

תקציר

✓ השוק הפרטי של הדיור המוגן מכיל כ-15,000 יחידות דיור, מרביתן באזור תל אביב והמרכז. מתוך אלו, 11 החברות הגדולות בענף מחזיקות בכ-70%. בשנים 2019-2021 חלה האטה משמעותית בקצב הגידול של היצע יחידות הדיור המוגן. אולם, במבט קדימה, ישנן מאות רבות של יחידות דיור מוגן המצויות בשלבי בנייה שונים וצפויות להתאכלס בשנים הקרובות. בחינה של התוספת הצפויה להיצע לפי יישובים מעלה כי במרבית היישובים ישנו פוטנציאל גבוה לספיגת ההיצע, זאת, למעט מודיעין וגבעתיים, בהם ההיצע צפוי להיות גבוה ביחס לאוכלוסיית היעד.

✓ החשש שנוצר בתחילת המגיפה, כי הקורונה תוביל לחולשה בשוק הדיור, ותעיב גם על היכולת של דיירים חדשים לממש את דירתם לטובת מעבר לבית דיור מוגן, התבדה. אך גורמים אחרים כגון הסגרים, השמירה על בריאות הדיירים, והחשש מהמגפה הובילו לירידה בכניסה של דיירים חדשים למגוון בתי דיור מוגן. בשל כך, שיעורי התפוסה במרבית החברות הציבוריות נשחקו וכך גם מחירי נכסיהן. ירידה ממושכת בשיעור התפוסה עלולה להוביל לכין היתר קשיי נזילות.

✓ העלייה בתוחלת החיים וקצב הגידול הגבוה של אוכלוסיית בני ה-65+ צפויים לתמוך בביקוש לדיור מוגן בשנים הקרובות. חישוב פשטני, המתבסס על תחזיות דמוגרפיות, מעלה כי בשנים 2020-2030 עשוי הביקוש הכולל לגדול ב-5,200 נפש, שמשמעותו צורך בסדר גודל דומה של יחידות דיור נוספות.

החטיבה לשוקי הון < אגף כלכלה

גילי בן אברהם

Gili.Benavraham@BankLeumi.co.il



דיור מוגן

ינואר 2022

רקע

הדיור המוגן מהווה חלופה נוחה ואיכותית למגורים עבור אוכלוסיית בני ה-65+, השונה בתכלית מאופציית המגורים בבתי אבות. פער האיכויות בין שני הפתרונות הללו מתבטא, בין היתר, במידת חופשיותו ועצמאותו של הדייר, במגורים ביחידות מרווחות וללא שותפים, בשירותים הנלווים למגורים ובחיי החברה. בדרך כלל בתי הדיור המוגן מופעלים באמצעות ידיים פרטיות ואילו בתי האבות מצויים בבעלות ציבורית.

בשל כך, ברור כי פער זה מתבטא גם בשונות בין מחירי השירותים הללו, כך ששירותי הדיור המוגן נחשבים יקרים ופונים לפלח האוכלוסייה המבוסס והאמיד יותר, ואילו אל בתי האבות פונה אוכלוסייה בעלת הכנסות נמוכות יחסית, לרוב בלית ברירה, כאשר בדרך כלל העלות בבתי האבות מסובסדת. השירותים הנלווים למגורים במתחמי הדיור המוגן נחלקים לשירותים בסיסיים ולשירותים בתוספת תשלום, והם כוללים, בין היתר: אירועי תרבות, חוגים, פעילויות ספורט, בריכה, ספא, אבטחה, ניקיון ופיקוח רפואי.

