

פרק 10:

מחזור משכנתאות

שוק המשכנתאות בישראל הוא שוק תחרותי שכולל כחמישה עשר בנקים וחברות ביטוח. התחרות הגדולה שקיימת בין הגופים האלה יוצרת הזדמנות כלכלית גדולה לבעלי המשכנתאות.

מחזור המשכנתא והכדאיות בפעולה זו תלויים בגורמים האלה: יתרת קרן ההלוואה; הזמן שנותר לתשלום ההלוואה; התקופה שעברה מיום קבלת ההלוואה; סוג הריבית של ההלוואה; גובה הריבית בהלוואה המקורית; ובסיס ההצמדה של ההלוואה. ככל שסכום ההלוואה, יתרתה והריבית הנקובה בה גבוהים יותר, כך גדלה האפשרות לחסוך מתהליך מחזור.

מחזור משכנתא הוא תהליך שבו הלווה פורע את הלוואתו הישנה, ובמקומה נוטל הלוואת משכנתא חדשה בתנאי השוק הקיימים והטובים יותר. יש לנתח את כדאיות המחזור בהתחשב במשתנים אחדים, ולהתאימם למצבכם הכלכלי הנוכחי, מאחר שלפעמים פעולת המחזור מתבררת כלא כדאית ללווים מסיבות שיופרטו בהמשך. לכן, לפני עריכת חישובי כדאיות המחזור, יש לבדוק בחוזה המקורי של ההלוואה האם חלה עליכם חובת תשלום עמלת פירעון מוקדם לבנק. עמלה זו משולמת לבנק במקרה של פירעון ההלוואה לפני המועד המקורי שנקוב בה, כאמור. על חלק ממסלולי המשכנתאות לא חלה עמלת פירעון מוקדם, אך אם קיימת עמלה כזו, יש להביאה בחשבון בעת ביצוע חישובי הכדאיות ממחזור ההלוואה.

ראשית, יש לברר מהו גובה הריבית על משכנתאות במשק. אם הריבית נמוכה מהריבית בהלוואת המשכנתא המקורית, המחזור עשוי להיות כדאי;

החיסכון ממחזור ההלוואה יכול להתבטא בכמה אופנים:

- יצירת החזר חודשי נמוך יותר שיתפרס על-פני יתרת תקופת ההלוואה המקורית;
- יצירת החזר חודשי שזהה להחזר המקורי תוך הקטנת מספר החזרים, כלומר קיצור חיי ההלוואה;
- שילוב של הקטנת החזר החודשי יחד עם הקטנת מספר החזרים החודשיים.

שנית, יש לנתח את הצפי הכלכלי שלכם ולבחון האם צפויה התפתחות או שמא צמצמום בהכנסותיכם. לפי נתונים אלו יש להחליט איזה מסלול מחזור יתאים;

ולבסוף, יש לקחת בחשבון את הסיכונים הצפויים כתוצאה ממחזור ההלוואה, כך לדוגמה: אדם שימחזר הלוואה מקורית שהריבית שבה קבועה וצמודה למדד להלוואה חדשה בריבית משתנה או בריבית הפריים - חושף את עצמו לסיכון, מאחר שהריביות הללו צפויות לגדול ככל שהמשק יצא מהמיתון אליו נכנס בעקבות המשבר הכלכלי בארה"ב. כיום, בשנת 2010, ריבית הפריים הגיעה לרמת שפל. כתוצאה מכך, לוויים רבים נוטלים הלוואות במסלול זה. עליהם להתחשב בכך שבעתיד צפויה התייקרות בריבית הפריים ובריבית המשתנה. או אז, אותם לוויים עלולים להיקלע לקשיים בהחזר החודשי שעלול לגדול במאות ואף באלפי שקלים כל חודש.

המסלולים האפשריים למחזור

1. משכנתאות צמודות למטבע זר

לבעלי משכנתאות צמודות למטבע זר, דוגמת הצמדה לדולר, כדאי לנצל את רמות שערי המטבעות הנמוכים יחסית, ולמחזר את ההלוואה להלוואה שקלית. הואיל ולא נראה ששערי המטבעות צפויים עוד לרדת בעתיד אלא רק לעלות. או אז תהיו חשופים לסיכון;

2. משכנתאות בריבית משתנה או בריבית פריים

לבעלי משכנתאות בריבית משתנה או בריבית פריים, יתכן שכדאי למחזר את ההלוואה להלוואה בריבית קבועה. הריבית הקבועה אמנם גבוהה יותר מהריבית המשתנה, אך באופן זה תוכלו לשריין ולקבע את הריבית הנמוכה ששוררת במשק;

3. בעלי משכנתאות בריבית קבועה הצמודה למדד

לכאלה שמחזיקים במשכנתאות בריבית קבועה הצמודה למדד, קרוב לוודאי שבחווה ההלוואה שחתמתם עליו עם הבנק נקבע קנס בגין פירעון מוקדם. רצוי לשקלל את גובה הקנס בניחות כדאיות המחזור, ולמחזר את ההלוואה בהלוואה חדשה ובריבית נמוכה יותר.

