



על חלוסי הבלהות של המשכנתאות הצמודות

לפני שנה וחצי לקחתי משכנתא של 6,000 לירות. כל הזמן שילמתי. כל חודש. עכשיו אומרים לי שאני חייב עוד 6,650 לירות. אני התחרתי. שאלתי את ה'פקיד אם אין טעות, והוא בדק עוד פעם ואמר שאין טעות.

זה יכול היה להיות עוד אחד מאות הסיפורים על המשכנתאות, אבל אברהם סיטון הוא גם רואה חשבון במקצועו. הוא בדק את החשבון:

"ב-18 חודש שילמתי 786 לירות לקרן, 671 לירות ריבית ו-74 לירות להצמדה. בבנק דרשו ממני עם חיסול החוב, עוד 6,650 לירות. אם אני מוריד את הריבית, את ה'תשלומים לגיון, לביטוח, לרישום בטאבה, ואם אני משאיר רק קרן והפרשי הצמדה, יוצא לי שהחוב שלי, שהתחיל ב-6,000 לירות, נהיה תוך שנה וחצי 7,500 לירות.

"בשנת 1965 עלה המדד בשמונה אחוז. לפי זה החוב שלי היה צריך לגדול באותה שנה ב-480 לירות. אז איך הוא גדל ב-1500? חוץ מזה, אם אני עושה חישוב כללי, כמה עלתה לי ההלוואה הזאת, אז יוצא ששילמתי 21,5 אחוז ריבית. בשוק השחור זה רק 18 אחוז. למה אצל הממ"שלה יותר יקר?"

לעומת זאת, על החיסכון שלי נתנו לי סכום אפסי. התחלתי לחסוך באמצע 1961. עד סוף 1963 חסכתי 16 אלף לירות. נכ"סנתי לשיכון רק בסוף 1964. כלומר: שנה שלמה שכבתי אצלם 16 אלף לירות שלי. הם נתנו לי 550 לירות בתור גמול ערך וריבית. זה יוצא פחות מארבעה אחוזים! זה נקרא חיסכון לבנין?"

"למה לא נתנו לי הצמדה על הכסף ש'חסכתי אצלם? בכלל, הדירה שלי עלתה לי 27 אלף. היום אין מי שיקנה אותה אפילו בחצי המחיר. אם הייתי לוקח את הכסף ומלחה אותו בריבית של שמונה אחוז והצמדה, אז הייתי יכול לשלם שכר דירה במשך כל השנים, והכסף עוד היה נשאר לי הייתי יכול גם לבחור את המקום שאני רוצה לגור. בחיסכון לבנין עושים הגרלה. אתה יכול לצאת קומה רביעית. אני למשל, נרשמתי לרמת-יוסף, בחולון, ומצאתי את עצמי בתל-גיבורים, בבתיים. בדברים כאלה לא היו צריכים לקרות בחברה של הממ"שלה. הממשלה צריכה להיות הגונה ל'פחות."

*** ההונאה המשכנתית

לדעת כלכלנים רבים ניסתה הממ"שלה, לפחות בענין ההצמדה, להיות הגונה. לדעתם נתנה הממשלה מתנות לכל מי שקיבל הלוואה בלתי צמודה. מותר אמנם לתת מתנות, אבל רק בעקבות החלטה ברורה, תוך ידיעה מי מקבל את המתנה, למה וכמה.

אבל הממשלה פנתה לענין ברגל שמאל, כי היא בחרה בשטח הבניה ההמונית והע'

מכית דוקא, כדי להנהיג בו את ההצמדה. אין שום הכרח שהעולה החדש יהיה בעל הבית בו הוא גר. כמוהו גם הזוגות הצעירי רים והמפונים משכונות העוני. בכל העולם נהוגה שיטה של שכר-דירה זול בשיכונים ממשלתיים. רק בישראל קיים מצב חמור, המאלץ את הפועלים ואת השכבות העניות ביותר לרכוש את דירותיהם.

הברת עמידו עושה לשם כך מאמצים רבים. היא משכנעת את דייריה, מבטיחה להם לעבור לשיכונים נרחבים יותר, אם ירכשו את הדירה. התשלומים החודשיים של ה'משכנתא הצמודה נראים קטנים-יחסית. 40 או 50 לירות לחודש. איש אינו טורח להסביר למשככן את עקרון ההצמדה. לכן מופתע האיש כעבור שנתיים או שלוש של תשלומים חודשיים סדירים, כשהוא מגלה שהחוב שלו לא רק שלא קטן — הוא אף גדל.

