**אישור עקרוני למשכנתא** מושפע משלושה גורמים מרכזיים, אבל ברוב המקרים המשקל הגדול ביותר ניתן ליכולת ההחזר החודשית, כלומר היחס בין ההכנסות הקבועות שלכם לבין ההתחייבויות שכבר קיימות. דירוג אשראי משפיע מאוד, ולעיתים מכריע אם התיק גבולי, אבל גם לקוח עם דירוג טוב מאוד יכול להיתקל בסירוב אם ההחזר גבוה מדי ביחס להכנסה. מי שמבין איך הבנק קורא את התמונה המלאה, לא רק כמה הוא מרוויח אלא גם כמה הוא מתחייב בכל חודש, מגיע מוכן יותר, חוסך זמן ומשפר משמעותית את סיכויי האישור.

## מה הבנק בודק באמת לפני אישור עקרוני למשכנתא

כשמגישים בקשה למשכנתא, הבנק לא מסתכל רק על תלוש שכר או על יתרה בעו"ש. הוא בוחן מערכת שלמה של נתונים, כדי להעריך אם תוכלו לעמוד בהחזר לאורך שנים, גם בתקופות פחות נוחות. לכן בקשה למשכנתא נבחנת דרך ארבעה צירים: הכנסה נטו מוכחת, התחייבויות חודשיות, הון עצמי למשכנתא והיסטוריית התנהלות פיננסית, שבאה לידי ביטוי בין היתר דרך דירוג אשראי.

בפועל, השאלה שהבנק שואל היא פשוטה: האם נשארת ללווים הכנסה פנויה מספקת לאחר כל ההוצאות הקבועות, והאם יש סיכון שהתיק יידרדר בעתיד. זו גם הסיבה שלפעמים זוג שמכניס 22,000 ש"ח נטו יקבל תשובה פחות טובה מזוג שמכניס 18,000 ש"ח נטו, אם לראשון יש הלוואות רכב, מסגרות מנוצלות, חיובים בכרטיסי אשראי וחריגות קבועות.

מי שבודק מראש כמה משכנתא אפשר לקחת באמצעות מחשבון משכנתא מקבל כיוון ראשוני בלבד. הבנק מחשב את הדברים בצורה מחמירה יותר, ולעיתים משתמש בהחזר מייצג גבוה מההחזר ההתחלתי, במיוחד במסלולים צמודים או במסלול שמבוסס על ריבית פריים.

## הכנסות מול התחייבויות, מי משפיע יותר על אישור עקרוני למשכנתא

אם צריך לבחור גורם אחד שמשפיע יותר מכל, ברוב התיקים זו לא ההכנסה לבדה אלא היחס בין הכנסות להתחייבויות. כלומר, לא כמה אתם מרוויחים, אלא כמה באמת נשאר לכם אחרי הלוואות, מזונות, ערבויות שנפרעות בפועל, תשלומי רכב, מסגרות אשראי והחזרים אחרים.

בישראל, בנקים רבים אוהבים לראות החזר חודשי שלא חוצה בערך שליש מההכנסה הפנויה, ולעיתים מאפשרים מעט יותר כאשר הפרופיל חזק במיוחד. למשל, משפחה עם הכנסה נטו של 20,000 ש"ח וללא הלוואות משמעותיות עשויה לקבל אישור נוח יותר ממשפחה עם 24,000 ש"ח נטו אבל עם 5,000 ש"ח החזרים חודשיים על הלוואות צרכניות. ההבדל האמיתי הוא לא בשכר, אלא בעודף התזרימי.

כאן נכנס לתמונה גם איחוד הלוואות. במקרים מסוימים, צעד כזה מפחית עומס חודשי ומשפר את התמונה מול הבנק. מצד שני, אם האיחוד נעשה קרוב מדי להגשת הבקשה, הבנק עלול לראות בכך סימן ללחץ תזרימי. לכן צריך לתזמן נכון. יש גם מצבים של איחוד הלוואות ללא נכס, אך מבחינת חיתום בנקאי, כל הלוואה רשומה משפיעה על יחס ההחזר עד שהיא נסגרת בפועל ונמחקת מהדוחות.

