

7.95x27.23	1/5	עמוד 16	גלובס - עיצוב נדל"ן	23/03/2021	76680613-7
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

לקנות או לשכור? סוגיה אחת, שתי משפחות ושישה יועצים

נדל"ן

נדלן ✕

קונים דירה

רות לוריא סגל | 16

לקנות או לשכור?

להוציא את כל ההון על
ריביות משכנתה בבנק או
לשלם כל החיים שכר דירה
למישהו אחר? יועץ השקעות,
עורך דין, מומחה לכלכלה
התנהגותית, יועץ משכנתאות,
שמאי ואנתרופולוגית
קיבלו מפרט של שתי
משפחות ונדרשו לסוגיה

רות לוריא סגל

א לי ורונית, גדעון ורינה – שני זוגות ישראלים, שמעולם לא נפגשו, ושהמשותף להם הוא שהם רוצים לרכוש דירה. לאלי ורונית ילד אחד, הם גרים בראשון לציון בדירה שכורה ומחפשים בית לא רחוק משם. היא מהנדסת, הוא מורה, ובהייהם המשותפים הצליחו להגיע להון נחמד. גדעון ורינה הם גמלאים, גרים בכפר סבא בדירה משלהם, בבית דר-מפלסי. לאחרונה גדעון נפצע, וכעת הוא צמוד לכיסא גלגלים. הם מחפשים בית שיתאים לתנאים החדשים. מה כדאי לכל זוג לעשות?

עד כמה השאלה האם עדיף לקנות דירה או לשכור היא שאלה טעונה ומורכבת בישראל של 2021? שישה אנשי מקצוע, מהטובים בתחומם, ניתחו את הנתונים של שני הזוגות הללו ונתנו את דעתם. לא רק



25.8x24.39	2/5	עמוד 17	גלובס - עיצוב נדל"ן	23/03/2021	76680614-8
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					



גדעון ורינה

אלי ורונית

67	29 ו 31	גיל
כפר סבא	ראשון לציון	מגורים עכשיו
פנסיה וקצבת זקנה	משכורת	מקור הכנסה
14,700	19,200	הכנסה חודשית נטו לאחר מיסים
7,427	4,430	הכנסה פנויה (אחרי הוצאות)
600,000	350,000	הון עצמי - כולל קרנות השתלמות וחסכונות
בית מגורים	אין	נכסים - נדל"ן
3,000,000	0	שווי נכסים
גדעון בכיסא גלגלים	בריאים	מצב בריאותי
פנסיונרים	מורה ומהנדסת	מקצוע של כל אחד
לא	הורים	האם יש עזרה נוספת
גמלאים	זוג צעיר + ילד	סטאטוס בחיים
בעלים	שכירות	סוג המגורים כעת

דירת החלומות

קרוב לילדים המפוזרים באזור השרון	קרבה להורים בראשון לציון ולעבודה בתל אביב	קרבה למשפחה ולעבודה
2,800,000	2,100,000	מחיר דירה
קרבה למרכזי תרבות כמו תיאטרון, קולנוע וחוגים	קרבה למוסדות חינוך איכותיים (גני ילדים ובתי ספר)	איכות חיים
מצב סוציו-אקונומי גבוה	מצב סוציו-אקונומי בינוני ומעלה	אוכלוסייה
140 מ"ר (מקום לאירוח בסופי שבוע)	100 מ"ר	גודל דירה
דירת 3-4 חדרים, (מיני פנטהאוז) כולל, בין היתר, סלון ומטבח גדולים מאוד וחצר או גג גדולים	5-4 חדרים, כולל חדר ילדים, מטבח גדול, חצי חדר למשרד, מרפסת קטנה	התאמה לדיירים
זקוקים לפתחים רחבים, מקלחון רחב שבו מקום לכיסא נדרש מפלט אחד	אין התאמות מיוחדות	דירה מותאמת
	לא משנה	מפלט אחד או יותר

20.57x26.54	3/5	עמוד 18	גלובס - עיצוב נדל"ן	23/03/2021	76680615-9
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

לקנות או לשכור?

