התשובה הקצרה לשאלה **כמה משכנתא אפשר לקחת** היא זו: ברוב המקרים הבנק יבדוק קודם כל את ההחזר החודשי ביחס לשכר הנטו וההתחייבויות הקיימות, ורק אחר כך את שווי הנכס, ההון העצמי והיסטוריית האשראי. כלל אצבע מקובל הוא שהחזר חודשי כולל לא יעלה בדרך כלל על כשליש מההכנסה נטו, אבל בפועל התמונה מורכבת יותר, כי הלוואות רכב, מסגרות אשראי, מזונות, כרטיסים חוץ בנקאיים ואפילו הרגלי התנהלות בחשבון משפיעים על התוצאה. מי שמרוויח יפה אבל מחזיק כמה הלוואות צרכניות, עשוי לקבל פחות ממי שמרוויח פחות אך מתנהל נקי. לכן לפני שרצים לחתום על עסקה, צריך להבין איך הבנק חושב.

איך הבנק מחשב כמה משכנתא אפשר לקחת לפי שכר נטו

הבסיס הוא יחס החזר. הבנק בודק מהי ההכנסה נטו הקבועה של הלווים, בדרך כלל לפי שלושה תלושי שכר אחרונים לשכירים או דוחות שנתיים ודו-חודשיים לעצמאים, ואז מחשב מהו ההחזר החודשי הסביר. אם לזוג יש הכנסה נטו של 18,000 ש"ח ואין לו התחייבויות נוספות, החזר של 5,500 עד 6,000 ש"ח עשוי להיות אפשרי, תלוי בגיל, ביציבות התעסוקתית, מסלול ההלוואה ורמת הסיכון בעיני הבנק.

כאן נכנסת נקודה שרבים מפספסים: הבנק לא מסתכל רק על ההחזר ההתחלתי אלא גם על יכולת ההחזר העתידית. אם חלק מההלוואה צמוד ל **ריבית פריים** או למדד, ואם חלק מהשכר מבוסס על בונוסים לא קבועים, הבנק עשוי "לצבוע" את ההכנסה בזהירות. לכן משכנתא שנראית נוחה במחשבון באינטרנט יכולה להיראות פחות נוחה למערכת האשראי של הבנק.

במילים פשוטות, מי ששואל כמה משכנתא אפשר לקחת צריך לבדוק לא רק כמה הוא מרוויח היום, אלא כמה יישאר לו לחיות בכבוד אחרי ההחזר, כולל גנים, רכב, מזון, ביטוחים והוצאות לא צפויות.

התחייבויות קיימות, דירוג אשראי ומה הם משנים בפועל

התחייבויות קיימות מקטינות את הכוח שלכם מול הבנק, גם אם אתם עומדים בהן בלי פיגורים. הלוואה של 1,400 ש"ח לרכב ועוד 900 ש"ח על כרטיס אשראי הן מבחינת הבנק 2,300 ש"ח שיורדים מיכולת ההחזר. אם לזוג שמכניס 18,000 ש"ח יש כבר התחייבויות בגובה הזה, ייתכן שהבנק יאשר החזר משכנתא של 3,500 עד 4,500 ש"ח בלבד, במקום 5,500 עד 6,000 ש"ח.

בנוסף, היום לבנקים יש גישה רחבה יותר לנתוני הלקוח דרך מערכת נתוני אשראי. **דירוג אשראי** טוב לא מחליף הכנסה, אבל הוא בהחלט משפיע על איכות ההצעה, על מהירות האישור ועל נכונות הבנק להתגמש. לקוח שחזרו לו הוראות קבע, שהיה במינוס כרוני או ניצל מסגרות עד הקצה, עלול לגלות שריבית משכנתא שיקבל תהיה פחות תחרותית, גם אם השכר שלו גבוה יחסית.

לפני הגשת בקשה כדאי לבצע בדיקת דירוג אשראי. מחשבון משכנתא לפרטיים במקרים מסוימים אפשר לבצע שיפור דירוג אשראי במשך כמה חודשים באמצעות סגירת מסגרות יקרות, הימנעות מהחזרות ושיפור התזרים. זה לא קסם, אבל זה עשוי לשנות החלטה גבולית.

