ברוב המקרים, כמה עולה יועץ משכנתאות במחזור משכנתא נע בין כ, 4,000 ל, 12,000 ש"ח, ולעיתים יותר בתיקים מורכבים. האם זה משתלם? כאשר המחזור מוריד את ריבית משכנתא, מקצר שנים או משפר תזרים חודשי בצורה משמעותית, התשובה היא לא פעם כן, במיוחד אם החיסכון המצטבר גבוה פי כמה משכר הטרחה. הבעיה היא שלא כל מחזור משכנתא באמת כדאי, ולא כל הצעה של הבנק מצדיקה כניסה לתהליך. כאן נכנסת העבודה של יועץ משכנתאות, שבודק אם יש רווח כלכלי אמיתי או רק תחושת שיפור על הנייר.

כמה עולה יועץ משכנתאות למחזור משכנתא בפועל

בשוק הישראלי אין מחירון אחיד לייעוץ למחזור, ולכן תראו פערים גדולים. בתיק פשוט, למשל משפחה עם משכנתא קיימת של 700 אלף עד מיליון ש"ח, הכנסה מסודרת וללא בעיות אשראי, שכר הטרחה של ייעוץ משכנתאות למחזור ינוע בדרך כלל סביב 4,000 עד 7,000 ש"ח. בתיק בינוני, שבו צריך ניהול משא ומתן מול כמה בנקים, בדיקת עמלות פירעון, בניית תמהיל משכנתא חדש והשוואה מדויקת בין מסלולים, הטווח כבר נע סביב 6,000 עד 9,000 ש"ח.

כאשר מדובר בלווים עם דירוג אשראי חלש, הכנסות לא שגרתיות, צורך לשלב איחוד הלוואות, או מעבר למסלול מורכב כמו משכנתא חוץ בנקאית או משכנתא לכל מטרה כחלק מהארגון מחדש, המחיר יכול להגיע גם ל, 10,000 עד 12,000 ש"ח ואף מעבר. יש גם יועץ משכנתאות פרטי שיגבה אחוז מגובה החיסכון או תשלום חלקי בפתיחה וחלקי בסגירה, אך רוב השוק עדיין עובד בסכום קבוע מראש.

אם אתם בודקים כמה עולה יועץ משכנתאות, אל תשוו רק את המספר. בדקו מה כלול: פגישת אפיון, בדיקת כדאיות, ניתוח מסלולים, מו"מ מול בנקים, ליווי עד חתימה, התייחסות לעמלות פירעון מוקדם, ויכולת לבחון גם חלופות כמו גרירת משכנתא או הלוואת גישור אם המחזור אינו הפתרון המתאים.

מתי מחזור משכנתא באמת משתלם

מחזור משכנתא משתלם כאשר הוא מייצר יתרון כספי אמיתי לאחר כל העלויות: עמלת פירעון מוקדם, פתיחת תיק, שמאות במידת הצורך, רישומים, זמן טיפול, ולעיתים גם עלות ביטוח משכנתא מחדש. כלל אצבע מקובל הוא שאם החיסכון המצטבר בעשרות אלפי שקלים, יש טעם לבדוק את התהליך ברצינות. אם מדובר בחיסכון שולי של כמה אלפי שקלים בלבד לאורך שנים, לא תמיד נכון להיכנס לזה.

דוגמה שכיחה: זוג עם יתרה של 850 אלף ש"ח ל, 20 שנה, בריבית ממוצעת של 5.4 אחוזים, מקבל הצעה חדשה סביב 4.5 אחוזים במבנה משופר. ההחזר החודשי עשוי לרדת בכ, 350 עד 500 ש"ח, או לחלופין אפשר לשמור על החזר דומה ולקצר את התקופה בכמה שנים. במקרים כאלה החיסכון המצטבר עשוי להגיע ל, 50 עד 120 אלף ש"ח, תלוי ביתרה, במסלולים ובקנסות.

לעומת זאת, יש מקרים שבהם ירידה קטנה בריבית לא באמת מייצרת חיסכון, כי עמלת הפירעון גבוהה, או כי נשארו מעט שנים עד סוף ההלוואה. לכן לא מספיק להסתכל על ריבית משכנתא ממוצעת שמפורסמת בעיתונות או באתרי השוואה. צריך לבחון את התיק הספציפי שלכם.

