

כנס בענין הכנה לנישואי ילדים

ביטחון והשתדלות • תחום הדיור • שוק ההון • פנסיה וחיסכון • גמ"ח ים



נווה יעקב - חורף תשפ"ו

ניתן להוריד / לשמוע / לראות את הכנס בקול הלשון
תחת בית המוסר נוה יעקב



הבהרה חשובה!

אין בדברים המופיעים בחוברת זו, כל נטילת אחריות על המידע המופיע בחוברת, הן מצד הרבנים המדברים, והן מצד מארגני הכנס או מפיקי החוברת.
כל הנאמר והנכתב הוא בבחינת "מראה מקום הוא לו", כדי שכל אחד יבדוק באופן עצמאי את הדברים.

תוכן הענינים

בעקבות בקשות מהציבור קיימה קופת השכונה - פותח את ידך כנס שכותרתו:
הכנה לנישואי ילדים. הכנס נולד בעקבות שאלות מצויות:

- היכן קונים דירה כיום? • האם כדאי לשכור ולהשכיר? • כיצד נוהה השקעות מסוכנות?
- איך אני יודע שהפנסיה מנוהלת בצורה הנכונה? • איך מעבירים את החיסכון לכל ילד למקום הנכון?

לכך התקיים הכנס שכלל מידע בתחום הדיור, שוק ההון, והגמחים שיש בהם תוכניות לנישואי ילדים. כמו"כ עסק הכנס במעלת הגמחי"ם, בזהירות מהשקעות כושלות, ובחשיבות לסדר את כספי הפנסיה וחסכון לכל ילד, שיהיו באופן הנכון והמועיל. בתחילת החוברת קבענו מאמר קצר מאת הרב י.מ. זיונס על בטחון השתדלות ומה שביניהם

בטחון והשתדלות ומה שביניהם/ הרב י.מ. זיונס.....	עמוד 1
התנהלות בהשקעות עפ"י דרך התורה/ הגאון רבי צבי ברוורמן שליט"א.....	עמוד 4
• זהירות מהשקעות כושלות ומסוכנות.....	עמוד 6
• השקעות שונות.....	עמוד 5
• האם אפשר להשקיע ממעשרות.....	עמוד 9
דיור לזוגות צעירים ומשפרי דיור/ הרב רפאל הופמן.....	עמוד 11
נדל"ן למגורים ולהשקעה, סקירה וסיכום/ הרב אהרן גודמן.....	עמוד 13
שוק ההון מהו, ואיך הוא נוגע אלינו/ הרב אהרן זלץ.....	עמוד 19
היערכות הנכונה לנישואי ילדים/ הרב חיים אלעזר אלתר.....	עמוד 22
דבר הגמח"ים.....	עמוד 23
להשקיע בגמ"ח - להיות שותף של הקב"ה/ הרב מנחם ולדר.....	עמוד 24
תקצר הפאנל/ הרב רפאל הופמן, הרב חיים אלעזר אלתר, הרב אהרן גודמן, הרב אהרן זלץ, הרב יוסף מינצברג.....	עמוד 26

תקוותנו שחפץ ה' בידינו יצלח להביא תועלת לאחב"י בני התורה להקל את עול הפרנסה
כדי שנוכל להגדיל תורה ולהאדירה.



בטחון והשתדלות ומה שבניהם

הרב י.מ. זיונס

אצל כל אברך ממוצע מתעוררת ההתלבטות הזו, האם מוטל עליו לחסוך כסף לקראת חתונת ילדיו, האם מחובתו 'לעשות משהו' בכדי שיוכל לשרוד את הוצאות האסטרונומיות בבוא היום, איך להסתכל על כל העניין הזה כ'מותר' או כ'אסור', או אולי בכלל, כ'חיוב'!?

מה שלא נותן מנוח בתחום זה הוא הספק, הספק המנקר שוב ושוב, תחושת האשמה אם לא אעשה משהו בכדי לא להקאות כמו אותו אחד שרובץ תחת עול משאו... - האם אין מן הראוי לחסוך, להשקיע, להתכונן, להגיע לתקופת נישואי הילדים עם חיוך מרוח על הפנים.

אלא שככל שמעיינים בדבר, הצדדים הופכים לקוטביים יותר, הפערים ביניהם רק גדלים. מצד אחד - מה עם 'בטחון'? ומצד שני - יש דבר הנקרא 'השתדלות'...

מצד אחד, מה יועילו כמה עשרות אלפי שקלים לעומת ההוצאות שהם יהיו פי עשרים, ומצד שני, לפחות לעשות את מה ניתן לעשות ב'דרך הטבע'...

אם כל העניין של 'חתונת הילדים' זהו 'הנס הגדול ביותר שיש בדורנו', למה לנו לתקוע את האף ולנסות 'כאילו' לעזור לנס הזה להתחולל, ומצד שני, מי אמר ש'מותר' 'לסמוך על הנס'!?

וגם הסיפורים מגדולי עולם בדורותינו ובדורות הקודמים הם קוטביים לא פחות.

יעמוד אחד ויעיד מכלי ראשון שהגראי"ל שטיינמן זצוק"ל הורה לכן משפחתו להשקיע סכום מסוים לקראת חתונת ילדיו, וכנגדו יעמדו עשרה שיספרו סיפור הפוך לגמרי, הם יחקו אותו מניף יד בביטול, כאומר: 'הכל שטוטים והבלים', וכמו שידוע שהיה אומר שמכל ההשקעות לא יוצא שום דבר, אנשים משקיעים את הכסף שלהם באדמה...

- יעמוד אחר ויצטט מדבריו של הגרא"מ שך זצוק"ל על החובה להגיע לתקופת הנישואין עם 'פֶּעֶקְאֵלָה' קטנה, ומצד שני יעידו אחרים על אבא או קרוב משפחה שחטף ממנו נזיפה אישית על חסרון באמונה ובטחון...

אדם שיש לו כסף בצד, האם כדאי שישקיע ב'קרן השקעות', בזהירות ובאחריות כמובן, או אולי להקשיב לדברי החפץ חיים זיע"א בספרו 'אהבת חסד' שמרחיב וזועק על כך שה'השקעה' הכי נכונה היא להכניס את הכסף לגמ"ח? ואין לאדם לדאוג דאגת מחר?!

- אז מה? אולי באמת הגיע הזמן לעשות סדר בעניין? מדוע שלא יעשו לנו אחת ולתמיד סדר בסוגיא הסבוכה הזו? מדוע אין משנה סדורה בעניין הזה?!

ואחר העיון, עלתה התשובה, כמעט מאליה, והיא: אין משנה סדורה בזה. גם לא תהיה.

התשובה האחת והיחידה על כל השאלות הללו היא חד משמעית מכל ההיבטים:

תלוי מי אתה! ואיפה אתה!

אותה הנהגה, אצל אחד זה מותר, אצל השני אסור, ואצל השלישי חיוב.

נוכיר בקצרה מדברי ה'בית הלוי' הידועים [תחילת פרשת מקץ] בענין הבטחון וההשתדלות, שם מביא דברי המדרש, שיוסף הצדיק נענש על כך שאמר לשר המשקים 'וזכרתני והזכרתני', בכך שישב עוד שנתיים ימים בבית הסוהר, והשאלה צועקת מאליה: אם נענש, כנראה שלא היה בעל בטחון, היתכן שיוסף לא היה בעל בטחון?

תשובתו של הבית הלוי היא, שככל שהאדם הוא בדרגת בטחון גדולה יותר, כך נדרשת ממנו להשתדל פחות, והיות ויוסף הצדיק היה 'בעל בטחון' גדול כל כך, לכן נענש על מעשה פעוט של השתדלות [עי"ש בדבריו היסודיים].

אמור מעתה, ודאי שההשתדלות היא חובה, אלא שככל שהאדם בוטח בהקב"ה יותר, כך הוא צריך להשתדל פחות, וככל שהוא בעל בטחון פחות, כך הוא יצטרך להשתדל יותר.

ולגופו של ענין, הרב וואזנר זצוק"ל באחת מהתשובות הראשונות בכרך הראשון של 'שבט הלוי' מתייחס לענין ה'חסכוניות וההשקעות לקראת נישואי הילדים', ושם הוא קובע חד משמעית שאין בכך שום פגם במידת הבטחון, וזוהי בגדר ההשתדלות הרגילה המוטלת על האדם.

אלא שכאן, ובדיוק כאן מוטל עלינו לשבת עם עצמנו, אחת ולתמיד, ולדעת היכן אנחנו ממוקמים. נשאל את עצמנו: כאשר אנו אומרים 'השם יעזור', האם אנחנו מתכוונים למה שאנחנו אומרים, או שמא, זהו תרגום מכובס של המושג 'היה טוב'...

כשאנחנו אומרים לעצמנו שבוודאי השם יעזור, האם זאת אמירה של בטחון, או בריחה של 'סמוך'!?

איך יתכן שאותו רב ישדל את אחד מתלמידיו להיכנס להרפתקאה מסוכנת בתחום הנדל"ן, ובאותו יום להזהיר את תלמידו השני מלעשות את השטות הזאת?

כי הראשון מתאים ל'תחביב' הזה, הוא אינו לוקח את העול הזה כל כך ברצינות, כל הענין של 'מסחר' אינו מכביד עליו ואינו מדאיג אותו כלל, יש לו את זה ב'גנים', ואילו השני יטרף בדעתו מרוב לחץ - לזה זה מתאים ולזה לא - אין נוסחה אחידה, אין תשובה ברורה בנידון, התשובה היחידה לכך היא: אמור לי מי אתה - -

אמר אחד הרבנים החשובים בדורנו: על אדם הראשון נגזרה גזירת 'בזיעת אפיך תאכל לחם', אין מה לעשות, וזה אחת הקללות שקוללנו אחרי שאדם הראשון אכל מעץ הדעת, אבל קללה זו מכוונת על 'זיעת אפיך', עמל כפיים וגוף נפרך, אבל כאשר מדובר ב'לחץ לַפֶּה' או 'מִתַּחַח

נִפְשָׁךְ' - בקללה הזו לא קוללנו, אין לנו רשות להקריב את הכאבים הללו לצורך פרנסה... -
חשבנו על זה פעם?

זה לא אומר שאדם לא יכול להתרומם, אדם יכול לקבוע את דרגתו מעט גבוה מהמושגים אליהם הוא הגיע, יש מושג של 'הפעולות החיצוניות מעוררות את הפנימיות', אלא שגם זה צריך לבוא ממקום אמיתי, ממקום של רצון פנימי לחיות עם האמת, את האמת לאמיתה, שההשתדלות אינה מועילה כלום, יש בורא עולם והוא קובע הכל.

יכולים להיות שני אברכים זהים, זהים ברמת חיים, הכנסות והוצאות דומות, שניהם כורעים תחת העומס של 'בזיעת אפיק תאכל לחם', המינוס שאחרי החגים מעיק לשניהם, ושניהם גם 'לא גומרים את החודש'. ולמרות זאת, ההבדל ביניהם הוא שמים וארץ.

הראשון חי חיי שגרה. מטריד אותו כמובן ענין הפרנסה, בתפילה הוא יתפלל, ראשית, עליו ועל ביתו, על חינוך ילדיו, על הגלות והגאולה, ולבסוף הוא יזכיר כמובן גם את הפרנסה, הוא שלו ורגוע ומרגיש ש'שזה להקריב את זה בשביל חיי תורה'. ואילו חבירו מרגיש שאינו נושם ואינו מסתדר, הוא מתפלל כל היום שהקב"ה יחלץ אותו ממסגרו, כמעט לא נשאר לו זמן לתפילה על דברים נוספים...

- כאשר הם יתחילו לחשוב על 'השקעות' התשובה לשניהם לא תהיה זהה, לראשון נייעץ שלא כדאי להיכנס לנסיון של 'יש לו מנה רוצה מאתיים', ולשני נייעץ ש'יעשה משהו' כדי שירגע, כביכול עוזר לעצמו...

שני אברכים באים להתייעץ האם להניח סכום כסף בצד ולחסוך, הראשון יש לו הכנסה גבוהה במיוחד, והרב ייעץ לו לשים בצד ולו רק בכדי שלא יחיה חיי בזבז, ולשני יאמר הרב שימשיך בשגרת יומו ויבטח באלקיו, תלוי מיהו זה ששואל.

