ברוב המקרים, **גרירת משכנתא** משתלמת כאשר המשכנתא הקיימת נלקחה בריבית נמוכה יחסית לשוק של היום, כאשר אין קנסות כבדים במסלולים מסוימים, וכאשר מבנה העסקה בדירה החדשה מאפשר לבנק לשעבד את הנכס החדש בלי לפתוח תיק יקר ומסורבל מחדש. אם הריבית הישנה טובה, ההחזר נוח והזמנים בין מכירת הדירה לרכישה החדשה צפופים, שמירה על התנאים הקיימים יכולה לחסוך עשרות אלפי שקלים לאורך השנים. מצד שני, לא כל מעבר דירה מצדיק גרירה, ולעיתים מחזור משכנתא או שילוב של הלוואת גישור יהיו נכונים יותר. ההחלטה תלויה בפערי ריביות, בשווי הנכס החדש, בגובה ההון העצמי למשכנתא וביכולת ההחזר של המשפחה.

מתי גרירת משכנתא באמת משתלמת

הרעיון פשוט: במקום לפרוע את ההלוואה הישנה ולקחת משכנתא חדשה בתנאי השוק העדכניים, מבקשים מהבנק להעביר את השעבוד וההלוואה מהדירה הנמכרת לדירה הנרכשת. במילים אחרות, שומרים על ההלוואה הקיימת, כולה או חלקה, ומחליפים את הנכס המשועבד. זה נשמע טכני, אבל בפועל זו החלטה כספית מהותית.

התרחיש הקלאסי שבו גרירה כדאית הוא כאשר לקחתם משכנתא בשנים של ריבית משכנתא נמוכה, למשל מסלול קבוע לא צמוד סביב 2.5 אחוז עד 3.5 אחוז או מסלולים צמודים שנראו סבירים בזמנם, והיום הצעות חדשות יקרות יותר משמעותית. במקרה כזה, ויתור על התנאים הישנים עלול לייקר את ההחזר החודשי במאות שקלים. על הלוואה של 800 אלף עד מיליון שקל, הפרש כזה יכול להצטבר לעשרות ואף למעל מאה אלף שקל לאורך חיי המשכנתא.

עוד מצב שכדאי לבדוק בו גרירת משכנתא הוא כאשר יש מסלול עם עמלת פירעון מוקדם גבוהה. רבים שומעים את המונח מחזור משכנתא וממהרים לחשוב על שיפור תנאים, אבל אם נדרשת פרעון מלא של מסלול בריבית נמוכה, העמלה עלולה לאכול חלק גדול מהחיסכון. גרירה מאפשרת לעיתים לעקוף את הצורך הזה, משום שההלוואה עצמה נשארת והבטוחה מתחלפת.

עם זאת, גרירה אינה פטור מבדיקה. הבנק בוחן מחדש הכנסות, התחייבויות, דירוג אשראי, ולעיתים גם דורש התאמות בביטוח משכנתא ובגובה הבטוחות. אם רכשתם דירה יקרה יותר, ייתכן שתצטרכו תוספת מימון, ואז רק חלק מהמשכנתא ייגרר והשאר יילקח בריבית חדשה.

איך עובד תהליך גרירת משכנתא מול הבנק

בפועל, הבנק לא "מעביר מסמך" וזהו. הוא בודק שהנכס החדש מתאים לשעבוד, שהיחס בין ההלוואה לשווי הנכס נשאר תקין, ושהלווים עדיין עומדים במדיניות האשראי. אם חל שינוי בהכנסות, אם נוספו הלוואות צרכניות, או אם בוצעה לאחרונה בדיקת דירוג אשראי שמציגה עומס התחייבויות, הבנק עשוי לבקש מסמכים נוספים או להגביל את המהלך.

התהליך בדרך כלל כולל מכירת הדירה הישנה, חתימה על חוזה רכישה, קבלת אישור מהבנק לביצוע הגרירה, שמאות לנכס החדש, ורישום בטוחות זמניות או קבועות. במקרים רבים יש תקופת ביניים שבה הבנק מחזיק בכספי המכירה או דורש בטוחה חלופית עד לרישום השעבוד על הדירה החדשה.

כאן בדיוק נוצרים לא מעט עיכובים. אם יש פער זמנים בין המכירה לרכישה, הבנק יכול להציע הלוואת גישור לתקופה קצרה. זו הלוואה זמנית שנועדה "לגשר" עד שהכסף ממכירת הדירה יתקבל או עד שהשעבוד החדש יירשם. חשוב להבין שהלוואת גישור נושאת עלות, ולעיתים הריבית בה גבוהה יותר ממסלולי המשכנתא הרגילים.

