

## **"טעימות" על שוק התיירות בתל אביב**

---

**אוגוסט 2013**

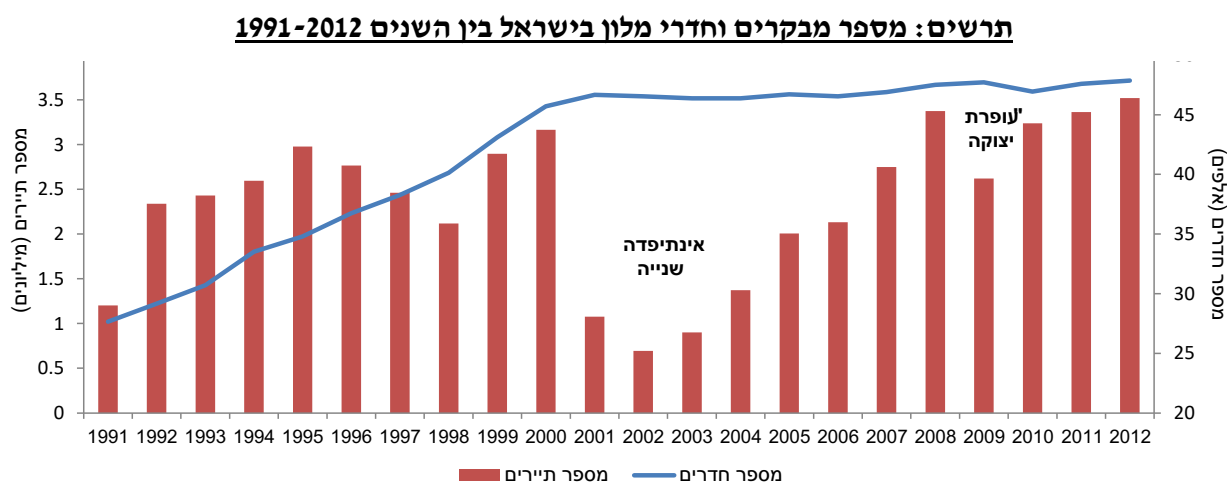
© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.  
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות  
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

## א. תיירות בישראל

### 1. ביקוש

#### (א) תיירות חוץ

(1) התיירות בישראל במגמת עלייה. בשנה 2012 ביקרו בישראל כ-3.5 מיליון מבקרים - שיא מאז קום המדינה.



(2) מתוכם, כ-2.9 מיליון תיירים - יחס דומה לשנה קודמת ומעיד על יציבות בשוק בהתחשב במשבר הכלכלי העולמי;

#### (3) מאפייני תיירים

- (א) 71% מתאכסנים בבתי מלון;
- (ב) משך שהות ממוצע לכלל התיירים - 10.1 לילות;
- (ג) בתל-אביב - 3.5 לילות (ירידה משנת 2010 - 5 לינות);
- (ד) בירושלים - 4.1 לילות;

#### (4) מטרת ביקור

##### לוח: מטרת ביקור של תיירים בישראל (%)

מטרת ביקור	ישראל	תל-אביב	ירושלים
ביקור קרובים	29	28	25
בילוי/הנאה	24	25	25
צליינות	24	16	32
עסקים	13	20	6
תיור/טיול	6	7	8
אחר	3	4	4

**לוח: כניסות מבקרים לישראל לפי מדינות נבחרות בשנים 2005, 2007, 2010 ו-2012**

מדינה/שנה	2005		2007		2010		2012	
	מספר תיירים (אלף)	כאחוז מסך התיירים (%)	מספר תיירים (אלף)	כאחוז מסך התיירים (%)	מספר תיירים (אלף)	כאחוז מסך התיירים (%)	מספר תיירים (אלף)	כאחוז מסך התיירים (%)
ארצות הברית	458	24	542	24	621	19	618	18
רוסיה	68	4	193	9	552	17	588	17
צרפת	311	16	246	9	287	9	301	9
גרמניה	105	6	101	4	181	6	240	7
אנגליה	157	8	172	8	179	5	206	6
<b>סך הכל</b>	<b>1,099</b>	<b>58</b>	<b>1,254</b>	<b>53</b>	<b>1,819</b>	<b>56</b>	<b>1,952</b>	<b>55</b>

(א) אחוז התיירים מרוסיה עלה באופן ניכר - מ-68 אלף בשנת 2005 לכ-588

אלף היום;

(ב) יחד עם תיירים מארצות הברית, מהווים קהל יעד עיקרי;

(6) הוצאות תיירים

(א) ההוצאה הממוצעת לתייר המבקר בישראל - \$1,499, עלייה של 36%

לעומת שנה חולפת;

(ב) מתוכם, הוצאה על בתי מלון/מקום אכסון - \$700. הוצאה זו מהווה כ-

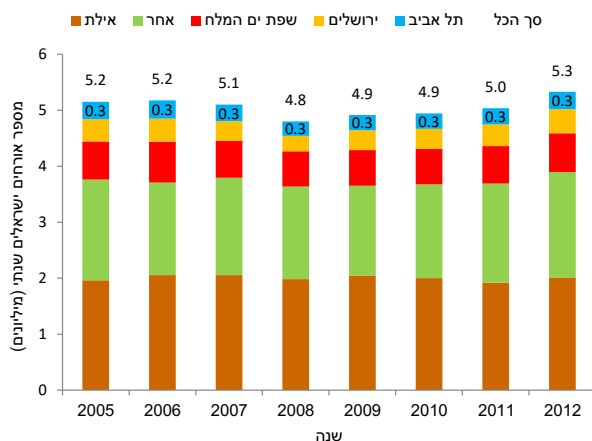
47% מהוצאותיו של התייר!

