוטמעו מתמ"א 13/4 ומוגדרים כ"אזור מגורים משולב מלונאות" שבהם 30% משטח הקרקע יוקצו ל"בתי מלון לשימושי נופש ולשירותים נלווים להם". שטח הקרקע של מתחמים אלו כ 50,579 מ"ר. התוכנית אינה מאתרת מגרשים המיועדים למלונאות במתחמים אלה, אלא משאירה את מתחמי התכנון ברמה מתארת.

הערות לגרף:

- (1) ערכי קרקע למגורים נאמדו על בסיס מחירי מכירה עפ"י מחירון הדירות של לוי יצחק לתקופה 12/2007 – 1/2008.
- (2) ערכי קרקע למשרדים נאמדו על בסיס מחיר שכירות מייגג לטווח ארוך של כ – 72 ש"ח למ"ר בנוי לחודש.
- (3) ערכי קרקע למלונאות מבוססים על ערך מהוון של הרווח השנתי הצפוי לחדר ממוצע בעיר, בניכוי עלויות ההקמה של חדר זה. רווח שנתי צפוי לחדר נאמד עפ"י רווח ממוצע בתקופה 1991 – 2000 עפ"י החשבון הכלכלי של מלונות תיירות עפ"י פרסומי למ"ס. עלות הקמה נאמדה עפ"י עלות ממוצעת של השקעה מוכרת לחדר לפי משרד התיירות, משוקללת עפ"י רמות האכסון במצב הקיים. עוד הנחנו היוון ל – 75 שנה (אורך חיי הנכס) בשער ניכיון של 6% בשנה.

מניתוח המצב הקיים עולה כי קיימת כדאיות כלכלית להפעלת מלונות בתל אביב, הן בהשוואה למוקדי תיירות אחרים במדינת ישראל, והן בהשוואה לחלופות של השקעה הונית סולידית לטווח ארוך במשק הישראלי¹. אבל מגרף מס' 1 עולה כי כדאיות המימוש של מ"ר מגורים עולה בסדר גודל כמעט בכל רבעי העיר, על כדאיות המימוש של מ"ר מלונאות. יוצאים מכלל זה החלקים המזרחיים של יפו, ובמידה מסוימת רובע 8, שלהערכתנו בדרך כלל אינם מתאימים למיקום בתי מלון². על רקע ההעדפה המובנית של המלונאות מרמות גבוהות לציר החוף, בולטים במיוחד הפערים בין ערך הקרקע של המלונאות לבין זה של מגדלי יוקרה בציר החוף, ואף מגורים בציר החוף ביפו.

על רקע מגמות גידול האוכלוסייה וניתוח מאפייני שוק המגורים בעיר כפי שנערכו במסגרת תוכנית המתאר לתל אביב, קשה לראות גם בעתיד הצטמצמות משמעותית בפער שבין כדאיות מימוש הקרקע ביעוד מגורים בעיר, לבין כדאיות מימושה למלונאות. יתר על כן, בפערים דרמטיים כל כך בין ערכי הקרקע, לא ניתן להערכתנו להצביע על כלים אפקטיביים הנמצאים בידי העירייה, שיתרמו באופן משמעותי מספיק להגדלת הכדאיות הכלכלית של המלונאות ביחס למגורים. בהתאם לכך סביר להניח כי כל התוכניות המאפשרות המרה בין מגורים למלונאות – תמושנה ביעוד מגורים.

לעומת זאת הפער שבין הכדאיות הכלכלית של מימוש קרקע ביעוד מלונאות, לבין מימושה ביעוד משרדים – קטן; ובמיקומים ספציפיים במרחב העירוני אפשר ששימוש הקרקע של מלונאות עדיף. בהתאם לכך מומלץ להעדיף את שימוש המלונאות על זה של המשרדים בכל מקום שבו השוק מבקש להעדיף אפשרות זו. יתר על כן, בכל תוכנית שבה מבקשים לשלב מלונאות עם שימושי קרקע אחרים יש להעדיף את השילוב עם שימושי תעסוקה על שימוש המגורים³. במסגרת תוכנית המתאר מומלץ לבחון אופציות של שילובים כאלה באזורי המע"ר של תל אביב.

בכל מקרה בו יומלץ שילוב כאמור לעיל, רצוי כי שני השימושים יוכלו לתפקד בנפרד, קרי: כניסות נפרדות, מערכות נפרדות וכדומה.

ז. היבט אחר של מימוש תוכניות להקמת בתי מלון בעיר נוגע בתוכניות מאושרות. במצב הקיים נמצאים בהקמה בעיר שני בתי מלון, סה"כ כ – 420 חדרים המהווים כ – 11.6% מסה"כ החדרים בתוכניות מאושרות בעיר. זאת שעה שעפ"י התאחדות המלונות בתל אביב רבתי קיים ביקוש להקמת בתי מלון בעיר שאינו מתממש בגלל מחסור בקרקע זמינה. כיצד ניתן אפוא ליישב את הפער שבין היקפי מימוש נמוכים המלווים בביקושים שאינם ממומשים – זאת שעה שקיימת כדאיות כלכלית להקמת בתי מלון בעיר כשהיא לעצמה – לבין העובדה שקיים בעיר מלאי של תוכניות מאושרות בהיקף של כ – 3,623 חדרים? חלק מן הבעיה נעוץ כמובן בבשלות המימוש הנמוכה של חלק מן התוכניות המאושרות, בגלל אילוצים שונים לאו דווקא תכנוניים. חלק אחר כנראה בעובדה שהתוכניות אושרו במהלך שנת 2007 (שלוש תוכניות המכילות כ – 240 חדר). אבל עדיין כ – 65% מן החדרים בתוכניות מאושרות נמצאים בבשלות מימוש גבוהה, ומתוכם נמצאים בהקמה רק כ – 18%. להערכתנו הגורם המעכב מימוש תוכניות מאושרות לאכסון תיירותי בעיר אלו ערכי הקרקע המתחרה אפשרי בשימוש מגורים, ביחד עם העובדה שבעלי הקרקע אינם יזמים בתחום המלונאות ומעוניינים במיכסום ערכי הקרקע בלבד. פער המחירים הוא מספיק גדול כדי שבעלי קרקע יעכבו מימוש של זכויות מוקנות לאכסון תיירותי לפרק זמן ארוך, בהנחה כי הפיצוי הצפוי להם משינוי

¹ ראה "דו"ח בנייה מס' 1 – תאור וניתוח המצב הקיים".

² רובע 8 אינו הומוגני. כך למשל, שכל פלורנטין יכולה להתאים למלונות בוטיק; אבל שם ערך הקרקע הנקי למ"ר מגורים נאמד בכ – 2,125 ש"ח.

³ מניתוח מסגרות הביקוש וההיצע לשטחי תעסוקה בתל אביב שנערך במסגרת תוכנית המתאר עולה כי יהיה צורך בהוספת שטחי תעסוקה בעיר. על רקע זה ניתן לשאול מה עדיף במקרה של שימוש אופציונלי, מלונאות או תעסוקה? מניתוח המצב הקיים עולה כי ברמה המקומית מפכיל היצור של אכסון תיירותי יהיה גבוה מן המכפילים המקבילים של ענפי הפעילות הכלכלית הדומיננטית בתל אביב, כולל שירותים עסקיים, שירותי מסחר ושירותים ציבוריים. בהתאם לכך גם תרומתו היחסית לטה"כ התפוקה המקומית, דרך הפעילות המשורשרת לענפים אחרים, תהיה גבוהה יותר. מבחינה זו כדאי לעיר למצות את הפיתוח האפשרי של אכסון תיירותי ככל שניתן, בכפוף למסגרות הביקוש.

יעוד יכסה על ערך המימוש המעוכב באכסון תיירותי, ובהנחה נוספת כי ניתן בסופו של דבר להביא לשינוי התכנוני הרצוי בטווח זמן כלכלי. עוד יותר כך אם נביא בחשבון כי שימושים זמניים בקרקע – כגון חנייה בתשלום – מאפשרים לכסות את עלות האחזקה השוטפת של הקרקע שמימושה בזכויות של אכסון תיירותי מעוכב. בהתאם לכך ארבעה מגרשים לאורך רחוב הירקון המכילים כ- 805 חדרים המהווים כשליש מסה"כ החדרים המאושרים שבשלות מימושם גבוה – משמשים במצב הקיים כמגרשי חנייה. בשלושה מהם מהווה השימוש התיירותי כ- 50% מסה"כ הזכויות במגרש, בעוד שיתרת הזכויות היא למגורים. האם אפשר כי עירוב מלונאות ומגורים במקום למנף את המלונאות יוצר צפיות גדולות יותר לניצול מלא הזכויות בשימוש מגורים?

גם כאן על רקע הפערים הדרמטיים כל כך בין ערכי הקרקע למלונאות ומגורים בעיר, עוד יותר כך בציר החוף, לא ניתן להערכתנו להצביע על כלים אפקטיביים הנמצאים בידי העירייה, שיתרמו באופן משמעותי מספיק להגדלת הכדאיות הכלכלית של המלונאות ולהקטנת הצפיות ביחס למגורים. בהתאם לכך במקום זאת **מומלץ לנקוט בצעדים שיקטינו את כדאיות הציפייה לשנוי יעוד למגורים במגרשים מיועדים לאכסון תיירותי בעיר, כולל:**

- לנקוט מדיניות רגולטיבית חד משמעית שאינה מתירה שנוי יעוד או עירוב שימושים בתוכניות מאושרות למלונאות;
- לא להתיר שימושים זמניים בקרקע היוצרים הכנסה לבעליה;
- לשקול אפשרות לחייב שימוש זמני של גן ציבורי המוקם ומתוחזק על חשבון המחזיק בקרקע במגרשים מיועדים למלונאות שאינם מנוצלים בייעודם מעבר לתקופה נתונה;
- לשקול אפשרות של מיסוי רגרסיבי במגרשים אלה באופן שכלל שעולה תקופת אי המימוש עולה גם המס העירוני המוטל על הקרקע.

ח. כאמור, העיכוב בהקמת מלונות במגרשים פנויים בתוכניות מאושרות אינו נעוץ כולו בתחרות עם מגורים. בהתאם לכך **מומלץ לבצע בדיקות פרטניות בכל התוכניות המאושרות על מגרשים פנויים, כדי לאתר את הגורמים המעכבים ולבחון את האפשרויות להסרת החסמים שיכולים להיות שונים מתוכנית לתוכנית. הבדיקות יכולות להיערך במסגרת צוותי התכנון של העירייה, או ע"י קניית שירותים חיצוניים. הבחירה בין החלופות כפופה לשיקולים תקציביים ומנהליים.**

ט. כדי להבטיח כי יוזמות להקמת בתי מלון בעיר אכן מכוונות למטרה זו **מומלץ לבחון יוזמות להקמת בתי מלון בעיר בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, ולאשר תוכניות להקמת בתי מלון בעיר רק אם הן מקיימות תקנים אלו.** בחינות כאלה יכול שתעשנה ישירות ע"י צוותי התכנון של העירייה, או ע"י קניית שירותים חיצוניים מתאימים, או ע"י קבלת אישור של משרד התיירות לתוכניות אלה. הבחירה בין החלופות כפופה לשיקולים תקציביים ומנהליים.

י. כדי למנוע הסבת מלונות בעיר לשימושים אחרים מומלץ לקיים פעילות רגולטיבית מחמירה דרך המנגנון של רישוי עסקים, ולא לאשר פעילויות עסקיות שאינן קשורות לפעילות הליבה של בית המלון, קרי: הלנה והסעדה, כינוסים וכדומה.

2. מתקני אכסון תיירותי בתל אביב – מצב קיים

2.1 מתקני אכסון קיימים

נתוני מתקני האכסון הקיימים נאספו ומוינו לפי כמה מקורות, כולל:

- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- התאחדות המלונות בתל אביב-יפו רבתי
- נתונים במינהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו
- קבצי ארנונה – עיריית תל אביב-יפו
- קבצי רישוי עסקים – עיריית תל אביב-יפו
- חיפוש נרחב באינטרנט

אי התאמות התגלו בהצלבת הרשימות ובעבודת מיון, שכללה ראיונות טלפוניים עם כל מתקני האכסון וביקור במתקני אכסון שלגביהם המידע לא היה ברור, הופרדו מתקני האכסון התיירותיים המאפשרים הזמנת חדרים לטווח הקצר ונותנים שירותי תיירות ברמה מגוונת.

בלוח מס' 5 מוצגים מתקני האכסון כאשר מצוינים חדרי האכסון בהם. במתקני אכסון שבהם רמות שונות של אכסון או שימושים שונים, הופרדו ונספרו החדרים לפי השימושים או הרמה השונה.

ככלל, רמת מתקני האירוח נמדדת ומצוינת באופן שונה אצל הגופים הרלוונטיים ואין כיום מדרג אחיד המבטא את רמת מתקן האירוח. בלוח מס' 5 קיימת חלוקה בין רמות מתקני האירוח. מטרת החלוקה היא למפות ולהפריד את מתקני האכסון המתאימים לתיירים מזדמנים, כולל:

- "מלון" מתקן בו ניתן לשכור חדרים לתקופות קצרות (עד ל - 30 יום) בו חדרים ברמה גבוהה ושטחי ציבור נרחבים העונים על צרכי האורחים (משרד התיירות מפריד "מלון" מ"מלונת" כאשר 11-24 חדרים מתייחס ל"מלונת" ו-25 חדרים ומעלה מתייחס ל"מלון").
- "אכסניה" מתקן בו ניתן לשכור מיטה או חדרים לתקופות קצרות (עד ל - 30 יום), החדרים ברמה בסיסית ושטחי ציבור מצומצמים.
- "נופש" מתקן בו ניתן לשכור דירות נופש וסוויטות לתקופות קצרות (עד ל - 30 יום), החדרים ברמה גבוהה ושטחי ציבור מצומצמים.

לוח מס' 5: חדרי אכסון לפי רמות ושימושים שונים

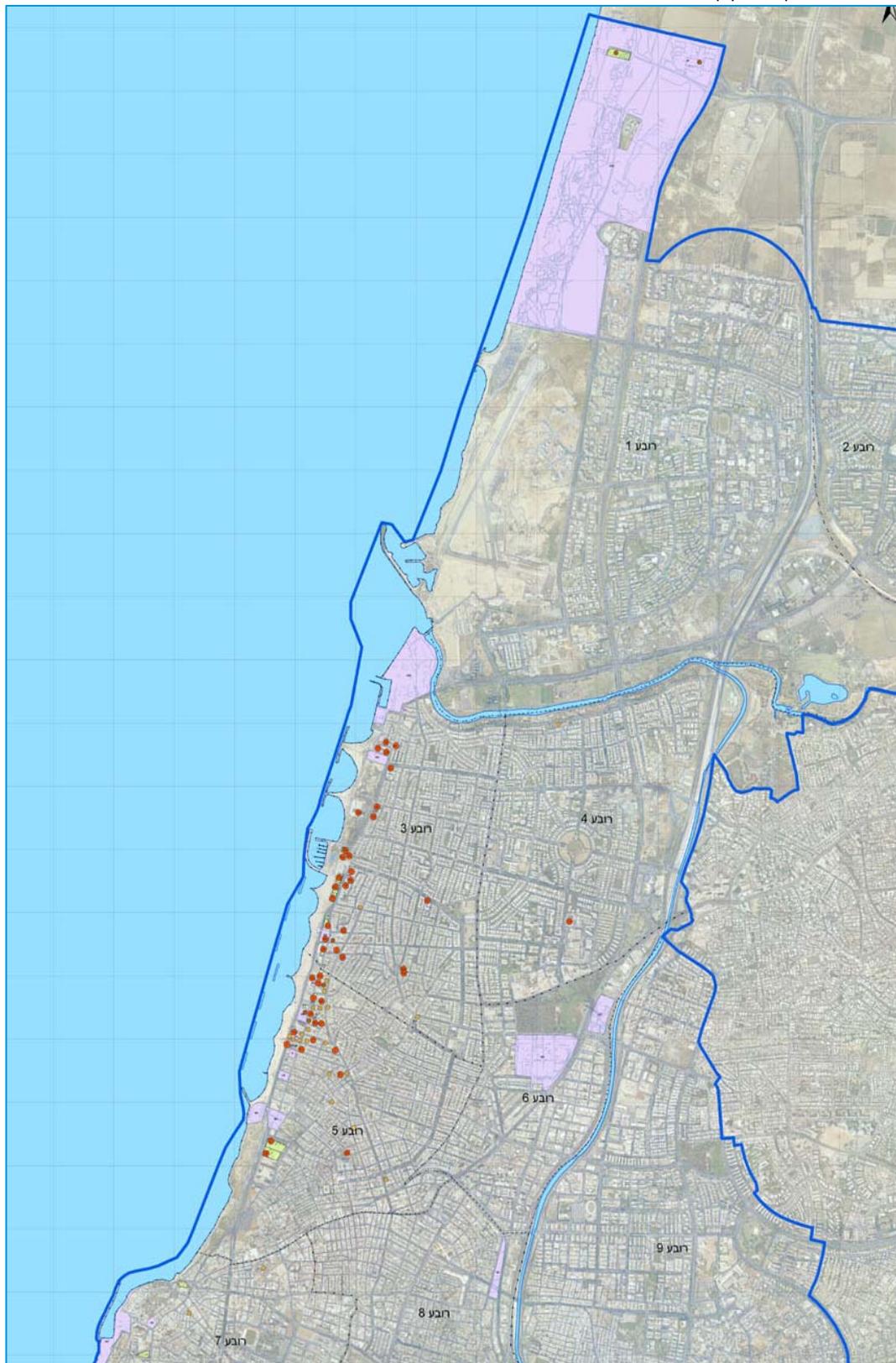
שם מלון			שימוש תיירותי
מלון	אכסניה	נופש	
		30	בית מלון
		79	בית מלון
		63	בית מלון
	25		אכסניה
25			דירות נופש
		42	בית מלון
		16	בית מלון
	8		אכסניה
	12		אכסניה
	10		אכסניית נוער
		48	בית מלון
	53		בית הלנה לחיילים
		42	בית מלון
		24	בית מלון
	10		אכסניה
		120	בית מלון
		25	בית מלון
	72		אכסניית נוער
		50	בית מלון
	31		אכסניה
		10	בית מלון
	13		בית הארחה מלונתלפנסיון
		212	בית מלון
		63	בית מלון
42			דירות נופש
		27	בית מלון (בוטיק)
		560	בית מלון
		504	בית מלון
		288	בית מלון
		48	בית מלון
	14		אכסניה
	9		בית הארחה מלונתלפנסיון
	21		בית הארחה מלונתלפנסיון

שם מלון			שימוש תיירותי	חדרים		
				מלון	אכסניה	נופש
הילטון			בית מלון	594		
ויטל			בית מלון (בוטיק)	60		
חבקוק			בית מלון וסוויטות	14	14	
טופ תל אביב (אורה)			בית הארחה/מלונות/פנסיון		64	
טל			בית מלון	120		
ימית פארק פלאזה			בית מלון	182		
יפו העתיקה			אכסניה		14	
ירקון			אכסניה		36	
ישרוטל טאור			בית מלון	90		
מוגרבי			אכסניה		10	
מונפול			אכסניה		35	
מטרופוליטן			בית מלון	228		
מטרופולין תימורה			אכסניה		19	
מיאמי			אכסניה		22	
מלודי			בית מלון	48		
מלונית טרומפלדור			אכסניה		13	
מלונית לוסקי			דירות וסוויטות		20	
מלונית סבוי			בית מלון	30		
מנדרין קולוני			דירות וסוויטות		220	
מקסים			בית מלון	71		
מרינה			בית מלון	160		
מרקיר			בית מלון	103		
נורדאו			אכסניה		23	
נס ציונה			בית מלון	23		
סאן אביב			בית מלון	21		
סי אנד סאן			דירות נופש		28	
סי נט			בית מלון	70		
סי סייד הוסטל			אכסניה		15	
סיטי			בית מלון	96		
סינימה			בית מלון	83		
סנטר			בית מלון	56		
עמי			בית מלון	62		
פרימה אסטור			בית מלון	70		
קאונטרי קלאב			דירות נופש ארוך טווח	4		
קראון פלזה (הולידי אין)			בית מלון	246		
קרלטון			בית מלון	284		
רגנסי סוויטס			בית מלון	30		
רנסנס תל אביב			בית מלון	340		
שלווה			אכסניה		19	
שרתון מוריה (רדיסון מוריה פלזה)			בית מלון	355		
שרתון תל אביב			בית מלון	346		
סה"כ				6037	548	349

2.2 פריסה גיאוגרפית

מפה 1 מציגה את הפריסה הגיאוגרפית של מתקני האכסון התיירותי בתל אביב. ניתן להבחין כי רובם המכריע של מתקני האכסון (מתקני האכסון נראים בעיגולים) מרוכז ברצועה מקבילה לחוף הים. קיימת מגמה של הקטנה בגודלם של מתקני האכסון ככל שמתרחקים מחוף הים לעומק המרחב האורבאני. הבדיקה העלתה שרק כ-400 חדרי אירוח מתוך כ-7,000 (כ-6%) אינם קרובים לחוף הים.