ובדיוק בשביל זה חייבים להתייעץ עם רב או דמות תורנית גבוהה, דמות שמכירה אותנו ואת הרקע האישי שלנו, דמות שכבר צעדה קילומטרים נכבדים יותר מאיתנו ב'גן המבוכה', ולמדה בה פרק או שנים בהליכותיה, דמות כזאת תוכל לכוון אותנו ממרומי ההר היכן לצעוד והיכן לא למעוד.

ובסוף בסוף, אסור לנו לשכוח, שאנחנו פה בעולם שאינו שלנו, עולם שמוטל עלינו לצלוח אותו ולהפוך את סמרטוטיו לזהב, לקחת איתנו את 'מטילי-הזהב' הללו שייצרנו בעמל וזיע אל עולם שכולו אמת, עולם שכולו טוב אמיתי, ובה אין חולק שמוטל עלינו להשקיע, ולא סתם להשקיע, אלא למצוא את האפיקים שייניבו לנו את הרווחים המקסימליים, לא להתפשר ולו על אחוז קטן של רווח [עם כמה שפחות דמי ניהול...] - כי זה העיקר - -

בהצלחה!

התנהלות בהשקעות עפ"י דרך התורה

דברי הגאון הגדול רבי צבי ברוורמן שליט"א

ראב"ד ביתר עילית

חשיבות הכנס

כינוס זה הינו בעל חשיבות מיוחדת, ולכן, למרות שהייתי אמור כעת למסור שיעור באחת הישיבות הגדולות בסוגיות חמורות, בחרתי לבוא לכנס זה, מאחר ונושא זה שלשמו התכנסנו, הינו "מת מצווה", ובהצלת ממונם של ישראל מקיימים מצוות השבת אבידה, ולפעמים אף על לא תעמוד על דם רעך.

המטרה של הכנס היא כפולה:

הנושא הראשון הוא, להתריע ולמנוע את הציבור מהשקעות כושלות, כיון שלצערנו מידי יום ביומו אנו פוגשים אנשים מכל הקהילות ומכל המגזרים שנפלו בהשקעות, וכמובן שעל הכישלונות שומעים הרבה פחות, כיון שאותם שנפלו מתביישים ולא מספרים, משא"כ אלו שהרוויחו...

הנושא השני הוא, לנסות לתת כלים לאותם שכן מעוניינים להשקיע ולזרוע כעת בשביל העתיד, עת נישואי ילדיהם, אשר כידוע ההוצאות הינם עצומות, בפרט בציבור הליטאי שההתחייבויות הכספיות הנדרשות הם עצומות.

היחס לכסף

ישנם כמה וכמה שאלות יסודיות, ביניהם הנושא של חובת ההשתדלות לנישואי הילדים, אם קיימת חובה כזאת, בפרט שיש הטוענים שכיון שההוצאות כ"כ גדולות ומה כבר ההשתדלות תוכל להועיל, כמו"כ קיימת שאלה, האם ניתן להשקיע מכספי מעשרות עבור נישואי הילדים, ועוד שאלות אחרות, שנשתדל לעמוד עליהם בהמשך.

צדיקים ממונם חביב עליהם יותר מגופם, וכפי שרואים שיעקב אבינו חזר על פכים קטנים, כי יש לדעת כי כסף אינו רק הכסף כשלעצמו, אלא בכסף של האדם טמון ומושקע הזמן והכח של האדם, ובשביל להרוויח ולהשיג את הכסף צריך לוותר ולהקדיש הרבה זמן וכוחות.

מסופר שבזמן שהייתה שריפה בשבת בעיר ברסלב, רבי נחמן מברסלב, הורה לציבור לנהוג בכל הקולות האפשריות עפ"י דין, להציל בתייהם וממונם של ישראל, ואמר שבשביל לנהוג בחומרות בזה, אנשים עתידים חלילה לעבור על דאורייתא ודרבנן בשביל להשיג את אותו ממון, ובעיקר בביטול תורה ותפילה וחינוך הילדים.

וחשוב לומר, כי כשמדברים על נפילה כספית של משפחה בהשקעה כושלת, לפעמים מדובר בחורבן שלם לכל המשפחה.

בכנס של קופות הצדקה, עשינו להם חשבון, שאמנם אכן קופת צדקה שכונתית מגייסת מיליון או שני מיליון ש"ח בשנה, מאידך באותה שנה אברכים באותה שכונה איבדו כמה וכמה מיליונים בהשקעות



כושלות, וע"כ החובה קודם כל למנוע את ההפסדים, וזכות היא לקופה המקומית שמקיימת כנס חשוב זה.

יש לציין כי לצערנו רבות מהנפילות הכספיות, קורות דוקא אצל אברכים מוכשרים מאוד, ואף למדנים שיודעים ללמוד 'קצות' ו'נתיבות' בעיון גדול, ופלא שגם אלו נופלים בדברים פשוטים.

השקעות שונות

צריך לחלק את סוגי ההשקעות ל3 קטגוריות כלליות:

הסוג הראשון, אלו השקעות שהם עוקץ מתחילה ועד סוף.

הסוג השני, אלו השקעות שבבסיסם הם נכונות, אבל הסיכון גדול מהסיכוי או שהם נמכרות במחיר גבוה מהמחיר האמיתי וכדומה.

הסוג השלישי, השקעות הגיוניות וסבירות, עם סיכון, ועם רווח המותאם לסיכון.

וצריך להבין, שקיימת משוואה ברורה, שככל שהרווח המצופה הוא יותר גדול, בהכרח שגם הסיכון הוא גדול יותר, ומי שחושב שהוא יקבל רווח גדול יותר מהמקובל, כשהסיכון הינו כרגיל - פשוט לא מבין את חוקי הכלכלה הפשוטים.

אגב חייבים להזכיר, מצוי מאוד שהמשווקים של השקעות מזהירים את המשקיע הפוטנציאלי שההשקעה הינה סודית וכדו', צריך לדעת, שאין דבר כזה, הרי הכל ידוע, ואם זה המחיר שמוצע לך, דע כי אתה לא החכם היחיד בעולם, ובכל ענין אם הרווח הצפוי גדול אז הסיכון גם ביחס לזה.

פעמים רבות כשמתקשרים אליי אנשים ומבררים על עיסקה מסוימת, וכשאני שואל אותם על הדברים הם אומרים שזה שווה כך וכך, ועושה חשבונות שונים לפי זה, ומהר מאוד מתברר שאת כל ה"נתונים" הללו הוא יודע מהמשווק, זה כמו לעשות שידוך על סמך דברי ההורים של הבחור או הבחורה, מבלי לברר ולהסתמך על אנשים נוספים שאינם בעלי עניין אישי.

וכאן זה חמור הרבה יותר, במקרים רבים, המשווק גוזר 10% או 20% מהעיסקה, ויש לו רק צד רווח, אין לו שום הפסד, ולכן תמיד צריך לברר רק אצל אנשים שאינם נוגעים בדבר.

עסקי התפלה וחדרי מלון

מה שמפליא, איך אברכים מוצלחים ומוכשרים נופלים שוב ושוב. לפני כמה שנים הגיע אלי אדם שיש לו פטנט של התפלת מים, כשהפטנט המיוחד שלו הוא, שלאחר ההתפלה נשארים בידו מינרלים יקרים, מה שיביא לרווח עצום, כמובן שהיה לו אישור של איזה פרופסור ועוד, הוא הגיע לשכנע עם מצגות ברורות. וצריך לדעת שנראה שגם את רוב הציבור הנמצא כאן הוא היה מצליח לשכנע להשקיע אצלו, כמובן שאם ההשקעה הייתה מצליחה כבר היינו שומעים על כמה עשירים...

מה שצריך לדעת שאם יש עיסקה טובה לא פונים לאיצקוביץ או לזכרון משה לקושש מאברכים אלפי שקלים, לעסקאות טובות ולסטרטאפים אמיתיים יש הרבה כסף שמחכה, וודאי שהיום לא יגיע לשם כך לאברכים.

אברך פנה אלי לגבי השקעה במכרות זהב, ושאל אותי האם זה כדאי, שאלתי אותו "האם ראית עסקה שמממנים מאברכים?", לא בנו את מגדלי עזריאלי מכסף של אברכים..." למה אברך לא מבין את התובנה הפשוטה הזאת.

היה פרסום בעיתון על השקעה בה הכסף מוכפל תוך תקופה, מעניין למה אף אחד לא נוסע למנהטן לגלות להם על העיסקאות הנפלאות שמפורסמות כאן בעיתונות, ברור שרק בעיתון אפשר להדפיס כזה דבר. האם האברך לא מבין למה באים אליו?!... הרי הוא אינו בנק ואינו חברת מימון, למה באו ליהודי בשטיבל, האם הוא לא מבין שפונים אליו משום שגוף רשמי ומסודר לא מוכן להשקיע שם, הכי קל ונוח לשכנע את ציבור האברכים.

צריך להשתמש בשכל, שכונה שלימה הוציאו משכנתאות על דירות שלהם בשביל עסקה, נעזוב את כל החישובים, אבל איפה השכל שלך, ללמוד קצות אתה יכול ואת הדבר הזה אתה לא מבין?

דוגמא נוספת, לפני שנים מתקשר אלי יהודי ומספר לי שהוא נמצא בכנס להשקעה בחדרי מלון, המשווקים כינסו קבוצת אברכים למלון והסבירו להם את הרעיון בזה, ואת הרווח העצום שמצופה, המשווקים אמרו להם שהמחיר הרגיל הוא 20 אלף דולר ליחידה, אולם לאלו שהגיעו ניתן הנחה לרכוש ב 15 אלף דולר, הנחה זו ניתנת רק לאלו שנמצאים במקום, אבל ברגע שאדם יוצא מדלת המלון, הוא מאבד את ההנחה.

ההוראה שנתתי לו היתה, דבר ראשון צא מהמקום. כמובן שלא היה לו קל לצאת, אולם למעשה הוא היה היחיד שלא נפל שם, עד היום אותם בניינים עומדים שוממים, ולצערינו יש הרבה מאוד אברכים שכספם קבור שם.

לפני כעשור שיווקו לציבור האברכים דירות בעיר חדשה "דורות עילית", פירסמו שזה ליד ראש העין, לא סיפרו שזה יותר קרוב לקלקיליה, עד שיצאתי נגד זה במכתב כבר הספיקו למכור הרבה "דורות" לאברכים,

בדרשה שמסרתי בכנס במודיעין עילית, אמרתי להם שאני מתחייב שאם יש שם קרוון אחד בנוי בעשור הקרוב אתן חצי מיליון דולר, כמובן לא הייתי צריך לשלם כלום, ובאמת יש שם עכשיו עוד הר חשוף ליד קלקיליה...

כל הזמן מתחלפים משרדים ליד ישיבת מיר עם כל מיני הצעות, למשל, תשלם 950 אלף ₪ ותהיה לך דירה באופקים, זה פשוט שקר, למה הם עושים את זה, כיון שבאים לכאן 5,000 אברכים כל יום, מספיק כמה בודדים שייכנסו כדי שהוא יוכל להתפרנס...

אדם שמשעבד את הדירה שלו מסכן גשמית ורוחנית את כל הבית שלו

בכל השקעה צריך לקחת בחשבון מה קורה אם ח"ו יקרה כישלון, חייבים לדעת כי אדם שמשעבד את הדירה שלו הוא מסכן בכך גשמית ורוחנית את כל הבית שלו, שלום בית חינוך וכו', זה משפיע וגורם לבעיות חמורות שא"א לשער, צריך להבין שמדובר בהשקעה של החיים שלו, ולא של כסף. וכאמור, בכל השקעה עם רווחים גדולים יותר קיים צד של סיכון.

כפי שאמרנו ישנם עיסקאות של עוקץ גמור, אולם ישנם כאלו שבעצם יש להם שווי מסוים, אבל לא את המחיר שנדרש, למשל, הוציאו למכירה קרקעות ליד מעלה אדומים קרוב לירושלים, קרקע בהפשרה, בסכום של 200 אלף ₪ שטח לדירה, זה לא משהו שלא קיים, זה קיים אבל שווה בערך 70 אלף ₪.

