האם שווה לחכות להגרלות "מחיר למשתכן"?

קורא חשוב (כל הקוראים חשובים כמובן), הענה לשם הבלתי בדוי ר' יעקב, שלח לטובת יתר הקוראים תיאוריה בנויה לתלפיות, באחד הנושאים הכי בוערים ורלוונטיים לכלל הציבור, ותמחלנה רפורמות החניונים והחלב על הפגיעה בכבודן:

האם נכון, כדאי ומשתלם להמתין לזכייה בתוכניות הדיור השונות של משרד השיכון, או שמא מוטב ללכוד את הציפור האחת שביד, לקנות מה שיש בכמה שיש, ולברוח.

לא עם כל ההנחות בתיאוריה אני מסכים, ואין הכרח שכולן מדויקות עד הסנטימטר האחרון, בדגש על הדוגמאות המספריות. אבל הקורא, בהיותו מצוי במקצועו בתחום ייעוץ ההשקעות הממוסד, מאיר בתוך דבריו כמה תובנות חשובות, שאולי פחות מוכרות לציבור.

ננסה להביא את הדברים לרווחת הציבור, ובסוף, בשולי הדברים גם להעיר על מה שדורש הערה, הארה או געגוע.

חשוב להדגיש, לפני כל מהלך כלכלי דרמטי, ורכישת/אי רכישת דירה היא ללא ספק מהלך כזה, כדאי נכון ומומלץ להתייעץ עם יודעי דבר, גורמי מקצוע מומחים ואובייקטיביים שמבינים בתחום, ואין להם אינטרס זולת זה של המתייעץ עצמו. מה שלא כדאי לעשות, זה להסתמך על חצאי תיאוריות ורבעי כתבות.

רשות הדיבור לבעל התיאוריה:

אין מי שלא מכיר את השאלה, "האם כדאי לחכות להגרלות דירה בהנחה?", שהחליפה את קודמתה, "האם כדאי להמתין למחיר למשתכן?". כמעט כל אחד מאיתנו התחבט בשלב כלשהו בשאלה הזו, אם עבור עצמו, אם עבור ילדיו, ואם בבואו לעזור לחבר מתייעץ.

לשאלה הזו היבטים רבים, מעבר לשאלת הכדאיות הכלכלית נטו. יש כאן פרמטרים פסיכולוגיים, התלויים באופיו של כל אדם. יש אנשים שהסטטיסטיקות והמספרים מהם והלאה. הם רוצים דירה משלהם ויהי מה. יש אנשים שלא בנויים להרפתקאות והשקעות באשר הן. "כשם שאין פרצופותיהן דומין זה לזה, כך אין דעתן שוין זה לזה". מרחפות באוויר גם שאלות של השקפה, מהי חובת ההשתדלות ועד היכן היא מגעת. ועוד ועוד.

את כלל ההיבטים הללו ננסה להשאיר רגע בצד, ונתמקד אך ורק בנושא הכלכלי. איך מחשבים נכונה את כדאיות ההגרלות וההמתנה אליהן. ביתר השאלות — יעשה כל אחד כדעתו וכעצת רבותיו.

יחידת דיור בוואדי ערה

ראובן התחתן ממש לאחרונה בסימן טוב ובמזל טוב. הוריו, כמו רוב בית ישראל, לא זכו לעושר רב, ולא היה בכוחם להתחייב לטובת הבית הנאמן סכום גדול מדי. כל צד נתן 50 אלף שקל, ויחד מחזיקה המשפחה הצעירה בסכום מכובד של 100 אלף ש"ח.

בסכום כזה, למרבה הצער והעוגמה, אי אפשר לקנות היום דירה, גם לא עם משכנתא. אולי דירה בת 2 חדרים בפאתי אום אל פאחם, כולי האי ואולי. עבור ראובן הדיון כאן לא רלוונטי. הוא כנראה ייאלץ להיאזר בסבלנות, ולהמתין להגרלות, בתקווה שיזכה באחת מהן, כאשר ההנחיות המיוחדות של בנק ישראל בנוגע לדירות "דירה בהנחה", תאפשרנה לו לרכוש דירה עם "מעט" ההון העצמי שברשותו.

לראובן אין באמת שתי ברירות, ולכן עליו אנחנו לא מדברים.

שמעון, ידידו הטוב, מחזיק בסכום גדול יותר. הוא צבר בחשבון הבנק סכום של 300 אל"ש. וכאן מתחילה השאלה הגדולה. מה הלאה. איך מתקדמים מכאן. האם מחכים להגרלות, או פונים למתווך השכונתי ומתקדמים לדירה.

