איחוד הלוואות ללא נכס אפשרי בישראל, אבל הוא בדרך כלל יקר יותר, מוגבל יותר בסכום, ודורש בדיקה קפדנית של יכולת ההחזר והיסטוריית האשראי. מי שנמצא עם כמה הלוואות, מינוס קבוע בכרטיס ובחשבון, או החזר חודשי שכבר לוחץ, יכול לעתים לאחד הכול להלוואה אחת מסודרת, גם בלי דירה לשעבוד. ההבדל בין מהלך חכם לבין טעות יקרה נמצא בפרטים הקטנים: הריבית, התקופה, העמלות, והאם באמת מקטינים את העלות הכוללת או רק דוחים את הבעיה.

בפועל, הרבה אנשים מגיעים לנקודה הזאת אחרי תקופה של התייקרויות, הוצאות משפחתיות, או שרשרת הלוואות קטנות שנלקחו בזמנים שונים. לפעמים זה מתחיל מהלוואה לרכב, ממשיך במסגרת אשראי יקרה, ואז עוד הלוואה לסגירת חובות. על הנייר הכול "מסתדר", אבל בתזרים החודשי זה כבר חונק. כאן בדיוק צריך להבין אילו אפשרויות קיימות, למי הן מתאימות, ואיפה המוקשים.

מה זה איחוד הלוואות ללא נכס, ולמי זה בכלל מתאים

איחוד הלוואות הוא מהלך שבו לוקחים הלוואה אחת חדשה כדי לסגור כמה התחייבויות קיימות. במקום לשלם לחברת אשראי, לבנק, למסגרת העו"ש ולעוד הלוואה צרכנית בנפרד, משלמים החזר חודשי אחד, בתאריך אחד, לרוב בפריסה ארוכה יותר. כאשר אין נכס לשעבוד, מדובר בהלוואה לא מובטחת, כלומר הגוף הממן מסתמך בעיקר על הכנסות, יציבות תעסוקתית, ונתוני אשראי.

זה מתאים בעיקר לשלושה מצבים שכיחים. הראשון, משק בית עם כמה הלוואות קטנות בריביות גבוהות. השני, עצמאים או שכירים שיש להם הכנסה סבירה אבל תזרים חודשי עמוס. השלישי, לווים שרוצים לעשות סדר ולהימנע מפיגורים, לפני שהמצב מדרדר לפגיעה משמעותית יותר ביכולת לקבל אשראי.

זה פחות מתאים למי שהבעיה שלו אינה מבנה החוב אלא פער קבוע בין הכנסה להוצאה. אם בכל חודש חסרים 2,000 עד 4,000 ש"ח באופן שיטתי, פריסה ארוכה יותר יכולה לקנות זמן, אבל לא לפתור את השורש. במקרים כאלה, גם הלוואה מאושרת עלולה להפוך לעוד עומס.

אילו אפשרויות קיימות בפועל לאיחוד הלוואות ללא נכס

האפשרות הראשונה היא הלוואה בנקאית רגילה. לבנקים יש לעתים מסלולים ייעודיים לסגירת חובות, בעיקר ללקוחות עם תלושי שכר יציבים או תנועות טובות בחשבון. היתרון הוא בדרך כלל אמינות ושקיפות יחסית. החיסרון הוא שבנק שרואה עומס קיים, חריגות או דירוג אשראי שנפגע, לא תמיד יאשר את הסכום המבוקש.

האפשרות השנייה היא אשראי חוץ בנקאי. כאן נכנסות לתמונה חברות אשראי, גופים פיננסיים וחלק מהפלטפורמות הדיגיטליות. **משכנתא חוץ בנקאית** היא פתרון אחר שמבוסס על נכס, ולכן אינה חלק מהנושא כאן, אבל חשוב לא להתבלבל בין המונחים. באיחוד ללא נכס, מדובר בהלוואה צרכנית או עסקית ללא בטוחה. לעתים האישור מהיר יותר, אבל הריבית יכולה להיות גבוהה משמעותית מהריבית הבנקאית.