מי שעובד עם יועץ משכנתאות פרטי מחשבון משכנתא מגלה לרוב שהתהליך מתקצר, משום שהיועץ יודע אילו מסמכים להגיש, באיזה סדר, ואיפה הבנק נוטה לעכב. ייעוץ משכנתאות טוב לא מחליף את החלטת הבנק, אבל הוא בהחלט מצמצם טעויות יקרות.

מסמכים שבדרך כלל תתבקשו להכין

- חוזה מכירת הדירה הקיימת וחוזה רכישת הדירה החדשה.
- תלושי שכר או דוחות הכנסה לעצמאים, לצד פירוט התחייבויות עדכני.

- נסח טאבו או אישורי זכויות, ולעיתים גם שמאות לנכס החדש.
- פוליסת ביטוח משכנתא מעודכנת בהתאם לנכס החדש.

מתי עדיף מחזור משכנתא במקום גרירה

יש לא מעט מקרים שבהם עדיף לעצור ולבדוק מחזור משכנתא, ולא להינעל על שמירת ההלוואה הישנה. למשל, אם התמהיל הישן אינו מתאים לכם יותר. זוג שלקח משכנתא לפני שמונה שנים עם מסלול צמוד מדד גבוה, וכיום ההכנסה שלו יציבה יותר, עשוי להעדיף תמהיל משכנתא מאוזן יותר גם במחיר של ויתור על חלק מהתנאים הישנים.

גם כאשר ההחזר החודשי הפך מכביד, או כשהמשפחה צברה הלוואות יקרות בכרטיסי אשראי ובחשבונות שונים, לפעמים נכון יותר לבצע מהלך רחב יותר, כמו איחוד הלוואות או אפילו משכנתא לכל מטרה, במקום להסתפק בגרירה טכנית. במקרים מסוימים איחוד הלוואות ללא נכס נשמע מפתה, אך הריבית בו בדרך כלל גבוהה משמעותית לעומת אשראי המגובה בדירה. לכן מי שכבר מחליף נכס צריך לבחון את התמונה המלאה, לא רק את מנגנון הגרירה.

אם אתם צריכים להגדיל את סכום ההלוואה באופן מהותי, לדוגמה מיתרת משכנתא של 550 אלף שקל לדירה חדשה שמצריכה חוב כולל של 1.1 מיליון שקל, שמירת החצי הישן לא בהכרח תיתן לכם תוצאה אופטימלית. לפעמים עדיף לפרוס מחדש את הכל, לבדוק מחשבון מחזור משכנתא, להשוות הצעות, ולבנות מסלולים שמתאימים לתקציב ולתוכניות החיים שלכם.

תרחיש מתי גרירה עדיפה מתי מחזור עדיף

ריבית ישנה נמוכה משמעותית מהשוק

כאשר רוצים לשמור על מסלולים טובים ולהימנע מהתייקרות

רק אם התמהיל הישן בעייתי מאוד או שיש חיסכון ברור למרות העלויות

צורך בהגדלת הלוואה

כאשר נדרשת תוספת קטנה בלבד

כאשר נדרשת תוספת גדולה שמצדיקה בנייה מחדש של כל ההלוואה

עמלות פירעון מוקדם

כאשר העמלות גבוהות וגרירה חוסכת אותן

כאשר העמלות נמוכות וההצעה החדשה משפרת משמעותית את העלות הכוללת

שינוי ביכולת ההחזר

כאשר ההחזר הישן עדיין מתאים

כאשר צריך לפרוס מחדש כדי למנוע לחץ תזרימי

ריבית משכנתא, ריבית פריים ותזמון המעבר

המשתנה הכי רגיש בהחלטה הוא הסביבה המימונית בזמן המעבר. מי שלקח משכנתא בתקופה שבה ריבית פריים היתה נמוכה במיוחד או קיבל ריבית משכנתא ממוצעת אטרקטיבית, עשוי להחזיק "נכס פיננסי" טוב כמעט כמו הנכס עצמו. במצב כזה, גרירת משכנתא אינה רק עניין בירוקרטי, אלא שמירה על תנאי מימון שקשה לשחזר.

לעומת *ביקורות יועץ משכנתאות מומלץ* זאת, אם המשכנתא הישנה כוללת רכיב גבוה מאוד הצמוד למדד, או מסלול יקר שנשאר מהעבר כי לא בדקתם אותו שנים, אל תניחו אוטומטית שכדאי לשמר אותו. צריך לפתוח את הדוח המלא של ההלוואה, לבדוק בכל מסלול מה הריבית, מה יתרת השנים, האם יש הצמדה, האם קיימת עמלת היוון, ורק אז להחליט.

