

ניתוח קהל
המשקיעים
בנדל"ן
בישראל
מחקר במדיה
חברתית
יולי 2014
Meidata

All information, artwork, text, and pictures contained on this file are protected by copyright laws. You may download information this file from Meidata's website for your personal, non-commercial viewing, but you may not otherwise copy, reproduce, republish, post, transmit, distribute or modify anything from our website without Meidata's prior written approval.

נקודות עיקריות

Research Sample

ראיה ארוכת טווח

- אין כמעט התייחסות לתכנית המע"מ או תכניות פיתוח שונות יזעשויות להשפיע על המחירים. רוב המשקיעים רואים בהשקעה בדירה דרך להשיג הכנסה קבועה ופאסיבית לאורך זמן

לא לעשירים בלבד

- אנשים נורמטיבים ולא עשירים כמיוחד: זנוייה מעניין שכרו עיוות באוכלוסייה: גם כאלו שאינם להם דירה בבעלותם, אנשים שעדיין משלמים על משכנתא קיימת או כאלו הגרים בשכירות ואצל ההורים!

זאת לא דירת פאר

- לא דירות יוקרה. אלא דירות יזעשויות באזורי בינוי של שכירות או דירות חדשות אבל קטנות הולכים לפריפריה ואף רחוק יותר. המרכז המורחב. לא תל אביב. הדרום מעניין יותר מהצפון

מינוף גבוה החלום מתעדך

- רוב המשכנתאות נלקחות סביב 50%, אך גם אנשים שיש להם הון התחלתי נמוך חושבים שהוא מספיק לרכישת דירה להשקעה (במינוף גבוה מאד).

- בדרך לדירה משלך עוברים בדירה להשקעה אם אי אפשר לקנות את הדירה המבוקשת, עדיף לקנות דירה להשקעה, להרוויח מהשכירות ולחסוך לדירה משלך כעבור כמה שנים

הפק"מ החדש

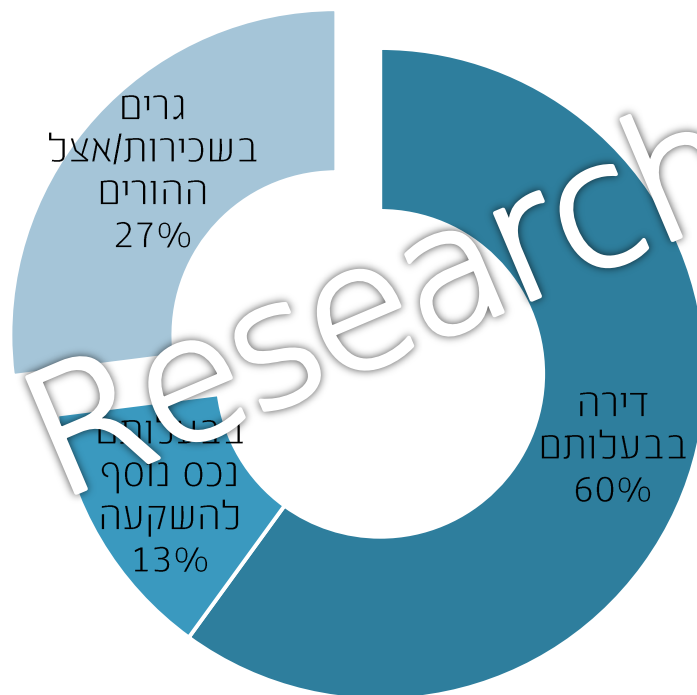
- דירה נתפסת כאחד האפיקים האטרקטיביים יותר להשקעה - הן מבחינת התשואה והן מבחינת הבטחון היחסי שהיא מספקת

27% מדלגים על קניית דירה למגורים ועוברים

ישר להשקעה

סטטוס דיור נוכחי

סטטוס דיור נוכחי בקרב המתעניינים ברשת



73% הם בעלי דירה אחת לפחות בבעלותם. עם זאת, כמחצית מהם עדיין משלמים משכנתא על הנכס.

הסיבות למהר להשקעה נוספת:

אצל בעלי המשכנתא: הזדמנות, תחושה כי אין אפיק אלטרנטיבי טוב יותר להשקעה וי"מה לעשות עם הכסף". לרוב מגיע כאשר מצטבר סכום כסף מסוים ושוקלים את אפשרויות ההשקעה.