מדובר בשוק קטן יחסית, שכן מרבית בני ה-65+ בוחרים להיוותר בבתיהם הפרטיים. כך, לפי נתוני מפקד אוכלוסיית דיור משותף ומוסדות של הלמ"ס¹, בשנת 2020 התגוררו כ-34,200 דיירים בכ-333 מוסדות של בתי אבות ובתי דיור מוגן, כלומר מוסדות פרטיים ושאינם פרטיים. היקף זה שווה ערך לכ-3.5% מבני ה-65+ בישראל בשנה זו, ונמוך בכ-600 דיירים מהיקף הדיירים שנרשמו במוסדות מסוג זה בשנת 2018 (ראה/י לוח 1). בהמשך לכך, לפי משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, כ-15,000 דיירים התגוררו במיזמי דיור מוגן פרטיים בשנת 2018, כלומר כ-43% מסך הדיירים שהתגוררו בבתי אבות ודיור מוגן, וכ-1.5% מבני ה-65+ באותה השנה. בסקירה זו נתמקד בפלח השוק של הדיור המוגן המצוי בידיים פרטיות.

לוח 1- היקף הדיירים המתגוררים במוסדות דיור מוגן

מקור	2020	2018	הערות
למ"ס	333	334	בתי דיור מוגן ובתי אבות
	34204	34850	דיירים
משרד העבודה והרווחה	95	95	מוסדות
	-	15049	דיירים

קצב הגידול של היצע יחידות הדיור הואט בתקופה האחרונה; מרבית הפרויקטים הגדולים המצויים בבנייה נמנים על אזורים עם פוטנציאל גבוה לספיגת ההיצע

להערכתנו², בתום שנת 2021 מנה מלאי יחידות הדיור בתחום הדיור המוגן הפרטי כ-15,344 יחידות. היקף זה, משקף להיצע היחידות בענף, קצב גידול שנתי של כ-1% בשנים 2021-2019, הנמוך משמעותית ביחס לקצב הגידול השנתי שנרשם בשנים 2018-2013, ועמד על כ-3.5% הפריסה הגיאוגרפית של יחידות הדיור אינה שוויונית, כאשר כשני שלישים מהן מרוכזות במחוז תל אביב והמרכז.

החלק המרכזי של יחידות הדיור המוגן הפרטי מוחזק על ידי החברות הגדולות בענף, אשר לרוב מפעילות רשתות ומחזיקות במתחמים שונים במגוון ערים. היקף יחידות הדיור המוגן המצוי בבעלות

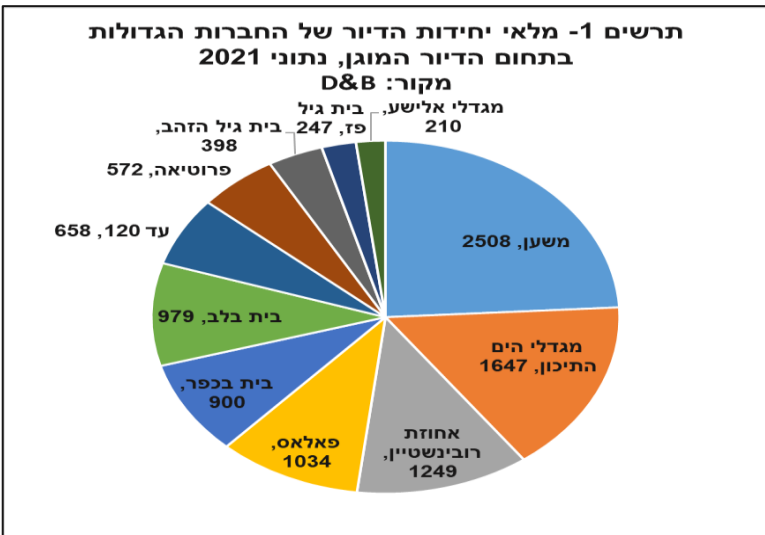
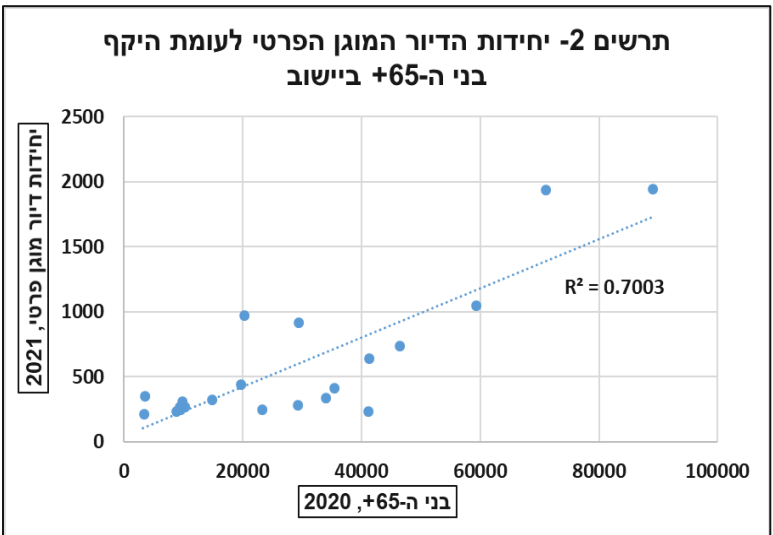
¹ מפקד שמטרתו לאמוד את היקף האזרחים שגרים במוסדות, כלומר מתגוררים מעל 3 חודשים ביחידה מנהלית המספקת שירותי לינה ומזון לחמישה דיירים לפחות. מטרת המפקד לסייע בהערכת היקף משקי הבית.

