

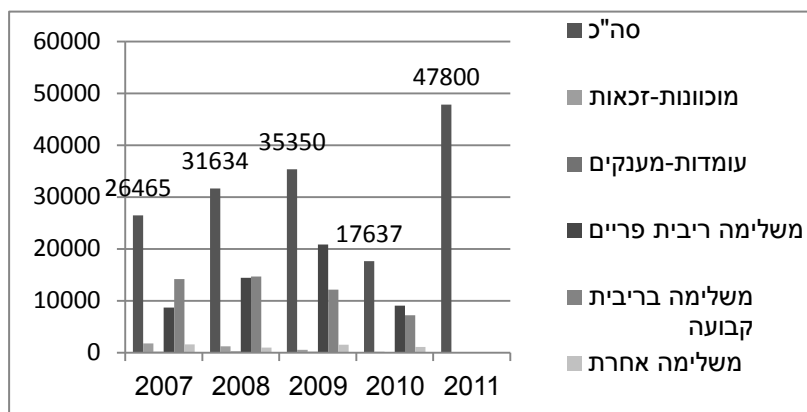
פרק 9: המשכנתא - סוגי משכנתאות

כאמור, העסקה שמתבצעת עם הבנק לצורך קבלת הלוואת משכנתא היא לרוב העסקה הפרטית הגדולה והחשובה ביותר שתעשו בחייכם. הבנת החלופות העומדות בפניכם וניהול משא ומתן יעיל עם הבנקים עשויים לחסוך לכם עשרות אלפי שקלים במהלך תקופת החזר הלוואת המשכנתא.

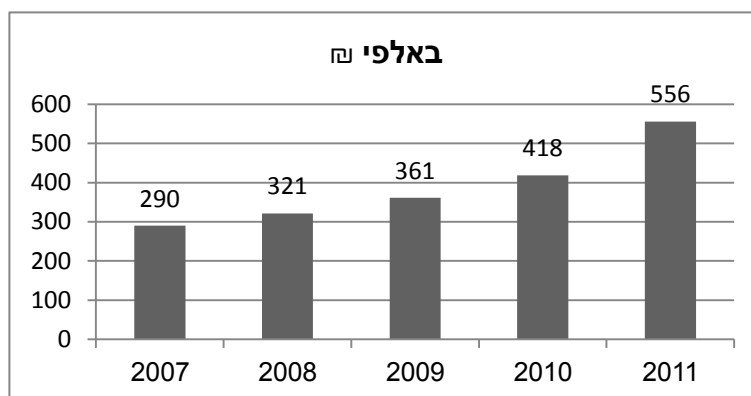
על-פי נתוני הלמ"ס, החל מחודש מאי 2009 חלה עלייה משמעותית בהיקף קבלת הלוואות המשכנתא לדיור על-ידי כלל הציבור. תרמה לכך הירידה בריבית על משכנתאות צמודות מדד ועל משכנתאות בריבית משתנה צמודת פריים. משקלן של המשכנתאות הלא צמודות לריבית הפריים מתוך סך המשכנתאות עלה מ- 33% בשנת 2007 ל-59% בשנת 2009. כמו כן, חלה ירידה במשקל המשכנתאות הצמודות מ-54% בשנת 2007 ל-34% בשנת 2009.

המאבק בנושא העלייה במחירי הדירות הביא את בנק ישראל להורות לבנקים להקשיח את תנאי האשראי לקבלת משכנתא בשיעור העולה על 60% מערך הנכס. צעד זה עלול לייקר את הריבית על המשכנתאות ולצמצם את היקף נוטלי המשכנתא במשק. כמו כן, פורסם ש משנת 2007 חלה ירידה משמעותית בהיקף קבלת משכנתאות זכאות על-ידי זכאי משרד הבינוי והשיכון. באותה שנה היוו המשכנתאות הללו כ-7% מכלל המשכנתאות, לעומת כ-1% בלבד בשנת 2010. הסיבה לכך נעוצה בריבית הנמוכה שהבנקים מציעים עבור המשכנתאות, ריבית שהופכת את הלוואת הזכאות לכדאית פחות.

**משכנתאות חדשות לדיור שהבנקים העניקו בשנה לפי סוג ההלוואה
(במיליוני ₪)**

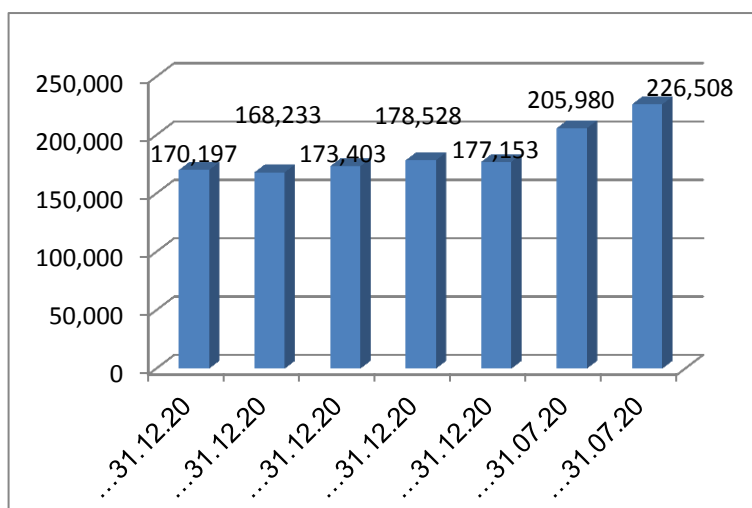


משכנתא ממוצעת לבית אב



יתרות הלווא

משכנתא בבנקים נותני משכנתאות (במיליוני ₪)



קביעת הסכום הנדרש למשכנתא

בקביעת הסכום הנדרש למשכנתא, יש להתחשב בכל עלויות העסקה: מחיר הדירה, מס הרכישה, דמי התיווך, שכר טרחת עו"ד, עלויות השיפוץ, העלויות של מעבר דירה, חידוש הריהוט, חיבור למוני גז וחשמל וכדומה. מהסכום שהתקבל יש להפחית את סכום ההון העצמי שקיים בידיכם ביום קבלת המשכנתא. סכום זה מורכב ממחיר הדירה שמכרתם, החסכוניות שצברם וקרנות ההשתלמות שלכם. מומלץ לפעול הפוך למקובל בדרך כלל, כלומר לבדוק מהו גובה ההחזר החודשי של המשכנתא שביכולתכם לשלם ועל-סמך הנתון שהתקבל לחשב את גובה ההלוואה. הוספת ההון העצמי לסכום ההלוואה הוא התקציב הכולל המומלץ לצורך רכישת דירה.

קביעת מבנה המשכנתא

יש לקבוע שלושה משתנים אשר ישפיעו זה על זה. כך לדוגמה: ככל שנאריך את תקופת החזר ההלוואה, נקטין את סכום החזר החודשי עבורה. כאמור, מומלץ להתחיל בקביעת סכום החזר החודשי ואז לקבוע את תקופת החזר ההלוואה והיקף קרן המשכנתא שתיקחו.

1. שיעור סכום המשכנתא ממחיר העסקה

ההון העצמי הוא הסכום העומד לרשותכם למימון רכישת הדירה לפני נטילת המשכנתא. הבנק אינו מממן 100% מעלות הדירה, וידרוש מכם להציג אחוז הון עצמי מינימלי של כ-40% מעלות הדירה. על ההנחיות החדשות של בנק ישראל בנושא זה יפורט בהמשך. עם זאת, הבנקים למשכנתאות מאפשרים להגדיל את המימון הבנקאי עד להיקף של 95% מערך הדירה הנרכשת באמצעות "חברת EMI" - חברת ביטוח אשראי. ככזו, היא מבטחת את האשראי הבנקאי שהעמיד עבורכם הבנק מעבר ל-40%. בזכות הביטוח, הבנקים יכולים להגדיל את אחוזי המימון שהם יעניקו לכם עד לשיעור של 95% מערך הדירה. עבור ביטוח זה גובה חברת EMI פרמיית ביטוח. התשלום עבור הפרמיה יתווסף לסכום החזר החודשי של המשכנתא. כיום עומדת הפרמיה על כ-100 ₪ בקירוב עבור כל 450,000 ₪ שניתנו כהלוואת משכנתא.