הסימנים שמצדיקים בדיקת מחזור

- הריבית שלכם גבוהה משמעותית ממה שנהוג כיום למסלולים דומים.
- ההכנסה המשפחתית עלתה, ואתם יכולים לקצר תקופה ולחסוך ריבית.
- יש לכם כמה הלוואות יקרות ושוקלים לשלב איחוד הלוואות בתוך המחזור.
- נבנה תמהיל לא מאוזן, למשל חשיפה גבוהה מדי למדד או למסלול משתנה.

מה בדיוק עושה יועץ משכנתאות במחזור משכנתא

יועץ טוב לא רק "מביא ריבית". הוא בודק אם בכלל נכון למחזר, ואם כן, איך לעשות זאת נכון. התהליך מתחיל בקריאת דוח יתרות לסילוק, ניתוח המסלולים הקיימים, זיהוי קנסות ועמלות, והבנה אם יש רגישות לשינויים בריבית פריים או למסלולים צמודי מדד. לאחר מכן נבנית חלופה חדשה, לעיתים בכמה תרחישים: הורדת החזר חודשי, קיצור תקופה, או שילוב בין השניים.

בשלב הבא היועץ פונה לבנקים, ולעיתים גם לגופים חוץ בנקאיים, ומנהל התמחרות אמיתית. לקוח פרטי שפונה לבד לבנק מקבל לא פעם הצעה אחת או שתיים. יועץ משכנתאות מומלץ יודע איך להציג את התיק, איך להתמודד עם התנגדויות, ומתי לחזור לבנק עם שיפור הצעה. זה בולט במיוחד כאשר יש עבר אשראי לא מושלם, צורך בהוכחת הכנסות מורכבת, או בקשה חריגה יחסית כמו משכנתא למסורבים.

יועץ איכותי גם יודע להגיד "לא". למשל, אם המחזור מגדיל משמעותית את התקופה רק כדי להציג החזר נמוך יותר, ייתכן שהעלות הכוללת דווקא תעלה. באותה מידה, אם אתם בדרך למכור דירה בקרוב, אולי נכון יותר לשקול גרירת משכנתא לדירה הבאה במקום מחזור מלא.

השוואת עלויות, חיסכון וסוגי תיקים

הטבלה הבאה נותנת מסגרת ריאלית לשוק, אך כל תיק נבדק לגופו:

סוג תיק שכר טרחה משוער חיסכון פוטנציאלי מתי זה לרוב משתלם מחזור פשוט, הכנסות יציבות, ללא בעיות אשראי 4,000 עד 7,000 ש"ח 20,000 עד 70,000 ש"ח כאשר הריביות הישנות יקרות ויש יתרה משמעותית לשנים רבות מחזור בינוני עם התאמת תמהיל ועמלות פירעון 6,000 עד 9,000 ש"ח 40,000 עד 120,000 ש"ח כאשר נדרש מו"מ אמיתי בין כמה בנקים תיק מורכב, דירוג אשראי חלש, איחוד הלוואות או פתרון חוץ בנקאי 8,000 עד 12,000 ש"ח ומעלה משתנה מאוד, לעיתים החיסכון הוא בעיקר תזרימי כאשר האלטרנטיבה היא להישאר עם הלוואות יקרות או ללא פתרון בנקאי

איך בודקים אם הייעוץ מחזיר את עצמו

הדרך הנכונה לבדוק כדאיות היא לחשב את התוצאה נטו. לוקחים את העלות הכוללת של המסלול הישן, משווים לעלות הכוללת של החדש, ואז מפחיתים את כל הוצאות המעבר. כאן נכנס לתמונה **מחשבון מחזור משכנתא**, שיכול לתת תמונה ראשונית, אבל הוא לא מחליף בדיקה של קנסות, מסלולים משתנים ותזמון נכון.

נניח שאתם חוסכים 280 ש"ח בחודש, ונשארו עוד 17 שנה. על פניו זה נשמע כמו חיסכון של כ, 57 אלף ש"ח. אם בדרך יש עמלת פירעון של 11 אלף ש"ח, פתיחת תיק, שמאות, ועלות ייעוץ של 6,500 ש"ח, החיסכון נטו עדיין יכול להיות מצוין. אבל אם החיסכון החודשי נוצר רק משום שהארכתם את המשכנתא בחמש שנים, צריך לחשב מחדש, כי לעיתים העלות הכוללת תגדל.

בדיקה רצינית צריכה לכלול גם תרחישי רגישות. אם חלק מהמסלול צמוד לריבית פריים, שאלו מה יקרה אם הריבית תעלה בעוד אחוז. אם יש רכיב צמוד מדד, זכרו שהחזרי הקרן עשויים לטפס לאורך זמן. ריבית נמוכה היום לא תמיד אומרת עסקה טובה מחר.