מפה מס' 1: מתקני אכסון קיימים ופיתוח פוטנציאלי



2.3 אכסון תיירותי בטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב

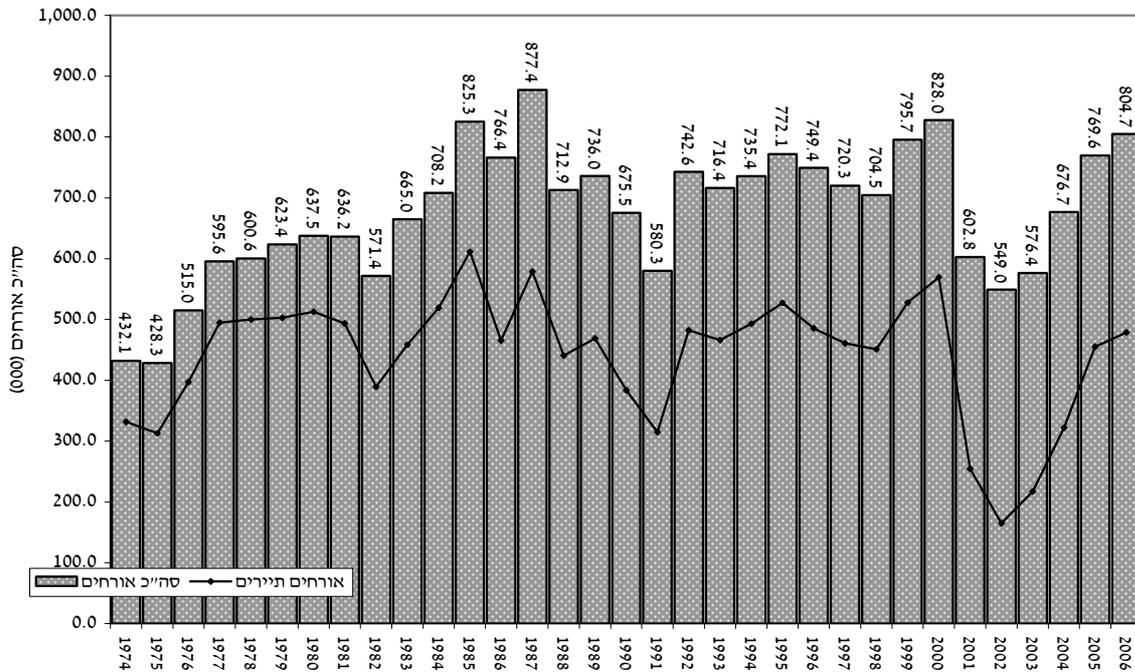
לוח מס' 6 את מצאי האכסון במלונות תיירות בטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב.

לוח מס' 6: מלונות תיירות בטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב

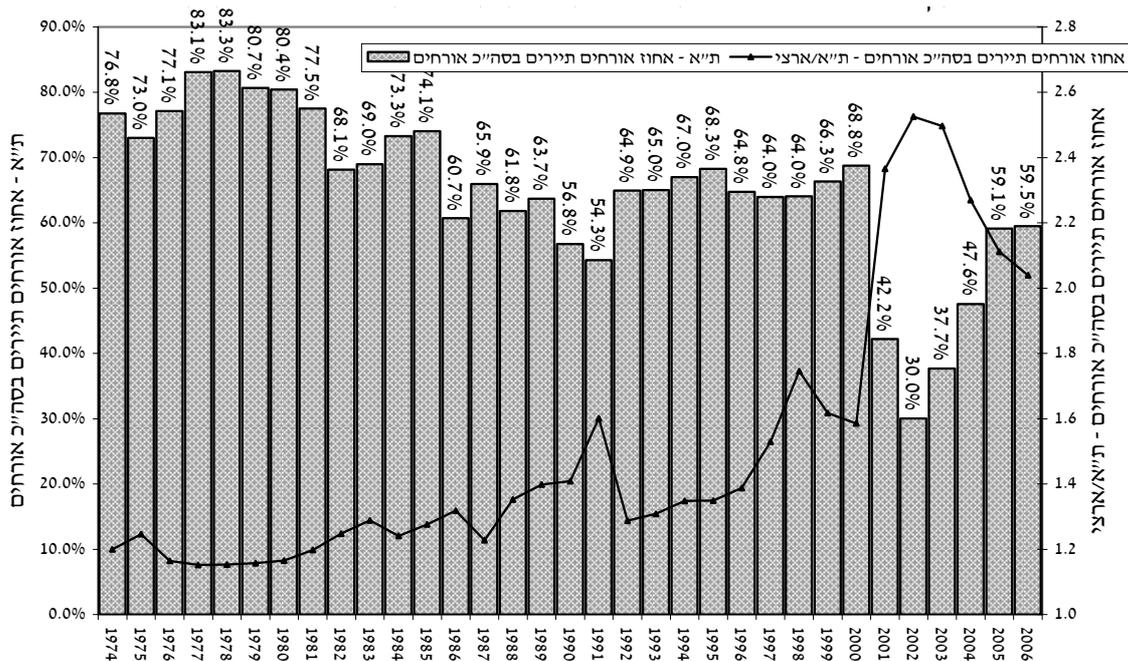
ישוב	בתי מלון	חדרים
רמת גן	3	409
בת ים	6	532
הרצלייה	5	681
סה"כ	14	1,622

3.3 מלונות תיירות בתל אביב – תפקוד במצב קיים

3.1 סה"כ אורחים



גרף מס' 2: מלונות תיירות בתל-אביב - יפו - סה"כ אורחים



גרף מס' 3: מלונות תיירות - אחוז אורחים בשה"כ אורחים

גרף מס' 2 מציג את ההתפתחות לאורך זמן של סה"כ האורחים (תיירים וישראלים) במלונות תיירות בתל אביב בהשוואה להתפתחות האורחים התיירים במלונות אלה.⁴ גרף מס' 3 מציג את משקל האורחים התיירים בשה"כ האורחים במלונות תיירות בתל אביב, ואת משקלם בתל אביב, ביחס למשקלם בשה"כ מלונות תיירות בישראל.

לאורך זמן קיימת התאמה גבוהה בין התפתחות סה"כ האורחים במלונות תיירות בתל אביב, לבין היקף האורחים התיירים במלונות אלה.⁵ לאורך זמן משקל האורחים התיירים בשה"כ האורחים במלונות תיירות בתל אביב נתון לתנודות המושפעות מתנועות התיירות לישראל (ראה להלן). אבל משקלם גבוה כשהוא לעצמו, וגבוה ביחס למשקלם בשה"כ מלונות תיירות בישראל. יחס זה מבטא את ה"התמחות" של מלונות תיירות בתל אביב בשוק התיירות הזרה לישראל. לאורך זמן הולכת התמחות זו וגדלה. ניתן אפוא לקבוע כי במצב הקיים ולאורך זמן מלונות התיירות בתל אביב מוטים תיירות חוץ באופן מובהק במובן זה שהיקף האורחים התיירים בהם משפיע באופן מכריע על היקף סה"כ האורחים ועל תפקודם.

היקף האורחים הישראליים והאורחים התיירים במלונות תיירות בתל אביב מבטא תהליכים וגורמים משפיעים בשני שווקים שונים: שוק התיירות הזרה לישראל, ושוק הנופש הישראלי. גורמים אלה שונים בשני השווקים, ובהתאם לכך ניתוח המגמות וההתפתחויות בשוק המלונאות בתל אביב נערך בנפרד לתיירים ולישראלים.

3.2 אורחים תיירים

לא כל התיירים הלנים בתל אביב עושים זאת בבתי מלון. לאורך זמן נתון משקל התיירים הלנים בבתי מלון בתל אביב לתנודות שנתיות,⁶ אבל בממוצע רב שנתי כ- 70% מסה"כ התיירים הלנים בתל אביב לנו בבתי מלון,⁷ מול כ- 62% בממוצע ארצי.

⁴ מקור הנתונים לניתוח המצב הקיים הוא בפרסומים השוטפים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד התיירות, כולל: "תיירות" לשנים רלוונטיות, "רבעון סטטיסטי לתיירות ושירותי הארחה" לתקופות רלוונטיות, "מלונות – הכנסות, הוצאות ותוצר" לשנים רלוונטיות, וסקרי תיירות לישראל של משרד התיירות ככל שהתפרסמו לאורך זמן.

נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתייחסים לשתי קטגוריות: הראשונה היא של "מלונות תיירות" הכוללת בתי מלון, בתי הארחה, כפרי נופש, מלונות דירות ומלונות המומלצים לתיירים ע"י משרד התיירות. כמו כן כוללת קטגוריה זו גם "מלונות שטרם אושרו כמלונות תיירות", שהם מלונות חדשים המקיימים את הקריטריונים הנדרשים למלונות תיירות אבל הליך אישורם עדיין לא הסתיים.

בקטגוריה השנייה נמצאים "מלונות אחרים" והיא כוללת סוגי אירוח אחרים, שאינם נכללים בקטגוריה שלעיל, וכמו כן אינם מוגדרים כ"אכסניות נוער החברות באגודת אכסניות הנוער", "אירוח כפרי", "אירוח כפרי אחר", "אכסניות נוצריות", ו"אירוח כפרי בקיבוצים ומושבים שיתופיים".

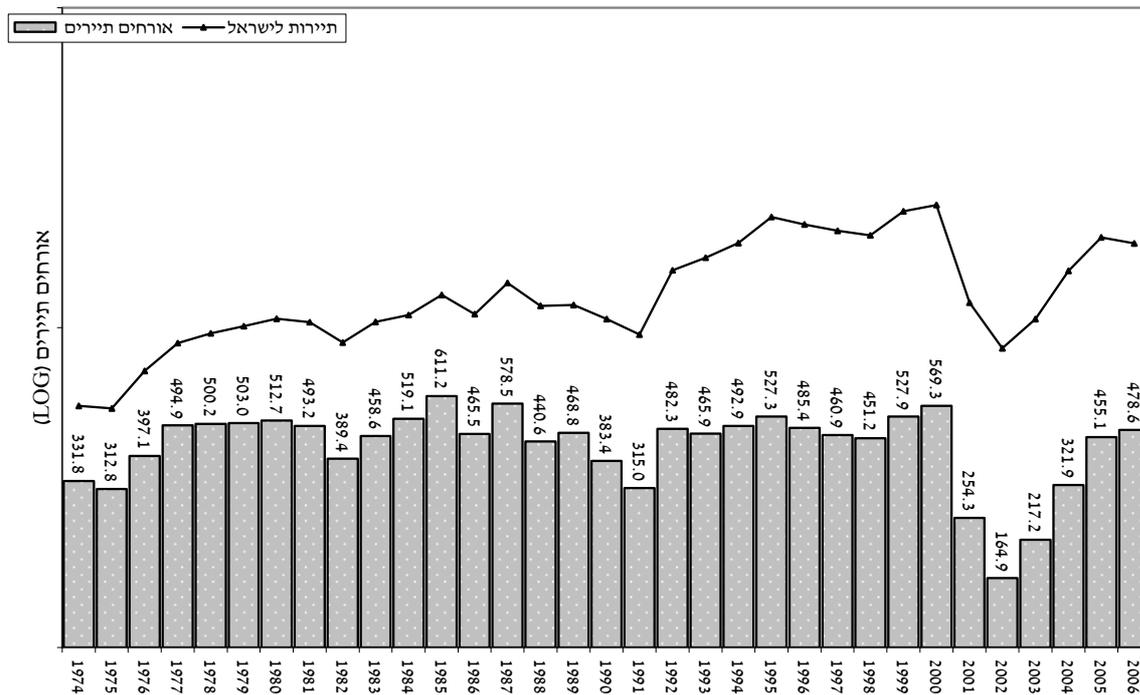
נתוני המצב הקיים לתל אביב עפ"י המקורות שלעיל מתייחסים למלונות תיירות. סה"כ החדרים במלונות תיירות בתל אביב מהווה כ- 97% מסה"כ החדרים במלונות כפי שנאמד בעבודה זו. בהתאם לכך מהווים נתוני המצב הקיים של מלונות התיירות בתל אביב תאור מהימן ומלא מספיק של מערך האכסון התיירותי בעיר ותפקודו לאורך זמן.

⁵ $R^2=0.90$ בתקופה 1985 – 2006, ו- $R^2=0.87$ בתקופה 1974 – 1985, מהימנות הקשר גבוהה. לעומת זאת לא נמצאה התאמה בין התפתחות סה"כ האורחים במלונות תיירות בעיר, לבין התפתחות האורחים הישראליים במלונות אלה.

⁶ תנודות אלה מושפעות מן התנודות בתנועות התיירות לישראל. הנטייה ללון בבית מלון אינה אחידה בכל פלחי השוק. בהתאם לכך שינוי במשקלם של פלחי השוק המרכזיים את התיירות לישראל ישנה גם את שיעור התיירים הלנים בבתי מלון.

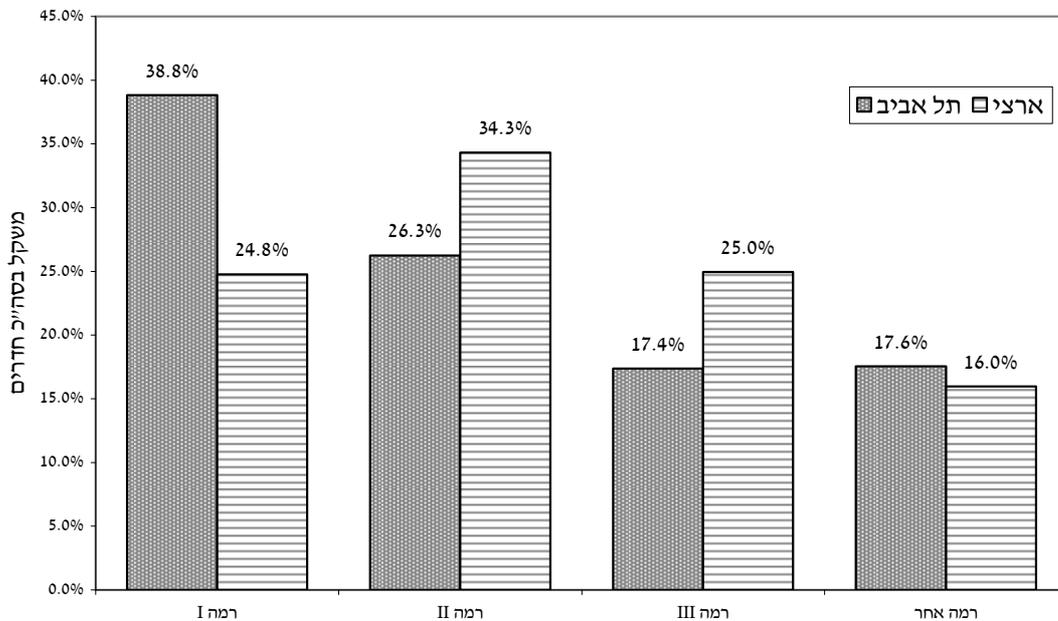
⁷ כ- 75% אצל תיירים הלנים בת"א משך ביקורים בישראל היה עד ל- 30 יום. הנתונים עפ"י סקרי התיירות לישראל בשנים 1993 – 2006. צורות האכסון האחרות כוללות: אכסניית נוער, אכסניה נוצרית, דירה שכורה, חברים וקרובים, מען שני, אולם שינה ואחר. אין נתונים על התפלגות צורות האכסון האחרות של התיירים בתל אביב. אבל עפ"י סקרי

גרף מס' 4 מציג את היקף האורחים התיירים במלונות תיירות בתל אביב, בהשוואה עם היקף התיירות לישראל.



גרף מס' 4: בתל-אביב - יפו - אורחים תיירים במלונות תיירות

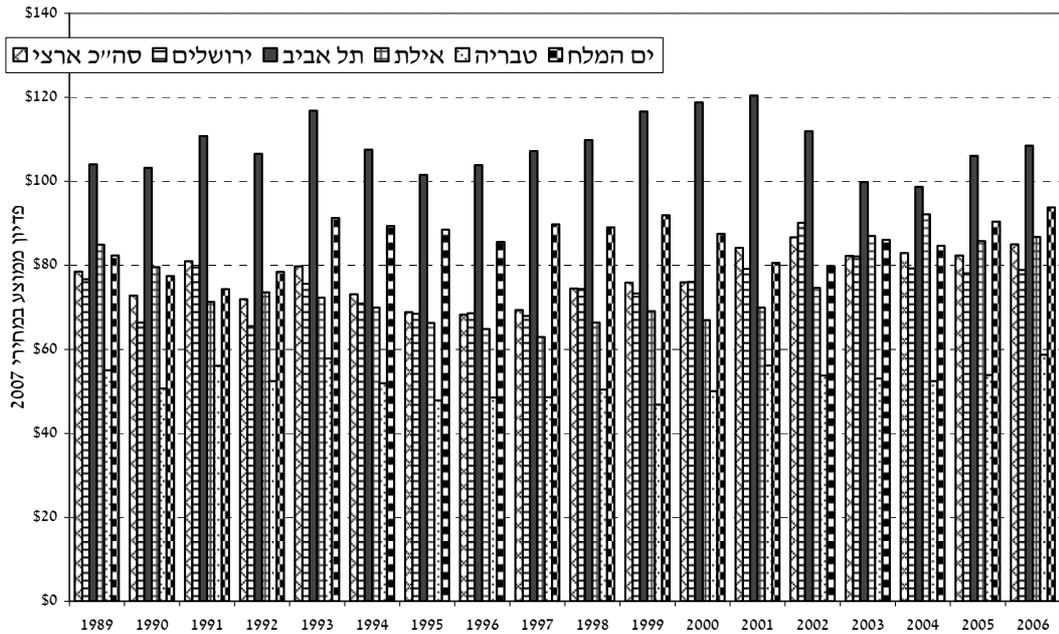
לאורך זמן מציגה תנועת התיירות לישראל מגמה של גידול הנתונה לתנודות בהשפעת גורמים ביטחוניים/ פוליטיים. קיימת התאמה בין היקף האורחים התיירים במלונות תיירות בתל אביב, ובין תנועת התיירות לישראל⁸. מכאן ניתן להסיק כי בעיקרו של דבר הגורמים המשפיעים על היקף התיירות לישראל הם גם אלה המשפיעים על היקף התיירים הלנים בבתי מלון בתל אביב. יחד עם זאת התנהגות השוק בתל אביב אינה זהה לרמה הארצית באופן שהשינויים התקופתיים בשני השווקים זהים תמיד בכיוון (עליות/ירידות), אבל שונים בעוצמתם. להערכתנו שוני זה בין שני השווקים מבטא את השפעות מחיר הלינה במלונות תיירות בתל אביב, על הנטייה של תיירים ללון בהם.



גרף מס' 5: חדרים במלונות תיירות לפי רמה (2006)

⁸ התיירות בישראל ברמה הארצית תיירים שנטייתם להתגורר בבתי מלון בישראל נמוכה באופן מובהק הם אלה שמטרת הביקור שלהם בישראל היו: ביקור קרובים וידידים ומטרת לימוד ומחקר. שני פלחי שוק אלה מהווים יחד כ- 32% מן התיירים השהים בעיר בתקופה 2001 - 2006, ולכן נראה גם כי הם מהווים את עיקר התיירים ששהו בעיר ולנו מחוץ לבתי המלון.

⁸ R2=0.69 בתקופה 1989 - 2006, ו- R2=0.74 בתקופה 1974 - 1989, מהימנות הקשר גבוהה בשתי התקופות.



גרף מס' 6: אורחים תיירים במלונאות תיירות - פדיון ממוצע ללינה

גרף מס' 5 מציג את התחלקות בתי המלון בתל אביב עפ"י רמה במצב הקיים. גרף מס' 6 מציג את הפדיון הממוצע ללינת תייר בתל אביב במחירים קבועים לממוצע שנת 2000, בהשוואה לממוצע הארצי ובהשוואה למוקדי תיירות אחרים בישראל.

במצב הקיים מוטה תל אביב באופן מובהק ביחס לרמה הארצית בבתי מלון מרמה I⁹. ההתמחות היחסית של תל אביב במלונות מרמה I עולה במידת מה על ציר הזמן בתקופה 1990 – 2000, שאז היא נשארת קבועה. העלייה היא בעיקר על חשבון מלונות מרמה II, בעוד שההתמחות היחסית של תל אביב במלונות ברמות הנמוכות יותר נשארה קבועה לאורך זמן.

לאורך זמן נתונים הן הפדיון הממוצע ללינת תייר בתל אביב, והן זה שבמוקדי תיירות אחרים בישראל ובממוצע ברמה הארצית, לתנודות המבטאות גורמים היפים לשעתם. אבל באופן מובהק ושיטתי לאורך זמן - גבוה הפדיון הממוצע ללינת תייר בתל אביב, מן הפדיון הממוצע המקביל בממוצע ארצי או בכל מוקד תיירות אחר בישראל. חלק מן הפער מוסבר ע"י המשקל הגבוה יותר של בתי מלון מרמה I בתל אביב. אולם הבדל זה לכשעצמו אינו מספיק כדי להסביר את הפערים בפדיון, ואלה קיימים גם בחתך של פדיון ממוצע ללינת תייר לפי רמת בתי המלון.

אם נניח כי הפדיון הממוצע ללינת תייר מבטא היטב את המחיר הממוצע ללינה של תייר¹⁰, תהיה משמעות הדבר כי לאורך זמן ובאופן שיטתי גבוה המחיר היחסי של לינת תייר בתל אביב במחירים קבועים, מזה של הממוצע הארצי או בכל מוקד תיירות אחר בישראל.

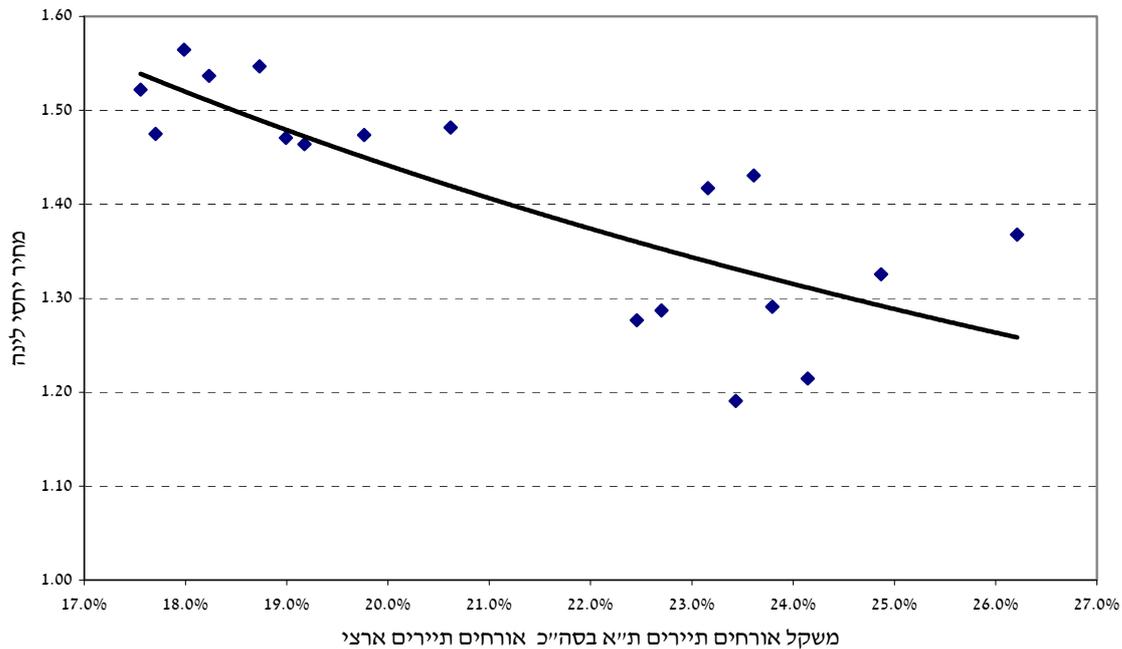
נמצא קשר בתקופה 1989 – 2006 בין המחיר היחסי של לינת תייר בתל אביב¹¹, לבין היקף הלינות של תיירים בתל אביב המבטא גם הוא באופן יחסי ובמונחים של אחוז האורחים התיירים הלנים במלונות תיירות בתל אביב, בסה"כ האורחים התיירים במלונות תיירות בישראל ($R^2=0.62$) ומהימנות הקשר גבוהה). עפ"י קשר זה ככל שהמחיר היחסי ללינת תייר בתל אביב יהיה גבוה יותר, כן ירד ההיקף היחסי של התיירים הלנים בעיר. על בסיס קשר זה

⁹ דרוג בתי מלון בישראל עפ"י כוכבים בוטל בשנת 1992. סיווג המלון לפי רמה הוא סיווג של הלמ"ס שצריך לבטא שוני באופי והרמה של בית המלון בהיבטים רלוונטיים. בהתאם לכך מתייחסת הגדרת הסיווג לאופי המלון (נופש או עירוני) ולגודל השטח הממוצע לחדר כביטוי מסכם למאפייני האיכות. ולפרוט ראה פרסומי הלמ"ס.

