

## המרוץ לדירה קטנה ומרוהטת

מרץ 2022

© 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.

"תמונת המראה" של מבנה משקי הבית משתנה ומגדילה גם את הביקושים לדירות "קטנות" ולהשכרה, ומשנה את הצורך במוצרי "הלבשת הבית" בהן.

45% ממשקי הבית בישראל מונים נפש אחת או שתיים, ונתחם הולך וגדל. בנוסף, כ-50 אלף זוגות נישאים בשנה, תקופת הרווקות שמתארכת אצל כול החברות (לא כולל החברה החרדית) דוחה את מועד הקמת המשפחה. במקביל, 16 אלף זוגות מתגרשים בכל שנה ומייצרים עוד משפחה שמבקשת יחידת דיור. מצד ההיצע, תידרש תוספת שנתית של לפחות 25 אלף דירות להשכרה, ובישראל בנו בשנת 2021 פחות מ-7 אלפי יחידות דיור "קטנות", עד 3 חדרים. הטור שלהלן יתאר חלק מהמגמות, ההשפעות של השינוי המבני באוכלוסייה, על הצורך בהיצע שגדל של דירות "קטנות" וגם של דירות להשכרה והשינוי בצריכת מוצרי "הלבשת הבית" שיעצבו אותן.

**הגדרה** - קיימות הגדרות שונות לדירות "קטנות" ובכללן הכוונה לגדלים של 30-80 מ"ר. בעקבות השינוי לחוק התכנון והבניה במסגרת חוק ההסדרים נוסף מונח חדש של גופי התכנון ל"דיור מכליל" המאפשר לפתח גם דירות קטנות וגם דירות להשכרה, דיור מוגן ומעונות סטודנטים בבנייני משרדים חדשים או קיימים גם ברובעי ובפארקי עסקים;

### נישואין וגירושין - כ-50 אלף זוגות נישאים בשנה בממוצע בישראל.

נישואין - גיל הנישואין הממוצע בישראל בשנת 2019 (חתנים וכלות יהודיים שנישאו לראשונה): בקרב החתנים 27.4 (לשם השוואה, בשנת 1970 היה גיל זה 25), בקרב הכלות 25.6 (לשם השוואה, בשנת 1970 היה גיל זה 21.8). שניהם ברמת הממוצע יציבים בשנים האחרונות, ברם, החברה החרדית מורידה את הממוצע בעוד החברה חילונית מעלה את הממוצע. חלה עלייה בשיעור הרווקים בגיל 25-29, גברים יהודיים היה 63% בסוף שנת 2019 (לשם השוואה, בשנת 1970 היה שיעור זה 28%), נשים יהודיות בגיל זה היו 48% (לשם השוואה, בשנת 1970 היה שיעור זה 13%). 27 הינו גיל הנישואים הממוצע אצל הגברים המוסלמים ועד גיל 30 פלוס אצל הגברים הנוצרים. גיל הנישואין בקרב הכלות היה 23 אצל הנשים המוסלמיות ועד 27 אצל הכלות הנוצריות;

גירושין - חל גידול של כ-25% במספר המתגרשים בשנה בממוצע בעשור האחרון. מספר המתגרשים השנתי היה כ-16 אלף בשנת 2019;

מספר משקי בית בישראל בשנת 2020 - כ-2.7 מיליון. בין השנים 2010-2017 התווספו מדי שנה בממוצע כ-50 אלף משקי בישראל. (ברם, בשנים 2017-2019 התווספו 77 ו-81 אלף משקי בית בהתאמה). מבחינת נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה, כי חל קיטון בגודל משקי בית + חלה עלייה משמעותית במספר משקי בית בהם 1-2 נפשות בלבד - "קפיצה" לכ-20% של משקי בית בני נפש אחת, וכ-25% למשקי בית עם 2 נפשות;

# צ'מנסקי בן שחר

בנוסף, דווח על ידי הלמ"ס, שבשנת 2020 נוספו רק 43 אלף משקי בית, כמתואר בלוח שלהלן:

