

JERUSALEM מכון ירושלים  
INSTITUTE למחקרי מדיניות  
FOR POLICY معهد القدس  
RESEARCH لبحث السياسات



# נכסים להשכרה לתיירים לטווח קצר בישראל ובעולם תמונת מצב ואפשרויות הסדרה

עומר יניב, ישראל קמחי



# נכסים להשכרה לתיירים לטווח קצר בישראל ובעולם

## תמונת מצב ואפשרויות הסדרה

עומר יניב, ישראל קמחי

## **נכסים להשכרה לתיירים לטווח קצר בישראל ובעולם – תמונת מצב ואפשרויות הסדרה**

עומר יניב, ישראל קמחי

המחקר בוצע במימון ובליוי משרד התיירות

© 2019, מכון ירושלים למחקרי מדיניות

בית חי אלישר

רח' רד"ק 20, ירושלים 9218604

<http://www.jerusalemstitute.org.il>

<http://www.en.jerusalemstitute.org.il>

E-mail: [machon@jerusalemstitute.org.il](mailto:machon@jerusalemstitute.org.il)

# תוכן עניינים

|    |  |
|----|--|
| 4  | תקציר מנהלים.....  |
| 7  | מבוא .....   |
| 9  | הקדמה.....   |
| 12 | היתרונות בהשכרת נכסים לטווח קצר .....                      |
| 17 | החסרונות בהשכרת נכסים לטווח קצר.....                       |
| 22 | מאפייני התיירים הלנים בנכסים להשכרה לטווח קצר .....        |
| 24 | השפעות השכרת נכסים לטווח קצר על ערים ומדינות .....         |
| 27 | מיסוי ורגולציה של נכסים להשכרה.....                        |
| 30 | התמודדות הרשויות בישראל עם תופעת הנכסים לטווח קצר .....    |
| 36 | ההשפעה של השכרת דירות לתיירים על ענף המלונאות.....         |
| 39 | ההשפעה של השכרת נכסים לטווח קצר על שוק הדיור.....          |
| 41 | הרגולציה בנושא השכרת נכסים לטווח קצר לתיירים.....          |
| 45 | התמודדות ערים ומדינות עם נושא השכרת נכסים לטווח קצר.....   |
| 59 | סיכום ומסקנות.....   |
| 61 | המלצות מדיניות.....  |
| 64 | מקורות ביבליוגרפיים.....                                   |
| 68 | נספח א': רשויות עימן הגיעה חברת Airbnb להסכמי מיסוי.....   |
| 83 | נספח ב': מאפיינים של תיירים שלנו בדירות שכורות בישראל..... |

# תקציר מנהלים

## רקע

- ◀ בשנים האחרונות חל בישראל גידול מהיר במספר הדירות והחדרים המוצעים להשכרה לטווח קצר, בעיקר כאמצעי אכסון זול, למטרות תיירות. מרבית פעילות הנכסים להשכרה מתקיימת באמצעות אתר האינטרנט של חברת Airbnb;
- ◀ מרבית הנכסים להשכרה בישראל מרוכזים בירושלים ובתל-אביב, כשבתל-אביב מספר הנכסים המוצעים עולה על מספר חדרי המלון בעיר;
- ◀ לפי תוצאות 'סקר תיירות נכנסת' של משרד התיירות, משנת 2016, תזרים שלנו בדירות שכורות נטו להישאר תקופה ארוכה יותר, רובם השתייכו לקבוצת הגיל 25-44 והגיעו לישראל למטרות תיור או נופש.

## סוגיות ברגולציה

- ◀ בניגוד לאמצעי האכסון האחרים, דוגמת בתי-מלון ואכסניות, בפני משכירי נכסים לטווח קצר לא עומדות דרישות רגולטוריות רבות. בעלי אינטרסים וקבוצות לחץ משני צדי המתנס פועלים, בשנים האחרונות, להשפיע על הרשויות להגביל או לעודד את התופעה;
- ◀ חלק מן המשכירים הציגו להשכרה מספר נכסים, בו זמנית, ונטען שהם מפעילים, הלכה למעשה, מלונות באופן לא-חוקי;
- ◀ למרות פסיקה תקדימית במדינת ניו-יורק שקבעה כי חברות המשמשות כפלטפורמה לפרסום של נכסים להשכרה לא תהיינה מחויבות לשלם מס, החליטה חברת Airbnb כי איסוף המיסים מהנכסים המושכרים תהיה באחריותה;

רשויות רבות במדינות השונות ראו בחברת Airbnb גוף עימו יש לדון כדי להסדיר את תחום איסוף המיסים והתשלומים הנוספים.

## גישות המחקר

עם התפתחות תופעת השכרת נכסים לטווח קצר, החלו חוקרים לבדוק מהם תחומי החיים המושפעים מהגידול במספר הנכסים המושכרים. מחקרים רבים בחנו את ההשפעה של השכרת הנכסים על: מחירי הדיור, ענף המלונאות, איכות החיים של תושבי שכונות, אופי התיירים הבוחרים ללון בנכסים מושכרים לטווח קצר ועוד;

מאחר שתופעת השכרת הנכסים לטווח קצר, למטרות תיירות, היא תופעה חדשה יחסית היא מקשה על חוקרים להגיע למסקנות נחרצות. בנוסף, מחקרים רבים בתחום נגועים באינטרסים של הגופים העומדים מאחורי החוקרים ולכן קיים קושי להצביע על ממצאים אובייקטיביים;

במחקרים אקדמיים שונים נמצא שהשכרת נכסים לתיירים משפיעה על ענף המלונאות בכלל ועל בתי־מלון ברמה בינונית־נמוכה בפרט, מפני שאלו אינם מציעים את מגוון השירותים המלונאיים המוצעים בבתי־מלון ברמה גבוהה ולכן נכסים מושכרים מתחרים בהם.

## גישת הרשויות

רשויות שלטוניות רבות, ברמות שונות (עירונית, מחוזית, ארצית), בחרו להתייחס, בדרכים שונות, לתופעת השכרת הנכסים לטווח קצר. אופן ההתייחסות נע בין איסור גורף על השכרה של נכסים דרך הסדרה המאפשרת השכרה בהגבלות מסוימות ועד מתן יד חופשית למשכירי נכסים ללא הגבלות;

הרשויות החליטו להראות מעורבות לאחר שהנושא עלה לסדר היום הציבורי, בין אם בעקבות פעולות של קבוצות תושבים או גופים מסחריים ובין אם מתוך תפיסתן כי התופעה מתפשטת מעבר ליכולת הקיבול של הרשות;

מכיוון שמדובר בתופעה חדשה יחסית, רשויות אשר טרם נתנו את דעתן לגבי אופן הפעולה הנכון עבורן, נמנעות מלהתערב באופן מלא כל עוד לא ברור מהי מידת

היעילות של הצעדים שנקטו רשויות שבחרו לפעול להסדרת נושא השכרת הנכסים לטווח קצר;

◀ רשויות שלטוניות רבות החליטו לנקוט צעדים במטרה להפוך את השכרת הנכסים לאמצעי אכסון המתאים לקליטת תיירים ושוכרים, כמו חיוב לרישום של הנכס המושכר והשגת רישיון השכרה, ביטוח הנכס, עמידה בסטנדרטים שונים של אירוח, יידוע השכנים ועוד.

## מסקנות

◀ כדאי לעודד את תופעת השכרת הנכסים לטווח קצר, אך יש מקום להציב מגבלות על ההשכרה ולהימנע מפעילות לא־חוקית, פגיעה במרקם המגורים ותחרות לא הוגנת כלפי אמצעי אכסון אחרים;

◀ בין ההגבלות המוצעות: הוצאת רישיון להשכרה; הגבלה של מספר הימים בשנה להשכרת הנכס; עמידה של הנכס בתנאים בסיסיים בתחומי אחזקה, ניקיון ומתקנים, ביטוח ועוד;

◀ יש לבצע רישום ומעקב אחר הנכסים המוצעים להשכרה, ברמת הרשות המוניציפאלית. גם קבלת אישורים להפעלה והנפקת רישיון להשכרה צריכים להיות באחריות הרשות המוניציפאלית, תוך אישור שימוש חורג, באם ההשכרה אינה מתבצעת באופן קבוע (במקרה של השכרה יש מקום לבחון הליך מקיף יותר של תב"ע תקנונית);

◀ כל פעולה רגולטורית צריכה להיעשות בשיתוף פעולה עם החברות המפעילות את הפלטפורמות להשכרת נכסים, חברת Airbnb בראשן, מפני שבאפשרותן להסדיר תחומים כמו איסוף מיסים או הטלת סנקציות על משכירים שעוברים על החוק.

שוק השכרת דירות או חדרים לטווח קצר, להלנת תיירים, נמצא בגידול מתמיד בעשור האחרון, בדומה למגמות אחרות בעולם התיירות, שמטרתן היא הוזלת עלויות (בדומה לטיסות חסך, למשל). בישראל, כמו בארצות אחרות, חל גידול מהיר במספר הדירות והחדרים שהוצעו להשכרה למטרות תיירות. הגידול במספר הנכסים נתפס כתופעה חיובית – מצד השוכרים נמצאו אמצעי אכסון זולים יותר מבתי מלון ומצד המשכירים מדובר בהשלמת הכנסה וניצול של משאבים, כאשר דירתם או חדר בביתם עומדים ריקים.

לאחר הגידול הראשוני במספר הנכסים שעמדו להשכרה קיצרת טווח, החלו לעלות מספר שאלות לגבי התפקוד התקין של הנכסים כאמצעי אכסון עבור תיירים: האם הנכסים עומדים בסטנדרטים הנדרשים מאמצעי אכסון מקובלים? האם השכרה לא מפוקחת של נכסים יוצרת תחרות לא־הוגנת עם בתי־המלון, הנדרשים לעמוד בתנאים מחמירים? והאם יש צורך ליצור מערכת מיסוי ורישום של הנכסים להשכרה?

כתוצאה מהגידול המהיר בהיצע הדירות והחדרים להשכרה, החלו גורמים רבים, המושפעים מהתהליך, להביע התנגדויות וספקות בעניין. היו אלה גורמי האירוח המסורתיים, שהושפעו ישירות מהתופעה, או אזרחים בקהילה שהשכרת הדירות הפריעה להם או פגעה בהם, וכן גורמים ברשויות העירוניות שחששו מהיווצרות שוק בלתי מפוקח הפוגע בתושבי העיר. מול אלה ניצבו בעלי הנכסים שהשכרתם הוסיפה להם הכנסה נאה.

מטרת מסמך זה היא לבחון צעדי רגולציה מומלצים להשכרת נכסים לטווח קצר על מנת ששוק זה יוכל לפעול באופן יעיל ותקין. חלקו הראשון של המסמך סוקר את היתרונות והחסרונות של תופעת השכרת הנכסים. נבחנו גם המאפיינים של תיירים הבוחרים ללון בנכסים להשכרה לטווח קצר, מהי ההשפעה של תופעת השכרת הדירות על הגורמים המעורבים והמושפעים מההשכרה, דרכי הרגולציה השונות אשר נהוגות כיום בישראל, מהן אפשרויות האסדרה השונות, אפשרויות של נכסים להשכרה לטווח קצר לפי מקרי בוחן מרחבי העולם והמלצות לפעולות אפשריות לסיוע לפעילות התקינה של נכסים להשכרה.



הבעיה המרכזית שהתעוררה במהלך כתיבת המסמך הייתה מחסור במידע מדויק לגבי פעילות הנכסים להשכרה. בניגוד לבתי-מלון, המספקים מידע ללשכות הסטטיסטיקה של מדינות וערים באופן שוטף, פלטפורמות לפרסום נכסים להשכרה נמנעות מלתת מידע לגבי פעילות הנכסים המתפרסמים אצלן, מסיבות של שמירה על פרטיות והרצון שלא לחשוף את העומדים מאחורי השכרת הנכסים. מחקרים רבים נאלצים לעשות שימוש במידע המסופק להם על ידי הפלטפורמות עצמן ובראשן חברת Airbnb, הנחשבת למובילה בתחום ההשכרה לטווח קצר. חברות אלו מעוניינות, כמובן, להציג רק את ההיבטים החיוביים של פעילותן. אפשרות נוספת העומדת בפני החוקרים היא לעשות שימוש באתרי אינטרנט המבצעים כרייה של מידע מאותן פלטפורמות, דוגמת אתר האינטרנט Airdna,<sup>1</sup> שהמידע המוצג בו נותן תמונה כללית בלבד על פעילות השכרת הנכסים בערים הנסקרות (מספר נכסים מושכרים, סוג הנכס, מחיר ממוצע ותקופת השכרה) והוא שונה מהמידע אותו מספקת חברת Airbnb, אשר המחקרים שלה נוגעים בעיקר לצדדים החיוביים בלבד. קושי נוסף אשר עלה היה הגידול המהיר, בשנים האחרונות, במספרם של הנכסים להשכרה למטרות תיירות ברחבי העולם. קיימת, אפוא, בעיה ביכולת ללמוד מניסיונות הרגולציה הנקטות ברחבי העולם, שכן טרם הוכח באופן מובהק אם הניסיונות הללו צלחו או כשלו.

<sup>1</sup> Airdna.co (יש לציין כי נתוני אתר זה מספקים תמונה כללית לנכסים להשכרה בערים בעולם, השונים מהנתונים הרשמיים שמפרסמת חברת Airbnb).

בשנים האחרונות חל גידול מתמיד במספר הנכסים המושכרים לטווח קצר למטרות תיירות (Short-term Rentals) ברחבי העולם. מגמה זו אופיינית לשיירות ולסחורות המושכרים בהתאם לעקרונות של כלכלה שיתופית. עקרונות הכלכלה השיתופית מתבססים על כך שניתן לספק שיירות וסחורות, שבדרך כלל הם יקרים יותר והשימוש בהם על ידי אנשים פרטיים אינו תכוף. זאת בניגוד לעבר, שבו היו יחסים ברורים בין לקוח לנותן השיירות. הכלכלה השיתופית מציעה לאנשים פרטיים את האפשרות לספק שיירות רבים המיועדים לאנשים אחרים היכולים, כיום, ליהנות משיירות או סחורה שאין באפשרותם לרכוש באופן קבוע, אלא להשתמש בה לזמן קצוב, מאנשים פרטיים אחרים, שאינם עושים שימוש תכוף באותו שירות או במוצר שברשותם. הכלכלה השיתופית, אם כן, מעודדת שימוש בסחורות ושיירות קיימים, במטרה להניא צרכנים מלרכוש סחורה חדשה ולהביא לניצול מירבי של משאבים קיימים. התפתחותה של הכלכלה השיתופית מתאפשרת באמצעות השימוש הגובר ברשת האינטרנט וברשתות חברתיות לסוגיהן, דרכן אפשר לפרסם את השיירות המוצע.<sup>2</sup>

אחד מהשיירות היקרים, אותו מספקים אנשים פרטיים, הוא מתן שיירותי אכסון לתיירים, שבאופן מסורתי מספקים בתי-מלון. בשנים עברו היה נהוג להציע דירות ריקות מדיירים המיועדות למטרות נופש (Vacation Rentals) כאמצעי אכסון עבור תיירים.<sup>3</sup> בשנים האחרונות החלו לפעול אתרי אינטרנט, ואתר Airbnb בראשם, המאפשרים לאנשים פרטיים לארח או להשכיר את מקום מגוריהם עבור תיירים, בתמורה לתשלום נמוך, בדרך-כלל, מזה של בתי-מלון. חברת Airbnb, הנחשבת למובילה בתחום השכרת דירות לטווח קצר, מציעה מעל ל-3 מיליון נכסים להשכרה ב-191 מדינות.<sup>4</sup> החברה החלה לפעול רק לפני כעשור (בשנת 2008), לאחר ששנה קודם לכן, בעקבות כנס גדול שהתקיים בסן-פרנסיסקו ויצר מחסור בחדרי מלון בעיר, החליטו שני שותפים לדירה, בריאן צ'סקי (Brian Chesky) וג'ו גביה (Joe Gebbia) לנצל את הביקוש המוגבר למקומות לינה ולנסות להשלים הכנסה על ידי אירוח של משתתפים בכנס בדירתם, על מזרני אוויר שניפחו

<sup>1</sup> Gansky (2010) "The Mesh: Why the Future of Business is Sharing" Episode 1  
<sup>2</sup> Speier (2017) "Embracing Airbnb: How Cities can Champion Private Property Rights  
without Compromising the Health and Welfare of the Community" pp. 396-397  
<sup>3</sup> Airbnb - About Us  
<sup>4</sup>

בסלון ביתם (מכאן שם האתר). הם הקימו אתר אינטרנט בשיתוף עם נייט'ן בלייקרצ'יק (Nathan Blecharczyk) בשם 'Air bed & breakfast' ולאחר מכן קיצרו את שם האתר ל-Airbnb. הם ניסו לעודד משכירים פוטנציאליים ברחבי ארצות-הברית להשכיר את הנכסים שלהם בזמן נכסים ופסטיבלים, דוגמת הוועידה הדמוקרטית שהתקיימה בשנת 2008 בדנבר, קולורדו ופסטיבל SXSW באוסטין, טקסס. בין השנים 2009-2010 הצליחה החברה לגייס כסף רב ממשקיעים ובינואר 2011 החלה לפעול ברחבי העולם. כעבור חודש הם דיווחו על ההזמנה המיליון שהתבצעה באתר מאז הקמתו. כעבור שנה וחצי Airbnb דיווחו על ההזמנה ה-10 מיליון שהתבצעה באתר.<sup>5</sup> שווי השוק של Airbnb מוערך כיום בכ-30 מיליארד דולר.<sup>6</sup>

הגידול במספר הדירות להשכרה לטווח קצר הביא מלונאים רבים לחשוש מירידה בהכנסותיהם, מדחיקת רגליהם ולקריסת הענף. תהליך זה מכונה בספרות המקצועית 'חדשנות משבשת' (Disruptive innovation) – מוצר או שירות חדש, נחות יותר מהמוצר או השירות הקיימים בשוק, אך עונה על אותם צרכים ולבסוף משתלט על נתח גדול מהשוק הקיים ולעיתים אף גורם להתמוטטותו.<sup>7</sup>

חברת Airbnb ענתה על צורך זה בדיוק – מחירם הזול של הנכסים להשכרה לא סיפקו אומנם את השירותים אותם מספקים בתי-המלון, אך אפשרו למשפחות ולבודדים לקבל שירות סביר במחיר נמוך בהרבה. מכאן, שתופעת השכרת נכסים לטווח קצר, שפנתה, בתחילה, לשוק קטן של שוכרים פוטנציאליים, הלכה וגדלה עם הזמן. חלק ניכר מהגידול נובע מהיכולת של אנשים פרטיים להציע את הנכסים שברשותם להשכרה – באמצעות האתר יכול כל אדם להשכיר את החדר או הדירה שברשותו לכל דורש, על פי התנאים שלו: מחיר, מספר האורחים המקסימלי, אורך השהות המינימלי ועוד. הנכסים המוצעים באתר האינטרנט מחולקים לשלוש קטגוריות: בית או דירה המושכרים כיחידת נופש, חדר פרטי בדירה או מיטה בחדר משותף. בפרסום המודעה, מציינים המשכירים מהם השירותים המוצעים בנכס ואת חוקי המקום. בסיום השהות ניתנת למשכירים האפשרות לפרסם ביקורת על השוכרים. לשוכרים, מצדם, ניתנת האפשרות לתת ציון לנכס לפי נושאים כמו: ניקיון, מיקום, אמת בפרסום ועוד.

<sup>5</sup> <http://www.forbes.co.il/news/new.aspx?orgVQ=ILML>

<sup>6</sup> <http://fortune.com/2016/06/28/airbnb-funding-value/>

<sup>7</sup> Guttentag (2016) "Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study Underpinned by Innovation Concepts" p. iii

## תמונה 1: צילום מסך של מודעה לדוגמה מאתר Airbnb.com

The screenshot shows an Airbnb listing for 'Zimmer Monte in Dalyat El Carmel'. The listing is for an entire home/apartment in Dalyat el karmel, Israel, suitable for 2 guests, with 1 bedroom and 1 bed. The price is \$1650 per night. The listing includes a 'Request to Book' button and a 'Save to Wish List' button. The listing description mentions a lush garden with fruit trees, air-conditioned accommodation, free Wi-Fi, and a furnished terrace. The listing also includes a 'Contact host' button and a 'Report this listing' button.

**Zimmer Monte in Dalyat El Carmel**  
dalyat el karmel, Israel

Entire home/apt | 2 Guests | 1 Bedroom | 1 Bed

**About this listing**

Zimmer Monte is surrounded by a lush garden with fruit trees and offers air-conditioned accommodation with free Wi-Fi and a furnished terrace. Haifa is 15 km away; Atlit Beach can be found 18 km away.  
זימטר מונטה Zimmer monte in F

**Contact host**

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <b>The space</b> | Accommodates: 2<br>Bathrooms: 1<br>Bed type: <b>Real Bed</b><br>Bedrooms: 1<br>Beds: 1<br><a href="#">House Rules</a> | Check In: <b>Anytime after 2PM</b><br>Check Out: <b>12PM (noon)</b><br>Property type: <b>Bed &amp; Breakfast</b><br>Room type: <b>Entire home/apt</b> |
| <b>Amenities</b> | Family/kid friendly<br>Internet<br><a href="#">+ More</a>   | Kitchen<br>Free parking on premises   |
| <b>Prices</b>    | Extra people: <b>No Charge</b>  | Cancellation: <b>Moderate</b>   |

Check In: mm/dd/yyyy | Check Out: mm/dd/yyyy  
Guests: 1 guest  
**Request to Book**  
You won't be charged yet.

[Save to Wish List](#)  
2 travellers saved this place  
Email | Messenger | More  
[Report this listing](#)

מחירי ההשכרה הזולים, יחסית, של הדירות והחדרים מהווים גורם משיכה עבור תיירים. בנוסף, קיימים יתרונות נוספים למגמת ההתפתחות של דירות להשכרה למטרות תיירות. חברת Airbnb ערכה, מטעמה, מספר מחקרים, בערים מרכזיות בעולם, שמטרתם לבחון מהי ההשפעה הכלכלית של התופעה על ערים אלו.<sup>8</sup> המחקרים שמו דגש, מסיבות ברורות, על הצדדים החיוביים של השכרת נכסים לטווח קצר בכל עיר, תוך התעלמות מהחסרונות הנובעים מהגידול במצאי הנכסים המושכרים.

<sup>8</sup> [www.airbnb.com/economic-impact](http://www.airbnb.com/economic-impact)

## היתרונות בהשכרת נכסים לטווח קצר

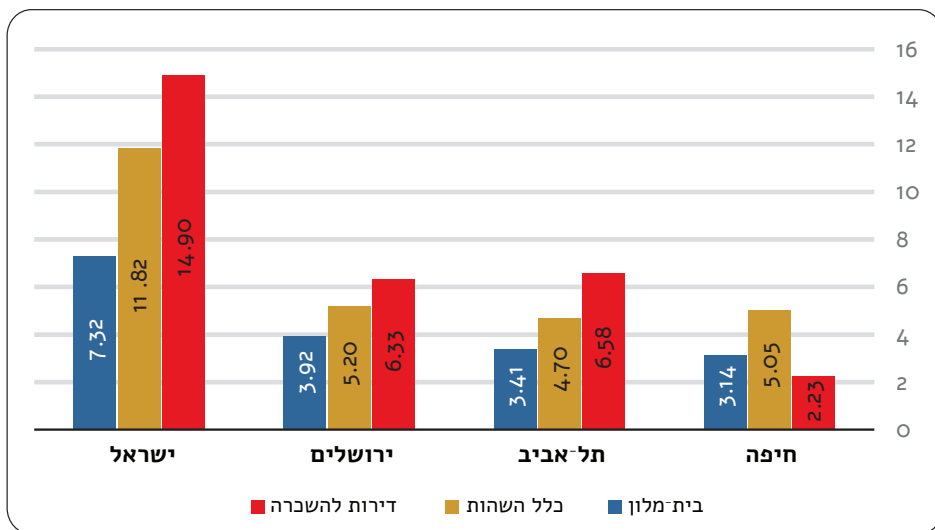
כמה היבטים לתופעה המתרחבת של השכרת נכסים למטרות תיירות, יכולים להיחשב כחיוניים. חברת Airbnb חוזרת ומדגישה את ההשפעה החיובית של השכרת הדירות על יעד התיירות, הקהילה, המשכירים עצמם, התיירים ושאר הגורמים המושפעים מההשכרה. מושג מרכזי בו משתמשים מייסדי Airbnb, מדגיש את היכולת של תיירים המתגוררים בנכסים מושכרים 'לחיות כמו מקומי' ("Live like a local"). כלומר, השכרת דירה או חדר בבית לא מהווה רק שינוי בדפוסי הלינה של התייר, כי אם גם שינוי בהכרת חיי היום יום של המקומות המתויירים והוספת נופך נוסף לחוויית התייר.