**(ב) תיירות פנים**

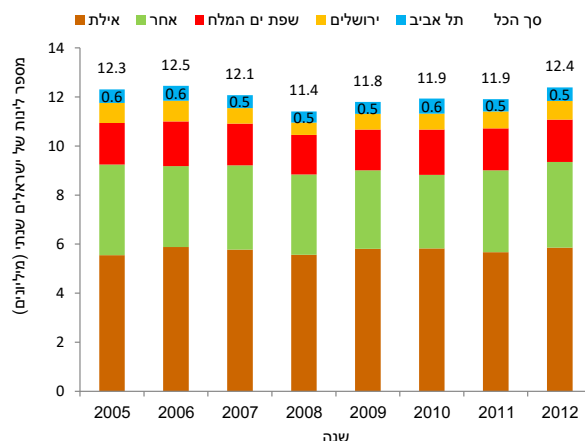
1) בשנת 2012 לנו בתל אביב כ-310 אלף אורחים ישראלים בכ-540 אלף לינות.

מספר זה ללא שינוי בשנים האחרונות כמוצג להלן;

**תרשים: מספר אורחים של ישראלים בבתי מלון לפי מיקום עיקרי**



**תרשים: מספר לינות של ישראלים בבתי מלון לפי מיקום עיקרי**



2) התרשים הבא מציג את התפלגות מיקום החופשה בארץ כפי שמוצהר בסקר

תיירות פנים. שיעור הנופשים בתל אביב נמוך;

**תרשים: התפלגות מיקום החופשה בישראל (כמוצהר בסקר)**



## 2. היצע

(א) כיום פועלים בישראל 342 בתי מלון ובהם כ-47.9 אלף חדרים כמוצג להלן:

### לוח: מספר בתי מלון וחדרים בישראל ובתל אביב לפי רמה וסוג

בין השנים 2008-2012 (רמה I הגבוהה ביותר)

רמה/שנה	בתי מלון					חדרים				
	2012	2011	2010	2009	2008	2012	2011	2010	2009	2008
רמה I	42	41	38	37	37	11,842	11,773	11,463	11,300	11,330
רמה II	80	80	79	80	77	15,788	15,801	15,680	16,080	15,708
רמה III	111	106	102	103	105	11,499	11,170	10,900	11,060	11,210
רמה IV	70	70	72	74	74	3,529	3,507	3,543	3,681	3,677
כפרי נופש	14	15	15	15	15	1,921	2,031	2,031	2,085	2,084
אחר	25	26	26	27	27	3,278	3,296	3,310	3,513	3,492
<b>סך הכל</b>	<b>342</b>	<b>338</b>	<b>332</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>47,857</b>	<b>47,578</b>	<b>46,927</b>	<b>47,719</b>	<b>47,501</b>
<b>מתוכם:</b>										
<b>תל-אביב</b>										
רמה I	9	9	8	8	8	2,696	2,696	2,631	2,632	2,632
רמה II	8	8	7	7	5	1,833	1,833	1,779	1,800	1,592
רמה III	15	15	13	13	13	1,243	1,243	1,118	1,102	1,099
יתר	20	21	22	22	22	1,041	1,074	1,092	1,093	1,080
<b>סך הכול תל-אביב</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>48</b>	<b>6,813</b>	<b>6,846</b>	<b>6,620</b>	<b>6,627</b>	<b>6,403</b>

(ב) בין השנים 1991-2000 נבנו 95 מלונות בהם כ-18 אלף חדרים;

(ג) מנגד בעשור הבא, בין השנים 2001-2010 קטנו מספר בתי המלון בארץ (מ-339 ל-332)

ונוספו רק 900 חדרים;

(ד) בשנים 2011-2012 נוספו 10 בתי מלון (5 כל שנה) ו-930 חדרים;

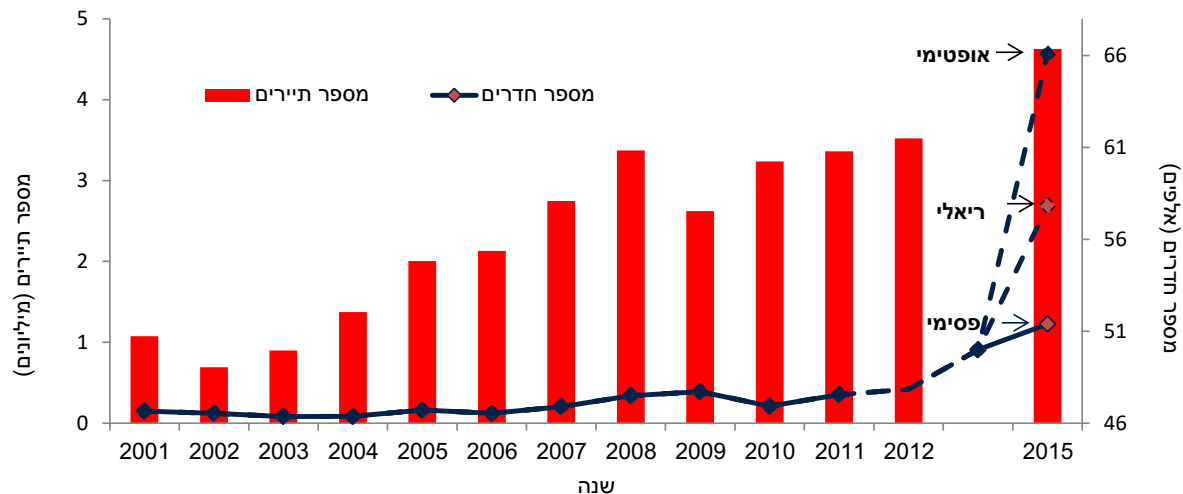
(ה) 58% מחדרי המלון בישראל ו-67% בתל אביב הינם ברמת אחסון גבוהה;

