מחשבון משכנתא הוא נקודת פתיחה טובה לרוכשי דירה ראשונה, אבל המספר החשוב באמת אינו ההחזר המקסימלי שהבנק מוכן לתת, אלא ההחזר שתוכלו לשלם גם בחודשים יקרים, עם ילדים, רכב, חופשות ותקלות לא צפויות. ברוב המקרים, משק בית שמכוון להחזר חודשי של עד 25% עד 30% מההכנסה הפנויה נטו שומר על מרווח נשימה טוב יותר לאורך שנים. מי שמסתכל רק על גובה ההלוואה ועל ריבית משכנתא מפספס את התמונה המלאה: ביטוחים, הצמדות, שינויים בריבית, ולעיתים גם עלויות כמו מדד תשומות הבניה בדירה מקבלן.

הטעות הנפוצה ביותר של קונים צעירים היא לשאול כמה משכנתא אפשר לקחת, במקום לשאול כמה נכון לקחת. הבנקים בודקים יכולת החזר לפי נהלים, אבל אתם צריכים לבדוק יכולת חיים. זה הבדל מהותי, ובדיוק כאן מתחיל חישוב חכם.

מחשבון משכנתא לרוכשי דירה ראשונה: מה באמת צריך להכניס לחישוב

רבים מזינים למחשבון רק שלושה נתונים: מחיר הדירה, הון עצמי למשכנתא ותקופת ההחזר. בפועל, כדי לקבל תמונה קרובה למציאות צריך להכניס גם את סוגי המסלולים, שיעור ריבית פריים, חלק בריבית קבועה, מסלול צמוד מדד או לא צמוד, ואת השאלה האם צפוי שינוי בהכנסה או בהוצאות בשנתיים הקרובות.

אם אתם זוג עם הכנסה נטו של 18,000 ש"ח, למשל, מחשבון משכנתא עשוי להראות שהחזר של 5,800 ש"ח הוא "אפשרי". טכנית אולי כן. אבל אם יש גן פרטי, החזקת רכב, הלוואה קיימת ויעד לחיסכון חודשי, החזר כזה יכול להיות לחוץ מדי. במקרים רבים עדיף לכוון ל-4,500 עד 5,200 ש"ח, גם אם זה אומר לקנות דירה מעט זולה יותר או להגדיל הון עצמי.

צריך לזכור שגם **תמהיל משכנתא** משפיע לא פחות מהסכום הכולל. שתי משכנתאות של 1.2 מיליון ש"ח יכולות לייצר התנהגות שונה לחלוטין לאורך זמן, לפי חלוקת המסלולים. מסלול זול היום עלול להתייקר מחר, ולהפך.

איך לחשב החזר שלא יחנוק את התקציב

הדרך הנכונה היא להתחיל מהחיים עצמם, לא מהטבלה של הבנק. פתחו שלושה חודשי עו"ש אחרונים, בדקו הוצאות קבועות ומשתנות, והפרידו בין מה שחיוני לבין מה שניתן לצמצם רק זמנית. אחר כך הוסיפו כרית ביטחון. משכנתא היא התחייבות לעשרות שנים, ולכן חישוב בריא צריך לשקף גם תקופות פחות נוחות.

נוסחת העבודה הפשוטה

קחו את ההכנסה נטו של משק הבית, הורידו הוצאות מחיה אמיתיות, הורידו הלוואות קיימות, הורידו חיסכון חודשי מינימלי, והשאירו מרווח של 1,500 עד 3,000 ש"ח לבלתי צפוי, לפי רמת החיים ומספר הילדים. מה שנשאר הוא תקרת ההחזר השפויה. לא המקסימלית, השפויה.

למשל, הכנסה נטו 20,000 ש"ח. הוצאות מחיה אמיתיות 10,500 ש"ח. הלוואת רכב 1,000 ש"ח. חיסכון בסיסי 1,500 ש"ח. כרית ביטחון 2,000 ש"ח. נשארים 5,000 ש"ח. זהו מספר הרבה יותר אמין מאשר חישוב בנקאי יבש.