עצמאים נבחנים באופן מעט אחר. אצלם מסתכלים לא רק על הכנסה חודשית אלא גם על יציבות, מחזור עסקי, שומות, דוחות שנתיים ולעיתים על ממוצע רב שנתי. שכיר חדש במקום עבודה מצוין יכול להיתקל בשאלות אם הוותק קצר, בעוד עצמאי ותיק עם הכנסה מעט תנודתית אבל תיעוד מסודר עשוי לעבור חלק יותר.

## דירוג אשראי, מתי הוא הופך לגורם מכריע

**דירוג אשראי** הוא מדד שמבוסס על התנהלות פיננסית קודמת: עמידה בהחזרים, שיקים שחזרו, פיגורים, הוצאה לפועל, ניצול מסגרות ועוד. הוא לא מחליף את בדיקת ההכנסה, אבל הוא כן משפיע על האמון שהבנק נותן בתיק. לקוח עם דירוג גבוה, מסגרות לא מנוצלות והיסטוריה נקייה מצטייר כלווה יציב יותר.

מתי הדירוג נהיה קריטי במיוחד? כששאר הנתונים גבוליים. אם יחס ההחזר שלכם כבר קרוב לרף העליון, דירוג נמוך יכול להטות את הכף לסירוב או לדרישה להקטין סכום. לעומת זאת, כשיש הכנסה חזקה, הון עצמי סביר והתחייבויות נמוכות, גם דירוג בינוני לא בהכרח ימנע אישור, כל עוד אין אירועים שליליים מהותיים.

בדיקת דירוג אשראי לפני פנייה לבנק היא מהלך חכם. מי שמגלה בעיה מוקדם יכול לבצע שיפור דירוג אשראי דרך סגירת פיגורים, צמצום ניצול מסגרות והימנעות מבקשות אשראי מיותרות. השיפור לא תמיד מיידי, אבל גם כמה חודשים של התנהלות מסודרת יכולים לשנות את התמונה.

זה בולט במיוחד בתיקים של משכנתא למסורבים או משכנתא חוץ בנקאית. שם הדירוג וההיסטוריה הקודמת מקבלים משקל כבד יותר, כי הגוף הממן מתמחר סיכון באופן ישיר יותר. במילים פשוטות, אם יש כתמים בדוח האשראי, אפשר לעיתים עדיין לקבל מימון, אבל בדרך כלל בתנאים יקרים יותר.

## טבלת השפעה, מה בדרך כלל מפיל את התיק ומה רק מחליש אותו

גורם השפעה טיפוסית מתי זה קריטי מה אפשר לעשות הכנסה נטו מוכחת גבוהה מאוד כשאין ותק, יש רכיבי שכר לא קבועים או הכנסה חלקית בלבד להציג מסמכים מלאים, להמתין ליציבות תעסוקתית, לצרף לווה נוסף אם מתאים התחייבויות קיימות גבוהה מאוד כשיחס ההחזר עובר את הרף שהבנק רואה כסביר לסגור הלוואות, לפרוס מחדש, לדחות רכישות ממומנות דירוג אשראי בינונית עד גבוהה כשיש פיגורים, שיקים חוזרים או תיק גבולי בדיקת דירוג אשראי, סגירת פיגורים, התנהלות נקייה כמה חודשים הון עצמי למשכנתא גבוהה כששיעור המימון גבוה או כשקונים דירה שניה להגדיל הון עצמי, להוזיל עסקה, לשקול גרירת משכנתא סוג הנכס והעסקה בינונית בדירה מקבלן, בנכס מורכב או במשכנתא לכל מטרה להציג מסמכי עסקה מסודרים, לבדוק הערכת שמאי מראש