← שהתשובות היו שונות זו מזו, בחלק מהמקרים הן היו אפילו סותרות. כיצד זה ייתכן? כנראה שזה הכול עניין של גישה.

חשוב להיות אופטימיים

"אני מאמין ששני הזוגות צריכים לקנות את הדירה", אומר גילעד אלטשולר, מנכ"ל משותף, מייסד ובעלים משותף של בית ההשקעות 'אלטשולר שחם'. "מבחינת הזוג המבוגר אין כאן שאלה, הם צריכים דירה שמתאימה למצב החדש שנוצר ויש להם את היכולת הזו. גם מבחינת הזוג הצעיר, הם רוצים להישאר באזור שבו הם כבר גרים, כנראה שטוב להם שם מבחינת החברה, החינוך, הקרבה לעבודה, וכהנה וכהנה, והם מבקשים לטפח את הפינה שלהם. בקניית דירה, יעמוד לרשותם החיסכון של שכר



גילעד אלטשולר, יועץ השקעות: "למי ששואל אותי אני ממליץ – אם ראיתם את המקום שאתם רוצים לקנות, ואתם חושבים שיהיה לכם קשה לשלם על זה, ומצד שני אתם מאמינים שעם השנים השכר שלכם יעלה, כמו שקורה בדרך כלל – לכו על זה בכל זאת"

צילום: קובי אשכנזי



פרופסור טל שביט, מומחה לכלכלה התנהגותית: "אם נביט במחקרים בתחום, נראה שהדבר שהכי כדאי להשקיע בו את הכסף שלנו זה בחוויות, לא בחומר, לא במוצרים ולא ברכב גדול יותר או בבית גדול יותר"

איזו תקופה, ולצבור הון גדול יותר כדי שכשהם יקנו דירה הם לא יישארו בלי כסף בבנק.

"במקרה של הזוג המבוגר הסיפור שונה, כי יש להם צורך פיזי ואין להם הרבה ברירה. הם לא צריכים להתחייב לבנק, להפך, הם יכולים למכור את הדירה שבבעלותם ולהישאר עם עודף. הייתי ממליץ להם לקנות דירה קטנה יותר, ובכך להגדיל את הנזילות שלהם. מצד שני, אני לא בטוח שזוג מבוגר צריך לגור ב-140 מטרים רבועים. כמובן שלכל אחד הצרכים שלו, אך אם נביט במחקרים בתחום נראה שהדבר שהכי כדאי להשקיע בו את הכסף שלנו זה בחוויות, לא בחומר, לא במוצרים ולא ברכב גדול יותר או בבית גדול יותר."

ומה באשר לאושרו של הזוג הצעיר?

"מבחינה הזו, אולי כדאי להם לחכות. אנחנו יודעים שבעשור השלישי והרביעי לחיים רמת האושר של רוב האנשים היא בשפל. זו התקופה שבה אנשים בונים את חייהם, יש להם ילדים קטנים, מחסור בשעות שינה, הם לא צברו מספיק ניסיון וותק בעבודה והלחץ גדול יותר. קניית דירה בשנים האלו רק תוסיף ללחץ ותפגע עוד באושרם. לקראת גיל 40-45 החיים מתחילים להשתפר,



הדירה, ועם ההכנסה הפנויה יוכלו לשלם משכנתה בלי שיצטרכו לרדת ברמת החיים שלהם. בעבר, אולי לפני 20 שנה, הייתה תקופה שבה הריביות היו גבוהות מאוד ושכר הדירה היה נמוך, ואם היה לך חיסכון בבנק, תיאורטית היה עדיף לך לחסוך כסף, לקבל עליו ריבית גבוהה, ועם חלק ממנה לשלם את שכר הדירה. מי שעשה את זה היה לו תזרים חיובי בכל חודש וחודשו. היום המצב שונה, ואין שום יתרון בלחסוך כסף על פני קניית דירה ראשונה."