העלויות של מחזור ההלוואה

בעת שאתם שוקלים האם למחזר את המשכנתא, יש להתחשב בתשלומים ובהוצאות הבאות שיש לשלם כתוצאה מכך:

- תשלום עמלת פירעון מוקדם;
- תשלום אגרת ביטול משכנתא מקורית;
- תשלום אגרת פתיחת תיק משכנתא חדשה;
- הערכת שמאי לנכס מטעם הבנק (במקרים מסוימים);
- הפקת נסח טאבו עדכני (במקרים מסוימים);
- חתימת נוטריון על מסמכים (במקרים מסוימים);
- אגרת רישום אצל רשם המשכונות (במקרים מסוימים).

עמלות פירעון מוקדם במחזור משכנתא

עמלת פירעון מוקדם היא עמלה שתאגיד בנקאי רשאי לגבות מהלווה אם החזיר את ההלוואה לפני מועד פירעונה המקורי. עמלה זו נקבעה בחוק והיא מפורטת ב"צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002".

פירעון מוקדם של הלוואה מוכוונת, כלומר הלוואת זכאות, אינו כרוך בתשלום עמלה כלשהי. מכאן שעמלת פירעון מוקדם תשולם בגין משכנתאות לא מוכוונות בלבד, כלומר הלוואות משלימות. עמלה זו מורכבת מעמלות שונות:

1. עמלה מנהלתית

עמלה שהבנק גובה בשל סילוק ההלוואה. סכום העמלה הוא 60 ש"ח, והיא נגבית פעם אחת בלבד;

2. עמלת אי-הודעה מוקדמת

עמלה שהבנק גובה במקרה שהלווה לא הודיע לו בכתב על כוונתו לפרוע את ההלוואה או חלק ממנה לפני מועד פירעונה. הלווה רשאי לתת הודעה מוקדמת לבנק בטווח של 10 עד 30 יום לפני המועד המקורי שנקבע לביצוע הפירעון המוקדם. במקרה כזה, הלווה יהיה פטור מעמלה זו. אולם, אם הפירעון המוקדם נעשה לצורך מחזור ההלוואה בהלוואה אחרת באותו הבנק, לא תיגבה העמלה. עמלת אי-הודעה מוקדמת היא 0.1% מהסכום שנפרע, והיא קיימת בכל מסלולי המשכנתאות;

3. עמלת הפסד מדד

עמלה זו נגבית במסלולי הלוואה צמודי מדד בלבד, ובמקרה של פירעון מוקדם של ההלוואה שמבוצע בין 1 ל-15 בחודש. לאור זה שמדד המחירים לצרכן לחודש הקודם לא ידוע - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת אותו ב-15 בחודש, והעמלה מחושבת כמכפלת הסכום שנפרע במחצית שיעור עליית המדד החודשי הממוצע במדד של שנים עשר החודשים האחרונים;

4. עמלת היוון

עמלה זו מחושבת במועד הפירעון המוקדם, ובאה לפצות את הבנק במקרה בו שיעור הריבית הממוצעת על המשכנתאות נמוך משיעור הריבית על ההלוואה שנפרעת בפירעון מוקדם. עמלת ההיוון היא למעשה ההפרש שבין התשלומים העתידיים בהלוואה הקיימת (מהוונים לאותו היום ולפי הריבית הממוצעת) ובין אותם תשלומים שמהוונים לאותו היום ולפי הריבית של ההלוואה ביום הפירעון המוקדם. הבנק לא יגבה את עמלת ההיוון במקרה שהריבית לא ידועה מראש או אם נקבע שהיא תשונה אחת או יותר לשנה. עמלת ההיוון באה לפצות את הבנקים על ההפרש בין הריבית הנקובה בהלוואה לבין הריבית הממוצעת ביום הפירעון המוקדם, עם זאת היא תיגבה רק במקרה שהריבית הממוצעת אכן נמוכה מהריבית הנקובה בהלוואה. במקרה הפוך - שהריבית הנקובה בהלוואה נמוכה מהריבית הממוצעת ביום הפירעון המוקדם - תיווצר עמלת היוון שלילית - פיצוי ללקוח. על-פי חוק, הבנקים אינם מחויבים לשלם הפרש זה ללווה. עמלה זו תקוזז מעמלות פירעון מוקדם אחרות שהלווה חב בהם.