

## הרפורמה במשכנתאות - יתרונות מול חסרונות.

כל מה שצריך לדעת על מהפכת המשכנתאות, למי זה מיועד ועד כמה תוכלו לחסוך?



בנק ישראל הודיע על צעד משמעותי שהקפיץ את שוק הנדל"ן – מתחילת 2021, הוא יאפשר לקחת משכנתא כאשר שני שלישים מהסכום יהיו תלויים בגובה הריבית במשק. עד כה, היה אפשר לעשות זאת רק עם שלישי מהמשכנתא ויתר הסכום הוצמד לריבית קבועה וגבוהה יותר.

העובדה ששני שלישים מהסכום יהיו תלויים בגובה הריבית במשק, תאפשר למשפחה שלקחה משכנתא של 800 אלף שקלים ל-25 שנה - לחסוך כ-300 שקלים בחודש. עם זאת, הרפורמה טומנת בחובה גם כמה סיכונים

המהלך נעשה בשל העובדה כי אחד מכל שמונה לקוחות הקפיא בשל משבר הקורונה את החזר המשכנתא לבנק, כך שנוצר חשש שהחל מהחודש הבא רבים לא יוכלו להחזיר את החובות שלהם, שעומדים סך הכול ל-47 מיליארד שקלים.

כעת, יוכלו ליהנות מהשינוי גם ישראלים שייקחו מהבנק הלוואה לקניית דירה בעתיד, אך גם כאלה שכבר לקחו כזו. לקוחות אלו יוכלו לדרוש מהבנק לשנות את התנאים של המשכנתא, כלומר - "לשחזר" אותה.

כאמור, מדובר ברפורמה משמעותית שעשויה לחסוך כסף רב לישראלים רבים. כך לדוגמה, משפחה שלקחה משכנתא בסך 800 אלף שקלים ל-25 שנים תחזיר מעתה 3,400 שקלים בחודש – כ-300 שקלים פחות מכפי ששילמה עד היום. כלומר, מדובר על חיסכון של כ-3,600 שקלים בשנה.



יש לציין כי לא בטוח שכל ההנחה תתגלגל לכיס שלנו. זאת, משום שהבנקים עלולים להגדיל את הריבית במסלול המוזל כדי להגדיל את רווחיהם. עם זאת, בשל התחרות בשוק, הם יצטרכו לספק הצעות אטרקטיביות כדי לרצות את הלקוחות.

שימו לב!

ההחלטה של נגיד בנק ישראל **טומנת בחובה גם סיכונים** עבור מי שיחליט לנצל את היתרונות שלה. אם למשל הריבית תעלה בחדות בעתיד, החזר המשכנתא יגדל בלי התראה מוקדמת. דבר נוסף שיש לשים לב אליו, הוא האפשרות לעלייה במחירי הדירות, במיוחד ברקע קצב הבנייה האיטי בשל הקורונה.



## **חשוב לדעת:**

הסרת מגבלת הפריים צפויה להיכנס לתוקף כבר עכשיו. וצפוי יהיה לחץ על הבנקים וביצועים גבוהים הן בהיקף המשכנתאות החדשות והן במיחזורים.

## **לסיכום:**

החלטת בנק ישראל לבטל את מגבלת חלקו של מסלול הפריים במשכנתא היא דרמטית לא רק כי היא מגדילה את חלקו של הרכיב הזול במשכנתא משליש לעד שני שלישים. היא דרמטית כי היא הופכת את התחרות במשכנתאות למשוכללת ושקופה יותר.

בכל מקרה אמליץ לכם להתייעץ עם מקצוע רלוונטי טרם קבלת החלטה.