### אורך השהות ביעד

המחיר הזול, יחסית, של דירות להשכרה בהשוואה לבתי-המלון יכול, לעיתים קרובות, להיות גורם המעודד תיירים לבלות זמן רב יותר ביעדים. לפי המחקרים שנערכו מטעמה של חברת Airbnb, תיירים שלנו בדירות שהושכרו, דרך האתר, בערים נבחרות, נהגו לשהות ביעד מספר לילות כפול לעומת 'המבקר הטיפוסי' ('Typical Visitors'), בהגדרתם.<sup>9</sup> בחינה של משך השהות הממוצע של תיירים אשר לנו בדירות מושכרות בישראל מראה כי משך השהות הממוצע שלהם נמשך זמן רב יותר מאשר משך השהות הממוצע של כלל התיירים. הבדל משמעותי יותר נמצא במשך השהות הממוצע של תיירים שלנו במלונות, שהוא כמחצית ממשך השהות הממוצע של התיירים בדירות להשכרה.

<sup>9</sup> Ibid.

## תרשים מס' 1: משך השהות הממוצע בערים נבחרות ובישראל, לפי אמצעי האכסון 2016



מקור: 'סקר תיירות נבנסת' של משרד התיירות, 2016

נתוני התרשים מראים שברוב המקרים תיירים הלנים בדירות להשכרה נוטים לשהות פרק זמן ארוך יותר מכלל התיירים. יש לזכור כי משך השהות מושפע גם מכך שחלק מהתיירים השוכרים דירה עושים זאת גם למטרות לא תיירותיות, כגון: לימודים, שליחות, טיפול רפואי ועוד. עם זאת, מגמת משך השהות בדירות להשכרה בישראל מצביעה על ירידה מתמדת במספר הלילות הממוצע אותם מבליים תיירים בדירות שכורות. יותר ויותר תיירים בוחרים ללון בדירות להשכרה לזמן קצר יותר, דבר המצביע על הפיכתן לאמצעי אכסון לגיטימי ומקובל עבור תיירים המגיעים לחופשות. בין השנים 2011-2016 ירד ממוצע הלילות לתיירים בדירות שכורות בישראל מ-27 לילות ל-15 לילות.

## גיוון אמצעי האכסון

מעבר לגידול הכולל במצבת חדרי האכסון מדובר בתופעה המרחיבה את אפשרויות האירוח לתיירים המגיעים לישראל. הדבר עשוי לסייע בפנייה לקהלים שבעבר לא היה באפשרותם לבקר בארץ, כמו משפחות שהשכרת דירה גדולה נוחה יותר מהשכרה של מספר חדרים בבית מלון. כך גם לגבי מטיילים צעירים ותרמילאים המעוניינים לחוות היכרות עם האוכלוסייה המקומית ולהשכיר חדר במחיר מוזל וכך לגבי תיירים המגיעים

לשהות ארוכה ועוד. בנוסף, הגיוון אינו מתבטא רק בסוג אמצעי הלינה, אלא גם בפיזור הגיאוגרפי שלו בשכונות או יישובים שאינם נחשבים כמוקדי תיירות קלאסיים. בדרך זו פחת עומס המבקרים בתקופות השיא ומקל על הגודש באזורי המלונאות 'הקלאסיים'.

### לוח מס' 1: הגידול השנתי במספר השוהים בנכסים שפורסמו באתר Airbnb ברחבי העולם

| הגידול באחוזים | מספר השוהים | שנה  |
|----------------|-------------|------|
| -              | 20,000      | 2009 |
| 600%           | 140,000     | 2010 |
| 390%           | 690,000     | 2011 |
| 280%           | 2,600,000   | 2012 |
| 180%           | 7,300,000   | 2013 |
| 150%           | 18,000,000  | 2014 |
| 130%           | 42,000,000  | 2015 |
| 90%            | 81,000,000  | 2016 |

מקור: NERA Economic Consulting

## התרומה הכלכלית

בניגוד לבתי-מלון, תיירים השוהים בנכסים להשכרה גמישים יותר, בדרך-כלל, בקבלת שירותים כמו: ארוחות, כביסה, שירותי נסיעות, השכרת רכב ועוד. כפועל יוצא, הבחירה באמצעי אכסון הנמצאים מחוץ למוקדי התיירות חושף בפניהם שכונות ומקומות חדשים בעיר, בתי עסק שלא זוכים, בדרך כלל, לתנועת תיירים רבה ושימוש רב יותר בתחבורה הציבורית ובכך הם תורמים יותר לפיתוח הכלכלה המקומית. בסקר הנזכר לעיל, של חברת Airbnb, נמצא כי למעלה מ-40% מההוצאות של התיירים שלנו בנכסים להשכרה, התבצעו בשכונות בהן התגוררו ובבתי-העסק המקומיים.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> [www.airbnb.com/economic-impact](http://www.airbnb.com/economic-impact)

מעבר לתרומה הכלכלית לבתי־עסק מקומיים, השכרת הנכס מהווה השלמת הכנסה עבור המשכירים עצמם. דו"ח שהוכן לחברת Airbnb ועסק בהשפעות הכלכליות של השכרת נכסים לתיירות ב־200 ערים מרכזיות בעולם (וכלל בתוכו גם את תל־אביב וירושלים), העריך כי בשנת 2016 סיפקה הפעילות הכלכלית הישירה, העקיפה והמושפעת<sup>11</sup> מהשכרת הנכסים עבור 81 מיליון תיירים, כ־730 אלף משרות, עם מחזור של 61 מיליארד דולר. מספר זה צפוי לזנק, להערכת עורכי המחקר, ל־4.5 מיליון משרות ומחזור של 355 מיליארד דולר עבור שרותים לחצי מיליארד תיירים, בשנת 2025.<sup>12</sup> לטענת חברת Airbnb, השכרת נכסים מסייעת לאחוז מסוים של משכירים (הנע בערים שנבחנו, על ידי האתר, בין 2%–25% מכלל המשכירים) להימנע מפינוי או מעיקול נכסים.<sup>13</sup>

## חסכון בעלויות למשכיר

בשונה מאמצעי אכסון אחרים בתשלום, מרבית הנכסים המושכרים לא דורשים פעולות רבות כדי להכשירם לקליטת אורחים. בעוד שהקמת בית־מלון חדש, גם מלון בוטיק קטן, משמעו גיוס הון ומשקיעים, אישורי בנייה או הסבה של מבנה קיים, העסקה של צוות עובדים קבוע, אספקה של מגוון שירותים חיצוניים, העמדה של מקומות חנייה לאורחים וכיו"ב, תהליכים הנמשכים שנים רבות וכרוכים בהוצאות כבדות; לאדם פרטי, המעוניין להשכיר את ביתו או אחד מחדריו, תהליך ההסבה של הנכס לייעודו החדש פשוט, קצר וזול הרבה יותר. גם הסיכון למשכירים קטן, כיוון שבעונות השפל בתיירות יכול הנכס לשוב ולשמש למטרות מגורים או למטרות אחרות.

השכרת נכסים למטרות תיירות פירושה הגדלה מיידית של מצבת החדרים ביעדי התיירות, עם השקעה קטנה יחסית של המשכיר והשקעה אפסית של הרשויות המוניציפאליות. גם היכולת לנהל את השכרת הנכס באופן מקוון באמצעות פלטפורמות אינטרנטיות שנוצרו למטרה זו, אף היא מסייעת להוזלת העלויות למשכיר.

<sup>11</sup> ישירה – מתייחסת לתחומים כמו מסעדות, חנויות או שירותי הסעות. עקיפה – סחורות ושירותים הניתנים לעסקים המושפעים ישירות. מושפעת – משכורות העובדים הנלווים בתחומים המושפעים באופן ישיר או עקיף מהאירוח.

<sup>12</sup> NERA Economic Consulting (2017) Airbnb's Global Support to Local Economics: Output and Employment pp. 10–12.

<sup>13</sup> .Airbnbcitizen.com Data Methodology



## יתרונות נוספים בהשכרת נכסים לתיירים

היתרונות, שהם פחות משמעותיים לתעשיית התיירות הרגילה, על-פי מנהלי אתר האינטרנט של Airbnb, ותומכים נוספים בכלכלה השיתופית הם:

◀ **יצירת קהילה** – באתר האינטרנט של Airbnb מודגשת החשיבות של השכרת נכסים ככלי ליצירת קהילה של משכירים. בערים מסוימות מאורגנים מפגשים בין המשכירים, מעודדים הצטרפות של משכירים חדשים, יוצרים קשר עם בעלי עסקים מקומיים ועל ידי כך מסייעים בפיתוח אזור המגורים;<sup>14</sup>

◀ **סיוע בשעת חירום** – בשנים האחרונות החלה חברת Airbnb בתוכנית שמטרתה לסייע לאזורים מוכי אסון, באמצעות אספקת קורת גג לנפגעים, כמו גם מתן קורת גג לכוחות ההצלה.<sup>15</sup> בנוסף, החברה הציעה שנכסים לטווח קצר, יושברו בזול, למשתמשי האתר שמעוניינים לשכור דירה או חדר לזמן ארוך לצורך טיפול רפואי או אירוע דומה;

◀ **שמירה על איכות הסביבה** – לדברי חברת Airbnb, השכרת נכסים מסייעת בשמירה על איכות הסביבה מפני שהיא חסכונית במשאבים לעומת מלונות ואמצעי אכסון אחרים בצריכת חשמל, בחסכון במים ובפליטת גזי חממה. בשנת 2016 החלה חברת Airbnb לעודד ולשווק פעילויות וחוויות מתחום הקיימות במספר ערים ברחבי העולם;<sup>16</sup>

◀ **גמישות** – נכסים המושכרים לטווח קצר מושפעים פחות מאירועים משבריים בתעשיית התיירות מאשר בתי-מלון. במקרה של אירוע דוגמת אסון טבע או אירוע ביטחוני, בעלי דירה או חדר להשכרה יכולים להשיב את החדר לשוק ההשכרה לטווח הארוך, עד לסיום המשבר. מאידך, אירוע מיוחד חד-פעמי בעיר, לה אין מצבת חדרי מלון מספקת, יכולה להיעזר בנכסים להשכרה בכדי לארח כמות גדולה של תיירים (לדוגמה: בעת האולימפיאדה בריו דה'ז'נרו בשנת 2016, התארחו כ-85 אלף אורחים בכ-48 אלף נכסים להשכרה של חברת Airbnb. לקראת אולימפיאדת החורף בפינונגצ'אנג, חתמה החברה על הסכמי שיתוף-פעולה עם שלטונות פרובינציית גאנגון בדרום-קוריאה על מנת להקל על האירוח בנכסים להשכרה עבור המבקרים).<sup>17</sup>

<sup>14</sup> AirbnbCitizen.com Clubs

<sup>15</sup> <https://www.airbnbCitizen.com/disaster-response/>

<sup>16</sup> Airbnb (2017) *Airbnb: Helping Travel Grow Greener*, Airbnb Report March 2017

<sup>17</sup> Airbnb (2017) *Airbnb & APEC: closing tourism Gaps with Healthy Travels*, Airbnb Report November 2017 p. 8

# החסרונות בהשכרת נכסים לטווח קצר

התרחבות תופעת השכרת הדירות לתיירים לטווח קצר העלתה מספר בעיות ויצרה קשיים במספר תחומים. הבעיה העיקרית היא המחסור ברגולציה ברורה של תחום ההשכרה. לרשויות לא ברור כיצד יש לנהוג בסוג חדש של אמצעי אכסון זה, שהשימוש בו הולך ומתרחב במהירות. מחד, היתרונות שצוינו, משמעותן זריקת עידוד לתיירות ולכלכלה העירונית. מאידך, הגידול המהיר בהיצע הנכסים להשכרה, מצא את הרשויות, בערים רבות, ללא מענה רגולטורי. בהיות התחום חדש יחסית, נוצר קושי להסדיר ולאכוף עליהם רגולציה כלשהי. מול המחקרים שערכו חברת Airbnb וגופי מחקר מטעמה, ערכו גופים מסחריים, קבוצות לחץ שונות וחוקרים מטעמם מחקרים משל עצמם המראים את ההשפעות השליליות של התופעה. בין תחומי הרגולציה העיקריים איתם נאלצים להתמודד הצדדים השונים, ניתן למנות את הבאים:

## אין מיסוי של הנכסים ורגולציה

אחד מן הנושאים המרכזיים הנתונים במחלוקת הוא תחום הסדרת מעמדם החוקי של הנכסים המושכרים. מפעילים של אמצעי אכסון 'מסורתיים' כמו בתי-מלון ואכסניות, טוענים כי, במרבית המקרים, המשכירים את הנכסים שלהם למטרות תיירות אינם נדרשים לשלם מיסים לרשויות ולעמוד בתנאים מגבילים שנקבעו להם. חברת Airbnb החליטה, כאמור, להדגיש את חשיבות הכלכלה השיתופית כאחד מעמודי התווך של פעילותה – מארחים פרטיים חולקים חדר פנוי בביתם או מקום מגורים שברשותם. בפועל, נכסים רבים המוצעים להשכרה באתר, בעיקר דירות, מוצעים להשכרה על ידי אדם בודד או חברות להשכרת נכסים. דירות אלו פועלות כמלונות דירות לא-חוקיים ובעליהם נמנעים מתשלום מיסים ועמידה בתנאים בסיסיים להפעלת מקום אכסון.<sup>18</sup> גם בישראל עושים גורמים מקצועיים שימוש באתר האינטרנט של Airbnb לפרסום נכסים שברשותם. נכון לחודש יוני 2017, ל-4% מבין המשכירים בתל-אביב יש 5 נכסים להשכרה או יותר, עם ממוצע של 14.3 נכסים למשכיר. בירושלים, אחוז דומה של משכירים החזיקו 5 נכסים או

<sup>18</sup> Schneiderman (2014) *Airbnb in the City* p. 9.

יותר, עם ממוצע של 11.9 נכסים למשכיר. באילת, משכירים של 5 נכסים או יותר היוו 9% מבין כלל המשכירים בעיר, עם ממוצע של 9.1 דירות למשכיר.<sup>19</sup>

בבדיקה שערך, בשנת 2014, התובע הכללי במדינת ניו-יורק נמצא כי מעל ל-70% מהדירות המושכרות לטווחים קצרים במדינה אינן עומדות בתקנים הנדרשים לפי חוק וכי חלק מן המשכירים מפעילים, למעשה, מלונות לא חוקיים בבנייני מגורים השייכים להם.<sup>20</sup> מבחינת הרשויות, המשמעות של השכרת נכסים ללא מיסוי ורגולציה היא אובדן הכנסה ממיסים וחוסר יכולת לפקח על המתרחש בנכסים אלו, בתחומים דוגמת: אוורור נאות, בטיחות אש, נגישות, עמידה בתנאים נאותים לאירוח, רישום של אורחים וכיו"ב, גורמים המהווים סיכון לשוכרים ועלולים לחשוף צדדים שונים לתביעות. אפשרות החשיפה לתביעות, הביאה את חברת Airbnb, בשנת 2015, לבטח את הנכסים המושכרים במספר מדינות (כולל בישראל, בשלב מאוחר יותר), אך ללא כיסוי לשוכרים.<sup>21</sup>

## נכסים שאינם מותאמים לקליטת תיירים

חברת Airbnb טוענת כי חלק ניכר מהנכסים המוצעים להשכרה אינם מצויים באזורי התיירות המרכזיים, אלא בשכונות מגורים שלא נועדו לשמש כאתרים לקליטה של תיירים. כלומר, התיירים הלנים בדירה או בחדר להשכרה לטווח קצר אינם זוכים לאותה רמת שירות לה זוכים תיירים הלנים בבתי-מלון, דוגמת: שירותי קבלה, הסעות, ניקיון ועוד. בנכסים רבים המוצעים להשכרה לטווח קצר, ובעיקר דירות, בעלי הנכס או נציג מטעמם לא נוכחים במקום ואין ביכולתם לענות על בקשות ודרישות של התייר המתאכסן בדירה או לפתור בעיות העלולות להיווצר במהלך שהותו. מבחינת ייעודי ושימושי הקרקע, אזורים המארחים תיירים בנכסים להשכרה לא נערכו מראש לקליטתם. הדבר עלול ליצור חיכוכים עם השכנים (היכולים לטעון להפרעות של רעש, תפיסת מקומות חניה, פגיעה במרקם הקהילתי של השכונה, הכנסת זרים לא מוכרים לבניין ועוד).<sup>22</sup> חוסר ההתאמה של נכסים לקליטת תיירות היא חסרון שיכול לפגוע הן בשוכר התייר והן במשכיר, שאי-נוכחותו במקום מעמידה את שלמות הנכס בסיכון.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> הנתונים לקוחים מאתר [airdna.co](http://airdna.co). ממוצע הדירות למשכיר מתייחס רק למשכירים שהציעו באתר האינטרנט של Airbnb חמישה נכסים או יותר בערים אלו.

<sup>20</sup> Ibid. pp. 8, 11.

<sup>21</sup> [www.airbnb.com/host-protection-insurance](http://www.airbnb.com/host-protection-insurance);

[www.airbnb.com/help/article/937/what-is-host-protection-insurance](http://www.airbnb.com/help/article/937/what-is-host-protection-insurance)

<sup>22</sup> Samaan (2015) *Airbnb, Rising Rent, And the Housing crisis in Los Angeles* p.21

<sup>23</sup> Ibid. pp.22-27

לי (2016) מתייחס<sup>24</sup> לשתי תופעות מרכזיות בשוק הדיור, המתרחשות כתוצאה מהשכרה של נכסים לטווח קצר. הראשונה היא המרה (Conversion) של נכס, בדרך-כלל דירה, מתכליתו המקורית לטובת נכס להשכרה תיירותית, שיוצא ממצבת הדיור העירונית ועובר לשוק התיירות. תופעה שנייה, שנפוצה בעיקר בערי תיירות, היא הפיכת בניינים או מתחמים שלמים לבתי-מלון לא-חוקיים ("Hotelization"), כאשר בעלי הבניין או המתחם מחליטים שכלכלית עדיף להם להפוך בניין ממגורים לבניין דירות המושכר לטווח קצר לתיירים. תופעות אלו עלולות לפגוע בשוק הדיור העירוני, כאשר לבעלי הדירות יש אפשרות ותמריץ כלכלי לפנות דיירים מהנכסים ולהפכם לנכסים מושכרים למטרות תיירות.<sup>25</sup>

## פגיעה בשוק הדיור

המתנגדים להשכרה של נכסים לטווח קצר טוענים, כי הדירות והחדרים המושכרים לטווח קצר באים, לעיתים קרובות, על חשבון אוכלוסיית הקבע ופוגעים, למעשה, בשוק הדיור והשכירות בעיר. תלונה חוזרת ונשנית מדברת על כך שנכסים להשכרה לטווח קצר בשכונות מבוקשות גורמים לכך שהתושבים המקומיים אינם יכולים להרשות לעצמם לרכוש או לשכור דירות בשכונות מגוריהם (כך נעצר תהליך הג'נטריפיקציה בשכונות רבות)<sup>26</sup> ומצבת הדיור של תושבי העיר נפגעת.<sup>27</sup> המתנגדים להשכרה של נכסים, במסגרת כלכלת השיתוף, טוענים כי ההשכרה לטווח קצר, בעיקר של דירות, מהווה פרצה עבור חברות השכרת נכסים, שבפועל מתפקדות כבתי-מלון לא חוקיים, תוך דחיקת תושבים מאותן דירות ואי-תשלום מיסים בעבורן. כפי שצוין, אחוז מסוים של משכירים מפרסמים בפלטפורמות שונות יותר מנכס אחד, משמע הנכסים המוצעים לתיירים באים על חשבון מקום מגורים של תושבי העיר. טענה זו נתמכת בבדיקה, שנערכה בכמה ערים בארצות-הברית ובה נבדקה חלוקת ההכנסות מדירות להשכרה אל מול מספר הנכסים בבעלות כל משתמש באתר האינטרנט של Airbnb.

<sup>24</sup> Lee (2016) *How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations* p. 230.

<sup>25</sup> ר' לדוגמאות בישראל: *The Marker* (02.10.2017), רוזנברג קנדל, רינה "Airbnb זה סיוט; התיירים הפכו חשובים יותר מהתושבים. שילכו לבתי מלון".

<sup>26</sup> Wieditz (2017) *Squeezed Out: Airbnb's Commercialization of Home-Sharing in Toronto* p. 30.

<sup>27</sup> Schneiderman (2014) p. 14.

## ביקורת על משכירים מרובי נכסים

הן המלונאים והן ארגונים לזכויות דיור מביעים ביקורת חריפה על משכירי דירות לטווח קצר, המציעים יותר מנכס אחד להשכרה (Multi-Unit Hosts). בחלק מהמקרים הנכסים נמצאים באותה כתובת, דבר המעיד כי המשכיר מפעיל מעין בית מלון בלתי-חוקי,<sup>28</sup> בבניין המיועד למגורים. הטענה הרווחת היא שמשכירים אלו הם, למעשה, חברות מקצועיות, העושות שימוש בפלטפורמות של אתרי אינטרנט כמו Airbnb, באופן שאינו מתיישב עם העקרונות של כלכלה שיתופית.<sup>29</sup> פעולות אלו פוגעות הן בבתי המלון, הנאלצים להתחרות באמצעי אכסון שלא מחויבים לאותם סטנדרטים ותקנות והן בתושבים, שהיצע המגורים העומד לרשותם בעיר הולך ומצטמצם וחיי הקהילה התקינים שלהם נפגעים אף הם.

מחקר שנערך ע"י הארגון האמריקאי לנדל"ן מסחרי (CBRE) גילה כי, בשנת 2016, 11% מהמשכירים השכירו שני נכסים ויותר, אך נהנו מ-40% מההכנסות מהשכרת סך הנכסים המושכרים לטווח קצר. מקרב כלל המשכירים, המציעים שני נכסים או יותר ב-13 ערים מרכזיות בארצות הברית, חלקם של המשכירים עשרה נכסים ויותר עומד על כ-4% בלבד מכלל המשכירים, אך אלו נהנים מרבע מההכנסות של משכירי הנכסים הרבים (כ-174 מיליון דולר בשנת 2016).<sup>30</sup>

## חסרונות נוספים

המתנגדים להשכרת נכסים לטווח קצר מונים מספר חסרונות נוספים, בהם:

◀ **יצירת אבטלה** – כפי שצוין, בנכסים מושכרים לטווח קצר אין צורך בצוות עובדים ולטענת המתנגדים עובדה זו מגדילה את מעגל האבטלה – תחומי התעסוקה המלונאיים המסורתיים דוגמת: טבחים, עובדי משק-בית, פקידי קבלה וכיו"ב, נפגעים<sup>31</sup> וזאת בניגוד לנתונים אותם הציגה חברת Airbnb במחקרים שערכה, לפיהם הגידול במספר הנכסים מביא לגידול במספר המשרות הנוצרות כתוצאה מהשכרת נכסים לטווח קצר. על-פי מחקרים אלה, חלק משמעותי מהתיירים אשר עושים שימוש בנכסים להשכרה,

<sup>28</sup> Schneiderman (2014) p. 3.

<sup>29</sup> Samaan (2015) pp. 10-11.

<sup>30</sup> Lane & Woodworth (2017) *Hosts with Multiple Units – A Key Driver of Airbnb Growth*,

pp. 5-8.

<sup>31</sup> Samaan (2014) p. 15.

בערים שנבחנו, לא היו מגיעים כלל לעיר ולא היו לנים באמצעי האכסון הסטנדרטיים, מכאן שלא קיימת פגיעה בשוק התעסוקה;

◀ **טענות לאפליה** – לאחר שחל גידול מהיר בהשכרת נכסים לטווח קצר, החלו להישמע טענות לפיהן שוכרים מופלים ע"י משבירים<sup>32</sup>. חברת Airbnb זכתה לביקורת על כך שמשתמשים באתר סירבו להשכיר נכסים לשוכרים על בסיס הבדלי גזע וצבע עור.<sup>33</sup> ראשי החברה מנסים להתמודד עם הטענות על ידי הוצאה של הנחיות ברורות ופעולות למניעת אפליה מכל סוג שהוא.

