מחשבון משכנתא

עיין סביב באתר הזה

למשפרי דיור עם הלוואה קיימת אין נוסחת קסם אחת, אבל יש עקרונות ברורים לבניית **תמהיל משכנתא מומלץ**: קודם בודקים מה קורה עם המשכנתא הנוכחית, מהו הפער בין מחיר המכירה למחיר הרכישה, כמה הון עצמי באמת זמין, ורק אחר כך מחלקים את ההלוואה למסלולים. ברוב המקרים המטרה אינה רק לקבל ריבית משכנתא נמוכה על הנייר, אלא לייצר מעבר חלק בין הדירה הישנה לחדשה בלי לחץ תזרימי, קנסות מיותרים או החזר חודשי שיחנוק את המשפחה. מי שניגש לעסקה הזו בלי תכנון, מגלה מהר מאוד שהבעיה היא לא רק גובה ההלוואה אלא גם התזמון, הגרייס, וההתאמה בין שתי עסקאות שמתרחשות כמעט במקביל.

מה באמת שונה אצל משפרי דיור עם משכנתא קיימת

בניגוד למי שלוקח משכנתא לדירה ראשונה, משפר דיור נכנס לעסקה עם התחייבות קיימת לבנק, ולעיתים גם עם צורך במימון ביניים. בפועל, יש כאן שלוש שאלות שחייבות להיפתר יחד: מה עושים עם המשכנתא הישנה, כמה כסף יישאר מהמכירה אחרי סילוק החוב, ואיזה החזר חודשי אפשר לשאת בתקופת המעבר.

בנק בוחן את התמונה המלאה. אם לדוגמה יש היום יתרת משכנתא של 620 אלף ש"ח על הדירה הנוכחית, ואתם רוכשים דירה ב-2.45 מיליון ש"ח לפני שמכרתם את הישנה, הבנק יבדוק גם את ההתחייבות הקיימת וגם את היכולת לעמוד בהחזר החדש. כאן נכנס המושג אישור עקרוני למשכנתא. זהו אישור ראשוני מהבנק שמבוסס על הכנסות, התחייבויות ושווי העסקה, והוא לא מחליף תכנון אלא רק פותח את הדלת למו"מ.

לא מעט משפחות מגלות שהאתגר האמיתי הוא תזרים. בתקופת ביניים של כמה חודשים אפשר לשלם גם שכירות, גם משכנתא קיימת וגם תשלום לקבלן או למוכר. במקרים כאלה בודקים פתרונות כמו גרייס חלקי, הלוואה כנגד נכס, או הקדמת מכירת הדירה הקיימת. זה גם המקום שבו ייעוץ פיננסי למשפחות ותכנון כלכלי למשפחה מתחברים ישירות לעסקת הנדל"ן.

איך בונים תמהיל משכנתא מומלץ למשפרי דיור

התמהיל צריך להתחיל מהמטרה ולא מהמסלול. יש משפחות שרוצות הקטנת החזר חודשי כדי לשמור אוויר לנשימה. אחרות רוצות לפרוע חלק מההלוואה תוך 7 עד 10 שנים בעזרת כספים שצפויים להיכנס, כמו קרן השתלמות או בונוסים. לכן תמהיל משכנתא מומלץ למשפרי דיור ייראה אחרת לגמרי מתמהיל שמתאים למשקיע או לרוכש דירה שנייה.

ברוב התיקים שאני רואה בשוק הישראלי, תמהיל מאוזן כולל שלושה רכיבים עיקריים: מסלול פריים בגבול המותר לפי הוראות בנק ישראל, מסלול קבועה לא צמודה שנותן ודאות, ולעיתים רכיב משתנה או צמוד לצורך שיפור ריבית התחלתית, אבל רק אם מבינים היטב את הסיכון. כשיש צפי לפרעון חלקי תוך כמה שנים, אפשר לשקול מסלול קצר יותר גם אם ההחזר החודשי בו גבוה יחסית.

הנקודה הקריטית היא לא רק הרכב המסלולים אלא ההתאמה שלהם לאירוע המכירה. אם ידוע שבתוך 6 עד 12 חודשים תתקבל תמורת מכירה של הדירה הישנה, אפשר לבנות חלק מההלוואה באופן שיקל על פירעון מוקדם. כאן בודקים עמלות היוון, גמישות לפרעון, ורמת הסיכון לעליית ריבית. מי שלא בודק את זה מראש עלול לשלם קנס מיותר דווקא ברגע שבו הכסף סוף סוף נכנס.

