

24.29x15.65	1/2	עמוד 12	בדרך לבית	30/12/2016	56603732-2
"אבני דרך - נדל - 29100"					



# "גרירת משכנתא" מתי ואין מבצעים?

שהחזריי הלוואה ירדו כסדרם, חודש בחודשו, במהלך חיי המשכנתא ובודאי בשנתיים האחרונות. רבים מלוקחי המשכנתא מרשים לעצמם לפגור מעט בתשלומים. הם אינם מתרגשים כאשר הוראת הקבע חוזרת. הם אומרים לעצמם "בסוף אני אשלם לבנק את הנדרש גם אם זה ייקח מספר ימים או חודש מאוחר יותר".

ללקיחת "משכנתא חדשה". בשני המקרים בעלי המשכנתא יאלצו לגשת לבנק ולהגיש בקשה חדשה למשכנתא ולצרף את כל המסמכים הנדרשים למשכנתא חדשה דהיינו תלושי שכר אחרונים, עו"ש שלושה חודשים אחרונים, ת"ז, הסכמי מכר/רכישה ועוד.

אחד המסמכים שבדאי תדרשו להמציא היא "דו"ח התנהלות משכנתא". הבנק ירצה לדעת

פעמים רבות קורה שזוג צעיר שקנה דירה ולקח משכנתא גבוהה מאחד הבנקים, מגיע לאחר 5-7 שנים למצב בו הוא יכול להרשות לעצמו לרכוש דירה גדולה ויקרה יותר. דא-עקא שהמשכנתא על הדירה הקטנה עדיין לא הסתיימה והיא עתידה להשאיר על כנה עוד שנים רבות. כאן הבנק מציע פתרון. הזוג הצעיר יוכל ל"גרור" את המשכנתא מהדירה הישנה והקטנה לדירה החדשה והרחבה. יש לדעת שבפועל אין הבדל בין "גרירת משכנתא"



**אהוד סודניה**  
מנכ"ל אבני דרך  
משכנתאות.

11.92x30.24	2/2	עמוד 13	בדרך לבית	30/12/2016	56603733-3
"אבני דרך - נדל - 29100"					

את כל הסכום של המשכנתא מחדש ולשנות את תנאי המשכנתא לתנאים טובים יותר. גרירת משכנתא הופכת להיות מורכבת יותר כאשר בעל המשכנתא מעוניין למכור את דירתו הישנה ואין לו עדיין נכס חדש לרכישה.

במקרה כזה בנוסף לפעולות שהזכרנו למעלה של גרירת ו/או תוספת הלוואה הם יצטרכו גם לספק לבנק בטחונות למשך תקופת הביניים. בתקופה זו הבנק יסיר את השעבוד מהדירה הישנה אבל עדיין לא יהיה לבעלי המשכנתא נכס חדש לצורך שעבודו לבנק.

הבנק ידרוש להעמיד לו נכס אחר של הרוכשים להבטחת הלוואה או להפקיד כספים בבנק כשווי יתרת המשכנתא בתוספת של 10-15%. הפיקדון הזה יעמוד בבנק עד לרכישת הנכס החדש וגמר שעבודו. בטחונות אלו מגיעים לרוב מכספי הדירה הישנה שנמכרה והם ימסרו בצורה ישירה למוכרים של הנכס החדש.

חשוב לזכור אל"ף-הבנק מגביל את תקופת הביניים ובי"ת באותו זמן יש להמשיך לשלם את ההחזר החודשי של המשכנתא.

מקרה נוסף בו גרירת המשכנתא יכולה להיות מורכבת היא כאשר ישנם במשכנתא "הלוואות זכאות" של משרד השיכון. לעתים המעבר מישוב כזה לאחר משנה גם את התנאים של "הלוואת הזכאות" ועל כן נצטרך גם את אישור משרד השיכון לגרירה.

לסכומו של דבר "גרירת משכנתא" היא פעולה רצויה וחכמה בזמן ובתנאים הנכונים. פעולה זו היא כדאית וגם בלתי מורכבת במיוחד ומצד שני יכולה לצפון בתוכה הזדמנויות לחסכון משמעותי בעלויות המשכנתא. על כן כדאי להתייעץ בנושא עם יועץ משכנתא אובייקטיבי ומיקצועי שיוביל אתכם בתהליך בצורה נכונה, קלה וחסכונית.



**אנו ממליצים בכל מקרה לגשת לבנק קודם החתימה על הסכם הרכישה/מכירה של הדירות ולקבל אישור עקרוני לביצוע "גרירת המשכנתא"**

כאן עליי להזהיר את כל בעלי המשכנתאות, כל איחור בתשלום המשכנתא מכל סיבה שהיא יכולה להיות עילה מוצדקת מצד הבנק שלא לאשר את גרירת המשכנתא. על כן חשוב מאוד שאם כבר קרה מקרה ואחרתם בתשלום המשכנתא, עליכם לדרוש מידית מהבנק אישור שהדבר נעשה בתום לב כגון עקב החלפת חשבונות בנק או טעות מחשב של הבנק. בלי אישור שכזה אתם עשויים למצוא את עצמכם ללא אפשרות לגרירת המשכנתא ו/או למיחזור.

בעיקרון במידה שהמצב הכלכלי של בני הזוג הוא יציב, התנהלות המשכנתא תקינה וההחזרים החודשיים אינם עולים על 30% מההכנסות נטו. אין סיבה שהבנק לא יסכים לבקשת הגרירה. במקרה כזה הבנק יהיה מחויב להשאיר את תנאי הלוואה ללא שינוי.

פעולת "גרירת המשכנתא" אמורה להיות פעולה פשוטה כאשר מתקיימים התנאים הבאים: א. גרירת המשכנתא נעשית באותו בנק. ב. אין שינויים בסכום הלוואה ובתנאי הלוואה (שינוי בה"ח או ריבית, מספר השנים ועוד). ג. המשכנתא עוברת ישירות מהנכס הישן לנכס החדש ד. המצב הכלכלי נשאר כבעבר או אפילו השתפר ה. התנהלות תקינה של המשכנתא (כנאמר לעיל).

אנו ממליצים בכל מקרה לגשת לבנק קודם החתימה על הסכם הרכישה/מכירה של הדירות ולקבל אישור עקרוני לביצוע "גרירת המשכנתא". לעיתים הבנק יכול להוסיף תנאים שאותם תוכלו להכניס להסכם המכר/הרכישה.

המלצה נוספת היא לנצל את ההזדמנות של גרירת המשכנתא ולבדוק האם כדאי לבצע שינויים בהלוואה כגון: החלפת התמחיל, קיצור שנים, העלאה או הורדה של ההחזר החודשי ועוד.

זוהי הזדמנות פז לעשות שינויים במשכנתא שיכולים לחסוך לכם הרבה כסף. בדיקה כזאת כדאי שתעשה על ידי יועץ משכנתא אובייקטיבי ובלתי תלוי בבנק.

בדיקת אפשרות למיחזור המשכנתא הופכת להיות הכרחית עוד יותר כאשר בעלי המשכנתא מעוניינים להוסיף ולבקש מהבנק סכום כסף לצורך רכישת הדירה החדשה שלהם.

כאן עלינו לבצע "גרירת משכנתא" לקחת "משכנתא חדשה". יש לבצע בדיקה על ידי איש מקצוע בלתי תלוי שיבחן האם כדאי לקחת את הסכום הנוסף בלי לגעת בתנאים של המשכנתא הישנה או שמא כדאי לבקש

