

# כנס הסבת משרדים למלונות: למה לא מלון בראש העין?

Posted on 5 בפברואר 2019 by עירית רוזנבלום



שיחה עם דורון אהרון ולורין מוז'רי ממשרד התיירות על חשיבה מחוץ לקופסה, חזון ורעיון

**Categories:** [מלונות](#), [ראשי](#)

**Tag:** [דורון אהרון](#), [הסבת מבנים למלונאות](#), [לורין מוז'רי](#), [ניל ג'ייקובס](#), [נאבניט באלי](#)

בכנס הסבת מבני משרדים למלונאות, שקיים משרד התיירות בשבוע שעבר, ניתן לנוכחים שיעור בכלכלה מלונאית, בין היתר על ידי **דורון אהרון**, סמנכ"ל פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות, שפירט בעזרת מצגת את הדרכים ל"כדאיות כלכלית במיזמים".

**כפי שפרסמנו**, בכנס אמר אהרון ש"החל משנת 2010 ועד היום מנהלת השקעות במשרד התיירות אישרה מענקים להקמת כ-20,000 חדרי מלון. בשנה האחרונה נשבר שיא, ואושרו מענקים ל-4,000 חדרי מלון חדשים.

בחודש נובמבר 2018 ערך משרד התיירות ועידת השקעות במלונאות שהיה פורץ דרך והשתתפו בו כ-250 יזמים ואנשי תעשיית המלונות, מתוכם למעלה מ-100 יזמים וגופים בינלאומיים מהעולם. הכנס יצר פלטפורמה לשיתופי פעולה בין משקיעים זרים לבין בעלי נכסים מקומיים.



משמאל דורון אהרון ולורין מוז'רי ממשרד התיירות. צילום עיריית רוזנבלום

ביקשנו מאהרון ומלורין מוז'רי, ממונה קשרי משקיעים זרים במשרד התיירות, לדעת האם יש תוצאות מוועידת המלונאות שאפשר לדווח עליהן?

בתגובה אמר אהרון כי "צריך לשאול לא איך היא נגמרה - אלא איך התחילה. צריך להבין שמעולם לא הגיעו לכאן לא כמות כזו ולא איכות כזו של משקיעים מחו"ל". מוז'רי מזכיר דמויות כמו **ניל ג'ייקובס**, מנכ"ל הרשת הבינלאומית Six Senses ו**נאבניט באלי**, יו"ר רשת ההוסטלים הגרמנית Meininger Hotels נציגים בכירים מאד של רשתות הענק הילטון, וינדהאם, אקור, היאט, אינטרקונטיננטל, קלאב מד. "הרשימה מאד ארוכה".

אגב, ג'ייקובס לא רק ביקר בכנס, אלא החברה שלו תפעיל את מלון שחרות [?] הריזורט המדברי שנבנה בנגב על ידי קבוצת כרמי הערבה, בעלות של יותר מ-100 מיליון שקל.



הדמיה של מלון שחרות, הראשון של רשת Six Senses בישראל. צילום S senses

אהרון הוסיף שיש, משקיע או חברת ניהול שבחרה להגיע לכנס כזה, בעצם הצביעה ברגלים שהיא מוכנה להשקיע בישראל וישראל היא אירוע מעניין. "לא אציין את שם החברה, אבל חברת ניהול מלונות מאד גדולה ישבה עם שר התיירות **יריב לוין**, במהלכה הביעה עניין במכרז מקרקעין מסויים, מכרז שיצא וכשל, והעירה את הערותיה. בו במקום, בכנס, אירגנו פגישה בין המארגן של המכרז לבין החברה שהביעה עניין, הם נפגשו דנו בבעיות, כך שהכנס יצר קרקע לשיתופי פעולה מאד משמעותיים. כך שמבחינתנו כמשרד תיירות, לייצר את הפלטפורמה הזו, ולקשר בין משקיעים ולראות מה קורה אחר כך - זה נחשב להצלחה מסחררת. אנחנו ככל הנראה ננסה להפוך את הכנס לאירוע קבוע,

אחת לשנה או לשנתיים ביחד עם השותפים שלנו, חברת Qwestex, חברה בינלאומית עם ידע קשרים בכל העולם בנושא השקעה במלונאות"

מוז'רי מוסיף ש"כרגע אנחנו עדיין לא יכולים לפרסם כי מדובר בעסקים פרטיים שטרם אושר להם מענק מהמשרד ראינו שמתרחשות הרבה עיסקאות, אבל לא דברים שאנחנו יכולים לספר עליהן בשלב הזה. היה הרבה מינגלים, נטוורקינג, ויצאו הרבה 'לידים' מהוועידה".

כנס המשקיעים במלונאות the Israel Hotel Investment Summit IHIS היה חלק מ של הפורום בינלאומי להשקעות במלונות International Hotel Investment Forum - IHIF שמתקיים מדי שנה בחו"ל. את הכנס בישראל הובילו משרד התיירות בשיתוף עם Hospitality Questex, חברת מדיה והפקת כנסי מלונאות בינלאומיים מהגדולות בעולם.

