

דירה במקום פנסיה – מה דעתכם?

לא מעט פעמים אני נשאל את השאלה מה כדאי – קבלת קצבה מקרן פנסיה או רכישת דירה והשכרתה?

במקרה שבו נרכוש דירה תתקבל שכירות וגם נוכל להשאיר ירושה לילדים, הכסף לא ילך לאיבוד במקרה ונלך לעולמנו מוקדם מהצפוי.

ברור שתמיד מסבירים לנו שדירה זה נכס יציב שערכו תמיד עולה.

אני סבור שיש שתי תשובות לשאלה כזו, האחת מתייחסת לדירה כהשלמה או כתוספת לפנסיה והשניה לקבלת דמי שכירות במקום פנסיה.

נתחיל דווקא באפשרות השניה, לדעתי רעיון של רכישת דירה במקום הפנסיה אינו רעיון נכון, התכלית של קצבה חודשית היא הענקת הביטחון שבכל חודש נקבל "משכורת" כפי שהתרגלנו לקבל כל חיינו, אנחנו לא מעוניינים בהפתעות שמשמעותן יכולה להיות שיבוש של המהלך הכלכלי של התא המשפחתי.

ניתן להבין שקבלת שכירות מדירה כל חודש לאורך שנים היא כמעט בלתי אפשרית וחלק מהנחות היסוד של מי שחושב כך לא נכונות.

אתאר מספר מקרים שיכולים לשבש הנחות אלה:

היו לא מעט שנים שערך הדירות ירד ואפילו משמעותית – שנות השמונים לדוגמה וזה בהחלט יכול להתרחש גם בעתיד.

דיירים שאינם משלמים ויש עלויות גבוהות לפנותם.

תיקונים ושיפוצים של הדירה או הבנין.

דירה שאינה מושכרת לאחר עזיבת דיירים .

ועוד,

לכן, המלצתי היא לא להסתמך על רכישת דירה במקום פנסיה כמקור יציב ועיקרי של הכנסה בעת הפרישה.

מעבר לכך, כמובן שלהחלטה כזו יש משמעות מיסויית (כמו למשל מיסוי משיכה מתכניות פנסיוניות והמיסוי על דירות למושכרות) וכלכלית שעליה לא נעמוד במאמר זה.

המצב שונה כאשר דירה משמשת כתוספת או השלמה שאינה מהותית לפנסיה. ובהנחה שבקרות מקרה מהמקרים שתוארו קודם לכן, התא המשפחתי יכול לספוג את החוסר הכספי ולאורך זמן.

במקרה כזה דירה יכולה להיות רעיון טוב כמובן לאחר בחינה של גורמים רבים שאינם מתחום התמחותנו כמו מיקום הדירה, הצפי לעליית ערכה, הסיכוי להשכירה ועוד.