

אשראי חוץ בנקאי

יותר הוגנים כלפי המשקיעים, ולייצר כמויות של כסף נזיל על מנת להלוות אותו בריבית נאה.

נדבר בקצרה על ארבע מתוך החברות המובילות בשוק לאשראי חוץ בנקאי.

טריא - טריא היא החברה המובילה בשוק כיום. מעניין לציין שהשם טריא מגיע בדיוק מאיפה שהוא מצלצל לכם, מארמית, מנהלי החברה בחרו להעניק לעצמם את השם מתן בארמית. קצת יומרני לטעמי לקרוא לחברה שמלווה בריבית לא קטנה "מתן", אבל זה טעם אישי כמובן. המוצר הייחודי של טריא, הוא הלוואת גישור למסורבי משכנתא, אדם עם BDI שלילי (דירוג אשראי בעייתי) בצורה חריגה, כמו חזרות של צ'קים, תשלומי משכנתא, וכדו', לא יוכל לקבל משכנתא למשך מס' שנים בשום בנק, טריא מציעים לו הלוואת גישור בבלון/גרייס חלקי/מלא, בריביות יקרות (9 עד 11 אחוז בשני המקרים), עד לתיקון הBDI (תהליך של שנתיים עד שלוש). בנוסף טריא מציעה משכנתאות רגילות, עד 80% מימון, ופריסת תשלומים עד 40 שנה לכל מטרה, (לשם השוואה - בבנקים אפשר לקבל עד 75% לדירה ראשונה, 70% לדירה חליפית (יחידה שאיננה ראשונה), ועד 50% לדירה שניה/לכל מטרה, ובכל מקרה לא יותר מ-30 שנה), בריביות סבירות (החל מפריים פלוס 2%).

וויצ'ק wecheck - וויצ'ק היא חברה ותיקה בשוק מימון הנדל"ן, עד לפני כחצי שנה כל מוצריה היו בשוק השכירות (ביטוח דמי שכירות, תשלום מראש של כל השכירות, וכדו'), לפני כחצי שנה עוררה סערה בעולם

ישראל מתקדם כבר לאורך שנים במגמה של התערבות והגבלות קשות על עולם המשכנתאות, וכמובן שגולת הכותרת היא בתקנה האחרונה לעצירת משקיעים על מנת להוריד את מחירי הדיור שנכנסה לתוקף בחמישי לאוקטובר, (לא שזה ישיג את המטרה, אבל זה כבר נושא נרחב למאמר בפני עצמו), מה שמכונה "איסור על מתן הלוואה בשעבוד של נכס קיים לצורך רכישת דירה נוספת".

יתרונם המרכזי של חברות האשראי החוץ בנקאי על פני הבנקים, הוא בכך שהם לא כפופים לאותה רגולציה, התהליך אצלם מהיר וידידותי למשתמש פי כמה מהבנקים, והם מוכנים לקחת יותר סיכונים מהבנקים, מה שנותן להם יתרון במסורבים, הלוואות גישור, קבוצות רכישה, וכדו'. חסרונם המרכזי על פני הבנקים, שהם מודעים לכוח המיקוח שלהם, והריביות אצלם בהתאם, אולם חשוב לציין שהריביות שם אמנם יקרות משל הבנקים, אבל הרבה פחות ממה שמקובל לחשוב. למעשה לפעמים שווה ללכת אליהם לכתחילה, אם יש חריקות בעסקה, ובלאו הכי המשכנתא היא לכל מטרה, שגם הריביות של הבנק לא מאד אטרקטיביות.

