הבנק בודק הון עצמי למשכנתא לא רק לפי הסכום שיש לכם, אלא בעיקר לפי המקור שלו, היציבות שלו והיכולת להוכיח אותו במסמכים. אם הכסף מגיע מדירה קיימת, ממתנה מההורים או מחסכונות, כל מסלול נבדק אחרת, ולעיתים אותו סכום בדיוק יקבל יחס שונה לחלוטין במחלקת האשראי. מי שמבין מראש איך הבדיקה מתבצעת, חוסך עיכובים, שאלות מיותרות ולעיתים גם סירוב או דרישה להשלמות ברגע האחרון. זה נכון במיוחד בשוק שבו ריבית משכנתא, בדיקת דירוג אשראי והיקף ההתחייבויות משפיעים יחד על ההחלטה של הבנק.

## מה הבנק באמת מחפש כשבודקים הון עצמי למשכנתא

מבחינת הבנק, הון עצמי הוא לא רק כסף שנמצא בחשבון. זהו מרכיב יסודי בהערכת הסיכון של העסקה. הבנק רוצה לוודא שהלווה מביא חלק אמיתי מהעסקה, שהוא לא ממומן בהלוואות נסתרות, ושהעסקה לא נשענת כולה על אשראי יקר או זמני. לכן הבדיקה מתמקדת בשלוש שאלות: מאיפה הכסף הגיע, מתי הוא הגיע, והאם יש התחייבות שקשורה אליו.

בפועל, פקיד האשראי או החתם יבקשו לראות דפי חשבון, אישורי יתרה, מסמכי מכירה של נכס קודם, הסכם מתנה, ולעיתים גם תנועות היסטוריות של כמה חודשים. אם יש הפקדה חריגה של 200,000 או 300,000 ש"ח, כמעט תמיד תישאל השאלה מה המקור שלה. כאשר התשובה ברורה ומתועדת, ההליך זורם. כאשר התשובה חלקית, מתחילות בקשות להבהרות, וזה עלול לעכב אישור עקרוני למשכנתא.

כדאי לזכור שהבנק לא מסתכל רק על ההון העצמי, אלא על התמונה כולה: הכנסות נטו, יציבות תעסוקתית, גיל הלווים, דירוג אשראי, מסגרות אשראי פעילות והתחייבויות אחרות. גם מי שיש לו הון עצמי גבוה יכול להיתקל בקושי אם קיימות הלוואות רבות, החזרי אשראי גבוהים, או בעיות בדוח אשראי. במקרים כאלה, שיפור דירוג אשראי או איחוד הלוואות לפני הגשת הבקשה יכול לשפר את סיכויי האישור.

## הון עצמי מדירה קיימת: מתי הכסף נחשב בטוח לבנק

כאשר ההון העצמי מגיע ממכירת דירה קיימת, הבנק רוצה להבין האם המכירה כבר הושלמה, האם הכסף כבר התקבל בפועל, והאם יש תלות בלוחות זמנים שעדיין לא התממשו. אם הדירה נמכרה והכסף כבר יושב בחשבון, זהו בדרך כלל המקור הנוח ביותר להוכחה. אם יש רק חוזה מכר, אבל הכסף ייכנס בעוד חודשיים או ארבעה, הבנק יבחן את הפער התזרימי ויחליט אם נדרשת הלוואת גישור.

הלוואת גישור היא פתרון מקובל למי שקונה נכס חדש לפני שהשלים את מימוש התמורה מהנכס הישן. הבנק משעבד את הדירה הקיימת או את הדירה הנרכשת, ומעמיד מימון זמני עד לקבלת כספי המכירה. זה יכול לעבוד היטב, אבל חשוב להבין את העלות. בריבית הנוכחית, אשר מושפעת בין היתר גם ממסלול ריבית פריים ומהתמחור הספציפי של העסקה, מימון גישור לא תמיד זול, וצריך לחשב אותו היטב.

