



'לשכור ולהשכיר';
האם הרעיון הזה כלכלי? מה המספרים הנכונים שצריך לחשב כדי להבין את כדאיותו? מה עוד צריך לקחת בחשבון שאנשים רבים אינם יודעים?



מתוך הגליון



דבר המערכת

ידע הוא כוח ~~חולשה~~

בשנה שעברה בתקופה זו, בין פורים לפסח, היינו בראשיתו של גל הקורונה הראשון. נדמה שעידן ועידנים חלפו מאז. הייתה זו שנה היסטורית, מטלטלת, מייסרת, מוגבלת ורבת התרחשויות. הודו לה', כיום אנו כבר רואים את קצה המנהרה, ומי ייתן שהבורא ברוך הוא ימשיך חסדיו עלינו וכל החולים יתרפאו והבריאים לא יחלו.

זהו אפוא זמן טוב לחזור לרגע אל אותן תחושות מלפני שנה. מסתבר שאיש לא יחלוק על ההנחה, שמה שאפיין יותר מכל את אותה תקופה - הוא הפחד, חוסר האונים, וכמובן, האמונה והציפייה המשותפת לגאולה השלימה.

השנה שחלפה עלינו הפכה את כולנו למבינים גדולים בתחום הקורונה. לכל אחד יש דעה ולכל מגזר יש שיטה, כל אחד מגבה את 'שיטתו' בסימוכין והוכחות חותכות, ובאופן כללי, כל אחד ממקומו רואה את הדברים בבהירות רבה. זאת בעוד, גם עכשיו, אין לאף אחד, כולל המדענים והמומחים הגדולים, שום דבר מוצק לחלוטין ושום ביטחון מפני

המשך בעמוד הבא

תורת חסד

הגאון רבי גבריאל יוסף לוי שליט"א
ראש ישיבת "באר התורה" ונשיא הגמ"ח

לכבוד נשיא הגמ"ח שליט"א, שלום רב

ברצוני לשאול, בענין קניית דירה לזוג שהתחתן.

שני ההורים התחייבו לתת לזוג סכום של 250,000 ש"ח לרכישת דירה, והזוג מתכנן לקנות דירה בבית שמש במסגרת מחיר למשתכן. האברך יושב ולומד כל היום, ואינו חרוץ להתעסק עם גלגול גמ"חים וכדו', וכמו"כ אינו מסוגל לעמוד בתשלום משכנתא קבועה.

השאלה היא:

האם נכון להיכנס לתהליך של קניית הדירה ולקחת משכנתא. או, לקנות (ללא משכנתא) יחידת דיור קטנה לזוג באזור המרכז שאפשר לגור בה כמה שנים, או לחילופין להשכיר אותה ולשכור דירה אחרת, ואחרי הכל הזוג נשאר עם נכס ביד.

בברכה, פנחס ב.

תשובה:

ההצעה של רכישת יחידת דיור במרכז לא נראית כהצעה מועילה לזוג צעיר. לאנשים יש לעיתים נטיה להסתכל רק על הטווח הקרוב, אולם החכם מתבונן לטווח ארוך ואין ספק שיחידה קטנה לא תוכל לשרת את הזוג לתקופה משמעותית.

באם יש סכום של 500,000 ש"ח כדאי לחשוב על האפשרות של רכישת דירה של ממש באחת הקהילות התורניות בערי הפריפריה, אשר בהכירי

המשך בעמוד הבא

תגובות והערות על המדורים השונים יתקבלו בברכה בדוא"ל: Alon@hagmach.org.il או 6428158@gmail.com

מכתבים מובחרים יפורסמו בל"ג (ניתן בעילום שם)

פניות לגמ"ח המרכזי בדוא"ל: office@hagmach.org.il או בפקס: 02-6428158

יו"ל ע"י הגמ"ח המרכזי | עורך: הרב יעקב גולדשמידט | כותבים ומשתתפים: הרה"ג ר' יצחק אייזיק וינברג, הרב צבי רבינסקי, הרב ישראל גוטמן, הרב פנחס אריה רוזנטל, הרב יעקב סירוטה, הרה"ג ר' אשר וסרמן, הרב יהונתן שורק

עיצוב גרפי: סטודיו ספציפ 0548-540-650 | winterntz@gmail.com | לפניות לועדה הרוחנית: הרה"ג ר' חיים כהנא 5610681@gmail.com

מוטציות או תופעות לוואי וכל המסתעף. לא לכאן ולא לכאן, אין שום דבר בטוח לומר. יש לנו את חובת ההשתדלות כמובן, ואת הוראת גדולי הדור, אבל ביטחון? ביטחון יש לנו רק ביוצר האור ובורא הקורונה...

