

משכנתא הפוכה

מאת: צחי קלנר, מנכ"ל שותף בחברת "נתיבי פרישה"

לאחר הפרישה מהעבודה, ישנם פנסיונרים המוצאים עצמם בבעיה כלכלית, הנובעת בעיקרה מירידה בהכנסה המגיעה לצד שינוי בצרכים וברצונות. אחד הפתרונות הוא משכנתא הפוכה- מה זה? האם זה טוב? למי זה מתאים?

לא מעט זוגות מבוגרים, מחוסרי הכנסה קבועה, מחפשים אחר פתרונות כלכליים אשר יאפשרו להם להתקיים בכבוד. אם ברשותם דירה, סביר שאחד הגופים העוסקים בכך, יציע את האפשרות של משכנתא הפוכה. מטרת המאמר היא להציג את המשמעות, היתרונות, והחסרונות של צעד זה בצורה אובייקטיבית, בכדי לסייע בקבלת ההחלטה הנכונה. כך או כך, אין הדברים מהווים תחליף לקבלת ייעוץ מקצועי, אישי ואובייקטיבי אשר יתאים את תהליך קבלת ההחלטות למצב המשפחה, ליכולותיה ולמגוון האפשרויות העומדות בפניה.

מה זה משכנתא הפוכה?

משכנתא הפוכה היא הלוואה המיועדת אך ורק לאנשים מגיל 60 ומעלה, בהתאמה לצרכיו וליכולותיו של הלווה.

ההלוואה מיועדת עבור בעלי דירה, אשר מעוניינים במקור כספי לצורכי מחייה או בגין הוצאה כספית גדולה הדרושה להם. משמעותה, שעבוד הנכס וקבלת הלוואה, בדרך כלל הלוואה של עד למחצית משוויי של הבית. העסקה היא כזו- הזוג המבוגר ממשיך לגור בביתו ללא שינוי, וההלוואה מוחזרת כאשר הוא עוזב את ביתו או נפטר. במקרה פטירה על הירושים להחזיר את החוב בתוקפה של כשנה ממועד הפטירה (לאו דווקא ע"י מכירת הנכס).

שימושים עיקריים למשכנתא הפוכה

השימוש הנפוץ במשכנתא הפוכה, הוא למחייה יומיומית של אוכלוסייה מבוגרת מחוסרת הכנסות, במקרים כאלה מומלץ להפקיד את כספי המשכנתא בתוכנית הנותנת למשפחה קצבה חודשית, מועד החזר ההלוואה הוא רק לאחר שהלווה עוזב את ביתו או נפטר. שימוש נוסף הוא לצורך מימון מעבר מידי לדיוור מוגן, לתקופת ביניים (עד שהמשפחה בטוחה כי היא נשארת בדיוור המוגן), טרם מכירת הדירה. במקרה זה החזר ההלוואה מתבצע רק לאחר מכירת הדירה או לאחר שהדייר עוזב את בית האבות או נפטר. בנוסף, יש לזכור אשר משתמשים במשכנתא הפוכה, לצורך פירעון משכנתא רגילה. חשוב להבין שבמקרה זה, הבעלות על הדירה נשארת בידי הלווה ואינה עוברת לידי הגוף הממשכן.

היתרונות של משכנתא הפוכה

- ללא החזרים - בהלוואה זו, אין צורך להחזיר כספים בכל חודש, אם כי ניתן להחזיר את הריבית.
- ללא ביטחונות - אין צורך בהכנסות שוטפות או ערבים לקבלת ההלוואה, והביטחון היחידי הדרוש לקבלת ההלוואה הוא בדרך כלל דירת המגורים של הלווה ובמקרים מיוחדים נכסים אחרים.
- בלי לעזוב את הבית - יתרון נוסף הוא שמשכנתא הפוכה מאפשרת מגורים בנכס בזמן ההלוואה, בשונה מאפשרות של מכירת הדירה. יתר על כן, ניתן להחזיר את ההלוואה בכל רגע נתון ללא תשלום קנס.
- רווחה כלכלית - המשכנתא הפוכה מהווה אמצעי מימון נוסף אשר במקרים רבים יכול להוות אף אמצעי המימון היחידי של הלווה (מלבד קצבת הזקנה אשר בשיעורה הנוכחי אינה מספיקה לקיום מינימאלי) ולרוב מעלה את רמת החיים מבחינה פיננסית.

החסרונות של משכנתא הפוכה

- העלות - יש לדעת כי עלות פתיחת תיק אינה זולה וכן קיים צורך בשימוש בעורך דין המתמחה בעניין אשר כמובן ייגבה תשלום. כך שבמקרים שונים (למשל אם עוזבים את הדירה לאחר כמה שנים) לא בטוח שמשכנתא הפוכה תהיה כדאית עבורכם ולכן מומלץ לקבל ייעוץ אובייקטיבי מקצועי לפני קבלת ההחלטה.
- הריבית - כשם שהמשכנתא הפוכה, כך גם הריבית והתוצאה היא שככל שהזמן עובר, הריבית נצברת וגדלה ויש כמובן לקחת זאת בחשבון.
- עושר מדומה - כמו בכל מצב של קבלת סכום כסף גדול בבת אחת, גם כאן קיים הסיכון שסכום הכסף לא ינוהל נכון וכתוצאה מכך יתבזבז או יעלם.
- הילדים - ילדים רבים אינם תומכים בהורים בתהליך זה מתוך דאגה למה יישאר להם!

כמה אפשר לקבל?

הסכום שאותו ניתן לקבל במשכנתא הפוכה, הוא בהתאם לגילכם. הטווח הינו בין 15%

ועד ל-50% משווי הדירה על פי הערכת שמאי. להלן מספר דוגמאות:

בגיל 60 ניתן לקבל כ-15% משווי הדירה

בגיל 65 ניתן לקבל כ-20% משווי הדירה

בגיל 75 ניתן לקבל כ-32% משווי הדירה

בגיל 85 ניתן לקבל כ-49% משווי הדירה

לסיכום:

משכנתא הפוכה הינה אלטרנטיבת מימון לאוכלוסיית הקשישים ומיועדת בעיקר לאלו שרמת הכנסתם השוטפת נמוכה ואין ביכולתם לקיים עצמם או לקבל מימון בצורה אחרת.

חשוב עם זאת להבין, כי קיימים פתרונות כלכליים נוספים, אך אלו מצריכים הליכים

מורכבים – אישיים, משפחתיים וכלכליים.