

תעשיית המלונאות בישראל

תמונת מצב



התאחדות המלונות בישראל

חבריי המלונאים וידידי הענף,

שנת 2010 היתה השנה הטובה ביותר למלונאות מזה עשור. התפוסה הממוצעת הייתה 66.5% והרווח הנקי (EBIDTA) עמד על כ- 21%, נתון לכאורה גבוה אך מטעה ביותר.

אם התפוסה גבוהה, המחירים גבוהים והרווחיות לכאורה גבוהה מדוע אין המשקיעים עומדים בתור? מדוע לא נבנים בארץ מלונות חדשים?

בדקנו ומצאנו שהחזר ההשקעה על ההון עמד ב- 2010 על 6.6% לשנה לפני הוצאות מימון ופחת. כל זאת בשנה הטובה ביותר. החזר ההשקעה בעשור היה כמובן נמוך משמעותית; ואמנם, כל עסקאות מכירה וקניית מלונות, אפילו בימים אלה, נעשו במחירים הנמוכים משמעותית מעלות ההקמה.

כל עוד זול יותר לקנות, לא ייבנו מלונות חדשים; עובדה כלכלית פשוטה.

על - מנת למשוך השקעות ברמת הסיכון הקיימת בארץ, נדרש החזר השקעה של לפחות 10% לשנה. משמעות הדבר היא שהרווח הנקי חייב להגיע לרמה של 30% גידול של 50% מעל הרווח הממוצע ב- 2010. רמת רווחיות זו מקובלת בכל הארצות והאזורים בהם נבנים מלונות.

חיפשנו מה מונע מהענף הפועל ברמות תפוסה ומחירים טובים להגיע לרמת רווחיות דומה לאירופה? מצאנו, כי בנוסף לאי-הוודאות ויוקר המחייה הגבוה בארץ ישנם 4 נושאים ייחודיים אשר יחדיו מעבירים 10 נקודות מסעיף הרווח לסעיף הוצאות: **כשרות, אבטחה, תקני כח-אדם מיוחדים הנדרשים על - פי רגולציה וארנונה.**


נושאים כמו כשרות ואבטחה הם חלק ממציאות חיינו וקשה לשנותם, אך במקום לחפש דרכים לפצות את הענף על נחיתות מובנית זו, סובל הענף משורה של אפליות; החל מאפליית העובדים במיסוי משמרת שנייה ושלישית ועד אפליית המשקיעים במס-החברות לעומת תעשיות אחרות.

מוסכם שיש ביקוש מצד תיירים לבוא לבקר בארץ ושהמדינה יכולה להרוויח מיליארדי שקלים ומקומות עבודה נוספים. אך על-מנת למשוך משקיעים יש ליצור סביבה עסקית רווחית ואוהדת לאורך זמן. רק כך ניתן למשוך השקעות נוספות לענף. מענק חד - פעמי אינו מספיק.

הנהגת ההתאחדות שמה לה ולבאים אחריה מטרה **ליצור סביבת עסקים אוהדת** יותר, להביא **לשוויון מלא** בין תעשיית המלונאות לתעשיות אחרות ולהציב את התיירות במעמד של **עדיפות לאומית**.

בדפים הבאים תוכלו למצוא נתונים עיקריים לגבי ביצועי ענף המלונאות ב- 2010 וכן רשימת אפליות ועיוותים מהם סובל הענף. אני מקווה שעלון זה ישמש אתכם במגיעים עם גורמים שונים, מקומיים וארציים על-מנת להבין ולהסביר טוב יותר את הבעיות והיעדים העומדים בפנינו.

בכבוד רב ובברכה,


עמי פדרמן
נשיא התאחדות המלונות בישראל



יעדי התאחדות המלונות בישראל

**מטרתנו העיקרית היא להביא להכרה בתיירות ובמלונאות כתעשייה
בעדיפות לאומית. כדי להגיע לכך יש לפעול בכמה מישורים:**

- « שוויון מלא עם תעשיות אחרות בכל התחומים ובעיקר בחוק עידוד השקעות הון.
- « מתן עדיפות לתוכנית הרחבת המלונות, על מנת לייצר תוספת חדרים משמעותית בטווח הקצר וכדי לחזק את המלונות הקיימים.
- « התאמת ותיקון החוקים והתקנות בתחום התעסוקה.
- « הגבלת יכולתן של רשויות שונות לקבוע תקנות בעלות השלכות כספיות על המלונות.
- « פתרון מצוקת כוח - האדם וקידום ההכשרה המקצועית.
- « רפורמה במיסוי העירוני.
- « פישוט הליכי רישוי עסקים.
- « הקטנת עלויות הייצור.
- « שיפור תדמית הענף.

