

משכנתא הפוכה [מדריך]: מה זה? מי נותן אותה? מה התנאים

- משכנתא הפוכה מיועדת וניתנת לאנשים בגיל השלישי מעל גיל +60 בלבד (לגיל הזהב).
- משכנתא הפוכה היא הלוואה לכל מטרה שניתנת כאשר יש ללווים נכס וניתן לשעבד את זכויות הנכס לטובת הגוף מלווה. את ההלוואה משלמים בעצם כאשר הלווים ילכו לעולמם והגוף המלווה יוכל למכור את הנכס ולקבל את סכומי ההלוואה.
- אתם רשאים לקבל את הכסף שהמשכנתא מקצה כהחזר חודשי או "במכה אחת" ישירות לבנק את כל הסכום.
- המשכנתא נקראת "הפוכה" מכיוון שלא משלמים החזר חודשי בכלל. אלא ההפך, אתם מקבלים את הכסף כל חודש, וגם אתם מחזירים את הכסף רק לאחר שהלכתם לעולמכם. כמובן שאתם יכולים לקבל את הכסף כתשלום אחד בעת תחילת ההלוואה. אבל בד"כ מי שלוקח את המשכנתא הוא עושה זאת בתשלום חודשי.
- אתם יכולים לקבל את הכסף כ"קו אשראי" (נשמע מפחיד אבל זה ממש לא) – כלומר תוציאו את הכסף בעת הצורך בלבד ותשלמו את הריביות על הסכום שהוצאתם בלבד.
- משכנתא הפוכה אינה משכנתא לכל מטרה רגילה/ישירה (משכנתא שלוקחים על ידי משכון הנכס) כי אין החזר חודשי ויש להם מסלול שונה לחלוטין.
- ההלוואה צמודה למדד אז ערך הכסף במילא לא משתנה.
- המשכנתא עצמה היא עם ריבית גבוהה יחסית לשוק המשכנתאות.

מכיוון שתוחלת החיים בארץ היא אצל גברים – 80.7 ונשים – 84.6 כלומר בממוצע 82.65 לפי למ"ס (הלשכה המרכז לסטטיסטיקה). מכיוון שכך, הגוף המלווה מסתמך על זה שתיקחו את המשכנתא לעד 20 שנה כי אחרי תקופה זו כבר הלווים מבחינה סטטיסטית ילכו לעולמם. אז למה הוא לא רוצה לקבל את הכסף שלו עד 20 שנה?

התשובה היא מאוד פשוטה: למה לו?

יש לו אפיק הכנסה/השקעה מאוד בטוח. 100% ביטחון אפשר להגיד בפה מלא. ועוד לצאת מזה ברווח ענק. יש לו את הנכס שלכם כבטוחה/עירבון שאם משהו יקרה משהו הוא יממש/ימכור אותה. ונזכיר שוב, מותר לו לעשות את המימוש כי אתם חותמים על זה באופן אישי בחוזה המשכנתא. יש לו רווחים יותר גבוהים מאשר שהוא ייתן את הכסף לאנשים חדשים במשכנתא רגילה. יש לו הצמדה למדד אז הוא לעולם לא ידאג לערך הכסף. הגוף המלווה לעולם לא ילווה מעל 50% כי הוא יודע שסטטיסטית ערך הדירה בעתיד לא ירד מתחת לסכום של 50%. ואל תשכחו שגופי משכנתאות חיים על הלוואות גדולות ולטווח ארוך. גופים כאלו שומרים כסף לטווח הארוך. תחשבו שכאשר גוף משכנתאות נותן לכם משכנתא אז הוא אומר להתראות לסכום כסף גבוה והוא מקבל למעשה את הכסף לאחר 10 שנים ואז מתחיל לראות את הרביות שלו ואת הרווח שלו.

איך משכנתא הפוכה יכולה לעזור לאנשים צעירים?