ומה יקרה אם פתאום ההכנסה של הזוג הצעיר תיפגע?

"אם ההורים אכן יכולים לעזור, גם אם אחד מבני הזוג יהיה מובטל לאיזו תקופה זה לא יהיה אסון. גם כשיש איזו בעיה במשכנתה וקשה לשלם אותה, אפשר בדרך כלל להגיע להסדר עם הבנק לפריסה רחבה יותר. בכל מקרה, הבנקים אינם נוטים להוציא אנשים מביתם והם יעדיפו להגיע להסדר פשרה ופריסה של החוב. באופן כללי, למי ששואל אותי אני ממליץ – אם ראיתם את המקום שאתם רוצים לקנות, ואתם חושבים שיהיה לכם קשה לשלם על זה, ומצד שני אתם מאמינים שעם השנים השכר שלכם יעלה, כמו שקורה בדרך כלל – לכו על זה בכל זאת. חשוב להיות אופטימיים ולהאמין שיהיה טוב, ללכת על טיפה יותר ממה שיש לכם."

שאלה של אושר

"השאלה אם לקנות דירה או לשכור תלויה מאוד באלמנטים התנהגותיים של הזוגות, בדרך שבה הם מסתכלים על סיכונים ומנהלים אותם", מסביר פרופסור טל שביט, מומחה לכלכלה התנהגותית וכלכלת אושר, אוניברסיטת אריאל. "מצד אחד, יש אנשים שיש להם יכולת התנהגותית לנהל את הכסף כך שאת ההכנסה הפנויה הם מסוגלים לחסוך. מצד שני, יש אנשים שלא מסוגלים, שכל כסף פנוי הם מבזבזים. לאלו שלא מסוגלים לחסוך ויש להם 350 אלף שקלים פנויים בבנק וחוז משכירות אין להם חובות, דווקא להם הייתי ממליץ לקנות דירה, כדי שלא ירגישו חופשיים לבזבז את הכסף. אם הם יקנו דירה, ויהיו חייבים לבנק מיליון ומשהו שקלים, הם יהיו מוכרחים מבחינה פסיכולוגית להיות מחושבים יותר, כי לא תהיה להם רשת ביטחון. לעומת זאת, זוג שידע לחסוך כל חודש כסף, דווקא לו הייתי ממליץ לחכות

20.4x26.47	4/5	עמוד 20	גלובס - עיצוב נדל"ן	23/03/2021	76680616-0
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					



עו"ד לוי אמיתי, ראש מחלקת נדל"ן: "כשאתה מבוגר, ייתכן ותזדקק ליותר עזרה, הסיכון שתהפוך לסייעודי עולה, ואולי הילדים יזדקקו לעזרתך. לכן להשקיע את כל ההון העצמי לטובת רכישת דירה הוא לא בהכרח הצעד הנכון"

הם עדיין יישארו עם כחצי מיליון שקלים הון עצמי, שזה בסך הכול לא רע בכלל. "הזוג הצעיר, לעומת זאת, לא יכול להסתמך על ההון העצמי שלו לרכישת הדירה, ויהיה מוכרח להיעזר בהורים. כדי לרכוש דירה ב־2.1 מיליון שקלים, צריך הון עצמי ראשוני של 525 אלף שקלים (25% משווי העסקה). גם הזוג הצעיר יצטרך לשלם על תוספת הוצאות עסקה, אך הן יהיו נמוכות יותר, שכן הדירה קטנה יותר והדרישות פשוטות יותר. ובכל זאת, עדיין מדובר בעלויות המשוערות בטווח של בין 100 ל־150 אלף שקלים. כלומר, הם יזדקקו להשלמה של ההון העצמי מההורים בגובה של כ־300 עד 350 אלף שקלים."

ואם ההורים יעזרו?

