



לפני כשנה ורבע ("ג' אלול תשפ"ד) כתבתי כאן אודות הטרנד של 10/90 כי מדובר בדרך כלל בספקולציה, משום שאנשים לא קונים הדירות על מנת לגור בהן אלא כי הם מדמינים עליית מחיר לא ברורה ולא מובטחת, הגדרתי כי הוא נקרא כך על שם עשרה אחוז מרוויחים ותשעים אחוז מפסידים. כעת הגיע הזמן של התשלום ואנשים מבינים באיחור גדול איפה הם נמצאים, אין שבעה שאיני מקבל טלפון מאבדן שמחפש דרך להיחלץ מזה ומצטער על הגרע שבכנס לבזבז הזה, שלא לדבר על הדמעות של אברכים שקיבלו הודעה כי זכו בדירה בהגולה כלשהי אך הפסידו את הדירה וממיליון השקל שאיתה בגלל ההרפתקה המיותרת והמסוכנת של העשר תשעים.

בעיר בת ים יש כמה פרויקטים של קבלנים גדולים שמכרו שם דירות לאברכים מכל הארץ במחירים שנעים סביב - תקשיבו טוב ותחזיקו את השלחן - שלושה מיליון שקלים ויותר! אברכים שמרוויחים אלף שקל מהבולל קנו דירה בעיר שספק אם היו בה אי פעם, דירה שאין בה כלום, לא קו ראשון לים ולא שום ייתרון מיוחד, סתם דירה גדולה שהקבלן נתקע איתה ומתוון חרדי ורצי הצליח להביא לו קונים. זה לא באמת קונים, כי לאיש מהם אין סיכוי לקנות את הדירה שלו, שום בנק לא ייתן משכנתא כזו לאברך כזה, וגם אם ימצא יועץ קוסם זה מותנה בהשגת 25% על הצמז, מאיפה אברך יביא 800 אלף אמיתי? ואיך הוא ישלם כל חודש את המשכנתא של 12 אלף ??

התשובה: הוא לא ישלם כי אין סיכוי שישלם, כל מה שצריך זה לצאת מהעסקה. הבעיה היא שבפריקט הזה למשל המכירה ירדו באופן דרמטי, אין לי מושג אם זה כתוצאה של ירידה כללית במחירים או שמעולם לא היה באמת המחיר שהאברכים שוכנעו בו, בתכלס.

בציבור שלנו מתפתחת תופעה של אנשים שאינם משקיעי נדל"ן אלא שקועי נדל"ן, כלומר הם חשבו שהם משקיעים וגילו כעבור זמן כי מעולם לא היו באמת משקיעים עם סיכוי לרווח גדול אלא שקועים בבזבז עמוק של קרקע שאין להם מושג איפה היא ומה צריך לעשות כדי להרוויח ממנה, אם בכלל יש מה לעשות.

תשמעו סיפור אמיתי לגמרי, אחד מיני רבים שטיפלתי בו בשבועות האחרונים: משפחת פלוינמן רכשו לפני שנתיים דירה בשכונת מסוימה, לא חדויה, כי המתוון שכנע אותם שהמחירים יעלו והם ירוויחו הון, הם רכשו במסגרת של 10/90 כלומר משלמים כעת עשרה אחוזים ואת היתר ישלמו רק כאשר הדירה תהיה מוכנה. אין להם כמובן את השני מיליון! הם שהדירה עלולה והדירה שלהם עצמם ממושכנת לחלוטין, אך החשבון היה פשוט: בניית דירה במדינת ישראל נמרחת על פני ארבע חמש שנים, עד אז המחיר יעלה בלפחות חצי מיליון, מה ישלמו חלק למס שבו וחלק למס רכישה ועדוין יישאר להם רווח נאה של שלוש מאות אלף - פי שניים מהסכום שהם הפקידו בתחילת העסקה.

זהו, שהקבלן הודיר וכן הצליח לעמוד בזמן ואפילו להקדים קצת, הם כמובן לא תכננו לגור שם רק לעשות סיבוב קטן על הדרך, ככה לחתן עם זה בעו"ה ידע, עדיף שניים, ולכן לא האמינו שמחירי הנדל"ן יעלו שמה בקושי, בגלל המלחמה, בגלל הריבית. כעת הם בבעיה, מאיפה יביאו את המיליון ושמונה מאות אלף שהקבלן דורש ובצדק לקבל מייד? אין להם זמן לחפש אשמים וגם לא להשליך את העסקה. 10% הפסד, מאות אלפים, לא כולל המתוון ועו"ה, כד, שמכובן לקחו מראש במזומן ואין סיכוי כמעט שיחזירו את הכסף.

