

21.57x26.03	1/2	עמוד 28	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	10/07/2020	73662053-2
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

"לא מעט ראו באפשרות שנתנו הבנקים להקפאת המשכנתאות הטבה - וניצלו אותה לטובת התזרים החודשי"

# נשלים מחר



משכנתה בהקפאה



צילום: שאטורסוק

**משבר הקורונה אילץ את המערכת הבנקאית לאפשר הקפאה של תשלומי המשכנתה כדי להתמודד עם המצוקה הכלכלית • בחודש מאי האחרון כרבע מההלוואות לדירור היו עדיין מוקפאות • רגע לפני שרוכשי הדירות יירדו מהגדר, בדקנו מה צריך לדעת לפני שמקפויאים, לפני שנוטלים ולפני שפורעים • מדריך • הילה ציאון**

שישולמו עבור ההקפאה". רגע לפני שתקופת ההקפאה של המשכנתאות מסתיימת, ולקראת יציאתו של שוק הנדל"ן מקיפאון עם הסרת הסגר המכירות, נשאלת השאלה מה הדירות למשרדי המכירות, נשאלת השאלה מה צריך לדעת לפני שנוטלים משכנתה וכמובן, כיצד מתמודדים עם תשלום ההלוואות שכבר נדחו בעקבות המשבר. בעזרת דרור פלדמן, מנהל מטה סקטור משכנתאות בבנק מזרחי טפחות, ולישי אורן, מנהל התוכן והלמידה במרכז לצמיחה פיננסית של בנק הפועלים, גיבשנו שאלות ותשובות.

### מה צריך לדעת כשחקפויאים משכנתה?

דחיית המשכנתה כרוכה בחלוקה של סכום הכסף שנדחה על יתרת תקופת ההלוואה. צריך לקחת בחשבון שהתשלומים שלא שולמו צוב-רים ריבית בתקופת ההקפאה. לפיכך התשלום מים העתידיים מתייקרים. כדי לקבל החלטה חשוב לבחון את השלכות הדחייה, לרבות סכום החיוב החודשי לאחר הדחייה, ולהתייחס גם לעובדה שתיתכן הלוואה נוספת בחשבון הבנק במיוחד בתקופה הנוכחית.

הסיבה לכך נעוצה במתווה שגובש בחודשים האחרונים, בצל התפשטות הנגיף, אשר אילץ את הבנקים לאשר דחייה בתשלומי הלוואות בשלושה סקטורים: משכנתאות, אשראי צר-כני ואשראי עסקי. במסגרת המתווה, הוחלט שלא לגבות עמלות על דחיית תשלומים, אך כן לגבות ריבית - כך שהדחייה היא למעשה נטילת הלוואה חדשה בגובה הסכום שנדחה. לגבי המשכנתאות הוחלט שיהיה ניתן לרדות את התשלומים לתקופה של עד שישה חודשים, ללא מגבלה על סכום יתרת ההלוואה.

אבל לא כל מי שהגיש בקשה להקפאת משכנתה בהכרח נקלע למצוקה כלכלית. לא מעט רוכשים החליטו לנצל את האפשרות לרדות את המשכנתה, גם אם לא נפגעו מה-משבר. "שיעור המשכנתאות בהקפאה אינו מעיד בהכרח על כך שאנשים נקלעו למצוקה כלכלית ואין ביכולתם לשלם את ההחזר החודשי", מסביר חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעי. "לא מעט מנוטלי המשכנתאות ראו באפשרות שנתנו הבנקים להקפאת המשכנתאות הטבה - וניצלו אותה לטובת התזרים החודשי. אבל מי שהחליט להקפויא תשלומים, צריך לבדוק היטב את הריביות

הליך רכישת דירה נחשב לאחר מהצעדים המשמעותיים בחיים. אלא שנגיף הקורונה, שהוביל למד-ספר שערוייתי של מיליון מובטלים בשיא המשבר, טרף את הקלפים - ורוכשי דירות רבים נאלצו להקפויא את המשכנתאות שנטלו על רקע מצוקה כלכלית. על פי נתוני בנק ישראל, בחודש מרץ האחרון כ-100 אלף משקי בית רחו תשלומי משכנתאות לתקופה של 3-4 חודשים, כאשר המערכת הבנקאית הסכימה לרדות הח-זרי משכנתאות לכלל משקי הבית שפנו אליה מאז פרוץ המשבר, שכן משכנתאות מגובות בבטוחה ברמות הדירה שנרכשה.