מה לבדוק לפני שחותמים

1. עלות כוללת ישנה מול חדשה, לא רק החזר חודשי.
2. עמלת פירעון מוקדם והאם יש דרך לצמצם אותה בתזמון נכון.
3. הרכב המסלולים, כולל חשיפה לריבית פריים ולמדד.
4. גובה שכר הטרחה ומה בדיוק כלול בליווי.
5. אפשרות חלופית כמו גרירת משכנתא, הלוואת גישור או המתנה לתזמון עדיף.

מתי המחזור מסתבך, דירוג אשראי, מסורבים ופתרונות חלופיים

לא כל מי שרוצה למחזר יקבל תנאים טובים. בנקים בודקים בדיקת דירוג אשראי, יציבות תעסוקתית, מסגרות מנוצלות, צ'קים חוזרים והיסטוריית הלוואות. מי שנמצא בירידה בדירוג עלול לקבל הצעות חלשות, גם אם יש נכס טוב. לכן לפעמים שיפור דירוג אשראי לפני הפנייה לבנק משתלם יותר ממחזור מיידי. סגירת מינוסים, הקטנת ניצול אשראי והסדרת פיגורים קטנים יכולים להשפיע.

במקרים מסוימים המחזור משולב עם איחוד הלוואות, במיוחד כשהמשפחה מחזיקה כמה הלוואות צרכניות בריביות גבוהות. אם יש נכס, אפשר לעיתים לפרוס את החוב מחדש דרך המשכנתא ולהקטין תשלום חודשי, אך חשוב להבין שהארכת תקופה יכולה לייקר את העלות הכוללת. איחוד הלוואות ללא נכס הוא תחום שונה לגמרי, בדרך כלל יקר יותר, ולא תמיד רלוונטי למחזור משכנתא רגיל.

יש גם תיקים חריגים יותר: עצמאים עם דוחות תנודתיים, לקוחות שבנק סירב להם בעבר ולכן מחפשים משכנתא למסורבים, או מי שזקוק לפתרון כמו משכנתא חוץ בנקאית לתקופת ביניים. במצבים כאלה, הערך של יועץ מנוסה גבוה במיוחד, משום שהוא יודע להתאים את סיפור האשראי, לבחור את הגוף הממן המתאים, ולמנוע פניות מיותרות שעלולות לפגוע עוד יותר בדירוג.

מחזור הוא לא תמיד הפתרון, לפעמים יש מסלול נכון יותר

לא מעט לווים מבקשים מחזור, אבל בפועל צריכים משהו אחר. מי שעובר דירה בקרוב עשוי להעדיף גרירת משכנתא, כלומר העברת ההלוואה הקיימת לנכס הבא. מי שרוכש לפני שמכר יכול להזדקק להלוואת גישור. בעלי נכס מבוגר, או מי שמחפש תזרים בגיל פרישה, לפעמים בכלל צריכים לבדוק משכנתא הפוכה. משקיעים שבוחנים משכנתא לדירה שניה מושפעים ממגבלות מימון אחרות ומרמת סיכון שונה.

גם לווים שמתעניינים בשאלות כמו כמה משכנתא אפשר לקחת, מהו הון עצמי למשכנתא, או איך לקבל אישור עקרוני למשכנתא, לא תמיד מבינים שמחזור משכנתא נשען על כל אותם יסודות של יכולת החזר, יציבות פיננסית ותמהיל נכון. מי שכבר מחזיק משכנתא לא פטור מבדיקה כלכלית, להפך. לפעמים הבנק מוכן למחזר, אבל לא בתנאים שבאמת מועילים ללקוח.

עוד נקודה שרבים מפספסים: בנייה מקבלן מושפעת ממדד תשומות הבניה, אבל במחזור של משכנתא קיימת הסיכון הזה לרוב אינו במרכז. לעומת זאת, מי שלקח בעבר מסלולים צמודי מדד, או ריבית משתנה בתזמון פחות מוצלח, כן צריך לבדוק איך המדד והריבית שוחקים את העלות הכוללת לאורך השנים.

איך לבחור יועץ משכנתאות מומלץ בלי ליפול על הבטחות ריקות

יועץ משכנתאות מומלץ לא נמדד רק בכמה "הנחה" הוא מבטיח, אלא בדרך העבודה. בקשו לראות איך נראית בדיקת כדאיות, אילו מסמכים הוא מבקש, האם הוא מסביר את המשמעות של כל מסלול, והאם הוא מוכן להגיד לכם שלא כדאי למחזר. זה סימן מקצועי הרבה יותר מהבטחה כללית ל"חיסכון ענק".