<sup>32</sup> *The New York Times*, (21.6.2016) Glusac, Elaine "As Airbnb Grows, so Do Claims of Discrimination"

<sup>33</sup> Edelman, Luca & Svirsky (2016) *Racial Discrimination in the Sharing Economy: Evidence from a Field Experiment* p. 29

# מאפייני התיירים הלנים בנכסים להשכרה לטווח קצר

גורמים אקדמיים ומקצועיים ניסו לאבחן את גורמי המשיכה של השכרת דירות לטווח קצר עבור תיירים הבוחרים לעשות זאת. קובץ הנתונים מתוצאות 'סקר תיירות נכנסת' שערכה חברת 'מרטנס-הופמן' עבור משרד התיירות בשנת 2016 מראה כי 53% מהמשיבים<sup>34</sup> שבחרו ללון בדירה שכורה השתייכו לקבוצת הגיל 25-44 (לעומת 39% בקרב כלל המבקרים). אורך השהות הממוצע, בישראל, של תיירים שלנו בדירות שכורות, כאמצעי אכסון עיקרי, עמד על כמעט 15 לילות לתייר, זמן ממושך יותר מזה של תיירים שבחרו ללון באמצעי אכסון אחרים. גם כאשר בוחנים את אורך השהות הממוצע של תיירים ששהו בישראל 30 לילות או פחות, השהות הממוצעת עומדת על 10.2 לילות והיא ארוכה יותר ממספר הלינות אותם לנו כלל התיירים בישראל שלנו 30 לילות או פחות. הסיבות העיקריות לביקור בישראל, אותן מנו תיירים שלנו בדירות שכורות, היו תיור וטיול – 37% (23% בכלל המבקרים), נופש – 21% (9% בכלל המבקרים) וביקור קרובי משפחה וחברים – 22% (26% בכלל המבקרים). מבחינת ההשתייכות הדתית, 36% מהשוכרים היו נוצרים (לעומת 55% מכלל המבקרים), 27% היו יהודים (22% מכלל המבקרים) ו-31% חסרי שיוך דתי (17% מכלל המבקרים). מבין המשיבים, 22% היו תיירים מארצות-הברית, 12% מצרפת, 9% מרוסיה ואחוז זהה מגרמניה.<sup>35</sup>

מחקר שנערך על ידי גוטנטאג ועמיתיו בשנים 2015-2016 בקרב כ-800 אורחים בנכסים להשכרה, שהוצעו באתר האינטרנט של Airbnb, ניסה לאפיין את תכונות האורחים ואת הסיבות לבחירה בנכסים להשכרה כאמצעי אכסון בחופשתם.<sup>36</sup> לפי ממצאי המחקר, הסיבות העיקריות שהניעו את השוכרים לבחירה בנכס המושכר היו: מחיר נמוך, מיקום נוח וגישה לאביזרים ומתקנים בנכס המושכר. הסיבות להשכרה שזכו לציונים הנמוכים ביותר היו: השהות בנכס סייעה לשמירה על הסביבה, הרצון לפיזור הוצאות לבריחה מקומיים והאפשרות ליצור קשרים עם מארחים ותושבים מקומיים. 68% מהמשתתפים

<sup>34</sup> מתייחס רק למשיב הראשון על השאלון, ולא לכלל האנשים שהיו בקבוצה של המשיב.

<sup>35</sup> לפירוט נוסף ר' נספח ב'.

<sup>36</sup> Guttentag, Smith, Potwarka & Havitz (2017) *Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study* pp. 7-9.

בסקר היו נשים ו-80% מהנשאלים היו בגילאי 21-40. התוצאה מחזקת את ההנחה לפיה שיטת האירוח הזו מקובלת יותר על תיירים צעירים. אחוז דומה של משיבים ענה כי מטרת הביקור הייתה בילוי ונופש. 62% השיבו כי שכרו את הנכס לבד או עם בן/בת זוג. תוצאות המחקר הראו גם כי אורך השהות של מרבית השוכרים (72%) הייתה לארבעה לילות או פחות. רק 7% מהמשיבים לנו בנכס יותר משבוע.



# השפעות השכרת נכסים לטווח קצר על ערים ומדינות

כפי שהוזכר בפרק היתרונות והחסרונות, הגידול בהשכרת נכסים לטווח קצר לתיירים, הביא לדיונים ומחקרים רבים בהיבטים החיוביים או השליליים של התופעה. באורח טבעי, חברות כמו Airbnb מדגישות את ההיבטים החיוביים של ההשכרה, בעוד מתנגדי התופעה מבליטים את הממצאים השליליים. המתח בין עמדות הצדדים מגיע לשיאו בעת הגשת הצעות חוק של רשות מסוימת בהקשר להשכרה קיצרת טווח. לדוגמה: בעת הגשת הצעת חוק בשנת 2015 בסאן־פרנסיסקו להגברת הפיקוח על נכסים להשכרה והחמרת הענישה, גייסו המתנגדים להצעה כ־8 מיליון דולר, כאשר מרבית הסכום הגיע ישירות מחברת Airbnb, בעוד שהתומכים בחוק הצליחו לגייס כ־200 אלף דולר בלבד.<sup>37</sup>

בשנים האחרונות התפרסמו כמה מחקרים שמטרתם הייתה לבחון את ההשפעה של השכרת נכסים לטווח קצר על אורחות החיים של המושפעים מהתרחבות התופעה, תוך התמקדות בהשפעה על שוק הדיור ועל ענף המלונאות. בשני התחומים הללו טוענים התומכים כי השכרת הנכסים לטווח קצר אינה פוגעת בשוק הדירות או בפעילות בתי־המלון. בדו"ח שהוציאה חברת Airbnb על ההשפעה של פעילותה בפאריז נטען כי "*Airbnb פועלת כמשלימה של תעשיית התיירות בפאריז... אחוזי התפוסה ומחירי החדרים צמחו לשיא עם פריחתה של Airbnb*".<sup>38</sup> בנוסף, מדגישים התומכים את ההשפעה החיובית שיש להשכרת הנכסים על הכלכלה המקומית והסיוע לתושבים בהשלמת הכנסה. המתנגדים, לעומתם, שמים דגש על הפגיעה בשוק הדיור. לטענתם, הגידול במספר הדירות להשכרה לטווח קצר מצמצם את מספר הדירות למגורים בשכונות מבוקשות וגורם לעלייה במחירי הדיור.

נציגי ענף המלונאות מסתייגים אף הם מהתופעה, מאחר שהיא פוגעת בהכנסותיהם, בהיקפי המועסקים בבתי המלון ומפלה לרעה את בתי המלון מבחינת הפיקוח ותשלום המיסים. התאחדויות של מלונאים ברחבי העולם פועלים בשדה המשפטי והחקיקה נגד התופעה. התנגדויות נוספות נרשמות מצדם של הארגונים העוסקים בזכויות דיור. אלה

<sup>37</sup> Johnson, Lizzie "Airbnb Spending more than \$8 Million to Fight New Rental Rules" Sfgate.com (26.09.2015)

<sup>38</sup> "Airbnb Economic Impact" Blog.airbnb.com (June 2013)

טוענים לפגיעה בזכויות הדיירים, בצמצום שוק הדיור באזורים מבוקשים בערי התיירות ובהאמרת מחירי הדירות.<sup>39</sup>

ככל שהביקוש להשכרת נכסים לטווח קצר גדל, כך גדלה הדרישה, מצד המתנגדים לתופעה, להטיל הגבלות על המשכירים. ברשויות השונות ברחבי העולם החלו לפעול בדרכים שונות להסדרה, אכיפה, איסור או אישור להפעלה של השכרת נכסים, בהתאם לתפיסתם האידיאולוגית, השפעה של קבוצות לחץ שונות, הליכים משפטיים ועוד. במקרים רבים היו אלה גורמים חיצוניים אשר השפיעו על החלטתן של רשויות לפעול בנושא. בצרפת,<sup>40</sup> לדוגמה, החלו השלטונות להטיל מגבלות על פעילות השכרת הנכסים לטווח קצר לאחר מספר תביעות מצד קואליציה של מלונאים ומשקיעים נגד משכירי נכסים לטווח קצר. בוונציה היו התושבים אלו שהפעילו לחץ על השלטונות לפעול כנגד התפשטות תופעת השכרת הנכסים בעיר, שלטענתם מצמצמים את אפשרויות המגורים ומעלים את מחירי הדיור בעיר. טענות דומות לאלו שנשמעו, למשל, בברלין ובברצלונה.<sup>41</sup>

אל מול השפעת קבוצות הלחץ השונות להסדרה והגבלה של פעילות השכרת הנכסים לטווח קצר, מופעל לחץ נוסף מצד חברות המפעילות פלטפורמות להשכרה וחברת Airbnb בראשן. בשנת 2017, לדוגמה, הוציאה החברה מעל לחצי מיליון דולר אמריקאי על תועמלנות בקרב השלטונות בארצות-הברית, על מנת להשפיע על חקיקה בנושאי תיירות, כלכלה, מיסוי ועוד.<sup>42</sup> בנוסף, כפי שנזכר למעלה, פועלת חברת Airbnb ליצירת קהילות של משכירים, אשר יפעלו למען האינטרסים שלהם מול הרשויות, כפי שקרה בלוס-אנג'לס, לדוגמה.<sup>43</sup>

מחוקקים המעוניינים להסדיר את פעילות השכרת הנכסים לטווח קצר נתקלים, אם כן, בגורמי השפעה שונים. הניסיונות של הרשויות להתערב בפעילות ההשכרה מתבצעות, בדרך-כלל, לאחר שתחום החקיקה ברשות הופך להיות מושפע מגורמים בעלי אינטרסים לעידוד או הגבלה של ההשכרה. חלק מהרשויות אמנם מעוניינות לעודד פעילות זו, מתוך תפיסה כי מדובר בחדשנות כלכלית שיש לעודד, אך עושות זאת בתוך מסגרת החוקים

<sup>39</sup> לדוגמה: ארגון המלונות והאירוח האמריקאי (ALHA), אשר מוציא מסמכים (דוגמה) המפרטים את הפעילות אותה הם מקדמים כנגד השכרת נכסים בארצות-הברית, או קואליציית ארגונים קנדיים הכוללים ארגוני שכירות ומלונאים, המפעילים את אתר האינטרנט [fairbnb.ca](http://fairbnb.ca), שמטרתו לקדם השכרה הוגנת של נכסים לטווח קצר והוציאו מסמך מחקר התומך בעמדתם.

<sup>40</sup> *Financial Times* (14.12.2016) Stothard, Michael "Airbnb Faces Tighter Controls in France from Hotel Lobby"

<sup>41</sup> *City Lab* (10.02.2017) O'Sullivan, Feargus "Venice Fights Back"

<sup>42</sup> *The Center for Responsive Politics* ([www.opensecrets.org](http://www.opensecrets.org))

<sup>43</sup> *Curbed Los Angeles* (25.11.2013) Glick Kudler, Adrian "Airbnb-Affiliated Lobbying Group Defeats Venice's Attempt to Regulate Cation Rentals in Los Angeles"

הקיימים, שייתכן ואינם מתאימים לכלכלה השיתופית בכלל והשכרת נכסים לטווח קצר בפרט.<sup>44</sup> סיבה מרכזית לכך שרשויות רבות אינן מחוקקות חוקים המסדירים את הפעילות של נכסים להשכרה לטווח קצר, היא שמדובר בתחום חדש יחסית, וחסרות למחוקקים נקודות התייחסות של רשויות אחרות שבחרו להסדיר את התופעה, מכיוון שמוקדם עדיין לדעת מהי מידת ההשפעה של חקיקה זו על הגורמים המעורבים.

Lenaerts, Beblavý & Kilhoffer (2017) *Government Responses to the Platform Economy*:<sup>44</sup> *Where do we stand?* pp. 2-3

# מיסוי ורגולציה של נכסים להשכרה

הכניסה של פלטפורמות מקוונות כמו Airbnb הביאה לגידול במעגל המשכירים של חדרי אירוח ודירות לטווח קצר. הגידול במספר הנכסים מתרחש בעיקר בתחומי הערים ולא באזורים כפריים, כפי שהיה בעבר. לעומת זאת, הקשר הישיר שנוצר בין השוכר למשכיר יוצר פתח להשכרה של נכסים ללא פיקוח נאות מצד הרשויות. עם השנים המשיך לגדול מספר המשכירים שהציעו את נכסיהם להשכרה לטווח קצר, מבלי שרשויות החוק התייחסו ביאות לשינויים שחלו בדפוסי הצריכה של הלינות בקרב התיירים.<sup>45</sup>

המחסור בחקיקה לגבי נכסים מושכרים, לטווח קצר, הביאו רשויות ובתי־עסק מתחום התיירות לצאת כנגד חוסר הפיקוח על נכסים אלו. עבור הרשויות המוניציפאליות מדובר בהפסד הכנסות ממיסי תיירות והיטלים שונים המושטים על העסקים. כמו כן, מכיוון שמרבית הנכסים המושכרים לטווח קצר אינם רשומים באופן מסודר, הדבר מקשה על הרשויות לפקח על עמידתם בסטנדרטים הרצויים. מלונאים התלוננו שהתנאים המחמירים בהם עליהם לעמוד אינם חלים על הנכסים להשכרה, והדבר יוצר תחרות לא הוגנת ומאפשר למשכירים לגבות מחירים נמוכים יותר. טענות אלו, לצד ההשפעות השליליות שנצפו כתוצאה מההשכרה המאסיבית של הנכסים, הגבירו את הדרישה להשתת רגולציה על הנכסים.

ברחבי העולם נעשו ניסיונות רבים להסדיר את התחום. הגידול המהיר בפעילות של Airbnb הפך אותה לגורם המרכזי אליו בחרו גורמים רשמיים להפנות אצבע מאשימה. הניסיון הראשון נעשה בניו־יורק, שם דרשו השלטונות מהחברה לשלם מס דומה לזה שמשלמים תיירים שלנים בבתי־מלון (Hotel Occupancy Tax) בגובה של כ־6% בית המשפט קבע כי החברה אינה אחראית על תשלום המס, מפני שזו אינה נחשבת לספקית שירותי תיירות, אלא פלטפורמה המשמשת כמתווכת בין משכירים לשוכרים.<sup>46</sup> למרות שגם המחלקה הכלכלית של עיריית ניו־יורק הסכימה עם הקביעה (מבלי להתייחס לשאלה מי צריך לשלם את המס הנדרש), היו אלה דווקא מנהלי החברה שהבהירו כי הם מסכימים עם הטענות לפיהן השכרת נכסים שאינם בתי־מלון או מוסדות דומים לא צריכה לפטור

<sup>45</sup> Santolli (2017) "Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb" p. 676.

<sup>46</sup> .Airbnb, Inc. v Schneiderman, 44 Misc. 3d 351, 358, 360 (NY Sup 2014)

אותם מתשלום מיסים. גורמים המעורבים במיסוי נכסים העריכו שמיסים מנכסים בניו-יורק יצרו לעיר הכנסה שנתית בגובה של כ-20 מיליון דולר.<sup>47</sup>

חברת Airbnb החלה בסבבים של משא-ומתן עם רשויות מוניציפאליות שונות במטרה 'לשלם את חלקם' ('Paying our fair share').<sup>48</sup> המיסים ישולמו, כך הוחלט, על ידי קהילת המשתמשים (שוכרים ומשכירים כאחד). על כל עסקת עמלה ששולמה לחברה, נוספו עתה מיסים, בהתאם למיקום הנכס המושכר. החברה ורשויות מוניציפאליות שונות, בעיקר בארצות-הברית, הגיעו ביניהן להסכמה על המיסים אותם צריך להשית על נכסים להשכרה ברמה המדינתית, ברמה המחוזית וברמה העירונית.<sup>49</sup> מספר ערים אירופאיות הגיעו אף הן להסכם, לפיו חברת Airbnb תאסוף מהתיירים מס עירוני, שהוא בדרך כלל סכום סמלי המוכפל במספר הלנים ובמספר הלילות אותם הם מבילים בנכס. לפי הערכת החברה, עד חודש אוגוסט 2016 נאספו כ-110 מיליון דולר ממיסים שהושתו על הנכסים להשכרה בכל העולם.<sup>50</sup>

שאלה נוספת עלתה במסגרת גביית המיסים: מהי ההגדרה הנכונה של המונח 'טווח קצר', בהקשר לנכסים להשכרה. במסגרת ההסכמים בין חברת Airbnb לרשויות שונות בארצות-הברית, קבעה כל רשות את טווח הזמן הרצוי לה כדי שהמיסים המושגים על בתי-מלון יחולו גם על הנכסים להשכרה. בדרך-כלל טווח הזמנים אותו בחרו רשויות רבות להגדיר כהשכרה לטווח קצר עומד על חודש. במדינות הנחשבות כיעדים לנופש או לשהות ארוכה יותר, דוגמת מדינת פלורידה או מחוז הבירה וושינגטון, הרחיבו את זמן ההשכרה לטווח קצר על מנת שהרשויות לא יפסידו מיסים משוכרים הבוחרים להישאר לשהות העולה על חודש.

נושא הרגולציה הנכונה עבור דירות להשכרה לטווח קצר מעלה סוגיות נוספות עליהן יש לתת את הדעת. נושא הפיקוח, למשל, מהווה גורם מרכזי עבור הרשויות כצורך לניטור הפעילות של המשכירים ובחינת עמידה בתנאים אותם קבעו הרשויות. הפיקוח מתייחס למספר גורמים – רישום הנכסים המושכרים, רישום השוכרים הלנים, אכיפה של עבירות המבוצעות על ידי שוכרים או משכירים, טיפול בתלונות של משכירים, שוכרים או שכנים המתגוררים סמוך לנכס, הגנה מפני נזקים וכיו"ב. רשויות שונות, ברחבי העולם, בחרו

Kaplan & Nadler(2015) "Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation",<sup>47</sup> pp. 109-110

[www.airbnbcitizen.com](http://www.airbnbcitizen.com)<sup>48</sup>

<sup>49</sup> רשימת ערים, מדינות וארצות בהן חברת Airbnb מחויבת לאיסוף מיסים.

Airbnbcitizen.com (1.8.2016) "Airbnb Tax Collection Program Expands, Has Already<sup>50</sup> Collected \$110 Million for Governments"

בגישות שונות להתמודד עם תופעה של השכרת נכסים לטווח קצר, מאיסור מוחלט על השכרה ועד עידוד השכרה לטווח קצר באמצעות חקיקה מתאימה.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> .Moylan (2016) "Roomscore 2016: Short-Term Rental Regulation in U.S. Cities" p. 3

# התמודדות הרשויות בישראל עם תופעת השכרת הנכסים לטווח קצר

בישראל, בדומה לשאר מדינות העולם, ההתייחסות לתופעה היא דרך חברת Airbnb, הגוף שעמו יש להיכנס למשא־ומתן בכל הקשור להשתתף מיסוי או לקביעת מגבלות רגולטוריות. כתבות בעיתונות הישראלית, העוסקות בהתפתחות התופעה, עוסקות גם בסוגיית המתח בין נציגי הממשלה לנציגי הרשויות המוניציפאליות בכל הנוגע לשאלה מי יהיה הגוף האחראי על השמת הפיקוח וקביעת הסטנדרטים החוקיים להפעלת נכסים להשכרה. מולם, טוען משרד התיירות, כי השכרת הנכסים היא תופעה חיובית, המרחיבה את אפשרויות האירוח לתיירים בישראל והפיקוח עליה צריך להיות מינימלי.

תנאי חוק השכירות והשאילה, תשל"א (1971), קובעים כי תנאי חוזה שכירות למגורים לא יחולו על דירות אשר תקופת השכרתם אינה עולה על שלושה חודשים.<sup>52</sup> לעומת זאת, קובע החוק, כי חל על השוכר איסור להשכיר את הנכס בשכירות משנה, ללא הרשאת המשכיר (כפי שמתרחש לעיתים בנכסים להשכרה לטווח קצר).<sup>53</sup>

נהלים העוסקים בהשכרת חדרים בדירות לתיירים נקבעו כבר בשנת 1972, אז החל משרד התיירות, בעקבות מחסור בחדרי מלון בישראל, להפעיל 'בנק חדרים' לאכסון תיירים. משרד התיירות הציג למשכירים קריטריונים בהם עליהם לעמוד, בנושאים הקשורים לגודל הדירה, מיקומה, נגישותה, התנאים אותם עליהם לספק (ניקיון, אוכל) והמחירים שהם רשאים לדרוש (60% מגובה ההכנסה מההשכרה היו פטורים ממס). עבור השכרה בירושלים ובתל-אביב היה צורך ברישום מוקדם של המשכירים והשוכרים, דבר שאפשר מעקב וניטור של פעילות ההשכרה.<sup>54</sup> בהצעת חוק שירותי התיירות החדשה, קיימת אבחנה בין בית-מלון ("מתקן מלונאי, שמספר יחידות האירוח בו עולה על 24"), מלונית ("מתקן מלונאי שמספר יחידות האירוח בו עולה על 10 ואינו עולה על 24 יחידות אירוח") ויחידת אירוח ("...לפחות חדר אחד...")<sup>55</sup>, כמו גם התייחסות לענף האירוח הכפרי אשר 'הפך

<sup>52</sup> חוק השכירות והשאילה, תשל"א 1971, סעיף 25(א)(2).

<sup>53</sup> שם, סעיף 22(א).

<sup>54</sup> מעריב (1.3.1972), גוט, אהוד, "נקבעו הנהלים והמחירים של 'בנק-החדרים' לתיירים".

<sup>55</sup> תזכיר חוק שירותי התיירות התשע"ז (2017), פרק א' סעיף 1: הגדרות.

לחלק חשוב באמצעי האכסון ונדרשת לו תקינה והסדרה בחוק".<sup>56</sup> הצעת החוק החדשה, העומדת בפני אישור בימים אלו, מוסיפה גם הגדרה נוספת ל"מיתקן מלונאי מיוחד", "מיתקן מלונאי, שניתן למכור בעלות ביחידות אירוח בו לרוכשים שונים, לשימוש עצמי ובלבד שיועמדו לרשות הציבור, במרבית ימות השנה לפרקי זמן קצרים וקצובים", וזאת בכדי להסדיר את אופן השימוש בנכסים להשכרה לטווח קצר.

המלונאים בישראל הם המתנגדים העיקריים להשכרת נכסים לתיירים לטווח קצר, בעיקר בשל החשש לפגיעה בהכנסותיהם. יחד עימם ניתן לציין את רשות המיסים, שרואה בהשכרת נכסים לטווח קצר פעילות בעלת אופי של 'שוק שחור', ואף ניהלה מבצעים לתפיסה של מעלימי־מס מקרב משכירי הנכסים. רשות המיסים מסווגת כל נכס להשכרה לטווח קצר באותה קטגוריה כמו בית־מלון ומבחינתה על נטל המס לנוע בין 10%-50%, ולא לסכום מס המוטל כיום על דירות להשכרה לטווח ארוך (10% מס על דירות ששכר הדירה בהן הוא 5,000 ש"ח ומעלה לחודש או פטור לדירות בהן שכר הדירה נמוך מ־5,000 ש"ח).<sup>57</sup>

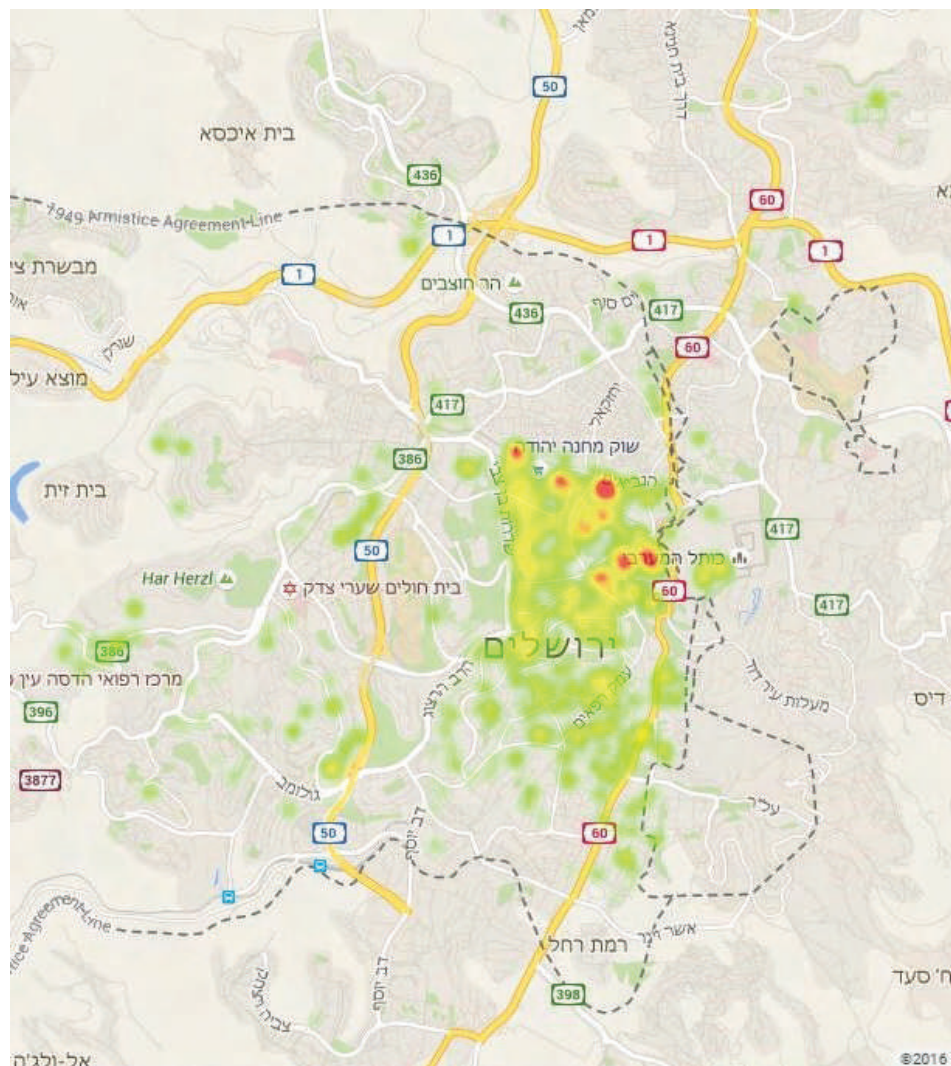
בישראל מרוכזת פעילות הנכסים להשכרה בעיקר בתל־אביב ובירושלים. בדיקת הנתונים של אתר Airdna.co, הסוקר את פעילות ההשכרה באתר Airbnb, מראה, כי נכון לחודש ינואר 2018 מוצעים להשכרה כ־8,600 נכסים להשכרה בתל־אביב (יותר ממספר חדרי המלון בעיר, העומד על כ־8,000 חדרים) ועוד כ־2,800 נכסים בירושלים.

