ברוב המקרים, השאלה איננה אם לבחור בין יועץ משכנתאות פרטי לבין יועץ פיננסי, אלא מתי נכון לערב כל אחד מהם. **יעוץ משכנתאות** מטפל במבנה ההלוואה, בריביות, במסלולים ובמיקוח מול הבנק, בעוד שיועץ פיננסי בוחן את כל תמונת משק הבית, תזרים, חובות, חסכונות, סיכונים והחלטות עתידיות. כשקונים דירה במצב פיננסי פשוט יחסית, לעיתים איש מקצוע אחד יספיק. כשיש כמה הלוואות, הכנסה לא יציבה, גיל מבוגר או צורך בהורדת החזר חודשי, לא פעם צריך את שניהם כדי למנוע החלטה יקרה בטווח הארוך.

ההבחנה הזו חשובה במיוחד בישראל של 2026. ריבית בנק ישראל עומדת על 3.5%, אחרי כמה הורדות במהלך השנה, והיקף המשכנתאות החדשות ממשיך להיות גבוה. במקביל, יוקר המחיה והחזרי אשראי לוחצים על לא מעט משפחות. דווקא בשוק כזה, טעות של מסלול אחד או פריסה אחת לא נכונה *דף הבית* עלולה לעלות עשרות אלפי שקלים לאורך השנים.

## מה עושה יועץ משכנתאות פרטי, ומה עושה יועץ פיננסי מומלץ

**יועץ משכנתאות פרטי** מתמקד בעסקת המימון לדיור. הוא בודק את יכולת ההחזר, בונה תמהיל משכנתא, משווה הצעות בנקים, בוחן מסלולים כמו ריבית קבועה, משתנה או צמודה, ומנהל משא ומתן כדי לשפר תנאים. המטרה שלו היא להשיג הלוואת דיור שמתאימה לנכס וללקוח, במחיר מימון סביר ובסיכון מחושב.

**יועץ פיננסי מומלץ** עובד ברמת המאקרו של הבית. הוא בודק כמה כסף נכנס, כמה יוצא, אילו התחייבויות קיימות, האם יש עודפי מינוס קבועים, הלוואות רכב, כרטיסי אשראי, חובות משפחתיים, קופות חיסכון, ביטוחים והוצאות שלא נלקחות בחשבון. ברוב המקרים, הוא לא יסתפק בשאלה "איזו משכנתא לקחת", אלא ישאל אם גובה העסקה בכלל מתאים ליכולת הכלכלית של המשפחה.

ההבדל המעשי פשוט: יועץ משכנתאות עשוי לשפר את הריבית ואת מבנה ההלוואה, אבל אם התזרים המשפחתי חלש, גם משכנתא טובה יחסית עלולה להפוך לעומס. מנגד, יועץ פיננסי יכול לבנות תקציב נכון, אך בלי הבנה עמוקה בעולם המשכנתאות, הוא לא תמיד ידע למצות את אפשרויות המימון מול הבנק.

## מתי יעוץ משכנתאות לבדו לא מספיק

יש משפחות שמגיעות לנטילת משכנתא כשהבעיה האמיתית שלהן איננה רק מחיר הכסף, אלא התמונה הפיננסית כולה. זה קורה למשל אצל זוג עם הכנסה כוללת של 19 אלף ש"ח נטו, אבל עם שתי הלוואות צרכניות, מסגרת אשראי כמעט מלאה והוצאות חודשיות תנודתיות. במצב כזה, גם אם יתקבל שיפור של 0.2% או 0.3% בריבית, הקושי המרכזי לא בהכרח ייפתר.

המקרים הבולטים שבהם לא כדאי להסתפק רק ביועץ משכנתאות הם אלה:

- כשיש יותר מהלוואה צרכנית אחת בנוסף למשכנתא המתוכננת או הקיימת.
- כשיש פער קבוע בין ההכנסה החודשית לבין ההוצאות בפועל, גם בלי אירוע חד פעמי.
- כשמתכננים רכישה על סמך בונוסים, מכירת נכס עתידית או תמיכה משפחתית שעדיין לא הובטחה.
- כשיש עסק עצמאי עם הכנסות משתנות, עונתיות או קושי להציג יציבות.
- כשמבקשים להקטין החזר חודשי בכל מחיר, בלי לבדוק כמה הריבית הכוללת תגדל לאורך חיי ההלוואה.

