

כנס IHIS: בהיעדר הוסטלים, תיירי הלואו-קוסט פונים ל- AIRBNB ודומיו

Posted on 25 בנובמבר 2019 by עירית רוזנבלום



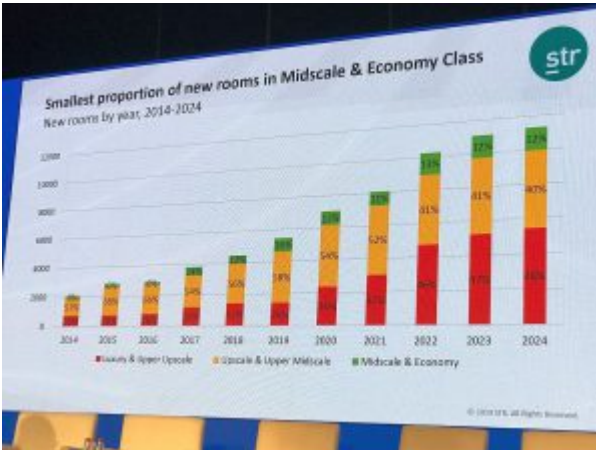
כנס המשקיעים במלונאות: הקמת מלון בישראל ללא גיבוי של דירות כמעט בלתי אפשרית

Categories: מלונות, ראשי

Tag: משרד התיירות, IHIS, ועידת משקיעים במלונות

הצמיחה בתיירות הנכנסת לישראל מייצרת תיאבון למלונות עממיים ובינוניים. כך עלה מהדיונים בוועידת ההשקעות במלונות בישראל ביום חמישי שעבר. את הכנס אירחה חברת Questex בליווי ומימון משרד התיירות, במסגרת הפורום הבינלאומי להשקעות במלונות IHIF - International Hotel Investment Forum.

בכנס התברר, כפי שידוע לכל העוסקים בענף, שעלויות הקרקע הגבוהות ובירוקרטיה מגבילה, גורמים למשקיעים להעדיף את מגזר מלונות היוקרה, למרות התקווה שהביקוש מצד הצרכנים למוצרים זולים יותר, ימצא ביטוי גם במלאי חדרי מלון מגוון יותר.



שקופית המראה את חלקם של המלונות הזולים והבינוניים הנבנים בישראל. מקור STR. צילום מסך יוסי פישר

יו"ר HVS לונדון, **ראסל קט**, אמר כי בישראל מורגש מחסור במלונות ברמה בינונית ונמוכה מכיון שהפיתוח יקר מטבעו "וכדי לקבל הערכת שווה מכובדת, מלונות צריכים להיות ברמה היוקרתית ביותר".

שחר פרי, מנהל חברת RFR ישראל, הוסיף כי "בית מלון כפרויקט עצמאי לא ממש מקיים את עצמו וכל פיתוח של בית מלון זקוק גם למרכיב של מגורים בכדי שתהיה לו היתכנות כלכלית". לדבריו, כמפתח אחראי שמחפש תשואה הגונה, הקמת מלון ללא הגיבוי של מכירת דירות מגורים צמודות היא כמעט בלתי אפשרית. "ענף המלונאות הוא הקשה ביותר למימון כלכלי וזקוק לשינוי משמעותי", אמר.

פרי ציין שהבירוקרטיה בישראל ותהליך הרגולציה לא דומה לשום דבר אחר בעולם. "דרוש כאן מהפך ענק כדי שמלון יוכל לצאת לשוק תוך שלוש שנים ולא שבע".

הפאנל סקר את **מלון מנדרין אורינטל** שעל פתיחתו בישראל הוכרז יומיים לפני הוועידה. המלון במונתג המלונאי היוקרתי שטרם היה כמוהו בישראל, אמור להיפתח בשנת 2023, לכלול 225 חדרים, כולל 44 סוויטות, ו-230 דירות מגורים. הפרויקט מפותח על ידי חברת Seagate Real Estate.

ההוסטלים והמלונות העממיים הם בתת-ייצוג בת"א

לפי הערכת חברת המידע המלונאי STR, עד שנת 2024 48% מהמלונות שיפתחו בישראל יהיו מלונות יוקרה וברמה גבוהה ביותר. **תומאס עמנואל**, מנהל STR, הדהד את ראסל קט באמרו שהמחסור במלונות ברמת הביניים וברמה הנמוכה בישראל מהווה "הזדמנות מסיבית" ליזמים.

