אם אתם מתכננים להרחיב את המשפחה ולקנות דירה, השאלה המרכזית היא לא רק אם הבנק יאשר משכנתא, אלא אם ההחזר החודשי באמת ישאיר לכם אוויר לנשימה. כלל אצבע סביר לרוב המשפחות בישראל הוא שהחזר המשכנתא, יחד עם הלוואות קבועות נוספות, לא יעבור בדרך כלל כשליש מההכנסה הפנויה נטו, ובמשפחות עם ילדים קטנים עדיף לעיתים אפילו פחות. בפועל, זוגות רבים בודקים כמה משכנתא אפשר לקחת לפי מה שהבנק מוכן לתת, במקום לפי מה שהחיים עצמם יאפשרו בעוד שנתיים, אחרי לידה, גן פרטי או ירידה זמנית בהכנסה. כאן בדיוק צריך לעצור, לחשב, ולהבין אם העסקה מתאימה לתקציב המשפחתי ולא רק לטבלת האשראי של הבנק.

לפני אישור עקרוני למשכנתא, בודקים את התקציב האמיתי

אישור עקרוני למשכנתא הוא מסמך ראשוני מהבנק שמראה באילו תנאים עקרוניים הוא מוכן לבחון את הבקשה שלכם. הוא חשוב, אבל הוא לא בדיקת בריאות כלכלית. זוג שמכניס 22,000 ש"ח נטו בחודש יכול לקבל אישור גבוה יחסית, ועדיין לגלות שהחזר של 7,300 ש"ח מכביד מאוד אחרי הוצאות מזון, חוגים, רכב, ביטוחי בריאות ושכר דירה זמני עד הכניסה לדירה.

הבדיקה הנכונה מתחילה מהנטו שנשאר אחרי חיים אמיתיים, לא אחרי תקציב אופטימי. אם היום אתם חוסכים 4,000 ש"ח בחודש אבל עושים זאת תוך ויתור על חופשות, עזרה מהמשפחה או מינוס קבוע, זו לא אינדיקציה טובה ליכולת החזר. **החזר בריא** הוא כזה שגם בחודש צפוף לא דוחף אתכם למסגרת או להלוואה משלימה.

בזוגות לפני ילד ראשון כדאי לחשב כבר עכשיו תרחיש שמרני: ירידה של 20% עד 30% בהכנסה למשך כמה חודשים, ועלייה של 2,500 עד 5,500 ש"ח בהוצאות חודשיות, תלוי אם יש מטפלת, גן פרטי, סיוע משפחתי או עבודה מהבית. משפחות רבות טועות כשהן מניחות שהמצב הנוכחי יישאר קבוע לאורך כל חיי המשכנתא.

כמה משכנתא אפשר לקחת, וכמה באמת נכון לקחת

השאלה "כמה משכנתא אפשר לקחת" נשאלת כמעט בכל רכישה, אבל יש הבדל גדול בין יכולת פורמלית לבין יכולת נכונה. הבנק בוחן הכנסות, התחייבויות, גיל, אחוז מימון, הון עצמי למשכנתא, ולעיתים גם התנהלות עו"ש. אתם צריכים לבחון את החיים בעוד 3 עד 7 שנים, לא רק את החודש שבו מוגשת הבקשה.

נניח זוג עם הכנסה נטו של 20,000 ש"ח. מבחינת יחס החזר, ייתכן שיוצע להם מסלול עם החזר התחלתי של כ 6,000 ש"ח. על הנייר זה נראה סביר. אבל אם בעוד שנה מצטרף ילד, אם יש רכב בליסינג, ואם הארנונה והוצאות התחזוקה בבניין החדש גבוהות, אותו החזר הופך לגבולי. במקרה כזה, עסקה טובה יותר יכולה להיות דירה מעט זולה יותר, הון עצמי גבוה יותר, או תמהיל משכנתא מתון יותר.

