

כתבת
פרויקט

מחלקים את המיליון

לטובת ההורים והזוגות הצעירים שכבר נואשו מלמצוא דירת מגורים מבלי להיכנס לחובות עצומים, כינסנו פאנל מיוחד של מתווכים, יועצים ואימהות מנוסות, והצגנו בפניהם את שאלת חצי מיליון השקל - מה אפשר לעשות עם סכום של כ-500,000 שקלים? תתפלאו, אבל הם מצאו יותר מאופציה אחת שיתכן שתציל את עתידכם הנדל"ני. עוד בשורה טובה? יש גם מימון מלא לכל המשכנתא • מחותנים: לגזור ולשמור • מיכל בורשטיין



א

ף אחד לא מחייך כשהוא מדבר על מחירי שוק הדיור בישראל. שנים שחוזי העתידות מנבאים שיום אחד הבוועה תתפוצץ, אך היום הזה מבושש מלהגיע. אם בעבר מיליון שקלים היו סכום אגדי שיש רק למיליונרים, היום כל מחוסר דירה או אב מחתן יודע שגם הסכום הזה לא מספיק. אח, מתרפקים המבוגרים שבינינו, היו היו שנים שגם מאה אלף שקלים היוו סכום מכובד שהספיק לדירה בירושלים. ואז באו שנות הרעב. השקל התמעט והדירות התייקרו. היום, כשמדברים על דירה, גם בפריפריה, מאה אלף שקל לא מספיקים אפילו לסכום שהבנק מבקש לפני המשכנתא. מחיפוש מדוקדק שערכנו לא נמצאה דירה באזור חרדי בפחות ממיליון שקלים, וגם האזורים המתחרדים מתחילים לגרד את המיליון.

לטובת כולם, ממיליון - הורדנו חצי, פנינו לאנשי מקצוע ואתגרנו אותם בשאלה: מה עושים עם חמש מאות אלף שקל? האם יש להם שימוש בסצנת הנדל"ן הישראלית? מסתבר שישנן אופציות רבות, אלא שיש לבצע אותן בחכמה. סכום של חמש מאות אלף שקלים אינו מגיע ביום. מעטים האנשים שיש להם בבנק פלוס עם חצי ממנו.

קרית-ספר אאוט האופציה: חלוצים בפרויקט



דירת 3 חדרים בקריית ספר. 1,250,000 ש"ח

חרדי מובהק?
והר יונה?

"הר יונה יכלה להיות פתרון מצוי: מקום לא רחוק יחסית, מחירים אטרקטיביים ועתודות קרקע בלתי מוגבלות כמעט. אפשר לצרף לזה גם את פרויקט פוריה בטבריה, ועוד כמה פרויקטים בסגנון הזה. אלא שלכולם יש חיסרון אחד בולט: אין אפשרות ריאלית לבנות בפתוח מ-700,000 שקלים על ידי קבלן, ואני לא רואה את הציבור שולח בהמוניו את ילדיו לסוף העולם בסכומים כאלה."

מחירי הדירות בישראל נמצאים בעליה מתמדת. ישנן תקופות של מיתון, אך מזה כעשר שנים שהמחירים במשק רק עולים, מה שמאפשר לשרלטנים לנצל את המצב הדחוק כדי להרוויח על חשבון חסרי הידע.

ארץ ישראל קטנה, ובכל זאת מצפים ממנה שתכלי את כל היהודים ושלכל אחד תהיה דירה. בכל יום מתחתנים עשרות זוגות שצריכים להתגורר איפשהו. בעבר הפרויקטים התמקדו בסביבות ירושלים, היום מודיעין עילית, ביתר ובית שמש כבר נחשבות לערים של ממש, וכך גם המחירים. גם עלות הדירות בגבעת זאב אינה מיטיבה עם בעלי החצי מיליון, מה שדחף את מחפשי הפתרונות במגזר החרדי להקים פרויקטים לאו דווקא באזורי מרכז.

