לפני שמגישים בקשה ל **איחוד הלוואות**, כדאי לעצור ולבדוק את מצב האשראי. ברוב המקרים, שיפור דירוג אשראי במשך כמה חודשים יכול לשנות את תנאי ההלוואה, להקטין ריבית, ולפעמים גם לפתוח דלת שהייתה סגורה קודם. משפחה שמגיעה לבנק או לגוף מימון עם התנהלות נקייה יותר, יחס החזרים מאוזן ודוח אשראי מסודר, מקבלת עמדת פתיחה טובה בהרבה. זה נכון במיוחד כששוקלים להפוך חובות יקרים למסלול ארוך יותר, או לבדוק איחוד הלוואות למשכנתא כדי לבצע הקטנת החזר חודשי בלי להכביד עוד יותר על התקציב.

מה באמת בודקים לפני איחוד הלוואות

הטעות הנפוצה היא לחשוב שהמלווה בודק רק הכנסה נטו. בפועל נבחנת תמונה רחבה יותר: היסטוריית עמידה בהחזרים, חריגות בחשבון, מסגרות אשראי מנוצלות, צ'קים שחזרו, הלוואות קיימות, יציבות תעסוקתית, ולעיתים גם סוג הנכס אם יש כוונה לקחת הלוואה כנגד נכס או לשלב מסלול משכנתאי. מי שמגיע אחרי חודשים של מינוס עמוק, פיגורים בכרטיסי אשראי ומסגרות מלאות, ייתקל לרוב בריבית גבוהה יותר גם אם השכר סביר.

בישראל נהוג להסתכל גם על יחס ההחזר להכנסה. משפחה שמרוויחה 18,000 ש"ח נטו ומחזירה כבר 7,500 ש"ח בחודש, נראית מסוכנת יותר ממשפחה עם אותה הכנסה שמחזירה 4,500 ש"ח. לכן לפעמים המטרה הראשונה אינה רק לקבל מימון חדש, אלא לסדר את המערכת כך שהמבקש ייראה יציב יותר. זה הרקע האמיתי לשלב של שיפור דירוג אשראי לפני בקשת מימון גדולה.

שיפור דירוג אשראי: מה אפשר לשנות בתוך 90 עד 180 יום

שיפור דירוג אשראי אינו קסם, והוא גם לא קורה ביום אחד. עם זאת, בטווח של שלושה עד שישה חודשים אפשר לשפר משמעותית את הרושם הפיננסי. המהלך הראשון הוא הפסקת פיגורים. אם יש הלוואות בפיגור של חודש או שניים, עדיף ליישר אותן מיד, גם אם זה דורש קיצוץ זמני בהוצאות אחרות. פיגור פעיל מזיק יותר מהלוואה קיימת שמשולמת בזמן.

המהלך השני הוא הורדת ניצול המסגרות. כרטיס אשראי עם מסגרת של 20,000 ש"ח שמנוצל ב-18,000 ש"ח משדר לחץ. עדיף לרדת לאזור של עד 30% עד 50% מהמסגרת כשהדבר אפשרי. משפחות רבות עושות זאת באמצעות מכירת רכב שני, פדיון חיסכון קטן, עזרה משפחתית נקודתית, או הלוואה זולה ומבוקרת יותר שמחליפה חוב מתגלגל יקר.

עוד נקודה קריטית היא סדר בחשבון. לא מעט מבקשים נופלים על הוראות קבע שחוזרות, חיובים קטנים שנדחים, או צ'ק אחד שחזר בלי כיסוי. מבחינת גוף מימון, זה לא "קרה בטעות", אלא סימן להתנהלות חלשה. לכן בתקופה שלפני הבקשה כדאי לעבור לחשבון מאופס, להימנע מהימורים פיננסיים, ולהציג לפחות שלושה תלושי שכר או דוחות הכנסה נקיים יחסית.

עצמאים צריכים לשים לב במיוחד לרציפות בהפקדות ולדוחות מסודרים. משכנתא לעצמאים או איחוד חובות לעצמאי נבדקים לעיתים בקפדנות גבוהה יותר, משום שההכנסה נתפסת כפחות יציבה. כאן מסמכים מסודרים, הנהלת חשבונות מדויקת, וירידה עקבית בהתחייבויות עושים הבדל ממשי.

