

שוק הדיור המוגן בישראל

ביוני, 2015

מבט ענפי:

שוק הדיור המוגן בישראל - פוטנציאל להתרחבות

אנליסט: אייל עברון, 972-3-7539723 eyal.evron@standardandpoors.com
אנליסטית: תמר שטיין, 972-3-7539721 tamar.stein@standardandpoors.com
מנהל תחום חברות נדל"ן ותעשיות קלות: עופר עמיר, 972-3-7539715 ofer.amir@standardandpoors.com

תוכן עניינים

הקדמה

אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל

פעילות הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי

סוגי ההתקשרויות השונות של דיירי הדיור המוגן מול מפעילי הבתים

צפי לעלייה בביקוש תוך התיצבות היצע יח"ד בדיור המוגן בישראל

מקורות מידע

שוק הדיור המוגן בישראל - פוטנציאל להתרחבות

הקדמה

בשנים האחרונות, עם העלייה ברמת החיים בישראל והתפתחות תרבות הצריכה, חל שינוי ביחס של הציבור בכלל, ושל האוכלוסייה המבוגרת בפרט, לדיור למבוגרים. לצד בתי האבות המסורתיים, שנתפסו ועדיין נתפסים במידת מה כמוצא אחרון למבוגרים שאינם יכולים להתגורר בגפם, התפתח ביקוש לבתי דיור מוגן, המספקים לבני הגיל השלישי מגורים עם מידה רבה יותר של פרטיות, בתנאים טובים יותר, בסביבה של אנשים בגילאים דומים ועם גישה לפעילויות המותאמות לדיירים. בתי הדיור המוגן סובלים פחות מהסטיגמה שדבקה בבתי האבות, ואף הפכו לסמל סטטוס בקרב בני המעמד הבינוני ומעלה. בנוסף חלה עלייה בתוחלת החיים בישראל, ואיתה גם שיפור בבריאותם של בני הגיל השלישי, שהתפתחות הרפואה מאפשרת להם לחיות חיים עצמאיים במשך שנים רבות יותר.

כתוצאה מהתפתחויות אלו, גדל בשנים האחרונות הביקוש לדיור המוגן, באופן חלקי גם על חשבון הביקוש לבתי אבות מסורתיים. כפועל יוצא מכך גדל גם ההיצע של בתי דיור מוגן, באמצעות בנייה של בתים חדשים. יחד עם זאת, היצע נמוך יחסית של קרקעות זמינות למתחמי דיור מוגן בישראל, מגביל כיום את אפשרויות ההתרחבות והגדלת מצבת הבתים של רוב החברות המובילות בענף מחד, ומהווה חסם כניסה עבור שחקנים חדשים, מאידך.

להערכתנו, הגידול בביקוש לדיור עצמאי לאוכלוסיית הגיל השלישי, העלייה המשמעותית במחירים בשוק הנדל"ן והחלטת הרשות לניירות ערך לשנות את הסיווג החשבונאי של בתי הדיור המוגן מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה הם הגורמים העיקריים להתעניינות הגוברת של יזמים שונים בכניסה לתחום. Standard & Poor's Maalot מדרגת את החברות מרכז משען בע"מ (ilA+/Positive), מגדלי הים התיכון בע"מ (ilA-/Stable) ובית הזהב בע"מ (ilBBB+/Stable).

בבואנו להעריך את סיכון ענף הדיור המוגן בישראל, אנו מייחסים משקל רב יותר לסיכונים המאפיינים חברות תפעוליות מאשר לסיכונים המאפיינים חברות נדל"ן להשקעה בלבד, בשל אופי הפעילות של החברות בתחום. יחד עם זאת, בהערכת הדירוג אנו משקללים את המאפיינים הנדל"ניים של חברות אלו, הכוללים, בין היתר, את ההתקשרות מול הדיירים בחוזים שהם לרוב ארוכי טווח וצמודי מדד (בדומה לדמי שכירות תקופתיים).

במאמר זה נסקור את האוכלוסייה המוגדרת כגיל השלישי בישראל, את סביבת התחרות מצד המפעילים השונים בענף, את סוגי ההתקשרויות השונים של דיירי הדיור המוגן מול מפעילי הבתים ואת הערכתנו לגבי עתיד הענף בשנים הקרובות.

אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל

קיים קשר הדוק בין היקף הפעילות של הדיור המוגן בישראל לבין הגידול המתמיד באוכלוסיית ישראל, העליה ברמת החיים, והעלייה בתוחלת החיים של האוכלוסייה בישראל.

בשנים האחרונות נמשכה העלייה המתמדת בתוחלת החיים, כתוצאה מהמשך השיפור ברפואה העולמית ככלל ובישראל בפרט. על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בעשור שהסתיים בשנת 2013 עלתה תוחלת החיים של גברים בישראל בכ-2.7 שנים ל-80.3 שנים ושל נשים בכ-2.1 שנים ל-83.9 שנים.

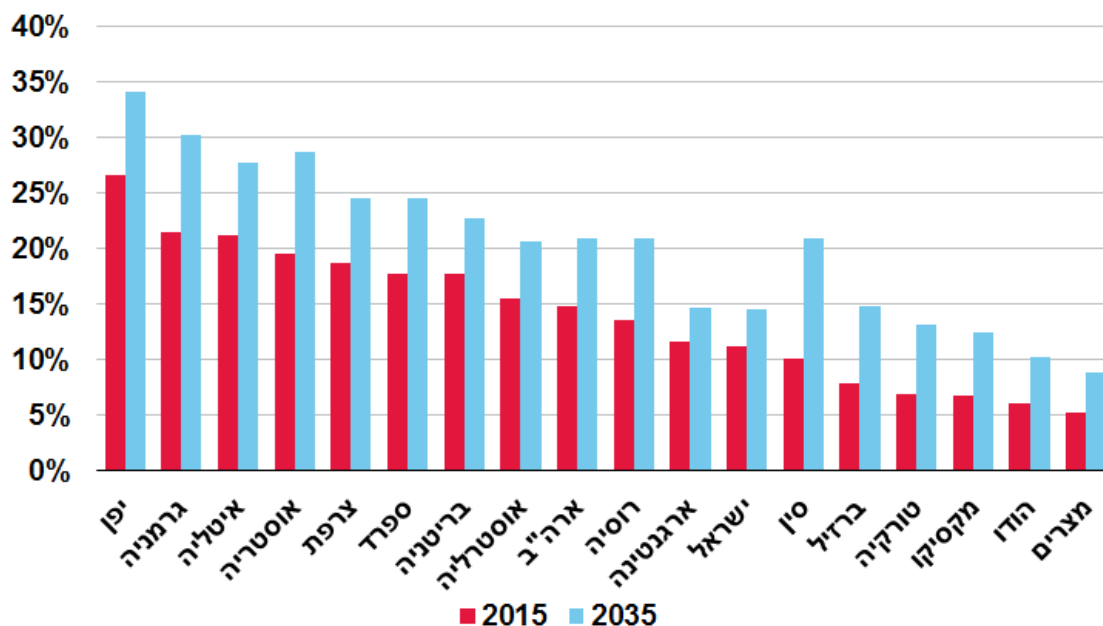
נכון לסוף שנת 2013, מספר הקשישים בישראל בגילאים +65 הגיע לכ-866 אלף איש, כ-11% מכלל אזרחי המדינה. כ-46% מתוכם הם מעל לגיל 75. על פי התחזיות שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, חלקה של אוכלוסיית הקשישים בגילאי +65 בישראל יעלה בשנת 2035 לכ-15% מסך האוכלוסייה, והיא תמנה כ-1.7 מיליון איש. חלקם היחסי של בני ה-65+ בישראל גבוה ככלל מחלקם היחסי במדינות אסיה ואפריקה ונמוך ככלל ממדינות אירופה וצפון אמריקה. מגמה זאת אינה צפויה להשתנות ב-20 השנים הקרובות.

כ-23% מבני ה-65+ גרים ללא בני המשפחה שלהם. בשנים האחרונות חלה עלייה במספרם של בני ה-65+ הגרים במשק בית עם אדם נוסף שאינו קרוב משפחתם (בדרך כלל מטפל), והם מהווים כיום כ-2% מבני ה-65+.

