לפני שעושים **איחוד הלוואות**, צריך לבדוק לא רק אם ההחזר החודשי יורד, אלא אם המחיר הכולל של החוב לא מתנפח משמעותית לאורך השנים. במקרים רבים אפשר להרוויח אוויר לנשימה, אבל באותה נשימה להפוך חוב יקר וקצר לחוב ארוך ויקר עוד יותר. זו בדיוק הנקודה שבה אנשים מתבלבלים בין הקלה תזרימית אמיתית לבין דחיית הבעיה. אם בודקים נכון את הריביות, העמלות, תקופת ההחזר והביטחונות, אפשר להבין מהר אם העסקה משרתת אתכם או בעיקר את הגוף המלווה.

מתי איחוד הלוואות באמת עוזר, ומתי הוא רק דוחה את הכאב

איחוד הלוואות נועד לרכז כמה התחייבויות להלוואה אחת, בדרך כלל עם החזר חודשי נוח יותר. זה יכול להיות פתרון טוב כאשר יש כמה הלוואות צרכניות, מינוס, כרטיסי אשראי והלוואה לרכב, שכל אחד מהם נושא ריבית שונה ותאריך חיוב אחר. בפועל, משפחות רבות בישראל מגיעות למצב שבו הן משלמות 6,000 עד 12,000 ש"ח בחודש על חובות מפוזרים, בלי להבין מה גובה הריבית האפקטיבית על כל חלק.

הבעיה מתחילה כשההלוואה המאוחדת נפרסת לתקופה ארוכה מדי. למשל, מי שסוגר חוב של 180 אלף ש"ח שהיה אמור להיפרע בתוך 4 שנים, ופורס אותו ל 12 שנה, עשוי לשלם הרבה פחות בכל חודש, אבל הרבה יותר בסך הכול. זה נכון במיוחד אם חלק מהחובות המקוריים היו לקראת סיום, או אם הריבית החדשה צמודה למדד או גבוהה מהריביות הישנות.

במילים פשוטות, צריך להסתכל על שני מספרים יחד: ההחזר החודשי החדש, והעלות הכוללת עד סוף הדרך. רק כך אפשר לדעת אם מדובר במהלך פיננסי נכון, או בפלסטר יקר.

בדיקות חובה לפני איחוד הלוואות

הטעות הנפוצה ביותר היא להסתכל רק על הריבית הנומינלית. בפועל, צריך לבדוק את תמונת העלות המלאה. גופים שונים מציגים הצעה "זולה" לכאורה, אבל בפנים מסתתרות עמלות פתיחת תיק, עלות שעבוד, ביטוח, קנסות פירעון מוקדם על הלוואות קיימות, ולעיתים גם שינוי בתנאי ההצמדה.

- מהו הסכום המדויק של כל החובות הקיימים, כולל יתרות לסילוק מיידי.
- מה הריבית בכל הלוואה קיימת, והאם היא קבועה, משתנה, צמודה או מבוססת ריבית פריים.
- מהו משך ההחזר שנותר בכל הלוואה, והאם חלק מהחוב ממילא עומד להסתיים בקרוב.
- אילו עמלות חד פעמיות תשלמו בדרך, כולל קנסות יציאה, פתיחת תיק, רישום שעבוד והוצאות נלוות.
- מה העלות הכוללת של ההלוואה החדשה, ולא רק גובה ההחזר החודשי.

כדאי גם לבדוק אם בכלל צריך לאחד את כל החובות. לפעמים נכון יותר לסגור רק את המסלולים היקרים ביותר, כמו מינוס בבנק או אשראי מתגלגל בכרטיס, ולהשאיר הלוואה זולה יחסית ללא שינוי. בדיוק כמו שבודקים תמהיל משכנתא ולא מסתפקים במסלול אחד, כך צריך לבחון גם את מבנה החוב כולו.

איחוד הלוואות עם נכס מול איחוד הלוואות ללא נכס

כאן נמצא ההבדל הגדול ביותר בעלויות ובסיכון. כאשר יש נכס בבעלותכם, חלק מהגופים יציעו פתרון דרך משכנתא לכל מטרה, הרחבת משכנתא קיימת, מחזור משכנתא, או מסלול משלים על בסיס שעבוד הדירה. כאשר אין נכס, האפשרות היא בדרך כלל איחוד הלוואות ללא נכס, כלומר הלוואה צרכנית לא מובטחת, ולעיתים גם משכנתא חוץ בנקאית אם קיימת זכות לשעבוד עתידי.

