

משכנתא בימי קורונה

הקורונה העולמית תפסה את כולנו כשאיננו מוכנים וערוכים לקראתה. כעת, הבלבול גדול והמציאות משתנה מרגע לרגע. השינויים משפיעים על כולנו, בכל תחומי החיים. השאלות רבות - והתשובות מעטות.



התהיות מתעוררות גם בתחום המשכנתאות, והן נחלתם של מי שלקח הלוואת משכנתא ועלול להתקשות לעמוד בתשלומים השוטפים, מי שתיכנן למחזר משכנתא קיימת, מי שעומד לפני רכישת נכס ומעוניין לקבל אישור עקרוני למשכנתא טרם החתימה על חוזה, מי שכבר רכש דירה וזקוק למשכנתא בתקופה הקרובה, וגם מי שבקשתו להלוואת משכנתא נענתה, והיא מבוצעת ממש כעת.

חלק ניכר מהקושי נעוץ בכך, שאנו נדרשים לקבל היום, נוכח אי-הוודאות הרבה, החלטה לגבי הלוואת משכנתא שתוחזר במשך תקופה ארוכה - 20-30 שנה. לאור כל זאת, ננסה להבהיר את התמונה לתת תשובות לשאלות שאיתן מתמודד הציבור בימים אלו.

השפעות על שוק הנדל"ן

הסגר שהוטל על הציבור משפיע ישירות על כושר הייצור והבנייה: פרויקטים רבים סובלים מכך שעובדים רבים אינם מגיעים לאתרי הבנייה. בשל כך צפוי שיתארך משך הבנייה, ותתעכב מסירת הדירות לרוכשים. נוסף על כך, תיפגענה המכירות של דירות חדשות, הדבר יפגע בתזרים המזומנים של הקבלנים, ואלה יתקשו להחזיר הלוואות שנטלו לצורך הבנייה.

מחסור בחומרי גלם ורכישות משווקים אלטרנטיביים עלולים לגרור עלייה במחירי תשומות הבנייה, אשר יובילו להתייקרות מחיר הדירות. דבר זה עלול לפגוע במי שכבר רכש דירות, אך טרם שילמו את מלוא התמורה עבורן. במישור אחר, בפרויקטים חדשים של מחיר למשתכן בוטלו הכנסים וההגרלות של הזוכים.

גם בתחום מכירה ורכישה של דירות מיד שנייה תצטמצם באופן משמעותי כמות העסקאות, מפני שהקונים הפוטנציאליים אינם יכולים לצאת מהבית ולבצע עסקות כאלו.

המצב מורכב אף יותר אצל משפרי דור, כלומר מי שרכשו דירה חדשה ומנסים למכור את דירתם הנוכחית. חלקם נטלו "הלוואות בלון", האמורות להיפרע בבת-אחת, בהנחה שיוכלו להחזירן בעזרת הכספים שיקבלו במכירת דירתם, אך כעת ספק אם יצליחו לקבל סכומים אלו בזמן הקרוב.

ההשפעות על הבנקים

הירידות החדות בבורסות בעולם ובארץ, ובמיוחד הירידות החדות בשערי איגרות החוב הממשלתיות, גררו עלייה חדה בתשואות האג"ח. עלויות גיוס הכספים של הבנקים התייקרו, והדבר בא מיד לידי ביטוי בהתייקרות הריביות בגין המשכנתאות. בנוסף על כך, חוסר הוודאות בשווקים תורם גם הוא לחוסר הביטחון במערכת הבנקאית, וזו מגיבה בהעלאת הריבית. נוסף על התייקרות הריבית על המשכנתאות נפגעת גם יכולתם של הלקוחות לתקשר עם הבנקים. כעת הבנקים פועלים במתכונת חירום, חלק מהסניפים נסגרו לגמרי, ואחרים אינם מאפשרים קבלת קהל. עיקר התקשורת של הלקוחות עם הבנקים מתבצע באמצעות המוקדים הטלפוניים, אך אלה מתקשים להתמודד עם העלייה בכמות הפונים.

בסניפים עצמם מתרכזים המאמצים בטיפול בבקשות הנמצאות בתהליך אישור. משום כך, בקשות להלוואות משכנתא, בקשות למיחזור משכנתא, ולמעשה כל בקשה שאינה קשורה להלוואת משכנתא למימון רכישת דירה, נמצאות בעדיפות נמוכה יותר.

זמני הביצוע של הלוואות המשכנתא מתארכים כעת. לכן, כדאי להקדים ולפנות לבנקים, אך בו בזמן גם יש להביא בחשבון כי התהליך יהיה ארוך יותר מן הרגיל. לכן - ולכן יש חשיבות רבה - יש לבצע התאמות של לוחות הזמנים בחוזי הרכישה והמכירה.

בביצוע המשכנתא מעורבים גם גורמים חיצוניים, ובהם לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריות, רשם המשכונות, רשם החברות, עורכי דין ונוטריונים, שמאי מקרקעין ועוד. גם גורמים אלו מושפעים מהמצב החדש, הן בזמניות והן במהירות התגובה.



חלק מהפעולות ניתן לבצע באופן מקוון, דבר המקל על התהליך, אך באופן כללי יש להביא בחשבון שזמני ביצוע הפעולות צפויים להתארך באופן משמעותי.