2. סכום החזר החודשי של המשכנתא

רצוי שסכום החזר החודשי יהיה בין 25% ל-33% מסך ההכנסות נטו של משק הבית שלכם. הסכום יגדל ככל שההכנסה נטו של התא המשפחתי תהיה גדולה יותר. יש להתחשב בשינויים העתידיים בהכנסות ובהוצאות שלכם בעקבות הרחבת התא המשפחתי או עליות או הורדות צפויות במשכורותיכם. כמו כן, יש לשקול את רמת בטיחות הכנסתכם, כלומר אם אתם עובדים במשרה או במקום עבודה לא קבוע, מומלץ להתייחס להכנסתכם השנתית כאילו הייתה בין 10 לבין 11 משכורות ולחלקם ב-12, על מנת לחשב את ההכנסה החודשית נטו של משק הבית. יש להשאיר סכום של מרווח ביטחון, מאחר שפיגור בתשלומי המשכנתא יגרור ריבית פיגורים שהיא גבוהה יותר מהריבית הרגילה. הבנק יציג בפניכם את לוח החזרי המשכנתא הצפויים לכם. להחזרים הללו יש להוסיף את הפרשים בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן אם המשכנתא צמודה או לקחת בחשבון גידול בהחזר החודשי בעקבות עליית ריבית הפריים או הריבית המשתנה. מסלולי המשכנתא

יפורטו ביתר הרחבה בהמשך. נוסף על כך, יש להוסיף לתשלום זה את העלויות של פוליסת ביטוח החיים, את העלויות של ביטוח הנכס שהבנק מחייב אתכם לעשות ואת העלויות של פוליסת ביטוח EMI אם הגדלתם את אחוז המימון. על-פי "חוק ההוצאה לפועל", אם חדלתם לשלם את המשכנתא לתקופה של ששה חודשים, הבנק עלול להגיש נגדכם "בקשה להוצאה לפועל למימוש הנכס" על גובה החוב שבפיגור. במקרים מסוימים, אף לא ידרשו ששה חודשים לפני שתידרשו לשלם את כל יתרת חוב המשכנתא. בשלב הבא, תישלח אליכם אזהרה ממשרדי ההוצאה לפועל. באזהרה תיידרשו לשלם את החוב שבפיגור בתוך עשרים יום, ואם לא תעשו כן תימכר דירתכם בהליכי הוצאה לפועל. עומדת בפניכם חלופה נוספת, להודיע שאתם מעוניינים למכור את הדירה בעצמכם תוך תשעים יום: אם לדירתכם מונה כונס נכסים לצורך מכירתה על-ידי הבנק, הרי שאתם רשאים לבקש מרשם ההוצאה לפועל לשלם את החוב שבפיגור, כאמור, בתוך תשעים יום: מחציתו במזומן ומחציתו השנייה בששה תשלומים. כיום, הבנקים מוכרים אלפי דירות בהליכי הוצאה לפועל. דירות אלו שייכות למשקי בית שלא עמדו בהחזרי המשכנתא. מכאן נובעת החשיבות הרבה בקביעת היקפו של ההחזר החודשי של המשכנתא בו תוכלו לעמוד.

3. מספר תשלומי המשכנתא

משך תקופת החזר המשכנתא הוא המשתנה העיקרי בקביעת גובה אחוז הריבית שאותו יגבה מכם הבנק עבורה. ככל שתקופת החזר תהיה ארוכה יותר כך יגדל אחוז הריבית שיגבה מכם הבנק עבור הקצאת המשכנתא. לצורך כך, ניתן להיעזר במחשבוני המשכנתא על מנת להגיע לתמהיל הטוב ביותר של המשכנתא שתתאים לצרכים שלכם. תוכלו לעשות זאת באמצעות הכנסת הנתונים האלה: גובה ההלוואה, מספר התשלומים הרצוי, סוג וגובה הריבית. בדרך זו תוכלו לחשב את סכום החזר החודשי.

4. תהליך הבקשה

לפני חתימת הסכם הרכישה, מומלץ לפנות לבנק ולבקש אישור עקרוני לקבלת משכנתא. הבנק יבקש מכם למלא טופס בקשת הלוואה משכנתא שבו תצהירו על שווי הנכס, סכום המשכנתא שאתם מבקשים, סכום ההון העצמי העומד לרשותכם, מקורותיו ופרטים על הכנסותיכם נטו. יועץ המשכנתאות מטעם הבנק יציג בפניכם את מגוון המסלולים העומדים לרשותכם לצורך קבלת הלוואה משכנתא, כולל פריסת לוח סילוקין צפוי של ההלוואה, עלויות פתיחת התיק, דמי ביול, עמלות פירעון מוקדם, תחנות יציאה מהמשכנתא, עלויות ביטוח חיים וביטוח נכס, עלויות EMI אם קיימות וכדומה.

בשלב הבא, תקבלו תשובה מהבנק שמהווה אישור עקרוני. באישור זה יופיעו: סכום ההלוואה, מסלולי הריבית, שיעורי הריבית, תקופת החזר ומסמכים נדרשים, כאמור. תוקפו של האישור העקרוני הוא לחודשיים או לשלושה חודשים. עם זאת, שימו לב שתוקפם של שיעורי הריבית שאושרו לכם תקפים בדרך כלל לשנים עשר יום בלבד.

5. המסמכים שיש לצרף לבקשת ההלוואה

1.1 חוזה רכישה ונסח טאבו או אישור זכויות עדכני בנכס. אין חובה להציגם בשלב הגשת הבקשה לאישור עקרוני;

1.2 תלושי שכר עדכניים לשלושת החודשים האחרונים. עצמאים יציגו שומת מס של שנת המס האחרונה ;

1.3 תדפיסים של התנועות שבוצעו בחשבונות הבנק בשלושת החודשים האחרונים ;

1.4 אם אתם מוגדרים כ"זכאים" מטעם משרד הבינוי והשיכון, יש להמציא "תעודת זכאות" ;

1.5 בעלי הכנסות נוספות כמו : שכר דירה, תמלוגים וכדומה, ימציאו מסמכים שמאשרים את קיומן.

6. שיקולי הבנק למתן הלוואת משכנתא על בסיס רמת הסיכון

הבנק מודד את המשתנים הכלכליים שמאפיינים את הלקוח הלווה ואת תנאי העסקה. בהתאם לכך נקבע גובה ההלוואה ותנאיה, לרבות ובעיקר שיעור הריבית עבורה כמפורט :

6.1 **שיעור המימון שנדרש** - LTV (loan to value) הוא היחס בין הסכום המבוקש להלוואת המשכנתא לבין שווי הדירה הממושכנת לפי הערכת השמאי. ככל ששיעור המימון גבוה יותר, כך רמת הסיכון שתקבע לעסקה יהיה גבוה יותר. ובהתאם לזאת, התנאים שיינתנו לכם יהיו טובים פחות ;

6.2 **גובה ההחזר ביחס להכנסת משק הבית נטו** - תשלום ביחס להכנסה או (PI payment to income) הוא היחס בין ההחזר החודשי שנקבע בהלוואה לבין הכנסתכם החודשית נטו. ככל שיחס זה נמוך יותר, כך רמת סיכון הנקבעת עבורכם בבנק נמוכה יותר. בהתאם לזאת נקבעים תנאי הלוואה טובים יותר ;

6.3 **ההסתברות שהלקוח יגיע למצב של חדלות פירעון** - הבנק משקלל את המשתנים שהוזכרו קודם לכן וקובע את הסיכון לכך שהלקוח יגיע למצב של חדלות פירעון ואי אפשרות לפרוע את החזרי ההלוואה של המשכנתא. ככל שההסתברות תהיה גבוהה יותר, כך תנאי המשכנתא שתקבלו יהיו טובים פחות ;

6.4 **סכום ההפסד המשוער** - הבנק מנסה לחשב מהו הנזק העתידי שיאלץ לספוג בשקלים במקרה והלווה לא יצליח לעמוד בפירעון תשלומי המשכנתא.

7. מסלולי הלוואת המשכנתא

7.1 בשלב הראשון, תיערך השוואה בין תעריפי הריבית. לצורך כך יש לבצע תהליך של השוואת ריביות בין הבנקים השונים. נוסף על כך, יש חברות ביטוח שמעניקות משכנתאות בריביות מועדפות. דרשו את ההצעות בכתב והציגו בפני כל בנק את ההצעה שקיבלתם מבנקים מתחרים. שימו לב שההשוואה תעשה בין אותן ריביות (ריבית משתנה לריבית משתנה, ריבית קבועה לריבית קבועה וכדומה). כמו כן, יש לשים לב

שתקופות ההלוואה זהות. כדאי לדעת שהבנק רוצה אתכם . לכן,, דרשו לשפר את ההצעה שתקבלו.

בקשו מנציג הבנק להעביר בקשה להוזלת הריבית לממונה עליו. למנהלי הסניפים יש את הסמכות להוזיל את הריביות. זכרו, הוזלה של עשירית האחוז בריבית עשויה לחסוך לכם אלפי שקלים בעתיד. כך לדוגמה: הפרש של בין 0.5% - 1% בריבית יגרום לתוספת תשלום חודשית של בין 119 - 239 ₪ ולתוספת של כ-71,700 ₪ לסכום המצטבר. לפיכך, התנהלות נכונה בנושא הריבית על המשכנתא תוביל אתכם ליהנות מפירותיו במשך שנים רבות. כאן טמונה חשיבותו של ניהול משא ומתן ארוך וסבלני עד לקבלת הריבית הנמוכה ביותר שניתן לקבל.

