

## מה כן לעשות?

הרבה קוראים התלוננו בשבועות האחרונים באותו סגנון: אתה מסביר מה לא לעשות, לא קבוצות רכישה, לא קרקעות שלא מבינים בהם, ולא סוגים אחרים של השקעות, אבל אתה לא אומר מה כן לעשות. אי אפשר כל הזמן להסביר לאברכים מדוע לא לקנות דירה (כי ממתנים להגרלות) ומצד שני, לא לתת תקווה, מה לעשות בינתיים עם הכסף ואיך להגיע לדירה בסוף. אז קודם כל לא שללתי שום סוג של השקעה, אין שום בעיה בקבוצות רכישה, זה פתרון מצויין לפעמים, והדרך היחידה להשגת דירות במחיר של פחות ממיליון ₪, רק מה? צריך לעשות את זה כראוי (כדוגמת מה שאנחנו מנסים לעשות בחריש), שזה יהיה באמת קבוצת רכישה ולא יזם בתחפושת, זה הכל. גם השקעה בקרקעות היא מצויינת אם רוכשים ישירות מרמ"י או בפער תיווך קטן. יש עכשיו, אגב, מכרזים מצויינים בחירן ובעוד מקומות, על למעלה מאלף יחידות קרקע במחיר זול יחסית וללא פערי תיווך, ישירות מהמדינה. עסקה מצויינת למי שיזכה, ומי שלא? לא נורא, יש עוד מכרזים בעוד מקומות כל הזמן.

השקעות בקרקעות שאין להן תב"ע אינן מופרכות מיסודן, אך בתנאי שבודקים באמת מה הסיכויים לקבל תב"ע ותוך כמה זמן, ובעיקר בתנאי שהם באמת זולים ונמכרים במחיר המשקף את המצב הנוכחי של הקרקע, ואז, אחרי שבדקנו עם כל אנשי מקצוע מטעמנו (לא מטעם המשווק כמובן), לקנות כמה שיותר. כך מיליונרים נהיים מולטי-מיליונרים ואברכים עניים מתרוששים, כי הגביר קונה רק אם זה באמת זול והאברך ממתין שיעטפו לו את זה בכמה צלופנים, כל אחד מהם מעלה את המחיר.

כנ"ל גם עם חנויות ושטחי מסחר, שליש דירה (שלא פולס מהגרלות) וכל מיני פטנטים שאנשים ממציאים להשקיע בנדל"ן מבלי לאבד את הזכות להגרלה. הכל מצויין, ובתנאי שקונים במחיר האמיתי.

נכון, לקנות דירה זה כבר סיפור אחר לחלוטין, כאן סבורני, וימים יגידו אם צדקתי, כי כל מי שיש בידו תעודת זכאות ורוכש דירה, לא משנה איפה ולא משנה באלו תנאים, עושה צעד שאינו נכון.

בשבוע האחרון פורסמו תוצאות ההגרלות, מישוה כנראה פרסם איפשהו, כאילו יש ביכולתי לסייע לאנשים שרכשו דירה "רק לפני שבועיים ורק על הנייר" והם עכשיו מתחרטים כי קיבלו הודעה שזכו בדירה כלשהי בחצי חניב, ומאז הבלוטוס' לא זו מאוזני כמעט מהבדלה עד קידוש, אתה שומע את הצער וחש את הכאב בצד השני של הקו או המייל, ורבותיי: בדרך כלל אין מה לעשות, קנייתם? הפסדתם!

ייאמר ברורות: אין שום דירה בארץ, שום דירה בארץ! ששווה את ההפסד של ההגרלות. אם בכל זאת מצאתם איזה "מציאה" אמיתית (נדיר), תקנו את זה על שם ההורים, הם הרי ממילא אלו שמשלמים אז שישלמו גם מס רכישה. כל מס רכישה, גם אם מדובר בפנטהאוז בשנלר, הוא עדיין לא מגיע למה שאפשר להרוויח בזכייה בהגרלה.

ובינינו, לא כל דירה שמציעים לכם היא פנטהאוז בשנלר, אפילו לא יחידה בחדר האשפה שם. אין שום מציאה בדירה סטנדרטית שמוכרים לכם בכל הריכוזים החרדים במחירים שמתחילים ב-13,000 ₪ למטר לא כולל מדדים ותירוצים, וזה המקרים הטובים, בד"כ לוקחים הרבה יותר, רק תנאי התשלום הם המציאה כאן, וזו שטות לקנות דירה ביוקר רק בגלל שתנאי התשלום הם מצויינים.

