

תקציר

- ✓ השוק הפרטי של הדיור המוגן מכיל כ-14,000 יחידות דיור, מרביתן באזור תל אביב והמרכז. מתוך אלו, 12 החברות הגדולות בענף מחזיקות בכ-70%. לאחר מספר שנים בהן נרשמה יציבות בהיצע יחידות הדיור של החברות הגדולות, בשלוש השנים האחרונות חלה עלייה של מאות יחידות דיור מדי שנה. במבט קדימה, העלייה בהיצע צפויה להימשך, אולם, בחינה של התוספת הצפויה להיצע לפי יישובים מעלה כי במרבית היישובים ישנו פוטנציאל גבוה לספיגת ההיצע. יוצאת דופן בהקשר הזה הינה מודיעין.
- ✓ התפשטות הקורונה צפויה להוביל לירידה בהיקף העסקאות בשוק הדיור בכלל, ובשוק הדירות של היד השנייה בפרט. מאחר וחלק לא קטן מהדיירים המצטרפים לדיור המוגן נאלצים למכור את בתיהם בכדי לשלם את דמי הפיקדון הנדרשים, ייתכן כי ירשמו קשיים במימוש הנכסים של אלו, ובשל כך הביקוש לדיור המוגן מצד מצטרפים חדשים ייחלש.
- ✓ בנוסף, ככל שהווירוס יגרום לירידה במוניטין של בתי הדיור המוגן, או גרוע מכך תחול תמותה גבוהה בקרב הדיירים בבתי הדיור המוגן, החברות בענף יחוו קשיים פיננסיים כתוצאה מהצורך להשיב היקף גבוה של פיקדונות ומאובדן ההכנסות הנובעות מדמי אחזקה ושחיקת הפיקדונות.
- ✓ 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 2019-2025 עשוי הביקוש הכולל לגדול ב-2,500 נפש נטו.
- ✓ התיקון לחוק הדיור המוגן צפוי להכביד על יכולת המימון ו/או על הנזילות ותזרים המזומנים של החברות בענף. התיקון מחייב את בתי הדיור המוגן להעניק בטוחות לכספי הפיקדון של דייריהם ולשאת במלוא העלות, לדיירים אין יכולת לוותר על זכות זו.

החטיבה לשוקי הון < אגף כלכלה
גילי בן אברהם



דיור מוגן

אפריל 2020

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. אמנם אין גורם רשמי העוסק באיסוף ופרסום הנתונים על שוק הדיור המוגן, אך הודות למספר פרסומים ממקורות שונים ניתן לקבל אומדן של היקף הדיירים הארצי בדיור המוגן. כך, על פי נתוני מפקד המוסדות¹ של הלמ"ס, כ-23,477 דיירים שהו במסגרת של בתי אבות ודיור מוגן בשנת 2016, ב-223 מוסדות שונים. היקף דיירים זה מהווה כ-2.4% בלבד מאוכלוסיית בני ה-65+ בשנה זו. לפי הערכה אחרת, של הממונה על הדיור המוגן הפרטי במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים כ-15,000 דיירים מתגוררים בדיור מוגן פרטי².

לפי השנתון "בני 65+ בישראל, 2018" של מכון מאירס ג'וינט ברוקדייל, באוקטובר 2013 היו בישראל כ-180 תכניות של דיור מוגן ובהן כ-22,300 יחידות דיור, מחציתן בשוק הדיור המוגן הפרטי ומחציתן בבתי האבות ובבתי הדיור המוגן הציבוריים. להערכתנו, נכון לשנת 2019 ישנן כ-14,200 יחידות דיור בשוק הפרטי³, מתוכן כ-65% מצויים באזור תל אביב והמרכז. להערכה זו מצטרפת הערכה שפרסמה חברת BDI ועמדה על כ-13,800 יחידות דיור בשוק הפרטי. בסקירה זו נתמקד בפלח השוק של הדיור המוגן המצוי בידיים פרטיות (להלן: דיור מוגן).