² הערכה זו מתבססת על מלאי יחידות הדיור בשנת 2018 לפי נתוני משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בתוספת בתי הדיור המוגן שנפתחו מאז.

³ בהתבסס על הערכתנו למלאי בשנת 2021, ועל היקף המלאי הידוע בשנים 2013 ו-2018 לפי מכון מאירס- ג'וינט-ברוקדייל, השנתון הסטטיסטי, בני 65+ בישראל, 2018 ו-2020

חברות אלו שווה ערך לכ-68% מהמלאי הקיים, כאשר על הגדולות שבהן נמנות "משען", "מגדלי הים התיכון", "אחוזת רובינשטיין" ו"פאלאס", המפעילות כל אחת מעל אלף יחידות דיור (ראה/י תרשים 1).

מיקומם של בתי הדיור המוגן נקבע על רקע היקפה של אוכלוסיית היעד הפוטנציאלית, קרי בני ה-65+, ומצבם הסוציו-אקונומי. כלומר, ככל שביישוב מסוים מתגוררים יותר בני 65+ וגם הכנסתם גבוהה מהמוצע, כך סביר שימצאו יותר יחידות דיור מוגן פרטי. כפי שניתן לראות בתרשים מס' 2, המציג את כל היישובים המונים מעל 20,000 תושבים ובהם יחידות דיור מוגן פרטי (סה"כ 21 יישובים), היקף יחידות הדיור המוגן הפרטי עולה ככל שהיקף בני ה-65+ ביישוב גדול יותר.



תחום הדיור המוגן הוסיף לרכז עניין בשנים האחרונות, לאחר שבאמצע העשור שעבר נכנסו אל התחום שחקניות חדשות שפעילותן המרכזית לא הייתה בתחום הדיור לבני ה-65+, דוגמת חברת הנדל"ן המניב "עזריאלי" וחברת הביטוח "הפניקס". לאחרונה, מגמה זו נמשכה עת רכשה חברת הבנייה "שפיר" את השליטה בחברת הדיור המוגן "עד 120", וגם חברת הנדל"ן "האחים חג'ג' הודיעה לבורסה כי בכוונתה לאתר קרקעות לטובת תחילת פעילות בתחום הדיור המוגן. בנוסף, שחקנית מרכזית בענף, "בית בכפר" הופכת בימים אלו לציבורית. סביר כי תמריץ מרכזי לכניסתן להשקעה בשוק זה, הוא הגידול הצפוי בביקוש לטווח בינוני-ארוך עקב הזדקנות האוכלוסייה, כך שמשקל בני ה-65+ באוכלוסייה יגדל (ניתוח של היבט זה-ראה/י בהמשך הסקירה).