- עד 25% מהנטו הפנוי, רמת סיכון נמוכה יחסית.
- 25% עד 30%, סביר למשפחות עם יציבות תעסוקתית טובה.
- מעל 30%, דורש בדיקה זהירה של כל סעיף בתקציב.
- מעל 35%, עלול להיות בעייתי מאוד אם הריבית תעלה או אם ההוצאות יגדלו.

מי שקונה דירה חדשה מקבלן צריך להכניס לתמונה גם את מדד תשומות הבניה, שיכול לייקר את יתרת התשלומים עד למסירה. זו הוצאה שרבים שוכחים, ואז מוצאים את עצמם עם צורך ב **הלוואת גישור** או במשיכת חסכונות ברגע פחות נוח.

אישור עקרוני למשכנתא, דירוג אשראי והמספרים שהבנק רואה

אישור עקרוני למשכנתא הוא מסמך ראשוני מהבנק שמראה באילו תנאים עקרוניים הוא מוכן לבחון את העסקה. הוא לא סוף הדרך, אבל הוא כלי חשוב מאוד לפני חתימה על חוזה. אל תגיעו לשלב הזה בלי להבין את מצבכם מבחינת דירוג אשראי, מסגרות, הלוואות קיימות והיסטוריית החזרים.

בדיקת דירוג אשראי יכולה לחסוך עוגמת נפש. מי שחזרו לו הוראות קבע, מי שהיה במינוס כרוני או מי שנטל כמה הלוואות צרכניות במקביל, עלול לקבל תנאים פחות טובים גם אם ההכנסה יפה. במקרים מסוימים שיפור דירוג אשראי במשך כמה חודשים לפני הגשת הבקשה משפר את התמונה. סגירת הלוואות קטנות, הימנעות מפיגורים וצמצום ניצול מסגרת הם צעדים פשוטים יחסית.

כדאי להבין גם שהבנק לא בוחן רק את השאלה כמה משכנתא אפשר לקחת, אלא עד כמה פרופיל הסיכון שלכם נוח לו. לכן שני זוגות עם אותה הכנסה עשויים לקבל הצעות שונות. כאן לעיתים ייעוץ משכנתאות מקצועי יכול להבליט את החוזקות של התיק ולהימנע מהגשה לא מדויקת.

נתון מה המשמעות בפועל מה לבדוק מראש הון עצמי למשכנתא משפיע על אחוז המימון ועל גובה ההחזר האם נשארת רזרבה אחרי כל העלויות הנלוות דירוג אשראי משפיע על ריבית משכנתא ועל נכונות הבנק לאשר היעדר פיגורים, ניצול מסגרות, הלוואות קיימות תמהיל מסלולים קובע איך ההחזר יתנהג לאורך השנים רגישות לעליית ריבית פריים ולמדד ביטוח משכנתא מגדיל את העלות החודשית מעבר להחזר לבנק מחיר ביטוח חיים ומבנה לפי גיל ומצב בריאות

ריבית משכנתא ממוצעת היא לא המספר היחיד שצריך לעניין אתכם

ישראלים רבים מחפשים ריבית משכנתא ממוצעת, ובצדק. היא נותנת תמונת שוק. אבל ריבית ממוצעת לא קונה דירה, אתם קונים. ההצעה הספציפית שלכם תלויה בגיל, הכנסה, שיעור מימון, יציבות תעסוקתית, איכות הנכס והאם הבנק מאמין שתהיו לקוחות נוחים לאורך זמן.

גם ריבית פריים היא רק חלק מהסיפור. במסלול פריים ההחזר יכול לעלות או לרדת בהתאם להחלטות בנק ישראל, ולכן לא נכון לבנות את כל ההלוואה על ההנחה שהריבית תישאר נמוכה. מצד שני, נעילה מלאה במסלולים קבועים עלולה לייקר את הפתיחה. האיזון הוא המפתח.

בשטח, רוב הלווים לא צריכים "הריבית הכי נמוכה בארץ", אלא שילוב בין ריבית סבירה, גמישות לפירעון מוקדם, ויכולת לעמוד בהחזר גם אם תהיה עלייה של 800 עד 1,500 ש"ח בחודש בעתיד. זו הסיבה שבחינה של מחשבון מחזור משכנתא כבר בשלב הראשוני היא לא רעיון מיותר. היא מלמדת אתכם האם יש מסלולים שעלולים להיות יקרים או מגבילים בהמשך.