היצע יחידות הדיור גדל במהרה בתקופה האחרונה; ניתוח לפי יישובים מעלה כי מרבית הפרויקטים הגדולים המצויים בבנייה נמנים על אזורים עם פוטנציאל גבוה לספיגת ההיצע

היקף יחידות הדיור של 12 החברות הגדולות בשוק הדיור המוגן עמד על כ-9,869 יחידות בשנת 2019 (ראה/י תרשים 1), נתח השוק המצרפי של החברות הללו שווה ערך לכ-70% מסך היחידות בענף. בשנים המוקדמות של העשור הנוכחי נרשמה יציבות בהיקף יחידות הדיור של החברות הגדולות. ואילו החל משנת 2017 חלה עלייה של מאות יחידות דיור מדי שנה, עלייה זו מיוחסת כמובן לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים. כך, בין היתר, "מגדלי הים התיכון" פתחה בית דיור מוגן בגני תקווה בשנת 2017 ולאחר מכן בירושלים, "פרוטיאה" פתחה בית דיור מוגן חדש בשנת 2018, וב-2019 פתחה "פאלאס" בית דיור מוגן במודיעין.

בשנים האחרונות נכנסו שחקניות חדשות לתחום הדיור המוגן, שהבולטות שבהן היו חברת הנדל"ן המניב, "עזריאלי", וחברת הביטוח, "הפניקס", שרכשו את "פאלאס" ו"עד 120", בהתאמה. לאחר הרכישה של "פאלאס" הגדילה "עזריאלי" את אחיזתה בשוק באמצעות רכישה של בית דיור מוגן קיים ברעננה.

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 דו"ח הצוות הבין-משרדי לקידום פתרונות דיור מוגן לאזרחים וותיקים, 2018.

³ הערכה זו בוצעה על סמך האתרים של הרשתות הגדולות בענף בהצלבה עם חיפוש של כל תכניות הדיור המוגן באתר <https://www.eshelnet.org.il/services>. מבין כל התכניות סוננו התכניות בבעלות ציבורית של חברות ממשלתיות ועמותות ללא מטרות רווח כגון- האגודה למען הזקן, עמידר, עמיגור, שקמונה, פרזות ועוד.

לרוב, שיעורי הנטישה בבתי הדיור המוגן נמוכים, במילים אחרות, דייר שהצטרף לקהילה בדיור המוגן בדרך כלל יתגרר במתחם המגורים לתקופה הנאמדת בכעשר שנים ויעזוב כתוצאה מנסיבות של פטירה. יתרה מכך, ישנם בתי דיור מוגן שטוענים כי הודות לביקוש הגבוה הם מנהלים רשימות המתנה. הודות לכך, שיעור התפוסה הממוצע בקרב החברות הציבוריות היה די גבוה בשנת 2019 - 98% ב"פאלאס" (לא כולל הבית במודיעין שנפתח בשנת 2018; יחד עם הבית הזה שיעור התפוסה הממוצע עמד על 89%), 85% ב"בית הזהב", מעל 90% ב"עד 120", ו-94.1% ב"מגדלי הים התיכון" (ללא הבתים החדשים בגני תקווה וירושלים; עם הבתים הללו שיעור התפוסה הממוצע עמד על 92%).

במבט קדימה, ישנם עוד פרויקטים רבים בצנרת התכנון וההקמה הצפויים להיפתח בשנים הקרובות. ביניהם: "מגדלי הים התיכון" מצויה בשלבי הקמה של בית דיור מוגן ברחובות (250 יחידות) ובשלבי תכנון של בית באור יהודה (500 יחידות); "פאלאס" צפויה לפתוח לאכלוס בית דיור מוגן חדש בלהבים (350 יחידות) בשנת 2020 ויש לה בית נוסף בתכנון בראשון לציון (275 יחידות - לא סופי); "פרוטיאה" מקימה בימים אלו בית דיור מוגן חדש בראשון לציון (300 יחידות) ועוד בית בשלבי תכנון באלקנה; ו"עד 120" התחילה בשלבי בנייה מוקדמים של בית חדש במודיעין (220 יחידות דיור) ובשלבי תכנון של בית חדש בקריית מוצקין;



לפי האמור לעיל, ובהתייחס רק לבתים המצויים בשלבי בנייה, מקרב החברות הגדולות צפוי זרם נכנס של 1,120 יחידות דיור בשנים הקרובות. דהיינו, גידול של כ-8% בהיצע הארצי כתוצאה מהתוספת הצפויה, זאת, בהשוואה לעלייה ממוצעת של כ-270 יחידות בשנה בשנים 2017-2019.