## לוח: משקי בית לפי גודל משק בית, דת וקבוצת אוכלוסייה

**2.6**

### משקי בית, (1) לפי גודל משק בית, דת וקבוצת אוכלוסייה

#### HOUSEHOLDS, (1) BY SIZE OF HOUSEHOLD, RELIGION AND POPULATION GROUP

ממוצע נפשות למשק בית Average persons per household	אם כולל משקי בית שבהם נפש אחת בלבד Excl. one-person households	כולל משקי בית שבהם נפש אחת בלבד Incl. one-person households	נפשות במשק בית (אחוזים) Persons in household (percentages)							סך הכל Total	משקי בית (אלפים) Households (thousands)		
			7+	6	5	4	3	2	1				
<b>TOTAL POPULATION</b>												<b>כל האוכלוסייה</b>	
3.85	3.32		6.0	6.3	13.6	16.3	14.9	24.2	18.6	100.0	+77	2,510.3	2017
3.82	3.28		6.1	5.9	13.4	15.9	15.0	24.8	19.0	100.0		2,587.1	2018
3.80	3.24		5.8	5.9	13.3	15.6	14.4	25.2	19.9	100.0	+81	2,667.6	2019
3.61	3.25		5.5	6.2	13.4	16.0	14.1	24.9	19.9	100.0	+43	2,710.7	2020

גודל משקי הבית הולכים וקטנים אצל היהודים החילוניים ואצל הערבים ונשמרים אצל החרדים - כלל ישראל - 3.25 שקטן מ-

3.35. כלל היהודים - מ-3.11 לכ-3.05. חרדים - 5.27, משמר את גודל משק הבית הממוצע. ערבים - מ-4.76 לכ-4.44;

רוכשי דירה ראשונה - כל הגורמים לעיל מחוללים מצב ש-44% מרוכשי הדירות בישראל הינם "רוכשי דירה ראשונה".

שורה תחתונה, גיל הנישואין, והדחייה בהקמת משפחה ושקטנה (פירוט בהמשך), שבחלקן נפרדות בגירושין ומחולקות

"שניים" מחוללים שינויים בביקושים לדירות מגורים, לדירות להשכרה ובהכרח למוצרי הקמעונאות בכלל ולמוצרי "הלבשת

הבית" בפרט (בין אלה: ריהוט, מוצרי חשמל ואביזרים לבית);

### השלכות עובדות ומגמות אלו על הביקושים לגודל דירות המגורים ומוצרי "הלבשת הבית" שיימצא בהן

מספר משקי בית שיגרו בשכירות יגדל - בשנת 2018 כ-28% ממשקי הבית בישראל, התגוררו בשכירות ובדירות בגודל ממוצע של

3 חדרים. הערכת החברה: שמירה ואף גידול צפוי בשיעור זה בעתיד של דירות להשכרה, יחייב להוסיף מעל ל-25 אלף יחידות להשכרה

בכול שנה. בפועל נבנות אלפי דירות בודדות להשכרה ייעודית בכל שנה. כאמור גם השינוי בהתנהגות צרכנית של דור ה-Z שדוחה

את גיל הנישואין וההורות, מעדיף גמישות ומוביליות מרחבית ואורח חיים עירוני, חווה קושי פיננסי ברכישת נדל"ן למגורים

מעצמים את הביקושים לדירות להשכרה וגם משפיע על היקף וסוג מוצרי הלבשת הבית. לדוגמה: רוכשים יותר מוצרים מיד2,

מבוצעות פעולות מכירה של מוצרי הריהוט בין הדיירים ששכרו את הדירה והתחלפו, ונוצרו אתרים רבים שמאפשרים פעילות

ז;

