أيهما أفضل: أن تستأجر بيتًا أو أن تشتريه؟

لطالما كان هذا التساؤل يحير العقول، هل شراء المنزل أجدى اقتصاديًا للشخص أم استئجاره، وقد شاهدت عدة أمثلة عن رجال أعمال يدفعون مبالغ أزعم أنها كبيرة في دول عربية وغير عربية لقاء استئجار شقة سكنية، ويتبادر للذهن مباشرة لماذا لا يشتري العقار أوفر له من وضع كل هذه المبالغ الطائلة، هل يعقل أنه رجل أعمال ولا يعرف كيف يتخذ قرارًا بديهيًا كهذا! في التالي سأحاول أن أفند هذه القضية، وطبعًا الثابت هنا أن الشخص عنده القدرة على شراء منزل لهذا نناقش هذه المسألة وإلا لو لم يكن كذلك فإنه وبشكل حتمي قرار الشراء أصلاً ليس غير مجدٍ فحسب بل هو غير وارد أصلاً، إلا إذا كان يعمل في وظيفة مستقرة وتدر عليه مرتبًا جيدًا يستطيع إدخار جزء منه يمكنه من شراء بيت بمساعدة البنك ويقوم بتقسيطه على سنوات.

شراء البيت هو أكثر شيء يشغل الشباب هذه الأيام ولو قمنا باستبيان في البلدان العربية تجد بعضهم يبدّي البيت على الزواج وآخرين يضعون البيت كخطوة أساسية للاستقرار، ومنهم من يقول أستطيع تأجيل ما سأدفعه على البيت باستثمار هذا المبلغ في عمل ما يدر لي ربحًا ومن ربحه اشتري بيتًا، والمعروف أن ظروف كل بلد تختلف عن الأخرى، ففي دول الخليج مثلاً تقوم الحكومة ببناء بيوت للشباب ومنحها لهم كجزء من عطاء وخدمة تقدمها لهم وفي بلدان أخرى لا تقدم الحكومة هذا الشيء فيعمد الشباب إلى ترتيب أولوياتهم كل بحسب قدرته وملاءته المالية، فمثلاً قد يضع العمل ثم الزواج ثم البيت، وآخر يضع الزواج ثم العمل ثم البيت، ومنهم من يضع البيت في البداية ومن ثم العمل وفي النهاية الزواج.

عودة لمعايير الشراء أوالاستئجار للبيت أيها الشاب، خيار شراء المنزل ليس دائمًا بديلاً أفضل عن الأجرة ويكون ذلك بحسب المدة التي ينوي فيها الشخص الإقامة بها في المنزل، أو إذا كان المنزل غالي الثمن

أكثر مما يمكن أن يتحمله الشخص أو ممكن أن يكون سوق العقار مثلاً يمر بمرحلة تضخم عقاري نظرًا لارتفاع الطلب وهذا يحدث، وقد حدث فعلاً في العديد من البلدان العربية؛ كما حصل مثلاً في مدينة بورصة التركية حيث بات الأتراك أنفسهم غير قادرين على شراء منزل بسبب شدة الطلب من الوافدين العرب وغير العرب على شراء منازل لهم في المدينة ما رفع أسعار المترالمربع الواحد للبيت، وشكت كذلك منظمات دولية من طفرة عقارية في إمارة دبي في الإمارات بسبب ارتفاع أسعار المنازل سواء من حيث الشراء أو الإيجار.

مدينة بورصة في تركيا

إذن متى يُنصح بالاستئجار بدلاً من الشراء؟

1- إذا لم يكن لديك الرغبة في الاستقرار في المنزل لأكثر من خمس سنوات: فإذا كنت تنوي شراء منزل ولكن تخطط للانتقال منه بعد فترة لا تتجاوز الخمس سنوات فهذه فترة غير كافية للاستفادة بشكل كامل من المنزل كاستثمار مالي خصوصًا في حال دفع الفوائد المترتبة على الشراء بالتقسيط.

2- إذا لم تمتلك 20% من سعر المنزل: دفع دفعة قليلة من ثمن العقار تعني مزيدًا من الفائدة المترتبة فوق ثمنه على المدى البعيد، ويعتبر دفع 20% من ثمن المنزل الحد الأدنى لضمان أن قدر الفائدة لم يجعل المشتري يعاني من صعوبة تغطية أي التزام مادي طارئ.

3- إذا كان الاستئجار اقتصاديًا أكثر من الشراء: بمعنى إذا وجدت منزلاً في حي مناسب وبسعر مناسب يقدر بأنه أقل من سعر السوق عندها يمكن أن يكون الاستئجار اقتصاديًا أكثر من الشراء.

4- إياك أن تشتري في أوقات ارتفاع الطلب على المنازل في المكان الذي تسكن فيه لأمرين الأول لأن هذا السعر هو تضخمي قد تعود الأسعار في أي وقت لطبيعتها الحقيقية والثاني في حال ارتفاع الأسعار يكون البائع أقدر من المشتري من حيث التفاوض فإذا لم ترد فهناك غيرك يشتري، لذلك اشتري أثناء فترة الطلب المنخفض.

5- إذا كان البيت الذي تود أن تشتريه بعيدًا عن مكان عملك فلا ينصح بالشراء: لأن تكلفة المواصلات قد تصل إلى 10% من ثمن المنزل إلى جانب الوقت المهدور في الطرقات والإنهاك الجسدي النفسي.

أما أنا فبيت أحلامي أحبه أن يكون مصمم على الطراز الأندلسي يشبه الذي في الصورة يتميز بساحة أو بهو في وسط البيت مع نوافير الماء واللون الأخضر يكتسي البيت ليعطيك شعورًا كأنك في الطبيعة.

أيهما أفضل: أن تستأجر بيتًا أو أن تشتريه؟

مناف قومان | نشر في ٣٠ مارس ٢٠١٦,

رابط المقال: https://www.noonpost.com/11021/