במבט מקרו ענפי נראה כי בשנים האחרונות חלה עלייה לא מבוטלת בהיצע יחידות הדיור בענף הדיור המוגן וזו צפויה להימשך בשנים הקרובות. אולם, הסתכלות מעמיקה יותר על פילוח יחידות הדיור לפי יישובים מובילה למסקנה כי במרבית היישובים בהם ישנם בתי דיור מוגן בבנייה ישנו פוטנציאל גבוה לספיגה של ההיצע החדש.

לוח 1 מציג את החלוקה של יחידות הדיור המוגן לפי היישובים המרכזים שיעור גדול מיחידות הדיור, ובנוסף מציג נתונים סוציו אקונומיים ודמוגרפיים של היישובים הללו. כפי שניתן ללמוד מן הלוח, בתי הדיור המוגן מרוכזים בדרך כלל ביישובים מבוססים, כמתבטא בדירוג החברתי כלכלי שלהם הנע לרוב בין אשכולות 7-9 (אשכול גבוה יותר משקף דירוג גבוה יותר) ובהכנסה הממוצעת לנפש ביישוב,

הגבוהה לרוב בעשרות אחוזים מההכנסה הממוצעת לנפש בישראל. מיקומם של בתי הדיור המוגן ביישובים אלה אינו מקרי, והוא נובע מהעלויות הגבוהות יחסית שנדרשים דיירי הדיור המוגן לשלם מדי חודש, זאת בתוספת לפיקדון גבוה המשולם בתחילת ההסכם בין הדייר למפעילת הבית. עוד ניתן ללמוד מהלוח כי ב-15 היישובים שמרכזים את מרבית יחידות הדיור המוגן בארץ היצע יחידות הדיור עומד במוצטע על 27 יחידות דיור ל-1,000 נפש של בני 65+.

חשוב להדגיש כי עיקר דיירי הדיור המוגן נוטים לעבור לבית דיור מוגן בקרבת העיר בה התגוררו טרום המעבר לדיור המוגן. זאת, הן על מנת לשמור על הסביבה המוכרת להם והן על מנת להישאר קרובים למעגל המשפחה והחברים. על רקע זה, ניתן לבחון את תוספת ההיצע החזויה בשנים הקרובות (בתי דיור מוגן המצויים בשלבי בנייה) בכל עיר בהתחשב בהיקף בני ה-65+ המתגוררים בה. מבדיקה זו עולות המסקנות הבאות:

- **ברחובות**, אמנם שיעור בני ה-65+ באוכלוסיית העיר מצוי בטווח התחתון בהשוואה ליתר היישובים המרכזיים, אך היצע יחידות הדיור בעיר ביחס לאלף נפש של בני 65+ נמוך מאוד. התוספת הצפויה של 250 יחידות הדיור תעלה את היקף יחידות הדיור לאלף נפש של בני 65+ לכ-17 בלבד, נמוך מאוד מהמוצטע בקרב 15 היישובים המרכזיים.
- **בלהבים**, צפויה תוספת של 350 יחידות דיור בשנת 2020. ביישוב זה, הסמוך לכ"ש, נכון להיום אין כלל יחידות דיור מוגן והוא תואם את המאפיינים במרבית היישובים המרכזיים בהם יחידות דיור מוגן, דהיינו, דירוג חברתי כלכלי גבוה ורמת הכנסה גבוהה. עם זאת, מכיוון שמדובר ביישוב קטן מאוד היקף יחידות הדיור המוגן לאלף נפש של בני 65+ צפוי לעמוד על 437, כלומר היצע גבוה מאוד. אולם, סביר כי הביקוש למתחם יגיע גם מבאר שבע הקרובה, בה ההיצע נמוך יחסית כיום.
- **בראשון לציון**, התוספת להיצע מוערכת בכ-300 יחידות דיור. תוספת זו תעלה את היצע יחידות הדיור לאלף נפש של בני 65+ מ-20 לכ-27 בדיוק כמו הממוצע בקרב היישובים המרכזיים.
- **במודיעין**, בה ההיצע לאלף נפש של בני 65+ גבוה מהמוצטע ביישובים המרכזיים, תוספת של 220 יחידות תעלה את ההיצע ל-65 יחידות דיור לאלף נפש של בני 65+. זהו ההיצע הגבוה ביותר לנפש מבין היישובים המרכזיים, מה שעשוי להצביע על קושי יחסי באכלוס יחידות הדיור וייתכן שייצור תחרות גבוהה בין הבתים בעיר.