יש מקרים שבהם הלווים סבורים שהדירה הקיימת "שווה מספיק", ולכן אין בעיה. הבנק, לעומת זאת, לא מסתמך על תחושת שווי. הוא יבדוק שמאות, יתרת משכנתא קיימת, עיקולים או הערות בטאבו, ואת האפשרות המעשית לממש את הנכס אם משהו משתבש. אם יש על הדירה הישנה משכנתא *משכנתא למתפתחים* גבוהה, או אם המכירה מתעכבת, חלק מההון העצמי עלול להיחשב פחות ודאי.

במצבים של שדרוג דיור נהוג לבדוק גם אפשרות של גרירת משכנתא, כלומר העברת המשכנתא הקיימת לנכס החדש, או שילוב בין משכנתא קיימת למשכנתא חדשה. זה עשוי להיות משתלם אם יש מסלול ישן בריבית טובה יחסית, אבל לא תמיד הבנק יאשר זאת אוטומטית. לעיתים מחזור משכנתא מלא או חלקי ייתן תוצאה טובה יותר מהגרירה עצמה.

### אילו מסמכים נדרשים בדרך כלל כשמקור ההון הוא דירה קיימת

- חוזה מכר חתום של הדירה הנמכרת.
- דפי חשבון שמראים קבלת כספים או יתרות זמינות.

- אישור יתרת סילוק של המשכנתא הקיימת, אם יש.
- נסח טאבו, אישור זכויות או מסמכי רישום אחרים לפי סוג הנכס.

## מתנה מההורים או מקרוב משפחה: מותר, אבל חייבים להוכיח

הון עצמי שמקורו במתנה הוא תרחיש נפוץ מאוד בישראל, במיוחד אצל זוגות צעירים. הבנק מקבל מתנות, אך מצפה לראות שמדובר במתנה אמיתית ולא בהלוואה מוסווית. ההבדל קריטי. אם ההורים מעבירים 250,000 ש"ח ומצפים להחזר חודשי, הבנק עשוי לראות בזה התחייבות נוספת, מה שפוגע ביכולת ההחזר. אם זו מתנה ללא החזר, בדרך כלל יידרש מסמך מסודר שמצהיר על כך.

ברוב הבנקים יבקשו מכתב מתנה חתום שבו מצוין מי נותן את הכסף, למי הוא ניתן, מה הסכום, והצהרה מפורשת שאין מדובר בהלוואה ואין דרישת החזר. לעיתים ידרשו גם לראות שהכסף יצא מחשבון ההורים ונכנס לחשבון הלווים, ולא עבר במזומן. הפקדות מזומן גבוהות הן נקודה רגישה, ולרוב מקשות על ההוכחה.

אם ההורים עצמם ממנים את המתנה באמצעות הלוואה, התמונה מסתבכת. יש בנקים שירצו להבין האם קיימת זיקה בין המתנה לבין יכולת המשפחה הכוללת לעמוד בהתחייבויות. אם ההורים מושכים כסף כנגד נכס באמצעות משכנתא לכל מטרה או אפילו משכנתא הפוכה, המתנה עדיין עשויה להתקבל, אך לרוב ייבדקו המסמכים לעומק. כשמדובר במבוגרים שמעבירים כסף לילדים מתוך שעבוד דירתם, חשוב לוודא שהמהלך לא פוגע בהם ושיש ייעוץ נפרד ונקי מלחצים.

נקודה פרקטית נוספת: אם הכסף הועבר ממש לפני הבקשה, מומלץ להגיע עם כל התיעוד כבר בפגישה הראשונה. עורך הבקשה בבנק לא אוהב "להשלים אחר כך" מסמכים על מקור ההון. זה מאריך טיפול ולעיתים פוגע ברצף האישור.

## חסכונות, קופות והשקעות: איך להציג הון עצמי למשכנתא בצורה נכונה

כאשר ההון העצמי מגיע מחסכונות, פיקדונות, קרנות נאמנות, קופות גמל להשקעה או תיק השקעות, הבנק בדרך כלל רגוע יותר, בתנאי שהכסף נזיל וניתן למימוש בזמן. כאן הבדיקה פשוטה יחסית: האם הכסף רשום על שם הלווים, האם הוא זמין, והאם שוויו ריאלי ליום הבדיקה. אישור יתרה מהבנק או מבית ההשקעות, לצד דפי חשבון רלוונטיים, פותרים הרבה שאלות.