לעיתים, בנקים "נתקעים" עם יתרות מזומנים שברצונם לשווק כמשכנתאות. במקרה כזה, עשוי הבנק לצאת במבצע של ריבית נמוכה לזמן מוגבל. לצורך כך, יש לעקוב אחר פרסומי הבנקים בעיתונות ובאינטרנט ולבדוק אם אתם שייכים לקבוצה המקבלת תנאים מועדפים כגון חברי "חבר", ואם אתם נמנים בקרב עובדי מדינה. נוסף על כך, אם אתם נחשבים ל"לקוחות טובים", הבנק יהיה מוכן להפחית את הריביות עבורכם כדי שלא תעברו לבנק אחר. תנאי המשכנתא יקבעו לפי המשתנים הבאים:

- כושר ההחזר החודשי של הלווים;
- היסטורית האשראי של הלווים;
- איכות ושווי הנכס שמהווה בטוחה מסוג משכנתא;
- שיעור המימון הבנקאי שנדרש לצורך רכישת הדירה.

את השפעת הריבית על ההחזר החודשי אפשר לראות בדוגמה הבאה, בה יומחש ההפרש בהחזר החודשי של המשכנתא שנוצר עם עלייה של כל 0.5% בריבית השנתית. הפרשים אלו מסתכמים לסכום של עשרות אלפי שקלים במהלך השנים. לפיכך, אל תמהרו לחתום על הסכם הלוואה ונהלו משא ומתן עם כמה בנקים עד לקבלת הריבית הנמוכה ביותר, כאמור.

הלוואה	לתקופה	שיעור המשכנתא בש"ח	שיעור הריבית	ההחזר החודשי בש"ח	ההפרש לחודש בש"ח*	ההפרש הכולל בש"ח*	סך-כל ההחזרים בפועל בש"ח
1	25 שנה	400,000	5%	2,338	0	0	701,400
2	25 שנה	400,000	5.5%	2,456	118	35,400	736,800
3	25 שנה	400,000	6%	2,577	239	71,700	773,100

* בהשוואה להלוואה הראשונה.

7.2 בשלב השני, תיערך בדיקת זכאות לקבלת הלוואה מהמדינה. "זכאי משרד השיכון" - המדינה קבעה קריטריונים לקבלת הלוואות מסובסדות לזכאים שרוכשים את דירתם

הראשונה. ההלוואות הללו הן בריבית קבועה וצמודה למדד, והן ניתנות לתקופה של בין 20 ל-28 שנה. יתרונה של הלוואת זכאות היא ביכולת לפרוע אותה בכל עת ללא צורך לשלם קנס. סכום ההלוואה וגובה הריבית נקבעים בהתאם לנקודות הזכות של המבקש. ניתן לחשב את הנקודות שאתם זכאים להם בכמה דרכים: בסניפי הבנק; בסניפי משרד השיכון והבינוי; או דרך קיצור הדרך הבא: www.moch.gov.il. יש לבדוק את התנאים לצורך קבלת הלוואת הזכאות, מאחר ובשנת 2010 ניתן למצוא משכנתאות טובות יותר מאלו של הזכאים בשוק החופשי. זכאים להלוואה הם מי שקיבלו תעודת זכאות בסניף הבנק.

ניקוד הזכות נקבע לפי משתנים כמו: האם הדירה ממוקמת באזור עדיפות; משך השירות הצבאי הסדיר שלכם; כמה ילדים יש לכם; ומספר האחים והאחיות של בני הזוג שמתגוררים בארץ.

7.3 השלב השלישי הוא שלב קביעת תמהיל המשכנתא. יש כעשרים סוגי הלוואות שנבדלים ביניהם בארבעה משתנים עיקריים:

- הריבית - יכולה להיות קבועה או משתנה;
- הצמדת ההלוואה - למדד המחירים לצרכן, לפריים, לליבור וכדומה;
- אופן פירעון הקרן - האם ההלוואה נפרעת בתשלומים שווים, לוח שפיצר או בתשלומי קרן שווים. במקרה האחרון, התשלום הכולל יקטן בהדרגה ככל שהשנים תחלוףנה;
- בדיקה האם חל על ההלוואה קנס פירעון מוקדם.

סוגי ההלוואות

1. הלוואת זכאות משרד השיכון

בעשור האחרון, קטנה ההוצאה התקציבית של ממשלת ישראל לצורך סיוע במשכנתאות מחמישה מיליארד ₪ בקירוב למיליארד ₪ בלבד. היקף מימוש המשכנתאות בקרב זכאי משרד הבינוי והשיכון ירד מכ-55,000 בשנת 1996 לכ-6,500 בשנת 2009 – ירידה של -90% בקירוב. ההסבר לכך הוא הריבית הנמוכה על המשכנתאות שניתנו מכספי הבנקים למשכנתאות, אלה נקראות גם "הלוואות מוכוונות".

בשנת 1992 נחקק ה"חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992". מכוחו של חוק זה, מדינת ישראל מקנה זכות למחוסרי דיור לרכוש דירה באמצעות הלוואה מסובסדת.

הסיוע מוענק למחוסרי דיור האלה:

- שאין ולא הייתה בבעלותם דירה או חלק בדירה;

- אלה שיש דירה עלשם, אך הדירה אינה זמינה להם למגורים, מאחר שזו מאוכלסת בבני משפחה מקרבה ראשונה;

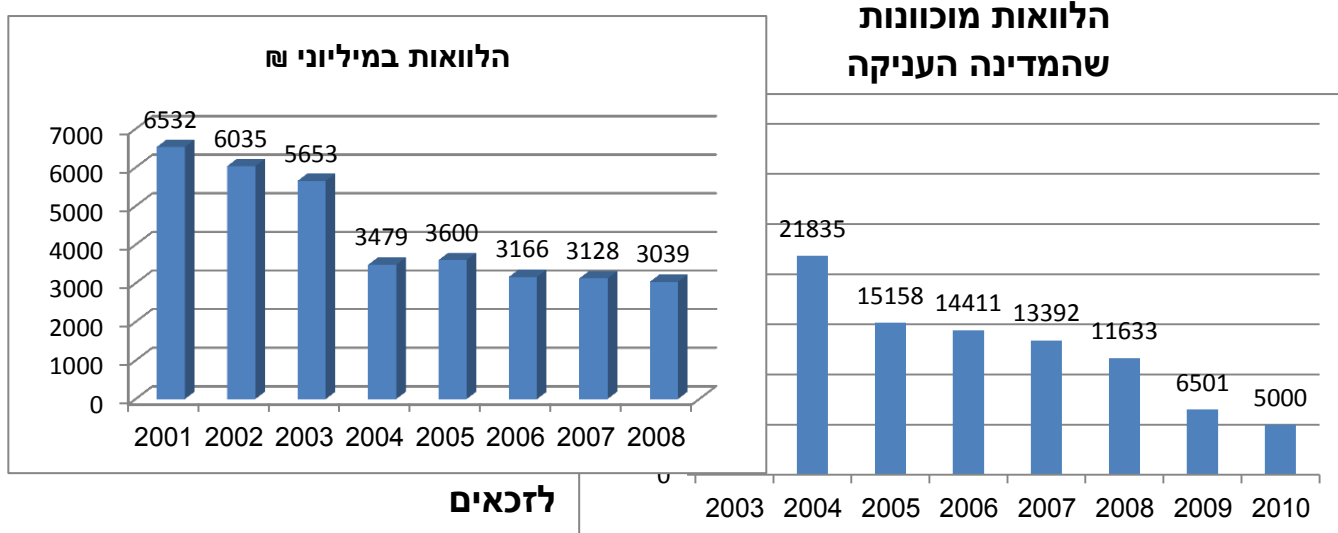
- משפחה שהייתה בעלת דירה שהועברה בין בני המשפחה ללא תמורה בעקבות גירושין.

מסלול הסיוע המוצע הוא משכנתא לרכישה, בנייה או הרחבה של דירת מגורים. במסגרת הסיוע ניתנת לזכאים משכנתא מוכוונת בריבית של 4% לתקופה של בין 25 ל-28 שנים. לזכאים שרוכשים דירה באזורי עדיפות לאומית ניתן סיוע נוסף של משכנתא בריבית של 4.5% למשך עשרים שנה. תניות הסיוע מיועדות הן לאזרחים ותיקים והן לעולים חדשים. הסיוע מוצע למשפחות חסרות דירה, למשפחות חד הוריות, למשפחות חסרות דירה וליחידים חסרי דירה.

על מנת לקבל את הסיוע, כאמור, על האזרח לעמוד בתנאי זכאות שקבע משרד הבינוי והשיכון. עיקרי המשתנים המשפיעים על זכאות המבקשים הם: המעמד המשפחתי; מספר הילדים עד גיל עשרים ואחד הגרים באותו הבית; משך השירות בצה"ל במסגרת השירות הסדיר; נכות; מספר האחים והאחיות; ומיקומה הגיאוגרפי של הדירה. נתונים אלה משפיעים על רמת הניקוד שלפיו משרד הבינוי והשיכון יקבע האם קיימת זכאות להלוואה, ואם כן – מהו גובהה. משרד השיכון מנפיק לזכאים "תעודת זכאות" שמפרטת את סוג הסיוע ואת היקפו הכספי. התעודה תקפה לשנה מיום הנפקתה. תהליך הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון, הנפקת תעודת הזכאות ומתן הסיוע נערכים באמצעות הבנקים למשכנתאות.