מכיוון שבמשכנתא הפוכה הצעירים יכולים: לא לדאוג להוריהם מבחינה כספית, שהרי יש להם קיצבה חודשית שדואגת לצרכים שלהם, במקום שהם ישלמו עליה. כידוע תשלומי הפנסיה בימנו לא כל כך מספיקה והנטל במקרה שאחד מההורים נמצא במצב סיעודי עובר לילדים. לילדים יש בעצמם מחויבות כספיות: ילדים משל עצמם, הוצאות מחייה שוטפות ותשלומי משכנתא משלהם. חלק מההורים המבוגרים לוקחים את המשכנתא הפוכה בגלל שהם רוצים לעזור לילדים שלהם לממן את המשכנתא שלהם. לילדיהם של האנשים שלוקחים משכנתא הפוכה יש את הזכות למכור את הבית ולהישאר עם הכסף שנותר זאת כמובן אם הם ירצו, או לנסות איכשהו לממן את המשכנתא הפוכה ולהישאר עם נכס שיכול להכניס כסף או שיהווה בית לילדים של עצמם.

למי והאם כדאי לעשות משכנתא הפוכה? מי קהל היעד של המשכנתא מהפוכה?

התשובה האם כדאי לקחת משכנתא הפוכה, היא חד משמעית: לא!!!

המשכנתא יקרה ואפשר לאבד בסופה את הנכס. עכשיו, בכל זאת יש את המשכנתא הזאת והיא אלטרנטיבה שכדאי לבחון אותה במקרה מאוד קצה אם לא מצאתם אלטרנטיבה אחרת. תמיד טוב שיש אפשרות אפילו שהיא לא טובה מאשר שלא תהיה אפשרות בכלל.

אז נשאר השאלה למי זה כדאי? (ויש כאלה!!!)

- האנשים שהכי מתאים להם לקחת משכנתא הפוכה הם: אנשים שאין בכוונתם להוריש את הנכס לאף בנאדם.
- אנשים שאין להם ילדים ואין להם למי להוריש את הנכס.
- אנשים שחייבים כסף ואף גורם אחר לא ניתן להם הלוואה מסיבות כלשהן והם נקלעו למצב שזה האופציה היחידה עבורם.

משכנתא הפוכה תנאים לקבלה - מי זכאי?

- קבלת המשכנתא מותנית בשני סוגי תנאים. תנאים על הלווים ותנאים על הנכס עצמו שמהווה את הבטוחה לגוף המלווה.
 - כל הלווים (יחיד/זוג) בלי יוצא מן הכלל חייבים להיות מעל גיל 60. אם זה זוג, אז הצעיר מביניהם חייב להיות מעל גיל 60 (כלומר שניהם).
 - הזוג רוצה לקחת הלוואה מינימלית של 50,000 ₪.
 - הלווים חייבים להיות צלולים בדעתם לחתום באופן עצמאי וגם שיש להם יכולת מוטורית לחתום באופן עצמאי על חוזה ההלוואה.
- *הערה: הלווים לא חייבים להיות בריאים פיזית וגם אין צורך בביטוח חיים וגם לא בביטוח בריאות וגם לא על הצהרת בריאות.

תנאים על הנכס שעליו מבקשים את המשכנתא:

- הנכס חייב להיות בבעלות המלאה של הלווים או אחד מהם, והוא ישמש כבטוחה למשכנתא.
- הנכס חייב להיות דירה או בית למגורים בלבד.
- הנכס חייב להיות רשום באחד מהגופים או כמה מהם במקביל:
- טאבו (לשכות רישום מקרקעין) / מינהל מקרקעי ישראל / חברות משכנות (אם במידה והנכס בתהליכי בנייה).
- שוויו המינימלי של הנכס הוא לפחות 700,000 ₪.
- יש ללווים את היכולת למשכן את הדירה כלומר שאין עליה שעבודים/עיקולים ע"י גוף אחר. אם יש עליה שיעבוד (הלוואה לכל מטרה/משכנתא רגילה) אז הלווים חייבים להסכים תחילה להחזיר את כספי השעבוד הקיים מתוך כספי ההלוואה של משכנתא הפוכה וליהנות משארית הסכום שנשאר.
- על הלווים להסכים שהגוף הממשכן יהווה הגוף היחיד שממשכן את הדירה. כך שאף גוף אחר לא ייקח את הכסף המגיע לו כאשר יקרה משהו ללווים או לדירה (שזה בעצם נקרא גוף ממשכן מדרגה ראשונה ויחידה).
- אם חיים דיירים באופן קבוע בתוך הבית שאינם מהווים הלווים עצמם (משפחה ו/או חברים של הלווים או שוכרים של הנכס) אז כל הדיירים הנוספים/הנוכחיים חייבים לחתום ולאשר את המשכנתא ושהם מודעים לכך שבמועד הפירעון של המשכנתא יש לפנות את הנכס.
- אם הדיירים הקבועים ישתנו אז יש לעדכן את גוף הממשכן בכך ויש לחתום על טפסים חדשים כל פעם מחדש.

