**מלונאות – סקירה ענפית**

דוח מיוחד ו מאי 2014

אנשי קשר:

גבריאל דרנוב, אנליסט

[*gabrieled@midroog.co.il*](mailto:gabrieled@midroog.co.il)

רן גולדשטיין, עו"ד- חשבונאי – סמנכ"ל (ראש תחום נדל"ן)

[*rang@midroog.co.il*](mailto:rang@midroog.co.il)

ענף המלונאות נחשב לאורך שנים כענף תנודתי יחסית המושפע במהירות מתמורות כלכליות, יתר על כן, תחום המלונאות גורר בצידו סיכון תפעולי נכבד שכן הוא מורכב מתשומות תפעוליות רבות. יחד עם זאת, לאחרונה אנו עדים לפריחה של תחום המלונאות במסגרת פעילת חברות ישראליות ומשקיעים ישראלים שונים בעולם. מחירי המלונות שצנחו באופן משמעותי בעת המשבר הכלכלי העולמי, היוו כר משמעותי לניצול הזדמנויות של המשקיעים הישראלים להרחיב את פעילותם בתחום זה. הסלקטיביות של המשקיעים, אשר השקיעו בערים כגון – לונדון, פאריז, ניו-יורק, ערים מרכזיות בגרמניה כגון – המבורג, פרנקפורט, לרוב השתלמה, שכן כבר ניכר שיפור משמעותי בשווי המלונאות לעומת שנות המשבר (שנים 2008 ואילך), האמרת מחירי המלונאות באזורים אלו, להערכתנו, מפנות את תשומת לב המשקיעים למדינות אשר סובלות מכלכלה חלשה ובהן ניתן למצוא הזדמנויות כגון: ספרד, איטליה, יוון וכדומה.

**מקור: HVS**

***ומה קורה בישראל?*** ענף המלונאות בישראל הכולל מלונאות נופש ומלונאות עסקים, נהנה מעדנה, זה מספר שנים ברציפות, המתבטא במגמה, לאורך זמן, של עלייה בשיעורי התפוסה והפדיון לחדר אשר שברו את שיאי הפדיון של שנת 2012 והכניסו בשנת 2013 כ-9.3 מיליארד ₪. מגמה זו נולדה משני מרכיבים (בדומה למחירי הדיור) – האחד – עלייה במדדי התיירות הנכנסת לישראל בשילוב עם תיירות הפנים ומנגד גידול שולי נמוך בהיצע חדרי המלון בישראל.

כך, מדדי התיירות המרכזיים לשנת 2013 מציגים נתוני שיא. למרות השפעת מבצע עמוד ענן בתחילת השנה שעברה, מספר המבקרים בישראל הגיע ל-3.54 מיליון וזאת בהשוואה לכ-3.52 בשנת 2012. כך גם, נתוני ינואר-פברואר 2014, צריכים לעודד את אנשי משרד התיירות ומעידים על צמיחה של כ-5% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כל זאת כאשר נמשכת מגמת התחזקות שער השקל ביחס לאירו ולדולר, אשר מגדילה את העלויות לתיירים. כניסות התיירים מאירופה מהווה בממוצע כ-65% מסך כניסות המבקרים ולמרות המשך הדשדוש בכלכלת היבשת, בשנתיים האחרונות, נרשם שיעור צמיחה שנתי ממוצע במספר המבקרים של כ-3.5%. לצד עלייה זאת, נרשמת גם עלייה במספר לינות התיירים. כך שבשנת 2013, מספר לינות התיירים בישראל עמד על כ-9.8 מיליון לינות וזאת לעומת כ-6.8 מיליון לינות בשנת 2005. יש לציין, כי במקביל למגמת העלייה, ישנן שנים המאופיינות בירידות במדדי התיירות. כך היה בשנת 2009 ובשנים 2001 ו-2002, בשל הרעה במצב הכלכלי בעולם ובעיקר השפעה המשמעותית שיש למצב הביטחוני בישראל על הענף.

**מקור: הלמ"ס**

כאמור, בשנים האחרונות, על רקע התחזקות בנתוני התיירות, נרשם גידול במספר בתי המלון, אולם הגידול אינו משמעותי אם בוחנים אותו ביחס לתקופה של מספר שנים, כך גם, הגידול בהיצע חדרי בתי המלון בישראל, לא היה משמעותי ביותר. כך בשנת 2013 מספר בתי המלון עמד על כ-357 לעומת 342 מלונות בשנת 2012 ו- 334 מלונות בשנת 2005. מספר חדרי המלון הזמינים לתום שנת 2013 עמד על כ-46 אלף חדרים זמינים לעומת כ- 44 אלף חדרים זמינים בשנת 2005.