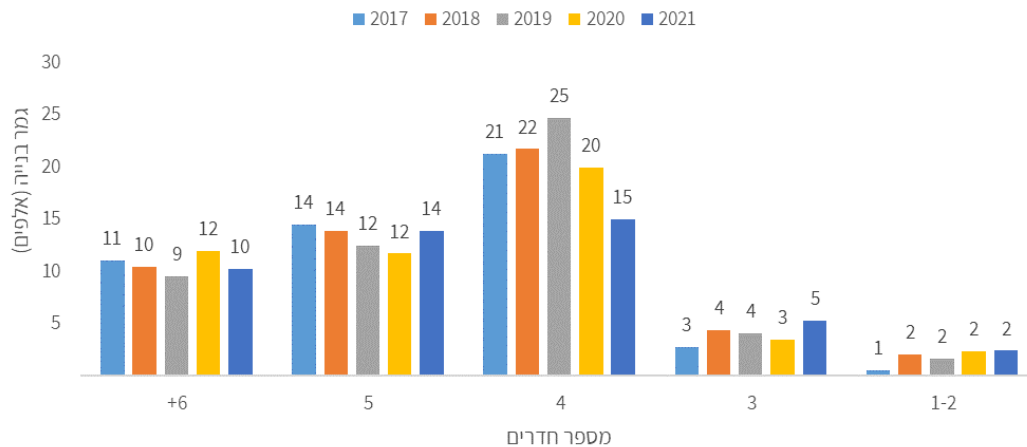
תבנינה גם יותר דירות קטנות - מהתרשים שלהלן עולה כי מספר הדירות שהסתיימה בנייתן ומכילים עד 3 חדרים נאמדת ב-7 אלפי

יחידות בלבד ב"שנת השיא" 2021. מספר היחידות עם 1-2 חדרים והמתאימים לרווקים/בודדים הינה 2 אלפי יחידות בלבד.

המשמעות, המתכננים בישראל והיזמים טרם הפנימו את גודל הביקוש הצפוי והצורך. רק בעת האחרונה החלו לחייב בתכניות הקצאה

של דירות "קטנות", דיור להשכרה ודיור מיוחד.

## תרשים: מספר דירות שהסתיימה בנייתם בישראל בחתך מספר חדרים



בשורה תחתונה - לדורות ה-Z וה-Y אמונות וערכים, התנהגות והרגלי צריכה שונים המחייבים את השחקנים בשוק המגורים, החל מיזמים ועד לרשויות לתכנון מעודכן ולרשתות "הלבשת הבית" לייצר פתרונות מותאמים וליזמים לפתח עוד פלטפורמות שמאפשרות מכירות של מוצרי ריהוט גם בין שוכרים שמתחלפים;

## ביקוש למוצרי קמעונאות שיעצבו את החללים ש"קטנים" ודירות להשכרה

שינוי בהתנהגות צרכנית - דורות ה-Z וה-Y ו"כולם" שינו ומשנים את התנהגותם הצרכנית; תמה תקופת הבעלות (לדורות ה-Y וה-Z, משכירים, משאילים ומשתמשים במה ש"אחרים" רכשו), כיום ובעתיד יגורו בדירות קטנות בבעלות או בהשכרה, וכתוצאה מכך הם יחיו ב"חוץ", משמע, ירכשו פחות מוצרי הלבשת הבית, "יאכלו בחוץ" (לא נדרשים לשטח המטבח ו"פינת האוכל") ויצרכו יותר מוצרי ספורט ובילוי ובשאיפה להגדיל את הצריכה של החוויות על חשבון ה"חפצים". כל זה מחייב את גופי התכנון, חברות הנדל"ן למגורים, ולרשתות הקמעונאיות להמציא קונצפט ותמהיל עתידיניים וייחודיים שיענו על צרכים המשתנים של קהלי היעד, במיוחד של דור ה-Z. צרכים אלה יכתבו דירות המאופיינות ב"סטייל חיים" - דירות קטנות, איכותיות, פונקציונליות ומודולריות עם חלל גמיש ובמתכונת של "מיטה ושולחן" ושירכשו את מוצרי "הלבשת הבית" גם באתרים ייעודיים ויותר ויותר מוצרי יד2 ויד3;