הכנס הקרוב של ההשקעות במלונאות של הפורום בינלאומי להשקעות במלונות International Hotel Investment Forum - IHIF יתקיים בחודש מרץ בברלין, במקביל ליריד התיירות ITB ולדברי אהרון, משרד התיירות יאייש בכנס ביתן, כשמוז'רי ייצג את המשרד.



מלון ישרוטל בראשית במצפה רמון. הקרקע נרכשה בכמה עשרות אלפי שקלים. החזון ניצח. צילום אסף פינצ'וק ומה עם מלונות בפרופריה?

בדברים שנשא בכנס בשבוע שעבר, ציין אהרון את היתרון שבחשיבה מחוץ לקופסה ומחוץ למרכזי התיירות המובנים מאליהם. "יש מלון שעובד מצויין בפתח תקווה, בראש העין יש אזור תעשיית הייטק. מי שבא לשם ישן כיום בתל אביב ומשלים פי שניים מאשר לו היה מלון בראש העין, שבה הקרקע יותר זולה. דרושה חשיבה יצירתית מול מי אני עומד. איך אני הופך אותה לקהילה קבועה שתקל על השיווק בעתיד. כמה שווה הקרקע שעליו עומד מלון בראשית במצפה

רמון? רשת ישרוטל קנתה את הקרקע בכמה עשרות אלפי שקלים. חשובים החזון, הרעיון, היכולת להסביר מה עושים בקרקע שהיא לכאורה חסרת ערך?

מה שהוביל אותי לשאלה, מה עם המכרזים שפורסמו ביעדים לא קונוונציונליים כמו שדה בוקר, ירוחם, חצבה?

אהרון: "ברוך השם, אנחנו רואים היענות. להבדיל משנים קודמות, רואים כל הזמן מציעים שפונים למכרזים, מגישים בקשות. אנחנו במצב שבו יש מעבר לבקשה אחת או שתיים למגרש, כולל במגרשים שבאזור הדרום שבעבר אף אחד לא ניגש: היום אתה פותח שתיים ושלוש מעטפות למגרשים 'נידחים', והצעות טובות של גופים טובים ורציניים, עד כדי כך שאנחנו מסוגלים אפילו לברור את המציע בקריטריונים קצת יותר גבוהים ממה שעשינו פעם."



חדר במלון העסקים פרימה לינק בפתח תקווה. צילום מקס מורן

ומה עם "מתחם הרכס"?

בשנת 2016 פורסמו הזוכים בשני מכרזים לפיתוח מלונות ב"מתחם הרכס" בירושלים, הנמצא ליד טיילת ארמון הנציב בבירה. המכרזים שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בשיתוף משרד התיירות, יוסיפו בשנים הקרובות מאות חדרי מלון חדשים להיצע החדרים בירושלים ☑ מהלך אשר צפוי להזיל את מחירי הלינה בעיר, על ידי יצירת תחרות.

"מתחם הרכס" הוא בין עתודות הקרקע המשמעותיות האחרונות בירושלים לבניית בתי מלון באופן מידי. המתחם כולל ששה מגרשים המיועדים למלונות, כאשר הוא כולל, לצד המלונות, גם שטח מסחרי, חניון אוטובוסים המשותף לכלל המלונות ומגרש עם מבנה לשימור. החזית המסחרית שמתוכננת בקומת הקרקע של המלונות אמורה למשוך מבקרים מהטיילת הסמוכה, להחיות את השכונה ולהוות מוקד בילוי לתושבים ולתיירים.



במכרז הראשון לבניית 580 חדרי מלון במתחם זכו שתי חברות: אחים חסיד, וקליר כימיקלים ובמכרז השני זכתה חברת "רכבת במושבה בע"מ" כשבמגרש יקום מלון בן 7 קומות ו-150 חדרים

משרד התיירות מממן את הוצאות השיווק של המתחם. הפיתוח יבוצע באמצעות החברה הממשלתית לתיירות (חמ"ת), שהינה זרוע ביצוע של משרד התיירות ורשות מקרקעי ישראל.

אז מה מצבו של "מתחם הרכס"?

אהרון: הפרוייקט נמצא בקידום, בפיתוח תשתיות. יש זוכים, כידוע. אנחנו משקיעים לא רק במענקים במלונאות ולא רק בפיתוח תשתיות ייעודיות במלונות, אלא גם בתשתיות ציבוריות נוספות שימוקמו צפונה למתחם הרכס, על טיילת ארמון הנציב, ואני מניח ששתי הפעולות האלה תקרומנה עור וגידים בתחומי זמן קרובים, כך שאורחי המלון יוכלו ליהנות לא רק ממלון באחד המיקומים הטובים בירושלים, אלא גם מתשתיות ציבוריות שיהיו פתוחות לקהל, מתנועה של מסחר, אולי מופע לילה ואנחנו כרגע עובדים על הדבר הזה וזה כרגע בשלבי עבודה."

הדמיה של מתחם המלונאות ב"מתחם הרכס" ליד טיילת ארמון הנציב בירושלים. צילום יח"צ