לפי הפרסומים של החברות הגדולות בענף הדיור המוגן, ישנם פרויקטים רבים בצנרת התכנון והבנייה, העתידים להתממש ולהגדיל את ההיצע בענף בשנים הקרובות. כך, בשלב הבנייה, ישנן כ-1,730 יחידות דיור מוגן פרטי בשלבים שונים של בנייה, היקף השווה ערך לכ-11% מההיצע הקיים של יחידות הדיור המוגן הפרטי. יחידות אלו נבנות בראשון לציון, חולון, גבעתיים, רחובות ומודיעין (ראה/י לוח 2). נוסף על אלו ישנם פרויקטים רבים ברחבי הארץ המצויים בשלבים שונים של תכנון (ורכישת קרקעות, הוצאות היתרים וכדומה).

כפי שניתן לראות בלוח 2, לחצי ההיצע בכל יישוב, כמשתקף מהיצע יחידות הדיור ביחס לאוכלוסיית היעד, משתנים מהאחד למשנהו. הערכה זו מתבססת על ההנחה המקובלת בענף, על פיה, דיירי הדיור המוגן בדרך כלל נוטים לבחור את מיקום המוסד בו יתגוררו בעיר בה התגוררו לפני המעבר, מתוך כוונה לשמור על הסביבה המוכרת להם ועל הקרבה לבני המשפחה והמכרים. כך, אם נתעלם מההיצע הגבוה יחסית הקיים במושבים ובמועצות המקומיות- שורש, תל יצחק, להבים וגני תקווה, אשר סביר להניח פונים לקהל יעד מיישובים סמוכים, ההיצע בערים המרכזיות נע בין 1%-4.9% מסך בני ה-65+ בעיר, כאשר הממוצע עומד על 2.3%.

על רקע זה, ניתן להעריך כי התוספת להיצע המצויה בבנייה בערים- ראשון לציון, חולון ורחובות, לא צפויה ליצור לחצי היצע משמעותיים, וכי פוטנציאל הספיגה של ההיצע בערים אלו גבוה יחסית, שכן תוספת זו מגדילה את ההיצע הקיים לכדי הרמה הממוצעת בערים המרכזיות בישראל או אף נמוך מכך. אך מאידך, התוספת המוערכת להיצע במודיעין ובגבעתיים צפויה להגדיל משמעותית את

היצע יחידות הדיור בערים אלו, עד לכדי כ-6% מבני ה-65+ במודיעין ולכ-7% מבני ה-65+ בגבעתיים, הרבה מעבר לרמה הגבוהה ביותר המצויה כיום בקרב הערים המרכזיות בישראל. המשמעות של גידול ניכר בהיצע יחידות הדיור המוגן בערים אלו, היא כי פוטנציאל הספיגה של ההיצע בערים אלו הינו נמוך יותר. כלומר, ייתכן כי יורגשו קשיים באכלוס המוסדות החדשים בערים אלו או לחלופין תחול ירידה בתפוסה של המוסדות הישנים הקיימים בערים אלו, ובמקביל שחיקה של דמי השכירות הנגבים מהדיירים, על רקע התגברות התחרות בין המוסדות בערים אלו.

לוח 2- יחידות הדיור המוגן הפרטי ביישובים מרכזיים, מלאי קיים			
ויחידות בבנייה			
	יחידות דיור	יחידות דיור	היצע ב-21' ביחס לבני ה-65+
	בשנת 2021	בהליך בנייה	
ירושלים	1944		2.2%
תל אביב-יפו	1938		2.7%
חיפה	1044		1.8%
כפר סבא	968		4.9%
רמת גן	916		3.1%
ראשון לציון	738	515	1.6%
פתח תקווה	637		1.6%
הרצלייה	436		2.2%
חולון	412	480	1.2%
גני תקווה	349		10.6%
באר שבע	335		1.0%
רעננה	324		2.2%
קריית מוצקין	307		3.2%
מושב שורש	305		52.8%
תל יצחק	300		66.7%
גבעתיים	264	400	2.6%
רחובות	244	250	1.1%
להבים	240	110	22.5%
מודיעין-מכבים-רעות	231	250	2.7%