אילו צעדים משפחתיים משפרים סיכוי לקבל אישור טוב יותר

ההתארגנות צריכה להיות משפחתית ולא רק בנקאית. כששני בני זוג פועלים יחד, אפשר לייצר שינוי מורגש בתוך זמן לא ארוך. לא מדובר בסיסמאות, אלא בפעולות פשוטות שחוסכות מאות ואלפי שקלים בחודש.

- לאחד מעקב אחר כל ההלוואות, כולל כרטיסי אשראי, הלוואות רכב, מימון קמעונאי והלוואות מהבנק.
- להקפיא רכישות בתשלומים לתקופה של כמה חודשים, כדי לא להעמיס התחייבויות חדשות.
- להגדיר תקציב משותף עם תקרה ברורה למזון, בילוי, דלק וקניות לא הכרחיות.
- להימנע מפתיחת הלוואות קטנות "לכיסוי החודש", כי ריבוי הלוואות פוגע בתמונה הכוללת.

במקרים מורכבים, ייעוץ פיננסי למשפחות יכול להיות נקודת מפנה. מי שנמצא בלחץ חודשי קבוע, או מי שכבר שוקל הלוואה לסגירת חובות, זקוק לא רק להצעה מהבנק אלא לתכנון מחדש של תזרים, סדרי עדיפויות וגבולות. זה לב העניין של הבראה כלכלית למשפחות ושל תכנון כלכלי למשפחה: לא רק לקבל חמצן לחודש הבא, אלא למנוע חזרה למצב הקודם.

מתי איחוד הלוואות למשכנתא הופך למהלך נכון

כאשר קיימים נכס ושעבוד אפשרי, **איחוד הלוואות למשכנתא** עשוי להיות פתרון יעיל יותר מהלוואה צרכנית רגילה. הסיבה פשוטה: ברוב המקרים משכנתא מציעה פריסה ארוכה יותר וריבית נמוכה יותר מהלוואות כרטיסי אשראי או הלוואות לכל מטרה. מצד שני, אסור להתבלבל, פריסה ארוכה מקטינה את ההחזר החודשי אך עלולה להגדיל את העלות הכוללת לאורך השנים.

זה נכון במיוחד למשפחות שיש להן כבר משכנתא קיימת. לפעמים אפשר לשלב מחזור משכנתא או מיחזור משכנתא עם איחוד חובות, וכך לסדר מחדש את כל ההתחייבויות במסגרת אחת. למשל, משפחה עם יתרת משכנתא בריבית ישנה, שתי הלוואות בנקאיות וכרטיס אשראי מתגלגל, יכולה לבחון כדאיות מחזור משכנתא ובמקביל הורדת החזר משכנתא על ידי הארכת תקופה או שינוי מסלולים. אם מבצעים זאת בלי בדיקה מקצועית, אפשר לטעות ולשלם ביוקר.

במשפחות מבוגרות יותר, או כשיש נכס ללא משכנתא משמעותית, עולה לעיתים בדיקה של משכנתא הפוכה, משכנתא לגיל השלישי או משכנתא לפנסיונרים. אלה פתרונות שמתאימים בעיקר לבעלי נכס שרוצים להזרים כסף לצורך סגירת התחייבויות, עזרה לילדים או ייצוב תזרים. כאן חשוב במיוחד להבין את המשמעות הירושתית, את עלויות הריבית ואת התנאים של כל גוף מממן.

השוואה בין מצבים נפוצים לפני ואחרי שיפור דירוג אשראי

הטבלה הבאה לא מחליפה בדיקה אישית, אבל היא משקפת בצורה פשוטה איך שינוי התנהגותי קצר יכול לשפר תנאים. בשוק הישראלי, גם פער של אחוז אחד בריבית יכול להצטבר לעשרות אלפי שקלים לאורך זמן.