אצל אלו שאין להם אפילו דירה ראשונה: ישנה תחושה כי אין שום דרך להגיע לדירת מגורים ומחפשים דרך להרוויח כסף בדרך לדירה

יחס המשכנתא המבוקש עומד על 50%-60%

מערך הכנס

מינוף

ממוצע המשכנתא המבוקש:

56%

שכר מגוון:

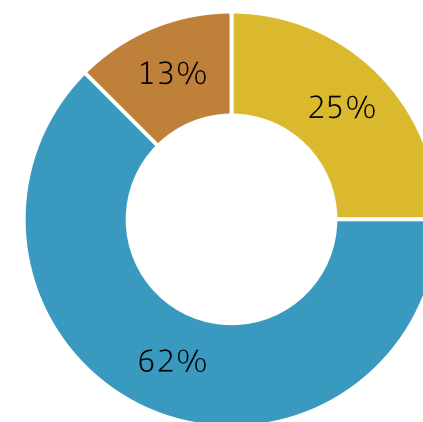
נע בין 4,500 ל-30,000 נטו
בוודות. מחזק את התחושה כי נדלן
נתפס כאופציית השקעה
אטרקטיבית
בקרב אלו שיש בבעלותם נכס
נוסף, ההכנסה בדרך כלל גבוהה
מ-20,000 שח

הון התחלתי

נע בין 70 אלף ל-1.5 מיליון. עם
זאת, הרוב נמצאים על הטווח של
כמה מאות בודדות (500-100 אלף)

יחס המשכנתא המבוקש
בקרב רוכשי נדלונות

- משכנתא של פחות מ-50%
- משכנתא של כ-50-60%
- משכנתא של יותר מ-60%



"לנצח את השוק" או להבטיח הכנסה יציבה

וארוכת טווח

הסיבות להשקעה

הסיבות להשקעה:

כהכנסה קבועה לטווח בינוני וארוכת טווח, או כדרך לצבור כספים לרכישת דירת מגורים.

אלו שמחפשים השקעה מהירה מחפשים כמובן את התשואה המהירה ו"לנצח את השוק"

אפיון הדירה:

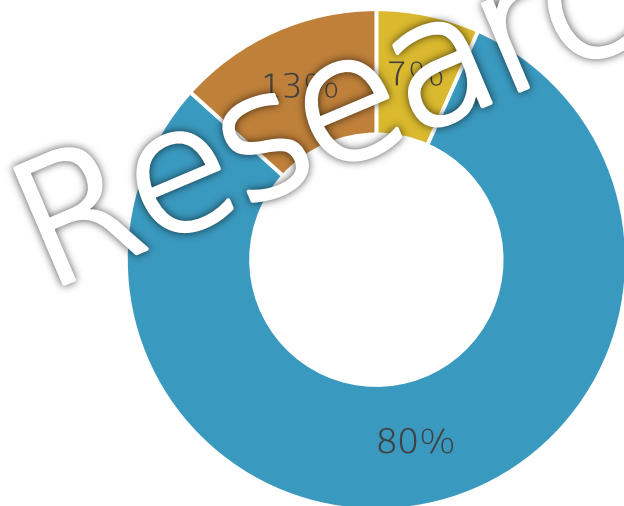
משתנה: יש דירות גדולות וקטנות, ישנות וחדשות. הכל לפי ההזדמנות והכסף העומד לרשות הקונים

מחירים:

המחיר החציוני הוא 800 אלף ש"ח לדירה – דירות זולות לא באזור המרכז

מטרת ההשקעה: קניית דירה - ההשקעה הנתפסת כמשתלמת ביותר

- להשכרה ארוכת טווח ■ סיבוב מהיר - קניה ומכירה מיידית
- להשכרה לתקופה קצרה ואז מכירה



מחפשים הזדמנויות בפריפריה

אזורי ביקוש

דרום:

אשקלון, באר שבע, נתיבות, אופקים, ירוחם. ראו יטבו נתפסת כמקום האטרקטיבי ביותר עבור כמקום שבו מתחילות עלות מחירים ולכן ייתכן וכדאי למצוא את ההזדמנויות הבאות - "נתיבות מבוססת יחסית, אז אולי באופקים יהיה אפשר למצוא הזדמנויות טובות יותר"

