

"בתים" לאוכלוסייה המבוגרת בישראל

אוגוסט 2015

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

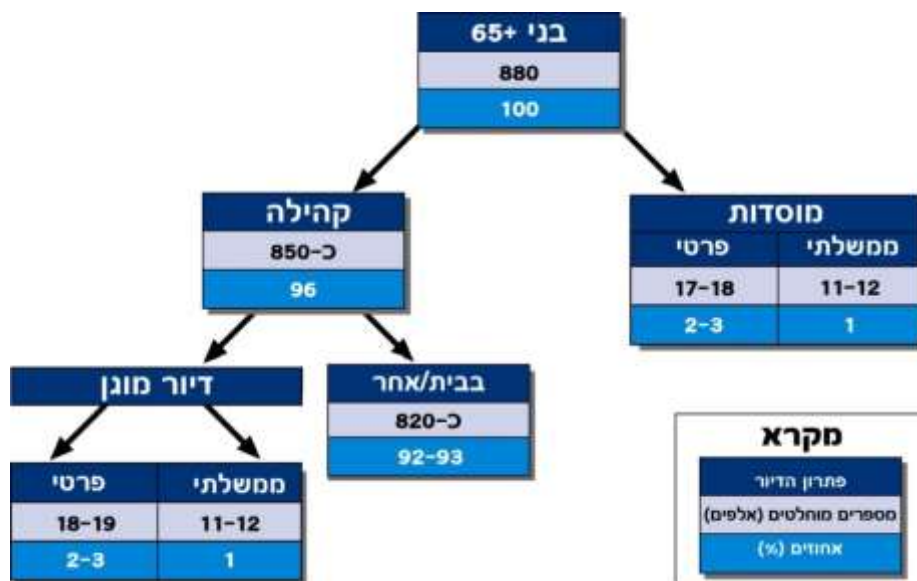
בתי אבות סיעודיים ודיור מוגן

א. הערכה כמותית

1. גודל השוק והתפלגותו

(א) התרשים להלן מציג את התפלגות בני ה-65+ בארץ לפי פתרונות הדיור שלהם:

תרשים: התפלגות מספר הקשישים בגילאי 65+ בפתרונות הדיור הקיימים כיום בישראל



(ב) 2%-3% מכלל הקשישים בארץ נמצאים בפתרונות דיור מוגן פרטיים. השאר בביתם ו/או

בבתי אבות ממשלתיים;

(ג) היצע פתרונות הדיור – מיפוי בפועל שביצעה החברה בשנת 2015

(1) בישראל מצויים בסך הכול:

(א) כ-30 אלף מיטות בבתי אבות (ממשלתיים ופרטיים);

(ב) כ-26 אלף יחידות דיור מוגן (ממשלתיים ופרטיים);

(2) מחוזות מרכז, תל אביב וחפיפה מאופיינים במספר רב של בתי דיור מוגן ובתי

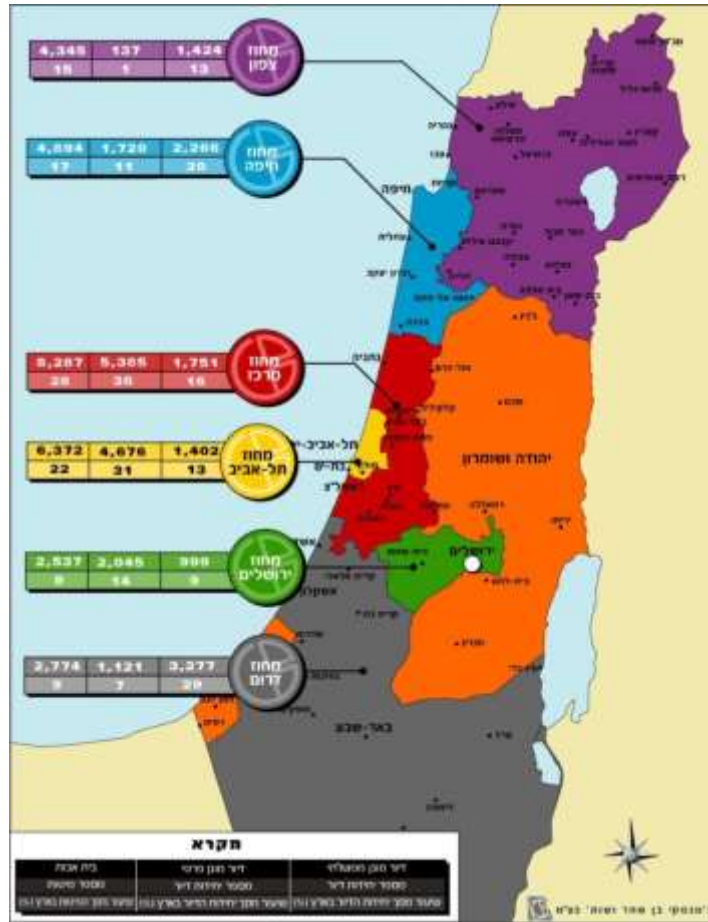
אבות (כ-70% מסך המיטות בבתי האבות וכ-80% מסך יחידות הדיור המוגן

