

16/03/2020

## **אילון פתרונות מימון מא' עד הבית - כמה דברים שכדאי לדעת בנוגע למשכנתא בתקופת "משבר הקורונה"**

לקוחות רבים פונים אלינו בשל אי וודאות בנוגע להשפעת "הקורונה" על שוק המשכנתאות.

כיוון שהמציאות הכלכלית בימים אלה נזילה מאוד ומשתנה תכופות ריכוזנו עבורכם המלצות רלוונטיות נכון להיום (16/3/19). בתקופה בה השוק תנודתי ומתאפיין בשינויים משמעותיים ומהירים, הבנת עומק של שוק המשכנתאות והתגובה הנכונה לשינויים המתרחשים יכולה להיות בעלת ערך כספי משמעותי ומכאן הצורך בליווי מקצועי ומהימן של יועצי משכנתאות מנוסים ומקצועיים.

### **תמצית:**

- ריביות המשכנתא צפויות לעלות כמעט באופן מדי.
- צפויה עלייה במדד תשומות הבניה והתייקרות תשלומים לאלו שמשלמים לקבלנים.
- למי שכבר נמצא בתהליכי לקיחת משכנתא – קצרו זמנים ככול האפשר ובצעו את המשכנתא מוקדם ככול האפשר.
- בעלי נכסים שטרם בחנו כדאיות מחזור – עשו זאת מיידית. ייתכן והכדאיות תעלם עם העלייה הצפויה של הריביות.
- אל תשתמשו "בהטבת" הבנקים ל-3 חודשים פטור מתשלום משכנתא קיימת. **אין מתנות חנם**. שימרו את האופציה הזו לימים קשים במיוחד שייתכן ויבואו.
- מי שכבר לקח משכנתא- ההשפעה המיידית של השינויים בריביות תהיה קטנה מאד עליכם.
- שינוי משמעותי הוכרז ע"י המפקחת על הבנקים המאפשר קבלת הלוואה לכול מטרה של עד 70% משווי הנכס (במקום 50% שהיה מאושר עד כה) לתקופה זמנית. אומנם פתרון זה יגדיל את נזילות מי שצריך לגייס הון אולם מדובר על גיוס הון שעלול להיות מסוכן ויקר.
- הבנקים אינם ערוכים לעבודה מהבית ולכן מתן שירות ומענה של עובדי הבנק בתקופה זו עלול להיות איטי ופחות יעיל.

### **העובדות:**

- **הסבר קצר על הקשר שבין ריביות המשכנתא למחירי אג"ח ממשלתי:**  
מרבית כספי הבנק, שמשמשים לצורך מתן משכנתאות, מגיעים מפיקדונות הציבור ומאג"ח שמנפיק הבנק. כיוון שהציבור תמיד יכול לרכוש אג"ח ממשלתי שנחשב בטוח יותר, הבנקים למשכנתאות נאלצים לתת לציבור המפקיד כסף או לרוכשי אג"ח של הבנק, לפחות את ריבית האג"ח הממשלתי ועל זה הוא מוסיף למפקידים גם פרמיית סיכון – ריבית נוספת על כך שבחרו להפקיד את כספם בבנק שנחשב מסוכן יותר מהממשלה.  
הבנקים צריכים לשמור על המרווח בנקאי שהוא למעשה ההפרש בין עלות הגיוס (הריבית שמשלם הבנק למפקידים בתכניות חסכון) לבין עלות המשכנתאות שנותן הבנק (הריבית שהבנק מבקש מלקוחות שנוטלים משכנתאות)  
ולכן כאשר תשואות האג"ח עולות גם הריבית שייתן הבנק למפקידים ולרוכשי אג"ח בנקאיות תהיה חייבת לעלות.  
אם התשואות של האג"ח הממשלתי תעלינה חייב הבנק להעלות גם את הריבית שהוא גובה על ההלוואות שהוא נותן ללקוחותיו וביניהן המשכנתאות.
- מחירי אג"ח ממשלתיים (צמודות ולא צמודות) ירדו באופן משמעותי מאז ה 4/3/2020 ועד היום ה 16/3/2020. זאת אומרת שתשואות האג"ח עלו באופן משמעותי כך לדוגמה תשואת אג"ח ריבית קבועה לא צמוד למדד ל 10 שנים (ממשל שקלית 330) עלתה ב 0.63% בעשרת הימים הללו. תשואת אג"ח הצמודה למדד לתשע וחצי שנים (ממשל צמודה 0529) עלתה בתקופה הזו ב 0.73%.