אז נכון, לא זכית בפעם הקודמת, אולי תזכה הפעם, ואם לא עכשיו אז עוד שלושה חודשים יש בבית שמש הגרלה על 2500 דירות, זה המון דירות והסיכויים טובים, ובינתיים מבשלים לנו על אש נמוכה עוד כמה מכרזים מצויינים שחבל להפסיד. ובינתיים?

תעשה רק עסקאות שלא מפריעות להגרלה שלך, או שלא

תעשה בכלל.

סיפור אמיתי: לפני מספר שנים נקראתי לחלץ ידיד שנקלע למערבולת עסקית, אביו אדם חכם מאוד ופנה אליי שננסה לעזור לו, במקרה ההוא ייעצתי לו כי ימהר לטוס לחו"ל לפני שמוציאים לו צו עיכוב יציאה, וינסה לאסוף קצת כסף. וכך הוי: טס וגילה אחרי שבועיים שזו הטיסה האחרונה שלו לשנים הקרובות כי בינתיים הוציאו לו אכן צו כזה, כך שהוא נאלץ להישאר שם חודשים ארוכים.

הוא התקשר אליי אחרי כחודשיים בניכר, כעוס כולו על העצה שנתתי לאביו, הוא אינו מצליח לאסוף כסף, וגם המעט שהוא מצליח הולך על המחיה שלו שם. התקשרתי לאביו להתנצל שאולי העצה הייתה לא מתאימה, אך האב הירגיעני מייד.

הוא אמר לי משפט עוצמתי: "בחודשיים הללו שהוא שם הוא הרוויח עוד מאה אלף ₪, שהוא היה בוודאות מפסיד אילו הוא היה נשאר כאן ומנסה לעשות עוד איזה עסקה כדי לכסות את ההפסדים הקודמים..."

אגב סוף הסיפור כי לאחר מספר חודשים בבורו פרק נמאס לעסקנים לראות את פרצופו כל יום, והם דאגו לחלצו מהמיצר, והיום ברוך השם הוא בעל בעמיו. אך למדתי משם את העיקרון שמי שלא מבין בעסקים שלא יעשה עסקים, וכל עסקה שאינו עושה, כולו רווח.

ברצוני לסיים בכמה דוגמאות מהשבוע האחרון להודות ולהלל:

לפני שנתיים וחודשיים הייתה הגרלה בשכונה החדשה בשערי עכו, עליתי אז לביתו של מרן הגר"ד כהן וקבלנו מכתב שממליץ לאברכים להירשם שם, פנינו לכמה חסידיות גדולות, לצערנו רק בעלזא לקחו את זה רציני, ואפשרו לי לעלות לקו הפנימי שלהם לקרוא לציבור להירשם שם.

העבודה לא הייתה קלה, אך ברוך השם נרשמו כאלפיים חרדים, וזכו להערכתי קרוב לאלף. רבים נשרו בדרך לצערי הרב, אך היו רבים שנתרו, והגיעו השבוע לבחירת דירה.

הנה למשל מייל ששלח לי אברך מבעלזא, אחד מיני

רבים, והוא מתפרסם ברשותו וכלשונו עם העברית החסידית האוטנטית: "בימים אלה חלק מהזוכים שזכו במחיר למשתכן בעכו לפני שנתיים בהמלצת עורך דין נתן רוזנבלט (הוא מתכוון להמלצה של ועד הדיור וברכת כהן של מרן הגר"ד - נ.ר.), סוגרים קופה כל אחד רווח נקי בין 900,000 ש"ח ל 1,500,000 ₪ אני זכיתי ועוד שני גיסים, תודה רבה מודה לך מאוד", ביקשתי ממנו פירוט, הנה הוא כלשונו: "שני הגיסים שלי בחרו דירה, אני השני לבחירת דירה עדיין לא קראו לי, הם אמורים לסיים עם הפרויקט הזה ולהתקדם עם המכירות לפרויקט שלי. הם פתחו את המכירות לשוק החופשי ב 16,000 למ"ר לדירה הכי זולה דירת סטנדרט 4 חדרים 105 מטר לזוכה מחיר למשתכן 800,000 - 40,000 מענק מדינה 760,000 ש"ח שוק החופשי 1680,000 מחיר למשתכן 760,000 פער/רווח 920,000."

שערי עכו תהיה שכונה בעלת אוריינטציה חרדית, כך אנחנו חולמים, וכשיגיעו אלפיים הדירות שזכו בהן כמה פילנתרופים זה יהפוך גם למציאות. אך שלושת הגיסים הללו זכו כבר בפיס, כל אחד מהם זכה בכמיליון ₪ בלי לעבוד ובלילי להשקיע שקל ובעיקר בלי להיות משועבדים כל החיים למשכנתא של אחרים.

