משכנתא לדירה ראשונה ללא הון עצמי נתפסת בעיני רבים כפתרון קסם שמאפשר "לקפוץ מעל הפער" בין מחירי הדיור ליכולת החיסכון. בפועל, הרגולציה הבנקאית בישראל, מגבלות **אחוז מימון משכנתא** ושיקולי סיכון אשראי הופכים את האפשרות הזו למורכבת מאוד, אך לא תמיד בלתי אפשרית. כדי להבין מה כן אפשרי, ואיך לגשת לנושא בצורה מקצועית ואחראית, חייבים להכיר היטב את הכללים, את הסיכונים ואת האלטרנטיבות שעומדות לרשות לווים בדירה ראשונה.

האם בכלל אפשר לקבל משכנתא ללא הון עצמי?

בישראל, בנק ישראל מגביל את הבנקים לתת משכנתא לדירה ראשונה עד 75 אחוז מימון ממחיר הנכס. משמעות הדבר היא שלצורך רכישת דירה ראשונה נדרש, תאורטית, לפחות 25 אחוז הון ***מחשבון משכנתא*** עצמי. לכן, ברמה הפורמלית, הבנקים אינם רשאים להעניק מימון מלא של 100 אחוז על הדירה עצמה, ובטח לא לכתוב במסמכים הרשמיים כי מדובר ב**משכנתא לדירה ראשונה ללא הון עצמי**.

עם זאת, בשוק בפועל פועלות מספר חלופות עקיפות שמטרתן לגשר על פער ההון העצמי. אלו יכולות להיות הלוואות חוץ בנקאיות, הלוואות נוספות מהבנק כנגד ביטחונות אחרים, הלוואות מהמשפחה או מנגנונים כמו מחיר למשתכן/דירה בהנחה שמקטינים את הצורך ההתחלתי. כאן נכנס לתמונה **יועץ משכנתאות פרטי** שמכיר את הגבולות הרגולטוריים ומסוגל לבנות מבנה מימון המשלב מספר כלים, תוך בקרה הדוקה על רמת הסיכון למשפחה.

המסגרת הרגולטורית: מה בנק ישראל מאפשר ומה לא

כדי להבין מה אפשרי, חשוב להכיר את ההוראות של בנק ישראל שמסדירות את תחום המשכנתאות. ההוראות מגדירות מגבלות על **אחוז מימון משכנתא**, על יחס ההחזר החודשי להכנסה, ועל הרכב הריביות והתמהיל. לדירה יחידה ראשונה, המגבלה היא עד 75 אחוז מימון מערך הנכס לפי שומת השמאי או מחיר העסקה, הנמוך מביניהם. בנוסף, הבנק בוחן את **דירוג אשראי ויכולת החזר** של הלווה, ואת היציבות התעסוקתית וההכנסה נטו החודשית.

המשמעות המעשית היא שאם רוכשים דירה ב-1.6 מיליון ש"ח, המימון המקסימלי מהבנק יהיה סביב 1.2 מיליון ש"ח, ואת היתרה יש להשלים ממקורות אחרים. כל "טריק" שמייצר תחושה של מימון מלא חייב לעמוד במגבלות הללו, ואסור לבנקים לעקוף אותן באופן ישיר. לכן, כאשר לקוח שואל האם ניתן לקבל משכנתא ללא הון עצמי, התשובה המדויקת היא: לא במשכנתא אחת רגילה על הדירה, אך ניתן לעיתים לבנות פתרונות מימון משולבים, בכפוף לעמידה בכללים של בנק ישראל ובהתאם לרמת הסיכון הכוללת.

פתרונות מימון נפוצים לגישור על חוסר בהון עצמי

הלוואות משלימות מהבנק כנגד ביטחונות אחרים

אחד הפתרונות הנפוצים הוא הלוואה משלימה מהבנק, שאינה חלק מ**משכנתא לדירה ראשונה**, אלא הלוואה לכל מטרה כנגד בטוחה אחרת. לדוגמה, הורים שמעמידים דירה שלהם כבטוחה נוספת, או נכס קיים ***חישוב משכנתא הפוכה*** של הלווה. בצורה כזו, ניתן להגדיל את המימון הכולל בפועל לרמות שקרובות מאוד ל-100 אחוז, אך מבחינת המשכנתא עצמה נשמרת המגבלה של 75 אחוז מימון על הדירה הנרכשת.

