התשובה הקצרה לשאלה **כמה משכנתא אפשר לקחת** היא לא "כמה הבנק מוכן לתת", אלא כמה המשפחה יכולה להחזיר כל חודש בלי לפגוע באיכות החיים, בלי להיכנס למינוס קבוע ובלי להסתמך על ניסים. ברוב המקרים, החזר חודשי בטווח של 25% עד 32% מההכנסה הפנויה של משק הבית נחשב סביר, ובמשפחות עם ילדים, רכב והוצאות חינוך, לפעמים גם 22% עד 28% הוא הגבול הנכון. מי שבודק רק את גובה ההחזר ההתחלתי מפספס את התמונה הגדולה, כי ריבית משכנתא יכולה להשתנות, הוצאות החיים עולות, ולעיתים גם מדד תשומות הבניה מוסיף לחץ לפני קבלת המפתח. לכן ההחלטה הנכונה מתחילה בתקציב משפחתי, ורק אחר כך עוברת לבנק, למחשבון ולמשא ומתן.

כמה משכנתא אפשר לקחת לפי ההכנסה האמיתית של המשפחה

הטעות הנפוצה ביותר היא לחשב לפי שכר ברוטו או לפי תחושת בטן. בפועל, צריך לבדוק הכנסה נטו קבועה, ואז להפחית ממנה את כל ההתחייבויות הקבועות: הלוואות רכב, מסגרות שנוצלו בפועל, גנים, צהרונים, מזונות, תשלומים רפואיים קבועים והוצאות תחבורה. רק הסכום שנשאר אחרי כל אלה הוא בסיס אמיתי לבדיקת יכולת החזר.

נניח משפחה עם הכנסה נטו של 22,000 ש"ח. אם יש לה הלוואה חודשית של 1,500 ש"ח, גן ב-2,800 ש"ח והוצאות קבועות נוספות של 2,200 ש"ח, לא נכון להתייחס ל-22,000 כאילו כולו פנוי. במקרה כזה, החזר משכנתא של 7,500 ש"ח עלול להיראות אפשרי על הנייר, אבל בשטח הוא ייצר לחץ כמעט מיידי. לעומת זאת, החזר של 5,200 עד 6,000 ש"ח יכול להיות סביר יותר, תלוי ביציבות התעסוקתית ובגובה החסכונות.

הבנקים בוחנים יחס החזר, אבל למשפחה עצמה כדאי לבדוק גם יחס חמצן. כלומר, כמה כסף נשאר בסוף החודש אחרי המשכנתא, הוצאות הבית והוצאות לא צפויות. אם נשארים פחות מ-2,500 עד 4,000 ש"ח בחודש למשפחה עם ילדים, הסיכון עולה משמעותית. כאן מתחיל ההבדל בין עסקה אפשרית לבין עסקה בריאה.

המספרים שבאמת קובעים: הון עצמי למשכנתא, ריבית משכנתא ותקופת ההלוואה

הון עצמי למשכנתא משפיע ישירות על רמת הסיכון. ככל שההון העצמי גבוה יותר, כך ההלוואה קטנה יותר, ההחזר החודשי נמוך יותר, ולעיתים גם התנאים טובים יותר. ברכישת דירה ראשונה, זוגות רבים מנסים למתוח את עצמם כדי להגיע לעסקה יקרה **לחץ כאן** יותר, אבל במציאות, תוספת של 300,000 ש"ח למחיר הנכס יכולה להעלות את ההחזר החודשי באלפי שקלים לאורך שנים.

גם תקופת ההלוואה משנה מאוד. פריסה ל-30 שנה מורידה את ההחזר הראשוני, אבל מייקרת את המשכנתא הכוללת. פריסה ל-20 או 25 שנה מקטינה את הריבית הכוללת, אך דורשת החזר גבוה יותר כבר מהיום הראשון. אין כאן תשובה אחת נכונה, אלא איזון בין תזרים שוטף לבין עלות כוללת.

ריבית משכנתא ממוצעת היא נתון שימושי להשוואה, אבל לא לבסס עליו החלטה לבד. הריבית שתקבלו תלויה בפרופיל הלקוח, אחוז המימון, גיל הלווים, סוג העסקה, איכות הבטחונות ומצב השוק. בתקופות של תנודתיות, אפילו הבדל של חצי אחוז יכול לשנות את התשלום המצטבר בעשרות אלפי שקלים.