כמה כסף ניתן לקבל?

אבל תחילה בואו נדבר על ערך הנכס כי ערך הנכס וגיל הלווים הוא זה שמשפיע על הסכום שניתן לקבל במשכנתא הפוכה. אחרי שהשמאי קבע את **שווי מימוש מהיר** של הנכס אז ניתן לקחת מהשווי שהוא נתן את הסכום לפי גילאי הלווים. השמאי יכול לתת שווי נמוך מערך הנכס האמיתי אז קחו זאת בחשבון כאשר תגידו כמה תקבלו בהלוואה. הגוף המלווה עושה חישוב לפי שווי נכס מימוש מהיר שלרוב זה פחות מערך הנכס עצמו מכיוון שעדיף לגוף המלווה למכור את הדירה כדי לקבל את הכסף שלו כמה שיותר מהר מאשר לחכות ולמצוא את הקונים האידיאליים שיקנו במחיר הכי גבוה. נזכור שקונים אידיאליים לא תמיד הכי קל למצוא, עבור מתן שווי של מימוש מהיר יהיה יותר קל למצוא אנשים שיקנו את הדירה כי מבחינתם זה מחיר מציאה ויהיה להם תמריץ לעשות את העסקה וגם להשיג את מלוא הכסף ולקנות את הדירה שלרוב גם צריכה בקבלת משכנתא. יש לדעת שהגיל של הלווה הצעיר מבין בני הזוג הוא זה שקובע את הסכום (שיעור ההלוואה/אחוז המימון) משווי מימוש המהיר של הנכס שניתן לקבל בהלוואה.

טבלת אחוזי מימון לפי גיל הלווים

גיל	אחוז	גיל	אחוז	גיל	אחוז	גיל	אחוז
60	15%	70	25%	80	35%	90+	50%
61	16%	71	26%	81	36.5%	100+	50%
62	17%	72	27%	82	38%		
63	18%	73	28%	83	39.5%		
64	19%	74	29%	84	41%		
65	20%	75	30%	85	42.5%		
66	21%	76	31%	86	44%		

ריבית משכנתא הפוכה

- הריבית אם כן נעה בין 5% ל-6%. תלוי מאוד בתקופה.
- למשכנתא הפוכה יש מסלול אחד בלבד והוא ריבית קבועה צמודה למדד (מ"צ) שאת הקרן והריבית משלמים בסוף ההלוואה, כלומר הלוואת בלון מלאה.
- יש לכם את האופציה לשלם על הריביות בזמן תקופת ההלוואה (כלומר לעשות את ההלוואה כהלוואת בלון חלקית). אבל זה לא אומר שבהכרח כדאי לכם.
- אין כאן ריבית דריבית כלומר ריבית המחושבת לא רק על הקרן אלא גם על הריבית שהצטברה בתקופה הקודמת.

עלויות משכנתא הפוכה

יש כמה עלויות בפתיחת משכנתא הפוכה. חלקן חודשיות וחלקן חד פעמיות. מה שניתן לראות לאחר שתעברו על הרשימה שסכום העלויות מהווה סכום גבוה מאוד שאפשר להחשיב אותו כשלעצמו הלוואה.