על-פי הנחיית משרד הבינוי והשיכון, לא יעלה סכום סך ההלוואות - ההלוואה המוכוונת וההלוואה הבנקאית המשלימה - על 95% ממחירה הכולל של הדירה הנרכשת. בפועל, שיעור המימון הכולל הנהוג בארץ מגיע לכ-90%. כלומר, שיעור המימון מכספי הבנק הוא 65% בממוצע מערך הדירה ומימון היתרה נעשה באמצעות הלוואות זכאות שמהווה כ-35% מערך הדירה בממוצע.

היקף ההלוואות שהמדינה העניקה לזכאים



2. תכנית הסיוע ברכישת דירה

ככלל, ההלוואות לחסרי דירה על-בסיס זכאותם האישית מוענקות בריבית של 4%. חלק מההלוואות ניתנות לעשרים וחמש שנה וחלק לעשרים ושמונה שנה. באזורי עדיפות מסוימים ניתנת גם "הלוואת מקום" בריבית של 4.5% למשך 20 שנה.

3. תכנית ותיקים – משפחות חסרות דירה

חישוב הניקוד לקביעת הזכאות נערך על-פי מספר שנות הנישואין, מספר הילדים הרווקים עד גיל עשרים ואחד ומספר האחים והאחיות של בני הזוג שמוגדרים כאזרחי ישראל ותושביה. כאמור, ההלוואות הבסיסיות על-פי הקריטריונים הללו ניתנות בריבית של 4%. לאלה ששירתו בצה"ל או בשירות לאומי ניתנת תוספת סיוע על-פי מספר חודשי השירות. עבור משפחות שכוללת בן משפחה בעל דרגת נכות לא יפחת הניקוד מ-1,600 או 2,200, ויקבע לפי סוג הנכות בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון. כמו כן, יש תוספות סיוע הניתנות ביישובים מסוימים, כמו תוספת נגב. התוספות הן מענק ביטחוני על-פי קביעת "פיקוד העורף". תוספת ניתנת גם לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית. אך ורק משפחות ויחידים שיצברו 1,000 נקודות לפחות יהיו זכאים למשכנתא על-פי הניקוד. משפחות שצברו פחות מ-1,000 נקודות תהיינה זכאיות לתוספות הסיוע הניתנות ביישובים בלבד.

4. תכנית למשפחות חד-הוריות חסרות דירה

משפחות חד-הוריות זכאיות ל-2,200 נקודות. נוסף על כך, יש תוספת בגין שירות צבאי. גם במקרה זה ניתנות תוספות לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית.

5. תכנית ליחידים חסרי דירה

באזורי עדיפות ניתן הסיוע ליחידים שגילם עולה על עשרים ואחד; ובמרכז הארץ הדבר תקף ליחידים שגילם עולה על שלושים. הניקוד נקבע על-פי גיל המבקש ומספר אחיו ואחיותיו. הניקוד הנמוך ביותר לצורך קבלת הסיוע הוא 1,000 נקודות (הניקוד המרבי לפי המשתנים האישיים הוא 1,690 נקודות). תוספות ניתנות בגין שירות צבאי, נכות ורכישת דירה ביישובים מסוימים, כאמור.

6. תכנית 10 שנים +

תכנית זו נועדה לסייע לזוגות נשואים ולמשפחות חד-הוריות בעלות ותק של לפחות עשר שנים, שלא הצליחו לרכוש דירה במהלך תקופה זו. התכנית מזכה אותם בתוספת סיוע בסך 132,000 ש"ח בריבית של 4% ל-28 שנה. הזכאות לסיוע מחייבת שהייה רציפה בארץ בשנים הללו וכפופה למבחן הכנסה. לתוספת זו זכאיות משפחות בנות שני ילדים לפחות. לרוכשים דירה באזורי עדיפות לאומית תינתן התוספת למשפחות שכוללות ארבעה ילדים ויותר.

סכום הסייע בהלוואה מוכוונת בהתאם לרמת הניקוד

ניקוד	סכום ההלוואה בש"ח ב-4% ריבית	תוספת הלוואה בש"ח עבור כל חודש של שירות צבאי או שירות לאומי
1399-1000	62,400	624
1499-1400	74,350	743
1599-1500	85,250	852
1699-1600	96,190	962
1799-1700	107,090	1,071
1899-1800	117,985	1,180
1999-1900	128,930	1,290
2099-2000	139,825	1,399
2199-2100	150,720	1,507
מעל 2200	161,665	1,617

סוגי משכנתאות

1. משכנתא בריבית קבועה צמודה למדד

במשכנתא מהסוג הזה, סכום קרן ההלוואה צמוד למדד המחירים לצרכן ומתווספת עליו ריבית בשיעור קבוע בעת קבלת ההלוואה. ריבית זו תהיה תקפה לאורך כל משך תקופת החזר ההלוואה. התשלום החודשי יגדל או יקטן עקב גידול או קיטון במדד המחירים לצרכן בלבד. בעשור האחרון, השינוי הממוצע במדדים היה בין 2% - 3% בקירוב בשנה. לפיכך, יש להוסיפו לריבית הקבועה.

יתרונה של הריבית הקבועה הוא בהקטנת הסיכון, מאחר שיש ידיעה של שיעור הריבית עד לתום ההלוואה. זהו משתנה שתורם לתחושת הביטחון והיציבות. יש לקחת בחשבון שסך החזר יגדל בדרך כלל, מאחר שההלוואה צמודה למדד שטבעו להתייקר עם השנים. היתרון הנוסף במסלול זה טמון בכך שההכנסה שלכם - בהסתכלות בטווח של חמש שנים - תגדל בשיעור עליית המדד בקירוב, מכאן שלא תושפעו מעלייתו ביחס שבין החזר החודשית לבין הכנסתכם נטו.

חסרונה של משכנתא מהסוג הזה בא לידי ביטוי במקרה של ירידת ריבית במשק – או אז אתם עלולים לא ליהנות מירידת הריבית. חסרונה הנוסף הוא בחבות תשלום עמלת פירעון מוקדם שיש לשלם במקרה שתרצו לסלק את המשכנתא לפני מועד פירעונה המקורי. עמלת

פירעון מוקדם היא תשלום פיצוי לבנק. העמלה מחושבת כהפרש בין הריבית שנקבעה להלוואה שלקחתם לבין הריבית בשוק המשכנתאות ביום הפירעון המוקדם. עמלת הפירעון תגדל ככל שהריבית במשק בזמן הפירעון המוקדם בפועל תהיה נמוכה יותר. כמו כן, תתבקשו לשלם עמלות שונות אחרות: עמלה תפעולית; עמלת אי הודעה מראש; וכן עמלה בגין הפסד מדד. הלוואה בריבית קבועה מתאימה ללווה שמאמין כי הריבית במשק תעלה בעתיד.

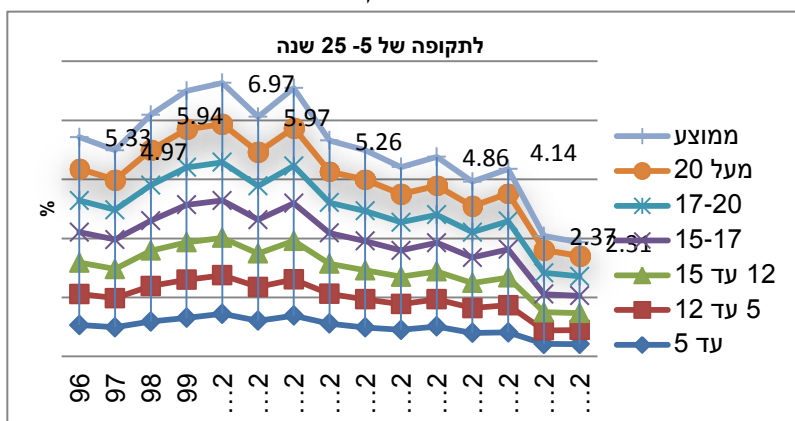
אחוז הריבית הקבועה על משכנתאות צמודות למדד

תאריך	עד 5 שנים	12-5 שנים	15-12 שנים	17-15 שנים	20-17 שנים	מעל 20 שנה	ממוצע
12.7.10	2.11	2.38	2.88	2.91	3.28	3.48	2.31
12.7.09	2.82	3.2	3.64	3.71	4.26	4.373	3.04
11.7.08	3.25	41.3	3.82	3.93	4.09	4.06	3.51
11.7.07	4.10	3.85	4.01	4.0	4.10	4.28	4.06
11.7.06	4.9	4.80	4.92	4.93	4.95	5.16	4.91
11.7.05	3.88	3.90	4.27	4.49	62 4	4.85	4.14
12.7.04	4.82	4.80	4.97	5.07	5.12	5.28	5.05
11.7.03	6.48	5.63	5.82	5.82	5.83	5.96	6.18
26.11.02	6.71	6.67	6.56	6.49	6.44	6.70	6.65