**מקור: הלמ"ס**

**מקור: הלמ"ס**

לצד מגמת העלייה בפדיון, תפוסות בתי המלון בישראל עלו בעשור האחרון באופן בולט. שיעור תפוסת חדרי המלון בישראל בשנת 2003 היה כ-45% וכיום עומד על כ-65.7%. בשנת 2010 נרשם שיא התפוסות בישראל, אשר עמד על כ-66.4% והחל מאותה השנה נרשמה יציבות יחסית. שיעורי התפוסה ביעדי התיירות העיקריים בישראל גבוהים מהממוצע הארצי. כך שבשנת 2013 שיעור התפוסה בים המלח עמד על כ-77.7%, בתל אביב על כ-72.7% ובאילת על כ-71.1%, נתונים קרובים לשיעורי התפוסות הממוצעים בלונדון, פריז וברצלונה. בעוד שבמערב ירושלים ובחיפה שיעורי התפוסות היו קרובים לממוצע הארצי ונמוכים ביחס לאירופה .

**מקור: הלמ"ס**

לא פעם שומעים תלונות על העלויות הגבוהות לצרכן שירותי בתי המלון בישראל, מחירי החופשות הגבוהים ועל המחסור במלונות, בעיקר ברמת של 3-4 כוכבים. השוואה בינלאומית אכן תומכת בטענות אלה. הנתונים מראים כי הפדיון הממוצע היומי לחדר (ADR- Average Daily Rate) בישראל, בשנים האחרונות, עומד על כ-165 אירו וביעדי התיירות העיקריים בישראל היה אף גבוה יותר. תל אביב עומדת בראש עם ADR של כ-188 אירו, המלונות בים המלח נמצאים במקום השני בישראל, עםADR ממוצע של כ-177 אירו. ביחס לאירופה, נתונים אלה גבוהים מהעלות לחדר בברלין, ברצלונה, אמסטרדם ולונדון, אך נמוכים משמעותית מפריז. גם כאשר בוחנים את ההכנסה הממוצעת לחדר זמין (RevPar)-מדד אשר מכפיל את שיעור התפוסה בפדיון היומי לחדר, עולה כי בתי המלון בישראל, באזורים העיקריים, יקרים יותר בהשוואה למלונות ביעדים העיקריים של אירופה. פערים אלה מעידים על המסחור בהיצע חדרי המלון בישראל, אשר אינו עומד בקצב הצמיחה של מדדי התיירות ולפערים הנוצרים בהעדפות של הלקוחות .

**מקור: עיבוד מידרוג לנתוני התאחדות המלונות ו- PWC**

השיפור במדדי התיירות לא פסח על ביצועי מלונות התיירות בישראל, העלייה בהכנסת בתי המלון והתפתחות ענף התיירות לא נעלם גם מעיניי המשקיעים, כך לדוגמא בשנה האחרונה, שווי מניות מלונות דן ומלונות הכשרה עלה ביותר מ-50%, מניית ישרוטל ב-38% וחוף גיא ב- 25%.

בשנים הבאות אנו צופים מספר כוחות עיקריים אשר יעצבו את פני ענף התיירות והמלונאות בישראל. שינויים רגולטורים לצד התפתחויות עסקיות, כגון הסכם השמיים הפתוחים, תכניות משרד התיירות להגדלת היצע חדרי המלון בכ-20% תוך התמקדות במלונות "עממיים" וגידול בנתח השוק של חברות תעופת ה-"Low Cost". יחד עם זאת, צריך לזכור ששוק המלונאות בישראל הינו שונה ממלונאות במרבית המקומות בעולם בהיותו חשוף לסיכון גיאופוליטי משמעותי אשר כל הסלמה בו עלולה לשנות את פני התיירות בישראל ובהתאם להשפיע על הפעילות העסקית של המלונות.

מידרוג בע"מ, מגדל המילניום רח' הארבעה 17 תל-אביב 64739

טלפון 03-6844700, פקס 03-6855002, www.midroog.co.il

© כל הזכויות שמורות למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2014.

מסמך זה, לרבות  פיסקה זו, הוא רכושה הבלעדי של מידרוג והוא מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה מסחרית כלשהי ללא הסכמת מידרוג בכתב.

מידרוג איננה מחויבת ואיננה כבולה באמור במסמך זה, אשר נכתב כהנחיה כללית ואין באמור בו כדי להוות חלק מהמתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג.  מידרוג רשאית לסטות מן האמור במסמך ולשנות את עמדתה לגבי האמור בו בכל עת.  אין לראות, להתייחס או להסתמך על האמור במסמך כאל חוות דעת או ייעוץ מכל סוג שהוא.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס (Moody's להלן: "מודי'ס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודי'ס, למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית.

למידע נוסף על נהלי הדירוג של מידרוג או על ועדת הדירוג שלה, הנכם מופנים לעמודים הרלוונטיים באתר מידרוג.