

## חשיבותן של דירות אירוח לטווח קצר בישראל / ד"ר שחר שילה

אסון ה- באוקטובר, ממשיך להשפיע על היבטים רבים של תושבי מדינת ישראל. מלחמת 'חרבות ברזל', שפרצה בעקבות הטבח הנורא שהתרחש בחג שמחת תורה, גרמה לפינוי נרחב של אזרחים מצפון הארץ וממרחבי הנגב המערבי. פינוי אוכלוסייה נרחב זה, יצר צרכים חדשים שהובילו בין השאר, לקיומו של מחקר מקיף ומשמעותי לבחינת תפקידן ומעמדם של דירות אירוח לטווח קצר בישראל. עורכי המחקר, פרופסור יעל רם וד"ר שחר שילה, מהחוג ללימודי תיירות במכללה האקדמית אשקלון, מיפו את הרגולציה הבינלאומית בסוגיות אירוח לטווח קצר, ובחנו את הצרכים המיוחדים למדינת ישראל, על רקע צורכי הביטחון ועל רקע אופיו התנדודתי של ענף התיירות המקומי. המחקר המקיף, בחן את המדיניות והרגולציה בסוגיות האירוח לטווח קצר, במדינות ובעיקר בערים רבות בכל העולם. לצד זאת, בחנו עורכי המחקר את מגמות התיירות הבינלאומיות, ובייחוד את הצורך באירוח תיירים לטווח קצר בגין תופעת תיירות-היתר (Over Tourism), ההולכת ומתגברת מחדש בכל העולם בשנה הנוכחית.

תופעת האירוח לטווח קצר, המוכרת לציבור בעיקר תחת השם הנפוץ Airbnb, על שם הפלטפורמה המצליחה, מאפיינת יעדי תיירות אורבניים מבוקשים בעולם, בהם קיים חוסר בחדרי מלון. ככל שגדל הביקוש התיירותי לבקר בעיר מסויימת, וככל שחסרים בה חדרי מלון, כך צפויים יותר ויותר בעלי דירות ונכסים בעיר, להשכיר את הדירות שלהם לתיירים ואזרחים לטווח קצר. בישראל קיימים כמה עשרות אלפי נכסים שכאלה בפריסה ארצית, ואלה מוצעים לציבור התיירים במודל ההשכרה לטווח קצר, אך פעילות זו אינה מוסדרת בחוק ואינה מאורגנת באופן מרכזי. רגולציה וארגון מרכזי לתחום זה, בהחלט נדרשים בישראל, בגין הצרכים הביטחוניים המיוחדים ובגין שוק התיירות התנדודתי המאפיין את ישראל.

יש לזכור כי במצבי חירום, התיירים נוטים לעזוב את ישראל באופן מיידי, וכך מתפנה התשתית התיירותית של האירוח לטווח קצר לטובת צורכי הבטחון האזרחיים. ענף התיירות כולל תשתיות רבות ומגוונות, המתאימות לסיוע לקהילות מפונות, שכן לצד יכולת האכסון וצוותי עבודה המיומנים באירוח, מציע ענף התיירות גם תשתיות של תחבורה, הסעדה, הסברה ותוכן וכיו"ב. במהלך המלחמה הנוכחית, ניתן היה לראות את חשיבותם הרבה של מתנדבים רבים מענף התיירות, שעזבו הכל ומיהרו להושיט עזרה בכל תחום נדרש לרבות, הסעות חיילים, הסעדה, אכסון, הדרכה והסברה של מורי דרך ועוד שירותים שונים.

בשנים האחרונות, התעצמה מאד ברחבי העולם תופעת ההשכרה לטווחים קצרים במוקדי תיירות מבוקשים, כשיזמים מקצועיים זיהו את המחסור באכסון תיירותי, ורכשו דירות ובתים להשקעה, על מנת להשכירם לתיירים על גבי פלטפורמות מקוונות דוגמה Airbnb, VRBO ודומותיהן. העשור האחרון הביא לחיינו ביתר שאת שתי תופעות משמעותיות, הקשורות באופן הדוק לנושא ההשכרה לטווח קצר:

1. טיסות-חסך (Low Cost Flights), אשר העצימו מאד את התנועה התיירותית ברחבי העולם, וביתר שאת מאז שנת 2014.

2. תיירות-יתר (Over Tourism). מושג זה נזכר לראשונה בספרות המקצועית בשנת 2016, ומאז ואילך זוכה לתשומת לב רבה, כשיעדים רבים בעולם "פקוקים" מהמוני תיירים, והתושבים המקומיים נפגעים וזועמים על דחיקתם החוצה לטובת תיירות ממוסחרת.

בחודש מאי האחרון, סיים האיחוד האירופי מהלך חקיקה חדשה ועדכנית, שתפקידה להתמודד עם סוגיות ההשכרה לטווח קצר, המעיקה על ערי תיירות מבוקשות בכל רחבי אירופה. חקיקה זו תאפשר את המשך הפעילות בתחום תוך יצירת מנגנון של איזונים ובלמים מקומיים. עורכי המחקר ממליצים למדינת ישראל לאמץ בהקדם את החקיקה האירופית החדשה בנושא זה, אשר תאפשר מענה נדרש וחיוני, לסוגיות מטרידות רבות, שמייצרת התופעה בערי התיירות בישראל, ובעיקר בתל אביב, ירושלים, חיפה ואילת.

אך לצד הרגולציה הנדרשת, נדרש לישראל גורם ארגוני, אשר יהווה כתובת ומוקד לריכוז כל המידע, ההזמנות והסטנדרטיזציה עבור כלל דירות האירוח בישראל. גוף ארגוני שכזה, ייתן מענה לצורכי הביטחון הייחודיים של ישראל, ויאפשר גמישות תפעולית מיטבית בעת חירום, בה נדרש לפנות אוכלוסייה באופן מיידי מאזורי סכנה. אמנם בעת הזו, כולנו עסוקים במלחמה הקשה, אך חובה עלינו לזכור כי הפתרון המוצע, ייתן מענה לאיומים נוספים, ולסכנות העלולות להתרגש על מדינת ישראל בכל רגע, כגון: רעידות אדמה קשות, צונאמי, משבר סייבר, משברים טכנולוגיים ומשברים בריאותיים. הגמישות התפעולית שמציעות דירות האירוח לטווח קצר, לצד התאמתן המיטבית לפינוי אוכלוסייה של משפחות, הופכות אותן למשאב בטחוני חיוני בעת חירום.

המחקר ממליץ למשרד התיירות ולמשרד הבטחון, להפקיד את משימת ריכוז דירות האירוח לטווח קצר בידי ארגון ייצוגי מרכזי, אשר ינהל את המשאב הזה באופן מקצועי, ויאפשר גמישות תפעולית והתאמה לעיתות שגרה, כמו גם לעיתות חירום.

ד"ר שחר שילה הינו ראש החוג ללימודי תיירות במכללה האקדמית אשקלון, יועץ ומתכנן תיירות, המלווה משרדי ממשלה, רשויות וגורים עסקיים בתחומי תכנון ושיווק תיירות.