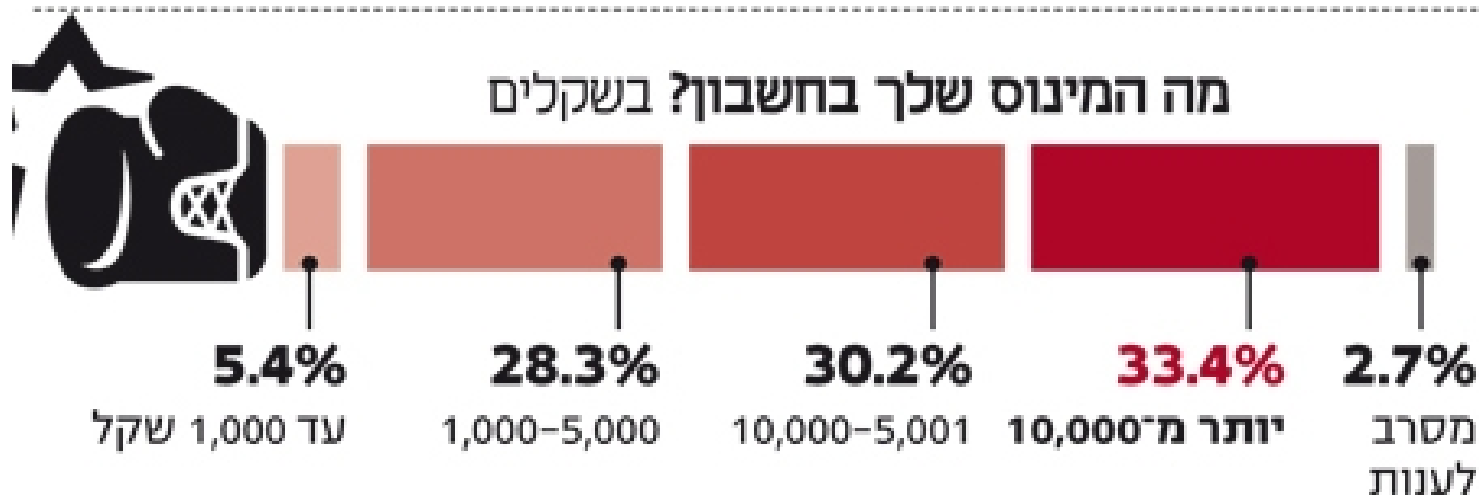


# בנק כשר-לכתחילה: שותפות ולא שיעבוד

זְכוּי יְמוֹד אָחִיד וּמָטָה יָדוֹ עִמָּךְ וְהִחֲזַקְתָּ בוֹ... אֵל  
תִּקַּח מֵאֲתוֹ נֶשֶׁךְ וְתִרְבִּית וַיֵּרֶאֶת מֵאֵלֶיךָ וַיְחִי  
אָחִיד עִמָּךְ... אֲנִי ה' אֱלֹהֵיכֶם אֲשֶׁר הוֹצֵאתִי  
אֶתְכֶם מֵאֶרֶץ מִצְרַיִם לָתֵת לָכֶם אֶת אֶרֶץ כְּנַעַן  
לְהִיּוֹת לָכֶם לְאֱלֹהִים. (ויקרא כה 35 - 38)

זְכוּי יְמוֹד אָחִיד עִמָּךְ וְנִמְכַר לָךְ לֹא תַעֲבֹד בוֹ  
עֲבֹדֹת עֲבָד. כְּשֹׁכִיר כְּתוֹשֵׁב יִהְיֶה עִמָּךְ עַד שְׁנַת  
הַיָּבֵל יַעֲבֹד עִמָּךְ. וַיָּצֵא מֵעִמָּךְ הוּא וּבָנָיו עִמּוֹ וְנֹשֵׁב  
אֵל מִשְׁפַּחָתוֹ... כִּי עֲבָדִי הֵם אֲשֶׁר הוֹצֵאתִי אֶתְכֶם  
מֵאֶרֶץ מִצְרַיִם לֹא יִמְכְּרוּ מִמְכַּרְתַּת עֲבָד. (שם 39 - 42)

# שיעבוד למינוס בבנק



# בנק כשר-לכתחילה: שותפות ולא שיעבוד

וְכִי יִמּוֹךְ אָחִיךָ וּמָטָה יָדוֹ עִמָּךְ וְהִחֲזַקְתָּ בוֹ... אֵל תִּקַּח מֵאֲתוֹ נֶשֶׁךְ וְתִרְבִּית וְיָרֵאתָ מֵאֱלֹהֶיךָ וְהָיָה אָחִיךָ עִמָּךְ... אֲנִי ה' אֱלֹהֵיכֶם אֲשֶׁר הוֹצֵאתִי אֶתְכֶם מֵאֶרֶץ מִצְרַיִם לָתֵת לָכֶם אֶת אֶרֶץ כְּנָעַן לְהִיּוֹת לָכֶם לְאֱלֹהִים. (ויקרא כה 35 - 38)