סוג מסלול	מתי הוא מתאים למשפרי דיור	יתרון מרכזי	סיכון או חיסרון
פריים	כשצריך גמישות לפרעון מוקדם והחזר התחלתי נוח יחסית	לרוב ללא עמלת היוון וקל למחזר	רגיש לעליות ריבית בנק ישראל

סוג מסלול	מתי הוא מתאים למשפרי דיור	יתרון מרכזי	סיכון או חיסרון
קבועה לא צמודה	כשרוצים ודאות מלאה בהחזר לחלק מההלוואה	יציבות והגנה מאינפלציה	הריבית ההתחלתית גבוהה יותר, ולעיתים יש עמלת פירעון
משתנה כל 5 שנים	כשמתכננים לפרוע אחרי מכירת נכס או קבלת כספים צפויים	לעיתים ריבית פתיחה טובה יותר	חוסר ודאות בתחנת השינוי וחשיפה למדד במסלולים צמודים

מתי נכון לשמור את המשכנתא הקיימת ומתי לעשות מחזור משכנתא

אחת השאלות הכי יקרות היא האם לסלק את ההלוואה הישנה, לגרור אותה לנכס החדש, או לבצע מחזור משכנתא. אין תשובה אחידה. אם יש לכם משכנתא ישנה בריבית נמוכה מאוד שנלקחה בתקופה אטרקטיבית, גרירה יכולה להיות מהלך חכם. אם לעומת זאת המסלולים לא מתאימים למצב החדש, התקופה ארוכה מדי, או שההחזר החודשי מכביד, מיחזור משכנתא יכול לייצר סדר חדש.

כדאיות מחזור משכנתא נבחנת לפי שלושה פרמטרים: החיסכון הכולל בריבית לאורך השנים, העלויות החד פעמיות כמו עמלת פירעון ושמאות, וההשפעה על התזרים החודשי. לפעמים מחזור לא יקטין משמעותית את העלות הכוללת, אבל כן יאפשר הורדת החזר משכנתא ב-700 עד 1,200 ש"ח לחודש, וזה שווה הרבה למשפחה שנכנסת לעסקה חדשה. במקרים אחרים עדיף דווקא לשמור חלק מההלוואה הישנה ולמחזר רק מסלול מסוים.

מי שרוצה לבדוק מספרים בצורה ראשונית יכול להיעזר בכלי כמו מחשבון משכנתא, אבל חשוב להבין שהוא לא יודע לחשב את כל התמונה, למשל מועד מכירת הדירה, עמלת היוון בפועל, או בניית תמהיל עם גרייס. לכן השימוש בו טוב לקבלת סדר גודל, לא להחלטה סופית.

תמהיל משכנתא מומלץ מול תקופת מעבר, גרייס ומימון ביניים

כשקונים לפני שמוכרים, נוצר חלון זמן רגיש. בחלון הזה משפחה עלולה לשלם החזר גבוה מאוד, במיוחד אם מדובר במשכנתא לרכישה מקבלן עם לוח תשלומים מתמשך. לכן בתכנון נכון בודקים האם כדאי לקחת חלק מההלוואה בגרייס חלקי, כלומר לשלם לתקופה מסוימת רק את הריבית, ורק אחר כך להתחיל בהחזר מלא.

הגרייס לא מתאים לכל אחד. הוא מקל עכשיו, אבל מגדיל את העלות הכוללת בהמשך. לכן משתמשים בו כפתרון נקודתי ולא כדרך חיים. למשל, אם חסרים 4 עד 8 חודשים עד המכירה הסופית של הדירה הישנה, גרייס חלקי על רכיב מסוים עשוי למנוע לחץ מיותר. לעומת זאת, אם אין ודאות למכירה או שהשוק המקומי איטי, כמו בפרויקטים מסוימים בפריפריה או בדירות יקרות במיוחד, עדיף להיות שמרנים יותר.

- כשמועד מכירת הדירה הישנה ברור יחסית, אפשר לבנות רכיב גמיש שמתוכנן לפרעון מוקדם.
- כשיש פער של כמה חודשים בלבד, גרייס חלקי עדיף לעיתים על הלוואות צרכניות יקרות.
- כשאין ודאות לגבי המכירה, צריך להניח תרחיש שמרני של החזקת שתי התחייבויות במקביל.
- כשקונים מקבלן, חשוב לתאם בין לוח התשלומים לבין קצב השחרור של כספי המשכנתא.

השוואת ריביות משכנתא, יועץ משכנתאות והמשמעות של ניהול מו"מ נכון

במשפרי דיור, השאלה היא לא רק כמה אחוז ריבית תקבלו, אלא איזה מבנה הצעה יאפשר לכם לנוע בלי להיתקע. לכן השוואת ריביות משכנתא חייבת להיות השוואה בין תמהילים דומים, לא בין כותרות שונות על דף. הצעה אחת יכולה להיראות זולה יותר כי הכניסו יותר מסלולים משתנים, אבל בטווח של חמש שנים היא תהיה יקרה ומסוכנת יותר.

