

## תוכן העניינים

מבוא.....	3
סקירת ספרות.....	4
משכנתא.....	4
מסלולי משכנתא.....	9
עמלת פירעון מוקדם.....	10
מחזור משכנתא.....	11
כדאיות מחזור משכנתא.....	11
סיכום ומסקנות.....	15
ביבליוגרפיה.....	18
נספחים.....	19

## מבוא

עבודה זו עוסקת בנושא מחזור משכנתאות. משכנתא היא הלוואה ארוכת טווח אשר נלקחת לטובת רכישת נכס מקרקעין. הלוואה זו ניתנת על ידי הבנקים המסחריים כנגד שעבוד הנכס לטובת הבנק. השעבוד מהווה בטוחה לבנק בעבור ההלוואה ובמקרים בהם הלווים אינם עומדים בהסדר התשלומים ראשי הבנק לממש את הנכס, דהיינו, למכרו ולהשיב לעצמו את יתרת החוב שנותר. הסדרי התשלומים בגין המשכנתא נפרסים לתקופה של 30-4 שנים בדרך כלל והתשלומים מתבצעים מדי חודש.

התשלום על המשכנתא מורכב מריבית אשר מחושבת בהתאם לסכום ההלוואה שנלקח. הבנקים מציעים מגוון מסלולי משכנתא ואלו מורכבים בעיקר משני סוגי ריביות. ריבית קבועה וריבית משתנה, אודות אלו יפורט בעבודה זו בהמשך.

הריבית היא נגזרת של ריביות ומדדים שונים המקובלים בשוק וישנם מצבים בהם תנודות השוק מביאות לירידה בריבית. במצב בו הלוואה קיימת משולמת בריבית הגבוהה מהריבית המוצעת בנקודת זמן מסוימת ייתכן הפסד כספי ללווה בשל שיש לו אפשרות לשלם ריבית נמוכה יותר באותה תקופה בשל שינוי הריבית ולכן פעמים רבות ישנה כדאיות למחזור משכנתא.

במחזור משכנתא מסולקת ההלוואה הישנה ונלקחת הלוואה חדשה בריביות מעודכנות (בדרך כלל זולות יותר, לעתים זהות ובעבור פריסה מחודשת למטרת הפחתה של החזרים חודשיים) וניתן כאמור להשיג בכך חסכון כספי. כדי שהבנקים לא יפגעו ממחזורי המשכנתא אשר מחייבים אותם לוותר על חובות בריביות גבוהות יותר, ישנה אפשרות לבנקים לגבות עמלת פירעון מוקדם אשר מכילה בתוכה הפרשי היוון.

במסגרת עבודה זו יוצגו תחשיבים באשר למצבים בהם ישנה כדאיות למחזור משכנתא ומצבים בהם אין כדאיות לעשות כן. כמו גם יוצגו באופן תיאורטי כל התמות הרלוונטיות אשר עולות מהנושא הנחקר, ההצגה תתבסס על מאמרים אקדמיים בתחום.

## סקירת ספרות

פרק זה יציג רקע תיאורטי אקדמי הרלוונטי לנושא הנדון. במסגרת פרק זה יוצגו מספר פרקים הנגזרים מהנושא הנדון, כדאיות מחזור משכנתא.

### משכנתא

משכנתא היא הלוואה ארוכת טווח אשר ניתנת בעבור רכישה של נכס מקרקעין. החזר ההלוואה למלווה מובטח על ידי משכון של הנכס אשר נרכש. בטרם מתן הלוואת המשכנתא נבדק כושר החזר של הלווה. במצב בו הלווים אינם עומדים בהסדר התשלומים עומדת לרשות הגוף המלווה האפשרות לממש את הנכס, דהיינו, למכור אותו ולהשיב לעצמו את כספי החוב אשר נותר (Doling & Ford, 2004).

שיעורם של משלמי המשכנתאות נגזר משיעור בעלי הדירות בכל מדינה. במדינות מערביות רבות ישנו שיעור גבוה של בעלות על דירות, דבר אשר מביא את שיעור המשכנתאות להיות מרכזי כן למשל, שיעור משקי הבית המשלמים משכנתא בישראל הוא 34%, כאשר בארצות הברית הוא גבוה יותר ועומד על 41% ובבריטניה הוא הגבוה מבין השלוש ועומד על 42%. בשנת 2003 חוב המשכנתאות בישראל עמד על 165.5 מיליארד ₪, בעד שהתוצר הלאומי הגולמי - תמ"ג היה על סך 497.5 מיליארד ₪ כך ששיעור חוב המשכנתאות בישראל ביחס לתמ"ג הוא כ-33%, מדובר בשיעור נמוך ביחס למדינות אירופאיות כגון הולנד, שוודיה, אנגליה, גרמניה ודומותיהן. שיעור בעלי הדירות בארצות הברית עמד בשנת 1997 על 66% והממשל של אותם ימים פעל על מנת להעלותו תוך שהוא מסיר חסמים ומאפשר נטילת משכנתא באופן המקל על המבקשים לקבלה, מהלך זה העלה את שיעור בעלי הדירות באופן הדרגתי עד שבשנת 2004 הוא עמד על 69%. אולם בשנת 2010 החל משבר שנקרא משבר הסאב פריים. משבר זה גרם לבעלי דירות רבים לאבד את ביתם והוריד את שיעור בעלי הדירות חזרה ל-66% (Shlay, 2006; משהב"ש<sup>1</sup>, 2006; Dietz, & Haurin, 2003). המערכת הבנקאית בישראל מעניקה הלוואות משכנתא מסוג Recourse. משמעות הדבר היא

שגם במקרה בו ערך הנכס יורד מתחת ליתרת המשכנתא עדיין מחויבים הלווים לשלם את יתרת ההלוואה במלואה. במדינות אחרות, כגון ארצות הברית (בחלק מהמדינות), ניתנות משכנתאות מסוג Nonrecourse, משמעות הדבר שהלווים רשאים להחזיר את הנכס בכל עת ובכך למחוק את ההלוואה. כך למשל במצבים בהם הלווים מבינים שזה עדיף להם מבחינה כלכלית כמו במצב בו ערך הנכס ירד מתחת ליתרת ההלוואה ובו הם פשוט מוותרים על הנכס בתמורה למחיקת ההלוואה או במצב בו הם לא מסוגלים לעמוד בתשלומים החודשיים (Vandell, 1995).

כאשר נכס ממומש בשל אי תשלום המשכנתא על ידי הלווים, שני הצדדים נפגעים, הן הלווים והן המלווים, כיוון שעלויות המימוש פוגעות בשניהם. קפון ומטץ (Capone & Metz, 2003) מנו ארבעה כלים אשר מאפשרים למלווים למתן את ההפסדים, כמו כן, הן ציינו כי שימוש בכלים אלו הוריד את מספר המימושים הכפויים של נכסים בעבור לוויים שאינם עומדים בתשלומי המשכנתא:

<sup>1</sup> משרד הבינוי והשיכון