

# לקנות דירה או לשכור: מה עושה יותר היגיון כלכלי?

לישראלים אין ספק מה עדיף, וגם הנתונים מעידים שהעם הצביע משכנתא • כלכלנים וחוקרי נדל"ן יודעים שנכון יותר כלכלית לשכור, אבל מכירים את נפש הציבור המקומי

מכיוון שאפשר לקחת משכנתא מתנאים מאוד נוחים.

"לכן, כל עוד התשואה על הנכס במהלך התקופה שבה אתה מחזיק בו יותר גבוהה מהריבית על המשכנתא, ברור שעשית אחלה עסקה, מהבחינה הזאת שלקחת הלוואה בריבית נמוכה ושמת אותה בנדל"ן שנתן לך ריבית או תשואה יותר גבוהה", הוא מסביר.

על כן, לרברי בן-שחר, שילוב של מינוף גבוה בתקופה שבה הריביות נמוכות עם עלייה במחירי הדירות, עשוי להגדיל את הכראיות של רכישת דירה לעומת השקעה באפיקים פיננסיים אחרים דוגמת הבורסה. "בתקופות שבהן מחיר הנדל"ן עולה על הריבית במשכנתאות, זה בהחלט מגביר את הכראיות של רכישת נדל"ן", מסכם בן-שחר ומציין יתרון נוסף שמתווסף לסל השיקולים – נדל"ן נחשב כהשקעה בטוחה יותר ממניות.

אלא שלמרות היתרונות הכלכליים שבשכירות על פני רכישתה, הן בן-שחר מאוניברסיטת ת"א והן זבז'נסקי ממייבט מסכימים שלדבר ישנם שורה של שיקולים משמעותיים אחרים שיש להביא בחשבון לפני שמקבלים החלטה בנושא. במחקר שערך בן-שחר הוא מצא כי בקבלת החלטה בנוגע לרכישת דירה, גורמים "פסיכולוגיים" עשויים להוות פקטור משמעותי יותר מאשר שיקולים כלכליים.

בין הגורמים הללו שבהם עוסק המחקר, שהתבסס בעיקר על סקר שנערך בקרב 315 סטודנטים ישראלים, ניתן למצוא רגשות כמו "עצמאות", "שייכות" ו"יציבות". כך, 83% מהנשאלים ענו כי הם נוטים להעדיף בעלות על דירה בשל "התחושה הפסיכולוגית הטובה יותר" הנלווית לכך. 85% מהנשאלים טענו שסיבה אחת שבגללה הם נוטים להעדיף רכישת דירה על פני שכירה היא "תחושת הקשר" לדירה. מספר גבוה אף יותר (89%) העריכו שכניסה לחיי נישואים היא גורם להעדפה של בעלות על נכס.

## "רכישה היא לא עסקה פיננסית"

"בשורה התחתונה, אם אתה מתכנן לגור בדירה, אני חושב שצריך לקנות", קובע זבז'נסקי. "זה אמנם לא שיקול כלכלי, אבל מכיוון שבישראל אין השכרה לטווח ארוך, במקום לעבור כל פעם מדירה שכורה לאחרת, נראה שיש עדיפות לקנייה".

גישה דומה הציג לאחרונה גם אבנר סטפק, מבעלי השליטה בבית ההשקעות מייבט, שבראיון לגלובס אמר כי "ההמלצה שלי היא כמעט תמיד לקנות דירה למגורים. רכישת דירה היא לא עסקה פיננסית או השקעה, במיוחד בישראל שבה אין תרבות של שכירות לטווח ארוך". עם זאת, סטפק המליץ למי שנמצא בפני החלטה בעת הנוכחית, "להמתין שיקרה אחר משניים: או שתהיה ירידה במחיר הדירות או ירידה בריביות של המשכנתאות".

פרופ' בן-שחר ממכון אלרוב לחקר הנדל"ן:

"בתקופות שבהן מחיר הדיור עולה על הריבית במשכנתאות, זה בהחלט מגביר את הכראיות של רכישת נדל"ן. כמו כן זו נחשבת השקעה בטוחה יותר ממניות"

71%

מהדיריים

ב־2.96 מיליון הדירות למגורים בישראל\* הם בעלי הדירה עצמם

2%-3%

התשואה

השנתית הממוצעת על השכרת דירה בישראל

\* נכון ליולי 2024

איתן גרסטנפלד

בניגוד לשאלות נפחיות אחרות, בשאלה האם כדאי לקנות דירה או דווקא לשכור, לישראלים יש תשובה ברורה – לקנות. למרות העלייה המתמשכת במחירי הדיור בארץ, מרבית הישראלים המשיכו להעדיף בשנים האחרונות לקנות דירה על פני חלופת השכירות. אך האם יש לכך הצדקה? גם למומחים יש תשובה ברורה. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון ליולי 2024, מתוך 2.96 מיליון דירות למגורים בישראל כמעט 71% מהן גרים בעלי הדירה. ביתר, פחות מ-29%, מתגוררים שוכרים. הנתון הזה אף עולה ככל שמתקרבים עם הגילאים, כשבגילאי 45-54 שיעור המחזיקים בדירה עומד על כ-72%, בעשור שלאחר מכן (55-64) עולה לכ-79% ואילו בגילאי 65-74 שיעורם עומד על כ-82%.

נתונים אלו מעמידים את שוכרי הדירות הישראלים מתחת למוצע באיחוד האירופי, שם כ-31% מתגוררים בשכירות, והרחק מאחורי מדינות מערב אירופה דוגמת צרפת (שיעור שוכרים של 35%), אוסטריה (46%) וגרמניה (52%).

עם זאת, הנתונים היבשים מספקים רק חלק מהתמונה המלאה, שכן בעשור האחרון חל שינוי מגמה בתחום. כך, בעשור האחרון ירד אחוז בעלי הדירות, מכ-75% בשנת 2014 לכ-71% בשנת 2023. בנוסף, באותן השנים חלה עלייה משמעותית גם בשיעור הדירות בשכירות שבהן הדיריים הם בני 64 ומטה (מ-27.9% ל-35%).

## "כלכלית פרופר – עדיף לשכור"

מאחורי הגידול המתמשך בשיעורם ומספרם של הישראלים שבחרים לשכור דירה במקום לקנות, ניצבות מגוון סיבות, שהבולטת שבהן היא הקושי לרכוש דירה בישראל. נתוני בנק ישראל מלמדים כי בעת שבחמש השנים האחרונות מחירי הדירות רשמו עלייה שנתית (ריאלית) ממוצעת של כ-4.9%, העלייה השנתית הממוצעת במחירי השכירות עמדה על כ-0.9% בלבד. לכן, מצטרף גם שיעור הריבית הגבוה בשנים האחרונות שמקשה על משקי בית רבים לקחת את ההלוואה הנדרשת לצורך רכישת נדל"ן.

כך, "מדר אלרוב" של הפקולטה לניהול באוניברסיטת ת"א, הבחון את היכולת לרכוש דיור בישראל, נמצא סמוך לרמות שיא שליליות (שנרשמו ברבעון הראשון של השנה). זאת, בעת שכדי לרכוש דירת 4 חדרים ממוצעת נדרש הון עצמי של מעל 1.5 מיליון שקל. המדר גם מלמד ש-70% ממשקי הבית בישראל לא יכולים לרכוש דירת 4 חדרים, באופן שההחזר החודשי על המשכנתא לא יחצה את סף ה-30% מההכנסה במרבית הערים שנבדלו.

ואכן, כלכלנים רבים מצביעים על כך