איחוד הלוואות למשכנתא הוא מהלך שבו מרכזים כמה חובות קיימים, הלוואות צרכניות, מינוס, כרטיסי אשראי ולעיתים גם הלוואות רכב, למסלול אחד ארוך ומסודר שמגובה בנכס. ברוב המקרים המטרה איננה "להעלים" חוב, אלא להחליף כמה החזרים יקרים וקצרים בהחזר חודשי נמוך יותר, עם שליטה טובה יותר בתזרים המשפחתי. כשעושים את זה נכון, אפשר להגיע להקטנת החזר חודשי של אלפי שקלים, אבל כשעושים את זה בלי בדיקה, עלולים לשלם הרבה יותר ריבית לאורך השנים. לכן צריך לבדוק לעומק את גובה החוב, שווי הנכס, היכולת החודשית, וגם אם נכון לשלב את המהלך עם מחזור משכנתא קיים.

## מתי איחוד הלוואות למשכנתא באמת מתאים

המהלך מתאים בעיקר למשפחות שיש להן נכס קיים ושורת התחייבויות שמכבידה על התקציב: הלוואה מהבנק, הלוואה מחברת אשראי, מסגרת עו"ש שנשארת במינוס קבוע, ולעיתים גם חוב ש"נמרח" בין כמה כרטיסים. במצב כזה, במקום לשלם 1,200 ש"ח על הלוואה אחת, 900 ש"ח על שנייה, 650 ש"ח על רכב ועוד ריבית גבוהה על מינוס, ניתן לבדוק הלוואה כנגד נכס או הגדלת משכנתא, כך שכל ההתחייבויות נכנסות למסגרת אחת.

היתרון המרכזי הוא סדר. יש תאריך אחד לחיוב, החזר אחד, ולעיתים גם ריבית משכנתא נמוכה יותר מריבית צרכנית רגילה. מצד שני, מדובר בפריסה ארוכה יותר. הלוואה של 80 אלף ש"ח ל-5 שנים והלוואה של 60 אלף ש"ח ל-4 שנים עשויות להפוך לחוב של 140 אלף ש"ח בתוך משכנתא ל-15 או 20 שנה. ההחזר יורד, אבל העלות הכוללת עלולה לעלות אם לא מנהלים נכון את התקופה, המסלולים והאפשרות לפרוע מוקדם בעתיד.

בפועל, המהלך נפוץ אצל זוגות עם ילדים, עצמאים עם תנודתיות בהכנסות, וגם בעלי נכס מבוגר יותר שמחפשים הבראה כלכלית למשפחות אחרי תקופה לחוצה. במקרים מסוימים, הוא רלוונטי גם למסורבי משכנתא או ללקוחות עם משכנתא עם BDI שלילי, אבל שם נדרשת בדיקה הרבה יותר זהירה של שיפור דירוג אשראי והיתכנות אמיתית מול הגופים המלווים.

## איך בנוי תהליך של איחוד הלוואות

איחוד הלוואות טוב מתחיל ממיפוי מלא של כל החובות, ולא מהשאלה "כמה אפשר להוריד בחודש". קודם בודקים מה קיים היום: יתרת המשכנתא, הלוואות פתוחות, ריביות, קנסות פירעון מוקדם, מסגרות אשראי מנוצלות, ושווי הנכס לפי השוק. אחרי זה בונים תמונה תזרימית אמיתית של המשפחה. זה כבר חלק מעבודה רחבה יותר של תכנון כלכלי למשפחה ולא רק מהלך מימוני טכני.

1. אוספים דפי יתרות, לוחות סילוקין, שלושה עד שישה חודשי עו"ש ותלושי שכר או דוחות לעצמאים.
2. בודקים כמה מהחוב ניתן לסגור מתוך המשכנתא לפי שיעור המימון האפשרי ושווי הנכס.
3. משווים הצעות בין בנקים וגופים חוץ בנקאיים, כולל בדיקת ריבית משכנתא, עמלות, ועלויות נלוות.
4. בונים תמהיל משכנתא מומלץ שמתאים לאיחוד חובות, ולא מעתיקים אוטומטית את המסלולים הישנים.
5. מוודאים שהתוצאה הסופית משרתת מטרה ברורה: סגירת חובות, הורדת החזר משכנתא, או יצירת אוויר לנשימה לתקופה מוגדרת.