נתוני תפעול מלונות בשנת 2010

מערב ירושלים	ירושלים	סה"כ ארצי	ביאור	מס' מלונות
38	68	334		חדרים זמינים (ממוצע שנתי)
7,336	8,800	44,252	א	גודל מלון ממוצע (מספר חדרים)
196	137	141	ב	
3,468	3,984	21,864		סה"כ לינות (אלפים)
82%/2,842	84%/3,330	45%/9,933		מזה: לינות תיירים (אלפים) / % מסה"כ לינות ישראלים (אלפים)
626	654	11,931		
68.1%	65.5%	66.4%		תפוסת חדרים
1,368		8,218	ג	פדיון כולל (מיליוני ש"ח, ללא מע"מ)
187		193	ג	פדיון לחדר זמין (אלפי ש"ח)
754		801	ג	פדיון לחדר תפוס ליום (ש"ח)
27%/373		21%/1,740	ג, ד	EBIDTA סה"כ (מיליוני ש"ח) / % מהפדיון
51		41	ג, ד	EBIDTA לחדר (אלפי ש"ח)
780		716	ה	שווי חדר - ערך כינון (אלפי ש"ח)
6.8%		6.6%	ו	החזר השקעה (לשנה)
5,574	6,248	32,900		סה"כ מועסקים
4,424	5,098	27,500		מזה: עובדים ישירים
1,150	1,150	5,400	ז	עובדי חברות כ"א
1.12/0.76	1.08/0.71	1.1/0.74		מועסקים לחדר זמין / חדר תפוס
32%/434		32%/2,608	ח	סה"כ עלויות כ"א (מיליוני ש"ח) / % מהפדיון
6,223	6,121	6,300	ט	שכר חודשי ממוצע (ש"ח)
7,194		7,213	י	עלות שכר למעסיק (ש"ח)
47,970	54,719	253,717	יא	סה"כ תשלומי ארנונה (אלפי ש"ח)
3.5%		3.1%		ארנונה כ- % מפדיון
6,442	5,857	5,399		עלויות ארנונה לחדר לשנה (ש"ח)

ביאורים - נתוני תפעול מלונות בשנת 2010

- א.** רק חדרים פתוחים
- ב.** גודל מלון ממוצע הינו חלוקה של סה"כ החדרים (כולל חדרים סגורים) בסך מס' המלונות
- ג.** נתוני פדיון, עלויות שכר ו- EBIDTA אומדנים שנערכו על בסיס פרסומי הלמ"ס - "מלונות, הכנסות, הוצאות ותוצר". נתונים אלו אינם כוללים את מלונות מזרח ירושלים, לכן בטור של ירושלים מופעים רק נתוני מערב העיר.
- ד.** רווח לפני פחת, מימון ומסים
- ה.** ערך כינון לחדר מבוסס על סכומי ההשקעה המוכרים ע"י משרד התיירות עפ"י רמות החדרים במצאי הקיים בתוספת מרכיב קרקע כדלהלן: ממוצע ארצי: 10% ירושלים: 15%
- ת"א:** 20%, שאר האזורים: 8% ובתוספת 5% - 7% בגין הקמת פונקציות נוספות ועלויות מימון בעת ההקמה (עלויות אלו אינן מוכרות במסגרת תקרת ההשקעה המוכרת של משרד התיירות).

מקור הנתונים: "רבעון סטטיסטי לתיירות ושירותי הארחה" (כרך 39) - ל.מ.ס, "מלונות - הכנסות, הוצאות ותוצר-2007" - ל.מ.ס, עיבודי ואומדני התאחדות המלונות על בסיס פרסומי ה-ל.מ.ס

תל אביב	אילת	טבריה	ים המלח	חיפה
50	50	31	15	12
6,521	10,726	3,598	4,010	1,308
133	220	125	267	111
2,763	6,840	1,729	2,207	520
82%/2,254	15%/1,011	45%/772	26%/565	52%/272
509	5,829	957	1,642	248
73.3%	69.7%	62.2%	73.9%	65.1%
1,582	2,182	493	912	233
241	204	137	230	178
899	803	604	852	751
26%/419	17%/362	23% / 112	21%/191	16%/37
64	34	31	48	28
862	725	610	833	737
9.2%	5.4%	5.3%	6.8%	4.0%
4,400	8,192	2,302	3,776	1,159
3,533	7,432	2,022	2,805	1,106
867	760	280	971	53
0.9/0.67	1.1/0.76	1.0/0.64	1.3/0.94	1.4/0.89
27%/426	35%/757	33%/162	31%/282	38%/88
7,329	7,121	5,539	5,975	5,462
8,524	8,166	6,306	7,207	6,251
33,775	66,576	13,896	27,255	7,435
2.1%	3.1%	2.8%	3.0%	3.2%
5,097	6,052	3,579	6,797	5,590

