

יוסי אוסטר

יועץ משכנתאות. מרצה בתבונה ובפוקוס על משכנתאות וכלכלה



"חבל לי לגור בשכירות, אני סתם זורק כסף לפח"

– בשני המקרים אתם "זורקים כסף". ההבדל היחיד הוא אם זרקתם אותו לכיס של המשכיר או לכיס של הבנק.

וכאן מגיע הכסף הגדול כשמדובר על רכישה רגילה, יש שיקולים של עליית ערך וכו'. אבל כשמדובר על הזדמנות כמו אצל ר' שולם בער, או זכייה בהגרלה ממשלתית שמגלמת הנחה של נניח 400,000 שקל, התמונה משתנה לגמרי.

הרבה אנשים אומרים לי: "יוסי, אבל אני אצטרך לשכור דירה עוד שלוש שנים עד שהבניין יהיה מוכן, הלכו לי 150 אלף שקל על שכירות!". התשובה שלי? לא זרקתם שקל, חסכתם הון עתק.

למה? כי כשקניתם דירה ב-400 אלף שקל פחות ממחיר השוק, הרווחתם פעמיים: פעם אחת – החוב שלכם נמוך ב-400 אלף שקל כבר בנקודת הזינוק. פעם שנייה – וזה מה שרוב האנשים שוכחים – אתם לא משלמים ריבית על ה-400 אלף שקל האלה! תחשבו על זה: 400 אלף שקל פחות במשכנתא, זה חיסכון של אלפי שקלים בתשלומי ריבית לאורך השנים.

יותר מזה, אם תישארו עם אותו החזר חודשי שתכננתם מלכתחילה, אבל על משכנתא קטנה יותר, אתם תוכלו לקצר את תקופת המשכנתא בשנים ארוכות ולחסוך עוד מאות אלפי שקלים.

בשורה התחתונה בתקופה כזו, כשיש הזדמנויות להנחות ענק – אל תתנו ללחץ הסביבתי של "חבל על השכירות" לנהל אתכם. לפעמים, לשבת בשכירות ולחכות להזדמנות הנכונה, זו ההחלטה הכלכלית הכי רווחית שתעשו בחיים.

<<<<

המאמר נכתב ע"י

יוסי אוסטר

כליווי אישי במשכנתא שלכם - 053-2797917

איפה שלא תסתובבו השבוע – בבתי הכנסת, בכוללים או סתם בשיחות ליל שישי – אי אפשר לפספס את הדיבור החם של הרגע: המבצע של ראש הישיבה, הגאון ר' שולם בער סורוצקין, שמציע לבוגרי הישיבה דירות בשכונה חדשה במחיר שובר שוק.

ומיד כשעולה הנושא, מגיע המשפט הזה. אתם בטח מכירים אותו, אולי אפילו אמרתם אותו בעצמכם: "אבל למה לחכות? חבל לגור בשכירות, זה לזרוק כסף לפח. עדיף לשלם משכנתא על בית שלי מאשר להעשיר את בעל הבית". על פניו? נשמע הגיוני. רגשית? זה בטח נכון. אבל מתמטית? בואו נבדוק את זה רגע עם מחשבון, ותחזיקו חזק – התוצאה עלולה להפתיע אתכם.

לפני שאני צולל למספרים, אני שם כוכבית גדולה: אני לא נכנס כאן לשאלה אם הפרויקט של הרב סורוצקין הוא השקעה טובה, אם המיקום מוצלח או אם יהיה נעים לגור שם. זה לא התחום שלי כרגע. אני מדבר נטו על הטיעון הכלכלי של "שכירות מול משכנתא" כשעל השולחן מונחת הנחה משמעותית (וזה נכון באותה מידה גם לזכייה ב'דירה בהנחה' או 'מחיר למשתכן').

בואו נעשה חשבון פשוט קחו דירה שעולה בשוק מיליון וחצי שקל. נניח שיש לכם הון עצמי סביר ואתם לוקחים משכנתא של מיליון ש"ח. בסביבת הריבית של היום, אנחנו מדברים על אזור ה-5%. עכשיו שימו לב: בשנה הראשונה לבד, אתם משלמים לבנק סביב ה-50,000 ש"ח רק על הריבית.

תחלקו את זה ל-12 חודשים וקיבלתם יותר מ-4,000 שקל בחודש שהלכו לבנק ולא חוזרים. זה לא כסף שמקטין את החוב, זה לא כסף שקונה לכם עוד בלטה בבית. אלו נטו "דמי שימוש" בכסף של הבנק. עכשיו תגידו לי אתם: כמה עולה לשכור דירה כזו? התשובה היא לרוב די דומה, סביב ה-4,200 ש"ח.

אז מה המסקנה? שבין אם אתם שוכרים דירה ובין אם אתם משלמים ריבית למשכנתא בתחילת הדרך