בפועל, משפחות רבות מבקשות "להוריד את ההחזר" ואז מגלות שהפריסה הארוכה פותרת את החודש הקרוב, אבל מייקרת מאוד את העלות הכוללת. בנק ישראל עצמו מדגיש שמהלכים שמקטינים את ההחזר החודשי עשויים להפחית לחץ תזרימי, אך בדרך כלל מעלים את סך הריבית המצטברת. כאן נכנס יועץ פיננסי טוב, שמסוגל לומר ביושר אם הבעיה היא המשכנתא או דפוס ההתחייבויות כולו.

## מתי יועץ פיננסי לא מחליף יעוץ משכנתאות

גם הצד ההפוך נכון. יועץ פיננסי מנוסה יכול לעזור מאוד בניהול תקציב, סדר חובות ותכנון לטווח בינוני, אבל הוא לא תמיד האיש המתאים לנהל מכרז ריביות מול כמה בנקים, לקרוא לעומק הצעת תמהיל או לזהות איפה הבנק "דוחף" מסלול פחות משתלם. בעולם המשכנתאות, ההבדלים הקטנים חשובים מאוד.

די בשינוי של כמה עשיריות האחוז, או בחלוקה אחרת בין מסלולים, כדי ליצור פער משמעותי לאורך זמן. זה נכון במיוחד כשסכום ההלוואה גבוה, למשל 900 אלף ש"ח, 1.2 מיליון ש"ח ויותר. בסכומים כאלה, בניית תמהיל לא מדויקת, או פספוס של מיקוח מול שניים או שלושה בנקים, יכולה להתגלגל לעלות גבוהה לאורך שנים.

יש גם נושאים טכניים שיועץ משכנתאות עוסק בהם יום יום: התאמת מסלול לתכנון מכירת נכס, בדיקת כדאיות מחזור, הבנה של פירעון מוקדם, בחינת מרכיב ההצמדה, והיערכות לתרחיש של עליית או ירידת ריבית. מאז שהוגברו האפשרויות למחזור משכנתה ולפירעון מוקדם בתהליך מסודר יותר, יותר לווים בודקים מעבר בין בנקים או פתיחה מחדש של ההלוואה. בלי מומחיות בתחום, קל להסתכל רק על ההחזר החודשי ולפספס את התמונה המלאה.

## איחוד הלוואות למשכנתא: פתרון יעיל או מלכודת יקרה

איחוד הלוואות למשכנתא הוא אחד המקרים המובהקים שבהם שיתוף בין שני היועצים עשוי להיות נכון. הכוונה היא לשלב הלוואות קיימות, כמו הלוואות לכל מטרה או חובות יקרים יותר, בתוך מסגרת זולה יותר של משכנתא או מחזור משכנתא. על הנייר, זה נשמע מצוין: ההחזר החודשי יורד, מספר החיובים קטן, ויש יותר אוויר לנשימה.

אבל כאן נמצאת גם הסכנה. הלוואה צרכנית שנשארו לה עוד שלוש או ארבע שנים, וכעת "נבלעת" בתוך משכנתא לפרק זמן ארוך יותר, עשויה לעלות הרבה יותר בסך הכול, גם אם החיוב החודשי נראה נוח. לכן מהלך כזה דורש בדיקה כפולה: מצד אחד, יועץ משכנתאות שבודק אם אפשר לבצע את המהלך ובאילו תנאים, ומצד שני יועץ פיננסי שבודק אם זהו פתרון אמיתי או דחייה יקרה של הבעיה.

היבט מה יבדוק יועץ משכנתאות מה יבדוק יועץ פיננסי גובה ההחזר החודשי אם ניתן להקטין את ההחזר דרך פריסה ומסלולים אם ההחזר החדש באמת מתאים לתזרים המשפחתי עלות כוללת ריבית, הצמדה, קנסות ועמלות אפשריות האם הארכת התקופה מייקרת מדי את החוב הכולל התאמה לבנק אם הבנק יאשר את המבנה המבוקש אם בכלל נכון לבצע את המהלך לפני קיצוץ הוצאות או שינוי תקציב פתרון לבעיה מבנה מימון חדש תוכנית הבראה שתמנע חזרה למינוס ולהלוואות נוספות

במקרים של עומס התחייבויות, המהלך הנכון הוא לא רק איחוד אלא תהליך רחב יותר של **יעוץ להבראה כלכלית**. זה כולל מיפוי מלא של ההוצאות, בדיקת זכויות, סדר עדיפויות בין חובות, ובניית מסגרת חודשית שאפשר לעמוד בה גם בעוד שנה, לא רק החודש.

## מחזור משכנתה והבראה כלכלית: איפה הקו עובר

מחזור משכנתה הוא כלי לגיטימי וחשוב, ובחלק מהמקרים הוא מייצר חיסכון אמיתי. כאשר הריביות משתנות, כאשר יש שינוי בהכנסה, או כשמסלול ישן כבר לא מתאים, בדיקה מחודשת יכולה להיות מהלך חכם. גם האפשרות למחזר דרך בנק אחר הרחיבה את שדה הפעולה של הלווים.

