

זריקת עידוד לענף המלונאות / עו"ד איתן רוטשילד

תעשיית התיירות בעולם נחשבת כתעשייה הצומחת ביותר עם קצב גדילה של כ- 5% בשנה, אך למרות אמירתו של הנשיא המנוח שמעון פרס כי: 'There are many oily lands but there is only one holy land', תעשיית התיירות בישראל רחוקה מלמצות את הפוטנציאל שלה.

נהוג לתלות את הדשדוש והתנודתיות שענפי התיירות והמלונאות בישראל מתאפיינים בהם, בתלות במצב הגיאופוליטי ובכך שמדובר בתחום שצפוי להיפגע בעת מתיחות או מלחמה חלילה.

את המחיר הגבוה של לינה בישראל, מסבירים אנשי המלונאות ברגולציה עודפת המושתת על הענף והמכבידה ידה על תפעול המלונות, כמו גם ביוקר המחיה בישראל שמשפיע על הוצאות התפעול של המלון.

מנתוני משרד התיירות עולה שהזמן הממוצע להקמת בית מלון בישראל נאמד בכעשר שנים ויותר ממועד רכישת הקרקע. יש גם לזכור, כי בניגוד אולי למיזמי נדל"ן בהם חלק מהמימון מתבצע באמצעות מכירות 'על הנייר' עוד טרם התחלת הבניה, אין זה המצב בדרך כלל בבניית בית מלון.

לכל אלה ולגורמים רבים נוספים השפעה דרמטית על עלויות ההקמה ותפעול של בית מלון, וכפועל יוצא על קצב החזר ההשקעה לזים.

בשנה האחרונה נעשה מאמץ חקיקתי מבורך בניסיון להתמודד עם אתגרים אלו. מאמץ חקיקתי זה מתמקד בשני ערוצים מרכזיים: האחד, האצת הליכי תכנון של מיזמי מלונאות במטרה להגדיל את ההיצע בישראל; השני, הקלת הרגולציה הנוגעת לתפעול מלונות.

באוגוסט 2016 פורסמו תיקונים 107 ו-108 לחוק התכנון והבניה, הקובעים מסלול תכנוני מהיר ופשוט יותר למיזמים להקמת מתקני אכסון מלונאיים במטרה לקצר את משך הליכי התכנון של בניה למלונאות, מה שיביא, לפי דברי ההסבר להצעת החוק, לתנופת פיתוח והשקעות בענף התיירות.

התיקונים נועדו לקדם את נושא התשתיות לתיירות במסגרת הות"ל (הועדה לתשתיות לאומיות). 'תשתיות לתיירות' כוללת מספר חלופות, החל ממיזם יחיד להקמת 400 יחידות אירוח לפחות במתחם אחד ועד למיזם להקמת ארבעה מתחמים מלונאיים לפחות בפריסה ארצית או אזורית.

כדי לזרז את הליכי התכנון נקבעה הוראת שעה לפיה תוקם בכל מחוז ועדת משנה לתכנון לתיירות שהחלטותיה כדין החלטת ועדה מחוזית. כמו כן, כדי להגדיל את כדאיות המיזם ולתמרץ יזמים לבנות בתי מלון, מתיר התיקון ליעד חלק מזכויות הבניה שעל המגרש המיועד למלונאות לבניית דירות מגורים שישולבו בפרויקט.

בצד תיקונים אלה, הוחלט על שורת צעדים להקלת הרגולציה בהקמה ותפעול של בתי מלון. בתוך כך, הוחלט על בחינת החלפת שיטת חיוב הארנונה הנגבית מבתי מלון כך שתתבסס על תפוסת המלון (ולא על פי שטחו כפי שנהוג כיום), צעד כזה, אם יצא אל הפועל, יפחית משמעותית את עלויות תפעול בתי המלון.

בנוסף, ניתן למצוא הקלות בדרישות הנוגעות להקמה ותפעול של בריכות בבתי מלון ומתקנים נלווים, וכן בעניין הקלת התקן החל כיום על בניית חדרי מיגון בבתי מלון.

כדי שאמרתו של הנשיא המנוח פרס תבוא לידי ביטוי וישראל תממש את הפוטנציאל התיירותי האדיר שטמון בה, דרושים, כך לפי ההערכות, למעלה מ- 15,000 חדרי מלון חדשים בישראל. אלה יגדילו את ההיצע, יפחיתו את מחירי החופשות בישראל ויספקו תעסוקה לאלפי עובדים.

הדרך עוד ארוכה, הליכי קידום הרגולציה מתקדמים בעצלתיים, אך הצעדים האחרונים שננקטו מבורכים ובתקווה יביאו עמם בשורה חדשה לענף התיירות והמלונאות בישראל.

• עו"ד איתן רוטשילד הינו שותף במשרד עורכי הדין נתן מאיר ושות'