גם חברת בסדנו, כשדיברתי נגד זה בשנת תשע"ז, באותו כינוס באודיטוריום במודיעין עילית, למחרת התקשרו אלי מהחברה, באיום שיתבעו אותי בהוצאת דיבה, אמרתי להם, אדרבה, תעשו את זה כדי שעוד אנשים יוכלו לשמוע את דעתי נגדכם, ואנשים נפלו שם. למרות שגם שם זה לא היה עוקץ מושלם מתחילתו אלא דילול מניית מסוים שאין כאן המקום להאריך, אבל הסיכוי להרוויח שם לא היה גדול.

לכן צריך לשבח את הקו שדואג לציבור החרדי של הפורום להגנת הצרכן החרדי בראשות ר' איצ'ה דז'לובסקי שעושה במסירות למען הציבור. ישנם היודעים על עוקצים ומפחדים לדבר, צריך לדעת שזה חיוב גמור של השבת אבידה, כי גם במניעת נזק מחבירו זה בכלל החיוב, כמבואר בגמ' ובשו"ע, וב"ה בשנים האחרונות עצרנו במסגרת קו זה עוקצים של מאות מיליוני שקלים ואף למעלה מזה.

ב"ה שקו זה גורם להרבה נוכלים להמנע משיווק עוקצים, לאחרונה הגיע אלי אדם מוכר במגזר החרדי, להתייעץ על עסקה שהוא רוצה לשווק, שאלתי אותו למה הוא בא אליי, ואמר לי שהוא רוצה 'דעת תורה', אמרתי לו "אתה לא רוצה דעת תורה, אתה מפחד שאיצ'ה ידבר בקו נגדכם ובגלל זה הגעתם", גם שם המדובר היה בהשקעות במחיר מנופח.

חייבים תמיד להתייעץ עם גורם שאינו נוגע בדבר

אני מבקש ומתחנן בפני האברכים החשובים, פשוט לא לעשות שטויות ולא השקעות בפזיזות, תמיד צריך להתייעץ עם גורם בלתי תלוי שמתמצא באותם תחומים, וגם אני, למרות שאני מאוד עסוק אני משתדל לענות לאנשים, אני משתדל לענות תשובות לכל אחד בטלפון, משום חיוב השבת אבדה.

אני מבקש בקשה אחת אולי קשה, לא לעשות שטויות, דבר ראשון הוא לא לסמוך על משווקים ולא על תמונות עם רבנים שלא מבינים בדברים האלו, צריך להתייעץ ולברר כמו בשידוכים, הולכים לברר אצל כמה אנשים שאינם בעלי אינטרס, כך צריך לעשות גם פה. כשבאה השקעה לך להתייעץ, החכמה לא רק אצלך.

בנוגע לעסקאות של 80 - 20 וכדו', ייתכן שאם יש את האפשרות להשלמת העסקה זה דבר שלפעמים יכול להיות כדאי, ואם לא הרי שזה אסון, יש מאות אברכים שעומדים בפני שוקת שבורה, המשווקים סיפרו להם שהמחיר שהם קונים זול משמעותית ממחיר השוק, גם נאמר להם שהם יוכלו למכור את זה מיד עוד קודם מסירת החזקה, מה שמתברר בסופו של דבר שהמחיר לא היה זול ממחיר השוק, ובפועל למכור לפני השלמת העסקה הוא דבר מורכב מאוד, בגלל ענין הסבת הערבויות וכו', ובפרט שבפועל מחירי הדירות לא עלו, ובמקומות מסוימים אף ירדו, ובחישוב הריביות וההוצאות קיים הפסד, אבל יותר מכך, רוב האברכים לא יכולים לעמוד בתשלום ה-80 והם נאלצים לבטל את העסקה ולהפסיד את כל הקרן שלהם, למרות שאפשר שעסקה כזאת לאחרים היא תהיה עסקה טובה, חשוב מאוד להתאים לאדם את העסקה.

לא לסחור בדמי ביתו

יש לשון הרמב"ם בהלכות דעות, שאדם לא יסחור בדמי ביתו, א"א לסחור בכסף שזה החיים שלו. אדם שרוצה להשקיע כסף, אם זה מיותר [כמובן שאין כסף מיותר אלא שגם אם הוא יאבד את זה לא יקרה לו כלום], עם הבנה מה הסיכוי של 90% רווח מול הסיכון והמשמעויות של זה, אז אדם יכול להשקיע. אבל לאברך שזה החיים שלו, הלחם והחלב, זה גרוע מאוד כי אם יפול זה יביא אותו למצב בלתי אפשרי, גם אם הסיכון הוא "רק" 10% להפסד, הרי אדם לא יכניס את חייו וחיי משפחתו לסיכון של אחוז בודד.

יש אברכים שנותנים הלוואות לאחרים בריבית גבוהה מאוד, לפעמים באים לשאול אותי על היתר עיסקה ואני אומר שהקרה כאן בכל מקרה לא הולך לחזור... ולכן אין כאן בעיה שמצריכה היתר עיסקה... כל הדין של היתר עיסקה זה אם הכסף הולך לחזור, וכאן זה הולך ולא חוזר אז אין צורך, ואין בזה אפילו צד אחד בריבית.

האם יש חובת השתדלות

יש אנשים שאומרים, בין כך כמה אני כבר יכול לחסוך וכו', זאת שאלה מאוד אינדיבידואלית ואישית, לפעמים החיסכון גורם להרגשת חנק בבית, לפעמים זה לא מתאים לאישה, אני לא מוסמך לענות על זה באופן כללי, אבל רוב גדו"י סבורים שזה השתדלות וחובה להשתדל.

יש הבדלים עצומים בין ההוצאה הכספית של אברכים, ובפועל לא רואים את ההבדל הכה גדול ברמת החיים ובנוחות. אפשר לראות 2 אברכים שחיים פחות או יותר אותו דבר ולאחד עולה כמעט פי שנים מהראשון על חיי היום יום, כי באמת כאשר אדם מרויח כסף, זה לא בעיה לבזבז כסף, ולכן אדם שיש לו אפשרות צריך להשתדל לחסוך, הגבול בזה לא פשוט, אבל באופן כללי רוב גדו"י אומרים שזה דבר נצרך.

שאלו לגבי הגמ"ח המרכזי, למעשה זה לא עומד בכללי הכלכלה מבחינת השקעה, כי למרות ובעתיד תתקבל הלוואה גדולה ללא ריבית, יש כמה דברים שצריך לקחת בחשבון, בין היתר, השחיקה של ערך הכסף (אינפלציה), שהתרומה היא ל-20 שנה קדימה, אבל בפועל גם בזה קיימת תשואה מינימלית, בכל אופן, וודאי שיש בזה ענין גדול של צדקה וחסד, ובכל ענין ודאי שאפשר להפריש לזה מכספי מעשר.

לאחרונה קיימת אוירה של השקעה בשוק ההון, בפרט במדדים ידועים בארץ ובארה"ב כמו S&P500 שמרכז את 500 החברות הגדולות בארה"ב, ובהשקעה במדד הזה, כשהרווחיות של החברות עולה, הכסף שלך גם עולה, (יש בזה קרנות עוקבות סל) ואם אתה משקיע אתה שותף בכל החברות האלו, אמנם קיים סיכון רחוק שיקרה משהו לכלכלה האמריקאית בכללותה ובעיקר הדולר מול השקל, אבל ביסודה מדובר בהשקעה הגיונית, ואכן הסטטיסטיקה להשקעה לטווח רחוק היא חיובית.

לאחרונה, כמה אברכים יקרים וחשובים הקימו את ארגון 'בנקל' בשביל להנגיש לציבור האברכים את ההשקעה בשוק ההון, במסלולים הכשרים מצד ריבית שבת ופסח, וכמובן שכספים אלו לא עוברים דרך ידיים פרטיות אלא דרך חברות הביטוח, להם יש את הכללים והרגולציה המתאימה ששומרת על

ניהול תקין של הכספים, בהחלט מדובר בהשקעה מתאימה, אולם יש צורך לשים לב לגובה העמלה של דמי הניהול, כי זה יכול להשפיע משמעותית ביותר על התשואה הסופית בייחוד בחישוב ריבית דריבית גם על הסכום הזה,

כאשר אדם שואל על זה האם זה השקעה טובה, אפשר לומר שכן, אבל בהחלט יכולה להיות מזמן לזמן מפולת, אם כי ובסופו של דבר זה חוזר, מה שקורה שלפעמים קורה ירידה חדה, ואנשים בורחים כשזה כבר למטה, וכשזה עולה חזרה נכנסים שוב... ובסוף הם נופלים, לכן אם משקיעים, זה דוקא לטווח ארוך, וכמובן שאף אחד לא יכול לקחת אחריות, צריך להבין שזה גם מבוסס על דולר והשקל, למשל בשנה האחרונה, למרות שהמדד הנ"ל עלה באופן משמעותי, בגלל שהשקל התחזק מול הדולר, המשקיעים הישראלים לא ראו רווחים מספקים בשנה זו.

באופן כללי כתוב בגמ' שאדם צריך לעשות שלישי בקרקע שלישי בעיסקה שלישי בדמים צריך לא לשים את כל הביצים בסל אחד.

האם מותר להשקיע מכסף של מעשרות

כאן נכנסת השאלה באיזה גיל של הילד זה נחשב עני לפניך? מסרתי בעניין זה כמה שיעורים בתוך הסדרה של השיעורים בקול הלשון, שם הקלתי בזה מאוד מגיל מסוים, מג' סיבות דלהלן:

1. כשנולד ילד ובפרט בת בציבור הליטאי, הרי שיש כאן עני מצוי לפניך, אולי אצל חסידים זה אחרת, אבל זה מציאות שא"א להכחיש אותה. ולמרות שענין הנשואין הוא לזמן רחוק, הרי כאשר אדם צעיר נפטר מקימים קרנות לנישואי היתומים, גם לעוללים רכים, על אף ומדובר לצורך עתידי, כיון שרק עכשיו ניתן לדאוג לכסף.

2. מעיקר הדין אין חיוב לפרנס ילד למעלה מגיל 6, זה עיקר הכרעת הפוסקים כדברי הש"ך, והחולקים על הש"ך הם מיעוט מהפוסקים שסוברים כהט"ז, לכן ניתן לפרנסם מדמי מעשרות.

3. רוב האברכים לא נחשבים שיש להם כדי צרכם, וממילא הם בכלל לא חייבים לתת צדקה, חוץ משליש השקל בשנה. (ההוכחה לכך שלאותם אברכים אין כדי צרכם, שרוב האברכים שצריכים טיפול שיניים קצת יקר ידחו את הטיפול למרות הסבל) מכח זה מקילים מגיל מסוים כשמקדיש המעות, וכל אחד יבחר מה שהוא יעשה.

הסבר הדברים באריכות עם מקורם ההלכתי, נמצא בשיעורי קול הלשון.

מה כן לעשות

יש כמה אפשרויות של השקעה. אפשר להשקיע בשוק ההון, או אפשר לבנות או לקנות יחידות דיור למי שזה רלוונטי עבורו, גם באופן שהרישום של הנכס אינו מסודר לגמרי, אכן אם תשאל עו"ד הוא יגיד לך שזה מניח מעותיו על קרן הצבי, כיון שאין לזה רישום, אבל בביתר יש סטטיסטיקה שזה עובד, למרות שבחלק גדול מהדירות בעיר יש רישום חלקי וכדומה, הרי שמעולם לא ראינו גניבה של דירה וכדומה, במקרים שהיו, היה זה עם סיבות נוספות וטעמים שונים.

כמו כן לגבי טאבו משותף, יש בזה גם נושא גם מבחינה הלכתית וגם פרקטי, וצריך לבחון כל מקרה לגופו, אבל לא לפסול מראש את הכל בגלל שאין רישום מלא, בנדל"ן גם אם אין רישום מלא זו יכולה להיות השקעה טובה ויש לזה ערך, ופרטנו על זה בספר מפנקס בית הדין הכולל מאות עמודים הלכתיים ופרקטיים.