המדד הכי חשוב הוא לא גובה ההחזר ההתחלתי אלא הטווח הבטוח שבו עדיין אפשר לחיות. לכן כדאי לבדוק שלושה תרחישים: המצב היום, מצב משפחתי מורחב, ותרחיש של עליית ריבית משכנתא. אם באחד מהם אתם גולשים למינוס קבוע, סימן שההחזר לא בריא.

מה נחשב טווח סביר למשפחה צעירה

- עד 25% מההכנסה הפנויה נטו: אזור נוח יחסית, בעיקר אם צפוי גידול בהוצאות הילדים.
- 25% עד 33%: אפשרי במקרים רבים, אבל דורש תקציב מסודר ורזרבה אמיתית.
- מעל 33%: כבר דורש בדיקה מחמירה, במיוחד אם יש הלוואות רכב, כרטיסי אשראי מתגלגלים או הכנסה לא יציבה.
- מעל 40%: ברוב המקרים זה אזור מסוכן למשפחה שרוצה יציבות לאורך זמן.

תמהיל משכנתא, ריבית פריים ומה קורה כשההחזר מטפס

תמהיל משכנתא הוא החלוקה של ההלוואה בין מסלולים שונים, למשל ריבית פריים, ריבית קבועה צמודה, קבועה לא צמודה או משתנה. הבחירה במסלולים משפיעה ישירות על הסיכון בהחזר. מסלול בריבית פריים נחשב גמיש יותר, אבל הוא משתנה לפי הריבית במשק ולכן עלול לעלות. מסלול קבוע מעניק יציבות, אך לעיתים מתחיל בריבית גבוהה יותר.

זוגות רבים מסתכלים רק על ההחזר בחודש הראשון. זו טעות יקרה. אם לקחתם תמהיל משכנתא אגרסיבי עם מרכיב גדול במסלולים משתנים, יכול להיות שההחזר ההתחלתי נראה טוב, אבל אחרי כמה עדכוני ריבית הוא יקפוץ במאות ואף באלפי שקלים. כאן נכנס לתמונה מחשבון משכנתא, ולא פחות חשוב ממנו, בדיקת רגישות. לא שואלים רק "כמה אשלם עכשיו", אלא "מה יקרה אם ריבית פריים תעלה בעוד 1% או 2%".

גם ריבית משכנתא ממוצעת שמופיעה בפרסומים אינה בהכרח הריבית שתקבלו. היא מושפעת מפרופיל הלווה, אחוז המימון, טיב הנכס, הכנסות, ודירוג אשראי. שני זוגות עם אותה הכנסה עשויים לקבל הצעות שונות לגמרי אם לאחד יש הלוואות פתוחות רבות או היסטוריית תשלומים לא יציבה.

תרחיש הכנסה נטו החזר חודשי יחס החזר הערה לפני ילדים 22,000 ש"ח 6,200 ש"ח 28% סביר, אם אין הלוואות נוספות אחרי לידה ראשונה 20,000 ש"ח 6,200 ש"ח 31% גבולי, תלוי בהוצאות הגן והרכב עליית ריבית 20,000 ש"ח 7,050 ש"ח 35% כבר דורש רזרבה וניהול הדוק

הוצאות שאנשים שוכחים לחשב, ואז המשכנתא נהיית כבדה

משפחה צעירה לא משלמת רק משכנתא. יש הוצאות מסביב לעסקה שרבות מהן חד פעמיות, אבל חלקן הופכות לקבועות. דירה חדשה מקבלן, למשל, עלולה להיפגע מעליית מדד תשומות הבניה עד למסירה. מי שלא מתמחר את זה מראש עלול למצוא את עצמו משלים עשרות אלפי שקלים מהון שלא באמת קיים.