פרמטר לפני שיפור אחרי 3 עד 6 חודשים

ניצול מסגרות אשראי

80% עד 100%

30% עד 50%

פיגורים והחזרות

קיימים או טריים

ללא פיגורים פעילים

יחס החזר להכנסה

מעל 45%

אזור 30% עד 40%

ריבית מוצעת

גבוהה יחסית, לעיתים דו ספרתית בהלוואות צרכניות

נמוכה יותר, במיוחד במסלול עם בטוחה

סיכוי לאישור

מוגבל או חלקי

גבוה יותר, עם יותר אפשרויות להשוואה

תפקידו של יועץ משכנתאות בתהליך, ומתי זה באמת משתלם

כשמעורבים גם חובות וגם נכס, השאלה כבר אינה רק "איזו הלוואה לקחת", אלא "איזה מבנה מימון ישרת את המשפחה בלי לייצר נזק עתידי". כאן נכנס יועץ משכנתאות, ובמקרים מורכבים גם יועץ משכנתאות מומלץ עם ניסיון במקרים של מסורבי משכנתא, משכנתא עם BDI שלילי או פתרונות למסורבי בנקים.

יועץ טוב בודק לא רק ריבית משכנתא אלא את כל המכלול: השוואת ריביות משכנתא, התאמת תמהיל משכנתא מומלץ, בדיקת אפשרות למחזור משכנתא, בחינת אישור עקרוני למשכנתא, והבנה אם נכון לשלב הלוואה כנגד נכס או מסלול אחר. למשפחה אחת הפתרון יהיה מיחזור משכנתא קיים, לאחרת מסלול חדש דרך משכנתא לדירה שנייה, ולשלישית דווקא המתנה של כמה חודשים עד להתייצבות.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק קיימים טווחים שונים, ובישראל נפוצים מחירים של כמה אלפי שקלים לתיק בסיסי ועד סכומים גבוהים יותר בתיקים מורכבים עם חובות, מסורבים או רכישה מיוחדת. ייעוץ משכנתאות פרטי לרוב יקר יותר מפנייה כללית, אך לעיתים החיסכון המצטבר לאורך השנים מצדיק את העלות. במיוחד במצבים שבהם פער קטן בריבית או במבנה התמהיל שווה עשרות אלפי שקלים.

מי שמחפש שירות מקומי ייתקל בביטויים כמו יועץ משכנתאות בנס ציונה, יועץ משכנתאות ברחובות, יועץ משכנתאות בראשון לציון או יועץ משכנתאות במרכז. הבחירה הגיאוגרפית פחות חשובה מהניסיון הרלוונטי למקרה שלכם, אבל נוחות הפגישות, זמינות איסוף המסמכים והיכרות עם סניפי בנקים באזור בהחלט יכולים לעזור. גם חברות ייעוץ מוכרות, כמו גיל פיננסים ודומיהן, צריכות להיבחן לפי ניסיון, שקיפות, היקף השירות והיכולת להציג אסטרטגיה ברורה ולא רק הבטחות.

שיפור דירוג אשראי במקרים מורכבים: מסורבי משכנתא, עצמאים ובעלי חובות

לא כל משפחה מגיעה מנקודת פתיחה רגילה. יש מי שכבר קיבל סירוב, יש מי שמוגדר משכנתא למסורבים, ויש מי שנמצא במעבר בין עבודות או עם הכנסה משתנה. גם במקרים כאלה לא נכון למהר ולחתום על כל הצעה. לעיתים מה שנדרש הוא תקופת תיקון קצרה, ולעיתים שינוי מלא של אסטרטגיית המימון.

מסורבי משכנתא לא בהכרח "פסולים". לפעמים מדובר בבעיה טכנית כמו יחס החזר גבוה מדי, התנהלות חשבון חלשה או מסמכים חלקיים. במקרים אחרים יש באמת BDI שלילי, ואז חייבים לעבוד בשלבים: לסגור פיגורים, להסדיר התחייבויות קטנות, לשפר רצף הכנסות, ורק אחר כך לבדוק מחדש מימון. פתרונות למסורבי בנקים קיימים, אך הם צריכים להיות מידתיים. ריבית יקרה מדי או שעבוד אגרסיבי עלולים להקל היום ולהכביד מאוד מחר.

גם מי שמתכנן משכנתא לדירה ראשונה, משכנתא לרכישה מקבלן או משכנתא מחיר למשתכן צריך להבין שהיסטוריית אשראי משפיעה. לא מעט זוגות צעירים חושבים שרק גובה ההון העצמי חשוב, ואז מגלים שפיגורים קטנים מהשנתיים האחרונות מקשים על קבלת תנאים טובים. אותו דבר לגבי משכנתא לדירה שנייה, שם הבנקים בוחנים את הלווה ואת רמת הסיכון בקשיחות גבוהה יותר.