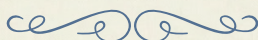
בנושא ההלכתי של שוק ההון, קיימת שאלה אם אדם שיש לו מניות בחברה בע"מ אם יש כאן בעיה של ריבית או שבת, חמץ בפסח, וכדו'. לכאורה אם יש לאדם מניות אפילו מניות מעטות, הוא נחשב לבעל הבית שותף כמו בעל המניות העיקרי, והעובדה שאין לו זכות הצבעה הוא בס"ה ענין טכני כיון שאין לו מספיק מניות. וכך אנחנו סבורים שאדם שמחזיק במניות בחברה באופן ישיר נחשב לשותף, וממילא יש כאן בעיה של ריבית שבת וחמץ, אמנם מרן הרב אלישיב כנראה סבר שאם אין זכות הצבעה אז אין את הבעיה הזאת. בפועל יש מסלולים גם בסיכון גבוה שאפשר לעשות כדין וכהלכה במסלולים עוקבי מדדים.

רכישת קרקעות בהפשרה

לגבי קרקעות שמשווקות להפשרה ולבנייה עתידית, הרי שלמעלה מ-90% זה רמאות מוחלטת ואין מה להיכנס לזה.

אני מבקש שוב, באתי במיוחד כדי לקיים השבת אבידה ואם נציל 2 אברכים והיה זה שכרינו, צריך להשתמש בשכל, לא לעשות שטויות, אם יש לכם שאלות תתקשרו, אני לא אומר הוראות, רק קצת מהניסיון שלי.

ה' יעזור שכולם יוכלו לחתן את הילדים שלהם בהשקט ובבטחה.



דיור לזוגות הצעירים ולמשפרי דיור

הרב רפאל הופמן
מזימי שכונת רמת שלמה ואחיסמך



זוגות צעירים שמחפשים היום דירה לגור בה, יש בהם כמה אוכלוסיות. יש זוגות שיש להם למעלה מ-2 מיליון שקלים לקניית דירה, והם רוצים להשקיע הכל על הדירה הראשונה שלהם למגורים ללא מינופים אז הם לא צריכים לשמוע אותי, הם יכולים לקנות דירה למגורים כאן או באזור בית שמש. אני לא פונה לציבור הזה.

אני רוצה לדבר לרוב הציבור שלנו, שהם משפחות ברוכות ילדים, ואם יש ביד משהו, זה לא יותר ממיליון שקלים, וגם זה כבר אחרי גמחי"ם ומשכנתאות. וגם לזוגות שכבר מחתנים ילדים ורוצים לעבור את תקופת

חיתון הילדים בנחת בלי לחץ כלכלי על ידי שיפור הדיור שלהם עצמם ובתוך כדי דיבור לקבל הון עצמי מספק לחתן את הילדים בהרווחה.

ראשית כל צריך להיות ריאלי, במרכז הארץ לא יהיו מחירים באזור המיליון או המיליון פלוס, הסיכוי שיהיה כזה דבר, שקול לכך שתזכו בפייס, לכן צריך לחשוב על הפריפריה וזה מה שיש, דירות 4 חדרים למגורים בדרום עולים היום סביב המיליון וחצי פלוס מינוס ובצפון כבר עולים היום מעל 1.7 מיליון. כעת אני עובד יחד עם שותפים על בניית הקריה החרדית ליד עכו, מדובר על 2000 יחיד"ד הממוצע שם לדירת 4 חדרים גדולה עם מרפסת ב-1.2 מיליון ₪. שזה בשורה אדירה לציבור שלנו ואני מאד מקווה שנוכל להביא עוד ועוד דירות במתכונת הזאת כמו שעישנו באחיסמך עם ה-1350 דירות.

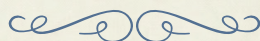
כשאני מדבר על דירות עם המחירים שציינתי יבוא אלי פלוני אחרי שאני יסיים לדבר ויגיד לי יש בצפון גם 1.4 מיליון ויש בדרום גם ב-1.350 מיליון וכן על זה הדרך, אבל חשוב שתבינו ולכן הקדמתי שדבר ראשון צריך להיות ריאלי, אני לא מדבר על דירות להשקעה ולא על דירות במקומות שהיום קוראים להם "מתחרדים". אני מדבר על דירות למגורים, מי שמוכן לגור בבניינים מעורבים יש גם דירות זולות יותר, אבל לקבל שכונה חרדית שכולם חרדים, ויש את כל המעטפת של מה שהציבור החרדי צריך ממוסדות ציבור מקוואות וכו' ועד לסופר מרקט עם הטיטולים במבצע.. דברים כאלה לצערי אינם בנמצא ואם נוכל לשכפל את הקריה החרדית הנבנית בימים אלו לעוד ועוד מקומות זה יהיה הפתרון לציבור שלנו בדיור.

הפריפריה היא לא מעבר לים, גם כשהוקמה רמת שלמה אנשים אמרו, וכי נעבור ממרכז העיר לרמת שלמה? ליקטנו 700 משפחות ברישום וזה היה בשיניים, אח"כ אנשים היו ועדיין מרוצים ללא מילים, וכך גם באחיסמך ובכל מקום שבנינו.

ישנם כאלו שמחפשים עסקאות 20-80 היום זה הגיע כבר ל 7-93, צריך לדעת שיש בהם עסקאות מסוכנות, וזה עלול להיות מפלות להרבה אנשים, לכן צריך להעדיף את הדירות למגורים שקונים לפי הסכום שיש, ולפי מה שאפשר להוסיף משכנתא שאפשר יהיה לעמוד בה גם במקרה שהאישה חלילה תפוטרו או לא תמצא עבודה.

בקריה החרדית שאנחנו בונים כעת ליד עכו זה הולך להיות העתק הדבק של אחיסמך ללא החסרונות, בקריה החרדית שבונים עכשיו, אין בה מרכיב של מחיר למשתכן בפרויקט שלנו, כי במחיר למשתכן אתה לא יודע מי השכן מולך, יש אנשים שקנו במקום חרדי ובדירה מולם יש כלב כי ההוא קנה במחיר למשתכן. לכן חשוב להיות ריאלי ולשקלל את כל הנתונים ולקנות כל אחד דירה למגורים בלי להיכנס לעסקאות השקעה וכדו'. אנחנו כרגע אווזים בגביית דמי הרצינות עבור ה- 1000 יח"ד הראשונות שיבנו תוך כשנתיים.

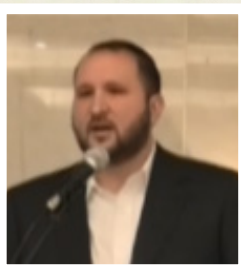
לשם המחשה, בנוה יעקב מזרח היו 700 דירות, כאן מדובר על 1700. ברמת שלמה היה 1970 דירות, באחיסמך 1350 דירות, זה כמות של ציבור שמתאים לציבור שלנו מבחינת מוסדות ושאר צרכים. ה' יעזור לכל אחד למצוא את המקום המתאים עבורו.



נדל"ן למגורים ולהשקעה, סקירה וסיכום

הרב אהרן גודמן

יעוץ נדל"ן - חברת ארקה



כאשר ניגשים להשקעות בנדל"ן יש הרבה סוגי השקעות, חלקן מצוינות, חלקן יכולות להתאים לאדם אחד ולהוות מפולת לאחר, וחלקן הן עוקץ לכל דבר ועניין.

אני רוצה לתת תקציר על כל סוגי ההשקעות ולפרט אותן:

- השקעה בדירה רגילה, כידוע יש 2 סוגי הכנסות, תשואה הונית - של עליית ערך ותשואה פירותית - משכר דירה.
- דירה מחולקת שמניבה תשואה בשכירות יותר גבוהה.
- רכישת דירה "על הנייר" (פריסייל), לאחרונה ההשקעה הזאת נהיתה מאוד פופולרית, מניחים 10%/20% בהתחלה ואת כל היתרה בסוף כשהדירה מוכנה.
- השקעה בנכסים מניבים כמו משרדים וחנויות.
- נדל"ן בחו"ל.
- השקעה בנדל"ן דרך שוק ההון.
- קרקעות חקלאיות.
- מחיר למשתכן.

בכל סוג של השקעה, לפני שמבררים את טיב ההשקעה, עלינו לדעת שלוש נקודות מאד חשובות על עצמנו בשביל לדעת לאיזו השקעה ניגש:

כמה כסף יש לנו להשקיע: בין אם מדובר בכסף מזומן בבנק, או ע"י שיעבוד נכס קיים (זאת אומרת: ניתן לייצר הון עצמי מדירה קיימת עד 50%, נניח יש לנו דירה בשווי 2 מיליון ₪ ומשכנתא של 400 אלף ₪, תהיה לנו אופציה להוציא עוד 600 אלף ₪ משכנתא, שיכולה להיחשב כהון עצמי עבור רכישת נכס נוסף). וכן מהי יכולת החיסכון החודשית שלנו לטובת ההשקעה.

לכמה זמן אנחנו משקיעים: האם מדובר בתוכנית לטווח של 5, 10 או 20 שנה.

מהן העלוויות מסביב לעסקה: מיסוי (מס רכישה ועוד), תיווך, עורך דין ויועץ משכנתאות; את הכל צריך לחשב, כדי לדעת כמה באמת אמורים להרוויח מהעסקה.

שימו לב לנקודה חשובה, לפעמים הרצון להרוויח כסף מהיר או כסף גדול, יכול להוות נקודת מפולת עבור הרבה משקיעים, כי לפעמים החלום להתעשרות מהירה, זו גם הדרך הקלה ליפול בעוקץ. ולכן חשוב לבחון היטב כל השקעה ע"י איש מקצוע שלא תלוי בדבר בשביל לקבל את חוות דעתו המקצועית על אותה השקעה, לפני שמבצעים אותה.

חשוב!!! לעולם לא לפעול בלחץ! עדיף לאבד עסקה אחת שנראית כדאית, מאשר לפעול בלחץ ולהיכנס לסיכונים שעלולים להשאיר אתכם חלילה, ללא כלום.

ננסה לפרט על כל סוגי ההשקעות שדיברנו למעלה, ולראות את המעלות והחסרונות בכל השקעה:

נכסים מניבים

נכסים מניבים כמו משרדים וחנויות, המעלה בהם היא, שהתשואה בהם גבוהה, ויכולה להגיע ל-7% ומעלה, לעומת כ-3% בדירות מגורים. אם נניח שקנינו משרד במיליון ₪ אנחנו נצפה ל 70 אלף ₪ הכנסה שנתית, בשונה מדירה שההכנסה השנתית ממנה היא כ 30-40 אלף ₪. אך החיסרון המרכזי הוא הצורך בפתיחת תיק עוסק ותשלום מיסים שעלולים לשחוק את הרווח העודף על פני התשואה מדירה רגילה שאין עליה מיסים. כמו כן, משרדים יכולים לעמוד ריקים תקופה ארוכה של חצי שנה עד שנה, ובזמן זה, מעבר לאובדן ההכנסה, יש לשלם הוצאות ארנונה ודמי ניהול שהם גבוהים פי כמה מאלו של נכס למגורים.

יש נקודה נוספת שיכולה לקרות במשרדים שאני אישית נתקלתי בה, שמציעים לאנשים עסקאות של משרדים קטנים בגודל 15/20 מ"ר שנמכרות בפי 2 מערכם. נתקלתי במשרד שהקבלן שמכר מ"ר ב 10 אלף ₪ לפני גמר, כולל גמר יוצא סדר גודל של 13 אלף ₪ למ"ר. הקבלן מכר משרדים של 150/200 מ"ר, הגיע אחד וחילק ל 10 משרדים קטנים, ומכר אותם לפי מחיר של 23/24 אלף ש"ח למ"ר, מה שמשקף מחיר של פי 2 מערכו האמיתי, וזה כבר נחשב כעוקץ - כהונאה, כי בעצם מגיע בן אדם ומשלם 350/400 אלף ₪ על משרד ששווה סה"כ 200 אלף ₪, אז מלבד כל הסיכונים שהקונה לקח על עצמו הוא גם קנה משרד בפי 2 משווי האמיתי.

