

2. ממצאים עיקריים

שירותי ההארכה בארץ, על כל גוניהם, הקיפו בסוף 2003 קרוב ל-57 אלף חדרים.¹ מלונות תיירות, שנתוניהם מוצגים בפרסום זה (ראה סעיף 3.1) כללו בסוף 2003 כ-46 אלף חדרים – מתוכם כ-2.9 אלף חדרים סגורים עקב המצב הביטחוני. יתרת החדרים, שאינם כלולים בסקר זה, הם של מלונות תיירות במזרח ירושלים, מלונות "אחרים" (שאינם מלונות תיירות ולא הגישו בקשה להכרה כזאת), אכסניות נוער, אכסניות נוצריות ואכסניות אחרות, בתי ספר שדה וכן יחידות אירוח במסגרת התיירות הכפרית (בקיבוצים, במושבים, בערים וכו') – לרובם יש נתונים על לינות ותפוסה בפרסומים האחרים על תיירות.

בפרסום זה מוצגים כל הנתונים (כולל לשנים קודמות) במחירי גורמי ייצור – ממוצע 2000 (ראה בהמשך סעיף 3.7).

לנוחות הקורא המעוניין לשערך את הנתונים למחירי שנה אחרת או לערכים דולריים, מצורף בנספח ב לוח המציג את מדד המחירים לצרכן ואת שער הדולר החל בשנת 1981.

2.1 הכנסות, הוצאות ורווח² (לוח א)

סך כל ההכנסות³ מלינות, משירותים אחרים ומפעילויות אחרות של המלונות⁴ הסתכמו בשנת 2003 ב-3.84 מיליארד ש"ח – עלייה של 4.5% לעומת שנת 2002. מספר הלינות במלונות הנחקרים בסקר בשנת 2003, עלה ב-3.4% לעומת 2002, אך בהשוואה לשנת 2000, שנת השיא בתיירות, זו ירידה של כ-20%.

ההוצאות ב-2003 עלו ב-2.3% לעומת 2002. כתוצאה מכך, הרווח ב-2003 הסתכם ב-231.3 מיליון ש"ח ועלה ב-58% לעומת 2002, שנה בה הרווח הגיע ל-143.3 מיליון ש"ח (בשנים 2001 ו-2002 נמדד הרווח הנמוך ביותר מאז שהלמ"ס עורכת את סקר המלונות). חלקו של הרווח בהכנסות עלה מ-4% ב-2002 ל-6% ב-2003, ואילו בשנת 2000 חלקו של הרווח בהכנסות היה 12%.

בשנת 2003 נרשמה עלייה של קרוב ל-1.3% בעלות העבודה בהשוואה ל-2002,⁵ שמהווה כ-40% מסך ההכנסות.

מספר המועסקים הממוצע לחודש במלונות הנחקרים בסקר זה ירד ב-2003 ב-1.6% לעומת 2002.

2.2 הכנסות, הוצאות ורווח, לפי רמה⁶ (לוח ב)

בשנת 2003 נרשמו עליות בהכנסות ועליות נמוכות יותר בהוצאות בבתי מלון ברמות I, II ו-III:

¹ הנתונים אינם כוללים אירוח כפרי שלא בקיבוצים ובמושבים שיתופיים.

² לפני ניכוי פחת והוצאות מימון.

³ במחירי גורמי ייצור – ממוצע 2000.

⁴ הכלולים בהגדרת אוכלוסיית המלונות שבסקר.

⁵ עלות העבודה המוצגת בסקר זה היא העלות נטו למלונות. ראה הסברים בסעיף 4.5 בהמשך.

⁶ ראה הסברים לרמות בסעיף 3.4.

במלונות היוקרתיים, מלונות המסווגים **ברמה I**, נרשמה עלייה של קרוב ל-7% בהכנסות ועלייה קטנה יותר נרשמה בהוצאות (4%). חלקו של הרווח מההכנסות עלה מ-6.3% ב-2002 ל-9.4% ב-2003. רווח המלונות ברמה זו הסתכם ב-2003 ב-137 מיליון ש"ח (במחירי ממוצע 2000) – שהם כ-60% מכלל רווח המלונות, בעוד שחלקם בהכנסות המלונות הוא 38% בלבד. שיעור הלינות במלונות אלו מסך הלינות במלונות הנחקרים בסקר הוא כ-24%.