הלוואות חוץ בנקאיות והלוואות מהחיסכון הפנסיוני

פתרון נוסף הוא שימוש בגופים חוץ בנקאיים שנותנים הלוואות בתנאים שונים. לעיתים קרובות הריבית בהם גבוהה מריבית המשכנתא, אך הם גמישים יותר בהיקף המימון ובאופן בחינת הלווה. כמו כן, ניתן לשקול הלוואות כנגד קרן השתלמות או פוליסות חיסכון, ולעיתים הכסף הזה משמש כהון עצמי רשמי כלפי הבנק. כאן נדרש **ייעוץ משכנתאות** זהיר, כיוון שהוספת הלוואות יקרות לליווי משכנתא גדולה מגדילה משמעותית את עומס החוב הכולל ואת הסיכון לחדלות פירעון.

הלוואה מהמשפחה ו"הון עצמי ממומן" בצורה פרטית

פתרון מקובל נוסף הוא הון עצמי שמגיע מהלוואה או מתנה מההורים או מבני משפחה. מבחינת הבנק, במקרה של מתנה מלאה, מדובר בהון עצמי לגיטימי כל עוד יש תיעוד ובירור מקור הכספים. כאשר מדובר בהלוואה מהמשפחה, עשויה להיווצר חובת גילוי כלפי הבנק, והיועץ בוחן כיצד זה משפיע על יכולת ההחזר ועל סיכון המערכת. מבחינת משק הבית, הלוואה כזו היא התחייבות לכל דבר, ולכן יש לכלול אותה בחישוב ה**החזר חודשי משכנתא** הכולל ובבדיקת התזרים, בדיוק כמו כל התחייבות אחרת.

הסיכונים המרכזיים במימון כמעט מלא של דירה ראשונה

מימון קרוב ל-100 אחוז לרכישת דירה ראשונה נשמע מפתה, אך כרוך בסיכונים משמעותיים. ראשית, רמת המינוף גבוהה מאוד, כך שכל ירידה במחיר הנכס או פגיעה בהכנסה עלולה להוביל למצב שבו יתרת החוב גבוהה משווי הנכס. שנית, החזר חודשי גבוה מדי שואב משאבים מכלכלת המשפחה ומקטין את הגמישות הפיננסית. שלישית, הלוואות משלימות בריביות גבוהות מקפיצות את עלות המימון הכוללת לאורך השנים.

תפקידו של **יועץ משכנתאות** מקצועי במקרה כזה הוא לעצור רגע לפני שלוקחים התחייבות מסוכנת מדי, לבנות תרחישים ריאליים של ירידה בהכנסה או עלייה בריבית, ולהעריך האם המשפחה באמת יכולה לעמוד בסיכון הזה. לעיתים, ההמלצה המקצועית תהיה להמתין, לחסוך עוד כמה שנים, או לבחור נכס זול יותר שמצריך פחות הון עצמי ופחות מינוף.

בחירת תמהיל משכנתא כאשר המינוף גבוה במיוחד

כאשר רמת המימון גבוהה, בחירת **תמהיל משכנתא** הופכת קריטית פי כמה. תמהיל נכון יכול לצמצם תנודתיות בהחזר, לשמור על יציבות כלכלית ולהקטין סיכון לאי-עמידה בהחזרים. תמהיל לקוי, לעומת זאת, עלול להפוך כל עלייה בריבית לבעיה מערכתית למשפחה. לכן, יש לייחס חשיבות מיוחדת לחלוקת ההלוואה בין **ריבית פריים**, **קל"צ (קבועה לא צמודה)**, מסלולים ב**ריבית משתנה צמודה למדד** או **קבועה צמודה למדד**, ולבחירת משכי ההלוואה בכל מסלול.

האיזון בין יציבות לעלות: קל"צ מול פריים ומדד

מסלולי **קל"צ (קבועה לא צמודה)** מספקים ודאות מלאה לגבי ההחזר, כיוון שהריבית קבועה ואינה **צמוד מדד**. החיסרון הוא שלרוב הריבית ההתחלתית גבוהה יותר. מנגד, מסלול **ריבית פריים** גמיש וזול יחסית במצבים שבהם **ריבית בנק ישראל** נמוכה, אך ניתן לשינוי בכל עדכון של ריבית הפריים. מסלולים צמודי מדד, בין אם בריבית קבועה או משתנה, רגישים לשינויים במדד המחירים לצרכן, מה שעלול להגדיל את הקרן לאורך זמן.

במשכנתאות במינוף גבוה, נדרש לרוב משקל משמעותי של קל"צ כדי לשמור על יציבות בהחזר, לצד רכיב פריים לתמרון וגמישות, ורכיב מצומצם יחסית במסלולים צמודי מדד. כאן נכנסת החשיבות של ניתוח מעמיק באמצעות **מחשבון משכנתא אונליין** וכלי סימולציה מתקדמים, שמאפשרים למדוד את השפעת השינויים בריבית ובמדד על תזרים המשפחה לאורך שנים.