אבל מחזור לא תמיד פותר בעיה פיננסית עמוקה. אם משק הבית נכנס שוב ושוב למסגרת, אם בכל קיץ או חג נלקחת הלוואה חדשה, ואם אין שליטה בתקציב, מחזור לבדו לא יחזיק. הוא יכול לתת הקלה זמנית, לפעמים הכרחית, אך בלי משמעת פיננסית, הבעיה תופיע מחדש.

זה בדיוק המקום שבו יש יתרון לעבודה משולבת. יועץ המשכנתאות יבדוק אם כדאי לשנות מסלולים, לקצר או להאריך תקופה, ולנהל מחדש את החוב לדיור. היועץ הפיננסי יבדוק אם אפשר במקביל לצמצם 1,500 עד 3,000 ש"ח בחודש דרך סידור הוצאות, ביטוחים כפולים, מנויים, דפוסי צריכה או החזרי אשראי לא יעילים. לפעמים החיסכון הגדול לא מגיע רק מהבנק, אלא מהבית עצמו.

## משכנתא לגיל השלישי דורשת זווית כפולה

משכנתא לגיל השלישי היא תחום שבו כמעט תמיד כדאי לבחון גם ייעוץ משכנתאות וגם הסתכלות פיננסית רחבה. בגילים מבוגרים, במיוחד סביב פרישה או לאחריה, השיקול אינו רק "האם אפשר לקבל הלוואה", אלא איך ייראה התזרים בעוד חמש ועשר שנים. הכנסות מפנסיה, קצבת זקנה, שכר דירה, סיוע משפחתי והוצאות בריאות, כולם נכנסים למשוואה.

בישראל, גילי הזכאות והפרישה משפיעים בפועל על התכנון. אצל נשים גיל הפרישה משתנה לפי שנת הלידה, וגיל הזכאות לקצבה ללא מבחן הכנסות הוא 70. לכן, מי שמתכנן מימון בגיל 62, 67 או 71, לא נמצא באותה נקודה כלכלית. חשוב לבדוק אילו הכנסות יציבות, אילו זמניות, ומה צפוי להשתנות.

בנוסף, לאזרחים ותיקים ולמשפחותיהם יש לעיתים זכויות וסיוע שלא נבדקו. שירותי הכוונה ללא תשלום דרך הגופים הציבוריים יכולים לסייע במיצוי זכויות ובהבנת תמונת ההכנסה. יועץ פיננסי טוב ידע לשאול על כך, ויועץ משכנתאות טוב ידע לתרגם את התמונה הזו למבנה מימון אחראי. אצל לווים מבוגרים, טעות נפוצה היא להסתכל רק על שווי הנכס, בלי לבדוק מספיק לעומק את יכולת ההחזר העתידית.

## איך נראית עבודה נכונה בין שני היועצים

כשעובדים נכון, שני בעלי המקצוע לא מתחרים זה בזה אלא משלימים זה את זה. אחד בונה את מסלול המימון, השני בודק אם המסלול הזה יושב היטב על החיים עצמם. התהליך היעיל ביותר מתחיל באיסוף מלא של נתונים, ורק אחר כך בהחלטות.

1. ממפים את כל ההכנסות, ההוצאות, ההלוואות, החסכונות וההתחייבויות הצפויות בשנה הקרובה.
2. בודקים מה היעד האמיתי: רכישת דירה, מחזור, הורדת החזר, סגירת חובות או יציאה מלחץ תזרימי.
3. בונים כמה תרחישים, שמרני, מאוזן ואגרסיבי, ובודקים איך כל אחד ישפיע גם על החודש הבא וגם על העלות הכוללת.
4. יוצאים לבנקים רק אחרי שיש החלטה ברורה מה נכון לכם, לא רק מה הבנק מוכן למכור.

בשטח, זה חוסך הרבה טעויות. לקוח שמגיע לבנק בלי תוכנית ברורה עלול להתרשם מהחזר חודשי נמוך ולא להבין שהוא חותם על תקופה ארוכה מדי. לקוח שמגיע עם בדיקה משולבת כבר יודע מה הגבול החודשי שלו, כמה סיכון הוא מוכן לקחת, והאם נכון לבצע מהלך כמו איחוד הלוואות למשכנתא או דווקא להימנע ממנו.

