

17 ענף הבנייה ושוק הנדל"ן

דר' יאיר דוכין*

1. מאפיינים עיקריים

ענף הבנייה הוא עדיין מהענפים העיקריים במשק הישראלי ומהווה "ענף מוביל", אם כי חשיבותו ירדה בשנות ה-80-90 לעומת שנות ה-70. לאורך השנים עבר הענף מחזורי ביקוש, שהשפיעו במידה ניכרת על תפוקתו ופעילותו הכוללת והשפיעו דרכו גם על שאר המשק. בשנת 1991 תרם ענף הבנייה ישירות כ-14.3% מהתוצר הלאומי והעסיק כ-10% מכלל המועסקים בישראל. בשנת 1994 תרם הענף 12.9% מהתוצר והעסיק כ-7.7% מכלל המועסקים בישראל. בשנת 1996 עלה חלקו של הענף בתוצר ל-13.4%. לכך יש להוסיף את התעסוקה בענפים הקשורים לבנייה בתחום התכנון, הניהול, המימון וחומרי הגלם.

המטרה בפרק הנוכחי היא להציג את התהליכים הכלכליים העיקריים המובילים ומעצבים את דמות הענף על מגזריו השונים. הבנה של תהליכים אלה יכולה לסייע ליזמים, גורמי מימון וגורמים פעילים אחרים בענף לאתר מחד ולנהל מאידך את מכלול הסיכויים והסיכונים הכרוכים בפעילותם הכלכלית בענף. ענף הבנייה (כולל הענפים הקשורים) מאופיין בהיותו עתיר עבודה, עתיר תוצר מקומי

* דר' יאיר דוכין כלכלן, בוגר האוניברסיטה העברית ירושלים. מרצה לכלכלה בבית הספר למנהל עסקים ובפקולטה למשפטים באוניברסיטה העברית ירושלים, במרכז הישראלי לניהול ובמכללה למשפטים ברמת-גן. יועץ כלכלי במגזר העסקי והציבורי. תחומי עיסוקו העיקריים הם: ניתוח כלכלי ענפי וחיזוי כלכלי לטווח הארוך, תחום בו פיתח דר' דוכין התמחות מיוחדת עבור ענף הבנייה והנדל"ן; ניתוח כלכלי של מתחמי קרקע וגיבוש פרוגרמות כלכליות מותאמות; הערכת שווי חברות; הכנת תכניות עסקיות עבור מיזמים בתחומים שונים.

ובעל מרכיב יבוא ישיר נמוך מהממוצע. משום כך מחזורי הביקוש הפוקדים את הענף מועברים ישירות לשוק העבודה ולענפי המשק האחרים. לכן, השפעת הענף על צמיחת התוצר הלאומי גבוהה מחלקו ביחסי בתוצר. ככלל, קיימים חמישה מאפיינים חשובים של ענף הבנייה, המבדילים אותו מענפי המשק האחרים.

א. התפתחויות דמוגרפיות

להתפתחויות דמוגרפיות כריבוי טבעי, עלייה, גידול בשיעור הנישואין וכניסת מחזורים גדולים לגיל הנזקקים לדאגה, יש השפעה ניכרת על יצירת ביקוש לדאגה, שמהווה מסורתית כ-60%-70% מפעילות הענף.

ב. סחירות

ענף הבנייה בשונה מענפי תעשייה אחרים, מאופיין בהיותו ענף של "שוק מקומי" ובהיותו **בלתי סחיר**. פעילותו מרוכזת בשוק המקומי ללא תחרות ממשית מחו"ל. אי-סחירותו של הענף מקנה חשיבות לפריסתו הגיאוגרפית ומחייבת התאמת מיקום בין ההיצע לביקוש. לכן צמיחת ענף הבנייה מותנית ברמת הפעילות המשקית המקומית ללא אפשרות הסטה של תפוקה לשווקי חו"ל.

ג. תהליך הייצור והמחירים

תהליך הייצור בענף הבנייה ארוך יחסית לתעשייה ויוצר קשיים בהתאמת ההיצע לשינויים בביקוש. מגבלה טכנולוגית זו בלטה עד תחילת שנות ה-90. בשנים 1990 ו-1991 חל קיצור ניכר במשך הבנייה הממוצע. משנת 1992 ואילך חלה התארכות מחודשת עקב ביטול תמריצי הזירוז של משרד השיכון. כעקרון, כאשר הענף אינו יכול להיענות בטווח הקצר לזעזועי ביקוש, קיימת נטייה לגשר על הפערים באמצעות התאמת מחירים. עליית הביקוש גוררת תגובת יתר של המחירים. התפוקה מגיבה לכך באיחור, כיוון המחירים מתהפך ויתכן מצב של חוסר יציבות מחירים כרוני בשוק הדירות.

ד. נדל"ן כמוצרי השקעה

ענף הבינוי הוא אחד הענפים היחידים המייצר **מוצרי השקעה** כאשר ההשקעה במוצרי נדל"ן נעשית ממניע של בטחון וממניע ספקולטיבי. היות והענף מייצר מוצרי השקעה, הרי הביקוש למוצרו מושפע מאותם גורמים המשפיעים על רמות החסכון וההשקעה במשק: רמת ההכנסה הפנויה, שער הריבית, תנאי המימון בשוקי הכסף, ציפיות לעליות מחירים, האטרקטיביות באפיקי השקעה חלופיים ומחירם היחסי של מוצרי הנדל"ן ביחס לאפיקים אלה.

ה. מדיניות ממשלתית

ענף הבינוי רגיש מאוד למדיניות ממשלתית ולהתפתחויות פוליטיות מכמה היבטים: **צד הביקוש**: ביקוש ישיר של הממשלה לעבודות ובנייה ציבוריים. השפעה עקיפה על-ידי קביעת תנאי מימון המשכנתאות לזכאים.

צד ההיצע: הממשלה המתפקדת למעשה כמונופוליסטית בשוק הקרקעות, באמצעות מינהל מקרקעי ישראל, קובעת את כמות הקרקעות הנמכרות, איכותן ויעודן. דרך מדיניות הקרקעות ומפת התמריצים ליזמים נקבע ההיצע.

תעסוקה: עקב האחוז הגבוה של עובדי שטחים, מתוך כלל הענף, להתפתחויות הפוליטיות בנוגע ליחסי יהודים וערביי השטחים, השפעה רבה על פעילות הענף.

ככלל ניתן לחלק את ענף הבנייה ל-5 מגזרי משנה עיקריים כדלקמן:

- א. בנייה למגורים ומבני ציבור (מגזר עיקרי);
- ב. בנייה לתעשייה (מגזר שני בגודלו);
- ג. בנייה למסחר;
- ד. בנייה למשרדים;
- ה. בנייה למלונאות.

מגזר הבנייה האחרת (בעיקר בנייה לענף החקלאות וכדו') הוא שולי ביותר ביחס לפעילות הענפית הכוללת. לכל מגזר משנה חלוקות משנה נוספות, כגון: בנייה למגורים; בנייה רוויה; בנייה צמודת קרקע. בפרק הנוכחי נעסוק בעיקר בניתוח הענף בכללותו ובמגזרי המשנה העיקריים.

2. התפתחות ענף הבנייה

מאז שיאי תפוקת הבנייה באמצע שנות ה-70 ועד לסוף שנות ה-80 סבל ענף הבנייה מנסיגה מתמשכת ברמות התפוקה ובגובה ההשקעה הגולמית. בסוף העשור הקודם היה היקף הבנייה למגורים בסדר גודל של כ-20,000 יחידות דיור בשנה, על שטח של כ-2.5 מליון מ"ר. מעורבות הממשלה בענף הייתה קטנה, הסקטור הפרטי בנה, מימן ומכר את מרביתה המכרעת של התפוקה. הסיבות העיקריות לעצירתו של ענף הבנייה היו טמונות בהאטה בשיעור הצמיחה הכלכלית ובגורמים דמוגרפיים כהקטנה בכמות העולים (שהגיעה לשיאה לאחר מלחמת ששת הימים) ואי גידולה של שכבת הגיל היוצרת ביקוש מסורתי בשוק הדירות (גילאי 20-29), שהוא כאמור מרכיב עיקרי של הענף. המיתון המתמשך בשוק הבנייה במשך יותר מעשור וזמינות כוח עבודה זול מהשטחים, חברו יחד לשחיקת ההון המשמש לבנייה ולא-חדירת טכניקות בנייה מתועשות לענף.

ברביע השני של 1989 החל גל העלייה הגדול מברית המועצות, שהצריך פריצה משמעותית בפעילות הענף, תוך גידול בתפוקה השנתית לכמות הגבוהה פי שלושה וארבעה מהתפוקה של שנות ה-80. כך בשנת 1990 גדלה תפוקת הענף בכ-70% ובשנת 1991 עלה מספר התחלות הבנייה למגורים ל-83,510 יחידות דיור. גידול תפוקה בממדים כאלה חייב גידול בהשקעות בצידוד ובפיתוח קווי יצור לחומרי גלם, גידול במלאי ההון של חברות הבנייה, הכנסת שיטות עבודה מתקדמות ושיפורים טכנולוגיים, התארגנות לוגיסטית וניהולית, קליטת עובדים, הכשרת כוח אדם לעבודה בשיטות מתקדמות, הקצאת קרקעות נוספות לבנייה למגורים, מימון תהליך הבנייה והבטחת היכולת למכור את הדירות הנבנות, על-ידי התחייבויות רכישה ממשלתיות או העמדת אשראי לזמן ארוך למשתכנים. הממשלה נטלה על עצמה להגדיל את הקצאת הקרקע למגורים, להפחית את הסיכון לקבלנים על-ידי התחייבויות רכישה, להמריץ את תהליך הכנסת שיטות עבודה מתקדמות על-ידי הענקת פרמיות לסיום מהיר של הבנייה ולעדכן את המשכנתאות לזכאים.

אמצעי המימון לתהליך הבנייה גויסו בעיקרם, 60%, מתוך מערכת הבנקאות והיתרה מתוך ההון העצמי של חברות הבנייה כולל גיוסי הון נוספים, ומתקציב

המדינה. פעילות הבנייה והתעשיות המשניות לה הובילו את המשק לתוואי הצמיחה שהסתמן בשנים 1990-1995 כאשר ענף הבנייה תרם להאצת הפעילות המשקית תוך התאמה מהירה של כושר היצור.