¹⁰ אומדן הפדיון הממוצע ללינת תייר נערך על בסיס נתוני הפדיון מתיירים עפ"י נתוני הלמ"ס בממוצע ארצי ובמוקדים השונים, מחולק בהיקף לינת תיירים המקביל. עפ"י נתוני הלמ"ס כוללים נתוני הפדיון מתיירים את סה"כ הפדיון מלינה ואירוח במלונות תיירות בישראל שאינם משלמים מס ערך מוסף. בהתאם לכך הם מייצגים היטב את מחיר הלינה הממוצעת וסוג האירוח של התיירים.

¹¹ מבטא את היחס שבין הפדיון הממוצע ללינת תייר בתל אביב, לפדיון ללינת תייר בממוצע ארצי. נתוני הפדיון של הלמ"ס בנויים על מדגם חדש החל 1989 ולכן לא ניתן לשרשרם עם נתוני פדיון משנים מוקדמות יותר.

ניתן אפוא להגדיר במקורב את עקומת הביקוש ללינה בתל אביב בשוק התיירות הזרה לישראל¹². גרף מס' 7 מציג עקומת ביקוש זו.



גרף מס' 7: תל-אביב - יפו - אורחים תיירים בבתי מלון - "עקומת ביקוש"

לסכום, ככל שעולה מן הניתוח עד כאן היקף האורחים התיירים במלונות תיירות בתל אביב הוא תוצאה משולבת של היקף התיירות לישראל, ושל מחיר הלינה במלונות אלה בהתייחס לחלופות של לינה מחוץ לעיר, ובהתאמה למערכת ההעדפות של התיירים ויכולת התשלום שלהם¹³.

עפ"י סקרי התיירות לישראל בממוצע לאורך התקופה 2001 – 2006 כ – 50% מן התיירים המגיעים לישראל ביקרו בתל אביב. תל אביב שנייה רק לירושלים כישוב המהווה יעד ביקורים לתיירות בישראל¹⁴, ובכך בא לידי ביטוי מעמדה המרכזי של העיר בכל תחומי החיים בישראל. לעומת זאת, עפ"י אותם סקרים בממוצע לאורך אותה תקופה לנו בעיר לפחות לילה אחד רק כשליש מן התיירים המגיעים לביקור בישראל לתקופה שעד ל – 30 יום; כאשר לכמחצית מהם תל אביב הייתה יעד עיקרי לביקור בישראל.

לאורך זמן שומרת אפוא תל אביב על האטרקטיביות היחסית שלה כיעד ביקורים בשוק התיירות הזרה לישראל. לעומת זאת האטרקטיביות שלה כמקום לינה בשוק זה – נמוכה יחסית, והיא אינה מממשת את הפוטנציאל האפשרי, אם נביא בחשבון כי תייר המבקר בעיר מהווה פוטנציאל לתייר שגם ילון בה.

את האטרקטיביות הנמוכה יחסית כמקום לינה לתיירים צריך להערכתנו לתלות במחיר הלינה הגבוה יחסית של לינת תייר בעיר כפי שהוצגה לעיל. נשאלת השאלה אפוא מדוע נשאר מחיר הלינה היחסי בעיר גבוה, למרות קיומו של פוטנציאל בלתי ממומש¹⁵. מצד הביקוש נראה כי התשובה טמונה בפלחי השוק בהם מתמחה תל אביב במצב הקיים ולאורך זמן.

¹² למעשה מתאר הגרף רצף של נקודות שווי משקל לאורך זמן בין תיירים לנים בעיר ומחיר. כדי שהגרף יהיה "עקומת ביקוש" צריך להניח גם כי כל הגורמים המשפיעים על שווי המשקל בנקודות זמן שונות, הן מצד הביקוש והן מצד ההיצע, מתקיימים גם בנקודות זמן נתונה וברמות מחיר נתונות.

¹³ ברמה הארצית נמצא קשר בתקופה 1989 – 2006 בין סה"כ התיירות לישראל, לבין סה"כ האורחים התיירים במלונות תיירות בישראל. בהתאם לכך נגזר הביקוש ללנות תיירים בתל אביב מן ההשפעה המשולבת של היקף התיירות לישראל ומחיר הלינה היחסי בעיר.

¹⁴ בממוצע בתקופה המקבילה ביקרו בירושלים כ – 60% מן התיירים שהגיעו לישראל, אבל ממוצע תקופה זו יכול להטעות באשר למעמדה של ירושלים בשוק התיירות הזרה לישראל. לאורך זמן שוק התיירות לישראל מוטה פלח השוק המאוחד של תיירות הטילור ותיור והתיירות הצליינית. בהתאם לכך נמצאה התאמה גבוהה בין התנודות במשקלו של פלח השוק המאוחד בסה"כ התיירות לישראל, לבין התנודות בהיקף התיירות המבוקרת בישראל (R2=0.92) ומהימנות הקשר גבוהה). הקשר החזק של תנועת התיירות לישראל עם משקלו של השוק המאוחד בתנועה זו, מצביע על רגישותו הגבוהה של פלח השוק המאוחד להשפעתם של הגורמים הביטחוניים/פוליטיים. כיוון שהנטייה לבקר בירושלים גבוהה בפלחי השוק של התיירות הצליינית ותיירות טילור ותיור, הרי שהיא תנודתית על פני זמן בקשר עם תנועות התיירות לישראל. כך למשל בשנת 2000 – שנת שיא בתיירות לישראל – ביקרו בירושלים כ – 85% מן התיירים לישראל. לעומת זאת הנטייה לבקר בתל אביב בולטת – עפ"י הסדר מן הגבוה לנמוך – בפלחי שוק שמטרות הביקור שלהם בישראל היו: עסקים, מחקר ולימודים, אחר ותיור וטילור. לפחות שלוש רגישויות ראשוניות לגורמים ביטחוניים/פוליטיים, והאחרון נטייתו לבקר בעיר מובהקת פחות. בהתאם לכך הנטייה של התיירות לישראל לבקר בתל אביב נשארת דומה לאורך זמן.

¹⁵ עפ"י החשבון הכלכלי של בתי המלון בנתוני למ"ס ("מלונות – הכנסות, הוצאות ותוצר" לשנים רלוונטיות) עלות ההפעלה של בתי מלון בתל אביב גבוהה מעט מן הממוצע הארצי, אבל לא יותר משניתן לצפות עפ"י רמת בתי המלון בעיר. לא ניתן אפוא לתלות את המחיר הגבוה יותר בתל אביב בעלויות התפעול. באופן דומה נראה כי עלויות ההקמה של מלונות בעיר אינם חורגות מן המקובל באופן שיכול להסביר באופן שיטתי ולאורך זמן מחירי לינה גבוהים יותר.



לוח מס' 7 מציג את מטרות הביקור בישראל של תיירים שתל אביב הייתה היעד העיקרי של ביקורם בישראל בתקופה 2001 - 2006.¹⁶

מטרת ביקור	תל אביב	תיירות לישראל	תל אביב – מדד התמחות ¹
בילוי והנאה	11.9%	12.8%	0.93
תיור וטיול	8.2%	11.7%	0.70
צליינות	2.4%	13.2%	0.18
ביקור קרובים	35.0%	38.3%	0.91
כנסים ותערוכות	1.5%	1.5%	1.03
עסקים/שליחות	33.5%	12.8%	2.61
טיפול רפואי	0.8%	1.0%	0.81
מחקר ולימודים	2.0%	3.5%	0.58
אחר	4.7%	5.2%	0.90
סה"כ	100.0%	100.0%	1.00

לוח מס' 7: תיירים שיעדם העיקרי תל אביב – מטרות ביקור (ממוצע 2001 – 2006)

הערות: (1) מדד ההתמחות מבטא את היחס שבין המשקל היחסי של פלח שוק נתון בתיירות המבקרת בתל אביב, לבין משקלו של אותו פלח שוק בסה"כ התיירות לישראל. מדד גבוה מ-1 מבטא התמחות יחסית, וככל שהמדד גבוה יותר כן גבוהה יותר רמת ההתמחות.

שני פלחי שוק התיירות הזרה לישראל בהם מתמחה תל אביב עפ"י לוח מס' 7 כוללים את התיירות העסקית לישראל ואת תיירות הכנסים והתערוכות. בולטת הדומיננטיות של תל אביב בפלח השוק של התיירות העסקית, שבו מקיימת העיר את רמת ההתמחות הגבוהה ביותר. כ-50% מן התיירים המגיעים לישראל למטרה זו לנים בתל אביב, והם מהווים כשליש מן התיירים הלנים בה. בכך מתבטא להערכתנו כהלכה המעמד הדומיננטי של תל אביב כמרכז העסקים של מדינת ישראל, וכמרכז שלטוני ברמה הלאומית. הוצאות השהות בישראל של פלח שוק זה נתפסות בדרך כלל כחלק מעלות העסקות שבקשר אליהן הגיע לישראל; ובהתאם לכך הן אינן ממומנות מכיסם של הפרטים, ו/או מהוות עבורם הוצאה מוכרת לצרכי מס. מכאן גם הרגישות הנמוכה יחסית שיגלה פלח שוק זה לעלויות שהייתו. כמו כן מקיים פלח שוק זה להערכתנו אוריינטציה מקום גבוהה¹⁷. עוד יותר כך אם נביא בחשבון כי תל אביב מרכזת כ-85% מאמצעי האכסון של הטבעת הפנימית של המטרופולין. יתר על כן, לתיירות העסקית נטייה גבוהה יותר להתגורר באמצעי אכסון מרמה גבוהה שבהם מתמחה העיר, גם בגלל שהיא אמידה מן הממוצע¹⁸, אבל גם מסיבות הקשורות ל"תרבות עסקית" נאותה.

גם לתיירות הכנסים רגישות נמוכה יחסית למחיר הנובעת הן מן האוריינטציה שלה למקום בו נערכים הכנסים אליהם היא מגיעה, והן מכך שהוצאותיה ממומנות כולן או חלקן ע"י אחרים. גם תיירות זו נוטה להתגורר באמצעי אכסון מרמה גבוהה בגלל היותה אמידה מן הממוצע¹⁹.

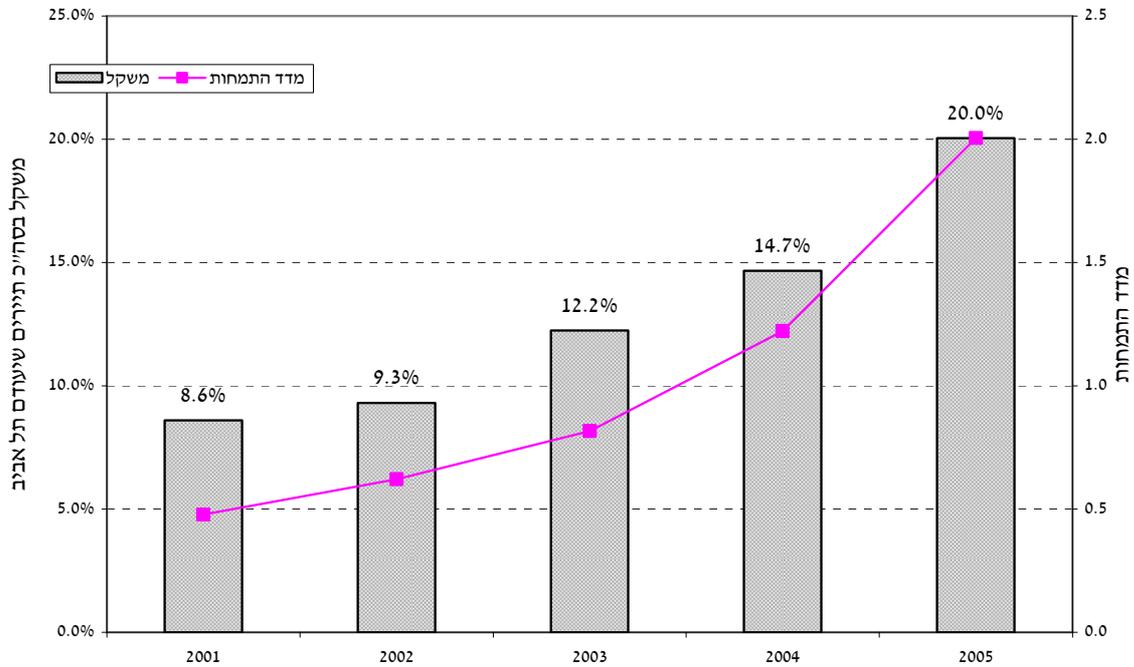
לוח מס' 7 מציג את התיירות השוהה בתל אביב עפ"י מטרות ביקור, ובחנתך של ממוצע התקופה 2001 – 2006. בחינה של המשקל היחסי של כל פלח שוק בנפרד ובחנתך של זמן על פני אותה תקופה מראה כי בכל פלחי השוק לחסר אחד המשקל היחסי נתון לתנודות על פני זמן המבטאות גורמים היפים לשעתם, כגון שינויים בהיקף והרכב התיירות לישראל. יוצא מכלל זה פלח השוק של בילוי והנאה. מדד ההתמחות הממוצע של פלח שוק זה לתקופה 2001 – 2006 הוא 0.93, קרי: העיר אינה מתמחה בפלח שוק זה. אבל בחינה לאורך זמן מגלה פנים שונות.

גרף מס' 8 מציג את המשקל היחסי ומדד ההתמחות של פלח השוק של בילוי והנאה בקרב תיירים שיעד ביקורם העיקרי בישראל היא תל אביב, לאורך השנים 2001 – 2005.

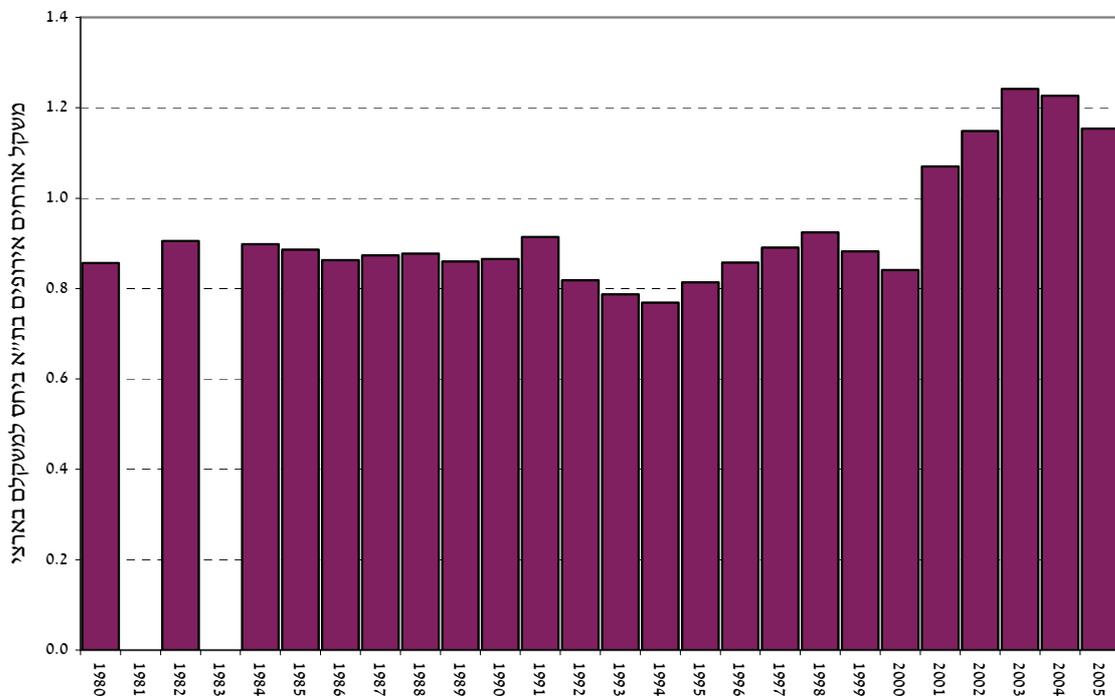
¹⁶ הנתונים עפ"י סקרי התיירות לישראל בשנים המתאימות. אין נתונים קודם לשנת 2001 על מטרות ביקור של תיירים שוהים בעיר. הנתונים לשנת 2006 הם חצי שנתיים.
¹⁷ הכוונה שהנטייה המובנית ללון בעיר גבוהה ולהפך. קשה להניח תייר הבא לתל אביב למספר ימים לרגל עסקיו, ושוהה בבית מלון מרוחק מן העיר. אוריינטציה מקום גבוהה נותנת לאמצעי האכסון בעיר מעין כוח מונופוליסטי מבחינת מחיר הלינה.
¹⁸ עפ"י סקרי התיירות לישראל שעור בעלי הכנסה גבוהה מן הממוצע בקרב תיירים הנכנסים לישראל למטרת עסקים עולה בכ-30% על שיעורם בממוצע סה"כ התיירות לישראל.
¹⁹ עפ"י סקרי התיירות לישראל שעור בעלי הכנסה גבוהה מן הממוצע בקרב תיירים הנכנסים לישראל למטרת כנסים ותערוכות עולה בכ-40% על שיעורם בממוצע סה"כ התיירות לישראל.

גרף מס' 9 מציג את היחס שבין משקל האורחים האירופים בסה"כ האורחים במלונות תיירות בתל אביב, לבין משקלם של אורחים אירופאים בסה"כ האורחים במלונות תיירות בישראל. יחס זה מבטא ההתמחות היחסית של מלונות תיירות בתל אביב בשוק התיירות האירופית לאורך זמן.

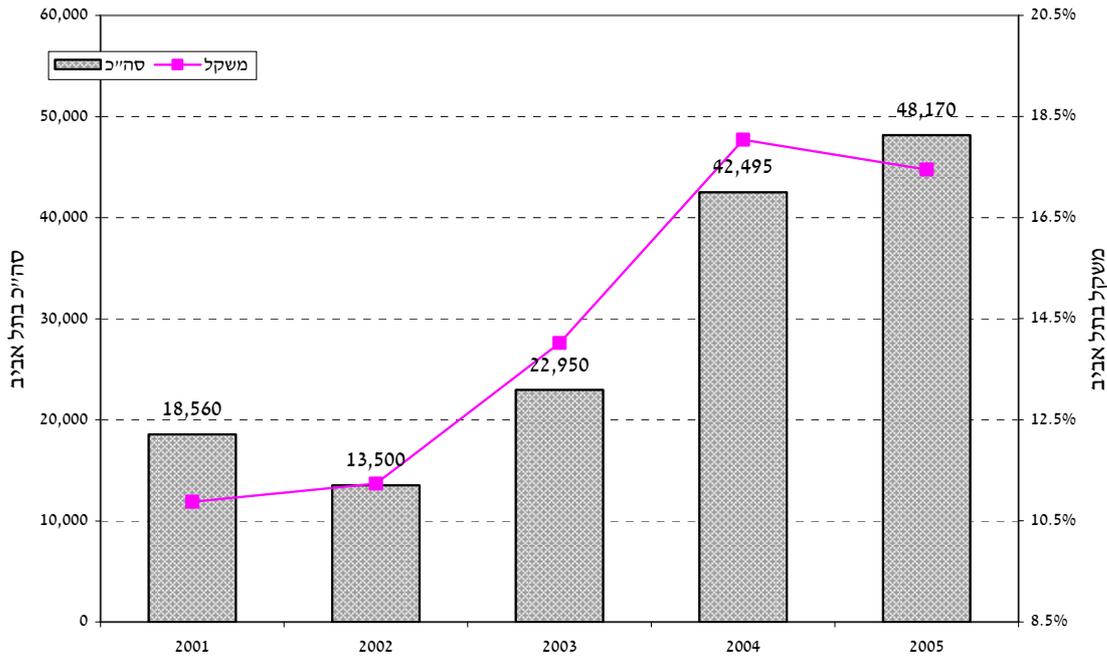
גרף מס' 10 מציג את היקף התיירים הצרפתים ומשקלם בקרב תיירים שיעד ביקורם העיקרי בישראל היא בתל אביב, לאורך השנים 2001 – 2005.



גרף מס' 8: תיירים שיעדם העיקרי תל-אביב - יפו - פלח שוק בילוי והנאה



גרף מס' 9: תל-אביב - יפו, אורחים אירופים בבתי מלון - מדד התמחות



גרף מס' 10: תיירים צרפתיים שתל אביב יעדם העיקרי בישראל

לשני פלחי השוק בהם מתמחה תל אביב כאמור לעיל, נוסף אפוא במצב הקיים פלח שוק נוסף של תיירות בילוי והנאה. לאורך זמן עולה ההתמחות של תל אביב בפלח שוק זה, ובמצב הקיים היא שנייה להתמחות בפלח השוק של התיירות העסקית.