כמה משכנתא אפשר לקחת: דוגמאות לפי שכר נטו והלוואות קיימות

כדי להבין את הטווחים, כדאי להסתכל על דוגמאות מציאותיות. המספרים כאן אינם התחייבות של בנק מסוים, אלא המחשה בלבד. בפועל, אישור עקרוני למשכנתא נקבע לפי גיל הלווים, תקופת ההחזר, סוג הנכס, שיעור המימון וריבית משכנתא ממוצעת בזמן הבדיקה.

שכר נטו חודשי התחייבויות קיימות החזר משכנתא אפשרי בקירוב סכום משכנתא אפשרי בקירוב 12,000 ש"ח ללא הלוואות 3,500 עד 4,000 ש"ח כ-600,000 עד 750,000 ש"ח 15,000 ש"ח 1,500 ש"ח הלוואות 3,500 עד 4,500 ש"ח כ-650,000 עד 850,000 ש"ח 18,000 ש"ח ללא הלוואות 5,000 עד 6,000 ש"ח כ-900,000 עד 1,150,000 ש"ח 25,000 ש"ח 2,500 ש"ח הלוואות 6,000 עד 7,500 ש"ח כ-1,050,000 עד 1,450,000 ש"ח

למה זה רק בקירוב? כי אותו החזר חודשי יכול לייצר סכום שונה מאוד בהתאם לתקופה, למסלולים ולשאלה אם הריבית גבוהה או נמוכה יחסית. כשבודקים דרך מחשבון משכנתא, כדאי להזין תרחיש שמרני, לא רק את הריבית הטובה ביותר שראיתם בפרסומת.

הון עצמי למשכנתא, אחוז מימון והשפעתם על האישור

גם אם השכר גבוה, אי אפשר להתעלם מהון עצמי למשכנתא. בישראל, מגבלות המימון תלויות בסוג הרכישה. בדירה יחידה ניתן בדרך כלל להגיע עד 75% מימון, למשקיעים ברכישת משכנתא לדירה שניה המגבלה נמוכה יותר, ובמקרים מסוימים הדרישות אף מחמירות לפי מדיניות הבנק. זה אומר שמי שקונה נכס במיליון וחצי ש"ח וזקוק ל-1.3 מיליון ש"ח, עשוי להיתקל בקיר גם אם ההכנסה שלו מספיקה לכאורה להחזר.



יש גם עלויות נלוות שלא נכנסות למחיר הדירה עצמו: מס רכישה לפי הצורך, עורך דין, תיווך, שיפוץ, ריהוט ולעיתים גם מדד תשומות הבניה ברכישה מקבלן. מי שמרוקן את כל הכסף על החתימה הראשונית עלול למצוא את עצמו עם עסקה לחוצה ותזרים שביר.

בפועל, בנק אוהב לראות רזרבה. לא חובה עשרות אלפי שקלים פנויים, אבל כן חשוב שלא תגיעו לקצה. זה גם משפיע על היכולת לקבל תמהיל משכנתא מאוזן יותר.

תמהיל משכנתא, ריבית משכנתא והחזר חודשי אמיתי

שני לווים עם אותה הכנסה יכולים לקבל הצעות שונות לגמרי, מפני שהשאלה איננה רק כמה לוקחים, אלא איך בונים את ההלוואה. תמהיל משכנתא הוא חלוקת הסכום בין מסלולים שונים, למשל פריים, קל"צ, משתנה וצמוד מדד. לכל מסלול יש סיכון אחר, גמישות אחרת ועלות אחרת.

כשבודקים הצעה, אל תסתכלו רק על ההחזר בחודש הראשון. תבדקו גם איך ההחזר עשוי לעלות אם ריבית פריים תעלה בעוד אחוז או שניים, ואם המדד יוסיף עוד מאות שקלים לאורך השנים. זו בדיוק הסיבה שאנשים רבים נעזרים בשירות של יועץ משכנתאות או ייעוץ משכנתאות, במיוחד בעסקאות גבוליות שבהן כל החלטה במסלול משנה את סכום האישור.