אם יש משהו שעלינו לקחת מתקופת ערב פסח דאשתקד, הוא את אותה תחושה זכה שהיתה משותפת לכולנו בשנה שעברה בזמן הזה: תחושת הענווה וההכנעה מפני מנהיג הבירה, מסובב הכל, הממית ומחיה במאמרו; תחושת הקטנות והשפלות והרכנת הראש מול מי שבאמת מנהל את העולם.

החודשים שעברו, הגלים שתקפו, המוטציות שנולדו, ההגבלות שהונחתו, הסגרים שהושטו, המידע הרפואי שנשפך כמים מפי כל יודע דבר או חצי דבר, הפכו את כולנו לכאלו שכביכול תופסים את התמונה, 'לימבינים' בתחום ולפרשני סטטיסטיקות מורכבות, וממילא, משאנו כאלה - כבר מותר לנו להביע דעה ולהצהיר הצהרות בביטחון כלפי דברים שבסודם אין לנו כל שייכות. אבל אז, בימי התום של תחילת הקורונה, אז היינו מאוחדים בתמימות ובאמונה בבורא העולם לבדו. אז ידענו - שאנו לא יודעים!

זו הייתה אמונה מתוקה מדבש. כמו שיבה אל המקור הראשון, אל הידיעה הבראשיתית והשכל הבסיסי ביותר, שאין לנו שום כוחות וידיעות, בלתי לה' לבדו.

החזרה הזו אל עריסת האמונה, האמונה התמימה שכולנו ניחנים בה באופן טבעי, אם לא כל בלבולי העולם הזה - היא אחת מקנייני החשובים ביותר של היהודי.



שבת, כידוע, היא מלשון שֶׁבַּ, שִׁבָּה, שְׁבָתָה. כל הבריאה כולה שבה לשורשה ביום מכובד זה. בשבת אנו בעצמינו שבים; חוזרים למקור, לשפיות, לאמת. ביום זה אנו מבררים עם עצמנו מה בעצם אנחנו עושים כאן, מהי המטרה ולאן יש לחתור. מה העיקר ומהו הטפל.

היום קל מאד להבין עד כמה השיבה השבועית הזו היא חשובה לנפש. יום אחד בשבוע בלי קורונה, חדשות,

המשך בעמוד הבא

ויודעי מדובר בקהילות מפוארות אשר בני תורה פורחים שם מאד ומתגדלים שם בכל מילי.

אם היה אפשרות בנוסף לכך ליטול משכנתא צנועה אשר הזוג יכול לעמוד בה היה ניתן אף לרכוש באותן ערים דירה המרחיבה דעתו של אדם.

ובאמת חשוב מאד לבחון היטב, האם באמת האברך הצעיר לא מסוגל לעמוד בשום התחייבות כלשהי, או שהרושם שזהו המצב מוטעה וייתכן שנוצר מתוך כבודות המביאה לרצון מסוים שלא למצוא פתרון הדורש מאמץ מורכב יותר ובאמת יתכן שהוא מסוגל לעמוד בעול שייטיב עמו בעתיד.

מאחר וההחלטה המעשית בדבר זה תלויה מאד בתכונות אישיות, צריך להפנות את השאלה לגורם שמכיר טוב יותר את כל הצדדים, וכבר הבאנו בהרחבה בעבר את החשיבות שכל אחד יעשה לעצמו רב שמכירו ויוכל להיוועץ עמו בנושאים אלו.

אמנם לא כל אחד זכה להיות קשור אישית לרב, אבל כשאדם עומד בפרשת דרכים, הוא יכול לחדש את הקשר עם רבני הישיבה בה הוא למד, או לפנות לרב הקהילה בה הוא מתפלל, וניתן לקבל עצה טובה גם מאברך תלמיד חכם ונבון שלומד בכולל בשכונה.

ובאמת, ראוי לכל אחד להכין את הקרקע לפני שהוא עומד ממש על פרשת הדרכים של נישואי ילדיו, וכאשר ילדיו מגיעים לגיל 17-18, יקבל החלטה יחד עם אשתו מי הוא הרב שינחה את דרכם בנושא זה, שהוא אחד מהנושאים כבדי המשקל עמם מתמודד כל אב למשפחה חרדית בדורנו.

