לפני גרירת משכנתא לדירה חדשה צריך לבדוק אם ההטבה הישנה באמת שווה לשמור, מה יהיו העלויות הנלוות, ואיך המעבר ישפיע על ההחזר החודשי, הביטחונות והריביות. בהרבה מקרים גרירת משכנתא חוסכת כסף, אבל יש גם מצבים שבהם מחזור משכנתא או שילוב בין הלוואה קיימת לחדשה יוצא משתלם יותר. מי שבודק רק אם הבנק "מאשר" את המהלך, עלול לגלות אחר כך תוספת של עשרות אלפי שקלים לאורך השנים. לכן לפני שמתקדמים, צריך לעבור סעיף סעיף, עם מספרים אמיתיים ולא עם תחושות בטן.

מתי גרירת משכנתא באמת משתלמת, ומתי לא

גרירת משכנתא היא העברת ההלוואה הקיימת מהנכס הישן לנכס החדש, תוך שמירה מלאה או חלקית על התנאים המקוריים. הבנקים אוהבים להציג את זה כמהלך טכני, אבל בפועל מדובר בבדיקה כלכלית לכל דבר. אם לקחתם לפני כמה שנים מסלול עם ריבית משכנתא נמוכה במיוחד, לדוגמה קל"צ סביב 2.5% או פריים מופחת בתקופה נוחה, סביר שיש ערך אמיתי לשמירה על ההלוואה הקיימת. לעומת זאת, אם התמהיל הישן פחות טוב, אם פריסת השנים ארוכה מדי, או אם נותרו קנסות, לא בטוח שכדאי להיצמד לעבר.

הטעות הנפוצה היא להסתכל רק על הריבית הנומינלית. בפועל צריך לבדוק גם את יתרת הקרן, משך הזמן שנותר, סוגי המסלולים, השפעת המדד, ואת הצורך בהלוואה משלימה. זוג שמוכר דירה בפתח תקווה ורוכש דירה יקרה יותר בראשון לציון, יכול לגרור חלק מהמשכנתא הישנה, אבל אם הוא צריך להוסיף עוד 700 אלף ש"ח בריביות של היום, כל הכדאיות משתנה.

בדיקת עלות אמיתית, לא רק "אין קנס"

הרבה לווים שואלים קודם כל אם יש עמלת פירעון מוקדם, אבל זו רק חתיכה אחת בפאזל. גם כשאין קנס מהותי, יש הוצאות נלוות שעלולות לייקר את המהלך: פתיחת תיק, שמאות, רישום בטוחות, ייפוי כוח נוטריוני במקרים מסוימים, ולעיתים גם עלות של הלוואת גישור עד שהדירה הישנה תימכר בפועל. במקביל צריך לבדוק אם המעבר מכריח אתכם להאריך תקופה, מה שמקטין החזר חודשי אבל מגדיל מאוד את סך הריבית.

מי שרוצה לקבל תמונה מהירה יכול להיעזר במחשבון משכנתא, ובהמשך גם במחשבון מחזור משכנתא לצורך השוואה מול תרחיש חלופי. המספר שמעניין באמת הוא לא "כמה אשלם בחודש הבא", אלא כמה תשלמו מהיום ועד סוף ההלוואה בכל אחד מהמסלולים. לא פעם פער של 400 ש"ח בחודש נראה סביר, אבל מצטבר ליותר מ־80 אלף ש"ח לאורך התקופה.

הסעיפים שכדאי להכניס לטבלת הבדיקה

- יתרת הקרן המדויקת בכל מסלול, כולל מסלולים צמודי מדד.
- ריבית משכנתא קיימת מול ריבית משכנתא ממוצעת שמקבלים היום על הלוואה חדשה.
- עמלות, אגרות, שמאות, רישום משכנתא חדשה או תיקון רישום קיים.
- צורך במימון משלים, למשל הלוואת גישור או משכנתא לכל מטרה.
- השפעת התקופה החדשה על סך ההחזר המצטבר.

אישור עקרוני למשכנתא, דירוג אשראי ומה הבנק בודק מחדש

אחת ההפתעות הגדולות ללווים היא שהבנק לא תמיד מתייחס לגרירה כאל "אותה הלוואה, אותו לקוח". בפועל הוא בודק מחדש את העסקה, את שווי הנכס החדש, את יחס המימון, את יכולת ההחזר ולעיתים גם את פרופיל הסיכון של הלווה. לכן כדאי להגיע לתהליך עם אישור עקרוני למשכנתא, גם אם נראה לכם שהבנק כבר "מכיר" אתכם.