עלויות חד פעמיות:

עלות פתיחת תיק משכנתא הפוכה: כעד 2% מגובה ההלוואה או עד (מקסימום) של 8,000 ₪. יש לכם 2 אופציות: לשלם בעת פתיחת התיק עם פריסת תשלומים או להוסיף זאת לתשלום הסופי בעת פירעון המשכנתא, כלומר אחרי שהלווים ילכו לעולמם. נציין שבכל אופציה אז הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן. אפילו כשמשלמים תשלומים בתחילת התקופה. בניגוד למשכנתא רגילה, במשכנתא הפוכה **אין מקום למיקוח**, וזאת מהסיבה שאם אתם הגעתם למצב שאתם לוקחים משכנתא מסוג זה היא בגלל שאין לכם כסף בכלל ממקור אחר ולכן אין לכם בכלל כוח פיננסי. וגם שלא תעשו משכנתא כזו בכזאת קלות דעת וגם בגלל הרווחיות, מן הסתם.

תשלום לעו"ד: עלות של 0.5% מערך הדירה או מקסימום של 5,000 ₪ ללא מע"מ (נגיד 6,000 ₪ כולל מע"מ). העו"ד אמור להתמקצע במשכנתאות הפוכות ולהסביר לכם במדויק מה יקרה לדירה ולא יזהה משכנתא אתם לוקחים,

כך שלא יהיה ספקות לגבי מהות של העסקה. העו"ד אמור להחתים אתכם בפניו על חוזה המשכנתא ואת השאירים/ילדים שלכם על הצהרה שאתם הולכים לקחת את משכנתא הפוכה. אם במידה ויש שוכרים בדירה אז גם הם צריכים לחתום בפני העו"ד שהם חייבים לצאת מהנכס אם במידה והלווים של המשכנתא ילכו לעולמם. כמובן, שהעו"ד חייב לראות במו עיניו שהלווים, השאירים(אם יש) והדיירים(אם יש) הם אלו שחתמו על החוזה של המשכנתא.

עלות שמאי: עלות של 1,700 ₪. הגוף המלווה מחשב את הסכום שמגיע לכם ע"י ערך הבטוחה שאתם מביאים לו, וזה מן הסתם הנכס שלכם. השמאי שאתם מזמינים חייב להיבחר מתוך רשימה שהגוף המלווה נותן לכם, רשימת שמאים שהגוף המלווה סומך עליהם.

עלויות חודשיות: למשכנתא הפוכה אין חזר חודשי בכלל וזה מה שהופך אותה כדאית ללווים מסוימים. אבל, לא למחר, כי יש עלויות חודשיות שכן משלמים עליהם: ביטוח הנכס (בית/דירה) לטובת הגוף המלווה: (חובה) מכיוון שהנכס מהווה את הבטוחה לכך שתשלמו את ההלוואה אז הגוף המלווה מחייב אתכם לעשות ביטוח מבנה למשכנתא לטובת הגוף המלווה כך שיהיה ניתן לשקם את הבית אם במידה וכאשר חס וחלילה יקרה לנכס משהו. נציין שחייב להיות כיסוי של רעידת אדמה בתוך הפוליסה של ביטוח המבנה. אין צורך בביטוח חיים למשכנתא על הלווה כי הגוף המלווה מסתמך על החיים שלכם. אבל, כן חובה ביטוח נכס.

דמי ניהול: (אופציונלי)

עבור כל חודש יש לשלם לגוף המלווה דמי ניהול שכרגע עומדים על 75 – 100 ₪. דמי הניהול האלו צמודים למדד ככה שערך התשלום לא ישחק. אבל, אתם גם יכולים לדחות את תשלום דמי הניהול לזמן פירעון המשכנתא שזה אחרי שהלווים הלכו לעולמם. הגוף המלווה יקבל את תשלום דמי הניהול אחרי שהוא ימכור את הנכס. הצטברות דמי הניהול בסוף התקופה יכולה להגיע בסופו של דבר לסכום מאוד גבוה!!! אם תבחרו לשלם את דמי הניהול בסוף התקופה אז תדעו שדמי הניהול צובר מדדים, גם מהחודש הראשון של ההלוואה. זאת אתם משלמים בגלל שיש דיווחים שנתיים ויש הוצאות ניהול המשכנתא הפוכה. יש לכם אפשרות במהלך חיי המשכנתא הפוכה לשלם רק את הרביות חודש בחודשו. זה לא חובה, זה גם לא אומר שכדאי. את הקרן אי אפשר לשלם, כי מכאן מתחיל כל העניין של הרווחיות לגוף המלווה.

