

## פרק 4:

# לקנות או לשכור דירה? החלטה כלכלית-מנטלית

מרבית האוכלוסייה, ובעיקר זוגות צעירים, מתחבטים בשאלה האם להמשיך לחיות בדירה שכורה ולהוריד את כספי שכר הדירה לטמיון או לרכוש דירה שתירשם בבעלותם ותהפוך לרכוש הפרטי. לצורך קבלת החלטה נבונה בנושא, על המתחבטים בסוגיה זו להתחשב בנתונים אלה במיוחד: שווי הדירה שברצונם לרכוש; סכום ההון העצמי שקיים ברשותם; וסכום המשכנתא שיהיה עליהם ללוות.

לתהליך גיבוש תשובה מושכלת לשאלה זו יש שני היבטים: ההיבט הפסיכולוגי וההיבט הכלכלי. למרבה הצער, זוגות רבים נוטים לקבל החלטה בנושא בהסתמך על השיקולים הפסיכולוגיים - שיקולים שמובילים אותם לעיתים לבצע החלטות כלכליות שגויות מיסודן ולהפסידים כספיים גדולים במהלך השנים. המנטליות הציבורית, הלחץ החברתי ועידוד הממשלה לרכישת דירות תורמים כולם לכך שכ-70% מבתי האב בישראל הם בעלי דירות.

לפי נתוני הלמ"ס, מדד שכר הדירה עלה משנת 2008 בכ-18% נומינלית עד שנת 2010. לעומת חוזי השכירות החדשים שנחתמו בשנה זו שמשקפים עלייה של כ-27% נומינלית – עלייה שבאה לידי ביטוי בכלל הערים בישראל ובמרכז בפרט. הגורמים העיקריים לעלייה בגובה שכר הדירה הם: צמצום מספר משקי בית המחזיקים בדירות בבעלותם – מ-73% בשנת 1995 ל-66% בשנת 2008 – קיטון זה גרם לגידול באחוז משקי הבית המתגוררים בשכירות; העלייה הניכרת במחירי הדירות בשנים 2009 - 2010 צפויה אף היא לייקר את דמי השכירות בצורה משמעותית, מאחר שרמת התשואה של המשקיעים בנדל"ן אינה צפויה להשתנות; לזה נוספת הירידה בהיקף הדירות הנרכשות להשקעה ברבעון השלישי של שנת 2010. ירידה זו צפויה להקטין את היצע הדירות להשכרה ולהוביל לעלייה נוספת בגובה דמי השכירות.

## ההיבט הפסיכולוגי

כאמור, בבואנו לגבש החלטה האם להמשיך לחיות בדירה שכורה או לרכוש דירה שתירשם בבעלותנו, עולים שיקולים שונים. שיקולים אלה מבוססים בחלקם על הטענות האלה:

### 1. "בעלות על דירה תורמת לתחושת הביטחון"

רבים נוטים לומר על דירה שקנו ב-80% - 90% מימון משכנתא בעזרת בנק או חברה משכנתא – "הדירה שלנו". אך למרות שדירה זו נמצאת בבעלותם מבחינה משפטית, היא צפויה להמשיך להיות הרכוש הבלעדי כמעט של החברה המממנת במהלך 8 - 10 שנים לכל הפחות. בשנים הללו, קרן המשכנתא לא קטנה בדרך כלל ואפילו גדלה בעקבות הצמדתה למדד.

