

# הדרישה לדירות AIRBNB תימשך גם בשנים הקרובות

יוני 2022

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.  
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות  
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

# צ'מנסקי בן שחר

## פתיח

המשך הפעלת דירות Airbnb הכרחי לשוק התיירות הישראלי לפחות בעשור הקרוב. כיום ובטרם חלפה השפעותיו של משבר הקורונה, נתח מצאי דירות Airbnb ביחס להיצע חדרי המלון ה"רגילים" בערי התיירות המובילות, הינו מעל ל-25%. במטרה להגיע ליעד של 10 מיליון תיירים בישראל, ובמצב שיידרשו 20-30 אלף חדרי מלון נוספים לסוגיהם ובפריסה מותאמת (כמעט פי 2 מההיצע הקיים), פעילות Airbnb תמשיך לספק מענה משלים לצורך (גם של תיירות מקומית). הצפי הוא ש-15%-20% מהתיירים יבקשו גם בעתיד ללון בדירות להשכרה של Airbnb.

הטור שלהלן מתאר את היקף השוק, התועלות והחסרונות של פעילות Airbnb בישראל על המשק הלאומי המקומי, תוך אמירה קובעת לצורך בהמשך הפעלתם בשנים הקרובות, ודרך הסדרת הפעילות.

**רקע** - בוועידת התיירות בעכו השבוע ובראיון לגלובוס ענה שר התיירות על המיסוי לדירות Airbnb וטען כי הוא אינו רוצה "לאבד 12 אלף יחידות רק בתל אביב, יותר ממספר החדרים בבתי המלון. מצד שני, יש כשל שוק ומחסור ברגולציה ואנחנו הקמנו צוות עבודה שיבחן את הנושא יחד עם משרדי ממשלה נוספים. אם נצליח לבנות 20-30 אלף חדרים ב-4 שנים זה יפצה אותנו ואז נוכל לעשות את זה חכם ומדויק".

מספר חדרי המלון הקיימים בישראל כ-55 אלף. במהלך העשור האחרון, נוספו רק כ-8 אלפי חדרים. משמע, הצהרת שר התיירות ביחס לתחזית הבינוי בפועל הצפויה אינה ריאלי;

**לוח: מספר חדרי המלון בישראל משנת 2012 ועד שנת 2021**

מספר חדרים סך הכל בישראל	תקופה
47,668	2012
48,415	2013
49,654	2014
50,358	2015
51,428	2016
52,867	2017
54,400	2018
55,402	2019
55,693	2020
55,953	2021

מתחילת השנה נכנסו לישראל נכנסו במוצע חודשי כ-100 אלף תיירים וטרם הגענו לכמות הממוצעת החודשית של שנת 2019 שעמדה על 300-400 אלף תיירים נכנסים. בשנת 2019, הגיעו 4.6 מיליון תיירים לישראל. מתוכם, כ-14% לנו בדירות להשכרה לטווח קצר וביחס ל-9% בלבד בשנת 2018 (מקור: סקרי משרד התיירות);

# צ'מנסקי בן שחר

Airbnb נוסדה ב-2008, ומחייבת אורחים ומארחים עבור שהות להשכרה לטווח קצר בבתים פרטיים או בדירות שהוזמנו דרך אתר Airbnb. המטרה לספק לתיירים מקומות לינה בעלות נמוכה יותר ובמיקומים מגוונים, ולבעלי הדירות המעוניינים להרחיב את מקורות הכנסתם (בתחילת התהליך, הציפייה הייתה שהשימוש יהיה רק בתקופה שבעלי הדירות אינם בנמצא); בבחינת עלות-תועלת שביצעה חברת **צ'מנסקי בן שחר ושות'** (טיעונים להצדקת המשך הפעילות מול הצורך בצמצומה), אנו מוצאים:

## הצדקות וטיעונים להמשך פעילות Airbnb בישראל

**הוזלת העלויות לתייר** - היתרון הפוטנציאלי הגדול בפעילות Airbnb הוא בהגדלת ההיצע של מקומות לינה, ביצירת תחרות מול המחירים הגבוהים יחסית בבתי מלון ובאופן שיאפשר לתיירים להנות ממחירים משתלמים יותר ולרסן את הגידול במחירי החדרים בבתי המלון;

**הגדלת ההיצע** - Airbnb מגדילה את ההיצע של מקומות לינה לנסיעות לטווח קצר ובפריסה מגוונת של מיקומים, גם ב"שכונות", ובמיקומים ה"מעורבים" עם האוכלוסייה המקומית ובאופן שמספק חווית תיירות אורבנית. הלוח שלהלן מתאר את ההיצע של דירות Airbnb (עתה ובטרם כל המצאי מלפני הקורונה חזר אל שוק התיירות) וחדרים "רגילים" בבתי מלון. **מהלוח עולה שהמצאי הוא ביחס של מעל ל-25%, כאשר בבת ים היחס הוא 153% לטובת חדרי Airbnb, בצפת, 69%, בתל אביב 61% ובחיפה 49%. יחסים אלו בהכרח מצביעים על הצורך ובהיצע משלים לפעילות ה"חסרה" של חדרי בתי מלון** (מקור: מצאי חדרי <https://www.airdna.co.il>);

**לוח: מספר חדרי המלון בישראל בשנת 2021 ומספר חדרי Airbnb בשנת 2022**

מספר דירות AIRBNB	מספר חדרי מלון	עיר
220	319	צפת
301	4,591	טבריה
147	437	נהרייה
754	1,530	חיפה
75	213	זכרון יעקב
495	2,073	נתניה
407	1,586	הרצליה
159	631	רמת גן
5,512	9,064	תל אביב
324	212	בת ים
2,006	11,056	ירושלים (כולל מזרחית)
99	619	אשקלון
110	299	באר שבע
1,340	10,924	אילת
11,950	43,554	סך הכל

