

לא מרחיקים לכת האופציה: מחיר הזדמנות

היות וראשי העמותה חוזרים ומזהירים שהם יילחמו בכל תוקף כנגד הדברים הללו.
"לא רציתי לקבל את זה שאין אופציה לדירה בחצי מיליון באזור המרכז", משתפת זבה סגל, מחותנת וותיקה. "אירסנו ברוך ה' ארבעה ילדים באותה שנה, ולכולם חיפשנו דירות קרובות".
מזל טוב. באילו אזורים הדירות?
"הראשונה קנתה בבית שמש דירה עם טאבו משותף, שהוזיל את המחיר. הבנו את הסיכונים והחלטנו ללכת על זה. השני שוכר דירה לדינו, ומשכיר את דירתו בקרית אתא עם הפרש של כ-1000 שקלים שעליו להוסיף מדי חודש;

טאבו משותף? עקיבא ויספלד, מנכ"ל משקלתא: "שני הדיירים שותפים בכל סנטימטר, מה שאומר שרק שניהם יחד יוכלו לקבל משכנתא, והמשכנתא תהיה על שניהם וההתחייבות תהיה של שניהם. אם אחד לא ישלם, יצטרך השני לשלם, ולכן אני ממש לא ממליץ".

מסתבר שנושא הטאבו המשותף צבר דעות מנוגדות: "הפתרון הזה חוסך כ-20% ממחיר הדירה", ממליץ הרב רוזנבלט מ'גור בארץ. "כל החסרונות - בעלות משותפת, משכנתא משותפת, חשבונות משותפים, ההרגשה שאתה לא בעל הבית, העובדה שזה לא ממש חוקי לחלוטין ועוד - הם נכונים. אבל לפתור אותם הרבה יותר קל מאשר להשיג רבע מיליון שקלים נוספים לכל ילד. יחד עם זאת, גם הפתרון הזה מתחיל להעלות את המחיר, כשגם במצב כזה, כמעט ולא ניתן למצוא בקרית ספר או בית שמש דירה נורמלית במחיר שהוא פחות מ-700,000 ש"ח, וגם את זה אין לאנשים".



לעומת אלה שלא חוששים להתרחק עד לפריפריה או הפרויקטים המרוחקים, יש מי שמוכן להשקיע יותר ולחפש פתרונות דוה, העיקר שהדירה תהיה במרכז, או לפחות קרובה אליו במרחק אווירי סביר.

האם ניתן למצוא בפרויקטים החדשים במרכז כמו בית שמש, מודיעין עילית או ביתר עילית - דירות בחצי מיליון?

"דירות של 3 חדרים - לא", נחרץ רוזנבלט, "אבל קרוב לזה, אפשרי בהחלט. לדוגמה: ברחוב הנרקיס בבית שמש (רחוב חילוני לחלוטין. מ.ב.) יש עדיין דירות שמתקרבות ל-600,000 ש"ח. המון אברכים קנו שם, אבל בינתיים רק משכירים. כמו כן יש דירות קטנות בשוליים, ויש גם פטנט חדש שנקרא טאבו משותף, שזה בעצם חלוקת דירה ענקית לשתי יחידות דוה בבעלות משותפת של שתי משפחות. במקרה כזה ניתן להגיע גם במקומות הללו למחירים קרובים לזה".

מה עם אחיסמך?
"אחיסמך הוא פתרון מעולה מבחינת המיקום והגודל. אין ספק שמי שקנה - בקבוצת רוטשילד בעיקר, עשה את עסקת חייו למרות כל הצרות, אבל אין כרגע הצעה מעשית לרכישה במקום במחירים של פעם. גם רכישה מאנשים שרוצים למכור את זכותם היא מסוכנת,

יותר זול ממשכנתא האופציה: מפסיקים לקנות

"כשאתם שוכרים - אחרי עשרים שנה נשאתם עם כלום. אם רכשתם - נשאתם עם דירה. רכישת דירה זו השקעה בנס שיישאר שלכם בעזרת ה' לאורך זמן".

מי שיש לו חמש מאות אלף ביד, שווה לו להשקיע בדירה, או שכדאי לו יותר בפיקדון חיסכון?

ויספלד: "היום הריביות מאוד נמוכות. מי שלוקח משכנתא משלם מעט מאוד. גם ניתן לקבע את הריבית שגם במקרה שתעלה, תשלמו זול. מצד שני, מי ששם היום פיקדון אינו מקבל כלום, כי הריבית נמוכה".

הרב רוזנבלט מסכים: "בכל פיקדון שהוא, לא מקבלים היום יותר מכמה אחוזים בודדים במקרה הטוב. במקרה הפחות טוב, מאבדים את הקרן. ההשקעה היחידה שמשלבת בין הצורך לשמור מכל משמר על הקרן לבין אחוזי תשואה סבירים ונאים, הוכחה לאורך כל השנים רק בהשקעה בדירות קיימות ובניווט. לא משנה איפה בארץ, למעט חו"ל".