מערכות הטכנולוגיה, הניהול, התכנון והלוגיסטיקה הותאמו במהירות להיקפים ולקצבי הביצוע החדשים. תעשיית חומרי הגלם ביצעה גם היא את ההתאמות הנדרשות, שכללו השקעות ניכרות בקווי יצור, בעיקר בתעשיות המלט, הברזל והבטון הקל. לאחר ההתערבות הפעילה של הממשלה בהמרצת היצע הדירות בשנים 1990-1992 חל צמצום חד במידת המעורבות הממשלתית שלא לווה בהגדלה מספקת של הפעילות של הסקטור הפרטי. כתוצאה מכך חלה עליית המחירים החדה בשנים 1993-1994 וראשית 1995. לקראת אמצע 1995 התמתן תהליך עליית המחירים. ב-1996 עלו מחירי הדירות בבעלות ריאלית ב-2.6%.

3. תפוקת הענף

בשנת 1990 החלה בשוק הבנייה תנופה המתבטאת בהכפלת מספר התחלות הבנייה, לעומת שנת 1989. הגידול היה כולו בבנייה למגורים ואילו בבנייה שלא למגורים, לא חל שינוי. ב-1991 חלה הכפלה נוספת בהיקף התחלות הבנייה במשק לרמה של 83,510 יחידות דיור. ברביע השלישי של 1991 החלה עלייה גם בהתחלות הבנייה שלא למגורים. בהתפתחות התפוקה בין השנים 1970-1996 בלטה ההשפעה הדומיננטית של הביקוש הממשלתי על ענף הבנייה. בתקופות השיא של תחילת שנות ה-70, הבנייה הציבורית היוותה כ-40%-50% מהיקף הבנייה, בשנות השפל של סוף שנות ה-80 תפסה היזמה הציבורית כ-20% בלבד ואילו בתנופה המחודשת גדל שוב משקל היזמה הציבורית עד לכדי 74% בשנת 1991. כלומר, הבנייה ביוזמה ציבורית היא המקור לעיקר הגידול בהתחלות הבנייה שהיו במשק בשנים 1990-1992 והיווה בשנים הללו מנוע לצמיחתו המחודשת של הענף. חשוב להדגיש שהמושג "ביקוש ממשלתי" שונה בשנות ה-90 ממושג זה בשנות ה-70, במובן זה, שבשנות ה-90 לא

מדובר יותר בבנייה תקציבית, אלא בבנייה על קרקע ששווקה בחטיבות קרקע גדולות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל. בשנת 1993 חל מהפך בגישת הממשלה לענף, כאשר הממשלה "יצאה" מהענף, הפסיקה לממן בנייה באופן ישיר וצמצמה פעילותה לתחום שיווק הקרקעות. דהיינו, הממשלה רואה כיום את תפקידה בהבטחת אספקה סדירה של קרקעות לענף.

4. תעסוקה, יעילות ומשך בנייה

התנופה בענף הבנייה בשנים 1990-1991 התבטאה גם בכמות המועסקים בענף. בשנת 1989 כ-8.1% מסך כל המועסקים, כולל מהשטחים, עבדו בענף הבנייה ואילו ברבעון השלישי של 1991 הנתון הגיע לכ-10.6%. שכר העבודה מהווה קרוב לשני שלישי מתפוקת הענף בבנייה למגורים. לאורך השנים נשמרה הדומיננטיות של מרכיב העבודה בתהליך היצור, בייחוד בשלבי הבנייה ההתחלתיים. דומיננטיות זו בולטת למרות טכניקות בנייה מודרניות עתירות הון במערב ומוסברת בזמינותו של כוח עבודה זול מהשטחים. משקל המועסקים מהשטחים עלה בהדרגה בין שנת 1975 ו-1990 מ-28.5% מכלל המועסקים בענף הבנייה ועד לכ-46%.

האצת התפוקה בענף הבנייה בשנת 1990 לוותה בגידול שנתי ממוצע של 9.6% במספר המועסקים. גידול זה נשען בעיקר על תוספת עובדים מהשטחים וחלקו על תוספת עובדים ישראלים. עם זאת, ההשענות על כוח עבודה זול, ללא מעבר לטכניקות בנייה חדישות, גוררת אי-סדירות ואי-יציבות בתפקוד ענף הבנייה והענפים הקשורים לו.

משנת 1992 ואילך נמשכים שיבושי הפעילות בענף עקב פיגועים וסגרים חוזרים ונשנים. פתרון חלקי הושג על-ידי יבוא עובדים זרים שמספרם הכולל בענף הגיע ב-1997 ל-50,000-60,000 איש, אלה ששהייתם בארץ חוקית. להלן התפתחות היקף הפעילות בענף בשנים 1975-1996:

שטח שטח בבנייה למגורים	סך שטח בבנייה	
באלפי מ"ר	באלפי מ"ר	
8,649	12,882	1975
6,989	10,687	1980
6,289	10,047	1985
6,279	9,682	1987
4,800	7,040	1989
10,830	13,590	1991
10,080	15,295	1994
12,400	19,100	1995
13,200	20,600	1996

הגידול בתפוקת הבנייה ובמועסקים בתחילת שנות ה-90 לווה בגידול **בתפוקה השנתית הממוצעת** לעובד בענף בכלל ובמגורים בפרט. מכך נובע כי הגידול הכולל בתעסוקה נמוך בהרבה מגידול הבנייה, תהליך המבטא שיפור ביעילות העבודה מאז שנות ה-80. עתירות עבודה גוררת **משך בנייה ארוך** יחסית למקובל במערב. מאז 1977 משך זמן הבנייה הממוצע לדירה בבנייה ציבורית היה ברוב המקרים גבוה מ-25 חודשים והגיע בנקודות זמן מסוימות לשיא של כ-34 חודשים.

במסגרת התנופה שחלה בענף הבנייה התקצר משך הבנייה. התפתחות זו מהווה בחלקה תגובת שוק על הגיאות בענף וחלקה תוצאה של תמריצי הממשלה לקיצור הבנייה. כך, בשנת 1991 הצטמצם משך הבנייה הציבורית העירונית למגורים לכדי 11.5 חודשים בממוצע בהשוואה ל-26.4 ברביע האחרון של 1990. במשך הבנייה הפרטית למגורית לא חל שינוי מהותי והוא עומד על 20 חודשים בממוצע. עם זאת, לצירוף של ערבויות ותמריצים לקיצור משך הבנייה הייתה השלכה שלילית על איכות הדירות.

בעוד תמריצים ממשלתיים מהווים **משתנה מדיניות**, העשוי להשתנות כתוצאה משינוי בהעדפות הממשלתיות, הרי שיפורים טכנולוגיים ומעבר לבנייה מתועשת מהווים שינוי מבני בעל השפעות ארוכות טווח על הענף. נראה כי כל עוד המצב הפוליטי יאפשר את העסקת ערביי השטחים בענף, אין לצפות ל"מהפכה תעשייתית" בענף.

5. שיווק קרקעות ופריסה גיאוגרפית של הבנייה

למינהל מקרקעי ישראל השפעה מכרעת על זמינות הקרקע לבנייה. המינהל מוכר ומחכיר קרקע עירונית וחקלאית. 92% מהקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה כאשר משקלו של מינהל מקרקעי ישראל בבעלות על קרקעות באזורים העירוניים המבוקשים נמוך בהרבה מאחוז זה. מדיניות שיווק הקרקעות של המינהל הייתה קבועה למדי לאורך השנים. גם בעת תקופת השפל של ענף הבנייה, לא הייתה הקטנה בהיקף שיווק הקרקעות. עד 1990 נהג מינהל מקרקעי ישראל כמונופול לכל דבר, מכר בצמצום, תוך שאיפה למחיר מרבי.

גל העלייה מברית המועצות עורר צרכים דחופים לשיכון עולים והביא את הממשלה להחליט על הרחבה משמעותית בשיווק הקרקעות לבנייה. אולם קצב שיווק הקרקעות (נכון ל-1997) הוא עדין איטי למדי. בשנת 1990 במסגרת הציבורית, שווקה כמחצית מהכמות המתוכננת. מהרביע השלישי של 1990 האיץ המינהל את קצב שיווק הקרקעות וגם חדל מלנקוב במחירי מינימום. במסגרת מדיניות הממשלה, הוקצו קרקעות לקבלנים וחברות הבנייה במחירים מוזלים ולעתים אף ללא תמורה. קרקעות מסוימות ניתנו ללא מכרזים או במחירים מכוונים. פעילות זו מיתנה אמנם את העלייה במחירי הקרקעות אך גם גרמה לחוסר עקביות וחוסר ודאות לגבי המחירים.

הקצאת הקרקעות וקביעת המחירים הסלקטיבית והבלתי אחידה מעוותת את מערכת המחירים הכלכלית הנכונה, גורמת אי-בהירות ופוגעת בתחרות

החופשית על-ידי מניעת כוחות השוק מיצירת רמת מחירים של שיווי משקל. עד כה פיגר קצב שיווק הקרקעות אחר פרוגרמת הבנייה ועיכב את ענף הבנייה. כמו כן לא נעשה עד כה מספיק בתחום שיווק קרקעות מדינה באזורים האורבניים המרכזים ובפריפריה שלהם. בנוסף לכך יש לציין כי מיקומן, של התחלות הבנייה באזורי הארץ השונים אינו תואם את אפשרויות התעסוקה ואת פיזור האוכלוסייה. דהיינו, לא קיימת חפיפה מספקת בין "מפת הביקושים" לבין "מפת ההיצעים". התוצאה הברורה של מדיניות קרקעות זאת כיום (1997) היא העדר כמעט מוחלט של **מלאי קרקע מתוכננת**, שיכול היה למנוע תנודות מחירים חריפות בשוק.

6. קשרי גומלין של ענף הבנייה

ענף הבנייה הוא ענף בעל מרכיב יבוא ישיר קטן במיוחד. רק כ-3% מרכישותיו הישירות מופנות ליבוא וכל השאר מופנות כלפי המשק הישראלי. כמחצית מרכישות הענף הם מוצרי ביניים מקומיים והמחצית השנייה - ערך מוסף ענפי. רוב הרכישות המקומיות הן מענפי התעשייה ומיעוטן, כרבע מהרכישות של מוצרי ביניים - מענפי השירותים. שכר העבודה מהווה כ-40% מרכישות הענף, שיעור גבוה יחסית במשק. מהשוואת ענף הבנייה לשאר הענפים במשק עולים האפיונים הבאים:

- א. הענף הוא בעל מרכיב יבוא ישיר נמוך יחסית לשאר ענפי המשק (מרכיב יבוא ישיר של כ-3% לעומת כ-12% של כלל ענפי המשק);
- ב. להוצאות השכר משקל גבוה בתפוקה (כ-40% לעומת כ-34% בכלל ענפי המשק).