אפשרות שלישית היא הגדלת הלוואה קיימת או מחזור של הלוואות בתוך אותו גוף ממן. זה לא מחזור משכנתא במובן הקלאסי, אלא ארגון מחדש של חוב קיים. לפעמים הבנק יסכים לפרוס מחדש הלוואה של 70 אלף ש"ח ל 84 תשלומים, ובמקביל לסגור מסגרת אשראי יקרה. זה לא תמיד נקרא "איחוד", אבל בפועל זו אותה מטרה.

יש גם מצבים גבוליים שבהם אנשים בודקים פתרונות כמו הלוואת גישור, בעיקר אם צפוי כסף בטווח קצר, למשל מקרן השתלמות נזילה, בונוס שנתי או מכירת רכב. הלוואת גישור יכולה להתאים רק כאשר יש מקור ודאי לסילוק החוב בזמן ידוע. אחרת היא הופכת לעוד שכבה על שכבה.

- בנק מסחרי, לרוב מתאים ללווים עם הכנסות יציבות וחשבון פעיל ללא חריגות קשות.
- חברת אשראי או גוף חוץ בנקאי, גמישים יותר באישור, בדרך כלל יקרים יותר.
- איחוד פנימי של הלוואות קיימות, רלוונטי כשיש קשר טוב עם הגוף הממן.
- פתרון זמני מסוג הלוואת גישור, רק אם יש מקור החזר ברור וקצר.

בדיקת דירוג אשראי, הכנסה פנויה ומה הבנק באמת בוחן

נקודת המוצא של כל גוף ממן היא סיכון. לכן, לפני שמבקשים הלוואה, כדאי להבין איך נראים הנתונים שלכם מבחוץ. **בדיקת דירוג אשראי** מאפשרת לראות האם היו פיגורים, החזרות, ניצול גבוה של מסגרות, או ריבוי בקשות אשראי בזמן קצר. מי שמתעלם מזה עלול להגיש בקשות לכמה גופים במקביל, לקבל סירובים, ורק להחמיר את התמונה.

דירוג אשראי טוב לא מבטיח אישור, אבל הוא בהחלט משפר את הסיכוי לקבל הצעה סבירה. מנגד, דירוג נמוך לא סוגר את הדלת לגמרי, אך בדרך כלל יגרור ריבית גבוהה יותר או דרישה לסכום נמוך יותר. במילים פשוטות, מי שמגיע עם תלושי שכר של 14 אלף ש"ח נטו למשפחה והחזר חודשי כולל של 5,500 ש"ח, ייבחן אחרת ממשפחה עם אותה הכנסה אבל עם פיגורים והחזרי צ'קים.

שיפור דירוג אשראי הוא לא קסם, אבל לפעמים אפשר להשיג שינוי בתוך כמה חודשים. סגירת חריגות, הימנעות מבקשות רבות במקביל, עמידה סדירה בתשלומים והפחתת ניצול מסגרות יכולים לעזור. מי שנמצא במצב גבולי, עדיף לו לעתים לחכות חודשיים או שלושה ולעשות מהלך מסודר, במקום לרוץ לפתרון יקר.

יש לווים שפונים ליועץ משכנתאות או ליועץ פיננסי גם כשאין נכס בתמונה. זה נשמע לא אינטואיטיבי, אבל במקרים מורכבים זה הגיוני. יועץ משכנתאות פרטי שמכיר אשראי משפחתי, דוחות בנק ופרופיל סיכון, יכול לזהות אם הלוואה חדשה באמת תעזור או שרק תעטוף את הבעיה יפה יותר. לא כל יועץ משכנתאות מומלץ מתעסק בתחום הזה, לכן צריך לבדוק ניסיון ספציפי באיחוד *לחץ לקבלת מידע נוסף* חובות צרכניים ולא רק בתמהיל משכנתא או אישור עקרוני למשכנתא.