# צ'מנסקי בן שחר

**הגדלת הביקוש וההכנסות** - המחירים הנמוכים יותר ומגוון רחב יותר של אפשרויות שזמינות בדירות Airbnb יחוללו גידול בכמות הנסיעות, במספר התיירים ובצמיחה הכלכלית בערים;

**בעלי נכסים יכולים לגוון השכרות לטווח קצר** - התועלת הברורה ביותר הנובעת מהיצירה והרחבה של Airbnb מגיעה לבעלי נכסים שבבעלותם יחידות להשכרה. לבעלי הדירות קיימות שלוש אפשרויות להרוויח תשואה על הדירה: הם יכולים לגור בדירות, או להשכיר אותה לדיירים לטווח ארוך, או קצר לתיירים. באם המחסום היחיד להשכרה של דירות לתיירים לטווח קצר היו עלויות העסקאות הנלוות, אזי, Airbnb חוללה הפחתה בעלויות העסקאות והפיכת אפשרויות ההשכרה לטווח קצר לכדאיות יותר;

## הטענות שכנגד המשך הפעלת יחידות Airbnb

**ההשפעה על מחירי הדיור** - עליית מחירי הדיור היא מהבעיות המרכזיות בישראל, מוערך שפעילות Airbnb מעלה את מחירי הדירות להשכרה. הרחבת פעילות Airbnb מחוללת הקטנה בהיצע של מלאי יחידות הדיור כאשר יחידות הדיור עוברות מאפשרות השכרתם לישראלים לתיירים. ההסבר לקביעה הינו שהביקוש לדיור הוא יחסית לא גמיש (הביקוש של אנשים למקום מגורים לא יורד כשהמחירים עולים), כך שגם שינויים קטנים בהיצע הדיור כמו אלו שנגרמים מהסבת דירות להשכרה לטווח ארוך ליחידות Airbnb גורמים לעלויות מחירים.

**יש הטוענים שהגדלת היצע יחידות Airbnb אינה מחוללת גידול משמעותי במספר התיירים שמגיעים** - אלה טוענים כי היצע מקומות לינה המסופקים דרך Airbnb הם תחליף כמעט טהור לצורות לינה אחרות. המשמעות הישירה מכך, היא פגיעה ישירה בביקוש ובפעילות של בתי המלון המסורתיים שפועלים תחת מסגרת מיסוי שונה;

**בעלי יחידות הדיור הנהנים מהפעילות של Airbnb הינם רק משקי בית מהעשירונים הגבוהים באוכלוסייה**. זאת ועוד שהבעלות והפעלת היחידות הפכו יותר ויותר מרוכזות בקרב מספר קטן יחסית של "מארחים" שהם בעצם חברות מלונות "קטנות";

**השפעה על ה"שכנים" תושבי הערים והמבנים** - תיירות לטווח קצר מחוללת על התושבים המקומיים השפעות חיצוניות גדולות. ההשפעות החיצוניות כוללות הפרעות של רעש, לכלוך ולחץ על תשתיות שכונתיות;

**אובדן הכנסות ממסים** - כאשר המנגנון לגביית מיסים מפעילות Airbnb או ממארחיו פחות מפותח מהמנגנון לגביית מיסים מבתי מלון "רגילים", הפעילות פוגעת בהכנסות העיר והמדינה;

**הרחבת פעילות Airbnb באה על חשבון בתי המלון "רגילים", ועשויה להיות לכך השפעה שלילית על ה"תעסוקה"** - ראשית, מכיוון שחלק מהעבודה של אחזקת מקומות לינה ב-Airbnb מתבצעת על ידי בעלי הדירות עצמם. שנית, מכיוון שהמשימה של ניקיון ותחזוקה של חדרים ואפילו קבלת הפנים לשוכרי Airbnb נעשית לרוב על ידי חברות ניהול צד שלישי, המעבר ממגזר המלונאות להשכרות Airbnb עשויה לפגוע באיכות השירות;

**שורה תחתונה, נדרש לייצור "כללי משחק" ברורים ובניהול ובתפעול הפעילות להקטנת ה"מחיר הכלכלי" שהפעילות מייצרת;**

# צ'מנסקי בן שחר

---

ראיה הצופה את פני העתיד - ישראל מבקשת להגדיל באופן מהותי את מספר התיירים המגיעים אליה. היצע חדרי המלון לא יספק מענה לצורך בעתיד הקרוב, הן בהתייחס לכמות החדרים הנדרשת והן בהתייחס לפריסתם. לפיכך, המשך הפעלת דירות Airbnb הינה הכרחית. ברם, על פעילות זו להיות מנוהלת ומפוקחת באופן מקצועי. הדרך ליישם זאת היא בהגדלת היצע חדרי Airbnb ובמספרים מותאמים ומוגבלים. הפריסה בהכרח תעשה במיקומים מותאמים נדרשים ובפרט שלא ב"כל" שכונות המגורים. יש למנוע מחברות עסקיות לנהל מקבצי דיור להשכרה קצרת טווח ובהיקף העולה על כמות מוגדרת של יחידות. וכן המיסוי על פעילות Airbnb יעשה על פי אותם הכללים החלים על ספקי לינה אחרים ויותאמו כל סוגי המיסוי בדירות להשכרה לאלו של בתי מלון מסורתיים;