www.mamamia360.com / fpipman@mamamiarrpp.com
+972 50 383 4770

Introducción

Este documento nace de una reflexión personal luego de vivir 14 años en Israel, atravesando distintas etapas de la vida —como soltero, en pareja y con familia— y enfrentando las realidades económicas, sociales y culturales de este país único. A lo largo de este tiempo, he acumulado observaciones y experiencias directas sobre una de las decisiones más significativas que enfrentan los residentes y, especialmente, los olim jadashim: ¿comprar o alquilar una vivienda?

Mi intención es brindar una visión práctica, basada tanto en datos como en vivencias personales, para ayudar a otros a tomar decisiones más informadas y realistas en el desafiante mercado inmobiliario israelí. El análisis que comparto aquí no pretende ser una verdad absoluta, sino una guía construida desde la mirada de alguien que conoce desde adentro la dinámica local, los beneficios disponibles para los nuevos inmigrantes, y la evolución del mercado en los últimos años.

En Israel, la decisión entre **alquilar un departamento o comprar una casa** depende mucho de tu situación financiera, tus objetivos a largo plazo y el contexto del mercado inmobiliario actual, que tiene precios **exageradamente altos**.

Aquí van los principales factores a tener en cuenta:

🏠 **Comprar una casa en Israel (Mashkanta - hipoteca)**

Ventajas:

- **Propiedad a largo plazo**: Estás invirtiendo en un activo que eventualmente será tuyo.
- **Estabilidad habitacional**: No estás sujeto a cambios de contrato de alquiler cada pocos años.
- **Protección frente a inflación de alquileres**: Las rentas suben, la cuota del mashkanta puede estar fija (si tomás una parte a tasa fija).

Desventajas:

- **Altísima entrada inicial**: Se requiere al menos un 25% del valor de la propiedad como entrada (más si no es tu primera vivienda).
- **Cuotas mensuales altas**: Con las tasas de interés actuales (que han subido en los últimos años), la mashkanta puede ser muy costosa.
- **Compromiso a largo plazo**: Pagarás durante 20-30 años y podrías quedar atrapado con una propiedad difícil de vender si el mercado cae.

🏢 Alquilar un departamento

Ventajas:

- **Flexibilidad**: Podés cambiar de ubicación fácilmente, ideal si tu situación laboral o familiar cambia.
- **Sin deuda**: No te comprometés con una hipoteca que puede presionar tus finanzas.
- **Inversión alternativa**: Podés usar el dinero que no invertiste en una entrada (madlad) para otras inversiones (por ejemplo, el mercado de valores, startups, etc.).

Desventajas:

- **No construís patrimonio**: El dinero se va mes a mes sin retorno.
- **Inseguridad**: Podés perder el contrato o sufrir aumentos de renta.
- **Dependencia del mercado**: Si los alquileres suben, te afecta directamente.

📊 Ejemplo Comparativo (simplificado)

Supongamos que una propiedad cuesta **2.5 millones ILS**, y el alquiler de una propiedad similar cuesta **6,000 ILS por mes**.

- **Comprar**: Necesitás al menos 625,000 ILS de entrada. Suponiendo una mashkanta de 1.875 millones ILS a 4% en 25 años, pagarías alrededor de **9,900–10,500 ILS por mes**.
- **Alquilar**: Pagás 6,000 ILS por mes y podés invertir esos 625,000 ILS. Si los invertís con un 5-6% anual, generás un ingreso pasivo considerable que puede ayudarte a cubrir parte o todo el alquiler.

🧠 ¿Qué conviene más?

Perfil	Recomendación
Joven profesional o pareja sin hijos, ingresos estables pero sin gran capital	**Alquilar**, especialmente si no tenés la entrada mínima
Familia con hijos, desea estabilidad escolar y comunitaria	**Comprar**, si podés afrontar el mashkanta
Persona con buena capacidad de inversión, conocimientos financieros	**Alquilar e invertir el capital** puede ser mejor
Persona que hereda o tiene ya una gran entrada	**Comprar** puede tener sentido, sobre todo si es la primera vivienda

www.mamamia360.com / fpipman@mamamiarrpp.com
+972 50 383 4770

💡 **Consejo final**

En Israel hoy, **comprar una propiedad solo conviene si tenés al menos el 30-40% del valor en efectivo y una buena estabilidad laboral**, o si es importante para vos establecerte a largo plazo. Para muchos, **alquilar y mantener liquidez e inversión diversificada** puede ser financieramente más inteligente, dadas las tasas y precios actuales.

Que pasa con los olim?