השפעתו הכוללת של ענף הבנייה על המשק אינה מתמצית ברכישות הישירות של הענף. גידול בתפוקת ענף הבנייה מביא לתגובת שרשרת, כאשר הענף מגדיל את רכישותיו מענפי המשק האחרים ואילו מצדם מגדילים את תפוקתם על-ידי רכישות נוספות מענפי משק מקומיים ומיבוא. ההשפעה הבולטת של גידול בתפוקת ענף

ענף הבנייה ושוק הנדל"ן

הבנייה על המשק מתבטאת במקדמי התשומה הכוללים לענף הבנייה. מגודל מקדמי התשומה הכוללים עולות שתי מסקנות חשובות. האחת, מסתבר שלמרות שהיבוא הישיר של ענף הבנייה קטן יחסית (כאמור כ-3% מהרכישות) מגיע מקדם היבוא הכולל (ישיר ועקיף) לכ-20% מהתפוקה. פירושו של דבר שמכל 100 מליון דולר תוספת תפוקה של ענף הבנייה, נובעת תוספת יבוא של כ-20 מליון דולר ותוספת תוצר מקומי של כ-80 מליון דולר. להלן מקדמי התשומה הכוללים של ענף הבנייה (אחוז):

בנייה למגורים	בנייה אחרת	
20.0	21.2	יבוא (כולל מסים)
4.3	2.4	מסים מקומיים
-2.9	-3.3	תמיכות
65.8	63.0	שכר
12.8	16.7	ערך מוסף אחר
100.0	100.0	סה"כ

המסקנה השנייה היא כי השכר מהווה קרוב לשני שליש מתפוקת הענף. פירושו של דבר שמכל 100 מליון דולר תוספת תפוקה בענף הבנייה, נובעת תוספת של כ-65 מליון דולר תמורה לעבודה. חישוב המקדמים הכוללים נוגע בעיקר להבנת ההשפעה הכוללת של תוספת תפוקה בענף הבנייה על המשק, בעיקר כשעולה לדיון נושא כמו השפעת גל העלייה על המשק.

7. סקירת הסביבה העסקית וניתוח כלכלי של מגזר הבנייה למגורים

א. מבוא

שנת 1996 אופיינה כשנת מפנה בפעילות מגזר הבנייה למגורים. לאחר 6 שנות גאות, בענף הבנייה בכללותו, שניזונה ברובה ממגזר הבנייה למגורים, אך גם מגאות נרחבת במגזרי הנדל"ן המניב, נכנס הענף בכללותו להאטה ברורה. ראשית ההאטה נצפה במגזרי הנדל"ן המניב, שבחלקם הגיעו לרוויה כבר במחצית השנייה של 1995. מאמצע 1996 (תחילת יוני), התפשטה ההאטה גם לתחום הבנייה למגורים. ההאטה המעמיקה בענף הבנייה מצטרפת לגורמים נוספים המושכים (ונמשכים) את המשק כולו להאטה ומיתון. שנת 1995 הסתיימה עם כ-63,000 התחלות בנייה למגורים. לראשונה מאז שנת 1991 עברה כמות התחלות הבנייה השנתית את הביקוש השנתי לתוספת דירות שנאמד ב-50,000 עד 55,000 יחידות דיור, בחלוקה הבאה:

- א. עולים כ-15,000-18,000 יחידות דיור ;
- ב. זוגות צעירים כ-25,000 יחידות דיור ;
- ג. גריטה ופינוי נטו כ-2,000 יחידות דיור ;
- ד. משקיעים ומשפרי דיור כ-5,000-10,000 יחידות דיור.

ניתוח סטטיסטי ארוך טווח, מצביע על-כך שהיחס בין הביקוש השנתי לתוספת יחידות דיור, לבין מספר התחלות הבנייה למגורים (שמהווה אינדיקטור מרכזי להיצע השנתי של יחידות דיור) מהווה גורם מרכזי למחזורי העסקים במגזר המגורים. יחס זה הוא גם הגורם המרכזי שקובע את מגמות המחירים בענף. בחינת השינויים במחירי הדירות בישראל, מראה שדרושה הצטברות של עודפי היצע של דירות (עודף התחלות בנייה למגורים על הביקוש השנתי שהוצג לעיל) לפחות במשך שנתיים רצופות כדי שיתחיל תהליך משמעותי של ירידת מחירים במגזר המגורים. פילוח "עדין" יותר של הביקוש למגורים יכול לאפשר בהקשר זה זיהוי וחזוי מחזורי עסקים במגזרי משנה של מגזר המגורים.

מגמת המחירים בשנת 1997 (במגזר המגורים), נובעת איפוא (במידה רבה)

מסיכום ההתרחשויות הכמותיות בשוק כפי שקרו בשנת 1995 ו-1996, כאשר:

התחלות בנייה למגורים - מספר התחלות הבנייה למגורים הגיע בשנת 1996 ל-53,000 יחידות דיור, מהן כ-19,000 התחלות בנייה ביוזמה ציבורית (הבנייה עצמה היא פרטית כמובן).

שיווק קרקעות - היקף שיווק הקרקעות הגיע בשנת 1996 ל-35,000 יחידות דיור, דהיינו, ירידה של כ-20% לעומת שיווק הקרקעות בשנת 1995. בשנת 1997 צפוי שיווק קרקע ל-36,000 יחידות דיור, בנתון זה גלום משבר היצע אפשרי בעתיד. משמעות נתונים כמותיים אלה היא, שלמעשה אין ב-1997 פוטנציאל אמיתי לירידה ריאלית במחירי הדירות, שכן לא נוצר עודף אמיתי ב-1996, שיכול היה יחד עם עודף ההיצע שהיה ב-1995, להביא לירידת מחירים אמיתית של 10% ומעלה. נתוני התחלות הבנייה לשנת 1997 מצביעים על סיכוי קטן ביותר לירידת מחירים גם ב-1998, תיתכן ירידה כזאת עם תחול ירידה חריפה בהיקף העלייה. עם זאת יכול להתפתח בענף תסריט משברי, עקב ירידה זמנית בקצב רכישת הדירות. התפתחות של תסריט כזה יכולה לנבוע מקצב מכירה איטי מהמתוכנן, בשל מיתון במשק, שיכניס גורמי בנייה למשבר מול המערכת הבנקאית, עקב חריגה ממסגרות האשראי המתוכננות. בתנאים אלה עלולים גורמי בנייה להידחף, בעיקר על-ידי המערכת הבנקאית, למכירת דירות בהולה עם ירידת מחירים מהותית (10% ומעלה). המשך משבר זה עלול להיות עליית מחירים חדה, עקב היצע קטן מהדרוש. ליצירת תהליך של עליית מחירים, די בעודף ביקוש של כ-5,000-10,000 יחידות דיור בשנה נתונה. ניתן להניח שהתפתחות תסריט משברי תוביל לעליית מחירים מהותית.

ב. תפוקת ענף הבנייה למגורים

עיקר תפוקת ענף הבנייה מיועדת באופן "מסורתי" למגזר המגורים שמהווה כ-60% עד 70% מתפוקת הענף. תחום המגורים התאפיין בשנים האחרונות בחוסר יציבות בולט, שנבע מהסתגלות איטית לרמת הצרכים החדשה, שנוצרה בעיקר עקב גל העלייה מראשית שנות ה-90, קושי בולט לשחרר "צווארי בקבוק", בעיקר בתחום הקרקעות והתאמה לקויה של אזורי הבנייה לאזורי הביקוש. כתוצאה ממכלול

הגורמים הללו נפל היקף התחלות הבנייה השנתיות משנת 1992 ואילך (למעט שנת 1995) מהתוספת השנתית של דירות, שנדרשת עבור מכלול המגורים.

לאורך שנים אלה הצטברו גירעונות שנתיים בהיקף שנע בין 10 ל-20 אלף יחידות דיור. גירעונות בנייה שנתיים אלה הם שלחצו את מחירי הדירות כלפי מעלה. בתחום גודל הדירות תימשך מגמת ההתקרבות בין גודל הדירות שביזומה פרטית לגודל הדירות שביזומה ציבורית, עקב הטיית תמהיל הדירות שביזומה פרטית לכיוון הדירות הקטנות יותר, 2-3 חדרים. הטייה זו נובעת מאפשרות שיווק נוחות יותר של הדירות הקטנות. בנוסף לגורמים הענפיים שהוצגו לעיל הולך ומתפתח שינוי מבני מסוים בביקוש. שינוי זה נובע מעליית ההכנסה לנפש בישראל, הביקוש לצמודי קרקע הולך וגדל וצפוי להגיע להיקף של כ-25% מהביקוש הכולל לתוספות דיור¹. עקב מחסור צפוי בסחורה זאת בעתיד, צפויה עליית מחירים ניכרת במגזר שוק זה, שעיקר ההיצע שלו יגלוש לאזורי פריפריה.

ג. מגמות במיקום ואפיון הבנייה למגורים

מדיניות פיתוח הנדל"ן בישראל מושתתת על הנחות מרחביות כדלקמן:

1. הבנייה למגורים תתרכז ביישובים קיימים מתוך כוונה לעבות יישובים קיימים ולא להקים יישובים חדשים. דהיינו יצירת דגם פיתוח מדלג, שיתרכז בפיתוח מוקדי מגורים אורבניים קיימים תוך שמירת אזורי חיץ ירוקים;
2. פיתוח אזורי התעסוקה יתבסס על הצרכים הנובעים מגידול האוכלוסייה, תוך מתן עדיפות לגודל (דהיינו, העדפת אזורי תעשייה ותעסוקה גדולים);
3. פיתוח ושיפור מערכת תחבורה פנימית, שתאפשר גישה פנימית טובה בכל "מרחב תחרותי"² של מגורים ותעסוקה. על-ידי כך יצטמצם העומס על תשתית התחבורה הבין-אזורית.

¹ תופעה כזאת נצפתה במדינות המפותחות בעולם, שבהן התוצר לנפש הגיע ועבר את התוצר לנפש בישראל.

² "מרחב תחרותי" בתחום המגורים מוגדר כמרחב גיאוגרפי בו מצויים פתרונות דיור, בעלי אפיונים דומים, שבחירה בכל אחד מהם, מאפשרת המשך השענות, על אותו מקום תעסוקה.