במלונות ברמה II שיעור העלייה בהכנסות (3.5%) לווה בעלייה של 0.7% בהוצאות. חלקו של הרווח מההכנסות עלה מ-1.4% ב-2002 ל-4% בשנת 2003.

במלונות ברמה III בשנת 2003 שיעור העלייה בהוצאות (1.4%) היה קטן בכ-4% משיעור העלייה בהכנסות. משקלו של הרווח מכלל ההכנסות הגיע לכ-4.3% בדומה למלונות ברמה II בעוד שהכנסות המלונות ברמה זו מהווים כ-16% מסך ההכנסות, ובמלונות ברמה II כ-32%. שיעור הלינות במלונות ברמה II מסך הלינות הוא כ-34% וברמה III כ-19%.

מלונות ברמות אחרות: קבוצה זו כוללת מלונות המוגדרים כ"מלונות דירות", מלונות ברמה IV (הרמה הנמוכה ביותר) וכפרי נופש. סך הלינות ירדו ב-1.3% לעומת 2002. משקלם בסך הלינות בשנת 2003 הגיע ל-23%, ואילו משקלם בסך הרווח הגיע ל-14% בקירוב. חלקו של הרווח מסך ההכנסות (קרוב ל-4%) ירד לעומת 2002, מכיוון שבמלונות ברמה זו (פרט לכפרי נופש) הייתה ירידה מסוימת בהכנסות (1.1%) ועלייה של 3.2% בהוצאות.

2.3 הכנסות, הוצאות ורווח ממוצע לחדר וללינה (לוחות ג ו-ד)

עלייה בסך ההכנסות במלונות (4.5%) וחוסר שינוי בסך החדרים¹ גרמו לעלייה בהכנסה הממוצעת לחדר. סך ההכנסות בממוצע לחדר בכל המלונות הסתכם ב-2003 ב-90.8 אלף ש"ח (במחירי ממוצע 2000) – כ-5% יותר מאשר ב-2002; כאשר במלונות ברמה הגבוהה ביותר, רמה I – מגיע סך ההכנסות לחדר ל-136.5 אלף ש"ח (עלייה של 7% לעומת השנה הקודמת), וקטן ככל שרמת המלון יורדת: 86.7 אלף ש"ח במלונות ברמה II, 61.7 אלף ש"ח במלונות ברמה III. רווח ותמורה להון בממוצע לחדר בכל המלונות היה כ-5.5 אלף ש"ח לחדר, כאשר במלונות ברמה I רמת הרווח בממוצע לחדר עמדה על 12.9 אלף וברמה III – 2.6 אלף. בכפרי נופש רמת הרווח בממוצע לחדר הייתה 6.4 אלף – גבוהה יותר מאשר ברמות II ו-III.

ההכנסה המחושבת בממוצע ללינה (ההכנסה הכוללת מכלל הפעילויות של המלון) הסתכמה ב-2003 ב-256 ש"ח (במחירי ממוצע 2000) – 1% יותר משנת 2002 (סך הלינות כאמור עלו ב-3.4%), כאשר ככל שרמת המלון יורדת גם ההכנסה ללינה יורדת.

יש לציין כי סך ההכנסות של המלונות מתקבל מפעילויות שונות בנוסף להכנסות מלינות, ולכן הנתונים הנגזרים לחדר וללינה אינם מושפעים רק ממספר הלינות.

2.4 הכנסות ורווח, לפי יישובים נבחרים (לוחות ה, ו)

העלייה בהכנסות המלונות בשנת 2003 הקיפה את רוב היישובים פרט לחיפה, נתניה ואילת.

¹ בבתי מלון פתוחים.