***אל תשכחו, בנוסף לביטוח הנכס למשכנתא, יש לשלם את הוצאות הדירה השוטפות: ארנונה, וועד דיירים, מים, חשמל וגז.**

חישוב משכנתא הפוכה עם דוגמא

דוגמא:

נניח שהגיל הצעיר מבין בני הזוג הוא 67. סכום המשכנתא שיש לקחת: אם היה שמאי בביתכם אז תיקחו את שווי מימוש מהיר של הנכס שהוא נתן לכם ולגוף המלווה, אחרת תיקחו את המחיר של דירה ממוצעת באזורכם פחות 50,000 ₪. נניח ששווי הנכס שקיבלתם היא **1,600,000** ₪ (מחיר נכס ממוצע בישראל לצערנו). לפי טבלת אחוזי המימון של משכנתא הפוכה לוקחים את המחיר של הנכס ומחשבים ממנה 22% כלומר סכום המשכנתא הוא: **352,000** ₪ ($1,600,000 * 22 / 100 =$). ריבית שנתית: נניח נתנו לכם ריבית של 5.3%. סוג מסלול: כל המשכנתאות הפוכות הם בלי יוצא מן הכלל הם עם מסלול ריבית קבועה צמודה למדד (ק"צ). שיטת החזר: במשכנתאות הפוכות יש שיטת החזר של שפיצר בלבד. אבל, הפרמטר היחידי שלא ידוע לנו בעת חישוב המשכנתא הוא הזמן. כמובן שתמיד עדיף שתחיו באריכות ימים עד 120 אמן. מכיוון שאין מגבלה של זמן תצטרכו לעשות כמה חישובים ולהבין כמה אתם תשלמו עבור תקופות שונות של זמן. לכן יש לחשב לפי קפיצות של 5 שנים עד השנה ה-30. ***לא לשכוח את העלויות הנוספות, שבהס"כ זה תוספת של 14,000 ₪:**

שמאי – 1,700 ₪
 עו"ד – 5,000 ₪
 דמי פתיחת תיק 8,000 ₪

*הערות: את דמי הניהול למשכנתא נחשב עבור כל תקופת זמן בנפרד ואת ביטוח הדירה על הנכס לא נכלול בתוך הסכום לחישוב כי ביטוח דירה עושים בלי קשר למשכנתא הפוכה!!! חשוב לזכור, שמשכנתא הפוכה לוקחים לתקופה ארוכה של זמן של לפחות 10 שנים. ואם אתם חושבים לקחת משכנתא הפוכה לכמות שנים קטנה יותר אז תנסו חלופות אחרות.

דוגמא לחישוב משכנתא הפוכה

זמן המשכנתא	תוצאת משכנתא (קרן + ריבית)	דמי ניהול	סה"כ (קרן + ריבית + דמי ניהול + עלויות נוספות)
חישוב לפי 5 שנים	₪ 432,562 (ראו במחשבון)	₪ 4,500 (= 5 * 12 * 75)	₪ 460,562
חישוב לפי 10 שנים	₪ 528,968 (ראו במחשבון)	₪ 9,000 (= 10 * 12 * 75)	₪ 551,968
חישוב לפי 15 שנים	₪ 644,356 (ראו במחשבון)	₪ 13,500 (= 15 * 12 * 75)	₪ 671,356
חישוב לפי 20 שנים	₪ 781,941 (ראו במחשבון)	₪ 18,000 (= 20 * 12 * 75)	₪ 813,941
חישוב לפי 25 שנים	₪ 954,424 (ראו במחשבון)	₪ 22,500 (= 25 * 12 * 75)	₪ 990,924
חישוב לפי 30 שנים	₪ 1,139,060 (ראו במחשבון)	₪ 27,000 (= 30 * 12 * 75)	₪ 1,180,060

אתם מבינים עכשיו למה משכנתא הפוכה היא האפשרות האחרונה שיש לחשוב עליה כאשר רוצים לקחת הלוואה?