ההסבר לכך הוא פשוט: בלהואות לזמן ארוך, הניתנות ל-20 או 30 שנה, משלם הלווה בשנים הראשונות רק חלק קטן על חשבון הקרן. עיקר התשלומים הנקופים ל'חשבון הריבית. מצד שני יורד ערך הכסף במיוצע בשמונה אחוזים לשנה. הפרשי הצמדה אלה נוספים לקרן, כי הם גדולים יותר מהתשלומים החודשיים של המשככן. במשך השנים גדלים התשלומים החודשיים בצמוד למדד. התשלומים על חשבון הרי'

משככן הרוכש דירה במשכנתא צמודה ל-30 שנה, יגלה בתום התקופה שהדירה שלו היא מישכן עוני, ושעליו, או על בניו, להתחיל את הכל מחדש. כי אורך החיים של השיכונים בישראל הוא נמוך מאד. האופטימיסטים מעריכים אותו ב-30 שנה.

מבחינה מוסרית לפחות יש פה הונאה ציבורית. משכנעים במודעות ענק ואף ב'הטעיה מכוונת, לרכוש דירות במחיר מופרז — דירות שלא תוכלנה לשרת את בעליהן לאחר שהללו יגמרו לשלם את חובם.



ריבוי קרנות — ריבוי הוצאות

אבל גם את הבנקים מפרנסת שיטת המשכנתאות הצמודות. מאז הונהגה ה'הצמדה צצו הבנקים למשכנתאות כפיטריות אחר הגשם. הם גורפים הון.

לפני היות ההצמדה היתה כבר הריבית בארץ אחת מן הגבוהות בעולם — שמונה אחוז. עם הנהגת ההצמדה לא הופחתה הריבית הרשמית, אם כי ריחתיים של הבנקים עלו והרקיעו שחקים.

הריבית הנהוגה באירופה ובארצות-הברית לגבי משכנתאות, מגיעה עד ששה אחוזים. אך יורדת במקרים רבים מתחת למספר זה. בארצות-הברית, למשל, שם נפוץ לאחרונה

משלם, משלם — ונשאר תמיד חייב

ענין דמשכנתאות, משלמים הבנקים למפ"קידים 4.5 אחוזים ומקבלים מן הלווה חמישה עד חמישה וחצי אחוז. הפרש של חצי אחוז עד אחוז מספיק להם כדי להרוויח בעין יפה ולהיות גורם כלכלי מהראשונים במעלה שם.

בישראל, לעומת זאת, נותנת הממשלה ל'בנקים את מרבית הכספים שנועדו למשכנ'תאות, בריבית של שישה אחוז, והבנקים נותנים אותם לקהל המשכנכים בריבית של שמונה אחוז. זהו למעשה קומיסיון קבוע של שני אחוז, שהוא הגבוה ביותר בעולם. ההשקעה של הבנקים עצמם, כלומר ההון הפרטי בבנקים למשכנתאות, אינה מגיעה אף לעשרה אחוז מכלל ההון. יתר 90 האחוזים הם הון ממשלתי או הון בפיקוח ממשלתי.



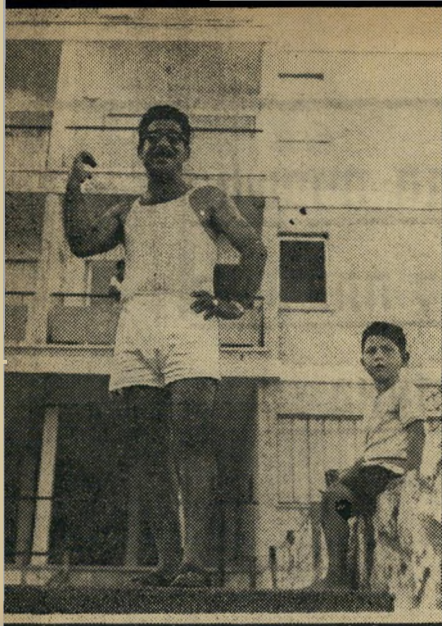
מיכון מתאים

מסתבר, אם כן, שלבנקים מובטח רוח קבוע של שני אחוזים, זהו סכום עצום. אפשר היה אולי להצדיק רוח כזה בקושי, בטענה שהחובות אינם בטוחים, ושמשכנכי נים רבים אינם משלמים. אבל הממשלה נושאת גם בסיכון זה. היא ערבה לבנקים לכל המשכנכים בשיכונים ממלכתיים. הבני קים מחוזרים לממשלה רק את הכסף שהצ'ליחו לגבות. לבנקים אין אפילו סיכון — הרווח שלהם בטוח לגמרי.