מי שמתכנן את המהלך לבד יכול להיעזר במחשבון משכנתא כדי לקבל תמונה ראשונית, אבל מחשבון לא מציג קנסות, גמישות עתידית, מגבלות אשראי וההשפעה האמיתית של כל מסלול. כאן נכנס לתמונה יועץ משכנתאות שמסתכל על המהלך כולו, ולא רק על המספר החודשי.

## איחוד הלוואות למשכנתא או מחזור משכנתא, מה ההבדל

הרבה לווים מתבלבלים בין איחוד הלוואות לבין מיחזור משכנתא. **מחזור משכנתא** הוא שינוי תנאי המשכנתא הקיימת, בדרך כלל כדי לשפר ריבית, לקצר או להאריך תקופה, או להתאים מסלולים למצב השוק. איחוד הלוואות למשכנתא,

לעומת זאת, מוסיף לתוך המשכנתא גם חובות חיצוניים, ולכן הוא מהלך רחב יותר.

יש מקרים שבהם נכון לשלב את שני הדברים. לדוגמה, משפחה שלקחה משכנתא ב-2021 בריביות מסוימות, ובהמשך צברה עוד 120 אלף ש"ח בהלוואות צרכניות, יכולה לבדוק כדאיות מחזור משכנתא יחד עם הכנסת החובות למסגרת חדשה. אם כבר פותחים תיק ומבצעים שינוי, לעיתים נכון לבנות מחדש את כל המימון, כולל מסלול פריים, קל"צ או משתנה, לפי היכולת הנוכחית.

מצד שני, לא כל מחזור משכנתא הוא הזדמנות לאיחוד חובות. אם המשכנתא הישנה מצוינת, עם ריביות נמוכות במיוחד וקנסות יציאה כבדים, לפעמים עדיף להשאיר אותה כמעט כמו שהיא ולבדוק פתרון ממוקד יותר. לכן צריך לבצע השוואת ריביות משכנתא לצד בדיקה של העלות הכוללת, ולא להסתנוור רק מהמילה "מחזור".

סוג המהלך המטרה המרכזית מתי זה מתאים נקודת זהירות איחוד הלוואות למשכנתא ריכוז חובות להחזר אחד כשיש כמה הלוואות יקרות ולחץ תזרימי פריסה ארוכה מדי עלולה לייקר את העלות הכוללת מחזור משכנתא שיפור תנאי המשכנתא הקיימת כשיש פער בין תנאי השוק למסלולים הקיימים או שינוי ביכולת ההחזר יש לבדוק עמלות פירעון מוקדם וקנסות הלוואה צרכנית רגילה פתרון מהיר ללא שיעבוד נכס לחוב קטן יחסית ולטווח קצר לרוב ריבית גבוהה יותר מהלוואה מגובת נכס

## כמה אפשר לחסוך, ואיפה אנשים טועים

החיסכון האמיתי נמדד בשני מישורים: ההחזר החודשי ועלות הכסף לאורך זמן. נניח שיש למשפחה 180 אלף ש"ח חובות: 70 אלף ש"ח בכרטיסי אשראי והלוואות לכל מטרה, 50 אלף ש"ח הלוואת רכב, ו-60 אלף ש"ח במינוס ובהלוואת גישור. סך ההחזרים החודשיים יכול להגיע בקלות ל-4,500 עד 5,500 ש"ח. אם מכניסים את הסכום למשכנתא ל-15 שנה, ההחזר יכול לרדת לאזור 1,500 עד 2,200 ש"ח, תלוי בריבית, גיל הלווים ושאר הנתונים.