החשש שהאטה בהיקף העסקאות בשוק הנדל"ן למגורים תעיב על הביקוש לדיור מוגן התבדה, אולם השלכות המגיפה הורגשו היטב במדדי הפעילות

בפרוץ מגפת הקורונה, כאשר מידת אי הוודאות התגברה משמעותית, נוצר חשש בענף כי האטה בשוק הדיור בעטייה של המגיפה, שתתבטא בירידה בהיקף העסקאות ובמחירי המכירה, תגרום לירידה בביקוש לדיור מוגן. חשש זה נבע מהעובדה שדיירים רבים העוברים לגור בבתי הדיור המוגן מתבססים על ההכנסות ממכירת בתיהם או מהשכרתם לטובת תשלום הפיקדון בכניסה לבית הדיור המוגן או לטובת תשלום על דמי האחזקה החודשיים. לפיכך, מובן כי האטה בשוק הדיור עשויה להקשות על כניסה של דיירים חדשים לבתי הדיור המוגן עקב הקושי למכור את הדירה או להשכיר את הדירה. אולם, כפי שהתברר בחלוף הימים, החולשה שהורגשה בשוק הדיור הייתה קיצרת טווח ונמשכה בעיקר לאורך חודשי הסגר הראשון, לאחריו, היקף העסקאות עלה משמעותית וכך גם מחירי הדיור.

יחד עם זאת, למרות שמאפייני שוק הדיור תמכו ביכולת של דיירים חדשים להיקלט בבתי הדיור המוגן, מאז פרוץ מגפת הקורונה חלה ירידה בכניסה של דיירים חדשים לבתי הדיור המוגן, שהורגשה במגוון חברות. ירידה זו התקיימה נוכח שני גורמים מרכזיים: ראשית, במהלך הסגרים השונים וגם בתקופות שהתאפיינו בתחלואה גבוהה, נסגרו בתי הדיור המוגן לאורחים מבחוץ, מתוך רצון לשמור על בריאות הדיירים המצויים בבתיים השונים. על רקע זה לא נערכו מפגשי היכרות לדיירים חדשים והשיווק

לדיירים חדשים נעצר. שנית, סביר להניח כי מאפייני המגיפה והסיכון הגלום בהתקהלויות הובילו לדחייה של ביקושים מצד דיירים חדשים לתקופה רגועה יותר, נוכח החשש להידבק ולחלות.

כפי שניתן לראות בתרשים מס' 3, במהלך שנת 2020 חלה ירידה בשיעורי התפוסה בקרב כל החברות הציבוריות בתחום הדיור המוגן⁴. בהמשך לכך, במהלך שלושת הרבעים הראשונים של שנת 2021, השחיקה בשיעורי התפוסה נמשכה בחברות בית הזהב ובית בכפר, לעומת זאת, במגדלי הים בתיכון חלה עלייה קלה בשיעור התפוסה, אולם הוא עודנו נמוך בהשוואה לשנת 2019. חברת פאלאס (מבית עזריאלי) הינה היחידה שהצליחה לשקם את שיעור התפוסה במהלך שנת 2021.

הירידה בשיעור התפוסה בכתי הדיור המוגן משקפת סיכון משמעותי לנזילות של החברות בענף בשל מודל התשלום הנהוג בענף. שלוש שיטות תמחור נהוגות בענף, כאשר המשותף לכולן הוא דמי התשלום החודשיים הנגבים בעבור השירותים הבסיסיים, כאמור לעיל, ניקיון, אבטחה, טיפול רפואי וכו'. השיטות נבדלות זו מזו בסכום הנגבה מן הדיירים בעבור המגורים (מעין דמי שכירות).

השיטה הנפוצה ביותר לתשלום עבור המגורים בקרב חברות הדיור המוגן הינה מסלול הפיקדון. במסגרת שיטה זו הדייר משלם סכום המשקף את מחיר יחידת הדיור בה יתגורר. הפיקדון נשחק במהלך תקופה בת 10-15 שנים לערך, בשיעור שנתי קבוע של כ-3%-4% מן הסכום המקורי. הסכום הנותר לאחר תקופת השחיקה מועבר לדייר או לבני משפחתו בעת עזיבת הדייר את הדיור המוגן, ובצמוד למדד המחירים לצרכן.

