בעלי דירות בגיל פרישה יכולים לשחרר כסף מהנכס גם בלי למכור אותו, באמצעות **משכנתא לגיל השלישי**, משכנתא הפוכה או פתרונות מימון דומים שמותאמים להכנסה נמוכה יחסית ולשווי נכס גבוה. בפועל, הבנק או הגוף הממן בודקים בעיקר את שווי הדירה, גיל הלווים ומצב רישום הנכס, ופחות את גובה הפנסיה החודשית. זה פתרון שיכול לעזור לממן מחיה, סיוע לילדים, טיפולים רפואיים, שיפוץ נגישות או סגירת חובות יקרים, אבל הוא דורש בדיקה מדוקדקת של הריבית, המסלול וההשפעה על הירושה. מי שניגש לעסקה כזו בלי להבין את האותיות הקטנות, עלול לגלות בעוד כמה שנים שהכסף שוחרר בקלות, אבל העלות הייתה גבוהה מהצפוי.

איך עובדת משכנתא לגיל השלישי בפועל

הרעיון פשוט: הנכס קיים, לעיתים ללא משכנתא כלל או עם יתרה קטנה, ובעליו צריכים נזילות. במקום למכור את הדירה ולעבור, ניתן לקבל הלוואה כנגד הנכס. בחלק מהמקרים הכסף מתקבל כסכום חד פעמי, ובמקרים אחרים כמשיכות בשלבים או כמסגרת שמאפשרת שימוש לפי צורך. ההחזר יכול להיות חודשי, חלקי או דחוי, לפי מבנה המוצר.

בישראל נהוג לפגוש שני סוגים עיקריים. הראשון הוא משכנתא רגילה יחסית, שמותאמת ללווים מבוגרים עם בדיקה של יכולת החזר. השני הוא משכנתא הפוכה, שבה אין בדרך כלל החזר חודשי שוטף, והריבית נצברת עד מכירת הנכס או פירעון עתידי. לא כל גוף מציע את שני הפתרונות, ולא כל נכס מתאים לכל מסלול.

גובה המימון מושפע בעיקר מגיל הלווים. ככל שהגיל גבוה יותר, אחוז המימון האפשרי בדרך כלל עולה. בגילאי 60 עד 65 אפשר לראות לעיתים טווחים של כ, 15% עד 25% משווי הנכס, ובגילאי 75 ומעלה גם 30% עד 45%, תלוי בגוף הממן, בסוג הדירה, בעיר ובמצב הרישומי. בדירה ששווה 2.5 מיליון ש"ח, הפער הזה יכול להיות בין כ, 500 אלף ש"ח לבין מעל מיליון ש"ח.

מתי שחרור הון מהנכס באמת משתלם

לא כל בעל נכס בגיל מבוגר צריך לרוץ לשעבד את הדירה. המהלך מתאים במיוחד כשיש פער בין שווי נכס גבוה לבין תזרים חודשי לחוץ. זה קורה הרבה אצל פנסיונרים שמחזיקים דירה באזור ביקוש, למשל בחיפה, ראשון לציון, תל אביב או ירושלים, אבל חיים מפנסיה של 8,000 עד 14,000 ש"ח לזוג, בזמן שההוצאות בפועל גבוהות יותר.

המצב הקלאסי הוא הון כלוא: דירה ששווה מיליונים, אבל אין כסף פנוי לשיפוץ מעלית כיסא, למטפל סיעודי, לרכב חדש, לעזרה לילד ברכישת דירה, או פשוט לסגירת מינוס והלוואות צרכניות בריבית גבוהה. כאן נכנס גם החיבור ל **איחוד הלוואות למשכנתא**. אם קיימות כמה הלוואות מפוזרות, בריבית דו ספרתית או בהחזר חודשי מכביד, לעיתים נכון לבדוק אם אפשר לרכז חלק מהחובות תחת מימון זול יותר כנגד הנכס.

מצד שני, אם המטרה היא צריכה שוטפת בלבד, בלי תכנון ובלי בקרה, כסף שמשתחרר מהנכס עלול להיגמר מהר. לכן לפני חתימה בודקים לא רק אם אפשר לקבל כסף, אלא אם המהלך אכן פותר בעיה כלכלית ולא רק דוחה אותה.

ההבדל בין משכנתא רגילה, משכנתא הפוכה ואיחוד הלוואות למשכנתא

בגיל השלישי אנשים נוטים לערבב בין כמה מוצרים שונים. ההבדל ביניהם משפיע על העלות, על הגמישות ועל הסיכון למשפחה.

