

10 השאלות המובילות במשכנתא הפוכה

אם נתקלתם במושג העונה לשם "**משכנתא הפוכה**" ואפילו הבנתם שאתם קהל היעד שלו – אך לא ממש הצלחתם לפענח במה מדובר – בדיוק לשם כך אנחנו כאן! הנה כמה מהשאלות הפופולריות ביותר הקשורות לתחום העולה בעולם המשכנתאות: משכנתא הפוכה.

מה זה משכנתא הפוכה?

משכנתא הפוכה, או **משכנתא פנסיונית** בשמה הנוסף, היא משכנתא במסגרתה מקבלים הלוואה בתמורה לשעבוד של נכס. מה ההבדל, אם כך, בינה לבין המשכנתא המסורתית? מהו האלמנט ההפוך כאן? ובכן, מדובר במוצר פיננסי מהפכני של ממש, שכן במקרה זה מתקיימים שני תנאים ההופכים אותה לשונה לחלוטין מהמשכנתא המסורתית: ראשית היא אינה מוגבלת בזמן, ושנית אין צורך להשיבה לגורם המלווה בפעילות חודשיות שוטפות. בנוסף, אין צורך בבדיקות תקופתיות על רמת ההכנסה של המלווה – וכשמבינים את אופייה של הלוואה זו מבינים גם מדוע: אין החזרים שוטפים ולכן אין צורך לדעת האם הלווה אכן יוכל להחזיר את ההלוואה. העתודה היחידה והעיקרית שיש ללווה היא הנכס עצמו, העומד לשעבוד תמורת הסכום שנלווה. יתרה מכך, הבית המשועבד לא עומד למכירה תמורת ההלוואה – הלווים יכולים להמשיך להתגורר בו.

מי קהל היעד של משכנתא הפוכה?

קהל היעד המובהק של סוג המשכנתא הזה הוא בני ובנות הגיל השלישי, מעל גיל 60. לרוב בתקופת החיים הזו כבר קיימת דירה בבעלות הלווים, ולכן קל מאוד לשעבד נכס קיים לטובת קבלת הלוואה גדולה – משכנתא, לצורך העניין.

כפועל יוצא מפרק הזמן בו מצוי קהל יעד זה, לרוב בגיל זה יהיו אנשים לאחר היציאה לפרישה או לקראת פנסיה, וזוהי נקודת חיים בה יודעים שלא מרוויחים סכומים חודשיים גבוהים, משכורת שוטפת או עושים עסקאות ענק – מה שמשפיע באופן ישיר על היכולת להשיג סכום גבוה שכזה בעת הצורך ועל הגמישות של קהל היעד. מנגד, כפי שציינו לעיל,

לרוב תהיה דירה ברשותם – וזהו אלמנט פיננסי רב חשיבות, שניתן לתרגם לכסף מזומן גם מבלי למכור את הנכס.

מה עושים? כאן בדיוק נכנסת משכנתא הפוכה לתמונה, ומאפשרת לכל אדם, בתנאים מסוימים, לקבל סכומי כסף גדולים לצרכים שונים ומגוונים.

לאילו מטרות משתמשים במשכנתא הפוכה?

שלל מטרות. אנשים הבוחרים לקחת משכנתא הפוכה עושים זאת לטובת מימון הלימודים של ילדיהם או רכישת בית עבורם, שיפוץ בבית או הכנתו לקראת המגורים בגיל זקנה, תשלום הוצאות רפואיות, השלמת הכנסה לקראת הפנסיה ואפילו יציאה לטיול גדול המחייב הוצאות כספיות גבוהות.

בכל מצב בו ההכנסה הרגילה, הפנסיה החודשית או החסכונות הזמינים אינם מספיקים לכיסוי ההוצאות, משכנתא הפוכה היא פתרון מעולה המונע מבני ובנות הגיל השלישי לפנות להלוואות או לפרוע חסכונות חשובים.

האם זה משתלם? מדוע?