מצד אחד, יש כאן לכאורה אפשרות לאקזיט גדול. לקבל דירה חדשה מקבלן בהנחה של לפחות 500 אלף ש"ח, זה לא מעשים שבכל יום.

מצד שני, עד שיקבל שמעון את מפתחות הדירה, ויתחיל לנקות את אבק הבניה שדבק בקירותיה, הוא צריך לגור היכן שהוא, ולשלם על התענוג הזה שכירות במשך כמה שנים טובות. תשלומי השכירות הללו, לצד מחירי הדירות שעשויים להמשיך ולעלות, נוגסים ברווח הגדול של ההנחה הממשלתית, מה שעלול ליצור מצב שבו מכל העסקה המזהירה לא נותר שום רווח.

בכיס הזה הוא מרוויח הנחה על הדירה, ובכיס השני הוא מפסיד את תשלומי השכירות ועליית מחירי הדירות.

כסף לפח

כאן צריך לעצור לרגע, ולהציב סימן שאלה לצד אחת מהנחות היסוד שהזכרנו: "צריך לקזז מהרווח של ההנחה את תשלומי השכירות". ובכן, לא מדויק. בציבור השתרשה משום מה אשליה, כאילו לשלם משכנתא זה "כסף אמיתי", בעוד תשלומי שכירות זה כסף ש"הולך לפח".

לפי אותה טעות, אם שילמנו מרגע הזכייה ועד קבלת המפתח 300 אלף שקל על שכירות, המשמעות היא שזרקנו 300 אלף שקל לפח. לעומת זאת, אילו היינו קונים דירה ומתחילים מיד לשלם עליה משכנתא, לא היינו מפסידים אף לא שקל אחד. **המסקנה:** מהנחה של 500 אלף שקל נשאר לנו רווח של 200 אלף בלבד, גם אם זכינו בהגרלה ביום הראשון שבו נכנסנו לשוק.

הטעות נעוצה באי הבנת מנגנון המשכנתא המצויה, שבו **מרבית הכסף בשנים הראשונות לא הולך להקטנת קרן ההלוואה, אלא לתשלום ריבית לכיסיו התפוחים של הבנק.** כסף ששולם כריבית הולך לפח בדיוק כמו כסף של שכירות. הצד השווה שבהם, ששניהם לא צפויים לחזור אלינו לעולם.

לכן, אם אנחנו רוצים לחשב ולהשוות לקיחת משכנתא מיידית להמתנה ומגורים בשכירות, חובה עלינו קודם כל לקזז מ"הפסד" השכירות את כלל הריביות שאנחנו משלמים בתרחיש של לקיחת המשכנתא.

פשוט וקל.

המסלול הראשון

כעת נשוב אל שמעון, הממתין בקוצר רוח וצרור כספו בידיו הרועדות.

האפשרות הראשונה שעומדת בפניו, כאמור, היא לקפוץ למים. לקנות כאן ועכשיו דירה בשוק החופשי. איזו דירה? עם ההון העצמי שלרשותו, 300 אל"ש, הוא יוכל לרכוש דירה נאה בשווי כמיליון ש"ח. לא יותר. מההון העצמי המכובד נפחית כ־50 אלף ש"ח הוצאות קניית הדירה, נוסיף על ה־250 אלף הנותרים משכנתא של 75 אחוזי מימון לדירה ראשונה, ונגיע אל המיליון המיוחל.

בחישוב ממוצע, גם אם לא מדויק עד הסוף, ההחזר החודשי שלו למשכנתא יעמוד על כ־4,000 ש"ח, ובמצטבר, בששת השנים הקרובות, ישלם שמעון כמעט 300 אלף ש"ח לכיסיו של הבנק המלווה.

ובכן, בריבית ממוצעת, של 4.5 אחוז, רק כרבע מהתשלומים בשנותיה הראשונות של המשכנתא מיועדים לכיסוי הקרן. כל השאר — שלושה רבעים מהתשלום — **ריבית.** כלומר, שמעון משלם כ־3,000 ש"ח ריבית בכל חודש, ובסך הכל כ־220 אלף שקל לאורך התקופה המדוברת.

עד כאן, כאמור, האפשרות הראשונה.