כלים פרקטיים לבדיקה עצמית לפני פנייה לבנק או ליועץ

אפשר להגיע מוכנים הרבה יותר לפגישה הראשונה. הכנה טובה חוסכת זמן, מורידה לחץ ומשפרת את איכות ההצעות שתקבלו. גם אם בהמשך תבחרו ייעוץ משכנתאות, עדיף שתכירו את המספרים בעצמכם.

1. לאסוף דפי חשבון, תלושי שכר או דוחות הכנסה, פירוט כל ההלוואות, יתרות כרטיסי אשראי ונתוני חיסכון.
2. לבדוק כמה באמת יוצא מהחשבון בכל חודש על חובות, ולא רק מה נדמה לפי הזיכרון.
3. להריץ תרחישים בסיסיים בעזרת מחשבון משכנתא או סימולציה של החזר חודשי.

4. להחליט מראש מה חשוב יותר: הורדת החזר משכנתא, קיצור תקופה, או ניקוי חובות יקרים.

מחשבון משכנתא הוא כלי פתיחה טוב, אבל הוא לא מחליף בדיקת מסלולים, עמלות פירעון מוקדם או תנאי משכנתא בטוחה. לפעמים השוואת ריביות משכנתא בין בנקים נראית מצוינת על הנייר, אבל המבנה הכולל פחות טוב בגלל מסלול מסוכן או תקופה ארוכה מדי. לכן המספר החודשי הוא רק חלק מהתמונה.

שאלות נפוצות

כמה זמן לוקח לשפר דירוג אשראי לפני בקשת איחוד הלוואות?

במקרים רבים רואים שיפור ראשוני בתוך 90 עד 180 יום, אם סוגרים פיגורים, מפחיתים ניצול מסגרות ושומרים על חשבון יציב. כאשר קיימים אירועים שליליים כבדים יותר, כמו החזרות רבות או בעיות מתמשכות, התהליך עלול להימשך יותר.

האם תמיד כדאי לקחת הלוואה לסגירת חובות?

לא. הלוואה לסגירת חובות כדאית רק אם היא מחליפה חוב יקר בחוב זול ומסודר יותר, ואם במקביל עוצרים את יצירת החובות החדשים. בלי שינוי התנהלות, משפחות רבות נשארות גם עם ההלוואה החדשה וגם עם חובות נוספים.

אפשר לקבל משכנתא עם BDI שלילי?

כן, אבל זה תלוי בעומק הבעיה, בזמן שחלף, ביציבות הנוכחית ובהיקף הבטוחה. לעיתים הפתרון הוא להמתין, לשפר נתונים ולבנות תיק מחדש, ולעיתים יש מסלולים חלופיים שדורשים בדיקה קפדנית מאוד.

מה עדיף, מחזור משכנתא או איחוד הלוואות נפרד?

זה תלוי בעלות הכוללת, בתקופת ההחזר ובמטרת המהלך. אם יש משכנתא קיימת בתנאים פחות טובים, מחזור משכנתא משולב יכול להיות יעיל יותר. אם אין כדאיות אמיתית למחזור, ייתכן שעדיף פתרון נפרד וזהיר יותר.

האם אישור עקרוני למשכנתא מבטיח שהעסקה תאושר?

לא. אישור עקרוני למשכנתא הוא שלב חשוב, אך הוא כפוף לבדיקה מלאה של מסמכים, נכס, הכנסות ונתוני אשראי עדכניים. שינוי במצב החשבון או במסמכים יכול להשפיע גם אחרי קבלת האישור הראשוני.

משפחה שרוצה תנאים טובים יותר לא צריכה להתחיל מהטופס, אלא מהתמונה הפיננסית שלה. **הבראה כלכלית למשפחות**, סגירת פיגורים, שליטה במסגרת האשראי ובחינה שקולה של איחוד הלוואות מייצרים בסיס חזק יותר מכל משא ומתן עם בנק. אם יש לכם נכס, משכנתא קיימת או תיק מורכב, שווה לשלב בדיקה מקצועית לפני החלטה, כדי ששיפור דירוג אשראי יהפוך *מחזור משכנתא לחיסכון* לחיסכון אמיתי ולא רק לעוד מהלך זמני.

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