מלבד כל אלה מובטחת לבנקים גם מין תוספת-יוקר אוטומטית. כי כמות הרווחים שלהם תלויה בהיקף העסקים, וההיקף עולה עם ההצמדה. לכן אין פלא שרווחי הבנקים למשכנתאות עלו בשנה האחרונה בלמעלה מ-30 אחוז, בעוד בעלי המשכנתאות הצמור'דיות נאנקים.

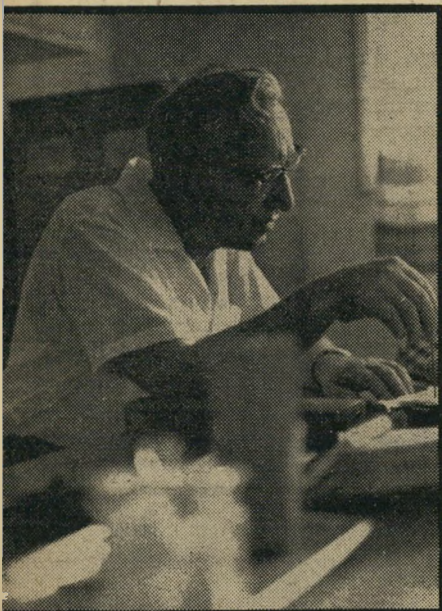
מנהל משרד השיכון והדיקטטור של ה'בניה בארץ, דויד טנה, אמר בישיבת מועצת המנהלים של בנק טפחות: "הבנקים למש'כנתאות היו מגדילים את הרווחים שלהם אילו אווחו שיטות החישוב השונות ואילו הוכנס מיכון מתאים." כלומר: חלק מהעול'ה הרוכץ על המשכנכים הוא תוצאה של רי'בוי הקרנות השונות ושיטות החישוב, ה' מצריך העסקת פקידים רבים.

בכמה מן הבנקים למשכנתאות נהוגה עד היום ריבית עוד יותר גבוהה, המגיעה עד 12 אחוז מלבד ההצמדה. ריבית שכזו היתה (המשך בעמוד 19)



זה בלוי!

קובע בפסקנות מאיר עמבר, המשתכר 400 ל"י לחודש. עמבר חסך בקושי 5,000 לירות לפני הכני'טה לדירה, וקיבל משכנתא בסך 20,000 ל'רות לעשר שנים. "אני משלם כבר עכשיו 150 לירות לחודש. אני לא ילד, ויודע כי סכום המשכנתא הראשוני יעלה ויעלה."



זה עוול!

אומר ד"ר יאנקו בארקו, רופא קופת-חולים באור'ה יהודה, "אני נכנסתי לדירה — שני חדרים והול — ב'1961. שילמתי 3,500 לירות וקי'בלתי משכנתא של 6,000. מאז אני משלם מדי חודש בחודשו, במקום חוב של 6,000 לירות יש לי עכשיו חוב של 7,000 לירות."



שיאסרו אותי!

מכרז כדורי ידגר, ספסן ואב לשלושה ילדים. "נכנסתי לדירה לפני ארבע שנים, ומאז אני לא משלם את המשכנתא. לא יכול לשלם. לפני הכניסה שילמתי 2,200 לירות וקיבלתי משכנתא של 6,000. שלחו לי הודעות לשלם 52 לירות לחודש. הבית שלי קטן, ואף פעם לא היה שלי למעשה."

ומשכנתא נוספת של 5,000

בתל-גיבורים, עיר ה'הגנה' החדשה קרוב בטיבה מרויכים. במרחק 10 דקות ממרכז תל-אביב מבחר דירות חלום בנות 2 ו-3 חדרים במחירים נמוכים ביותר. חלום!

משכנתא הצמודה

15,000 ל"י

בתנאי תשלום נוחים במשכנתאות גדולות

ציטרין

היום בקלות, שלם אחר