כ-18% מבני ה-65+ משתתפים בכוח העבודה (כ-27% מהגברים ו-11% מהנשים). אחוז המשתתפים בכוח העבודה יורד עם הגיל: בקרב בני 65-69 משתתפים בכוח העבודה כ-38%.

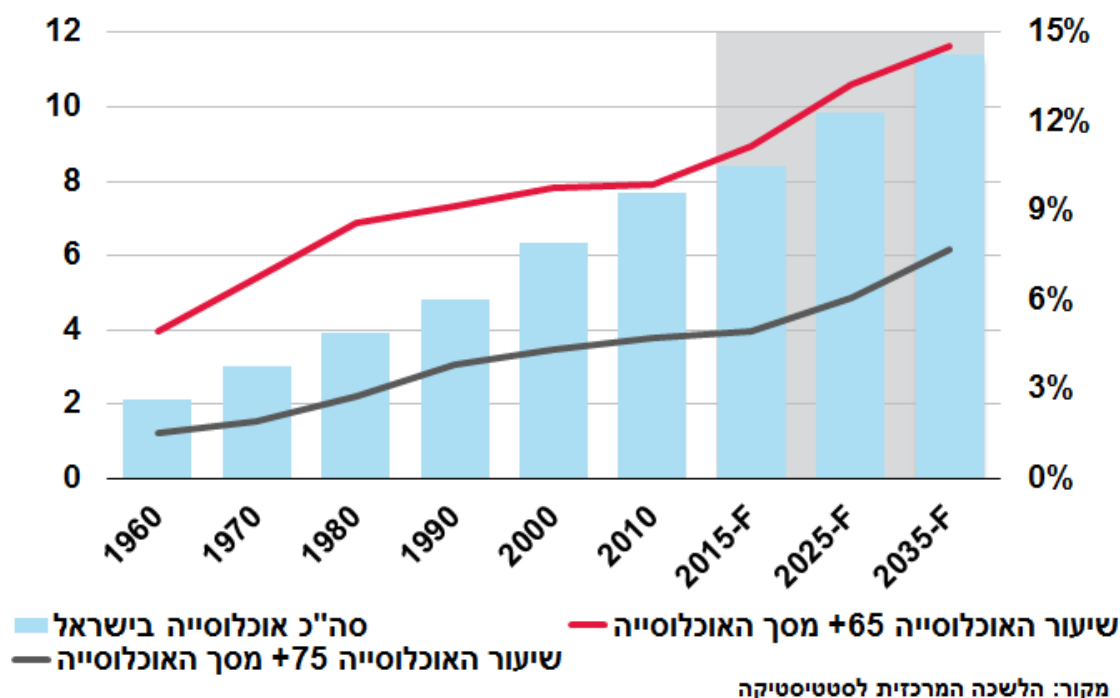
כשליש מהמועסקים בגילאי ה-65+ עובדים כמנהלים או במקצועות חופשיים, שיעור זהה לשיעור מכלל האוכלוסייה בישראל.

תרשים 1: שיעור בני 65+ במדינות שונות בעולם כחלק מהאוכלוסייה הכוללת



מקור: US Bureau of the Census, International Database

תרשים 2: אוכלוסיית בני 65+ ו-75+ בישראל (מיליונים)



ענף הדיור המוגן בישראל

כיום, רק כ-5% מסך האוכלוסייה המבוגרת בישראל מתגוררת ביחידת דיור שאינה ביתה הפרטי. ענף המגורים לאוכלוסיית הגיל השלישי בישראל לשתי קטגוריות עיקריות: בתי דיור מוגן ובתי אבות.

על פניו, ניכרת מגמה לפיה קהל היעד של בתי האבות הוא בעיקר אוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, אשר אינו עצמאי וזקוק לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים. להערכתנו, שוק זה כולל כיום למעלה מ-10,000 יחידות דיור.