"גם אז יהיה להם קשה מאוד לעמוד בהחזר החודשי של המשכנתה, שככל הנראה תעמוד על כ־6,400 שקלים בחודש ל־30 שנה. אם המשפחה תתרחב גם ההוצאות יעלו, ולכן אני ממליץ שההחזר החודשי לא יעמוד על יותר מרבע מההכנסה נטו. לשם כך, הם יהיו מוכרחים לקחת משכנתה קטנה יותר. בסופו של דבר נראה שהעסקה הזו גדולה עליהם בכל קנה מידה, ומכאן, שאולי עדיף להם לכוון לנכס ששווה פחות, להיעזר בהורים, אבל פחות, ולא להיכנס להתחייבויות

לקנות או לשכור?

והאושר מתחיל לחזור, ואז זה אולי זמן טוב יותר לקנות דירה."



שכירות היא לא מילה גסה

"לקניית דירה יש בוודאי מטען רגשי גדול מאוד, ובישראל במיוחד יש לחץ לקורת גג משלך. אך בראייה כלכלית מושכלת, לעיתים דווקא עדיף לשכור דירה", מסביר עו"ד לוי אמיתי, סגן שותף מנהל וראש מחלקת נדל"ן, תכנון ובנייה (משותף), ב'גולדפרב זליגמן'. "אם הזוג הצעיר ירכוש דירה ב־2.1 מיליון שקלים, ההון העצמי שלהם וכן ההכנסה הפנויה יופנו במלואם לטובת רכישת הדירה. לערך הדירה יתווספו הוצאות נוספות כמו מיסים ושיפורים לנכס, שלרוב יסתכמו בעוד 10%-15% על המחיר, והם ככל הנראה יצטרכו לעבוד סביב השעון כדי לממן אותה. ולכן לזוג הצעיר אמליץ לרכוש דירה אחרת, באזור



שחר כרמון, יועץ משכנתאות: "משכנתה ל-30 שנה אינה בהכרח מגדירה 30 שנים של החזרי משכנתה, אלא שמדובר בכלי שעוזר לנו לשלוט בתזרים שפוי. צמצום חלק ממסלולי המשכנתה מתרחש בדרך כלל בשנים מתקדמות יותר"

ביקוש שהוא ב־1.5 מיליון שקלים. הם יוכלו להשכיר אותה ולהשתמש בכסף לשכירות של הדירה למגורים במקום טוב יותר, שבו החינוך והסביבה מתאימה להם. כך הם יבטיחו לעצמם שהם לא יפספסו את השוק במקרה של עליית מחירים, אבל גם לא יצטרכו להתחייב למשכנתה ולהוצאות שהן בכל מקרה גדולות עליהם."

ולזוג המבוגר? "גם להם, על אחת כמה וכמה, הייתי מציע לשכור דירה ולא לקנות. עבור הזוג המבוגר, שאחד מהם מרותק לכיסא גלגלים, השינויים יכולים להיות הרבה יתר משמעותיים. כשאתה מבוגר, ייתכן ותזדקק ליותר עזרה, הסיכון שתהפוך לסייעודי עולה, ואולי הילדים יזדקקו לעזרתך. לכן להשקיע את כל ההון העצמי שלהם לטובת רכישת דירה אחרת הוא לא בהכרח הצעד הנכון. את הדירה שלהם הם יכולים להשכיר לזוג צעיר, שעבורו בית עם מדרגות לא מהווה מחסום, בטח אם מדובר בבית פרטי עם חצר וגינה. לשכירות היפה שהם יקבלו הם יכולים להוסיף את ההכנסה הפנויה, ולשכור דירה הרבה יותר מפוארת שמתאימה לצרכים שלהם. היתרון בכך הוא שהגמישות רבה יותר, ואם הנסיבות משתנות ואתה נדרש לעבור למקום חדש, זה קל יותר. בשני המקרים חשוב שהשכירות תהיה כזו שמאפשרת תקופת שכירות ארוכה, כדי שלא תידרש, אם לא תרצה בכך, לעבור ממקום למקום בתדירות גבוהה, וכך תוכל להתייחס לדירה ולהשקיע בה כאילו היא שלך."

