

### משכנתא פנסיונית - נעים להכיר

לכבוד הרב ליבוביץ.

לפני שאתה שולח את כולנו, כל מחתני הילדים לצפת... בהמשך לדימונה... אבקש להציג חלופה נוספת, אותה ביצעתי אני לפני כחודש דש"מ.

חיתנתי עד עתה בחסדי הבורא י' שבטים. נותרו לנו בקן שלושה גוזלים. ואם תשאל בן כמה אני, רק ארמוז. מתוך 120 השנים שהוקצבו לי, כבר עברתי את המחצית.

לא ארחיב כעת על כל הניסים והנפלאות אותם ראינו בחוש במשך חמש עשרה השנים מאז החלנו את פרק ה'איש מקדש את בתו', אך אין ספק - ניתן למלא מהם אנציקלופדיה והיא תהיה גדושה באינפורמציה מרתקת.

גם אנחנו היינו שקועים בחובות מטורפים. הזדהינו עד למאד עם אותו ירושלמי גאה, כי גם אנחנו ירושלמים גאים. הצגת את הקשיים אותם חווים מגלגלי הכספים בצורה ברורה וחזקה ביותר, אך עדיין זה רחוק ממה שבאמת.

אכן, גם אנו חשבנו בעבר על האופציה של מכירת ביתינו שלמרבה הפלא, גם הוא שווה שלוש מיליון ש"ח, ומעבר דירה לאחד מיישובי הספר. אך דחינו אותה על הסף. היא לא ריאליט והיגיונית בעבורינו. אנסה גם להסביר מדוע.

אנחנו אמנם קצת מבוגרים, אבל מרגישים ממש באמצע החיים. ראשית, אנחנו עדיין מחתנים ילדים. כפי שציינתי יש לנו עוד כמה ילדים שכעת עמוק בשידוכים. הבית שלנו שוקק חיים. פועל על טורבו. אין שבת שלא מתארחים אצלנו כמה ילדים. בשביל הנכדים הרבים בלע"ר, אנחנו מהווים בית נופש זמין עשרים וארבע / שבע.

גם אני וגם רעייתי עובדים כבר עשרות שנים באותה עבודה, קשורים בעבודות של אחריות וסיפוק, ושם גם הוא מקור פרנסתנו. זאת מעבר לכמה זוויות רגשיות שגם מהם לא ניתן להתעלם. אחרי הכל אנחנו בני אדם. ארבעים שנה גרים באותו בית, עם אותם שכנים, מתפללים באותו בית כנסת, קונים באותו מכולת... איך אפשר להתנתק.

חלק גדול מהחובות שלנו היו לבנק למשכנתאות. עם השנים והניסיון למדתי כמה דברים.

הלואות משכנתא אותה לוקחים זוג צעיר לצורך רכישת ביתם יכולה להיות מאוד כדאית ויעילה. ניתן לפרוס את ההלוואה ל-30 שנה. הריביות יהיו נמוכות, כמעט אפסיות. ונקודה חשובה נוספת, ביטוח החיים יהיה פרוטות. כמה עשרות שקלים לחודש. כך שאף אם יטלו הלוואה בסכום של מיליון שקל, ההחזר החודשי כולל הביטוחים יעמוד על כ-4,500 ש"ח, ואולי אף פחות מכך.

אך הלוואת משכנתא לאנשים מבוגרים זה כבר סיפור אחר. הבנק מתנה את סיום פרעון החובות עד גיל 75. כך שהחזר החודשי חייב להיות הרבה יותר גבוה. הריבית היא כבר לא סביב ה-3% כמו של זוג צעיר שנוטלים הלוואה לרכישת נכס ראשון. מדובר בהלוואות תחת הסיווג של 'לכל מטרה', וכשמדובר במשפחה שיש להם חובות נוספים בנקאיים ואלו מופיעים במאגר נתוני אשראי, גם אם לא חזרו שיקים וחייבים שונים, עדיין הריבית יכולה להגיע ל-7%-5% אם לא מעבר לכך.

וביטוח החיים? זה כבר סיפור יקר מאוד. הסכומים יכולים להגיע עד למעלה מאלף שקל לחודש לכל אחד מבני הזוג. תלוי גם במצב הבריאותי. ולא כל חברת ביטוח תסכים בכלל לבטח. כך שעל אותו מיליון שקל חוב, הלוואה ישלם הרבה יותר. אנחנו שילמנו 14,000 ש"ח.

לאחרונה נודע לנו, שהבנק למשכנתאות עימו 'התחננו', החל לשווק מוצר חדשני. הוא קורה לזה 'משכנתא פנסיונית'. מקווה שהמוצר קיים בכל הבנקים למשכנתאות.

אציג את המוצר במילים משלי.