אלא שאם לרגע חשבנו שההקלות על הסגר החזירו את המשק הישראלי לשגרה, הגיע שוב הבנק המרכזי והראה שלא כך המצב. על-פי נתונים עדכניים של הבנק, נכון לחודש מאי האחרון כרבע מהמשכנתאות של הישראלים היו עדיין בהקפאה - עלייה לעומת חודש אפר-ריל. מדובר על משכנתאות בהיקף כולל של 94.4 מיליארד שקל, שהן 24.7% מסך חוב המ-שכנתאות לבנקים. כמו כן משכנתאות בהיקף של 3.1 מיליארד שקל נמצאו בפיגור תשלומים של 90 יום לפחות.



אחרי שהחלטתם מהו התמהיל המתאים לכם, כדאי לפנות למספר בנקים או גופים המעניקים משכנתה כדי לקבל אישור עקרוני, כלומר, הסכמה מצידם לתת לכם משכנתה.

## לאיזו תקופה כדאי לפרוס את המשכנתה?

החליטו על סכום החזר חודשי שתוכלו לעמוד בו, אך גם שאיננו נמוך מדי, זאת כדי לא לשלם ריבית שלא לצורך. ככל שתפרסו את המשכנתה למשך תקופה ארוכה יותר, גובה ההחזר החודשי יקטן, אך תשלמו יותר ריבית. מנגד, ככל שתקצרו את תקופת התשלום, עלויות הריבית יפחתו, אך גובה ההחזר החודשי יעלה, והקושי לעמוד בו עלול לעלות בהתאם.

## האם אפשר לפרוע את המשכנתה לפני הזמן?

רבים מנוטלי המשכנתאות פורעים את ההלוואה לפני מועד סיומה מכמה סיבות: שחרור קרנות השתלמות, מכירת נכס, מיחזור משכנתה ועוד. יש להתחשב בגורמים המשפיעים על יתרת ההלוואה בעת הסילוק המוקדם, את גובה עמלת הפירעון המוקדם ומועדים שבהם ניתן לפרוע את ההלוואה ללא עמלה. קחו בחשבון שאי עמי"דה בפירעון ההלוואה עלול לגרום חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.

## האם הבנק יגבה עמלת הפסד כלכלי בעת פירעון משכנתה?

הבנק לא יגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה, שבה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או ידועים מראש אך נקבעו אחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים), או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית. אם בחישוב הריביות ייווצר פער לטובתכם, כלומר הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם תהיה גבוהה מריבית ההלוואה או גבוהה מהריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (לפי הגבוהה מביניהן), יוקטנו בהתאם יתר העמלות עד כדי ביטולן.

## האם ניתן לגרור משכנתה לדירה חדשה?

תהליך הגרירה דומה לתהליך קבלת משכנתה, ודורש בדיקה של הבנק. כשימו יבצע הגוף המל"ו וזה שעבוד של הדירה החדשה וישחרר את הדירה הקודמת מהשעבוד הרשום. כשמתקבלים הכספים בגין מכירת הדירה הישנה, ניתן להעביר את הש"עבוד לנכס החדש.

תשלום החזרי המשכנתה, התנאים שלה ומספר התשלומים נותרים כשהיו. בהנחה שהח"לטתם למכור את הדירה, אולם טרם רכשתם חדשה, תתבקשו לספק ערבות בנקאית מכספי המכירה עד לרכישת הנכס החדש. אם ערך הדירה החדשה עולה על הקודמת, לא צפויה בעיה באישור גרירת המשכנתה, אבל כל מקרה לגופו. ברקו מראש מה נדרש מכם מול יועץ המשכנתאות.