ההתמחות בפלח השוק של בילוי והנאה מתייחדת לתיירים האירופאים. תחילתה בשנת 2001 שמאז היא במגמת עלייה, וזאת לאחר מגמה ארוכת טווח של ירידה איטית בחלק היחסי של תל אביב בסה"כ התיירות האירופית לישראל, ירידה הנתונה לתנודות המושפעות מהיקף והרכב התיירות לישראל. בתוך השוק האירופי מתייחדת ההתמחות לתיירים צרפתים, וככל שעולה ממידע שאינו מסודר – לתיירות יהודית צרפתית המגיעה לנופש בתל אביב בעיקר בחודשי הקיץ.

כמו בשני פלחי השוק האחרים בהם מתמחה תל אביב, גם פלח שוק זה מגלה רגישות נמוכה יחסית למחיר. רגישות נמוכה זו נובעת הן מאוריינטציית מקום גבוהה המכוונת למוצר התיירותי הייחודי של תל אביב; והן מכך שפלח שוק זה אמיד יחסית^{20, 21}.

מול שלושת פלחי שוק בהם מתמחה תל אביב, עומד פלח השוק השכיח של תיירות התיור והטיול אליו ניתן לצרף חלק מן התיירות הצליינית²². לשני פלחי שוק אלה, רגישות גבוהה למחיר, וכיוון שמוטיבציית הביקור המרכזית שלהם מתפרסת בעיקר לפרפריה של ישראל, הרי שאוריינטציית המקום שלהם ביחס לתל אביב נמוכה, והם מגלים גמישות גבוהה בבחירה של אמצעי אכסון חלופיים מחוץ לתל אביב. שני פלחי שוק אלה מגיבים למחיר הלינה הגבוה בעיר בהימנעות מלינה בעיר כלל, או בצמצום משך השהות בעיר למינימום הנדרש מצרכי הכניסה והיציאה מישראל.

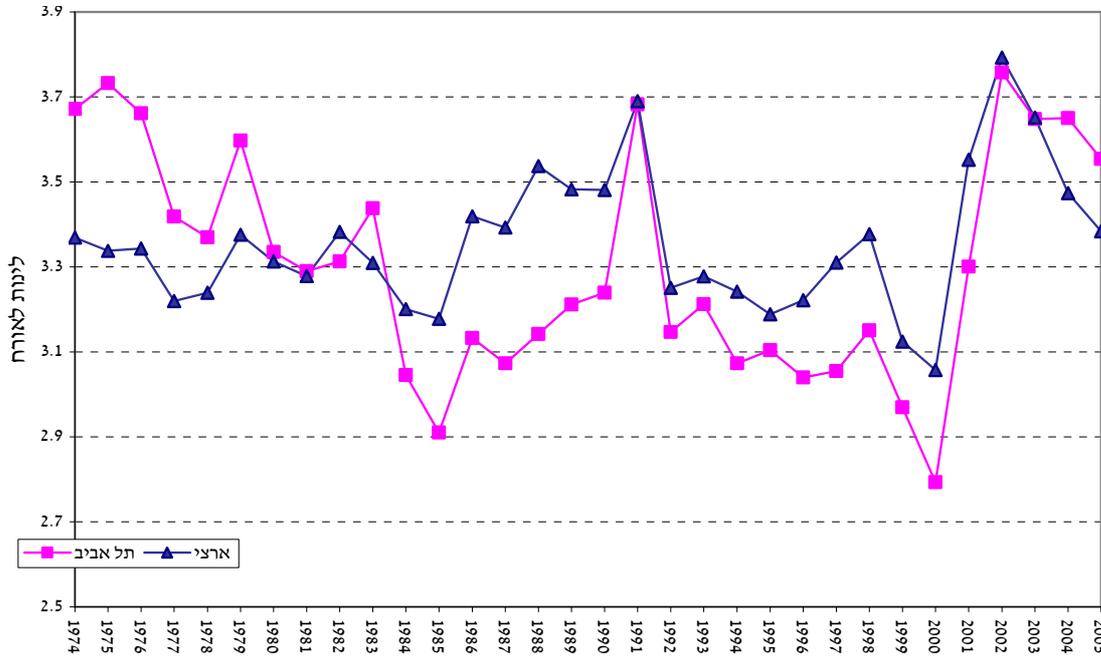
בהתאם לאמור לעיל, פלחי השוק בהם מתמחה תל אביב מגדירים קרוב לוודאי את הקבוע בפונקציית "עקומת הביקוש" של אורחים תיירים במלונות תיירות בתל אביב המוצגת לעיל; בעוד שפלחי השוק של התיירות הצליינית,

²⁰ עפ"י סקרי התיירות לישראל שעור בעלי הכנסה גבוהה מן הממוצע בקרב תיירים הנכנסים לישראל למטרת בילוי והנאה עולה בכ – 40% על שיעורם בממוצע סה"כ התיירות לישראל.

²¹ מקדם המתאם של "עקומת הביקוש" ללינה של תיירים בתל אביב (גרף מס' 6 לעיל) מתאר את עוצמת הקשר שבין המחיר והלינות והוא שווה 0.62. העקומה מתארת את הקשר שבין מחיר יחסי של לינה בעיר והיקף יחסי של תיירים הלינים בעיר בתקופה 1989 – 2006. מקדם המתאם של אותו קשר בתקופה 1989 – 2000 הוא 0.79. מכאן שהשפעת המחיר על לינות תיירים בעיר לפני הופעת פלח השוק היהודי צרפתי, הייתה חזקה יותר מאשר אחרי הופעתו. בכך באה לידי ביטוי כמותי מובהק רגישות הנמוכה של פלח שוק זה למחיר.

²² שני פלחי שוק אלה מהווים את הגורם המכריע בהשפעה על היקף התיירות לישראל, וראה הערה מס' 14 לעיל. כך למשל בשנת 2000 – שנת שיא בתיירות לישראל ולכן שנה שבה הגורמים המעכבים את התפתחותה היו משפיעים פחות – היו שני פלחי שוק אלה כ – 52% מן התיירות הזרה לישראל. עפ"י נתוני שנה זו, כ – 5% מן התיירות הצליינית לישראל היא ברמת הכנסה נמוכה מן הממוצע, כ – 55% נוספים היו ברמת הכנסה דומה לממוצע, וכ – 40% נוספים ברמת הכנסה גבוהה מן הממוצע. בקרב האוכלוסייה הצליינית נמוכת הכנסה סביר להניח כי המוטיבציה הדתית בביקור לישראל מכרעת. אולם בקרב בעלי ההכנסות הממוצעות והגבוהות מן הממוצע קיים שטטוש בין תיירות צליינית לתיירות תיור וטיול, והתשובה לשאלה על סיבת הביקור בישראל תלויה במידה רבה באופן ניסוח השאלה, אופן הצגתה, נסיבות הצגתה וכדומה. עפ"י הערכתנו גם בפלח שוק זה קיימת מוטיבציית ביקור בעלת אופי תיירותי/תרבותי, והיא עולה ככל שההכנסה גדלה. בהתאם לכך ניתן לאחד, לפחות חלקית את פלח השוק של התיירות הצליינית עם פלח השוק של תיירות התיור והטיול.

ותיירות התיור והטיול, מגדירים את שיפוע העקומה. פלחי שוק אלה הם שמסבירים את הפער בין היקף התיירים המבקרים בעיר, לבין היקף התיירים הלנים בה. פער זה מתייחס בעיקרו לתיירות התיור והטיול, שהנטייה שלה לבקר בעיר גבוהה מן הממוצע הארצי ומבטאת היטב את מרכזיותה של תל אביב בהווה הישראלית הכוללת ואת העניין שהיא מעוררת בתיירים המבקרים בישראל המבקשים להכירה על כל גווניה ופניה. הערכה זו מקבלת חיזוק אם נבחן את ממוצע הלינות לתייר אורח במלונות תיירות בתל אביב.



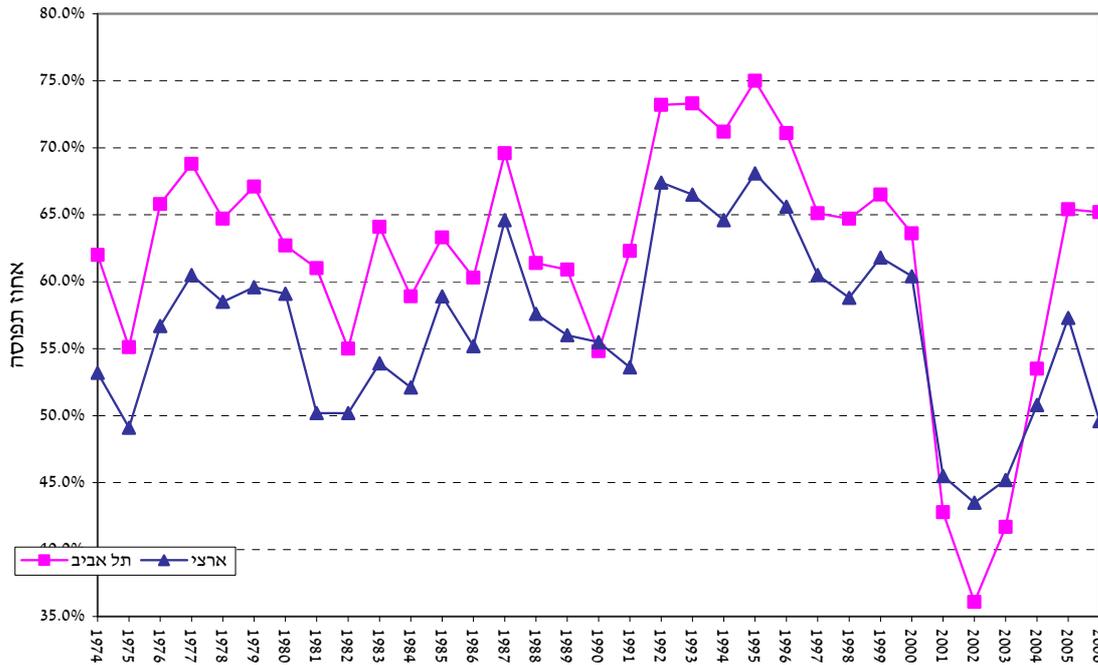
גרף מס' 11: תל-אביב - יפו, אורחים תיירים במלונות תיירות

גרף מס' 11 מציג את ממוצע הלינות לתייר אורח במלונות תיירות בתל אביב, בהשוואה לממוצע הארצי. ברמה הארצית נמצא קשר בתקופה 1979 – 2006 בין ממוצע הלינות לתייר אורח במלונות תיירות בישראל, לבין המשקל בתיירות לישראל של פלח השוק המאוחד הכולל את תיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית לישראל. קשר זה מוסבר בכך שממוצע הלינות לתייר אורח במלונות תיירות בישראל יושפע מאורך השהות של התייר בישראל, וממספר הפעמים בהם מחליף התייר בתי מלון. כיוון שהנטייה המובנית של תיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית להחליף בתי מלון ברחבי ישראל גבוהה מזו של פלחי שוק אחרים שאוריינטציה המקום המובנית שלהם גבוהה, הרי ככל שיעלה משקלם של פלחי שוק אלה בתיירות לישראל, כן יקטן ממוצע הלינות לתייר אורח במלונות תיירות בישראל, ולהיפך. גם בתל אביב נמצא קשר דומה. אבל קשר חזק יותר ומובהק יותר נמצא בין ממוצע לינות לתייר אורח במלונות תיירות בעיר, לבין ההשפעה המשולבת של משקל תיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית בסה"כ התיירות לישראל, ומחיר הלינה היחסי בעיר. קשר זה מחזק את ההערכה לעיל כי השפעת המחיר נוגעת בעיקר לתיירות התיור והטיול²³. יתר על כן, נראה כי השפעת המחיר נוגעת לא רק להיקף התיירים הלנים בעיר כפי שהוא נגזר מעקומת הביקוש, אלא גם לאורך השהות שלהם, ודרכו להיקף לינות התיירים בעיר.

מהניתוח שלעיל עולה כי המלונאות בתל אביב פונה יותר לפלחי שוק בתיירות הנכנסת לישראל שיכולת התשלום שלהם גבוהה, וזאת למרות שמשקלם בתיירות לישראל נמוך יחסית ולכן גם פוטנציאל הלינות שלהם נמוך יחסית. לעומת זאת היא אינה מעודדת פלחי שוק פלחי שוק אחרים שיכולת התשלום שלהם אמנם נמוכה יותר, אבל משקלם והשפעתם על היקף התיירות לישראל מכריעים ולכן פוטנציאל הלינות שלהם גבוה. כיוון שמצב זה נמשך לאורך זמן הרי שהוא מבטא קרוב לוודאי מצב של שווי משקל. נשאלת אפוא השאלה - "הכיכוד". גרף מס' 12 מציג את אחוזי התפוסה הממוצעים במלונות תיירות בתל אביב לאורך זמן, בהשוואה עם הממוצע הארצי.

²³ ראה הערה מס' 22 לעיל.

גרף מס' 12: מלונות תיירות - % תפוסת חדרים



גרף מס' 12: מלונות תיירות - % תפוסת חדרים

בגלל הדומיננטיות הגבוהה של לינות תיירים בסה"כ הלינות בתל אביב, נתונים אחוזי התפוסה של החדרים בעיר לתנודות הקשורות לתנודות בתיירות לישראל. אולם לאורך זמן וכמעט תמיד, אחוזי התפוסה בעיר גבוהים מן הממוצע הארצי, ומבטיחים רווח ותמורה להון סבירים ומקובלים בענף.²⁴

לסכום, פלחי השוק בהם מתמחה תל אביב הם האמידים בתיירות הנכנסת לישראל, והם מגלים העדפה למלונאות ברמה גבוהה, רגישות נמוכה למחיר ואוריינטציה מקום גבוהה. כתוצאה מכך גבוה המחיר היחסי של הלינה לתייר בעיר. אולם היקף פלחי השוק המוכנים ללון בעיר במחיר יחסי זה, והמהווים כ- 60% מן התיירות המבקרת בעיר, די בו כדי להבטיח לבתי המלון במצב הקיים שעורי תפוסה גבוהים מספיק, ורווח ותמורה להון סבירים. בהתאם לכך מתאים עצמו היצע המלונאות בעיר לאופי הביקושים, ותל אביב נמצאת מוטת מלונאות ברמה גבוהה. מול זה עומדים פלחי השוק של תיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית (כ- 40% מן המבקרים בעיר) הנמנעים מן הלינה בעיר או מצמצמים אותה למינימום, הן בגלל מחירה היחסי הגבוה והן בגלל אופי היצע המלונאי בעיר שאינו תואם את דרישותיהם.

להיצע האכסון הקיים בעיר מוטיבציה נמוכה, ואולי גם כדאיות כלכלית נמוכה,²⁵ לשינוי המצב הקיים ולהורדת מחירים כדי למשוך ללינה בעיר פלחי שוק נוספים על הקיימים. אולם ניתן לקבוע כי כבר במצב הקיים ישנו פוטנציאל של ביקוש בלתי ממומש ללינה בעיר, שניתן לממשו בתנאי שימצא בעיר אכסון מתאים, במחיר יחסי מתאים, קרי: מלונות מרמה III.

3.3 אורחים ישראלים

גרף מס' 13 מציג את היקף האורחים הישראלים במלונות תיירות בתל אביב, ואת הנטייה שלהם ללון במלונות אלה כפי שהיא מבוססת בהיקף האורחים הישראלים במלונות תיירות בתל אביב ל- 1000 באוכלוסייה בישראל. גרף מס' 14 מציג נטייה זו בהשוואה לנטייתם של ישראלים ללון במוקדי נופש מובילים בשוק הנופש הישראלי.

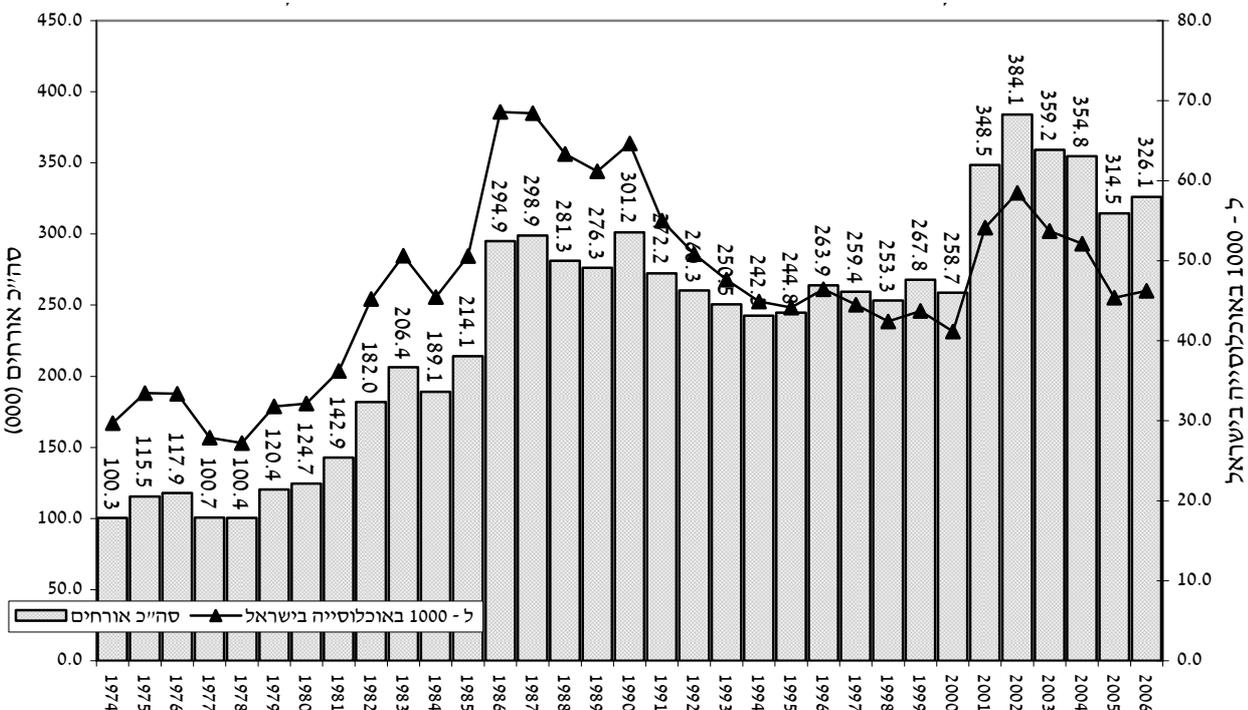
לאורך זמן נתון ההיקף המוחלט והיחסי של האורחים הישראלים במלונות תיירות בתל אביב לתנודות שאינן קשורות להתפתחויות לאורך זמן בהיקף האורחים הישראלים במלונות תיירות בישראל, או להתפתחויות במוקדים

²⁴ וראה גם דיון בסעיף 4 להלן (חדרי מלון). מקובל להניח כי אחוזי תפוסה ממוצעים של כ- 50% מבטיחים את האיזון הכלכלי השוטף של המלון (תלוי ברמתו). אחוזי תפוסה גבוהים יותר מבטיחים גם תמורה להון בשיעור הגדל ככל שאחוזי התפוסה גדלים.

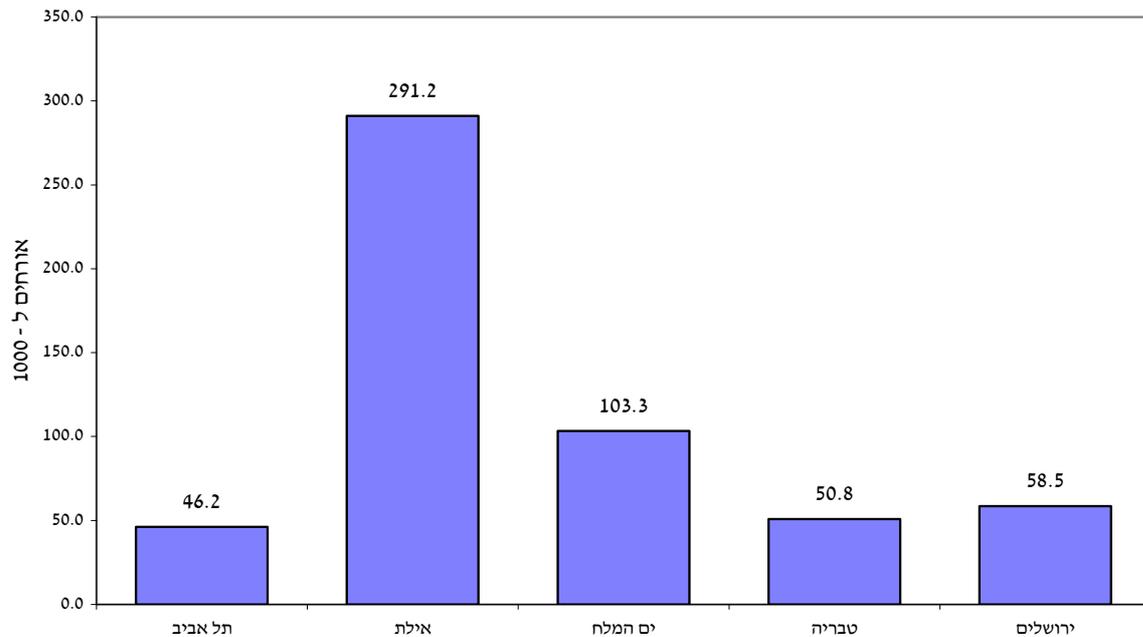
²⁵ אם נביא בחשבון מחד כי פלחי השוק הקיימים בהם מתמחה המלונאות בעיר יציבים יותר בהתייחס לגורמים ביטחוניים/פוליטיים, ועונתיים פחות לאורך השנה (מקדם הפיזור של העונתיים בתל אביב נמוך בכ- 15% ממקדם הפיזור המקביל בממוצע ארצי); ומאידך שהגידול בפדיון אינו מבטיח גידול ברווח שכן הוא תלוי בפלחי שוק תחרותיים יותר ולכן עלות גיוסם וקיומם תהיה קרוב לוודאי גבוהה יותר מן הנדרשת במצב הקיים – הרי ששינוי המצב הקיים כרוך בסיכון עסקי שמידת התועלת שבו אינה ידועה. במצב הקיים מדיניות בתי המלון אולי שמרנית וזהירה, אבל וודאי שלא בלתי סבירה מבחינה כלכלית.