במבט קדימה, לא מן הנמנע כי מגמת הגידול המהיר בהיצע שנרשמה לאחרונה תימשך בשנים הקרובות, זאת בהינתן שימצאו קרקעות באזורים מתאימים. אמנם בחינה של צד ההיצע משקפת רק צד אחד של המשוואה, אולם בהיעדר נתוני תפוסה של בתי דיור מוגן לפי יישובים, בחינת צד ההיצע הינה בעלת ערך רב. בהמשך לכך, ניתן לזהות כי בחולון, חיפה ובפתח תקווה ההיצע לאלף נפש של בני 65+ נמוך יחסית וייתכן שמאפשר הגדלה של ההיצע הקיים מבלי לפגוע בשיעורי התפוסה ביישוב, כך שיייתכן כי בשנים הקרובות יבוצעו פעולות ייזום גם ביישובים אלו.

כמו כן, יישובים נוספים העונים על המאפיינים של אלו המוצגים בלוח 1, כגון יבנה, ראש העין, פרדס חנה-כרכור ונס ציונה, עשויים להוות פוטנציאל להקמה של בתי דיור מוגן נוספים. הדירוג החברתי כלכלי של היישובים הללו הינו לכל הפחות 7, מספר התושבים שלהם גבוה מ-40,000, ולפי ממצאינו אין בהם כלל יחידות דיור מוגן נכון לשנת 2019.

לוח 1- היישובים המרכזים את מרבית יחידות הדיור המוגן, נתוני רקע

יישוב	יחידות דיור	יחידות הדיור מסך ההיצע הארצי	דירוג חברתי כלכלי	הכנסה ממוצעת לנפש ביחס לממוצע הארצי	שיעור בני 65+ מתושבי העיר	יחידות דיור לאלף נפש של בני 65+
תל אביב ירושלים	2,069	14.6%	8	1.5	15.2%	30.1
נתניה (כולל המושבים הסמוכים): אבן יהודה, מרדיה, גבעת שפירא ותל יצחק)	1,823	12.8%	2	0.6	9.2%	21.6
כפר סבא	1,266	8.9%	6	1.0	17.7%	32.8
חיפה	961	6.8%	8	1.5	18.6%	51.4
רמת גן	874	6.2%	7	1.2	20.4%	15.1
ראשון לציון	858	6.0%	8	1.4	17.9%	30.1
פתח תקווה (כולל גני תקווה)	838	5.9%	7	1.3	16.9%	19.7
חולון	607	4.3%	7	1.2	15.8%	15.7
גבעתיים	506	3.6%	7	1.1	17.4%	15.0
רמת השרון	500	3.5%	8	1.6	16.6%	50.0
באר שבע	476	3.4%	9	1.8	18.6%	54.8
הרצליה	359	2.5%	5	1.0	15.3%	11.2
בת ים	354	2.5%	8	1.5	19.2%	19.3
רעננה	326	2.3%	5	0.9	22.1%	11.4
מודיעין	300	2.1%	8	1.5	18.4%	22.0
רחובות	239	1.7%	8	1.5	7.6%	34.0
	130	0.9%	7	1.2	15.3%	6.0

שיטת התמחור המקובלת בענף חושפת את החברות להתפתחויות בשוק הנדל"ן למגורים צפוי כי הירידה בהיקף העסקאות בשוק זה תכביד על הביקוש מצד מצטרפים חדשים

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. לעיתים סכום זה יגויס על ידי הדייר באמצעות מכירת דירתו שלו. הפיקדון נשחק במהלך תקופה בת 15-10 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, בצמוד 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, להתפתחויות בשוק הנדל"ן המקומי עשויות להיות השלכות על ענף הדיור המוגן משני כיוונים מרכזיים:

1. לעיתים קרובות דמי הפיקדון משולמים הודות להכנסה הנובעת ממכירת דירת המגורים של הדייר. על כן, יכולתם של הדיירים להעביר את הפיקדון תלויה במחיר המכירה של דירתם, כך שכאשר שוק הדיור מצוי במגמה של ירידת מחירים או כאשר מכירות של דירות בשוק היד השנייה מצויות בקשיים, יתקשו דיירים פוטנציאליים לגייס את הכספים הדרושים להם על

מנת לשלם את כספי הפיקדון. באותו אופן, כאשר ישנה מגמה שלילית בשוק הדירות להשכרה, ייתכן ושוכרי דיור מוגן שמשכירים את דירתם שלהם יתקשו לעמוד בתשלומי האחזקה השוטפים.

