

גם אחרי הקורונה כסופי השיער ידרשו ל"בתים מוגנים" - מאמר דעה

אפריל 2020

© 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.

שווקי הדיור המוגן והסיעוד גם ביום שאחרי הקורונה

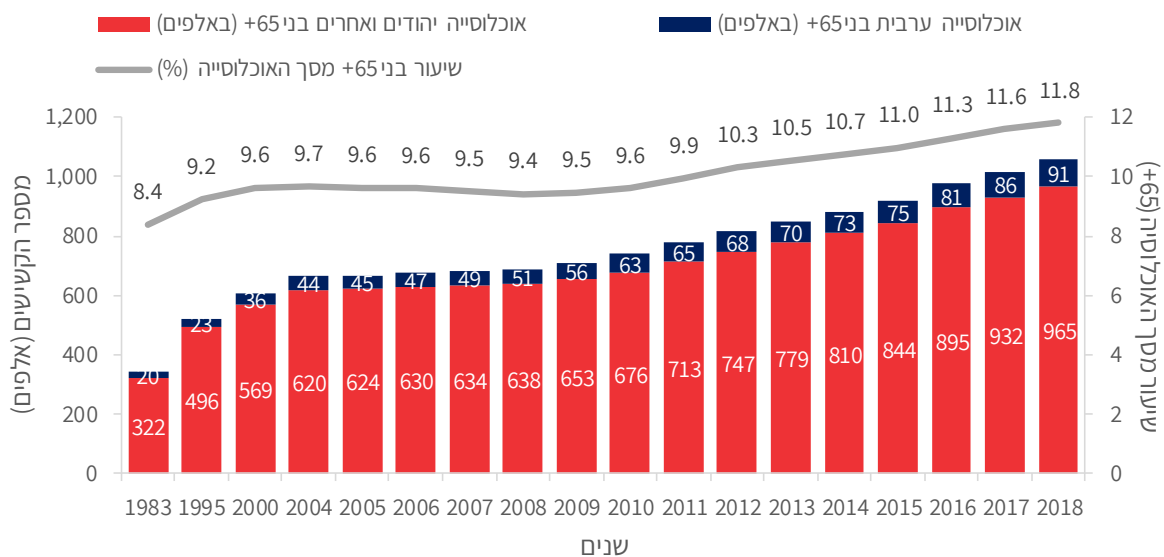
1. תכולה

- א. אוכלוסיית הקשישים בישראל - היום ו"מחר";
- ב. בחינת מבנה השוק היום ו"מחר" והנדרש לפיתוח בו;
- ג. פריסת היצע פתרונות הדיור הקיימים, מגמות, טרנדים והצפוי;
- ד. מאזנים היום, הנדרש והאפשרי;
- ה. **בהכרח הסקירה הינה חלקית בלבד, הפירוט הכולל וברמת "פינצטה" בידי החברה;**

2. אוכלוסיית הקשישים בישראל

- א. הגדרה - כוללת את האוכלוסייה בגילאי +65 (להלן: "הקשישים");
- ב. גודל אוכלוסיית הקשישים בישראל עד היום

תרשים מספר 1: מספר הקשישים לפי מגזר וסיעורים מסך האוכלוסייה בשנים 1983-2018¹



- 1. בשנת 2018 חיו כ-1,056 אלף תושבים בגילאי +65, אלו היוו כ-11.8% מסך תושבי המדינה. בין השנים 1983-2018 (35 שנה) גדל מספרם ב-714 אלף תושבים;
- 2. תחזית אוכלוסיית הקשישים לשנת 2020 - 1.138 מיליון;

¹ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "יום האזרח הוותיק 2018-2019". המספרים עוגלו לצורך נוחות הצגתם

צ'מנסקי בן שחר

3. אוכלוסייה זו גדלה לא רק במספרים מוחלטים, אלא גם בשיעורם מכלל האוכלוסייה - 11.8% בסוף שנת 2018

לעומת 8.4% בלבד בשנת 1983. בשנת 2040 חלקם של בני ה-65+ צפוי לעלות ל-14.2% (2 מיליון תושבים)

