

"הבנק לא ייתן לך כסף כדי להמר איתו בבורסה, אבל בנדל"ן כן"

המראת ההחדר החודשי של המשכנתא מטלטלת את הציבור – אך לדברי הפסיכולוג הכלכלי פרופ' דוד לייזר, רובנו לא מבין איך עובדת משכנתא או מדוע בנק ישראל מעלה את הריבית. הציבור מקבל החלטות גורליות על בסיס הטיות כמו פחד מחרטה וסיסמאות נוסח "שכירות זה לזרוק כסף לפח" – וההסברים של התקשורת לא מספיק טובים

קים לגזיאל צילום: אוליבייה פיטוסי

טובים. משכנתא זה חוזה מורכב. אנחנו מדברים על דברים שאם הם יקרו, זה יהיה בעתיד, ובהתאם יתרחש כך וכך. אנשים לא רגילים לחשוב כמושי גים כאלה".

אילו הטיות יש בנוגע להחלטות נדל"ניות?

"הטיה אחת היא האמונה שמחירי הדירות תמיד עולים. באמרה כזאת מגולגלות כמה סוגיות שאנשים לא מבחינים ביניהן. למשל, בהנחה שה מחיר יעלה, עד כמה הוא יעלה באופן ריאלי, כלומר, מה יחסית לאינפלציה, ולא רק נומינלי? והאם הוא גם עולה בהשוואה להשקעות חלופיות? רואים את זה יפה כדוגמאות שאנשים מביאים. למשל, אם ההורים שלי קנו בית במיליון שקל,

ומיומת. הדינמיקה והמטוטיוציות של דמויות בסדרות טלוויזיה משקפות את אופי החשיבה הנאיבי של אנשים, אבל זה לא באמת קשור לשיקולים הכי לכיילים שבאמת מנחים את ההחלטות. אנכי, די מש' עמם לעשות סדרות על תהליכים מאקרורכלכליים, ולכן זה לא מה שאנחנו צופים בו".

בנק ישראל מתאמצת באחרונה להנגיש לציבור את המידע וסיפק כלים להשוואה. זה לא עוזר?

"דברים כאלה מעלים מודעות, אבל לא יכיר לים להוות תחליף להבנה. היום אנשים אולי יע' שו סקר שוק לפני שהם לוקחים משכנתא. הלקוח אומר: אני עדיין לא מבין מה הם אומרים, אבל אני רואה שהבנק הזה נותן לי תנאים קצת יותר

וזה נכון באופן כללי לגבי מדיניות כלכלית. אנשים נוטים לראות מהלכי מדיניות כמושגים של של גור' רות או הטבות תלויות באופי של מקבלי ההחלטות: למשל, שהם דואגים רק לעשירים או לעניים. הציבור לא רואה את השיקולים מאחורי ההחלטות. איך אתה רואה את זה?"

"כשאנחנו שואלים אנשים במחקר, 'למה אתה חושב שהנגיד מעלה ריבית?', ההסבר יורד לר' מה האישית: הם עשויים להניח שביבני רוצה ככה, הטייקונים מנהלים את הכל, הממשלה רק רר' צה לפגוע באנשים. כשאי אפשר להבין את הסי' בתיות האמיתית, טבעי הרבה יותר לייחס את זה למוטוטיוציה אישית, כמו במשחקי הכס: תכנים

וב הציבור לא מבין כלל את המנגנונים מא' חורי מחזורי הריבית, איך עובדת המשכנתא שלו, או את הכלכלה בכלל – כך טוען פרופ' דוד לייזר, משנה ליורר המרוק לפנסיה, ביטוח ופסי' כולוגיה כלכלית באוניברסיטת בן-גוריון, ודקאן בית הספר למדעי ההתנהגות במכללת נתניה.

