

”משכנתה הפוכה” - סיוע לקשישים בעזרת שוק ההון

מאיר סוקולר – משנה לנגיד בנק ישראל

הריבית, בבת אחת - בדרך כלל על ידי יורשי הקשיש לאחר פטירתו. אם היורשים אינם מחזירים את ההלוואה, החברה שנתנה אותה יכולה לממש את הדירה. סך החזרי ההלוואה, כולל הריבית, אינו יכול לעלות על ערך הדירה בעת מתן ההלוואה. תוספת ההכנסה לקשיש מהלוואה כזאת יכולה להיות משמעותית. לדוגמה, אישה בת 65, שתוחלת חייה 84 שנה ושווי דירתה היום 750 אלף שקל, תקבל משכנתה הפוכה, שהיקפה כמחצית מסכום זה (בהנחה שהריבית הריאלית היא 5 אחוזים לשנה), ותוכל לקבל כ-2,000 ש”ח בחודש.

בפני החברה הנותנת את ההלוואה עומדות כמה אי-ודאויות, שבעטיין היקף המשכנתה ההפוכה יהיה קטן מערכה הנוכחי של הדירה. אחת המרכזיות שבהן היא אי-הוודאות לגבי שווי הדירה בעתיד, כאשר הקשיש יילך לעולמו. ישנן כמה דרכים להקטנת אי-ודאות זו,

ואחת מהן - הנהוגה בארה”ב - היא הכרה בריבית על המשכנתה ההפוכה כהוצאה לצורך מס.

הסדר מס זה, בזכות התמריץ הגלום בו ליורשים, מגדיל את ההסתברות שההלוואה תוחזר גם אם ערך הדירה בעת פטירת הקשיש יהיה נמוך מערכה ביום קבלת ההלוואה. התמריץ גם מגביר את הנכונות להגדיל את סכום ההלוואה לקשיש.

אי-ודאות נוספת נובעת מאורך החיים של הקשיש: ככל שהקשיש חי שנים רבות יותר ההלוואה גדלה, ועמה הסיכון לחברה הנותנת אותה. לכן הסדרים של משכנתה הפוכה מבוססים על מספר גדול של משתתפים. חברות ביטוח החיים - באמצעות לוחות

בדרך כלל תולים את שכלולו של שוק ההון בהגדלת יעילותה של המערכת המנתבת את החיסכון אל ההשקעות, דבר שתורם להגדלת העוגה הלאומית. ואולם מתברר, כי שכלול שוק ההון יכול לתרום גם לחלוקה שוויונית יותר של העוגה הלאומית, למשל על ידי הפחתה משמעותית של העוני בקרב האוכלוסייה המבוגרת.

על פי סקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ”ס) ב-2002, העניים הקשישים (בני 65 ויותר) הם כ-11 אחוזים מהעניים בישראל. אוכלוסייה זו מונה כ-709 אלף נפש, וקרוב ל-19 אחוזים מתוכה מוגדרים עניים. הגדרת העוני המקובלת בישראל אינה מתחשבת בבעלות על דירות, אך 60 אחוזים מהקשישים העניים (לפי הגדרת המוסד לביטוח לאומי) - שמקור הכנסתם העיקרי הוא קצבת הזקנה 1,100–1,500 ש”ח לחודש - הם בעלי דירות, רבות מהן במקומות מבוקשים בערים הגדולות.

בארצות הברית ובמדינות מערביות נוספות הולך ומתפתח הסדר המבוסס על עקרונות השוק, אשר מאפשר לקשישים להפוך את שווי דירותיהם להכנסה שוטפת לשארית חייהם בלי שיצטרכו לעזוב את הדירה. לאחרונה הוחל בכך גם בישראל. מדובר בכלי פיננסי המכונה ”משכנתה הפוכה” (reverse mortgage). משכנתה

הפוכה היא הלוואה הניתנת לקשיש בקצבה חודשית או כקו אשראי המנוצל לפי הצורך (בין השאר להתאמת הדירה לצרכיו), שהביטחון היחיד כנגדה הוא דירתו. בניגוד למשכנתה רגילה, יתרתה של הלוואה זו הולכת וגדלה עם הזמן, והיא מוחזרת כולה, כולל

בארצות הברית ובמדינות מערביות נוספות הולך ומתפתח הסדר המבוסס על עקרונות השוק, אשר מאפשר לקשישים להפוך את שווי דירותיהם להכנסה שוטפת לשארית חייהם בלי שיצטרכו לעזוב את הדירה. מדובר בכלי פיננסי המכונה ”משכנתה הפוכה” (reverse mortgage).

התמותה שברשותן - יכולות להעריך ולתמחר אי-ודאות זו.

הגופים הנותנים את ההלוואה נוהגים לאגח את התקבולים המתקבלים מהמשכנתה הפוכה (כלומר למכור איגרות חוב שמגובות בתקבולים מהמשכנתה), לאחר קבלת דירוג מחברות כגון סטנדרד אנד פורס. כך נוצר אפיק חסכון נוסף המתאים למשקיעים מוסדיים שונים, בהם קרנות הפנסיה - אפיק המשכלל את שוק ההון.

לנוכח התארכות תוחלת החיים, רצונם של קשישים להישאר בדירותיהם, העלויות הגבוהות

של התאמת הדירות לצורכיהם וגידול ההוצאות הרפואיות והאחרות הכרוכות בשמירה על איכות חייהם - גוברת במדינות רבות ההכרה ביתרונותיו של הסדר המשכנתה הפוכה כמקור מימון מרכזי לקשיש. בארה"ב, בבריטניה, בקנדה, באוסטרליה ובמדינות נוספות השימוש בכלי זה הולך וגדל, ואין סיבה לא להמשיך ולפתח אותו גם בישראל. לשם כך נדרש להכיר בחשיבותם של שוקי הון מפותחים למטרות הפחתת העוני של חלק גדול מהאוכלוסייה המזדקנת, ולהכין את התשתית החוקית, החשבונאית, והמיסויית לפיתוחו של הסדר זה ולמניעת ניצולו לרעה.