הלוואה עם שעבוד נכס בדרך כלל זולה יותר מבחינת ריבית, משום שהסיכון למלווה נמוך יותר. מצד שני, הסיכון שלכם גבוה יותר, כי חוב צרכני הופך לחוב מגובה בדירה. משפחה שלקחה הלוואות לחופשות, רכב ושיפוץ, וממירה אותן

לשעבוד ארוך טווח על הבית, צריכה להבין שהיא לא רק "מסדרת את התזרים", אלא מכניסה את הנכס למשוואה.

למבוגרים שיש להם נכס נקי או כמעט נקי משעבוד, לפעמים צצה גם אפשרות של משכנתא הפוכה. זה כלי רלוונטי בעיקר בגיל מבוגר, כאשר המטרה היא לייצר נזילות בלי החזר חודשי שוטף. הוא לא מתאים לכל אחד, ובוודאי לא צריך להיות ברירת מחדל לכיסוי התנהלות פיננסית שוטפת של ילדים או נכדים.

אם יש כבר משכנתא פעילה, אפשר לבדוק גם גרירת משכנתא, מחזור משכנתא, או פתיחת מסלול נוסף. מי ששוקל מהלך כזה לא חייב להסתפק בשיחת טלפון מהבנק. לעיתים ייעוץ משכנתאות חיצוני מגלה שהמסלול שהוצע יקר יותר ממה שניתן להשיג בתחרות בין כמה גופים.

הריבית האמיתית, תקופת ההחזר והעלות הכוללת

המספר שמבלבל הכי הרבה לווים הוא ההחזר החודשי. נניח שקיבלתם הצעה שמורידה החזר מ 7,200 ש"ח ל 4,300 ש"ח. זה נשמע מצוין. אבל אם ההלוואה נפרסת מ 4 שנים ל 11 שנים, התמונה משתנה. לכן צריך לחשב את העלות הכוללת, וגם לבדוק אם הריבית היא קבועה או משתנה, האם יש הצמדה, ומה קורה אם ריבית משכנתא ממוצעת או ריבית פריים יעלו בעתיד.

זה נכון במיוחד במסלולים שדומים באופי שלהם למסלולי משכנתא. מי שבונה מהלך דרך משכנתא לכל מטרה צריך להבין מהו תמהיל משכנתא, איך ריבית משכנתא מושפעת מתקופה ומסלול, ומה הסיכון בהישענות גדולה מדי על מסלול משתנה. גם מחשבון משכנתא או מחשבון מחזור משכנתא יכולים לעזור לראות את הפער בין תשלום חודשי לבין עלות כוללת, אבל חשוב להזין נתונים אמיתיים ולא הערכה גסה.

תרחיש סכום חוב תקופה החזר חודשי משוער עלות כוללת משוערת

חוב מפוזר קיים

180,000 ש"ח

כ 4 שנים בממוצע

כ 5,200 ש"ח

כ 249,000 ש"ח

איחוד ל 7 שנים

180,000 ש"ח

7 שנים

כ 3,200 ש"ח

כ 268,000 ש"ח

איחוד ל 12 שנים

180,000 ש"ח

12 שנים

כ 2,300 ש"ח

כ 331,000 ש"ח

המספרים בטבלה הם המחשה בלבד, אבל הם משקפים דפוס שחוזר שוב ושוב בשוק הישראלי. ככל שפורסים יותר, משלמים פחות בכל חודש, אבל הרבה יותר לאורך זמן. במקרים מסוימים זה מוצדק, למשל כשיש לחץ תזרימי אמיתי או ירידה זמנית בהכנסות. במקרים אחרים, זו פשוט עסקה יקרה שמוסתרת מאחורי החזר קטן.

דירוג אשראי, בדיקת דירוג אשראי ושיפור תנאים

דירוג אשראי הוא אחד הגורמים המרכזיים שיקבעו אם תקבלו הצעה טובה או יקרה. הבנק או הגוף הממן בודקים היסטוריית תשלומים, החזרות חיוב, ניצול מסגרות, הלוואות פתוחות ועומס *השפעת הון עצמי על משכנתא* התחייבויות. מי שלא ביצע בדיקת דירוג אשראי לפני הפנייה, נכנס למו"מ בלי להבין מהי עמדת הפתיחה שלו.