<sup>56</sup> שם, תזכיר חוק, סעיף ב, מטרת החוק המוצע והצורך בו.

<sup>57</sup> גלובס (23.8.2017) לוי־וינריב, אלה "משכירים דירה דרך Airbnb? תמוסו עד 50%, כמו בית מלון".



תמונה 2: מפת חום של נכסים להשכרה בירושלים, 2016



מקור: Airbnb.com, maps.google.com

## לוח מס' 2: מאפייני שוק הנכסים להשכרה לטווח קצר בתל-אביב ובירושלים

| ירושלים     | תל-אביב     | מאפייני שוק השכרת הנכסים, ינואר 2018                  |
|-------------|-------------|---|
| 2,792       | 8,601       | מספר נכסים פעילים להשכרה                              |
| 2,203 (79%) | 7,038 (82%) | מתוכם, דירות  |
| 1,303       | 3,727       | מספר משכירים פעיל                                     |
| 309 (24%)   | 721 (19%)   | מתוכם, כאלה המשכירים יותר מדירה אחת                   |
| 5.72        | 8.19        | ממוצע דירות של משכירים יותר מדירה אחת                 |
| 54%         | 41%         | אחוז תפוסה חודשי (בנכסים שהושכרו יותר מפעם אחת בחודש) |
| \$138       | \$134       | תעריף ממוצע ליום (לכלל הנכסים הפעילים, בדולרים)       |
| 10,741      | 8,076       | חדרי מלון (סוף 2017)                                  |
| 26%         | 106%        | יחס בין חדרי המלון לנכסים להשכרה                      |

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [2][1]Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

אפשר לראות כי בשתי הערים יש משכירי נכסים המציעים יותר מנכס אחד (ברוב המקרים מדובר בכמה דירות). 23% ממשכירי הדירות בירושלים מציעים יותר מדירה אחת, ו-19% ממשכירי הדירות בתל-אביב. בממוצע, משכירי נכסים מרובים (Multi-Listings) בתל-אביב מחזיקים יותר נכסים להשכרה מאשר בירושלים (8 דירות לעומת 6 בירושלים) נתון זה מצביע על שוק השכרה הנוטה פחות לכיוון כלכלה שיתופית ויותר לכיוון של משכירים מקצועיים, המפעילים שירותי אכסון ללא פיקוח. ריבוי הנכסים להשכרה בתל-אביב, לעומת ירושלים (למרות שמספר התושבים בירושלים כפול מזה של תל-אביב) נובע מהבדלים דמוגרפיים באוכלוסיית שתי הערים: מעל ל-60% מאוכלוסיית ירושלים מורכבת מתושבים ערבים וחרדים,<sup>58</sup> אשר ממעטים להשכיר דירות. לפי מפת הנכסים המוצעים להשכרה באתר Airbnb, לדוגמה, נרשמת פעילות נמוכה מאוד של משכירים במזרח-ירושלים ובשכונות חרדיות. בתל-אביב, לעומת זאת, האוכלוסייה צעירה וחשופה יותר לתופעת השכרת הנכסים וגם לשימוש בהם.

<sup>58</sup> מכון ירושלים למחקרי מדיניות, השנתון הסטטיסטי לירושלים (2017), פרק ג' – אוכלוסייה.

ערים נוספות בישראל בהן מתקיימת השכרת נכסים למטרות תיירות, הן אילת (עם כ־800 נכסים), חיפה ונתניה (עם כ־700 נכסים כל אחת). השכרת נכסים יש גם בערים אחרות בארץ כפי שמראה הלוח הבא:

### לוח מס' 3: נכסים להשכרה לטווח קצר בערים נבחרות בישראל

| העיר   | מספר הנכסים | חדרי מלון בעיר | יחס בין חדרי מלון לנכסים |
|--------|-------------|----------------|--------------------------|
| אילת   | 812         | 11,023         | 7%                       |
| חיפה   | 693         | 1,563          | 44%                      |
| נתניה  | 689         | 2,107          | 33%                      |
| בת־ים  | 436         | 212            | 206%                     |
| רמת־גן | 205         | 631            | 32%                      |
| טבריה  | 176         | 4,377          | 4%                       |

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

הן התאחדות המלונאים והן משרד התיירות מסכימים שקיימים הבדלים בין אנשים פרטיים המשכירים חדר פנוי בדירתם או משכירים את דירתם, לעיתים רחוקות, כשהם לא נמצאים בה ('סאבלט'), לבין גורמים עסקיים המשכירים מספר דירות באופן קבוע בו זמנית. לדברי אלי זיו, מנכ"ל התאחדות מלונאי תל־אביב, "מי שמשתלט על העניין הזה [השכרת נכסים לטווח קצר] זה חברות גדולות ומתזכמים. זה מזמן כבר לא... כלכלה שיתופית. היום, אם תרצה להשכיר דירה... [קיים] סיכוי גבוה שיפנה אלייך איזה מתווך או אחת החברות, יאמר 'תן לי את הדירה, אני אפעיל לך אותה ב־Airbnb, תשלם לי... 15%-20% מהפדיון'... יש יוזמה של אנשים לגייס את הדירות. בגלל זה תל־אביב הגיעה למספרים כאלה... היחס של 120% דירות מול [חדרי] המלונות".<sup>59</sup>

משרד התיירות, מצדו, רואה בהשכרת נכסים לטווח קצר תופעה חיובית, הנותנת מענה למחסור באמצעי אכסון זולים בישראל. שר התיירות, יריב לוין אמר: "באופן חד־משמעי אני חושב שחייבים להמשיך את הפעילות של Airbnb, ואסור להטיל עליה לא מיסוי ולא דרישות פרוצדורליות... אנחנו נמצאים במחסור גדול של חדרי מלון... אין כמעט מלונות ברמה של 3 כוכבים ומטה במרכזי ערים, ולתיירים אין אלטרנטיבות לינה זולות".<sup>60</sup>

<sup>59</sup> ראיון עם מר אלי זיו, 01.01.2018.

<sup>60</sup> The Marker (02.10.2017), רוזנברג קנדל, רינה.

שר התיירות הוסיף כי במדינות אחרות קיימות אפשרויות לינה זולות בערים הנחשבות ליעדי תיירות, בניגוד לישראל. לדבריו "...ברלין, ברצלונה או ניו יורק, ישנו היצע של לינה זולה, קרי מלונות של שניים ושלושה כוכבים, הוסטלים, מוטלים וכו' במספרים עצומים".<sup>61</sup> התחרות שנוצרה בין הנכסים להשכרה לבין בתי המלון הזולים במדינות האלה חייבה השתתפות רגולציה על הנכסים להשכרה.<sup>62</sup>

דוגמאות באתר האינטרנט של Airbnb מראות כי החברה דנה, במסגרת התנאים לפעילותה, בהגבלות ומיסוי עם רשויות ברחבי תבל ברמות שונות (ערים, מחוזות, טריטוריות וארצות). מן הדוגמאות הקיימות נראה כי כמעט בכל המקרים בהם הופעלה רגולציית מיסוי כלשהי, זו נעשתה ברמה העירונית או המחוזית (בארצות-הברית בעיקר). במדינות שונות בארצות-הברית הוטל, לעיתים, מס בכל הרמות: מדינה, מחוז ועיר.<sup>63</sup> למרות ריבוי המקרים בהם השתתף מיסוי, כמו גם הפעלת רגולציות אחרות, נקבעו ברמה העירונית, עדיין רווחת, בישראל, התפיסה כי הטיפול במיסוי צריך להתבצע ברמה הלאומית, "מדובר בתופעה לאומית ואנחנו בעיריית תל אביב מצפים מהממשלה שתטפל בנושא... מדינת ישראל היא הרגולטור החוקי לקביעת מדיניות בתחומי הדיור המלונאות המיסוי וכו'" (איתן שוורץ, מנכ"ל מנהלת התיירות של עיריית תל-אביב).<sup>64</sup> אלי זיו, מנכ"ל התאחדות המלונות בתל-אביב, טוען, לעומת זאת, כי על פעולות הרגולציה להתבצע ברמה המוניציפאלית: "רישיון עסק – העירייה מוציאה... שימוש חורג – העירייה. ארנונה – העירייה... חוץ מהמס, בסוף אתה רואה שהכל בסמכות העירייה".<sup>65</sup>

<sup>61</sup> *The Marker* (26.02.2018), רוזנברג-קנדל, רינה "אנחנו במגיעים עם airbnb ורשות המסים על מיסוי משכירי דירות".  
<sup>62</sup> *The Marker* (02.10.2017), רוזנברג קנדל, רינה.  
<sup>63</sup> Airbnb.com Help.  
<sup>64</sup> דבר ראשון (27.08.2017), כהן, עמר "הקרוב על הבית".  
<sup>65</sup> ראיון עם מר אלי זיו, 01.01.2018.

# ההשפעה של השכרת דירות לתיירים על ענף המלונאות

אחת מנקודות המחלוקת העיקריות, שעולה מהתמודדות עם הגידול המהיר בהשכרת דירות לטווח קצר היא מידת ההשפעה שיש לתופעה זו על ענף המלונאות. כפי שצוין לעיל, מתנגדי התופעה מדגישים כי השכרת נכסים לטווח קצר פוגעת קשות בענף המלונאות, כאשר חלק ניכר מקהל היעד בוחר בנכס להשכרה במקום בחדר בבית מלון. מאידך, טוענים התומכים בהשכרת נכסים למטרות תיירות, וחברת Airbnb בראשם, כי הנכסים להשכרה מהווים מוצר משלים ללינה בבתי-המלון וכי הגידול במספר התיירים הבוחר ללון בנכסים להשכרה מביא לגידול גם בתפוסת חדרים בתי-המלון ואינו פוגע בהכנסותיהם.

הנושא הזה העסיק, בשנים האחרונות, חוקרים רבים בתחום התיירות. הספרות המקצועית ניסתה לבחון את מידת ההשפעה של השכרת הנכסים על ענף המלונאות. המסקנות של החוקרים היו שונות ממחקר אחד למשנהו. במחקרם של זרבאס ועמיתיו משנת 2014,<sup>66</sup> הנחשב לאחד המחקרים החשובים והמצוטטים בתחום, שבחן את השפעת הגידול בשימוש באתר האינטרנט של Airbnb על ענף המלונאות במדינת טקסס, נמצא כי ההיצע הנרחב של נכסים להשכרה משפיע על ההכנסות של בתי-המלון במדינה. החוקרים ניסו לבדוד משתנים שונים כדי להבין את עוצמת ההשפעה על בתי מלון מרמות שונות. תוצאות המחקר הראו כי בתי מלון בדרג נמוך הם אלה שהכנסותיהם נפגעו. הסיבה לכך, לדעת החוקרים, שמלונות ברמה גבוהה פונים גם לאנשי עסקים ומסוגלים לתת שירותים שנכסים להשכרה ומלונות מדרגי ביניים ומטה לא מסוגלים לספק. לעומת זאת, לא נמצא קשר בין מספר הנכסים המוצעים להשכרה בעיר מסוימת לבין פדיון בתי המלון בעיר.

המשוואה אותה הציעו זרבאס ועמיתיו טוענת שגידול בהיצע נכסים להשכרה יכול לגרום לירידה בהכנסות בתי-המלון ומהווה גורם בעל השפעה על הירידה במחירי חדרים בבתי-מלון. מחקר<sup>67</sup> שפורסם בשנת 2015 בחן את ההשפעה של חברת Airbnb על ענף המלונאות

Zervas, Proserpio & Byers (2014). *The rise of the sharing economy: Estimating the*<sup>66</sup>  
*impact of Airbnb on the hotel industry*  
 Neeser, Peitz & Stuhler (2015). *Does Airbnb hurt hotel business: Evidence from the*<sup>67</sup>  
*Nordic countries*

בסקנדינביה ומצא כי ההשפעה של השכרת דירות לתיירים אינה משמעותית. מחקר דומה שנערך על ידי צ'וי ועמיתיו בדרום-קוריאה באותה שנה<sup>68</sup> מצא, אף הוא, כי הגידול במספר הנכסים המושכרים, בערי התיירות המרכזיות במדינה, לא השפיע באופן משמעותי על ההכנסות של בתי-המלון. קבוצת חוקרים אחרת בחנה<sup>69</sup> את ההשפעה של חברת Airbnb בבוסטון, בשנים 2015-2016, ומצאה כי הפעילות לא השפיעה באופן בולט על אחוזי התפוסה בבתי המלון בעיר ולא פגעה בהכנסותיהם.<sup>70</sup>

מחקר אחר,<sup>71</sup> שהקיף 14 ערים אירופאיות מרכזיות, הגיע אף הוא למסקנה שלא ניתן לקבוע בוודאות כי להשכרת דירות לתיירים השפעה על ענף המלונאות. על פי תוצאות המחקר נמצא כי חלה, אמנם, ירידה באחוזי התפוסה של בתי-המלון, אך באותה עת חלה גם עלייה בפדיון של בתי המלון ועלייה בתעריפים. ממצא זה מתיישב עם המסקנה לפיה בתי-המלון ברמה נמוכה ובינונית עלולים להיפגע באורח משמעותי יותר מהשכרת הדירות מאשר מלונות ברמה גבוהה. מסקנת החוקרים, על סמך ממצאי מחקרם, הייתה שעדיף למלונאים לא להפעיל לחץ על הרשויות להגביל את השכרת הנכסים לטווח קצר.

בישראל, נתוני הלמ"ס מצביעים על כך שבין השנים 2012-2016, עת התפתח תחום ההשכרה לטווח קצר, מלונות התיירות<sup>72</sup> חוו ירידה במספר התיירים שלנו בהם ובמספר הלינות שצרכו. בשנים האלה חלו ירידות של 11% במספר התיירים שהתארחו במלונות תיירות בישראל ו-12% במספר הלינות אותם צרכו התיירים.<sup>73</sup> יש לזכור כי ירידות אלו נגרמו גם כתוצאה מגורמים נוספים כמו המצב הביטחוני המתוח (אירועי ביטחון דוגמת 'עמוד ענן' ו-'צוק איתן'). פדיון בתי המלון מתיירים במלונות התיירות בשנים האלה פחת בשיעור של כ-4%,<sup>74</sup> אך מספר המועסקים בהם עלה בשיעור של 10%.<sup>75</sup>

Choi et al. (2015) *The relationship between Airbnb and the hotel revenue: in the case of Korea*, p. 6

Mody, Suesse & Dogru (2017) *Comparing apples and oranges? Examining the impacts of Airbnb on hotel performance in Boston*. Ibid. p. 13

Coyle, & Yeung, (2016) *Understanding Airbnb in fourteen European cities*. The Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers

<sup>72</sup> בתי-מלון ואמצעי אכסון נוספים הרשומים לתיירים על ידי משרד התיירות.

<sup>73</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה, לוח 33.

<sup>74</sup> שם, לוח 41.

<sup>75</sup> שם, לוח 49.

**לוח מס' 4: אחוז השינוי, בין השנים 2012–2016, בפדיון מתיירים במלונות תיירות בישראל, תל-אביב ומערב-ירושלים, לפי רמת בית-המלון<sup>76</sup>**

| מערב-ירושלים | תל-אביב | ישראל  |         | פדיון מתיירים |
|--------------|---------|--------|---------|---------------|
| -9.4%        | 3.9%    | -4.3%  | סה"כ    |               |
| -2.8%        | 9.8%    | 4.1%   | רמה I   |               |
| -20.1%       | 6.8%    | -7.4%  | רמה II  |               |
| -14.3%       | -17.5%  | -17.0% | רמה III |               |
| 1.4%         | -10.4%  | -8.4%  | יתר     |               |

עיבוד מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

**לוח מס' 5: השינוי, בין השנים 2012–2016, במספר לינות התיירים במלונות תיירות בישראל, תל-אביב ומערב-ירושלים לפי רמת בית-המלון<sup>77</sup> (באחוזים)**

| מערב-ירושלים | תל-אביב | ישראל  |         | לינות |
|--------------|---------|--------|---------|-------|
| -18.5%       | -0.4%   | -12.3% | סה"כ    |       |
| -20.8%       | 11.2%   | -8.6%  | רמה I   |       |
| -20.3%       | 4.2%    | -12.6% | רמה II  |       |
| -17.8%       | -14.6%  | -16.8% | רמה III |       |
| 0.6%         | -13.4%  | -9.9%  | יתר     |       |

עיבוד מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

בחינה של נתוני הלמ"ס מצביעה על כך שבתי המלון ברמות הנמוכות יותר חוו את הירידה המשמעותית יותר בהכנסותיהם ומספר הלינות בכל הרמות ירד. בתל-אביב הנתונים המצביעים על גידול בפדיון ובמספר הלינות בבתי המלון ברמות הגבוהות, למול ירידות בבתי המלון ברמות הנמוכות. במערב-ירושלים הייתה ירידה הן בפדיון והן במספר הלינות ברמות הגבוהות וברמות הביניים, לעומת גידול קל בבתי המלון ברמה הנמוכה ביותר. מכאן, שבדומה לתוצאות השונות אליהם הגיעו חוקרים ברחבי העולם, גם בישראל אי אפשר להצביע על השפעה ברורה של השכרת נכסים לתיירים, לטווח קצר, על ענף המלונאות.

<sup>76</sup> שם, לוחות 42, 48.

<sup>77</sup> שם, לוחות 28, 33, 34.

# ההשפעה של השכרת נכסים לטווח קצר על שוק הדיור

לצד המלונאים, גם תושבי הערים, בהן מתקיימת פעילות מוגברת של השכרת דירות לטווח קצר, מגלים התנגדות נחרצת לתופעה. טענתם של ארגונים העוסקים בזכויות דיירים ומתנגדים נוספים, נכס המוצע להשכרה לטווח קצר, יוצא משוק השכרת הדירות העירוני ומשמש רק תיירים לתקופות קצרות. ארגונים אלה טוענים שהשכרה לטווח קצר מהווה הפרה של חוקי הבנייה ושל ייעודי הקרקע בשכונות מגורים, אינה מחייבת בשמירה על תנאי בטיחות, גהות ומיסוי, בדומה לאמצעי האכסון המקובלים.<sup>78</sup> הגידול המואץ במספר הנכסים הנגרעים ממצבת השכרת הדירות בעיר גורם לעלייה במחירי השכירות ובמחירי הדירות ומעודד תהליכי ג'נטריפיקציה בשכונות מבוקשות, על ידי דחיקת אוכלוסיות שאין ביכולתן לעמוד במחירי השכירות המאמירים.

תושבים המתנגדים לפעילות השכרת הנכסים בערים מבוקשות מספקים עדויות של דיירים שלטענתם, פונו מדירותיהם על ידי בעלי הבית, לטובת השכרת הדירות לתיירים. בפועל משמשות הדירות כבתי מלון קטנים, בלתי חוקיים. חברת Airbnb מדגישה, בפרסומיה, את רצון השוכרים התיירים 'לחיות כמו המקומיים', וכי אחוז ניכר מן הנכסים המוצע להשכרה מצוי מחוץ לאזורי המלונות המרכזיים בערים.<sup>79</sup> מכאן נובע שנכסים אלה נמצאים בשכונות מגורים מובהקות המבוקשות על ידי התושבים. בפועל נוצר חיכוך בין רצון המשכירים לבין הצורך לשמור על מרקם החיים בשכונות ובערים מבוקשות בהן יש ריכוז נכסים להשכרה. יוצא, אפוא, שרצונם של תיירים 'לחיות כמו המקומיים' עלול לדחוק אוכלוסייה מקומית ובסופו של דבר לגרום לשכונות לאבד את ייחודן.

חברת Airbnb מנסה לעודד בעלי בניינים להשכיר את הדירות שברשותם, תוך שיתוף פעולה עם הדיירים. בשנת 2016 החלה החברה בתוכנית 'הבניינים הידידותיים' (Airbnb Friendly Buildings Program), שנועדה ליצור קשר בין בעלי הבתים לדייריהם במטרה לאפשר לדיירים להשכיר לטווח קצר את הנכס אותו הם שוכרים לטווח ארוך.<sup>80</sup> התוכנית

<sup>78</sup> Lee (2016) p. 233

<sup>79</sup> Airbnb.com The Economic Impacts of Home Sharing in Cities around the World

<sup>80</sup> Withairbnb.com (2016)



קוראת לדיירים ולבעלי הבתים לערוך הסכם לפיו יוגדרו הצרכים של כל נכס, ההתנהגות הרצויה של האורחים, השינויים שבעלי הבית יערכו בבניין כדי להתאימו להשכרה וכ"ד. (לדוגמה התוכנית מציעה כניסה לבניין באמצעות קוד במקום מפתח, חדר כביסה משותף, הצבת לוח מודעות לאורחים בבניין ועוד). בנוסף מוצע לקבוע האם חלק מהכנסות ההשכרה יועבר לבעל הבית, לשם תחזוקת הבניין, או למטרות אחרות.

בדומה לחקר ההשפעה של השכרת הנכסים על ענף המלונאות חוקרים מהאקדמיה בחנו את השפעת התופעה על שוק הנדל"ן, באמצעות מדדים המנסים לבחון כיצד משפיע הגידול בהיצע הנכסים המושכרים לתיירות על מחירי דירות והשכרתן. מחקר שנערך על ידי בארון ועמיתיו בארצות-הברית הראה שגידול של 10% במספר הנכסים המוצעים להשכרה, יביא לגידול של 0.42% במחירי השכירות וגידול של 0.76% במחירי דירות.<sup>81</sup> גם בנושא שוק הנדל"ן, בדומה להשפעה של השכרת נכסים לטווח קצר על פעילות בתי-המלון, הראו המחקרים כי ההשפעה שונה מעיר לעיר, ואף משכונה לשכונה. בלוס-אנג'לס, למשל, מרוכזים מרבית הנכסים להשכרה בשבע שכונות מבוקשות, בהן מחירי השכירות האמירו מהר וגבוה יותר מאשר בשכונות אחרות בעיר.<sup>82</sup>

למרות הממצאים הללו, יש לזכור כי העלייה במחירי הדיור היא תופעה גלובלית וכי התרחבות התופעה של השכרת הנכסים לטווח קצר היא רק אחד מההסברים האפשריים לעלייה במחירי הנדל"ן לקנייה ולהשכרה.<sup>83</sup> במחקרים של Airbnb על אפיון המשכירים, קובעים חוקרי החברה כי אחוז ניכר מהמשכירים מגיע מרקע כלכלי נמוך ובינוני וכי השכרת הנכס, לטווח קצר, מסייעת להם להעלות את הכנסותיהם ורמת חייהם.<sup>84</sup> זאת אחת מנקודות המחלוקת העיקריות סביבן נסוב הוויכוח אם השכרת נכסים לטווח קצר מסייעת לקהילה או פוגעת בה.

Barron, Kung & Proserpio (2017) *The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb*, p. 22

.Lee (2016) p. 235<sup>82</sup>

.Barron, Kung & Proserpio (2017), p. 5<sup>83</sup>

.Airbnb.com The Economic Impacts of Home Sharing in Cities around the World<sup>84</sup>

# הרגולציה בנושא השכרת נכסים לטווח קצר לתיירים

הבעיה העיקרית העומדת בפני רשויות, המעוניינות להשית רגולציה על הנכסים להשכרה, היא המחסור בתקדימים שהתייחסו לכלכלה השיתופית. בריאן צ'סקי, ממקימי חברת Airbnb, אמר כי 'עד עתה היו חוקים שנוצרו לעסקים וחוקים שנוצרו לאנשים. מה שהכלכלה השיתופית עשתה היא ליצור קטגוריה חדשה של חקיקה – אנשים כעסקים'.<sup>85</sup> כלומר, מערכות החוקים הקיימות לא בנויות להתמודד עם הכלכלה השיתופית. דבר זה יוצר מאבק בין המתנגדים להשכרה לטווח קצר, בעיקר בקרב מלונאים, הטוענים ליתרון בלתי הוגן למשכירים על פני בתי-עסק אחרים, הנדרשים לעמוד בחוקים ותקנות שונות, לבין התומכים בהשכרה המבקשים להתחשב במשכירים, שכן אלה לא עושים שימוש בנכס שברשותם באופן קבוע ולכן אין זה ראוי להתייחס אליהם על-פי אמות המידה שהושתו על בתי-המלון.