זוגות רבים משתמשים במחשבון משכנתא כדי לראות החזר חודשי, אבל כדאי לזכור שמחשבון בסיסי לא תמיד לוקח בחשבון את כל המורכבות. תמהיל משכנתא עם שלושה מסלולים, שינויי מדד וריבית, והוצאות נלוות כמו שמאות, פתיחת תיק וביטוחים, מחייב בדיקה עמוקה יותר. מחשבון מחזור משכנתא יכול לתת אינדיקציה, אך לא להחליף ניתוח של הצעות אמיתיות מהבנק.

ההשפעה של הון עצמי, דירוג אשראי ואישור עקרוני למשכנתא

גם כשמבצעים גרירה, הבנק בוחן את התמונה מחדש. אם ערך הדירה החדשה גבוה יותר, תצטרכו להראות שיש לכם הון עצמי למשכנתא בהתאם למגבלות המימון הנהוגות. מי שרוכש דירה יחידה מקבל בדרך כלל תנאי מימון שונים ממי שרוכש משכנתא לדירה שניה, ולכן סוג העסקה משנה מאוד.

אל תזניחו את נושא דירוג אשראי. רבים מניחים שבגלל שכבר יש להם משכנתא קיימת, אין משמעות לבדיקת דירוג אשראי חדשה. בפועל, הבנק כן בודק. החזרות, חריגות, הלוואות קצרות רבות או שימוש כבד במסגרת עלולים לפגוע בתנאים או להאט את האישור. לפעמים שיפור דירוג אשראי במשך כמה חודשים, צמצום מינוס והסדרת הלוואות קטנות, משפרים את עמדת המיקוח מול הבנק בצורה מורגשת.

במקרים של מורכבות גבוהה, למשל עצמאים עם הכנסה משתנה, זוגות אחרי תקופה של ירידה בהכנסות, או לקוחות שכבר סורבו בעבר, מומלץ להוציא מראש אישור עקרוני למשכנתא או לפחות לקבל אינדיקציה לא פורמלית מהבנק. נכון, באירוע של גרירה האישור קצת שונה ממשכנתא חדשה, אבל הוא עוזר להבין אם יש מגבלה מהותית לפני שחותמים על חוזה.

מי שמוגדר בשוק כמשכנתא למסורבים לא בהכרח חסום לחלוטין. לעיתים הפתרון יהיה בבנק אחר, ולעיתים דרך משכנתא חוץ בנקאית. אלה מסלולים שיכולים לפתור בעיות נקודתיות, אך העלות בהם לרוב גבוהה יותר ולכן לא בוחרים בהם בלי בדיקה מוקפדת.

עלויות נלוות שאנשים שוכחים לבדוק

הטעות הנפוצה ביותר היא להתמקד רק בריבית ולהתעלם מכל היתר. גרירה יכולה לחסוך כסף, אבל היא עדיין כרוכה בעלויות. יש עלות שמאות, דמי טיפול או פתיחת בקשה לפי מדיניות הבנק, רישומי בטוחות, ולעיתים גם הוצאות עורך דין מטעם הבנק. בנוסף, ביטוח משכנתא עלול להתעדכן אם שווי הנכס, גיל הלווים או מאפייני הנכס השתנו.

ברכישת דירה חדשה מקבלן צריך להכניס לחישוב גם את מדד תשומות הבניה. המדד אינו קשור ישירות לגרירה עצמה, אבל הוא קשור מאוד לתזמון ולגובה הכסף שתצטרכו בפועל. לא מעט רוכשים סבורים שהמשכנתא הישנה "סגרה להם את הפינה", ואז מגלים שההצמדות, התשלומים לקבלן והפערים בלוחות הזמנים מגדילים את הצורך במימון.

אם אתם בני 60 ומעלה ועוברים לדירה אחרת, לפעמים עולות גם שאלות על משכנתא הפוכה, בעיקר כאשר מעוניינים לעזור לילדים או להקטין החזר חודשי. זה מוצר שונה לחלוטין מגרירת משכנתא, אבל בחלק מהמשפחות הוא נכנס לדיון כאשר רוצים למכור נכס, לקנות אחר ולשמר נזילות. חשוב להבין שלא מערבבים מסלולים כאלה בלי ייעוץ מקצועי מסודר.

לפני שמחליטים, עברו על ארבע הבדיקות האלה

1. השוו בין הריבית והמסלולים הקיימים לבין הצעה חדשה מלאה, לא רק לפי החזר חודשי ראשון.
2. בדקו אם יש עמלות פירעון, עלויות נלוות ותקופת ביניים שמצריכה הלוואת גישור.
3. ודאו שההון העצמי, השמאות ויחס המימון מתאימים לנכס החדש.
4. בחנו את מצב החשבון, ההלוואות והאשראי לפני הפנייה לבנק.