חברות האשראי החוץ בנקאי (למעט חלק מחברות הביטוח) עובדים בצורה של תיווך כביכול בין משקיעים ללווים. כאשר אנחנו שמים כסף בבנק לעיתים ללא ריבית כלל, לעיתים עם ריבית אפסית בשלל מסלולי חיסכון, ואפי' בעו"ש, הבנק מוכר את זה הלאה בריביות שמנות. כאן המקום של גופים חוץ בנקאיים לבוא ולהיות

עולם של 2021 שום דבר לא דומה לפעם, הטכנולוגיה מתקדמת בקצב מסחרר, וזה משפיע לנו על כל תחומי החיים. יש רק מערכת אחת שנשרכת לה אי שם מאחור, וזו המערכת הבנקאית, כל מי שהיה לו עסק משמעותי מול הבנק חש זאת על בשרו. את הסחבת, הטופסולגיה, וכל הפרוצדורות שההיגיון זועק שהן פשוט מיותרות. דוגמא בולטת לכך היא בלקיחת משכנתא, מדובר בפעולה שרוב אזרחי ישראל נדרשו לה לפחות פעם אחת בחיים ובה למדנו על בשרינו עד כמה התהליך מול הבנק, ארוך, מתיש, ומיותר.

אז יש בשורה בתחום, מוריי ורבותי, קוראים לה אשראי חוץ בנקאי.

יש מי שעלול להירתע מכך שמדובר במשהו חוץ בנקאי. "מה זה חוץ בנקאי? שוק אפור? לך תדע אם אפשר לסמוך עליהם" וכדו'. אנסה לפרק את הטענות הללו ולהעמיד דברים על דיוקם. ראשית זה הם שצריכים לסמוך עלינו, לא הפוך. הם נותנים את הכסף, ואנחנו צריכים להחזיר, שנית כל חברות האשראי החוץ בנקאי מפוקחות היטב ע"י רגולטורים. בשונה מהבנקים שהרגולטורים שלהם זה בנק ישראל, והממונה על הבנקים, במקרה זה הרגולטור הוא על פי רוב הרשות לשוק ההון, וחברות הביטוח הממונה על הביטוח. דבר זה אף מהווה יתרון עבורם, למעשה העובדה שהם לא כפופים לנהלי בנק ישראל, היא הדבר שהכי משחק לטובתם בזירת עולם המשכנתאות, וזו גם הסיבה שהם הולכים וצוברים תאוצה בתודעה הציבורית. בנק



המשכנתאות עם מוצר חדש, השלמת אחוז מימון, שמשמעותו שיתוף פעולה מול הבנקים, במסגרת שיתוף הפעולה וויצ'ק משלימה מימון מעבר למה שנהלי בנק ישראל מתירים, עד 85% מימון בכל תנאי (לדיוור, לכל מטרה, להשקעה), בכפוף לכללי יחיד, וויצ'ק לא מושקעת בנכס יותר ממה שבעליו מושקע בו. כשנעביר את זה לפרקטיקה זה יראה כך, רוכש דירה ראשונה יכול לקבל 75% מהבנקים, ותוספת 10% מוויצ'ק (על מנת לא לחרוג מ-85%), רוכש דירה חליפית יכול לקבל 70% מהבנקים, ותוספת 15% מוויצ'ק (מאותה הסיבה), רוכש דירה להשקעה יכול לקבל מהבנקים 50%, ותוספת 25% מוויצ'ק (על מנת שוויצ'ק לא תהיה מושקעת בנכס יותר מבעליו), כל אדם שיש לו משכנתא על חלק מהנכס שלו, יכול לקבל עד 50% מהסכום שנותר פנוי משעבוד לכל מטרה, ובלבד שלא יעבור את ה-85%. וויצ'ק נכנסים כשעבוד שני אחרי הבנק, פריסת התשלומים אצלם היא עד 20 שנה, הריבית מאד יקרה (6 עד 8 אחוז), אך יש אפשרות לגרייס חלקי על כל הסכום עד 7 שנים, ובלון מלא על 50% מהסכום.