עם הגידול במספר הנכסים המושכרים, לטווח קצר, ניסו רשויות שונות (עירוניות, מחוזיות וארציות) להתמודד עם בעיית המחסור ברגולציה בנושאים של פיקוח על המשכירים והשוכרים, על בעלי עסקים המושפעים מההשכרה, על שכנים הגרים סמוך לנכס המושכר ועל הרשויות עצמן. הנושאים שזכו להתייחסות, מצד הרשויות, היו מיסוי הנכסים, שמירה על זכויות הגורמים המעורבים בהשכרה (ביטוח הנכס והשוכרים, מתן מענה לתלונות שכנים ובעלי עסקים, אכיפת כשלים בנכסים המושכרים, הגנה מנזקים הנגרמים לנכס ועוד), הסדרה של הנכס (רישום הנכס ברשות המתאימה, שיתוף מידע מטעם השוכרים והמשכירים) והגבלת זמני השכירות. בחינה של דרכי התגובה של כל רשות תלויה, בין השאר, בהשפעה של קבוצות לחץ שונות (ארגוני דיור, ארגוני מלונאות, התארגנויות של משכירים, שדולנים מטעם גופים שונים ועוד) על פעולותיה.

<sup>85</sup> Kaplan & Nadler (2015) p. 108.

להלן פירוט של חלק מאותם צעדים שננקטו על ידי רשויות שונות:

## מיסוי הנכס

נושא המיסוי זוכה להתייחסות רבה ברשויות השונות בדיונים העוסקים בהסדרת תחום השכרת נכסים לטווח קצר. ההנחה היא שעל בעלי הנכסים לשלם מיסים, בדומה לאמצעי האכסון האחרים. העדר מיסוי גורם להפסד כספי לרשות המקומית, מאפשר למשכירים לדרוש מחיר תחרותי נמוך ויוצר יתרון מול בתי-המלון. למרות הפסיקה של בית המשפט במדינת ניו-יורק שאין זה מתפקידה של הפלטפורמה, דרכה בוצעה העסקה, לשלם את המיסים הדרושים, החליטה חברת Airbnb שהמיסים ישולמו על ידי המשכירים והיא תגבה אותם עבור הרשות.<sup>86</sup>

לאחר פסיקה זו ומתוקף היות החברה בעלת נתח השוק הגדול ביותר, נכנסה Airbnb לסבבי משא-ומתן עם רשויות שונות לגבי גביית המיסים. מרבית הרשויות, שהגיעו להסכם עם החברה, נמצאות בארצות-הברית. ההסכמים נערכו ברמה המוניציפאלית, המחוזית והמדינתית (כלומר, משכיר הנכס יהיה מחויב לשלם מיסים לרשות העירונית, למחוז ולמדינה בו זמנית). בנוסף, ערים מסוימות באירופה (בעיקר בצרפת), חתמו על הסכם עם Airbnb לפיו החברה תגבה מהשוכרים מס תיירות עירוני, כפי שנהוג בבתי-מלון, שם משלמים האורחים מס סמלי, המוכפל בימי שהותם בעיר.

## רישום הנכס

רישום הנכס הוא דרישה שעלתה מצד רשויות ברחבי העולם לאפשר להן לנהל מאגר של הנכסים המושכרים ולעקוב אחר פעילותם. לרישום הנכסים כמה יתרונות לרשות: באמצעות רישום הנכס יכולה הרשות לבצע מעקב אחר מספר הנכסים המושכרים; לדעת עד כמה התופעה משמעותית; עד כמה היא מתבצעת באופן המאפשר מעקב אחר השוכרים, כפי שנהוג בבתי-מלון ובאמצעי אכסון אחרים ולהתנות את השכרת הנכס בעמידה בתנאים מסוימים שתקבע הרשות. רשויות הדורשות רישום נוהגות להנפיק רישיונות למשכירים, תמורת תשלום המהווה הכנסה נוספת לרשות. בנוסף, עצם הרישום יכול להיות מותנה באישור מפקח, שתפקידו להבטיח כי הנכס המושכר אכן עומד בתנאים אותם דורשת הרשות, לפני שהוא מאושר להשכרה. החיסרון של רישום הנכסים הוא חוסר היכולת לחייב את המשכירים לרשום את הנכסים. לפי חישוב שנערך על ידי חוקרת מטעם אתר האינטרנט airdna.co, שעוקב אחרי פעילות השכרת הדירות ברחבי העולם, נכון לחודש

<sup>86</sup> .ibid. pp.109-110

נובמבר 2017, מתוך 365 ערים המחייבות רישום נכסים להשכרה, רק 3 ערים רשומים רוב הנכסים כחוק. בשיקגו, 92%, בניו־אורלינס, 90% ובפורטו (פורטוגל) 51.87%

## ביטוח

הפיכת הנכסים להשכרה לאמצעי אכסון מקובל, עורר את הצורך לתת מענה לנושא הביטוחים. בניגוד לבתי־מלון, שם קיים פיקוח יום־יומי על מצב החדרים ותכולתם, בחלק מן הנכסים המושכרים נותרים חפצים אישיים של בעלי הנכס ולעיתים קרובות הם לא נמצאים בנכס או בקרבתו.<sup>88</sup> הצורך בביטוח עלה לאחר ביקורת ציבורית על חברת Airbnb בעקבות דווחים על שוכרים שנפגעו או דירות שניזקו.<sup>89</sup> בתגובה, חברת Airbnb מפעילה כיום כיסוי למשכירים ב־25 מדינות (כולל בישראל) בגובה של עד מיליון דולר לכל משכיר או שוכר, שנועד לכסות את המארחים, השוכרים וכל צד שלישי שיכול להיפגע במהלך השהות.<sup>90</sup>

## הגבלות זמן שונות

כחלק מהסדרת נושא ההשכרה לטווח קצר החליטו רשויות להטיל מגבלות זמן על השוכרים או המשכירים. הגבלות אלו יכולות להתייחס לזמן השהות (קצוב בזמן מינימלי או מקסימלי), למספר ימים בשנה בהם ניתן להשכיר את הנכס, למספר הימים בשנה בהם מחויב המשכיר להתגורר בנכס על מנת שיוכל להשכירו ועוד. מגבלות אלו נועדו להגביל את התחרות עם בתי־מלון כשמדובר בקביעת מכסת ימים מינימלית (כפי שנהוג במדריד, לדוגמה, עם הגבלה של השכרת נכסים מחמישה לילות ומעלה<sup>91</sup>).<sup>92</sup> מגבלה נוספת, הנוגעת למספר הימים בהם ניתן להעמיד את הנכס להשכרה, מתייחסת להגדרה המשפטית של נכס כאמצעי אכסון תיירותי ולא כנכס מושכר לטווח קצר. מסיבה זו ניתן לראות כי הגבלת ימי ההשכרה במדינות ובערים הנחשבות כיעדים תיירותיים ברחבי ארצות־הברית, שונה ממדינות ומערים שלא נחשבות כאלה.

Airdna.co (3.11.2017) Stock, Melissa, "Hide and Seek: The Game of Airbnb Host Compliance"<sup>87</sup>

Edelman & Geradin (2015). *Efficiencies and regulatory shortcuts: How should we regulate companies like Airbnb and Uber* p.11<sup>88</sup>

Samaan (2015) p. 27<sup>89</sup>

[www.airbnb.com/host-protection-insurance](http://www.airbnb.com/host-protection-insurance)<sup>90</sup>

Skift.com (12.7.2014) Clampet, Jason Madrid Bans Use of Airbnb and Other Short-Term Rentals for Less than 5 Days<sup>91</sup>

.Haywood et al. (2017) *Airbnb & Hotel Performance* p. 14<sup>92</sup>

## הגבלות השכרה שונות

אפשרות הגבלה נוספת העומדת בפני הרשויות מתייחסת ליכולתן לקבוע האם אזורים מסוימים יוגבלו במספר הנכסים המוצעים להשכרה. הגבלה זו יכולה להתייחס לאזורים או שכונות שריבוי הנכסים להשכרה, בתחומן, עלול לשנות את אופיין או לפגוע במרקם החיים שלהן. בדומה לסעיף הרישום, ההגבלה יכולה לקבוע מכסה של נכסים להשכרה על בסיס שייכות גיאוגרפית של הנכס. באופן זה, יכולה הרשות להחליט היכן יושכרו נכסים ומי יכול להשכיר (ר' להלן מקרה בוחן 1 – אמסטרדם). הגבלה נוספת על הנכסים המושכרים, מונעת מהמשכירים להציע נכסים נוספים להשכרה (כלומר, הרשות יכולה למנוע מבעליהם של יותר מנכס אחד לעשות שימוש בנכסים בהם אינם מתגוררים למטרות תירות) ולהגביל את השכרת הנכסים רק לדירות המשכירים בעת היעדרם, או השכרה של חדר בדירה בזמן שהמשכיר נמצא בקרבת מקום.

## יחסי משכירים ושוכרים

רשויות צריכות, לעיתים, להתמודד עם בעיות של מחסור במשאבים או בכלים העומדים לרשות המשכירים, בניגוד לבתי-מלון הערוכים לכך. לכן על רשויות, המעוניינות להסדיר את תחום השכרת הנכסים, לקבוע תנאי מינימום לתקינות הנכס המושכר והשירותים שעל השוכרים לספק לתיירים. בין אם מדובר במתקנים פיזיים כמו מקלחת ושירותים, מטבח וחדר שינה, גלאי עשן ופתחי אוורור או מתן שירותי ניקיון, החלפת מצעים, מגבות וכד'. יש רשויות המחייבות את המשכירים להיות זמינים במקום או בקרבה גיאוגרפית אליו או טלפונית למשך כל תקופת ההשכרה. תנאי זה יכול גם להיטיב עם המשכירים ולחייב שוכרים לעמוד בתנאים שנקבעו.

מול הגבלות אלו, ניתן למצוא רשויות שהחליטו לוותר על הניסיונות להשית רגולציה על נכסים להשכרה. השוני בין הרשויות גדול. עיריית פיניקס, אריזונה החליטה לתת למשכירי הנכסים יד חופשית עם מינימום התערבות מצדה. לעומתה יש רשויות שאסרו באופן גורף השכרת הנכסים כמו דנוור, קולורדו; או אטלנטה, ג'ורג'יה. למרות זאת עדיין ניתן למצוא מודעות השכרה רבות גם ברשויות שאסרו השכרה לטווח קצר מאחר והאיסור לא נאכף.<sup>93</sup>

<sup>93</sup> Moylan (2016) pp. 6-7.

# התמודדות ערים ומדינות עם נושא השכרת נכסים לטווח קצר

ערים רבות ברחבי תבל מנסות להתמודד עם נושא ההשכרה לטווח קצר. חלקן רואות את התופעה בחיוב וחלקן מנסות לקיים מערכת בקרה רגולטיבית עירונית או ארצית נוקשה יותר. יש ערים שנותנות דרור לעשייה החופשית ולהשכרה, ללא פיקוח של ממש. להלן טבלה המשווה נתונים ומדיניות פעולה של ערים שונות בעולם:

## לוח מס' 6: השוואה בין ערים בעולם לערים בישראל

| מקסימום ימי השכרה למשכיר | מינימום / מקסימום ימי השכרה לשובר | זמינות המשכיר לשובר     | מיסוי הנכס     | מספר משכירים | מספר נכסים שהושכרו (1.18) | העיר                    |
|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|--------------|---------------------------|-------------------------|
| 60                       | לפחות 7                           | כן                      | כן             | 9,001        | 12,516                    | אמסטרדם                 |
| 90                       | אין                               | כן                      | לא             | 9,863        | 17,888                    | ברלין                   |
| 4 חודשים                 | עד 31                             | לא צוין                 | מס + מס תיירות | 8,659        | 18,748                    | ברצלונה                 |
| אין                      | אין                               | לא צוין                 | בבחינה         | 3,523        | 5,825                     | ונקובר                  |
| אין                      | אין                               | כן                      | בבחינה         | 7,343        | 12,942                    | טורונטו                 |
| אין                      | אין                               | לא                      | לא             | 7,606        | 12,579                    | מילאנו                  |
| 90                       | עד 90                             | לא צוין                 | כן             | 4,147        | 6,884                     | סאן-פרנסיסקו            |
| לא צוין                  | בין 45-90                         | כן, או נציג מטעם המשכיר | בבחינה         | 15,659       | 27,948                    | סידני (ניו סאות' ויילס) |
| 8 חודשים                 | עד 120 ללא רישיון                 | לא צוין                 | מס תיירות      | 29,059       | 43,539                    | פאריס                   |
| אין                      | אין                               |                         | בבחינה         | 1,303        | 2,792                     | ירושלים                 |
| אין                      | אין                               |                         | בבחינה         | 3,727        | 8,601                     | תל-אביב                 |

לוח מס' 6: השוואה בין ערים בעולם לערים בישראל (המשך)

| העיר                    | השכרת נכס בו מתגורר המשכיר בלבד | גובה הכנסה חודשית ממוצעת למשכיר ינואר 2018 (ב-\$) | מחיר הרישיון להשכרה                 | הערות   |
|-------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| אמסטרדם                 | כן                              | 2,048   | £50 לשנה הראשונה ו-£8 לשנה לאחר מכן | הגבלה על השכרת דיור ציבורי ומספר נכסים לפי שכונה  |
| ברלין                   | כן                              | 1,073   |                                     | קיים ניסיון לאסור על השכרת נכסים בעיר   |
| ברצלונה                 | כן                              | 1,420   |                                     | העירייה הפסיקה להנפיק רישיונות לנכסים   |
| ונקובר                  | המלצה שכן                       | 1,722   | ב-\$50 קנדי לשנה                    |   |
| טורונטו                 | המלצה שכן                       | 1,432   | \$150-40 קנדי לשנה                  |   |
| מילאנו                  | לא                              | 1,258   | אין                                 | העיר מנסה לקדם כלכלה שיתופית  |
| סן־פרנסיסקו             | כן                              | 3,019   | \$251-91 תשלום ראשוני. \$50 לשנה    |   |
| סידני (ניו סאות' ויילס) |                                 | 2,218   | המלצה לחייב ברישום, אך ללא תשלום    |   |
| פאריס                   | לא                              | 1,605   |                                     | לא צוין מחיר, הנפקת רישיון רק למשכירי נכסים שאינם מתגוררים בהם, או למשכירים לתקופה של יותר מ־120 יום בשנה |
| ירושלים                 | לא                              | 1,897   | טרם הוחלט                           | נושא מיסוי הדירות ברמה הארצית נמצא בבחינה ברשות המיסים  |
| תל־אביב                 | לא                              | 1,296   | טרם הוחלט                           |   |

## מקרה בוחן – אוסטרליה

| מלבורן       | סידני        |   |
|--------------|--------------|---|
| 20,812       | 27,948       | מספר נכסים פעילים להשכרה                          |
| 13,912 (67%) | 17,488 (63%) | מתוכם – דירות                                     |
| 10,835       | 15,659       | מספר משכירים פעילים                               |
| 2,236 (21%)  | 2,865 (18%)  | מתוכם – משכירים של יותר מדירה אחת                 |
| 67%          | 64%          | אחוז תפוסה חודשי (בנכסים שהושכרו יותר מפעם בחודש) |
| \$157        | \$191        | תעריף ממוצע ליום (לכלל הנכסים הפעילים, ב-\$)      |

מקור: Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

לפי נתונים שפורסמו על ידי חברת Deloitte,<sup>94</sup> שערכה מחקר עבור חברת Airbnb, בין החודשים יולי 2015 ליוני 2016 הוזמנו באתר האינטרנט של Airbnb כ-805 אלף נכסים, בהם לנו כ-2.13 מיליון אורחים ששהו בהם 3.73 מיליון לילות (4.63 לילות בממוצע לאורח). 51% מהאורחים היו אוסטרלים.

כיום ממשלת מדינת ניו־סאות' ויילס פועלת לקבוע נהלים שיסדירו את פעילות השכרת הנכסים לטווח קצר. בנייר עמדה<sup>95</sup> שפרסם המשרד לתכנון וסביבה, נבחנו: מצב שוק ההשכרה, האתגרים עימם מתמודדים הגורמים המושפעים מהשכרת הנכסים והצעדים שננקטו במקומות אחרים באוסטרליה וברחבי העולם. ההמלצות אותן העלו כותבי המסמך נוגעות, בעיקר, לבעיות הנגרמות לתושבים כתוצאה מהשכרת הנכסים בבניינים עם מספר רב של יחידות דיור ('Strata Properties'), שם השפעת ההשכרה על השכנים משמעותית יותר.

במדינות אחרות באוסטרליה עדיין לא גובשה עמדה כיצד יש להתמודד עם נושא השכרת הנכסים לטווח קצר. במדינת מערב־אוסטרליה, למשל, לא נעשו צעדים רגולטוריים להסדרת ההשכרה.<sup>96</sup> מדינות דרום־אוסטרליה וטסמניה מאפשרות השכרת נכסים בתחומן. מדינות ויקטוריה וקווינסלנד מאפשרות השכרת נכסים, אך המשכירים מחויבים ברישום

<sup>94</sup> Deloitte (2017) "Economic Effects of Airbnb in Australia"

<sup>95</sup> NSW Government (2017) "Short-Term Holiday Letting in NSW"

<sup>96</sup> De Villiers (2016) "'AIRBNB' in Western Australia: New Issues for Policy Makers". Arising from a 'Disruptive Innovation' pp. 5-6



בוועדת תכנון מתאימה.<sup>97</sup> בשנים 2015-2016 הוכפלו בהן מספר הנכסים להשכרה והתאחדות בתי המלון המקומית החלה לדרוש מהממשלה להתערב.<sup>98</sup>

## מקרה בוהן - אמסטרדם, הולנד

|             |   |
|-------------|---|
| 12,516      | מספר נכסים פעילים להשכרה                          |
| 9,133 (73%) | מתוכם - דירות                                     |
| 9,001       | מספר משכירים פעילים                               |
| 1,053 (12%) | מתוכם - המשכירים יותר מדירה אחת                   |
| 75%         | אחוז תפוסה חודשי (בנכסים שהושכרו יותר מפעם בחודש) |
| \$189       | תעריף ממוצע ליום (לכלל הנכסים הפעילים, ב-\$)      |

מקור: Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

לפי נתוני Airbnb, בין 2015 ל-2016 לנו בנכסים להשכרה באמסטרדם כ-575 אלף שוכרים, ממוצע של 3.3 לילות ובהיקף פעילות כלכלית בשווי של 380 מיליון אירו.<sup>99</sup> בסקר שערכה החברה השיבו 30% מהשוכרים כי לולא היו מזמינים את הנכס, שהותם הייתה מתקצרת או לא מתקיימת. 78% השיבו כי השימוש באתר Airbnb חיזק את רצונם לשוב ולבקר באמסטרדם.<sup>100</sup>

עיריית אמסטרדם ניסתה לבחון מהי המדיניות הנכונה להשכרה לטווח קצר בתחומי העיר. בשנת 2014 חתמו Airbnb ועיריית אמסטרדם על הסכמי שיתוף פעולה, ראשונים מסוגם באירופה. עם הגידול בהיצע הנכסים להשכרה בעיר, ניסו פרנסיה להציע מספר דרכים להסדיר את השימוש בנכסים הללו. בין החוקים שהושתו על המשכירים היו הגבלות על מספר השוכרים, איסור על השכרת נכס שאיננו בבעלות המשכיר, הטלת מס תיירות, הגבלת תקופת השכירות עד לשישים יום, חיוב אורחים לשהייה של שבעה לילות לפחות

<sup>97</sup> NSW Government (2017) p.30

<sup>98</sup> Abc.net.au (5.10.2017) Powell, Graeme "Airbnb Listing soar in WA as Hotel Industry Cries Foul over Lack of Regulation"

<sup>99</sup> ההגדרה של חברת Airbnb לפעילות כלכלית - ההכנסה מהשכרת הנכסים, הוצאות הנלוות של המשכירים כתוצאה מהשכרת הנכס וגובה הוצאות של השוכרים בהתאם לתוצאות סקרים שערכה החברה.

<sup>100</sup> airbnbcitizen.com (28.05.2016), "New Report: Airbnb Boosts Amsterdam Economy by £380 Million"

(כדי למנוע תחרות על תיירים 'אמיתיים', כהגדרתה של עיריית אמסטרדם), עמידה בתנאי בטיחות אש ועוד. החוקים החדשים מחייבים את המשכירים להיות זמינים לשוכרים, לעדכן את השוכרים בחוקי הבניין, להתחשב בשכנים, להנגיש את הנכס ככל הניתן ולהיות מבוטחים.<sup>101</sup>

משמעות שיתוף הפעולה של עיריית אמסטרדם עם Airbnb היא ההרשאה לתושבי העיר להשכיר נכסים לטווח קצר. ההסכם כולל גם החלטה על גביית מס תיירות בגובה 5% על מחיר הנכס ללילה, כנהוג באמצעי האכסון האחרים באמסטרדם. לפי ההסכם, איסוף מס התיירות הוא באחריות Airbnb, כמו גם עדכון השוכרים והמשכירים בנהלים החדשים באמצעות אתר האינטרנט.<sup>102</sup>

הטלת המס הניבה לעיריית אמסטרדם, בשנה שלאחר חתימת ההסכם, הכנסות בסך של כ-5.5 מיליון אירו, סכום השווה לכ-11% מכלל הכנסות העיר ממס תיירות.<sup>103</sup> עיריית אמסטרדם, החליטה להקל על ההשכרה למטרות תיירות, עם יצירת קטגוריה חדשה לאכסון תיירותי בשם 'נכס פרטי להשכרה' ('Private Rental'), המאפשר לבעלי נכס להשכירו על בסיס לא קבוע. העירייה גם התחייבה לתת מענה לתלונות של תושבים המתגוררים סמוך לנכסים מושכרים, במקרה של התנהגות לא הולמת.<sup>104</sup> העירייה גם קבעה כללים והגבלות נוספות, שמטרתן למנוע את התפשטות התופעה, כמו הגבלת מכסה של 10% מכלל הדירות בשכונה שמותר להשכיר, איסור על השכרת נכס לתקופה קצרה משבעה ימים או איסור על השכרת דירות זולות המיועדות לדיירים בעלי הכנסה נמוכה.<sup>105</sup>

<sup>101</sup> "Airbnb.nl Help Center, "Verantwoord Verhuren in Nederland", תורגם מהולנדית באמצעות גוגל.