ירושלים¹ ותל אביב-יפו

בשתי הערים עלה סך ההכנסות ב-2003 לעומת 2002. עלייה גבוהה ביותר של 21% נרשמה במלונות בירושלים, לעומת עלייה של 13% בתל אביב-יפו.

בשנת 2003, רשמו שתי הערים ירושלים ותל אביב-יפו עלייה של כ-51% ו-28% בהתאמה בלינות תיירים בהשוואה ל-2002. מספר לינות הישראלים בתל אביב-יפו גדל ב-2.5%, ובירושלים גדל מספרם ב-9.6%. לכן, בסך הכול של הלינות במלונות נרשמה בירושלים עלייה של כ-29% ואילו בתל אביב-יפו – עלייה של כ-15%.

בשנת 2003 מספר החדרים הממוצע במלונות הפתוחים בירושלים עלה בכ-5% בעוד שבתל אביב-יפו מצבת החדרים נשארה ללא שינוי.

בירושלים קיימים יותר מלונות ברמות הגבוהות I + II: 15 מלונות בהשוואה ל-12 מלונות בתל אביב-יפו. מספר החדרים הממוצע למלון גבוה יותר בתל אביב-יפו – 327 חדרים בהשוואה ל-297 בירושלים. בתל אביב-יפו קיימים יותר מלונות ברמות האחרות, אך בהם מספר החדרים הממוצע למלון נמוך יותר.

סך כל מספר החדרים במלונות הפתוחים בתל אביב-יפו ב-2003 היה נמוך בכ-12% ממספר החדרים במלונות הפתוחים בירושלים, ומספר כלל הלינות במלונות בתל אביב-יפו ב-2003 היה נמוך בכ-3% מהלינות במלונות בירושלים. למרות זאת – סך ההכנסות של המלונות בתל אביב-יפו גבוה ב-37% מהמלונות בירושלים.

הסיבות לכך יכולות להיות, בין השאר, ברמת מחירים גבוהה יותר בתל אביב-יפו ובחלק גדול יותר של הכנסות שאינן קשורות ללינה: ממסעדות, מאירועים, מכינוסים יומיים, מהשכרת שטחים ועוד.

רווח ותמורה להון כאחוז מהכנסות בשתי הערים ב-2003 הגיע לכ-3%.

ירושלים (מערב): סך הכנסות המלונות בעיר ב-2003 עלה, כאמור לעיל, ב-21% (במחירים קבועים) בהשוואה להכנסות ב-2002 והסתכם ב-431 מיליון ש"ח (בשנת 2000 סך ההכנסות בעיר הגיע ל-951 מיליון ש"ח). סך ההוצאות עלה בשיעור נמוך יותר (8%) והרווח ותמורה להון ב-2003 עמד על 11 מיליון ש"ח. ב-2002 נרשם הפסד של 31 מיליון ש"ח.

תל אביב-יפו: סך הכנסות המלונות בעיר הסתכם ב-2003 ב-590 מיליון ש"ח (במחירי 2000) – 13% יותר מאשר ב-2002 וב-59% פחות מאשר בשנת 2000. בסך ההוצאות נרשמה עלייה נמוכה יותר (של 10%) ולכן חלקו של הרווח מכלל ההכנסות עלה מ-0.1 ב-2002 ל-3% ב-2003.

בשתי הערים ההכנסות עלו פחות ממספר הלינות, ולכן ההכנסה הממוצעת ללינה ירדה (בתל אביב ב-8% ובירושלים ב-7%) דבר המצביע לכאורה על ירידת מחירים בערים אלו.

אילת: הכנסות העיר אילת ב-2003 מהוות למעלה משליש מכלל הכנסות המלונות (34%). כלל הכנסות המלונות בעיר הסתכמו ב-2003 ב-1.3 מיליארד ש"ח (במחירי ממוצע 2000) – ירידה של פחות מאחוז בהשוואה להכנסות ב-2002. מספר החדרים הממוצע לא השתנה

¹ לא כולל מזרח ירושלים.