שינוי ריבית פריים

גם ביטוח משכנתא הוא חלק מהתמונה. בדרך כלל מדובר בביטוח חיים וביטוח מבנה שנדרשים כתנאי להלוואה. העלות החודשית משתנה לפי גיל, מצב בריאותי וסכום הכיסוי. זוג צעיר עשוי לשלם כמה מאות שקלים בחודש, ובמקרים מורכבים יותר אפילו יותר. זה לא הסעיף הגדול ביותר, אבל כשבודקים החזר בריא חייבים לכלול גם אותו.

יש עוד הוצאות שנוטים לפספס: עורך דין, תיווך, שמאות, שיפוץ, ריהוט בסיסי, מעבר, ועד בית גבוה בפרויקטים חדשים, ולעיתים גם שכירות במקביל למשכנתא לתקופה זמנית. אם אתם קונים דירה חדשה "על הנייר", לפעמים תידרש גם הלוואת גישור עד למכירת נכס קיים או עד לשחרור כספים. הלוואת גישור יכולה לעזור לתזרים, אבל היא לא פתרון קסם. אם מתכננים אותה רע, היא רק דוחה לחץ לחודש אחר.

דירוג אשראי, בדיקת דירוג אשראי ושיפור תנאים לפני הקנייה

דירוג אשראי הוא ציון שמייצג את היסטוריית ההתנהלות הפיננסית שלכם. בנקים וגופים ממנים משתמשים בו כחלק מהערכת הסיכון. בדיקת דירוג אשראי לפני רכישה יכולה לחסוך הרבה כסף, כי לפעמים מספיק לסגור שתי הלוואות קטנות, להסדיר מסגרת או להימנע מהחזרי צ'קים כדי לשפר את הרושם הפיננסי ולהשיג ריבית טובה יותר.

שיפור דירוג אשראי לא קורה תמיד בן לילה, אבל בהחלט אפשר לנקות תמונה פיננסית בתוך כמה חודשים. אם יש פיגור בתשלום, חריגות קבועות בעו"ש או יותר מדי מסגרות פתוחות, ההצעה למשכנתא עלולה להיות יקרה יותר. במקרים מורכבים יש פונים לפתרונות כמו משכנתא חוץ בנקאית או אפילו משכנתא למסורבים, אבל אלו בדרך כלל פתרונות שדורשים זהירות כפולה, בדיקה משפטית ופיננסית, והבנה מלאה של העלות האמיתית.

יועץ משכנתאות טוב יבדוק לא רק את הריבית, אלא גם את התמונה האשראית, את מבנה ההלוואות הקיים ואת האפשרות לשפר עמדת פתיחה מול הבנקים. לפעמים זו העבודה הכי משתלמת בתהליך, דווקא לפני שמתחילים להתמקח על עשיריות האחוז.

מתי איחוד הלוואות או מחזור משכנתא משנים את התמונה

יש משפחות שמגיעות לרכישת דירה עם הלוואת רכב, תשלומים בכרטיסי אשראי, ואולי גם הלוואה אישית ישנה. במצב כזה, היחס שהן רואות מול המשכנתא מטעה, כי חלק מההכנסה כבר תפוס. לפעמים איחוד הלוואות לפני הרכישה, או לכל הפחות פריסה מחדש מסודרת, מאפשרים להבין טוב יותר מה התקציב האמיתי. יש גם מקרים שבהם אנשים מחפשים איחוד הלוואות ללא נכס, אבל כשאין בטוחה, התנאים לרוב פחות טובים ולכן צריך לבדוק היטב אם זה באמת מקל או רק מאריך חוב.

אם כבר יש לכם משכנתא ואתם שוקלים לעבור דירה או להרחיב משפחה, כדאי לבדוק מחזור משכנתא. זהו תהליך של החלפת המשכנתא הקיימת במסלול חדש, במטרה לשפר ריבית, לקצר תקופה או להפחית החזר. מחשבון מחזור משכנתא יכול לתת כיוון ראשוני, אבל צריך לבדוק גם עלויות נלוות כמו עמלת פירעון מוקדם. כשמבצעים מחזור משכנתא בזמן נכון, אפשר להוריד מאות שקלים בחודש או לבנות מסלול יציב יותר לשנים של גידול משפחתי.