Hotel Performance Overview: What are the numbers telling us?

Thomas Emanuel
Director,
STR



תומאס עמנואל מ-STR בכנס המשקיעים במלונאות. צילום Yosee
עמנואל הצביע על הצמיחה במספר חברות הלוואו-קוסט הטסות לישראל ועל כך שתיירים אלה לא קיבלו מענה מצד
בתי המלון ומי שנהנה מכך היו הדירות לטווח קצר מכלכלת השיתוף כמו Airbnb.

שר התיירות, **יריב לוין**, אמר כי "במסגרת מדיניות משרד התיירות להפחית את עלויות החופשה בישראל ועל מנת
לעודד תחרות, אנו עובדים קשה להכנסת רשתות אירוח בעלות נמוכה לישראל".

ונראה שהשינוי כבר בעיצומו, כשחברת מלונות כמו Meininger חתמה חוזה למלון הראשון שלה בישראל - אתר בן
210 חדרים ובהם 800 מיטות בתל אביב, שעתיד להיפתח בשנת 2024. **האנס ספרינג**, מנכ"ל מלונות מיינינגר, אמר:
"אנחנו החברה הבינלאומית הראשונה שמביאה את רעיון המלון ההיברידי למזרח התיכון. למרות שההיצע של תל
אביב גדל מאוד בעשר השנים האחרונות, מקומות הלילה בתחום ההוסטלים והמלונות העממיים הם בתת-ייצוג בעיר".

קט הביע ביטחון שישראל תתפתח ותתאזן בהיצע המלונאי. "ישראל היא עדיין מדינה צעירה מאוד. נדרשו שנים רבות
למלונות באירופה להתבסס. מרבית המשקיעים מעדיפים שמישהו אחר ייקח עליו את הסיכון, הם מעדיפים להעניק
זכויות, כשצד שלישי לוקח עליו את התפעול, וזה מרחיק רבים מהמפעילים העולמיים"



פאנל הדן בצורך במגורים לצד בניית מלון כדי להצדיק כלכלית. צילום Yosef מעדיפים זכיינות על פני שכירות

כריסטיאן מישל, סמנכ"ל פיתוח אירופה של חברת המלונות Wyndham Hotels & Resorts, אמר: "אנחנו רוצים להיות נוכחים יותר בשוק ולהתרחב בזכיינות. אנחנו לא שוקלים חוזה שכירות [] במקרה כזה אנחנו צריכים לחשוף את המאזן שלנו וזה לא משהו שאנחנו רוצים לעשות. יש לנו שותפים מרכזיים שלוקחים חוזה שכירות ואנחנו תומכים בהם במסגרת זכיינות בתקופה שלפני הפתיחה מראש וזה מצליח מאוד. אבל אנחנו לא משקיעים בעצמנו ישירות".

אליסה מועד, מייסדת Travelujah, אמרה שישראל נתפסת ברחבי העולם כמרכז לחדשנות ופילחי שוק חדשים, כמו כנסים ואירועים, מגלים את המדינה. לדבריה, חל שינוי מבחינת הגידול במטיילים בודדים והתפשטות של מלונות קטנים ובוטיקיים. מועד תיארה את הגידול בעניין מצד שווקים כמו מזרח אירופה, אך הם אמרו שהם מחפשים מלונות בעלות נמוכה. בתל אביב, אמרה מועד, 3.5% מהדירות הן של Airbnb, לעומת 0.5% בניו יורק. זה נובע מכך שהן זולות יותר אבל גם מהצורך של אנשים לחווייה. "יש תיירים חדשים. הם רוצים לעשות את מה שאיש לא עושה, לראות מה שאף אחד לא רואה. הם מטיילים, הם לא תיירים".

אלכסיס דלרוף, סמנכ"ל הכספים של חברת אקור ישראל, ניצל את הבימה של IHIS כדי להודיע [] כי החברה חתמה על הסכם ניהול **למלון Pullman בירושלים**.

משרד התיירות, מציע מענקים לעידוד הקמתם, הרחבתם והסבתם של מלונות, מה שעזר להניע את ההתרחבות בענף. בנוסף למענקים, הפיתרון, אמר קט, היה לחקות את הצמיחה בתחום כפי שנעשה באירופה; לבנות מלונות רחוק ממרכזי ערים, על אדמות בבעלות, עם מספר חדרים מעל לממוצע.

כתבה קודמת: איך יושפע כנס המשקיעים מהמצב הבטחוני