חשוב מאד לבחון היטב, האם באמת האברך הצעיר לא מסוגל לעמוד בשום התחייבות כלשהי, או שהרושם שזהו המצב מוטעה וייתכן שנוצר מתוך כבודות



איש את רעהו

מכתבים למערכת



לשכור ולהשכיר

שבוע טוב

ראיתי שאתם הולכים לדבר על נושא השכור ולהשכיר. אין לי מושג מה דעתכם על העניין, אך אשמח לשתף מה אנו עברנו בתור זוג שעשה כזה צעד.

פחדנו לקחת על עצמנו חובות גדולים ולכן קנינו דירה להשקעה. ניסינו להשכיר אותה - ולא היה כ"כ ביקוש, עד שהגיעה אחת שביקשה לשכור את הדירה לקראת חתונתה, לדבריה. השכרנו לה. מאחר ולא היה לה שקים היא עשתה לנו הוראת קבע. אחרי תקופה הוראת הקבע בוטלה ולא קיבלנו את המגיע לנו. יום אחד קיבלנו טלפון מהשכן שסיפר שהגיעה משטרה לחפש את השוכרת שלנו, ושהיא מעולם לא התחתנה...

המשך בעמוד הבא

טלפונים וטרטורים, בלי אוטובוסים ובלי בנקים, בלי קניות ובלי חובות ובלי שום דבר חומרי. ביום הזה אנו שובתים מכל המלאכות, ורק במנוחת ה'שלוש ושלוה' הזאת - אנו יכולים לחזור ולהיזכר במהות, ולזכות למנוחת 'אמת ואמונה'. נסו לדמיין, איך היינו נראים בלי ה'הפסקה' הזו. כמו דג שנחף בזרם ושט ללא הפסקה של רגע במורד הנחל, במים שממשיכים אל האין סוף.

אם במשך השבוע האדם שוחה במים השוצפים בדאגות וטרדות, בים העשיה הבלתי נגמרת, השבת היא האי. אי של שפיות. עליה אנו נעמדים לכ"ה שעות של עצירה, ונעמדים על המקום הנכון. משום שכשדאגות של פרנסה ועשייה גשמית יורדות לכ"ה שעות מכתפינו, יש לנו זמן להתעמק במה שבאנו לעשות כאן.

אמת, גם בכל לילה מלילות השבוע אנו נחים מעט מעמלנו, אבל המנוחה של יום השבת הרי היא מנוחה אחרת. היא מנוחה ממרוץ החיים, מנוחה של התבוננות. טבעם של ימי השבוע שהם מתנהלים ברציפות, ללא מרווחים. יום שבתון הוא היום בו ינחו יגעי כוח, רק אז, כשכל החיים מסביב נעצרים, כשהרחוב דומם והשבת פורשת את כנפיה המלטפות, יש מנוחה לנשמה ושיבה למציאות האמיתית, למציאות האמונה.

בזכירת ושמירת השבת אנו ממלאים את חלקנו ב"נשובה". מה שיוותר לנו לאחר מכן הוא להתחנן לבורא העולם: "השיבנו ה' אליך".



אין שום ספק, שהיהודי המאמין עובר את תקופת הקורונה באופן טוב יותר בלי שום השוואה לכל אחד אחר. שכן לנו, היהודים, יש תמיד עוגן, תכלית ומטרה.

מידת החסד שהתגברה באופן נפלא בתקופה זו - תוכיח. גם אנו בגמ"ח המרכזי ראינו זאת, דווקא בשנה זו, בעלייה במצטרפים לתכנית. מפני שאנו, היהודים, בכל צער ובכל מצוקה, מחזיקים בקנייני הנצח שלנו. ואדרבה, דווקא בזמנים אלו, אנו מתחזקים בחסד ומוסיפים פעלים שיעמדו לימינו ימים רבים, ושום נגיף או מגבלה - לא יוכלו עליהם.

לאחר בירור נוסף גילינו, כי מדובר באשה מפוקפקת לחלוטין. למעשה, הפסדנו 3 פעמים: א. לא קיבלנו מהאשה את דמי השכירות במלואן ב. הדירה עמדה זמן רב ריקה בלי להפיק ממנה רווחים. ג. על התקופה שהדירה עמדה ריקה נוצר לנו חוב לארנונה ושילמנו את החוב - וזה ההפסד השלישי שלא לקחנו בחשבון מראש עלות זו.