כפועל יוצא מההנחות המרחביות הללו צפויה התפתחות של שלשה מוקדים אורבניים עיקריים בישראל:

המוקד האורבני הצפוני, שישתרע במרחב חיפה - קריות - מגדל העמק ;
המוקד האורבני המרכזי, שישתרע בתחומי המשולש הרצליה - רחובות - ירושלים ;
המוקד האורבני הדרומי - שישתרע במרחב באר שבע - דימונה - ערד.
בתוך שבין המוקדים הללו, צפוי ניסיון לשמר את השטחים הפתוחים תוך ריסון מרבי של הפיתוח האורבני. ניתוח כלכלי של קרקעות ומוצרי נדל"ן סופיים אחרים, חייב להישען על מגמות פיתוח אלה, שתקבענה הן את הישימות התכנונית והן את הפוטנציאל הכלכלי של המוצרים.

8. סקירת הסביבה העסקית וניתוח כלכלי של מגזר הבנייה לתעשייה

א. אפיון הביקוש לשטחים מבונים לתעשייה

הביקוש למבני תעשייה, לטווח ארוך, נגזר מהמשתנים העיקריים הבאים:

א. גודל אוכלוסייה, שממנה נגזר היקף המועסקים ;

ב. קצב הצמיחה ;

ג. זמינות מקורות כספיים לטווח ארוך במחיר כסף מתאים.

ניתוח סדרות נתונים לטווח ארוך מצביע על יציבות ברורה של הקשר בין גודל האוכלוסייה לבין אחוז ההשתתפות של כוח האדם והיקף המועסקים בתעשייה מתוך אחוז המשתתפים. לכן הגורם מרכזי הראשון שממנו נגזר את הביקוש הצפוי למבני תעשייה הוא תחזיות האוכלוסייה. אלה יכתיבו, בהנחות מתאימות על רמת התעסוקה, את ההיקף המשוער של משתתפים ושל מועסקים בתעשייה. ההיקף המשוער של מועסקים בתעשייה יכתיב, כפי שנראה בהמשך, את היקף הביקושים על ציר הזמן, למבני תעשייה.

ב. שלבים בגזירת הביקושים למבני תעשייה

תהליך הערכת הביקושים לשטחים מבונים לתעשייה מתבסס על ששה שלבים כדלקמן:

שלב א: קביעת גודל האוכלוסייה הרלבנטי לנקודת החישוב

גודל האוכלוסייה הוא נתון מרכזי ראשוני לחישוב הביקוש לשטחים מבונים לתעשייה. תחזיות משרד הפנים (לפני גל העלייה מבריה"מ) צפו אוכלוסייה של 5 מליון נפש בשנת 1995 ו-7 מליון בשנת 2010. תחזית זו עודכנה על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על-פי תרחישים שונים של היקף העלייה. האוכלוסייה בשנת 1994 מנתה 5.3 מליון נפש, לא כולל יהודה שומרון וחבל עזה. בשנת 1995 מנתה אוכלוסיית המדינה כ-5.6 מליון נפש (ללא יהודה שומרון וחבל עזה), כולל התוספת של גל העלייה אשר מסתכם בלמעלה מ-750,000 עולים עד סוף שנת 1996. גל העלייה עתיד להימשך בקצב של כ-50,000-60,000 עולים לשנה בשנים 1997 ו-1998. לאחר מכן ירד הקצב השנתי ל-40,000-50,000 עולים, עד שנת 2003. לאחר מכן ירד הקצב השנתי ל-30,000 עולים עד שנת 2010.

שלב ב: חישוב גודל האוכלוסייה בגיל +15

אוכלוסיית בני ה-15+ רשאית על פי חוק לצאת לעבודה. על-מנת לקבוע מגמות לעתיד נסתכל על שיעור זה לאורך השנים 1970-1995. בשנים אלה ניכרה עלייה הדרגתית בשיעור אוכלוסיית בני ה-15+ מסך האוכלוסייה. באופן כללי היוותה אוכלוסייה זאת כ-67%-69% מכלל האוכלוסייה. ההערכה היא שבשנת 2010 תגיע אוכלוסייה זו ל-70% מכלל האוכלוסייה, דהיינו, ל-4.9 מליון נפש.

שלב ג: חישוב היקף השייכים לכוח העבודה האזרחי

"שייכים לכוח העבודה האזרחי" מוגדרים באופן הבא: כל האנשים מגיל +15 שהיו "מועסקים" או "בלתי מועסקים" ב"שבוע הקובע". בשנים 1970-1995 ניכרת עלייה מתמשכת עד ל-53.6% בחלקם של השייכים לכוח העבודה מכלל האוכלוסייה מגיל +15. להערכתנו יציבות זאת תימשך ולכן יש להניח ששיעור

השייכים לכוח העבודה האזרחי מתוך אוכלוסיית בני ה-15+ בשנת 2010 יעמוד על כ-54%, דהיינו כ-2.6 מיליון נפש.

שלב ד: חישוב היקף המועסקים והבלתי מועסקים

"מועסק" מוגדר על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כדלקמן: כל האנשים שעבדו לפחות שעה אחת ב"שבוע הקובע" בעבודה כלשהי תמורת שכר, רווח או תמורה אחרת. בשנים 1970-1984 נע שיעור המועסקים מהשייכים לכוח העבודה האזרחי בין 94%-ל-97% ושיעור הבלתי מועסקים נע בין 3%-ל-6%. בשנים 1985-1995 ירד שיעור המועסקים והגיע לכ-93%. להערכת שיעור המובטלים יש כמובן השפעה ישירה על המספר הכולל המשוער של המועסקים במשק בנקודת החישוב.

שלב ה: חישוב היקף המועסקים בתעשייה

ב-20 השנים האחרונות ניתן להבחין במגמת ירידה איטית בשיעור המועסקים בתעשייה מכלל המועסקים. מגמה זו אופיינית לארצות מפותחות בעולם. שיעור המועסקים בתעשייה בישראל (מכלל המועסקים) עומד כיום על כ-21%.

שלב ו: גזירת תחזית הביקושים לשטחי תעשייה

כדי לקבל הערכה של הביקושים למבני תעשייה נשאר עוד לאמוד את השטח הבנוי של מבני תעשייה הדרוש בממוצע למועסק בתעשייה. בסקר שנערך על קובץ מפעלים של משרד המסחר והתעשייה הכולל 2,000 מפעלים, נאספו נתונים על שטח בנוי ושטח קרקע למועסק לפי ענפים. במהלך הסקר חולקו ענפי התעשייה ל-2 סקטורים עיקריים:

1. סקטור תעשיות עתירות שטח, דהיינו, ענפים בהם **שטח הקרקע** למועסק מעל

250 מ"ר ושטח הבנייה מעל 70 מ"ר, לדוגמא:

א. תעשיות מוצרים כימיים ומוצרי נפט: 70.0 מ"ר בנוי לעובד;

ב. תעשיות מוצרי מינרליים אל-מתכתיים: 75.5 מ"ר בנוי לעובד;

- ג. תעשייה בסיסית של ברזל ופלדה: 71.2 מ"ר בנוי לעובד ;
 ד. תעשיות כלי הובלה: 133.9 מ"ר בנוי לעובד.
 2. **סקטור תעשיות אחרות**, כל שאר התעשיות למעט תעשיות עתירות שטח לדוגמא:
 א. מזון, משקאות וטבק: 53.4 מ"ר בנוי לעובד ;
 ב. עור ומוצריה: 29.7 מ"ר בנוי לעובד ;
 ג. דפוס והוצאה לאור: 35.2 מ"ר בנוי לעובד.

כמו כן ישנן הערכות באשר להתפלגות אחוז המועסקים בתעשיות עתירות שטח לפי מחוזות ונפות.

שטח הבנייה מוגדר, כשטח "נטו" שהוא הסכום המצטבר של שטחי המפלסים במבני המפעל כולל כל המבנים המקורים המשמשים לתעשייה, אחסנה, משרדים וכו'. על-ידי הכפלת מספר המועסקים בתעשייה לפי מחוזות ונפות בגודל השטח הבנוי הנדרש למועסק, קיבלנו את הביקושים לשטחי תעשייה בנויים לפי מחוזות ונפות. להדגמת תהליך החישוב שהוזכר להלן הביקוש לשטחים מבונים לתעשייה בישראל בפריסה מחוזות ונפתית, בשנת 1996.

הביקוש לשטחים מבונים לתעשייה בחלוקה למחוזות ונפות בשנת 1996

שטחים מבונים (אלפי מ"ר)	מחוז/נפה
2,982	מחוז ירושלים
4,680	מחוז הצפון
497	נפת צפת
464	נפת כנרת
1,487	נפת יזרעאל
2,232	נפת עכו
3,396	מחוז חיפה

ענף הבנייה ושוק הנדל"ן

שטחים מבונים (אלפי מ"ר)	מחוז/נפה
2,321	נפת חיפה
1,075	נפת חדרה
4,458	מחוז המרכז
1,095	נפת השרון
1,515	נפת פתח-תקוה
649	נפת רמלה
1,199	נפת רחובות
4,744	מחוז תל-אביב
3,488	מחוז הדרום
1,262	נפת אשקלון
2,226	נפת באר-שבע
23,748	סה"כ

ג. תחזית הביקושים לשטחים מבונים לתעשייה בשנת 2010

להשלמת התמונה אנו מביאים להלן תחזית של היקף השטחים המבונים לתעשייה שידרשו בשנת 2010. התחזית נגזרת מתחזיות האכלוס, המבנה התעסוקתי ותפרוסת האוכלוסייה והפיתוח בישראל.

הביקוש לשטחים מבונים לתעשייה בחלוקה למחוזות ונפות בשנת 2010

שטחים מבונים (אלפי מ"ר)	מחוז/נפה
4,617	מחוז ירושלים
7,777	מחוז הצפון

שטחים מבונים (אלפי מ"ר)	מחוז/נפה
959	נפת צפת
968	נפת כנרת
2,044	נפת יזרעאל
3,806	נפת עכו
4,714	מחוז חיפה
2,942	נפת חיפה
1,772	נפת חדרה
6,047	מחוז המרכז
1,557	נפת השרון
1,975	נפת פתח-תקוה
865	נפת רמלה
1,650	נפת רחובות
6,059	מחוז תל-אביב
5,290	מחוז הדרום
1,860	נפת אשקלון
3,430	נפת באר-שבע
34,504	סה"כ

9. סקירת הסביבה העסקית וניתוח כלכלי של מגזר המסחר

א. מבוא

בעשור השנים האחרון אנו עדים למהלך מתמשך ומואץ של שינוי מהותי בתחום המסחר הקמעונאי בישראל. מרכזים מסחריים שנוצרו והתפתחו בהדרגה, כמרכזי מסחר ושירות לשכונות ואוכלוסיות וכתוצאה מכך התפתחו למעשה ללא יד מרכזית מכוונת (יד מרכזית בכל מרכז מסחרי) הולכים ומצטמצמים, כשבמקומם צומחים מרכזים מסחריים חדישים, עם תפיסה מרכזית ממוקדת.