זה נשמע מצוין, ובצדק. הבעיה מתחילה כשממשיכים להשתמש במסגרת, לוקחים שוב הלוואה לסגירת חובות, ומחזירים את המשפחה לאותה נקודה רק עם משכנתא גדולה יותר. לכן איחוד הלוואות חייב לבוא יחד עם ייעוץ פיננסי למשפחות, שינוי התנהלות, ולעיתים סגירת כרטיסים מיותרים או הפחתת מסגרות. אחרת זו דחייה של הבעיה, לא פתרון.

טעות נוספת היא לבחור אוטומטית בהחזר הכי נמוך שאפשר. לפעמים נכון לבחור החזר מעט גבוה יותר, נניח 800 ש"ח נוספים בחודש, כדי לקצר את התקופה בכמה שנים ולחסוך עשרות אלפי שקלים. זה בדיוק המקום שבו תמהיל משכנתא מומלץ צריך לשרת את הלקוח ולא את הפחד מהרגע הנוכחי.

## אישור עקרוני, מסמכים ובדיקות שהבנק באמת עושה

לפני שמתקדמים, צריך לקבל **אישור עקרוני למשכנתא**, כלומר הסכמה ראשונית של הגוף הממן לבחון את העסקה לפי נתוני הלקוח. האישור אינו התחייבות סופית, אבל הוא נותן אינדיקציה אם אפשר להתקדם ומה כיוון הריביות והסכום. הבנק יבדוק הכנסות, ותק תעסוקתי, התנהלות עו"ש, דירוג אשראי, שיעור מימון, סוג הנכס ולעיתים גם מטרת הכסף.

עצמאים נדרשים לרוב להציג דוחות שנתיים, שומות, ולעיתים גם דוחות מע"מ או רואה חשבון. משכנתא לעצמאים אינה בלתי אפשרית, אבל בנק ירצה לראות יציבות ולא רק מחזור גבוה. שכירים בדרך כלל מציגים תלושים ודפי בנק, אך גם אצלם ייבחן יחס ההחזר להכנסה. אם אחרי איחוד החובות ייווצר החזר של יותר ממה שהמשפחה מסוגלת לשלם בצורה סבירה, הבנק עשוי לצמצם את הסכום או לדחות את הבקשה.

במשפחות עם היסטוריה מאתגרת, כמו פיגורים, צ'קים חוזרים או BDI בעייתי, חשוב לא להגיש בקשות באופן אקראי לכל בנק. ריבוי פניות קצר בזמן לא תמיד עוזר, ולעיתים פוגע בתחושת היציבות של התיק. במקרים כאלה עדיף להגיע מסודר, אחרי שיפור דירוג אשראי ככל האפשר, עם הסברים ומסמכים תומכים.

## מה עושה יועץ משכנתאות באיחוד חובות

**יועץ משכנתאות** לא רק "מביא ריבית". בתיק של איחוד חובות הוא בודק מה אפשר לשלב במשכנתא, מה לא כדאי לשלב, איזו פריסה תיצור מרווח נשימה בלי לפגוע בעתיד, ואיך להציג את התיק לבנקים בצורה נכונה. הוא גם בוחן אם יש

היגיון לבדוק מיחזור משכנתא במקביל, או אם נכון להשאיר את ההלוואה הקיימת כפי שהיא.

מי שמחפש יועץ משכנתאות מומלץ צריך לבדוק ניסיון אמיתי בתיקים מורכבים, לא רק במשכנתא לדירה ראשונה. תיקי איחוד חובות דורשים הבנה גם בתחום של מסורבי משכנתא, פתרונות למסורבי בנקים, הלוואה כנגד נכס, ולעיתים התאמה ללווים מבוגרים יותר כמו משכנתא לגיל השלישי או משכנתא לפנסיונרים. יש גם מקרים שבהם משכנתא הפוכה רלוונטית, בעיקר כשהמטרה היא סגירת התחייבויות בלי לפגוע בתזרים הפנסיה.

לקוחות שואלים בצדק כמה עולה יועץ משכנתאות. בשוק הישראלי המחיר משתנה לפי מורכבות התיק, היקף העבודה והאם מדובר ברכישה, מחזור או איחוד חובות. ברוב המקרים תראו טווח של כמה אלפי שקלים ועד סכום גבוה יותר בתיקים מורכבים במיוחד. ייעוץ משכנתאות פרטי עשוי לחסוך הרבה מעבר לעלות שלו, אבל צריך לבדוק מה בדיוק כלול, האם יש ליווי עד ביצוע, והאם היועץ גם מסתכל על התמונה המשפחתית הרחבה.