קרקעות חקלאיות

בלמעלה מ-95% מהמקרים מדובר בעוקץ. אנחנו רואים הרבה פרסומים של "תקנה קרקע חקלאית ב150/200 אלף שקל" ומוכרים 100 מ' קרקע. צריך להבין שקרקע חקלאית לרוב נמכרת בדונמים, יזמים רוכשים דונמים במחיר של משהו כמו 300/400 אלף ₪ לדונם, ואחרי כן מחלקים את הדונם ל 10 אנשים במחיר של 2 מיליון ₪ שזה אומר 200 אלף ₪ לכל אחד, שבעצם זה מגלם שווי של פי 4 או 5 משווי השוק. המשקיע הלא מנוסה מתפתה על ידי הדמיות והבטחות שהקרקע תופשר לבנייה בתוך שנים ספורות ונתבי רווחים של מאות אחוזים, בעוד שבפועל הסיכוי לכך שואף לאפס.

ולכן צריך מאוד מאוד להיזהר לפני שנכנסים לעסקה כזאת שרובם עוקץ ממש, כמעט ואין בשוק עסקאות טובות בתחום הזה. בעסקה באמת טובה לא צריכים את האברך שיניח את ה200 אלף ₪ שלו אלא יש יזמים גדולים שידעו להכנס ולהשקיע הרבה מאוד כסף בקרקעות האלו.

נדל"ן בחו"ל

מאוד מאוד לא מומלץ להשקיע במוצר שאנחנו לא מכירים בעצמנו, משום שמאוד קל ליפול להונאה. לכן, באופן כללי, ההשקעה בתחום הזה פחות מומלצת למי שאין לו היכרות עמוקה עם השוק המקומי.

ניתן למנות כמה נקודות קריטיות שחייבים להכיר, ושברוב המקרים אין לנו את הכלים להתמודד איתן אם אנחנו לא חיים את המקום.

הדבר הראשון הוא חוקי המיסוי באותה מדינה - מיסוי ברכישה, מיסוי על השבחה, תחזוקה, ניהול וכל העלויות שמסביב לעסקה עצמה. בארץ קל יחסית לברר את הדברים האלה, אבל בחו"ל זה מורכב מאוד, במיוחד כאשר החוקים משתנים לעיתים קרובות.

נקודה שנייה היא אופי הבנייה. בהרבה מדינות מדובר בבנייה שונה לחלוטין מישראל, לעיתים בנייה מעץ, שמצריכה שיפוז מסיבי כל כמה שנים. אלו עלויות גבוהות שלרוב לא נלקחות בחשבון מראש ופוגעות משמעותית בתשואה.

נקודה שלישית היא הביקוש לשכירות. משווקים ומתווכים יכולים להציג נתונים כמו 95% תפוסה, אך בפועל מתגלים מקרים שבהם דירות עומדות ריקות שנה, שנתיים ואף יותר.

גם כאשר יש שוכרים - עולה השאלה עם אילו שוכרים מתעסקים, ומה רמת היציבות והאמינות שלהם. יש כל כך הרבה פרמטרים שצריך לבדוק ולנהל, ולכן נדיר מאוד שמי שלא מכיר את השוק המקומי לעומק, יצליח לבצע השקעה טובה באמת בנדל"ן בחו"ל.

השקעה בדירה רגילה

קיימת תשואה משכירות בסדר גודל של 3% בשנה, ותשואה מעליית ערך שאנחנו מצפים שמחירי הדירות יעלו וזה יתן גם ערך לכסף שאנחנו משקיעים.

כיום התשואה משכירות נחשבת "שלילית", זאת אומרת לו יצויר שמחירי הדירות לא יעלו, עדיף לנו לשים את הכסף בבנק בפיקדון ולשכור דירה, כי השכירות עולה היום יותר זול מהריבית שהבנק לוקח במשכנתא. אתן דוגמא, אם אני שוכר דירה בשווי 2 מיליון ₪, השכירות שלה כ-5000 ₪ בחודש שהם 60 אלף ₪ בשנה, זה משקף 3% מהמחיר של הדירה. לעומת זאת אם אקח את ה-2 מיליון ₪ ואניח בפיקדון בבנק אקבל עליו 5% בשנה או אפילו 4.5% ואגיע לסכום שבין 7500-8000 ₪ תשואה בחודש. אם אין לי את הכסף ואני צריך ללוות אותו מהבנק אני אשלם לבנק ריבית של בין 90-100 אלף ₪ בשנה שהם 7500 ₪ בחודש, וזו רק הריבית בלי הקרן. ולכן היום איך שלא יהיה, שכירות יותר משתלמת וזולה מאשר לשלם את הריביות לבנק.

אז למה עדין אנשים משקיעים בדירות? כי יש ציפייה שעליית ערך הנכס תפצה על אוכדן התשואה השוטפת מהשכירות, ואפילו ישאיר אותנו עם רווח.

דירה מחולקת

מציעה תשואה גבוהה יותר של 5-6%, לדוגמא לקנות במיליון ₪ דירה שניתן לחלק ל-2 יחידות דיור, ולקבל הכנסה מכל יחידה 2500 ₪ וביחד 5000 ש"ח. ואז מקבלים תשואה שנתית של בין 5/6% בשנה. מה שמאפשר לכסות את עלויות הריבית לבנק.

החיסרון הגדול הוא עלות החלוקה, וסיכון משפטי משמעותי מול העירייה שיכולה לדרוש את פירוק

החלוקה ולהטיל קנסות. בנוסף, בנכסים אלו יש בלאי גבוה יותר ותחלופת שוכרים תכופה, ולעיתים קרובות יש צורך בשירותי חברת ניהול שגובה עמלה כל חודש. לאחר חישוב כל ההוצאות והבלאי (שמוערך בכ-20% מהשכירות ברוטו), התשואה נטו יורדת לכ-4.5-4%, מה שמעלה את השאלה אם התוספת הקטנה ברווח מצדיקה את הסיכון שבחלוקה. ולכן עלינו לבדוק היטב כל מקרה לגופו האם שווה לקחת את הסיכון הזה.

עסקאות פריסייל

(רכישה על הנייר) מבוססות על תשלום ראשוני נמוך של כ-10% והיתרה בסיום.

צריך לדעת שבעסקאות כאלו יש אנשים שהרוויחו המון כסף, ויש גם הרבה שאיבדו את כל הכסף שהם השקיעו. זאת השקעה שיכולה להתאים למישהו אחד, ולמישהו אחר יכול להוות מפולת. נדבר על המעלות והחסרונות כדי להבין למי זה יכול להתאים.

המעלה בעסקת פריסייל היא המינוף גבוה, אנחנו מניחים 10% בהתחלה וככל ומחיר הדירה הדיירה עולה ב-10%, המשקיע למעשה הכפיל את הונו העצמי. עוד מעלה, כיון שאנחנו לא משלמים את כל הכסף לקבלן, אנחנו חוסכים בכך את הריביות שהיינו צריכים לשלם לבנק. אומנם לא מקבלים שכירות מהדיירה [שאיננה מוכנה] אבל כמו שאמרנו מקודם, הריבית יקרה יותר מהשכירות.

עם זאת, הסיכון הגדול הוא כניסה לעסקה ללא יכולת השלמה אמיתית, אנשים יש להם רק 200/300 אלף ₪ הון עצמי, הם קונים דירה בשווי 2/3 מיליון ₪ כאשר אין להם באמת יכולת להשלים את העסקה. מתוך הסתמכות על מכירת הדירה לפני האכלוס ("פליפ")-להרוויח עליו את ה300/400 אלף ₪. צריך לדעת שכשאנחנו קונים דירה כזאת ההתחייבות היא שלנו להשלים את העסקה, גם אם יש אופציה של הסבת ערבויות (מכירה לפני האכלוס), אם המשקיע לא מוצא קונה בזמן, הוא עלול להיחשב כמפר חוזה ולשלם פיצוי של 10% לקבלן, מה שיכול למחוק את כל הקרן שלו. לכן אפיק זה מתאים בעיקר למי שיש לו יכולת מוכחת להשלים את העסקה במקרה הצורך.

ניתן דוגמא שקרתה לנו במשרד, לקוח הגיע אלינו שהציעו לו דירה 3.55 מיליון ₪ בפרויקט בירושלים, ללקוח הזה היו סה"כ 400 אלף ש"ח הון עצמי, לא היתה לו באמת יכולת להשלים את העסקה, ורצה להיכנס לזה בשביל לעשות "פליפ". דבר ראשון הראנו לו שהדירה הזאת נמכרה אצלנו לפני פחות משנה ב 2,980,000 - פער של מעל חצי מיליון ₪, כך שכבר היום הוא נכנס במספרים גבוהים. דבר שני, אם אין לו יכולת להשלים את העסקה, הוא מסתכן על עצם הקרן, כי יכול להיות שלא יצליח למכור ואז הוא מאבד את כל הכסף שהוא הניח. ולכן בנק ישראל שם לב לפני כשנה כבר שהרבה אנשים נכנסים לעסקאות כאלו ולוקחים סיכון גבוה והוא התחיל להטיל מגבלות על העסקאות של 20/80, אך כל זאת עדין יש אפשרות היום לעסקאות כאלו, אומנם עם יותר הגבלות. צריך מאוד להיזהר לא להיכנס לעסקאות כאלו אם אין לנו באמת יכולת להשלים את העסקה.

לסיכום, זאת הצעה טובה למי שיש לו יכולת אמיתית לעמוד בהשלמת העסקה, והסיבה שהוא מעדיף על הנייר ולא בנוי, היא בגלל שיש לו הבדלי מיסוי, או נניח שיש לו תוכנית למכור את הדירה שלו בשנים הקרובות ואז יהיה לו את הכסף, או שיש לו כספים שאמורים להשתחרר לו בשנים הקרובות,

אז זה המקום לשקול לקנות דירה על הנייר, וגם אם החליט ללכת על עסקה כזאת צריך מאוד לשים לב כמה דירה כזאת בנויה שווה באותו אזור, ולשים לב שלא משלימים יותר יקר בגלל שזה על הנייר.

בתקופה האחרונה רואים ירידות מחירים של מעל 10% בחלק מהערים, אך חשוב לזכור שבכל השקעה צריך להסתכל לטווח ארוך של כעשור ולא לשנה-שנתיים. העלייה החריגה של כ-40% במחירים ב-3 השנים שלאחר הקורונה הייתה כפולה מהממוצע הרב-שנתי (שעומד על 6%-5 בשנה), ולכן המצב הנוכחי הוא "תיקון" לעליות הגבוהות שהיו; וזה בדיוק כמו בשוק ההון אם ניקח כדוגמא ב 3 שנים האחרונות שוק ה-S&P500 עלה בקרוב ל-70% במצטבר שהוא פי 2 מהממוצע שלו הרב שנתי, מה שאומר סיכון גבוה לתיקון קל שאנחנו נראה בשנה/שנתיים הקרובות. ולכן בכל השקעה שנכנס, אנחנו צריכים לשים לב איפה זה עומד היום מבחינת הממוצעים שהוא ביצע בשנה שנתיים אחורה, להבין את ההלך רוח בשנים הקרובות, ולכן תמיד תמיד יש לבנות את ההשקעה לטווח ארוך, ואם אנחנו נכנסים להשקעת נדלן ל 10 שנים קדימה אנחנו ננסה להבין מה הממוצע של ביצועי נדלן לאורך 10 שנים.

עם זאת, אנחנו כן רואים תופעה היום במרכזי רשות מקרקעי ישראל שיש ביקוש שיא עם כ-20 מציעים לכל מגרש במחירים גבוהים, וזאת בניגוד למצב שהיה לפני שנה-שנתיים שבו היו רק מציעים בודדים לכל מרכז. ריבוי ההצעות והתחרות הגבוהה מצביעים על כך שהיזמים עצמם מאמינים שמחירי הדירות נמצאים במגמת עלייה.

זוגות צעירים בעלי הון עצמי של 300-700 אלף ₪, איך הם יכולים להגיע לדירה?

קשה מאוד לרכוש דירה למגורים במרכז בשל החזרי משכנתא גבוהים מאוד.

לכן מומלץ לבחון רכישה בפריפריה שנתיסדו שם קהילות חזקות וטובות, וניתן למצוא שם דירות החל מ-650,000 ש"ח. לרכוש דירה ולעבור אליה למגורים.