## איך לבחור יועץ משכנתאות פרטי ויועץ פיננסי מומלץ בלי ליפול לשיווק

הבחירה באיש המקצוע עצמו קריטית לא פחות מהבחירה במסלול. בישראל יש יועצים מצוינים, ויש גם מי שמציגים הבטחות כלליות בלי לרדת לפרטים. לא מספיק לשמוע "נשיג לך ריבית מעולה". צריך להבין איך נראה תהליך העבודה, אילו מסמכים נבדקים, ואיך מתקבלת ההמלצה.

שווה לשאול שאלות פשוטות וישירות:

- האם נבדקת רק המשכנתא, או גם כלכלת המשפחה כולה.
- האם מקבלים כמה חלופות עם יתרונות וחסרונות, או רק תמהיל אחד.
- איך נבחנת כדאיות מחזור או פריסה מחדש, לא רק לפי ההחזר החודשי אלא גם לפי העלות המצטברת.
- האם ליועץ יש ניסיון עם מקרים דומים לשלכם, כמו עצמאים, גיל שלישי, או משפחות עם כמה הלוואות.

עוד סימן טוב הוא זהירות. איש מקצוע רציני לא יבטיח שכל מחזור משתלם, שכל איחוד חובות נכון, או שכל משפחה יכולה "להגדיל יכולת החזר". מי שמכיר את השוק יודע שיש מקרים שבהם ההמלצה הטובה ביותר היא לקנות בפחות, להמתין, או לעשות קודם סדר פיננסי ורק אחר כך לקחת משכנתא.

# שאלות נפוצות

## האם כל מי שלוקח משכנתא צריך גם יועץ פיננסי?

לא. אם מדובר במשפחה עם הכנסות יציבות, מעט התחייבויות ותקציב מסודר, יועץ משכנתאות לבדו עשוי להספיק. הצורך ביועץ פיננסי עולה בעיקר כשיש עומס חובות, קושי תזרימי, הכנסות משתנות או החלטה גדולה שמשפיעה על כל משק הבית.

## מתי איחוד הלוואות למשכנתא באמת משתלם?

המהלך יכול להשתלם כשהוא מפחית לחץ חודשי בצורה שמונעת הידרדרות נוספת, ובתנאי שהעלות הכוללת נבדקה היטב. אם רק "מורחים" חובות קצרים על פני שנים רבות בלי שינוי בהתנהלות, זו עלולה להיות עסקה יקרה שמסתירה את הבעיה במקום לפתור אותה.

## האם מחזור משכנתה תמיד כדאי כשיש ירידת ריבית?

לא תמיד. צריך לבדוק את המסלולים הקיימים, יתרת התקופה, עמלות אפשריות, והאם החיסכון החודשי או הכולל מצדיק את המהלך. ירידת ריבית יכולה לפתוח הזדמנות, אבל ההחלטה תלויה במבנה ההלוואה שלכם ולא רק בכותרות.

## מה מיוחד בתכנון של משכנתא לגיל השלישי?

הדגש עובר ליציבות הכנסות עתידית וליכולת החזר לאורך שנות פרישה. בודקים פנסיה, קצבאות, הוצאות רפואיות צפויות, זכויות קיימות ושינויים עתידיים בתזרים. לכן בדרך כלל נדרש תכנון שמרני יותר ופחות הסתמכות על הכנסות לא ודאיות.

## האם יועץ פיננסי יכול להחליף יועץ משכנתאות?

בדרך כלל לא. יועץ פיננסי בוחן את התמונה הרחבה, אבל לא תמיד עוסק ביום יום בבניית תמהילי משכנתא, במיקוח מול בנקים או בניתוח מסלולים ספציפיים. במקרים מורכבים, השילוב בין שני התחומים נותן החלטה מדויקת יותר.

## מהו הסימן שהגיע הזמן לבקש יעוץ להבראה כלכלית?

אם אתם סוגרים כל חודש בלחץ, משתמשים שוב ושוב במסגרת, לוקחים הלוואות כדי לכסות הלוואות אחרות, או חושבים על מחזור רק כדי "לנשום", זה סימן לבדיקה רחבה יותר. הבראה כלכלית איננה רק קיצוץ, אלא בניית דרך יציבה לצאת ממעגל הלחץ.

הבחירה בין יועץ אחד לשניים צריכה להיגזר מהמורכבות של המצב שלכם, לא מהעדפה תיאורטית. כשצריך לדייק רק את המימון, יועץ משכנתאות פרטי יכול להיות הכתובת הנכונה. כשיש גם שאלות של תזרים, חובות, פרישה או צורך בתוכנית רחבה, שילוב עם יועץ פיננסי מומלץ נותן החלטה בטוחה יותר. אם אתם מתלבטים, התחילו ממיפוי מלא של המספרים שלכם, ורק אחר כך בחרו את הליווי המתאים.

**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