

השקעה בנדל"ן או במניות נדל"ן

כל תהליך ההשקעה בנכסים פיננסיים רצוף דילמות, עקב אי הוודאות המתלווה להשקעות. האם השוק ירד או יעלה? האם להשקיע במניות או באג"ח? האם להסתמך על הניתוח הפונדמנטלי או הטכני? האם תיקון טכני עומד בפתח? וכך הלאה עם דילמות אין ספור.

מבחינת השקעה, רובנו רוצים להחזיק בנכס נדל"ן, ובעיקר נדל"ן מניב המספק גם הכנסה חודשית תזרימית, אבל לכך מתלווה גם הרצון "לתפוס את הגל" של שוק ההון העולה, כפי שמתרחש בישראל בעשור האחרון, שבו רשמו המניות עליות שערים נאות למדי.

רצונות אלה העמידו משקיעים רבים בישראל בפני דילמה לא פשוטה והיא: השקעה בנדל"ן או במניות נדל"ן?

כדי לבחון בצורה הנכונה את הדילמה אנו חייבים להציג את היתרונות והחסרונות של שני אפיקי ההשקעה אלו. לעיתים קרובות, יתרונות מסלול אחד הם למעשה חסרונות המסלול השני.

יתרונות להשקעה ישירה בנדל"ן

עבור המשקיעים החושבים ששוק ההון בשיאו ושהירידות יימשכו וממש לא כדאי להיכנס עכשיו לשוק הפיננסי, הנה יתרונות ההשקעה הישירה בנדל"ן - כלומר רכישת דירה, או נכס פיזי אחר. כמובן שבכל מקרה מדובר על עסקה מורכבת, הכוללת לקיחת משכנתא, מיסי רכישה, העברה בטאבו, רישום הערת אזהרה, תשלום דמי הטיפול לעו"ד ועוד סעיפים רבים.

• **עליות מחירים ורווחי הון:** נכסי הנדל"ן הממשי (דירות, משרדים, חנויות, מגרשים) הוכיחו את עצמם בישראל לאורך השנים, כאפיק השקעה שלא רק שומר על ערכו אלא מייצר רווחי הון נאים עקב עליות מחירים. באופן כללי, בשוק הנדל"ן הכיוון ארוך הטווח הוא למעלה.

הסיבה המרכזית לעליות מחירי הנדל"ן לאורך השנים, נעוצה בעובדה שמדינת ישראל היא מדינה קטנה והקרקע שמיועדת בה לבניה היא משאב מתכלה מה שמבטיח שמחירי הדירות בישראל כמעט ולא ירשמו ירידה ואם כן מדובר בעניין זמני ובירידה שולית של כמה אחוזים, ולא קריסת מחירים של ממש. כך שהשקעה בנדל"ן תמשיך להיות יציבה ובטוחה, השקעה המעניקה תשואה קבועה וכזאת המעניקה תחושת ביטחון למשקיעים לאורך שנים.

- **מיסוי נוח לשכ"ד:** יתרון נוסף להשקעה ישירה בנדל"ן, הוא היעדר כמעט מוחלט של תשלום מס רווחי הון בגין הרווחים משכר הדירה.

כיום לסכום שכירות עד תקרה של כ-5,000 ש"ח בחודש יש פטור מלא ממס הכנסה וגם על סכומים גבוהים יותר ניתן לשלם מס בשיעור עד 10% במסלול ייחודי.

- **פטור ממס שבח לדירה ראשונה:** קיים פטור מלא מתשלום מס שבח במכירת דירה ראשונה. במקרים רבים, אם למשקיע יש יותר מדירה אחת אז באמצעות רישום הדירה השנייה על שם אחד הילדים למשל, מנטרלים את תשלום מס השבח.

חסרונות להשקעה ישירה בנדל"ן

כמובן שיש גם חסרונות להשקעה ישירה בנדל"ן, כאשר לחלק לא קטן מהמשקיעים, החסרונות משמעותיים יותר מהיתרונות.

- **מחירים גבוהים:** השקעה בנכס נדל"ן פירושו צורך בגיוס הון התחלתי של מאות אלפי שקלים לפעמים. בתוספת נטילת משכנתא, כבר מדובר על עסקה שהיקפה כמעט בוודאות לא יורד ממיליון שקלים ולפעמים הרבה יותר.