מתי יועץ משכנתאות יכול לחסוך הרבה יותר משכר הטרחה

במעברי דירה מורכבים, במיוחד כשיש גם מכירה וגם רכישה באותו זמן, **יועץ משכנתאות** טוב יכול לייצר חיסכון שלא נמדד רק בריבית. הוא בונה את לוח הזמנים של הכסף, בודק האם צריך גישור, האם נכון לבצע גרירה מלאה או חלקית, והאם בנק אחר מציע תוספת מימון בתנאים טובים יותר. זה נכון במיוחד כאשר המשפחה צריכה לשלב גם משכנתא קיימת וגם חלק חדש.

החיפוש אחר יועץ משכנתאות מומלץ לא צריך להתבסס רק על מחיר. השאלה היא אם אותו איש מקצוע טיפל בעסקאות דומות, אם הוא יודע לנתח דוח יתרות לסילוק, ואם הוא מציג לכם כמה חלופות אמיתיות ולא רק מסלול אחד. מי ששואל רק כמה עולה יועץ משכנתאות מפספס לעיתים את השאלה החשובה באמת, כמה הוא חוסך או מונע בטעויות.

בשוק הישראלי טווח המחירים משתנה לפי מורכבות העסקה. בעסקת גרירה פשוטה יחסית אפשר לראות עלויות של כמה אלפי שקלים, ובעסקה מורכבת יותר, עם רכישה מקבלן, תוספת מימון ובנקים מרובים, המחיר עולה. אין כאן תשובה אחידה, אבל כאשר פער של 0.3 אחוז עד 0.6 אחוז בריבית על חלק מההלוואה יכול להשפיע דרמטית, השכר של יועץ משכנתאות פרטי עשוי להיות זניח יחסית.

שאלות נפוצות

האם גרירת משכנתא מחייבת להישאר באותו בנק?

כן, ברוב המקרים גרירת משכנתא נעשית בתוך אותו בנק, משום שהבנק מעביר את השעבוד לנכס החדש ושומר את ההלוואה הקיימת. אם רוצים לעבור לבנק אחר, בדרך כלל מדובר כבר בפרעון של ההלוואה הקיימת ולקיחת משכנתא חדשה או מחזור משכנתא.

אפשר לגרור רק חלק מהמשכנתא ולא את כולה?

כן, במקרים רבים ניתן לבצע גרירה חלקית. זה נפוץ כאשר היתרה הקיימת טובה ומשתלמת, אבל צריך תוספת מימון לרכישת הדירה החדשה, ואז חלק אחד נשאר בתנאים הישנים וחלק נוסף נלקח בתנאי שוק עדכניים.

מה קורה אם מוכרים את הדירה הישנה לפני שקונים את החדשה?

במצב כזה הבנק עשוי לדרוש בטוחה זמנית או לסגור את ההלוואה עד לשעבוד הנכס החדש, תלוי במבנה העסקה. לעיתים משלבים הלוואת גישור או החזקת כספים בנאמנות כדי לשמור על האפשרות לבצע גרירה בלי לאבד את התנאים הקיימים.

האם צריך אישור עקרוני למשכנתא גם כשמדובר בגרירה?

לא תמיד במתכונת המלאה של משכנתא חדשה, אבל בהחלט צריך אישור או הסכמה מסודרת מהבנק למהלך. אם יש שינוי בהכנסות, בהתחייבויות או בגובה המימון, רצוי מאוד לקבל בדיקה מוקדמת לפני התחייבות חוזית.

מתי גרירת משכנתא פחות מתאימה?

כאשר הריבית הישנה כבר לא תחרותית, כאשר התמהיל לא מתאים לצרכים שלכם, או כאשר נדרשת הגדלה משמעותית של ההלוואה. גם מצב אשראי חלש, יחס מימון גבוה מדי או צורך בפתרון רחב כמו **איחוד הלוואות** יכולים להפוך חלופה אחרת לנכונה יותר.

במעבר דירה אין החלטה אחת שנכונה לכולם. לפעמים שמירה על תנאי עבר היא מהלך מצוין, ולפעמים היא רק נראית נוחה בטווח הקצר. לפני שאתם חותמים, בקשו מהבנק פירוט מלא, השוו חלופות אמיתיות, ובדקו אם **גרירת משכנתא** אכן חוסכת לכם כסף ולא רק זמן. אם יש ספק, שיחה אחת עם איש מקצוע מנוסה יכולה למנוע טעות שתישאר אתכם שנים.

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