המורכבות מתחילה כאשר חלק מהכסף "על הנייר" בלבד, למשל מניות תנודתיות, קרן השתלמות שטרם נפתחה, או חסכונות על שם ילד. הבנק עשוי להכיר רק בחלק מהשווי, או לדרוש מימוש בפועל לפני חתימה. גם כאן חשוב להבין תזמון. אם הקבלן דורש תשלום ראשון תוך 14 יום, אין טעם להציג קופה שדורשת תהליך משיכה ארוך.

בדירות חדשות מקבלן נכנס לתמונה גם מדד מחשבון משכנתא תשומות הבניה. זוג שמחזיק 300,000 ש"ח כהון עצמי וחושב שהסכום מספיק, עלול לגלות שחלק ניכר ממנו נשחק אם התשלומים נפרסים לאורך זמן והמדד עולה. לכן בבדיקת הון עצמי לדירה חדשה נכון להשאיר כרית ביטחון ולא "לסגור" את כל הכסף על התשלום הראשוני. מי שמתכנן גבולי מדי, נאלץ לפעמים לקחת אחר כך אשראי יקר, ולעיתים זה פוגע בכל תמהיל משכנתא שנבנה בתחילה.

## הון עצמי למשכנתא והלוואות נסתרות: מה הבנק מנסה למנוע

הסיבה העיקרית לכך שהבנקים בודקים לעומק את מקור ההון היא ניסיון למנוע מצב שבו הלווה מביא "הון עצמי" שבעצם הגיע מהלוואה. מבחינת ניהול סיכונים, זה משנה הכול. אם לקחתם 180,000 ש"ח בהלוואה צרכנית, ואז הצגתם אותה כהון עצמי, בפועל שיעור המימון בעסקה גבוה יותר ממה שנראה, וההחזר החודשי כבד יותר ממה שדווח.

הבנק לא תמיד רואה כל דבר מיד, אבל הוא כן בודק תנועות חשבון, הלוואות פתוחות, ולעיתים נתוני בדיקת דירוג אשראי ממאגר נתוני האשראי. לכן מהלך כזה עלול להתגלות. מעבר לסיכון של סירוב, אתם גם בונים עסקה חלשה מבחינה פיננסית. במקרים גבוליים, עדיף לנהל את התמונה נכון מראש, לבדוק אם ניתן לבצע איחוד הלוואות, למחזר התחייבויות קיימות או לדחות קנייה בכמה חודשים לטובת חיזוק ההון העצמי האמיתי.

כאן בדיוק נכנס הערך של **יועץ משכנתאות** מנוסה. יועץ טוב לא "ממציא" הון עצמי, אלא בונה עסקה בנקאית תקינה שאפשר להגן עליה גם בשלב האישור וגם ביום המשיכה. לעיתים הפער בין עסקה מאושרת לעסקה שנדחית הוא לא גובה ההכנסה, אלא הדרך שבה הוצג מקור הכסף.

## כמה הון עצמי צריך בפועל, ואיך זה משפיע על הריבית

בישראל קיימות מגבלות מימון לפי סוג הרוכש והנכס. בדירה יחידה אפשר בדרך כלל להגיע לעד 75 אחוז מימון, בדירה חלופית שיעורי המימון שונים לפי המבנה של העסקה, ובמשכנתא לדירה שניה שיעור המימון לרוב נמוך יותר. המשמעות הפשוטה היא שככל ששיעור המימון גבוה יותר, כך הבנק רואה יותר סיכון, ובדרך כלל מתמחר זאת בריבית פחות טובה.

לכן השאלה כמה משכנתא אפשר לקחת אינה רק שאלה רגולטורית, אלא גם כלכלית. אפשר לעמוד לכאורה בתקרה החוקית, אבל לקבל תמחור יקר. לעיתים תוספת של 100,000 עד 150,000 ש"ח להון העצמי משפרת לא רק את הסיכוי לאישור, אלא גם את ריבית משכנתא הממוצעת שתוצע לכם. ההפרש לאורך 25 או 30 שנה יכול להיות עשרות אלפי שקלים.