מי שמוכר דירה וקונה אחרת צריך לבדוק גם גרירת משכנתא. לפעמים אפשר להעביר את ההלוואה הקיימת לנכס החדש, כולו או חלקו, וכך לשמור על תנאים טובים שנלקחו בתקופה נוחה יותר. זה לא תמיד אפשרי, אבל כשזה כן אפשרי, זה יכול להיות כלי חשוב לניהול חכם של ההתחייבות.

מתי צריך לעצור ולבדוק מחדש את העסקה

1. כשיותר מ 35% מהנטו המשפחתי ילך להחזרי הלוואות קבועים.
2. כשאין לכם רזרבה של לפחות 3 עד 6 חודשי מחיה אחרי הקנייה.
3. כשחלק גדול מהתמהיל תלוי בריבית משתנה, בלי יכולת לספוג התייקרות.
4. כשיש צפי ברור לשינוי משפחתי או תעסוקתי בשנה הקרובה.

מתי כדאי לפנות לייעוץ משכנתאות, וכמה עולה יועץ משכנתאות

ייעוץ משכנתאות לא מתאים רק למי שמסתבך. הוא מתאים גם למשפחה מסודרת שרוצה לקנות נכון. יועץ משכנתאות פרטי בדרך כלל בונה תמונת מצב, מנתח הכנסות והתחייבויות, מסייע בבחירת תמהיל, מנהל משא ומתן מול בנקים ומזהה מוקשים. יועץ משכנתאות מומלץ לא נמדד רק ביכולת להשיג ריבית נמוכה, אלא ביכולת להתאים החזר למשפחה שחיה בישראל של גנים, חוגים, יוקר מחיה ושינויים תעסוקתיים.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי המחיר נע בדרך כלל בטווח של כמה אלפי שקלים ועד סביב 10,000 ש"ח ויותר, בהתאם למורכבות התיק, לניסיון היועץ ולרמת הליווי. בתיקים מורכבים, למשל הכנסות לא שגרתיות, נכס נוסף, צורך במשכנתא לדירה שניה או שימוש במשכנתא לכל מטרה, העלות יכולה להיות גבוהה יותר. לא בכל תיק חייבים יועץ, אבל כמעט בכל תיק כדאי לפחות לקבל חוות דעת מקצועית לפני חתימה.

יש גם מצבים ספציפיים שבהם חשוב במיוחד לקבל ליווי: עצמאים עם הכנסות תנודתיות, משפחות עם כמה הלוואות פתוחות, רוכשים מקבלן עם דחיית תשלומים, ומבוגרים שבודקים פתרונות כמו משכנתא הפוכה. זו הלוואה לבני גיל מבוגר, בדרך כלל כנגד נכס קיים, והיא רלוונטית יותר לתכנון פרישה או סיוע לילדים, לא לרכישת דירה רגילה לזוג צעיר. עדיין, במבנה משפחתי רחב, לפעמים היא חלק מהשיח הכלכלי בבית.

איך בונים בדיקה משפחתית פשוטה לפני חתימה

לפני שמתקדמים לעסקה, צריך דף אחד ברור. לא אקסל מסובך, אלא תמונת מצב פשוטה: הכנסות נטו, הוצאות קבועות, הוצאות משתנות, רזרבה, והחזר עתידי בתרחישים שונים. מי שרוצה יכול להשתמש במחשבון משכנתא, אבל כדאי להצליב עם בדיקה ידנית ולא להסתמך רק על מספר אחד שמתקבל אוטומטית.

- רשמו את כל ההכנסות היציבות בלבד, בלי בונוסים לא ודאיים.
- הוסיפו את כל ההתחייבויות, כולל הלוואות קטנות ותשלומים בכרטיס.
- חשבו הוצאות משפחתיות אחרי ילד או שניים, גם אם הם עוד לא נולדו.

