ברוב המקרים, הבחירה בין איחוד הלוואות ללא נכס לבין איחוד הלוואות עם משכנתא תלויה בשני דברים: גובה החוב החודשי מול ההכנסה, והאם יש נכס שאפשר לשעבד בלי לסכן את היציבות המשפחתית. איחוד הלוואות ללא נכס מתאים למי שצריך פתרון מהיר, בסכומים בינוניים ולתקופה קצרה יחסית, בעוד שאיחוד דרך משכנתא יכול להוזיל משמעותית את ההחזר החודשי, אבל פותח דלת לסיכון רחב יותר כי הבית נכנס למשוואה. מי שמתלבט צריך לבדוק לא רק את הריבית, אלא גם את משך ההלוואה, העלות הכוללת, הקנסות האפשריים, וההשפעה על דירוג אשראי.

איחוד הלוואות ללא נכס מול משכנתא, ההבדל האמיתי

איחוד הלוואות הוא מהלך שבו לוקחים הלוואה אחת חדשה כדי לסגור כמה הלוואות קיימות, למשל מינוס, הלוואה לרכב, פריסת כרטיסי אשראי והלוואה צרכנית מהבנק. המטרה בדרך כלל היא להוריד את ההחזר החודשי, לעשות סדר בתזרים, ולפעמים גם לעצור הידרדרות פיננסית לפני החמרה.

כשעושים איחוד הלוואות ללא נכס, הגוף המממן בוחן בעיקר הכנסה, ותק תעסוקתי, היסטוריית אשראי, מסגרות פעילות ויכולת החזר. זו הלוואה לא מובטחת, ולכן הריבית לרוב גבוהה יותר. לעומת זאת, באיחוד הלוואות עם משכנתא, או דרך משכנתא לכל מטרה, יש נכס שמשועבד לטובת המלווה. לכן אפשר לקבל בדרך כלל פריסה ארוכה יותר וריבית נמוכה יותר, לעיתים קרובה יותר לרמת ריבית משכנתא ולא לריבית צרכנית.

הפער הזה משמעותי מאוד. משפחה שמחזירה היום 8,500 ש"ח על כמה הלוואות קצרות יכולה לרדת ל-4,500 עד 6,000 ש"ח בחודש דרך פריסה מחודשת על שנים רבות, אבל לפעמים המחיר המצטבר לאורך התקופה יהיה גבוה יותר, גם אם החודש נהיה קל יותר. זו בדיוק הנקודה שרבים מפספסים.

מתי איחוד הלוואות ללא נכס הוא הבחירה הנכונה

איחוד הלוואות ללא נכס מתאים בעיקר למי שאין בבעלותו דירה, למי שלא רוצה לשעבד נכס קיים, או למי שהסכום הדרוש לו אינו גבוה יחסית. בשוק הישראלי רואים לא מעט מקרים של חובות בהיקף 50 אלף עד 250 אלף ש"ח שניתן לאחד גם בלי בטוחה, אם ההכנסה יציבה וההתנהלות בחשבון עדיין סבירה.

זה פתרון טוב כאשר הבעיה היא עומס זמני, למשל לאחר לידה, ירידה זמנית בהכנסות, עסק קטן שנפגע לכמה חודשים, או מצב שבו פוזרו יותר מדי הלוואות קטנות בריביות גבוהות. היתרון המרכזי הוא פשטות. אין שמאות, אין רישום בטאבו, אין ביטוח משכנתא, ואין תהליך ארוך מול כמה גורמים. החיסרון ברור, הריבית גבוהה יותר ומשך הפריסה מוגבל יחסית.

חשוב להבין שגם כאן הבדיקה עמוקה. בנקים וחברות מימון מבצעים בדיקת דירוג אשראי, בוחנים החזרי צ'קים, חריגות, עיקולים אם יש, ואת יחס ההחזר מההכנסה. מי שיש לו דירוג אשראי חלש עדיין יכול לעיתים לקבל מענה דרך משכנתא חוץ בנקאית או הלוואה חוץ בנקאית, אבל בתמחור גבוה יותר. לכן לפני שממהרים לחתום, כדאי לבצע שיפור דירוג אשראי במקומות שאפשר, למשל סגירת פיגורים קטנים, הקטנת ניצול מסגרות והסדרת תשלומים שחזרו.