כאן הרבה לווים פונים אל **יועץ משכנתאות**. יועץ טוב לא רק "מוריד ריבית", אלא בונה אסטרטגיה מול הבנק, מחשב כדאיות של גרירה לעומת סילוק, ומגן עליכם מטעויות של תזמון. אם אתם מחפשים יועץ משכנתאות מומלץ באזור

השפלה, תמצאו לא מעט חיפושים כמו יועץ משכנתאות בנס ציונה, יועץ משכנתאות ברחובות, יועץ משכנתאות בראשון לציון או יועץ משכנתאות במרכז. הבחירה הנכונה היא לא לפי העיר בלבד, אלא לפי ניסיון ממשי בתיקי שיפור דיור, יכולת לנתח מסמכים, ושקיפות מלאה לגבי תהליך העבודה.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי המחירים משתנים לפי מורכבות התיק. תיק שיפור דיור סטנדרטי עשוי לנוע באלפי שקלים בודדים, בעוד שתיק מורכב עם גרירה, מחזור, מסורבות בנקאית או שילוב של עצמאים עשוי להיות יקר יותר. ייעוץ משכנתאות פרטי נותן בדרך כלל יותר עומק, במיוחד אם הוא כולל בניית תזרים משפחתי, ליווי לבנקים ובדיקת חלופות. זה רלוונטי מאוד כשמדובר בעסקה של מיליוני שקלים.

מקרים מיוחדים: עצמאים, מסורבי משכנתא ואיחוד הלוואות

לא כל משפר דיור הוא שכיר עם תלוש מסודר. יש גם משכנתא לעצמאים, שהיא עולם שדורש קריאה נכונה של דוחות, שומות והפקדות. עצמאי עם רווח תנודתי יכול לקבל תנאים טובים, אבל רק אם מציגים את התמונה נכון ומסבירים לבנק את יציבות העסק. באותה מידה, מי שספג החזרות, חריגות או עיכובים באשראי, עלול להיכנס לקטגוריה של משכנתא למסורבים או מסורבי משכנתא.

במקרים כאלה חייבים לעצור ולהבין את שורש הבעיה. לפעמים מדובר רק בציון אשראי נמוך שניתן לשפר בתוך כמה חודשים, ולפעמים יש צורך בפתרונות למסורבי בנקים, כמו צירוף ערב, שינוי אחוז מימון, ניקוי התחייבויות או דחיית העסקה עד לשיפור המצב. משכנתא עם BDI שלילי אינה מילה גסה, אבל היא דורשת הכנה טובה יותר, בדיקת מסמכים מוקפדת ושיפור דירוג אשראי לפני הגשה מחודשת.

עוד תרחיש נפוץ הוא משפחה שנכנסת לשיפור דיור כשהיא כבר עמוסה בהלוואות רכב, הלוואות לכל מטרה ומינוס. כאן בוחנים איחוד הלוואות או איחוד הלוואות למשכנתא, במקרים שבהם שיעבוד הנכס יכול להוזיל את הריבית הכוללת ולאפשר הקטנת החזר חודשי. זו לא החלטה אוטומטית. לפעמים הלוואה לסגירת חובות רק פורסת את הבעיה לתקופה ארוכה יותר. כשהמהלך נעשה נכון, הוא משתלב בתוך הבראה כלכלית למשפחות ולא רק "מכבה שריפה".

1. אוספים דפי חשבון, יתרות הלוואות, דוח נתוני אשראי והכנסות מעודכנות.
2. בודקים האם הבעיה היא תזרים זמני, ציון אשראי, אחוז מימון או מבנה הלוואות לא נכון.
3. מחליטים אם לשלב מחזור, איחוד התחייבויות או דחייה מבוקרת של העסקה.
4. מגישים לבנקים רק אחרי שהסיפור הפיננסי ברור ומגובה במסמכים.

כשיש הורים מעורבים, נכס נוסף או גיל מתקדם

בחלק מעסקאות שיפור הדיור נכנסים גם ההורים לתמונה, אם כערבים ואם כבעלי נכס נוסף שאפשר להישען עליו. במקרים מסוימים בודקים הלוואה כנגד נכס של ההורים, ובמקרים אחרים בוחנים האם נכון להשתמש בכלים כמו משכנתא הפוכה, בעיקר כאשר מדובר בסיוע לילדים מתוך נכס קיים. משכנתא לגיל השלישי או משכנתא לפנסיונרים אינן מתאימות לכל משפחה, אבל הן כן עשויות לפתור בעיית הון עצמי בלי למכור נכס קיים בלחץ.