מכאן עולה, שהטענה "הדירה שלנו" היא טענה פסיכולוגית בלבד ולא כלכלית. הבנקים בישראל מציעים למכירה אלפי דירות ובתים של כאלה שלא עמדו בהחזרים החודשיים של המשכנתא. אלו הם אותם אנשים שטענו טענה ברוח דומה;

## 2. "נמאס לנו לזרוק את כספי שכר הדירה"

מעל כ- 90% מהחוזר החודשי של המשכנתא הוא בגין ריבית ורק 10% ממנו הוא עבור קרן ההלוואה. משמע, שמתוך 3,000 ₪ החזר חודשי, קרן ההלוואה תקטן בסכום של 300 ₪ בלבד, בזמן שהצמדתה של קרן ההלוואה תהיה גבוהה מסכום החזר הקרן. לפיכך, מתוך הסכום ששולם, 2,700 ₪ ממנו הם עבור ריבית שלמעשה "נזרקת לפח". לכן, הטענה ש"לפחות אני משלם משכנתא על הבית שלי" אינה נכונה בבסיסה. תשלום שכירות בגובה 2,700 ₪ זהה לתשלומי ריבית באותו הגובה בהיבט הכלכלי. ההבדל היחיד הוא הצפי בנושא שווי הדירה בעוד כמה שנים. דירה באזור מבוקש עשויה להכפיל את שווייה. במקרה כזה, אופציית הרכישה עדיפה. לעומת זאת, רכישת דירה באזור בעל ביקוש נמוך עלולה להתברר כהשקעה לא טובה, מאחר שירידת שווי הנכס עקב התיישנותו תהיה גבוהה מעליית ערכו הטבעית;

## 3. "לא כדאי להשקיע בדירה שכורה"

טענה שנשמעת לא אחת בהקשר זה היא: "אני רוצה להשקיע במטבח, להוסיף מזגן מרכזי וכדומה, אך בדירה שכורה לא אעשה זאת". זוהי טעות כלכלית נפוצה, מאחר שלעתים זה כלכלי יותר להשקיע בדירה ששכרנו על בסיס של חוזה לטווח ארוך ולא לרכוש דירה במימון גבוה. הסיבה לכך היא שבישראל לא מתקיים יחס ישר בין שווי הדירה לדמי השכירות המשולמים עבורה. כך לדוגמה, דמי השכירות שמשולמים עבור דירה בשווי \$ 400,000 אינם כפולים מדמי השכירות עבור דירה ששווייה הוא מחצית ממנה. לא מן הנמנע הוא, שרצוי לרכוש דירה זולה בשווי \$ 200,000 לצורכי השכרתה, ובמקביל לשכור דירה יקרה יותר המתאימה לצרכינו בגובה \$ 400,000 ולהוסיף עבורה כמה מאות שקלים כל חודש במסגרת דמי השכירות שתשלמו עבורה.

הנה דוגמה נוספת שתעזור להמחיש את הדברים: בקריות ניתן למצוא דירת ארבעה חדרים בשווי של 600,000 ₪ ולהשכירה בדמי שכירות חודשיים של 2,500 ₪. מחיר דירת ארבעה חדרים בכרמל שבחיפה הוא 1,200,000 ₪ ודמי השכירות החודשיים עבורה הם 3,500 ₪. המסקנה שעולה מדוגמה זו היא שאין התאמה בין שווי הנכס להכנסות השכירות המתקבלות עבורו. מכאן שזה לא כלכלי לרכוש דירות יקרות בישראל. יותר מכך, מומלץ לרכוש דירה זולה לצורך השקעה, ובמקביל לשכור דירה יקרה יותר לצורך מגורים. זו דוגמה לשיקול כלכלי נקי ללא התייחסות להיבטים הפסיכולוגיים שנמצאים בבסיס ההתלבטות: האם להמשיך להתגורר בשכירות או לרכוש דירה;