בתרחיש הגבוה;²

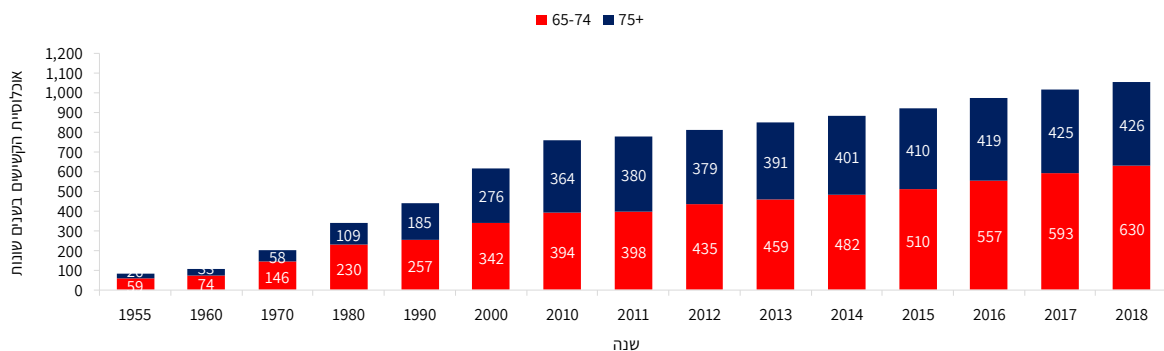
4. הלוח שלהלן מציג את התפלגותם לפי גיל בשנת 2018:

לוח מספר 1: התפלגות גילאי 65 ומעלה בשנת 2018 (מספר, %)³

קבוצת גיל	סך הכל (אלף)	שיעור (%)
65-74	623	59
75-84	296	28
85+	137	13
סך הכל +65	1,056	100

5. הזקנים "מזדקנים"

תרשים מספר 2: גודל אוכלוסיית גילאי 65-74, ו-75+ בשנים שונות⁴



חלקם היחסי של בני ה-65+ בישראל גבוה מחלקם היחסי באוכלוסיית העולם:

(א) עובדה נכונה גם ביחס למצוי באסיה, באפריקה ובאמריקה הלטינית - אזורים בהם שיעורי הפרייון גבוהים

יחסית ותוחלת החיים נמוכה יחסית;

(ב) לעומת זאת, חלקם היחסי של בני ה-65+ בישראל נמוך בהשוואה למדינות אירופה וצפון אמריקה - אזורים

בעלי שיעורי פרייון נמוכים מישראל;

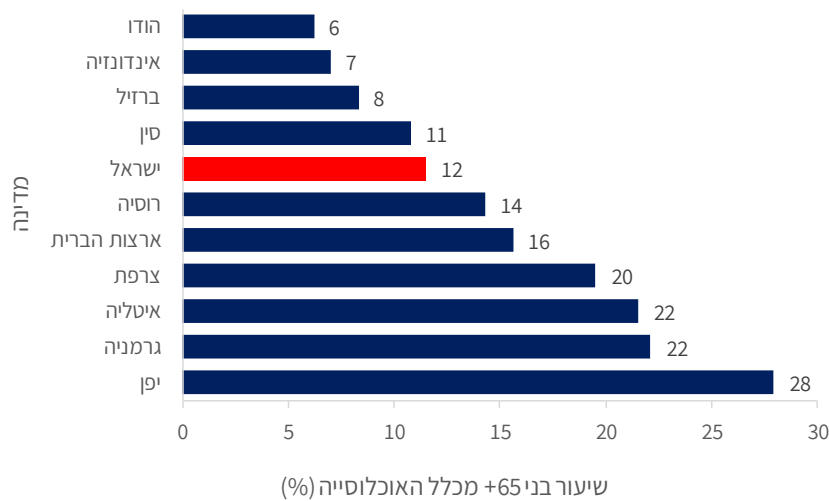
² מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שנתון סטטיסטי לישראל", שנת 2019

³ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. "לקט נתונים ליום האזרח הוותיק 2019", שנת 2019

⁴ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שנתון סטטיסטי לישראל", שנת 2019

צ'מנסקי בן שחר

תרשים מספר 3: שיעור גילאי +65 מכלל האוכלוסייה במדינות נבחרות, שנת 2017⁵



6. אוכלוסיית הקשישים הצפויה "מחר"

(א) הלוח להלן מציג את תחזית הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגידול האוכלוסייה ושיעורה לשנים 2025, 2030 ולשנת 2040;