1. EBITDA בתוספת דמי שכירות מבנים, חלקי ערך כינון של חדר מלון ממוצע
 2. עובדי חברות כ"א: סך העובדים - נתון שמפרסמת הלמ"ס. התפלגותם לפי מוקדים - אומדנים
 3. סה"כ עלויות, כולל את כל העלויות (תנאים סוציאליים וכד') וכן את התשלומים לקבלני
 כח אדם חיצוני (מיקור חוץ).
 4. שכר חודשי ממוצע - שכר ברוטו, כפי שמפרסמת הלמ"ס באופן שוטף - לא כולל סוציאליות
 ולא כולל מיקור חוץ
 5. עובדי מלונות בלבד
 6. הוצאות ארנונה: נתון אחרון שהלמ"ס פרסמה הוא בגין שנת 2008. סכומים אלו עודכנו בהתאם
 לשיעורי העלאת הארנונה (ע"פ המפתח המאושר ע"י משרד הפנים). סכומים שמפרסמת הלמ"ס כוללים
 חיובי ארנונה של מלונות תיירות, מלונות "אחרים", אכסניות, אגא, וצימרים. לכן סכומים המופעים בטבלה
 לעיל הם אומדנים בלבד (לאחר ניכוי מסוים של חיובי ארנונה של מתקנים שהם לא מלונות תיירות)

אפליית תעשיית המלונאות

לעומת ענפים אחרים

נושא	מלונות	אחרים
קרן שיווק	אין	תעשייה - קרנות מדען ראשי 900 מ' ש"ח ע"י תמ"ת. לשכת מארגני תיירות לישראל- 5 מ' ש"ח ע"י משרד התיירות.
החזר בלו על סולר	אין	תעשייה - יש
הטבת מס לעובדי משמרות	אין	תעשייה - יש
הטבת מס חברות ליצואנים	אין	תעשייה - יש
הכרה בשיפוצים/שדרוג בחוק עידוד השקעות הון	אין (חד פעמי וחלקי ב-2010 וב-2011)	תעשייה - יש קבוע
השתתפות המדינה בהוצאות ביטחון	אין	תעופה - יש
מכסות עובדים זרים	אין	בניה וחקלאות - יש
עידוד הכשרה ותעסוקה לעובדים	אין	בניה ואחרים - מלגת קיום לקורס - תמ"ת. בניה - תמריץ של 2000 ₪ לעובד תמ"ת לכשנתיים.
עבודה מועדפת	אין הכרה בפקידי קבלה	יש - הכרה לעובדי חנויות נוחות בתחנות הדלק ע"י ביטוח לאומי.
ביטוח סיכוני סחר חוץ (בסס"ח)	אין (ביטוח סיכונים לכנסים וכו')	תעשייה - יש
קרנות הלוואה לעסקים קטנים	אין (לא מכירים במלונות)	עסקים קטנים אחרים יש - ע"י תמ"ת.
ערביות מדינה	אין	יש למגזרים שונים
ארנונה	3.1% ממחזור	למגזר העסקי פחות מ- 2% מהמחזור

הפרדוקס המלונאי

כיצד 4% רווח כדאיים יותר מ-21%?

מלון ממוצע	סופרמרקט ממוצע	
27 מ' ש	27 מ' ש	הכנסות - פדיון
8500 מ"ר (141 חדר)	1300 מ"ר	שטח
101 מ' ש	6.5 מ' ש (5000 ש למ"ר)	השקעה
21%	4%	רווח על מחזור
5.670 מ' ש	1.080 מ' ש	רווח בש"ח
5.6%	16.6%	החזר השקעה (לפני מימון פחת)
אין	יש	כדאיות

**זה מסביר מדוע פותחים עוד ועוד סניפי סופרמרקט,
ומדוע בונים כה מעט מלונות חדשים**

ספטמבר 2011



התאחדות המלונות בישראל

טלפון 03-5103156

פקס 03-5100197

פרטים באתר

www.israelhotels.org.il