

## מתן מענק מנהלי להסבת מבנים לטובת מלונאות בתל אביב

### הצעה להחלטה

מחליטים, בהתאם למדיניות משרד התיירות להגדלת היצע החדרים ופתרונות האירוח לתיירות הנכנסת כחלק ובהמשך להחלטת ממשלה 2209 (רגו/6) מיום 22.12.2016 בדבר "הפחתת הנטל הרגולטורי במשרד התיירות – הסרת חסמים וקידום ענף המלונאות לשם הוזלת מחירי הנופש בישראל", ובהמשך לצמיחה בתיירות הנכנסת והפוטנציאל הכלכלי של התיירות למדינת ישראל, ובהמשך לעבודה כלכלית שנעשתה במשרד התיירות בנושא, לפעול כדלהלן:

- א. משרד התיירות יאשר מתן מענק מנהלי בשנים 2018 ו- 2019 בשיעור של 10% מ"תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת"<sup>1</sup>, על מנת לייצר תמריץ להסבת מבני משרדים בתל-אביב לבתי מלון בפרק זמן שלא יעלה על 30 חודשים מרגע אישור הבקשה, וזאת על מנת להתגבר על המחסור בחדרי בתי מלון בתל-אביב אל מול הביקוש הגואה.
- ב. המענקים יינתנו בהתאם להגדרות, הוראות ונהלים של מנהלת השקעות בתיירות (לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959), בשינויים המחויבים, באמצעות ועדת השקעות.
- ג. לצורך יישום סעיף א' יקצה משרד התיירות 25 (עשרים וחמישה) מלש"ח מתקציבו.

---

<sup>1</sup> "תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת" – הינה סכום השקעה נורמטיבי הנקבע על פי נוהלי משרד התיירות ומחושב לפי תקרת ההשקעה המוכרת לחדר בהתאם לנהל המשרד הנקבעת בהתאם לרמת בית המלון, מוכפלת במספר החדרים בתכנית האדריכלית המאושרת

## דברי הסבר

### רקע כללי

1. משרד התיירות, בשנים האחרונות, הרחיב את תקציב שיווק מדינת ישראל בעולם בפעולות שונות אשר נושאות פרי ומביאות מיליוני תיירים למדינת ישראל. כתוצאה מכך, היקף התיירות הנכנסת לישראל נמצא במגמה של צמיחה חסרת תקדים ומספר התיירים בשנת 2017 עמד על למעלה מ-3.6 מיליון תיירים, דבר חסר תקדים ומהווה הישג בכל קנה מידה. כמות התיירים העולה, מהווה מנוע צמיחה כלכלי משמעותי למדינה. יצוין, כי בחודשים ינואר ופברואר בשנת 2018 נמשך קצב הגידול המשמעותי בכניסות התיירים לארץ.
2. ההכנסות מתיירות נכנסת בשנת 2017 הסתכמו בכ-5 מיליארד דולר, כאשר כל תייר משאיר בממוצע כ-1,500 דולר בישראל.
3. תל אביב מהווה יעד עיקרי לתיירות נכנסת לישראל, כאשר רובם המכריע של התיירים המגיעים לישראל מעוניינים לשהות בתל-אביב לפחות לילה אחד, מכיוון שזו מהווה אטרקציה תיירותית מרכזית בחוויה הישראלית. ביחד עם ירושלים הן קולטות כ-60% מסך הלינות בישראל בכל שנה.
4. אחוז התפוסות בבתי המלון בישראל נכון לסוף הרבעון השלישי בשנת 2017 עומד על ממוצע כלל-ארצי של 65.6%, עלייה של 5.3% מהתקופה המקבילה בשנה שעברה. בתל אביב אחוז התפוסות גבוה יותר ונכון לסוף הרבעון השלישי בשנת 2017 עומד על ממוצע של 74.0%, עלייה של 4.8% מהתקופה המקבילה בשנה שעברה. יצוין, כי ישנן תקופות מסוימות בשנה בהן התפוסות גבוהות ביותר וכמעט לא ניתן למצוא חדרי מלון פנויים, בדגש על חדרים לקבוצות תיירים.
5. יצוין, כי בתל אביב קיים המחסור החמור ביותר בחדרי מלון. הפער בין ההיצע הנמוך לביקוש הגבוה, מתבטא בהעלאה משמעותית של מחירי הלינה בישראל, בכלל ובתל-אביב, בפרט, דבר שעלול להביא להימנעות של תיירים מלהגיע לביקור בישראל ולהעדיף יעד אחר.
6. לאור הגידול בכמות התיירים עולה הצורך במציאת פתרונות ליצירת בתי מלון חדשים. דא עקא, כיום אין מספיק קרקעות בתל אביב, המיועדות להקמתם של בתי מלון וכתוצאה מכך נוצר מחסור בחדרי מלון אל מול הביקוש שנוצר.
7. בנוסף, חברות ניהול בינלאומיות מעוניינות להיכנס לשוק המלונאות בתל-אביב והיעדר מבנים זמינים מהווה חסם. בדרך כלל חברות ניהול בינלאומיות אינן עוסקות בהכשרת מבנה אלא לוקחות מבנה קיים, העומד בסטנדרטים הרלוונטיים, ומפעילות אותו כבית מלון. הפוטנציאל של חברות ניהול בינלאומיות הוא רב: ראשית, חברות אלו מגיעות עם מערך שיווק נרחב ובפרישה עולמית. שנית, אלו מותגים מוכרים ובעלי סטנדרט גבוה. ולבסוף, חברות אלו מוסיפות שחקנים נוספים לשוק המלונאות ובכך מביאות לגיוון במוצר התיירותי, להעלאת רמתו ולהורדת רמת המחירים.