מתי יועץ משכנתאות באמת שווה את הכסף

לא כל זוג חייב יועץ משכנתאות, אבל הרבה רוכשי דירה ראשונה מרוויחים ממנו, בעיקר כשיש פער בין מה שהבנק מציע לבין מה שהתקציב יכול לשאת. יועץ משכנתאות פרטי עוזר לבנות תמהיל, להציג את התיק נכון, לנהל מו"מ בין בנקים ולזהות מוקשים בחוזה או במסלולים.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי הטווח משתנה לפי מורכבות התיק, ולעיתים נע בין כמה אלפי שקלים בודדים ועד סכומים גבוהים יותר במקרים מורכבים. אם מדובר בתיק פשוט עם הכנסות יציבות והון עצמי טוב, ייתכן שתוכלו להסתדר לבד. אם יש הכנסות משתנות, בעיית דירוג אשראי, צורך בפתרון כמו איחוד הלוואות, או חשש מאי עמידה בהחזר, איש מקצוע טוב יכול לחסוך הרבה יותר מעלותו.

כשמחפשים יועץ משכנתאות מומלץ, בדקו ניסיון בתיקים דומים לשלכם, שקיפות בשכר הטרחה, והאם הייעוץ כולל ליווי עד הצעת בנק סופית. ייעוץ משכנתאות איכותי לא מתחיל משאלה על "כמה אתם רוצים", אלא מניתוח תקציב, סיכון ותכנון כמה שנים קדימה.

מקרים מיוחדים שמשנים את החישוב

יש מצבים שבהם מחשבון בסיסי לא מספיק. מי שקונה דירה מקבלן ומוכר דירה קיימת בהמשך עשוי להזדקק להלוואת גישור. מי שסובל מהחזרי הלוואות כבדים צריך לבדוק האם איחוד הלוואות לפני הגשת בקשת המשכנתא ישפר את יחס ההחזר, אם כי לא תמיד זה הצעד הנכון. יש גם מי שמבררים על איחוד הלוואות ללא נכס, אך לרוב העלויות שם גבוהות יותר מאשר פתרונות מגובים בנכס.

במקרים מורכבים יותר עולות גם אפשרויות כמו משכנתא חוץ בנקאית או משכנתא למסורבים. אלה פתרונות קיימים, אך בדרך כלל יקרים יותר ודורשים בדיקה זהירה מאוד של העלות הכוללת ושל דרך היציאה בעתיד. לעיתים הם יכולים לשמש תחנת ביניים בלבד עד שיפור דירוג אשראי וקבלת תנאים טובים יותר במערכת הבנקאית.

חשוב להבדיל בין צרכים של רוכש דירה ראשונה לבין מוצרים אחרים כמו משכנתא לכל מטרה, משכנתא לדירה שניה או משכנתא הפוכה. אלה עולמות שונים, עם רמות סיכון ושימושים שונים. גם גרירת משכנתא, כלומר העברת ההלוואה מנכס קיים לנכס חדש, היא שיקול רלוונטי יותר למחליפי דירה ופחות לרוכשים ראשונים, אבל טוב להכיר אותו לטווח הארוך.

1. חשבו את ההחזר לפי החיים האמיתיים, לא לפי התקרה שהבנק משדר.
2. בדקו מראש דירוג אשראי, הלוואות קיימות ועלויות ביטוח משכנתא.
3. השוו בין כמה תמהילים, לא רק בין כמה ריביות.
4. השאירו רזרבה לעליית ריבית, להוצאות ילדים ולשינויים בהכנסה.

טעויות של רוכשי דירה ראשונה שכדאי למנוע

הטעות הראשונה היא התאהבות בנכס לפני בדיקת מספרים. כשמתאהבים, פתאום כל החזר נראה סביר. הטעות השנייה היא חישוב לפי משכורת נטו בלי להתחשב בהוצאות שנתיות, כמו ביטוח רכב, חופשות, חגים, טיפולים רפואיים ומתנות, שבפועל מכבידים על התזרים.