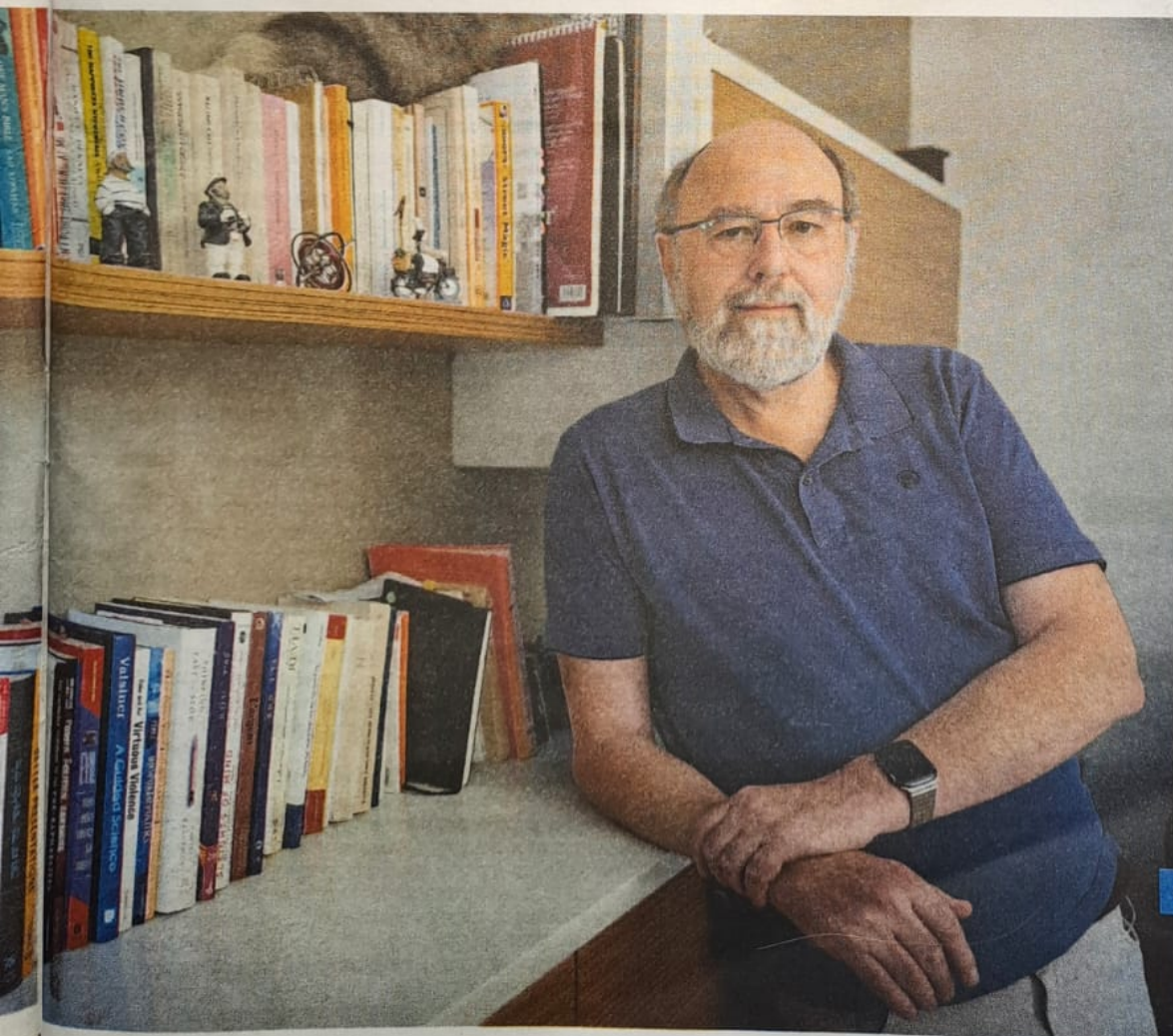
"הציבור מבין שאתה לוקח הלוואה ומשלם אותה בפרוסות, וככה קונים בית. אנשים גם מבינים שיש סכום התחלתי שצריך להביא מהבית. אבל יש פער בהבנה בצד המספרי. הפער הזה לא ייחודי למשכנ' תא, ואותה אי-הבנה קיימת גם לגבי פנסיה, הוא טר' ען. 'אנשים לא מבינים מה זה ריבית דריבית – זאת אומרת, ריבית על הריבית שנצברה. לא תמצאי הרבה אנשים שמבינים את ההבדל המשמעותי בין משכנתא ל-30 שנה למשכנתא ל-35 שנה. מבחינת הציבור, אם קיבלתי מיליון שקל מהבנק, אני פשוט אחזיר אותם על פני עוד חמש שנים, והמשוואה היא מיליון לחלק ל-35, כשלכל שנה משקל דומה. אבל בפועל זה לא ככה, כי בכל שנה מתוספת ריבית. אנשים לא מבינים כמה זה קריטי לצמצם את משך הומון של המשכנתא. בנוסף, העתיד נוטה להתכווץ לנו בראש. זו תופעה שידועה היטב במחקר: חשיבה לטווח ארוך לא ברר' רה לנו. 30 שנה ו-35 שנה נראות דומות".