המסלול השני

המסלול השני — שמעון מחליט להכניס את המתווכים לרשימת הדחייה, ולנסות את מזלו בהגרלות. נניח כרגע שהוא זוכה בהגרלה הראשונה שהוא משתתף בה, כשם שכבר בילדותו, בחברת התהילים, היה זוכה תמיד להיות הזוכה המאושר בהגרלה המאולתרת.

כמה ישלם שמעון באותן שש שנים, מהזכייה המאושרת עד קבלת המפתח, אם ישכור ויתגורר בדיוק באותה דירה שאותה יכול היה לקנות? לפי החישוב המקובל, דמי השכירות הם כשלושה אחוזים משווי הדירה. על אותה דירת מיליון ש"ח ישלם אם כן שמעון 30 אלף ש"ח בשנה, וב־6 שנים כ־180 אלף במצטבר.

נכון. בשלב מסוים במהלך אותן שנים, עם התקדמות החוזה והבניה, שמעון יצטרך לקחת משכנתא, ולשלם את החזריה לצד תשלומי השכירות. אבל כאן כבר לא מדובר ב־4,000 שקל בחודש, אלא בהרבה פחות. גם בגלל שהחזר המשכנתא גדל בהדרגה, בהתאם להתקדמות הבניה, וגם משום שהמשכנתא עצמה תהיה קטנה יותר, בגלל ההנחה במחיר הדירה. דירה ששווה מיליון שקל עולה אחרי הנחה כחצי מיליון, כלומר, משכנתא של כרבע מיליון ש"ח, בקיזוז ההון העצמי.

בהערכה זהירה, אנחנו צריכים להוסיף לאותם 180 אלף ש"ח שכירות, עוד כ־30 אלף תשלומי משכנתא עד לקבלת המפתח, כאשר מתוכם רק כ־22 אלף צועדים אל פח הריביות. בסך הכל — כ־200 אלף שקל הלכו לאבדון בשנות ההמתנה למפתח.

בשורה התחתונה, דווקא באופציה השנייה, של המתנה לדירה בהנחה, הפסדנו פחות כסף מאשר באופציה הראשונה, של קניה מיידית של דירה. 200 אלף לשכירות וריביות, במקום 220 אלף לריביות.

מתנה בהמתנה

יאמר האומר, אם שמעון קונה כעת דירה, ומתחיל כעת לשלם משכנתא, הוא הרי לא רק זורק כסף על ריבית, אלא גם מפחית את יתרת קרן ההלוואה! וזה כולו רווח.

אבל גם זו אינה טענה. מי שבוחר לחכות למפתח הנכסף, יכול גם הוא להפריש בכל חודש לחיסכון, בסיכון נמוך כמובן, בדיוק את אותו הסכום שהיה משלם להפחתת הקרן. אם בדוגמה שהזכרנו התשלום באותן 6 שנים על חשבון קרן המשכנתא עומד על כ־75 אלף ש"ח, הוא יכול להפריש את הסכום הזה מדי חודש לקרן כספית וכדומה. בבוא היום הוא יוסיף אותו להון העצמי, ויקטין את המשכנתא כך שהיא תסתיים בדיוק במועד שבו היתה מסתיימת אילו היינו רוכשים את הדירה 6 שנים מוקדם יותר.

את אותו סכום שהיינו משיגים באמצעות תשלומי הקרן אחרי קניית דירה, אנחנו יכולים להשיג בחיסכון קבוע, בלי קניית דירה.

אבל באותה תקופת המתנה קורה עוד משהו שיכול להגדיל את ההון העצמי של שמעון ומשפחתו, בסייעתא דשמיא. אותם 300 אלף, השמורים בצד וממתינים ליום פקודה, יכולים גם הם לפרוח מעלה מעלה. אפשר להשקיע אותם בסיכון נמוך עד לתשלום בפועל על הדירה, וכך להרוויח סכום נוסף, אותו לא היה משיג אילו היה קונה דירה בנויה בשוק החופשי.

כמה אפשר להרוויח ולהוסיף על ההון העצמי? זה כמובן משתנה לפי מצב הריבית. יש תקופות שבהן הרווח יכול להגיע ל־5 אחוז, ותקופות אחרות שבהן נגרד בקושי 2 אחוז, ואפילו פחות. כך או כך, מדובר בתוספת של כמה עשרות אלפים נוספים, שבוודאי לא יזיקו לאיש.

המשך דבריו של ר' יעקב, כמו גם התגובה עליהם, אי"ה בשבוע הבא.

לפניות, הערות ותגובות:

פקס: 026363232 מייל: 232@hamodia.co.il