## מקרים שבהם ההתחייבויות גוברות אפילו על שכר גבוה

יש תיקים שנראים חזקים על הנייר, אבל נופלים בדיוק בגלל העומס החודשי. דוגמה שכיחה היא זוג עם 28,000 ש"ח נטו, שני רכבים בליסינג פרטי, שלוש הלוואות צרכניות, כרטיסי אשראי עם חיוב חודשי כבד ומינוס כרוני. מבחינת הבנק, השכר יפה, אבל מרווח הביטחון דק. במקרה כזה, גם אם האישור יתקבל, הסכום המאושר יהיה נמוך מהציפייה.

אותו עיקרון נכון גם ברכישת דירה מקבלן, כאשר צריך להתחשב במדד תשומות הבניה. זוג שלוקח עסקה מתוחה מדי מבחינת תזרים עלול לגלות שההון העצמי לא מספיק לעליות עתידיות. הבנק יודע את זה, ולכן לפעמים בוחן את העסקה בזהירות רבה יותר. מי שמתכנן הלוואת גישור, למשל עד למכירת דירה קיימת, צריך להראות איך ומתי ההלוואה תיפרע, ולא רק להצהיר שהנכס יימכר.

גם משקיעים שמבקשים משכנתא לדירה שניה נתקלים בבדיקה מחמירה יותר. שיעור המימון נמוך יותר בדרך כלל, ולעיתים ההחזרים הקיימים מנכסים אחרים כבר מכבידים. במקרים כאלה, גרירת משכנתא מנכס קיים או בניית תמהיל משכנתא מדויק יכולים לעזור, אבל הם לא יפתרו בעיית תזרים בסיסית.

## איך משפרים את הסיכוי לקבל משכנתא לפני שפונים לבנק

הכנה טובה של חודשיים עד שישה חודשים לפני הגשת הבקשה יכולה לשנות תוצאה. לא מעט לווים פונים מהר מדי, מקבלים תשובה חלשה, ורק אחר כך מבינים שהיה אפשר להציג תיק טוב יותר. לפעמים ההבדל בין אישור מהיר לבין תיק בעייתי הוא כמה פעולות פשוטות, בזמן הנכון.

- לסגור הלוואות קטנות עם החזר חודשי גבוה, במיוחד כאלה שנשאר להן תקופה קצרה.
- להימנע מהגדלת מסגרות אשראי או לקיחת הלוואות חדשות סמוך להגשת הבקשה.
- לבדוק מראש את דוח האשראי ולתקן בעיות שאפשר לטפל בהן.
- לרכז מסמכים מסודרים, תלושים, דפי עו"ש, שומות לעצמאים ואסמכתאות על הכנסות קבועות.

אם יש לכם משכנתא קיימת ואתם בוחנים מחזור משכנתא, כדאי לדעת שגם כאן הבנק בודק הכנסות, התחייבויות והתנהלות שוטפת. מחשבון מחזור משכנתא נותן אינדיקציה, אבל לא מחליף ניתוח אמיתי של ריבית משכנתא ממוצעת, יתרות לסילוק, קנסות, והאם המחזור באמת מקל או רק פורס מחדש את החוב.

במקרים מורכבים, ייעוץ משכנתאות מוקדם עושה הבדל. יועץ משכנתאות פרטי או יועץ משכנתאות מומלץ לא אמור רק להשיג ריבית משכנתא טובה, אלא קודם כל לבנות את הסיפור הבנקאי נכון. לפעמים הוא ימליץ לדחות רכישה בחודשיים, למחוק התחייבות מסוימת, או לבחור עסקה שמתאימה ליכולת ההחזר בפועל.