דוגמה פשוטה: הלוואה של מיליון ש"ח ל-30 שנה יכולה להיראות נסבלת בהתחלה, אבל אם חלק גדול ממנה במסלולים רגישים לשינויים, ההחזר עשוי לטפס באופן שמכביד על המשפחה. לכן ריבית משכנתא ממוצעת היא רק נקודת מוצא, לא סיבה לחתום.

מה בודקים לפני שבוחרים מסלולים

- כמה מההכנסה פנוי באמת אחרי הוצאות שוטפות, לא רק לפי טבלה יבשה.
- האם צפויות הוצאות כבדות בשנים הקרובות, כמו גן פרטי, לידה, רכב או ירידה בהכנסה.
- האם קיימת כוונה לפרוע סכומים בעתיד, למשל מקרן השתלמות או מכירת נכס.
- כמה רגישים אתם לשינויים בהחזר, גם נפשית וגם תזרימית.

מתי כדאי לשקול איחוד הלוואות, מחזור משכנתא או הלוואת גישור

לפעמים הבעיה איננה השכר אלא מבנה החוב. לווה שמחזיק שלוש הלוואות יקרות בריביות גבוהות עשוי לגלות שאיחוד הלוואות מסדר מחדש את התמונה ומאפשר קבלת משכנתא בתנאים טובים יותר. אם יש נכס קיים, יש מקרים שבהם משכנתא לכל מטרה או שילוב עם איחוד הלוואות עשויים להוזיל את ההחזר הכולל, אך צריך לבדוק היטב את העלות לאורך זמן ולא להתפתות רק בגלל תשלום חודשי נמוך יותר.

מי שכבר מחזיק הלוואת דיור יכול לבדוק גם מחזור משכנתא. כאשר הריבית הקיימת יקרה, או כאשר מבנה המסלולים לא מתאים יותר להכנסות של המשפחה, מחשבון מחזור משכנתא יכול לתת אינדיקציה ראשונית אם יש טעם לפתוח את התיק. מצד שני, אם יתרת ההלוואה נמוכה או אם קיימות עמלות פירעון משמעותיות, לא תמיד זה ישתלם.

הלוואת גישור רלוונטית בעיקר למי שקונה לפני שמכר נכס קיים. זה פתרון שיכול לעבוד טוב, אך הוא דורש תכנון קפדני. אם המכירה מתעכבת או המחיר בפועל נמוך מהצפוי, הגישור עלול להפוך ללחץ פיננסי. במעבר דירה אפשר לבחון גם גרירת משכנתא, אם התנאים הישנים טובים ורוצים להעבירם לנכס החדש.

מקרים מורכבים: משכנתא למסורבים, משכנתא חוץ בנקאית ומשכנתא הפוכה

לא כל לקוח מתאים למסלול בנקאי רגיל. מי שסורב בבנק בגלל דירוג אשראי חלש, החזרות או הכנסה לא יציבה, עשוי לבדוק אפשרות של משכנתא למסורבים או משכנתא חוץ בנקאית. זה לא פתרון פסול, אבל לרוב העלות גבוהה יותר והבדיקה חייבת להיות הרבה יותר קפדנית. במצבים כאלה, ליווי של יועץ משכנתאות פרטי עם ניסיון במסורבים יכול לחסוך טעויות יקרות.

קיימים גם מקרים שבהם הפתרון הוא בכלל מסוג אחר. משכנתא הפוכה מיועדת בדרך כלל לבני גיל מבוגר שמחזיקים בנכס ורוצים תזרים בלי למכור אותו מיד. זה לא כלי לרכישת דירה ראשונה, אלא פתרון נישתי שמתאים לחלק מהמשפחות במסגרת תכנון פרישה או סיוע לילדים.

עוד נקודה שרבים שוכחים: גם כשמקבלים אישור, צריך לקחת בחשבון ביטוח משכנתא. מדובר בביטוח חיים וביטוח נכס, והעלות שלו מצטרפת להחזר הכולל. אצל לווים מבוגרים יותר או עם מצב רפואי מורכב, העלות יכולה להיות משמעותית ולשנות את כל חישוב הכדאיות.

איך להתכונן לאישור עקרוני למשכנתא בלי לשרוף זמן

אישור עקרוני למשכנתא הוא לא חתימה על עסקה, אבל הוא כן אינדיקציה קריטית למה שהבנק מוכן עקרונית לתת. ככל שהתיק נקי, מסודר ומגובה במסמכים ברורים, כך הסיכוי לקבל תשובה מהירה וטובה עולה.