למעשה, תשלום הפיקדון משמש מקור מרכזי לתזרים מזומנים עבור החברות בתחום. בכל שנה כאשר מתבצעת תחלופת דיירים, קרי עזיבת דיירים בעקבות פטירה וכניסת דיירים חדשים במקומם, משולמים לדיירים העוזבים סכומי הפיקדון בניכוי סכום השחיקה ובהצמדה למדד ואילו הדיירים החדשים משלמים דמי פיקדון מלאים. דמי הפיקדון של הדיירים הנכנסים לרוב הינם גבוהים יותר בהשוואה לדמי הפיקדון ששילם הדייר שעזב בכניסתו ליחידת הדיור בשל עלייה בערך הנדל"ן. לפיכך, ההפרש בין השניים מהווה מקור מזומנים מהותי עבור החברות.

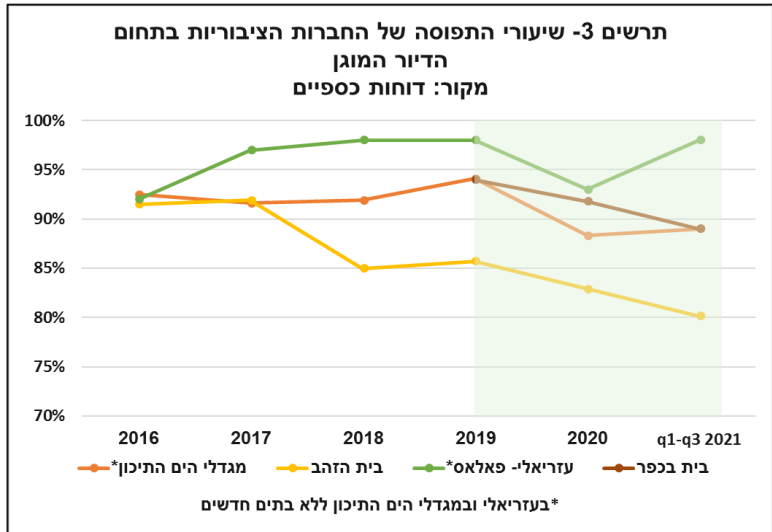
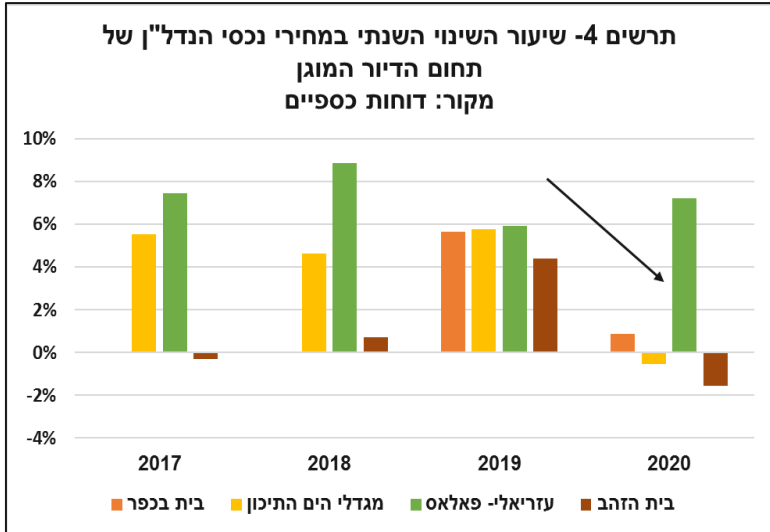
שתי השיטות הנוספות מתאימות לדיירים שאין באפשרותם, או לחלופין, אינם מעוניינים לשלם פיקדון גבוה. בראשונה, משלמים השוכרים דמי שכירות חודשיים גבוהים מאוד מלבד דמי האחזקה החודשיים וללא תשלום פיקדון. ובשיטה השנייה משלמים השוכרים דמי כניסה השווים לכמחצית מגובה הפיקדון, אשר ישחקו מדי שנה בשיעור שחיקה הגבוה מזה הנגבה בשיטת הפיקדון ובמהירות גבוהה יותר עד לכדי שחיקה מלאה.