## אישור עקרוני למשכנתא בעסקאות מיוחדות, דירה שניה, מסורבים ומשכנתא הפוכה

לא כל בקשה נראית אותו דבר. במשכנתא רגילה לרכישת דירה ראשונה, הדגש העיקרי הוא יחס החזר והון עצמי. במשכנתא לדירה שניה, הבנק כבר מניח רמת סיכון גבוהה יותר ובוחן בקפדנות גם את מצב הנכסים הקיים. במשכנתא לכל מטרה, משום שאין תמיד עסקת רכישה ברורה מאחוריה, הבדיקה יכולה להיות שמרנית יותר.

משכנתא למסורבים היא עולם נפרד. מי שקיבל סירוב לא בהכרח "פסול" למשכנתא, אבל צריך להבין למה נדחה. לפעמים הסיבה היא דירוג אשראי, לפעמים חריגה ביחס החזר, ולפעמים בעיה במסמכים או בסוג הנכס. רק אחרי שמאתרים את הסיבה האמיתית אפשר לבדוק אם נכון לפנות שוב לבנק אחר, לחכות, או לבחון משכנתא חוץ בנקאית.

יש גם פתרונות ייחודיים כמו משכנתא הפוכה לבני גיל שלישי, שבה הנכס משמש בסיס למימון ללא החזר חודשי רגיל באותה מתכונת. כאן בחינת ההכנסה פחות מרכזית מהמקובל, אך עדיין בודקים בעלות, שעבודים, גיל הלווים ושווי הנכס. זה מוצר אחר לגמרי, ולא נכון להשוות אותו ישירות למשכנתא קלאסית.

## איפה נכנסים ריבית משכנתא, תמהיל וביטוח משכנתא

**ריבית משכנתא** לא קובעת אם תאושרו, אבל היא כן משפיעה על גובה ההחזר, ולכן בעקיפין גם על האישור. אם נבנה תמהיל משכנתא עם החזר התחלתי נמוך מדי ומסוכן מדי, הבנק עלול לחשב החזר עתידי גבוה יותר ממה שאתם רואים בהצעה. זו הסיבה שלא בוחרים מסלולים רק לפי מה שנראה זול היום, במיוחד כשהריבית במשק משתנה.

ריבית פריים, מסלולים קבועים, מסלולים צמודים ולא צמודים, כל אלה בונים יחד תמהיל משכנתא. לקוח שמבקש למקסם סכום על בסיס מחשבון משכנתא החזר נמוך זמני עלול לגלות שהבנק משתמש במבחן עמידות מחמיר יותר. מי שמבין את זה מראש יכול לבנות תמהיל מאוזן יותר ולהגדיל את סיכויי האישור.

גם ביטוח משכנתא חשוב בתכנון הכולל. מבחינת הבנק זה חלק מהעלות השוטפת של ההלוואה, גם אם לא תמיד נכנס ישירות לחישוב החזר האשראי. למשפחה עם גבול תזרימי צר, עוד כמה מאות שקלים בחודש לביטוח חיים ומבנה יכולים להיות משמעותיים. לכן צריך לחשב את העלות האמיתית של העסקה, לא רק את ההחזר הבנקאי היבש.

כאן נשאלת גם השאלה כמה עולה יועץ משכנתאות. בשוק הישראלי הטווח רחב ותלוי במורכבות התיק, אבל בתיקים גבוליים או גדולים, עלות הייעוץ לעיתים מחזירה את עצמה אם היא מונעת סירוב, משפרת תמחור או בונה בקשה נכונה כבר מהניסיון הראשון.

## מתי כדאי לערב יועץ משכנתאות

לא כל לווה חייב ליווי מלא, אבל יש מצבים שבהם יועץ משכנתאות חוסך טעויות יקרות. אם אתם שכירים עם הכנסה יציבה, הון עצמי מסודר וללא הלוואות, ייתכן שתוכלו להתנהל לבד בצורה סבירה. לעומת זאת, אם יש כמה מקורות הכנסה, הלוואות רבות, עסק עצמאי, רכישת דירה מקבלן, או היסטוריה אשראית לא מושלמת, כדאי מאוד להתייעץ מוקדם.