היריעה קצרה, אבל על קצה המזלג: דירה שנייה להשקעה - אתם ממליצים?
"ההשקעה היא מצוינת. אין עוד תחום בעולם שאתה יכול להשקיע כמעט הכול מכספי הבנק ומישהו אחר (השוכר. מ. ב.) משלם עבורך בדרך כלל את ההלוואה לבנק. יחד עם זאת, ההשקעה הזאת איננה מתאימה לשלושה סוגי אנשים: א. מי שמקבל קצבאות וכדומה מהרשויות. לדוגמה: מס הכנסה שלילי והבטחת הכנסה מתבטלים מיידית אם יש על שמכם עוד דירה. ב. אנשים שמתמוטטים מהפסד של כמה אלפי שקלים. כל חודש שאין שוכר יכול להוציא אותם משלוות הנפש, ואין דירה שמושכרת תמיד ושאינה תיקונים. ג. בעלי ביטחון מושלם. אלה יקבלו מה' כל מה שהם צריכים גם בלי השקעה".



ששוכר, גם גמיש מאוד במעבר ממקום למקום. זה קריטי במיוחד בציבור שלנו, שכוללים ומקומות עבודה קורסים במקום אחד ופורחים במקום אחר.
"יש גם נקודה נוספת, שמשום מה בציבור שלנו לא מודעים לה: המדינה משלמת את רוב השכירות למי שעומד בקריטריונים. זה אמנם לא תמיד מתאים לאברכים צעירים הנכללים בהסדרי הגיוס, אבל גם לזה יש פתרונות. מי שעובר את המשוכה הלא קשה, מקבל כל חייו סיוע בשכר דירה! זה נע בין אלף לאלפיים שקלים ולעתים אפילו יותר מכך.

"מצד שני, רכישת דירה נותנת יציבות ורוגע כלכלי מסוים. יש גם בעיה למצוא כל הזמן דירה להשכרה. במודיעין-עילית למשל, מחירי הדירות הרגילות טיפסו כבר למעבר ל-3200 שקלים וגם אלה נחטפות. הפתרון המשלב בין השניים הוא רכישה של השקעה כלשהי עבור הזוג על ידי ההורים באופן שלא יאבדו את הזכות לשכר דירה, שממנה יינקו המדינה".

ויספלד ממשקלתא בעד רכישה:

דירה להשקעה? הרב רוזנבלט, תיווך 'גור בארץ': "ההשקעה היחידה שמשלבת בין הצורך לשמור מכל משמר על הקרן לבין אחוזי תשואה סבירים ונאים, הוכחה לאורך כל השנים רק בהשקעה בדירות קיימות ובניווט. לא משנה איפה בארץ, למעט חו"ל - זה מניב תשואה"

מחירי הדירות מאמימים. המשכנתאות נפרסות לעשרות שנים. אז מי אמר שחייבים לקנות? "גרנו מאז החתונה בדירה שכורה", משתפת צילה לוינגר, נשואה כשמונה שנים, "להורים אין אמצעים, ולא מקובל אצלנו לתת דירה שלמה. ההורים תכננו לעזור ככל יכולתם, אבל עם הזמן האפשרות לא גדלה, ונשארו בשכירות. חמש שנים היה לי חלום על דירה משלי. כל הזמן דיברנו על דירת החלומות ואיפה היא תהיה. יום אחד חברה אומרת לי: 'עשיתי חישוב שזול יותר לשכור דירה כל החיים, לשים חסכונות בצד, מאשר לקנות ולשלם משכנתא'. התחלתי לחשב וגיליתי שיש צדק בדבריה. בד בבד גילינו שאין לנו הון עצמי, מה שממילא לא נתן לנו סיכוי לקחת משכנתא, ועם הזמן פשטה בנו ההשלמה. כשזה קרה, קלטנו את היתרונות בעניין".

מהם היתרונות?

"אין לי מחויבות למקום מסוים. אני טיפוס שאוהב חידושים, ברגע שלא טוב לי, אני סוגרת חוזה ועוברת למקום אחר. התיקונים על חשבון בעל הבית. יש את ההרגשה של העולם הזה פרוזדורה. אני מרגישה תמיד שאני נמצאת במקום זמני. חוץ מזה למדתי להתייחס לדירה כאל המקום העכשווי שלי. אני לא מזניחה כי זו דירה זמנית. מיד כשאנחנו עוברים אני שמה וילונות ודואגת לקירות מסוידיים. בינתיים אנחנו נהנים מזה, ולא דחוקים כל חודש עם החזרי משכנתאות גבוהים".