אחוז הריבית הקבועה על משכנתאות צמודות למדד

2. משכנתא בריבית משתנה צמודה למדד

במשכנתא מהסוג הזה סכום קרן הלוואה צמוד למדד המחירים לצרכן ומתווספת עליו ריבית



- בשיעור שמשנתה
- מידי תקופה לאורך
- תקופת החזר
- ההלוואה. מועדי
- שינוי הריבית נקבעים
- מראש על-פי בחירת
- הלקוח ועל-פי
- האפשרויות שהבנק
- מציג לו: שנה,

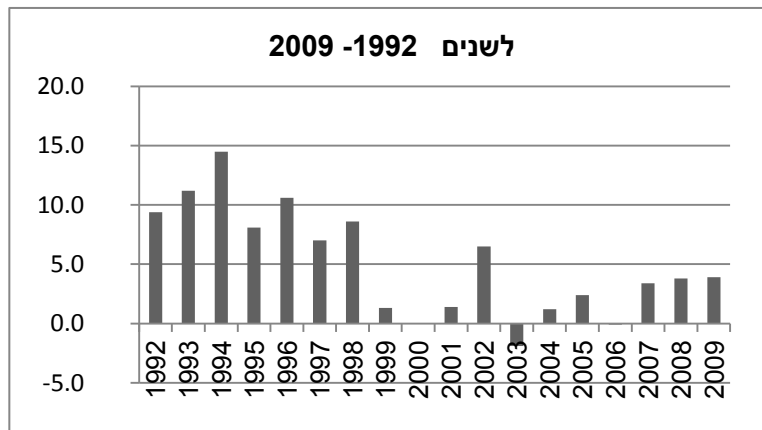
שנתיים, חמש או שבע שנים. הבנקים קובעים את הריבית המשתנה על-פי הריבית הממוצעת על המשכנתאות שבנק ישראל קובע. חלק מהבנקים השונים קובעים את הריבית על-פי העלות הממוצעת של גיוס ההלוואות למשכנתאות. הריביות הללו תהיינה גבוהות במקצת מהריבית המשתנה במשק אותה יקבלו לוויים חדשים באותם מועדים.

מסלול זה הוא הנפוץ ביותר בשנת 2010, מאחר שהריבית המשתנה בשנה זו נמוכה ביותר בעקבות המשבר הכלכלי העולמי, שגרם לממשלות להפחית את הריביות בשוק במטרה לעודד צמיחה

והשקעות במשק. בעבר, כשהריביות היו גבוהות, המשכנתא הנפוצה יותר הייתה משכנתא בריבית משתנה, מאחר והציפיות של הציבור לטווח הארוך היו שהריביות תרדנה. היתרון בהלוואה זו נעוץ בכך ששיעור הריבית שלה מתאים את עצמו במועדי השינוי למגמות שינוי הריבית במשק. על כן, מסלול זה עשוי להתאים אם צפויה ירידה בשער הריבית. נוסף על כך, במועדי שינוי הריבית ישנה אפשרות לסלק את יתרת ההלוואה וליטול הלוואה חדשה במסלול אחר ללא צורך בתשלום עמלת היוון. כך עלות עמלת הפירעון המוקדם תהיה נמוכה מאוד עד אפסית בדרך כלל. הלוואה בריבית משתנה עדיפה אף למי שלא מוציא מכלל אפשרות שיחזיר אותה בפרק זמן קצר או ללווה שמאמין כי הריבית במשק תרד בעתיד. משקלן של המשכנתאות שלא צמודות לריבית על-בסיס פריים מתוך סך כל המשכנתאות שהוענקו לציבור במשק עלה מ-33% בממוצע בשנת 2007 ל-46% בשנת 2008. בשנת 2009 הגיע משקלן ל-71% מכלל המשכנתאות.

חסרונותיה של הלוואה זו הם: אם ההלוואה התקבלה בתקופה שבה הריבית הייתה יחסית נמוכה, הרי שהריבית צפויה רק לעלות בעתיד ולגרום להיקף ההחזרים החודשיים לגדול. במקרה זה, הלווה נמצא באי-וודאות מידי חודש בחודשו. כמו כן, במקרה של אינפלציה גואה, קרן ההלוואה תגדל, ובשנים הראשונות היא עשויה לעמוד על סכום שגבוה מהסכום המקורי של ההלוואה, למרות התשלומים החודשיים ששילמתם כבר.

התפלגות מדד המחירים לצרכן



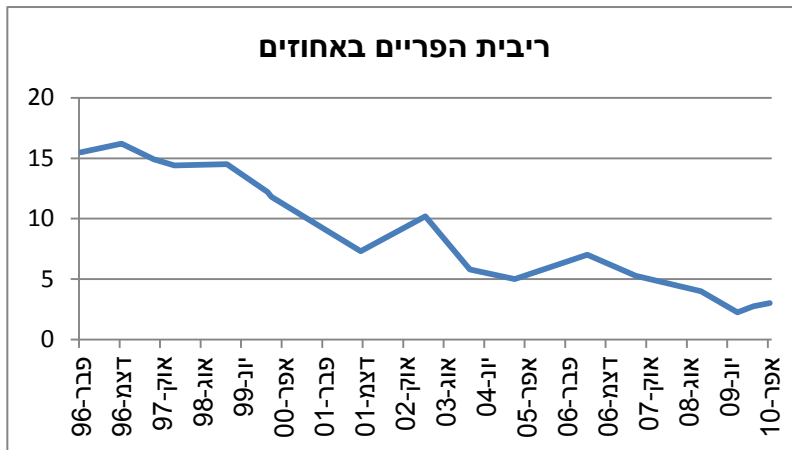
3. משכנתא צמודה לשער הדולר או לשער האירו

בסוג זה של משכנתא, סכום קרן ההלוואה שתקחו יהיה צמוד לשער הדולר או לשער האירו. על הסכום הזה תתווסף ריבית בשיעור ריבית הלייבור בצירוף

1.5% - 2.5%. ריבית הלייבור היא ממוצע הריביות בחמשת הבנקים הגדולים באנגליה, והיא מתעדכנת כל שלושה, ששה או שנים עשר חודשים בהתאם לקבוע בתנאי ההלוואה. ההחזר משתנה מדי חודש בחודשו בהתאם לשינוי שער המטבע שאליו הוצמדה ההלוואה. סוג זה של הלוואה אינו שכיח במיוחד, מאחר שרמת הסיכון בו גבוהה. אף-על-פי שהריבית בסוג זה של הלוואה נמוכה יותר בדרך כלל מהלוואות צמודות מדד, היא נחשבת למסוכנת עקב האפשרות ששערי הדולר או שערי האירו יעלו בצורה חדה. ראוי לציין, שבעת כתיבת דברים אלו, הריבית הדולרית אינה נמוכה מהותית מהריבית השקלית, מכאן שהלוואה זו כדאית פחות. היתרון של הלוואה זו, כמו בהלוואה הקודמת, הוא שאין צורך לשלם עמלת פירעון מוקדם לאלה שמעוניינים לשלם את מלוא תמורתה בפרק זמן קצר יותר מזה שנקבע בעת קבלתה.

4. משכנתא צמודה לריבית הפריים

במשכנתא צמודה לריבית הפריים סכום ההחזר נקבע ביחס לריבית הפריים של בנק ישראל. זו למעשה הלוואה בריבית משתנה, מאחר שריבית הפריים משתנה בה כל חודש. הלוואה זו אינה צמודה למדד או למטבע אחר כלשהו. ריבית הפריים היא ריבית שמהווה את הבסיס לקביעת שיעורי הריבית בפק"מ ובהלוואות בריבית משתנה שאינן צמודות למדד. בשנים האחרונות, הריבית בהלוואות פריים גבוהה ב-1.25% - 1.5% מהריבית שקובע בנק ישראל. ריבית הפריים משתנה במקביל לשינוי הריבית על-ידי בנק ישראל, שמפורסמת על-ידי הנגיד בימי שני שלפני יום רביעי האחרון לחודש. הריבית נכנסת לתוקף ביום חמישי שלאחריו. החיסרון בריבית זו נעוץ בכך שריבית הפריים עלולה לעלות כשהכלכלה משגשגת, אז נוצרת אי-ודאות לגבי גובה ההחזר החודשי. יתרונותיה של הלוואה הן: (1) הריביות עשויות להיות נמוכות כשהריבית במשק נמוכה, מאחר שריבית הפריים עדיפה על הריבית הקבועה צמודת המדד בתקופות של ריבית נמוכה במשק; (2) יתרון נוסף ובולט של הלוואה זו הוא הזכות לפרוע אותה בפירעון מוקדם ללא צורך בתשלום עמלה או קנס; (3) במקרה של ריבית גבוהה במשק, אם קיימת תחזית לירידה בריבית בעתיד, מומלץ ליטול את המשכנתא הזו ובהמשך, כשהריבית במשק תרד, לבצע מחזור משכנתא ללא צורך לשלם עמלת פירעון מוקדם, ולשריין ריבית נמוכה וקבועה להלוואה; (4) הריבית במסלול ריבית הפריים גבוהה מהריבית בהלוואה צמודה למדד בריבית קבועה. עם זאת, פירעון מוקדם של הלוואה מהסוג הזה אינו מחייב בתשלום עמלת הפסד מדד. הסיבה לכך היא שההלוואה ניתנת על בסיס ריבית הפריים שמתעדכנת מדי חודש, עניין שמצמצם את סיכוני האשראי של הבנק. אם כן, הואיל וקרן ההלוואה אינה צמודה למדד, הרי שכל שינוי עתידי בריבית הפריים יחול על הריבית בלבד, לעומת המקרה של ההלוואות הצמודות למדד שגובה ההחזר החודשי בהן מושפע כולו מהשינויים במדד.