לוח מספר 2: תחזיות לגודל ושיעור אוכלוסיית הקשישים בישראל⁶

2040		2030		2025		שנה
שיעור מכלל האוכלוסייה (%)	כמות (אלפים)	שיעור מכלל האוכלוסייה (%)	כמות (אלפים)	שיעור מכלל האוכלוסייה (%)	כמות (אלפים)	תרשיש
14.3	1,760	13.2	1,414	12.7	1,271	נמוך
14.3	1,892	13.3	1,477	12.8	1,306	בינוני
14.2	2,011	13.3	1,533	12.9	1,338	גבוה

(ב) שורה תחתונה - בין השנים 2018 ו-2030 יתווספו כ-476 אלף קשישים בתרשיש הגבוה. בהנחת שיעור

של 2%-3% בגילאי +65 הפונים לפתרונות דיור מוגן ושיעור של 3%-4% הפונים לפתרונות של בתי

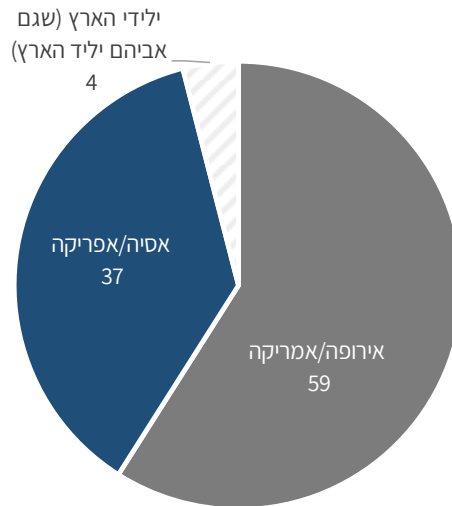
אבות (יוצג בהמשך), אלו יחוללו ברמת סדרי גודל בלבד תוספת ביקוש ל:

(1) דיור מוגן - תוספת של 9.5-14 אלפי יחידות דיור;

(2) בתי אבות - תוספת של 14-19 אלף מיטות;

⁵ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "לקט נתונים ליום האזרח הוותיק 2019", שנת 2019
⁶ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "תחזית אוכלוסיית ישראל לשנים 2020-2065", שנת 2019

תרשים מספר 4: התפלגות מוצא הקשישים היהודים בארץ לפי יבשת הלידה, שנת 2018 (%)⁷

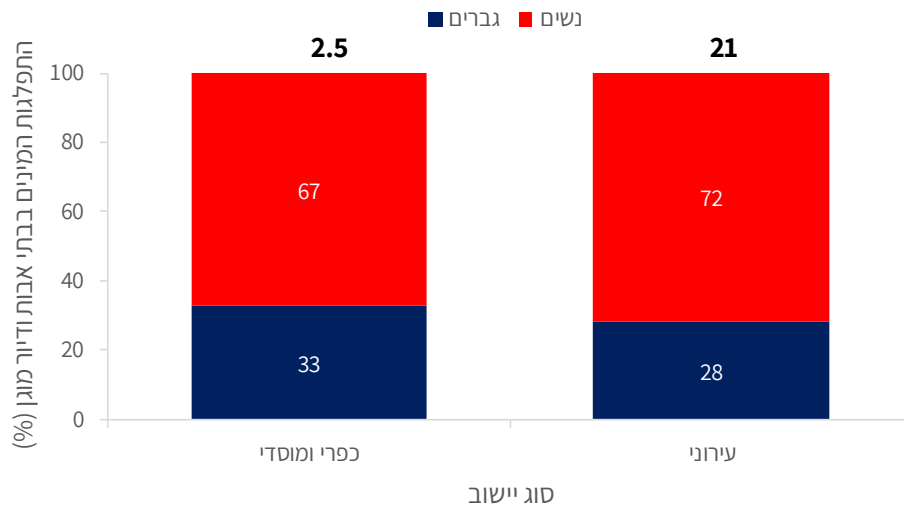


- (א) כ- 29% מכלל הקשישים נולדו בישראל (רק 4% דור שני בישראל);
- (ב) מרבית מהקשישים המתגוררים בבתי דיור מוגן ובבתי אבות הינם ילידי ארצות אירופה ואמריקה;
- (ג) חלקן היחסי של נשים בנות +65 גבוה יותר מזה של הגברים בכל קבוצות האוכלוסייה בעיקר עקב תוחלת החיים הגבוהה יותר שלהן;
- (ד) שיעור הנשים מכלל הדיירים בדיור המוגן ובבתי האבות גבוה מזה של הגברים למעלה מפי 2 ללא הבדל מהותי בין סוגי היישוב, כמוצג בתרשים להלן:

⁷ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "לקט נתונים ליום האזרח הוותיק 2019", שנת 2019

צ'מנסקי בן שחר

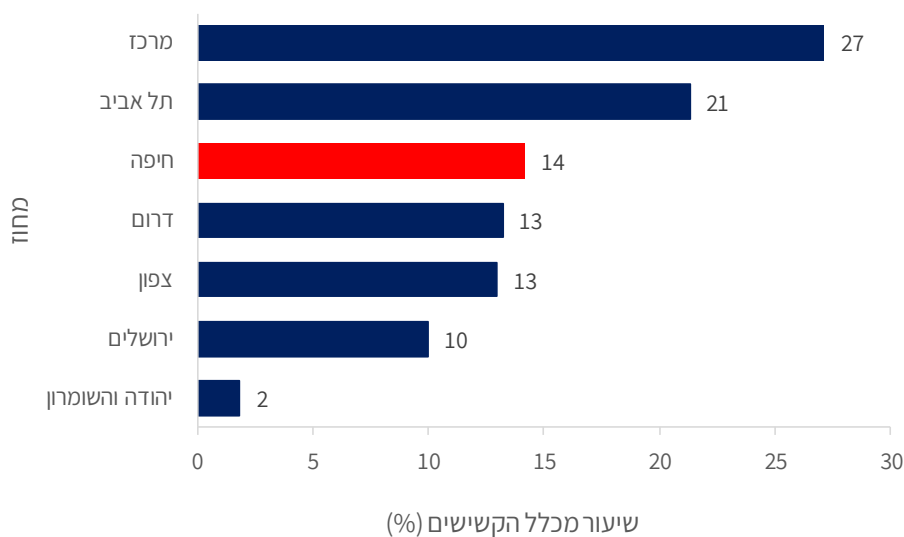
תרשים מספר 5: התפלגות המינים בבתי אבות ובדיור מוגן לפי סוג ישוב בשנת 2016⁸



2. מרבית הקשישים מתגוררים במרכז הארץ

(א) התרשים להלן מציג את התפלגות (%) מקום מגורי כלל הקשישים בארץ בחלוקה למחוזות בשנת 2018:

תרשים מספר 6: התפלגות מקום המגורים של כלל הקשישים בארץ בחלוקה למחוזות בשנת 2018⁹



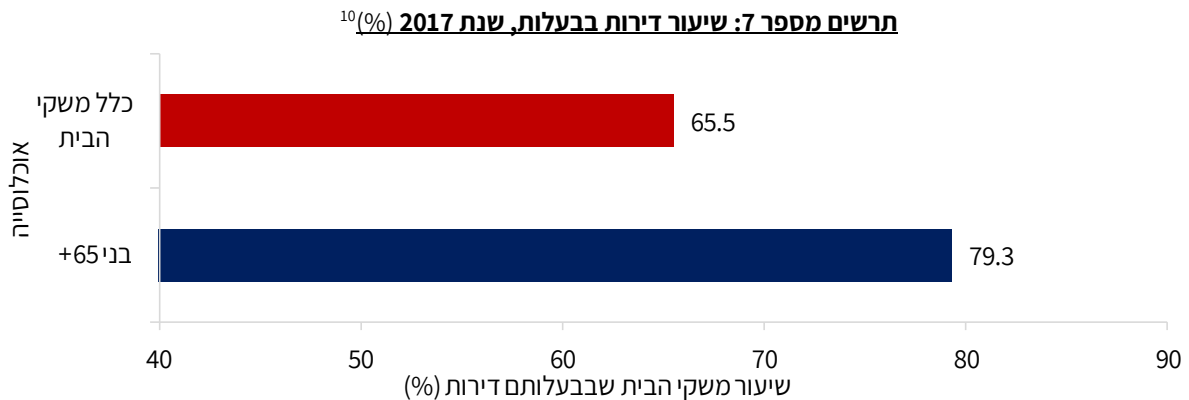
(ב) כמחצית מהקשישים בישראל מתגוררים במטרופולין תל אביב וכ-14% במחוז חיפה;

(ג) בהכרח גם פיזור זה מייצר את הביקושים לבתי דיור מוגן לסוגיו אשר מתרכזים במחוזות מרכז ותל-אביב;

⁸ מקור: "שם". לפי ספירות החברה כמות הקשישים במוסדות גבוה יותר, כפי שיוצג בהמשך
⁹ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שנתון סטטיסטי לישראל" שנת 2019

