

חלק א

מבוא ורקע

השאלה אם לרכוש נכס או לשכור אותו היא סוגיה כבדת משקל שיש לה היבטים רבים: ראשית יכולת כספית, שנית – השאלה באיזה נכס מדובר- דירה ראשונה למגורים או שנייה ויותר לצורך השקעה, שלישית, כמו כל שאלה בכלכלה – מה משתלם יותר ומה האלטרנטיבה הרווחית יותר.

מעבר לשאלות אלו יש גם מרכיב שוטף – "מרבה נכסים מרבה דאגה". כל החזקת נכס כרוכה בעלויות זמן וכסף כמו תקלות, תיקונים וכדומה. שכירות נכס פוטרת את השוכר מרוב בעיות אלו ומטילה אותן על המשכיר. מעבר לזה יש גם ביטוחים.

בעבודה זו אדון, כמתבקש, בסוגיית רכישת דירה ראשונה, שמטרתה מגורים של הקונה.

הבט שיש לבחון פה, מעבר לנראות ולנוף ולנוחות הסביבתית והתחבורתית, הוא הצפי לגבי אפשרות עלית ערך הדירה. האם הדירה נרכשת במקום שכבר אין סיכוי לעליה רצינית בערך שלה, או שכן. כמובן שדירה שנרכשת במקום שכבר עלו המחירים בו בצורה משמעותית, היא יקרה יותר, ראשית. מלבד זה, כל רוכש דירה מצפה בדרך כלל לעלית ערכה, וגם זה שיקול שצריך להילקח בחשבון, מול אפשרות השקעת כסף באפיק אחר שבו יש סיכוי שערך האפיק האחר יעלה יותר מאשר הצפי לעליית ערך הדירה.

עובדה ברורה היא שלאחר סדרת תשלומי משכנתא על הדירה, נותר נכס בידי הקונה, כאשר בשכירות הכסף הולך ולא חוזר אלא משמש לשכירות בלבד. גם עובדה זו יש לקחת בחשבון, ושוב, מול האלטרנטיבות.

סקירת מידע חומר מקצועי

בשאלה אם לרכוש דירת מגורים או לקחת אותה בשכירות יש צדדים ולכאן. אם מביאים בחשבון רק תשואה התשובה חד משמעית - בשוק ההון מנצחת התשואה בקלות ובהפרש ניכר.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מראה כי לרוב הישראלים יש העדפה ממשית לרכישת דירה. שיעור משקי הבית שיש להם דירה משלהם היה לפני כמה שנים על מעל 70% וכיום הינו כ-66.5%, כנראה עקב קשיים בהשגת משרבים למימון הדירה, ואחוז השוכרים הינו כ-27%.

שאיפת חיים מרכזית אצל רוב הישראלים היא להגיע לדירה משלהם. זה לא שונה מארצות אחרות בעולם: ממוצע מהאיחוד האירופי - כ-70% מהאנשים מעדיפים קניה. אבל בהשוואה לארצות כמו גרמניה, צרפת ודנמרק, ועוד - רק כ-40% שם רוכשים דירות, ויש עוד ארצות כאלה כמו, פינלנד, יפן ועוד (אתר ביזפורטל).

היתרונות ברכישת דירה:

1. קבע ויציבות, הרכוש רשום על שם הקונה ויש לו מקום מושב בחיים ובכלל, ומעמד נאה.
2. עצמאות מלאה לגבי ניהול שוטף של הדירה, אחזקתה, צביעה, שיפוץ וכדומה. שלווה ללא חשש שמא למשכיר יהיו רעיונות שונים.
3. ברגע שיש דירה בבעלות אין חשש שמא יעלו מחירי שכירות למשל. יש אופק תזרימי נראה לעין וסולידי כאשר לא שוכרים.
4. מגורים באותו מקום – סבירים יותר כאשר הדירה בבעלות מאשר בשכירות עם חוזה שיכול להיות שיתחדש ואולי לא.
5. מי שקנה דירה כבר שלם עם החלטתו לעומת מי ששוכר כל השנים ויכול לחוש במשך תקופה ארוכה החמצה על שלא קנה דירה.
6. מי שמשאיר את כספו בבנק ולא קונה דירה – לכסף יש בדרך כלל נטייה להתבזבז לצריכה שוטפת. דירה היא נכס חי וקיים ולא מתבזבז.
7. הרבית במשק בישראל, במיוחד לגבי משכנתאות, נמוכה מאוד וזה גם גורם שמקל על רכישת דירה כיום.
8. מי שיש לו דירה ויכול להשכיר אותה – פטור ממס עד 5250 ₪ שכירות לחודש. מי שמשקיע בשון ההון מחויב ב 25% מס רווח הו על רווחי השקעותיו שם.
9. שימוש בכספי משכנתא הוא מינוף מהון זר שמאפשר לרוכש להשאיר את כספו אצלו ולהשתמש בו להרחבת רכושו וצמיחתו הכלכלית.
10. בניגוד לקניית רכב במקום שכירות, שיוור ערכו על פני השנים כמשומש ומתבלה, ערך של בית במצב בישראל כיום בדרך כלל עולה עם השנים למרות שהוא מתבלה ויש שיפוצים. כך שזו השקעה נאה וסולידית.

יתרונות שכירות דירה:

1. לא כבולים למקום מסוים.
2. קל לעבור דירה ללא מכירתה וכדומה, רק מודיעים למשכיר על הפסקת הוזה ואין ביורוקרטיה נוספת.
3. אין צורך בהון עצמי.
4. לא מתחייבים על הסדר חוב ארוך טווח ל 20-20 שנה כמו משכנתא.
5. אם המצב הכספי של הדיירים הורע – זו מכה הרבה פחות קשה מאשר להפסיד בית עקב אי יכולת לשלם משכנתא, מה שגורר במקרים מסוימים מכירת הבית על ידי הבנק הרבה מתחת לערכו.
6. לעיתים עדיף לא להוציא כסף רב מאד על פתרון מגורי ועדיף למנף אותו לדברים אחרים, כמו למשל לדאוג לילדים או להקים עסק מניב. כסף שהושקע בבית לא מניב הכנסה אלא קבור בבית עצמו.
7. אין עלויות שיפוצים, הכול חל על המשכיר.
8. פינוי הכסף מרכישת דירה יכול להביא למצב של השקעתו בפיזור סיכונים.

הבט נוסף הוא באשר לריבית על המשכנתא- היות וריבית זו נמתחת על פני שנים רבות – מחזירים בסביבות פי 1.5 מקרן המשכנתא, על הלוואה.