- ריבית בנק ישראל כמעט אפסית מזה מספר שנים (0.25% בזמן הזה).
- ריביות המשכנתא נכון להיום עדיין בשפל של מספר שנים.
- כדי לשמור על יציבות השווקים הפיננסיים ולתמוך בכלכלה בארה"ב בתקופה זו הוריד היום הבנק הפדרלי האמריקאי את הריבית מהתחום של 1%-1.25% לתחום של 0%-0.25% – הורדה של אחוז שלם!!
- המפקחת על הבנקים הוציאה היום הנחיות לבנקים כיצד להתנהג בימים אלו של אי וודאות כללית בעקבות משבר הקורונה. ניתן לראותן כאן <https://tinyurl.com/yxyzkc37>
- צפוי מחסור של חומרי גלם ועובדים לענף הבניה – דבר שיגרום לעיכובים במסירות דירות.
- שערי מטבע החוץ ירדו בעשרת הימים האחרונים בכ-5%-6%. הדולר טיפס מ3.46 ל 3.65 ₪ והיורו מ 3.84 ₪ ל 4.08 ₪.

### הערכה לעניין השלכות על עסקאות הנדל"ן:

- קיים סיכוי טוב שבנקים יעלו את ריביות המשכנתאות. כמה? העלאת ריבית בטווח של עד חודש מהיום של כ 0.5% בממוצע תיחשב סבירה במצב זה.
- כיוון שריבית בנק ישראל כה נמוכה אין מקום רב לירידה נוספת של ריביות למרות שנגיד הבנק עשוי להוריד מעט את הריבית כמו בארה"ב לאזור ה 0.1%. אין לו הרבה לאן להוריד. שינוי כזה, אם יהיה, יאזן מעט את העלייה הצפויה אך עדיין לא יבט אותה.
- שינויים בעקבות משבר גורמים לעיתים לתגובה משמעותית ולאחריה "תיקונים" נוספים בהתאם לרמת אי הוודאות. עם סיום הסיבה למשבר מתבצע תיקון חזרה למצב הקודם – אלא אם השתנו הנסיבות מסיבה מקרו-כלכלית אחרת.
- המחסור בתשומות בניה יגרום לעיכובים במסירת הדירות ועלול להעלות את מחירי התשומות, במיוחד אלו שנרכשות במט"ח, דבר שייקר את מדד תשומות הבניה. עלייה במדד תשומות הבניה, עבור אלו שנותרו להם תשלומים נוספים לקבלן, יכולה להעלות את המחיר הכולל המשולם על הנכס.

### מה ההמלצות למי שנמצא בתהליך לקיחת משכנתא?

- אם עדיין לא הוצאתם אישור עקרוני – הוציאו מהר ככול האפשר ונסו לממש אותו בתקופת 24 הימים שהריביות בתוקף. זיכרו שהריביות עדיין מאד נמוכות גם אם תהיה עלייה של מספר עשירות האחוז בריביות המשכנתא.
- אם כבר יש לכם אישור עקרוני בר תוקף וקיבלתם ריביות סבירות – ממשו אותו מהר ככול האפשר. זה לא הזמן לפנות לעוד ועוד בנקים כי הריביות עלולות לעלות בתקופת המשא ומתן הזה יותר משתוכלו לחסוך.
- אם האישור העקרוני כבר אינו בתוקף ואוטוטו אתם נדרשים להעביר את הכסף למוכרים – בקשו מהבנק לחדש את האישור. תתעקשו שלא ישנה ריביות.
- אם משכתם כבר חלק מכספי המשכנתא וביכולתכם להקדים את שאר התשלומים ולנעול את ריביות המשכנתא – עשו זאת בהקדם.

### מה ההמלצות למי שכבר נטל משכנתא?

- אם יש לכם משכנתא – למצב הזה לא תהיה השפעה מיידית ומשמעותית על החזר המשכנתא שלכם. ובכול זאת: אם תרד ריבית בנק ישראל – ירד מעט ההחזר במסלול הפריים. אם במשכנתא שלכם ישנו מרכיב צמוד מטבע חוץ (דולר / יורו) אז במסלול זה צפויה עלייה בסכום החזר החודשי (כ 5% נכון להיום) בגלל השינוי בשערי המט"ח.

