

21.17x19.34	31	3	עמוד	ממון	ידיעות אחרונות - ממון	06/02/2013	35623045-8
ירון טיקוצקי עורך די - 224350							



כך איבדנו את הדירה שלנו

הם התפתו לריבית הנמוכה, לקחו משכנתה שמנה - וכשמצב המשק הורע והם איבדו את עבודתם, לא הצליחו לעמוד בתשלומים • התוצאה: בשנה האחרונה זינק ב-20% מספר הדירות במרכז שהועברו לכינוס נכסים

עופר פטרסבורג | עמ' 3

דירוג ערים: איפה לוקחים את המשכנתאות הכי גדולות - ואיפה נזהרים | עמ' 3

26.16x35.92	32	3	עמוד 3	ידיעות אחרונות - ממון	06/02/2013	35623060-5
ירון טיקוצקי עורך די - 224350						

חדשות המשכנתה חונקת

**מחיר מוערך:
2.7 מיליון שקל**



5 חדרים בקומת קרקע בקריית אונו. מוצעת למכירה בכינוס באמצעות עו"ד תומר שלם ומרדכי גידרון

**מחיר מוערך:
3.5 מיליון שקל**



5 בקומה חמישית ברמת אביב החדשה. מוצעת למכירה בכינוס באמצעות עו"ד אורלי לוי-ברון

מילכוד מעמד הביניים

הריבית הנמוכה הביאה זוגות צעירים לקחת משכנתאות גדולות, אך רבים לא עמדו בתשלומים • התוצאה: זינוק בדירות הנמצאות בכינוס

מאת **עופר פטרסבורג**

נועם עטר, בת 45 ואם לילד בן שמונה, הייתה חשבת שכר בחברה ידועה במשך 7 שנים. באפריל שעבר היא פוטרה. "ההכנסה שלי כאם חד-הורית הייתה 10,500 שקל לחודש, ולא הייתה לי בעיה בהחזר משכנתה של 3,200 שקל בחודש על דירה שרכשתי ב-2006 ברמת-גן", היא מספרת. "אבל כשפוטרת נקלעתי לקשיים בתי-שולם המשכנתה, והפעילו נגדי את הוצאה לפועל. היום הדירה עומדת בפני כינוס נכסים. קצת אני מנסה למנוע את הכינוס, הגשתי ערר באמצעות עמותת יריד ואני לא יודעת מה יהיה. אני משלימה הכנסה בכמה עבודות, גם כמנהלת חשבונות עצמאית וגם כמעצבת, אבל זה לא מספיק".



עמית קמינסקי

נועם נכנסה לסטטיסטיקה של המתקשים בהחזר משכנתה מקרב בני מעמד הביניים. בשנה האחרונה זינק בכ-20% מספר הדירות הנמצאות בכינוס נכסים באזורי הביקוש, על פי נתוני לשכת שמאי המקרקעין. מדוי בר בדירות במחיר ממוצע של 1.2 מיליון שקל. באזור המרכז לברו עמד מספר הכינוסים על

כ-1,300 דירות בכינוס השנה החולפת, לעומת 1,110 דירות בשנה הקודמת. "אנשים רכשו דירות באמצעות הלוואות גדולות מדי, והיום קשה להם להחזיר אותן", אומר בכיר בבנק למשכנתאות. "מדובר בעיקר בדירות במרכז, בשרון ובאזור ירושלים, שם המחירים חוצים את ה-1.5 מיליון שקל. לכך דרוש הון עצמי של כמעט חצי מיליון שקל שאין לרוב הזוגות". רן מלמה, סמנכ"ל עמותת יריד, מציין כי בחודש ינואר חל גידול של כ-20% במספר הפונים לעמותה לאחר שהתקשו בתשלום המשכנתה: "עדיין לא מדובר במינוי כונסי נכסים, אבל אנחנו משוכנעים שבחודשים הקרובים ילך המספר ויגדל לאחר שמשפחות שרכשו דירות בשנים האחרונות לא יוכלו לעמוד בתשלומים". גם עמית קמינסקי, מנכ"ל חברת הייעוץ AMG משכנתאות, מצביע על התופעה: "בתקופה האחרונה אנו עדים ליותר ויותר מקרים בהם מי שנחשבו למעמד הביניים, ואפילו מעמד ביניים גבוה, נתקלים בקשיים של ממש להחזיר את תשלומי המי-שכנתה. זה לא בגלל שהתשלומים עלו, אלא בגלל יוקר המחיה שמחייב אותם להפנות כסי-

פים גדולים יותר למחיה היומיומית. לא מדובר במעוטי יכולת אלא במשפחות שמכניסות יחד 15,000 שקל ומעלה. מדובר בבני זוג ששניהם עובדים, במקצועות חופשיים ובמקצועות המאפיינים את מעמד הביניים, ולהם רמת הכנסה גבוהה, זוגות שבעבר לא היינו מקבלים מהם פניות לסיוע". "עליית מחירי הדירות יחד עם המשבר הכלכלי שמסרב לעזור אותנו הובילו לעלייה ניכרת במספר לוקחי המשכנתאות אשר אינם עומדים בתשלומי החזר לבנקים", אומר גם עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה בנר"ן. "אנו עדים באחרונה לתופעה מתרחבת של חיפוש אחר דירות מגורים

