22 במרץ 2026
ד' בניסן התשפ"ו

הצוות הבין-משרדי לבחינת מדיניות רגולציה על השכרת דירות מגורים לטווח קצר

קול קורא להתייחסות הציבור: בחינת מדיניות ואסדרת שוק השכרת דירות מגורים לטווח קצר (Short Term Rental)

1. רקע ותמונת מצב

בעשורים האחרונים התפתחה בתעשיית התיירות העולמית תופעה של השכרת דירות מגורים לטווח קצר, לרוב לצרכי נופש כחלופה לשהייה בבתי מלון (להלן - השכרה לטווח קצר), לרוב באמצעות פלטפורמות כמו AirBNB ו-Booking.
שכירות קצרת טווח היא פעילות כלכלית מתפתחת המהווה חלק מהכלכלה השיתופית ומשוק הלינה והדיור. פעילות זו מאפשרת ניצול גמיש של נכסי מגורים קיימים, יצירת מקור הכנסה נוסף לבעלי נכסים והרחבת מגוון אפשרויות הלינה והאירוח. בנוסף, שכירות לטווח קצר עשויה לתרום לפעילות הכלכלית המקומית באמצעות הגדלת היקף הצריכה והשירותים הנלווים באזור שבו מתקיימת הפעילות.

עם זאת, התרחבות הפעילות מעלה גם שאלות מדיניות שונות. בין היתר הועלו בעולם טענות כי השכרת דירות מגורים לטווח קצר בהיקפים משמעותיים עלולה להשפיע על שוק הדיור המקומי, למשל באמצעות צמצום היצע הדירות להשכרה ארוכת טווח והשפעה אפשרית על מחירי שכירות ומכירה. לצד זאת, דווח גם על השפעות על סביבת המגורים, לרבות מטרדים שונים כגון רעש, תחלופה גבוהה של אורחים, עומס שימושים בבניינים ובמרחב המשותף ונושאים נוספים הקשורים לניהול סביבת מגורים. בנוסף, פעילות זו מעוררת שאלות משפטיות הנוגעות לייעוד השימוש בקרקע ולשאלה האם שימוש בדירות למטרות השכרה לטווח קצר עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע למגורים או שמא מדובר בפעילות בעלת מאפיינים מסחריים.

2. עבודת הצוות הבין-משרדי ומטרת הפנייה

- ביום 15.02.2026 הוקם צוות בין-משרדי (להלן "הוועדה") בראשות מנכ"ל משרד התיירות ובהשתתפות נציגים ממשרדי המשפטים, מינהל התכנון, רשות המיסים ורשות האסדרה.
- מטרת הוועדה היא לבחון את תופעת השכרת דירות מגורים לטווח קצר בישראל, לבחון את הצורך בהתערבות ממשלתית, לבחון חלופות מדיניות שונות המאזנות בין האינטרסים השונים ולהגיש את המלצותיה.
- כחלק מתהליך העבודה של הוועדה, מפורסם בזאת קול קורא המזמין את הציבור להגיש התייחסויות ומידע בנוגע לסוגיות שונות העולות מתופעת השכרת דירות מגורים לטווח קצר. פנייה זו נועדה לאפשר קבלת תמונת מצב רחבה ככל האפשר, לשמוע עמדות וניסיון מהשטח ולאסוף מידע ונתונים שיסייעו לוועדה בגיבוש המלצותיה.
- **הוועדה מזמינה את הציבור הרחב, בעלי דירות להשכרה לטווח קצר, מלונאים, נציגי רשויות מקומיות, אקדמיה וחוקרים, גורמי תכנון וארגוני מגזר שלישי להעביר התייחסויות כתובות כפי שיפורט להלן.**

3. הוועדה מזמינה את הציבור להעביר התייחסות לכלל הסוגיות שעל הפרק ובפרט לסוגיות שלהלן (ניתן להתייחס לחלקן או לכולן):

3.1. השפעה על סביבת המגורים

- מהן ההשפעות הישירות והעקיפות של דירות להשכרה לטווח קצר על איכות החיים בסביבת המגורים?
- האם השכרת דירות מגורים לתקופות קצרות (מספר ימים) עולה בקנה אחד עם דיני התכנון והבניה?

3.2. השפעה על שוק הדיור

- כיצד משפיעה השכרת דירות לטווח קצר על מחירי והיצע הדירות ושוק השכירות לטווח ארוך?

3.3. התחרות בענף האירוח והתיירות:

- מהן ההשפעות האפשריות על שוק התיירות?
- מהן ההשפעות על היצע שירותי הלינה הקיימים?
- מהן ההשפעות על מבנה התחרות בשוק התיירות?

3.4. מיסוי, שקיפות ודיווח

- מהן ההשפעות הצפויות (ככל שישנן) על מצאי הנכסים להשכרה לטווח קצר אם תוטל חובת רישום של הנכסים וחובת דיווח על השכרות בפועל.

3.5. סוגיות נוספות ונתונים עדכניים

- נודה לקבלת מידע ונתונים לגבי הסוגיות לעיל במסגרת התייחסותכם. לרבות נתונים אודות מצאי עדכני של נכסים להשכרה לטווח קצר בישראל בכלל ובמוקדי הביקוש העיקריים (כגון תל אביב, ירושלים, אילת) בפרט, נתוני מספרי הלינות, מחירים וכל נתון אחר שרלבנטי לנושא.
- הנכם מוזמנים להעביר את התייחסותכם על כל סוגיה נוספת הקשורה בנושא אשר לא צוינה לעיל.

4. אופן הגשת ההתייחסות

- **פורמט והיקף**: ההצעה תוגש בקובץ Word או PDF. אנו מבקשים שהיקף ההתייחסות לא יעלה על ארבעה עמודים. על ההתייחסות לכלול תיאור כללי של הגורם המתייחס, ציון שמו, תפקידו ופרטי התקשרות.

- מומלץ מאוד לבסס את העמדות על מחקרים/נתונים בנושא ולציין ואף לצרף את המקורות.

- **הצגה בעל-פה**: הוועדה צפויה לקיים מפגשי היוועצות עם הציבור (להלן "המפגשים"). מגיש ההתייחסות יציין בהתייחסותו באופן מפורש אם הוא מעוניין להציג את עמדתו בפני הצוות במסגרת המפגשים. הוועדה שומרת לעצמה את הזכות לזמן משתתפים למפגשים לפי שיקול דעתה. המעוניינים להשתתף במפגשים מתבקשים לעדכן את הוועדה עד ליום 9/4/2026 באמצעות פנייה למייל str@tourism.gov.il. המפגשים צפויים להתקיים בשבוע שיחול בין ה-12/4-16/4. הודעה על זמן ומקום המפגשים תשלח למוזמנים.

- **מועד וכתובת**: את ההתייחסויות יש לשלוח לכתובת הדוא"ל: str@tourism.gov.il. המועד האחרון להגשת התייחסות: 23/4/2026.