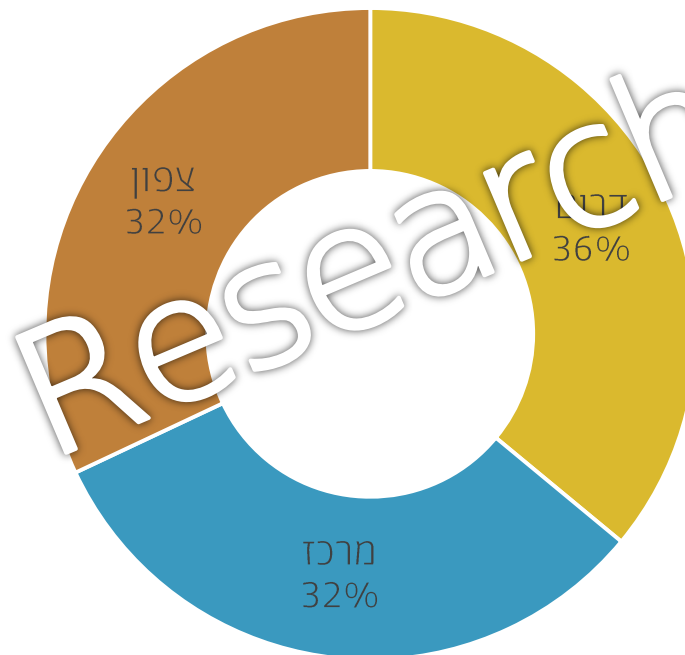
מרכז:

לא תל אביב: הקצוות של המרכז - גדרה, חולון, חדרה, ראשון לציון, בת ים, קרית גת, רחובות

צפון:

באזורים עירוניים - בעיקר סביב חיפה והקריות

אזורי ביקוש

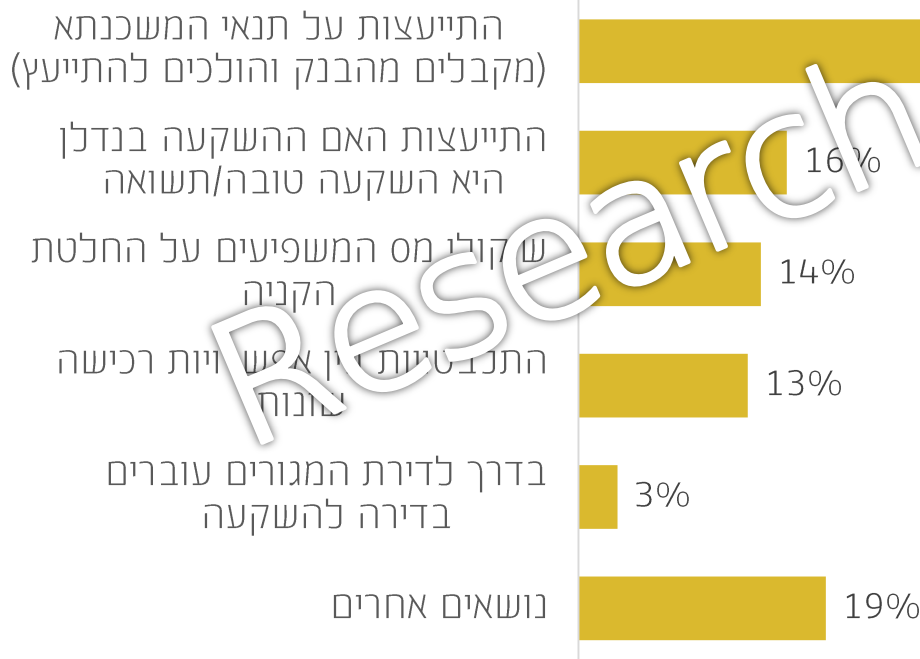


המס מהווה שיקול משמעותי המשפיע

על הקניה

נושאי שיחה

נושאי שיחה



המשקיעים מוכנים להסתכן כדי לרכוש דירה להשקעה - שעבוד נכס קיים, למחזר את המשכנתא הקיימת ולהוסיף את המשכנתא החדשה, לחלק את המשכנתא בין שני הנכסים, לרשום את הדירה על שם מישהו אחר כדי ליהנות מהטבות במס ועוד. כיוון מעניין נוסף שנידון הוא רכישת דירה להשקעה עם שותפים - חברים או משפחה.

נושא המס מעסיק רבים, הן מס הרכישה והן מס שבח - ונתפס כשיקול בהחלטת הרכישה וגם על אופיה (האם תהיה השכרה ארוכת טווח או סיבוב מהיר, למשל).