צ'מנסקי בן שחר

3. מאפייני בעלות על דיור - כלל משקי הבית ובני +65



- (א) 79% משקי הבית באוכלוסיית בני +65 בעלי דירת מגורים (גבוה מכלל משקי הבית);
- (ב) הנתח העיקרי בהוצאה החודשית הממוצעת של משקי בית של קשישים הוא דיור - 29% (וכ-40% לקשישים המתגוררים לבדם) מכלל ההוצאה (גבוה מההוצאה הממוצעת של כלל משקי הבית - 25%);
- (ג) כ-221 אלף בני +65, המהווים כ-23% מכלל הקשישים גרו לבדם;
- (ד) כ-25 אלף בני +65 (כ-2% מסך הקשישים בישראל) גרו במשק בית עם אדם נוסף שאינו קרוב משפחתם (לרוב מטפל) - **פי 2 ממספרם לפני עשור!**

3. פריסת היצע פתרונות הדיור הקיימים

- א. בישראל מצויים בסך הכול - **מקור - ספירות של הבתים בפועל וברמת הבית הבודד:**
- כ-35 אלף מיטות בבתי אבות (ממשלתי + פרטיים). מתוכם, כ-2 אלפי מיטות סיעודיות בדיור מוגן פרטי;
 - כ-28 אלף יחידות דיור מוגן;
- ב. במחוז חיפה מצויים 16% ממספר יחידות הדיור המוגן בישראל ו-17% ממספר המיטות בבתי האבות בישראל. כל זאת ביחס ל-14% שמהווה אוכלוסיית הקשישים במחוז מכלל אוכלוסיית ישראל;
- ג. מחירי הדיור המוגן
- המסלול המועדף והנפוץ ביותר מנקודת ראות של היזם - תשלום דמי פקדון + דמי אחזקה חודשיים:
- (א) דמי פיקדון המשולמים עם הכניסה אל הבית, נשחקים בשיעור שנתי ממוצע של 3%-5% ולמשך 10-12 שנים וצמודים למדד. בתום התקופה מוחזקת היתרה לבעלים / ליורשים;

¹⁰ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "ממצאים מסקר הוצאות משק בית", שנת 2017, ברוקדייל, "בני +65 בישראל שנתון סטטיסטי", 2018

צ'מנסקי בן שחר

(ב) דמי אחזקה חודשיים - בעיקר מכסים את ההוצאות המפעיל של סל שירותים נוספים - תרבות ופנאי, בריכה,

חדר כושר, תחזוקה ועוד ואינם מהווים מרכז רווח עיקרי;

(ג) מע"מ - דיירי הדיור המוגן מוחרגים וצריכים להוסיף תשלום מע"מ בשיעור 17% בגין סל השירותים;

2. בשנים האחרונות עלו הן שיעורי השחיקה והן דמי הפיקדון. מחירי דמי הפיקדון בישראל מציג מפל מחירים ממרכז

הארץ שם שיעורו מגיע ל-0.7-3 מיליוני ₪ ועד 0.3-0.7 מיליוני ₪ בפריפריה של מדינת ישראל;

3. בחלק מבתי דיור מוגן, דוגמת "בית בכפר" קיימת גם אופציית הליסינג. מסלול זה מאפשר לדייר, בדומה לדמי

שכירות, לשלם תשלום קבוע פעם בחודש;¹¹

ד. מחירי הדיור הסיעודי

1. התשלום בבית סיעודי הינו תשלום חודשי קבוע המשולם חודשית או בהוראת קבע, ללא דמי פיקדון ונע בין 13-21

אלף ₪;

2. "קוד משרד הבריאות" - סיוע מתוקף התוספת השלישית לחוק ביטוח בריאות ממלכתי. הוא נקבע בהתאם להגדרת

הקשיש כ"סיעודי" ו/או "תשוש נפש". גובה התשלום נקבע בהתאם להכנסת הקשיש, הנכסים הנמצאים בבעלותו

והכנסת ילדיו;