סוג הפתרון למי זה מתאים החזר חודשי יתרון מרכזי חיסרון מרכזי משכנתא רגילה לבני 60+ לווים עם הכנסה מספקת ורצון להחזיר מדי חודש כן, מלא או חלקי לעיתים ריבית תחרותית יותר דורש עמידה ביכולת החזר ובמגבלות גיל משכנתא הפוכה בעלי נכס מבוגרים שרוצים נזילות בלי החזר שוטף לרוב לא מקל על תזרים מיידי הריבית נצברת ועלולה לשחוק חלק משווי הירושה איחוד הלוואות למשכנתא מי שסובל ממספר הלוואות יקרות ורוצה החזר אחד מסודר כן, בדרך כלל הקלה בתזרים והפחתת ריבית ממוצעת פריסת חוב ארוכה עלולה לייקר את העלות הכוללת

במילים פשוטות, מי שיכול להחזיר חודשי ומחפש עלות מימון טובה יותר, יבדוק קודם משכנתא רגילה. מי שצריך כסף אך לא יכול להעמיס החזר חודשי, ייטה יותר לפתרון הפוך. מי שכבר שקוע בכמה הלוואות, יבדוק אם איחוד תחת שעבוד נכס משפר את התמונה במקום להחמיר אותה.

כמה אפשר לקבל, ואילו עלויות צריך לקחת בחשבון

הסכום שמקבלים הוא רק חצי מהסיפור. החצי השני הוא כמה זה עולה לאורך זמן. ברוב העסקאות יש ריבית, ולעיתים גם עמלת פתיחת תיק, עלות שמאות, עו"ד, רישום בטאבו או בחברה משכנת, ובמקרים מסוימים ביטוחים או עמלות פירעון מוקדם.

ניקח דוגמה זהירה: זוג בני 74 עם דירה בשווי 2.8 מיליון ש"ח, ללא משכנתא קיימת, מבקש 700 אלף ש"ח. אם מדובר במסלול עם ריבית שנתית של כמה אחוזים בודדים פלוס הצמדה או ללא הצמדה, העלות המצטברת אחרי 8 עד 12 שנים יכולה להיות שונה מאוד. לכן צריך לבקש תמיד שלושה תרחישים לפחות: פירעון אחרי 3 שנים, אחרי 7 שנים ואחרי 12 שנים. בלי זה, קשה להבין את המחיר האמיתי.

עוד נקודה מהותית היא סוג הריבית. ריבית קבועה נותנת ודאות, ריבית משתנה עשויה להתחיל נמוך יותר אבל להשתנות בעתיד. במסלולים לגיל השלישי, ודאות חשובה יותר ממרדף אחרי עשירית אחוז פחות. כשאין החזר חודשי, גם הבדל קטן בריבית מצטבר משמעותית.

משכנתא לגיל השלישי מול ירושה, ילדים ושיקולי משפחה

אחת הטעויות הנפוצות היא לנהל את העסקה רק מול המספרים, בלי לנהל את השיחה המשפחתית. אמנם הנכס שייך לבעליו, וההחלטה היא שלהם, אבל במקרים רבים הילדים יפגשו את ההשלכות בעתיד. אם יש כוונה להוריש את הדירה, חשוב להבין כמה מהשווי עלול להישחק לאורך השנים.

אין כאן תשובה אחת נכונה. יש משפחות שמעדיפות שההורים יחיו בנוחות עכשיו, גם אם יישאר פחות בהמשך. אחרות מעדיפות פתרון מתון יותר, למשל הלוואה קטנה יותר, או שחרור כספים בשלבים. לא מעט פעמים שיחה פתוחה מונעת מתח מיותר, בעיקר כשהכסף מיועד לעזרה לילד אחד והאחרים חוששים מפגיעה באיזון המשפחתי.

במקרים של דירה עם רישום מורכב, ירושה שטרם נרשמה סופית, או בעלות משותפת עם בן זוג במצב רפואי רגיש, חשוב לעבוד בזהירות. עסקה שנראית פשוטה על הנייר יכולה להיתקע חודשים בגלל מסמכים חסרים או מחלוקת בין יורשים.