צריך להיזהר כאן במיוחד. ברגע שמשעבדים נכס של הורים או מכניסים בני משפחה לתמונה, הדיון הוא כבר לא רק נדל"ני אלא בין דורי. חשוב להבין את ההשלכות על הירושה, על ההחזרים החודשיים ועל הביטוחים. מי שמחפש פתרון מהיר עלול ליצור מורכבות גדולה לשנים.

גם תוכניות מיוחדות כמו משכנתא מחיר למשתכן או רכישת דירה שנייה משפיעות על מבנה המימון. משכנתא לדירה שנייה דורשת לעיתים הון עצמי גבוה יותר, ולכן תכנון לא נכון של שיפור דיור עלול להפוך בטעות לעסקת השקעה יקרה. כל החלטה כזו מחייבת הסתכלות רחבה ולא רק בחירה של מסלול בודד.

שאלות נפוצות

האם כדאי למכור את הדירה הקיימת לפני שלוקחים משכנתא חדשה?

ברוב המקרים זה מפחית סיכון תזרימי, כי אתם יודעים בדיוק כמה הון עצמי יישאר אחרי סילוק המשכנתא הישנה. מצד שני, בשוק תחרותי לפעמים צריך לקנות לפני שמוכרים. אם בוחרים כך, חייבים לבנות רזרבה לתקופת ביניים ולא להסתמך על מכירה מהירה מדי.

האם אפשר לגרור את המשכנתא הקיימת לנכס החדש?

כן, לעיתים אפשר לבצע גרירת משכנתא, אבל הבנק צריך לאשר את הנכס החדש ואת מבנה העסקה. אם הריביות הישנות טובות במיוחד, גרירה יכולה להיות משתלמת. אם המסלולים כבר לא מתאימים או שיש עמלת פירעון נמוכה יחסית, לפעמים עדיף מחזור מלא או חלקי.

מהו החזר חודשי סביר למשפרי דיור?

אין מספר אחד שמתאים לכולם, אבל בפועל בנקים ומשפחות זהירות מכוונים לרמת החזר שאינה לוחצת מדי על התקציב, לעיתים סביב שליש מההכנסה הפנויה ולעיתים פחות כאשר יש ילדים קטנים, מסגרות או הלוואות נוספות. בתיקי שיפור דיור אני מעדיף לבחון גם תרחיש של עליית ריבית ולא רק את ההחזר של היום.

האם מחשבון משכנתא מספיק כדי לבחור תמהיל?

לא. מחשבון משכנתא נותן אינדיקציה בסיסית בלבד והוא לא מביא בחשבון עמלות פירעון, גרייס, לוח תשלומים מקבלן, או מכירה צפויה של נכס קיים. הוא כלי פתיחה טוב, אבל לא תחליף לבדיקת מסלולים ותזרים אמיתי.

מתי כדאי לפנות לייעוץ משכנתאות פרטי?

כדאי לפנות כשיש משכנתא קיימת, כשקונים לפני שמוכרים, כשיש הכנסות מורכבות של עצמאים, או כשנדרש איחוד הלוואות. ייעוץ משכנתאות פרטי יעיל במיוחד כשהעסקה כוללת כמה החלטות במקביל ולא רק בקשה סטנדרטית לבנק.

מה עושים אם הבנק רומז שיש בעיה עם האשראי?

לא מגישים מיד לעוד חמישה בנקים בלי להבין מה קרה. קודם מזמינים דוח נתוני אשראי, בודקים החזרות, פיגורים ושימוש גבוה במסגרת, ואז בונים מהלך של שיפור דירוג אשראי אם צריך. במקרים מסוימים אפשר לחזור לשולחן תוך כמה חודשים עם תיק נקי וחזק יותר.

עסקת שיפור דיור מוצלחת נמדדת לא רק במחיר הדירה החדשה אלא באיכות המימון שסביב העסקה. **תמהיל משכנתא מומלץ** צריך להתאים להכנסות, לתזמון המכירה, לרמת הסיכון שאתם מוכנים לקחת וליכולת לפרוע חלקים מההלוואה בעתיד. אם אתם מתלבטים בין גרירה, מחזור משכנתא, מימון ביניים או איחוד התחייבויות, שווה לעצור לבדיקה מסודרת עם איש מקצוע שמכיר את השוק הישראלי לעומק, בין אם דרך משרד מקומי ובין אם דרך גורם כמו **גיל פיננסים** או יועץ מנוסה אחר, ולבנות החלטה שנכונה לכם ולא רק לבנק.

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