ככל וזה לא מתאפשר, מסיבות מסוימות שהזוג רוצה להישאר במרכז, בגלל עבודה או כל סיבה אחרת. המודל המומלץ במקרה כזה הוא להפוך למשקיעים בפריפריה בהתאם ליכולת ההחזר, תוך המשך מגורים בשכירות במקום שמתאים לצורכיהם, במקום להיכנס לעסקאות במרכז שאין להם יכולת לעמוד בהן. לדוגמא אם יש לנו חצי מיליון ₪ ויש לנו יכולת לעמוד במשכנתא של מיליון ₪, כמובן צריך לחשב את השכירות שנקבל מאותה דירה שנרכוש, ואז נקנה דירה ב-1.5 מיליון ש"ח. אבל אם היכולת היא לעמוד בהחזר של חצי מיליון ₪ אז נקנה דירה במיליון ₪. בסוף אף פעם לא כדאי להיכנס לעסקאות שנראות מצד אחד כחלום לרווח גדול, אך מצד שני אין לנו איך לעמוד בעסקה, כי אז אנחנו מסתכנים על הקרן.

לגבי איזה נכס לקנות, אין לזה תשובה חד משמעית לכולם, וכל מקרה צריך בחינה לגופו. מומלץ להתיעץ עם איש מקצוע כדי לדעת איך נכון לפעול.

מסלול מחיר למשתכן

הוא מעין "פיס" שייכול להניב רווחים של מאות אלפי שקלים לזוכים, אך סיכויי הזכייה נמוכים מאוד

ועומדים על כ-3%-2 להגרלה בודדת. מצד שני ההמתנה הממושכת מדי ללא זכייה (4-6 שנים) עלולה להוביל להפסד כלכלי מול עלויות מחירי השוק החופשי, ולכן מומלץ לגדר את זמן ההמתנה למספר הגרלות מוגדר מראש; אם לא זוכים בתוך תקופה זו, כדאי להתקדם לקניית דירה בשוק החופשי כדי לא להישאר ללא נכס לאורך שנים.

השקעה בדירה המיועדת לפינוי בינוי

היא כלי מצוין להשקעה, אך בשל הביקוש הגבוה כיום, לעיתים המחירים בנכסים כאלו עלו מאוד ומגלמים חלק ניכר מהרווח העתידי. בפרויקט פינוי-בינוי ישנם מספר גורמים מרכזיים שמשפיעים על קידום והצלחת הפרויקט: החתמת הדיירים ואחוז ההסכמה ביניהם, כמות המתנגדים, ומידת התמיכה של העירייה בקידום ההתחדשות באזור. בנוסף נבחנת זהות היום, הניסיון, היכולת והחוסן הפיננסי שלו, לצד הרווחיות הצפויה בפרויקט, שהיא תנאי הכרחי ליציאה לדרך. שלב קריטי הוא אישור התב"ע, המאפשר את המימוש בפועל של הפרויקט. השלב הסופי הוא הריסת הבניין והקמת הבניין החדש. לאורך כל השלבים המחיר מתעדכן בהתאמה.

זאת אומרת אם דירה ישנה שווה מיליון וחצי ₪ ודירה חדשה אנחנו מצפים שתהיה שווה 2.5 מיליון ₪. אז אם יש דירה שכבר בשלבי הריסה ברור שלא נצפה לקבל אותה במיליון וחצי ₪ אלא נצפה לקבל כמעט מחיר מלא, לעומת זאת אם נכנסים בשלב יותר מוקדם אנחנו נצפה להרוויח יותר. קיים גם סיכון שהפרויקט יתעכב שנים רבות מעבר למתוכנן, או שהיום ייסוג מהתוכנית מחוסר כדאיות כלכלית, ולכן יש לבחון היטב את כדאיות העסקה ואת שלב ההתקדמות שלה ביחס למחיר הנדרש.

לסיכום עסקה כזו כוללת הרבה סיכונים, אך גם יכולה להוות כלי להשקעה טובה. צריך לשים לב שלא משלמים בשלב הנוכחי בו הדירה עומדת, את הערך היותר גבוה מהשווי האמיתי נכון לאותו רגע.

לסיום, ניתן להרחיב עוד רבות על כל אחד מהאפיקים הללו והו רק קיצורן של הדברים. היסוד החשוב ביותר בהשקעות הוא להיזהר מהונאות נדל"ן שנראות מבטיחות, ולא להיכנס לעסקאות או להתחייבויות שאין לנו יכולת לעמוד בהן, שכן זו הדרך להפסיד בנדל"ן; ככל שההחלטה תהיה מושכלת ותתבסס על יכולת החזר אמיתית וראייה לטווח ארוך, כך הרווח יהיה מובטח יותר.

מאחל לכל אחד ואחד ממכם שכל מה שיעשה יהיה לו בסייעתא דשמיא בעז"ה.

לפרטים נוספים ולקביעת פגישת ייעוץ נשמח לעמוד לרשותכם.

משרד AREKA נדל"ן | טלפון 02-5001900 | דוא"ל areka2354@gmail.com



שוק ההון מהו ואיך הוא נוגע אלינו

אהרון זלץ

מומחה לשוק ההון - Rהון הכוונה להשקעות

שוק ההון מהו ואיך הוא נוגע אלינו

שוק ההון עבור רבים, נתפס כתחום מורכב, מסוכן ואפילו מאיים. בפועל, כאשר מבינים את העקרונות הבסיסיים ופועלים נכון - התמונה נראית אחרת לחלוטין.

נקדים כמה מושגים בסיסיים.

אחד המושגים החשובים ביותר בעולם ההשקעות הוא ריבית דריבית. זהו עיקרון טבעי שהקב"ה טבע בבריאה - תהליכים גדלים באופן מצטבר.

ניקח דוגמה פשוטה: אדם משקיע סכום שמניב תשואה של 10% בשנה, למשך שבע שנים. רבים יחשבו ש-1,000 ₪ יהפכו ל-1,700 ₪ - אך זו טעות. בפועל, הסכום יתקרב ל-2,000 ₪. הסיבה לכך היא שהרווח עצמו ממשיך לצבור רווחים. הכסף עובד, והרווחים עובדים יחד איתו.

אם נמשיך את הדוגמה: לאחר 7 שנים - הכסף כמעט מוכפל. לאחר 14 שנים - הכפלה נוספת (כ-4,000 ₪). לאחר 21 שנים - הכפלה שלישית (כ-7,400 ₪). זהו כוח עצום, והוא נכון לשוק ההון, לנדל"ן ולכל אפיק השקעה ארוך טווח.

הריבית דריבית היא כסף שעובד במקום האדם, אדם שיעבוד כל חייו ויתבסס רק על ההכנסה השוטפת - יתקשה מאוד. לעומת זאת, מי שמצליח להניח חלק מהכסף בצד ולתת לו לעבוד - הכסף עובד בשבילו. זה אינו קורה ביום אחד, אך לאורך שנים זה יכול להקל מאוד בפרט בנושא של נישואי ילדים

מניות

מניה היא בעלות חלקית בחברה. כאשר אנו קונים מניה, אנו למעשה שותפים בעסק. לדוגמה: אם יש עסק מצליח, אך אין לנו את הסכום הדרוש כדי לקנות אותו בשלמותו, באמצעות מניות אנו יכולים לקנות חלק קטן ממנו ולהיות שותפים בצמיחה שלו.

המחשה מעשית: נניח שיונתן הוא בעלים של חברת "זמיר - רכבים", החברה מצליחה, אך כדי להתרחב היא זקוקה להון נוסף, נניח 10 מיליון דולר. יונתן מחליט להנפיק מניות: החברה מחולקת למיליוני חלקים, כל מי שרוכש מניה הוא בעלים חלקי, ליונתן נותרת שליטה, אך הציבור שותף ברווחים ובסיכון. זוהי מניה.

התנודתיות בשוק המניות: שוק המניות מושפע מגורמים רבים: דיווחים כלכליים, אירועים פוליטיים, הצהרות תקשורתיות, שינוי של 1-2% ביום הוא דבר שגרתי.

לעיתים יש תנודות חדות יותר - כאשר יש דיווח תקשורתי או דיווח של החברה הדבר עשוי להשפיע באופן קיצוני על שווי המנייה לטוב ולרע.

משברים עולמיים כמו הקורונה או ההחלטת המכסים של טראמפ, וכדומה, משפיעים על כל שוק ההון מהר ובעוצמה.

הפתרון הכמעט מושלם: פיזור והשקעה במדדים. כדי להתמודד עם התנודתיות, פותחו קרנות סל המשקיעות בסל מניות רחב במיוחד. המוכר שבהם הוא מדד S&P 500, הכולל את 500 החברות הגדולות בארצות הברית.

ומדוע למה לא לבחור מניות לבד? מחקרים רבים הראו כי רוב מנהלי ההשקעות אינם מצליחים לאורך זמן להכות את המדד. הסיבות לכך כוללות: קבלת החלטות רגשית, טעויות אנוש, דמי ניהול גבוהים. מכאן נולדה הגישה של השקעה פאסיבית: לא לנסות לנצח את השוק, אלא להיות השוק.

ההשקעה במדד צריכה לכלול שני כללים מרכזיים: **פיזור רחב** - השקעה במאות חברות, טווח ארוך - לא להיבהל מתנודות קצרות. **בטוח ארוך**, הסיכוי שכל הכלכלה תקרוס - נמוך מאוד.

צריך בכל השקעה בשוק ההון לקחת בחשבון שיש מס על רווחי הון עד 25%, ישנם אופציות להשקעה ללא תשלום מס כפי שנביא בהוראות למעשה.

פעולות לביצוע למעשה

חיסכון לכל ילד

הציבור שלנו פוגש את שוק ההון בכמה מקומות. ראשית, כל משפחה שיש לה ילדים מגיל 0-18 המדינה מפרישה לכל ילד 57 ₪ כל חודש במה שנקרא **חיסכון לכל ילד**, כסף זה מושקע בשוק ההון. כיון שהכסף מושקע לטווח ארוך עד גיל 18, מומלץ להעביר את החיסכון למסלול סיכון מוגבר [שכולל בדרך כלל מדד עוקב S&P 500],

תחילה יש להזדהות בביטוח לאומי עם כרטיס אשראי של האמא. באתר הביטוח לאומי נקבל את המידע באיזו חברה נמצאים הכספים נכון להיום. לאחר מכן נוכל לפנות לחברה אליה אנחנו רוצים להעביר את הילדים. בטופס העברה נתבקש לכתוב באיזו קופת חיסכון חסכנו עד היום. מסלולי ההלכה של מיטב או אינפניטי הינן סיכון מוגבר. כלומר, מושקעים במדדי מניות.

ניתן להיעזר במקרה הצורך בהשארת הודעה במוקד הקופה 1800-55-2020 ובל"נ יחזרו אליכם

פנסיה

חשוב מאוד לבדוק את מסלולי הפנסיה, צריך לדעת שבתקופה של עשרות שנים יכולים להיות שינויים של מיליונים בצבירת הסכום לפנסיה. גם בפנסיה קיימת אפשרות לחסוך במסלול מחקה את מדד המניות S&P 500 ומדדי מניות נוספים בכשרויות מהודרות.

דבר נוסף שחשוב מאוד לבדוק בפנסיה הוא דמי הניהול, דמי הניהול הממוצעים בארץ הינם אחוז עד 2% על ההפקדה [הכסף החדש שנכנס בשנה האחרונה], ובין 0.1% ל 0.2% מהצבירה [הכסף הישן שהצטבר משנים קודמות]. בהצטברות של שנים הפרשים בדמי הניהול יכולים להגיע לסכומים גבוהים מאוד, חשוב לבקש מסוכן הפנסיה שלכם את המחיר המקובל בשוק.

ניתן לפנות לסוכנות הביטוח בכתובת yael@rhon.co.il

סוכנות זו פועלת לטובת הלקוחות בעניינים הנ"ל וניתן להיעזר בהם

השקעה לטווח ארוך

כפי שנאמר, בהשקעה לטווח ארוך, הרצוי הוא להשקיע במדדים עוקבים, כמו מדד עוקב S&P 500 או מדד עולמי [מדד העוקב אחר אלפי חברות ציבוריות ברחבי העולם], לצורך כך ניתן להשקיע במדדים או במניות באמצעות קופת גמל להשקעה.

