

9 משכנתא הפוכה – כל מה שצריך לדעת

מה זו משכנתא הפוכה? • מי יכול לקחת אותה • מתי? איזה סכום אפשר לקחת? • ואיך מחזירים – הנה התשובות ...

משכנתא ניתנת לרוב כשרוכשים דירה, אבל יש גם משכנתא מסוג אחר - משכנתא הפוכה, כשכבר קיימת דירה בבעלות, והבעלים משעבדים אותה לטובת משכנתא. לרוב, במקרים של משכנתא הפוכה, מדובר על אנשים בגיל 60 פלוס שפשוט זקוקים לכסף. זה יכול להיות כסף לילדים (עזרה בחתונה, רכישת דירה ועוד), זה יכול להיות כסף למחיה שוטפת או איזה טיול גדול ועוד.

האנשים האלו נמצאים לרוב לקראת פנסיה או שכבר יצאו לפנסיה, ולהשיג "כסף גדול" זה לא עניין של מה בכך עבורם. אז מה עושים? לרובם יש נכס - לרוב דירה, ואת הנכס הזה אפשר לשעבד לבנק או לגוף פיננסי אחר - לרבות חברות הביטוח, ומנגד לקבל הלוואה/משכנתא. החזר המשכנתא הוא דרך מכירת הנכס בעתיד.



המשכנתא הזו נקראת משכנתא הפוכה.

אז מתי אפשר לקחת אותה, כמה אפשר לקחת ואיך מחזירים? הנה התשובות:

נתחיל בכך שהרעיון הוא פשוט - בדיוק כפי שבלקוחת משכנתא משעבדים נכס ומקבלים הלוואה, גם במקרה הזה משעבדים נכס ומקבלים הלוואה. אלא שבניגוד למשכנתא רגילה, במשכנתא הפוכה מדובר בהלוואה לכל מטרה שאינה מוגבלת בזמן ולא צריך להחזיר אותה בהחזרים חודשיים שוטפים. מעבר לכך, גם לא צריך לעשות ביטוח חיים כפי שעושים במשכנתא רגילה, וגם מדלגים על השלב של מבדקי הכנסה - פשוט בגלל שמבחינת המלווה ברגע שאין החזרים שוטפים, הכנסה השוטפת לא מעניינת. לרוב ניתן לפרוע את המשכנתא הפוכה בכל נקודת זמן וללא קנס.



לוקחי המשכנתא הפוכה בעצם "חיים" על חשבון הנכס - לוקחים הלוואה על חשבון הנכס. זו דרך מאוד מקובלת למי שזקוק למימון בגילאים האלו - זה עדיף על למכור את הבית, זה עדיף על הלוואות אחרות (גם בגלל הריבית ופרישת ההחזרים), והכי חשוב - הלווים הם בעלי הבית והם ממשיכים לחיות בבית. מנקודת המבט של הבנק - ברגע שיש לו שעבוד על הבית, הוא די רגוע - הוא מרוויח בשוטף על כספי הלוואה (הריבית היא הרווח של הבנק - גם אם היא לא משולמת, היא נצברת ונרשמת בספרי הבנק כרווח), ובבוא הזמן, כאשר הלווים מחליטים או בעת מוות, הדירה נמכרת והבנק מקבל את סכום הלוואה בתוספת הריבית שנצברה.

בעולם, משכנתא הפוכה היא להיט גדול, בישראל זה עדיין בשלב ראשוני. אבל על רקע יוקר המחיה וההישענות ההולכת וגוברת של הצעירים על ההורים, הצורך של ההורים בהשגת מימון גדל. הורים רבים מאמצים קו מחשבה בסגנון "ניקח עכשיו משכנתא

הפוכה ונעזור לילדים לרכוש דירה, זה עדיף מאשר שהם יקבלו ירושה כשנמות. הרי הם צריכים את זה עכשיו". זה אולי נשמע קצת מצמרר, אבל בסופו של דבר זו תובנה נכונה.

מי זכאי למשכנתא הפוכה?

מי שעבר את גיל 60, שיש ברשותו נכס מגורים, ללא חובות, שעבודים או עיקולים, וכן כאלו שיש ברשותם עדיין יתרת משכנתא נמוכה ומעוניינים להחליף משכנתא רגילה במשכנתא הפוכה.

מי נותן משכנתא הפוכה?

הגופים שמספקים משכנתאות, לרבות הבנקים וחברות הביטוח.



איך זה מתבצע בפועל?