אם בהלוואה רגילה, הבנק ממשכן את הנכס כ'בטוחה' לפרעון ההלוואה פלוס ביטוח חיים, הרי שבמשכנתא פנסיונית, הבנק רואה את הדירה כמקור עיקרי לפרעון ההלוואה.

הבנק אומר לעצמו, הנם שאני לא צופה שהלווה יפרע את ההלוואה ממשכורתו החודשית, בכל אופן אתן לו את ההלוואה. הוא יפרע את החוב מהנכס ששווה יותר מסך ההלוואה.

כיוון שכך, הבנק יותר גמיש במספר השנים לפרעון ההלוואה. גם בני שישים פלוס יקבלו הלוואה עם תנאי פרעון של 30 שנה. משי מעות הדבר, הלווה מתחייב לפרוע עד גיל 90 פלוס!!! שיזכה לאורך ימים טובים. אולי בהמשך יתנו גם לבני 90 הלוואה ל-30 שנה. עד מאה ועשרים.

בנוסף, בהלוואה פנסיונית, הבנק נותן לנו אופציה לפרוע בחמש עשרה השנים הראשונות רק את הריבית בלי הקרן.

אסביר זאת קצת יותר. בכל הלוואת משכנתא, ההחזר החודשי מהול קרן וריבית. בשנים הראשונות האחוזים של הריבית בהחזר החודשי גבוהים יותר, ובהמשך, ככל שיתרת הקרן קטנה, האחוזים של הריבית בהחזר החודשי יורדים ומאיך גדלים האחוזים של הקרן.

אך בהלוואה פנסיונית, הבנק מאפשר החזר של ריבית בלבד ללא קרן, שהרי מקור פרעון קרן ההלוואה הינה הדירה המשועבדת. כך ההחזר החודשי נעשה נמוך יותר. כמו בהלוואת בלון. מה שקרוי הלוואת 'גרייס' שעל פי רוב מוגבלת לפרק זמן קצוב, אך בה פורעים רק ריבית ללא קרן.

הטבה נוספת ומשמעותית מאוד, שהבנק לא דורש ביטוח חיים. שוב מאותו היגיון. ככל שהדירה היא מקור הפרעון, צריך אמנם שיהיה ביטוח נכס, אך אין צורך בביטוח חיים. כפי שציינתי, לאנשים מבוגרים, מדובר בהטבה משמעותית מאוד.

אם הכל כל כך טוב ונוצץ, אז מה בכל זאת כאן עוקץ.

ישנם כמה תנאים והגבלות שמקטינים מעט את התועלת, ולא כל אחד יוכל לעמוד בהם.

ההגבלה הראשונה, שניתן ללוות עד ל-45% משווי הנכס.

זה סוג של חסרון. ישנם משפחות רבות שכבר הגיעו להלוואות משכנתא בסכום של 45% משווי הנכס המשועבד, כך שנטילת הלוואה זו לא תוסיף להם עוד כסף לסגירת הלוואות אחרות, אלא רק תמחזר את החובות הקיימים. כמובן, תקטין משמעותית את ההחזר החודשי אך לא מעבר לכך.

תנאי נוסף שהבנק מציב, שכל היורשים העתידיים של הנכס, היו אומר כל הילדים שלנו, כולם ללא יוצא מן הכלל יתייצבו בסניף הבנק, ויחתמו על טופס שהם מודעים להלוואה זו, מבינים ומאשרים שלאחר אריכות ימים ושנים של ההורים, הבנק ידרוש את מכירת הבית וקבלת חלקו, ורק לאחר מכן יתחלקו היורשים בשלל. זה סוג של הפקה שקשה יהיה להגדיר אותה נעימה ומהנה...

התנאי הנוסף, הוא היה הקשה מכולם. ששני ילדים יחתמו ערבות אישית על ההלוואה.

ככל הנראה המטרה היא לתקוע תריז בין הילדים, שלא יוצר מציאות שהילדים ינסו לעקוף את משכון הנכס. ככל שיש שני ילדים שחתומים בערבות אישית, הם כבר ידאגו שלא ימצאו רעיונות יצירתיים לעקוף את שיעבוד הבנק.

זכינו ב"ה בילדים כל כך רגישים ומכבדים, חלקם הציעו את עצמם בשמחה. אך אנחנו חשנו שזה לא הוגן בשום פנים ואופן להטיל עליהם ערבות כל כך גדולה עם הרגשת סיכון והחשש מהבלתי נודע. במקרה שלנו, מדובר היה בהלוואה בסכום דמיוני של מיליון, שלוש מאות וחמישים אלף שקל. ממי ניתן לבקש טובה ענקית שכזו. בייחוד עם הרגישות של בן/בת הזוג ומשפחתם. כבר אמרנו נואש.

