



מילון מושגים – שיעור 1

משכנתא:

הלוואה לדיור המובטחת בשעבוד (משכון) על נכס מקרקעין – לרוב דירת מגורים – ומשמשת למימון רכישת נכס, בנייתו, שיפוצו או למטרות נוספות המובטחות בנכס. ההלוואה מוחזרת בתשלומים חודשיים (קרן וריבית) על פני תקופה ארוכה, שאינה יכולה לעלות על 30 שנה.

2. משכנתא לדיור (הלוואה לדיור)

הלוואה המובטחת בשעבוד נכס מקרקעין, שלא ניתנה למטרת עסק, והמיועדת לאחת מהמטרות הבאות: רכישה או חכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה או שיפוצה; רכישת מגרש לבניית דירת מגורים, או רכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח; הלוואה הניתנת במשכון דירת מגורים או הלוואה לפירעון מוקדם (מלא או חלקי) של הלוואה כאמור. הלוואה לדיור כפופה למגבלות הוראת ניהול בנקאי תקין 329 – ובהן תקרות שיעור מימון (LTV), שיעור החזר מהכנסה (PTI) של עד 50%, ותקופת פירעון של עד 30 שנה.

3. משכנתא לא לדיור (הלוואה לכל מטרה שאינה הלוואת דיור)

הלוואה המובטחת בשעבוד נכס מקרקעין (לרוב דירת מגורים), שאינה ניתנת לאחת המטרות המוגדרות כ"הלוואה לדיור" (רכישה, בנייה, הרחבה או שיפור של דירת מגורים), אלא למטרה אחרת למשל: סילוק הלוואות, מימון עסק, השכלה או צרכים אחרים. הלוואה כזו כפופה למגבלות ה-PTI ולתקופת ההלוואה המרבית החלות על הלוואה לדיור, אולם שיעור המימון (LTV) המרבי שלה מוגבל ל-50% משווי הנכס המשועבד בתוספת 200,000 ₪. בתנאי שה 50% + התוספת לא יעלה על 70% משווי הנכס המשועבד.

4. בנק

תאגיד בנקאי המורשה על-פי חוק הבנקאות (רישוי) לקבל פיקדונות כספיים מהציבור ולהעמיד אשראי, ובכלל זה הלוואות לדיור (משכנתאות). פעילות הבנקים בתחום האשראי לדיור כפופה לפיקוח ולהוראות בנק ישראל.



5. גוף מימון חוץ בנקאי

גוף פיננסי המעמיד אשראי או הלוואות מבלי שהוא תאגיד בנקאי – לדוגמה חברת ביטוח, בית השקעות, קופת גמל, חברת כרטיסי אשראי או חברת מימון פרטית. גופים אלה פועלים בכפוף לרישוי “נותן אשראי חוץ-בנקאי” מטעם רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, ולא בפקוח בנק ישראל.

6. יכולת החזר – PTI

Payment To Income – “שיעור החזר מהכנסה”: היחס בין ההחזר החודשי הצפוי על ההלוואה לבין ההכנסה החודשית הפנויה של הלווה. זהו אחד הפרמטרים המרכזיים שבוחן הבנק בבדיקת יכולת ההחזר, ועל פי הוראת בנק ישראל לא ניתן לאשר הלוואה לדיור בשיעור החזר מהכנסה העולה על 50%.

7. הכנסה פנויה

ההכנסה החודשית הפנויה מוגדרת כהכנסה החודשית נטו של הלווה, בניכוי הוצאותיו הקבועות (כגון החזרי הלוואות קיימות מעל 18 ח'). היא משמשת כבסיס לחישוב יחס ההחזר מההכנסה (PTI) ולבחינת יכולת ההחזר של הלקוח.

8. הוצאה קבועה

תשלום חודשי קבוע וחזור על עצמו, שהלווה מחויב בו על בסיס שוטף מעל 18 ח' – לרוב החזרים על הלוואות קיימות. (הוצאות קבועות כגון: הלוואת רכב, הלוואה צרכנית, דמי שכירות, תשלום מזונות). סכום ההוצאות הקבועות מנוכה מההכנסה החודשית נטו לצורך חישוב ההכנסה הפנויה.

9. משק בית

יחידה כלכלית-חברתית המורכבת מיחיד, או מקבוצת בני אדם המתגוררים יחד ומנהלים את הכנסותיהם והוצאותיהם במשותף. בבחינת בקשה למשכנתא, הבנק בוחן לעיתים את יכולת ההחזר על בסיס הכנסות והוצאות משק הבית כולו ולא רק של הלווה הבודד.



10. רגולציה

מערכת הכללים, ההוראות וההנחיות שמטיל המפקח על הבנקים בבנק ישראל (וגופי פיקוח נוספים) על תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים, ובכלל זה מגבלות על שיעור המימון (LTV), יחס ההחזר מהכנסה (PTI), תקופת ההלוואה ותנאים נוספים – במטרה לשמור על יציבות המערכת הפיננסית ועל יכולת ההחזר של משקי הבית.