5. משכנתא

בריבית קבועה, לא צמודה למדד

בשנים האחרונות, בנקים אחדים החלו להציע משכנתאות בריבית קבועה שאינן צמודות למדד. המסלול מוצע רק על חלק מהסכום הכולל

של ההלוואה ולא על ההלוואה במלואה. הריבית בהלוואה זו גבוהה בכמה נקודות אחוז מהריבית בהלוואות צמודות מדד בריבית קבועה. במצב דברים זה, הבנק מגלם בריבית הגבוהה הזו את המדד הצפוי לאורך תקופת ההלוואה. נכון לשנת 2010 ניתן לקבל משכנתא לא צמודה למדד בריבית קבועה של 6% - 7% למשך תקופה של עשרים שנה.

הואיל וההלוואה אינה חשופה להשפעות האינפלציה, ההחזר החודשי עבורה קבוע לאורך כל תקופת ההלוואה. על כן, סוג משכנתא זה מתאים ללווים שמעדיפים ודאות בעניין גובה ההחזר החודשי.

עמלת ההיוון שהבנקים גובים בגין פירעון מוקדם של הלוואה לא צמודה בריבית קבועה שונה מבנק לבנק. צו הבנקאות מאפשר לבנקים לגבות מאלה שנוטלים הלוואה מהסוג הזה עמלת היוון במקרה של פירעון מוקדם.

אם כן, הכדאיות הכלכלית בנטילת המשכנתא הזו תלויה בציפיות האינפלציה לטווח הארוך. כך, ללווים שצופים שיעורי אינפלציה שנתיים ממוצעים העולים על 2.5% עדיפה המשכנתא, כאמור, בהשוואה למשכנתא צמודה בריבית קבועה. בהלוואה שאינה צמודת מדד בריבית קבועה, ההחזרים החודשיים בתחילת החזר הלוואה יהיו גבוהים יותר בהשוואה להלוואה צמודה.

יתרונותיה של הלוואה זו הם: (1) הריבית בהלוואה זו קבועה וידועה למשך כל תקופת החזר הלוואה, מכאן שקיימת רמת סיכון נמוכה לאור האחידות בהחזר החודשי; (2) קרן הלוואה במקרה זה אינה צמודה למדד, ולכן יתרת הלוואה קטנה בוודאות עקב כל החזר חודשי; (3) יתרון נוסף הוא שעליית הריבית במשך לא תשפיע על גובה ההחזר החודשי של הלווה. לפיכך, מסלול זה מתאים כאשר צפויה עלייה בשיעורי האינפלציה או בשיעורי הריבית במשך.

חסרונותיה של הלוואה זו הם: (1) פירעון מוקדם של הלוואה עלול לגרום עמלות פירעון מוקדם בחלק מהבנקים. עמלה זו כוללת עמלת היוון אם הריבית ביום הפירעון תהיה נמוכה מהריבית הנקובה בהלוואה; (2) אם הריבית תרד במשך, הלווה לא ייהנה מירידה זו וישאר מחויב בריבית הגבוהה מהמקובל במשך באותה תקופה. כלומר, ככל שהאינפלציה במשך תהיה יציבה ונמוכה - הלוואה זו הופכת לפחות כדאית מבחינה כלכלית; (3) חסרון נוסף טמון בכך שההחזר החודשי הקבוע בתחילת החזר הלוואה גבוה לעומת ההחזרים החודשיים בתחילת החזר הלוואה שצמודה למדד.

מרבית הבנקים ממליצים לקחת כמה משכנתאות שמורכבות מסוגים שונים כמו: 20% מההלוואה תהיה צמודה למדד בריבית קבועה; 40% מההלוואה תהיה צמודה למדד בריבית משתנה; ו-20% מההלוואה תהיה צמודה לדולר או לאירו. כאן ראוי להדגיש שאסטרטגיה זו מומלצת לצורך פיזור והפחתת הסיכונים שבנטילת הלוואה.

אם כן, בבואכם לבחור את סוג הריבית להלוואה שלכם, בין אם משתנה ובין אם קבועה, יש להתחשב בשיעור הריבית באותה העת ובצפי לשינוי בו בעתיד. כשהריבית במשך נמוכה והצפי הוא לעלייה בעתיד, כדאי לקחת הלוואה בריבית קבועה. לעומת זאת, כשהריבית במשך גבוהה והצפי הוא שהיא תרד בעתיד, כדאי לקחת הלוואה בריבית משתנה ולשלם ריביות נמוכות יותר בעתיד. אפשרות נוספת היא למחזר את הלוואה להלוואה חדשה בריבית קבועה ללא צורך בתשלום עמלת פירעון מוקדם.

לסיכום, לא ניתן להצביע על משכנתא אחת ולטעון שהיא הטובה ביותר. בשנת 2010 הריביות הן מאוד נמוכות, לכן מומלץ לשריין חלק נכבד מההלוואה הנדרשת על-ידי קיבוע ריביות וליטול הלוואה בריבית קבועה. הסיבה לכך נעוצה בכך שהריביות צפויות להתייקר במהלך השנים הקרובות (בין 3 ל-5 שנים), מאחר שהמשק צפוי לצאת מהמיתון ומהמשבר העולמי. יש להתחשב בכך שבשנים הראשונות ההחזרים יהיו גבוהים יחסית למשכנתא

בריבית משתנה שבה הריבית היא נמוכה יותר, אך בהסתכלות לטווח הרחוק של עשר ועשרים שנה, הרי שזוהי ההחלטה הכלכלית הנכונה.

לחלופין, כאמור, מומלץ לפצל את סכום ההלוואה לכמה סוגי משכנתא וכך להפחית את הסיכון. אם אתם צופים כי שכרכם נטו יקטן בעתיד או שהוצאותיכם יגדלו בעקבות הרחבת המשפחה, יתכן שתתאים לכם הלוואה שתוחזר בתשלומי קרן שווים יחד עם ריבית על יתרת הקרן. בהלוואה מסוג זה סך ההחזר החודשי ילך ויקטן ככל שהשנים תחלופנה. לעומת זאת, אם אתם צופים כי הכנסתכם תגדל בשנים הקרובות, מומלץ ליטול הלוואה שתוחזר בתשלומים שווים - לוח שפיצר. בכל מקרה בו צפוי להתקבל לידיכם סכום גדול בעתיד בעקבות מימוש ירושה, פירעון חיסכון או קרן השתלמות או פירעון אופציות ממקום העבודה - מומלץ לקחת הלוואה בריבית משתנה. או אז תוכלו לפרוע אותה מוקדם יותר ללא צורך בתשלום עמלת פירעון מוקדם.

סוגי המשכנתאות ומאפייניהן

סוג ההלוואה	סוג ההצמדה	יתרונות ההלוואה	חסרונות ההלוואה	עמלות בפירעון מוקדם
צמודת מדד בריבית קבועה.	הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.	קיימת וודאות בדבר גובה הריבית, הלווה מרוויח כשהריבית בהלוואה נמוכה מהריבית במשק.	בתקופות בהן הריבית הקבועה של הלוואה גבוהה מהריבית במשק - הלווה מפסיד.	עמלת היוון בעת פירעון מוקדם כשהריבית הממוצעת נמוכה מהריבית בהלוואה. עמלת הפסד מדד אם ממחזרים את ההלוואה בטווח של חודש עד 15 חודשים.
צמודת מדד בריבית משתנה.	הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.	רווח - אם הריבית צפויה לרדת בעתיד.	סיכון מפני העלאת הריבית בעתיד בהתאם לתנודות הריבית במשק.	אין עמלת היוון בפירעון מוקדם. אם הפירעון יתבצע במועדי שינוי הריבית, תשולם עמלת הפסד במדד אם ממחזרים את ההלוואה בטווח של חודש עד 15 חודשים.
ריבית פריים.	הריבית בלבד צמודה לריבית הפריים בתוספת מרווח שנקבע על-ידי הבנק. הקרן אינה צמודה.	הקרן אינה צמודה, הריבית משתנה בהתאם לפריים. יתרת הקרן קטנה בוודאות בתקופת פירעון ההלוואה.	סיכון במקרה של עליית הריבית במשק. חוסר ודאות לגבי גובה ההחזרים בעתיד.	אין עמלת היוון ואין עמלת הפסד מדד.