לעומת זאת, קהל היעד של הדיור המוגן הוא בעיקר אוכלוסייה עצמאית ממעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה. קהל יעד זה רואה בבתי הדיור המוגן פתרון מגורים מכובד ואיכותי. דיירי הדיור המוגן נהנים מרמה גבוהה של מתקנים ושירותים אשר קיימים בבית. כיום כולל שוק הדיור המוגן כ-12,500 יחידות דיור, רובן באזור השרון והמרכז. שוק זה מתאפיין ככלל בשיעורי תפוסה של כ-90%, וחלק גדול מיחידות הדיור הפנויות נובע מפער זמנים בתחלופה של דיירים, לרוב כתוצאה מפטירה (בדרך כלל חולפים כשלושה חודשים ממועד הפטירה ופינוי הדירה עד לאיכלוס הדירה מחדש).

נכון להיום, שוק הדיור המוגן פונה בעיקר לקהל בני ה-70+, ובחלק מהבתים בישראל גיל הכניסה הממוצע עומד אף על מעל 75. אנו מעריכים כי לנוכח העלייה בתוחלת ובאיכות החיים, גיל הכניסה עשוי לעלות.

בעוד שבישראל שוק הדיור המוגן נמצא במגמת עלייה, באנגליה ובארה"ב שוק זה אינו מפותח והדגש הוא על דיור סיעודי. כמו כן, אנו מניחים ששיעורי התפוסה באנגליה ובארה"ב נמוכים משעורי התפוסה בישראל ושיעורי התחלופה שם גבוהים יותר.

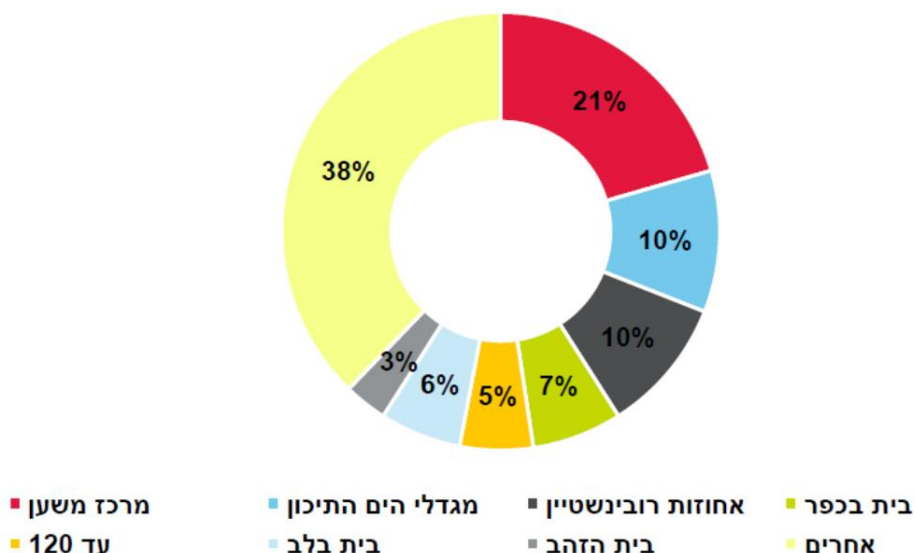
התחרות בענף

כיום פועלים בישראל מספר גופים בתחום בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, והם מחזיקים בבעלותם כמה עשרות בתי דיור מוגן. החברות המובילות המפעילות שלושה בתי דיור מוגן או יותר הן מרכז משען בע"מ (ilA+/Positive), מגדלי הים התיכון בע"מ (ilA-/Stable), אחוזות רובינשטיין בע"מ, בית בכפר בע"מ, עד 120 בע"מ ובית בלב בע"מ. בשוק קיימות מספר חברות נוספות המחזיקות בבית אחד או שניים לאוכלוסייה המבוגרת.

להערכתנו, התחרות מושפעת בעיקר ממיקום הבתים וכן מאיכות ומגוון השירותים שדיירי הבתים מקבלים בעבור כספם. על פי רוב, הלקוחות הפוטנציאליים מחפשים בית דיור מוגן באזור הקרוב למקום מגוריהם הנוכחי או לקרוביהם, ולכן קיים ריכוז גבוה של בתי דיור מוגן באזור גוש דן והשרון.