2. תשלום הפיקדון נגזר ישירות מהערכת השווי של יחידות הדיור במתחמי הדיור המוגן. לאור זאת, מגמה חיובית במחירי הדיור פירושה עלייה בשווי של יחידות הדיור במתחמי הדיור המוגן, ומכאן בסכומי הפיקדון המתקבלים עבור יחידות אלו מן הדיירים החדשים. כתוצאה מכך, ההכנסות הנובעות מתחלופת דיירים גדלות, כלומר, ההפרש בין הפיקדון המתקבל מדיירים חדשים, שיהיה גבוה יותר, לבין יתרת הפיקדון (לאחר השחיקה) המשולמת לדיירים העוזבים.

במבט קדימה, להערכתנו, נוכח השפעות הקורונה, עליית מחירי הדיור בישראל צפויה להיעצר ותיכנס אף שתירשם ירידה זמנית במחירי הדיור. אולם, עם החזרה לשגרה צפויים מחירי הדיור לשוב ולעלות לאור השתחררות "ביקוש כבוש" וההאטה שצפויה לחול בקצב הבנייה. כלומר, לא צפויה ירידה חדה או מתמשכת במחירי הדיור, כזו שתפגע בערך הפיקדון שיפקידו דיירים חדשים עם כניסתם לבתי הדיור המוגן.

יחד עם זאת, נראה כי בעקבות הקורונה היקף העסקאות בשוק הנדל"ן למגורים, לרבות דירות יד שנייה, צפוי לרדת עד שתושג השתלטות על הנגיף. לנוכח זאת, ייתכן כי דיירים פוטנציאליים שיבקשו להצטרף לדיור המוגן יתקשו למכור את בתיהם על מנת לשלם את הפיקדון הדרוש ותורגש ירידה בביקוש מצד מצטרפים חדשים.

העלייה בתוחלת החיים וברמת החיים תומכת בביקושים לשירותי דיור מוגן

בבואנו להעריך מה היקפה של אוכלוסיית היעד של תחום הדיור המוגן ניתן להתמקד במספר מאפיינים בולטים: הכנסה גבוהה, באמצעותה הדיירים מסוגלים לשלם דמי אחזקה גבוהים העומדים על מעט פחות מ-10 אלף ₪ לערך; בעלות על לפחות דירה אחת, אותה בדרך כלל ימכרו בכדי לשלם את דמי הפיקדון; הכניסה לבית הדיור המוגן באה בדרך כלל על מנת לפצות על בדידות או בכדי לשדרג את רמת החיים.

באמצעות הסקר החברתי של הלמ"ס ניתן להתמקד במאפיינים שהוצגו מעלה עבור בני ה-65+ (ראה/י לוח 2 מטה). מממצאי סקר זה עולה כי כ-35% מסך בני ה-65+ בישראל גרים ללא בני זוג, אך רק 23% גרים לחלוטין בגפם (ללא מטפל או בן משפחה אחר). לכ-80% מבני ה-65+ דירה בבעלותם, ומתוך אלו כ-20% בעלי דירה נוספת. בנוסף, ההכנסה הכוללת נטו של משק הבית של כ-27% מבני ה-65+ גבוהה מ-13,000 ₪, הכנסה שככל הנראה מאפשרת להם לעמוד בעלויות האחזקה הגבוהות של הדיור המוגן אם ירצו בכך.

הצלבה בין שניים מהמאפיינים שהוצגו מעלה מאפשרת לבחון חתכים שונים באוכלוסייה ולנסות לאמוד בדיוק רב יותר את אוכלוסיית היעד של הדיור המוגן. כך, מבין בני ה-65+ שמרגישים בדידות או גרים לבדם לשיעור די גבוה יש דירה בבעלותם, ומספרם נע בין 150-200 אלף. אולם, לשיעור די נמוך מאלו שמרגישים בדידות או גרים לבדם ישנה הכנסה כוללת נטו הגבוהה מ-13,000 ₪, ומספרם נע בין 30-8 אלף, היקף די נמוך.