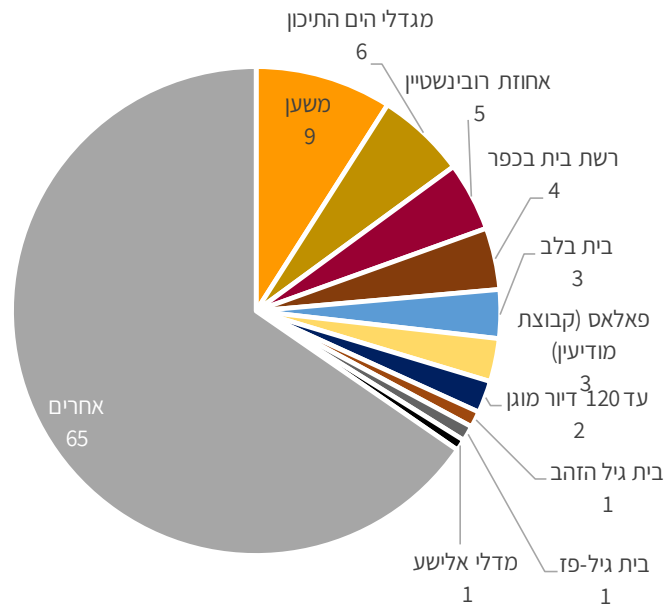
3. סך השתתפות הקשיש ומשפחתו במימון האשפוז מחושבת באמצעות שקלול מצב משפחתי, הכנסות, נכסי נדל"ן

בבעלות הקשיש, חסכונות והפקדות והוצאות;

¹¹ מקור: אתר חברת "בית בכפר"

תרשים מספר 8: התפלגות שוק הדיור המוגן בחתך שחקנים לשנת 2020

(מספר יחידות דיור ללא מיטות סיעודיות, כלל השוק, %)¹²



1. רשת משען תופסת נתח שוק של כ-9% באמצעות 2,514 יחידות דיור;
2. רשת מגדלי הים התיכון תופסת נתח שוק של כ-6% באמצעות 1,646 יחידות דיור (750 בבנייה);
3. רשת אחוזת רובינשטיין במקום השלישי עם נתח שוק של כ-5% באמצעות 1,272 יחידות דיור;
4. כ-65% מהשוק אינו מאורגן;
5. בעבר הבידול והשיווק היה ברמת הבית, כיום רשתות מתחזקות, מבדלות את עצמן כרשת ומשווקות בהתאם;
6. השוק הינו מתמחה, מייצר יתרונות לגודל ומקשה/עד בלתי אפשרי לשחקן פרטי להשתלב לו;
7. צפויה תוספת של 2,825 יחידות דיור מוגן אצל השחקניות הפרטיות הגדולות, 20% תוספת ביחס להיצע הקיים. פירוט בעמוד הבא;

¹² מקור: אתרי החברות, דוחות כספיים לשנת 2018, ספירות שנערכו על-ידי עובדי החברה

צ'מנסקי בן שחר

לוח מספר 3: שחקנים מרכזיים בענף הדיור המוגן הפרטי בשנת 2020

מספר יחידות דיור	מיקומים	מספר בתים	שנת הקמה	חברה
2,514	חיפה, תל אביב (3 מיקומים), גבעתיים, רמת גן, חולון, ירושלים, באר שבע	9	1954	משען
1,646	סביון, כפר סבא, בת ים, רמת השרון, ירושלים, גני תקווה, גדרה	7	1982	מגדלי הים התיכון
1,272	ראשון לציון, תל יצחק, תל אביב, ירושלים	4	1997	אחוזת רובינשטיין
1,137	גדרה, כפר סבא, הדרים, עמק חפר, כנרת	5	1992	רשת בית בכפר
896	קריית מוצקין, תל אביב, רמת השרון, ירושלים, פתח תקווה	5	1988	בית בלב
794	ראשון לציון, מודיעין, תל אביב	3	2005	פאלאס
593	הוד השרון, תל אביב וראשון לציון	3	1992	עד 120 דיור מוגן
296	תל אביב	1	1982	בית גיל הזהב תל-אביב
284	כפר סבא	1	1997	בית גיל-פז
210	חיפה	1	1989	מגדלי אלישע
5,939	כל הארץ	אחרים		
15,581	סך הכל			

לוח מספר 4: תוספת צפויה של יחידות בשוק הדיור המוגן הפרטי - פרויקטים עתידיים¹³

חברה	עיר	מספר יחידות דיור	מיטות סיעודיות
מגדלי הים התיכון	רחובות	250	
	אור יהודה	500	
אחוזת רובינשטיין	חולון	480	
	גבעתיים	400	
	גליל ים	320	
פאלאס	להבים	350	72
	ראשון לציון	275	
	מודיעין	250	
עד 120 דיור מוגן			