לוח סילוקין שפיצר ומשמעותו במינוף גבוה

רוב המשכנתאות בישראל מבוססות על **לוח סילוקין שפיצר**, שבו ההחזר החודשי נותר קבוע (במסלולים לא צמודים), אך בתחילת התקופה מרכיב הריבית גבוה ומרכיב הקרן נמוך. במשכנתא גדולה, המשמעות היא שקצב ירידת הקרן איטי יחסית בשנים הראשונות, והחוב נותר גבוה במשך זמן ממושך. כאשר המימון קרוב ל-100 אחוז, הלווה נשאר "על הקצה" של המינוף לזמן רב יותר, ולכן סיכון האשראי עולה.

יועץ מקצועי ישקול האם נכון לשלב מסלולים עם תקופות קצרות יותר בחלק מההלוואה, למרות החזר חודשי גבוה יותר, כדי להאיץ את ירידת הקרן. כמו כן, יש לבחון מראש אפשרויות ל**מחזור משכנתא** בעתיד, אם וכאשר התנאים ישתפרו או שהלווה יצליח לצבור הון נוסף ולהקטין את החוב.

אישור עקרוני למשכנתא ודגש מיוחד ברכישה ללא הון עצמי

בכל רכישה, ובמיוחד כאשר ההון העצמי נמוך, חובה להתחיל בתהליך עם **אישור עקרוני למשכנתא** לפני חתימה על חוזה. האישור העקרוני מגדיר את מסגרת המימון האפשרית על פי נתוני ההכנסה, האשראי והרקע הפיננסי של הלווים. כאשר אין הון עצמי מספק, חשוב להציג לבנק תמונה מלאה של מבנה העסקה, כולל הלוואות משלימות מתוכננות או סיוע משפחתי, על מנת למנוע הפתעות בשלבים מתקדמים.

בשלב זה, עבודה מסודרת של **יועץ משכנתאות פרטי** יכולה לחסוך זמן וכסף. היועץ בוחן את האפשרויות מול כמה בנקים - לדוגמה **בנק מזרחי טפחות**, **בנק הפועלים משכנתאות**, **בנק לאומי למשכנתאות** ובנקים נוספים - ומנהל **ניהול משא ומתן מול הבנק** במטרה לשפר את התנאים: ריביות, עמלות, הקלות בבטוחות ואפשרויות גמישות בתמהיל.

השפעת דירוג אשראי ויכולת החזר על מבנה העסקה

דירוג אשראי ויכולת החזר הם גורמים קריטיים בהחלטה אם הבנק יסכים ללוות ללקוח שמבקש מימון גבוה מאוד. היסטוריה של החזרי הלוואות, מסגרות אשראי בנקאיות, התנהלות מול כרטיסי אשראי ועיקולים בעבר, כל אלו משפיעים על תפיסת הסיכון של הבנק. כאשר הבנק מזהה לקוח "גבולי", הוא עשוי לסרב למימון הגבוה, או לדרוש ריביות גבוהות יותר ופיקוח הדוק על הביטחונות.

בנוסף לדירוג, נבחנת **יכולת החזר** לפי יחס ההחזר מסך ההכנסה נטו. ברמה המקצועית, נהוג שלא לעבור על 30-35 אחוז מההכנסה נטו לטובת כלל ההלוואות, כולל משכנתא והלוואות צרכניות. בפועל, במקרים של היעדר הון עצמי, רבים מתפתים לרמות החזר גבוהות יותר, דבר שמעמיד את משק הבית בסיכון. תפקיד היועץ הוא לוודא שהחזר המשכנתא והלוואות המשנה עומדים ביכולת הריאלית של הלווה, גם תחת תרחישים שמרניים של עליית ריבית או ירידה בהכנסה.

בחירת בנק למשכנתא והשוואת ריביות בין בנקים

כאשר המימון גבוה, פערים קטנים ב**ריבית משכנתא** מתורגמים לעשרות ולעיתים למאות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה. לכן, **השוואת ריביות בין בנקים** הופכת לכלי חובה מקצועי. לכל בנק מדיניות שונה לגבי פרופילי סיכון, ומסוגלות שונה להתמודד עם מימון גבוה. לדוגמה, יש בנק שיחבב לווים צעירים עם הכנסה גבוהה וצפי גידול בשכר, בעוד בנק אחר יעדיף יציבות תעסוקתית לאורך זמן גם אם השכר מעט נמוך יותר.