הפרטי);

(3) המפה בעמוד הבא מציגה את פריסת בתי האבות והדיור המוגן בארץ לפי

מחוזות:

מפה: פריסת היצע יחידות דיור בבתי הדיור המוגן ומיטות בבתי האבות לפי מחוזות

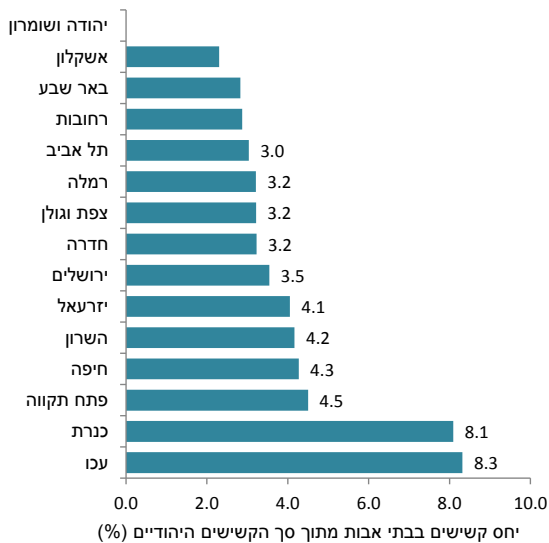


2. התפלגות לפי נפות

א) התפלגות מספר קשישים בדיור המוגן ובבתי האבות מסך הקשישים בתרשימים להלן:

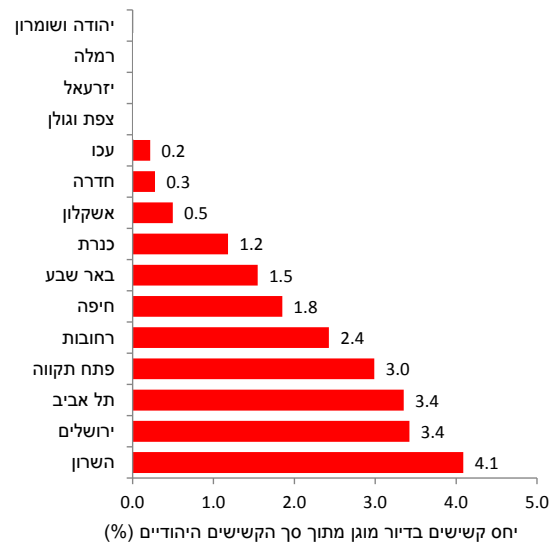
תרשים: יחס מספר קשישים בבתי אבות למספר

הקשישים היהודים בחתך נפה



תרשים: יחס מספר קשישים בדיור מוגן

פירטי למספר הקשישים היהודים בחתך נפה



(ב) בתי אבות

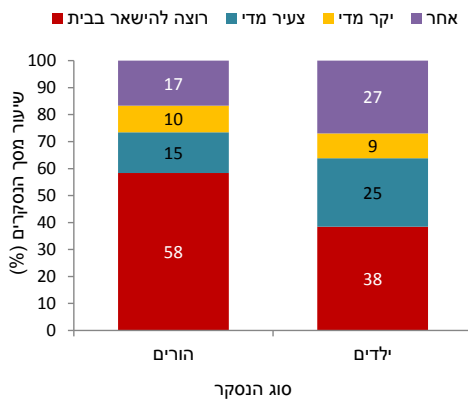
- (1) יחסים גבוהים מתקבלים בפריפריה, גם מהיעדר פתרונות של דיור מוגן ;
- (2) בנפת יזרעאל מתקבל יחס גבוה ביחס למוצא הארצי (3.3%) של 4.1% ;

