

## משכנתא הפוכה

מה זה? ולמי זה בכלל מיועד?

### מה זה בעצם משכנתא הפוכה?

את החשיבות של משכנתא בעת רכישת דירה כולנו מכירים. מה שנדרש להדגיש הוא שעבור האוכלוסיה המבוגרת יותר, ניתן למצוא סוג אחר של משכנתא, חיוני אפילו יותר: זוהי משכנתא הפוכה, המהווה אחד מפתרונות המימון היעילים והנפוצים ביותר עבור בני גיל הזהב. לפניכם כל המידע שחשוב לדעת על פתרון מימון נפוץ זה



### קווים לדמותה של המשכנתא הפוכה

משכנתא הפוכה, ברמת ההגדרה, היא הלוואה מיוחדת המיועדת לבני שישים פלוס. התכלית העיקרית שלה היא שיעבוד נכס המגורים עבור אחוז ממנו במזומן, כשהפירעון נעשה על ידי יורשי הנכס עם מותו של האדם הלווה. ההלוואה היא בסכומים נכבדים ביחס לשווי הנכס – לרוב מ-15% בגיל 60 ועד ל-50% בגיל 90. התנאים הפיננסיים של המשכנתא נוחים ומתאימים לצרכים של בני גיל הזהב, המעוניינים באיכות חיים גבוהה בשנים המאוחרות של חייהם.

### נפרט יותר בעזרת דוגמא:

שני פנסיונרים מעוניינים לעזור לילדים שלהם ברכישת דירה אך אין להם סכום זמין לכך. הסכום שיעזור לילדים שלהם בהשגת חלום הדירה הוא 250 אלף ש"ח, אך ההכנסה החודשית של הזוג נמוכה וכוללת בעיקר את קבלת כספי הפנסיה. עם זאת, יש בבעלותם דירה ששווה שני מיליון ש"ח. במידה וזוג הפנסיונרים מחליט לקחת משכנתא הפוכה, הוא יכול לקבל את הסכום שאותו הם צריכים ללא שום צורך בהחזרים חודשיים לאחר מכן. בכל חודש הסכום של המשכנתא הפוכה פשוט יצטרף לסכום שהם קיבלו – 250 אלף ש"ח. אם נציב מספרים לתוך ההסבר שלנו, הרי שבמידה והתשלום החודשי שנקבע בהסכם המשכנתא הוא 2000 ש"ח לחודש, הרי שכעבור שנה, זוג הלווים יהיה חייב 250 אלף + 24 אלף ש"ח (2000 \* 12).

לקיחת משכנתא הפוכה מבוססת על מספר שלבים עיקריים. ראשית, נלקח סכום הלוואה במזומן, תוך העמדת הבית כבטוחה, כשאת סכום הלוואה המקסימלי קובעים על פי גילם של מקבלי המשכנתא וערך הנכס. העיקרון כאן הוא שלוקחי הלוואה (בני גיל הזהב) לא נדרשים להחזרים חודשיים, כאשר הפירעון שלה אפשרי עד לפרק זמן של שנה מרגע הפטירה שלהם, חלילה. חשוב להדגיש כי נכס המגורים נשאר בבעלותם של הלוויים כל עת, אם כי בתיאום עם החברה שמעניקה את הלוואה הם יכולים למכור אותו. הלוואה נוסאת ריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן.

### אז איך מתחילים?

הנקודה המרכזית שחשוב להדגיש היא שהליך הלקיחה של משכנתא הפוכה, הוא פשוט ביותר. מעבר להליך הטכני שנדרש לעשות (למשל, רישום מסודר בלשכת רישום המקרקעין), חשוב לבחור במשכנתא המתאימה ביותר לצרכים של האדם שלוקח אותה, הן בנקודת הזמן הנוכחית והן בשנים הבאות.



אני מעניק ללקוחותיי ייעוץ מקיף ויד מסייעת. אתם מוזמנים ליצור קשר איתי, בדרך הנוחה לכם, לתאם פגישה במשרד או בביתכם ולהתקרב צעד משמעותי לעבר שיפור הרווחה הכלכלית שלכם או של היקרים לכם.



### מהם התנאים לקבלת משכנתא הפוכה לנכס?

החוק בישראל קובע כי ישנם מספר גופים פיננסיים שדרכם ניתן למשכן את הנכס בתמורה להלוואה זו, ביניהם גופים פרטיים, חברות ביטוח, חברות פנסיה, חברות אשראי ובנקים. ההלוואה הינה מדורגת כך שבגיל 60 היא מינימלית וכנגד עד 15% משווי הנכס בהערכת שמאי, כשבגיל 90 היא מגיעה לכ- 50% מערך הנכס. אתם עדיין משלמים משכנתא רגילה על הנכס שלכם? דעו לכם כי בכל זאת תוכלו לקבל משכנתא הפוכה, כשאחוזי ההלוואה יחושבו אך ורק מהחלק שאינו ממושכן. כל גוף פיננסי קובע מהו השווי המינימלי של הנכס שבגיניו ניתן לקבל את המשכון, וכמו כן חשוב לדעת כי הילדים שלכם יהיו צריכים לחתום על כך שהם מודעים לכניסתכם לתהליך.

רוצים שאסביר לכם על התהליך בטלפון?

צרו עמי קשר בדרך הנוחה לכם, לתיאום פגישה במשרדינו או בביתכם!