עד שעלה בדעתנו רעיון אותו גם ביצענו למעשה. פנינו לעו"ד שיכין בעבורנו צוואה. קצת מפחיד. אך יתכן ובכל מקרה כדאי לעשות כן מה שיותר מוקדם, כך ניתן למנוע סכסוכים משפחתיים. ובנוסף זוהי סגולה לאריכות ימים.

פירטנו בצוואה בצורה ברורה מה יקרה לאחר פטירת הראשון מאיתנו ההורים. ציווינו שהחלק היחסי של כל אחד מאיתנו שהוא עומד על 50% יהיה משועבד לפרעון החוב ולא יחולק בין האחים ולא ינתן לבן הזוג השני.

כעת, משעשינו כל מה שיכולנו בצורה המקצועית ביותר, העזנו פנינו ובקשנו את הערבות, ואכן נענינו בשמחה ובלב שלם. הם לא חתמו מסוג של פחד או אי נעימות. אלא מתוך שמחה של מצווה. משהמצאנו להם את כל הבטוחות תוך הבנה לחששם שוודאי היה בלבם, הם כל כך שמחו והודו על המצווה שנפלה בחלקם. הן אמרו חכמינו ז"ל 'כיבוד אב - משל אב'.

עם סיום מסע התלאות, קיבלנו את ההלוואה בסכום של 1,350,000 ש"ח, לפי 4.5% ריבית. בחרנו את האפשרות של פרעון ריבית בלבד ללא קרן, כך שאנו נדרשים לשלם מידי חודש 5,000 ש"ח בלבד.

הלוואות המשכנתא היו בהיקף של כמיליון ש"ח. מה עשינו באותם 350,000 ש"ח היתרים.

סגרנו באמצעותם חובות בנקאים וגמ"חים נוספים בסכום של 250,000 ש"ח עליהם שילמנו עד עתה כ-10,000 ש"ח בחודש. ועוד הלי' וואות לוחצות וגלגולים קשים בסכום של 100,000 ש"ח נוספים.

כך שעם קבלת ההלוואה וסילוק החובות, הוקל מאיתנו הלחץ והמערבולת הכספית בצורה בלתי נתפסת. במקום להחזיר חובות ולשלם עמלות וריביות בסכום של 24,000 ש"ח בחודש, אנחנו משלמים רק 5,000 ש"ח.

ומה שמאוד משמח אותנו, שאנחנו ממשיכים את השגרה. גרים באותו בית, עם אותם שכנים, מתפללים באותו בית כנסת, קונים באותו מכולת... אפילו ממשיכים להשכיר מחסן קטן שבבעלותנו המכניס לנו 1,500 ש"ח בחודש.

יתכן ובעוד כמה שנים, כשהילדים הנשואים יגדלו יותר, יתבססו יותר, יהיה לנו פחות חשוב, ואולי גם פחות כוחות לארח אותם, יתכן ואז יהיה מתאים לנו יותר למכור את הדירה שאולי תשביח יותר, לסגור את ההלוואה, ולרכוש דירה קטנה ביתרה. אבל זה יהיה בה' משך בעז"ה. לא כעת כשאנחנו בשיא.

אני רואה את מצבי, כאילו מכרתי לבנק 45% משווי דירתי, ועלי לשלם שכירות על אותו חלק. הסכום שאני משלם על הריבית, זה לא כסף לפח. אלו הם דמי שכירות על חלק בדירה שאיננו שלי. כמו שתשלום החשמל זה לא כסף לפח, כשם שקניות המזון והשוניות אינם נחשבים ככסף לפח, כך גם תשלום השכירות. מקבלים תמורה מלאה. מקום לגור.

בעיני, זוהי מכירה הכי זולה וכדאית. אמנם יש לי כעת שותף בדירה - הבנק. אבל מדובר במכירה הרבה יותר בטוחה ממכירה לאדם זר בטאבו משותף. הבנק לא מעורב רגשית בנכס. ברור לי מה הוא מצפה ממני ומקווה לעמוד בכל ההתחייבות. אך באופציה זו נותר לי גם ה'פת בסלו'. אני מתפלל לנס. מקווה שיזדמן לי סכום של כסף ואוכל לפרוע את ההלוואה לבנק, ובעצם לרכוש את דירתי מחדש.

אני כן מסכים שמבחינה כלכלית טהורה, מעבר דירה יתכן כבחירה היותר נכונה. אם הייתי מוכר את הדירה ועובר לפרפריה לא היינו היום בחובות כלל. אך לעיתים קיימים שיקולים נוספים מעבר לשיקול הכלכלי. בהם, בחירה באופציה זו נראית לי כהטובה ביותר.

## לרכישת סדנה דיגטלית לניהול תקציב המשפחה

מאת אריה ליבוביץ

הקישו כאן: <https://my.schooler.biz/s/23430/niul-taktziv-amshpacha3->

במייל: [al0548542628@gmail.com](mailto:al0548542628@gmail.com)

או בטלפון: 054-8542628