"אני לא קוראת לקרית ספר פרויקט פריפריה", קובעת עליזה סורקיס, תושבת ירושלים לשעבר, כיום קרית ספרית. "מקום שהדירות בו עולות מעל מיליון, לא נחשב לפריפריה. מחצית מהילדים שלי גרים כאן, אבל זה היה לפני עליית המחירים העצומה. עכשיו ברוך ה' אירסנו בת, אבל מודיעין עילית איננה אופציה בכלל בשבילי. אני חושבת על אחד הפרויקטים הרחוקים יותר, כמו הר יונה למשל."

לפני הכול, כדי להבין מה גורם לפרויקט להתפתח יפה או להיפך, שאלנו את הרב רוזנבלט מה קרה למשל עם פרויקט תל ציון, מדוע זה לא הלך? לאחרונה מתפתח פרויקט חדש באזור, האם יש לו סיכוי?

"תל ציון היא טרגדיה של טעויות, כמעט כמו חריש, כאשר שיקולים פוליטיים של עסקנים קברו עיר בישראל. כאן לפחות קמה עיר, קטנה אומנם, לקרוב לאלף משפחות חרדיות. לאחרונה יש חברה רצינית שנכנסה לעניין מחדש. זאת חברה רצינית ואידיאולוגית שבונה גם בעמנואל ("עוד טרגדיה של טעויות") ועוד מקומות כאלה. יש לזה סיכוי רציני מאוד. אבל עדיין המחירים לא יכולים להיות פחותים מ-750,000 ש. ייקח זמן עד שהציבור יקלוט שיש כאן הזדמנות נדירה לקנות דירה בצמוד לירושלים במחיר כזה."

מה דעתכם על מיצד והר יונה?

"אי אפשר להכליל אותם במשפט אחד. מיצד הוא יישוב נחמד לחרדים שרוצים לגור ברמת חיים של אפרת, שאפשר לקנא בהם על שהם זוכים לאיכות חיים מעולה שאיננה מוכרת במקומותינו ("הנסיעות קצת מפחידות אבל מתרגלים לזה מהר מאוד"). אבל מצד שני, זה לא ממש המיינסטרים החרדי. גם המחירים שם זולים מאוד ביחס לגודל הבית, אבל לא זולים ביחס לדירות 3 חדרים באזור

מעבירים דרום למרכז האופציה: דירה בפריפריה



דירת 3 חדרים בירוחם. 460,000 ש"ח

ומתחרדת. המחירים הם קצת יותר מחצי מיליון בתוך הקהילה, וקצת פחות מכך במתחרדים מסביב." "היו לנו ביד מאתיים אלף שקלים, סכום שבביל הון עצמי, משתפת אסתר לביא, מחותנת צעירה, "אבל לא יכולנו לחשוב על החזרי משכנתא גבוהים כל חודש. החלטנו לא להתעקש. לפני כשנתיים קנינו לבת שלנו דירה בחיפה, השלמנו עם המרחק, וסכום נצבר של מאה אלף שקל היווה לנו סכום ראשוני. עוד קצת לווינו מגמ"ח, והשאר במשכנתא."

כמה עלתה הדירה?

"בזמנו, בחורף תשע"ג, דירת 3 חדרים בקומה שניה, 64 מ"ר, ברחוב מרכזי שנחשב לחרדי - עלתה 600 אלף שקל. היום היא שווה הרבה יותר, ומה ששווה זה שהזוג הצעיר התאקלם בחיפה והם כבר לא רוצים לעזוב. החתן שלי מצא כולל עם מלגה גבוהה, כתי הפכה לרכות חברתית בסמינר וכבר קיבלה שעות של מילויי מקום. היום אני יכולה לראות איך ה' הוביל את הילדים צעד אחר צעד למקום שמתאים להם."

טבעם של הורים שיחפצו לראות מקרוב את הנחת מילדיהם הנשואים ולאחר מכן בעזרת ה' מהנכדים. מי לא מעדיף שילדיו יתגוררו באותה עיר? גם הילדים עצמם מעדיפים קרוב.