המרכזים החדשים משקפים מודרניזציה בתחום הבינוי והארגון ובעיקר תפיסות שיווקיות חדשות, תוך ניסיון להתאים את תהליכי המסחר להתפתחות שחלה בהכנסות בטעמים ובתפיסות הבילוי של האוכלוסייה.

ב. הגדרות ומגמות

כרגיל מוגדר מרכז מסחרי כ"קבוצת יחידות מסחריות המתוכננות, מתפתחות ומנוהלות כיחידה אחת, נמצאות (בדרך כלל) בבעלות אחת וקשורות במיקום, גודל וסוג החנויות לאוכלוסיות היעד. הבעלים מספק גם מקומות חנייה באתר עצמו בהתאם לגודל וסוג החנויות. בדרך כלל ניתן לזהות קשר ישיר בין הרמה הכלכלית של האוכלוסייה לבין התפתחות מרכזים מסחריים. ככל שרמת ההכנסות עולה, נוטה ההתנהגות הצרכנית לכיוון של הגדלת השימוש במרכזים מסחריים מתוחכמים, אשר מותאמים לכך על-ידי:

- א. אספקת מגוון מספיק של סחורות ושירותים, כולל בילוי בצורה מקובצת;
- ב. שטחי חנייה מספיקים;
- ג. עורקי תנועה וגישה נוחים. זאת לעתים על-ידי יציאה ממרכזי הערים שנסתמו;
- ד. מיקום סמוך למרכזי אוכלוסייה חדשים בפרברים.

אפיון כזה של מרכזים מסחריים ניתן ליצור במרכזי אוכלוסייה חדשים ללא הצפיפות של מרכזי הערים הגדולות.

ג. סוגי מרכזים מסחריים

הדרוג של מרכזים מסחריים נגזר מהמושגים הבאים: **טווח מוצר** - המרחק שבו הביקוש למוצר יורד ל-0. דהיינו, ממרחק גדול יותר לא יבואו לקנות את המוצר; **סף כניסה** - גודל שוק מינימלי שמוצר זקוק לו כדי להתקיים. לאור זאת מוגדרים המרכזים המסחריים ב-3 קטגוריות:

קטגוריה 1: מרכז שכונתי/מרכז קירבה

מרכז כזה יאכלס חנות "עוגן" שתהיה בדרך כלל סופרמרקט שכונתי, עם מספר חנויות סביבו. השטח המסחרי של מרכז כזה יהיה 3,000-10,000 מ"ר. עורף האוכלוסייה הדרוש למרכז כזה הוא כ-5,000-50,000 נפש.

קטגוריה 2: מרכז אזורי/בין שכונתי

מרכז כזה יאכלס חנות "עוגן" גדולה אחת (בדרך כלל שתיים) שתהיה בדרך כלל כלבו או סופרמרקט גדול, עם מגוון חנויות כולל מתחרות מסביבו. השטח המסחרי של מרכז כזה יהיה כ-10,000-30,000 מ"ר. עורף האוכלוסייה הדרוש למרכז כזה הוא כ-50,000-100,000 נפש.

קטגוריה 3: מרכז מחוזי/בין עירוני

מרכז כזה יאכלס מספר "עוגנים" בדמות חנויות כל-בו או סופרמרקטים מסוגים שונים. מסביבם יתרכזו למעלה מ-100 חנויות ועסקים שונים במגוון תחומים. בעיקר מוצרי חיפוש (הלבשה, הנעלה) אך גם מוצרי נוחות. כמו כן יכיל מרכז מסחרי כזה מרכז בילוי (בתי קולנוע, מכונות משחק וכדומה), מסעדות ובתי קפה. השטח המסחרי של מרכז כזה יהיה כ-30,000-100,000 מ"ר. עורף האוכלוסייה הדרוש למרכז כזה הוא כ-150,000-500,000 נפש.

בישראל "טווח המוצר" קצר יותר ו"סף הכניסה" מצומצם יותר, עקב גודל המדינה מחד וגיוון המוצרים מאידך. עם זאת עדיין קיים דרוג דומה של מרכזים, אם כי השטח המסחרי של המרכזים קטן יותר ועורף האוכלוסייה של כל מרכז מצומצם יותר. לדוגמא: קניון איילון (חלוץ הקניונים בארץ) הנחשב בארץ למרכז

מחוזי/בין עירוני ונכון להיום למוצלח מכולם, מכיל 25,000 מ"ר מסחרי ברוטו בלבד, עם 2 "עוגנים" (מודל דו-קוטבי).

ד. מרכזים מסחריים בישראל

המרכזים המסחריים בישראל צמחו על רקע שונה מזה שהביא לצמיחת מרכזים מסחריים בחו"ל. גלי העלייה מחד והניסיונות לפיזור אוכלוסייה מאידך, הם שהביאו באופן טבעי להקמת מרכזי מסחר ושירותים ולא עלייה בהכנסה הפנויה ובזמן הפנוי. המרכזים המסחריים שנבנו יועדו לצמוח עם האוכלוסייה ולשרתה. המהלך כולו לא הביא בחשבון התאמות של המרכזים לצורכי האוכלוסייה והתפתחותה. כתוצאה מכך צמחו מרבית המרכזים המסחריים בארץ לרמה של מרכזי קירבה בלבד, עם ריבוי חנויות ריקות וחנויות רבות ל"מוצרי חיפוש" ללא הצדקה כלכלית אמיתית.

בראשית שנות ה-80, עם היווצרות מכלול תנאים הדרושים להתפתחות מרכזים מסחריים בדרגות גבוהות יותר, החלו לקום ולצמוח מרכזים מסחריים גדולים, כשהראשון והמוביל (עד היום), שממוקם במקום המובחר ביותר הוא "קניון איילון". בעקבותיו הוקמו ומוקמים כיום מרכזים מסחריים רבים (למעלה מ-60 קניונים מתפקדים כיום בארץ). חלק נכבד מהם עם מגבלות קשות של מיקום, חנייה וניהול מרכזי.

ה. רקע כלכלי כללי

הרכב ענפי של עסקים

העסקים במרכזים המסחריים מתחלקים ל-2 קטגוריות עיקריות:

קטגוריה 1: עסקי מסחר

בקטגוריה זו כלולים: מזון, הלבשה, הנעלה, רהיטים, מכשירי חשמל וברי קיימא אחרים, מחשבים, מתנות ותכשיטים, מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים, בתי מרקחת וקוסמטיקה, צעצועים ומוצרים לתינוקות, רשתות שיווק (סופרמרקט, כלבו

ואחרים), אחרים.

קטגוריה 2: עסקי שירותים

בקטגוריה זאת כלולים: בנקים, מספרות, מכבסות, מסעדות, קיוסקים ומזנונים, שירותי תיווך, ביטוח, אחרים.

בדרך כלל מהווה קטגוריה 1 כ-68% מהעסקים בקניונים, קטגוריה 2 מהווה כ-27% מהעסקים וכ-5% מהעסקים סגורים (מסיבות שונות). עיקר העסקים בקטגוריה 1 הם מתחום ההלבשה והנעלה, מכשירי חשמל וברי קיימא אחרים וכן מתנות ותכשיטים. עיקר העסקים בקטגוריה 2 הם מתחום השירותים העסקיים (בנקים + ביטוח, שירותי תיווך שונים) וכן מסעדות, מזנונים וקיוסקים.

הרכב העסקים בקניונים שונה מהרכב עסקי המסחר הקמעונאי כולו בארץ. ההרכב בקניונים מותאם לאוכלוסיות המטרה שלהם, השונות מהאוכלוסייה הממוצעת בארץ. בולט חלקן הנמוך של חנויות המזון בקניונים כ-10%, לעומת כ-37% מסך המסחר הקמעונאי בארץ. חלקם הגבוה של עסקי ההלבשה בקניונים כ-32% לעומת 22% מסך המסחר הקמעונאי בארץ.

הבדלים אלה ואחרים אינם מקריים והם מתאימים למתרחש במרכזים מסחריים בעולם כולו. ריכוז העסקים בתחום "מוצרי החיפוש" נובע מנכונות הצרכן לנסוע (לעתים מרחק ניכר) לצורך קנייתם, תוך השוואת מחירים ואיכות. לעומת זאת יש לו נכונות נמוכה לנסיעות לרכישת "מוצרי נוחות" מחוץ לתחום מגוריו הקרוב.

1. שטח

כ-18% מהעסקים במרכזים מסחריים הם בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר. כ-23% מהעסקים משתרעים על שטח של כ-21-30 מ"ר. כ-32% מהעסקים משתרעים על כ-31-50 מ"ר. כ-18% מהעסקים משתרעים על כ-51-100 מ"ר. רק 2% משתרעים של שטח גדול מ-1,000 מ"ר.

דהיינו כ-41% מהעסקים הם קטנים עם שטח של עד 30 מ"ר. 54% מהעסקים

הם בינוניים, עם שטח של 200-30 מ"ר. 5% מהעסקים משתרעים על יותר מ-200 מ"ר.

ז. חישוב מצאי מבנים למסחר (כולל שירותי דרך) בשנת 1996

מתודולוגיה

בשלב ראשון יש להעריך את מצאי מבני המסחר בנפרד מהבנייה השוטפת לעסקים ולמסחר. לצורך כך ובהתייחס לנתונים לעיל, אמדנו סטטיסטית את הקשר שבין שטח גמר הבנייה למשרדים ולעסקים, לבין השינוי השנתי במספר המועסקים במשרדים והשינוי השנתי במספר המועסקים במסחר, בחנויות ובמרכזים מסחריים.

ככלל, אנו מגדירים כ"עסק מסחרי" כל עסק אשר יכול לשמש כחנות. קביעת מספר המועסקים בכל אחד מהסקטורים - משרדים ומסחר - נעשתה לפי מספר ומשקל המועסקים בענפים הכלכליים הרלבנטיים לכל סקטור.

בשלב שני ניתחנו את הקשר בין גמר בנייה למשרדים ועסקים למספר המועסקים. הקשר בין שטח גמר הבנייה למשרדים ועסקים לבין השינוי השנתי במספר המועסקים, בכל אחד משני הסקטורים, הוגדר על-ידי ניתוח סדרה עתית, עבור נתוני השנים 1979-1995. ההנחה העומדת מאחורי ניתוח זה היא כי גמר הבנייה למסחר בשנה מסוימת מביאה באופן ישיר לשינוי במספר המועסקים באותה שנה. כלומר, ההחלטות המתקבלות על הקמת בתי מסחר חדשים או הרחבת בתי מסחר קיימים מביאה להתחלת בנייה. עם סיום הבנייה, כפועל יוצא מהצורך להפעיל את העסק, מגיעה הדרישה להגדלת מספר המועסקים, ולכן מיד עם גמר הבנייה יתרחש שינוי במספר המועסקים.