אנו עדים לקושי העומד בפני החברות בענף להתרחב ולהגדיל את מצבת בתיהם עקב היצע נמוך יחסית של קרקעות זמינות למתחמי דיור מוגן בישראל, שממתן את התחרות בענף ומאפשר הרחבת פעילות בעיקר באמצעות רכישת בתים קיימים של חברות אחרות.

תרשים 3: יחידות דיור לפי חברה בשוק הדיור המוגן בישראל - 2014



סוגי ההתקשרויות השונות של דיירי הדיור המוגן מול מפעילי הבתים

קיימים שלושה סוגי התקשרויות שונים נפוצים של דיירי הדיור המוגן בישראל אל מול המפעילים: מסלול עם פיקדון, מסלול עם דמי כניסה ומסלול עם תשלום חודשי בלבד.

- **מסלול עם פיקדון** - הדייר מפקיד סכום פיקדון לכל תקופת שהותו בבית, הנקבע בהתאם לסוג יחידת הדיור והמיקום הגיאוגרפי של הבית. הפיקדון מחולט בכל שנה שבה מתגורר הדייר בבית בכ-3% לשנה פלוס מע"מ, לתקופה מקסימלית של 12 שנה. אחרי תקופה זו חילוט הפיקדון נפסק (גם אם הדייר ממשיך להתגורר ביחידת הדיור). עם סיום השימוש ביחידת הדיור, זכאי הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון (צמוד למדד המחירים לצרכן). להערכתנו, זהו המסלול הנפוץ ביותר בבתי דיור מוגן בישראל.

- **מסלול עם דמי כניסה** - הדייר משלם דמי כניסה, המחולטים מדי חודש בכ-3% פלוס מע"מ עד לחילוט מלא. עם סיום השימוש ביחידת הדיור מוחזרת יתרת דמי הכניסה לדייר או לשאריו (צמוד למדד המחירים לצרכן).
- **מסלול עם תשלום חודשי בלבד** - הדייר משלם תשלום חודשי. מסלול זה אינו דורש הפקדת פיקדון, אך לרוב מלווה בתשלום חד פעמי גבוה בעת הכניסה שאינו מוחזר לדייר.

ברוב המקרים, הפיקדון ודמי הכניסה אינם מובטחים בבטוחה כלשהי כלפי הדייר, אולם החל מיוני 2015 תיכנס לתוקפה הוראה שלפיה תידרש העמדת בטוחה להחזרת הפיקדון לכלל הדיירים במספר דרכים המצוינות בחוק¹. המפעיל יהיה פטור מהעמדת בטוחה כלשהי במקרה שהדייר יוותר על זכות זו.

בנוסף לכל אחד משלושת המסלולים, הדייר משלם דמי אחזקה חודשיים וכן דמי שירותי רשות. דמי האחזקה משולמים בגין השימוש החודשי במתקני הבית, הכוללים שירותים שהמפעיל מחוייב להעניק לדייר (כדוגמת שירותי אחזקה, שירותי בריאות בידי אחות ושירותי עזרה ראשונה) וכן פעילויות תרבות ופנאי. כמו כן, ישנה אפשרות לדייר לצרוך מגוון שירותי רשות לפי בחירת הדייר תמורת דמי שירותי רשות (כדוגמת שירותי מזון, ארוחות, מינימרקט ומספרה).

ההתקשרויות מאפשרות בדרך כלל לדיירים שימוש מלא במתקני ושירותי הבית, ואילו דיירי המחלקה הסיעודית נדרשים בדרך כלל לתשלום נוסף.

מנגנון ההתקשרות בישראל שונה ממנגנון ההתקשרות הנפוץ באנגליה וארה"ב, שכן במדינות אילו מרבית הפעילות היא פעילות סיעודית, אשר ממומנת רק באמצעות תשלום שבועי או חודשי קבוע לאורך שהות הדייר ביחידת הדיור.