מובילים בשוק הנופש הישראלי. ככל שעולה מסקרים בשוק הנופש הישראלי המוטיבציה העיקרית של ישראלים להתגורר בבתי מלון בישראל קשורה ביציאה לנופש. ברמה הארצית נמצא קשר בין היקף הישראלים הלנים בבתי מלון בישראל, לבין ההשפעה המשולבת של גודל האוכלוסייה בישראל, רמת החיים שלה כפי שהיא נמדדת ע"י הצריכה הפרטית לנופש, ורמת הפנאי שלה הנמדדת עפ"י ההיקף הממוצע של שעות עבודה למשרת שכיר במשק ($R^2=0.93$) ומהימנות הקשר והמקדמים גבוהה). קשר כזה לא נמצא בתל אביב. מחוסר הקשר ניתן להסיק כי נופש אינו מהווה מוטיבציה מרכזית ללינה של ישראלים בתל אביב. חיזוק למסקנה זו ניתן למצוא בנטייה הנמוכה של ישראלים ללון במלונות תיירות בתל אביב בהשוואה למוקדים המובילים של אילת וים המלח; אבל גם בהשוואה למוקד הדועך בעשור האחרון של טבריה, ולמוקד מתמחה בתיירות חוץ בירושלים. חיזוק נוסף נמצא באורך השהות הממוצע של ישראלים הלן בעיר, הנוטה להיות קבוע לאורך זמן ועמד בממוצע העשור האחרון על כ- 1.6 לינות לאורח, מול ממוצע ארצי הנוטה לעלות באיטיות על פני זמן ועמד על כ- 2.4 לינות לאורח בשנת 2006.

נראה כי האטרקטיביות הנמוכה של תל אביב לישראלים כמקום לינה בבית מלון נובעת בעיקר מחסרון מבני הקשור לקרבה היחסית של העיר לריכוזי האוכלוסייה הגדולים של ישראל במטרופולינים של ת"א, חיפה ואפילו ירושלים. ריכוזים המהווים ממילא גם את ריכוזי הביקוש העיקריים לאמצעי אכסון בשוק הנופש הישראלי. תל אביב מהווה לרובה של האוכלוסייה בישראל מוקד של צריכה שוטפת בכל התחומים, כולל צריכת פעילות פנאי שוטפת. ככזו אין היא נתפסת כיעד מתאים לפעילות נופש. הנופש הממוצע מבקש להתרחק מסביבתו הרגילה ומאוירת היום יום, ותל אביב, כמו מוקדי אכסון אחרים לאורך הים התיכון בישראל מתקשה למלא צורך זה, מול מוקדי השדרה המזרחית בישראל, המרוחקים ומבודדים יותר (אילת, ים המלח וטבריה).



גרף מס' 13: תל-אביב - יפו - אורחים ישראלים בבתי מלון



גרף מס' 14: אורחים ישראלים ל-1000 באוכלוסיה בישראל (2006)

נמצא קשר בתקופה 1989 – 2006 בין רמת הפדיון הממוצע ללינה של אורחים ישראלים במלונות תיירות בתל אביב, לבין היקף האורחים הישראלים במלונות אלה ($R^2=0.83$ ומהימנות הקשר גבוהה), באופן שכלל שעולה הפדיון הממוצע ללינת אורח ישראלי, יורד היקף האורחים הישראלים במלונות תיירות בעיר ולהיפך²⁶. במקביל נמצא גם קשר בין רמת הפדיון הממוצע ללינה של אורחים ישראלים במלונות תיירות בתל אביב, לבין היקף האורחים התיירים במלונות אלה ($R^2=0.71$ ומהימנות הקשר גבוהה), באופן שכלל שעולה היקף האורחים התיירים עולה גם הפדיון הממוצע ללינת אורח ישראלי ולהיפך. כפועל יוצא של קשרים אלה נמצא גם כי היקף האורחים הישראלים במלונות תיירות בתל אביב נגזר במהופך מהיקף האורחים התיירים במלונות אלה ($R^2=0.68$ ומהימנות הקשר גבוהה בתקופה 1989 - 2006, ו- $R^2=0.63$ בתקופה 1985 – 2006 אולם מהימנות הקשר גבוהה יותר).

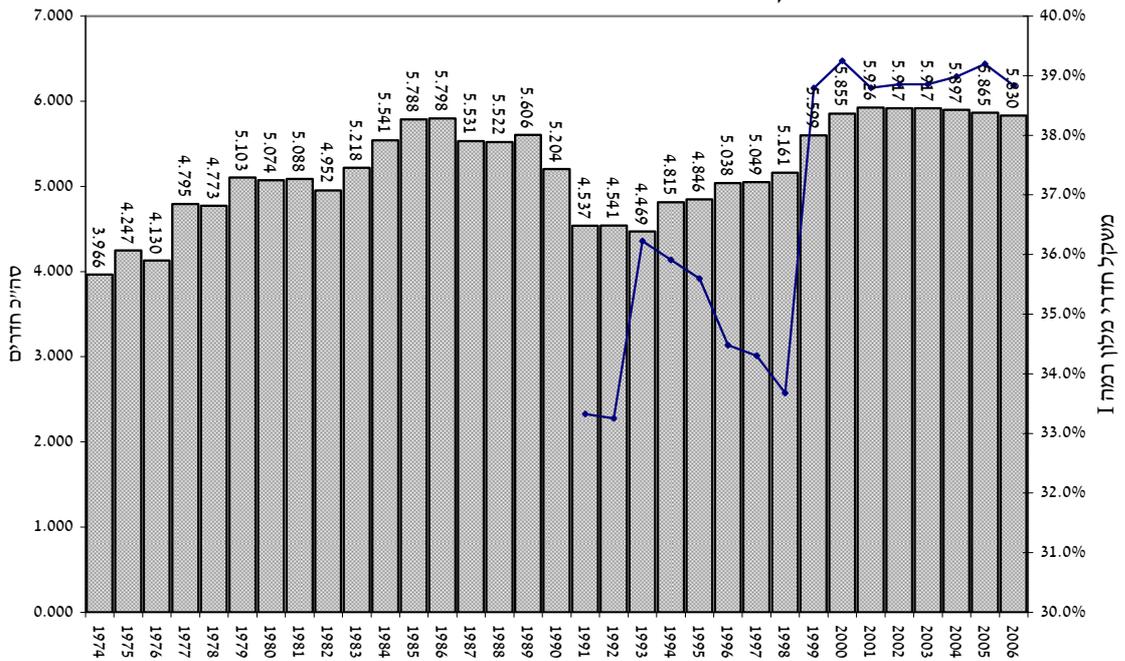
הפועל היוצא מן הניתוח שלעיל הוא כי מלונות התיירות בתל אביב מקיימים העדפה ברורה לשוק התיירות הזרה על זו שהם מקיימים לשוק הנופש הישראלי. העדפה זו נובעת מן היתרונות היחסיים שלהם בשוק התיירות הזרה כפי שהוצגו לעיל מחד; ומאידך החיסרון המובנה שלהם בשוק הנופש הישראלי כפי שפורט לעיל. אבל בתקופות של משבר בתנועות התיירות לישראל, נוקטים המלונות מדיניות של הורדת מחירים כדי למשוך אורחים ישראלים בהיקפים שיאפשרו להם לאזן ככל שניתן את העלות השוטפת הקבועה של המלון.

לסכום, נראה כי האטרקטיביות של תל אביב כמקום לינה בבית מלון לישראלים היא נמוכה באופן מבני; ולכן תישאר נמוכה ותתייחד בעיקר לביקורים קצרים למטרות עבודה ונופש של אוכלוסיית הפריפריה, ולצרכים ספציפיים ומוגבלים בהיקפם של אוכלוסיית המטרופולין של תל אביב עצמה. יחד עם זאת הישראלים מהווים גורם מאזן (במחיר נמוך) שמאפשר לבתי המלון בעיר "לצלוח" ביתר קלות תקופות של משבר בתנועות התיירות לישראל.

3.4 חדרי מלון

גרף מס' 15 מציג את ההתפתחות לאורך זמן של סה"כ החדרים במלונות תיירות בתל אביב בכל הרמות, ואת התפתחות משקל החדרים מרמה I במלאי החדרים בעיר.

²⁶ נתוני הפדיון מישראלים הלינים בבתי מלון של הלמ"ס כוללים גם הכנסות משירותים שאינן קשורות להלנה ואירוח, כולל: ארגון מסיבות והשכרת אולמות, שהות ללא לינה, פיקדונות להזמנות שבוטלו, ארוחות ומשקאות לאורחים שאינם לנים, הכנסות מברים, חנויות, מועדוני לילה, בריכות, כביסה, זכויות לניהול עסקים במלון וכדומה. לא ניתן להפריד בין ההכנסות מלינה ואירוח של ישראלים, להכנסות האחרות. לכן, שלא כמו הפדיון הממוצע ללינת אורח ישראלי, הפדיון הממוצע ללינת אורח ישראלי במלון תיירות גבוה ממחיר הלינה והאירוח שבו הוא נושא. אבל סביר להעריך כי ההכנסות של בתי המלון שאינן קשורות ללינות ואירוח של ישראלים, נובעות מגורמי ביקוש בלתי תלויים בשוק הנופש, ובלתי תלויים זה בזה. לכן הם יהיו בעלי נטייה ליציבות על פני זמן. בהתאם לכך התנודות לאורך זמן בפדיון הממוצע ללינת אורח ישראלי נובעות בעיקרן מתנודות במחירי הלינה והאירוח של ישראלים. הקשר שנמצא מבטא אפוא היטב את השפעת מחירי הלינה והאירוח, על היקף האורחים הישראלים במלונות תיירות בתל אביב; קרי: את שיפוע עקומת הביקוש של ישראלים ללינה במלונות תיירות בתל אביב.



גרף מס' 15: תל-אביב - מלונאות תיירות

סה"כ במצב הקיים כ – 5,830 חדרים ב – 45 מלונות תיירות בתל אביב.²⁷ לאורך זמן עולה הדומיננטיות של חדרים מרמה I, בעיקר על חשבון חדרים מרמה II, ונשמר חלקם היחסי של חדרים מרמות נמוכות יותר. הניתוח שלעיל הראה כי אופי המלונאות בתל אביב כפי שהוא בא לידי ביטוי ברמת החדרים, נגזר מהתאמות החדיות שבין אופי הביקוש ואופי ההיצע. בהתאם לכך רמת ההתמחות של מלונות התיירות בעיר בחדרים מרמה גבוהה עולה על ציר הזמן, בעיקר בהתייחס לשוק התיירות הזרה ולפלחי שוק מובחנים בשוק זה.

לאורך שנות ה – 70 ועד אמצע שנות ה – 80, עולה היקף החדרים במלונות תיירות בתל אביב כמעט ברציפות, בתגובה למגמות הגידול בשוק תיירות החוץ לישראל – שוק ההתמחות של מערך מלונות התיירות בעיר. למשבר בתיירות לישראל בין השנים 1986 – 1991 מגיב מערך מלונות התיירות בעיר בצמצום של היקף החדרים. קצב הצמצום גדל בתקופה 1989 – 1993. שנים אלו הן גם שנות העלייה הגדולה ממדינות ברה"מ לשעבר, וחלק ממלונות התיירות בעיר משנה ייעודו למעונות עולים זמניים הנשכרים ע"י הרשויות היציבוריות. במידה מסוימת אותם מלונות התיירות שומרים אפוא על תפקודם כמקום אכסון לטווח קצוב – אם גם בעל אופי שונה מן המקובל; וצרכי השעה החדשים מאפשרים להם להתגבר על אותה תקופת משבר בתיירות לישראל. מגמות ההתאוששות בתיירות לישראל, ביחד עם התמעטות צרכי העלייה, מחזירים עד שנת 2000 את מלאי החדרים במלונות תיירות בעיר לרמתו בשנת 1985, שמאז הוא נשאר קבוע עד למצב הקיים. למן 1985 ועד למצב הקיים אין אפוא גידול בהיקף החדרים במלונות תיירות בתל אביב.

במצב הקיים ולאורך זמן קיים היצע מתוכנן וזמין להקמה של אכסון תיירותי בתל אביב (ראה פרק II). לא ניתן אפוא לתלות את חוסר הגידול לאורך זמן בהיקף החדרים במלונות תיירות בעיר במגבלות תכנוניות בצד ההיצע. מצד שני מסגרות הביקוש מולן פועלים מלונות התיירות בעיר – שעיקרן של התיירות הזרה לישראל – גם אם היו תנודתיות לאורך אותו זמן, עדיין הציגו מגמה כללית של גידול שלא מצאה ביטוי מקביל במלאי החדרים של מלונות תיירות בעיר.²⁸ עוד יותר כך אם נביא בחשבון כי, כפי שהראה הניתוח שלעיל, מדיניות המחירים של מלונות התיירות היא זו שמרחיקה מלינה בעיר פלחי שוק של תיירים המבקרים בה, והמהווים את הגורם המכריע בהשפעה על היקף התיירות לישראל ואת נתח השוק העיקרי שלה לאורך זמן.

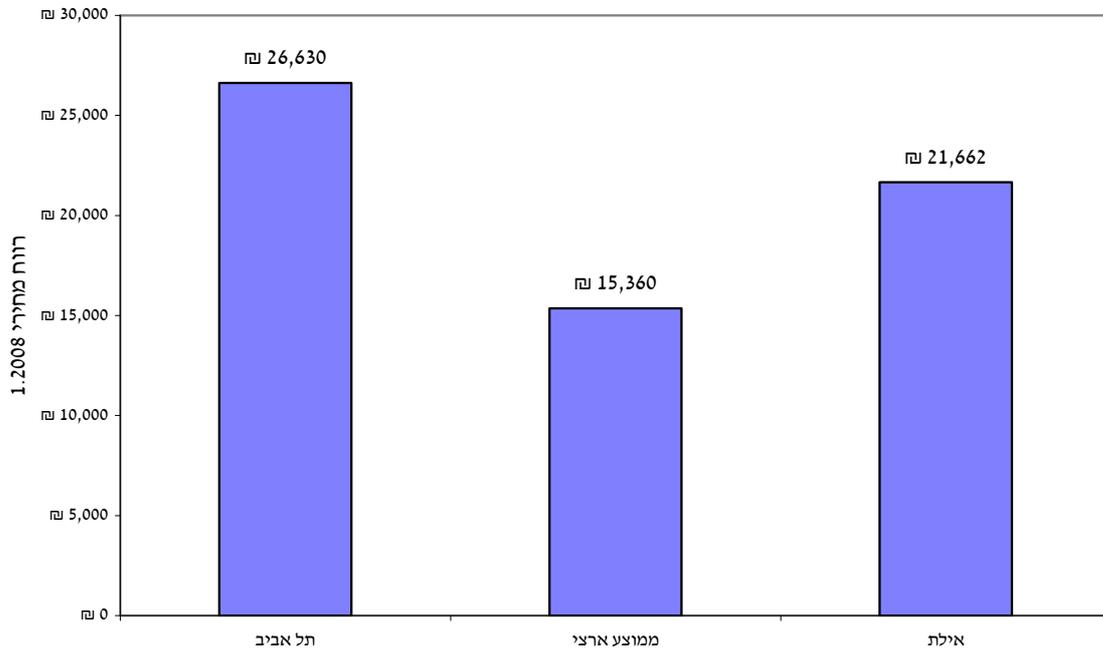
²⁷ עפ"י נתוני למ"ס ששימשו בסיס לניתוח בעבודה זו, ותואמים את נתוני התאחדות בתי המלון בתל אביב. עפ"י סקר המצב הקיים בעיר שנערך במסגרת עבודה זו בעיר כ – 6,037 חדרים ב – 46 בתי מלון (ראה פרוט פרק I). הפער של כ – 207 חדרים (מלון אחד?) נובע קרוב לוודאי מאי התאמות בבסיסי הנתונים. בכל מקרה הנתונים עפ"י למ"ס מהווים 97% מנתוני סקר המצב הקיים ובלי ספק מייצגים אותו.

סה"כ החדרים בכל אמצעי האכסון בעיר נאמד בכ – 6,934, מהם כ – 548 באכסניות, וכ – 349 יחידות נופש (ראה פרוט פרק I). אמצעי אכסון אלה אינם מוכרים ע"י משרד התיירות או התאחדות בתי המלון, ופעילותם אינה נמדדת ואינה מדווחת – לפחות לא באופן נגיש. בהתאם לכך תפקודם התיירותי בכלל, והמלונאי בפרט אינו ברור. כך או כך, ברור כי מלונות התיירות מהווים את עיקר הפעילות של ההיצע המלונאי בעיר (לפחות 85% במצב הקיים), ובהתאם לכך תפקודם מבטא היטב את רמת ואופי התפקוד של מערכת המלונאות בעיר כולה.

²⁸ בתקופה המקבילה (1985 – 2006) גדל מלאי החדרים במלונות תיירות בישראל בכ – 56%. כ – 50% מגידול זה מוסברים ע"י לינות של תיירים המבקרים בישראל.



על רקע האמור לעיל עולה השאלה באיזו מידה נובע חוסר הגידול לאורך זמן בהיקף החדרים במלונות תיירות בעיר, מכדאיות כלכלית נמוכה של ההשקעה במלאי הקיים; שכתוצאה ממנה מעריך השוק כי הקמת מלונות נוספים בעיר אינה כדאית מבחינה כלכלית.



גרף מס' 16: מלונות תיירות - רווח שנתי לחדר ממוצע 1990-2004

היבט אחד של כדאיות ההשקעה במלונות תיירות בעיר נוגע לכדאיות הנובעת מן הפעילות המלונאית כשהיא לעצמה, ובהשוואה למוקדי מלונאות אחרים בישראל. גרף מס' 16 מציג את הרווח הממוצע לחדר במלונות תיירות בתקופה 1990 - 2004.²⁹ הממוצע הרב שנתי של הרווח לחדר במלונות תיירות בתל אביב גבוה מן הממוצע הארצי המקביל, וגבוה גם מן הממוצע המקביל באילת - מוקד המלונאות המוביל במדינת ישראל. גם אם נביא בחשבון הפחתה של 25% ברווח הממוצע לחדר במלונות תיירות בתל אביב - כדי לבטא את התמיכה הקיימת בהשקעה במלונאות באילת ובאזורי פריפריה אחרים, ואת השפעתה על הכדאיות הכלכלית - עדיין תישאר הכדאיות הכלכלית של ההשקעה במלונות תיירות בתל אביב גבוהה מן הממוצע הארצי ודומה לזו של אילת. בהתייחס להשקעה במלונות תיירות כשהיא לעצמה, ההשקעה בתל אביב אינה חסרה אפוא ביחס להשקעה במוקד תיירות אחר בישראל. בהתאם לכך היבט זה של כדאיות ההשקעה במלונות תיירות בתל אביב אינו הגורם לחוסר הגידול על פני זמן במלאי החדרים של מלונות תיירות בתל אביב.

היבט אחר של כדאיות ההשקעה במלונות תיירות בתל אביב נוגע לכדאיותה בהתייחס לתשואה שהיא נושאת על ההשקעה. התשואה מחושבת עפ"י היחס שבין הרווח השנתי, להשקעה היוצרת אותו; ובמקרה של מלונות תיירות בתל אביב עפ"י היחס שבין הרווח השנתי לחדר במלון תיירות, להשקעה הנדרשת להקמת אותו חדר. אנו מניחים כי תקרת השקעה מוכרת לחדר של משרד התיירות מייצגת בסדר גודל את ההשקעה הנדרשת להקמת חדר מלון ברמות השונות. במסגרת זו תקרת ההשקעה המוכרת למלון המסווג כ"מלון עירוני" ברמות השונות מייצגת בסדר גודל את ההשקעה הנדרשת לחדר במלון תיירות ממוצע בתל אביב. בהתאם לכך, וכממוצע משוקלל עפ"י חתך לפי רמות של החדרים במלונות תיירות בעיר במצב הקיים, נאמדת ההשקעה הנדרשת לחדר ממוצע במלון תיירות בתל אביב בכ - 514,425 ש"ח במחירי ינואר 2008. התשואה הממוצעת לאורך זמן על השקעה זו נמדדת ברווח השנתי הממוצע לחדר במלון תיירות בעיר, הנאמד בכ - 26,630 ש"ח במחירי ינואר 2008 - כפי שהוצג לעיל. התשואה השנתית הממוצעת הנובעת מן ההשקעה בחדר במלונות תיירות בעיר נאמדת אפוא במצב הקיים בכ - 5.2% בשנה במחירים קבועים. היא גבוהה מן התשואה המקבילה במלונות תיירות בממוצע בישראל העומדת על כ - 3.1%, וגם מזו המקבילה באילת העומדת על כ - 4.6%. התשואה בתל אביב גם גבוהה מן התשואה על השקעה הונית סולידית לטווח ארוך (כגון אג"ח ממשלתי ארוך טווח, או אג"ח קונצרני ארוך טווח) הנאמדת בגבולות של עד כ - 4.5% בשנה במצב הקיים. ניראה אפוא כי גם היבט זה של כדאיות ההשקעה במלונות תיירות בתל אביב אינו הגורם לחוסר הגידול על פני זמן במלאי החדרים של מלונות תיירות בתל אביב.

²⁹ הרווח הממוצע לחדר (תפוס ולא תפוס) מבטא גם את אחוז התפוסה הממוצע, ולכן את הרווח הנובע מסה"כ ההשקעה במלונאות בעיר - מנוצלת ובלתי מנוצלת. בסיס הנתונים הוא עפ"י החשבון הכלכלי של מלונות תיירות עפ"י פרסומי למ"ס לשנת 2004, וראה הערה מס' 4.