לאור האמור לעיל, השימוש בשיטת הפיקדון עשוי להקשות משמעותית על החברות בענף שעה שהיקף הדיירים הנכנסים יורד, משום שהתזרים הנכנס מהפיקדונות החדשים יורד בעוד שהתזרים היוצא עבור החזרת הפיקדונות לאחר השחיקה לדיירים העוזבים או ליורשי הדיירים נותר כרגיל. לפיכך, חברות שסיבלו מירידה בהיקף הפיקדונות של דיירים חדשים, ולא ישכילו לגייס כספים ממקורות אחרים (שוק ההון/ החוב, אשראי אחר וכד'), עלולות להיקלע למצוקת נזילות, במבט קדימה, ככל שהקושי לשווק את בתי הדיור המוגן לדיירים חדשים יימשך ו/או החשש מהקורונה יוסיף להרחיק דיירים פוטנציאליים ממעבר לבתי הדיור המוגן, הסיכון לנזילות של החברות בענף יתגבר.

יצוין כי מלבד השפעתה השלילית של הקורונה על שיעור התפוסה ועל תזרים המזומנים של החברות בענף, היא גם העיבה על מחירי הנכסים שברשותם. אמנם בישראל אין גורם רשמי המפרסם מדדי מחירים של נכסי נדל"ן מניב, אולם משימוש בפרקטיקה מקובלת לבחינת השינויים במחירי הנכסים⁵ עולה כי בשנת 2020 נרשמה ירידה במחירי הנכסים של מרבית החברות הציבוריות (ראה/י תרשים 4), זאת לאחר שבשנת 2019 נרשמה עליית מחירים רוחבית ומשמעותית.

⁴ בחינה זו אינה כוללת בתים חדשים שנפתחו לאחרונה על ידי החברות עזריאלי ומגדלי הים התיכון, שכן האכלוס של בתים חדשים אורך מספר שנים, והכללתם עשויה להטות כלפי מטה את שיעור התפוסה.

⁵ חישוב רווחי/הפסדי השיעור של הנכסים המניבים ביחס לשוויים ההוגן בתחילת השנה. ראה/י גם בדו"ח היציבות הפיננסית של בנק ישראל, המחצית הראשונה של 2021, עמוד 22.



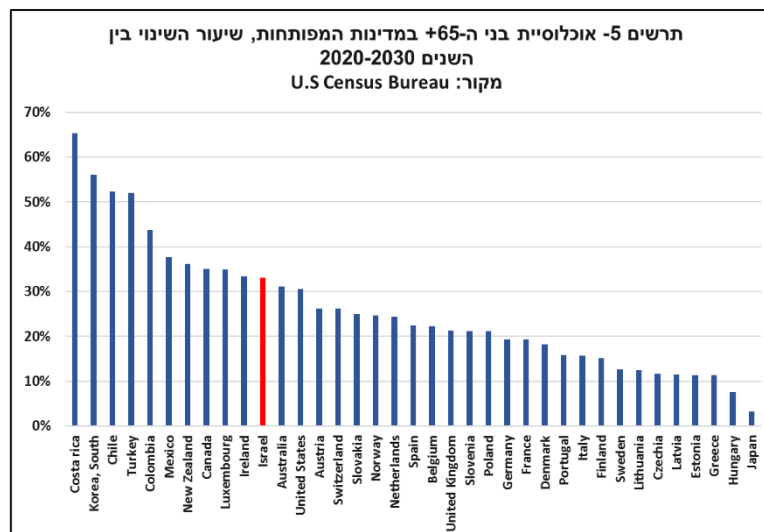
בטווח הזמן הבינוני, ובפרט אם וכאשר מגפת הקורונה תיפסק, ועמה השלכותיה על המצב הבריאותי, גורמים כגון התארכות תוחלת החיים בישראל, העלייה ברמת החיים, והגידול הצפוי בהיקפם של בני ה-65+, תומכים בביקוש לפתרונות דיור מוגן.