<sup>102</sup> Airbnb.com Press Release (18.12.2014), "Amsterdam and Airbnb Sign Agreement on Home Sharing and Tourist Tax"

<sup>103</sup> .Dutchnews.nl (12.10.2015) "Airbnb to hand over €5.5M in Tourist Tax to Amsterdam"

<sup>104</sup> .AirbnbCitizen.com (13.2.2017) "More Good News in Amsterdam"

<sup>105</sup> .Iamsterdam.com "Amsterdam Short Stay Policy"

## מקרה בוחן – ברלין, גרמניה

|             |   |
|-------------|---|
| 17,888      | מספר נכסים פעילים להשכרה                            |
| (55%) 9,863 | מתוכם – מספר הדירות                                 |
| 12,565      | מספר משכירים פעילים                                 |
| (13%) 1,612 | מתוכם – כמה משכירים יותר מדירה אחת                  |
| 64%         | אחוז תפוסה חודשי (של נכסים שהושכרו יותר מפעם בחודש) |
| \$92        | תעריף ממוצע ליום (לכלל הנכסים הפעילים, ב-\$)        |

מקור: Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

לפי נתוני Airbnb בשנת 2016 לנו בברלין 600 אלף שוכרים (מתוכם כ-500 אלף היו תיירים). כל שוכר שהה בעיר 4.5 לילות בממוצע. הפעילות הכלכלית בעיר, כחוצאה מהשכרת נכסים אלה, עמדה על 438 מיליון אירו. 75% מהשוכרים השיבו, בסקר שערכה החברה, כי ההשכרה הייתה גורם מעודד לשובם פעם נוספת לעיר. 29% השיבו כי לולא ההשכרה שהותם בעיר הייתה מתקצרת או לא מתקיימת.<sup>106</sup>

בניגוד לעיריית אמסטרדם, החליטו פרנסי העיר ברלין לנסות ולהיאבק בתופעת השכרת נכסים לטווח קצר. ב־1 במאי 2014 החליטה העירייה על שינוי בהגדרה של השכרת נכסים בעיר. החוק החדש קבע כי כל נכס מושכר, למטרות רווח לטווח קצר, חייב לעשות זאת רק באזורים המוגדרים מסחריים (שלא משמשים כאזורי מגורים), לתקופה של שישה חודשים ומעלה. בנוסף, על המשכיר להיות בעל הנכס (או להשכירו רק באישור הבעלים), להתגורר בעיר ולהמציא מסמך בו הוא מצהיר על הסיבות בגינן הוא משכיר את הנכס.<sup>107</sup> החוק נגע בעיקר להשכרת דירות, אך ההגבלות הוטלו גם על חדרים המושכרים בדירות, בהתניה שמספר החדרים לא יעלה על מחצית שטח הדירה. גובה הקנסות אותם התכוונה העירייה להשית היו עד מאה אלף אירו.<sup>108</sup>

<sup>106</sup> "The Airbnb Community in Berlin 2016" (April 2017) .AirbnbCitizen.com  
<sup>107</sup> "Zweckentfremdung von Wohnraum – Anzeige und Genehmigung" ,Service.berlin.de  
 תורגם מגרמנית באמצעות גוגל.  
<sup>108</sup> "The City with the World's Toughest Anti-Airbnb Laws" O'Sullivan, Feargus, Citylab.com (1.12.2016)

במסגרת החלטה זו ניתנה לבעלי נכסים תקופת הסתגלות של שנתיים להסבת הנכסים למטרות מסחריות או להשבתם למגורים. בנוסף, נכסים חדשים או נכסים קיימים שהוחלט להסב להשכרה לטווח קצר חויבו ברשום הנכס ברשויות.<sup>109</sup> חברת Airbnb ניסתה למחות על החוקים החדשים בטענה שהם 'מופרזים ומבלבלים'. היא גם התחייבה לעבוד בשיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות בכוונה להפוך את ההשכרה לחוקית.<sup>110</sup>

עם החלת החוק, החלו פקחי עיריית ברלין לקנוס בעלי נכסים להשכרה לטווח קצר, באמצעות סיוורים בבנייני מגורים בעיר ובדיקת דירות להשכרה לפי דפוסים מסוימים (ריהוט אחיד, דירות בלי שמות על פעמוני הכניסה וכדומה).<sup>111</sup> חודשיים לפני תום תקופת ההסתגלות שהקציבה עיריית ברלין, הפסיקו משכירים רבים להציע את נכסיהם באתר Airbnb וחלה ירידה של כ-45% במספר הנכסים המוצעים באתר.<sup>112</sup> לאחר כניסתן של ההגבלות לתוקף, נמשכה מגמת הירידה במספר הדירות המוצעות להשכרה, לעומת עלייה במספר החדרים הפרטיים והחדרים המשותפים. באותם חודשים חלה גם ירידה משמעותית של 59% במספר ההזמנות החודשי של נכסים בברלין באתר Airbnb.<sup>113</sup>

בספטמבר 2017 פסק בית משפט בברלין לזכותו של תושב העיר שתבע את העירייה בדרישה לאפשר לו להשכיר את הנכס שברשותו לתקופה הפחותה מ-182 יום. באותה פסיקה קבע גם בית המשפט כי דיירים יוכלו להשכיר דירתם לטווח קצר, גם אם אינם הבעלים.<sup>114</sup>

<sup>109</sup> "The New Housing Law in Berlin" (30.4.2014) AirbnbCitizen.com

<sup>110</sup> Court ruling Highlights Confusion for Home Sharing in Berlin" (10.8.2016) AirbnbCitizen.com

<sup>111</sup> "Berlin Cracks down in Holiday Apartments" (13.5.2016) BBC.com

<sup>112</sup> O'Sullivan (1.12.2016) Citylab.com

<sup>113</sup> "Airbnb Regulation: how is New Legislation Impacting the Growth of Short-Term Rentals?" (10.4.2017) Hsi, Helen Airdna.co

<sup>114</sup> "Short-Term Rental Ban in Berlin for Airbnb and Others Appears to be Eroding" (11.9.2017) Ting, Deanna Skift.com

## מקרה בוחן – ברצלונה

|             |   |
|-------------|---|
| 18,748      | מספר נכסים להשכרה                                 |
| (51%) 9,641 | מתוכם – דירות                                     |
| 8,659       | מספר משכירים פעיל                                 |
| (15%) 1,338 | מתוכם – משכירים יותר מדירה אחת                    |
| 39%         | אחוז תפוסה חודשי (בנכסים שהושכרו יותר מפעם בחודש) |
| \$141       | תעריף ממוצע ליום (לכלל הנכסים הפעילים, ב-\$):     |

מקור: Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

לפי נתוני Airbnb בשנת 2016 לנו בנכסים להשכרה בברצלונה 1.3 מיליון שוכרים (44% יותר מבשנה הקודמת). ממוצע השהות היה 4.2 לילות. שווי הפעילות הכלכלית, באותה שנה מהשכרת הנכסים לתיירים באתר Airbnb, עמד על יותר ממיליארד אירו. גם בברצלונה מרבית המשיבים לסקר של Airbnb (75%) השיבו כי ההשכרה הייתה עבורם גורם לשוב אל העיר פעם נוספת. 33% ענו כי השכרת הנכס שכנעה אותם לבקר בברצלונה או השאירה אותם בברצלונה זמן ממושך יותר.<sup>115</sup>

בשנים האחרונות עלתה ברצלונה לכותרות, עם החלטתה של ראש העיר, אדה קולאו (Ada Colau) למתן את זרם התיירים לעיר. ההחלטה התקבלה בעקבות מחאות חוזרות ונשנות של התושבים שגודש התיירים פגע באורחות חייהם. המחאות התדרדרו לכדי פגיעה והשחתה של אמצעים להסעת תיירים ושל אמצעי אכסון בעיר.<sup>116</sup> אחת התלונות המרכזיות הייתה עליית מחירי הדירות שגרמה לדחיקה של תושבים מקומיים משכונות הסמוכות לאתרי התיירות המרכזיים, והפיכתן לשכונות לעשירים בלבד ולתיירים.<sup>117</sup> מחקר שערכו גוטיירז ועמיתיו (2016) מצא שקיימת חפיפה בין מיקום נכסים מושכרים דרך אתר Airbnb, לבין אתרי התיירות המרכזיים ושכונות מרכז העיר, בהן צפיפות האוכלוסייה גבוהה יותר, לעומת מיקום בתי-המלון בברצלונה, גם באזורים שמחוץ למרכז,<sup>118</sup> ממצא המחזק את טענותיהם של התושבים.

Airbnbcitizen.com (May 2017) "Overview of the Airbnb Community in Barcelona and Catalonia in 2016"<sup>115</sup>

Elpais.com (7.8.2017) Blanchar, Clara "After Week of Silence, Barcelona Mayor Addresses Ongoing Tourist Crises"<sup>116</sup>

.Còcola Gant (2016) "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront" 1.1<sup>117</sup>

Gutierrez, Garcia-Palomares, Romanillos & Salas-Olmedo (2016). "Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation", pp. 13-15<sup>118</sup>

בדומה לברלין, בכמה מערי ספרד, ברצלונה בראשן, הוחלט להילחם בתופעה של השכרה לטווח קצר. בשנת 2014 הייתה ברצלונה אחת הערים הראשונות בעולם שפעלו נגד התופעה. ממשלת קטלוניה הייתה הראשונה שהטילה על חברת Airbnb קנס, בגובה של 30 אלף אירו, על פרסום נכסים שלא רשומים בהתאם לחוק הקטלוני.<sup>119</sup> העירייה החלה לחלק רישיונות להפעלת דירות לתיירים בין השנים 2011-2014, ומבחינתה, כל נכס המושכר למטרות תיירות, שאין לו אישור לכך הוא נכס לא חוקי.<sup>120</sup> ביולי 2016 החליטה העירייה להשקיע 1.3 מיליון אירו במאבק בדירות לא מורשות, באמצעות צעדים שהגבילו את המשכירים ובאמצעות אתר אינטרנט המאפשר לתושבים להתלונן על שכנים הפועלים שלא כחוק.<sup>121</sup>

## מקרה בוחן – מילאנו

|             |   |
|-------------|---|
| 12,579      | מספר נכסים פעילים להשכרה                          |
| 8,913 (71%) | מתוכם – מספר הדירות                               |
| 7,606       | מספר משכירים פעיל                                 |
| 1,329 (17%) | מתוכם – המשכירים יותר מדירה אחת                   |
| 54%         | אחוז תפוסה חודשי (בנכסים שהושכרו יותר מפעם לחודש) |
| \$102       | תעריף ממוצע ליום (עבור כלל נכסים פעילים, ב-\$)    |

מקור: Airdna.co, ינואר 2018

לפי דו"ח שפרסמה חברת Airbnb, בשנת 2015 התארחו במילאנו 456 אלף אורחים (מתוכם 166 אלף מחו"ל) ששהו בעיר 3.2 לילות בממוצע (1.46 מיליון לינות). לפי הערכות החברה הוציאו האורחים כ-229 מיליון אירו בבתי-עסק שונים בעיר.<sup>122</sup>

פעילות השכרת הנכסים לטווח קצר במילאנו ובחבל לומברדיה היא מקרה בוחן לרשות שהחליטה להקל על פעילות ההשכרה בתחומה. במשא ומתן בין הרשויות לחברת Airbnb

<sup>119</sup> Elpais.com (7.7.2014) Pellicer, Lluís "Catalonia Fines Airbnb €30,000 for Offering Illegal Tourist Home Rentals"

<sup>120</sup> Skift.com (3.8.2017) Shankman, Samantha "Barcelona Overtourism: Airbnb anf Short-Term Rentals"

<sup>121</sup> Elpais.com (11.8.2016) Catà Figuls, Josep "Spain's Cities Closing the Door on Airbnb-Type Rental Sites"

<sup>122</sup> .AirbnbCitizen.com (May 2016) "Overview of the Airbnb Community in Italy" p. 12

ב־2015 הוסכם על חוקים המאפשרים השכרת נכסים בקלות יחסית, ללא תהליך רישום מסובך וללא התייחסות לנכס המושכר כפעילות עסקית.<sup>123</sup> בנוסף, החלו במילאנו בהפעלת מספר תכניות קהילתיות של משכירים, שמארחים בני משפחה של מטופלים המאושפזים בבתי־חולים ומשפחות של פליטים.<sup>124</sup> בתמורה, נבחנה האפשרות כי חברת Airbnb תגבה מס תיירות מהשוכרים ותבצע רישום של האורחים שהזמינו דירות באמצעות האתר.

## מקרה בוחן – סן־פרנסיסקו

|             |   |
|-------------|---|
| 6,884       | מספר נכסים פעילים להשכרה                          |
| (60%) 4,097 | מתוכם – מספר הדירות                               |
| 4,417       | מספר המשכירים הפעיל                               |
| (20%) 842   | מתוכם – המשכירים יותר מדירה אחת                   |
| 68%         | אחוז תפוסה חודשי (בנכסים שהושכרו יותר מפעם לחודש) |
| \$215       | תעריף ממוצע ליום (לכלל הנכסים הפעילים, ב־\$)      |

מקור: Airdna.co – ינואר 2018

סן־פרנסיסקו, העיר בה החלה חברת Airbnb לפעול, היא יעד תיירות מרכזי בארצות־הברית. העיר הייתה לזירת מאבק מתוקשר בנושא נכסים להשכרה לטווח קצר. הפלטפורמות להשכרת נכסים לטווח קצר, וחברת Airbnb בראשן, נתקלו בטענות לפיהן הסבת דירות מגורים לנכסים להשכרה לתיירים פגעו קשות בקהילות שונות בעיר והעלו בהן את מחירי הדירה. הנתונים מראים כי נכון לחודש ינואר 2018, 28% מהנכסים להשכרה לטווח קצר בסן־פרנסיסקו (כ־1,900 נכסים) עומדים להשכרה באופן קבוע לאורך כל השנה.<sup>125</sup>

בעבר, החליטה עיריית סן־פרנסיסקו לפעול להסדרת התופעה באמצעות השתתפות של 14% על נכסים להשכרה לתקופה של פחות מ־30 לילות בתחומי העיר או המחוז. בנוסף, הוקם משרד מחוזי מיוחד לנושא הנכסים המושכרים לטווח קצר (Office of Short-Term Rentals), במסגרתו מחויבים המשכירים לרשום את הנכס שברשותם

<sup>123</sup> "Milan Embraces Airbnb & Simplifies Home Sharing Rules" (18.9.2015) AirbnbCitizen.com

<sup>124</sup> "Milan Airbnb Hosts to Take in Refugees in Pilot Project" (2.7.2017) Edwards, Catherine TheLocal.it

<sup>125</sup> Airdna.co San Francisco

ולקבל רישיון עסק ואישור השכרה. המשרד משמש גם כתובת להגשת תלונות מצד גורמים שהשכרת הנכס פוגעת בהם. במסגרת החקיקה הראשונית, מיולי 2014, נקבעה מכסה של 90 יום בשנה להשכרה, הגבלה על מספר האנשים השוהים בדירה בו זמנית (עד 5 אנשים לנכס) ועוד.<sup>126</sup> כעבור חצי שנה ניסו השלטונות להעביר תיקון נוסף לחוק שיקשיח את העמדות נגד משכירי נכסים (Proposition F), באמצעות הפחתת תקופת ההשכרה המותרת ל-75 ימים, הגברת אמצעי האכיפה וההגבלות, מתן אפשרות לשכנים לתבוע משכירים העוברים על החוק ועוד. הצעה זו נדחתה ברוב של 55% לעומת 45% (Airbnb) השקיעה כ-8 מיליון דולר בתמיכה בקמפיין המתנגד להצעת חוק זו).<sup>127</sup>

בתגובה לשינויים בחוקים, תבעה חברת Airbnb את עיריית סן-פרנסיסקו על אי חוקיות ההגבלות. במאי 2017 הגיעו החברה והעירייה להסכם<sup>128</sup> לפיו יתבצע רישום ורישוי של הנכסים הנמצאים באתר האינטרנט וכי המשכירים יעמדו בתנאים אותם הציבו השלטונות, כמו הצגת מספר הרישוי בעת פרסום הנכס, דרישה למגורי המשכיר בנכס המושכר לפחות 275 יום בשנה, ביטוח הנכס, דיווח רבעוני על הפעילות בו, עמידה בסטנדרטים מסויימים ועוד.<sup>129</sup> בפועל, נכון לשנת 2017, נרשמו בסן-פרנסיסקו רק רבע מהמשכירים (27%), כלומר, איסוף המיסים אינו מתבצע בפועל והרשויות הפסידו מעל ל-10 מיליון דולר כספי מיסים שלא נגבו.<sup>130</sup>

## מקרה בוחן – פאריס

|   |              |
|---|--------------|
| מספר נכסים פעילים להשכרה                          | 43,539       |
| מתוכם – מספר דירות                                | 38,172 (88%) |
| מספר המשכירים הפעילים                             | 29,059       |
| מתוכם – כאלה המשכירים יותר מדירה אחת              | 2,646 (9%)   |
| אחוז תפוסה חודשי (בנכסים שהושכרו יותר מפעם לחודש) | 77%          |
| תעריף ממוצע ליום (עבור הנכסים הפעילים ב-\$)       | \$110        |

מקור: Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

<sup>126</sup> [shorttermrentals.sfgov.org/about](http://shorttermrentals.sfgov.org/about)

<sup>127</sup> San Francisco Gate (4.11.2015) Said, Carolyn "Prop. F: S.F. Voters Reject Measure to Restrict Airbnb Rentals"

<sup>128</sup> Reuters (1.5.2017) Somerville, Heather & Levine, Dan "Airbnb, San Francisco Settle Lawsuit over Short-Term Rental Law"

<sup>129</sup> .Airbnb.com help: San Francisco, CA

<sup>130</sup> .Airdna.co (3.11.2017)



פאריס, בירת צרפת, נחשבת לעיר עם המספר הגבוה בעולם של נכסים להשכרה קיצרת מועד. כאחד מיעדי התיירות המבוקשים בעולם, חוותה העיר מחסור במקומות לינה בשכונות מבוקשות, עוד קודם לגידול המהיר בנכסים להשכרה לטווח קצר. עיריית פאריס מפעילה פיקוח הדוק על הדירות המושכרות. בין 2014 ל-2015 הופעלו פקחים, נערכו פשיטות על דירות שלא עמדו בדרישות החוק והוטלו קנסות בשווי מאות אלפי אירו.<sup>131</sup> לפעולות המניעה הללו הייתה גם השפעה שלילית מכיוון שהאינטראקציה של הפקחים עם התיירים במטרה לגלות למי שייכת הדירה בה הם מתגוררים הביאה להתמרמות ולתחושת אי-נוחות בקרב המבקרים.<sup>132</sup>

למול הגישה הקשוחה בה נקטה עיריית פאריס, ניסו נציגי ממשלת צרפת להסדיר את פעילות ההשכרה באופן חוקי. מערכת חוקים בשם 'ALUR', החלה להסדיר את הפעילות בנכסים המושכרים בצרפת בכלל ובערים הסובבות את פאריס, בהם אוכלוסייה העולה על 200 אלף תושבים. חוקקו חוקים המאפשרים לבעלי נכסים להשכיר את דירותיהם או חדר בדירתם בתנאי שהם מתגוררים בנכס לפחות 120 ימים בשנה וזאת ללא דרישה לרישוי.<sup>133</sup> מעבר לתקופה זו, דורשת עיריית פאריס רישום מסודר ומגבילה גם את שהות השוכר לפחות ל-90 יום. בעלים של מספר דירות מחויבים לרשום אותן ברשות המוניציפאלית.<sup>134</sup> בנוסף, קבע החוק תנאים לסטנדרטים של תנאי אירוח תקינים (חובה שבנכס יהיו שירותים ומקלחת, אספקה סדירה של מצעים, חובה לפגוש באופן אישי את השוכר ולספק לו ארוחת בוקר).

חוק נוסף, הקשור בעקיפין לנושא השכרת הנכסים בפאריס, היה 'חוק הפיצוי' ('Rule of Compensation'). החוק קבע, בין השאר, כי בעל נכס המשמש למטרות נופש יהיה חייב לרכוש נכס נוסף בגודל דומה ובאותו אזור ולהשכירו לדיירים לטווח זמן ארוך. הבעיה בחוק זה היא המחסור הכללי בדירות מגורים שמקשה על בעלי הנכסים לרכוש נכס נוסף ולשמור על החוק. לפי הערכות, 60%-70% מבעלי הנכסים המושכרים למטרות נופש לא מקיימים את החוק.<sup>135</sup>

<sup>131</sup> Usatoday.com (5.7.2015) Berton, Elena & Wecker, Katharina "Europe Cracks down on Airbnb, other Room-Sharing sites"

<sup>132</sup> Thedailybeast.com (1.2.2016) Zaleski, Erin "Paris for Parisians! City Hall Rousts out Airbnb Clients"

<sup>133</sup> CityLab (20.6.2016) O'Sullivan, Feargus "Europe's Crackdown on Airbnb"

<sup>134</sup> Cabint-roche.com (7.6.2017) "guide to legally Rent Your Property in France"

<sup>135</sup> Lepoint.fr (22.7.2014 [5.2.2015]) Tissot, Pauline "Airbnb, Sejourning.com... À Paris, La MairieTraque les Propriétaires Hors la Loi" (Google Translate באמצעות)

פאריס הייתה העיר הראשונה, יחד עם עיירת הנופש שאמוני (באלפים הצרפתיים), שראשיה החליטו כי תיירים הלנים בנכסים להשכרה מחויבים לשלם מיסי תייר עירוניים בגובה £0.83 לתייר ללילה, בדומה לתיירים הלנים בבתי-מלון. בשנת 2016 חברת Airbnb גבתה מהלנים בנכסים המפורסמים באתר האינטרנט שלה את המיסים, שהסתכמו בכ-1.2 מיליון אירו עבור עיריית פאריס<sup>136</sup> (משם התרחבה גביית המס לרשויות נוספות ברחבי צרפת). חוק נוסף, שנכנס לתוקף בחודש דצמבר 2017, קבע כי על הנכס להיות רשום בעירייה כדי לקבל אישור להשכרתו.<sup>137</sup>

## מקרה בוחן – קנדה (ונקובר וטורונטו)

| טורונטו     | ונקובר      |   |
|-------------|-------------|---|
| 12,942      | 5,825       | מספר נכסים פעילים להשכרה                            |
| 8,219 (64%) | 3,919 (67%) | מתוכם – מספרהדירות                                  |
| 7,343       | 3,523       | מספר משכירים פעיל                                   |
| 1,678 (23%) | 760 (22%)   | מתוכם – כאלה המשכירים יותר מדירה אחת                |
| 62%         | 66%         | אחוז תפוסה חודשי (של נכסים שהושכרו יותר מפעם בחודש) |
| \$114       | \$122       | תעריף ממוצע ליום (עבור כלל הנכסים הפעילים, \$)      |

מקור: Airdna.co, נכון לחודש ינואר 2018

במטרה להתמודד עם הצורך ברגולציה על דירות להשכרה לטווח קצר, פועלות בימים אלו הרשויות המוניציפאליות בערים ונקובר וטורונטו – קנדה, להסדרת הנושא. ההנחה מאחורי ניסיונות הרגולציה, כפי שהצהיר ראש עיריית ונקובר, היא השתת רגולציה והסדרה של הנכסים להשכרה לצד ניסיון לאפשר למספר גדול ככל הניתן של נכסים חוקיים להשכרה לטווח קצר לפעול.<sup>138</sup> בחודשים יוני ויולי 2017 פורסמו שני ניירות עמדה בטורונטו<sup>139</sup> ובונקובר<sup>140</sup> בהתאמה, אשר סקרו עבור הרשויות את האפשרויות העומדות בפניהן, כמו גם אלו צעדים ננקטו עד כה. בדומה לאוסטרליה, גם בקנדה חלק ניכר מהדיון ברגולציה

<sup>136</sup> "Helping Paris Hosts to Pay Their Fair Share" (2.2.2016) AirbnbCitizen.com.

<sup>137</sup> נלכליטט (3.12.2017) שירות כלכליסט "פריז: נכנסו לתוקף המגבלות על משכירי דירות ב-Airbnb".  
<sup>138</sup> City Lab (15.11.2017) Pearce, Katie "Lab Report: How Cities are Tightening the Leash on Airbnb".

<sup>139</sup> City of Toronto (7.6.2017) "Proposed Regulations for Short-Term Rentals for Consultation", Report for Action EX26.3.

<sup>140</sup> City of Vancouver (11.7.2017) "Regulating Short-Term Rentals in Vancouver-11705".

עסק בהשכרת נכסים בבניינים מרובי דיירים. בשתי הערים הוחלט, בעבר, לנקוט צעדים דומים להסדרת הנושא<sup>141</sup> על ידי רישום הנכס, השכרה במקום בו מתגורר המשכיר, מתן הנחיות בטיחות והנחיות למניעת מטרדים לסביבה. שתי הרשויות החליטו שלא להשית מגבלה על אורך השהות וכי נושא המיסוי זקוק לבחינה נוספת.<sup>142</sup>

דו"ח<sup>143</sup> של Airbnb מראה כי בשנת 2015 התארחו בנכסים להשכרה בוונקובר כ-178 אלף אורחים (מתוכם 70% תיירים מחוץ לקנדה). השהות הממוצעת שלהם עמדה על 5.5 לילות (סה"כ 978 אלף לילות). בסקר המלווה את הדו"ח ענו 81% מהמשיבים כי שהותם בנכס המושבר הייתה הגורם שיעודד אותם לשוב לעיר פעם נוספת. שליש מהמשיבים העידו כי לא היו מבקרים בוונקובר לזמן ארוך לולא התאפשרה להם השהות בנכס ששכרו. דו"ח<sup>144</sup> אחר של Airbnb, בשיתוף עם חברת Urban Metrics, העריך את מספר הלינות בעיר, בשנת 2016, ב-1.8 מיליון (200 אלף תיירים). שהותם של 32% מהם התארכה עקב השהות בנכס ששכרו.

כדי לנסות ולהבין את הצרכים של כל הקבוצות האינטרסנטיות, לנושא ההשכרה קיצרת הטווח, נקטו נציגי הערים הללו צעדים שונים להידברות עם בעלי העניין השונים, בין השאר קיום של ישיבות ציבוריות וישיבות סגורות, סקרים בקרב התושבים, סדנאות וקבוצות מיקוד<sup>145</sup> בהן הוחלט לאפשר את השכרת הנכסים לטווח קצר, עם מספר הגבלות. **בוונקובר** הוחלט כי החל משנת 2018, ההשכרה לטווח קצר תתאפשר, על ידי משכירים פרטיים, רק לאחר הנפקת רישיון מתאים ורק בנכס בו מתגוררים המשכירים (בין בעלים או משכירים באישור הבעלים). נכסים מושכרים חייבים לעמוד בדרישות בטיחות ולמשכיר אסור לשכן מעל שני מבקרים בכל חדר שינה. כמו כן, נאסר עליו לקבל יותר משתי הזמנות חופפות.<sup>146</sup> **בטורונטו** הגורמים השונים עדיין נמצאים בדיונים לגבי הדרך הנכונה להשכרת נכסים לתיירים לטווח קצר. הוחלט כי מחודש יוני 2018 תתאפשר השכרת נכס בהגבלה ל-180 יום בשנה ועד לשלושה חדרי שינה בכל נכס.<sup>147</sup> כמו כן הוחלט לאסור השכרה של יחידות דיור משניות לטווח קצר.<sup>148</sup>

<sup>141</sup> City of Toronto (7.6.2017) p. 4.

<sup>142</sup> בשתי הרשויות הוחלט כי גובה המיסוי בכל מקרה לא יוצמד למיסוי המושט על בתי-מלון (Ibid.).

<sup>143</sup> "The Airbnb Community in Vancouver" (8.7.2016) Airbnb Report.

<sup>144</sup> Dagg & Thoma (2017) "Benefits of Short-Term Accommodations Options" p. 4.

<sup>145</sup> City of Toronto (7.6.2017) p. 6; city of Vancouver (11.7.2017) appendix F.

<sup>146</sup> City of Vancouver (24.10.2017) "Summary and Recommendation- Text Amendment: Short-Term Rentals in Vancouver" appendix B.

<sup>147</sup> Toronto.ca.

<sup>148</sup> The Globe and Mail (7.12.2017) Gray, Jeff "Toronto Passes Strict Airbnb Rules Aimed at Preserving Long-Term Rental Supply".