היבט נוסף ואחרון של כדאיות ההשקעה במלונאות בתל אביב נוגע לכדאיותה בהשוואה להשקעה בשימושי קרקע אחרים בעיר. כדאיות זו תימדד ע"י ערך הקרקע הצפוי בקרקע המיועדת להקמת אכסון תיירותי בעיר, מול ערך הקרקע הצפוי מניצולה של אותה קרקע בשימושים אחרים. שימושי הקרקע הרלוונטיים להשוואה עם מלונות תיירות בתל אביב - בהתייחס למיקומם במרחב העירוני עפ"י הפוטנציאל התכנוני של אכסון תיירותי בעיר במצב הקיים (ראה פרוט בפרק II) - הם מגורים ומשרדים. ערך קרקע נקי לחדר במלונות תיירות יהיה שווה לערך השוק של אותו חדר, בניכוי עלויות הקמתו ובניכוי רווח היזם. אומדן ערך הקרקע הנקי הממוצע לחדר במלונות תיירות בתל אביב נאמד בהנחות הבאות:

* ערך השוק הכלכלי של נכס שווה לערך המהוון של ההכנסות הצפויות ממנו לאורך חייו. בהתאם לכך ערך השוק של חדר ממוצע במלונות תיירות בתל אביב יהיה שווה לערך המהוון של הרווח השנתי הצפוי ממנו. הנחנו כי הרווח הממוצע לחדר במלונות תיירות בעיר יהיה שווה לרווח הממוצע של השנים 1991 – 2000³⁰, כ – 35,845 ש"ח במחירי ינואר 2008 כפי שהוצג לעיל. עוד הנחנו היוון ל – 75 שנה (אורך חיי הנכס) בשער ניכיון של 6%. בהתאם לכך יעמוד ערך השוק הממוצע לחדר במלונות תיירות בעיר על כ – 589,825 ש"ח במחיר ינואר 2008.

- עלות ההשקעה הכוללת בחדר ממוצע במלונות תיירות בעיר נאמדה כאמור לעיל בגובה 514,425 ש"ח במחיר ינואר 2008.
- גודל ממוצע לחדר במלונות תיירות בעיר נאמד עפ"י התקנים פיזיים של משרד התיירות בחתך של רמות 31, וכמוצע משוקלל עפ"י חתך הרמות של החדרים במלונות תיירות בעיר במצב הקיים. בהתאם לכך נאמד גודל חדר ממוצע במלונות תיירות בעיר בכ – 33 מ"ר.
- הנחנו רווח יזם בגובה של 30%.

לוח מס' 8 מסכם את ערך הקרקע המחושב לחדר ממוצע במלונות תיירות בתל אביב בהנחות שלעיל, בהשוואה לערכי קרקע בשימושים מתחרים.

לוח מס' 8: ערך קרקע במלונות תיירות ושימושים מתחרים (מחירי ינואר 2008)

שימוש	ערך קרקע
חדר במלונות תיירות	52,780 ש"ח
1 מ"ר בנוי במלונות תיירות	1,608 ש"ח
1 מ"ר בנוי מגורים ¹	4,425 ש"ח
1 מ"ר בנוי משרדים ²	2,050 ש"ח

הערות ללוח:

- (1) ממוצע עירוני עפ"י סקר מחירים המבוסס על מחירון דירות של לוי יצחק לינואר 2008.
- (2) מבוסס על מחירי שכירות מייצגים לטווח ארוך של כ – 72 ש"ח למ"ר בנוי לחודש.

הכדאיות של מימוש מ"ר בנוי של מגורים או משרדים גבוהה מזו של מימוש מ"ר בשימוש של אכסון תיירותי. עוד יותר כך אם נביא בחשבון כי מסגרות הביקוש בשימושים אלה יציבות יותר על פני זמן. הפער ליחידת שטח בין האכסון התיירותי לשימושים המתחרים אפשר שהוא אף גדול יותר אם נביא בחשבון כי אינטנסיביות הבנייה האפשרית בשימושים של מגורים ומשרדים, גבוהה מזו האפשרית בשימוש של אכסון תיירותי.

הגורם המעכב אפוא הקמה של אכסון תיירותי בתל אביב הם ערכי הקרקע האפשריים בשימושים מתחרים בעיקר של מגורים. פער המחירים הוא מספיק גדול כדי שבעלי קרקע יעכבו מימוש של זכויות מוקנות לאכסון תיירותי לפרק זמן ארוך, בהנחה כי הפיצוי הצפוי להם משינוי יעוד יססה על ערך המימוש המעוכב באכסון תיירותי, ובהנחה נוספת כי ניתן בסופו של דבר להביא לשינוי התכנוני הרצוי בטווח זמן כלכלי. עוד יותר כך אם נביא בחשבון כי שימושים זמניים בקרקע – כגון חנייה בתשלום – מאפשרים לכסות את עלות האחזקה השוטפת של הקרקע שמימושה בזכויות של אכסון תיירותי מעוכב.

³⁰ שנים המייצגות את הרווח השנתי השכיח במלונות העיר.

³¹ ראה: "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי", משרד התיירות, נובמבר 2004.

3.5 התרומה של מלונות תיירות בתל אביב לכלכלת העיר

התרומה של מלונות תיירות בתל אביב לכלכלת העיר מסוכמת בתוצר המקומי הנקי שיצרים מלונות התיירות, בהשוואה לסה"כ התוצר המקומי הנקי הנוצר בתל אביב. אומדן סה"כ התוצר המקומי הנקי בתל אביב נערך באופן הבא:

- חושב התוצר המקומי הנקי למועסק לפי ענף כלכלי במשק הישראלי. החישוב נערך על בסיס נתוני התוצר המקומי הנקי לכל ענף כלכלי במשק הישראלי, וחלוקתו בהיקף המועסקים המקביל באותם ענפים.³²
- אנו מניחים כי אומדן התוצר המקומי הנקי למועסק בחתך ענפי בסה"כ המשק הישראלי, מתאר גם בקרוב מספיק את התוצר המקומי הנקי למועסק בתל אביב. בהתאם לכך התוצר המקומי הנקי בכל ענף בתל אביב שווה לתוצר המקומי הנקי למועסק במשק הישראלי בענף נתון שחושב כאמור לעיל, מוכפל בהיקף המועסקים באותו ענף בתל אביב. סה"כ התוצר המקומי הנקי בתל אביב, שווה למצרף התוצרים של כל ענפי הכלכלה בעיר שנאמדו בדרך זו.³³

אומדן התוצר המקומי הנקי של מלונות תיירות בתל אביב נערך בשני שלבים: בשלב הראשון נאמד התוצר המקומי הנקי הישיר של מלונות התיירות. בשלב השני נאמד התוצר המקומי הנקי הכולל של אותם מלונות. התוצר המקומי הכולל מביא בחשבון גם את ההשפעות הנובעות שיש לתוצר הישיר על כלכלת העיר, הן בהתייחס לענפי היצור אצלם קונים מלונות התיירות מוצרים ושירותים; והן בהתייחס למשקי הבית, שההכנסות הישירות והנובעות מענפים אחרים הנוצרות אצלם ע"י התוצר הישיר, גורמות מצדן למעגל קניות נוסף של מוצרים ושירותים בעיר.

אומדן התוצר המקומי הנקי הישיר של מלונות תיירות בתל אביב נערך על בסיס נתוני התוצר המקומי הגולמי עפ"י החשבון הכלכלי של מלונות תיירות בתל אביב,³⁴ ובניכוי אומדן הפחת השנתי של אותם בתי המלון. הנחנו פחת שנתי בגובה 2% על ההשקעה במלונות תיירות בעיר. אומדן ההשקעה במלונות תיירות בעיר נערך כמפורט לעיל.

המעבר מתוצר ישיר לתוצר כולל מחושב ע"י מכפיל המתאר את ההשפעות הנובעות כאמור לעיל. מכפיל זה נאמד עפ"י עבודה שבחנה את ההשפעות הנובעות של הפעילות התיירותית (הזרה והמקומית) על כלכלת המדינה, הן בסה"כ המשק, והן בחתך של מחוזות.³⁵ עפ"י עבודה זו המכפיל המתייחס הן להשפעה של ענפי התיירות על ענפי היצור האחרים, והן להשפעה במעגל שני של משקי הבית שווה במחוז תל אביב לכ - 1.84.³⁶ הנחנו כי המכפיל המחוזי מתאר היטב גם את השפעת התוצר המקומי הנקי של מלונות התיירות בתל אביב, על סה"כ התוצר המקומי הנקי בעיר.

לוח מס' 9 מסכם את התוצר המקומי הנקי של מלונות תיירות בתל אביב, בהשוואה לסה"כ התוצר המקומי הנקי בעיר, שנאמדו כמפורט לעיל.

לוח מס' 9: מלונות תיירות בתל אביב – תוצר מקומי נקי (מיליוני ש"ח במחירי מרץ 2007)

מלונות תיירות בתל אביב		סה"כ תל אביב	שנה
% מסה"כ תל אביב	סה"כ		
2.9%	1,848.3	64,545.0	1999
2.7%	1,802.1	67,846.6	2000
1.5%	1,008.9	66,116.0	2001
1.1%	636.9	59,976.7	2002
1.2%	743.3	60,367.2	2003

לאורך התקופה שבחנה נוטה משקלו היחסי של התוצר הנקי של מלונות תיירות בתל אביב לרדת, ובהתאם לכך גם תרומתם לכלכלת העיר. חלק מן הירידה מבטא את רמת הפעילות של מלונות התיירות בעיר כפי שהיא מוגדרת ע"י גורמים היפים לשעתם בהם דנו לעיל. אבל חלק אחר מבטא את היציבות לאורך זמן במלאי החדרים במלונות תיירות. הנחנו כי מכפיל המלונות לעצמם דומה למכפיל המקובץ.

³² מקור נתוני התוצר והמועסקים הוא השנתונים הסטטיסטיים לישראל של הלמ"ס לשנים המתאימות.
³³ מקור נתוני המועסקים בתל אביב לפי ענף הוא סקרי כוח אדם של הלמ"ס לשנים המתאימות.
³⁴ מקור נתוני החשבון הכלכלי והתל"ג בפרסום "מלונות – הכנסות, הוצאות ותוצר" של הלמ"ס לשנים המתאימות.
³⁵ "השפעת התיירות בישראל על כלכלת המדינה, מודל תת"א (תשומה תפוקה רב אזורי) לבחינת השפעות התיירות (נכנסת ותיירות פנים) באופן ישיר ועקיף על המשק הישראלי, שנת 1999", ד. פרימן, נובמבר 2000.
³⁶ משמעות מכפיל זה היא כי על כל יחידת תוצר ישירה של ענפי התיירות במחוז, תיווצרנה עוד 1.84 יחידות תוצר נוספות במחוז. צריך להדגיש כי הכוונה רק לתוצר נוסף המופנה לענפי ייצור ושירותים ומשקי בית במחוז. מכפיל התוצר המופנה לכלל המשק הישראלי הוא 3.49. אלא שרק חלקו מופנה לענפי ייצור ומשקי בית במחוז, וחלק אחר מופנה לאזורים אחרים בארץ. עוד צריך לציין כי המכפיל נאמד במקובץ לענפי התיירות הכוללים על פי עבודה זו מלונות לסוגיהם, השכרת רכב, הובלת נוסעים, תעופת פנים ומסעדות תיירות. הנחנו כי מכפיל המלונות לעצמם דומה למכפיל המקובץ.



תיירות בעיר – המהווים את "רצפת הייצור" של הענף; זאת מול התרחבות של שימושי קרקע אחרים בעיר עפ"י התפתחות הביקושים.³⁷

לכשעצמה במצב הקיים תרומת מלונות התיירות בעיר לכלכלתה – שולית. אבל צריך לזכור כי היא מבטאת את התפתחות המלונאות בעיר במסגרת הגורמים המשפיעים עליה עד כאן כפי שהוצג לעיל. כדאיות הפיתוח של אכסון תיירותי בהתייחס לתרומתו לכלכלת העיר צריכה להיבחן כנגד המכפיל בסה"כ התוצר העירוני שיוצרת יחידת תוצר אחת בענף, מול המכפילים המקבילים של ענפים אחרים.

אין נתונים על מכפילי תוצר מקומיים בענפים אחרים. אבל ניתן ללמוד עליהם מן המכפילים ברמה הארצית. בחרנו להשוות את מכפיל הייצור של מלונות³⁸ ברמה הארצית המתאר את השפעתם על ענפי הייצור האחרים במשק, עם מכפילי ייצור ברמה הארצית של ענפי הפעילות הכלכלית הדומיננטית בעיר, כולל: שירותים עסקיים, שירותי מסחר ושירותים ציבוריים^{39 40}. המכפיל בענפים אלה ברמה הארצית נאמד עפ"י היחס שבין התשומות הראשוניות בענפים אלה, לבין סה"כ מוצרי הביניים באותם ענפים. האומדן התבסס על לוחות תשומה – תפוקה של המשק הלאומי⁴¹. אומדן המכפיל של המלונות מתבסס על עיבוד נתונים מן העבודה על מכפילי התיירות שצוטטה לעיל⁴². לוח מס' 10 מציג את מכפילי התוצר.

לוח מס' 10: מכפילי תוצר בענפים נבחרים

מכפיל תוצר	ענף
0.29	שירותים עסקיים
0.64	שירותי מסחר
0.47	שירותים ציבוריים
1.00	מלונות

ברמת המשק הלאומי, מכפיל הייצור של ענף המלונות גבוה מזה של הענפים האחרים המפורטים בלוח מס' 4. בהתאם לכך סביר להניח כי גם ברמה המקומית מכפיל הייצור של אכסון תיירותי יהיה גבוה מן המכפילים המקבילים של ענפי הפעילות הכלכלית הדומיננטית בתל אביב. בהתאם לכך גם תרומתו היחסית לסה"כ התפוקה המקומית, דרך הפעילות המשורשרת לענפים אחרים, תהיה גבוהה יותר. מבחינה זו כדאי לעיר למצות את הפיתוח האפשרי של אכסון תיירותי ככל שניתן.

4. מתקני אכסון תיירותי - מסגרות ביקוש והיצע

4.1 מסגרות הביקוש

אומדן הביקוש לאכסון תיירותי בתל אביב נערך בשלוש חלופות. חלופה א' מניחה כי הגורמים המשפיעים על היקף הלנים בעיר במצב הקיים (תיירים וישראלים) ימשיכו להיות תקפים לאורך זמן; ולכן גם מאפייני האכסון התיירותי בעיר יישארו דומים לאלה של המצב הקיים לאורך זמן. מערכת האכסון התיירותי בתל אביב תמשיך אפוא להיות מוטת תיירות חוץ, המתמחה בפלחי שוק בעלי יכולת תשלום גבוהה. היקף התיירים הלנים בעיר יקבע עפ"י היקף התיירות הזרה הנכנסת לישראל, והמחיר היחסי ללינת תייר. הישראלים הלנים בעיר ימשיכו להוות בעיקרו של דבר גורם מאזן לתיירים בעיתות משבר, והיקפם ייגזר אפוא מהיקף התיירים הלנים בה והגורמים המשפיעים עליו.

חשוב לציין כי על רקע התרומה הצנועה יחסית של התיירות לכלכלת העיר⁴³, חלופה המניחה המשך מגמות המצב הקיים אינה מהווה רק בסיס להשוואה והערכה של שנויים אפשריים – אלא חלופה של מדיניות עירונית לגיטימית שצריכה להישקל במסגרת אופציות פיתוח של שימושי קרקע מתחרים במרחב העירוני, שתרומתם לכלכלת העיר גדולה יותר. כנגד זאת צריך לזכור כי ניתוח התרומה הכלכלית של התיירות במצב הקיים העלה גם כי מכפיל הייצור

³⁷ כך למשל גדל שטח המשרדים הפעיל בעיר בתקופה המקבילה בכ – 15%.

³⁸ ברמה המחוזית לא ניתן להפריד את ענף המלונות מענפי התיירות האחרים, ומכאן הנחה כמפורט בהערה מס' 36 לעיל.

³⁹ המהווים יחד כ – 75% מן המועסקים בעיר במצב הקיים, והם ענפי ההתמחות המובהקים של תל אביב במצב הקיים לאורך זמן.

⁴⁰ סביר להניח כי השפעת המכפיל במעגל השני, הפועלת דרך פונקצית הצריכה של משקי הבית, תהייה דומה בכל הענפים.

⁴¹ "לוחות תשומה – תפוקה 1995", למ"ס פרסום מס' 1175, נובמבר 2002.

⁴² ראה הערה מס' 35.

⁴³ ראה לוח מס' 9 לעיל.

של אכסון תיירותי גבוה מן המכפילים המקבילים של ענפי הפעילות הכלכלית הדומיננטית בתל אביב (שירותים עסקיים ופינאנסיים, שירותי מסחר ושירותים ציבוריים)⁴⁴. בהתאם לכך גם תרומתו היחסית לסה"כ התפוקה המקומית, דרך הפעילות המשורשרת לענפים אחרים, תהיה גבוהה יותר. מבחינה זו כדאי לעיר למצות את הפיתוח האפשרי של אכסון תיירותי ככל שניתן. עוד צריך לזכור כי אימוץ מדיניות זו אפשר שהוא מתנגש אם כוונות פיתוח התיירות ברמה הלאומית.

שתי החלופות הנוספות לעומת זאת, מבקשות כל אחת להעריך שנוי אפשרי במצב הקיים והשלכותיו על היקף האכסון התיירותי בעיר. השנויים בכל אחת מהן נוגעים לתיירות הזרה לישראל, ושתייהן משלימות זו את זו.

בחלופה ב' השינוי נוגע בפלחי השוק של התיירות הזרה לישראל אותן אין מערך האכסון בעיר מנצל באופן מלא במצב הקיים. ניתוח המצב הקיים הראה כי מערך האכסון בעיר מתמחה בפלחי שוק של התיירות העסקית לישראל, תיירות הכנסים והתערוכות, ובשנים האחרונות גם תיירות בילוי והנאה המתייחדת לתיירים יהודים צרפתיים המגיעים לנופש בתל אביב בעיקר בחודשי הקיץ. פלחי שוק אלה הם האמידים בתיירות הנכנסת לישראל, והם מגלים העדפה למלונאות ברמה גבוהה, רגישות נמוכה למחיר ואוריינטציה מקום גבוהה. כתוצאה מכך גבוה המחיר היחסי של הלינה לתייר בעיר. אולם היקף פלחי השוק המוכנים ללון בעיר במחיר יחסי זה, די בו כדי להבטיח לבתי המלון במצב הקיים שעור תפוסה גבוהים מספיק, ורווח ותמורה להון סבירים. בהתאם לכך מתאים עצמו היצע המלונאות בעיר לאופי הביקושים, ותל אביב נמצאת מוטת מלונאות ברמה גבוהה.

מול פלחי שוק בהם מתמחה תל אביב, עומדים פלחי השוק השכיחים בתיירות לישראל של תיירות התיור והטיוול והתיירות הצליינית. לשני פלחי שוק אלה, רגישות גבוהה למחיר, וכיוון שמוטיבציית הביקור המרכזית שלהם מתפרסת בעיקר לפריפריה של ישראל, הרי שאוריינטציית המקום שלהם ביחס לתל אביב נמוכה, והם מגלים גמישות גבוהה בבחירה של אמצעי אכסון חלופיים מחוץ לתל אביב. שני פלחי שוק אלה מגיבים למחיר הלינה הגבוה בעיר בהימנעות מלינה בעיר כלל, או בצמצום משך שהות בעיר למינימום הנדרש מצרכי הכניסה והיציאה מישראל.

שנוי המצב הקיים בחלופה זו מכוון אפוא להרחבת הנטייה ללון בתל אביב אצל פלחי השוק הנדחים כאמור לעיל. השינוי יתבסס על הרחבת היצע המלונאי מרמה III בעיר; היצע התואם הן באופיו והן במחיר הלינה שהוא גזר, את אופי ביקושי הלינה ויכולת התשלום של פלחי השוק הרלוונטיים כאמור לעיל⁴⁵.

צריך לזכור כי חלופה ב' כשהיא לעצמה נשענת על תיירים שיכולים ללון בתל אביב אבל העדיפו מוקדי אכסון תיירותי אחרים בישראל מן הסיבות שנמנו לעיל. לינה של תיירים אלה בתל אביב תתרום לכלכלת העיר והיא רצויה מן הבחינה העירונית המקומית. מצד שני היא תהייה על חשבון ובתחרות עם מוקדי אכסון תיירותי המועדפים במצב הקיים. מבחינת המשק הלאומי חלופה זו אינה הוספה של פעילות כלכלית אלא רק הסטה גיאוגרפית של פעילות כזו, ולכן אינה תורמת לתפוקה הלאומית והיא פוגעת באזורים אחרים בארץ.

חלופה ג' מקיימת את שנוי המצב הקיים של חלופה ב' לעיל, אבל מרחיבה אותו ע"י שהיא מוסיפה לו נדבך נוסף הנוגע לגיוס פלחי שוק חדשים שבמצב הקיים אינם מאפיינים את התיירות הזרה הלנה בעיר, ואף לא את התיירות הזרה המבקרת בישראל בכלל. כדוגמה להתפתחות פלח שוק חדש בעיר ובתיירות לישראל ניתן להביא את תיירות הקיץ היהודית צרפתית שתחילתה בשנת 2001, ומאז היא נמצאת במגמת עלייה⁴⁶. אפשר שהסיבות להופעתו של פלח שוק זה היו לאו דווקא תיירותיות, אלא קשורות למצבם של היהודים בחברה הצרפתית בתקופת הופעתו. אבל גם לאחר התמתנות סיבות אלה ממשיך פלח שוק זה להתרחב, כנראה מסיבות הקשורות למוצר התיירותי. יחודו בכך שהמוטיבציה המרכזית של התיירים בפלח שוק זה לביקור בישראל מכוונת לבלוי חופשה בתל אביב, והוא מלמד על יכולתה של העיר לפתח מוצר תיירותי שהוא ייחודי לה. פלח שוק נוסף אותו אפשר להביא בחשבון, ואשר אותו צריכה תל אביב לברוא יש מאין, מהווה חלק מתופעה רחבה יותר בתיירות העולמית המתייחסת למושג של "תיירות אורבנית" ("Urban Tourism"). הכוונה לתנועה בתיירות העולמית שהמוטיבציה העיקרית שלה היא השהות בעיר גדולה שבה חווית הביקור משלבת מגוון של מוסדות ואתרי תרבות ומורשת, בילוי ופנאי; עם מגוון של שירותים ועם אווירה, קצב חיים וסביבה אורבנית ייחודיים המאפיינים את העיר המבוקרת. כדוגמה לסוג תיירות זה

⁴⁴ ראה לוח מס' 10 לעיל.