- בדקו מה קורה אם ריבית משכנתא עולה וההחזר מתייקר ב 500 עד 1,500 ש"ח.
- השאירו רזרבה לשיפוץ, טיפולים, רכב והפתעות של החיים.

בדיקת עומק לפני חתימה חוסכת הרבה יותר ממה שהיא עולה בזמן, במאמץ או באנשי מקצוע. מי שנכנס לעסקה עם מרווח ביטחון ישן טוב יותר, ומי שנכנס על הקצה מגלה מהר מאוד שהדירה אמנם נקנתה, אבל השקט הכלכלי נשאר בחוץ.

שאלות נפוצות

מהו יחס החזר מומלץ למשפחה שקונה דירה?

ברוב המקרים, עד 25% מההכנסה הפנויה נטו נחשב נוח יחסית, ו 25% עד 33% נחשב אפשרי אך דורש ניהול תקציב אחראי. כשעוברים את האזור הזה, במיוחד עם ילדים קטנים או הלוואות נוספות, רמת הסיכון עולה בצורה מורגשת.

האם אישור עקרוני למשכנתא אומר שאני באמת יכול לעמוד בתשלום?

לא. אישור עקרוני למשכנתא רק מצביע על נכונות ראשונית של הבנק לבחון מתן הלוואה בתנאים מסוימים. הוא לא בודק אם התקציב המשפחתי שלכם יישאר יציב אחרי לידה, עליית ריבית, שיפוץ או הוצאות מחיה גבוהות.

מתי מחזור משכנתא יכול לעזור למשפחה?

מחזור משכנתא יכול לעזור כשהריביות השתנו, כשההחזר החודשי נעשה כבד מדי, או כשצריך להתאים את המסלולים למצב משפחתי חדש. הוא מתאים גם למי שרוצה להאריך תקופה כדי להקל על תזרים, וגם למי שרוצה לקצר ולחסוך ריבית לאורך זמן.

האם כדאי לקחת הלוואות נוספות כדי להשלים הון עצמי למשכנתא?

רק בזהירות רבה. השלמת הון עצמי באמצעות הלוואות מגדילה את העומס החודשי ועלולה לגרום לכך שהמשכנתא תיראה אפשרית על הנייר אבל תהיה קשה בפועל. אם אין ברירה, חייבים לכלול גם את ההחזרים הללו בבדיקת היכולת האמיתית.

איך דירוג אשראי משפיע על הריבית שאקבל?

דירוג אשראי משפיע על הערכת הסיכון של הגוף המממן. התנהלות פיננסית מסודרת, ללא פיגורים וחריגות קבועות, משפרת בדרך כלל את היכולת לקבל תנאים טובים יותר, בעוד היסטוריה בעייתית יכולה לייקר את ההלוואה או לצמצם אפשרויות.

מתי משכנתא חוץ בנקאית או משכנתא למסורבים רלוונטיות?

פתרונות כאלה רלוונטיים בעיקר כשיש קושי לקבל מימון בנקאי רגיל, למשל בשל דירוג אשראי חלש, מבנה הכנסות מורכב או בעיה מסוימת בנכס. הם לא בהכרח פסולים, אבל העלות והסיכון עשויים להיות גבוהים יותר ולכן חשוב לבדוק היטב את כל התנאים לפני התחייבות.

דירה ראשונה או מעבר לדירה גדולה יותר הם צעדים מרגשים, אבל משפחה לא אמורה לבנות את העתיד שלה על החזר שנראה טוב רק ביום החתימה. אם תבדקו מראש את כל התרחישים, את גובה ההון העצמי למשכנתא, את העלות האמיתית של המשכנתא ואת ההשפעה של הילדים על התקציב, תוכלו לקבל החלטה שקולה יותר. אם יש ספק, שווה לשבת עם איש מקצוע, להשוות מסלולים ולוודא שהמשכנתא שאתם לוקחים מתאימה לחיים שאתם רוצים לנהל, לא רק לדירה שאתם רוצים לקנות.

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