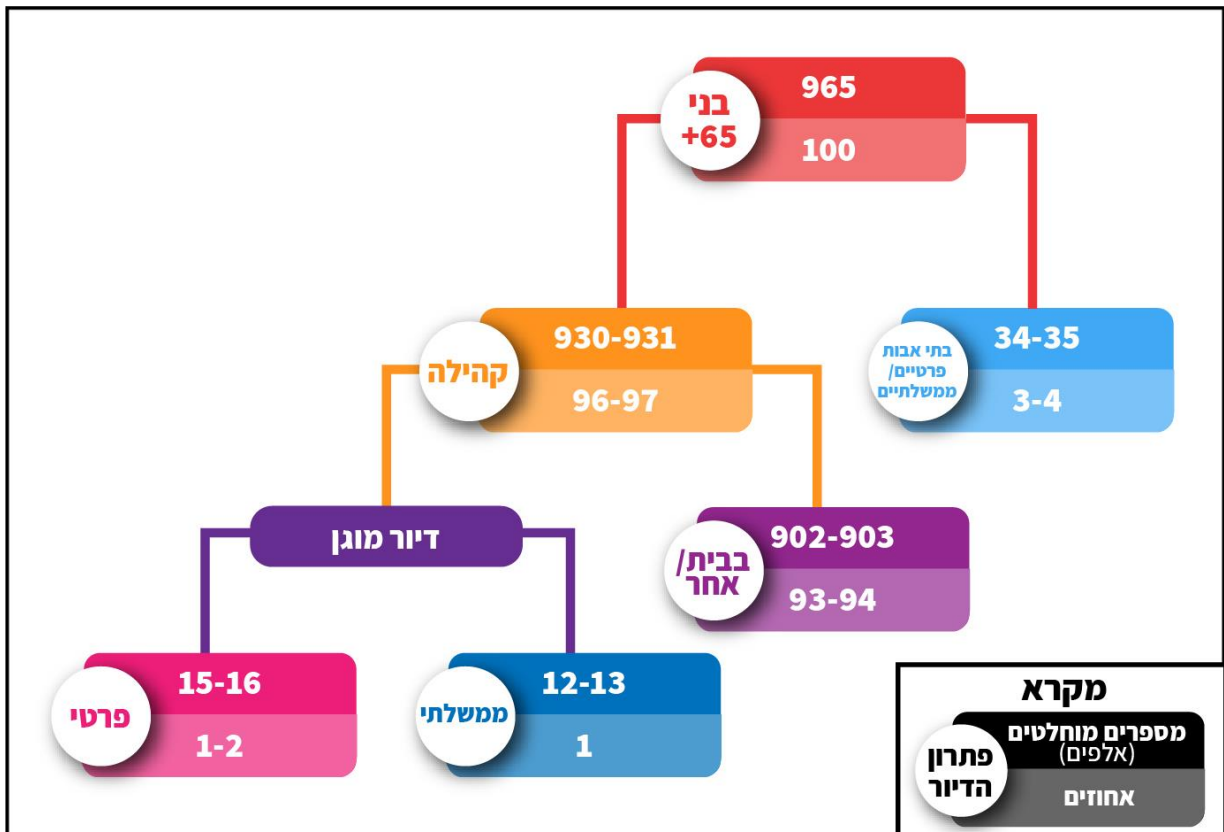
¹³ מקור: דוחות כספיים של החברות הציבוריות לשנת 2019

4. מאזנים היום והנדרש

א. התפלגות הקשישים לפי פתרונות הדיור

תרשים מספר 9: התפלגות מספר הקשישים בשנת 2018 (ללא המגזר הערבי) בגילאי +65 בפתרונות הדיור הקיימים בישראל

(אלפים, %)¹⁴



1. התפלגות מספר הקשישים (ב-%)

- 7%-9% = {
- (א) בבתי אבות - 3-4;
 - (ב) בדיור מוגן - 2-3;
 - (ג) בבית עם מטפל - 2;

2. הביקוש לדיור מוגן ולבתי אבות צפוי לגדול בשנים הקרובות מהסיבות:

(א) תוספת של 476 אלף קשישים בהנחת התרחיש הגבוה עד שנת 2030;

¹⁴ הערה: מספר הקשישים היהודיים + אחרים בישראל בשנת 2018. להערכת החברה, בשנת 2020 צפויה תוספת של כ-75 אלף קשישים באותם שיעורי ההתפלגות