יחד עם זאת, בהנחה שהרגשת בדידות או לחלופין מגורים בבדידות אינם גורמים מכריעים בהחלטה לעבור לדיור מוגן, אלא רק בעלות על דירה והכנסה כוללת נטו גבוהה אזי שמדובר בהיקף לא מבוטל של בני 65+, העומד על כ-200 אלף.

לוח 2- נתוני רקע על אוכלוסיית בני ה-65+, מקור: הסקר החברתי של הלמ"ס 2018

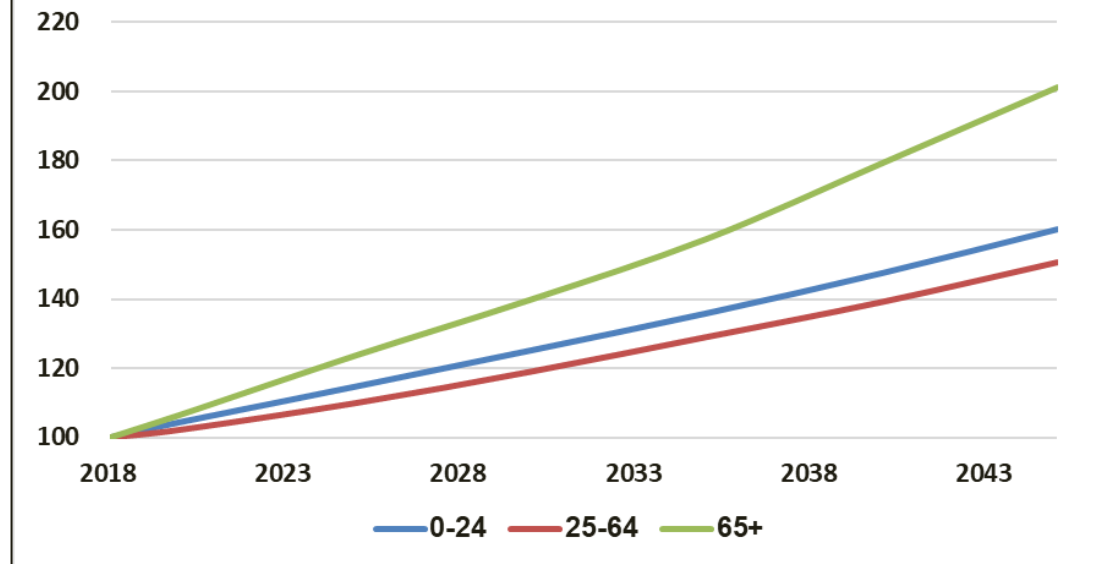
נפשות, באלפים	ב-%	
מבין בני 65+		
348.2	35%	גר ללא בן/בת זוג
229.0	23%	משק הבית מכיל אדם יחיד
811.8	81%	דירה בבעלות
149.7	19%	מבין בעלי הדירה, בעלות על דירה נוספת
291.6	29%	מרגיש תחושת בדידות בתכיפות גבוהה יחסית
219.0	27%	הכנסה כוללת נטו של משק הבית גבוהה מ-13,000 ₪
מבין מרגישי הבדידות		
221.0	76%	בעלי דירה
32.5	12%	הכנסה כוללת נטו של משק הבית גבוהה מ-13,000 ₪
מבין הגרים לבדם		
153.9	67%	בעלי דירה
8.4	4%	הכנסה כוללת נטו של משק הבית גבוהה מ-13,000 ₪
מבין בעלי הדירה		
204.3	27%	הכנסה כוללת נטו של משק הבית גבוהה מ-13,000 ₪

במבט קדימה, אוכלוסיית בני ה-65 צפויה לצמוח בקצב גבוה בשנים הבאות, בפרט בהשוואה ליתר קבוצות האוכלוסייה, ולפיכך חלקם בסך אוכלוסיית ישראל צפוי לגדול על חשבון יתר קבוצות הגיל ומספרם צפוי להיות כפול בשנת 2040 (ראה/י תרשים מס' 2). לפי התחזית הדמוגרפית של הלמ"ס (החלופה הבינונית מבין השלוש) קצב הגידול השנתי של אוכלוסיית בני ה-65+ עד לשנת 2025 צפוי לעמוד על כ-3.1%, זאת בהשוואה ל-2% בגילאי 0-24 ו-1.4% בגילאי 25-64. הודות לכך, שיעור בני ה-65+ באוכלוסייה צפוי לעלות מ-11.8% בשנת 2018 ל-12.8% בשנת 2025 ולכ-14.3% בשנת 2040.