למי שגר בשפלה ובמרכז יש יתרון בנגישות לפגישות פרונטליות, אבל כיום הרבה עבודה נעשית גם מרחוק. עדיין, יש לקוחות שמעדיפים יועץ משכנתאות בנס ציונה, יועץ משכנתאות ברחובות, יועץ משכנתאות בראשון לציון או יועץ משכנתאות במרכז, כדי לשבת על הדוחות, להבין את ההרגלים ולבנות תוכנית מסודרת. במקרים רבים השילוב בין ייעוץ משכנתאות לבין תכנון כלכלי נכון הוא מה שעושה את ההבדל.

## מקרים מיוחדים: מסורבי בנקים, גיל שלישי ונכסים להשקעה

לא כל תיק נראה אותו דבר. לווים שקיבלו סירוב בעבר אינם בהכרח "אבודים". מסורבי משכנתא יכולים לעיתים להתקדם אחרי הסדרת פיגורים, סגירת הלוואות קטנות, שיפור דירוג אשראי או פנייה לגוף מתאים יותר. חשוב להבין מה היה מקור הסירוב: הכנסה לא מספקת, בעיית אשראי, נכס לא תקין, או יחס החזר גבוה מדי. הפתרון משתנה בהתאם.

בגיל מבוגר יותר, כאשר יש נכס ללא משכנתא משמעותית אבל תזרים פנסיה לוחץ, אפשר לבחון משכנתא לגיל השלישי או משכנתא לפנסיונרים. לעיתים משכנתא הפוכה תתאים יותר מאיחוד חובות קלאסי, משום שהיא מאפשרת קבלת כסף כנגד הנכס בלי החזר חודשי מלא במבנה המקובל. זה פתרון שצריך להבין היטב, במיוחד בהשפעה על ירושה ועל עלות מצטברת.

גם בעלי נכסים להשקעה עשויים להשתמש במהלך כזה. מי שלקח משכנתא לדירה שנייה ורוצה לסדר מחדש התחייבויות צריך לזכור שהבנקים מסתכלים אחרת על שיעורי מימון, הכנסות משכירות ורמת הסיכון. לעומת זאת, מי שנמצא דווקא בשלב רכישה, כמו משכנתא לרכישה מקבלן או משכנתא מחיר למשתכן, לא תמיד ירצה לערבב חובות צרכניים בתוך העסקה החדשה. לפעמים עדיף להשאיר את העסקה הנדל"נית נקייה ולהסדיר את החובות במסלול נפרד.

## איך בוחרים מסלול נכון ולא נופלים להצעה נוצצת

הצעה טובה היא לא זו עם הכותרת הכי מרשימה, אלא זו שמתאימה ליכולת שלכם גם בעוד שלוש וחמש שנים. כשהריבית משתנה, חשוב להבין מה קורה אם ההחזר עולה. כשהתקופה ארוכה, צריך לבדוק אם תהיה יכולת לבצע פירעון מוקדם בעתיד. אם ההכנסה תנודתית, כדאי לבנות מסלול עם מספיק גמישות ולא ללכת על קצה היכולת.

- בדקו את העלות הכוללת, לא רק את ההחזר בחודש הראשון.
- בקשו לראות לוח סילוקין ברור והבינו כמה מהתשלום הולך לקרן וכמה לריבית.
- השוו לפחות שתי חלופות עם תקופות שונות ועם שילוב מסלולים שונה.
- ודאו שכל החובות אכן נסגרים בפועל, ולא נשארים "זנבות" יקרים בצד.

אם אתם עובדים עם יועץ, בקשו הסבר פשוט על כל מסלול. אם אתם עושים זאת לבד, הקדישו זמן ללמידה ולא רק לאיסוף הצעות. יש ערך גדול להבנה של ההחלטה, במיוחד כשמדובר במהלך שאמור לשרת אתכם שנים קדימה.