11. שיעור מימון – LTV

Loan To Value – “שיעור מימון”: היחס בין סכום ההלוואה לבין שווי הנכס הנרכש (או הנכס המשוועבד). בנק ישראל מגביל את שיעור המימון בהלוואות לדיור בהתאם לסוג הדירה: עד 75% משווי הדירה ברכישת דירה יחידה, עד 70% ברכישת דירה חליפית, ועד 50% ברכישת דירה להשקעה

12. דירה יחידה

דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש/הלווה בישראל, גם אם יש לו בנוסף עליה זכויות שאינן עולות על שליש בדירה אחרת (או מחצית בדירת ירושה). מעמד “דירה יחידה” מקנה הקלות במס רכישה ובמס שבח, וכן מאפשר לבנק לאשר משכנתא לרכישתה בשיעור מימון (LTV) של עד 75% משווי הדירה – הגבוה מבין סוגי הדירות.

13. דירה חליפית

דירת מגורים הנרכשת על ידי מי שבעלותו דירת מגורים נוספת (“דירה ישנה”) המיועדת ל “משפרי דור”, כאשר הרוכש מתחייב למכור את דירתו הקיימת בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק (נכון למועד עדכון זה – 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם הרכישה, בכפוף לשינויי חקיקה עתיים). בתקופה זו ניתן להחזיק בשתי דירות ועדיין לשלם מס רכישה במדרגות “דירה יחידה”, ולקבל משכנתא בשיעור מימון (LTV) של עד 70% משווי הדירה

14. דירה להשקעה

דירת מגורים הנרכשת כדירה נוספת (שנייה ומעלה) בבעלות הרוכש, שאינה דירתו למגורים ואינה דירה חליפית – לרוב לצורך השכרה או השבחה ומכירה. רכישתה מחויבת במס רכישה במדרגות גבוהות יותר מאלה של דירה יחידה (מהשקל הראשון, ללא מדרגת פטור), ושיעור המימון (LTV) המרבי שניתן לקבל עבורה במשכנתא מוגבל ל-50% משווי הדירה.



15. BDI

ראשי תיבות של Business Data Israel – חברת CofaceBDI, אחת מלשכות האשראי הפועלות בישראל, המפיקה דוחות מידע עסקי ודוחות נתוני אשראי צרכניים (כגון BDI Personal Check) על בסיס נתונים ממאגר נתוני האשראי של בנק ישראל, ובהם דירוג אשראי (כגון FICO® BDI) המסייע לגופים נותני אשראי להעריך את סיכון הלווה.

16. נכס

לעניין משכנתא – זכות במקרקעין, לרוב דירת מגורים, המשמשת כבטוחה (משועבדת לבנק) להבטחת פירעון ההלוואה לדיור. שווי הנכס הוא הבסיס לחישוב שיעור המימון (LTV) שהבנק רשאי להעמיד.

17. לווה נוסף

אדם המצטרף ללווה העיקרי כחותם נוסף על הסכם ההלוואה, ונושא יחד עמו בחבות המשפטית לפירעונה (לדוגמה בן/בת).

18. ערב

אדם המתחייב כלפי הבנק לשלם את חובו של הלווה אם זה לא יעמוד בהחזרי ההלוואה, מבלי שהוא עצמו מקבל את כספי ההלוואה או נהנה מהנכס הנרכש. ערבותו משמשת בטוחה נוספת לבנק להבטחת פירעון ההלוואה.

19. קרוב משפחה מדרגה ראשונה

לעניין הכרה בהכנסה לצורך חיזוק יכולת ההחזר של הלווה: הורה, בן או בת זוג, ילד, ילדה, אח או אחות. בנק ישראל קובע תנאים מחמירים להכרה בהכנסתו הפנויה של קרוב שאינו בעל זכות במקרקעין ושאינו בן/בת זוגו של הלווה – ככלל לא ניתן להכיר ביותר ממחצית מהכנסתו החודשית הפנויה, והוא משלם בעצמו 20% או יותר מסכום ההחזר החודשי.



20. עלויות נלוות לעסקת רכישה

כלל ההוצאות הנוספות על מחיר הנכס, הנדרשות לביצוע עסקת רכישת דירה: מס רכישה (לפי מדרגות מס שבח ורכישה), שכר טרחת עורך דין (לרוב כ-0.5%-1.5% משווי הנכס), ייעוץ, דמי תיווך (לרוב עד כ-2%), שכר שמאי, אגרות רישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), אגרת רישום הערת אזהרה ומשכון, עמלת פתיחת תיק משכנתא וביטוחי המשכנתא.