לשם המחשה, תשוו את המשכנתא עבור כל תקופת זמן אבל עם מסלול קבועה לא צמודה, ותבינו כמה המשכנתא הזו לא טובה. קחו בחשבון שמדד שנתי של 3% זה עוד בגדר מצב טוב, כי המדד יכול להיות הרבה יותר גבוה!!!

תהליך לקחת משכנתא הפוכה

- 1: לראות אם אין לכם אלטרנטיבה אחרת לקבלת הלוואה ושאתם עומדים באלו שהלוואה מתאימה להם. בדיקה זאת אתם עושים אותה באופן אישי.
- 2: פגישת ראשונית בשביל ייעוץ, בירור זכאות, הגשת מסמכים ראשוניים וקבלת אישור עקרוני: צילומי ת.ז עם ספח של שני הלווים.
- אישור חשבון עם חותמת שכולל את פרטי החשבון שאליו יעבירו את הכסף (מספר בנק, מספר חשבון, מספר סניף הבנק וכתובתו).
- חשבונות של ארנונה, מים וחשמל זאת בשביל לדעת שאכן יש אישור מהעירייה על כך שניתן לעשות משכון על הנכס ואין חובות עליה חובות.
- אישור עירייה על היעדר חובות על הנכס של חשבונות (כל עירייה וההליך שלה – חפשו בגוגל את שם העיר בה אתם גרים והמונח "היעדר חובות").
- אם יש משכנתא קיימת על הדירה אז יש להתקשר לגוף המשכנתאות המלווה ולבקש דוח החזרים חודשיים ויתרת סילוק.
- תנועות עו"ש של 3 חודשים אחרונים – זאת כדי לראות תחילה שהחשבונות באמת שלכם ודבר שני בשביל לראות את ההוצאות שלכם – הלוואות, משכנתא וחשבונות לדירה.
- 3: הזמנת שמאי להערכת שווי מימוש מהיר של הנכס. בין היתר השמאי יוציא מסמכים של תיק בית משותף, היתרי בניה וכו'. (תשלום בעת קבלת המשכנתא).
- 4: עשיית ביטוח מבנה למשכנתא (בלבד) לטובת הגוף המלווה.
- 5: משכון הנכס בגופים הרלוונטיים: רשם המשכונות, רישום הערת אזהרה בטאבו.
- 7: מציאת ובחירת עורך דין מטעמכם המתמחה במשכנתאות הפוכות. (תשלום בעת קבלת המשכנתא)
- 8: החתמה של הלווים, השאירים (אם יש) ושוכרי הדירה (אם יש) וכל מי שגר בדירה חוץ ממכם (אם יש) על חוזה המשכנתא הפוכה וכל המסמכים הנלווים בפני העו"ד ושליחת כל המסמכים לגוף המלווה.
- 9: קבלת הלוואה מהגוף המלווה באופן שבו תבחרו: לאורך החיים או באופן חד פעמי (ישירות לחשבון). וכמובן תשלום לעו"ד ושמאי.

מי נותן משכנתא הפוכה?

הפתגם הכי נכון במקרה של תשובה לשאלה זו היא "לא יאמן כשיסופר".
זאת מכיוון, שהחברה היחידה שנותנת אפשרות למשכנתא הפוכה היא חברת כלל משכנתאות. היחידה!!!