צפי לעלייה בביקוש תוך התייצבות היצע יחידות הדיור בדיור המוגן בישראל

בשנים האחרונות שומר שוק הדיור המוגן בישראל על שיעורי תפוסה כוללים של כ-90% לאורך זמן, כאשר חלק גדול מיחידות הדיור הפנויות נובע מפערי התחלופה של דיירים חדשים כתוצאה מפטירה (לרוב עוברים כשלושה חודשים ממועד הפטירה ופינוי הדירה עד לאיכלוס הדירה מחדש).

בצד ההיצע, קיימת כיום ריכוזיות גבוהה של בתי דיור מוגן באזור השרון והמרכז. כמו כן, החברות בענף מתקשות להתרחב ולבנות בתים חדשים, בשל ההיצע הקטן יחסית של קרקעות זמינות לבתי דיור מוגן בישראל.

להערכתנו, בשנים הקרובות צפוי שוק הדיור המוגן בישראל להמשיך וליהנות משיעורי תפוסה גבוהים, כך שבחברות המובילות הם יישארו, להערכתנו, על כ-90% בממוצע. כל זאת לנוכח הצפי לעליית חלקה של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל, אל מול היצע מוגבל מאוד של בתים חדשים. בנוסף, אנו מעריכים שגיל הכניסה לבתי הדיור המוגן בישראל עשוי להמשיך ולעלות באופן מתון בהתאם לעלייה בתוחלת החיים בישראל.

¹ חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012.
6 | יוני 2015

מקורות מידע

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

US BUREAU OF THE CENSUS

פרסומי דן אנד ברדסטריט ישראל בע"מ

מאגר מידע אשל

התוכן המופיע באתר Standard & Poor's Maalot ("S&P") ("האתר"), לרבות דירוגי המנפיק; דירוגי ההנפקה; ה-RES; הערכות החוסן הפיננסי; דירוגי ההלוואות וההנפקות הפרטיות; הדירוגים הגלובליים; המאמרים וכן הדירוגים על פי סולם הדירוג הבינלאומי של S&P (ביחד ולחוד, "התוכן") מבוסס על מידע שנתקבל מ-S&P וממקורות אחרים אשר S&P מאמינה כי הינו מהימן. המאמרים המופיעים באתר מבוססים על מאמרים אשר נכתבו ונוסחו ע"י הצוות המקצועי הגלובלי של Standard & Poor's בשפה האנגלית, ועברו שינויים, עריכה, קיצורים והתאמות שונות על מנת להופיע באתר בשפה העברית. S&P אינה מבקרת את המידע שנתקבל ואינה מאמתת את נכונותו או שלמותו, לרבות, אך לא רק, אי דיוקים או חוסרים הנובעים מביצוע שינויים, עריכה, קיצורים, התאמות ו/או מחיקות במאמרים, בין היתר תוך כדי ביצוע פעולות תרגום המאמרים והתאמתם לאתר בשפה העברית כאמור לעיל.

מובהר בזאת כי התוכן אינו משקף סיכונים הקשורים ו/או הנובעים מהפרות, במעשה או במחדל של איזו מן ההתחייבויות שנטלו על עצמם הגופים המדורגים ו/או אי נכונות או אי דיוק באילו מן המצגים שהציגו גופים אלה, או העובדות שבבסיס חוות הדעת שניתנו ל-S&P כתנאי לקבלת התוכן, פעולות או מחדלים שבוצעו במרמה או הונאה או כל פעולה אחרת בניגוד לדין.

התוכן, לרבות, אך לא רק, דוחות הדירוג והערכת החוסן הפיננסי, מהווה אך ורק הבעת דעה סובייקטיבית של S&P נכון למועד פרסומו, ואינו מהווה דבר שבעובדה, או המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות כלשהן. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות בנוגע להשקעות. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או יועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך עבורך.

© כל הזכויות בתוכן שמורות ל-S&P. אין להעתיק, לצלם, להפיץ, לשנות, לבצע הנדסה חוזרת, לאחסן במאגר מידע או מערכת לאחזור מידע, או לעשות כל שימוש מסחרי בתוכן זה, מכלולו או מקצתו, ללא קבלת הסכמת S&P מראש ובכתב. אין לעשות בתוכן כל שימוש מעבר לשימוש המפורט במסמך זה, בתנאי השימוש ובמדיניות הפרטיות.