מתי איחוד הלוואות עם משכנתא עדיף באמת

כאשר יש נכס בבעלותכם, או חלק משמעותי ממנו, איחוד דרך משכנתא יכול להיות הפתרון הכלכלי הנכון ביותר, במיוחד אם סך ההתחייבויות גבוה. בפועל, מדובר לעיתים בלקיחת משכנתא לכל מטרה על בסיס הדירה הקיימת, או בהרחבת משכנתא קיימת, ולעיתים גם במהלך של מחזור משכנתא שמשולב עם סגירת הלוואות נוספות.

היתרון הגדול הוא פערי הריבית. הלוואות צרכניות בישראל יכולות להגיע בקלות לריביות דו ספרתיות, במיוחד בכרטיסי אשראי ובהלוואות מיידיות. לעומת זאת, במסלול משכנתא ניתן למצוא ריביות נמוכות יותר, תלוי בפרופיל הלקוח, אחוז המימון, תמהיל משכנתא, מסלולי ריבית פריים ומסלולים קבועים. גם אם ריבית משכנתא ממוצעת השתנתה בשנים האחרונות, היא בדרך כלל עדיין זולה יותר מהלוואה לא מובטחת.

אלא שכאן נכנסת שאלת הסיכון. אם בעבר אי תשלום של הלוואה צרכנית היה בעיה קשה אך נקודתית, ברגע שמכניסים את הדירה כבטוחה, כל כשל מתמשך עלול להוביל להליכים מול הנכס. לכן מה שנראה כמו הקלה חודשית מיידית חייב לעבור בחינה קרה ומספרית.

פרמטר איחוד ללא נכס איחוד עם משכנתא גובה סכום אפשרי בדרך כלל נמוך עד בינוני בינוני עד גבוה, לפי שווי הנכס ריבית גבוהה יותר נמוכה יותר בדרך כלל משך פריסה לרוב קצר עד בינוני יכול להגיע לשנים רבות מהירות ביצוע מהיר יותר ארוך יותר, כולל שמאות ובטחונות רמת סיכון אין שיעבוד נכס הנכס משועבד

המספרים שקובעים, ריבית, פריסה ועלות כוללת

לא בוחנים מהלך כזה רק לפי ההחזר החודשי. בודקים את העלות הכוללת עד סוף התקופה. ניקח דוגמה פשוטה. אם יש לכם 180 אלף ש"ח של הלוואות, בפריסה ממוצעת של 5 שנים ובריבית גבוהה יחסית, ייתכן שההחזר יעמוד סביב 3,800 עד 4,500 ש"ח בחודש. אם תגלגלו את אותו חוב למסלול מבוסס משכנתא ל-12 או 15 שנה, ההחזר עשוי לרדת לאזור 1,700 עד 2,400 ש"ח, אבל תשלמו הרבה יותר זמן.

בדיוק כאן נכנס ההבדל בין הקלה תזרימית לבין כדאיות כוללת. אם המטרה היא לשרוד תקופה לחוצה ולמנוע חדלות פירעון, פריסה ארוכה יכולה להיות מצילת מצב. אם המטרה היא לחסוך כסף, צריך לחשב לעומק, לפעמים עדיף לשלב בין מסלול זול וממושכן לבין קיצור תקופה אגרסיבי יותר.

מחשבון משכנתא או מחשבון מחזור משכנתא יכולים לתת כיוון ראשוני, אבל הם לא מחליפים בחינת מסלולים אמיתית. במיוחד צריך לשים לב לריבית פריים, למסלולים צמודי מדד, להשפעת מדד תשומות הבניה כאשר מדובר בעסקאות חדשות, ולקנסות פירעון מוקדם אם סוגרים הלוואות או משנים משכנתא קיימת.

מחזור משכנתא, משכנתא לכל מטרה והרחבת מסגרת קיימת

אצל בעלי דירה עם משכנתא פעילה, לא כל פתרון נקרא "הלוואה חדשה". לפעמים נכון יותר לבצע מחזור משכנתא, כלומר להחליף את תנאי ההלוואה הקיימת, ובאותו מהלך להוסיף סכום שמיועד לסגירת חובות אחרים. במקרים אחרים אפשר להוסיף משכנתא לכל מטרה על בסיס הנכס, כל עוד אחוז המימון מאפשר זאת וההחזר סביר.