אח"כ השכרנו את הדירה לאישה גרושה שהגיעה עם ליווי של ארגון מוכר שתמך בה. שמחנו, כי הם אמרו שהם מתחייבים לתשלום ולא יהיו בעיות. לצערנו, בכל בעיה שהיתה הארגון התייצב לצידה ודרש מאיתנו לשלם ולתקן כל מה שהשוכרת רצתה גם אם לא היינו חייבים בכך מצד הדין, כשהוא מציין שאם לא נשלם יש להם עורכי דין שעובדים איתם. בכך נאלצנו לספוג את כל התיקונים שדרשה, ושוב הפסדנו באופן בלתי צפוי - כשלאדם יש דברים לתקן בביתו הוא בודק כמה זה חשוב כרגע, האם יש תקציב או שזה יכול לחכות, כשמשכירים דירה חייבים לתקן כל בעיה מיד, גם אם אין כרגע כסף לזה.

יש לציין שהיה לנו **קשה מאד** לעמוד בתשלומי השכירות על הדירה שגרנו בה, ובנוסף לכך הרגשנו בה זרים ולא יכולנו לעצב ולארגן אותה כפי שמתאים לנו. חבל היה לנו להשקיע בה ריהוט שמתאים לדירה הספציפית הזו כי ידענו כל הזמן שלא נגור שם תמיד. בנוסף היינו גם כל הזמן בלחץ שהילדים לא יזיקו לדירה כי נצטרך לשאת בנזקים.

לאחר שהגיעו מים עד נפש לאחר 4 שנים, החלטנו לקפוץ למים ולקחת משכנתא גדולה יותר ולקנות דירה שבה נגור. היתה לנו סייעתא דשמיא שמכרנו את הדירה להשקעה ברווח של 350,000 ש"ח !!! זה אמנם רווח גדול מאד, אך הדירה שרכשנו למגורים - גם היתה 4 שנים קודם הרבה יותר זולה...

לסיכום - כמו שלא כל אחד יכול לפתוח צרכניה בלי ללמוד את השוק, החוקים וכו', כך לא נכון שזוג צעיר יתחיל להתעסק בהשכרת דירות בלי ידע קודם. מה גם שהרבה פעמים זה לא מתאים להם באופי, ועלול לגרום להרבה מתח ודאגה. מעבר לכך חשוב להבין שהדבר דורש התעסקות שגוזלת זמן. ומה ההבדל בין לתפעל נכס לבין למצוא עבודה לערב?

בברכה ד.ה.



למכתבים ותגובות לחצו כאן



או בדוא"ל: 6428158@gmail.com / Alon@hagmach.org.il



” אחת מתחבולות היצר הרע וערמתו, להכביד עבודתו בתמידות על לבות בני האדם, עד שלא ישאר להם ריוח להתבונן ולהסתכל באיזה דרך הם הולכים. כי יודע הוא, שאלולי היו שמים לבם כמעט קט על דרכיהם, ודאי שמיד היו מתחילים להנחם ממעשיהם, והיתה החרטה הולכת ומתגברת בהם עד שהיו עוזבים החטא לגמרי.

(מסילת ישרים פ"ב)





"ויזכו לבנות" - ב 25 אלף דולר

מה לעשות (ובעיקר מה לא לעשות), כשכל צד מביא לדירה עשרים וחמש אלף דולר? הרב צבי רבינסקי, ועדת הדיור

7
פרק
שביעי
בסדרה

יש במקום מסוים הצפה של דירות להשכרה, דבר שמוריד את מחירי השכירות ועשוי להשאיר את הנכס ללא שוכרים לתקופה מכובדת.

ולכן אומר בפה מלא: גם אם המתווך לוקח אחריות שזה תמיד מושקר, ובנך או חתנך יישבו בבית המדרש וכל חודש הכסף יהיה בחשבון, דע לך, יתכן ואתה מסכן את עתידם הכלכלי, שמא יעמדו חסרי אונים מול הבנק או המשכיר בחלק מן החודשים - וכאמור יתכנו הרבה חודשים כאלו שלא יהיה שגר דירה מהסיבות שפרטנו.

עוה"ד הרב נתן רוזנבלט המתמחה בתחום הדיור החרדי אומר לנו, כי סיפורים אלו תחילתם תקווה וסופם מפח נפש:

"רוב הסיפורים הללו של 'לשכור ולהשכיר' אינם מדויקים,

תחילתם תקווה עצומה וסופם מפח נפש. אמנם בעבר התשואה היתה גבוהה באזור ה 10% וטרם היתה הצפה של משקיעים כמו היום, ועל

כן העסקאות השתלמו יותר והסיכונים היו נמוכים. אבל היום, להיכנס לעסקה כזו שלא ניתן להתגורר בה בעת מצוקה, זו טעות.