עבודה סיסטמית מול מספר בנקים מובילים - כמו **בנק מזרחי טפחות**, **בנק הפועלים משכנתאות**, **בנק לאומי למשכנתאות** ועוד - מאפשרת למקסם את הכוח המסחרי של הלווה. **ניהול משא ומתן מול הבנק** באמצעות יועץ מנוסה, שמכיר היטב את טבלאות הריביות, מרווחי הסיכון והמבצעים התקופתיים, יכול להביא לשיפור ניכר בתנאי ההלוואה, במיוחד במסלולי פריים וקל"צ.

עלויות נלוות: שמאות, פתיחת תיק וביטוחים

כאשר הון עצמי חסר, כל שקל משמעותי, ולכן צריך לתכנן בקפידה גם את ה**עלויות נלוות משכנתא (שמאות ופתיחת תיק)**. הבנק ידרוש שמאות על הנכס, ולעיתים, במיוחד במבני מימון מורכבים, גם **שמאי מקרקעין למשכנתא** מטעם הלקוח שיוכל ללוות את התהליך ולוודא שהערכת השמאי אינה שמרנית מדי. בנוסף, יש עלות פתיחת תיק משכנתא, עלויות עו"ד, ורישומים בטאבו או ברמ"י לפי סוג הנכס.

אלו עלויות שצריך לכלול כבר בשלב התכנון, כחלק מדרישת ההון העצמי האפקטיבי. מעבר לכך, הבנק יחייב גם ביטוחי משכנתא: ביטוח נכס וב**ביטוח חיים למשכנתא**. עלות הביטוחים מושפעת מגיל הלווים, מצב בריאותי וגובה ההלוואה. במבנה של מימון כמעט מלא, סכומי הביטוח גדולים, ולכן חשוב לבצע השוואת מחירים גם בתחום זה, ולבחון חלופות מחוץ לבנק כשהדבר משתלם.

משכנתא לזוגות צעירים ותוכניות סיוע ממשלתיות

משכנתא לזוגות צעירים מקושרת לרוב לתוכניות סיוע כמו מחיר למשתכן ודירה בהנחה. בתוכניות אלו, המדינה מעניקה הנחה במחיר הקרקע או מענק הון, מה שמקטין את הצורך בהון עצמי ואף מאפשר לעיתים לבנות מבנה מימון שמרגיש קרוב ל"משכנתא ללא הון עצמי". יחד עם זאת, גם כאן קיימות מגבלות מימון, והבנקים מחויבים לאותן הוראות בנק ישראל לגבי אחוז המימון המרבי מערך הנכס לפי שמאות.

במסגרת פרויקטים כאלה, יש צורך ביועץ שמתמחה בתחום, למשל **יועץ משכנתא למחיר למשתכן**, שמכיר את תנאי המכרז, מנגנון ההנחה, ההשלכות על גובה המשכנתא ואופק השבחת הנכס. גם כאן, עבודה נכונה עם **מחשבון משכנתא אונליין** והצעת תמהיל שמתחשב במענקים, בלוחות התשלום לקבלן ובתזרים של הזוג הצעיר, יכולה לייצר עסקה מאוזנת יותר.

מחזור משכנתא ככלי אסטרטגי לאחר רכישה ללא הון עצמי

גם אם הרכישה הראשונית נעשתה במינוף גבוה מאוד ובתנאים פחות אופטימליים, ניתן להשתמש ב**מחזור משכנתא** ככלי שיפור אסטרטגי. לאחר מספר שנים, כאשר יתרת הקרן יורדת, שווי הנכס עולה או תנאי הריבית במשק משתנים, יש אפשרות לפרוע את המשכנתא הקיימת ולקחת חדשה בתנאים משופרים. הדבר במיוחד רלוונטי כאשר הלווים מצליחים לצבור הון נוסף או לצמצם הלוואות חיצוניות שנלקחו לצורך ההון העצמי.

במהלך מחזור, יש לבחון היטב את **קנסות פירעון מוקדם** במסלולים קבועים, בעיקר בקל"צ ובקבועה צמודה. לעיתים, קנס ריבית היוון גבוה "מוחק" חלק ניכר מהחיסכון הפוטנציאלי במחזור. לכן חובה לבצע ניתוח כלכלי מלא של תזרים העתידי ולהשוות בין השארת המשכנתא הקיימת לבין בניית **תמהיל משכנתא** חדש. כאן **יועץ משכנתאות פרטי** מנוסה יידע להשתמש בכלי סימולציה מתקדמים ולהציג ללקוח החלטה מבוססת נתונים.