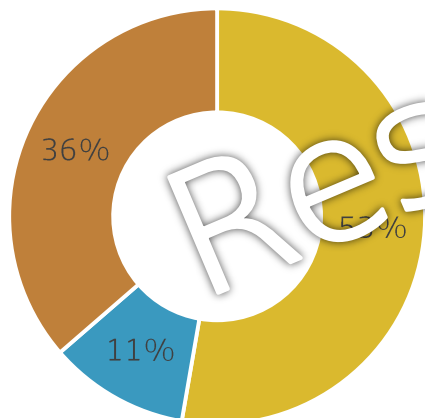
מי המשקיע שלנו: גבר בין 30+, נשוי

עם ילדים

אפיון המשקיעים

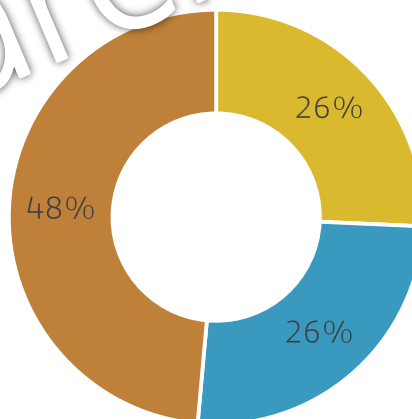
פילוח גילאי: גילאי 30+

■ +30 ■ +40 ■ +20



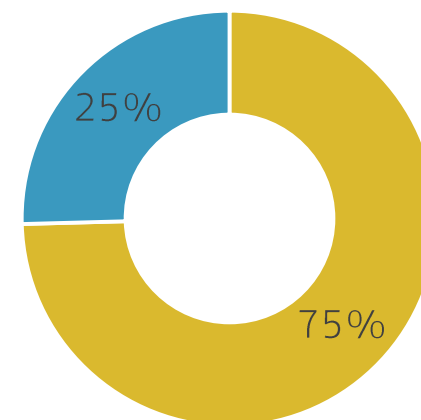
מצב משפחתי

■ רווקים
■ זוגות ללא ילדים
■ זוגות עם ילדים



מגדר: עדיין נחמת גברי

■ גברים ■ נשים



בשורה התחונה

Research Sample

נראה כי החלום הישראלי על דירה מושך לא מת אלא רק התעדכן - אם לא באמצעות דירה למגורים, אז כדירה להשקעה. עם זאת, עבור חלק מהמשקיעים מדובר בלקיחת סיכונים ומינופים גבוהים יחסית כדי להגשים את החלום.

המשקיעים אמנם מדברים על השכרה לטווח ארוך, אבל מתעניינים בערים שיש להן פוטנציאל להיות הדבר הבא בשוק ובכך לזכות ברווח מהיר ולא במקומות הסטנדרטיים יותר בערים הגדולות שצפויות להניב תשואה בטוחה ולפיכך נמוכה יותר.

מי אתם, המשקיעים הישראלים

מתודולוגיה

ברוב המקומות השיחה היא בין אנשים רגילים שאינם מתמחים בנדל"ן לבין מומחים הנמצאים בפורום או מנהלים אותו והשיחה היא בעלת גוון ייעוצי. ברוב הפורומים נמצאים גם אנשים שאוהבים את העיסוק בתחום כתחביב ותורמים מנסיונם.

היתמקדות בפורומים נובעת מהרצון לקבל מידע שלרוב לא נחשף במקומות ליבוריים כגון פייסבוק: מצב כספי וכלכלי ותכנון עתידי.

הניתוח נשען על שיחות שהתרחשו במחצית השנה הראשונה של 2014, רפורומי מומחים לתחום הנדל"ן והו שקעות וכן כלכלת בית, פורומים ופוד, ספונסר **mishpati** ו- **lawforum**, אך גם בכינומים בהם נמצאות קהילות אינטרנטיות והנושא עולה כשיחה בין חברים: בתפוז, כיפה, חדרי חרדים, רוטר, YNET ועוד.

השיחות שנותחו היו האיכותיות והרלוונטיות ביותר לנושא הנבחר וכללו את הפרטים הרבים ביותר. עם זאת, כמובן שמתקיימות עוד שיחות רבות בנושא.

באופן כללי, כולם מדברים בלשון - גם משקיעים עם הרבה כסף וגם כאלו שלא יכולים להרשות לעצמם דירת מגורים באזור המרכז.

גם משקיעים מחול.

אנחנו התמקדנו במשקיעים ישראלים נורמטיביים המחפשים דירה להשקעה.



+972-50-2601026
info@meidata.com

2014
כל הזכויות שמורות