תוצאות

העברת סדרה עתית בין נתוני גמר הבנייה למסחר ועסקים לבין השינוי במספר המועסקים במסחר ועסקים מצביעה על צורך של 17.7 מ"ר למועסק (התוצאה הסטטיסטית התקבלה ברמת מובהקות גבוהה).

חישוב מצאי מבנים למסחר - 1996

לאחר מציאת השטח הממוצע ברוטו למועסק במסחר, ניתן לשלב ממצא זה עם מספר המועסקים במסחר ולהעריך את מצאי מבני המסחר. לא נפרט כאן את ההתפלגות התעסוקתית במסחר לפי מחוזות ונפות לשנת 1996, אלא נציג ישירות את מצאי שטחי המסחר לפי מחוזות ונפות לשנת 1996.

מצאי שטחי מסחר - 1996

מחוז/נפה	שטח המצאי של מבני מסחר 1996 (אלפי מ"ר)	חלק באחוזים מסך כל השטח
מחוז ירושלים	492.9	10.2
מחוז הצפון	647.7	13.4
נפת צפת	61.3	
נפת כנרת	95.1	
נפת יזרעאל	230.3	
נפת עכו	261.0	
מחוז חיפה	581.0	12.0
נפת חיפה	428.9	
נפת חדרה	152.1	
מחוז המרכז	1,062.7	22.0
נפת השרון	245.1	
נפת פתח תקווה	409.9	
נפת רמלה	111.9	
נפת רחובות	295.8	

ענף הבנייה ושוק הנדל"ן

מחוז/נפה	שטח המצאי של מבני מסחר 1996 (אלפי מ"ר)	חלק באחוזים מסך כל השטח
מחוז תל אביב	1,569.8	32.4
מחוז הדרום	485.9	10.0
נפת אשקלון	196.4	
נפת באר-שבע	289.5	
סה"כ ארצי ³	4,840.0	100.0

ה. תחזית הביקוש לשטחים מבונים למסחר בשנת 2001

להשלמת התמונה אנו מביאים להלן תחזית של הביקושים לשטחים מבונים למסחר שידרשו בשנת 2010. התחזית נגזרת מתחזיות האכלוס, הצמיחה הכלכלית, ההכנסה לנפש (כושר קנייה של האוכלוסייה) ותפרוסת האוכלוסייה על-פי רמת הכנסה לנפש.

הביקוש לשטחים מבונים למסחר בשנת 2010 בחלוקה למחוזות ונפות

מחוז/נפה	שטחים מבונים למסחר (אלפי מ"ר)
מחוז ירושלים	727
מחוז הצפון	927
נפת צפת	92
נפת כנרת	143
נפת יזרעאל	347

³ ללא יהודה, שומרון וחבל עזה.

ניהול נדל"ן

שטחים מבונים למסחר (אלפי מ"ר)	מחוז/נפה
345	נפת עכו
876	מחוז חיפה
647	נפת חיפה
229	נפת חדרה
1,611	מחוז המרכז
369	נפת השרון
618	נפת פתח-תקוה
169	נפת רמלה
455	נפת רחובות
2,366	מחוז תל-אביב
739	מחוז הדרום
296	נפת אשקלון
443	נפת באר-שבע
7,261	סך הכל ארצי⁴

⁴ ללא יהודה, שומרון וחבל עזה.

10. סקירת הסביבה העסקית וניתוח כלכלי של מגזר הבנייה למשרדים

א. כללי

בשנים 1992-1996 הפך תחום הבנייה למשרדים לתחום פעילות והתעניינות מרכזי של יזמי נדל"ן וקבלנים. ככלל מאופיין שוק המשרדים בריכוזיות רבה המתבטאת בקיום ריכוזים "גדולים" של שטחי משרדים במוקדים האורבניים העיקריים (תל-אביב, ירושלים, חיפה, באר שבע) וכמויות "אפסיות" של משרדים בשטחי הפריפריה. כן מאופיין השוק בכך שחלק מהביקוש לשטחי משרדים "פוגש" היצע בדירות מגורים. אולם ניכרת מגמה ברורה של שינוי בנקודה זאת, כאשר שינוי בהרגלי הצריכה, מוביל להסטת הביקוש למבני משרדים ייעודיים עם שירותים נלווים במקום נגיש ומרכזי. מגמה זאת צפויה להמשך עם התייצבות מחודשת של תהליך הצמיחה במשק.

הגאות הבולטת במגזר המשרדים בשנים 1992-1996, שהתבטאה בעליות מחירים ניכרות, הובילה לפעילות יזמית נרחבת, שחלק נכבד ממנה הגיע לבשלות לקראת סוף 1996. בתנאים אלה מסתמנת כיום (1997) רוויה במוקדי הביקוש העיקריים. ניתוח הפוטנציאל הכלכלי במגזר זה מחייב איפוא הערכה של הביקושים הצפויים מול ההיצע הזמין (דהיינו, המצוי בשלבי ייזום מתקדמים, עם ישימות תכנונית גבוהה).

ב. חישוב מצאי השטחים המבונים למשרדים בשנת 1996

מתודולוגיה

חישוב מצאי השטחים המבונים למשרדים נערך ב-2 שלבים כדלקמן:

בשלב ראשון אמדנו סטטיסטית את הקשר שבין שטח התחלות הבנייה למשרדים ולעסקים, לבין השינוי השנתי במספר המועסקים במשרדים והשינוי השנתי במספר המועסקים בעסקים (בחנויות ובמרכזים מסחריים). ככלל, הגדרנו כ"משרד" כל מה

שאינו יכול לשמש כחנות. כלומר, הכוונה למשרדים הממוקמים בבניינים ולא לעסקים כדוגמת משרדי נסיעות וסניפי בנקים הממוקמים בין חנויות במרכז מסחרי (שכונתי, אזורי או בינעירוני). קביעת מספר המועסקים בכל אחד מהסקטורים - משרדים ועסקים - נעשתה לפי מספר ומשקל המועסקים בענפים הכלכליים הרלבנטיים לכל סקטור.

בשלב שני ניתחנו את הקשר בין התחלות בנייה למשרדים ועסקים למספר המועסקים. הקשר בין שטח התחלות בנייה למשרדים ועסקים לבין השינוי השנתי במספר המועסקים, בכל אחד משני הסקטורים, הוגדר על-ידי ניתוח סדרה עתית, עבור נתוני השנים 1979-1995.

ההנחה העומדת מאחורי בחינה זו היא כי התחלות הבנייה למשרדים ולעסקים בשנה מסוימת קשורות באופן ישיר לשינוי במספר המועסקים באותה שנה. כלומר, תוספת של כל מועסק גוררת התחלת בנייה בהיקף מסוים.

ג. אפיון הקשר הסטטיסטי

העברת סדרה עתית בין נתוני התחלת הבנייה לעסקים ולמשרדים לבין הנתונים על שינוי מספר מועסקים, מצביעה על כך שכל מועסק נוסף במשרדים גורר בממוצע התחלת בנייה של כ-14 מ"ר (ברוטו) באותה שנה.

ד. חישוב מצאי השטחים המבונים למשרדים בשנת 1996

לאחר מציאת השטח הממוצע ברוטו למועסק במשרדים, ניתן לשלב ממצא זה עם מספר המועסקים במשרדים, על-פי המבנה התעסוקתי, ולהעריך את מצאי מבני המשרדים. משילוב הנתונים על מספר המועסקים במשרדים עם הממצא לגבי שטח ממוצע למועסק שהוצג לעיל, מתקבל המצאי של שטחים מבונים למשרדים, בכל סוגי המבנים. לא נפרט כאן את ההתפלגות התעסוקתית במשרדים לפי מחוזות ונפות לשנת 1996, אלא נציג ישירות את מצאי שטחי המשרדים לפי מחוזות ונפות לשנת 1996.

מצאי שטחים מבונים למשרדים בשנת 1996

שטחים מבונים למשרדים (אלפי מ"ר)	מחוז/נפה
713.1	מחוז ירושלים
596.1	מחוז הצפון
70.7	נפת צפת
57.7	נפת כנרת
226.7	נפת יזרעאל
241.0	נפת עכו
777.6	מחוז חיפה
612.5	נפת חיפה
165.1	נפת חדרה
1,494.9	מחוז המרכז
229.4	נפת השרון
608.0	נפת פתח תקוה
173.2	נפת רמלה
484.3	נפת רחובות
1,739.3	מחוז תל-אביב
642.4	מחוז הדרום
257.7	נפת אשקלון
384.7	נפת באר-שבע
133.4	יהודה, שומרון וחבל עזה
6,096.8	סך הכל ארצי

ה. תחזית הביקוש לשטחים מבונים למשרדים בשנת 2010

להשלמת התמונה אנו מביאים להלן תחזית של הביקושים לשטחים מבונים למשרדים לשנת 2010. התחזית נגזרת מתחזיות האכלוס, המבנה התעסוקתי, הצמיחה הכלכלית ותפרוסתם.

הביקוש לשטחים מבונים למשרדים בשנת 2010 בחלוקה למחוזות ונפות

שטחים מבונים למשרדים (אלפי מ"ר)	מחוז/נפה
1,103.7	מחוז ירושלים
981.2	מחוז הצפון
136.8	נפת צפת
121.4	נפת כנרת
312.1	נפת יזרעאל
410.9	נפת עכו
1,049.2	מחוז חיפה
776.9	נפת חיפה
272.3	נפת חדרה
1,739.7	מחוז המרכז
284.9	נפת השרון
672.3	נפת פתח-תקוה
204.0	נפת רמלה
578.5	נפת רחובות
2,221.1	מחוז תל-אביב
909.9	מחוז הדרום

מחוז/נפה	שטחים מבונים למשרדים (אלפי מ"ר)
נפת אשקלון	316.8
נפת באר-שבע	593.1
יהודה, שומרון וחבל עזה	190.8
סך הכל ארצי	8,195.6

11. סקירת הסביבה העסקית וניתוח כלכלי של מגזר המלונאות

א. מבוא

ענף המלונאות שייך לענף התיירות והנופש, שמורכב מעסקים בתחום הלינה, ההובלה, המזון, הבילוי והנופש של התייר המקומי והזר. לפיכך, ברור, כי להתפתחויות בתחום התיירות (הזרה והמקומית), לגורמים המשפיעים על היקף התיירות ולפיתוח התשתית התיירותית הכוללת השלכה ישירה על התפתחות ענף המלונאות, היקף הבנייה הנדרשת ופריסתה. בישראל, מחזורי הפעילות בענף המלונאות חשופים להשפעות של מחזורים כלכליים, לשינויים ברמת החיים ולתמורות פוליטיות, ביטחוניות. לכן ניכר חוסר יציבות בולט בהיקף הפעילות הענפית ובתוצאות הכלכליות שלה.