ובמספר הלינות במלונות בעיר נרשמה ירידה של כ-5%, כאשר מספר לינות הישראלים ירד ב-5% ומספר לינות התיירים ירד ב-3%.

לירידה של פחות מאחוז בהכנסות נלוותה עלייה קטנה של כ-1% בהוצאות, ומכאן שחלקו של הרווח מכלל ההכנסות ירד מ-11% ב-2002 ל-10% ב-2003 והסתכם ב-135 מיליון ש"ח – 58% מסך הרווח במלונות שבסקר.

עלות העבודה מהווה במלונות באילת 37% מכלל ההכנסות – אחוז נמוך יחסית לשאר הערים. אך עם זאת יש לזכור שהמלונות באילת נהנים מהקלות בהוצאות על עלות העבודה.¹

ים המלח: אזור שבו למרות אירועי הטרור נרשמה עלייה של כ-7% בסך הלינות גם בשנות המשבר של 2001 ו-2002. וזאת עקב עלייה של 12% בלינות ישראלים וירידה של 34% בלינות תיירים. בשנת 2003 נשמרה הרמה הכללית של סך הלינות. בלינות ישראלים נרשמה ירידה של 2% ובלינות תיירים עלייה של 10% לעומת 2002. מספר החדרים במלונות בים המלח עלה ב-5%, לעומת שנת 2002.

ההכנסות ב-2003 נשארו ברמה של 2002 (עלייה של פחות מאחוז) ההוצאות ירדו ב-3%, וכתוצאה מכך חלקו של הרווח מכלל ההכנסות עלה מ-0.5% ב-2002 ל-4.5% ב-2003.

ההכנסה הממוצעת לחדר בשנת 2003 הסתכמה ב-104 אלף ש"ח – קצת פחות מהנתון באילת (125 אלף ש"ח), אך ההכנסה הממוצעת ללינה הגיעה ל-237 ש"ח – כ-5% יותר מההכנסה הממוצעת ללינה באילת.

יזכר שוב, כי הכנסות המלונות הן גם מאירועים (משפחתיים ואחרים) שמשקלן בסך הכנסות המלונות באילת ובמיוחד בים המלח נמוך משאר הארץ.

טבריה: בשנת 2003 נרשמה עלייה של 31% בלינות התיירים. בלינות הישראלים ובסך הלינות נרשמה עלייה של כ-10%. בשנים 2001 ו-2002 נרשמה בעיר ירידה של 80% ו-56% בהתאמה בלינות התיירים. לאחר שבשנת 2001 ההכנסות ירדו ב-39% ובשנת 2002 ב-16% נוספים, ב-2003 נרשמה עלייה של קרוב ל-12% (במחירים קבועים) בהשוואה להכנסות ב-2002. ההוצאות עלו קצת יותר כ-14% ורווח ותמורה להון ירד מ-1.9 מיליון ש"ח ל-0.1 מיליון ש"ח.

נתניה: מספרם של כלל הלינות בעיר עלה ב-16%, כתוצאה מעלייה של 37% בלינות תיירים ועלייה של כ-6% בלינות ישראלים. העליות של שנת 2003 באו לאחר ירידות חדות בשנים 2001 ו-2002. ב-2003 סך ההכנסות ירדו ב-3% וההוצאות ירדו בכ-10%. לפיכך, הצטמצם ההפסד מ-5 מיליון ש"ח ל-0.5 מיליון ש"ח.

קיבוצים ומושבים נתונים אלה מוצגים בנפרד רק בלוחות המבוא (ה,ו).

הנתונים לשנת 2003 מתייחסים ל-19 בתי מלון ובהם 2,842 חדרים במוצע לחודש הפזורים ברחבי הארץ: 4 בתי מלון עם כ-703 חדרים נמצאים בהרי יהודה; 3 עם כ-464 חדרים באצבע הגליל; 6 עם כ-1,029 חדרים באזור הכנרת ועוד 6 בתי מלון עם 646 חדרים נמצאים בשאר אזורי הארץ.

¹ ראה להלן, סעיף 4.5 בפרק הגדרות והסברים.