ההשפעה על הלקוחות

יש להבדיל בין לקוחות הנמצאים בתהליך קבלת המשכנתא לבין לקוחות שטרם החלו בתהליך.

לגבי לקוחות אשר קיבלו אישור להלוואה בזמן האחרון, יש לדעת שתנאי הריבית שאושרו להם שמורים ל-24 ימים בלבד. על לקוחות אלו, למרות כל המגבלות והאילוצים, להשתדל לסיים את כל הנדרש מהם על מנת שהבנק יבחן את תיק המשכנתא ויאשר את ביצועה בתנאים שאושרו. גם ללקוחות אלו צפויה הריבית להתייקר במסלולי המשכנתא בריבית המשתנה: המרווח שאושר שמור להם, אך הריבית הנקבעת על-פי המרווח מהעוגן החיצוני תתייקר בשל עליות התשואות בעוגנים אלו.

לקוחות שטרם החלו בתהליך צפויים להיתקל בקשיי תקשורת עם הבנקים. אין טעם לגשת אל הסניפים, שכן כניסת הלקוחות נאסרה, ויש לתאם פגישות מראש. הריביות עלו, וזמני התגובה התארכו מאוד. הלקוחות נדרשים להציג אישורי הכנסה המוכיחים יכולת החזר מתאימה למשכנתא המבוקשת, אך רבים הוצאו לחופשה ללא תשלום ללא הבטחה לחזרה למקום העבודה הנוכחי, כמות המובטלים גדלה, והדבר מוביל לקשיים בקבלת אישור למשכנתא.

לקוחות שמסירת הדירות שרכשו תתעכב, יאלצו לשלם את החזרי המשכנתא, ובמקביל למצוא פתרונות מגורים עד קבלת הדירה.

לקוחות שמכרו את דירתם הנוכחית צריכים להיערך לעיכובים בקבלת הכספים מהרוכשים, אשר תלויים בקבלת המשכנתא מהבנק.





אז מה עושים?

1. מי שנמצא בעיצומו של תהליך לקיחת המשכנתא צריך לבצע את כל המטלות שדורש הבנק ולהעביר אליו את כל המסמכים במהירות האפשרית, ולעמוד בזמני שמירת שיעור הריבית (24 ימים).
2. מי שמקבל את סכומי המשכנתא בכמה חלקים, ועדיין נמצא בתקופת שמירת הריבית, צריך לבצע את המשיכות באופן הבא: תחילה, משיכת הסכומים הנכללים במסלולים בריבית הקבועה, לאחריו משיכת הסכומים הנכללים במסלולים בריבית משתנה, ולבסוף את משיכת הכספים הכלולים במסלול הפריים.
3. מי שמקבל את סכומי המשכנתא בכמה חלקים, ותקופת שמירת הריבית עבורו כבר הסתיימה, צריך למשוך עד כמה שניתן, במגבלות בנק ישראל, את מסלול הפריים (עד 1/3 מסכום ההלוואה המבוצעת באותו שלב), ולהמתין עם מסלולי הריבית המשתנה, בתקווה שתשואות העוגנים יפחתו בעת קבלת הסכומים הבאים.
4. לקוחות המבקשים רק אישור עקרוני למשכנתא, עדיף שימתינו לתקופות רגועות יותר. כך גם לגבי מי שמבקשים למחזר משכנתאות.
5. לקוחות המבקשים לפרוע את יתרת המשכנתא הקיימת, עדיף שימתינו לפרסום של בנק ישראל לגבי ממוצע ריביות הבנקים (לקראת סוף החודש). הממוצע צפוי להעלות, ובהתאם לכך תקטן עמלת הפירעון המוקדם.
6. לקוחות המתקשים להחזיר את התשלום החודשי במשכנתא הקיימת יוכלו, על-פי הודעות הבנקים בימים האחרונים, לדחות את התשלומים החודשיים ב-3-4 חודשים. הדבר יכול להועיל לתזרים המזומנים הנוכחי של הלקוחות, ולחסוך מהם רישום של מי שלא עמדו בתשלומי המשכנתא, דבר שעלול היה להיכלל בהיסטוריית האשראי שלהם, ולהקשות עליהם לקבל הלוואות בעתיד.
- עם זאת, חשוב להבין: התשלומים שיידחו, יתפרסו על פני יתרת תקופת המשכנתא, ולכן, בתום תקופת הדחייה יעלה סכום ההחזר החודשי.
7. בנק ישראל החליט להקל על מבקשי הלוואת משכנתא לכל מטרה, והוא מאפשר לבנקים לתת הלוואות כאלו. על נוטלי ההלוואה להצהיר כי הם מבקשים את ההלוואה שלא לשם רכישת דירה. המשכנתא יכולה להיות עד גובה של 70% משווי הדירה הקיימת (בעבר עמדה המגבלה על 50%). כך יוכלו הלווים לקבל כספים שיקלו עליהם בתקופה הנוכחית. הם יוכלו לפרוע הלוואות אחרות, שהן לרוב לטווח קצר יותר ובריבית גבוהה יותר, וכך להקטין את סכום ההחזרים החודשיים באופן משמעותי.
8. כל מי שבכל זאת מבקש לקבל משכנתא בימים אלו, חייב להיות מלווה בידי גורם אובייקטיבי מקצועי ומומחה בתחום זה.

אני מאחל לכולנו בריאות שלמה,
ושנחזור במהרה לשגרה.

בכבוד רב,
ערן מעוז