הטעות השלישית היא להתעלם מהעלות הכוללת מחוץ לבנק: עורך דין, תיווך, שמאות, פתיחת תיק, שיפוץ ראשוני, ריהוט, מעבר דירה, ולפעמים גם תשלום כפול של שכירות ומשכנתא לכמה חודשים. אצל רוכשי דירה ראשונה הפער הזה יכול להגיע לעשרות אלפי שקלים. אם כל ההון העצמי הולך למקדמה, המשפחה נשארת בלי אוויר.

עוד טעות שכיחה היא לבחור מסלול רק כי חבר קיבל אותו. משכנתא היא לא מוצר מדף. מה שמתאים למשפחה אחת לא בהכרח מתאים לאחרת. לכן גם כשמשתמשים במחשבון משכנתא, כדאי להריץ כמה תרחישים: עליית ריבית, ירידה בהכנסה, לידה, או צורך במחזור משכנתא בעוד חמש שנים.

שאלות נפוצות

כמה משכנתא אפשר לקחת בפועל?

הבנק קובע מסגרת לפי אחוז המימון, הכנסה, התחייבויות ודירוג אשראי, אבל בפועל נכון לקחת פחות מהתקרה אם ההחזר יכביד על החיים. המספר הנכון הוא זה שמשאיר לכם מרווח חודשי גם בתקופות לחוצות. עבור רוכשי דירה ראשונה, השאלה החשובה יותר היא לא כמה אפשר, אלא כמה בטוח.

האם מחשבון משכנתא באינטרנט באמת אמין?

כן, בתנאי שמשתמשים בו ככלי הערכה *מה זה איחוד הלוואות* ולא כהבטחה. מחשבון משכנתא טוב נותן כיוון, אך הוא לא יודע תמיד לשקלל עלויות ביטוח, שינויים עתידיים בריבית, מדד, או הוצאות חיים משתנות. לכן מומלץ להריץ כמה תרחישים ולא להסתפק בתוצאה אחת.

מתי כדאי לבדוק מחזור משכנתא?

כדאי לבדוק מחזור משכנתא כשיש ירידת ריביות, שינוי משמעותי בהכנסה, קבלת כספים חד פעמית, או תחושה שההחזר הנוכחי לוחץ מדי. מחשבון מחזור משכנתא יכול לתת אינדיקציה ראשונית, אבל צריך לבדוק גם קנסות, עלויות נלוות ומשך ההלוואה שנותר.

האם ביטוח משכנתא צריך להיכלל בתקציב החודשי?

בהחלט כן. ביטוח משכנתא כולל בדרך כלל ביטוח חיים וביטוח מבנה, והוא חלק מהעלות האמיתית של החזקת המשכנתא. מחשבון משכנתא זוגות צעירים שוכחים לעיתים להוסיף כמה מאות שקלים בחודש, ואז מגלים שההחזר בפועל גבוה מהחישוב הראשוני.

האם כדאי לקחת משכנתא חוץ בנקאית אם הבנק לא מאשר?

רק אחרי בדיקה מדוקדקת. משכנתא חוץ בנקאית יכולה לפתור מצבים מסוימים, במיוחד אצל מי שמוגדרים משכנתא למסורבים, אבל לרוב העלות גבוהה יותר והסיכון גדול יותר. במקרים רבים עדיף לנסות קודם שיפור דירוג אשראי, סילוק הלוואות קטנות או בנייה מחדש של הבקשה.

מתי נכון לפנות ליועץ משכנתאות?

כדאי לפנות כשמדובר בעסקה ראשונה, כשהתקציב גבולי, או כשיש מורכבות כמו הכנסות לא יציבות, הלוואות קיימות או חשש מדחייה. יועץ משכנתאות מנוסה יכול לעזור לחסוך טעויות, לחדד תמהיל ולייצר מסגרת החזר שאפשר לחיות איתה לאורך זמן.

אם אתם לפני רכישת דירה ראשונה, אל תסתפקו במספר שהבנק מוכן לאשר. בדקו את התקציב המשפחתי לעומק, הריצו כמה תרחישים במחשבון משכנתא, ובחנו את העסקה כאילו אתם צריכים לישון איתה טוב גם בעוד חמש ועשר שנים. כשיש ספק, שיחה מסודרת עם איש מקצוע יכולה לעשות סדר ולמנוע החלטה שתלווה אתכם הרבה יותר מדי זמן.

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