(ג) דיור מוגן פרטי

- (1) היחס הגבוה ביותר מתקבל בנפות: השרון (בזכות בתי הדיור המוגן וכפרי הגמלאים במרחב הכפרי), ירושלים (בתי דיור מוגן עירוניים, חלקם יוקרתיים) ותל אביב (בתי דיור מוגן עירוניים ב"מרכז העניינים");
- (2) החברה ערכה בשנת 2014 סקר ייעודי לדיור מוגן ביישובים שונים בפריפריה בקרב כ-500 נסקרים. להלן ממצאי הסקר ביחס לרמת המוכנות שלהם לעבור לדיור מוגן ועוד ;
- (3) כ-75% אינם שוקלים לעבור לדיור מוגן (גבוה יותר בקרב המשתכרים הכנסה חודשית נמוכה) בעיקר בגלל הרצון להישאר בבית, כמוצג להלן :

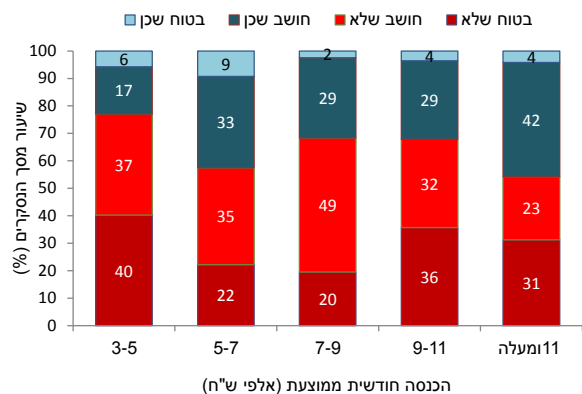
תרשים מספר 2: הסיבות מדוע לא שוקלים

לעבור לדיור מוגן (%)



תרשים מספר 1: רמת המוכנות לעבור לדיור מוגן

לפי רמת הכנסה חודשית ממוצעת (%)

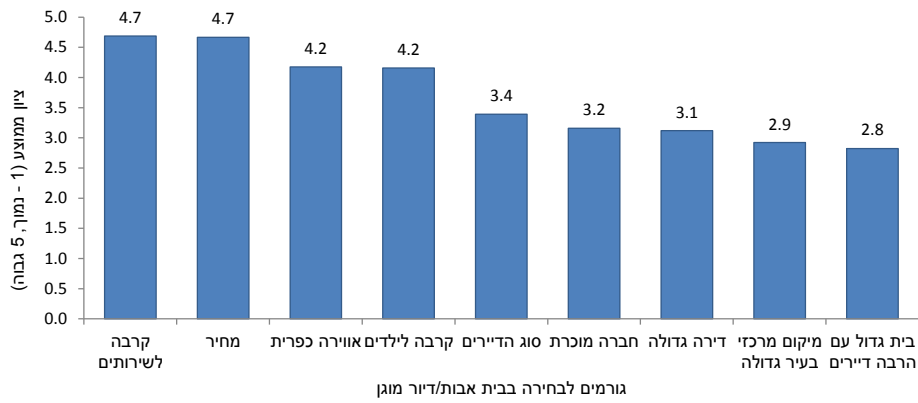


(ד) הגורמים המשפיעים ברמה הגבוהה ביותר על בחירת הדיור המוגן הינם :

- (1) במקום ה-1 - הקרבה לשירותים, אינו מתקיים במתחם הממוקם באזור תעשייה ומרוחק ממרכז העיר ;
- (2) במקום ה-2 - המחיר, בפריפריה יוכלו לשלם מחירים נמוכים ותתקיים השפעה על הכדאיות הכלכלית לבנייה של בית ;
- (3) במקום ה-3 - אווירה כפרית ;



תרשים מספר 3: הגורמים המשפיעים על בחירת הדיור המוגן (%)



(4) המחיר אותו מוכנים לשלם עבור דיור מוגן בפריפריה נמוך כמוצג להלן ;

ב. סקירות ו"טעימות" מורחבות ביחס לשוק נדל"ן זה אצל החברה...