⁴⁵ ניתוח המצב הקיים הראה כי הקמת מלונאות בעיר כדאית כשהיא לעצמה, אבל נבלמת כתוצאה מן הכדאיות הנמוכה ביחס לניצול אפשרי של הקרקע בשימושים מתחרים (ראה ד"ח מצב קיים פרק III לעיל, סעיף 4: חדרי מלון). להערכתנו מלונאות מרמה III ניתנת לשילוב במרקם העירוני במיקום שאינו קשור דווקא לקו החוף ובאופן שיתרום לכוסר התחרות היחסי שלה עם שימושים אחרים. מיקום כזה תואם גם להערכתנו את אופי ומוטיבציית הביקור של פלחי השוק הרלוונטיים בעיר.

⁴⁶ לפרוט ראה ד"ח מצב קיים פרק III לעיל, סעיף 2: אורחים תיירים.

אפשר להביא את תנועות התיירות לערי העולם הגדולות דוגמת פריז, לונדון, רומא, ברלין, ברצונה, מדריד, ניו יורק, מכסיקו סיטי, טוקיו ועוד⁴⁷.

תל אביב אינה עשירה באתרי תרבות ומורשת עתיקים, אבל בהווה של ישראל - ויש אומרים לא רק - לתל אביב ניחוח של "עיר גדולה" הנובע ממעמדה המרכזי בכל תחומי החיים בישראל - כולל תרבות הפנאי והבילוי - כשמעמד זה משולב באווירה, קצב חיים, סביבה אורבנית מיוחדת (העיר הלבנה, יפו ומרקמים עירוניים אחרים) וים. ניחוח זה אפשר להערכתנו לגבש למוצר תיירותי ייחודי הפונה לתנועות התיירות האורבנית בעולם.

כאמור, בחלופות ב' ו - ג' שנויים בהתפתחות של המצב הקיים של מערך האכסון התיירותי בעיר נוגעים לתיירות הזרה לישראל. באשר לישראלים בחלופות אלה, ניתוח המצב הקיים הראה כי האטרקטיביות של תל אביב כמקום לינה בבית מלון נמוכה באופן מבני. בהתאם לכך אנו מניחים כי מאפייני המצב הקיים בהתייחס לישראלים לא ישתנו גם בחלופות אלה; והנטייה שלהם ללון בבית מלון בעיר תישאר נמוכה ותתייחד בעיקר לביקורים קצרים למטרות עבודה ונופש של אוכלוסיית הפריפריה, ולצרכים ספציפיים ומגובלים בהיקפם של אוכלוסיית המטרופולין של תל אביב עצמה. הישראלים הלנים בעיר ימשיכו אפוא גם בחלופות אלה להוות בעיקרו של דבר גורם מאזן לתיירים בעיתות משבר, והיקפם ייגזר מהיקף התיירים הלנים בה והגורמים המשפיעים עליו.

אומדן הביקוש לאכסון תיירותי בתל אביב בחלופות המפורטות לעיל נערך בהנחות הבאות:

- בכל החלופות הנחנו כי הפיתוח של מערך האכסון התיירותי בעיר יכונן לביקושים הנגזרים מיעדים הנקבעים להיקף התיירות הזרה לישראל. בהעדר יעד מוסכם להיקף התיירות לישראל נבחנו חלופות בטווח שבין המצב הקיים ל - 6.0 מיליון תיירים זרים בשנה⁴⁸.
- בכל החלופות אומדן האורחים התיירים במלונות תיירות בתל אביב נערך על בסיס "עקומת ביקוש" המוגדרת ע"י הקשר שבין מחיר יחסי ללינת תייר בעיר, לבין משקל האורחים התיירים במלונות תיירות בעיר, בסה"כ האורחים התיירים במלונות תיירות בישראל. עקומה זו זוהתה בעת ניתוח המצב הקיים⁴⁹. השתמשנו בנוסחת הקשר בתקופה 1989 - 2000 ($R^2=0.79$ ומהימנות הקשר גבוהה). נוסחת קשר זו מבטאת את הביקוש ללינת תיירים בעיר קודם להופעת פלח השוק החדש של התיירות הצרפתית בתל אביב, ולכן היא מתארת את המצב הקיים לאורך זמן ללא שנויים מבניים. שנויים במצב הקיים בחלופה שנייה, הנוגעים להיבט של פלחי השוק של התיירות הזרה לישראל אותן אין מערך האכסון בעיר מנצל באופן מלא במצב הקיים - הם תנועה לאורך עקומת הביקוש של המצב הקיים בתגובה לירידה או עלייה במחיר היחסי של הלינה לעיר. לעומת זאת השנויים המבניים במצב הקיים בחלופה השלישית, הנוגעים למימוש של פלחי שוק חדשים, מהווים תנועה של עקומת הביקוש כולה בכיוון למעלה, ותנועה כזו מתארת גם את כניסתו של פלח השוק הצרפתי בחלופה הראשונה של המשך מגמות המצב הקיים.
- בכל החלופות אומדן האורחים התיירים במלונות תיירות בישראל נערך על בסיס הקשר שנמצא בין סה"כ התיירות לישראל, לבין אורחים תיירים במלונות אלה בתקופה 1989 - 2006 ($R^2=0.82$) ומהימנות הקשר גבוהה).
- המחיר היחסי ללינת תייר בתל אביב, שווה למחיר הממוצע ללינת תייר בעיר, מחולק במחיר ללינת תייר בממוצע ארצי. המחיר הממוצע ללינת תייר בעיר מהווה ממוצע משוקלל של מחירי הלינה במלונות העיר לפי רמות. בהתאם לכך הוא יושפע מהרכב חדרי המלון בעיר לפי רמות. בחלופה א' הנחנו כי הרכב החדרים לפי רמות יהיה עפ"י המצב הקיים. האפשרות להורדת המחיר היחסי היא ע"י הרחבת ההיקף היחסי של מלונות מרמה III כמפורט לעיל. בהתאם לכך הנחנו בחלופות ב' ו - ג' כי מערך המלונאות בעיר, המוטה מלונאות מרמה גבוהה, יהיה מאוזן בהרכב החדרים לפי רמה לפחות באופן הדומה לממוצע הארצי⁵⁰. עוד הנחנו כי בשום מקרה הגדלת המשקל של חדרי מרמה III לא תהיה ע"י הורדת רמה של חדרי קיימים מרמה I - II; אבל אפשרי שדרוג חדרי שהם במצב הקיים מרמה "אחר". לוח מס' 11 מציג את הרכב החדרים לפי רמות בחלופות, ואת המחיר היחסי הנגזר.

⁴⁷ צריך לציין כי אנשים ביקרו כתיירים בערים בכלל ובערים גדולות בפרט מקדמת דנא. אבל רק ב - 15 השנים האחרונות התפתחה ההכרה במחקר, ובעקבות זאת גם בשיוק ובהבנה וגיבוש של המוצר התיירותי, כי ניתן ליחד את השהות התיירותית בעיר גדולה כנופעה תיירותית השונה מצורות ומאפייני בילוי תיירות אחרות. לסקירה של מקורות העוסקים בתופעה ראה למשל "Urban Tourism – An 'Overview' Perspective", K. B. Godfrey, International Journal Of Tourism Research 3, 2001

⁴⁸ עפ"י המלצות כוח משימה לאומי להגדלת התיירים הנכנסים לישראל ברשות מר מיכאל פדרמן יעד המטרה הוא 5 מיליון תיירים נכנסים לישראל עד שנת 2011. המסמך שהוגש מפרט המלצות בתחומים רחבים כתנאי להשגת היעד כולל: שיווק, פיתוח והשקעות בתשתיות ואטרקציות, הסרת חסמים, מדיניות תעופה, הכשרת כוח אדם והמלצות אחרות כמו הקמת קזינו בישראל ועוד. ההמלצות הוגשו לשר התיירות אברהם הירשזון באפריל 2006 ולא ברור באיזו מידה אומצו כולן או חלקן כמדיניות מנחה של משרד התיירות. בעבודה שבוצעה ע"י חברת ארנסט & יאנג עבור משרד התיירות בנובמבר 2006 מוזכר כבדרך אגב יעד של 4 מיליון תיירים נכנסים לישראל עד שנת 2011. לא ברור מקורו של יעד זה ובכל מקרה העבודה קובעת שורה ארוכה של המלצות בתחומים שונים שהם תנאי וכלי להגברת התיירות לישראל מעבר לקיים, הכול בהנחה שהתנאים הגיאוגרפיים יהיו נוחים לתיירות לישראל לאורך זמן. גם כאן לא ברור באיזו מידה מהווה הדו"ח מדיניות מנחה של משרד התיירות.

⁴⁹ במסמך של לשכת מארגני תיירות נכנסת לישראל מפברואר 2006 מוצג יעד של 4 מיליון תיירים נכנסים לישראל עד שנת 2010. השגת היעד זה מותנית במסמך בפעולות שונות שייקטלו ע"י הממשלה וגורמים עסקיים בענף, כולל: מדיניות תעופה מתאימה, השקעות גדולות מבעבר בשיוק, התחלת בנייה של בתי מלון חדשים כבר בשנת 2006 ועוד. בפגישות עם נציגי משרד התיירות בוועדת העבודה וועדת ההגוי של עבודה זו לא יכלו האחרונים להציג יעדים כמותיים ברורים המהווים מדיניות מנחה של משרד התיירות.

⁴⁹ לפרוט ראה דו"ח מצב קיים פרק II, סעיף 2: אורחים תיירים.

⁵⁰ שלב העבודה הבא יבחנו הדרכים וההמלצות לעודד הקמת מלונות מרמה III בתל אביב באופן שיגדיל את חלקם היחסי במלאי חדרי האכסון התיירותי בעיר.

מחיר יחסי ללינת תייר	חדרים במלונות תיירות				תיירות לישראל (000)
	סה"כ	רמה אחר	רמה III	רמה I+II	
חלופה א' - המשך מצב קיים					
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	1,833.9 (2006)
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	2,500.0
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	3,000.0
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	4,000.0
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	5,000.0
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	6,000.0
חלופה ב' - הרחבת ביקוש בפלחי שוק קיימים					
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	1,833.9 (2006)
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	2,500.0
1.42	100.0%	15.0%	20.0%	65.0%	3,000.0
1.38	100.0%	15.0%	25.0%	60.0%	4,000.0
1.38	100.0%	15.0%	25.0%	60.0%	5,000.0
1.38	100.0%	15.0%	25.0%	60.0%	6,000.0
חלופה ג' - הרחבת ביקוש בפלחי שוק קיימים והרחבה לפלחי שוק חדשים					
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	1,833.9 (2006)
1.44	100.0%	17.7%	15.8%	66.5%	2,500.0
1.38	100.0%	15.0%	25.0%	60.0%	3,000.0
1.38	100.0%	15.0%	25.0%	60.0%	4,000.0
1.38	100.0%	15.0%	25.0%	60.0%	5,000.0
1.38	100.0%	15.0%	25.0%	60.0%	6,000.0

- בכל החלופות הנחנו כי היקף תיירות הקיץ היהודית צרפתית ימשיך במימדים יחסיים הדומים לאלה של המצב הקיים ויעמוד על כ- 2.5% מן התיירות לישראל.
- הערכה כמותית בחלופה ג' של ביקושים הנובעים מפיתוח מוצר תיירותי חדש בתל אביב, הפונה אל תנועות התיירות האורבנית בעולם, אפשרית רק לאחר שיגובש מוצר תיירותי מתאים, ואיתו אסטרטגיה מתאימה של שיווק - שעל בסיסה ניתן לבצע הערכות כמותיות של ביקוש ללינות בעיר הנובעות ממימושה. חשוב להדגיש כי שוק חדש אינו בא מעצמו אלא צריך ליצור אותו. תיירות הקיץ הצרפתית בתל אביב היא אולי ניצנים של התיירות האורבנית העולמית; אבל יצירת שוק חדש משמעותי לא תהיה אפשרית ללא מסגרת שיווק, המגדירה מוצר ואסטרטגיה, שבמנותק מהם כל הערכה כמותית היא בחינת ירייה באפלה. עוד יותר כך אם נביא בחשבון כי המוצר התיירותי המדובר הוא בשלב זה בגדר רעיון כללי. יחד אם זאת בקשנו להציג כבר עכשיו, במסגרת הניתוח הכלכלי (וללא ההיבט השיווקי), אומדן כמותי שהוא לפחות סביר, שיאפשר לעיר לשמור עתודות קרקע מתאימות לאפשרות של יצירת השוק המתאים⁵¹.

לוח מס' 12 מציג הערכות על היקף התיירות הזרה בערים נבחרות בעולם הנמנות על 25 יעדי התיירות המובילים בעולם בשנת 1995⁵².

⁵¹ כאמור, הערכה כמותית אמינה של חלופה ג' מחייבת הגדרה של מוצר תיירותי מתאים. יחד עם זאת ניתן להעריך, בהתבסס על מידע לא שיטתי על אופייה של התיירות האורבנית העולמית, כי אסטרטגיית השיווק תישען מחד על מלונות בוטיק ייחודיים המשתלבים בסביבה אורבנית בעל מאפיינים ייחודיים (העיר הלבנה, יפו ומרקמים עירוניים אחרים); ומאידך על מלונות מרמה III. בהתאם לכך חלופה ג' תגרום גם הרחבה יחסית של מלונות מרמה III בעיר. מכאן שחלופה זו אינה עומדת לעצמה אלא היא משתלבת ומרחיבה את חלופה ב'.

⁵² מקור: "A Global Database Of Domestic And International Tourist Numbers At National And Subnational Level", Andrea Bigano, Jacqueline M. Hamilton, Maren Lau, Richard S.J. Tol and Yuan Zhou, נובמבר 2004. קיים קושי להעריך את תנועות התיירות העולמיות ליעדים הנמוכים מן הרמה הלאומית (נתונים ברמה הלאומית מתפרסמים באופן שוטף ע"י ארגון התיירות העולמי W.T.O וגם להם בעיות משלהם). העבודה דנה בקושיים מתודולוגיים אלה הקשורים בעיקר לבסיס הנתונים, ומציגה אומדנים בחתכים לאומיים ותת לאומיים של תנועות תיירות זרה ומקומית, כולל תיקונים והשלמות במקומות שאלה נדרשים כדי לאפשר השוואה בין בסיסי נתונים שונים. שנת 1995 נבחרה משיקולים הקשורים לבסיס הנתונים.

לוח מס' 12: ערים נבחרות ביעדי תיירות מובילים בעולם (1995)

עיר	דרוג ב – 25 יעדי תיירות מובילים	תיירים זרים מבקרים (000,000)
פריז	1	19.4
לונדון	2	10.6
הונג קונג	3	10.2
סביליה	7	7.5
ברצלונה	8	7.5
טורונטו	9	6.9
סינגפור	11	6.4
ונציה	12	6.3
ניו יורק	13	6.2
פירנצה	18	4.5
רומא	19	4.3
מדריד	20	4.2
מכסיקו סיטי	24	3.7
מילאנו	25	3.5

עפ"י עבודה שבחנה את מאפייני התיירות האורבנית ללונדון בתקופה 1990 – 1996, כ – 50% מן התיירות לעיר זו היא למטרות נופש⁵³. גם אם נניח כי משקל זה מתאים לכל הערים האחרות (והדבר קרוב לוודאי אינו כך), עדיין נתח השוק העולמי של התיירות העירונית נמדד בעשרות מיליונים⁵⁴. על רקע זה קל להפליג בהערכות. מצד שני הנפח כשהוא לעצמו אינו צריך להטעות. באותה שנת 1995, שבה התיירות הזרה העולמית⁵⁵ עמדה על כ – 565 מיליון תיירים עפ"י המקור המצוטט בהערה מס' 52, עמד היקף התיירים הזרים המבקרים בישראל על כ – 2.2 מיליון תיירים. וזאת בשנה משוחררת ממגבלות גיאו-פוליטיות ולכן טובה לתיירות בישראל – שנייה רק לשנת 2000 שהיא שנת שיא בתיירות לישראל. ללמדנו שוב על חשיבותו של מוצר תיירותי מתאים מחד, ומאידיך על מגבלות אחרות המשפיעות על נתח השוק של ישראל בתיירות העולמית, שאינן קשורות דווקא במגבלות הגיאו-פוליטיות שלה⁵⁶.

הפועל היוצא מן הדיון שלעיל הוא שהערכות כמותיות סבירות ראוי להן שתהיינה צנועות, בוודאי בשלב זה שבו המוצר התיירותי עודנו עלום, ועוד יותר כך אם נביא בחשבון את ה"פוטנציאל הטבעי" של העיר המוגבל ביחס לזה של ערי העולם המובילות.

במצב הקיים ולאורך זמן מהווה התיירות העסקית לישראל את פלח השוק המובהק של תל אביב. בכך מתבטא כהלכה המעמד הדומיננטי של תל אביב כמרכז העסקי של מדינת ישראל, וכמרכז שלטוני ברמה הלאומית. כיוון שהדומיננטיות הכלכלית והשלטונית של תל אביב במשק הלאומי לא רק נשמרת לאורך זמן, אלא אף עולה; הרי שהדומיננטיות של תל אביב בפלח השוק של התיירות העסקית הזרה צפויה אף היא לפחות להישמר לאורך זמן. רף ציפיות המגדיר בפלח השוק החדש מימושים שאינם נופלים מאלה אותם מקיימת העיר בפלח שוק שבו יתרונה היחסי מובהק ובר קיימא – רף כזה נראה על פניו כרף ציפיות ראוי. בהתאם לכך הנחנו כי הביצועים של תל אביב בפלח השוק החדש יהיו דומים לאלה אותם מקיימת העיר בפלח השוק בו היא מתמחת במצב הקיים ולאורך כל תקופת התחזית⁵⁷.

במצב הקיים ולאורך זמן – לפחות מתחילת שנות ה – 90 – מציג סה"כ התיירות העסקית לישראל מגמה של קביעות בהיקף ממוצע של כ – 185 אלף תיירים בשנה. מגמה זו נתונה לתנודות שנתיות המוגדרות ע"י היקף

⁵³ מטרות ביקור נוספות הן עסקים, ביקור קרובים ואחר. מקור: "Understanding Urban Tourism: London In The 1990s", P. Bull and A. Cherch, International Journal Of Tourism Research 3, 2001

⁵⁴ והוא כנראה גם גדל על פני זמן, אם ללמוד מנתונים חלקיים על ברצלונה. עפ"י "Torousme De Barcelona – משרד משותף לעירייה ולסקטור העסקי העוסק בקידום התיירות בעיר – התיירות בברצלונה גדלה בקצב של 5.6% בשנה בתקופה 1990 – 2004. לא ברור אם הכוונה רק לתיירות זרה, או לתיירות זרה ומקומית כאחד.

⁵⁵ קרי: תיירים המבקרים בארצות שאינן ארצות מגוריהם.

⁵⁶ כך למשל עפ"י המקור המצוטט בהערה מס' 53 – כ – 50% מן התיירים הזרים שביקרו בלונדון בתקופה 1990 – 1996 באו ממדינות מערב אירופה. אומדן זה תואם אומדן אחר שנעשה לתיירות העולמית מתחילת שנות ה – 90, ולפיו כ – 80% מן התיירים הזרים במערב אירופה באים ממדינות גובלות לארץ המבוקרת. וראה "International Tourism Forecasts", The Economist Intelligence Unit, 1992. מן הבחינה הזו לבדה לישראל חסרון מובהק בשוק התיירות העולמית.

⁵⁷ "עקומת הביקוש" עליה מתבססת התחזית כמפורט לעיל מפנימה ומקיימת את יתרונה היחסי של תל אביב בפלח השוק של התיירות העסקית לישראל.

ההשקעות של זרים במשק הישראלי⁵⁸. בהתאם לכך, ועל רקע התנודות בהיקף התיירות לישראל – שהיא מוטת תיירות תיור וטיול ותיירות צליינית, הרגישות שתיהן למצבים גיאוגרפיים, ולכן תנודתיות יותר מן התיירות העסקית לישראל – משקל התיירות העסקית בסה"כ התיירות הזרה לישראל נע בין 10% - 15%, ובממוצע לאורך התקופה 1993 – 2006 הוא עומד על כ- 11% מסה"כ התיירות הזרה לישראל. הנחנו אפוא כי פלח השוק החדש יעמוד על כ- 10% מן התיירות לישראל, מעבר ליעדים בתיירות הזרה לישראל המכונים בעיקרם לתיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית; וכי כולו יפנה את הביקושים שלו לשיירותי לינה אל מערך המלונות התל אביב.

- תרגום היקף האורחים התיירים במלונות תיירות בעיר למונחים של לינות נערך בכל החלופות באמצעות אומדן הלינות הממוצע לתייר אורח. אומדן הלינות לתייר אורח נערך עפ"י הקשר שנמצא עם ההשפעה המשולבת של מחיר הלינה היחסי בעיר, והמשקל בסה"כ התיירות לישראל של הפלח המאוחד של תיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית ($R^2=0.92$) ומהימנות הקשר והמקדמים גבוהה).
- היקף פלח השוק של תיירות התיור והטיול והתיירות הצליינית לישראל נאמד עפ"י הקשר שנמצא בין משקלו של פלח השוק המאוחד בסה"כ התיירות לישראל, לבין סה"כ התיירות לישראל בתקופה 1995 - 2006 ($R^2=0.91$) ומהימנות הקשר גבוהה⁵⁹. בכל מקרה הנחנו כי משקל פלח השוק המאוחד לא יעלה על כ- 75% מהיקף התיירות הנכנסת לישראל.
- היקף האורחים הישראליים במלונות תיירות בישראל נאמד בכל החלופות עפ"י הקשר שנמצא בינו לבין האורחים התיירים במלונות אלה ($R^2=0.63$) ומהימנות הקשר גבוהה).
- תרגום היקף האורחים הישראליים במלונות תיירות בעיר למונחים של לינות נערך בכל החלופות באמצעות אומדן הלינות הממוצע לישראלי אורח. הנחנו קבוע של 1.6 לינות עפ"י הממוצע לאורך זמן.
- בכל החלופות הנחנו כי אחוז תפוסת המיטות במלונות תיירות בעיר תעלה בהדרגה מכ- 50.5% במצב הקיים לכ- 55% בממוצע. עוד הנחנו ממוצע של כ- 2 מיטות לחדר.
- בכל החלופות הנחנו כי משקל החדרים שאינם במלונות תיירות (כולל אכסניות ודירות נופש) יעמוד על כ- 15% מסה"כ חדרי האכסון התיירותי בעיר, וזאת עפ"י המצב הקיים.