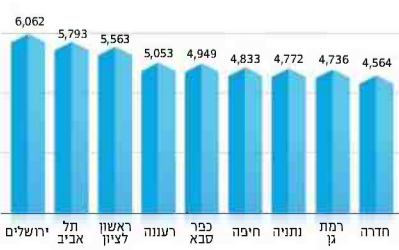
"אנשים רכשו דירות באמצעות הלוואות גדולות מדי, והיום קשה להם להחזיר אותן. מדובר בעיקר בדירות במרכז הארץ, בשרון ובאזור ירושלים, שם המחירים חוצים את 1.5 מיליון שקל"

הנמכרות כהליך כינוס נכסים. מדובר בשוק של אלפי דירות שמתעורר לחיים". השמאי אהרן דנוס מביא דוגמה הממחישה את הפגיעה במעמד הביניים: "איש היי-טק, נשוי ואב לילה, ביקש לקנות דירה ברעננה עם הון עצמי של מיליון שקל. לפני שנתיים רכש דירה ברעננה ב-2 מיליון שקל לאחר שלקח משכנתה של 50%. לפני כמה חודשים הוא פוטר – והחובות הצטברו. המשפחה הגיעה למצב של חדלות פירעון והדירה הועברה לכינוס. אנחנו מעריכים שהיא תימכר במרכז ב-2 מיליון שקל".

לפי נתוני מחירון הדירות של לוי יצחק, רבים נאלצים למכור את הדירה עוד לפני שהגיעו לכינוס נכסים. כך למשל אור, בעליה של חברת שליחויות קטנה, שהחליט לרכוש עבור משפחתו דירת 5 חדרים בנווה עוז החדשה. "בני הזוג רכשו דירה בבניין בן כמה שנים ב-1.8 מיליון שקל. היה להם הון עצמי של יותר מ-600,000 שקל, ומשכנתה של 1.2 מיליון שקל נראתה להם סבירה. ההחזר החודשי היה קצת יותר מ-8,000 שקל", מספר לוי יצחק. "אבל כשהחברה שלו נקלעה לקשיים והוא נאלץ לסגור אותה, ההכנסה החודשית נחתכה ובני הזוג לא הצליחו לעמוד בהחזרים. לבסוף נאלצו למכור את הדירה ב-1.7 מיליון שקל לפני שיגיעו לכינוס".

שיאני המשכנתאות: הירושלמים

החזר משכנתה ממוצע (בשקלים)



פה וראשון לציון 60% וברמת גן 48%. את אחוזי המימון הנמוכים ביותר לוקחים תושבי תל אביב ואשקלון, כ-45%, מה שמעיד על הון עצמי גבוה. "בערים עם מצב סוציו-אקונומי נמוך יותר, התושבים נוקטים לאחוזי מימון גבוהים יותר בעוד שמחיר הנכס נמוך יחסית ואילו בערים עם מצב כלכלי גבוה יותר נוקטים לאחוזי מימון נמוכים יותר", אומר עמית קמינסקי, מנכ"ל AMG משכנתאות. "הרבר מעיד על כך שמגני כלות בנק ישראל על המשכנתאות רלוונטיות למעמד סוציו-אקונומי נמוך יותר".

אביבים עם החזר חודשי ממוצע של 5,793 שקל ומשכנתה ממוצעת של 1 מיליון שקל. בראשון לציון החזר הממוצע הוא 5,563 שקל והמשכנתה הממוצעת 967 אלף שקל. ברעננה החזר החודשי הוא 5,053 שקל והמשכנתה הממוצעת 878 אלף שקל, ואילו באשקלון ובבאר-שבע החזר החודשי הוא קצת יותר מ-3,000 שקל. עוד עולה מהבדיקה כי תושבי בת ים הם הממונפים ביותר, כלומר לוקחים את אחוזי המימון הגבוה ביותר: 62% משווי הנכס. כנתניה וכי-חרה המשכנתה מהווה 61% משווי הדירה, בחי-

תושבי ירושלים משלמים את המשכנתאות הגבוהות ביותר בארץ, ואילו תושבי בת ים לוקחים את אחוזי המימון הגבוהים ביותר. ההחזר החודשי של הירושלמים גבוה פי 2 מההחזר החודשי של תושבי באר-שבע וגבוה ב-50% מההחזר החודשי שמשלמים תושבי מודיעין. מבדיקה שערכה חברת AMG משכנתאות עבור "ממון" עולה כי ההחזר החודשי למשפחה בירושלים עומד כיום על 6,062 שקל בממוצע, כאשר גובה המשכנתה הממוצעת בבירה הוא 1.05 מיליון שקל. במקום השני נמצאים התל-

בסיכון גבוה ||| עופר פטרסבורג