"כלל משכנתא הפוכה"

בעבר היו שחקנים נוספים בשוק המשכנתאות הפוכות: בנק מזרחי טפחות וחברת בנק דיסקונט למשכנתאות בשיתוף עם חברת "בית מניב". כלל היום מהווה סוג של מונופול למשכנתאות הפוכות. האם יש על כלל פיקוח? זה לא נראה ככה אבל זה המצב. אבל אפשר להגיד אולי שלא צריך כי בסה"כ זאתי הלוואה לכל דבר. סוג זה של

הלוואה נכנסת לשוק ההלוואות. וללקוח יש שתי אופציות אם הוא רוצה הלוואה: לקחת אותה או לקחת הלוואה אחרת בתנאים מועדפים. ראו את הסעיפים למי מתאים משכנתא הפוכה ואת האלטרנטיבות למשכנתא הפוכה העומדות בפניכם ואח"כ תחליטו בעצמכם האם הלוואה זאת כדאית לכם או לא.

מחזור משכנתא הפוכה: מחזור משכנתא הנו תהליך שעושים משכנתא חדשה במקום הקיימת. בניגוד למיחזור משכנתא רגילה/ישירה במיחזור משכנתא הפוכה לא ניתן לשנות את סוג המסלול. זה עדיין ריבית קבועה צמודה (ק"צ) ויש רק מסלול אחד, לכן אין הרבה משחקים פה.

פירעון משכנתא הפוכה: איך שלא תרצו, כל הלוואה מועדת לפירעון ובפרט משכנתא הפוכה. גודל הסכום שיש לפרוע כולל: קרן המשכנתא (שצברה מדד) + ריביות (שצברו מדד) + עלות פתיחת תיק משכנתא (שצבר מדד) + דמי ניהול חודשיים (שצברו מדד). יש כמה מצבים בהם אתם יכולים לפרוע ויש גם מצבים בהם הגוף המלווה מחייב לפרוע את המשכנתא:

- במצב בו הלווים (בני הזוג) הלכו לעולמם: במצב זה הגוף המלווה דורש מהשאירים עד שנה מאז שהלווה האחרון נפטר להביא את הכסף של הלוואה. אם אין בידי השאירים את הכסף או אם במידה ואין שאירים, הגוף המלווה ימכור את הבית במחיר של ערך הנכס למימוש מהיר ששמאי המקרקעין ייתן באותה התקופה. תזכרו, שיש לגוף הלווה את האפשרות לעשות זאת כי חתמתם אתו על חוזה בהתחלה.
- אם נשאר סכום מעבר לסכום שהגוף המלווה היה אמור לקבל אז השאירים יקבלו את ההפרש. נציין, בזמן של שנת ההחלטה שניתנת לשאירים, המשכנתא נמשכת לכן יהיה הצטברות נוספת של ריביות.

מכירת הנכס: אם במידה הלווים (או השאירים לאחר פטירת הלווים) מוכרים את הדירה אז הגוף המלווה מחייב את הלווים/שאירים לקבל את כספו. אלא אם כן אתם רוצים להמשיך את המשכנתא הפוכה על הנכס חדש שתקנו (שזה דורש כמה פעולות כמובן).

מעבר לדיור מוגן: אם במידה ותעברו לדיור מוגן או בית אבות אז הגוף המלווה ידרוש ממכם להחזיר את ההלוואה עד 5 שנים מאז שעזבתם את הנכס. מצב זה אומר לגוף המלווה שאתם כבר בחיים אחרים מחוץ לנכס ואתם צריכים כסף רב בשביל לממן לחיות בדיור המוגן למשך עוד שנים. אם יש לכם את הכסף לשלם לדיור מוגן אז הגוף הממן אומר שעדיף הכסף הזה ילך לטובתי אחרת יש לכם צורך לממן את הדיור המוגן אז הפתרון הכי טוב זה מכירת הנכס.

פירעון מוקדם: אתם יכולים לפרוע את ההלוואה בכל חיי המשכנתא ע"י עשיית פירעון מוקדם חלקי/מלא של ההלוואה. ניתן לפרוע משכנתא הפוכה מתי שרוצים ובלי עמלת פירעון מוקדם. התנאי היחידי לפירעון הוא שיהיה סכום מינימלי של 50,000 ₪.