בעזרת ההורים, יהיה בסדר

"מבחינת הזוג המבוגר, חשוב להבין שגם אם הנכס שלהם שווה שלושה מיליון שקלים, ולכאורה נראה שהם יצאו ברווח מהעסקה, שכן הדירה שהם רוצים לקנות שווה 2.8 מיליון שקלים, זה לא בדיוק כפי שזה נדמה", מסביר שחר כרמון, יועץ משכנתאות, מנכ"ל פריים משכנתאות ופיננסיים, ומייד פורט את המספרים. "הוצאות העסקה על מכירת דירה, לרבות תשלומי תיווך ועורך דין, והוצאות עסקה על רכישת דירה חדשה, שלה נוספים גם מס רכישה, עלויות מעבר, עלויות שדרוג והתאמת הדירה לצרכים של בן הזוג בכיסא גלגלים, יעמדו בסופו של דבר על כ־300 אלף שקלים, ולכאורה הזוג יישאר עם 2.7 מיליון שקלים. לכן חשוב שהזוג יביא בחשבון שיהיה עליהם לקחת חלק מההון העצמי שלהם. מצד שני,

19.93x26.43	5/5	22	עמוד	גלובס - עיצוב נדל"ן	23/03/2021	76680617-1
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						

לקנות או לשכור?



הגר חג'ג' ברגר, אנתרופולוגית: "התרבות הישראלית-יהודית למודת מלחמות וגלות, יש בה משהו הישרדותי וקיומי, ולכן קנייה של בית נותנת לנו מענה על הצורך בביטחון"

היא הדרך שבה אנו תופסים את המושג 'בית', שמשנתה מתרבות אחת לאחרת. התרבות הישראלית-יהודית היא למודת מלחמות וגלות, יש בה משהו הישרדותי וקיומי, ולכן קנייה של בית נותנת לנו מענה על הצורך בביטחון. גם הרצון לגור קרוב להורים קשורה לכך. הצורך להישאר ליד ה'שבט' מעניקה תחושת אחיזה במקום.

"אפשר לומר שהיהודי הנודד, נודד לעבר הבנק כדי להתנתק מתחושת התלישות התמידית. וכך רכישת דירה אינה תלויה רק ברמת ההכנסה שלנו או בהון העצמי, אלא זה עניין של תרבות. כמו שישראל היא חברה פרוינטליסטית (מעודדת ילודה), היא גם פרוינטליסטית. האחיזה בחיים דומה לאחיזה בקרקע, וזה נובע מהתפיסה שקמים להשמידנו, לעומת השכירות, שמשאירה אותנו נטולי שורשים.

"לבית יש מובן אקזיסטנציאליסטי, הוא מקבע אותי לחיים. לעומת זאת ישנם כל ה'לא מקומות' עליהם מדבר מייקל אוג'ה, אנתרופולוג צרפתי. הכוונה היא לאותם מרחבים שקיימים במרחב הגלובלי, הלימינלי, שאנו מבלים בהם שעות רבות במהלך חיינו, כמו קניונים, סופר, שדות תעופה וכו'. המקומות האלו נועדו לתת לך תחושה שאתה חלק ממשהו גדול יותר, מכפר גלובלי, כאילו לבית אין עוד משמעות ואחיזה. כל אלו אינם נכונים כשאנחנו מגיעים לתרבות הישראלית-יהודית, שבה הצורך בבעלות על קרקע עדיין משחק תפקיד מרכזי מאוד." ✖

לצורכי הזוג הצעיר וגם לאלו של המבוגר. "שכירת דירה לטווח ארוך תאפשר לזוגות להישאר קרוב למקום שבו הם גרים עכשיו ולא לשנות כל כמה שנים את גני הילדים או במקרה של הזוג המבוגר את השירותים הקהילתיים. והאפשרות הזו זמינה היום בישראל, אם זה בפרויקטים שזכו במכרזים של 'דירה להשכיר', שבה הקבלן מתחייב להשכיר דירות לטווח ארוך בהנחה מסוימת ממחיר השוק, או חברות בנייה שהחליטו שאסטרטגיה, נכון להם לשמור כמה מהדירות בפרויקטים בבעלות החברה ולהשתמש בהן לשכירות לטווח ארוך.