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, הובילו למגמה של "הזדקנות האוכלוסייה" המתוארת לעיל.

לפי התחזית של הלמ"ס המוזכרת מעלה, בין השנים 2018-2025 צפויה אוכלוסיית בני 65+ לגדול בכ-24%, שהם כ-250 אלף נפש. לפיכך, תחת הנחה סבירה ופשטנית הגורסת כי שיעור בני ה-65+ המתגוררים בדוור מוגן ובתי אבות יוסיף לעמוד על כ-2.4%, שמתוכם, לצורך החישוב, נניח כי רק 1% יתגורר בדוור מוגן, הרי שמדובר בתוספת נטו לביקוש של 2,500 נפש לדוור מוגן במהלך התקופה המוזכרת מעלה. בהינתן שבבית דוור מוגן ממוצע ישנם כ-200 יחידות דוור, תוספת זו שוות ערך לפתיחה של כ-12 בתי דוור מוגן ב-7 שנים.

תרשים 2- האוכלוסייה בישראל לפי קבוצות גיל, תחזית דמוגרפית של הלמ"ס, חלופה בינונית, 100=2018



התיקון לחוק הדיור המוגן צפוי להכביד על יכולת המימון או על הנזילות ותזרים המזומנים של החברות בענף

חוק הדיור המוגן נחקק בשנת 2012 במטרה להסדיר את הפעילות בתחום. בחוק מפורטים בין היתר חובת האחזקה ברישיון הפעלה של בית דיור מוגן והתנאים הנדרשים לשם כך, התנאים הנדרשים לשם ההפעלה, זכויות הדיירים ועוד.

בשנת 2018 נערכו מספר שינויים בחוק, כאשר המהותי שבהם עסק בהבטחת כספי הפיקדון של הדיירים בבתי הדיור המוגן. עד לתיקון בחוק, התבקש מפעיל של בית דיור מוגן להבטיח את כספי הפיקדון של הדיירים באמצעות אחת מהחלופות הבאות, לפי בחירתו: ערבות בנקאית; ביטוח הפיקדון; רישום משכנתא מדרגה ראשונה על יחידת הדיור לטובת הדייר; והפקדה של כ-40% מכספי הפיקדון אצל נאמן. עלות הבטחת כספי הפיקדון נפלה בעיקרה (80%) על הדייר והיתר על מפעיל בית הדיור המוגן, בשל כך, דיירים רבים בחרו לוותר על זכות זו.

בעקבות השינוי לחוק, שיושם בפועל בינואר 2020, הדיירים אינם רשאים עוד לוותר על הזכות שפיקדונם יובטח, וכן מלוא עלות ההבטחה הושתה על מפעיל בית הדיור המוגן, שאינו רשאי לגלגלה אל הדייר. להערכתנו, החוק המעודכן יכביד על החברות הפעילות בענף. משום שמלכתחילה מטרת הפיקדון הינה להגביר את הנזילות של החברות בענף לא סביר כי אלו יבחרו בחלופה של הפקדת 40% מכספי הפיקדון אצל נאמן. לאור זאת, שתי החלופות הריאליות מבחינת מפעילי הבתים לטובת הבטחת הפיקדונות של הדיירים הינן רישום משכנתא ראשונה או הנפקת ערבות בנקאית לדיירים.

בתי דיור מוגן שייבחרו בחלופה של משכנתא מדרגה ראשונה יפגעו ביכולות המימון שלהם משום שהן לא יוכלו להעמיד את נכסיהם כבטוחה בתמורה לגיוס חוב. דהיינו, חברות אלו יידרשו במקרה הטוב לשלם עלויות מימון גבוהות יותר, ובמקרה הרע לא יצליחו כלל לגייס חוב.

חברות שייבחרו בחלופה של ערבות בנקאית יאלצו לעמוד בעלויות של ערבות שכזו שאינן מבוטלות, כך שחברות אלו יפגעו בתזרים המזומנים שלהן. בנוסף, תאגיד בנקאי שיתבקש להנפיק ערבות עבור חברה מסוימת ככל הנראה ידרוש ממנה לרתק הון, מה שעשוי להכביד עוד יותר על החברות שייבחרו בחלופה זו.