## שאלות נפוצות

## האם איחוד הלוואות למשכנתא תמיד מוריד את ההחזר החודשי?

ברוב המקרים כן, מפני שפורסים את החוב לתקופה ארוכה יותר ובריבית שלרוב נמוכה יותר מהלוואות צרכניות. עם זאת, אם שיעור המימון גבוה, דירוג האשראי חלש או שהתקופה לא מתאימה, הירידה בהחזר עלולה להיות קטנה מהצפוי.

## אפשר לבצע איחוד הלוואות גם אם כבר יש משכנתא קיימת?

כן. לעיתים מגדילים את המשכנתא הקיימת, ולעיתים מבצעים מחזור משכנתא וכוללים בתוכו גם חובות נוספים. ההחלטה תלויה בשווי הנכס, בתנאי המשכנתא הנוכחית, בעמלות פירעון וביכולת ההחזר של הלווה.

## מה הסיכוי לקבל אישור אם יש BDI שלילי או סירוב קודם?

יש מקרים שבהם ניתן להתקדם, אבל זה תלוי בחומרת הבעיה ובמה שנעשה מאז. אם בוצע שיפור דירוג אשראי, נסגרו פיגורים ויש הכנסות יציבות, ניתן לעיתים למצוא פתרון גם למסורבי בנקים, במיוחד כשיש נכס עם שיעבוד אפשרי.

## האם כדאי לסגור גם מינוס במסגרת איחוד הלוואות?

לרוב כן, כי מינוס הוא אחד החובות היקרים והמעייפים *עיין בפוסט הזה* ביותר תזרימית. בתנאי שבמקביל מטפלים בהתנהלות השוטפת, אחרת המינוס עלול להיפתח מחדש ואז המשפחה תישאר גם עם משכנתא גדולה יותר וגם עם חוב חוזר.

## כמה זמן לוקח לבצע את התהליך?

אם המסמכים מסודרים והתיק פשוט יחסית, אפשר לסיים בתוך כמה שבועות. בתיקים מורכבים, עם נכס שדורש שמאות, הכנסות לא שגרתיות או צורך בתיאום בין כמה גורמים, התהליך יכול להתארך יותר.

איחוד הלוואות למשכנתא יכול להיות צעד חכם מאוד כשהוא נבנה סביב מטרה ברורה, מספרים אמיתיים ומשמעת כלכלית להמשך. הוא לא מתאים לכל אחד, אבל עבור משפחות רבות הוא פותח מרווח נשימה, מאפשר הורדת החזר משכנתא ומחזיר שליטה לחיים הפיננסיים. אם אתם מתלבטים, כדאי לשבת עם איש מקצוע, לבדוק חלופות, להבין את העלות המלאה ורק אז לקבל החלטה. אצל גורמים מנוסים כמו גיל פיננסים, השאלה היא לא רק אם אפשר לאחד חובות, אלא איך לעשות את זה נכון מחשבון משכנתא ובטוח.


**גיל פיננסים מאסטר להצלחות בע"מ**

גיל אשר לוי, לשעבר מנהל בכיר בבנק לאומי, מלווה משפחות ועצמאים בתכנון משכנתא ובהשוואת הצעות מהבנקים. במשרד בנס ציונה אפשר גם לבדוק כדאיות של מיחזור משכנתא ואיחוד הלוואות, לקבל ליווי לאחר סירוב מהבנק ולבחון משכנתא הפוכה לגיל השלישי.

**כתובת המשרד** · הנפת הדגל 5, נס ציונה, בניין צבי צרפתי, קומה 2

**טלפון המשרד** · 08-6100790

**גיל אשר לוי** · 052-3441126

**ענת, מנהלת המשרד** · 054-5020452

**דוא"ל** · Gil@gilfinance.co.il

**אתר האינטרנט** · gilfinance.co/he

**שעות פעילות**

א׳ וב׳ 09:00-19:00

ג׳ וה׳ 09:00-16:00

ד׳ 09:00-18:00