"היה לי חשוב שהילדים שלי יגורו סמוך אליי", משתפת אסתי צימרמן, אם לשבעה ילדים נשואים. "כל השנים השקעתי בהם, עכשיו רציתי לראות את הנחת. מה גם, שלדעתי זוג צעיר תמיד צריך עזרה זמינה, ומי אם לא בני המשפחה יתנו באופן טבעי ארוחות כשצריך, או אפילו שירותי שמירה על הילדים מדי פעם? עם הילדים הראשונים הצלחתי. מחירי הדירות לא היו כמו היום. אז חשבתי ש-400 אלף זה סכום יקר,

האפשרות הראשונה שצפה ועולה היא נטישת הערים המרכזיות והיקרות, לטובת ערי פריפריה המרוחקות אך מתפתחות. אם בעבר בחר הציבור החרדי להתרכז באזורי המרכז ולא להתפרס למקומות צפוניים או דרומיים יותר, הרי שכבר כמה שנים קיימת זליגה משמעותית לכיוון הפריפריה.

"הזוגות הבינו שאם הם רוצים להחזיר משכנתא באופן שפוי בלי ליפול לחובות אדירים, חייבים לעשות צעדים גדולים יותר ולהתרחק מהאזורים המוכרים", קובעת גילה שכטר, אם לעשרה נשואים. "הפרויקטים של פעם כבר לא אטרקטיביים היום. מי שרוצה דירה בחמש מאות אלף, לא יכול לחשוב בכלל על דירות כאלה."

האם כיום ניתן בכלל להשיג דירות בסביבות חצי מיליון?

"בוודאי, ואפילו הרבה פחות מכך", מגלה הרב נתן רוזנבלט, מנכ"ל תיווך גור בארץ, "השאלה רק כמה מוכנים להדרים או להצפין. אם מוכנים ללכת לירוחם, עמנואל וכדומה, אפשר גם להשיג דירה בפתוח מ-350,000 ש"ח. אבל גם בנתיבות למשל (פחות משעה מהמרכז, ויש גם רכבת) או באופקים (כנ"ל. ובעוד כמה חודשים - רכבת) ההולכת

היום אני צוחקת על כך. לילד האחרון באמת לא הצלחנו לסדר דירה קרובה. גם אפשרות של לקחת משכנתא לא עלתה על הפרק - החוזרים מהדירות הראשונות לא אפשרו."

ואיך הסתדר הזוג?

"המחותנים הציעו את האופציה של אופקים. לא האמנתי שאזוני שומעות את זה ואני לא יוצאת במחאה. אבל לא הייתה ברירה. המחותנים לקחו על עצמם את כל תשלום הדירה, והאופציה היחידה הייתה העיר המרוחקת. למעשה, היום הזוג הזה חי בדירה גדולה מכל השאר שמתגוררים במרכז, אבל במחיר הזה קנינו את המרחק."

"באופקים ונתיבות גם הדירות הישנות זולות וגם יש פרויקטים חדשים במחירים אטרקטיביים", מסביר הרב רוזנבלט. "יש גם שכונות עם מגמת התחדות, כמו בחיפה, קרית שמואל, קרית מלאכי (בעיקר להב"ד), לוד (ליד אחיסמך, אלא שהמחירים טיפסו מאוד לאחרונה), קרית-גת (קצת יותר רחוק מהחרדים) וכדומה."

מהם הסיכונים בקניית דירה במקומות לא מוכרים לציבור שלנו, כמו לוד, אשדוד ברובעים החילוניים, קרית אתא, טבריה, אשקלון ובאר שבע?

"הנושא רחב ויש להידרש לו עם דגש מיוחד", מפרט הרב רוזנבלט. "רק שני סיכונים שכיחים: א. טעות ברכישת הנכס הנכון, במחיר הנכון או דרך האדם הנכון, עקיצות וכו'. לכל הדברים הללו יש רק פתרון אחד: להתנהל על פי חוק עם עורך דין (שנבחר על ידי הקונה). זה מחייב לשלם אלפיים שקלים מע"מ (שמוזכים על זה אחר כך), אבל חוסך נפילות ברבבות."

ב. בעיות אחר כך עם השוכרים ועם הרשויות. הפתרון לזה הוא רכישה באמצעות מתווך אמין וזול עם נוכחות מקומית ועם מוניטין, שאתם סומכים עליו. זהירות ושימת לב יעזרו לכם לא ליפול בידי אנשים חסרי מצפון."



דירת 3 חדרים בנתיבות. 490,000 ש"ח



דירת 3 חדרים בחיפה. 550,000 ש"ח



דירת 4 חדרים בהר יונה. 770,000 ש"ח

מיצד