מה הציבור מבין לגבי עליות וירידות הריבית?

"הוא יודע, כנדול, שיש תנודות. היום זה נוגס מש' מעותית בהוצאות של משקי בית, או יותר אנשים יוד' עים, למשל, שהשכנוע בנק ישראל לא העלה ריבית. אבל לפני שנה וחצי, כשהריבית הייתה נמוכה, מי בציבור ידע מה הריבית במשק? מה זה בכלל פריים מינס חצי? הציבור הרחב לא מבין מהם השיקולים שעומדים בפני הוועדה המוניטרית של בנק ישראל,

"כלכלן תמיד ישווה רווח והפסד לחלופות: מה אפשר היה לעשות עם אותו סכום כסף? אבל כשאנחנו שואלים אנשים במחקרים אם מה שהבורסה עושה משפיע על ההחלטה שלהם לקנות דירה, מרביתם אומרים שזה לא משנה. זאת, בזמן שאם הבורסה תעלה פי שניים יותר מהר מהבית, זה כן אמור לשנות את ההחלטה"

דוד לייזר
 ניל: 71 מצב משפחתי: נשוי + 3 + 13
 נכדים מגורים: ירושלים השכלה: תואר ראשון מהאוני' העברית; תואר שני מאוני' אילינוי אורבנה, ארה"ב; ודוקטורט מאוני' ז'נבה, שווייץ



"אנשים לא חושבים על הגרלות בצורה רציונלית. אנשים שממלאים לוטו קונים חלום. זו הסיבה ש'מחיר למשתכן' זה פתרון של פוליטיקאים, כלכלן מעולם לא היה חולם על פתרון כזה. נשים בצד את השאלה אם זה מוסרי, כי זו שאלה פתוחה אבל זו בטח לא מדינית כלכלית. מבחינת שימוש בכספי ציבור זה לא יעיל"

קונה דלק את לא וורקת כסף לפח, את משלמת על זה שאת נוסעת ממקום למקום. הדמיון בין הס' כומים הנפק לחוות הכל. אם המחירים היו שונים לחלוטין, אולי היית מוציאה מחשבון ומחשבת כמה את משלמת על הרכיבות וכמה את משלמת על הנוילות. היית מתחילה לחשוב על זה כרמת היתרונות והחסרונות. אבל נראה שזה כמעט אחד לאחד – פה את משלמת 5,000 שקל בחודש ופה את משלמת 5,000 שקל בחודש. אבל במקרה אחד יש לך בית בסוף, ובמקרה השני לא. זה מבלבל. פה אני משלמת והכסף נעלם בבית של המשכירי, ושם יש לי בית שיום אחד יהיה כולו שלי. "מבחינה פסיכולוגית, אנו נוטים להפריד בין נכס סים אמיתיים לנכסים וירטואליים. בעיני הדיוטות, מניות הן כסף וירטואלי עד שהן ממומשות והכסף נכנס לחשבון. הממשות של הבית נותנת תחושה טובה יותר. בית זה אכן, אפשר לגעת בו".

"התנהגות עדר היא לא בהכרח דבר רע מיסודו"