כמה עולה ייעוץ משכנתאות והאם זה משתלם במיוחד ללא הון עצמי?

שאלה שחוזרת אצל רוכשי דירה ראשונה היא **כמה עולה ייעוץ משכנתאות** והאם ההוצאה מוצדקת כאשר ממילא ההון העצמי מוגבל. בפועל, כאשר ניגשים לעסקה במינוף גבוה, טעות קטנה בתמהיל או בריבית מתורגמת לעלות גבוהה מאוד לאורך חיי ההלוואה. לעומת זאת, שיפור של כמה עשיריות אחוז ב**ריבית משכנתא**, או בנייה נכונה יותר של התמהיל והלוואות המשנה, יכולים לחסוך עשרות אלפי שקלים, לעיתים הרבה מעבר לעלות היועץ.

עלות השירות משתנה בין יועצים, בהתאם לניסיון, היקף הטיפול (ליווי מלא מההתחלה ועד לקבלת הכסף, או רק בדיקת תמהיל), ולמורכבות תיק המימון. חשוב לשאול את היועץ כיצד הוא מתמחר, האם הוא עובד בשקיפות מלאה מול הלקוח, ומהו הערך המוסף שהוא מביא: היכרות עמוקה עם כללי בנק ישראל, ניסיון מעשי בשילוב הלוואות חוץ בנקאיות, קשרים עם מחלקות משכנתאות בבנקים השונים ויכולת מוכחת בניהול משא ומתן.

צעדים פרקטיים למי ששוקל משכנתא לדירה ראשונה ללא הון עצמי

- מיפוי מלא של המצב הפיננסי: הכנסות נטו, הוצאות קבועות, הלוואות קיימות, חסכונות, קרנות השתלמות ופנסיה שניתן להעמיד כבטוחה להלוואה.
- בדיקת **דירוג אשראי ויכולת החזר** מראש, כולל קבלת דו"ח אשראי תקופתי ואיתור נקודות לשיפור לפני פנייה לבנק.
- שימוש ב**מחשבון משכנתא אונליין** כדי להבין את סדרי הגודל של החזר חודשי משוער בתרחישים שונים של ריביות ותמהילים.
- התייעצות עם **יועץ משכנתאות** מקצועי כבר בשלב הרעיון, ולא רק אחרי חתימה על חוזה, כדי לוודא שהעסקה אפשרית ושהסיכון סביר.
- בחינת אפשרויות לסיוע משפחתי או לתוכניות ממשלתיות כגון מחיר למשתכן או דירה בהנחה, שיכולות להפחית את הצורך בהון עצמי.

- בדיקה של מספר בנקים מובילים, כולל **בנק מזרחי טפחות**, **בנק הפועלים משכנתאות**, **בנק לאומי למשכנתאות** ואחרים, והשוואת הצעות באופן אובייקטיבי.
- תכנון מראש של אפשרות **מחזור משכנתא** בעתיד, גם מבחינת גובה הקנסות הפוטנציאליים וגם מבחינת כושר החיסכון לטובת פירעון מוקדם חלקי.

האם משכנתא לדירה ראשונה ללא הון עצמי היא צעד נכון עבורך?

מבחינה טכנית, ברוב המקרים לא ניתן לקבל משכנתא אחת של 100 אחוז על הדירה, אך באמצעות שילוב נכון של מקורות מימון, ייתכן לבנות עסקה שמתקרבת לכך. השאלה החשובה יותר איננה האם זה אפשרי, אלא האם זה נכון מבחינה מקצועית ופיננסית למשק הבית הספציפי. עבור חלק מהזוגות, במיוחד בעלי הכנסה גבוהה וצפי ברור לעלייה בשכר, מינוף גבוה יכול להיות כלי למינוף הון אנושי. עבור אחרים, particularly עם יציבות הכנסה נמוכה יותר, אותו מינוף עלול להפוך את הדירה הראשונה לעול כלכלי כבד מדי.

הדרך האחראית להתקדם היא לשלב **ייעוץ משכנתאות** מקצועי, הבנה עמוקה של כללי המשחק הבנקאיים, וניתוח שקול של הסיכונים וההזדמנויות. במקום להתמקד בסיסמה "משכנתא ללא הון עצמי", כדאי להתמקד בשאלה מהו מבנה המימון הנכון, המידתי והבריא, שיאפשר לרכוש דירה ראשונה תוך שמירה על יציבות כלכלית וגמישות פיננסית לאורך שנים רבות 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