השקעה לטווח קצר

ניתן לקנות קרן כספית דרך הבנק. השקעה בקרן כספית מוגדרת כהשקעה בסיכון מועט.

קרן כספית כשרה של מגדל: 5138094

לתשומת ליבכם: התוכן נכתב כדי לעזור את המודעות. אין בדברים משום המלצה לפעולה.



ההיערכות הנכונה לנישואי ילדים

הרב חיים אלעזר אלתר

מנהל הגמ"ח המרכזי



ההיערכות הנכונה לנישואי ילדים

נושא ההיערכות הכלכלית לנישואי ילדים הוא רחב ומורכב, וניתן להקדיש לו שעות רבות של דיון. עם זאת, הציבור מבקש תשובות ברורות ומעשיות: כיצד מתכננים לחתונות הילדים, מהו הסכום הנדרש, ומהם מקורות המימון האפשריים. היקף הסכומים כמובן משתנה בין קהילות וסגנונות חיים שונים, אבל כשבאים לדון בענין זה השאלה הראשונה.

השאלה השניה היא מהיכן מביאים את זה. מקורות המימון שהיו מקובלים תמיד אלו חסכוניות, הלוואות מחברים או מהקהילה, גמחי"ם מקומיים. אבל למי שאלו לא הספיקו, נצרך להגיע גם למשכון דירות עבור נישואי הילדים, וגם נטילת הלוואות בנקאיות, לפעמים בריביות של כעשר אחוז ומעלה בלית ברירה.

כאן נכנס הענין של הגמ"ח המרכזי

הגמ"ח המרכזי פועל זה למעלה מ־23 שנים, ומבוסס על תרומות קטנות של רבים, המנוהלות לטווח ארוך בתכנון כלכלי מוקפד. סך התרומות שאדם נותן לעומת ההלוואה שהוא מקבל עומד על כ־1.4%.

מנגנון הפעולה פשוט: כספים מוזרמים למערכת ומועברים לפי הצורך בין הלווים, תוך תזמון מדויק ושמירה על יציבות. כאשר אדם אינו זקוק לכסף במועד מסוים, הכסף מנותב למי שכן זקוק לו. תהליך זה דורש ניהול אקטיבי ותכנון ארוך טווח.

בתקופת הקורונה, לדוגמה, נרשם עודף כספים עקב ירידה בביקוש להלוואות, והפתרון היה הקדמת הלוואות ללווים שכן צריכים כיום לרכישת דירה מוקדמת שינצלו כעת את זכאותם, אף פעם לא נשאר כסף על השולחן כדי לשמור על המשך פעילות המערכת.

כאן המקום לציין שהגמ"ח המרכזי אינו משקיע שום השקעה בשום מקום. כל כספי הגמ"ח מיועדים להלוואות כפי שתיארת.

הגעה לחתונת ילד עם הון עצמי משמעותי היא כמובן יתרון גדול, אך יש להכיר בכך שרוב הציבור אינו מצליח לצבור סכומים כאלה מבעוד מועד.

רבים שואלים על השקעה בשוק הנדל"ן או בשוק ההון.

השקעה בנדל"ן דורשת זהירות רבה בשל המידע הרב שיש לאסוף ביחס לדירה הספציפית הנרכשת והאיזור, וכן כדי לא ליפול חלילה למחיר לא רצוי ברכישה. גם שוק ההון, על אף שמציג תשואות

חיוביות בטווח הארוך, אינו מתאים לכל אדם, שכן רבים מתקשים לעמוד בתנודתיות ובירידות זמניות. זו הבעיה המשמעותית שעמלים עליה בימים אלו בכדי להביא פתרונות ישימים.

חשבון מסחר עצמאי עלול להיות מסוכן במיוחד עבור מי שאינו בעל משמעת פיננסית גבוהה, נדמיין מקרה שאדם יש לו מיליון שקל בשוק ההון, וכרגע יש לו צורך דחוף להגדיל את החדר, או שהוא עושה בר מצוה, עבור מרבית האנשים זהו ניסיון קשה לא לגעת בכסף, צריך לדעת שמבחינה סטטיסטית 90% מהאנשים בעולם הסוחרים עצמאית יוצאים מופסדים משוק ההון, ולכן ההשקעה באמצעות קופות גמל מהווה פתרון מאוזן ובטוח יותר.

סיכומו של דבר, כשאדם מסתכל על המספרים, מה הוא צריך כדי לחתן ילדים, לרוב האנשים אין את השלושת אלפים שקל להניח כל חודש, ואז אם אדם יקח את החמש מאות שקל שהוא יכול להניח, ויניח את כולו בשוק הנדל"ן או בשוק ההון, הוא לא יקבל את מה שהוא צריך כדי לחתן, ואז יצטרך לקחת הלוואות לא מבוקרות בריבית גבוהה, מה שיביא חלילה למצב שכל הרווח שהרוויח ירד לטמיון, לכן צריך לתכנן את נישואי הילדים בצורה ריאלית, שיהיה לנו את הסכום שאנחנו צריכים בזמן שאנחנו צריכים בסיעתא דשמיא.



דבר הגמח"ים

אין ספק שאדם צריך לעשות השתדלות, ברור שזו חובה לא לזלזל בצרכים שבע"ה יצטרכו, אך גם אין ספק שצריך ס"ד גדולה לצלוח את הדרך, אין לנו ידיעה כמה באמת נצטרך, ומה העתיד צופן בחובו.

לכן במקביל להשתדלות טבעית בדרכים הנכונות, כל אחד כפי שמורים לו רבותיו, יש לשים לב שאין לבטוח בהשתדלות, וכמאמר המס"י סוף פרק כא, וכבר אמרו חז"ל "מזונותיו של אדם קצובין" וכל מה שעושים זה השתדלות בלבד, ואין ספק שהשתדלות שמגיעה על חשבון רוחניות עלולה לקלקל...

בספר אהבת חסד הרחיב החפץ חיים על החובה הגמורה של כל אדם להיות שותף ככל יכולתו במצוות צדקה ומצוות הלוואה, וגדולה הלוואה מן הצדקה, והדברים לא נאמרו רק למי שמסודר לנצח, ורק מחפש מה לעשות עם הכסף, אלא אף לעני שאין לו חייב באהבת חסד לדאוג להיות שותף, וכל אחד ככל יכולתו, ויעויין בספר הנפלא, על חובת האדם בעניין זה.

לכן אנו פונים וממליצים, שכל אחד ואחד ישיר אם מעט אם הרבה להפקדות בגמ"ח, וכך נזכה לס"ד שחז"ל הבטיחו פירותיהן בעוה"ז והקרן קיימת לעוה"ב, וודאי שהקב"ה נאמן להחזיר שכר לא פחות מכל קרן השקעה אחרת, אז בואו ונשקיע יחד אצל הקב"ה. וכמובן גם כפן הפיננסי גמ"ח גדול חוסך ריביות גבוהות, ואנו עושים את ההשתדלות לנתב את ההלוואות למקומות הנכונים, בצורה הבטוחה ביותר.



להשקיע בגמ"ח – להיות שותף עם הקב"ה

הרב מנחם ולדר שליט"א



בבואנו לדון בחובת השתדלותו של האדם במימון נישואי ילדיו, עלינו לשים על לבנו יסוד ברור ופשוט.

הרי כל אדם שזכה להשיא את ילדיו יודע באופן ברור ופשוט שאין הוא יודע כיצד הוא הצליח לאגור, לאסוף ולחסוך את כל אותם מליוני השקלים שנתן בחתונות ילדיו. אין זה כי אם יד ה' שניהלה באופן נסתר או גלוי את כל המימון הכספי האדיר שהיה כרוך בנישואי ילדיו.

רק אדם חסר דעת יטען בביטחון עצמי ש"כוחי ועוצם ידי עשו לי את החיל הזה".

לאחר התבונה הזו עלינו לשאול את עצמינו- אמנם צריך כל אחד לעשות השתדלות לחסכון כספי במהלך השנים. אבל בהחלטה על השקעה כזו או אחרת, הרי זה ידוע שגודל הרווח כגודל הסיכון ומי אומר לנו בכלל שאותה העסקה תביא לרווחים? אולי בתהפוכות הזמנים יגרמו לנו הפסדים?

על זה כבר לימדונו חכמינו בגמ' [ב"מ מב.] "לעולם ישליש אדם מעותיו, שליש בקרקע, ושליש בפרקמטיא ושליש תחת ידו"

על כן, הדבר החשוב ביותר שבבואנו עלינו להפנים, זו המודעות העצמית והציבורית לחסון, וזה ודאי דבר שיסייע מאד לעזרה לנישואי ילדים.

והדבר השני הוא שבבואנו האדם צריך להתייעץ עם אדם חכם הכיצד להשקיע חלק מחסכונויות בהשקעה כזו או אחרת - בגדר השתדלות בלבד.

אולם מכיוון שכבר ברור לנו שמי שמממן את נישואי ילדיו זה הקב"ה בכבודו ובעצמו, הרי שכדאי שאת השתדלותו העיקרית נפעל ביצירת שותפות של אמת עם השותף שנאמר עליו "לי הכסף ולי הזהב וכו'... רק שותפות שכזו שכבר התחילה ביצירת הולד ובבחינת 40 יום קודם יצירת הולד בת קול יוצאת ואומרת בת פלוני לפלוני, בית פלוני לפלוני, שדה פלוני לפלוני [סוטה ב.] רק היא הכח הסגולי המסייע לאדם לממן את נישואי ילדיו.

במשך שנים סייעו הגמחי"ם לאלפי משפחות לחתן את ילדיהם, כח זה הוא כח סגולי של כח הציבור, וגמילות חסדים, שמכח זה בהרגשה שלי, זו הזכות לס"ד לחתן אותם.

אני רוצה לשתף אתכם בסיפורי האישי. אינני אדם אמיד, וכאשר עלתה על מחשבתי כיצד אוכל לממן את נישואי ילדי, לא מצאתי דרך הגיונית אשר תסייע בידי להגיע אל היעד. עד הילד השביעי שלנו הייתי אברך כולל ואחר כך יצאתי להוראה. [וזה לשלעצמו דבר מופלא שבתור אברך לא הגעתי

לגירעון בבנק, רק לאחר שיצאתי להוראה, פתאום נכנסים לאדם רעיונות בראש על מה לבזבז את כספו ואז הוא מגיע לגירעון]

הקב"ה נתן לנו ילדים, והוא נותן לנו גם את הכסף לחתן אותם, בהתחלה רעדתי מפחד, ולא ידעתי איך עושים את זה, גם כיום אני עדיין לא יודע איך עושים את זה, אך אני כבר לא רועד מפחד, כי אני רואה ויודע שזה רק הקב"ה עשה, עושה ויעשה.

נכון להיום זכינו לחתן כבר 10 מילדינו ואני יודע באופן ברור לחלוטין שהשותפות שעשיתי עם הקב"ה נשאה פירות ופירי פירות.

ראינו את יד ה' על כל צעד ושעל ולפי דעתי ברורה לי גם הסיבה והזכות. - עצם הדבר שזיכה אותנו ה' לסייע לאלפי משפחות לחתן את ילדיהם דרך הגמ"ח זהו כח סגולי לתת לי את האפשרויות והכוחות לראות את יד ה' במימון נישואי ילדי ובבחינת מידה כנגד מידה [או כפי שתמיד התבטא מרן הגאון רבי חיים קנייבסקי זצוק"ל שכל המסייע לציבור בדבר הנצרך לו, יראה ישועות באותו הדבר].

השתדלות השקעתית כזו או אחרת היא אפשרית - אבל לא לשכוח שמה שיתן לך את הצלחתך בכל השקעה זו השותפות עם הקב"ה בחסד עם בריותיו. משום שאין שום השקעה סבירה שעל ידה אפשר לחתן ילדים, בשביל זה צריך ניסי ניסים, וניסים כאלו מגיעים רק מכח חסדים עם הבריות שנותנים לנו סייעתא דשמיא אמיתית...