ניסינו לברר: האם לא שווה לשכור דירה כל החיים במקום לקחת משכנתאות ולשלם ריביות? זה יכול לצאת זול יותר?
הרב רוזנבלט פורס את הצדדים: "אם מחירי הדירות לא יעלו, זה גם ייצא יותר זול וגם יפתור בעיות נוספות, כמו ההון העצמי - כל הורה ישמח יותר לשלם שכירות מאשר לגלגל גמ'חים עבור ההון העצמי פלוס תשלומי משכנתא. מי



גשר לחלום שלכם היחידים ששיגו לכם 100% מימון

יותר הון עצמי, משכנתאות לזמן ארוך יותר וריבית נמוכה – אלה הדרכים שעמן מתמודד הציבור לצורך מימוש החלום לרכישת דירה, בתקופה בה מחירי הדירות עולים.

הקושי הגדול יותר הוא לזוגות צעירים בתחילת דרכם הפיננסית, שמתקשים, לרוב, לגייס סכומי כסף גדולים למימון עצמי. היתרון היחסי של הזוגות הצעירים הוא בשנות העבודה וההכנסה הרבות העתידיות, אולם במידה ולא יצליחו לגייס את ההון העצמי הנדרש הם לא יוכלו לקבל את המשכנתא.

על פי

הנחיית

משרד הבינוי

והשיכון וبنק

ישראל מוגבל

סכום ההלוואות

לדיוור לעד 75%

ממחיר הדירה, כך שעל

הרוכשים להמציא הון

אישי השווה ל-25%

מערך הדירה – כסף

שבמקרים רבים

אינו בנמצא, דבר

שגורם למצוקת

דיוור במיוחד בקרב

הזוגות הצעירים.

על פי סקר של

מכון 'סקר כהלכה' ו'רם

ישראל' 80% מהמגזר החרדי מחזיק בדירה בבעלותו, וההסבר לכך הוא פשוט: ההורים משתתפים בהוצאות הדירה הראשונה עבור ילדיהם. אולם זה לא סוד שבשנים האחרונות המצב הפיננסי של ההורים השתנה. מעכשיו, הזוג הצעיר לוקח על עצמו את המשכנתא. ההון העצמי נופל בדרך כלל על ההורים ומאחר וההון העצמי הנדרש עומד היום על 25% מערך הדירה,

נתקלים

מעריך הדירה,

ההורים בבעיה ולפעמים ללא פתרון. חברת 'גשרים פיננסיים' (הזרוע הפיננסית של חברת 'גשרים'), המתמחה במחזור משכנתאות ובגיוס כספים, הצליחה לגייס את ההון העצמי עבור הזוג הצעיר שיוכל לממש את החלום לרכישת דירה ב-100% מימון (*במידה ומחיר הדירה עומד על עד 800,000 שקלים).

מדובר בהלוואה בנקאית, שתאפשר לכל אחד מהצדדים (ההורים או הזוג) לקבל בנוסף למשכנתא הלוואה עד 100,000 שקלים (סך הכול 200,000 שקלים). ההלוואה תינתן

בפריסה של עד 7 שנים,

ובריבית פריים +0.75%.

אין אפשרות להשיג

הלוואה דומה

דרך הבנק

באופן ישיר.

* הקריטריונים לקבלת ההלוואה והמשכנתא כפופים לתנאי הבנק (BDI נקי, ויכולת החזר).

לפרטים נוספים עיינו ערך הפרסום במוסף החדשות 'בקהילה פלוס'



משכנתא - לא לכולם

הצעד המרכזי בקניית דירה כיום הינו לקיחת משכנתא. הצעד הזה מורכב מעשרות צעדים, ולא כולם זכאים לקבל את ההלוואה. "הבנק בודק הכנסות". מסביר ויספלד ממשקלתא, "לא מספיק שעבוד הנכס. על כן זוג צעיר שאין לו הכנסות יבקש את ההורים כערבים. מאידך, מי שאין לו תלושים ויש לו הכנסות יצטרך להביא תצהיר על כך מרב, כמו אברך כולל שיכול להביא אישור מהכולל". האם יש מצב שהבנק לא יאשר משכנתא בגלל אי אלו סיבות ויועץ יוכל לעזור לדלג על המשוכות? "בוודאי, יועץ משכנתא יודע כיצד להציג את הנתונים מול הבנק. בנוסף, כחברה גדולה שמביאה הרבה לקוחות לבנק יש לו כוח מולם כדי שיאשרו דברים אשר לבן אדם מן השורה לא היו מאשרים".

כמה הון עצמי צריך שיהיה, והאם יש פתרונות לחסרי הון עצמי (כמו EMI)?

"רוכשי דירה ראשונה יכולים לקבל עד 75% מימון; ובדירה שניה עד 50%. אם מוכרים דירה ראשונה ורוכשים אחרת - עד 70%. אין

היום כבר דבר כזה EMI.