3. כלכלה - ממוצע הפדיון לחדר תפוס הגבוה ביותר - במלונות תל אביב

### לוח: פדיון ונתוני תפעול של בתי מלון בישראל ובערים נבחרות

קריטריון	ישראל	מערב ירושלים	תל-אביב	אילת	טבריה	ים המלח	חיפה
פדיון כולל (מיליוני ₪, ללא מע"מ)	8,218	1,368	1,582	2,182	493	912	233
ממוצע פדיון לחדר זמין (אלפי ₪)	193	187	241	204	137	230	178
ממוצע פדיון לחדר תפוס ליום (₪)	801	754	899	803	604	852	751
EBIDTA (מיליוני ₪)	1,740	373	419	362	112	191	37
EBIDTA לחדר (אלפי ₪)	41	51	64	34	31	48	28
שווי חדר (אלפי ₪)	716	780	862	725	610	833	737
החדר השקעה (לשנה) (%)	6.6	6.8	9.2	5.4	5.3	6.8	4

**תרשים: מספר חדרי מלון ומספר תיירים**  
**בין השנים 2001-2012 והערכות לנדרש לשנת 2015**



(א) על פי הערכות החברה ובתסריט ללא מפני קיצון בשנת 2015 יבקרו כ-4.6 מיליון מבקרים בישראל;

(ב) בהתאם לגידול זה, מספר החדרים שיידרש:

(1) תרחיש אופטימי - כ-66 אלף חדרי מלון, תוספת של כ-18.5 אלף חדרים (בהנחת יחס מספר תיירים לחדר כמתקיים היום);

(2) תרחיש ריאלי - כ-58 אלף חדרי מלון, תוספת של כ-10 אלף חדרים;

(3) תרחיש פסימי - כ-51 אלף חדרי מלון, תוספת של 3.5 אלפי חדרים;

(ג) יעד משרד התיירות ועיריית תל אביב, ל-4 מיליון תיירים בשנת 2012 ול-5 מיליון תיירים בשנת 2015. אלו מחייבים תוספת של כ-18 אלף חדרי מלון, במיוחד באזורי הביקוש ירושלים, **תל-אביב** וכנרת;

(ד) על פי בנק ישראל יש צורך בבניית 6-9 אלפי חדרי מלון בין השנים 2011-2015 - נבנו עד סוף 2012 כ-900 בלבד;

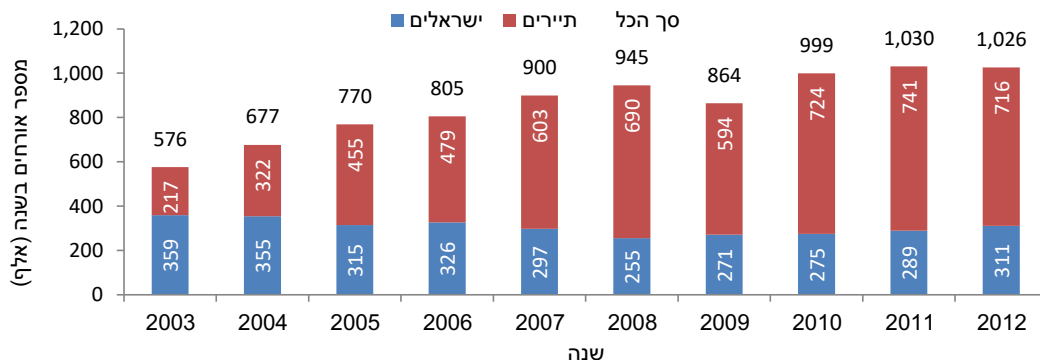
(ה) **משמעות - בכל תסריט נדרש לבנות הרבה!**