אתם יכולים להחזיר את הקרן בלבד ולהשאיר את הריביות לבסוף. למרות שהריביות גם יצברו מדדים עדיין תמיד טוב להחזיר את הקרן תחילה כי אחרי זה לא יצטברו ריביות נוספות.

יש דבר אחד שמשותף לכל הסעיפים:

אם יהיה מצב שבו הסכום שיש להחזיר במועד הפירעון גדול מערך הדירה בתקופת הפירעון אז הילדים/השאירים לעולם לא יצטרכו לשלם על ההפרש הנותר כי הגוף המלווה יוריד את הסכום לערך הדירה במועד הפירעון.

אלטרנטיבות למשכנתא הפוכה או יותר נכון לגיל הזהב

משכנתא לכל מטרה: (האופציה הכי טובה) במשכנתא לכל מטרה אתם מקבלים סכום כסף גדול (עד 50% מערך הנכס) תמורת משכון הנכס שלכם. במשכנתא זו יש החזר חודשי אבל זה לא משנה, כי אתם לא תבזבזו סכום גבוה בשנייה אחת. אתם יכולים לפרוש את הסכום הכולל שמגיע לכם על פני מספר חודשים ואף שנים רב, לסוג של קצבה ובנוסף תשלמו החזר חודשי שאין שום דבר רע בזה. כלומר ההלוואה משלמת את עצמה!!! ברגע שבו ייגמר הכסף אז תחשבו שוב מה לעשות. אולי תגדילו שוב את סכום ההלוואה לתקרת המשכנתא לכל מטרה, שהרי החזרתם כבר סכום כסף מסוים.



ייעוץ, ליווי ופתרונות פיננסיים
www.successleaders.co.il

או אולי תיקחו משכנתא הפוכה וכך בעצם תקצרו את חיי המשכנתא ההפוכה שתכננתם כך שיהיה פחות מה להחזיר. ללא ספק האופציה הכי טובה אם יש לכם נכס!!!

למכור את הנכס:

אם אתם צריכים הוצאות שוטפות למחייה ואין לכם מספיק כסף אז אתם יכולים למכור את הנכס ולעבור לגור במקום שבו יישאר לכם כסף להוצאות שוטפות. אם זה בשכירות, שכך יישאר לכם הרבה מאוד כסף עד לרמה שאפשר לעבור לדירור מוגן. כי בכל זאת אתם תמכרו נכס ששווה במציאות של ימנו מיליון+. או בין אם זה קניית נכס בסכום קטן יותר ומותאם בדיוק אל הצרכים שלכם שישאיר לכם הרבה מקום לחופש כלכלי. **אופציה זו קשה מבחינה רגשית**, ואפשר להבין למה לא תבחרו אותה למרות שהיא נכונה. באופציה זו תהיה לכם מימון שיאפשר לכם להתקיים הכי הרבה זמן.

לחיות מהנכסים הפיננסיים הקיימים:

אם יש לכם חסכונות, תיקי השקעות, קרן השתלמות, פנסיה (עד ההגבלה שניתן למשוך) ועוד. לפעמים עדיף למכור את הדירה / בית ולחיות מהתשואות שהכסף עושה בשוק ההון (אנונה).

הלוואות ממשפחה וחברים:

לפעמים אין ברירה ויש לבקש מהמשפחה והחברים הקרובים הלוואות שניתן להחזיר אותם מאוחר יותר. כאן בניגוד להלוואות מגופים שאתם לא מכירים, אין החזר חודשי אבל **יש אי נעימות רבה**. בהלוואה זו אתם יכולים להחזיר מתי שבאמת תוכלו.

הלוואות מגופים שונים: הלוואות בנקאיות והלוואות חוץ בנקאיות (הלוואות חברתיות, חברות כרטיסי אשראי).

- אנו מודים לאתר [https://mashkanta.org.il/](https://mashkanta.org.il) וחברת כלל משכנתאות על עזרה בקבלת חומר רלוונטי
- ניתן לקבל כל חומר לגבי תחום משכנתאות - [https://mashkanta.org.il/](https://mashkanta.org.il) - שוב תודה!