הסיבה היחידה שלזוג הצעיר כדאי אולי לקנות דירה היא השיקול הפסיכולוגי, ובישראל זה שיקול מהותי. הכוונה לתחושת הביטחון של להסתכל בנסח טאבו ולראות את השם שלך. זו הסיבה שבניגוד למדינות אחרות, אנחנו תמיד נוהרים לקנות דירה. אבל אם הזוג הצעיר יקנה דירה ב־2.1 מיליון שקלים, לא יישאר להם כמעט כסף לתמרון, ולכן אלא אם יזכו בלוטו, כדאי להם ללכת על דירה זולה יותר, אולי לא חדשה, ב־1.4 מיליון או 1.5, או דירה בקומה ראשונה בלי מעלית, ולחכות כמה שנים. כשהמשפחה תתרחב, ההכנסה תגדל והם יוכלו לעבור לדירה סביב ה־2 מיליון שקלים. לזוג המבוגר אני ממליץ לא לקנות דירה בשום פנים ואופן. אם הם ימכרו את הדירה וישמו את הכסף ביחד עם ההון העצמי שלהם באפיק שייתן להם ריבית של ארבעה או חמישה אחוזים בשנה, יהיה להם יופי של סכום שאיתו יוכלו לשכור נכס טוב וליהנות מהשנים האלו בצורה הכי טובה.

ומה עם להשאיר לילדים נכס לירושה? אני חושב שזכותו של הורה ליהנות בעצמו מההון שהוא השיג, לפני שישקול מה הוא ישאיר לילדים. הורים שמצבם הכלכלי טוב יכולים להחליט כיצד לחלק את הכסף, כך שהם גם ישאירו לילדים (גם אם מדובר בפחות), וגם יוכלו ליהנות מהכסף שחסכו כל השנים.

היהודי הנודד לבנק

"בסופו של דבר, לא משנה מה נייעץ לזוגות שלנו, הם יאחזו בקרקע, יעדיפו את המינוס בבנק ואת החיים בעבדות, העיקר שיהיה להם משהו בידיים", טוענת הגר חג'ג' ברגר, פוסט דוקטורנטית במחלקה לאנתרופולוגיה באוניברסיטת בר אילן, מתמחה באנתרופולוגיה פסיכולוגית ואקזיסטנציאלית. "הסיבה לכך

שיגמרו להם את החיים".
 איך מתכננים חיי משכנתה ל־30 שנים קדימה?
 "משכנתה ל־30 שנה אינה בהכרח מגדירה 30 שנים של החזרי משכנתה, אלא שמדובר בכלי שעוזר לנו לשלוט בתזרים שפוי. בבניית המשכנתה אפשר גם להתחייב לתקופות קצרות יותר. צמצום חלק ממסלולי המשכנתה מתרחש בדרך כלל בשנים מתקדמות יותר, במקרים שבהם הזוג יקבל כסף מירושות או מבנוסים בעבודה, יפתחו לו קרנות השתלמות וכיוצא בזה, ערך הנכס יעלה וכדומה. אך בשלב הראשוני של חייהם, מה שחשוב להם זה לחיות מתזרים שפוי, ולשם כך כדאי להם לפרוס את המשכנתה לתקופה ארוכה".

לא חייבים שם בטאבו

"בסופו של דבר, כשמסתכלים על כל הניתוחים הכלכליים וכשבוחנים את המספרים היבשים, בלי קשר למי אתה ובן כמה, ההמלצה היא לשכור דירה ולא לקנות", טוען עו"ד חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, שסובר כי שכירות ארוכת טווח תענה גם



צילום: דנה קופל

עו"ד חיים מסילתי, שמאי: "שכירות דירה ארוכת טווח עונה במקרה שלנו גם על הצורך של הזוג הצעיר וגם על זה של המבוגר, וזו אפשרות שבהחלט קיימת כיום בישראל"