ב. הסביבה העסקית - תיירות ומלונאות בתל-אביב

1. ביקוש - מספרים ומאפיינים

(א) אורחים

**תרשים: מספר אורחים בשנים 2003-2012 ובחלוקה בין ישראלים לבין תיירים**



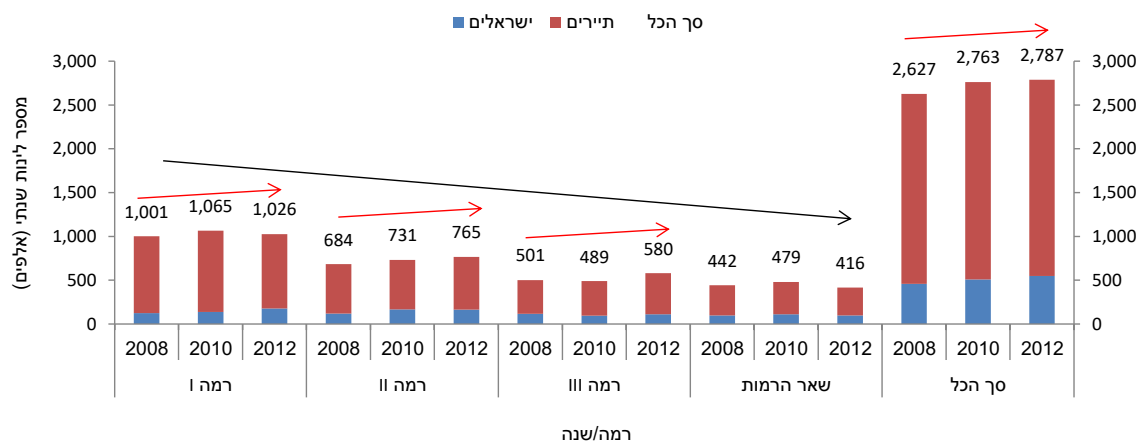
(1) סך הכול לנו בתל אביב בשנת 2012 כמיליון אורחים, מתוכם: כ-700 אלף תיירים וכ-300 אלף ישראלים;

(2) בעשור האחרון, מספר התיירים גדל פי 3 (מ-217 אלף בשנה ל-716 אלף בשנה) בעוד שמספר הישראלים קטן ב-13% (מ-359 אלף בשנה ל-311 אלף בשנה);

(3) יש לציין כי בשנות ה-90 המאוחרות, לפני המשבר העולמי ואסון התאומים, מספר התיירים היה גבוה ברמות של 500-600 אלף תיירים בשנה;

(ב) לינות

**תרשים: מספר לינות בתל-אביב בשנים 2008-2012 ובחלוקה בין ישראלים לבין הרמות השונות של בתי המלון**



(1) ב-5 השנים האחרונות, עלה מספר הלינות בתל אביב בכ-160 אלף - גידול של כ-6%;

(2) כ-37% מהלינות במלונות מרמה I;

(3) ברמה III מתרחשים כ-420 אלף לינות בשנה - כ-20% מסך הלינות בתל אביב;

(4) המשך הגידול במצב בטחוני שקט, יביא לתל-אביב כמיליון תיירים בשנת 2015 ;