לכאורה יש להם אפשרות למצוא קונה שייכנס במקומם וישלם את השאר כך אולי הנזק יהיה קטן יותר, לשבחו של המתוון ייאמר שהוא אכן השיג להם עסקה טובה לפי המושגים של אז: מלבד הצמדת המדדים יש להם הסבת ערבות, הם ימכרו לו במחיר מתחת למחירו וכן יקטינו את הנזק. אך זה רק לכאורה, כל מי שהצליח פעם למכור דירה באמצעות הסבת ערבות - שיקום, אין כמעט בדרים כאלו, ההסבה דורשת שירות של הסכמות וחתימות של הבנק ושל הקבלן, הקבלן מאוד לא יישוש לשתף פעולה שכן הוא מתחרה בעצם עם הקונים שלו על הקונים של היום ובשוק של בצורת נדל"ן שפי שקורה היום (ואקטובר היה החודש החלש ביותר במכירתם מזה עשרים שנים) התחרות הופכת להיות אכזרית ואין לצפות מאדון קביל שישעם למתחרים שלו.

הדרך הכי טובה זה לשבת עם הקבלן ולהגיע להבנות, זה מה שאנחנו ממליצים ואף עושים ברוב המקרים הללו, אך יש מקרים שיש אפשרות להרוויח אלא שצריך קצת אורז לנשימה. על אלו בראוני לכתוב כאן רעיון לפתרון, כפי שנשלח אליי בידי משפחה אחת מהקוראים, הם גם כותבים והם גם המבצעים, כאשר החלק שלי הוא בעיקר בעריכת ההסכמים בין הצדדים.

לעסק שלהם קוראים "מנדל"נים" והרעיון שלהם פשוט ביותר: לעזור לכל אחד לפי מה שאפשר, באופן שבעל הדירה מרוויח הרבה פחות אבל לפחות מצליח את העסקה ומצד שני משקיעים שמחפשים הודמנת לעשות כסף קל ומהיר, תוך כדי עזרה לאנשים שנקלעו למצוקה וכלי העזרה הזה יפסידו הרבה יותר.

מי שנמצא במצב כזה ומי שיש לו כמה מאות אלפים ורוצה להשקיע בכזה דבר - שישלח לי מייל ואקשר ביניכם, וכל בית ישראל ילמדו מכאן לא לעשות שטויות ולא להתפתות אחרי כל הצעה קוסמת שאין בה כלום.

בשולי הדברים אבקש להביא מייל ששלח לי בנו של אחד מגדולי ישראל שליט"א וביקש לפרסם, לאור חשיבות המבקש וחשיבות הנושא החלטתי להביא כאן למרות שזה לא נוגע לנדל"ן בכלל, מובא כאן כמעט בלשון המקורית שנכתבה ביד הודי שניכר כי עולמו הוא עולם התורה והעבודה ולא עולם השקר והעיתונות:

שלום וברכה
זה לא נעים לי לכתוב אבל נראה לי שאתה האיש הנכון שכותב כל פעם בשחרית מאמרים קצרים וקולעים למטרה.
לאחרונה הגיעו אלינו (ואל אבי מורי שליט"א) כמה אברכים שהסתכנו מקניית ומכירת מניות עד כדי כך שאחד מהם נותר בעל חוב בסכום של 400,000.
בעדינות ובנחישות חפצתי וביצירת הגעתי שהכול התחיל כשבנק אחד נתן מתנה לכל הקלוקות 2 מניות במתנה, והשאר זה כבר סיפור בהמשכים, הסיפור הוא פשוט ביותר שבו אברך קיבל 2 מניות מהבנק ולקח הלוואה מפועלים ישר, קנה כמה מניות כאן ושם, ואחרי תקופה קצרה נמחק כאן ונמחק שם ונשאר עם חובה כאן וחובה שם.

זה כבר הסיפור השלישי שאני שומע אך לא בסכום ששמעתי היום, אני מתחיל לחשוד שהם פשוט שולחים פיתיון של כמה מניות כדי לסחוב אנשים תמימים בשוק ההון, בעוד שוק ההון זה תורה שלימה, עם תוכנות וחשבוניות וכי וכל מי שאל פשוט את הסודות אסור לו להתקרב לזה...
אבי שליט"א ביקש שאפרסם את הדברים וזכותו להפסיד כספים של אחינו בני ישראל תזכו לרוב טוב
הרבה שפע ברכה והצלחה בכל מעשה ידיכם
עד כאן לשון המכתב שקבלתי ואף אנו נען אבתיאריה, אמן כי יהי רצון וכשם שנעשה ניסים לאבותינו כך ייעשו גם היום, בימים ההם בזמן הזה.

לנחלת הערות הארות ניתן לשלוח לכתובת מייל: k6224940@gmail.com

מו"ל: פרסום רוממה בשיתוף אתר החדשות JDN

טלפון: 02-622-49-40 | ואטסאפ: 058-43-21-670 | מייל: k6224940@gmail.com

לשליחת חומרים וקבלת המגזין במייל שלחו בקשה למייל הנ"ל

אין המערכת אחראית על תוכן המודעות ופרסומם