8. על מנת לתת פתרון לבעיה שנוצרה ולאפשר לעיר לענות על ביקוש הרב שהולך וגדל בה וכן במטרה לעודד את פתיחת השוק לחברות ניהול בינלאומיות בטווח הקצר ובנוסף, על מנת להוריד את מחירי הלינות בעיר, דבר שיחזק את האטרקטיביות של העיר לתיירים, מבקש משרד התיירות לעודד הסבה של בנייני משרדים בתל-אביב לטובת בתי מלון, פעולה שיש בה פוטנציאל למימוש מהיר כאשר מניסיונו של משרד התיירות זוהי האופציה הזולה, המהירה והיעילה ביותר להוספת חדרי מלון.

9. 10. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה בנושא במשרד התיירות, עולה כי מתן מענק בשיעור של לפחות 10% משיעור "תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת", יהווה תמריץ לאותם בעלי מקרקעין לשנות את ייעוד המקרקעין לייעוד מלונאי ויצמצם את הפער בתשואה על ההון העצמי בין מלונאות למשרדים.

10. אם כן, תכלית המענק היא תוספת חדרי מלון, באמצעות הסבת מבנים עם ייעוד אחר לייעוד למלונאות באמצעות מתן מענק בשיעור של 10% מ"תקרת השקעות הכוללת מוכרת", זאת בהתאם למספר החדרים, אך לא יותר מ-250,000 ₪ לחדר.

11. כמו כן מוצע כי במסגרת כתבי הזכאות שיינתנו במהלך שנת 2018 ושנת 2019, בהיקף מענקים כולל של 25 מיליוני ₪, למימוש ביצוע הסבת הייעוד למלונאות יהיה קצר מועד, כ- 24 חודשים ועד 30 חודשים.

#### **נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה**

אין.

#### **תקציב**

25 מלש"ח

#### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

לא רלוונטי.

#### **עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

לא רלוונטי.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

אין.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

מצורפת חוות דעתו של היועץ המשפטי למשרד התיירות.

**סיווגים**

סיווג ראשי: 01 ביצועי;

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה;

מוגש על ידי שר התיירות

ו' בניסן התשע"ח  
22 במרץ 2018

## **חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים**

נושא הצעת ההחלטה: מתן מענק מנהלי להסבת מבני משרדים למלונאות בתל אביב.

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:**

החלטת ממשלה 2209 (רגו/6) מיום 22.12.2016 בדבר "הפחתת הנטל הרגולטורי במשרד התיירות – הסרת חסמים וקידום ענף המלונאות לשם הוזלת מחירי הנופש בישראל", קובעת כי אחת הסיבות לגידול במחירי הנופש, הינם הפער בין ההיצע הנמוך לביקוש הגבוה.

בשנים האחרונות היקף התיירות הנכנסת לישראל נמצא במגמה של צמיחה חסרת תקדים והצפי הוא כי בשנת 2018, צפוי גידול נוסף בכמות התיירים הנכנסת. לאור הגידול בכמות התיירים כמפורט עולה הצורך במציאת פתרונות ליצירת בתי מלון חדשים. דא עקא, כיום אין מספיק קרקעות בתל אביב, המיועדות להקמתם של בתי מלון וכתוצאה מכך נוצר מחסור בחדרי מלון אל מול הביקוש שנוצר.

בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה בנושא במשרד התיירות, עולה כי מתן מענק בשיעור של 10% לפחות משיעור "תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת"<sup>2</sup>, יהווה תמריץ לאותם בעלי מקרקעין לשנות את ייעוד המקרקעין לייעוד מלונאי ויצמצם את הפער בתשואה על ההון העצמי בין מלונאות לבין משרדים.

בהתאם, משרד התיירות מבקש לאשר בשנת 2018 ובשנת 2019, מתן מענק מנהלי בשיעור של 10% מ"תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת" להקמת מתקני בתי מלון, להסבת מבני משרדים למלונאות באזור תל-אביב בפרק זמן שלא יעלה על 30 חודשים מרגע אישורה.

מאחר ותל-אביב אינה נכללת במפת אזורי העדיפות על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, ולפיכך בתי מלון אינם זכאים למענקים על פי חוק זה, הוחלט כי מתן מענקים מנהליים להסבת מבני משרדים למלונאות ייעשה מכוחה השירורי של הממשלה.

המענקים יינתנו בהתאם להגדרות, הוראות ונהלים של מנהלת השקעות בתיירות (לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959), בשינויים המחויבים, באמצעות ועדת השקעות.

### **קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

משרד המשפטים סומך את ידו על הצעת ההחלטה.

### **עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

לא רלוונטי.

### **עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:**

<sup>2</sup> "תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת" – הינה סכום השקעה נורמטיבי הנקבע על פי נוהלי משרד התיירות ומחושב לפי תקרת ההשקעה המוכרת לחדר בהתאם לנהלי המשרד הנקבעת בהתאם לרמת בית המלון, מוכפלת במספר החדרים בתכנית האדריכלית המאושרת