#### 4. "אינני מעוניין לעבור דירה כל שנתיים"

ניתן למצוא דירות להשכרה לתקופות של חמש שנים ויותר. בישראל יש אלפי דירות שנרכשו לצורך השקעה. ניתן לשאת ולתת עם בעלי דירות אלה על מנת להשתמש באפשרות לשכור את הדירה לטווח רחוק. עניין זה מותנה בביטחונות אותם תוכלו להציג בפני בעלי הדירות. באופן הזה אפשר להקל על בעלי הדירה ולעזור לו להבטיח לנו תקופת שכירות ארוכה יותר בחוזה. כמו כן, ניתן להציע לבעל הנכס שתעשו בדירה שיפוץ קל על חשבונכם. עלות השיפוץ תחושב באופן יחסי לעלות דמי השכירות החודשיים. יתרה מזו, קיימות דירות חדשות שנבנו על-ידי קבלני בניין שמוצעות להשכרה לתקופות ארוכות בנות חמש עד שמונה שנים. בחוזה השכירות כלול סעיף המעניק לשוכרים את האפשרות לרכוש את הנכס בתום תקופת השכירות שלה במחיר שנקבע למפרע ובניכוי חלק מסוים מדמי השכירות ששולמו בגינו.

#### ההיבט הכלכלי

בבואנו לנתח את ההיבט הכלכלי, הנה מספר דוגמאות מספריות המשוות בין שני המסלולים – שכירות או רכישת דירה: זוג עם הון התחלתי של 300,000 ₪ מעוניין להתגורר בדירה ששווייה הוא 1,000,000 ₪. האפשרות הראשונה העומדת לרשותו היא רכישת דירה. לצורך כך, על הזוג ליטול הלוואת משכנתא בגובה 700,000 ₪ לתקופה של עשרים שנים. אם נניח שהריבית השנתית הממוצעת היא ריבית קבועה בגובה 5%, הזוג צפוי להחזיר 4,620 ₪ כל חודש - 2,916 ₪ עבור הריבית ו-1,700 ₪ עבור קרן ההלוואה. סכום החזר החודשי צמוד למדד ויש להוסיף עליו עלויות ביטוח חיים כפי שנדרש על-ידי הבנק בעת נטילת המשכנתא – תוספת של 70 ₪ כל חודש. עם זאת, יש להניח שמחיר הדירה יעלה בכ-20% במהלך תקופת המשכנתא ובסופם שוויה יהיה 1,200,000 ₪.

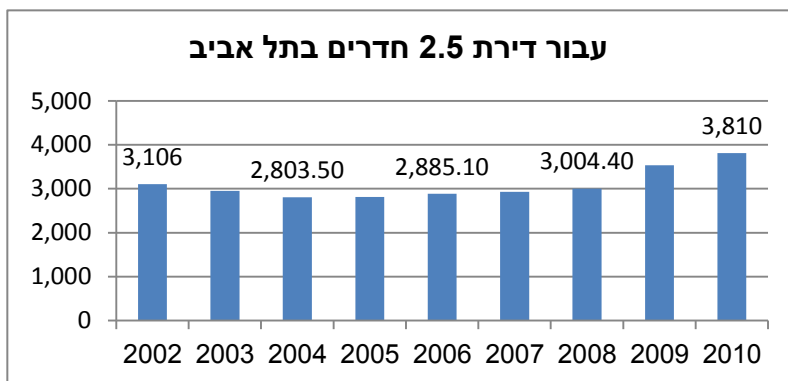
האפשרות השנייה העומדת לרשות הזוג היא לשכור דירה. במקרה כזה, הזוג ישלם שכירות חודשית בגובה 3,300 ₪ ויוכל לחסוך כל חודש 1,390 ₪ בהשוואה למשכנתא, כאמור. ובמילים אחרות, אם הזוג יפתח תכנית חיסכון לתקופה של עשרים שנה שיופקדו בה 300,000 ₪ - ההון העצמי ההתחלתי של הזוג – אליהם יוסיפו 1,390 ₪ בכל חודש, ובהנחה שהריבית בתכנית חיסכון זו תהיה 4% בממוצע לשנה, הרי שבתום תקופת עשרים השנים יצטברו בתכנית 1,176,000 ₪. אם כן, נראה לכאורה שאין הבדל משמעותי בין החלופות.