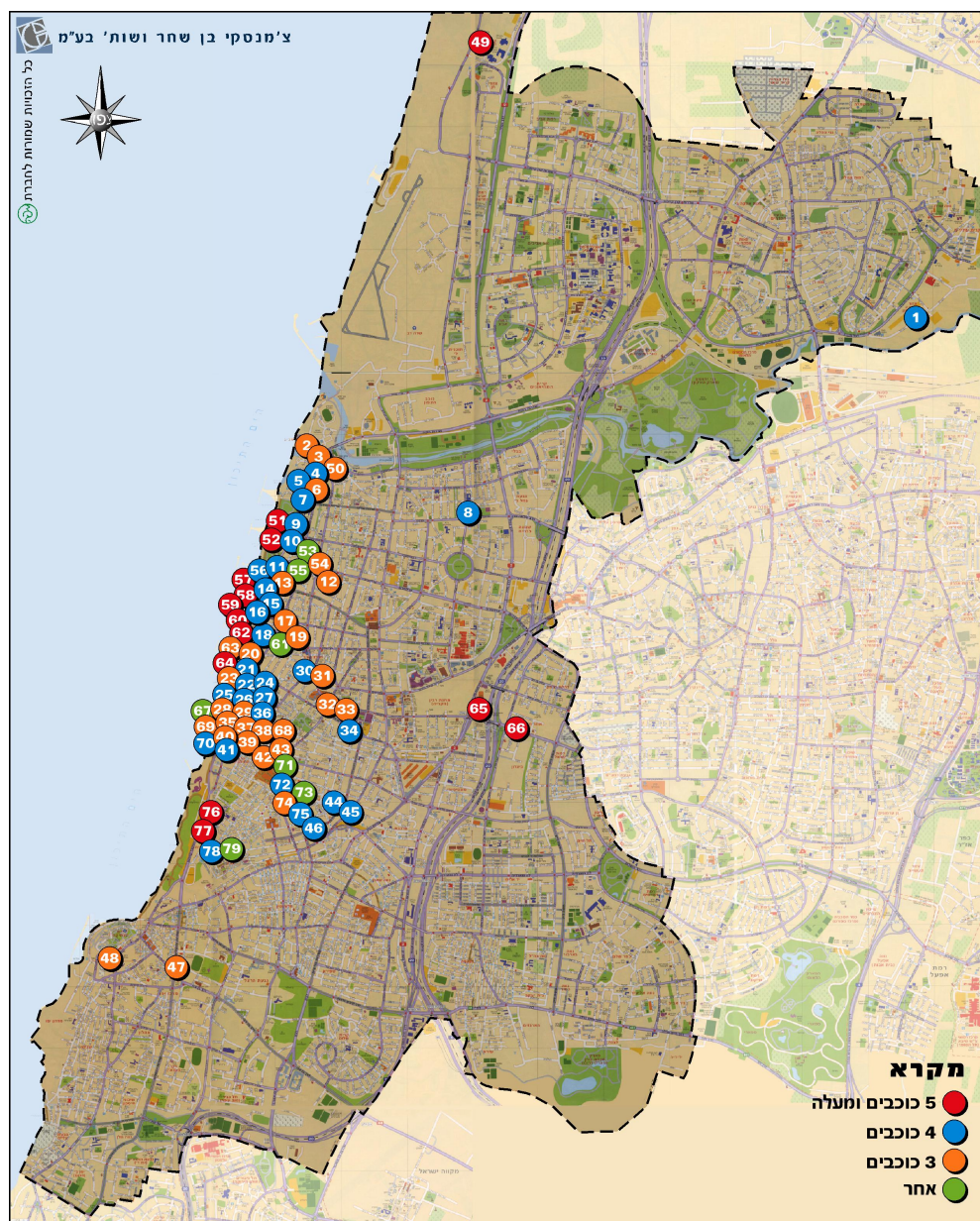
2. היצע

(א) כללי בתל אביב

(1) מספר בתי מלון וחדרים

(א) קיימים 79 בתי מלון המכילים כ-7.3 אלפי חדרים כמוצג במפה להלן :

### מפה : היצע בתי מלון קיימים



(ב) מרביתם פרוסים במקביל ובקרבת הים (אזור ביקוש מועדף, במיוחד

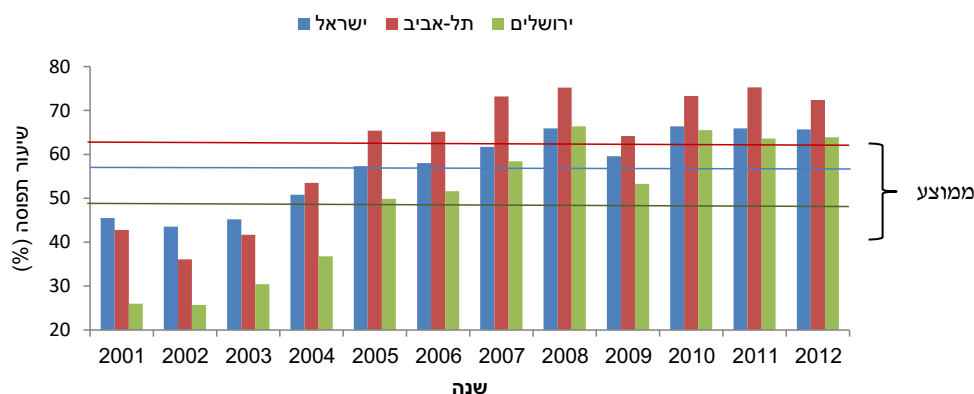
בקרב מלונות יוקרה!) וברחובות הראשיים במרכז העיר ;



(ג) מלוונות ברמות גבוהות מאופיינים כישנים (בני למעלה מ-20 שנה) - סטנדרט נמוך למקובל כיום במלוונות יוקרה. חלקם, עוברים בשנתיים האחרונות תהליכי שיפוץ ושדרוג;

## 2) תפוסת חדרים

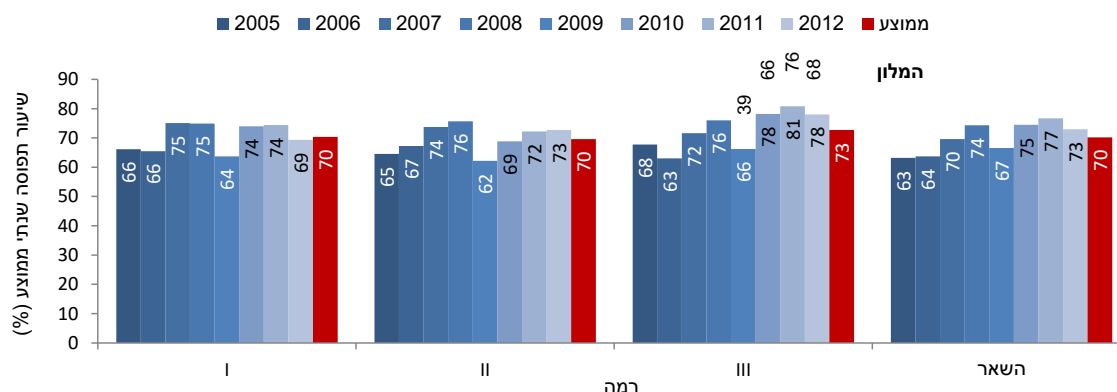
### תרשים: שיעור תפוסת חדרי מלון בתל-אביב, ירושלים וכלל ישראל בין השנים 2001-2012 (%)



(א) בתל-אביב תפוסת חדרים גבוהה ביחס לישראל וביחס לירושלים (ברם, בבת ים ובים המלח שיעורי תפוסה ממוצעים גבוהים יותר - כ-72% וכ-78% בהתאמה);

(ב) התרשים להלן מציג את שיעורי התפוסה השנתיים הממוצעים לפי רמה בשנים 2005-2012:

### תרשים: שיעורי תפוסה ממוצעים בבתי מלון בתל אביב לפי רמה (%)



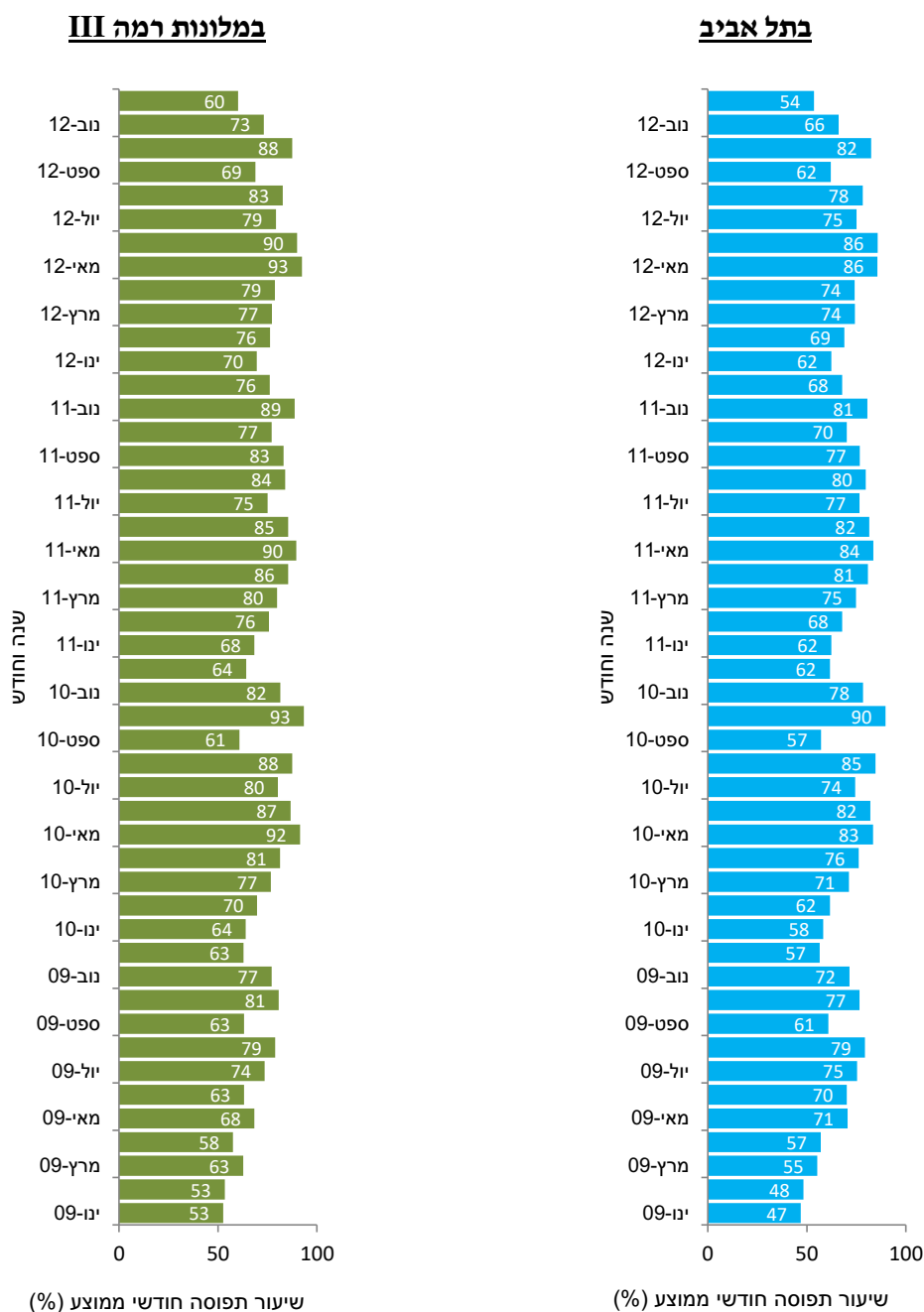
(1) שיעורי התפוסה הגבוהים יותר מתקיימים במלוונות מרמה III. אלו מספקים עלות-תועלת;

(ג) התרשים להלן מציג את שיעורי התפוסה הממוצעים לפי חודשים בתל אביב, במלוונות רמה III ובמלון בשנים 2009-2012:



## תרשים: שיעור תפוסת חדרי מלון בתל-אביב, במלונות רמה III ובמלון

לפי חודשים בשנים 2009-2012 (%)





(1) כמצופה, שיעורי התפוסה הגבוהים ביותר בתל אביב וברמה III הינם חודשי הקיץ והחגים;