## סיכום ומסקנות

המסמך סקר את השינויים שהתרחשו, בשנים האחרונות, בנושא השכרת נכסים לאירוח תיירים לטווח קצר. לגידול המהיר במספר הנכסים האלה הייתה השפעה רבה על תעשיית התיירות בכלל ועל ענף המלונאות בפרט. בנוסף, הפיכתם של נכסים, שלא יועדו מראש ליחידות אירוח, השפיעה על תחומים עירוניים נוספים כמו שוק הדיור העירוני, אופיין של קהילות, היקפי המועסקים, הכנסה שוטפת של משקי בית ותרומה כללית להכנסות העירוניות, המחוזיות והארציות מענף התיירות.

רשויות רבות רואות בהשכרת נכסים לטווח קצר תופעה חיובית התורמת להתפתחות התיירות בקרבן ומשמשות את המשכירים להשלמת הכנסה. הן המחקרים שנערכו בנושא והן ההצהרות של תומכי השכרת הנכסים מדגישים את הטענה לפיה הנכסים המושכרים פונים לקהל יעד שונה מקהלי יעד של בתי-המלון. על-ידי כך תורמים הנכסים להתפתחות תעשיית התיירות ולבתי-עסק מקומיים המרוויחים מתיירים המשתכנים באמצעי אכסון מחוץ לאזורים המתויירים.

הניסיונות של הרשויות לאכוף ביעילות מערכות רגולציה על נכסים מושכרים, לטווח קצר, נתקלו בשיתוף פעולה חלקי מאד מצד משכירי הנכסים, הן כתוצאה ממחסור בכוח אדם לניהול מערכת פיקוח יעילה והן כתוצאה מהגידול המהיר במספר הנכסים להשכרה, ובעיקר מחוסר הנכונות לשיתוף פעולה מצד משכירים רבים. אם יוחלט ברשויות שונות להקים מנגנון שמטרתו פיקוח ואכיפה על משכירים, עליו לפעול באופן מצומצם וספורדי כפי שניתן ללמוד ממקרי הבוחן שפורטו במסמך. יחידת פקחים כפי שנוסחה בערים סך־פרנסיסקו, פאריס או ברלין, לא הצליחה להתמודד עם מספרם הגדל והולך של הנכסים להשכרה. נראה כי הגבלת הפעילות של בעלי הנכסים צריכה להיעשות תוך שיתוף פעולה עם אתרי האינטרנט ופלטפורמות ההשכרה למיניהן.

ברשויות רבות בעולם נתפסת חברת Airbnb, כשולטת במרבית השוק וכבזו צריכה לתת את המענה לסיוע באכיפה ובמיסוי. החברה הבינה כי עליה לשתף פעולה עם הרשויות כדי להימנע מתביעות וקנסות של גופים מוניציפאליים שונים. בנושא של מיסוי נכסים להשכרה, חברת Airbnb לוקחת על עצמה, ברוב המקרים, להיות המבצעת של גביית

הכספים והעברתם לרשויות. באפשרותה של החברה להטיל סנקציות על משכירים שלא עומדים בתנאים שנקבעו, באמצעות הסרה או חסימה של פרסום הנכס באתר האינטרנט של החברה. בכל ניסיון להשית רגולציה יעילה על נכסים להשכרה יש להביא בחשבון את היתרונות הגלומים באמצעי אכסון זה.

בהתאם למקרים שנבחנו בעולם, עולה כי החקיקה הבסיסית לגבי הגבלות ואישורי ההשכרה צריכה להיעשות ברמה המוניציפאלית, מכיוון שבמקרים שהוצגו במסמך זה ובמקרים נוספים הייתה הרשות המוניציפאלית זו שאחראית על הרישום, האכיפה והפיקוח. הדבר נכון בעיקר בכל הנוגע לקבלת אישור לשימוש חורג, קבלת רישיון השכרה, מיסוי הנכס, הגבלת משך ההשכרה ומקרים חריגים בהם יזכו הנכסים להקלות או סנקציות. תעריף רישוי (באם יוחלט לנקוט בצעד זה) ייקבע באופן שונה בכל עיר בשל השוני במאפייני התיירים המבקרים בהן. כך, לדוגמה, בערים בהן מתגוררת אוכלוסייה גדולה של עולים חדשים, תוכל העירייה לקבוע השכרה של נכסים לתיירים, לטווח ארוך יותר, בהנחה שחלק גדול מהתיירים הם קרובי משפחה של תושבי העיר (כמו בנתניה, למשל, לגבי תיירים מצרפת המבקרים בה). בניגוד לנהוג בארצות-הברית, באם הוחלט להשית מיסוי על נכסים, על המס להיקבע על ידי הרשות שתאכוף את תחום הנכסים להשכרה לטווח קצר.

מחקרים שיעסקו בנושא בעתיד יצטרכו לבחון את מידת ההשפעה שהייתה לצעדים שנקטו רשויות שונות, מאחר שהזמן שחלף מאז השתת הרגולציות והצעדים אינו מספיק כדי לבחון אלו צעדים השיגו את מטרותם. אם אכן יבוצע רישום מסודר של הנכסים להשכרה, יש לבחון את ההשפעה על אחוזי התפוסה של בתי-המלון (כמו גם ההבדלים בין ההשפעה על מלונות יוקרה למלונות מרמה בינונית ומטה), רמות מחירים, תקופות שיא ושפל, שינוי אופיין של שכונות ואזורים מבוקשים, קרבה וריחוק מאזורי תיירות, עלייה ברווחיות של בתי-עסק מקומיים והשפעות על אורחות החיים של הקהילות המארחות בכלל ועל שכנים בבניינים מרובי דירות בפרט.<sup>149</sup> סביר להניח כי ככל שיחלוף הזמן ותופעת השכרת הנכסים תתרחב, כך יחול שיפור בכלים לאיסוף הנתונים, בין אם יהיו אלה רשמיים ובין אם לאו, וניתן יהיה להסיק מסקנות נחרצות יותר לגבי היקף התופעה, הקשיים הנוצרים בעקבותיה, יתרונותיה וחסרונותיה.

<sup>149</sup> להוצאות תיירים אשר לנו בנכסים להשכרה לעומת כלל המבקרים בישראל, ר' נספח ב': מאפייני תיירים הלנים בדירות שכורות.

◀ למרות שקיים הגיון במניעת פעילות של משכירים רבי דירות, המפעילים מעין 'בתי-מלון' בלתי חוקיים, קרוב לודאי שניסיונות האכיפה על משכירים אלה יתקלו בקשיים. המשכירים יכולים לפרסם את הנכסים שברשותם בפלטפורמות שונות ובשמות שונים או אפילו תחת שמות בדויים,<sup>150</sup> דבר שיקשה על איתורם. קיים גם קושי לעקוב אחר כתובות של נכסים, מסיבות בטיחות וצנעת הפרט. הפלטפורמות לפרסום הנכסים להשכרה מסרבות לפרסם כתובות מדויקות של הנכסים. למרות האמור לעיל, ערים רבות בעולם קבעו מכסה לפיה כל משכיר יוכל להשכיר רק את הנכס בו הוא מתגורר. באופן זה מנסות הרשויות להשאיר נכסים שייעודם למגורים לשימוש התושבים ועל ידי כך למנוע פעילות של מלונות לא-חוקיים. השכרה של נכס או חלק ממנו בו מתגוררים המשכירים תגדיל את הסבירות כי המשכירים, או אדם מטעמם, יהיו זמינים לשוכר כמענה לבעיות העלולות לעלות. בנוסף, משמעות השכרה של הנכס בו מתגורר המשכיר היא שגובר הסיכוי שהמשכירים יעמידו את הנכס להשכרה לזמן מוגבל בשנה ובשאר הזמן יגורו בו. תנאי השכרה זה יתייחס לנכסים המשמשים למגורים. מבנים המשמשים, בקביעות, כדירות נופש, ובהם קיימת תשתית לקליטה יעילה של תיירים, יוכלו להיות מושכרים גם אם המשכיר לא מתגורר בהם.

◀ אם יוקם גוף (בכל רמה שלטונית), שמטרתו לעקוב אחר חריגות בפעילות השכרת נכסים עליו להיות מסוגל לתת מענה לטענות העולות מצד המעורבים – שוכרים, משכירים, שכנים וכיו"ב. משמעות הרישום צריכה להבהיר למשכירים כי הנכס הנרשם יהיה נתון לבדיקות בנושאי תקינות, שמירה על הסדר, גהות ובטיחות, כדי להבטיח כי הוא ראוי לאירוח של תיירים. בנוסף, באם גוף כזה אכן יפעל, אחד מתפקידיו יכול להיות סיוע למשכירים בהבנת זכויותיהם וחובותיהם וסיוע בכל הקשור לאירוח תיירים, כמו אספקת עלוני מידע, מפות וחומר פרסומי של לשכות תיירות, בדומה לבתי-מלון.

◀ מומלץ כי רישום נכס להשכרה ילווה במספר רישיון סידורי, אותו יחויב המשכיר להציג בכל פרסום של הנכס בפלטפורמות השונות.

<sup>150</sup> Samaan (2015) pp. 11-12.

- ◀ יש לקיים רישום ומעקב אחר הנכסים המושכרים בעיר. עם זאת, מניסיוןן של רשויות שונות בעולם, המעקב אחר השינויים בשוק קשה ואינו עולה יפה. אם לא ניתן לוודא כי המשכירים רשומים, כפי שקורה במספר ערים רב ברחבי העולם, הקמת מנגנון רישום ואכיפה קפדני, ללא שיתוף פעולה, במטרה להגביל באופן מוחלט את פעילות ההשכרה, יהיה מיותר.
- ◀ אם מטרת הרישום תהיה להבהיר למשכירים את חשיבות הפיקוח עליהם כמארחים וכי עליהם לפרסם את הנכס המושכר בפלטפורמות עם מספר רישיון, כהוכחה לעמידתם בתקנים הנדרשים, אזי תפקידו של מנגנון הפיקוח, שיתמקד יותר במעקב וסיוע לפעילות ופחות בפיקוח, יהיה יעיל יותר.
- ◀ יש לבחון אם ניתן להגדיר, מבחינה עירונית, שכונות ואזורי מגורים שיוחרגו ממסגרת ההשכרה למטרות אירוח לטווח קצר. זאת אם קיים חשש לשינויים במרקם החברתי של האזורים והשכונות הללו או לפגיעה באורח החיים הקהילתי שלהם.
- ◀ על פעולות אכיפה ופיקוח להתבצע, ברובן, ברמה המוניציפאלית ולא הארצית. כל רשות מוניציפאלית צריכה לאשר, לפחות באופן זמני, שימוש חורג של השכרת נכס המיועד, במקור, למגורים, לקבוע את תנאי ההשכרה הבסיסיים ולגבות מס בתמורה לרישוי הנכס. הליך זה יהיה מהיר יותר מאפשרויות הסדרה אחרות, דוגמת הגשת בקשה לתב"ע תקנונית, אותה יהיה אפשר להגיש לאחר אישור שימוש חורג, באם אכן קיימת כוונה לשנות את ייעודי הקרקע בעיר. בנוסף, אם השינוי אינו קבוע (דוגמת בעלי דירה המעוניינים להשכיר את הנכס שברשותם לתקופה מוגבלת), אישור לשימוש חורג לזמן קצר יכול לתת מענה מבחינת הרשויות. במקרים בהם נכסים להשכרה לטווח קצר מוצעים באופן שוטף (ניתן אף לקבוע מכסת ימים אשר תגדיר איזו תקופת השכרה תיחשב להשכרה באופן קבוע), ייתכן כי תב"ע תקנונית תתאים לצורך שינויי ייעוד הקרקע.
- ◀ הקשיים והחסרונות שפורטו לעיל מציגים את הבעייתיות שבהשכרת נכסים לטווח קצר, אך על מרביתם אפשר להתגבר באמצעות חקיקה שתבטיח מניעת חיכוכים מיותרים, שתיתן מענה לבעיות העלולות לעלות במהלך ההשכרה ולקיים מעקב יעיל אחר היקף התופעה. אין ספק שהמצב הייחודי שנוצר בתל אביב, שם עלה מספר הנכסים המוצעים להשכרה על מספר החדרים בבתי המלון, נובע ממחסור ברגולציה. חסרה החלטה בסיסית, האם על האחריות הרגולטורית להיות בידי המדינה או שעל הרשות המוניציפאלית להיות אחראית לחקיקה בתחומיה.

◀ באם יוחלט כך, על כל רשות מוניציפאלית לקבוע, לעצמה, את אורך השהות המרבי הרצוי בנכסים להשכרה כדי שההשכרה אכן תהיה לזמן קצר. בארצות־הברית הגבלת אורך השהות בנכס, כדי שיחשב קצר מועד, שונה מרשות לרשות, בהתאם לאופן בו תופסת הרשות את עצמה כיעד תיירותי ורואה את התיירות כחלק אינטגרלי מהפעילות הכלכלית בה. בישראל לא מקובל לשכור נכסים לתקופות ארוכות ביעדים הנחשבים כמוקדי תיירות. לעומת זאת יש תיירים המגיעים לביקורים ארוכים אצל קרובי משפחה או חברים ושוכרים נכסים לתקופות ממושכות יותר מאשר תיירים המגיעים למטרות תיור ונופש. לכן, רצוי כי רשויות בהן קיימת התופעה של השכרת נכסים לתקופות ארוכות, יחסית, יקבעו לעצמן מכסת זמן מרבית ארוכה יותר.

◀ מטרה נוספת של הגבלת זמן ההשכרה היא לאפשר לדיירים המעוניינים להשכיר את הנכס בו הם מתגוררים באופן חד־פעמי (לדוגמה – דיירים המעוניינים להשכיר את הדירה בה הם גרים לתקופה של מספר שבועות, לרגל נסיעה לחו"ל) לעשות זאת. יש לבחון אם ניתן להקל ברגולציה על משכירים המתחייבים כי השכרת הנכס מתבצעת באופן חד־פעמי.

◀ כל החלטה רגולטורית צריכה להיעשות בשיתוף פעולה ובתיאום עם החברות המפעילות פלטפורמות שונות של פרסום נכסים להשכרה. לחברות אלה, ול־Airbnb בראשן, יש את היכולת לתת מענה לדרישות של הרשויות, כמו הבהרה למשכירים מה חובותיהם, יכולת לאיסוף מיסים, רישום כתובות והפעלת סנקציות על משכירים שאינם עומדים בהתחייבויות שונות שקבעו העיריות, (בעיקר דרך הסרת מודעות השכרה מאתר האינטרנט של החברה).

◀ מן הראוי שהשכרת הדירות לא תפעל בחלל בלתי מבוקר וחשוב שהרשויות יפעלו להסדרה יעילה של התופעה. מניסיונות הרגולציה ברשויות שונות בעולם, שבאו במשא־ומתן עם Airbnb, נראה כי החברה נוטה לשותף פעולה עם הרשויות המסכימות להקל בחקיקה ולאפשר השכרה של נכסים לטווח קצר. כלומר, Airbnb מבינה כי מיסוי של נכסים להשכרה או חובת תשלום על רישוי יגרמו אולי לצמצום ברווחים, אך ההקלה ברגולציה להשכרה תביא, בסופו של תהליך, להגדלת הנתח שלה בשוק ולעלייה ברווחים. דוגמה טובה לכך ניתן לראות בעיר מילאנו, שם הסכימה החברה לגבות מיסים מהמשכירים ובתמורה קבעו רשויות העיר והמחוז חוקים שנועדו להקל על השכרת הנכסים לטווח קצר.



## מקורות ביבליוגרפיים

- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2017). *The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb*.
- CBRE (2017) Hosts with Multiple Units – A Key Driver of Airbnb Growth: A Comprehensive National Review Including a Spotlight on 13 U.S. Markets in *Commercial Real Estate Services*, March 2017.
- Cócola Gant, A. (2016) Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield in *Sociological Research Online*, 21 (3), 10.
- Coyle, D., & Yeung, T. (2016). Understanding Airbnb in fourteen European cities. *The Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers*.
- Dagg, A. & Thoma, P (2017) *Benefits of Short-Term Accommodations Options*, Airbnb Canada & Urban Metrics Inc. Report.
- De Villiers, B. (2017). 'AIRBNB' in Western Australia: New Issues for Policy Makers Arising From a 'Disruptive Innovation'. *The University of Notre Dame Australia Law Review*, 19(1), 3.
- Edelman, B. G., & Geradin, D. (2015). Efficiencies and regulatory shortcuts: How should we regulate companies like Airbnb and Uber. *Stanford Technology Law Review* 19, 293.
- Edelman, B. G. , Luca, M. & Svirsky, D. (2016) Racial Discrimination in the Sharing Economy: Evidence from a Field Experiment, in *American Economic Journal: Applied Economics*, 9(2), 1–22.
- Gansky, L. (2010) *The Mesh: Why the Future of Business is Sharing*, Portfolio Penguin, London, UK.
- Gutierrez, J., Garcia-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2016) Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation, *arXiv preprint arXiv: 1606.07138*.
- Guttentag, D.A. (2016) *Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study Underpinned by Innovation Concepts*, A Thesis Presented to the University of Waterloo, Ontario, Canada.

- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2017). Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research*, 0047287517696980.
- Haywood, J. et al. (2017) *Airbnb & Hotel Performance*, STR.com report.
- Kaplan, R.A. & Nadler, M.L. Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation, in *The University of Chicago Law Review Dialogue*, 82: 103, 2015 pp. 103-115.
- Lane & Woodworth (2017) Hosts with Multiple Units - A Key Driver of Airbnb Growth, *CBRE Hotels' Americas Research*.
- Lee, D. (2016) How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, pp. 229-253.
- Lenaerts, K., Beblavý, M. & Kilhoffer, Z. (2017) Government Responses to the Platform Economy: Where do we stand?.
- Mody, M., Suess, C., & Dogru, T. (2017). Comparing apples and oranges? Examining the impacts of Airbnb on hotel performance in Boston. *Boston Hospitality Administration Review*.
- Moylan, A. (2016) "Roomscore 2016: Short-Term Rental Regulation in U.S. Cities" in *R Street Policy Study* No. 55 , March 2016.
- Neeser, D., Peitz, M., & Stuhler, J. (2015). Does Airbnb hurt hotel business: Evidence from the Nordic countries. *University Carlos III de Madrid dissertation*.
- NERA Economic Consulting (2017) *Airbnb's Global Support to Local Economics: Output and Employment*, Prepared for Airbnb, March 2017, Boston, MA.
- NSW Government (2017) *Short-Term Holiday Letting in NSW*, New south Wales Ministry of Planning, Ministry of Housing & Ministry of Innovation and Better Regulation.
- O'Mahony, J. et al. (2017) *Economic Effects of Airbnb in Australia* Deloitte, Sydney, NSW Australia.
- O'Neill, J. W., & Ouyang, Y. (2016). From air mattresses to unregulated business: An analysis of the other side of Airbnb. *Pennsylvania, PA: Penn State School of Hospitality Management*.
- Samaan, R. (2015) "Airbnb, Rising Rent, and the Housing Crisis in Los Angeles", *LAANE*, Los Angeles, CA.

- Santolli B.J. (2017) "Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb" in *The George Washington International Law Review*, Vol. 49, 2017.
- Schneiderman, E.T (2014) "Airbnb in the City" in *The Office of New York State Attorney General, Research Department and Internet Bureau*.
- Speier, E.M. (2017) " Embracing Airbnb: How Cities can Champion Private Property Rights without Compromising the Health and Welfare of the Community" in *Pepperdine Law Review* 387 Vol. 44 2017.
- Wieditz, T. (2017) "Squeezed Out: Airbnb's Commercialization of Home-Sharing in Toronto", A report for *fairbnb.ca Coalition*, Toronto, ON.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2014). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*.
- אגף שומת מקרקעין (2009) "פרק יא': עריכת שומות לנכסים המיועדים לארוח כפרי ("צימרים")" בתוך *קווים מנחים*, מדינת ישראל – משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף.
- הוועדה לענייני ביקורת המדינה (2010) "בקשה לחוות דעת מבקר המדינה עפ"י סע' 21 לחוק מבקר המדינה, בנושא: מצוקת הצימרים בצפון הארץ." ח' בטבת תשע"א (15 בדצמבר 2010).
- הוועדה לענייני ביקורת המדינה (2011) "בקשה לחוות דעת מבקר המדינה עפ"י סע' 21 לחוק מבקר המדינה, בנושא: מצוקת הצימרים בצפון הארץ – דיון ומעקב" כ"ד בתמוז תשע"א (26 ביולי 2011).
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2017) "*תיירות 2015*" פרסום מס' 1658.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2017) "*רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה*" 3/2017.
- מבקר המדינה (2008) "פיקוח הרשויות המקומיות על הקמתן והפעלתן של יחידות אירוח במרחב הכפרי" בתוך "*דוח על הביקורת ברשויות המקומיות 2008*" משרד מבקר המדינה.
- מחלקה לבריאות הסביבה (2001) "*תנאים מיוחדים/הנחיות לחדרי אירוח (השכרת חדרים)*" משרד הבריאות, חוזר מס' 01-4823 י"ד בשבט תשס"א, 7 בפברואר 2001.
- מכון ירושלים למחקרי מדיניות (2017) "*שנתון סטטיסטי לירושלים מספר 31*".
- משרד התיירות (2012) "*תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי*" חוזר מנכ"ל 12/2012.
- תזכיר חוק שירותי תיירות, התשע"ז (2017).