סוג ההלוואה	סוג ההצמדה	יתרונות ההלוואה	חסרונות ההלוואה	עמלות בפירעון מוקדם
צמודת מטבע זר – דולר או אירו	הקרן והריבית צמודות לשער המטבע הזר.	מתאימה לבעלי הכנסות במטבע זר. בדרך כלל הריבית על מטבע זר נמוכה מהריבית השקלית.	חשיפה לתנודות שער מטבע זר. חשיפה לתנודות בריבית על מטבע זר.	עמלת היוון בעת פירעון מוקדם כשהריבית הממוצעת נמוכה מהריבית בהלוואה. אין עמלת הפסד מדד.
ריבית קבועה לא צמודה למדד.	הקרן והריבית אינן צמודות למדד.	החזר קבוע וידוע מראש של תשלומי ההלוואה. קרן ההלוואה תקטן בוודאות בעת ביצוע ההחזרים.	הריבית גבוהה ביחס להלוואה בריבית קבועה צמודת מדד.	בדרך כלל אין עמלת פירעון מוקדם. תיתכן עמלת היוון בעת פירעון מוקדם כשהריבית הממוצעת נמוכה מהריבית בהלוואה.
סל של כמה משכנתאות	מגוון.	פיזור סיכונים ומיזוג יתרונות של מסלולים שונים.	סיכונים אפשריים בחלק ממרכיבי ההלוואה.	תלוי בתמהיל המיוחד של ההלוואה.

ההנחיות החדשות של בנק ישראל

מארס 2010

במארס 2010, קבע בנק ישראל כי החל מחודש אפריל שלאחריו יידרשו רוכשי הדירות להעמיד הון עצמי בגובה של 40% מערך הדירה שהם מעוניינים לרכוש, לעומת 30% שנדרשו עד לאותה עת. לפיכך, כשתבקשו להוריד את אחוז המימון העצמי ולקבל יותר מ-60% מימון בנקאי - המשכנתא תיחשב למסוכנת. ככזו, הבנק יחויב להפריש כ-0.75% מסכום ההלוואה עבור ביטוח אשראי. המשמעות הישירה של מהלך זה תבוא לידי ביטוי בהעלאת הריבית על המשכנתאות. במסגרת ההנחיות החדשות, בנק ישראל דורש מהבנקים לבחון את ניהול הסיכונים בתיק האשראי לצורך מימון משכנתאות, וליצור הפרשה נוספת עבור הלוואות לדיור שניתנות בשיעור מימון גבוה.

צעד זה יקשה על קונים פוטנציאליים לרכוש דירה, מאחר שיהיה עליהם לגייס הון עצמי בגובה של 40% מערך הדירה. כך לדוגמה, על דירה של מיליון ₪ הקונה יחויב בהמצאת הון עצמי נוסף של 100,000 ₪. לחלופין, צפויה עלייה בגובה הריבית שהבנק יגבה אם הלווה לא יצליח לעמוד בדרישות המימון העצמי (40%, כאמור). אז הוא ישלם ריבית גבוהה יותר מזו ששלם בעבר עבור משכנתא במימון גבוה. תוספת זו תעמוד על עשרות ואף על מאות שקלים לחודש, למרות שיש שמעריכים שלאור התחרות הגבוהה שקיימת בשוק המשכנתאות, הבנקים יספגו את עלויות ביטוח האשראי העודף.

חשוב לציין, כי ההוראה אינה מגבילה את שיעור מינוף הרכישה המותר ללקוח ולבנק. כלומר, הבנק עדיין רשאי להעמיד ללקוח הלוואה בכל היקף משווי הנכס, גם מימון של 80% מהנכס, עם זאת ההוראה מורה לבנקים לתת את הדעת על הסיכון שבתיקים אלו, ולהפריש בגינם מעין עתודה בגובה של 0.75% מסכום ההלוואה לטובת ביטוחה, כאמור.

ההנחיות החדשות של בנק ישראל אוקטובר 2010

המפקח על הבנקים פרסם הנחיות חדשות הקובעות דרישה להקצאת הון גבוה יותר בבנקים למשכנתאות עבור הלוואות לדיור שניתנו בשיעור מימון גבוה ובריבית משתנה. עם זאת, ההנחיות הללו אינן מתייחסות להלוואות שניתנו לדיור בסכומים של עד 800,000 ₪ או להלוואות שניתנו לזכאי משרד השיכון או להלוואות שמרכיב הסכום שנתקבל בריבית משתנה הוא נמוך מ-25%. ההנחיות הללו תקפות גם כלפי אלה שרוכשים את דירתם הראשונה.

ההנחיות החדשות נקבעו על רקע המשך עליית מחירי הדירות והעמקת הקושי באשראי לדיור בסוף שנת 2010. הביקושים הגואים בשוק הדיור הובילו לגידול מתמשך בתיק האשראי הבנקאי לדיור, בעיקר בשיעור האשראי שניתן בריבית משתנה, ולעלייה בגובה ההלוואה הממוצעת. כתוצאה מכך, צפוי גידול בגובה ההחזר החודשי של המשכנתא במקרה של עליית הריבית המשתנה במשך. ההנחיות פורסמו במטרה למתן את סיכון האשראי הבנקאי שגלום בתיקים אלה.

על-פי ההנחיות החדשות, הבנקים נדרשים להגדיל את הקצאת ההון בגין הלוואות לדיור בריבית משתנה שאושרו מיום 26.10.2010. הנחיות אלו יחולו רק על ההלוואות שעומדות בכל הקריטריונים שיופיעו בהמשך ובמצטבר:

1. הלוואות אשר שיעור המימון בהן בעת מתן ההלוואה גבוה מ-60% מערך הנכס;
2. הלוואות שבהן היחס בין חלק ההלוואה בריבית משתנה לבין סך ההלוואה שווה או גבוה מ-25%;
3. הלוואות שסכומם גבוה מ-800,000 ₪.

הלוואות שעומדות בתנאים הללו תשוקללנה עם פרסום ההנחיות לצרכי דרישות הקצאת הון בבנקים ב-100%. חשוב לציין, שהנחיות החדשות לא תחולנה במקרים הבאים: (1) על הלוואות בסכומים הנמוכים מ-800,000 ₪; (2) על הלוואות שניתנו לזכאי משרד השיכון; (3) על הלוואות שמרכיב ההלוואה בריבית משתנה הוא נמוך מ-25% מסך כל ההלוואה; (4) ועל הלוואות במינוף נמוך, כלומר הלוואה המהווה פחות מ-60% מערך הנכס.

ההנחיות קובעות דרישה להקצאת הון גבוה יותר בגין הלוואות משכנתא שניתנו בשיעור מימון גבוה ובריבית משתנה בלבד, והן תיכנסנה לתוקף רק על הלוואות עתידיות.

על-פי התקנות החדשות, בהלוואות שמעל 800,000 שקל שמרכיב הריבית המשתנה הוא לפחות 25% ושיעור המימון בכלל ההלוואה הוא 60% ומעלה – הבנק יאלץ להקצות הון של 100% במקום 35% שהוקצו עד לפרסום התקנות החדשות.

ההערכה הרווחת בנוגע להשפעת ההנחיות הללו היא שהריבית תתייקר באחוז אחד לכל הפחות. המשמעות של הקצאת הון בגובה 100% היא שהבנק יתייחס להלוואות המשכנתא כאל מתן אשראי עסקי רגיל. בהתאם לכך יתמחר הבנק את שיעור הריבית ללווה.

בחודש מאי בשנת 2010, המפקח על הבנקים, רוני חזקיהו, הורה לבנקים לבצע הפרשה נוספת לחובות מסופקים בשיעור של 0.75% בגין כל משכנתא במימון החורג מ-60%. צעד זה, שנועד לצנן את שוק המשכנתאות, לא צלח, ולראייה: היקף המשכנתאות שניתנו לציבור בחודש ספטמבר באותה השנה הסתכם ב-4.7 מיליארד שקל בקירוב.

הוראות בנק ישראל נועדו לצנן את הביקוש למשכנתאות על מנת למנוע מצב של משבר פיננסי בשוק המשכנתאות והדיוור בעתיד, ובמטרה להחזיר את הריבית במשק לרמתה התקינה בעתיד. בנק ישראל העלה בעבר את הריבית בשיעור מצטבר של 1.5% באוגוסט 2009, זאת במטרה לצנן את הביקושים הגואים בשוק הנדל"ן. צעד זה לבדו לא צלח. לכן המפקח על הבנקים פרסם הוראות שמטרתן לייקר את עלות המשכנתאות, בעיקר לרוכשי דירה שנייה ולרוכשים ספקולנטים, וזאת במטרה להוביל להורדת הביקושים בשוק ולהורדת מחירי הדירות.

הנחיות מאי 2011 : מסלול הריבית המשתנה במשכנתאות יוגבל ל- 33% מהמשכנתא

בנק ישראל הודיע בחודש מאי על הגבלת המשכנתאות הניתנות בריבית משתנה לשליש מסך ההלוואה לדיוור שמעמיד הבנק ללווה. המגבלה חלה על כל ההלוואות החדשות במסלולי הריבית המשתנה שבהן הריבית עשויה להשתנות במהלך תקופה קצרה מחמש שנים, ובעיקר על מסלול הפריים הנפוץ. התקנה תחול רק על הלוואות שקיבלו אישור עקרוני מיום 5 במאי 2011 ואילך. הנחיה זו תאלץ את ציבור נוטלי המשכנתאות ליטול הלוואות בהן מרכיב הריבית הקבועה גדול יותר, מהלך שיגרום מחד להקטנת הסיכון שבהלוואה, ומאידך להגדלת הריבית בהלוואה ולהגדלת ההחזר החודשי בהלוואה במאות שקלים. הנחיה זו מצטרפת להנחיות קודמות שהוציא בנק ישראל במהלך 2010 במטרה לצנן את שוק המשכנתאות, שהבולטת בהן הינה ייקור האשראי הבנקאי למשכנתאות גדולות מעל 800,000 ש"ח במינוף גבוה ובריבית משתנה. מאז חידוש העלאות הריבית לאחר המשבר, בספטמבר 2009, הועלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 2.5%, ובמהלך השנה הקרובה היא צפויה לעלות בכ- 1%.

