

פרסום ראשון מטעם הוועדה המקצועית בהתאחדות יועצי המשכנתאות

בקרוב, הנחיות חדשות מבנק ישראל למשכנתא הפוכה בבנקים!

בנק ישראל אמור לפרסם בקרוב טיוטת הוראות וכללים למשכנתא הפוכה בבנקים, מה שיהפוך את המוצר להרבה פחות מסורבל ובעיקר יכול גם להוזיל את העלות.

ראשית המוצר הופך להיות חלק מסל המוצרים המוגדרים בשוק, כך צפוי שכלל הבנקים יתחילו לשווק את המוצר, ובשונה ממה שהכרנו עד היום במזרחי טפחות ולאומי, זה עומד להיות מוצר גמיש וקל לתפעול.

עיקרי ההנחיות:

- מגיל 60 ומעלה.
- הלוואה ללא החזרי קרן (בהגדרה).
- שיעור מימון עד 50% בכפוף לכך שיחד עם הצטברות דחיית תשלומי ריבית והצמדה, לא עוברים את ה-60% מימון (כולל תחזית לריבית בהלוואות גרייס והצמדה למדד) כאשר החישוב הינו לפי תוחלת החיים הצפויה של הלווה הצעיר בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ניתן להעמיד את האשראי בבת אחת וניתן להעמיד בשיעורין.
- ההלוואה תוגדר כהלוואת Non-Recourse כלומר לא ניתן לגבות אותה מהלווה רק מהנכס.
- על הבנק להגדיר נהלים לחיתום ושיווק הלוואות אלו.
- פירעון ההלוואה יבוצע באמצעות מכירת הנכס לאחר פטירת אחרון הלווים (ללא מגבלת זמן).
- לאחר הפטירה יתאפשר ליורשים דחיה עד 12 חודשים לצורך מכירה והחזרת המשכנתא (ללא גביית ריבית פיגורים).
- מגבלות יחס החזר וריבית משתנה לא יחולו על משכנתא הפוכה.
- הקצאת ההון בהלוואות אלו תעמוד על 50% (בדומה להלוואת דיור בין 45-60 אחוז מימון).

משמעויות:

תחרות:

כניסת כלל המערכת הבנקאית לשוק ההפוכות שיתחרו בחברות הביטוח, יחד עם השיפור בהקצאת ההון, אמורה להוזיל את האשראי באופן משמעותי.

בשונה מרוב המשכנתאות הסטנדרטיות, בשל הפשטות היחסית של המוצר, (העדר דרישת יחס החזר, והגבלות על ריבית משתנה) התחרות צפויה להיות גם ביצירתיות, שתבטא במסלולים ייחודיים ובהקלת התהליך על הלווים.

תמחור:

עד כה בנק מזרחי טפחות שהיה חלוץ המערכת הבנקאית בהלוואות אלו, תמחר אותם בריבית "כל מטרה" בהתאם להקצאת ההון הגבוהה, כעת עם הקלת הקצאת ההון, יחד עם כניסת שחקנים נוספים לשוק אנו צופים ירידה בתמחור ההלוואות.

לסיכום:

בא לשכונה "שחקן" חדש. שוק המשכנתאות כפי שניתן לראות רק בחודשים האחרונים, הינו שוק דינאמי ומשתנה תכופות, וזה הזמן להתמקצע בנישות המתפתחות ולתת ערך מוסף ללקוחות.

הוועדה המקצועית של ההתאחדות תמשיך לעקוב ולעדכן אתכם בשינויים הרלוונטיים, ולוודא שיועצי ההתאחדות יוכלו להמשיך לתת ייעוץ מקצועי ללא פשרות.

בברכה

הוועדה המקצועית

בהתאחדות יועצי המשכנתאות