מאידך, יש לציין כי ייתכן כי בעקבות התיקון לחוק הביקוש לדיור המוגן יגדל. זאת, משום שכעת על פי חוק כספי הפיקדון של הדיירים מובטח, עובדה אשר עשויה ליצור עניין אצל בני 65+ שעד כה נרתעו מלהעביר את מירב כספם למפעלי הדיור המוגן ללא כל בטוחה.

סיכונים נוספים להכנסות ולתזרים המזומנים של השקניות בענף עשויים לנבוע מהתארכות תוחלת החיים מעבר למצופה ומהשלכות שליליות של וירוס הקורונה:

✓ התמחור הנוכחי בשיטת הפיקדון, קרי שיעורי השחיקה ותקופת השחיקה של הפיקדון, מתבסס על הערכות החברות בנוגע לתוחלת החיים של הדיירים. לפיכך, עליה בתוחלת החיים שלא נצפתה על ידי החברות עשויה להוביל לירידה בשיעור התחלופה של הדיירים (כניסה של דיירים חדשים חלף הוותיקים). ירידה שכזו עשויה להעיב על אחד המקורות המרכזיים למזומנים עבור החברות. ככל שמספר הדיירים שיתחלפו יפחת, הרי שלחברות ינבע תזרים מזומנים נמוך יותר כתוצאה מההפרש בין הפיקדון המתקבל מן הדיירים החדשים לבין הפיקדונות שיוחזרו לדיירים שעוזבים או משפחותיהם לאחר שחיקה והצמדה למדד.

✓ עזיבה המונית של דיירים את בתי הדיור המוגן עשויה להוביל לקשיים פיננסיים בקרב החברות הפועלות בתחום, הן בשל הצורך להשיב פיקדונות בפתאומיות ובסכומים גבוהים והן בשל אובדן הכנסות מדמי אחזקה ושחיקת פיקדונות. עזיבה המונית שכזו עשויה להתעורר עקב אירוע חריג שעשוי לפגוע במוניטין של בתי הדיור המוגן ובביטחון שחשים הדיירים. בימים אלו, וירוס הקורונה נפוץ בישראל, ובמספר מוסדות לאוכלוסייה הבוגרת נרשמה תחלואה גבוהה ואף תמותה, כאשר מבין סך המתים בישראל שיעור ניכר נדבק במוסדות אלו. בנוסף, במוסד של אחד מהגופים הבולטים בענף, "משען", נרשם מספר רב של נפטרים. התפתחויות אלו עשויות להוביל לפגיעה במוניטין של הפעילים בענף ולירידה בביטחון הדיירים כמתואר לעיל, ואלו יתבטאו בנטישה גבוהה של בתי דיור מוגן ואף ירידה בביקושים מדיירים חדשים. כמו כן, הדבקות נוספות במוסדות הדיור המוגן עשויות להסלים לכדי תמותה של מספר רב של דיירים, שתפעיל קשיים פיננסיים על בתי הדיור המוגן באותו האופן.

לסיכום, היצע יחידות הדיור המוגן צפוי לגדול בשנים הקרובות לאחר שנים של יציבות יחסית, אולם בחינה של היישובים בהם ההיצע צפוי להתרחב מעלה כי במרביתם ישנו פוטנציאל גבוה לספיגה של ההיצע. עלייה בתוחלת החיים והזדקנות האוכלוסייה בישראל תומכים בביקוש לדיור מוגן בטווח הבינוני. אולם, וירוס הקורונה עשוי להכביד על הביקושים בטווח הזמן הקרוב, ולהתפתחויות שליליות של הווירוס בגזרת האמון של הדיירים והמוניטין של בתי הדיור המוגן עשויות להיות השלכות שליליות על ההכנסות של החברות בענף וכן על התחייבויותיהן.

התיקון לחוק הדיור המוגן, שנכנס לתוקפו בינואר 2020, צפוי להכביד על יכולת המימון של חברות שיבחרו בשיטה של רישום משכנתא ראשונה לדיירים, ולהכביד על תזרים המזומנים של החברות שיבחרו בשיטה של הנפקת ערבות בנקאית.