לא כל משקיע יכול להרשות לעצמו "להזיז" סכומים כאלה. לא כל משקיע גם יכול להשיג משכנתא בסכומים של מאות אלפי שקלים ולהתנהל פיננסית עם החזרים חודשיים גבוהים מאוד. הוסיפו לזה מגבלות מימון של בנק ישראל ועבור משקיעים רבים מדובר על חלום שלא ניתן לממש בפועל עקב רמות המחירים הגבוהות.

- **בירוקרטיה ו"התעסקות":** השקעה ישירה בנדל"ן מחייבת השקעת זמן אדירה ומתמשכת וגם עיסוק בהמון בירוקרטיה. החל מאיתור הנכס והמו"מ על רכישתו, דרך גיוס הכספים, העמדת המשכנתא ולעיתים שיפוץ וטיפול הנכס ועד תשלום המיסים, השגת הביטחונות מהשוכרים, טיפול מול הרשויות, מילוי ניירת, חתימת חוזים, תשלומים לעורכי דין, בקיצור, כאב ראש לא קטן והרבה זמן שיוורד לטמיון. בנוסף, בתקופות רבות כמו בשנים האחרונות, עקב מחירי הנדל"ן הגבוהים, התשואה לשכירות גם הולכת ומצטמקת.

- **חוסר נזילות:** השקעה ישירה בנדל"ן משמעותה שאם וכאשר הכסף נדרש במהירות, קשה מאד לממשו מהר במכירת דירה. מימוש נכס נדל"ן משמעותו טווח זמן של מספר

חודשים לפחות ולפעמים מעבר לכך. לחץ זמן ומכירה מהירה יותר, משמעותה התגמשות כואבת במחיר המימוש.

הבא נבחן את האלטרנטיבה השנייה, כלומר השקעה עקיפה בתחום דרך מניות נדל"ן.

ראשית, במניות נדל"ן אפשר להשקיע גם סכומים קטנים ולקבל חשיפה לשוק הנדל"ן. כך למשל, המשקיע יכול להיות בעלים של חלק מנכס נדל"ן דרך אחת מחברות הריט הקיימות. אלו חברות המשקיעות בנדל"ן מניב ומחלקות לבעלי המניות, בהתחייבות ותמורת הקלות מיסוי, כמעט את כל רווחי השכירות שהן מקבלות.

שנית – השקעה במניות נדל"ן מבטיחה תשואה ללא השקעה בטיפול בתקלות טכניות, ליקויי בניה, שוכרים בעייתיים, בשיפוצים ובשאר הבירוקרטיה המעיקה והמכבידה.

שלישית – פיזור סיכונים. השקעה במניות נדל"ן או במדד כמו מדד נדל"ן 15, מאפשרת פיזור סיכונים ולא התמקדות בנכס פיזי אחד.

רביעית – השקעה עקיפה בנדל"ן מספקת נזילות מיידית כמעט. בתום יום מסחר אחד בלבד ניתן לצאת מהשקעת הנדל"ן בלחיצת מקש במחשב האישי – שונה מהותית ממכירת דירה למשל.

עם השקעה עקיפה בנדל"ן, אין כבר צורך לחפש מציאות נדל"ן ממשיות מעבר לים ולהסתכן בתרגילי עוקץ מבלי להכיר את השוק מעברו השני של האוקיינוס ואת חוקי הנדל"ן שם וגם ללא תלות בחברות ניהול מקומיות.

היום באמצעות המסחר המקוון בשוק ההון, ניתן בקלות לרכוש מניות נדל"ן או תעודות סל על מדדי הנדל"ן העולמיים בבורסות הזרות, וכך להפוך בקלות למשקיע נדל"ן בשוקי הנדל"ן של ניו יורק, לונדון או ברלין.

אז השקעה בנדל"ן או במניות נדל"ן? זה כמובן מאוד אישי ותלוי בהרבה גורמים, אך חשוב להבין כי חשיפה עקיפה דרך שוקי ההון מאפשרת ליהנות מהעליות של תחום הנדל"ן, בלי הסכומים הגבוהים ויתר המורכבויות של החזקה בנכס פיזי.