איחוד הלוואות ללא נכס מול פתרונות עם שעבוד, מה ההבדל בעלות ובסיכון

כאן נמצא אחד הבלבולים הנפוצים ביותר. מי שיש לו דירה, יכול לעתים לשקול משכנתא לכל מטרה, מחזור משכנתא, או הרחבת משכנתא קיימת כדי לסגור חובות יקרים. במצב כזה הריבית בדרך כלל נמוכה יותר, כי יש בטוחה. לעומת זאת, באיחוד ללא נכס אין שעבוד, ולכן המחיר גבוה יותר.

הפער הזה יכול להיות משמעותי מאוד. הלוואה לא מובטחת ל 120 אלף ש"ח ל 7 שנים יכולה להגיע לריבית שנתית דו ספרתית במקרים מסוימים, בעוד שפתרון עם נכס עשוי להיות זול יותר, תלוי בנתוני הלווה ובשוק. מצד שני, שעבוד נכס מכניס סיכון אחר לגמרי. מי שלא עומד בהחזרים מסכן נכס קיים. לכן אי אפשר לומר באופן אוטומטי שפתרון מגובה נכס "טוב יותר". הוא זול יותר, אבל כבד יותר מבחינת סיכון אישי.

יש משפחות שבודקות גם פתרונות כמו משכנתא הפוכה להורים מבוגרים, או גרירת משכנתא בעת מעבר דירה, אך אלו עולמות אחרים עם מטרות שונות. גם משכנתא למסורבים נשמעת לפעמים כמו מסלול שיכול "לפתור הכול", אבל אם אין נכס, המונח פשוט לא רלוונטי. חשוב לדבר בשמות הנכונים, כי כל מוצר אשראי בנוי אחרת.

סוג הפתרון נדרש נכס לשעבוד רמת ריבית אופיינית סכומים אפשריים הסיכון המרכזי איחוד הלוואות ללא נכס לא בינונית עד גבוהה נמוכים עד בינוניים, תלוי הכנסה ודירוג עלות כוללת גבוהה ופריסה שמאריכה את החוב משכנתא לכל מטרה כן לרוב נמוכה יותר גבוהים יותר סיכון לנכס במקרה של אי עמידה מחזור או הרחבת הלוואה קיימת לא תמיד תלויה בהיסטוריית הלקוח מוגבלים למסגרת שהגוף מוכן לתת תחושת הקלה זמנית בלי שינוי אמיתי בהרגלים

החסרונות שצריך להכיר לפני שחותמים

החיסרון הראשון הוא העלות הכוללת. הרבה לווים מסתכלים רק על ההחזר החודשי ורואים ירידה מ 6,200 ש"ח ל 3,900 ש"ח. זה נשמע מצוין, אבל אם פרסו את ההחזר לעוד 7 או 8 שנים, ייתכן שבסוף ישלמו עשרות אלפי שקלים יותר. ההחזר יורד, אבל מחיר הכסף עולה.

החיסרון השני הוא הנטייה הפסיכולוגית "להתפנות" לעוד אשראי. אם סגרתם הלוואות ומסגרות, אבל אחרי חודשיים שוב התחלתם להשתמש בכרטיסים ולהיכנס למינוס, המצב יחזור מהר מאוד. לכן לעתים הגוף הממן מתנה את האיחוד בסגירת מסגרות או בהפחתתן, וזה לא בהכרח דבר רע.

החיסרון השלישי הוא ריבית משתנה. לא כל הלוואה ניתנת בריבית קבועה. יש מסלולים שמושפעים מריבית פריים או ממדדים אחרים. גם מי שמכיר מושגים כמו ריבית משכנתא, ריבית משכנתא ממוצעת, תמהיל משכנתא או מחשבון משכנתא, צריך לזכור שבהלוואות צרכניות המבנה שונה ולעתים פחות שקוף. לא מספיק לשאול "כמה אני מחזיר בחודש", אלא גם "מה יקרה אם הריבית תעלה בעוד 1%".