1. לפני חתימת חוזה, כדי להבין מה התקציב הריאלי ולא רק מה המחיר המבוקש.
2. לפני סגירת הלוואות או מהלכי איחוד, כדי לא לפגוע בתיק בטעות.

3. לפני מחזור משכנתא או גרירת משכנתא, כשהשאלה היא לא רק ריבית אלא גם תזרים עתידי.

יועץ משכנתאות מנוסה יודע גם לזהות מתי הבעיה בכלל לא בבנק אלא במבנה העסקה. לפעמים הקונה מתעקש על דירה יקרה מדי ביחס להכנסתו, ובמקום לחפש טריקים כדאי להתאים את הרכישה למציאות. זה נשמע פחות זוהר, אבל זו בדיוק הדרך להימנע מלחץ כלכלי מתמשך.

## שאלות נפוצות

### האם אפשר לקבל אישור עקרוני למשכנתא עם הלוואות קיימות?

כן, בהחלט אפשר, כל עוד ההכנסה מספיקה וההתחייבויות לא מכבידות מדי. הבנק בודק את סך ההחזרים החודשיים ואת היציבות הכללית, ולכן הלוואות קיימות לא פוסלות אוטומטית, אבל הן מקטינות לעיתים את הסכום המאושר.

### מה יותר חשוב, הכנסה גבוהה או דירוג אשראי טוב?

ברוב המקרים הכנסה פנויה מספקת חשובה יותר מדירוג לבדו, כי היא קובעת אם אפשר לעמוד בהחזר. עם זאת, כשיש תיק גבולי או עבר פיננסי בעייתי, דירוג אשראי יכול להפוך לגורם שמכריע בין אישור לסירוב.

### כמה זמן לפני בקשת משכנתא כדאי לבצע בדיקת דירוג אשראי?

רצוי לבדוק לפחות כמה חודשים מראש, במיוחד אם יש חשש לבעיה בדוח. כך אפשר להסדיר פיגורים, להקטין ניצול מסגרות ולשפר את התמונה לפני שהבנק בוחן את הבקשה בפועל.

### האם מחשבון משכנתא מראה בדיוק מה הבנק יאשר?

לא. מחשבון משכנתא נותן הערכה כללית בלבד, בעוד שהבנק בודק מסמכים, ותק בעבודה, סוג הכנסה, התחייבויות, דירוג אשראי ופרטי העסקה. לכן התוצאה במחשבון יכולה להיות אופטימית יותר מהאישור האמיתי.

### האם סירוב מבנק אחד אומר שלא אקבל משכנתא בכלל?

לא תמיד. לעיתים הסירוב נובע מהצגת תיק לא נכונה, ממדיניות ספציפית של **כמה עולה יועץ משכנתאות פרטי** אותו בנק או מבעיה שאפשר לתקן. לפני שפונים לגוף אחר, צריך להבין מה הסיבה המדויקת לסירוב ומה ניתן לשפר.

### איך הון עצמי משפיע על האישור?

הון עצמי גבוה מפחית את שיעור המימון ולכן משפר את עמדתכם מול הבנק. הוא לא מחליף הכנסה תקינה, אבל הוא מקטין סיכון, ולעיתים מאפשר תנאים טובים יותר או מעבר קל יותר את שלב החיתום.

בסוף, מי שמשפיע יותר מכל על **אישור עקרוני למשכנתא** הוא לא מספר בודד אלא היכולת להוכיח לבנק שתעמדו בהחזר לאורך זמן. הכנסות טובות עוזרות, התחייבויות נמוכות משפרות מאוד, ודירוג אשראי נקי מחזק את התיק. אם אתם לפני רכישה, מחזור, או בוחנים פתרון מורכב יותר, שווה לעצור, לבדוק את הנתונים מראש, ובמידת הצורך לקבל **ייעוץ משכנתאות** ממי שיודע לקרוא את התיק כמו שהבנק קורא אותו.

**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