כאן נכנס לתמונה גם דירוג אשראי. אם מאז שלקחתם את ההלוואה היו החזרות, חריגות, שימוש כבד במסגרת או הלוואות צרכניות רבות, הבנק יכול להקשיח תנאים. בדיקת דירוג אשראי מראש חוסכת עיכובים, ובמקרים מסוימים גם מאפשרת שיפור דירוג אשראי לפני הגשת הבקשה. מי שמתמודד עם דירוג חלש במיוחד, או עם היסטוריה בעייתית, לא בהכרח חסום, אבל ייתכן שיצטרך לבדוק גם פתרונות כמו משכנתא חוץ בנקאית או משכנתא למסורבים, בזהירות רבה ועם בדיקת עלות יסודית.

אם יש לכם כמה הלוואות פעילות, כדאי לעצור ולבחון האם נכון להשאיר אותן כפי שהן, או לבצע איחוד הלוואות במקביל למהלך. לפעמים שילוב חכם של משכנתא עם איחוד הלוואות מוזיל את תזרים המזומנים החודשי, אך במקרים אחרים רק פורס חוב יקר לזמן ארוך. גם איחוד הלוואות ללא נכס יכול להיות רלוונטי, אבל ברוב המקרים הריבית בו גבוהה יותר ולכן צריך להיזהר מהחלטות מהירות.

תמהיל משכנתא חדש, גם כששומרים על המשכנתא הישנה

גם אם החלטתם לשמור על חלק מההלוואה, לעיתים קרובות תצטרכו לבנות **תמהיל משכנתא** חדש עבור היתרה החסרה. כאן בדיוק נוצרת הטעות השכיחה: הלווה מתמקד בגרירה, אבל מזניח את איכות ההלוואה המשלימה. התוצאה היא תמהיל לא מאוזן, שבו חלק אחד זול יחסית, והחלק השני יקר מאוד.

צריך לבדוק את הפיזור בין ריבית קבועה, ריבית משתנה, מסלולים צמודים ולא צמודים, ואת המשקל של ריבית פריים. מסלול פריים גמיש יותר לפירעון מוקדם, אבל הוא חשוף לשינויים בריבית בנק ישראל. מסלול קבוע לא צמוד מייצר ודאות, אבל בדרך כלל יקר יותר בנקודת הכניסה. למשפחה עם הכנסה יציבה של 24 אלף ש"ח נטו, שיכולה לעמוד גם בעלייה זמנית בהחזר, יהיה לעיתים תמהיל אחר לגמרי מזה שמתאים לזוג צעיר שרוצה יציבות מקסימלית.

במילים פשוטות, אל תגררו משכנתא טובה ואז "תקלקלו" אותה עם תוספת יקרה. השילוב הוא מה שקובע.

נושא לבדיקה כשגוררים משכנתא כשלוקחים משכנתא חדשה ריבית קיימת ייתכן שתישמר ריבית ותיקה טובה תלויה בתנאי השוק הנוכחיים עלויות נלוות יש לעיתים שמאות, רישום ותיקון בטוחות פתיחת תיק מלאה ולעיתים יותר בירוקרטיה גמישות בבניית תמהיל מוגבלת לפי מה שכבר קיים גבוהה יותר, בכפוף לאישור הבנק זמן טיפול לעיתים מהיר יותר, אך לא תמיד תלוי בהשלמת מסמכים ובמו"מ מול כמה בנקים התאמה למצב משפחתי חדש לא תמיד אידיאלית אם ההכנסות השתנו מאפשרת התאמה מלאה לצרכים העדכניים

הון עצמי, יחס מימון וכמה משכנתא אפשר לקחת

במעבר לדירה חדשה לא מספיק לדעת כמה תקבלו מהמכירה. צריך להבין מתי הכסף ייכנס, מה יישאר אחרי סילוק ההלוואה הקיימת, ומה נחשב הון עצמי למשכנתא מבחינת הבנק. לא כל כסף עתידי מתקבל מיידית לצורך העסקה, ובמקרים של רכישת דירה מקבלן יש גם תזמון תשלומים מורכב, כולל חשיפה למדד תשומות הבניה.