החיסרון הרביעי הוא עמלות וביטוחים נלווים, גם אם לא תמיד קוראים להם כך במפורש. בניגוד לביטוח משכנתא, שאותו רוב הציבור מכיר, כאן לפעמים העלות מוחבאת בדמי פתיחת תיק, עמלת הקמה או תנאי פירעון מוקדם. צריך לקרוא היטב את ההצעה ולא להסתפק בשיחה טלפונית.

איך בודקים אם ההצעה באמת משתלמת

הדרך הנכונה לבדוק הצעה היא להשוות בין התמונה הקיימת לבין התמונה החדשה במספרים מלאים. לא רק כמה יורד ההחזר, אלא כמה חוב נשאר, כמה חודשים נשארו, ומהי העלות הכוללת עד הסוף. אם יש לכם ארבע הלוואות שונות, צריך לרשום ליד כל אחת את היתרה, הריבית, ההחזר, ותקופת הסיום.

1. אוספים את כל ההתחייבויות הקיימות, כולל הלוואות, מינוס ומסגרות כרטיס.
2. בודקים מהי העלות הכוללת אם ממשיכים כרגיל, ומהי העלות הכוללת בהלוואת האיחוד.
3. בודקים האם ההקלה החודשית אמיתית, או שהיא מגיעה במחיר יקר מדי לאורך זמן.
4. מוודאים שאין קנסות פירעון מוקדם, עמלות פתיחה חריגות או תנאי ריבית בעייתיים.

מי שמורגל בשוק המשכנתאות יודע לעבוד עם מחשבון מחזור משכנתא, לבדוק כמה משכנתא אפשר לקחת או להשוות בין מסלולים. גם כאן כדאי לעבוד דומה, רק בפשטות: גיליון מסודר, סכומים, ריביות, תאריכי סיום. אם אין לכם נוחות מספרית, ייעוץ משכנתאות או ייעוץ פיננסי נקודתי יכולים לחסוך הרבה כסף. כמה עולה יועץ משכנתאות או יועץ פרטי בתחום הזה? בדרך כלל כמה מאות עד כמה אלפי שקלים, תלוי במורכבות. אם הייעוץ חוסך ריבית של עשרות אלפים, זו הוצאה שיכולה להיות מוצדקת.

מתי לא כדאי לבצע איחוד הלוואות ללא נכס

לא כדאי לבצע את המהלך כאשר מקור הבעיה הוא התנהלות שוטפת שלא השתנתה. אם התקציב המשפחתי לא מאוזן, יש הוצאות קבועות שלא נבדקו, או שההכנסה אינה יציבה, הלוואת איחוד תיתן נשימה קצרה ותייצר בעיה ארוכה יותר. גם במקרה של צפי לירידה בהכנסה, למשל יציאה לחל"ת, מעבר לעבודה עם שכר נמוך יותר או סגירת עסק, רצוי לעצור ולבחון חלופות זהירות יותר.

לא כדאי גם לחתום על ההצעה הראשונה מתוך לחץ. ראיתי מקרים שבהם לווה קיבל "אישור מהיר" לסכום של 90 אלף ש"ח, שממנו בפועל נכנסו לחשבון פחות בגלל ניכוי עמלות, והריבית הייתה כה גבוהה שהעלות הסופית הייתה מופרזת. מהירות היא לא תמיד יתרון, במיוחד כשמדובר בחוב שכבר מכביד.