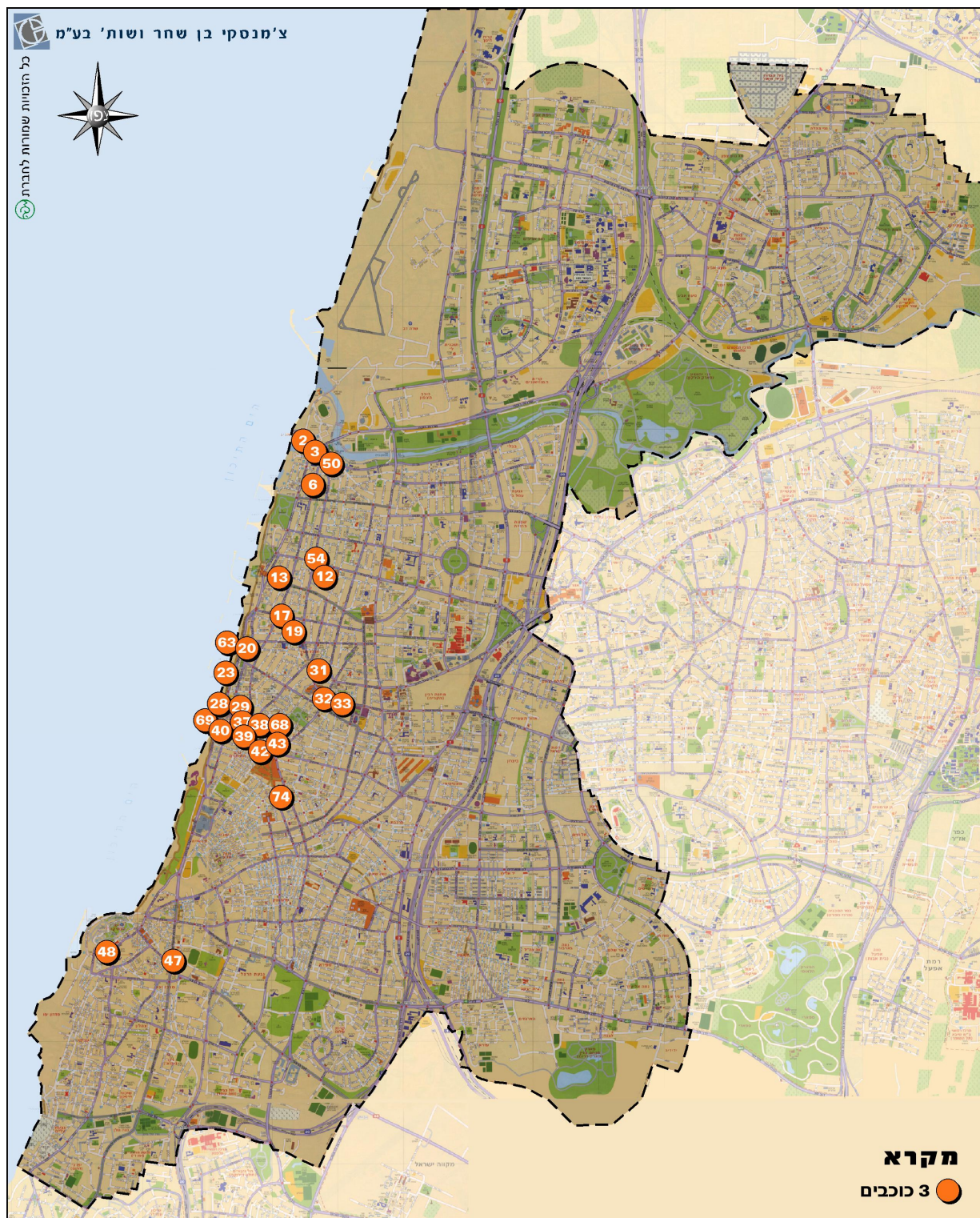
(ד) קיימים חודשים בהם שיעור התפוסה עובר את 80% - שיעור תפוסה גבוה מאוד אפילו בקנה מידה עולמי, כך שנוצר מחסור בחדרי מלון בתל אביב - לצורך התמודדות עם בעיה זו, עיריית תל אביב ייצרה מדיניות חדשה לעידוד תחום המלונאות בעיר שכוללת בין היתר:

(1) הקמת מסלול ירוק לקידום מלונות - זירוז הליכי קבלת האישורים;

(2) הענקת תמריצים המאפשרים תוספת קומות וזכויות בניה במגרשים המיועדים למלונאות, מעבר למותר עבור שימושים אחרים, כגון מגורים או משרדים;

(3) גמישות בדרישות תכנוניות, ביניהם: דרישות חניה, התאמת מבנים לשימור למלונאות, פטור ממשימות פיתוח הנדרשות מיזמי תכנון חדשות;