שאלו כמה ניסיון יש לו בתיקי מחזור, לא רק ברכישה חדשה. מחזור דורש הבנה עמוקה של עמלות היוון, רגישות למסלולים ישנים, והתנהלות מול בנק שכבר מחזיק את הלקוח. בדקו גם אם הוא מכיר מצבים מורכבים כמו ביטוח משכנתא בעייתי, הכנסה מחו"ל, חברה בע"מ, או תיק שדורש מעבר בין בנקים.

- בקשו הצעת מחיר כתובה עם פירוט מלא של השירות.
- שאלו האם הליווי כולל מכרז בין כמה בנקים ולא רק פנייה לבנק הקיים.
- בדקו המלצות אמיתיות, רצוי על תיקי מחזור דומים לשלכם.
- ודאו מי מטפל בכם בפועל, ולא רק מי מכר את השירות.

אם כבר התחלתם לבד, אפשר להגיע לפגישת ייעוץ נקודתית ולקבל חוות דעת שנייה לפני חתימה. לעיתים שעה מקצועית אחת תחסוך טעות יקרה מאוד.

שאלות נפוצות

כמה עולה יועץ משכנתאות רק לבדיקה אם כדאי למחזר?

יש יועצים שגובים על בדיקת כדאיות בלבד בין כמה מאות שקלים לכ, 1,500 ש"ח, ויש ריבית משכנתא לפרטיים מי שמגלם את הבדיקה בתוך הליווי המלא. אם אתם לא בטוחים שהמחזור נכון לכם, זו יכולה להיות דרך יעילה לקבל החלטה בלי להתחייב לתהליך מלא.

האם אפשר למחזר משכנתא לבד בלי יועץ?

כן, אפשר למחזר לבד, במיוחד בתיק פשוט ועם הבנה פיננסית טובה. בפועל, רבים מתקשים לחשב עלות כוללת, לנהל התמחרות מול בנקים ולזהות מתי הצעה שנראית זולה דווקא מייקרת את ההלוואה לאורך זמן.

מתי הבנק יציע מחזור משכנתא מיוזמתו?

לעיתים הבנק מציע מחזור כשהוא מזהה לקוח טוב שעלול לעבור לבנק אחר, אבל לא תמיד ההצעה האוטומטית היא הטובה ביותר. גם אם הבנק פנה אליכם, כדאי להשוות לפחות לעוד שתי חלופות ולבדוק את כל העלויות הנלוות.

האם מחזור פוגע בדירוג אשראי?

עצם המחזור לא אמור לפגוע מהותית, אבל ריבוי פניות קצרות מדי או התנהלות לא נכונה סביב בקשות אשראי יכולות להשפיע. אם מצב האשראי גבולי, עדיף לבצע בדיקת דירוג אשראי מראש ולתכנן את התהליך בצורה מסודרת.

האם אפשר לשלב איחוד הלוואות בתוך מחזור משכנתא?

כן, במקרים רבים ניתן לשלב הלוואות קיימות ולפרוס אותן מחדש תחת המשכנתא, בכפוף לשווי הנכס ויכולת ההחזר. זה יכול להקל על התזרים החודשי, אך חשוב לבדוק שלא משלמים בסוף הרבה יותר בגלל פריסה ארוכה מדי.

מה עדיף, מחשבון משכנתא או ייעוץ אנושי?

מחשבון משכנתא טוב מצוין להערכה ראשונית, במיוחד כדי להבין פערי החזר ותקופה. הוא לא מחליף ניתוח של קנסות, התאמת תמהיל, גמישות עתידית ושיקולים אישיים כמו מכירת נכס, הרחבת משפחה או שינוי בהכנסות.

אם קיבלתם תחושה שההחזר שלכם כבד מדי, או שאתם שומעים על ירידת ריביות וחושבים לבדוק אפשרות למחזור, אל תמהרו לחתום על ההצעה הראשונה. בקשו מספרים מלאים, בדקו עלות מול תועלת, ואל תהססו לפנות אל יועץ משכנתאות שיציג תמונה נקייה מאשליות. כשעושים את זה נכון, שכר הטרחה הוא לא הוצאה סתמית אלא החלטה שיכולה לחסוך הרבה כסף.

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