ניתוח הפעילות המלונאית בישראל מצביע על שילוב של תנודות חדות בביקוש (הנובעות מהגורמים שצוינו לעיל), עם העדר תשתית אכסון מספקת, שיכולה להשרות יציבות על הפעילות הענפית. כיום-1997 מצוי הענף בתנופת פיתוח שמיועדת להגדיל מהותית את היצע החדרים המלונאיים, תוך יצירת חמישה מוקדי-על מלונאיים חדשים בישראל.

ב. בתי המלון והחדרים ברמה ארצית - צד ההיצע

בסוף שנת 1996 עמד מספר בתי המלון המדורגים על 314 ומספר כלל בתי המלון (הכולל גם פנסיונים, בתי מרגוע, בתי הבראה של קופ"ח, בתי מלון בהרצה וכדומה) מוערך ב-480. מספר החדרים הממוצע לחודש בבתי המלון עמד על 36,708. בטבלה הבאה מוצגת השתנות מספר בתי המלון המאושרים על-ידי משרד התיירות, כולל בתי הארחה, כפרי נופש ומלונות זירות, ומספר החדרים בבתי המלון בין השנים 1986 ל-1996.

בתי מלון לתיירים⁵ וחדרים

תקופה	בתי מלון ⁶	חדרים בבתי מלון ⁷
1986	310	31,676
1987	316	32,423
1988	308	33,207
1989	298	32,646
1990	276	31,313
1991	245	28,427
1992	253	28,409
1993	270	29,785
1994	291	32,278
1995	298	34,371

⁵ כולל בתי מלון סגורים זמנית.

⁶ נכון לסוף התקופה.

⁷ בממוצע שנתי לפי נתוני כל חודש.

ענף הבנייה ושוק הנדל"ן

תקופה	בתי מלון ⁶	חדרים בבתי מלון ⁷
1996	314	36,708

ניתן לראות כי מספר החדרים בבתי המלון לתיירים פחת החל משנת 1989 ועד לשנת 1992. זאת, לאחר עלייה מתמשכת בין השנים 1977 ו-1988. החל משנת 1993 ניכרת התאוששות בענף וניכר גידול מתמיד. בשנת 1995 עולה לראשונה מספר החדרים בענף לעומת מספרם בשנת 1988, וב-1996 חל גידול נוסף. המגמה במספר המלונות אינה עקבית ובין השנים הללו מתרחשות עליות וירידות. קצב פיתוח היצע החדרים בישראל נגזר במידה רבה מרווחיות הענף, שנגזרת מרמת התפוסה במלונות. רמות המחירים נקבעות על בסיס תחרות עזה בין יעדי תיירות שונים.

הטבלה להלן מתארת את כניסות התיירים לארץ ושיעורי תפוסת המיטות. נתוני הטבלה מצביעים על תפוסה נמוכה מחד ביחס לממוצעים עולמיים ועל היעדר יציבות מאידך, 45% בשנת 1982, 58% בשנת 1987, 50% בשנת 1990. נתוני תפוסה נמוכים אלה הם כאמור תוצאה של קשיים פוליטיים ביטחוניים מחד אך גם של העדר תשתית אכסון מספקת ובפריסה מתאימה מאידך.

כניסת תיירים ושיעורי תפוסה

תקופה	כניסת תיירים (באלפים)	תפוסת המיטות ⁸ בכל בתי המלון (%)
1975	599.0	44.4
1980	1,065.8	53.8
1982	899.1	45.4
1984	1,094.8	48.2

⁸ היחס שבין מספר הלינות למעשה בבתי המלון, בתקופה הנדונה לבין סך כל הלינות האפשריות.

ניהול נדל"ן

תקופה	כניסת תיירים (באלפים)	תפוסת המיטות ⁸ בכל בתי המלון (%)
1985	1,264.4	53.7
1986	1,101.5	50.3
1987	1,378.7	58.4
1988	1,169.6	52.0
1989	1,176.5	50.0
1990	1,063.4	50.5
1991	951.2	48.5
1992	1,509.5	60.8
1993	1,655.6	59.7
1994	1,838.7	57.8
1995	2,215.3	60.8
1996	2,082.4	60.1

המשבר בענף התיירות בשנים 1984-1991 היה תולדה של האירועים הפוליטיים - ביטחוניים באזורינו ושל השפל הכלכלי בארה"ב ובאירופה. הפגיעה במספר כניסות התיירים החלה לאחר פרוץ האינתיפאדה ב-1987 והחמירה בעקבות מלחמה המפרץ. כך, בפברואר 1991 הגיע מספר התיירים לשפל חסר תקדים של כ-15,000 והשיעור הממוצע של תפוסת המיטות בכל בתי המלון עמד על 25.2% בלבד. הירידה במספר התיירים ובשיעורי תפוסת החדרים הביאה, כאמור, לסגירת בתי מלון ולצמצום ניכר במספר החדרים הפעילים.

במהלך שנת 1989, עם תחילת גלי העלייה, חל שינוי ביעוד מספר בתי מלון, שהוסבו למרכזי קליטה ומגורים לעולים חדשים. תופעה זו רק חרפה את המגמה שתוארה לעיל, והביאה ליציאתם של חדרי נוספים ממעגל החדרים הפעילים בענף. החל מחודש פברואר 1992 ניכר תהליך איטי והדרגתי של עלייה במספר החדרים

בבתי המלון עד אשר בחודש אוקטובר 1996 הגיע מספר החדרים לכ-36,708. בסך הכל חלה עלייה של כ-29% בהשוואה לרמת השפל של 1991, אך עדיין מספר החדרים הפעילים בבתי המלון גדול רק ב-10% בהשוואה לרמת השיא שהייתה נהוגה בשנת 1988.

מבין כלל החדרים בבתי מלון כ-8% מצויים בקיבוצים ובמושבים. בדצמבר 1995 הגיע מספרם של החדרים בבתי מלון בקיבוצים ובמושבים ל-2,548 והמספר הכולל של חדרי אירוח תיירות כפרית עמד על כ-4,030. חדרים אלה מפוזרים על פני 170 ישובים חקלאיים והתפוסה הממוצעת בהם עומדת על 60.2%. מעל 98% מהלינות במוקדי התיירות הכפרית הם של תיירות פנים. ככלל, לאור תנופת הבנייה למלונאות, חל בשנים האחרונות גידול של כ-200% במספר החדרים שבהרצה. מגמה זו צפויה להתחזק לנוכח התאוצה בבנייה למלונאות ומימוש הפרוייקטים שבתכנון.

ג. פריסת בתי המלון והחדרים

בשנת 1996 כ-50% מתוך כלל החדרים בבתי המלון בארץ היו מרוכזים במחוז ירושלים ובמחוז הדרום, כ-20% במחוז הצפון, כ-18% במחוז תל אביב וכ-11% במחוזות המרכז וחיפה. בטבלה הבאה להלן, מוצגת פריסת החדרים לפי מחוזות וישובים עיקריים בין השנים 1986-1996. לכל אורך התקופה הנסקרת, בה המצבה הכלל ארצית של חדרים בבתי מלון הייתה נתונה לתנודות רבות, היה מספר החדרים במחוז ירושלים גבוה ביותר ומשקלם מכלל החדרים בבתי המלון בארץ נע סביב 25%. במקביל, היה מספר החדרים במחוזות המרכז וחיפה תמיד הנמוך ביותר. מספר החדרים בבתי המלון במחוז המרכז תפס בדרך כלל כ-7%-6% מבין כלל החדרים בארץ, והנתח שתפס מחוז חיפה נע סביב 4%.

במחוזות הצפון, תל-אביב והדרום חלו שינויים חדים יותר הן במספר החדרים והן בנתח שהם תפסו מכלל החדרים בארץ. עד שנת 1988 היה מספר החדרים בבתי המלון במחוז תל אביב במקום השני לאחר מחוז ירושלים ולאחריו היו מחוזות הדרום והצפון, בהתאמה. החל מ-1989 החל לעלות חלקו של מחוז הדרום על חשבון מחוז תל אביב, אשר ב-1992 חלה בו ירידה נוספת לטובת עלייה במשקל חלקם של החדרים בבתי המלון במחוז הצפון.

ניהול נדל"ן

פריסת חדרים בבתי מלון לפי מחוזות וישובים נבחרים⁹

1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	¹⁰ 1988	1987	
8,696	8,244	8,040	7,937	7,601	7,599	7,726	7,864	8,554	8,601	מחוז ירושלים
8,109	7,688	7,507	7,421	7,086	7,103	7,196	7,324	8,008	8,065	ירושלים
7,360	6,978	6,873	6,136	5,555	5,354	5,950	6,488	6,207	5,868	מחוז הצפון
4,036	3,826	3,807	3,349	2,894	2,823	3,066	3,357	3,055	2,615	טבריה
196	186	144	144	106	106	106	308	309	444	צפת
287	272	272	279	279	248	248	248	248	243	עכו
508	482	482	464	430	358	537	537	539	483	נהריה
1,692	1,604	1,453	1,339	1,335	1,151	1,362	1,374	1,396	1,372	מחוז חיפה
1,032	978	978	984	984	863	907	911	912	951	חיפה
2,357	2,235	2,160	1,909	1,728	1,612	1,738	2,165	2,271	2,317	מחוז המרכז
1,983	1,880	1,811	1,612	1,491	1,313	1,439	1,866	1,972	2,018	נתניה
6,488	6,151	6,118	5,492	5,564	5,575	6,352	6,759	6,975	7,046	מחוז ת"א
5,112	4,846	4,815	4,469	4,541	4,537	5,141	5,538	5,455	5,531	ת"א-יפו
654	620	618	618	618	633	811	820	832	835	הרצליה
10,115	9,589	8,866	7,888	7,379	6,352	6,703	6,782	7,037	6,824	מחוז הדרום
6,924	6,564	6,075	5,147	4,838	3,871	3,912	4,036	4,446	4,369	אילת
1,725	1,635	1,635	1,635	1,635	1,635	1,625	1,634	1,429	1,221	ים-המלח
36,708	34,801	33,510	30,701	29,162	27,643	30,517	31,949	33,130	32,627	סה"כ ארצי

יש להדגיש כי לפי המקובל בענף המלונאות בעולם מספר החדרים המהווה "מסה קריטית" בפעילותו של מוקד תיירותי נע סביב 4,000. ישוב או אזור שמספר

⁹ נכון לסוף תקופה.