איך בודקים אם ההצעה טובה: יועץ משכנתאות פרטי או פנייה ישירה

אפשר לפנות ישירות לבנק או לגוף מימון, ואפשר להיעזר ב **יועץ משכנתאות פרטי**. היתרון של פנייה עצמאית הוא פשטות וחיסכון בעלות ייעוץ, אבל החיסרון הוא שקשה להשוות לעומק אם אינכם רגילים לקרוא הצעות מימון. לעיתים ההבדל האמיתי לא נמצא בריבית הכותרת, אלא בסעיפי גמישות, קנסות, אפשרות למשיכה עתידית, או *איך לקבל משכנתא למסורבים* לוח סילוקין.

יועץ טוב יודע לבחון מסמכים, לבנות אסטרטגיה, ולהגיד גם מתי לא לקחת הלוואה. זה נכון במיוחד כשיש צורך ב **יעוץ משכנתאות** יחד עם הסתכלות רחבה יותר על תזרים, השקעות, קצבאות, ביטוחים וחובות. כאשר המקרה מורכב, למשל זוג עם הלוואות מרובות, ערבות לילדים, ותוכנית למכור נכס תוך כמה שנים, שווה לשלב גם יועץ שמבין בתמונה הפיננסית המלאה.

אם מחפשים יועץ, לא בודקים רק מחיר. מחפשים ניסיון עם בני 60+, היכרות עם פתרונות של כמה גופים, יכולת להסביר בפשטות, ושקיפות לגבי שכר הטרחה. בשוק הישראלי אפשר לראות שכר טרחה של כמה אלפי שקלים בתיקים פשוטים, וסכומים גבוהים יותר בתיקים מורכבים במיוחד.

מסמכים ובדיקות שכדאי להכין מראש

- נסח טאבו עדכני או אישור זכויות מקביל, כדי לוודא בעלות ושעבודים קיימים.

- תעודות זהות, פירוט הכנסות מפנסיה, קצבאות או שכירות, גם אם ההכנסה אינה הקריטריון המרכזי.
- פירוט מלא של הלוואות קיימות, במיוחד אם שוקלים איחוד הלוואות למשכנתא.
- הערכת שווי ריאלית של הנכס, לא לפי תחושת בטן אלא לפי עסקאות דומות או שמאות.

מתי צריך גם יועץ פיננסי מומלץ או יעוץ להבראה כלכלית

לא כל בעיית כסף נפתרת במשכנתא. יש מקרים שבהם הנכס הוא רק חלק מהסיפור, והבעיה העיקרית היא ניהול תזרים לקוי, הוצאות לא נשלטות, סיוע מוגזם לילדים או הלוואות שנלקחו בלי תוכנית סגירה. במצבים כאלה, לפני שעושים שעבוד על הדירה, נכון לשקול פגישה עם **יועץ פיננסי מומלץ** שמסתכל על כל משק הבית.

כאשר יש מינוס כרוני, כרטיסי אשראי עמוסים, הלוואות חוץ בנקאיות והחזרים שכבר נחנקים מהם, ייתכן שנדרש גם **יעוץ להבראה כלכלית**. המטרה אינה רק להשיג כסף חדש, אלא לעצור דליפה. אחרת, ההלוואה כנגד הנכס תכסה בור קיים, אבל בתוך שנה ייפתח בור חדש.

ראיתי לא מעט מקרים שבהם דווקא הלוואה קטנה יותר, יחד עם קיצוץ הוצאות, סגירת אשראי יקר ותכנון חודשי, הייתה נכונה יותר מהזרמה גדולה של כסף. זה פחות נוצץ, אבל לרוב בריא יותר לטווח ארוך.

טעויות נפוצות של בעלי נכס בגיל פרישה

עסקאות טובות נופלות בדרך כלל לא בגלל כוונה רעה, אלא בגלל חיפזון, חוסר השוואה, או הנחה ש"נסתדר כבר". בגיל השלישי למחיר של טעות פיננסית יש משקל גדול יותר, כי קשה יותר לתקן אותה מהכנסה שוטפת.

1. לקחת סכום גבוה מדי רק כי מאשרים, במקום לחשב מה באמת צריך.
2. להסתכל רק על סכום הכסף שנכנס לחשבון, בלי לחשב את העלות המצטברת בעוד 5 או 10 שנים.
3. להתעלם מהשלכות על בן או בת הזוג, במיוחד אם אחד מהם תלוי בנכס למגורים ארוכי טווח.
4. לחתום לפני שבודקים לפחות שתי חלופות מימון ושני תרחישי יציאה.