יש גם מצבים מיוחדים. מי שרוכש דירה חדשה לפני שמכר את הישנה בודק לעיתים הלוואת גישור, אבל אם במקביל יש עומס הלוואות צרכניות, לא תמיד נכון לערבב בין הצרכים. גם גרירת משכנתא, למשל בעת מעבר דירה, יכולה להשתלב מחשבון משכנתא בתכנון כולל אם מנסים להימנע מפתיחת הלוואה יקרה נוספת.

בעלי נכסים מבוגרים בודקים לפעמים משכנתא הפוכה כדי לשפר תזרים או לסייע לילדים, אך זה מוצר אחר לגמרי ולא תחליף אוטומטי לאיחוד חובות. כאן דרושה בדיקה רגולטורית, משפחתית ומיסויית זהירה יותר. גם מי שחושב על משכנתא לדירה שניה צריך להבין שהיכולת למחזר ולהעמיס אשראי תלויה בנכס, בהכנסות ובחשיפה הקיימת.

איפה אנשים טועים לפני שפונים ליועץ משכנתאות

הטעות הנפוצה ביותר היא להתמקד בשאלה "כמה ירד לי החזר חודשי" במקום לשאול "מה יקרה לי בעוד שלוש וחמש שנים". הטעות השנייה היא להתעלם מהיסטוריית האשראי. גם אדם שמרוויח יפה יכול להיתקל בסירוב אם יש פיגורים, שיקים שחזרו או ניצול גבוה של מסגרות. במקרים כאלה, בדיקת דירוג אשראי מראש חוסכת זמן ואכזבה.

עוד טעות היא הנחה ש"אישור עקרוני למשכנתא" מבטיח עסקה. בפועל, אישור עקרוני הוא שלב חשוב, אך הוא מותנה בבדיקות מסמכים, שמאות, הערכת שווי נכס, יחס החזר ועמידה במדיניות הגוף המממן. זה נכון גם כאשר מדובר במשכנתא למסורבים דרך גוף חוץ בנקאי. מסורב בבנק אחד אינו בהכרח מסורב בכל מקום, אבל התנאים יכולים להשתנות דרמטית.

- אל תאחדו חובות לפני מיפוי מלא של כל ההתחייבויות, כולל עמלות סגירה וקנסות.
- אל תמשכו את התקופה למקסימום רק כדי להרגיש נוח בחודש הקרוב.

- אל תוותרו על בדיקת חלופות, בנק, גוף חוץ בנקאי, ושילוב בין השניים.
- אל תחתמו בלי להבין אם המסלול צמוד למדד, משתנה, או מבוסס פריים.

מתי ייעוץ משכנתאות שווה את הכסף

כשיש נכס, כמה הלוואות, או היסטוריית אשראי לא מושלמת, ייעוץ משכנתאות יכול להיות ההבדל בין פתרון טוב לבין טעות יקרה. יועץ משכנתאות פרטי יודע לנתח מסמכים, לבנות תמהיל משכנתא מותאם, לבדוק יחס החזר, ולהסביר כמה משכנתא אפשר לקחת בלי לייצר בור חדש. במקרים מורכבים הוא גם יודע מתי לא לבצע את המהלך בכלל.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי הטווח רחב. תיקים פשוטים יכולים להתחיל בכמה אלפי שקלים, ותיקים מורכבים יותר, במיוחד כאלה שמשלבים מחזור, איחוד חובות או פתרון למסורבים, עשויים לעלות יותר. לא תמיד המחיר הזול הוא העסקה הטובה. יועץ משכנתאות מומלץ נמדד בעיקר ביכולת לחסוך כסף וסיכון, לא במצגת מרשימה.

מי שבודק יועץ משכנתאות כדאי שיבקש סימולציה ברורה: מה ההחזר היום, מה ההחזר אחרי, מה העלות הכוללת, מה הסיכונים, ומה יקרה אם תרצו לפרוע מוקדם בעוד שנתיים או חמש. זה הרבה יותר חשוב מהבטחה כללית ל"ריבית מצוינת".

איך מחליטים בפועל בין שתי האפשרויות

דירוג אשראי, הכנסה פנויה, שווי הנכס והלחץ התזרימי קובעים את התשובה. מי שחי על הקצה, עם החזר חודשי שלא משאיר מרווח לנשימה, צריך קודם לייצב את התזרים. במצב כזה, גם אם העלות הכוללת תעלה, פריסה דרך נכס עשויה להיות מוצדקת. לעומת זאת, מי שיכול לעמוד בהחזר מעט גבוה יותר, יעדיף לעיתים איחוד קצר יותר ללא שיעבוד, כדי לא להכניס את הבית לסיכון.