וְכִי יִמּוֹךְ אָחִיךָ עִמָּךְ וְנִמְכַר לָךְ לֹא תִעַבְדּוּ בוֹ עֲבֹדֶת עֶבֶד. כְּשֹׁכִיר כְּתוּשָׁב יִהְיֶה עִמָּךְ עַד שְׁנַת הַיָּבֵל יִעֲבֹד עִמָּךְ. וַיָּצֵא מֵעִמָּךְ הוּא וּבָנָיו עִמּוֹ וְנָשָׁב אֶל מִשְׁפַּחְתּוֹ... כִּי עֶבְדֵי הֵם אֲשֶׁר הוֹצֵאתִי אֶתְכֶם מֵאֶרֶץ מִצְרַיִם לֹא יִמְכְּרוּ מִמְכַרְתַּת עֶבֶד. (שם 39 - 42)

# בנק כשר-לכתחילה: סוגי הלוואות

1. משכנתא עם שותפות בבעלות על הדירה.

2. הלוואה עסקית עם רשת-ביטחון.

3. הלוואה פרטית תמורת דמי-תיווך בלבד.

העקרון המנחה: הלקוח אינו עבד אלא שותף.

# 1. משכנתא רגילה: המצב הנוכחי

## ירידה בשיעור נוטלי המשכנתא

בלעדי  
כלכליסט

## שמתקשים בהחזר החודשי

מספר הלווים שלא עמדו בתשלומי ההלוואה למעלה מ-90 יום הגיע במרץ השנה ל-25 אלף, ירידה של 3% בתוך שלושה חודשים. מגמה זו מיוחסת לריבית הנמוכה במשק. מספר הלווים שפוננו מדירתם לאחר שפיגרו יותר מחצי שנה בהחזר ההלוואה עמד על 2,953

אורי תובל ותומר ורון

06:50 ,15.07.15

16 תגובות



[http://www.calcalist.co.il/real\\_estate/articles/0,7340,L-3664390,00.html](http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3664390,00.html)

# 1. משכנתא-לכתחילה: א. תשלום מלא

קניה	תשלום	קניה	שכירות	אחוז בנק	אחוז לקוח	שנה	עלות הדירה:
3.3%	₪54,000	₪33,000	₪21,000	70.0%	30.0%	0	₪1,000,000
3.4%	₪54,000	₪33,990	₪20,010	66.7%	33.3%	1	
3.5%	₪54,000	₪35,010	₪18,990	63.3%	36.7%	2	הון עצמי לקוח:
3.6%	₪54,000	₪36,060	₪17,940	59.8%	40.2%	3	₪300,000
3.7%	₪54,000	₪37,142	₪16,858	56.2%	43.8%	4	הון מושקע:
3.8%	₪54,000	₪38,256	₪15,744	52.5%	47.5%	5	₪700,000
3.9%	₪54,000	₪39,404	₪14,596	48.7%	51.3%	6	
4.1%	₪54,000	₪40,586	₪13,414	44.7%	55.3%	7	שכירות חודש:
4.2%	₪54,000	₪41,803	₪12,197	40.7%	59.3%	8	₪2,500
4.3%	₪54,000	₪43,058	₪10,942	36.5%	63.5%	9	שכירות שנה:
4.4%	₪54,000	₪44,349	₪9,651	32.2%	67.8%	10	₪30,000
4.6%	₪54,000	₪45,680	₪8,320	27.7%	72.3%	11	
4.7%	₪54,000	₪47,050	₪6,950	23.2%	76.8%	12	תשלום חודש:
4.8%	₪54,000	₪48,462	₪5,538	18.5%	81.5%	13	₪4,500
5.0%	₪54,000	₪49,915	₪4,085	13.6%	86.4%	14	תשלום שנה:
5.1%	₪54,000	₪51,413	₪2,587	8.6%	91.4%	15	₪54,000
3.5%	₪35,868	₪34,823	₪1,045	3.5%	96.5%	16	
	₪899,868	₪700,000	₪199,868	0.0%	<b>100%</b>		סך-הכל:

# 1. משכנתא-לכתחילה: ב. תשלום שכירות

קניה	תשלום	קניה	שכירות	אחוז בנק	אחוז לקוח	שנה	עלות הדירה:
3.3%	₪54,000	₪33,000	₪21,000	70.0%	30.0%	0	₪1,000,000
3.4%	₪54,000	₪33,990	₪20,010	66.7%	33.3%	1	
0.0%	₪18,990	₪0	₪18,990	63.3%	36.7%	2	הון עצמי לקוח:
0.0%	₪18,990	₪0	₪18,990	63.3%	36.7%	3	₪300,000
0.0%	₪18,990	₪0	₪18,990	63.3%	36.7%	4	הון מושקע:
3.5%	₪54,000	₪35,010	₪18,990	63.3%	36.7%	5	₪700,000
3.6%	₪54,000	₪36,060	₪17,940	59.8%	40.2%	6	
3.7%	₪54,000	₪37,142	₪16,858	56.2%	43.8%	7	שכירות חודש:
3.8%	₪54,000	₪38,256	₪15,744	52.5%	47.5%	8	₪2,500
3.9%	₪54,000	₪39,404	₪14,596	48.7%	51.3%	9	שכירות שנה:
4.1%	₪54,000	₪40,586	₪13,414	44.7%	55.3%	10	₪30,000
4.2%	₪54,000	₪41,803	₪12,197	40.7%	59.3%	11	
4.3%	₪54,000	₪43,058	₪10,942	36.5%	63.5%	12	תשלום חודש:
4.4%	₪54,000	₪44,349	₪9,651	32.2%	67.8%	13	₪4,500
4.6%	₪54,000	₪45,680	₪8,320	27.7%	72.3%	14	תשלום שנה:
4.7%	₪54,000	₪47,050	₪6,950	23.2%	76.8%	15	₪54,000
4.8%	₪54,000	₪48,462	₪5,538	18.5%	81.5%	16	
5.0%	₪54,000	₪49,915	₪4,085	13.6%	86.4%	17	
5.1%	₪54,000	₪51,413	₪2,587	8.6%	91.4%	18	
3.5%	₪35,868	₪34,823	₪1,045	3.5%	96.5%	19	
	₪956,839	₪700,000	₪256,839	0.0%	100%		סך-הכל:

# 1. משכנתא-לכתחילה: ג. לקוח לא משלם

קניה	תשלום	קניה	שכירות	אחוז בנק	אחוז לקוח	שנה	עלות הדירה:
-2.1%	₪0	-₪21,000	₪21,000	70.0%	30.0%	0	₪1,000,000
-2.2%	₪0	-₪21,630	₪21,630	72.1%	27.9%	1	
-2.2%	₪0	-₪22,279	₪22,279	74.3%	25.7%	2	הון עצמי לקוח:
-2.3%	₪0	-₪22,947	₪22,947	76.5%	23.5%	3	₪300,000
-2.4%	₪0	-₪23,636	₪23,636	78.8%	21.2%	4	
-2.4%	₪0	-₪24,345	₪24,345	81.1%	18.9%	5	הון מושקע :
-2.5%	₪0	-₪25,075	₪25,075	83.6%	16.4%	6	₪700,000
-2.6%	₪0	-₪25,827	₪25,827	86.1%	13.9%	7	
-2.7%	₪0	-₪26,602	₪26,602	88.7%	11.3%	8	שכירות חודש:
-2.7%	₪0	-₪27,400	₪27,400	91.3%	8.7%	9	₪2,500
-2.8%	₪0	-₪28,222	₪28,222	94.1%	5.9%	10	
-2.9%	₪0	-₪29,069	₪29,069	96.9%	3.1%	11	שכירות שנה:
-3.0%	₪0	-₪29,941	₪29,941	99.8%	0.2%	12	₪30,000
	₪0			100.0%	0%		סך-הכל:



# 1. משכנתא-לכתחילה: שינוי שווי הדירה

- מסלול צמוד:

התשלומים צמודים לשווי דירות באיזור

- מסלול לא צמוד:

התשלומים קבועים מראש לכל התקופה

- מסלול מעורב

# 1. משכנתא-לכתחילה: מי יבצע?

- בנק - לא מעשי כיום.
- איגוד אשראי - לא חוקי כיום.
- קרן נאמנות / בית השקעות - אפשרי.
- השקעת 20 מיליון ש"ח = קניית 20 דירות.
- בכל שנה יתקבלו כמיליון ש"ח מההחזרים.

## 2. הלוואה עסקית כשרה-לכתחילה

- חציה מלוה וחציה פיקדון.
- אם הלקוח הרויח:
  - מחזיר את המלוה בלי ריבית.
  - מחזיר את הפיקדון בתוספת אחוז-רווח מוסכם.
- **אם הלקוח מוכיח שהפסיד שלא באשמתו:**
  - מחזיר את המלוה בלי ריבית.
  - מחזיר את הפיקדון בניכוי אחוז-הפסד מוסכם.
  - מפסיד דירוג-אשראי.

### 3. הלואאה פרטית: תיווך

- יהודים שומרי-מצוות נותנים 10% מהכנסתם לצדקה.
- ניהול גמ"ח-כספים הוא מסובך הרבה יותר.
- בנק כשר יכול לתווך בין מלויים-בלי-ריבית לבין לויים.
- הבנק מרויח מדמי-תיווך / עמלת שורה.
- אפשרות: ערבות בנקאית.

### 3. הלוואה פרטית: הדדיות

- אדם פתח חשבון והפקיד בו **10,000** ש"ח למשך **12** חודשים. הוא צבר **120,000** נקודות.
- לאחר **12** חודשים הוא משך את הכסף. בעזרת הנקודות שצבר, הוא יכול לקבל הלוואה של:
  - **10,000** ש"ח ל-**12** חודשים, או:
  - **5,000** ש"ח ל-**24** חודשים, או:
  - **20,000** ש"ח ל-**6** חודשים וכד'
- מתן הלוואה כפוף לערבביות, בטחונות ודירוג-אשראי כנהוג.
- ההלוואה בלי ריבית. הבנק מרויח מעמלת שורה.