אם הדירוג בינוני או נמוך, לא תמיד נכון למהר לחתום. לפעמים חודשיים עד שישה חודשים של שיפור דירוג אשראי, סגירת חריגות, הקטנת ניצול כרטיסי אשראי ותשלום מסודר של התחייבויות קיימות, יכולים לחסוך עשרות אלפי שקלים בהצעה החדשה. זה רלוונטי גם למי שמחפש משכנתא למסורבים או משכנתא חוץ בנקאית, כי פערי המחיר בין גוף אחד לאחר עשויים להיות דרמטיים.

מי שמתכנן בעתיד רכישת דירה צריך לזכור שגם אשראי צרכני משפיע על שאלות כמו כמה משכנתא אפשר לקחת, הון עצמי למשכנתא, קבלת אישור עקרוני למשכנתא, ואפילו על איכות התמהיל שיציעו לו. כלומר, איחוד הלוואות הוא לא רק פתרון לבעיה עכשווית, אלא מהלך שיכול להשפיע על כל יכולת המימון העתידית שלכם.

הקשר בין איחוד הלוואות למשכנתא קיימת

אם כבר יש לכם משכנתא, שווה לבדוק האם אפשר לשלב את המהלך בתוך בחינה רחבה יותר של ההתחייבויות. לפעמים מחזור משכנתא יחד עם איחוד חובות יוצר תוצאה טובה. לפעמים ההפך. לדוגמה, משק בית עם משכנתא ישנה בריבית נמוכה יחסית, שלקח הלוואות נוספות בשנים האחרונות, עלול לגלות שאיחוד לתוך המשכנתא מאריך מאוד את תקופת ההחזר של כסף שהיה יכול להסתיים בתוך כמה שנים.

יש גם היבטים משניים שלא כדאי לפספס. אם מבצעים שינוי במשכנתא, ייתכן שתצטרכו לעדכן ביטוח משכנתא. אם מדובר בדירה מקבלן, תזמון התשלומים יכול להיות מושפע גם ממדד תשומות הבניה. מי שרוכש במקביל דירה נוספת צריך להביא בחשבון שגם משכנתא לדירה שניה מתומחרת אחרת. ובמקרה של מכירה וקנייה חופפת, לפעמים הלוואת גישור עדיפה על איחוד ארוך טווח שמעמיס על משק הבית לשנים רבות.

זה בדיוק השלב שבו רבים מתייעצים עם יועץ משכנתאות פרטי או בודקים כמה עולה יועץ משכנתאות. העלות המקובלת בשוק משתנה לפי מורכבות המקרה, אך לעיתים חיסכון קטן בריבית או בקיצור התקופה מחזיר את עלות הייעוץ במהירות. לא כל אחד חייב ליווי מלא, אבל במקרים מורכבים ייעוץ משכנתאות אובייקטיבי מונע טעויות יקרות.

מה לבדוק מול הבנק, ומה לבדוק מול יועץ משכנתאות

הבנק רואה את המקרה דרך מוצרי האשראי שהוא יכול למכור לכם. זה לא אומר שההצעה שלו בהכרח רעה, אבל כן אומר שכדאי לבצע השוואה. יועץ משכנתאות מומלץ, או יועץ משכנתאות בעל ניסיון אמיתי בחובות ואשראי, יבדוק קודם כול אם בכלל משתלם לבצע את המהלך, ורק אחר כך מאיפה לקחת אותו.

1. בקשו יתרות סילוק מעודכנות לכל ההלוואות, כולל תאריך תוקף המסמך.
2. דרשו לראות את העלות הכוללת של ההלוואה החדשה, לא רק את ההחזר החודשי.
3. השוו לפחות שתי חלופות, למשל הלוואה צרכנית מול משכנתא לכל מטרה, או מחזור משכנתא מול איחוד חלקי.
4. בדקו אם ניתן לקצר תקופה או לבצע פירעונות חלקיים ללא קנס משמעותי.

שווה לשאול גם שאלות שפחות נעים לשאול: האם יש צפי לירידה בהכנסה, לידה, גירושין, מעבר דירה או ירושה. החלטת אשראי נכונה נשענת לא רק על מה שקורה היום, אלא על גמישות מול מה שיכול לקרות בשנים הקרובות.