#### ■ כדאיות מיחזור :

- אם לא בדקתם עד עכשיו (איפה הייתם?!) את כדאיות המיחזור זוהי הקריאה האחרונה. מצד שני ייתכן שמיחזור שהיה משתלם וחוסך לכם כסף רב עד לפני 10 ימים כבר לא יהיה כדאי כשתעלינה הריביות. באסה. מה אפשר לעשות? יש לבדוק בדחיפות כדאיות מיחזור. ייתכן וזה עדיין משתלם.
- לאחר שהריביות יתייקרו – שיקלו להמתין מספר חודשים עד שאולי הן תרדנה חזרה בתום המשבר. אם תרדנה – בידקו שוב כדאיות מיחזור.
- איך השינויים עלולים להשפיע על עמלת פירעון מוקדם? עמלה זו מושפעת ממספר נתונים: סוג המסלול שאותו רוצים למחזר (ריביות קבועות, משתנות, פריים, מט"ח), הריבית במסלול הרלוונטי בעת ביצוע ההלוואה, הריבית הממוצעת על המסלול ביום שבוצעה ההלוואה והריבית הממוצעת כיום במסלול שאותו שוקלים למחזר. האחרונה צפויה לעלות תוך כחודשיים (לוקח זמן עד שהשינוי שהתרחש בריביות מדווח, מנותח ומפורסם ע"י בנק ישראל) ולכן להוריד את עמלות הפירעון המוקדם.
- **הקפאת המשכנתא ל 3 חודשים** - מרבית הבנקים יצאו בהודאה שהם מאפשרים הקפאת תשלומי המשכנתא לתקופה של 3 חודשים. בתקופה זו, מי שיבקש, יוכל שלא לשלם את התשלומים (לא ריבית ולא קרן). שיהיה ברור – זו לא מתנה. **המשמעות היא שלאחר מכן התשלומים יגדלו בשאר התקופה יותר ממה שהיו לפני כן.** אם נותרה למשכנתא תקופה של מספר שנים – הגידול בהחזר לא יהיה כזה גבוה.
- **אנו ממליצים לא לקפוץ על ההזדמנות ולהשתמש בה כבר עכשיו. כל עוד יש לכם אפשרות להמשיך ולשלם את המשכנתא אל תדחו את התשלומים, אנו ממליצים לשמור את האפשרות הזו למצב שאולי יהיה קשה יותר בהמשך. ניצול זכות זאת הוא חד פעמי.**

#### בעלי נכס הזקוקים למשכנתא לצורך סילוק הלוואה קיימת (בד"כ הלוואה קצרת מועד ויקרה יותר) ?

- בנק ישראל אישר השבוע לבנקים **באופן חריג** לתת הלוואות לכול מטרה בשיעור מימון של עד 70% (באופן רגיל זה 50%) ובתנאי שמטרת ההלוואה אינה לצורך רכישת דירה. כך לדוגמה מי שבבעלותו נכס בשווי 1,000,000 ₪ יוכל לקבל הלוואה בגובה של עד 700,000 ₪ במקום 500,000 ₪ שהיה ניתן לקבל עד כה.
- הלוואה זו תיבדק כמובן בכפוף ליכולת החזר. זו הזדמנות לאלו שזקוקים לכסף נוסף וכבר לוו את המקסימום שהיה מותר **אבל גם סיכון רב** – מי שנמצא באזור הזה בגלל התנהלות כלכלית לא נכונה עלול לגלוש במהירות למצב של חוסר יכולת לעמוד בהחזרי המשכנתא ובסופו של דבר גם לאובדן הנכס.
- מומלץ לבדוק אפשרות ללקיחת את ההלוואה בהקדם האפשרי לפני שתבוא לידי ביטוי מלוא העלייה הצפויה של הריבית. אם ההתנהלות הכלכלית שלכם בעייתית – פיתרו את הבעיה.

#### המלצה למי שצריך משכנתא רק בעוד מספר חודשים :

- אם ניתן להקדים תשלומים יש לשאוף לכך ולבצע את ההלוואה מוקדם ככול האפשר כדי להימנע מעליית הריביות הצפויה ושייתכן אפילו שתלך ותעלה ככול שהמשבר ימשך. אם עד שתבצעו את התשלום בפועל תראה שהריביות כבר עלו ונראה לכם שהמשבר קרוב לסופו – ייתכן וכדאי יהיה להמתין כדי לראות אם הן תרדנה בהמשך.
- **בכל מקרה ההמלצה היא לקחת משכנתא היום וכמה שיותר מהר ולקבע את התנאים הנוכחיים מתוך הבנה כי לשפר תנאים תמיד ניתן אך להשיג את הריביות המוצעות (גם היום לאחר ההעלה שכבר בוצעה ב 15/03/2020) לא בטוח שיהיה ניתן בעתיד הנראה לעין.**

לתשומת לבכם,

יועצים רבים מגלים בימים אלה כי מרבית הבנקים כבר החלו לעבוד במתכונת חרום, לרשותינו עשרות יועצים שעובדים מול עשרות סניפי בנק ופועלים במרץ רב לשם השגת וקבלת אישורי בלוחות הזמנים הצפופים של המחיר למשתכן.

למרות כל זאת בשל מתכונת החרום בה החלו לעבוד בבנקים זמני קבלת האישורים (הן העקרוני והן הסופי לאחר מכרז ריביות) לצורך לקיחת משכנתא הולכים ומתארכים, אנו ממליצים לכל לקוחותינו לא להתמהמה, התחילו עוד היום את התהליך ויפה שעה אחת קודם.

אנו עומדים לרשותכם גם בימים אלה ונמשיך לפעול ולחתור להשגת והבטחת התנאים הטובים ביותר עבור לקוחותינו, אנא שמרו על עצמכם ועל בריאות יקיריכם,

בברכה,  
הראל שילה  
מנכ"ל