השאלה "כמה משכנתא אפשר לקחת" נענית לפי הכנסה, התחייבויות, שווי הנכס וסוג העסקה, אבל גם לפי סוג הנכס הנרכש. משכנתא לדירה שניה, למשל, כפופה בדרך כלל ליחס מימון נמוך יותר מאשר דירה יחידה. לכן מי שמוכר דירה אחת ורוכש אחרת תוך חפיפה בין הנכסים, צריך לבדוק היטב איך הבנק מסווג את העסקה בנקודת הזמן הנתונה.

אם יש פער זמני בין מכירת הדירה הישנה לרכישת החדשה, ייתכן שתצטרכו הלוואת גישור. זו הלוואה שאמורה "לגשר" עד קבלת כספי המכירה, אבל היא לא פתרון אוטומטי. צריך לבדוק ריבית, בטוחות, מועד פירעון וסיכון אם המכירה מתעכבת או נסגרת במחיר נמוך מהצפוי.

ביטוח משכנתא, שמאות ורישום, הפרטים הקטנים שעולים כסף

בכל גרירה צריך לבדוק מחדש את מעטפת העסקה. ביטוח משכנתא כולל בדרך כלל ביטוח חיים וביטוח מבנה, והמעבר לנכס אחר עשוי לשנות את הפרמיה. בדירה ישנה עם מאפיינים מסוימים הפרמיה יכולה להיות נמוכה, ובנכס חדש או יקר יותר היא עלולה לעלות. זה לא פער דרמטי תמיד, אבל לאורך שנים גם מאות שקלים בשנה מצטברים.

גם השמאות קריטית. אם שמאי הבנק מעריך את הדירה החדשה נמוך ממחיר הרכישה, יחס המימון מזנק והבנק עלול לצמצם את הסכום המאושר. במקרה כזה נוצר בור תזרימי שצריך לסגור מהון קישור לאתר עצמי נוסף או מהלוואה יקרה יותר. בנוסף יש לבדוק אם יש צורך ברישום משכנתא חדש בטאבו, ברשות מקרקעי ישראל או בחברה משכנת, וכל אחד מהמסלולים האלה עשוי לדרוש מסמכים ולוחות זמנים שונים.

מתי ייעוץ משכנתאות שווה את הכסף

לא בכל תיק חייבים ליווי חיצוני, אבל כשיש שילוב של מכירה, רכישה, גרירה והלוואה משלימה, יש הרבה נקודות שבהן אפשר להפסיד כסף. יועץ משכנתאות טוב לא רק משווה ריביות, אלא בודק אם בכלל נכון לבצע את הגרירה, האם עדיף מחזור משכנתא מלא, ואיך לבנות מסלול שמתאים ליכולת ההחזר האמיתית שלכם.

מי ששוקל ליווי מקצועי שואל בדרך כלל כמה עולה יועץ משכנתאות. בשוק הישראלי יש טווח רחב, ולעסקאות מורכבות המחיר יכול לנוע מכמה אלפי שקלים ועד סכומים גבוהים יותר, תלוי בהיקף העבודה. יועץ משכנתאות פרטי יכול להתאים למי שרוצה ליווי אישי ומעמיק, בעוד שחלק מהלווים יעדיפו משרד גדול עם מחלקת תפעול ומיקוח מול בנקים. מה שחשוב באמת הוא לא המחיר לבדו, אלא אם מדובר ביועץ משכנתאות מומלץ עם ניסיון מוכח בעסקאות מעבר ולא רק במשכנתאות של דירה ראשונה.

ייעוץ משכנתאות איכותי בודק גם תרחישים שפחות נעים לדבר עליהם: מה קורה אם מכירת הדירה מתעכבת, אם אחד מבני הזוג יוצא לחל"ת, אם צריך לשלב משכנתא לכל מטרה לצורך שיפוץ, או אם קיימת חשיבה עתידית על השקעה נוספת. אצל לווים מבוגרים יותר יש לפעמים גם שאלות על משכנתא הפוכה, בדרך כלל לא בהקשר של גרירה ישירה, אבל כן כחלק מתכנון נכסים רחב יותר.