¡Sí! Ser **oleh jadash (עולה חדש)** en Israel te da **beneficios importantes** que pueden influir bastante en la decisión de alquilar o comprar. A continuación te detallo los principales **factores y beneficios que deberías considerar** como oleh jadash:

IL Beneficios relevantes para un *oleh jadash*

1. 🏠 Descuento en impuestos al comprar propiedad (מס רכישה – Mas Rejishá)

- Los olim jadashim tienen derecho a una **reducción importante del impuesto de compra** de vivienda (normalmente entre 5% y 10% del valor de la propiedad).
- La tasa reducida para olim jadashim suele aplicarse durante **los primeros 7 años** desde la fecha de aliyá.

👉 **Importante**: Se aplica **una sola vez**, y **sólo si no compraste antes una propiedad en Israel**.

2. 🏦 Condiciones especiales en la Mashkanta (hipoteca)

- Algunos bancos ofrecen a olim **términos preferenciales** para el mashkanta:
    - Tasas más bajas.
    - Menores requisitos de entrada inicial.
    - Posibilidad de recibir asesoría especial en inglés u otros idiomas.

⚠️ Estos beneficios no son automáticos, hay que **negociarlos con el banco**, y cambian de banco en banco.

3. 🧻 Subsidios o préstamos estatales

- En algunos casos, especialmente si comprás en zonas de desarrollo (פריפריה), podés acceder a **subsidios estatales** o préstamos con condiciones blandas.
- Hay programas especiales para olim en ciudades como **Migdal HaEmek, Be’er Sheva, Nahariya**, etc.

4. 🏠 Proyectos estatales como "Mejir LeMishtaken" (מחיר למשתכן)

- Aunque el programa está en proceso de cambio, históricamente ofreció **departamentos a precio subsidiado** mediante sorteo.
- Muchos olim participan y **tienen más posibilidades** de entrar si no tienen vivienda previa y cumplen ciertos requisitos.

🧐 **Consideraciones personales como oleh**

- **Adaptación y estabilidad**: Si todavía estás en proceso de adaptación (idioma, trabajo, entorno), **alquilar al principio** te da flexibilidad. No te conviene atarte a una hipoteca grande sin estar seguro de dónde querés vivir a largo plazo.
- **Red de apoyo**: Si no tenés familia en Israel o estás solo, alquilar te permite explorar barrios, conocer gente y tomar decisiones más informadas.
- **Ubicación laboral**: Muchos olim cambian de trabajo frecuentemente los primeros años. Comprar demasiado pronto puede ser un error si luego necesitás mudarte a otra ciudad.

🎛️ **Recomendación estratégica**

Situación del Oleh Jadash	**¿Alquilar o Comprar?**
Llegaste hace menos de 1 año, sin trabajo fijo	**Alquilar**
Tenés trabajo estable, y al menos 30-40% del valor de la propiedad como entrada	**Considerar Comprar**
Querés aprovechar beneficios y te interesa comprar a largo plazo (1–2 años)	**Alquilar mientras te preparás para comprar**
Estás dispuesto a vivir en zona periférica por beneficios y subsidios	**Comprar puede ser muy rentable**

Conclusión

Después de analizar las ventajas y desventajas de alquilar o comprar en Israel, especialmente desde la perspectiva de un oleh jadash, queda claro que no existe una única respuesta correcta: la mejor decisión depende profundamente de tu momento personal, tu estabilidad económica y tus objetivos a corto y largo plazo.

Israel es un país dinámico, con un mercado inmobiliario exigente y en constante cambio. Los beneficios para los olim pueden ser una gran ayuda, pero también requieren planificación, paciencia y asesoramiento. En mis 14 años aquí, aprendí que la flexibilidad, la información clara y la capacidad de adaptación son claves para tomar decisiones inteligentes.

Si estás recién llegado, alquilar te permite conocer el país sin comprometerte a largo plazo. Si ya tenés una base sólida —económica, familiar y profesional— y tu objetivo es echar raíces, entonces comprar puede ser una inversión valiosa y estratégica. Lo más importante es que la decisión no esté basada en presión externa ni en comparación con otros, sino en lo que realmente es mejor para vos y tu familia.

Tomate el tiempo necesario para informarte, hablar con otros olim, consultar con profesionales y, sobre todo, confiar en tu propio proceso. Vivir en Israel es un desafío, pero también una oportunidad única de construir un hogar con sentido y propósito.

MAMÁ MÍA 360®

בברכת חברים לתורה ועבודה!!!

MBA Federico Elian Pipman

FOUNDER & CEO Mamá Mía 360®

Consultor de negocios

Jerusalén/ Israel

+972-506833059

fpipman@mamamia360.com

www.mamamia360.com