שיעור מימון משוער איך הבנק רואה את העסקה השפעה אפשרית על התמחור עד 45% סיכון נמוך יחסית, מרווח ביטחון גבוה סיכוי טוב יותר לריבית תחרותית 45% עד 60% עסקה סטנדרטית ברוב הבנקים תמחור ביניים, תלוי הכנסה ודירוג אשראי 60% עד 75% סיכון גבוה יותר, בדיקה הדוקה יותר של מסמכים ויכולת החזר ריבית גבוהה יותר וקשיחות גדולה יותר במו"מ

מעבר לריבית, שיעור המימון משפיע גם על ביטוח משכנתא, בעיקר על עלות ביטוח החיים והנכס לאורך השנים, ובמקרים מסוימים גם על הגמישות העתידית לבצע מחזור משכנתא. מי שנכנס לעסקה מתוחה מדי, מוצא את עצמו אחר כך עם פחות אפשרויות תמרון.

## מה עושים כשמקור ההון מורכב, חלקי או בעייתי

לא כל עסקה היא קלאסית. יש לווים עם הון עצמי שמורכב מכמה מקורות יחד: 120,000 ש"ח חסכונות, 200,000 ש"ח מתנה מההורים, ועוד כסף שיגיע ממכירת דירה. יש גם מי שהיו להם החזרות, חריגות או דירוג אשראי נמוך, ואז גם עסקה טובה "נראית" פחות טוב בעיני הבנק. במקרים כאלה צריך להכין תיק מסודר, לאסוף מסמכים מראש, ולבנות סיפור פיננסי ברור ועקבי.

כאשר הבנק מסרב או מהסס, לפעמים הפתרון הוא לא לרוץ מיד למסלול יקר של משכנתא חוץ בנקאית או משכנתא למסורבים, אלא לעצור ולתקן את נקודות החולשה. למשל, לסגור מסגרת אשראי מנופחת, לפרוע הלוואה קטנה שמכבידה על יחס ההחזר, לדחות רכישה לחודשיים כדי להציג ותק תעסוקתי טוב יותר, או לבצע שיפור דירוג אשראי. במקרים אחרים דווקא פתרון זמני מחוץ לבנק יכול לסגור עסקה טובה, אבל רק אם בוחנים עלויות יציאה, בטוחות ויכולת מיחזור בהמשך.

**ייעוץ משכנתאות** איכותי נמדד בדיוק ברגעים האלה. לא במצגות יפות, אלא ביכולת להבין איך החתם יראה את התיק. יועץ משכנתאות פרטי או יועץ משכנתאות מומלץ יכולים לעזור גם בבניית תמהיל משכנתא, גם בבחירת מסלול בין קבועה, משתנה ופריים, וגם בהצגת הון עצמי באופן שמקטין התנגדויות. מי ששואל כמה עולה יועץ משכנתאות צריך להשוות לא רק מחיר, אלא את השווי האמיתי של מניעת טעויות יקרות.

### בדיקות שכדאי לעשות לפני שפונים לבנק

1. להוציא דפי חשבון של שלושה עד שישה חודשים ולבדוק אם יש הפקדות חריגות ללא הסבר.
2. לרכז מסמכים שמעידים על מקור הכסף, כולל אישורי יתרה, חוזי מכר ומכתבי מתנה.
3. לבדוק יחס החזר חודשי ריאלי בעזרת מחשבון משכנתא, ולא רק לפי המספר שרוצים "שייצא".
4. לבחון דוח אשראי ולקדם בדיקת דירוג אשראי לפני הגשת בקשה רשמית.

## איך לתכנן נכון את העסקה, ולא רק לקבל אישור

טעות נפוצה היא לחשוב שאם התקבל אישור עקרוני למשכנתא, העסקה כבר סגורה. בפועל, האישור הראשוני ניתן לעיתים על סמך מידע חלקי, ורק בשלבים הבאים מגיעות שאלות על מקור ההון, הנכס, השמאות והביטחונות. לכן המטרה אינה רק "לעבור את השלב הראשון", אלא לבנות תיק שמחזיק מעמד עד המשיכה בפועל.