הכח הסגולי לתת את הכסף לגמחי"ם, הוא הכח הסגולי של נתינה לרבים, וזה הכח לס"ד והצלחה. ומעניין לעניין באותו עניין לפני הרבה שנים הקימו את מפעל "ערבים" ו"כל ישראל ערבים", ששמו לעצמם למטרה לסייע לכל משפחה לנישואי ילדיה במקרה שנפטר ראש המשפחה ל"ע.

עד אז היו אנשים שחשבו על כל מיני ביטוחי "ריסק" בכדי לבטח את הילדים במקרה של אסון, אבל לאחר הקמת המפעלים האלו - אין כל ספק שמי שנכנס למסגרת של המפעלים הללו יש לו את הכח הסגולי לזכות להשיא את ילדיו מתוך בריאות איתנה ובשפע רב.

זוהי זכות הרבים, זו הזכות להיות מהנותנים ובזכות זה תזכה לא להיות מהמקבלים...

הי רצון שנוכח כולנו להיות מגומלי החסדים, מהנותנים ולא מהנוקמים לקבל, ונוכח להשיא את כל צאצאינו בנקל גמור, מתוך בריאות איתנה ושפע עושר ואושר ובשמחת עולם.



פאנל בענין נישואי ילדים

בהשתתפות

הרב רפאל הופמן, הרב חיים אלעזר אלתר, הרב אהרן גודמן, הרב אהרן זליץ, הרב יוסף מינצברג

אנשים שואלים, הם רוצים לקנות נכס או להשקיע בשוק ההון, אבל הם רוצים לחכות להזדמנות מיוחדת, לא להיות כמו כולם, הם שומעים על כאלו שהרוויחו פי כמה וכמה וקשה להם פסיכולוגית לקנות משהו פשוט. מה אומרים להם?

הרב מינצברג:

אומרים אצל החסידים שקשה להיות יהודי פשוט, קשה להיות משקיע פשוט. כאחד שמחזיק תיק בשוק ההון ועוקב כל הזמן אחר השוק, הניסיון הכי גדול הוא לא לעשות כלום. צריך להיות משקיע פשוט. באמת מה שמומלץ הוא לפתוח קופת גמל להשקעה, אפילו שזה עולה עוד קצת. אבל זה עדיף עשרת מונים מאשר לפתוח חשבון מסחר עצמאי, אפשר להתחיל אפילו במאה שקל לחודש. הדברים הפשוטים בלי לחפש את ההזדמנויות, הם מביאים את התשואות הכי טובות.

הרב זליץ:

אני מסכים עם מה שאמר הרב מינצברג, הכי נכון לרוב האנשים זה להשקיע בקופת גמל להשקעה, באופן כללי מי שמחפש דווקא השקעה מיוחדת, ומנסה 'לעשות מכה', גם אם תצליחו בפעם הראשונה ענין של זמן שתפסידו הכל, להרוויח אפשר אלפי אחוזים, להפסיד אפשר בפעם אחת, אין 'סיבולת הפסד', כשהכל נמחק אין מה לעשות, ויוצאים רק אחרי ההפסדים. לכן צריך להשתדל להיות פשוט כי בסוף זה מרוויח הכי הרבה

הרב הופמן:

ברוב המציאות אנשים מפסידים כסף, אני אומר לאנשים גם אם אתה קונה מציאה זה רק אם אתה חושב לגור בה, ואז גם אם זה לא כמו שחשבת אבל לפחות אתה יכול לגור בה. במסגרת השאלה הזו אני מזכיר שוב את העסקאות של 20-80 שהרבה לא יכולים לעמוד בתשלום שלהם והם עלולים ליפול בעסקאות האלו, מעבר לזה שבמקומות מסוימים לא צפויה עליית מחירים, אמנם באופן כללי יש מציאות אבל צריך מאוד מאוד מאוד להזהר מהם.

הרב גודמן:

פנה אלי לפני שבוע משהו שהציעו לו דירה ששווה 3 מיליון שקל במחיר של 2.2 מיליון. בלי לבדוק אמרתי לו שלא ירכוש. הוא שאל אותי למה, אמרתי לו שאין מציאות, ברמה כזאת גדולה כי כשאחד בלחץ הוא יכול להוריד מאה או מאתיים אלף שקל והוא מוכר את זה מיד, כשיש דירה שהמחיר שלה נמוך במאות אלפי שקלים, זה אומר שיש כאן בעיה. הדרך למצוא מציאות זה לחפש ערים ומקומות עם פוטנציאל, או מוכר לחוץ וגם אז זה לא בפערים מאוד גדולים אולי 5% או 7% מהעסקה יכול להיות ריאלי

הרב אלתר:

אני חושב שהשאלה הזו אם לחכות להזדמנות נשאלת בכל תחום, בגמ"ח המרכזי אם אתה מחכה אתה מפספס, המחירים עולים בכל גיל. בשוק ההון אפילו שאנחנו אחרי תקופה של עליית מחירים, הכלל הוא שתמיד צריך להיכנס ולהיות בפנים, אנשים שיהססו - לעולם יהססו, לכן אין מה לחכות צריך להיכנס.

יש אנשים שהכסף נגמר לפני החודש ויש שהחודש נגמר לפני הכסף, מי ששייך לקבוצה הראשונה, האם יש לו מה לחפש בתחום של השקעות?

הרב אלתר:

ידוע מה שאומרים למי שאומר שיש לי מה ללמוד כל היום ואין לי זמן ללמוד מוסר, בסופו של דבר יש לך 24 שעות ואתה קובע מה לעשות איתם. כך גם בשוק ההון או בגמ"ח המרכזי, אם אתה מחשיב את העניין, אז תניח מאה שקלים בגמ"ח המרכזי, או מאה שקלים בשוק ההון, בסופו של דבר זה ענין של סדרי עדיפויות.

הרב זליץ:

לכל האנשים ההשקעה בשוק ההון רלוונטית עבורם, גם מי שלא גומר את החודש, יש לו חיסכון לכל ילד, יש פנסיה, אז הם מושקעים בשוק ההון וחשוב מאוד לבדוק את הדברים האלו זה יכול להיות פער של אלפי שקלים.

הרב מיינצברג:

זה מדהים כמה אנשים אינם יודעים שהם כבר מושקעים בשוק ההון, ישבתי עם זוג שלא ידעו כלום משוק ההון, שאלתי אותם אם יש להם פנסיה, הם לא זכרו, אמרו אולי יש ארבעים אלף שקל מעבודה שפעם האישה עבדה. בדקנו באזור האישי שלהם וראינו שיש לאשה 240 אלף שקל מהפנסיה, והם פשוט לא היו מודעים לזה. ממילא שוק ההון רלוונטי לכולם

הוצאתי משכנתא בסך 350 אלף שקלים עבור הרחבה ולבסוף ההרחבה לא התאפשרה, נשארתי עם הסכום הזה שאני משלם עליו כחמש אחוז ריבית. מה כדאי לעשות עם זה?

הרב הופמן:

להחזיר את זה לבנק

הרב גודמן:

דווקא בשוק ההון יתכן וישנה אופציה להניח במסלולים שיכולים לייצר מעבר לחמש אחוז, אבל זה מתאים רק למי שמתמצא ופועל בחכמה.

הרב מינצברג:

במצב של היום אחרי כמה שנים של עליות לא מומלץ להשאיר את הסכום בשוק ההון. ולכן הייתי ממליץ להחזיר לבנק.

הרב הופמן:

אני רוצה להגיד דבר אחד באופן כללי, אני לא חושב שיש כאן יותר מכמה אנשים שמבינים בשוק ההון, אני חושב שלהיכנס לתחום שלא מבינים בו - ולא משנה איזה תחום, לא כדאי ולא נכנסים. דבר שני, צריך לדעת שכשאברך נכנס לנושא של שוק ההון זה יוציא אותו מהלימוד, השוק עולה ויורד כל יום וזה עלול להוציא אותו מהלימוד, הוא רץ לשמוע מה טראמפ אמר ואיך זה אמור להשפיע על שוק ההון.

הרב מינצברג:

אני מתחבר למה שאומר הרב הופמן, ומהסיבה הזו אני ממש ממליץ לפתוח קופת גמל להשקעה ולא חשבון מסחר עצמאי, בקופת גמל להשקעה זה יותר רחוק מהעין ולכן זה מומלץ. לגוף העניין שאנשים לא מבינים בשוק ההון, צריך לדעת כיון שהיום כל מי שיש לו פנסיה מושקע בשוק ההון, חשוב להשקיע את הכמה שעות כדי להבין את העניין ולשפר את המצב של הפנסיה שיכול להגיע אצל בחור צעיר בתוחלת חיים ארוכה בימינו לעשרות מיליוני שקלים.

הרב זליץ:

בעיקרון אני מסכים עם מה שאמרו, אבל זה אישי לפי השואל, יש אנשים עם יכולת מנטלית שיש להם את היכולת להשקיע בשוק ההון גם במצב כזה.

אנחנו זוג צעיר יש לי 500 אלף שקל הון עצמי, מה אני אמור לעשות.

**הרב הופמן:**

רק לקנות דירה למגורים שמתאימה, לקחת בחשבון משכנתא שהוא יכול לעמוד בהחזר גם אם לאשה חלילה לא תהיה עבודה, ולקנות למגורים.

הרב גודמן:

הכי חשוב לקנות דירה למגורים, אם דירה למגורים לא רלוונטי לסכום, אז כדאי לקנות דירה להשקעה. שוק ההון לא יכול להוות פתרון לזוג צעיר, כיון ששוק ההון הוא לא פתרון לטווח קצר, בפרט שכשאינו לו דירה הוא נתון ללחצים פסיכולוגיים.

הרב אלתר:

את החצי מיליון שקל הוא קיבל מהאבא ומהשווער, אז תזכור שעוד מעט אתה האבא ואתה השווער. לגבי גוף השאלה, יש מעלה מאוד גדולה לקנות דירה ראשונה כאן בארץ, כיון שאין מיסוי, לכן דירה ראשונה מאוד חשוב לקנות, כמובן עם כל הזהירות. לגבי שוק ההון, זוג צעיר שיקח חצי מיליון שקל

ויניח בשוק ההון, הייתי מאוד ממליץ להיזהר. קשה עד גבול הבלתי אפשרי להחזיק מעמד בשוק ההון.

הרב זליץ:

אנשים בגילאי שלושים שיכולים להפריש כל חודש בין אלף לאלפיים שקל, באיזו אלטרנטיבה עליהם לבחור, בשוק ההון, בתחום הדיור, או להפקיד בגמ"ח

הרב אלתר:

זו שאלה אישית, כל אחד צריך לשאול את עצמו כמה כסף הוא צריך לחתונה, ולפי זה לדעת להתארגן, בגמ"ח המרכזי ובעוד גמח"ם ישנה אפשרות היום להיכנס גם על ילדים בגיל 16, העיקר לתכנן נכון את ההוצאות, כדי שלא נצטרך לקחת לבסוף הלוואות בריביות גבוהות.

הרב הופמן:

כיון שיותר קל להפסיד מאשר להרוויח, הפתרון הפשוט והמתבקש הוא להניח בגמ"ח.

הרב מינצברג:

שוק ההון בהפקדה חודשית מציע גמישות הרבה יותר מאשר בשוק הנדל"ן, גם במקרה שהשוק ירד אחרי 6 שנים כשנצטרך את הכסף, יש את הפתרון של הלוואות עמיתים שנותנת לנו אורכה עד שהשוק חוזר לעצמו.

הרב זליץ:

כיון שמחכים לדירה, גם אם יהיו ירידות אפשר יהיה לחכות, ושוק ההון מעולה מהבחינה הזו.

נסיים בדברי אחד הרבנים שנשאל אם להשקיע בשוק ההון או בנדל"ן ואמר שאינו מבין לא בזה ולא בזה, אבל דבר אחד ברור, שהגזירה של בזיעת אפיק, נאמרה על עבודה אולי עבודה קשה, אבל לא על דברים שמביאים את האדם למתח ולחץ, ולכן מי שעיסוק בתחום של נדל"ן או שוק ההון יכול לגרום לו לחרדה או מתח או להוציא מהלימוד וכדו' ברור שמבחינתו זו לא חובת ההשתדלות.