לוח מס' 13 מסכם את אומדן הביקוש לסה"כ חדרי מלון בתל אביב בחלופות בהנחות שלעיל. לוח מס' 14 מסכם את תוספת החדרים הדרושה למצב הקיים בחלופות.

לוח מס' 13: תל אביב – סה"כ ביקוש לחדרי מלון לפי רמה וסוג

סה"כ	אכסון אחר	חדרים במלונות תיירות				תיירות לישראל (000)
		סה"כ	רמה אחר	רמה III	רמה I+II	
חלופה א' – המשך מצב קיים						
6,940	900	6,040	1,070	950	4,020	1,833.9 (2006)
6,940	900	6,040	1,070	950	4,020	2,500.0
7,310	1,100	6,210	1,100	980	4,130	3,000.0
8,490	1,270	7,220	1,280	1,140	4,800	4,000.0
10,360	1,550	8,810	1,560	1,390	5,860	5,000.0
12,240	1,840	10,400	1,840	1,640	6,920	6,000.0
חלופה ב' – הרחבת ביקוש בפלחי שוק קיימים						
6,940	900	6,040	1,070	950	4,020	1,833.9 (2006)
6,940	900	6,040	1,070	950	4,020	2,500.0
7,450	1,120	6,330	1,950 ¹	1,270	4,110	3,000.0
9,400	1,410	7,990	1,200	2,000	4,790	4,000.0
11,520	1,730	9,790	1,470	2,450	5,870	5,000.0
13,630	2,040	11,590	1,740	2,900	6,950	6,000.0
חלופה ג' – הרחבת ביקוש לפלחי שוק חדשים						
6,940	900	6,040	1,070	950	4,020	1,833.9

⁵⁸ $R^2=0.63$ בתקופה 1993 – 2006, ומהימנות הקשר גבוהה. הקשר מוגדר בפיגור של שנה אחת בין סדרת התיירים לסדרת ההשקעות. קשה לייצר תחזית על בסיס קשר זה כיוון שהיקף ההשקעות של זרים במשק הישראלי תלוי באקלים הכלכלי הגלובלי, כמו גם באקלים הכלכלי במשק הישראלי וביחסים שבניהם.

⁵⁹ ההתבססות על קשר זה מניחה כי גם בעתיד תמשיך התיירות לישראל להיות מוטת תיירות תיור וטיול ותיירות צליינית, והערכה זו תואמת את המלצות העבודה שבוצעה ע"י חב' ארנסט אנד יאנג עבור משרד התיירות. בהתאם לכך ישפיע היקף התיירות הנכנסת לישראל בפלחי שוק אלה על היקף סה"כ התיירותי לישראל; ובמהופך ניתן לגזור מסה"כ התיירות לישראל את היקף פלח השוק המאוחד המגדיר אותה.

סה"כ	אכסון אחר	חדרים במלונות תיירות				תיירות לישראל (000)
		סה"כ	רמה אחר	רמה III	רמה I+II	
						(2006)
9,420	1,410	8,010	1,420	1,260	5,330	2,500.0
11,520	1,730	9,790	1,470	2,450	5,870	3,000.0
13,710	2,060	11,650	1,750	2,910	6,990	4,000.0
16,910	2,540	14,370	2,160	3,590	8,620	5,000.0
20,090	3,010	17,080	2,560	4,270	10,250	6,000.0

הערות: (1) הירידה בהיקף חדרים מרמה זו נובעת משדרוג של חדרים קיימים לרמה III.

לוח מס' 14: תל אביב – תוספת ביקוש לחדרי מלון לפי רמה וסוג (מצטבר לשנת 2006)

סה"כ	אכסון אחר	חדרים במלונות תיירות				תיירות לישראל (000)
		סה"כ	רמה אחר	רמה III	רמה I+II	
חלופה א' – המשך מצב קיים						
0	0	0	0	0	0	2,500.0
370	200	170	30	30	110	3,000.0
1,550	370	1,180	210	190	780	4,000.0
3,420	650	2,770	490	440	1,840	5,000.0
5,300	940	4,360	770	690	2,900	6,000.0
חלופה ב' – הרחבת ביקוש בפלחי שוק קיימים						
0	0	0	0	0	0	2,500.0
510	220	290	-120	320	90	3,000.0
2,460	510	1,950	130	1,050	770	4,000.0
4,580	830	3,750	400	1,500	1,850	5,000.0
6,690	1,140	5,550	670	1,950	2,930	6,000.0
חלופה ג' – הרחבת ביקוש לפלחי שוק חדשים						
2,480	510	1,970	350	310	1,310	2,500.0
4,580	830	3,750	400	1,500	1,850	3,000.0
6,770	1,160	5,610	680	1,960	2,970	4,000.0
9,970	1,640	8,330	1,090	2,640	4,600	5,000.0
13,150	2,110	11,040	1,490	3,320	6,230	6,000.0

ככל שעולה היקף הביקושים, גדלה האפשרות להרחבה יחסית של חדרים מרמה III על חשבון חדרים מרמות גבוהות יותר, וכך להורדת המחיר היחסי ועליה בהיקף הלינות בעיר של פלחי שוק קיימים. עוצמת הביקושים הנוצרים בחלופה ב' עד לסדר גודל של כ- 3 מיליון תיירים זרים מבקרים בישראל, אין בה די להרחבה מספיקה של חדרים מרמה III שתוריד את המחיר היחסי באופן משמעותי. בהתאם לכך הרחבה משמעותית של חדרי המלון בעיר בחלופה זו אפשרית רק מהיקף של 4 מיליון תיירים זרים המבקרים בישראל ומעלה. בחלופה ג' לעומת זאת החדירה לשווקים חדשים ובלעדיים לעיר מאפשרת הרחבה יחסית של חדרים מרמה III כבר בהיקפי תיירות זרה לישראל נמוכים יחסית ולכן מימושים מהירים יותר גם בפלחי שוק קיימים, ולא רק בחדשים.

4.2 מסגרת היצע המתוכנן

מול תוספת חדרי המלון הצפויה בתל אביב עפ"י מסגרות הביקוש, עומד היצע תכנוני המיועד לקלוט תוספת זו. היצע זה מוגדר לרמה הארצית, לרמה המחוזית, ולתוכניות מפורטות ברמה המקומית. להלן פירוט היצע התכנוני לאכסון תיירותי בתל אביב ברמות התכנון השונות.

א. רמת התכנון הארצית והמחוזית

(1) תמ"א 13 תיקון 4 תוכנית ארצית, מתייחסת לכל רצועת החוף ולתל אביב באופן מפורט. תמ"א 13 תיקון 4 כוללת תקנון ותשריט אך גם דפי הנחיות מפורטים לתכנון המתחמים החופיים המלווים בתשריטים תואמים. התוכנית לא מאשרת אך מהווה את הכיוון התכנוני של הגופים הסטטוטוריים המכוונים את התכנון בעיר כגון הוועדה המחוזית ומשרד התיירות ולכן מהווה גורם חשוב בעבודה אסטרטגית זו.

תמ"א 13 מגדירה בית מלון כך: "מקום אכסון שעיסקו הבלעדי לספק או להציע לספק בתמורה, שירותי לינה לאורחים עוברים ושבים, לפרקי זמן קצובים, ויכול שיספק שירותים נלווים, ושהוא כולל 11 יחידות אירוח או יותר וכן שטחים ציבוריים".

הוראות התוכנית והתשריט שלה מאתרות ברצועת החוף מתחמים משני סוגים עיקריים:

- (א) "אזור מלונאות" – במתחם זה יותרו שימושים לבתי מלון, הסעדה, בילוי, בידור ומסחר בזיקה לתיירות. האיתורים בתשריט נמצאים לרוב על בתי מלון ותוכניות קיימות למלונאות ומשתרעים על כ-143 דונם בתל אביב-יפו.
- (ב) "אזור מגורים משולב מלונאות" – בשטח זה יותרו שימושים למלונאות, מגורים ולשימושים נלווים. התוכנית קובעת כי כל תוכנית במתחם המסומן בתשריט תיעד לפחות 30% משטח הקרקע לבניית בתי מלון, לשימושי נופש ולשירותים הנלווים להם. בתל אביב-יפו מאותרים כ-300 דונם לייעוד זה.

שינוי ייעוד של שטח שיועד בתוכנית מאושרת לבית מלון יחייב הקצאת שטח זהה לבית מלון במקום אחר באותו מתחם.

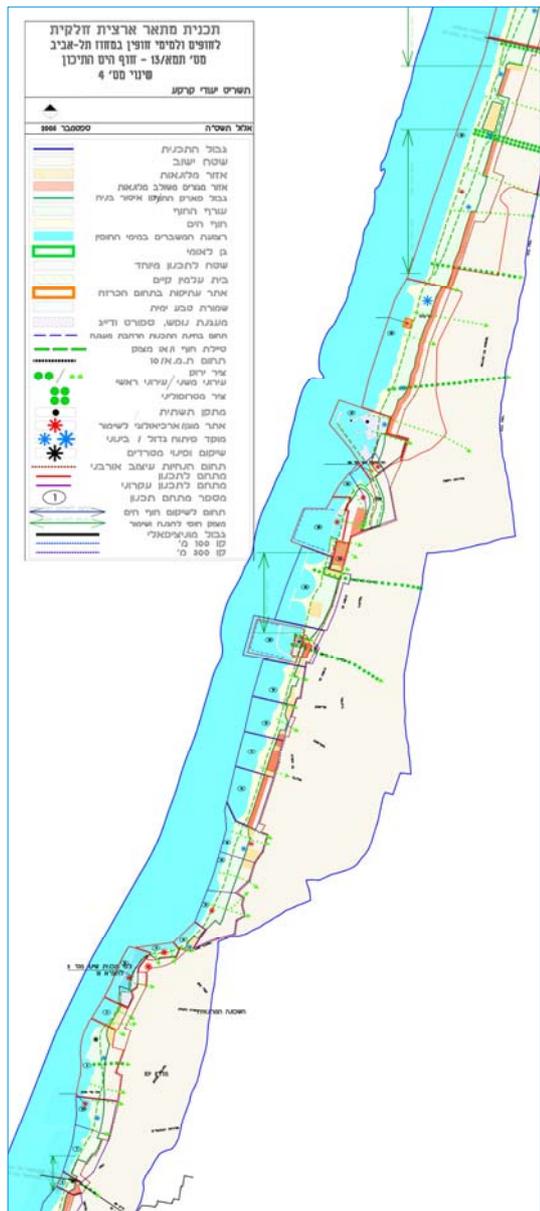
למעשה, התוכנית מכוונת את מלאי האכסון המלונאי העתידי של תל אביב לקו החוף ומנסה לשמור על המגמה הקיימת כיום וליצור מתחמים מלונאים חופיים המשולבים בשכונות החדשות שמתפתחות על קו החוף. נראה כי המגמה להוספת שטחים נרחבים למלונאות בקו החוף תואמת את תמ"א 12 שקובעת כי יש להוסיף לתל אביב כ-9,000 חדרי מלון בהתאמה ל-4,000,000 מיליון תיירים נכנסים לישראל.

(2) תמ"מ 5

תוכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב. תוכנית כוללת העוסקת ביעודי קרקע, תחבורה, תשתיות והנחיות סביבתיות. התוכנית לא מתייחסת לכל האזור העיקרי למלונאות בתל אביב, אזור החוף, ומאמצת בתחום זה את תמ"א 13 תיקון 4 כלשונה. בתחום המלונאות, מאפשרת התוכנית חופש גדול ובכך מגדילה את האפשרות התפתחות האכסון על בסיס תיירות אורבנית.

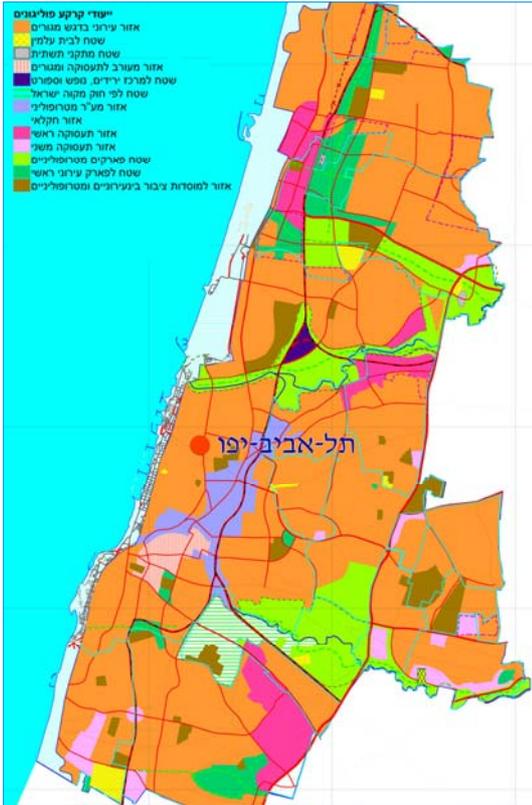
(א) "אזור עירוני בדגש מגורים" – אזור המשתרע על רובה של העיר ומאפשר מלונאות בתחומו. הנ"ל מהווה בסיס רחב להתפתחות ספונטנית של מלונאות עירונית.

(ב) "אזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות" – באזור זה קובעת התוכנית כי "במסגרת אישור תוכנית מקומית באזור זה, תקבע הוועדה המחוזית את תמהיל שימושי הקרקע בין מגורים לבין מלונאות, במטרה להבטיח שטחים לבניית מלונאות ושירותים נלווים לתיירות". ביעוד קרקע זה, המכוון אליו את הפיתוח התיירותי שלא מאותר על ידי תמ"א 13, משתמשת תמ"מ 5 במשורה. בתשריט המצ"ב לא ניתן להבחין במתחמים מפאת קוטנם ומספרם המצומצם אך



תמ"א 13





תמ"מ 5

בתשריט המצורף כנספח לעבודה זו ניתן לראות שהפיתוח התיירותי מכוון על ידי תמ"מ 5 לשולי תחום תמ"א 13, בקרבת החוף.

(ג) "אזור מע"ר מטרופוליני", "אזור תעסוקה ראשי", "אזור תעסוקה משני", "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" – בכל אזורי התעסוקה, מאפשרת תמ"מ 5 להקים מלונאות. המגמה המאפשרת מלונאות בייעודים אלא ממשיכה את זו המופיעה בייעודים אחרים ובמבט כללי קיימת האפשרות הסטטוטורית להקים חדרי מלון כמעט בכל שטח העיר.

(3) סכום

מניתוח שתי התוכניות עולה כי:

- (א) התוכניות מאפשרות פיתוח אכסון תיירותי בכל רחבי העיר.
- (ב) התוכניות מבקשות להבטיח עתודות למתחמי מלונאות ברצועת החוף, עתודות שמתאימות לתחזיות הביקוש לחדרי אכסון של תמ"א 12.

ב. תוכניות בניין עיר

לוח מס' 15 מציג תוכניות מאושרות אשר מכילות שימושי מלונאות, וכאלה שנותנות אופציה לשימושי מלונאות. לוח מס' 16 מציג תוכניות בתהליך תכנון אשר מכילות שימושי מלונאות, וכאלה שנותנות אופציה לשימושי מלונאות. ניתוח התוכניות שבתהליך והערכתם נעשה על ידי עורכי העבודה וצוותי התכנון של העירייה ולפי השלב הסטטוטורי אליו הגיעה התוכנית.

לוח מס' 15: תוכניות בניין עיר מאושרות ולא ממומשות

שם תוכנית	מספר תוכנית	הערות	אומדן חדרים
שימוש למלונאות *****			
קאונטרי קלאב תל אביב	2566		80
מרכז הירידים			400
הברזל 17-21			100
פורום פאלס	2187ב		600
מלון אסטור יובל	3737		434
מלונאות ג	3444		240
תל אביב הקטנה	3577		33
מגדל טיילת דוד	2077		200
מלון הירקון	2396א	מעורב למגורים, מוסדות ציבור ומלונאות	138
נס ציונה	3658		8
מרכז השלום	2401		320
דרום הקריה	3000		800
נמל יפו	2378א	לפני אישור	324
מלון עדן	3154		120
מתחם לבנדה	לבנדה		180
בניין המשטרה הקישלה			150
מדרון יפו	2236	תוכנית מתארית מאושרת	400
סה"כ חדרי מלון בתוכניות מאושרות ולא ממומשות			4,527

שם תוכנית	מספר תוכנית	הערות
שימוש אופציונאלי למלונאות		
גדס	58	אופציה למלונאות. תב"ע 280, 281 מוסיפות קומות למטרת מלון באזור דירות 1- לפי הסכמת מיוחדת באזור דירות 2- במפגש סוקולוב נורדא באזור מסחרי 1 – דיזינגוף, בן יהודה באזור מסחרי 2 באזור תעשייה
אגד	2623	אופציה לעד 10,000 מ"ר מגורים או מלונאות מעל קומה 20
פז גזית	2791	17,000 מ"ר אופציה למלונאות בכל השטח
טללים	2633	6,690 מ"ר אופציה למלונאות
בניין מע"מ יפו		מעורב מגורים ומלונאות
המנזר הקופטי		מעורב מגורים ומלונאות
ביטוח לאומי - יפו		מעורב ציבורי ומלונאות
אלהמברה		מעורב ציבורי ומלונאות
מגרש סוברו		מעורב ציבורי ומלונאות

הערה: בתוכניות אשר בהן לא צוין מספר החדרים המותר, אומדן חדרי האירוח שבטבלה חושב לפי כ-50 מ"ר לחדר מסך כל זכויות הבנייה במגרש. החישוב נסמך על מקרי בוחן שונים בתל אביב.

לוח מס' 16: תוכניות בתהליך סטטוטורי

שם תוכנית	מספר תוכנית	מצב סטטוטורי	היתכנות לאישור התוכנית	אומדן חדרים
שימוש למלונאות				
צפון מערב תל אביב	3700	דיון במחוזית	סבירות גבוהה לאישור התוכנית	1,000
חצי האי הירקוני	3449	עברה מקומית	לא נראה כי התוכנית תקודם במתכונתה	1,380
הירקון 33-37	3690	ועדה מקומית	סבירות נמוכה לאישור התוכנית	76
דולפינריום	3360	עברה מקומית	סבירות נמוכה לאישור התוכנית	460
מתחם אמבסדור	3641	עברה מקומית	סבירות גבוהה לאישור התוכנית	160
סה"כ חדרי מלון בתוכניות בעלות סבירות גבוהה להתאשר 1,160				
שימוש אופציונאלי למלונאות				
צפון מערב תל אביב	3700	מעורב מגורים ומלונאות		
מתחם גדרה	3497	5,000 מ"ר מעורב מגורים ומלונאות, התוכנית לפני הפקדה		
מנשייה		98,000 מ"ר מגורים, מסחר מ. ציבור ומלונאות נמצאת לפני פורום תכנון		
בית גיבור		14,000 מ"ר מגורים מסחר ואופציה למלונאות		
רוטשילד 10		18,220 מ"ר מגורים, מסחר ותעסוקה עם אופציה למלונאות לפני אישור		
שכונת הרכבת		25,000 מ"ר אופציה למגורים או מלונאות, לפני ועדה מקומית		

הערה: בתוכניות אשר בהן לא צוין מספר החדרים המותר, אומדן חדרי האירוח שבטבלה חושב לפי כ-50 מ"ר לחדר מסך כל זכויות הבנייה במגרש. החישוב נסמך על מקרי בוחן שונים בתל אביב.

סה"כ במצב הקיים כ-4,527 חדרי מלון בתוכניות המיועדות למלונאות, שהן מאושרות ולא ממומשות; ועוד כ-1,160 בתוכניות המיועדות למלונאות שלהן סבירות גבוהה לסיום התהליך הסטטוטורי.

4.3 איזון מסגרות ביקוש והיצע מתוכנן

סה"כ בתוכניות מפורטות מאושרות ובלתי ממומשות כ – 4,527 חדרים של אכסון תיירותי. למלאי זה צריך להוסיף כ – 1,160 חדרים בתוכניות שסבירות אישורן גבוהה. סה"כ היצע התכנוני הקיים נאמד אפוא בכ – 5,690 חדרי ם בכל רמות האכסון התיירותי.

מימוש היצע המתוכנן צריך להביא בחשבון מקדם אי מימוש המבטא אילוצים ומגבלות של יישום זמינות בנקודת זמן נתונה. ההיצע האפקטיבי נאמד בהנחה של מקדם אי מימוש בגובה כ – 10% בתוכניות מאושרות עם בשלות

מימוש גבוהה, 30% בתוכניות מאושרות עם בשלות מימוש נמוכה, ו - 50% בתוכניות בתהליך⁶⁰. בהנחות אלה סה"כ ההיצע התכנוני האפקטיבי לאכסון תיירותי בתל אביב נאמד במצב הקיים בכ - 4,200 חדרים.

לוח מס' 17 מציג את המאזן בין ההיצע המתוכנן האפקטיבי כאמור לעיל.

לוח מס' 17: תל אביב, אכסון תיירותי - מאזן בין תוספת ביקוש לחדרים מתוכננים והיצע מתוכנן

תוספת לתכנון	היצע מתוכנן	תוספת ביקוש ל - 2006	יעד תיירות לישראל (000)
חלופה א' - המשך מצב קיים			
-	4,200	-	2,500.0
-	4,200	370	3,000.0
-	4,200	1,550	4,000.0
-	4,200	3,420	5,000.0
1,100	4,200	5,300	6,000.0
חלופה ב' - הרחבת ביקוש בפלחי שוק קיימים			
-	4,200	-	2,500.0
-	4,200	510	3,000.0
-	4,200	2,460	4,000.0
380	4,200	4,580	5,000.0
2,490	4,200	6,690	6,000.0
חלופה ג' - הרחבת ביקוש לפלחי שוק חדשים			
-	4,200	2,480	2,500.0
380	4,200	4,580	3,000.0
2,570	4,200	6,770	4,000.0
5,770	4,200	9,970	5,000.0
8,950	4,200	13,150	6,000.0

⁶⁰ ראה פרק 1 - המלצות.