מי שנמנע מהטעויות האלה, בדרך כלל מגיע לעסקה הרבה יותר מדויקת ושקטה.

איך להתקדם נכון מול הבנק או הגוף הממן

הדרך הבטוחה היא להתחיל מהצורך, לא מהמוצר. קודם מגדירים למה הכסף מיועד, כמה באמת דרוש, ומה לוח הזמנים. אחר כך בודקים אם אפשר להסתפק בסכום חלקי, האם יש נכסים נוספים, והאם קיימת אפשרות למחזר חוב קיים במקום לקחת חוב חדש.

לאחר מכן משווים הצעות על בסיס זהה ככל האפשר. אותו סכום, אותה תקופה, אותו סוג מסלול, ואותן הנחות לגבי פירעון מוקדם. אם קיבלתם שתי הצעות שנראות דומות, בקשו לראות כמה יהיה החוב בעוד כמה שנים ולא רק מה קורה ביום החתימה. בשלב הזה, עין מקצועית של יועץ יכולה לחסוך עשרות ואף מאות אלפי שקלים בתיקים גדולים.

כדאי גם לבדוק את גמישות המוצר: האם מותר לפרוע חלק מההלוואה בלי קנס משמעותי, האם אפשר למשוך כספים בהמשך במקום לקחת הכול היום, והאם יש מגבלות במקרה של מכירת הדירה ומעבר לדיור מוגן. אלה פרטים שקובעים אם הפתרון ישרת אתכם או יכביד עליכם.

שאלות נפוצות

האם חייבים הכנסה גבוהה כדי לקבל משכנתא לגיל השלישי?

לא תמיד. במסלולים מסוימים, במיוחד כאלה שמבוססים בעיקר על שווי הנכס וגיל הלווים, ההכנסה פחות מרכזית מאשר במשכנתא רגילה. עדיין יבדקו את מצבכם הכלכלי, אבל רף הדרישה עשוי להיות גמיש יותר.

האם אפשר לקחת משכנתא לגיל השלישי אם יש כבר משכנתא קיימת?

כן, לעיתים אפשר, אך זה תלוי ביתרת החוב הקיימת ובשווי הנכס. במקרים רבים בוחנים אם לפרוע את ההלוואה הישנה כחלק מהעסקה החדשה, או אם למחזר ולשפר את המבנה הכולל. צריך לבדוק היטב קנסות פירעון ועלות כוללת.

מה עדיף, משכנתא הפוכה או מכירת הדירה?

זה תלוי בצורך ובאופק החיים. אם רוצים להישאר בבית וזקוקים לנזילות, משכנתא הפוכה עשויה להתאים. אם ההוצאות החודשיות כבדות, הדירה גדולה מדי או המעבר יפנה הון משמעותי, מכירה ומעבר לדירה קטנה יותר יכולים להיות פתרון יעיל יותר.

האם הילדים צריכים לחתום על העסקה?

ברוב המקרים לא, משום שהנכס שייך לבעליו והם המחליטים. עם זאת, יש מקרים שבהם הגוף הממן מבקש מסמכים או אישורים מסוימים, ובכל מקרה רצוי לנהל שיחה משפחתית מראש כדי למנוע אי הבנות בעתיד.

תוך כמה זמן אפשר לקבל את הכסף?

אם המסמכים מסודרים והנכס רשום כראוי, התהליך יכול להימשך כמה שבועות. כשיש צורך בשמאות, רישום מורכב, יורשים, חברה משכנת או חריגות בנייה, זה עלול להתארך יותר. הכנה מוקדמת של המסמכים מקצרת משמעותית את הדרך.

האם אפשר להשתמש בכסף כדי לסגור חובות קיימים?

כן, וזו אחת הסיבות השכיחות לביצוע העסקה. כאשר החובות יקרים ומכבידים על התזרים, פתרון מסודר יכול לשפר את ההתנהלות. ועדיין, חשוב לוודא שלא מחליפים בעיית חוב אחת בבעיה יקרה אחרת.

מי שמחזיק דירה ורוצה לשפר את איכות החיים בלי למכור את הבית, יכול למצוא ב **משכנתא לגיל השלישי** פתרון מצוין, בתנאי שבודקים לעומק את המסלול, העלות וההתאמה האישית. לפני חתימה, שווה לעצור, להשוות, ולהיעזר באנשי מקצוע כשצריך, כדי שהנכס יעבוד בשבילכם ולא להפך.

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