הכנסה נטו חודשית יחס החזר שמרני החזר חודשי משוער הערה מעשית 14,000 ש"ח 22% עד 27% 3,080 עד 3,780 ש"ח מתאים בעיקר למשפחה עם מעט התחייבויות נוספות 18,000 ש"ח 24% עד 30% 4,320 עד 5,400 ש"ח דורש בדיקה קפדנית של הוצאות ילדים ורכב 22,000 ש"ח 25% עד 32% 5,500 עד 7,040 ש"ח הטווח העליון מתאים רק כשיש רזרבות טובות 28,000 ש"ח 26% עד 33% 7,280 עד 9,240 ש"ח עדיין צריך מרווח לתיקונים, חופשות וחיסכון

מחשבון משכנתא הוא התחלה טובה, לא תחליף לבדיקה מקצועית

מחשבון משכנתא עוזר להבין סדרי גודל, אבל הוא כמעט תמיד מפשט את המציאות. הוא לא תמיד מכניס שינויים צפויים בריבית פריים, לא מחשב נכון מסלולים צמודי מדד, ולא מתחשב בכך שהחיים עצמם משתנים. משפחה שמכניסה נתון אופטימי מדי על הכנסה או שוכחת הוצאות חינוך, עלולה לקבל תמונה יפה מדי.

אותו דבר נכון גם לגבי מחשבון מחזור משכנתא. הוא יכול להראות חיסכון תיאורטי, אבל אם יש קנסות פירעון מוקדם, אם התקופה מתארכת יותר מדי, או אם ההחזר החדש לא באמת מתאים למשפחה, המחזור לא בהכרח משתלם. לכן השימוש הנכון במחשבון הוא כדי לצמצם אפשרויות ולהגיע מוכנים, לא כדי להחליט לבד על עסקה של מאות אלפי או מיליוני שקלים.

מי שרוצה בדיקה טובה צריך להריץ כמה תרחישים: ריבית עולה ב-1%, הכנסה יורדת זמנית, נולד ילד נוסף, או תקופת השכירות מתארכת לפני כניסה לדירה חדשה. אם גם בתרחישים פחות נוחים ההחזר נשאר סביר, זו אינדיקציה טובה יותר ליכולת אמיתית.

תמהיל משכנתא נכון יכול להקטין לחץ, גם בלי להקטין את הסכום

תמהיל משכנתא הוא החלוקה של ההלוואה למסלולים שונים, למשל ריבית קבועה, ריבית משתנה, מסלול צמוד מדד או מסלול פריים. זה לא עניין טכני בלבד. התמהיל ***מחשבון משכנתא*** קובע אם ההחזר יהיה יציב, תנודתי, יקר יותר או גמיש יותר לשינויים בעתיד.

למשפחה שחיה על תקציב הדוק עדיף בדרך כלל חלק גבוה יותר במסלולים יציבים, גם אם הריבית הראשונית שלהם מעט גבוהה יותר. לעומת זאת, מי שיש לה עודף חודשי משמעותי וקרן חירום חזקה יכולה לשקול רכיב גדול יותר במסלולים משתנים, בתקווה ליהנות מעלות נמוכה יותר בהתחלה. אין תמהיל אחד שמתאים לכולם, ולכן ייעוץ משכנתאות איכותי בודק לא רק את ההצעה מהבנק, אלא גם את ההתנהגות הפיננסית של המשפחה.

פה נכנס הערך של יועץ משכנתאות, ובמיוחד יועץ משכנתאות פרטי שעובד עבור הלקוח ולא עבור הבנק. יועץ משכנתאות מומלץ לא מבטיח "ריבית קסם", אלא עוזר לבנות החלטה שפויה. מי ששואל כמה עולה יועץ משכנתאות צריך לבדוק לא רק מחיר, אלא גם ניסיון, יכולת ניהול משא ומתן, והאם הוא יודע לזהות סיכונים כמו החזר נמוך מדי בתחילת הדרך שצפוי לזנק בהמשך.

אישור עקרוני למשכנתא, דירוג אשראי והבדיקות שכדאי לעשות לפני חתימה

אישור עקרוני למשכנתא הוא הצהרה ראשונית של הבנק לגבי היתכנות העסקה, על סמך נתונים בסיסיים. הוא לא סוף התהליך, אבל הוא כלי חשוב מאוד, כי הוא עוזר להבין מסגרת תקציבית אמיתית לפני שמתחייבים על דירה. לא מעט משפחות חותמות מהר מדי ואז מגלות שהבנק מאשר פחות ממה שקיוו.

לפני שמגישים בקשה, כדאי לבצע בדיקת דירוג אשראי. דירוג אשראי הוא ציון שמבוסס על התנהלות פיננסית, היסטוריית תשלומים, מסגרות והתחייבויות. מי שחזרו לו חיובים, מי שנמצא בחריגות קבועות או מי שפיגר בהלוואות, עלול לקבל תנאים פחות טובים, ובמקרים מסוימים אף להיתקל בסירוב.

שיפור דירוג אשראי הוא לא קסם של שבוע. לפעמים צריך כמה חודשים של סדר: סגירת פיגורים, הורדת ניצול מסגרות, הסדרת הלוואות קטנות והימנעות מבקשות מיותרות לאשראי. כשיש בעיה אמיתית, ייעוץ משכנתאות לפני הפנייה לבנקים יכול לחסוך דחיות מיותרות ולשפר את אופן ההגשה.