קרדיטו - קרדיטו גם היא חברה מהמובילות בשוק, המוצר הדגל שלה הוא משכנתא לכל מטרה עד 70% בשעבוד דרגה שניה, משמעות

בבת אחת (לצורך השקעה או עזרה לילדים), או למשך במנות כל חודש (לצורך מחיה). במשכנתא הפוכה אפשר לקבל הלוואה בשיעור של 20% משווי הנכס בגיל 60, ולהוסיף עד 55% בגיל 94, פירעון ההלוואה יכול להתבצע בכל עת ללא עמלות, ולכל המאוחר 5 שנים לאחר עזיבת הבית ע"י הלווים לדיוור מוגן ע"י הבעלים, או שנה לאחר פטירת הבעלים ע"י השארים, אם ההלוואה צברה ריביות גבוהות בשיעור שכבר לא משתלם למכור את הבית, אפשר להשאיר את הבית לחברה במקום הפירעון, הריבית במסלול זה היא כ-6% קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן, כלל ביטוח מציעה גם משכנתאות רגילות באחוזי מימון משופרים קמעא מהבנקים ובריביות יחסית זולות במונחים חוץ בנקאיים.

ברוב החברות החוץ בנקאיות, כל המסלולים הם צמודי פריים, מה שאומר שאין הצמדה למדד המחירים לצרכן, ואין עמלות פירעון מוקדם, המשמעות היא שברגע שמתאפשר מבחינת אחוזי המימון, אז ע"פ רוב אפשר למחזר את ההלוואה בבנקים ללא עלות בריביות בנקאיות.

לסיכום, בהחלט הגיע הזמן לפתוח את הראש ולחשוב על אופציות נוספות מלבד הבנקים, יש משפחות שלולא פתרונות המימון החוץ בנקאיים לא יגיעו בדרך הטבע לדירה משלהם לעולם, וכשהחוץ בנקאי ייהפך לאופציה לא פחות מהבנקים, זה יגרום בראש ובראשונה להתייעלות ושיפור השירות בבנקים, ובטווח הארוך לשחרור רגולציה מצד בנק ישראל. ■

הדבר היא שגם אדם שיש משכנתא על הנכס, יכול להוסיף כסף לכל מטרה בלי לפרוע את המשכנתא הקיימת, יתרון מאד משמעותי על פני חברות אחרות כמו טריא, שאמנם מאפשרת עד 80%, אך דא עקא שטריא נכנסת רק כשעבוד ראשון מה שמאלץ למחזר אצלם את המשכנתא הקיימת, אכן גם וויצ'ק נותנת שעבוד שני כאמור, ובוויצ'ק אפשר לקבל עד 85%, אבל בקרדיטו אין תנאי שהלווה יהיה מושקע בדירה לא פחות מהחברה, ואף מבחינת ריביות קרדיטו אמנם יקרה אבל פחות מוויצ'ק. מוצר נוסף שקרדיטו משווקת הוא משכנתאות לקבוצות רכישה (מסלול שקיים גם בבנקים בתנאים גרועים ביותר, מחמת הקצאת ההון 100% שבנק ישראל דורש על משכנתא מסוג זה).

כלל ביטוח ופיננסים - כלל

ביטוח ופיננסים היא בראש ובראשונה חברת ביטוח, שבמסגרת פעילותה בשוק ההון היא אף נותנת משכנתאות, המרכזית שבהן היא משכנתא הפוכה, פתרון מעניין לגיל השלישי שלא מוצע בשום בנק, למרות שלכאורה אין לנהלי בנק ישראל בעיה אתו. עד לפני כמה שנים כלל ביטוח הייתה בלעדית בשוק, בהמשך הצטרפו אליה עוד חברות, שהבולטת שבהם היא הראל פיננסים, שכיום זה מוצר הדגל גם שלהם, גם בנק מזרחי טפחות השיק מוצר דומה שנקרא משכנתא פנסיונית, שמבוסס על אותו רעיון אבל פחות משתלם. משכנתא הפוכה זה מסלול שנועד לבני 60+ (במקרה של מס' לוויים הצעיר מביניהם הוא הקובע) מדובר בהלוואת בלון שאפשר למשוך אותה