במילה אחת: כן. בשלוש מילים: כן, אבל תלוי. במידה רבה, לקיחת משכנתא הפוכה היא פתרון מעולה למי שצריך מימון בגיל פרישה ואין ספק שבהשוואה לרוב ההלוואות האחרות הקיימות בשוק, מכירת הנכס העומד לרשותם או פנייה לפירעון של חסכונות אחרים – האפיק הזה משתלם לאין ערוך. לקיחת הלוואה על חשבון נכס קיים זו דרך מקובלת מאוד למימון הוצאות רבות בכל רחבי העולם, וגם בארץ מתחילים להבין זאת. בנוסף חשוב לזכור שגם במהלך תקופת ההלוואה אין צורך למכור את הנכס או לשנות את הרגלי החיים – הדיירים עדיין מתגוררים בנכס, והוא שלהם לכל דבר, לפחות בהיבט המעשי של הדברים.

ה"דיל" הזה משתלם ללווים, אך במידה רבה גם לבנק (אם דאגתם לו...). ברגע שהבנק יודע שהוא מקבל שעבוד על נכס מסוים, הוא יודע שהוא עוד יקבל את הריבית, אם בעת הפירעון ואם במאה ועשרים של הדיירים.

מהן היתרונות והחסרונות בשימוש במשכנתא הפוכה?

הזכרנו לא מעט יתרונות לשימוש במשכנתא הפוכה, ונזכיר כמה נוספות:

- הלווים אינם צריכים לבצע תשלומים חודשיים עבור יתרת ההלוואה
- ניתן להשתמש בהלוואה לטובת הוצאות מחיה ובריאות, החזר חוב ומטרות נוספות
- בני זוג שאינם מלווים ואינם רשומים במשכנתא, יכולים להישאר בבית לאחר שהלווה נפטר
- לוויים העומדים בפני עיקול יכולים להשתמש במשכנתא הפוכה כדי לשלם את המשכנתא הקיימת, ובכך לעצור את העיקול

חסרונות

- על הלווים לשמור על הבית ולשלם ארנונה וביטוחים שונים
- במשכנתא הפוכה מלווים כנגד ההון העצמי על הבית, מה שיכול להוות מקור מפתח לקרנות הפנסיה
- עמלות ועלויות סגירה אחרות יכולות להיות גבוהות ולהוזיל את הכסף הנזיל שהתקבל

מהן הדרישות לקבלת משכנתא הפוכה?

הדרישה הראשונית לקבלת משכנתא הפוכה היא גיל המועמדים, שצריך לעמוד על 60 ומעלה. בנוסף, על המועמד לקבלת משכנתא הפוכה להיות בעלים על נכס מגורים "נקי" מחובות, עיקולים או שעבודים מכל סוג.

איך זה עובד בפועל?

לאחר שהבנתם שאתם עומדים בתנאי הסף, הצעד הבא הוא להגיש בקשה פורמלית. הסכום שתקבלו במידה והבקשה תאושר תלוי במספר גורמים: גילכם, הסטטוס הפיננסי שלכם ועוד, אך לרוב סכום ההלוואה יעמוד על כ-50% משווי הנכס. חשוב לדעת כי ככל שגיל המועמדים עולה, כך שיעור ההלוואה בהשוואה לשווי הנכס יהיה גבוה יותר. לאחר קבלת המשכנתא, לא מחזירים את הסכום כמובן שכן הנכס העומד לרשות המועמדים הוא השעבוד תמורתו.

כיצד פורעים את המשכנתא?

את המשכנתא פורעים בשתי דרכים: או באמצעות מכירת הנכס ותשלום ההלוואה תמורתו, כשבמקרה של עודף מהמכירה הכסף העודף יישאר אצל הלווים, או באמצעות תשלום ופירעון ההלוואה.

לאיזו ריבית עליי לצפות בלקיחת משכנתא הפוכה?

הריבית על משכנתא הפוכה דומה מהריבית שיש על המשכנתא המסורתית, אך לעתים היא תהיה מעט גבוהה יותר בשיעור העומד על 0.3%-1.3% בקירוב. בניגוד למשכנתא מסורתית, הריבית נצברת מדי חודש ואינה מתממשת לכדי תשלומים שוטפים.

האם יש הוצאות נוספות מלבד הריבית?

כן. העלויות הנוספות הכרוכות במימוש התהליך הן תשלום עבור הוצאת פתיחת תיק משכנתא, דמי טרחה לשמאי לקביעת ערך הנכס, דמי טרחה לעורכי דין (המאשרים וחותמים על מסמכי ההליך) וכן דמי שירות קבועים ודמי ביטוח על הנכס.