EMI - ביטוח אשראי

נכון לשנת 2010, ניתן לקבל בבנקים למשכנתאות עד 95% מימון לצורך רכישת דירה. עניין זה מתאפשר באמצעות חברת EMI לביטוח אשראי שמבטחת את הבנקים למשכנתאות במדינת ישראל.

באמצעות ביטוח האשראי שהחברה נותנת לבנקים למשכנתאות, ניתן לרכוש נכס עם הון עצמי של החל מ-5% בלבד מערך הדירה.

מדובר במשכנתא רגילה הניתנת על-ידי הבנק למשכנתאות. יש להגיש בקשה לאישור חברת EMI בעת הגשת הבקשה לאישור העקרוני בבנק. את הבקשה ממלאים בבנק. העלות של ביטוח

האשראי במשכנתא היא תשלום פרמיית ביטוח אשראי חודשית, אשר מחושבת לפי שלושה משתנים: אחוזי המימון; תקופת החזרי המשכנתא; וסכום ההלוואה.

הפרמיה עבור תשלום הביטוח מתווספת להחזר החודשי של המשכנתא עבור הקרן והריבית כאחד. עלות הפרמיה על כל 450,000 ₪ של הלוואת משכנתא היא כ-100 ₪ עבור כל חודש. אין צורך בהצגת ערבים לצורך נטילת הלוואות המבוטחות באמצעות חברת EMI.

החוק לסבסוד משכנתאות

הצעת החוק חדשה שיזם שר השיכון והבינוי אריאל אטיאס לסבסוד משכנתאות בפריפריה עברה בוועדת השרים לענייני חקיקה ובקריאה טרומית בכנס. לפי הצעת החוק, הזכאים להטבה יהיו אזרחים חסרי דירה, כלומר מי שאין ולא הייתה בבעלותו דירה.

החל מאותו היום, מי שירכוש דירה באזורי עדיפות לאומית, יוכל לקבל הלוואה נוספת מהבנקים ריבית הממוצעת של הבנקים למשכנתאות ובתנאי שלא תעלה על-4%. נוסף על כך, המדינה תסבסד חלק מהחזרי המשכנתא כל עוד מקבלי ההלוואה יחזיקו בדירה בגינה נתקבלה ההלוואה או יגררו אותה לצורך רכישת נכס אחר באזור עדיפות לאומית. חשוב להדגיש, שההטבה תינתן רק לצורך רכישת דירה בבנייה רוויה ולא בתים צמודי קרקע.

על פי הצעת החוק, המדינה תשתתף בהחזר משכנתא בגובה של כ-800 ש"ח לחודש ברכישת דירה באזור לאומי א' למשך עשרים שנה – הטבה זו מסתכמת במענק מצטבר של 192,000 ₪. באזור עדיפות לאומית ב' יקבלו הזכאים מענק חודשי בסך 475 ₪ למשך עשרים שנה – הטבה זו מסתכמת במענק מצטבר של 114,000 ₪.

חוק זה חוקק על מנת לעודד ביקושים לבנייה רוויה באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב'. החוק המוצע עשוי לתרום בכך שכ-5,000-7000 זכאים יממשו את זכאותם וירכשו דירה ביישובי הפריפריה מדי שנה.

ההנחיות החדשות של בנק ישראל 2014:

לווים יוכלו ללוות סכום שאינו עולה על 70% ממחיר הדירה בקניית דירתם הראשונה. לוויים שזו אינה דירתם הראשונה יוכלו ללוות סכום שאינו עולה על 50% ממחיר הדירה בקניית דירתם זו.

עצות בנטילת משכנתא

1. ערכו משא ומתן מול כמה בנקים

יש לזכור, כי בנק הינו גוף עסקי ככלל העסקים, מכאן כל לקוח חשוב לו, והוא לא ימהר לוותר עליכם. יש לבצע משא ומתן ארוך בין כמה בנקים וחברות ביטוח על מנת לקבל את הריביות הנמוכות ביותר הקיימות בשוק, מרבית נוטלי המשכנתאות מגיעים למשא ומתן עם חשש כי הבנק לא יאשר להם את קבלת ההלוואה. זכרו, שאם בנק א' נתן לכם אישור עקרוני לקבלת

המשכנתא, סימן שעמדתם בדרישות של כלל הבנקים, וזה הזמן להתחיל ללחוץ עליהם להורדת הריביות.

2. פזרו סיכונים

אין להתייחס אל המשכנתא כאל מיקשה אחת, אלא לקחת משכנתא המורכבת מסל הלוואות שונות בהיבט של הצמדת ההלוואה ובהיבט של סוג הריבית - משתנה או קבועה. בדרך זו, תוכלו לפזר סיכונים ולהיות חשופים פחות לשינויים במגמה מסוימת בשוק. יש להגדיר מראש את החשיפה לסיכון אותה אתם מוכנים לקחת, את יכולת ההתמודדות עם גידול בהחזרים, הפרמטרים הצפויים להשתנות בצורה ניכרת ומה השפעתם על ההחזר הכולל. בניית סל הלוואות באופן בו כל חלק בו יהיה מושפע מפרמטרים אחרים יפחית את החשיפה לסיכון.

3. תכננו את ההחזר החודשי לפי נתוני העתיד ולא לפי נתוני ההווה

לזוים רבים מתייחסים ליכולת ההחזר החודשית שלהם ביום נטילת ההלוואה. זאת מבלי להתחשב בשינויים העתידיים שישפיעו על יכולת ההחזר כמו גידול במספר הנפשות במשפחה או גידול בהוצאות נוספות, שינויים צפויים בהכנסתם ואף מצב בו אחד מהצדדים עלול לאבד את הכנסתו לתקופה מסוימת. תכנון שכזה עלול ליצור לחץ כלכלי הגורר בעיות תזרים קשות ולקליחת הלוואות משלימות בריבית גבוהה יותר, הגוררות תשלומי ריבית גבוהים בהרבה מהריבית הנקובה במשכנתא.

4. פרסו כל הלוואה לתקופת זמן שונה

קיצור של כל שנה בתקופת החזר המשכנתא, משמעותו חסכון של אלפי שקלים בריביות המשולמות לבנק. אין אילוץ לקחת את ההלוואות בכפולות זמן של חמש שנים (10, 15, 20 או 25 שנה). מומלץ לקצר אותן תקופת החזר ככל האפשר בכפוף ליכולת החזר החודשית שלכם. חיסול ההלוואה בתקופה קצרה יותר תקטין את קרן הלוואה מהר יותר ותצמצם את חשיפתה לריביות והצמדות.

5. תכננו תחנות יציאה עתידיות

משכנתא ממוצעת נלקחת לתקופה של בין 15 ל-25 שנה. רוב הלוואות המשכנתא משתנות במהלך הדרך מסיבות אישיות כגון: קבלת ירושה, פירעון של קרן השתלמות, מחזור ההלוואה וכדומה. מומלץ לתכנן מראש איזו הלוואה מתוך סל הלוואות שנטלנו תיפרע מכספים אלו, ולוודא שלא יוטל עלינו קנס פירעון מוקדם בגין חיסול ההלוואה טרם מועד פירעונה. קיימים מסלולי משכנתא המאפשרים לפרוע את ההלוואה מוקדם ללא צורך בתשלום קנסות.

6. התנאים הנלווים להלוואה

הבנקים השונים מציעים הטבות נלוות להלוואה כמו האפשרות להקפיא לתקופה מסוימת את החזרי המשכנתא, אפשרות לפרוס מספר החזרים על פני תקופה ארוכה יותר ובכך להקטין את ההחזר החודשי וכדומה. הטבות אלו עשויות לחסוך מכם נזקים כבדים בתקופה של מצוקה כלכלית. לפיכך, מומלץ לבדוק מהן ההטבות ולדרוש שהטבות אלו יופיעו בהסכם ההלוואה עם הבנק.

7. אי השוואת הריביות שקיבלתם לאלה שקיבלו מכריכם

לווים רבים משווים את תנאי ההלוואה שקיבלו לאלו שקיבלו מכריהם. טעות נפוצה זו עשויה לגרום לכם לקבל הלוואות שאינן מתאימות לצרכים האישיים שלכם, לא מבחינת מסלולי הריבית ולא מבחינת צורת ההצמדה. זכרו, משכנתא אינה מוצר הומוגני, משכנתא חייבת להיות מותאמת אישית לצרכיכם, ואלו אינם דומים בהכרח לצרכים של מכריכם.