בדיקות שכדאי לעשות לפני חתימה סופית

רגע לפני שאתם סוגרים, קחו שעה אחת מסודרת ובדקו את העסקה בשפה פשוטה. אם אתם לא מצליחים להסביר לעצמכם מה יקרה בכל אחד מהתאריכים המרכזיים, כנראה שחסר מידע.

1. בקשו מהבנק פירוט מלא של יתרות, מסלולים, ריביות ועמלות, ולא רק דף סיכום קצר.
2. השוו בין תרחיש של גרירה לבין תרחיש של משכנתא חדשה או מחזור משכנתא, עם אותו סכום ואותה תקופה.
3. בדקו איך ייראה ההחזר אם ריבית פריים תעלה בעוד 1% עד 2%, ואם המדד יחזור להיות משמעותי.
4. ודאו שכל מקורות הכסף לעסקה ברורים: מכירה, הון עצמי, הלוואה משלימה, גישור.
5. עברו על הביטוחים, מועדי התשלום למוכר או לקבלן, ותנאי שחרור השעבוד על הדירה הישנה.

שאלות נפוצות

האם תמיד עדיף לבצע גרירת משכנתא אם הריבית הישנה נמוכה?

לא תמיד. גם אם הריבית הישנה טובה, ייתכן שההלוואה המשלימה תהיה יקרה, או שהתקופה שנותרה לא מתאימה למצבכם היום. צריך לבדוק את העלות הכוללת של כל העסקה, לא רק של החלק שנגרר.

אפשר לגרור משכנתא גם אם הדירה החדשה יקרה יותר?

כן, ברוב המקרים אפשר, כל עוד הבנק מאשר את הנכס החדש ואת יכולת ההחזר שלכם. אם המחיר גבוה יותר, בדרך כלל תידרש הלוואה נוספת או הון עצמי גבוה יותר, ולכן חשוב לבדוק את השילוב בין ההלוואה הישנה לחדשה.

מה ההבדל בין גרירת משכנתא לבין מחזור משכנתא?

גרירה מעבירה את ההלוואה הקיימת לנכס אחר, בעוד שמחזור משכנתא משנה את תנאי ההלוואה הקיימת, בבנק הקיים או בבנק אחר. לפעמים נכון לשלב בין השניים, למשל לגרור חלק מההלוואה ובמקביל למחזר או לבנות מחדש את החלק המשלים.

האם צריך אישור עקרוני גם כשממשיכים עם אותו בנק?

בפועל כדאי מאוד שכן. הבנק בודק מחדש את הנכס, את יחס המימון ולעיתים גם את ההכנסות וההתחייבויות שלכם. אישור עקרוני מוקדם מפחית סיכון לעיכובים ולשינויים של הרגע האחרון.

מה עושים אם דירוג האשראי ירד מאז שנלקחה המשכנתא המקורית?

קודם בודקים את הנתונים ומבינים מה גרם לירידה. לפעמים אפשר לבצע שיפור דירוג אשראי בתוך כמה חודשים באמצעות סגירת חריגות, הקטנת מינוף והתנהלות תקינה, ורק אז להגיש את הבקשה לגרירה או להלוואה משלימה.

האם כדאי לקחת הלוואת גישור כדי לא לפספס עסקה?

רק אם ברור לכם איך ומתי היא תיפרע. הלוואת גישור יכולה להיות כלי יעיל, אבל אם מכירת הדירה מתעכבת או נסגרת בסכום נמוך מהצפוי, היא עלולה לייצר לחץ כספי משמעותי.

בסוף, ההחלטה אם לבצע **גרירת משכנתא** צריכה להישען על בדיקה קרה של מספרים, לוחות זמנים ותרחישים פחות נוחים, לא רק על הנוחות שבשמירה על ההלוואה הישנה. אם יש ספק, בקשו מהבנק הצעה כתובה, בדקו חלופות, והתייעצו עם **יועץ משכנתאות** שמכיר עסקאות מעבר לעומק. לפעמים שעה של בדיקה מקצועית חוסכת שנים של תשלום מיותר. אם אתם עומדים למכור ולקנות במקביל, זה בדיוק הזמן לעצור, לסדר את הנתונים, ולוודא שהמהלך הבא שלכם באמת משרת אתכם.

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