צ'מנסקי בן שחר

(ב) משמעותה - תוספת נדרשת של 14-19 אלף פתרונות בתי אבות (מיטות) בכל הארץ ו-14-9.5 אלפי פתרונות יחידות דיור, עד שנת 2030 ואף יותר כנגזר מתחלופה "יורדת" בפתרונות הדיור עם עלייה בתוחלת החיים - "רף תחתון";

(ג) **שינוי מאפיינים וטעמים - הגידול יושפע משינויים בדרישות האוכלוסייה (יותר בעלי אמצעים), דרישה לפתרונות המשך (שיפור התנאים לאוכלוסייה הסיעודית) ודרישה לשירות ברמה גבוהה מאוד;**

3. קשישים אמור להביא לגידול בשיעור הקשישים הפונים לפתרון חלופי של בית אבות ו/או דיור מוגן;
4. במקביל לקיטון זה, קיימת ירידה בהיצע העובדים הישראלים בתחום הסיעוד אשר מקשה על פיתוח אלטרנטיבות נוספות של פתרונות דיור עבור קשישים סיעודיים. במילים אחרות, החברות מתקשות לפתח בתים מהעדר היצע עובדים בישראל;

5. שורה תחתונה

א. מספרים

1. סך הכול קיימים - כ-1.14 מיליון תושבים בני 65+, מתוכם כ-1.04 מיליון תושבים יהודיים;
2. מרבית אוכלוסיית הקשישים בישראל נמצאת במחוז מרכז - כ-27%;
3. שיעור הקשישים בבתי אבות ומוסדות בשנת 2020
(א) בתי אבות - 3%-4%;
(ב) דיור מוגן - 2%-3%;

(ב) תחזית - עד לשנת 2030 יתווספו כ-476 אלף קשישים בגילאי 65+ בתרחיש הגבוה, אשר יחוללו ברמת סדרי גודל תוספת ביקוש ל:

1. דיור מוגן - 9.5-14 אלף יחידות דיור;
2. בתי אבות - 14-19 אלף מיטות;

ג. תחרות

1. רשת משען - השחקנית המובילה מתוך 10 המועמדים המובילים בשוק הדיור המוגן, עם נתח שוק של 9%;
2. 5 השחקניות הגדולות תופסות כ-27% משוק הדיור המוגן הפרטי בישראל;

ד. מגמות, טרנדים, הצפוי והנדרש

1. תוחלת החיים - ממשיכה לעלות ומספר הקשישים בני 65+ ילך ויגדל;

צ'מנסקי בן שחר

2. מועסקים - ללא פתרון של עובדים סיעודיים - גם זרים וגם ישראלים, אחוז הפונים לפתרונות של בתי אבות / דיור מוגן פרטיים וממשלתיים יגדל. כל יימצאו עובדים עם הכשרות למוסדות ובכול הארץ;
3. מאזנים - הפער בין ביקוש לבין היצע במיטות סיעודיות ילך ויגדל ללא תכנון לאומי;
4. רווחיות - כשמחירי הדירות עולים, החברות הציבוריות ש"מגלגלות" את יחידות הדיור המוגן כל 10-12 שנים תמשכנה לרשום רווחים לא רק "על הנייר" משערוך יחידות דיור, אלא גם בכסף מזומן מדמי פקדון גדלים. מדובר על אחד מתתי-שוק נדל"ן אטרקטיביים. צפויים להיכנס שחקנים נוספים!;
5. "עירוב שימושים" - גם לגיל השלישי - מגורים ביחד עם מרכז מסחרי, דוגמת "פאלאס" של קבוצת עזריאלי;
6. כלכלת מיקום גם בדיור מוגן ובתי סיעוד פרטיים - מפל מחירים ככול שמתרחקים ממטרופולין תל אביב;

6. השלכות משבר הקורונה

- א. השוק נפגע וייפגע קשה מאוד בכלל ובתקופה הקרובה בפרט;
- ב. החברות הפעילות בשוק תידרשנה, בין השאר:
 1. לעדכן את מדיניות הטיפול וה"היגיינה";
 2. לייצר עתה אסטרטגיה שיווקית ופרסומית כוללת לשוק בכלל ולחברות בפרט;
 3. להשקיע הרבה משאבים ובמטרה לשכנע שבית דיור מוגן, הוא אכן "מוגן";
 4. ועוד...;