מסקנה זו איננה נכונה בהכרח, הואיל שמי שרכש דירה באזורים מבוקשים במרכזי הערים, שווי דירתו צפוי לעלות בכ-20% במשך עשרים שנה. לעומת זאת, מי שרכש דירה באזורים פחות מבוקשים – שווי דירתו לא צפוי לעלות בערכים ריאליים הצמודים למדד. שנית, לא נלקחו בחשבון מספר פרטים משמעותיים: הוצאות אחזקת הבית שחלות על בעל הדירה - הוצאות שנחסכות אם מתגוררים בדירה שכורה; והוצאות עלויות של מעברים בין דירות בשכירות.

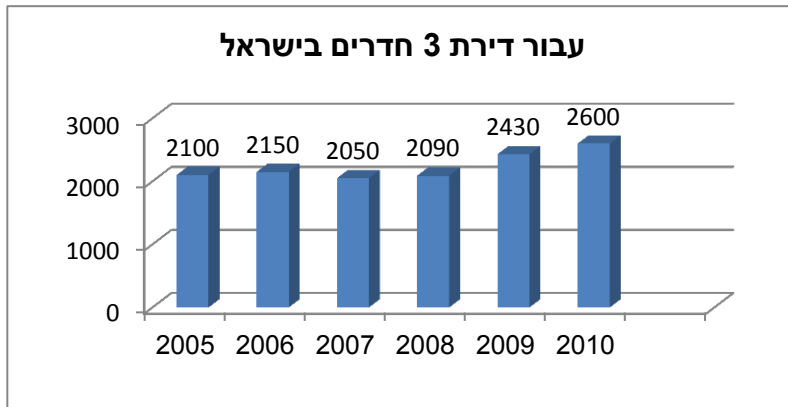
לפיכך, מומלץ להתייעץ עם כלכלן או רו"ח אם אתם מעוניינים להגיע להחלטה נכונה. כך או אחרת, עליכם לוודא שאתם עומדים בשני תנאים מהותיים: שיש בידיכם 30% - 40% משווי

הדירה הרצויה כהון עצמי; ושהחזר החודשי עבור הדירה לא יעלה על כשליש מהכנסות משק הבית שלכם. זאת ועוד, על מנת לקבל החלטה נכונה, במהלך חישובי הכדאיות יש לכלול את הנתונים הנכונים והאמיתיים בנושא כמו: מחיר הדירה, דמי השכירות, הריבית על המשכנתאות, הריבית המוצעת בתכניות חיסכון והמחיר הצפוי של הדירה בתום תקופת המשכנתא בהתחשב בהתפתחות האזורית של האזור בו ממוקמת הדירה. לסיכום, נראה שהמהלך הכלכלי הנכון במדינת ישראל הוא לרכוש דירה קטנה וזולה יחסית באזור בעל ביקוש גבוה לשכירות. דירה זו תוצע לשכירות, ובמקביל לשכור דירה יקרה יותר שמתאימה יותר לצרכינו, ולהוסיף לדמי השכירות שמתקבלים על-ידינו כמה מאות שקלים כל חודש.

### התפתחות בגובה דמי שכירות ממוצעים



## התפתחות בגובה דמי שכירות ממוצעים



### ה"חוק בניית להשכרה" לעידוד דירות

על-פי ה"חוק לעידוד בניית דירות לצורכי השכרה", המס על הכנסות מדמי השכירות לחברות יופחת ל-11% במקום

18%, וליחידים הוא יופחת ל-20% במקום 25%. כמו כן, מי שיבנה דירות להשכרה יחויב בהקצאת מחצית מהן לצורך השכרה במקום 70% שהיו נהוגים עד לשנת 2010.

משרד השיכון מגבש בחודשים האחרונים הליך שמטרתו לעורר את שוק הבנייה הייעודית להשכרת דירות. מהלך זה יכלול מכרזים שבהם יוכלו יזמים לחכור קרקעות מדינה באזורי ביקוש בחינם, ובתנאי שיתחייבו להשכיר את כל הדירות שייבנו בפרויקט לתקופה מוסכמת מראש ולשנים ארוכות.