כדאי לעבוד לפי סדר מסודר:

1. אוספים תמונה מלאה של כל החובות, כולל ריביות, יתרות וקנסות יציאה.
2. מבצעים בדיקת דירוג אשראי ובוחנים אם אפשר לבצע שיפור דירוג אשראי בטווח קצר.
3. בודקים זכאות עקרונית, גם למסלול ללא נכס וגם למסלול מבוסס משכנתא.
4. משווים לא רק החזר חודשי, אלא עלות כוללת, גמישות יציאה ורמת סיכון.
5. מחליטים לפי יכולת אמיתית, לא לפי תקווה שההכנסות "כבר יסתדרו".

אם יש לכם הון עצמי למשכנתא ואתם ממילא לפני רכישה, לפעמים כדאי לתכנן מחדש את כל מבנה האשראי ולא לטפל בכל הלוואה בנפרד. השאלה אינה רק אם אפשר לקבל מימון, אלא איך בונים אותו נכון לשנים קדימה.

שאלות נפוצות

האם איחוד הלוואות עם משכנתא תמיד זול יותר?

לא תמיד. ברמה החודשית הוא בדרך כלל זול יותר בגלל ריבית נמוכה יותר ופריסה ארוכה, אבל העלות הכוללת יכולה להיות גבוהה יותר אם פורסים את החוב לשנים רבות. צריך לבדוק את שני המספרים יחד, ההחזר החודשי והסכום הכולל שישולם.

אפשר לקבל איחוד הלוואות ללא נכס גם עם דירוג אשראי נמוך?

אפשר לפעמים, אבל התנאים יהיו קשים יותר והריבית עלולה להיות גבוהה משמעותית. אם יש פיגורים, החזרות או חריגות תכופות, חלק מהגופים יסרבו וחלק יאשרו רק בסכום נמוך יותר. במצב כזה כדאי לבדוק קודם אפשרות של *שיפור משכנתא הפוכה מדריך* הדירוג לפני בקשה חדשה.

מה ההבדל בין מחזור משכנתא לבין איחוד הלוואות?

מחזור משכנתא הוא שינוי של משכנתא קיימת, לרוב כדי לשפר ריביות, מסלולים או תקופה. איחוד הלוואות הוא ריכוז של כמה חובות להלוואה אחת. לפעמים משלבים ביניהם, למשל ממחזרים משכנתא קיימת ומוסיפים סכום לסגירת הלוואות אחרות.

האם צריך אישור עקרוני לפני שמתחילים תהליך?

כן, במיוחד כשמדובר במהלך גדול דרך נכס. אישור עקרוני למשכנתא נותן אינדיקציה ראשונית לסכום, לתנאים וליכולת העקרונית להתקדם. הוא לא סוף הדרך, אבל הוא מסנן מהר תרחישים לא ריאליים.

מתי משכנתא חוץ בנקאית רלוונטית לאיחוד חובות?

כאשר הבנק מסרב, כשהתיק מורכב, או כאשר צריך פתרון גמיש יותר בלוחות זמנים. עם זאת, המחיר עלול להיות גבוה יותר, ולכן חשוב לבדוק היטב את הריבית, העמלות והאפשרות למחזר בעתיד לבנק בתנאים טובים יותר.

איך יודעים כמה משכנתא אפשר לקחת לצורך איחוד חובות?

החישוב תלוי בשווי הנכס, אחוז המימון המותר, ההכנסות נטו וההתחייבויות הקיימות. מחשבון משכנתא יכול לתת אומדן, אבל רק בדיקה אמיתית של בנק או יועץ תציג את המספר הריאלי ואת המסלול האפשרי בפועל.

הבחירה הנכונה היא זו שמשפרת את המצב, לא רק דוחה אותו

אם החובות מפוזרים, ההחזר החודשי חונק, ויש נכס פנוי יחסית, איחוד דרך משכנתא עשוי להיות פתרון יעיל מאוד, כל עוד מבינים את הסיכון ופועלים במשמעת. אם הסכום נמוך יותר, או אם אין רצון לשעבד דירה, איחוד הלוואות ללא נכס יכול להספיק ואף להיות החלטה בריאה יותר. בכל מקרה, לפני שחותמים על מסלול חדש, כדאי לעצור, להשוות חלופות, ולבדוק את המספרים עם איש מקצוע שמכיר היטב את שוק האשראי והמשכנתאות בישראל.

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