אנחנו נוטים לחשוב שהצורך בנכס הוא משהו ישראלי, אבל אתה אומר שזה פשוט אנשי. "יש משמעות למבנה של המינוף בארץ, שמ' תבסס על עורה מההורים והאופן שבו נבנים בכל העולם פועלים. לדוגמה, אם יש לך עכשיו 300 אלף שקל, והתמול מולך להיוולד להורים שיכרו לים לתמוך בך, את תבקשי מהם להוסיף לך כסף כדי שתוכלי לקנות לעצמך בית. הם ישמחו. קניית בית משמשת גם כמנגנון שמגביל הוצאות על מו' תרות, כי את ההחזר החודשי חייבים לשלם. "אבל אם הכסף מושקע באופן נזיל יותר, נניח בבורסה, קיים פיתוי להוציא חלק ממנו על מותרות. הרי כולנו בני אדם. לכן, אם תנידי להורים שאת צרי' כה את הכסף שלהם כדי להשקיע בבורסה, הם כנ' ראה יגידו לך, 'תהמרי בבורסה עם הכסף שלך'. גם הבנק לא ייתן לך כסף כדי שתשחקי איתו בבורסה. "זה מעלה מחשבות לגבי המדיניות שלנו, ואם אנחנו רוצים שדברים ייראו אחרת, צריך לחשוב על זה. אני לא אומר שיש לי רעיון טוב לאיך לשנות את המדיניות, אבל צריך לתת על זה את הדעת".

איך אנשים תופסים את שוק ההון לעומת שוק הנדל"ן? כמה נראה להם שהם מבינים יותר?

"לגבי שוק ההון, לאנשים ללא השכלה כלכלית אין בכלל מושג מה הם קוראים. המושגים לא מוב' נים, אבל מה שיותר משמעותי הוא שהסיכנות לא מובנת. הסיכנות בשוק ההון נובעת מדינמיקה מצ' רפית, שמעורבים בה גורמים רבים. אבל אנשים רגי' לים להתמקד בפרטים בודדים. בנדל"ן, לעומת זאת, יש לנו תחושה שאנחנו מתעסקים עם דברים קונקר' טיים יותר, וגם יש לנו דוגמאות: לכל אחד יש הורה או חבר שמכר וקנה בית, שהפסיד או הרוויח. המר' טיווציה של הפרטים נהירה לנו, בניגוד לשוק ההון ולשיקולים של השחקנים המרכזיים המשק. במק' רה הוון, שוק ההון דומה למאקרו-כלכלה: שניהם לא ברורים למי שלא לומד את הנושא באופן מסודר".

היום הוא שווה 3 מיליון שקל – האם הם לא עשו השקעה מצוינת? אבל זה היה לפני 35 שנה, והר' בה מהפער מסובר על ידי האינפלציה, כשלמעשה הדבר הנכון יהיה לחשב כמה היה הרווח הריאלי השנתי הממוצע, וכמה שילמו ההורים על החזר משכנתא בהתחשב בכל ההיבטים שמנינו. אולי זה כבר לא יישמע כל כך מלהיב?

"הטיה נוספת קשורה לדעות שלנו על שכי' רות, לעומת החזר חודשי על משכנתא. במחקר שערכתי עם סטודנטיות בשם נופר דואני התברר שאנשים לא חושבים על עלות אלטרנטיבית – משמע, הרווח ככל הנתיבים האחרים שהם יכלו לבחור במקום מה שבתרו לעשות. כלכלן תמיד ישווה רווח והפסד לחלופות: מה אפשר היה לע' שות עם אותו סכום כסף? אבל כשאנחנו שואלים אנשים במחקרים שלנו אם מה שהבורסה עושה או עתידה לעשות משפיע על ההחלטה שלהם לקנות דירה, מרבית הנבדקים אמרו שזה לא משנה. זאת, בזמן שאם הבורסה תעלה פי שניים יותר מהר מה' בית שלך, זה כן אמור לשנות את ההחלטה. אנשים אומרים שזה בכלל לא רלוונטי כי הם לא קולטים את המשמעות וגם לא את הויקה בין הדברים: אם הבורסה מצליחה יפה, הכסף יורוס לשם, ודירות יעלו פחות, אם בכלל".

איך זה עוזר להחליט אם להשקיע בדירה או לגור בשכירות?

"העובדה שההחזר החודשי של משכנתא דומה לשכירות מומינה בלבול. כולנו שמענו את המש' פט הבא אינסוף פעמים: 'במקום לזרוק את הכסף לפח בשכירות, אני משלם משכנתא. אבל לא זר' קת את הכסף לפח – קנית שירותי דיו. כשאת



מדברים
ובחלקם
בכמוש'
?
הדירות
ה סוגיות
נחה שה'
אלי, כלר'
יו והאם
ולופיות?
מביאים.
יון שקל,