מפה: בתי מלון 3 כוכבים בתל אביב





**לוח: בתי מלון 3 כוכבים בתל אביב**

מספר במפה	שם	כתובת	על חוף הים	מספר חדרים	חניה	מחיר חדר זוגי (ש, כולל מע"מ)	ארוחת בוקר	אתר אינטרנט?	שירותים ומאפיינים ייחודיים	מיקום
2	See the Sea	יורדי הסירה 3, נמל תל אביב	כן	20	בתשלום	660	לא		גג פתוח	"על" הים, מלון מעובד, נופש שקט
3	פורט תל אביב	ירמיהו 4	לא	21	בתשלום	550	כן		אינטרנט בחדרים, שירות השכרת אופניים חינם	אירוח משפחתי שקט
6	ארמון הירקון	הירקון 268	כן	24	חינם	570	כן		אינטרנט בחדרים	שהות שקטה ואיכותית למשפחות ולאנשי עסקים
12	ארבל	חולדה 11	לא	24	בתשלום	670	לא		מטבחון, שירותי כביסה והשכרת אופניים חינם	מלון דירות
13	אולימפיה	הירקון 164	כן	64	בתשלום	468	כן	אין	-	-
17	דבורה	בן יהודה 87	לא	69	בתשלום	570	כן		שירותי כביסה וניקוי יבש אישי	מיקום, אופי יחס אישי
19	דיזנגוף סוויטס	גורדון 39	לא	21	אין	769	כן		מסעדה, מטבחון, אינטרנט בחדרים	בוטיק ברחוב דיזינגוף
20	מקסים	הירקון 89	לא	71	חינם	798	כן		מסעדה, אינטרנט בחדרים	משופץ ובמיקום מרכזי, יחס חם
23	ביץ פרונט	הרברט סמואל 78	כן	31	בתשלום	360	לא		גג פתוח	עלות-תועלת, מחיר זול "על" הים
28	גולדן ביץ'	הרברט סמואל 56	כן	50	בתשלום	618	כן		טרקלין עסקים, אינטרנט בחדרים, שירותי כביסה	מיקום, שרת 5 כוכבים
29	אמבטי	הירקון 76 / שלום עליכם 5	כן	23	אין	600	לא		אינטרנט בחדרים	בוטיק
31	סנטר שיק	זמנהוף 2	לא	54	בתשלום	713	כן		גג פתוח, אינטרנט בחדרים, שירותי כביסה	בוטיק
32	אופיר	דיזנגוף 43	לא	25	בתשלום	520	כן		אינטרנט בחדרים, שירותי כביסה	בוטיק
33	Rock 130 Apartments	דיזנגוף 30	לא	27	אין	614	לא	אין	מסעדה, מטבחון, אינטרנט בחדרים	-
35	אמפריאל	הירקון 66	לא	40	בתשלום	625	כן		מטבחון	מיקום, מחודש, משפחתי
37	דה לה מר	נס ציונה 2	לא	24	בתשלום	700	כן		גג פתוח, מטבחון, אינטרנט בחדרים, שירותי כביסה	בוטיק, פנג שואי
38	ס-נט	נס ציונה 6	לא	70	בתשלום	549	כן		גג פתוח, שירותי כביסה	מיקום ועסקי
39	גילגל	נס ציונה 7	לא	50	אין	800	כן		מסעדה, טרקלין עסקים, אינטרנט בחדרים, שירותי כביסה	בוטיק
40	בל	הירקון 50	כן	25	חינם	760	כן		ספא, סאונה ולקוזי, גג פתוח, אינטרנט בחדרים	ספא והירגעות "על" הים
42	גלילאו	הילל הזקן 8	לא	11	אין	400	לא		גג פתוח, אינטרנט בחדרים	בוטיק
43	סאן סיטי	יונה הנביא 41 / אלנבי 42	לא	18	אין	400	לא		אינטרנט בחדרים, שירותי כביסה, שירותי השכרת אופניים בחינם	תל אביב הצעירה
47	משכנות רות דניאל	שד' ירושלים 47	לא	63	חינם	800	כן		מסעדה, שירותי כביסה	בוטיק ביפו
48	גבעת אנדרומדה	לואי פסטר 3	לא	50	חינם	650	כן		מטבחון מאובזר, מקרר, קומקום, אינטרנט	מלון סוויטות נופש
50	דיזנגוף דירות חוף	דיזנגוף 283	לא	13	אין	505	לא	אין	מטבחון מאובזר, אינטרנט, טלוויזיה מסך שטוח	מלון דירות
54	ארלזורב סוויטס	ארלזורב 23	לא	25	חינם	453	כן		פלטה לחימום, קומקום, מקרר	בוטיק
63	TLV 88	הירקון 88	כן	24	אין	650	כן		עיסוי, לקוזי, רכיבה על אופניים	בוטיק
68	מלון דירות ירדן	יונה הנביא 35	לא	20	בתשלום	420	כן		מטבחון מאובזר, טרקלין עסקים, השכרת רכב, שירותי פקס/צילום מסמכים	מלון דירות
69	ליבר סוויטס תל אביב	אלנבי 6	כן	18	אין	477	כן	אין	שירותי חדרים, מכבסה, ניקוי יבש, דלפק נסיעות, מיקרוגל	מלון קטן על הים
74	מלון סאן אביב	הירקון 76	לא	18	אין	360	כן		מכבסה, שירותי גיהוץ, השכרת רכב, שירותי פקס/צילום מסמכים	בוטיק

- (1) קיימים 29 בתי מלון ברמה של 3 כוכבים בתל אביב ;
- (2) למרביתם, קיים אתר אינטרנט מושקע במספר שפות, כוללים תיאור היתרונות התחרותיים שלו, בין אם זה מיקום (התמונות יהיו של המיקום), עיצוב המלון או המחיר והצוות ;
- (3) שירותים ומתקנים
  - (א) כלל בתי המלון ברמה זו ללא בריכה - מלכתחילה נועדו לספק בעיקר שינה ומנוחה בלבד ולא פעילויות בילוי ופנאי ;
  - (ב) 9 בתי מלון בלבד ממוקמים על חוף הים ;
  - (ג) 6 בתי מלון מספקים חנייה בחינם, השאר - בתשלום או לא קיימת כלל חנייה ;
  - (ד) מרבית בתי מלון מספקים ארוחת בוקר ;
  - (ה) רובם מספקים שירותים כלשהם ללנים או בעלי מאפיינים ייחודיים, ביניהם : גג פתוח בו ספות ומיטות שיזוף, אינטרנט חופשי בחדרים, אבזור מלא כולל מייבש שיער, קומקום, כבלים ועוד, שרותי כביסה וניקוי יבש (בתשלום), שירותי השכרת אופניים, מטבחון, מסעדה ועוד ;
- (4) מחירים
  - (א) המחיר הממוצע לחדר ללילה - 590 ₪ ;
  - (ב) המחירים הגבוהים - בבתי מלון אשר ממצבים עצמם כבתי מלון עסקיים ומספקים שירותים של מסעדה, טרקלין עסקים, כביסה ועוד ;
  - (ג) המחירים הנמוכים - אינם ממוקמים על חוף הים ומספקים שירותים מוגבלים ללא ארוחת בוקר ;

**מידע, ידע ותחזיות רבות נוספות אפשרי עבורכם בכל עת...**