לשלוש האברכים הללו יש מכנה משותף: סבלנות, זה הכל. אין כמעט אחד שהשתתף בהגרלות בעכו, לא קנה דירה בתקופה הזו, ולא יזכה בדירה כעת.

סיפור דומה הוא באופקים, גם שם כמעט שנתיים וגם שם מי שהייתה לו סבלנות מרוויח סכומים גדולים מאוד, עד כדי מיליון לפעמים. כל מי שעקב אחר המודעות נהנה, כי תמיד בדקנו את הסיכויים ואת האפשרות להקים קהילה במקום, ותמיד נטלנו עצה מהזקנים, ומי שעושה כך, כידוע, אינו נכשל.

## הגליל התחתון:

# אושרה ההצעה להקמת היישוב החדש 'שיבולת'

אושרה הצעת משרד הבינוי והשיכון, לפי הצעת ממשלה משנת 1999, להקמת היישוב החדש 'שיבולת' בגליל התחתון • מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון: "ממשיכים לחזק את ההתיישבות בארצנו, ואין דרך מעוררת תקווה מגיבוש ושילוב אנשים מגוונים למקום אחד"

### יחיאל שוחט

הועדה המחוזית צפון, אישרה בשבוע האחרון להפקדה את התב"ע של היישוב 'שיבולת' בגליל התחתון

'שיבולת', הינו כפר שילוב חדש שיוקם על רכס הטורען בצמוד ליישוב בית רימון, שבמרכז הגליל התחתון. הקמתו של כפר השילוב, תהווה תוספת וחיוק משמעותי להתיישבות הכפרית במועצה אזורית גליל תחתון, הן במרקם החברתי והקהילתי והן במגוון שירותי הציבור באזור.

ההצעה להקמת היישוב הוגשה ע"י משרד הבינוי והשיכון בשיתוף החטיבה להתיישבות, כמתן מענה לביקוש גבוה בקרב משפחות של אנשים בעלי מוגבלויות במרחב הצפון, בצד הקושי למצוא אתרים מתאימים לשילוב בעלי מוגבלויות בקהילה.

היישוב תוכנן כך שלא תהיה הפרדה פיזית בין אזורי המגורים של האוכלוסיות, בדגש על הקמת מרכז ציבורי וקהילתי משותף לאוכלוסיות משולבות.

היישוב מתוכנן לכ- 350 יח"ד בהן כ- 70 יח"ד עבור אוכלוסיות בעלי מוגבלויות ובני משפחותיהם. שיבולת הינו מיזם ומודל חברתי ייחודי, השזור את תחומי הרווחה, החינוך וההתיישבות. הקמתו של כפר שילוב

שכזה לאנשים בעלי צרכים מיוחדים, החיים בתוך הקהילה כחלק בלתי נפרד ממנה, יוצרת אקלים חברתי חדש המושתת על נתינה וחסד באורח יומיומי. כפרים שכאלו מאפשרים מענה ראוי לבעלי צרכים מיוחדים במרחבי גליל תחתון והנגב ומהווים מודל לשילוב במדינת ישראל.

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר יהודה מורגנשטרן: "ממשיכים לחזק את ההתיישבות בארצנו, ואין דרך מעוררת תקווה מגיבוש ושילוב אנשים מגוונים למקום אחד. בתכנון היישוב 'שיבולת' הושקעו מאמצים רבים לקיום גיוון התיישבותי, החל משילוב בין אוכלוסיות שונות ועד להקמת מבנים שיספקו גיוון כלכלי ותרבותי. גאה ומודה לגורמי המקצוע במשרדנו, המאפשרים לדבר לקרות בעשייה מקצועית".

סמנכ"לית לענייני הכפר, הגברת אסנת קמחי: "כמשרד הבינוי והשיכון, המטפל בביסוס ההתיישבות בנגב ובגליל ובהקמת יישובים חדשים, אנו גאים מאד ומתרגשים ביום זה. הקמת היישוב שיבולת הוא בעל חשיבות רבה גם לביסוס ההתיישבות בנגב ובגליל, וודאי בקליטת אוכלוסיית בעלת צרכים מיוחדים כתושבים ביישובים הכפריים וכחלק בלתי נפרד מהקהילה, בנוסף ליישוב דניאל המופקד במחוז דרום בימים אלו. נמשך ונעשה למען ההתיישבות בנגב ובגליל".