נכל שהיחס בין ההחזר החודשי מתוך נטו ההכנסה קטן יותר, כך יהיה קל יותר לעמוד בתשלומים | צילום: שאטרוטוק

שימו לב שבנק ישראל מגדיר מהו הסכום המינימלי שרוכש הנכס חייב להשקיע מכספו לצורך קבלת משכנתה. רוכשי דירה ראשונה: לפחות 25% מערך הדירה; משפרי דור (רוכשי דירה שנייה, שכמונתם למכור את דירתם הנוכחית): לפחות 30% מערך הדירה; ורוכשי דירה להשקעה (מי שבבעלותם לפחות דירה אחת, שלא תימכר עם רכישת דירה נוספת): לפחות 50% מערך הדירה.

## למה כדאי לשים לב כשלוקחים משכנתה?

ככל שהיחס בין סכום ההחזר החודשי מתוך סך ההכנסה הפנויה (הנטו) קטן יותר, כך יהיה קל יותר לעמוד בתשלומים. חשוב שלא לעבור יותר מ-30%-25% מסך ההכנסה הפנויה. מכיוון שרוב המקרים נוטלים משכנתה לתקופה ארוכה, כדאי להתאים את ההחזר החודשי ליכולת הנוכחית וגם ליכולת העתידית. חלקו את ההכנסה נטו (בניכוי החזר המשכנתה והתחייבויות נוספות) במספר הנפשות במשפחה. כדאי לזכור שמלבד המשכנתה יש עוד הוצאות, כגון בתי ספר, חוגים, חשבונות שוטפים ועוד.

שימו לב שהסכום המבוקש כולל את כל עלויות הרכישה, דוגמת עו"ה, מיסים, תיווך וכדומה, שישולמו מההון העצמי. ברקו כמה תשלמו בסך הכל בתום התקופה, בהנחה שלא תפרעו את ההלוואה מוקדם. שימו לב שבחלק מההלוואות יתרת קרן ההלוואה לסילוק וגובה התשלום החודשי משתנים לאורך חיי ההלוואה, בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן או לשערי החליפין (בהלוואות מט"ח). כדאי לשלב בין מספר מסלולים גמישים כדי לפזר את הסיכונים, עם אפשרויות לסילוק מוקדם.

שימו לב שניתן לפגור בתשלום משכנתה עד שישה חודשים, לפני שהבנק יכול לפעול לגבייתו בהוצאה לפועל. נוסף על כך לא ניתן להעמיד את כל ההלוואה לפירעון גם בתום התקופה, אלא רק את התשלום שבפיגור. קחו בחשבון שגם תשלומים שבפיגור צוברים ריבית פיגורים. כמו כן מומלץ לברר מראש אם ניתן להקפיא שוב את המשכנתה או לפרוס אותה כדי להקטין את התשלום החודשי.

## האם זה המהלך המומלץ בעת הנוכחית?

יש לזכור שלא תמיד מדובר באופציה העדיפה ביותר. הקפאת משכנתה משמעה הפסד מימוני. מדובר בדחיית תשלומים, כך שהריבית והמדידים מצטברים - והלווים מפסידים על המהלך הזה כסף. תכנון נכון של פריסה מחדש של המשכנתה ושל ההחזרים החודשיים יכול להקל על התשלום החודשי, כך שרווקא מי שאינו צופה בעיה בעתיד מומלץ לו לנצל את האפשרות להקפאה. חשוב לנהל סיכונים הקשורים לתחום העיסוק של הלווה: האם הוא עצמאי או שכיר ומה הסבירות שתהיה פגיעה בהכנסות.

## מה חשוב לקחת בחשבון לפני שנוטלים משכנתה?

רכישת דירה היא ככל הנראה ההתחייבות הגדולה והמשמעותית ביותר שניתול בחיינו. היום יותר מתמיד, בתקופה שבה חוסר הוודאות גדל ולא מעט מהציבור חווה ירידה זמנית בהכנסה או פיטורים, חשוב להקדיש זמן ומחשבה בתכנון תמהיל ההלוואה, כך שיתאים לצרכי המימשפחה - כיום בהנחה שההכנסות ירדו, ובעתיד בהנחה שהמצב צפוי להשתפר.