נורות אזהרה שמאותתות על איחוד הלוואות בעייתי

יש כמה סימנים שמחייבים לעצור ולבדוק שוב. אם ההצעה החדשה נראית "טובה מדי", אם לא מציגים לכם עלות כוללת, אם מבקשים לחתום מהר בלי זמן לחשוב, או אם מבטיחים פתרון למרות בעיות קשות בלי להסביר את המחיר, זו נורה אדומה.

- ההחזר החודשי יורד מאוד, אבל התקופה קופצת בצורה חריגה.
- הריבית מוצגת בלי הסבר על הצמדה, שינוי עתידי או מסלול.
- מכניסים את דירת המגורים כבטוחה עבור חובות צרכניים בלי להסביר את הסיכון.
- לא בודקים את היכולת האמיתית שלכם לעמוד גם בתרחיש פחות נוח.

אם אתם כבר במצב של סירוב בבנק, אין פירוש הדבר שכל הצעה חלופית היא בהכרח נכונה. משכנתא למסורבים או אשראי חוץ בנקאי יכולים להיות פתרון, אבל רק אם מבינים היטב את המחיר, את מסגרת הביטחונות ואת תוכנית היציאה מהחוב.

שאלות נפוצות

האם איחוד הלוואות תמיד מוזיל את התשלום הכולל?

לא. איחוד הלוואות כמעט תמיד יכול להקטין את ההחזר החודשי, אבל הוא לא בהכרח מוזיל את העלות הכוללת. אם פורסים את החוב לשנים רבות או משלבים מסלול יקר, אפשר לשלם יותר בסך הכול.

מתי כדאי לשקול איחוד הלוואות דרך משכנתא?

כדאי לשקול זאת כאשר יש נכס, כאשר פערי הריבית בין החוב הקיים לבין החלופה החדשה משמעותיים, וכאשר ההקלה החודשית באמת נדרשת. צריך לבדוק היטב שלא ממירים חוב קצר לחוב ארוך מאוד על חשבון הדירה.

האם אפשר לקבל איחוד הלוואות גם בלי נכס?

כן, יש אפשרות של איחוד הלוואות ללא נכס דרך בנקים, חברות אשראי וגופים חוץ בנקאיים. בדרך כלל הריבית תהיה גבוהה יותר מאשר בהלוואה עם שעבוד, ולכן חשוב במיוחד לבצע השוואת עלות כוללת.

איך בדיקת דירוג אשראי משפיעה על התנאים?

בדיקת דירוג אשראי משפיעה ישירות על המחיר שיציעו לכם. דירוג טוב מגדיל את הסיכוי לקבל ריבית נמוכה יותר, אישור מהיר יותר ותנאי החזר גמישים יותר, בעוד דירוג חלש מייקר את ההלוואה ולעיתים מצמצם את אפשרויות הבחירה.

האם כדאי להשתמש במחשבון משכנתא גם כשלא לוקחים משכנתא רגילה?

כן, במיוחד אם האיחוד נעשה דרך משכנתא לכל מטרה או דרך שינוי של משכנתא קיימת. מחשבון משכנתא ומחשבון מחזור משכנתא עוזרים להבין איך תקופה, ריבית ומסלול משפיעים על ההחזר ועל העלות המצטברת.

כמה עולה ליווי של יועץ משכנתאות במקרה כזה?

המחיר משתנה לפי מורכבות התיק, מספר הגופים שנבדקים והאם מדובר גם במחזור, אישור עקרוני למשכנתא או בנייה של תמהיל חדש. ברוב המקרים כדאי לבחון לא רק את העלות הישירה, אלא את החיסכון הפוטנציאלי בריבית, בעמלות ובקיצור השנים.

איחוד הלוואות יכול להיות מהלך מצוין כשמבצעים אותו מתוך שליטה, נתונים והשוואה אמיתית. הוא עלול להפוך לטעות ארוכה ויקרה כשחותמים רק כדי להקטין את ההחזר של החודש הבא. אם אתם מתלבטים, קחו את כל הנתונים, בדקו כמה תשלמו עד סוף התקופה, והשוו בין כמה חלופות לפני החלטה. לפעמים שעה של בדיקה מקצועית חוסכת שנים של חוב מיותר.

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