1. אוספים תלושי שכר, דפי חשבון, פירוט הלוואות, תעודות זהות והסכם רכישה אם כבר קיים.
2. בודקים מראש התחייבויות שאפשר לסגור או לצמצם לפני ההגשה.
3. משווים בין כמה גופים, ולא מסתפקים בבנק שבו מתנהל החשבון.
4. בוחנים אם יש טעם בליווי של יועץ משכנתאות מומלץ, במיוחד כאשר המימון גבוה או שהנתונים גבוליים.

אם אתם מתלבטים כמה עולה יועץ משכנתאות, הטווח בשוק משתנה לפי מורכבות התיק, סוג השירות והאם מדובר רק במו"מ מול בנקים או גם בבניית אסטרטגיה מלאה. בתיקים פשוטים יחסית אפשר לעיתים להסתדר לבד, אבל בתיקים של עצמאים, מסורבים, רוכשי דירה שניה או ממונפים מאוד, ייעוץ מקצועי לעיתים מחזיר את עצמו דרך ריבית טובה יותר או מניעת טעות יקרה.

שאלות נפוצות

האם הבנק מחשב נטו לפי תלוש אחד או לפי ממוצע?

ברוב המקרים הבנק מסתכל על ממוצע ולא על תלוש יחיד, כדי להבין מהי הכנסה יציבה ולא אירוע חד פעמי. אם חלק מהשכר מבוסס על שעות נוספות, בונוסים או עמלות, ייתכן שרק חלק ממנו יילקח בחשבון.

כמה אחוז מהשכר מותר להחזיר על משכנתא?

אין מספר קסם אחיד לכל המקרים, אבל כלל אצבע מקובל הוא סביב 30% עד 40% מהנטו, כאשר לבנקים רבים נוח יותר באזור השליש. אם יש ילדים קטנים, הלוואות נוספות או הכנסה לא יציבה, הבנק עלול לאשר יחס נמוך יותר.

האם אפשר לקבל משכנתא אם יש הלוואות פתוחות?

כן, בהחלט אפשר, כל עוד סך ההחזרים עדיין מאפשר עמידה ביכולת ההחזר הנדרשת. הבעיה מתחילה כשהלוואות קיימות "אוכלות" את התזרים או כשהן משקפות התנהלות מסוכנת בעיני הגוף הממן.

האם מחשבון משכנתא באמת מדויק?

מחשבון משכנתא טוב נותן הערכה ראשונית מועילה, אבל הוא לא מחליף בדיקת בנק או יועץ. הוא בדרך כלל לא משקלל לעומק דירוג אשראי, סוג הכנסה, גיל, עלות ביטוח משכנתא ותמחור מדויק של כל מסלול.

מה עושים אם סורבנו בבנק אחד?

סירוב מבנק אחד לא אומר בהכרח שאין פתרון. קודם כל צריך להבין את סיבת הסירוב, אם זו הכנסה, אחוז מימון, בעיית אשראי או התחייבויות עודפות, ורק אחר כך לבדוק חלופות כמו תיקון נתונים, המתנה, איחוד הלוואות או פנייה לגוף נוסף.

האם אפשר לקחת איחוד הלוואות ללא נכס ואז להגיש משכנתא?

לעיתים כן, אבל צריך להיזהר שלא ליצור דווקא עומס נוסף. איחוד הלוואות ללא נכס עשוי לשפר תזרים חודשי, אך הוא גם יכול להאריך את תקופת החוב או להתייקר, ולכן חשוב לבדוק אם הוא באמת מחזק את התיק לפני בקשת משכנתא.

אם אתם מנסים להבין **כמה משכנתא אפשר לקחת** באמת, אל תסתפקו בהערכה גסה לפי שכר. תבדקו את התמונה המלאה: התחייבויות, דירוג אשראי, הון עצמי, מסלולים, ביטוח ועלויות נלוות. בדיקה יסודית לפני הגשת בקשה תחסוך עוגמת נפש, ותעזור לכם להגיע לעסקה שמתאימה לחיים שלכם, לא רק לאקסל של הבנק.

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