את העצה הטובה ביותר שמעתי בשם הגר"מ קסלר שליט"א רבה של מודיעין עילית: 'תקנה דירה שאתה יכול בדיעבד לשלוח את הילד לשם. מי שעשה ככה - הצליח!'

מלבד זאת מרן הגאון רבי חיים גריינמן זצוק"ל אמר לי אישית הוראה לרבים: 'כן - לקנות דירה להשקעה. לא - לקנות במקום שחרדים לא גרים שם!'

המסקנה: הפריפריה טובה וראויה בהחלט, אך בעיקר כדי לגור בה (במקומות המתאימים). אמת, אפשר להשכיר ולשכור (ולהיערך להכנסה הריאלית כאמור), אבל אם כבר קונים בפריפריה, רצוי לקנות במקומות שניתן ביום מן הימים גם לגור בהם, שמא ביום המעונן הנכס יעמוד ריק ואז יוכלו בקלות לאיש אותו.

ואסיים בפן אחר לגמרי לכל הענין: מניסיוני החינוכי אני יכול לומר, שילדים שמשפחתם מתגוררת באופן קבוע בדירה שכורה ('חיים על ארגזים'), ואחת לכמה שנים צריכים לנדוד לבית אחר או שכונה אחרת וממילא אף להחליף מוסדות לילדים, אין בזה ברכה. ■

'לשכור ולהשכיר' - חלק ב'

ניזכר: במדור הזה, אנחנו מדברים על זוג צעיר 'סטנדרטי', החתן בחור ישיבה, הכלה בת סמינר, שניהם נולדו למשפחות ברוכות ילדים כשלהורים הכנסות ממוצעות, והזוג המאושר שזה עתה זכה לבוא בברית האירוסין עומד בפני השאלה: מה עושים עם דירה? לאחר שהם קראו את הפרקים הקודמים הם יודעים שהכי גרוע זה 'שב ואל תעשה'. אז רוצים לעשות. אבל מה? הזוג מעדיף לגור במרכז, ליד ההורים, ליד הישיבה, ליד הכולל הנחשק או העבודה המועדפת. הבעיה: אין מספיק כסף עבור דירה במרכז. הפתרון: קונים במקום זול, משכירים, ושוכרים במרכז.

בפרק הקודם עשינו את החשבון הבסיסי, שעל פיו ניתן להבין כי לרוב השכרת דירה לא תכסה במלואה את עלות השכירות במרכז. ראשית,

משום שמחיר השכירות במרכז גבוה בד"כ ממחיר השכירות בפריפריה, ושנית, משום שלרוב יש לקזז מההכנסה עלויות צפויות של תחזוק הנכס, תשלום למנהל הנכס, תיווך ותקופות ריקות מפעם לפעם.

כעת נדבר על מקרים חריגים, אך למרבה הצער הם מצויים לא מעט.

ראשית נקדים, כי בד"כ המקומות המדוברים אינם המקומות הנקראים 'הפריפריה החרדית', אלא מקומות בהם מצויים סטודנטים, עובדים זרים וכד', בהם קיים ביקוש לשכירות.

קורה, והשוכרים התמימים למראה, מתגלים לאחר זמן קצר כ'אינשי דלא מעלי'. ההבטחות שלהם לשלם בזמן שוות כקליפת השום ואת השיקים שלהם אפטר על פי הצלוחית. השוכרים הללו מתיישבים בדירה ולא חושבים לצאת ממנה. האברך העדין שעומד מול שוכרים מפוקפקים ששפתם שפת ביבין, אינו יודע כיצד להתמודד איתם, וגם אם אחרי שנה או יותר הוא הצליח להוציא אותם, הדירה לפעמים כבר צריכה שיפוץ וניקיון יסודי להסרת הזוהמה שהותירו אחריהם, וכמובן כיסוי החובות שהשאירו דוגמת חשבונות ועד הבית, חברת החשמל, ארנונה וכדו'.

סיכון אפשרי נוסף שיש לתת עליו את הדעת, לא אחת קורה שנכס יכול לעמוד ריק במשך חודשים רבים. מספיק אם ניקח לדוגמא את החודשים האחרונים בהם אלפי דירות להשכרה עומדות ריקות בגין הקורונה. במקרים אחרים

קורה, והשוכרים התמימים למראה, מתגלים לאחר זמן קצר כ'אינשי דלא מעלי'. ההבטחות שלהם לשלם בזמן שוות כקליפת השום

לתגובות לחצו כאן



או בדוא"ל: 6428158@gmail.com / Alon@hagmach.org.il