העלייה בתוחלת החיים בישראל, שהינה תולדה של, בין היתר, מערכת בריאות מתקדמת לצד עלייה ברמת החיים, המתבטאת בעלייה ביכולת לרכוש שירותים רפואיים מתקדמים, מזון בריא וסיגול אורח חיים בריא תוך הימנעות ממזיקים ושמירה על פעילות גופנית, עומדים בבסיסו של הגידול בהיקף בני ה-65+ בשנים האחרונות, וצפויים לפעול כך גם בעתיד.

כך, לפי הלמ"ס, בעשור שחלף גדלה אוכלוסיית בני ה-65+ בישראל בכ-48%, זאת לעומת גידול של כ-22% באוכלוסייה זו במהלך העשור הקודם. כמו כן, תוחלת החיים של זכרים בלידה עלתה מ-76.1 בשנים 1995-1999 לכ-80.8 בשנים 2016-2020, ושל נקבות עלתה מ-80 ל-84.6 באותן השנים. ובאותה המידה, תוחלת החיים של זכרים בגיל 65 עלתה מ-16.4 ל-19.5, ושל נקבות מ-18.5 ל-21.9, באותה התקופה.

במבט קדימה, לפי הערכת הלמ"ס (החלופה הבינונית מבין שלוש חלופות- גבוהה, בינונית ונמוכה), היקף אוכלוסיית בני ה-65+ צפוי לגדול בכ-31% עד סוף העשור הנוכחי (2030 ביחס ל-2020). הערכה זו, דומה להערכה שניפקה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ארה"ב, אשר חוזה את הגידול באוכלוסייה ברחבי רוב מדינות העולם, והצביעה על גידול של כ-33% באוכלוסיית בני ה-65+ בישראל באותן השנים. לפי לשכת הסטטיסטיקה של ארה"ב, נראה כי התחזית לגידול אוכלוסיית בני ה-65+ בישראל עד סוף העשור הנוכחי גבוהה יחסית בהשוואה בינלאומית, כאשר חציון המדינות המפותחות עומד על כ-22.4% (ראה/י תרשים 5).

תחת ההנחה שתחזית הלמ"ס המתוארת מעלה תתממש, הרי שמדובר בגידול של כ-349 אלף נפשות בקרב בני ה-65+ בין השנים 2020-2030. לפיכך, בחישוב פשטני, המניח כי שיעור בני ה-65+ המתגוררים במסודות דיור מוגן מתוך סך בני ה-65+ יישאר ברמתו הנוכחית (1.5%), היקף זה משקף תוספת של כ-5,235 נפש לביקוש ליחידות דיור מוגן, עד סוף העשור. כלומר, גידול של כ-33% בהיקף יחידות הדיור המוגן עד סוף העשור הנוכחי, או כ-2.7% בשנה.



לסיכום, בשנים האחרונות קצב הגידול של ההיצע בענף האט משמעותית, אולם, במבט קדימה, בשנים הקרובות צפוי זרם משמעותי של פרויקטים המצויים כיום בשלבי בינוי. מבין היישובים המרכזיים בהם מצויים בתי דור מוגן, צפויים לחול לחצי היצע במודיעין ובגבעתיים, עם התממשותם של הבתים המצויים כיום בשלבי בנייה.

מגפת הקורונה העיבה על הכניסה של דיירים חדשים למגוון בתי דור מוגן, והכבידה על שיעורי התפוסה בבתים ועל מחירי הנכסים, לכך עשויה להיות השפעה שלילית על הנזילות של החברות בענף. בטווח הבינוני, ובהנחה שההשלכות הבריאותיות והכלכליות של מגפת הקורונה ידעכו, הגידול הצפוי בהיקף אוכלוסיית בני ה-65+ בעשור הנוכחי יתמוך בגידול בביקוש ליחידות דור מוגן.