¹⁰ הנתונים עד לשנת 1988 ועד בכלל מוצגים לפי שיטת הדרוג הישנה והחל ב-1989, לפי שיטת הדרוג החדשה.

החדרים שבו מגיע לממדים כאלה מצדיק ומאפשר קיום תשתית תיירותית נרחבת, אתרים, אטרקציות תיירותיות, פעילויות נופש ושירותי תיירות נוספים, וכתוצאה מכך מהווה מוקד משיכה גדול יותר. הדבר ניכר בדרך כלל בהיקפי הפעילות ובתוצאות העסקיות של בתי המלון ועסקי התיירות שבישוב או באזור. להלן תסקר התפלגות מלאי חדרי המלונות לפי מחוזות והתפתחות מספר החדרים ביישובים נבחרים בכל מחוז. מבין מוקדי התיירות בארץ נבחר, בהתאם למספר החדרים, מה הם היישובים היכולים להיקרא "מוקדי על" תיירותיים.

מחוז ירושלים

ב-1996 עמד מספר החדרים בבתי המלון במחוז ירושלים כל כ-8,700, עלייה של כ-14% בהשוואה לשפל של 1991 ועלייה של כ-1.6% בהשוואה לשיא של 1988. כ-93% מבין החדרים במחוז ירושלים מצויים בעיר ירושלים, ומתוכם כ-74% במערב העיר. מספר החדרים במערב ירושלים, שעמד בדצמבר 1995 על כ-5,712, גדל בכ-5% בשנת 1996. במזרח העיר חלה ירידה של כ-2.5% בהשוואה ל-1991 ומספר החדרים עומד על כ-2,000. בדרך כלל השתנות מספר החדרים במחוז ירושלים תאמה את תנועת מספר החדרים הכלל ארצי, מלבד ירידה חריגה בשנים 1988, 1989 בשל האינתיפאדה.

מחוז הדרום

ב-1996 עמד היקף החדרים בבתי המלון במחוז הדרום על כ-10,115 גידול של כ-59% בהשוואה למספר החדרים ב-1991. כ-68% מהחדרים במחוז הדרום מרוכזים באילת וכ-17% על שפת ים-המלח. בשנים 1988 ו-1989 חלה בים-המלח קפיצה של כ-34% במספר החדרים בבתי המלון אך מאז שורר קיפאון והיקף החדרים נותר ללא שינוי במשך חמש שנים (גם בשנים בהן חלה ירידה ברמה הכלל ארצית). באילת, לעומת זאת, חלה בהשוואה ל-1991 עלייה של כ-79% ומספר החדרים ב-1996 עמד על כ-6,564. שיעורי הגידול במספר החדרים באילת בשנתיים האחרונות גבוהים בהרבה משיעורי הגידול הכלל ארציים ושיעורי הירידה בשנים 1990, 1991 היו מתונים בהשוואה לרמה הארצית.

מחוז הצפון

ב-1996 היו במחוז הצפון כ-7,360 חדרים בבתי מלון - כחמישית מכלל היקף החדרים הארצי. בהשוואה לשנת 1991 חלה במספר החדרים שבמחוז הצפון עלייה של כ-37%. הגידול הבולט ביותר חל במצבת החדרים בטבריה, אשר בה מרוכזים כ-55% מכלל החדרים במחוז (לעומת כ-44% ב-1987). שיעור הגידול הגבוה במספר החדרים בטבריה (אשר הסתכם בכ-21% ב-3 השנים האחרונות) הוא אשר הגדיל את חלקו של מחוז הצפון במצבת החדרים הארצית.

מחוז חיפה

מספר החדרים בבתי המלון במחוז חיפה ב-1996 היה גבוה בכ-47% ביחס למספר החדרים ב-1991 והוא עמד על 1,692. בהשוואה לשנת 1988, שהייתה שנת שיא, מספר החדרים גבוה ב-21%. בעיר חיפה, אשר בה מצויים כ-61% מכלל החדרים במחוז, היה שיעור הגידול במספר החדרים בשנים 1992-1994 גבוה יותר בהשוואה לכלל המחוז ולכלל הארץ. ב-1996 היו בחיפה 1,032 חדרים - עלייה של 20% לעומת השפל של 1991.

סיכום פריסת המלונאות

מסקירת הפריסה של חדרי המלונות לפי ישובים עולה כי מצויים כיום בארץ שלושה "מוקדי על" תיירותיים (בעלי 4,000 חדרים ויותר) והם: ירושלים (או מערב ירושלים בלבד), אילת ות"א-יפו. מבין שלושת מוקדים אלה, באילת מספר החדרים במלונות אופייני בשיעורי גידול גבוהים במיוחד, בירושלים תאמו שיעורי הגידול את המגמה הכלל ארצית ובתל אביב הובחנה ירידה מתמדת עד סוף 1993, גם בשנים של צמיחה ברמה הארצית. מלבד מוקדים אלה נציין את טבריה וחיפה, בהן הובחנו שיעורי גידול גבוהים במספר החדרים בבתי המלון. בשאר הישובים במחוזות הדרום, הצפון, תל-אביב והמרכז ניכרו בשנים האחרונות קיפאון ואף ירידה במצבת חדרי המלונות.

מבין כל מוקדי האירוח בלטו בשיעורי גידול גבוהים ברווחיות ובפדיון שני "מוקדי העל" - ירושלים ואילת, ואילו בתל-אביב השיפור בפדיון וברווחיות היה

דומה למגמה הארצית. עם זאת בתל-אביב משקל הפדיון מתוך כלל הפדיון הארצי ממלונאות גבוה ממשקל הלינות, בירושלים המשקלות דומים, ובאילת משקל הלינות גבוה מהנתח שהעיר תופסת מסך הפדיון הארצי. בנוסף לשלושת מוקדי העל התיירותיים נציין את טבריה, אשר כשם שהתאפיינה בשיעור גידול גבוה במספר החדרים ובלינות התיירים, כך חל בה גידול מרשים בפדיון וברווחיות.

ד. מגמות ותכניות לעתיד

יעדי פיתוח

כיום, חמשת מוקדי התיירות העיקריים בישראל (מבחינת מספר לינות בבתי מלון) הם ירושלים, אילת, תל-אביב, טבריה וחוף ים-המלח. בנוסף מתפתח בשנים האחרונות מוקד לינה כפרית רחב, באזור הגליל, המשרת בעיקר תיירות פנים. מטרתו המוצהרת של משרד התיירות כיום היא לפעול למימוש ולביסוס היתרונות הגלומים בכל אחד ממוקדים אלה ובמקביל לאתר פוטנציאל לא ממומש באזורים אחרים. במסגרת הצעדים התכנוניים של המשרד הוכנו תכניות פיתוח כוללות המחלקות את הארץ לשבעה אזורי תיירות כדלהלן:

- א. **אזור ירושלים:** בשל מרכזיות ירושלים בין גורמי המשיכה של ישראל מושקעים בה משאבים רבים בפיתוח האתרים ההיסטוריים ובתחום הלינה ומרכזי הבילוי התיירותיים. המטרה ליצור תנאים לקליטת רבבות תיירים בשנות היעד 1998 השנה בה ימלאו למדינה 50 שנה, שנת 2000 שנה מיוחדת לנצרות;
- ב. **אזור אילת וחבל איילות:** המשאבים המושקעים באילת מופנים לשיפור תשתית החופים ויתר התשתיות הציבוריות בחוף הצפוני של העיר, וכן על מנת לבסס את אזור המלונאות המתפתח בחוף הדרומי;
- ג. **רצועת החוף הדרומית:** פיתוח באזור הערים אשדוד אשקלון
- ד. **רצועת החוף הצפונית:** אזור חיפה וצפונה;
- ה. **אזור סובב כינרת:** המשך פיתוח תשתית חופי הרחצה בכינרת והתשתית סביב מוקדי המים האטרקטיביים שבגליל התחתון. תשתיות אלה מופנות בעיקר לתיירות פנים;

- ו. **נצרת וסביבתה:** אזור זה יש להכין ולפתח לקראת עידן של תיירות צליינית המונית, שתבוא לעיר לקראת שנת ה-2000 להולדת ישו ;
- ז. **אזור הנגב וים-המלח:** במסגרת פיתוח הנגב יושקעו מאמצים בפיתוח הנגב המרכזי (למרות שאזור זה אינו מהווה כיום מוקד לינה) מתוך כוונה להפכו למוקד תיירות מדבר שיהווה גם גיבוי, בנופיו ובאפשרויות הביילוי והאטרקציות, למוקדי הלינה שבאילת ובים המלח.

אפיון וזיהוי כיווני הפיתוח במלונאות

תהליך איתור כיווני ההשקעה היותר אטרקטיביים בענף המלונאות צריך להתבסס על 2 רכיבים עיקריים, האחד רמת המלונות המתוכננים והשני מיקום המלונות. בנוסף לכך **ברור** שפיתוח מלונאי צריך להתבסס על "רשת מלונות" עם פריסה מותאמת.

ה. רמת המלונות המתוכננים

ניתוח הביקושים לאירוח בארץ מצביע על צמיחה צפויה במכלול פלחי השוק. עם זאת ההערכה היא שעיקר הביקושים יהיו ל אירוח עממי יחסית, כולל נתח גדל והולך של אנשי עסקים הנרתעים ממחירי המלונות ברמה 1. היצע החדרים הכולל כיום עומד על כ-37,000 חדרים. ניתוח תכניות הפיתוח השונות על ציר הזמן מצביע על תוספת כוללת של כ-45,000 חדרים עד שנת 2010.

ו. ניתוח המיקום

ניתוח פריסת שיעורי התפוסה בארץ (וכן גם הניסיון העולמי) מצביע על כך ששיעורי התפוסה הגבוהים, בממוצע לאורך זמן, מושגים ב"מוקדי העל" התיירותיים. המוקדים הנוכחיים הם כאמור ירושלים, תל-אביב ואילת. אליהם יתווספו בשנים הקרובות ים המלח, טבריה, נתניה, מרחב אשקלון אשדוד והריביירה שתחבר אותן ויתכן שגם מרחב חיפה.