ניגשים לגורם מממן משכנתא ומגישים בקשה. את הכסף שקיבלתם אתם לא חייבים להחזיר כי כאמור הנכס משועבד לטובת הגוף המלווה. בבוא העת, הכסף יעבור למלווה בדרך כלל באמצעות מכירת הנכס או פירעון המשכנתא הפוכה על ידי הלווה.



למי מתאימה משכנתא הפוכה?

בדרך כלל לבני 60 פלוס שהם גם אלו שזכאים לקבלת המשכנתא ההפוכה, שבדרך כלל סיימו עם החובות שלהם ושזקוקים לכסף מזומן מבלי לשבור את הראש על החזרים חודשיים. החזר המשכנתא הוא דרך מכירת הנכס בעתיד.

מה אם מכירת הנכס מותירה עודף?

אם נותרת יתרה בעת מכירת הנכס העודף עובר ללווה. במקרה של מות הלווה העודף עובר ליורשים.

אפשר לפרוע את ההלוואה לפני הזמן שנקבע?

קיימת אפשרות לפרוע את המשכנתא ההפוכה בכל עת וללא קנסות. עם זאת, כדאי לוודא את העניין בעת חתימה על החוזה.

האם קיימת מגבלה בשימוש בכספי המשכנתא ההפוכה?

לא. הכסף שניתן בתמורה למשכנתא הפוכה הוא לכל מטרה. החל משיפוץ הבית, עובר בטיול לקריביים וכלה בסיוע לילדים.

האם צריך ביטוח על הנכס והוכחת הכנסה חודשיים?

מכיוון שהנכס הקיים הוא הבטוחה להלוואה, ומאחר שאין החזרים חודשיים במשכנתא ההפוכה, אין צורך בהוכחת הכנסות חודשיות קבועות, גם לא בביטוח חיים כפי שמקובל בנטילת משכנתא רגילה.

מהו סכום ההלוואה שניתן לקבל?

הסכום תלוי בגיל הלווים. אבל הוא בדרך כלל מגיע עד מחצית שווי הנכס. ככל שמתקדמים יותר בגיל, שיעור ההלוואה ביחס לשווי הנכס עולה.





האם קיימים מסלולים שונים למשכנתא הפוכה?

ישנם מספר מסלולים שתלויים בלוויים ובהחלטות שלהם בנוגע להחזר המשכנתא. לווים שרוצים להמשיך לגור בדירתם אבל זקוקים לכסף עבור מחיה יכולים לבקש משכנתא הפוכה שתוחזר בעת מוות או לאחר עזיבת הבית. לווים שמעוניינים בכסף על מנת לעבור לבית אבות גם הם יקבלו את הכסף עד המוות (או עד שייצאו מבית האבות).

אפשרות נוספת היא לכאלו שיש להם עדיין משכנתא על הנכס, והם מעוניינים להפסיק לשלם את התשלומים החודשיים. הם יכולים לקחת משכנתא הפוכה, לכסות את החוב ולהשאיר ברשותם עוד כסף למחיה.

מהי הריבית הנהוגה במשכנתא הפוכה?

הריבית על משכנתא הפוכה לא אמורה להיות רחוקה מריבית על משכנתא, אבל לרוב היא קצת יותר גבוהה - בסביבות 0.3% ל-1.3% מעל ריבית משכנתא סטנדרטית.

הריבית במשכנתא הפוכה נצברת עם הזמן (להבדיל ממשכנתא רגילה שבה התשלומים שוטפים). בנוסף ישנן עלויות נוספות כמו דמי טרחת עורכי דין כשחותמים על המסמכים בפתיחת התיק, הוצאות פתיחת תיק משכנתא - בין 1% ל-2% מערך הנכס ודמי טרחה לשמאי שקובע את ערך הנכס. תשלום נוסף קבוע שיש לקחת בחשבון הוא ביטוח על הדירה ותשלום דמי שירות.

החסרונות של משכנתא הפוכה?

עלולים להיווצר חיכוכים משפחתיים בשל אי שביעות רצון הילדים שמחכים לירושה מההורים. עם זאת, פעמים רבות המשכנתא הפוכה נועדה לעזור לילדים, שכן ההורים מעדיפים לתת עכשיו כשהילדים צריכים, ולא להמתין להעברת הכסף אליהם כירושה לאחר המוות.

*אין לראות בנתונים ייעוץ השקעות ו/או שיווק השקעות ו/או ייעוץ פנסיוני ו/או שיווק פנסיוני המתחשב בנתונים ובצרכים של כל אדם ואין באמור משום הבטחת תשואה או רווח.

*פורסם בגלובס - הון, מדריכים פיננסיים בתאריך 22.11.2021