בנוסף, צריך לחשוב קדימה. מי שרוכש היום עם החזר חודשי מקסימלי עלול להזדקק בתוך שנתיים למהלך של איחוד הלוואות ללא נכס, למחזור משכנתא, או לפריסה מחדש בגלל שינוי משפחתי, לידה, ירידה בהכנסה או עלייה בריבית. תכנון נכון לוקח בחשבון לא רק את חודש החתימה, אלא גם את מרווח הנשימה שלכם. זה כולל בחינה של ריבית משכנתא ממוצעת בשוק, בדיקת אפשרות ליציאה עתידית ממסלולים, והשארת רזרבה לשיפוץ, עו"ד, מס רכישה ועלויות מעבר.

במקרים מסוימים, במיוחד אצל בעלי נכסים קיימים, ייתכן שכדאי לבדוק גם חלופות כמו שעבוד נכס לצורך נזילות, או שימוש זהיר בפתרונות משלימים. אבל כל חלופה כזו חייבת להיבחן יחד עם עלות כוללת, סיכון משפחתי וגמישות עתידית. עסקה שנראית מבריקה בטווח הקצר יכולה להפוך למלכודת אם היא נשענת על הנחות אופטימיות מדי.

## שאלות נפוצות

### האם הבנק מקבל מתנה מההורים כהון עצמי?

כן, ברוב המקרים הבנק מקבל מתנה מההורים כהון עצמי למשכנתא, כל עוד ניתן להוכיח שמדובר במתנה אמיתית ולא בהלוואה. בדרך כלל תידרשו להציג מכתב מתנה, תיעוד של העברת הכסף ודפי חשבון רלוונטיים.

### אפשר לקחת הלוואה כדי להשלים הון עצמי?

אפשר טכנית לקחת הלוואה, אבל הבנק לא אוהב שהון עצמי מבוסס על אשראי צרכני, ולעיתים יראה בכך סיכון גבוה יותר. אם לוקחים הלוואה כזו, היא משפיעה על יחס ההחזר ועלולה לפגוע באישור או בתנאים שתקבלו.

### כמה חודשים אחורה הבנק בודק בחשבון?

ברוב המקרים הבנק יבקש שלושה חודשים אחרונים, ולעיתים שישה חודשים, במיוחד אם יש תנועות חריגות או מקור הון מורכב. כשיש הפקדות גדולות, ייתכן שתתבקשו לספק גם מסמכים משלימים מעבר לתקופה הזו.

### האם מכירת דירה קיימת מספיקה כהוכחת הון עצמי?

אם המכירה הושלמה והכסף כבר התקבל בחשבון, זו בדרך כלל הוכחה טובה מאוד. אם יש רק חוזה מכר והכסף טרם התקבל, ייתכן שהבנק ידרוש פתרון גישור או יתחשב בכך רק באופן חלקי עד לקבלת התמורה בפועל.

### מה עושים אם יש אישור עקרוני אבל הבנק מטיל ספק במקור הכסף?

מגישים מיד מסמכים מלאים ומסודרים שמסבירים את מקור ההון, ולא מסתפקים בהצהרה בעל פה. אם עדיין יש קושי, לעיתים נכון לפנות לבנק נוסף או לעבוד עם **יועץ משכנתאות מומלץ** שיודע איך להציג את התיק נכון.

### האם כדאי לבדוק מחזור כבר בשלב הרכישה?

כן, לא כדי למחזר מיד, אלא כדי לבחור מסלולים שלא יגבילו אתכם בעתיד. שימוש במחשבון מחזור משכנתא והבנה של עלויות פירעון מוקדם יכולים לעזור לכם לבנות תמהיל גמיש יותר כבר מהיום הראשון.

אם מקור הכסף שלכם מגיע מדירה קיימת, מתנה או חסכונות, אל תחכו לשלב שבו הבנק ישאל שאלות. הכינו מראש את כל המסמכים, בדקו את התמונה האשראית המלאה, וודאו שהעסקה מתאימה גם ליום החתימה וגם לשנים שאחריו. תכנון נכון של **הון עצמי למשכנתא** הוא לא רק דרישה טכנית של הבנק, אלא בסיס לעסקה יציבה, זולה ובטוחה יותר עבורכם.

**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