אם יש נכס בבעלות, גם חלקית, לפעמים נכון לפחות לבדוק אלטרנטיבות אחרות. זה לא אומר שחייבים לשעבד דירה, אבל כן להבין את פערי העלות. באותה נשימה, מי שחולם על רכישת דירה בעתיד צריך לזכור שהלוואות קיימות משפיעות על היכולת לקבל משכנתא, על אישור עקרוני למשכנתא, ועל בחינת ההחזר החודשי. גם מי שמתעניין בעתיד במשכנתא לדירה שניה או בודק הון עצמי למשכנתא, צריך להבין שחוב צרכני כבד היום עלול לסגור דלתות מחר.

שאלות נפוצות

האם אפשר לקבל איחוד הלוואות ללא נכס גם עם דירוג אשראי נמוך?

כן, לפעמים אפשר, אבל בדרך כלל בתנאים פחות טובים. ככל שהסיכון גבוה יותר, כך הריבית עולה ולעתים גם הסכום המאושר קטן. במקרים כאלה כדאי לבדוק קודם אם ניתן לבצע שיפור דירוג אשראי ורק אחר כך לפנות להצעות חדשות.

תוך כמה זמן מקבלים תשובה על בקשה לאיחוד הלוואות?

בבנק או בגוף חוץ בנקאי התשובה יכולה להגיע בתוך יום עד כמה ימי עסקים, תלוי במסמכים ובמורכבות התיק. אם חסרים תלושים, דפי חשבון או פירוט הלוואות קיימות, התהליך מתארך. תשובה מהירה היא נוחה, אבל לא צריכה לבוא על חשבון בדיקה יסודית של התנאים.

האם איחוד הלוואות פוגע בסיכוי לקבל משכנתא בעתיד?

הוא לא פוגע אוטומטית, אבל בהחלט נלקח בחשבון. הבנק שבוחן בקשת משכנתא מסתכל על גובה ההתחייבויות, ההחזר החודשי, והתנהלות האשראי הכללית. אם האיחוד יצר סדר וייצב את המצב, זה יכול לעזור. אם הוא רק הגדיל חוב ותקופה, זה עלול להכביד.

מה עדיף, הלוואה אחת ארוכה או כמה הלוואות קצרות?

אין תשובה אחת שמתאימה לכולם. הלוואה אחת ארוכה מפשטת את התזרים ומקטינה את ההחזר החודשי, אבל לרוב מגדילה את העלות הכוללת. כמה הלוואות קצרות יכולות להיות זולות יותר, אך הן דורשות משמעת ומכבידות על התקציב החודשי.

האם כדאי להיעזר ביועץ משכנתאות במקרה שאין בכלל משכנתא?

לפעמים כן, בתנאי שמדובר באיש מקצוע שמבין גם באשראי צרכני, דוחות בנק וניתוח תזרים. לא כל יועץ משכנתאות מתאים למשימה הזאת, ולכן חשוב לשאול על ניסיון באיחוד חובות ללא נכס. המטרה היא לא "לסדר הלוואה", אלא לבדוק אם העסקה באמת נכונה עבורכם.

האם יש קשר בין איחוד הלוואות לנושאים כמו מדד תשומות הבניה או ריבית משכנתא?

יש קשר עקיף בלבד. מדד תשומות הבניה רלוונטי בעיקר לרכישת דירה חדשה מקבלן, וריבית משכנתא שייכת לעולם המימון לדיור. מי שמתכנן בעתיד רכישת דירה צריך להכיר את המונחים האלה, אבל באיחוד הלוואות ללא נכס הדגש הוא על ריבית ההלוואה, התקופה, ודירוג האשראי.

איחוד הלוואות ללא נכס יכול להיות פתרון טוב כשהוא מוריד לחץ חודשי, עושה סדר, ומבוסס על תכנון ריאלי ולא על תקווה. לפני חתימה, בדקו את העלות הכוללת, את הריבית האמיתית, ואת היכולת לעמוד בהחזר גם אם משהו משתנה בהכנסה. אם יש ספק, שיחה אחת עם איש מקצוע מנוסה יכולה למנוע התחייבות יקרה לשנים קדימה.

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