## אתרי אינטרנט

---

abc.net.au  
blog.airbnb.com  
service.berlin.de  
toronto.ca  
vancouver.ca  
withairbnb.com  
www.airbnb.com  
www.airbnb.nl  
www.airbnbcitizen.com  
www.airdna.co  
www.cabinet-roche.com  
www.citylab.com  
www.davar1.co.il  
www.dutchnews.nl  
www.elpais.com  
www.globes.co.il  
www.iamexpat.nl  
www.lepoint.fr  
www.nytimes.com  
www.opensecrets.org  
www.reuters.com  
www.sfgate.com  
www.skift.com  
www.thelocal.it  
www.themarker.com  
www.usatoday.com

## עיתונות

---

מעריב  
The Marker  
גלובס

# נספח א': רשויות עימן הגיעה חברת Airbnb להסכמי מיסוי

## איטליה

| שם הרשות      | סוג ההיטל      | גובה המיסוי                              | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|----------------|--|---------------------|
| בולוניה (עיר) | מס תיירות      | 5% מגובה תעריף הנכס או עד 5 € לאדם ללילה | -                   |
| גנואה (עיר)   | מס תייר עירוני | 1 € לאדם ללילה, עד שמונה לילות           | -                   |

## גרמניה

| שם הרשות       | סוג ההיטל | גובה המיסוי           | תקופת שהות מקסימלית |
|----------------|-----------|-----------------------|---------------------|
| דורטמונד (עיר) | מס תיירות | 7.5% מגובה תעריף הנכס | -                   |

## הודו

| שם הרשות       | סוג ההיטל         | גובה המיסוי                           | תקופת שהות מקסימלית |
|----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|
| הודו (כל הארץ) | מס טובין ושירותים | בין 0%-28%, תלוי בגובה התעריף של הנכס | -                   |

## הולנד

| שם הרשות      | סוג ההיטל | גובה המיסוי         | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|-----------|---------------------|---------------------|
| אמסטרדם (עיר) | מס תיירות | 5% מגובה תעריף הנכס | -                   |

### מקסיקו

| שם הרשות           | סוג ההיטל      | גובה המיסוי         | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| מקסיקו סיטי (עיר)  | מס שירותי לינה | 3% מגובה תעריף הנכס | -                   |
| קווינטנהרו (מדינה) | מס לינה        | 3% מגובה תעריף הנכס | -                   |

### פורטוגל

| שם הרשות     | סוג ההיטל | גובה המיסוי                   | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------|-----------|-------------------------------|---------------------|
| ליסבון (עיר) | מס תיירות | 1 € לאדם ללילה, עד שבעה לילות | -                   |

### צרפת

| שם הרשות                   | סוג ההיטל | גובה המיסוי   | תקופת שהות מקסימלית |
|----------------------------|-----------|---|---------------------|
| 51 רשויות שונות ברחבי צרפת | מס תיירות | מס בגובה משתנה, לעיתים יכול לכלול בתוכו גם מס מטעמן של שתי רשויות מוניציפליות או יותר | -                   |

### קנדה

| שם הרשות           | סוג ההיטל | גובה המיסוי            | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------------|-----------|------------------------|---------------------|
| קוויבק (פרובינציה) | מס לינה   | 3%-5% מגובה תעריף הנכס | -                   |

### שוויץ

| שם הרשות     | סוג ההיטל | גובה המיסוי                     | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------|-----------|---------------------------------|---------------------|
| צוג (קאנטון) | מס תיירות | 0.9-1.5 פרנק שוויצרי ללילה לאדם | -                   |

## ארצות הברית

### אוהיו

| שם הרשות        | סוג ההיטל                | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------|--------------------------|-------------|---------------------|
| קויאהוגה (מחוז) | מס מיטה מחוזי            | 5.5%        | 29                  |
| קליבלנד (עיר)   | מס שהות זמנית של קליבלנד | 3%          | 29                  |

### אוקלהומה

| שם הרשות            | סוג ההיטל               | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| אוקלהומה (מדינה)    | מס מכירה של אוקלהומה    | 4.5%        | -                   |
|                     | מס מכירה ושירות         | 5.5%-1%     | -                   |
|                     | מס לינה מקומי של המדינה | בדרך-כלל 5% | -                   |
| אוקלהומה סיטי (עיר) | מס מלון                 | 5.5%        | 29                  |

## אורגון

| שם הרשות            | סוג ההיטל                           | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------|
| אורגון (מדינה)      | מס שהות זמנית                       | 1.8%        | 29                  |
| קלאמאת' (מחוז)      | מס חדר לשהות זמנית                  | 8%          | 30                  |
| ליין (מחוז)         | מס חדר לשהות זמנית של מחוז ליין     | 8%          | 30                  |
| מולטנומה (מחוז)     | מס חדר לשהות זמנית של מחוז מולטנומה | 11.5%       | 30                  |
| טילאמוק (מחוז)      | מס חדר לשהות זמנית של מחוז טילאמוק  | 10%         | 29                  |
| ווינגטון (מחוז)     | מס חדר לשהות זמנית של מחוז ווינגטון | 9%          | 30                  |
| ביי סיטי (עיר)      | מס לינה לשהות זמנית בחדר            | 9%          | 30                  |
| ביוורטון סיטי (עיר) | מס לינה של ביוורטון סיטי            | 4%          | 29                  |
| בנד (עיר)           | מס חדר של בנד                       | 10.4%       | 29                  |
| קוז ביי (עיר)       | מס שהות זמנית של קוז ביי            | 7%          | 30                  |
| קוטג' גרוב (עיר)    | מס חדר לשהות זמנית של קוטג' גרוב    | 9%          | 30                  |
| יוג'ין (עיר)        | מס חדר לשהות זמנית של יוג'ין        | 9.5%        | 30                  |
| פלורנס (עיר)        | מס חדר לשהות זמנית של פלורנס        | 9%          | 30                  |
| הילסבורו (עיר)      | מס שהות זמנית                       | 3%          | 30                  |
| לינקולן סיטי (עיר)  | מס שהות זמנית                       | 9.5%        | 30                  |
| ניפורט (עיר)        | מס שהות זמנית                       | 9.5%        | 30                  |
| פורטלנד (עיר)       | מס שהות זמנית של פורטלנד            | 6%          | 30                  |
| רדמונד (עיר)        | מס שהות זמנית                       | 9%          | 30                  |
| סיסייד (עיר)        | מס שהות זמנית של ססייד              | 10%         | 30                  |
| ספרינגפילד (עיר)    | מס חדר לשהות זמנית של ספרינגפילד    | 9.5%        | 30                  |
| טיגארד (עיר)        | מס חדר לשהות זמנית                  | 2.5%        | 29                  |



### איווה

| שם הרשות      | סוג ההיטל                  | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|----------------------------|-------------|---------------------|
| איווה (מדינה) | מס מלון או מלונית של איווה | 5%          | 31                  |
|               | מס מקומי של מלון או מלונית | 7%-2%       | 31                  |

### איידהו

| שם הרשות               | סוג ההיטל                    | גובה המיסוי                    | תקופת שהות מקסימלית |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| איידהו (מדינה)         | מס מכירות של איידהו          | 6%                             | 30                  |
|                        | מס כנסים של איידהו           | 2% מיסוי נוספים למגיעים לכנסים | 30                  |
| מטרופולין בויסי (מחוז) | Greater Boise Auditorium Tax | 5%                             | 30                  |

### אילינוי

| שם הרשות                 | סוג ההיטל                                      | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------------------|--|-------------|---------------------|
| אילינוי (מדינה)          | מס תפוסה עבור מפעילי מלונות של אילינוי         | 6.17%-5.98% | 29                  |
| קוק (מחוז)               | מס תפוסת מלונות של מחוז קוק                    | 1%          | -                   |
| שיקגו (עיר)              | היטל בתי-נופש ובתים משותפים של שיקגו           | 4%          | 29                  |
| אוק פארק (פרבר של שיקגו) | מס לינה של מלון/מלונית ושהות זמנית של אוק פארק | 5%          | 30                  |
| רוקפורד (עיר)            | מס תיירות למלון/מלונית                         | 5%          | 30                  |
| שאומבורג (פרבר של שיקגו) | מס מלון או מלונית של שאומבורג                  | 8%          | 30                  |

## אלבמה

| שם הרשות      | סוג ההיטל      | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|----------------|-------------|---------------------|
| אלבמה (מדינה) | מס לינה מדינתי | 5%-4%       | 179                 |
|               | מס לינה מחוזי  | 6%-1%       | 179                 |
|               | מס לינה עירוני | 12%-2%      | 179                 |

## אלסקה

| שם הרשות      | סוג ההיטל         | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|-------------------|-------------|---------------------|
| אנקורג' (עיר) | מס חדר של אנקורג' | 12%         | 29                  |

## אריזונה

| שם הרשות        | סוג ההיטל                  | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------|----------------------------|-------------|---------------------|
| אריזונה (מדינה) | מס עסקת מותרות של אריזונה  | 5.5%        | 29                  |
|                 | מס בלו מחוזי               | 6.5%-0.28%  | 29                  |
|                 | מס תפוסה מקומי לשהות זמנית | 6%-1.5%     | 29                  |

## ארקנסו

| שם הרשות              | סוג ההיטל               | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| ארקנסו (מדינה)        | מס הכנסה ברוטו          | 6.5%        | 29                  |
|                       | מס תיירות של ארקנסו     | 2%          | 29                  |
|                       | מס מכירות ושירות מקומי  | 3.5%-0.5%   | 29                  |
| בנטונוויל (עיר)       | מס פרסום                | 2%          | 29                  |
| אאוריקה ספרינגס (עיר) | מס פרסום                | 3%          | 29                  |
|                       | מס פרסום של הוט ספרינגס | 3%          | 29                  |

### דקושה הדרומית

| שם הרשות              | סוג ההיטל                  | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------------|----------------------------|-------------|---------------------|
| דקושה הדרומית (מדינה) | מס מכירות של דקושה הדרומית | 4.5%        | 27                  |
|                       | מס מכירות מוניציפלי        | 2%-1%       | 27                  |
|                       | מס הכנסה ברוטו             | 1%          | 27                  |
|                       | מס תיירות                  | 1%          | 27                  |
|                       | מיסים מיוחדים              | 4.5%-1%     | 27                  |

### ושינגטון

| שם הרשות         | סוג ההיטל                         | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------|
| ושינגטון (מדינה) | מס מכירות משולב                   | 9.6%-7%     | 29                  |
|                  | מיסים מיוחדים לפעילויות תיירותיות | 5%-1%       | 29                  |

### ויומינג

| שם הרשות        | סוג ההיטל               | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| ויומינג (מדינה) | מס מכירות של ויומינג    | 4%          | 29                  |
|                 | מס מכירות מקומי         | 2%-1%       | 29                  |
|                 | מס לינה מקומי           | 4%-1%       | 29                  |
|                 | מס מדינה לשמורות ילידים | 2%          | 29                  |

## ויסקונסין

| שם הרשות          | סוג ההיטל          | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| ויסקונסין (מדינה) | מס מכירות          | 5%          | 29                  |
|                   | מס מחוז            | 0.5%        | 29                  |
|                   | מס בסיסי לחדר      | 2.5%        | 29                  |
|                   | מס מחוז מיוחד      | 0.5%        | 29                  |
| 5 מחוזות          | מס אצטדיון בייסבול | 0.1%        | 29                  |
|                   | מס חדר של גרין ביי | 10%         | 30                  |
|                   | מס חדר             | 9%          | 29                  |

## טנסי

| שם הרשות    | סוג ההיטל                             | גובה המיסוי          | תקופת שהות מקסימלית |
|-------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|
| ממפיס (עיר) | מס חדר לשהות זמנית לטווח קצר של ממפיס | 3.5%                 | 30                  |
|             | היטל שיפור מחוזות תיירות              | \$2 לכל לילה לכל נבס | 30                  |

## טקסס

| שם הרשות     | סוג ההיטל                        | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------|----------------------------------|-------------|---------------------|
| טקסס (מדינה) | מיסוי תפוסת מלונות של מדינת טקסס | 6%          | 29                  |

## יוטה

| שם הרשות     | סוג ההיטל                     | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------|-------------------------------|-------------|---------------------|
| יוטה (מדינה) | מס מכירות משולב של יוטה       | 8.35%-5.95% | 29                  |
|              | מס מקומי עבור חדר לשהות זמנית | 6.25%-3%    | 29                  |

### לואיזיאנה

| שם הרשות          | סוג ההיטל                             | גובה המיסוי  | תקופת שהות מקסימלית |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|
| לואיזיאנה (מדינה) | מס מכירות ושירותים                    | 5%           | -                   |
| ניו-אורלינס (עיר) | מס מכירות למלון-מלונות של ניו-אורלינס | 4%           | 59                  |
|                   | מס מותרות עבור תפוסת מלונות           | \$0.50 ללילה | -                   |
|                   | עמלת קרן לשיפור הדיור בשכונות         | \$ 1 ללילה   | 30                  |

### מחוז קולומביה

| שם הרשות      | סוג ההיטל                            | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|
| מחוז קולומביה | מס מכירות על מלונות של מחוז קולומביה | 14.5%       | 90                  |

### מיין

| שם הרשות     | סוג ההיטל               | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| מיין (מדינה) | מס מכירות של מדינת מיין | 9%          | -                   |

### מיסיסיפי

| שם הרשות | סוג ההיטל               | גובה המיסוי                      | תקופת שהות מקסימלית |
|----------|-------------------------|----------------------------------|---------------------|
| מיסיסיפי | מס מכירות של המדינה     | 7%                               | -                   |
|          | מס פיתוח כלכלי ותיירותי | בגבהים משתנים מרשות לרשות במדינה | -                   |

### מישיגן

| שם הרשות       | סוג ההיטל | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|----------------|-----------|-------------|---------------------|
| מישיגן (מדינה) | מס שירות  | 6%          | 30                  |

### מרילנד

| שם הרשות         | סוג ההיטל                              | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|------------------|--|-------------|---------------------|
| מונטגומרי (מחוז) | מס השכרה ושהות זמנית של מחוז מונטגומרי | 7%          | 30                  |

### נבאדה

| שם הרשות      | סוג ההיטל                   | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|-----------------------------|-------------|---------------------|
| וואשהו (מחוז) | מס שהות זמנית למחוז או לעיר | 13%-13.5%   | 27                  |

### ניו-ג'רזי

| שם הרשות         | סוג ההיטל                          | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|------------------|------------------------------------|-------------|---------------------|
| ג'רזי סיטי (עיר) | מס שימוש ותפוסה של מלונות ומלוניות | 6%          | 89                  |

### ניו-המפשייר

| שם הרשות            | סוג ההיטל                                | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------------|--|-------------|---------------------|
| ניו-המפשייר (מדינה) | מס ארוחות וחדרים (שכורים) של ניו-המפשייר | 9%          | 184                 |

## ניו־יורק

| שם הרשות           | סוג ההיטל   | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------------|---|-------------|---------------------|
| קאטאראוגוס (מחוז)  | מס מלונות ומלוניות                                    | 5%          | 59                  |
| קורטלנד (מחוז)     | מס תפוסת חדרים  | 5%          | 29                  |
| דלוור (מחוז)       | מס תפוסת חדרים של מחוז דלוור                          | 5%          | 29                  |
| דאצ'ס (מחוז)       | מס תפוסת חדרים של מחוז דאצ'ס                          | 4%          | 59                  |
| אסקס (מחוז)        | מס תפוסת חדרים של מחוז אסקס                           | 3%          | 29                  |
| פרנקלין (מחוז)     | מס תפוסת חדרים של מחוז פרנקלין                        | 5%          | 29                  |
| ליווינגסטון (מחוז) | מס תפוסת חדרים של מחוז ליווינגסטון                    | 3%          | 14                  |
| אונודאגה (מחוז)    | מס תפוסת חדרים של מחוז אונודאגה                       | 5%          | 29                  |
| אוטסגו (מחוז)      | מס תפוסת חדרי מלונות/מלוניות או דומיהם של מחוז אוטסגו | 4%          | 29                  |
| רנסלאר (מחוז)      | מס תפוסת חדרים  | 3%          | 13                  |
| סנקה (מחוז)        | מס תפוסת חדרים במלון או מלונית של מחוז סנקה           | 3%          | 28                  |
| שוהארי (מחוז)      | מס תפוסה של מחוז שוהארי                               | 4%          | 14                  |
| שווילר (מחוז)      | מס תפוסת חדרים במלון או מלונית של מחוז שווילר         | 4%          | 29                  |
| סנט לורנס (מחוז)   | מס תפוסת חדרים במלון או מלונית של מחוז סנט לורנס      | 3%          | 29                  |
| סאליבן (מחוז)      | מס תפוסת חדרים במלון או מלונית של מחוז סאליבן         | 5%          | 89                  |
| תומפקינס (מחוז)    | מס תפוסת חדרים במלון של מחוז תומפקינס                 | 3%          | 29                  |
| ויומינג (מחוז)     | מס תפוסת חדרי אירוח                                   | 3%          | 30                  |

## פלורידה

| שם הרשות        | סוג ההיטל                | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------|--------------------------|-------------|---------------------|
| פלורידה (מדינה) | מס שהות זמנית של פלורידה | 6%          | 182                 |
|                 | מס מכירות                | 1.5%-0.5%   | 182                 |
|                 | מיסי פיתוח תיירות        | 5%-2%       | 182                 |

## פנסילבניה

| שם הרשות          | סוג ההיטל                            | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|
| פנסילבניה (מדינה) | מס תפוסה במלונות של פנסילבניה        | 6%          | 29                  |
|                   | מס מכירה של המדינה                   | 1%          | 29                  |
| אלגני (מחוז)      | מס השכרת חדרי מלון של מחוז אלגני     | 7%          | 29                  |
| באטלר (מחוז)      | מס השכרת חדרי מלון של מחוז באטלר     | 5%          | 29                  |
| לאקאוואנה (מחוז)  | מס השכרת חדרי מלון של מחוז לאקאוואנה | 7%          | 30                  |
| ליהיי (מחוז)      | מס השכרת חדרי מלון                   | 4%          | 30                  |
| לוצרן (מחוז)      | מס השכרת חדרי מלון                   | 5%          | 29                  |
| פילדלפיה (עיר)    | מס השכרת חדרי מלון של פילדלפיה       | 8.5%        | 30                  |



## קולורדו

| שם הרשות               | סוג ההיטל                             | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|
| קולורדו (מדינה)        | מס מכירות של קולורדו                  | 2.9%        | 29                  |
|                        | מס לינה מחוזי                         | 9%-2%       | 29                  |
|                        | מס שיווק מחוזי                        | 4%-1.4%     | 29                  |
|                        | מס מכירות מקומי                       | 5%-1%       | 29                  |
| באסאלט (עיר)           | מס לינה                               | 4%          | 29                  |
| בולדר (עיר)            | מס נכסים להשכרה לטווח קצר של בולדר    | 7.5%        | 29                  |
|                        | מס מכירות של קארבונדייל               | 3.5%        | 29                  |
| קארבונדייל (עיר)       | מס לינה של קארבונדייל                 | 2%          | 29                  |
|                        | מס לינה של קולורדו ספרינגס            | 2%          | 29                  |
| קולורדו ספרינגס (עיר)  | מס מכירות של קולורדו ספרינגס          | 3.12%       | 29                  |
|                        | מס מכירות של דוראנגו                  | 3%          | 29                  |
| דוראנגו (עיר)          | מס לינה של דוראנגו                    | 2%          | 29                  |
|                        | מס מכירות של גולדן                    | 3%          | 28                  |
| גולדן (עיר)            | מס לינה                               | 3%          | 29                  |
|                        | מס מכירות                             | 3%          | 29                  |
| פאסוגה ספרינגס (עיר)   | מס לינה                               | 4.9%        | 29                  |
|                        | מס מגורים ציבורים של סטימבואט ספרינגס | 1%          | 29                  |
| סטימבואט ספרינגס (עיר) | מס מכירות של סטימבואט ספרינגס         | 4.5%        | 29                  |
|                        | מס לינה של סנואומאסוילג'              | 2.4%        | 29                  |
| סנואומאסוילג' (עיר)    | מס מכירות של סנואומאסוילג'            | 3.5%        | 29                  |

### קונטיקט

| שם הרשות        | סוג ההיטל                 | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------|---------------------------|-------------|---------------------|
| קונטיקט (מדינה) | מס תפוסת חדרים של קונטיקט | 15%         | 30                  |

### קליפורניה

| שם הרשות        | סוג ההיטל                  | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------------|----------------------------|-------------|---------------------|
| 33 ערים ומחוזות | מס תפוסה לשהות זמנית       | 14%-6%      | 30-27               |
| 3 מחוזות        | מס לשיפור תשתיות תיירותיות | 2%          | 30                  |

### קנזס

| שם הרשות     | סוג ההיטל                   | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------|-----------------------------|-------------|---------------------|
| קנזס (מדינה) | מס מבירות לקמעונאים של קנזס | 6.5%        | -                   |
|              | מס מבירות מקומי             | 7%-1%       | -                   |
|              | מס שהות זמנית לאורח         | 9%-2%       | 28                  |

### קנטקי

| שם הרשות      | סוג ההיטל                   | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|---------------|-----------------------------|-------------|---------------------|
| קנטקי (מדינה) | מס מבירות של קנטקי          | 6%          | 29                  |
|               | מס שהות זמנית לחדר של קנטקי | 1%          | 29                  |

### קרוליינה הדרומית

| שם הרשות         | סוג ההיטל                                 | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|------------------|---|-------------|---------------------|
| קרוליינה הדרומית | מס מכירות ושירותים של קרוליינה הדרומית    | 5%          | 89                  |
|                  | מס אמצעי אכסון מדינתי של קרוליינה הדרומית | 2%          | 89                  |
|                  | מיסים מקומיים                             | 8%-0.5%     | 89                  |

### רוד איילנד

| שם הרשות           | סוג ההיטל                      | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|--------------------|--------------------------------|-------------|---------------------|
| רוד איילנד (מדינה) | מס מכירות של רוד איילנד        | 7%          | 30                  |
|                    | מס מלונות מקומי של רוד איילנד  | 1%          | 30                  |
|                    | מס מלונות מדינתי של רוד איילנד | 5%          | 30                  |

### אייהבתולה של ארצות הברית

| שם הרשות  | סוג ההיטל                 | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------|---------------------------|-------------|---------------------|
| אייהבתולה | מס לחדר מלון של אייהבתולה | 12.5%       | 89                  |

### פורטוריקו

| שם הרשות  | סוג ההיטל             | גובה המיסוי | תקופת שהות מקסימלית |
|-----------|-----------------------|-------------|---------------------|
| פורטוריקו | מס חדרים של פורטוריקו | 7%          | 89                  |

# נספח ב': מאפיינים של תיירים שלנו בדירות שכורות בישראל

להלן מספר לוחות המתארים מאפייני תיירים שבחרו ללון בדירות שכורות, על פי תשובותיהם בקובץ נתוני 'סקר תיירות נכנסת' של משרד התיירות לשנת 2016:

| מגדר  | כלל המבקרים | תיירים בדירות שכורות |
|-------|-------------|----------------------|
| גברים | 45%         | 51%                  |
| נשים  | 55%         | 49%                  |

| קבוצת גיל | כלל המבקרים | תיירים בדירות שכורות |
|-----------|-------------|----------------------|
| 14-0      | 0%          | 0%                   |
| 24-15     | 9%          | 11%                  |
| 34-25     | 20%         | 37%                  |
| 44-35     | 19%         | 16%                  |
| 54-45     | 22%         | 16%                  |
| 64-55     | 18%         | 11%                  |
| +65       | 12%         | 8%                   |

| ביקור ראשון/חוזר | כלל המבקרים | תיירים בדירות שכורות |
|------------------|-------------|----------------------|
| ביקור ראשון      | 56%         | 51%                  |
| ביקור חוזר       | 44%         | 49%                  |

| סיבת הביקור המרכזית | כלל המבקרים | תיירים בדירות שכורות |
|---------------------|-------------|----------------------|
| טיול ותיור          | 23%         | 37%                  |
| נופש                | 9%          | 21%                  |
| ביקור קרובים        | 26%         | 22%                  |
| צליינות             | 23%         | 4%                   |
| עסקים               | 11%         | 5%                   |
| לימודים             | 2%          | 3%                   |
| אחר                 | 6%          | 8%                   |

| תיירים בדירות שכורות |           | כלל המבקרים |           | הוצאות (ב-\$) |
|----------------------|-----------|-------------|-----------|---------------|
| ליום                 | כלל השהות | ליום        | כלל השהות |               |
| 46.93                | 699.20    | 57.96       | 685.13    | לינה          |
| 12.41                | 184.96    | 13.61       | 160.90    | תחבורה        |
| 20.71                | 308.56    | 17.87       | 211.18    | מזון          |
| 6.18                 | 92.09     | 5.21        | 61.53     | בילויים       |
| 110.50               | 1,646.39  | 123.20      | 1,456.25  | סה"כ הוצאות   |

| שיוך דתי | כלל המבקרים | תיירים בדירות שכורות |
|----------|-------------|----------------------|
| נוצרי    | 55%         | 36%                  |
| יהודי    | 22%         | 27%                  |
| ללא שיוך | 17%         | 31%                  |
| אחר      | 6%          | 6%                   |

| ארץ מוצא    | כלל המבקרים | תיירים בדירות שכורות |
|-------------|-------------|----------------------|
| ארצות-הברית | 22%         | 22%                  |
| צרפת        | 10%         | 12%                  |
| רוסיה       | 9%          | 9%                   |
| גרמניה      | 6%          | 9%                   |
| בריטניה     | 6%          | 7%                   |
| קנדה        | 2%          | 4%                   |
| אחר         | 45%         | 37%                  |

מקור עבור כלל המבקרים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

| שביעות רצון מהיבטים שונים בשהות<br>(1 – טעון שיפור, 5 – מצוין) | כלל המבקרים | תיירים בדירות שכורות |
|--|-------------|----------------------|
| שביעות רצון כללית  | 4.32        | 4.37                 |
| אמצעי מגורים   | 3.85        | 3.89                 |
| ערך עבור הבסף ששולם  | 3.11        | 3.05                 |
| ביטחון אישי  | 4.18        | 4.35                 |
| יחס המקומיים   | 3.89        | 3.87                 |
| מסעדות   | 3.86        | 3.85                 |
| תחבורה ציבורית   | 3.81        | 4.03                 |

בשנים האחרונות חלה מהפכה בתעשיית התיירות, עם ההתפתחות המהירה של תחום הנכסים להשכרה לטווח קצר, אשר מאפשר לתיירים לשכור דירות או חדרים מתושבים מקומיים. בפועל, צמיחתה המטאורית של תופעת השכרת הנכסים לטווח קצר השפיעה על תחומים שונים באופן ישיר או בעקיפין, דוגמת ענף המלונאות, שוק השכירות, המרקם החברתי של שכונות ועוד. זאת לפני שהגופים השלטוניים השונים השכילו להתמודד עם המצב החדש מבחינה רגולטורית. מטרת מסמך זה הינה בחינה של מצב שוק דירות ההשכרה לטווח קצר בישראל ובעולם, פירוט היתרונות והחסרונות של הגידול במספר הנכסים להשכרה וסקירת מקרי בוחן מישראל ומהעולם.

-מסמך זה נכתב עבור משרד התיירות ובמימונו.

**מכון ירושלים למחקרי מדיניות**, שהוקם בשנת 1978, הוא מכון מחקר וחשיבה מוביל ומשפיע, המוציא מירושלים תורה חברתית, כלכלית ומרחבית בת קיימא.

המכון הוא הכתובת אליה פונים מעצבי מציאות לברור, קידום והגדרת סוגיות מדיניות, בישראל בכלל ובירושלים בפרט. מחקריו ופעילותו של המכון מסייעים למוסדות ולגופים לעצב וליישם מדיניות חדשנית ואפקטיבית, ומביאים את ירושלים, על מגוון מרכיביה, אל העולם ואת העולם לירושלים.

ירושלים מהווה עבור המכון מקור השראה, שדה מחקר, מעבדה ומרחב יעד להשפעה. פיתוח העיר לטובת מגוון תושביה, אוהביה ומאמיניה, חיזוק מעמדה הגלובלי ומינופה עומדים בראש סדר היום של המכון. עשייתו של המכון יוצאת מירושלים למעגלים רחבים יותר בישראל ובעולם וחוזרת אליה, על מנת לתרום לעיר ולתושביה.

**מכון ירושלים למחקרי מדיניות**

רחוב רד"ק 20, ירושלים 9218604 | טל 02-5630175 | פקס 02-5639814

דוא"ל [INFO@JERUSALEMINSITUTE.ORG](mailto:INFO@JERUSALEMINSITUTE.ORG)

[JERUSALEMINSITUTE.ORG](http://JERUSALEMINSITUTE.ORG)