הכנסות בתי מלון אלה הסתכמו בשנת 2003 ב-281 מיליון ש"ח – עלייה של 10% (במחירי ממוצע 2000), והרווח (לפני ניכוי פחת והוצאות מימון) הסתכם ב-45.6 מיליון ש"ח – המהווה כ-20% מסך הרווח של המלונות שבסקר (מספר החדרים במלונות אלו מהווה כ-6% מסך מצבת החדרים). בהשוואה ל-2002, שיעור העלייה בהכנסות היה גבוה יותר משיעור העלייה בהוצאות. לפיכך, חלקו של הרווח מסך ההכנסות עלה מ-11% ב-2002 ל-16% ב-2003. ההכנסה הממוצעת לחדר בשנת 2003 הסתכמה ב-99 אלף ש"ח לשנה. עלייה של 13% לעומת 2002. סך הלינות ב-2003 עלו ב-12% וההכנסה הממוצעת ללינה ירדה בכ-2%.

2.5 פירוט סעיפי ההכנסות (לוח ז)

כ-53% מהכנסות המלונות בשנת 2003 התקבלו משימוש בחדרי המלון (51% ב-2002). 37% נוספים התקבלו משירותי אוכל (35% ב-2002). ההכנסות משירותי אוכל הן מאורחים שלנו במלון ומאורחים שלא לנו במלון ורק השתמשו בשירותי האוכל של המלון (מסעדות, ברים, לובי וכו') וכן מאירועים, כינוסים וכו' שנערכים במלון.

במלונות ברמה II אחוז ההכנסות משירותי אוכל הוא כ-40%, גבוה משאר הרמות.

הכנסות תפעוליות אחרות (פרט לחדרים ולמזון) של המלון מהוות כ-8% מכלל ההכנסות, מתוכן כ-1% הם הכנסות מתקשורת, 3% משימוש בבריכות שחייה, מרחצאות ומועדוני בריאות של המלון ועוד כ-2% הם מהשכרת חנויות, אולמות, חנייה וכו'.

הכנסות לא תפעוליות (בדרך כלל רווח הון) מהוות 0.3% מכלל ההכנסות.

2.6 פירוט סעיפי הוצאות עיקריים (לוח ח)

מעיבוד נתוני כלל ההוצאות של מלונות התיירות¹ לפי סעיף ההוצאה נמצא, כי קרוב ל-41% מהן היו על קניות תפעוליות, כ-14% – על ניהול וכלליות, 42% – על העסקת עובדים,² ועוד 3% מכלל ההוצאות היו בעבור שכירת מבנים וציוד.

סך התשומות הקניות בכל המלונות היוו בשנת 2003 53% מכלל ההכנסות. בשנה הנסקרת היוו ההוצאות התפעוליות 75% מכלל התשומות הקניות ו-25% הנותרים היו הוצאות ניהול והוצאות כלליות.

כ-7% מכלל הוצאות בתי המלון היו על אנרגיה ומים, 7% בממוצע הוצאו על קניות לאחזקה, ניקיון וכביסה, 3% הוצאו על פרסום וקידום מכירות ו-14% הוצאו על קניית מזון. יציין, כי מסים, אגרות וביטוח מהווים כ-6% בממוצע מכלל ההוצאות, ושירותים מקצועיים (הנהלת חשבונות, מיכון ועוד) מהווים עוד כ-1%.

ההוצאה על מזון (באחוזים) מתוך סך ההכנסות ממזון יורדת ככל שרמת המלון עולה: במלונות ברמה הגבוהה ביותר, רמה I, קניות המזון מהוות 31% בממוצע מסך ההכנסות ממזון; לעומת זאת, במלונות ברמה II – ההוצאה על קניית מזון מהווה 37% ובמלונות ברמה III – 47%. ניתן לראות שבשנים האחרונות יחסים בתוך סעיפי ההוצאות אינם משתנים בצורה משמעותית.

¹ לא כולל מלונות במזרח ירושלים.

² ראה להלן, סעיף 4.5 בפרק הגדרות והסברים.