- בדקו שלושה חודשי עו"ש לפחות, ורצוי חצי שנה, כדי להבין איך אתם באמת מתנהלים.
- הוציאו תמונת מצב של כל ההלוואות, כולל הלוואות בכרטיסי אשראי והתחייבויות משפחתיות.
- בקשו אישור עקרוני מכמה גופים, באותם נתונים, כדי להשוות נכון.
- אל תבנו על בונוסים חד פעמיים או הכנסות לא יציבות כחלק מהחזר שוטף.

מתי הפתרון הוא לא משכנתא גדולה יותר, אלא מחזור משכנתא או איחוד הלוואות

יש משפחות שלא צריכות לקחת משכנתא גבוהה יותר, אלא לעשות סדר במה שכבר יש. מחזור משכנתא מתאים כאשר תנאי השוק השתנו, כאשר ההכנסות השתפרו, או כאשר התמהיל הקיים כבר לא מתאים. לפעמים אפשר להוריד החזר חודשי, לפעמים לקצר שנים, ולפעמים לשלב את שני הדברים באופן מאוזן.

איחוד הלוואות הוא פתרון אחר, שבו מרכזים כמה הלוואות יקרות להחזר אחד מסודר. כשיש נכס, יש מקרים שבהם משכנתא לכל מטרה או הרחבת מסגרת קיימת יכולה להוזיל עלויות ביחס להלוואות צרכניות יקרות. מנגד, פריסה ארוכה מדי עלולה לגרום לכך שסך התשלום הכולל דווקא יעלה. לכן צריך לבדוק כל מקרה לגופו.

גם איחוד הלוואות ללא נכס קיים בשוק, אבל לרוב בריביות גבוהות יותר ובגמישות נמוכה יותר. מי שנמצא תחת לחץ תזרימי לא צריך לחפש רק "החזר נמוך עכשיו", אלא לבדוק אם הפתרון באמת משפר את התמונה או רק דוחה את הבעיה בכמה חודשים.

כאשר מחליפים דירה, לפעמים אפשר לבצע גרירת משכנתא, כלומר להעביר את ההלוואה הקיימת לנכס החדש בכפוף לאישור. זו אפשרות ששווה לבדוק במיוחד אם התנאים הישנים טובים מהתנאים הקיימים בשוק. במקרים אחרים, הלוואת גישור יכולה לעזור כאשר יש פער זמנים בין מכירת הדירה הישנה לרכישת החדשה, אבל היא דורשת תכנון זהיר מאוד כי מדובר בפתרון זמני, לא בתחליף לתקציב.

מקרים מיוחדים: משכנתא למסורבים, משכנתא חוץ בנקאית ומשכנתא הפוכה

מי שקיבל סירוב מהבנק לא תמיד "גמור". לפעמים מדובר בהצגה לא נכונה של התיק, בעיה נקודתית בדירוג אשראי, או יחס החזר שלא עבר. משכנתא למסורבים יכולה להיות אפשרית דרך גופים מסוימים או לאחר תיקון הנתונים, אבל צריך להיזהר מאוד מהבטחות מהירות. ככל שהמקרה מורכב יותר, כך חשוב יותר להבין בדיוק למה היה סירוב.

משכנתא חוץ בנקאית היא כלי שקיים בשוק הישראלי ויכול להתאים לחלק מהמקרים, למשל לקוחות עם מבנה הכנסות מורכב, עצמאים בתקופה חלשה או מי שזקוקים לגמישות שהבנק לא נותן. מצד שני, העלות עלולה להיות גבוהה יותר, והבדיקה חייבת להיות קפדנית. לא כל פתרון שאפשרי הוא גם נכון.

משכנתא הפוכה מיועדת בדרך כלל לבני הגיל השלישי שיש להם נכס ורוצים לקבל כסף כנגדו בלי למכור אותו. זה יכול לעזור במימון טיפול, תמיכה בילדים או שיפור רמת חיים, אבל ההחלטה משפיעה על הירושה ועל מבנה הנכס בעתיד. זו כבר החלטה משפחתית, לא רק בנקאית.

גם משכנתא לדירה שניה שונה ממשכנתא לדירה ראשונה. שיעור המימון לרוב נמוך יותר, המיסוי יכול להיות אחר, והבנק מתייחס בחומרה גדולה יותר ליכולת ההחזר. מי שרוכש דירה להשקעה מתוך מחשבה שהשוכר "ישלם את המשכנתא", צריך לזכור שדירות מתרוקנות, יש תיקונים, ויש תקופות בלי שוכר.

איך לבחור סכום שלא יחנוק אתכם בעוד שנתיים

בפועל, משפחות יציבות הן לא אלה שלקחו את המקסימום האפשרי, אלא אלה שבנו לעצמן שוליים. הן משאירות קרן חירום של כמה חודשי מחיה, לא מכלות את כל ההון העצמי על העסקה עצמה, ומביאות בחשבון הוצאות נלוות כמו עורך דין, שמאי, שיפוץ בסיסי, מעבר, ריהוט וביטוח משכנתא. לא מעט זוגות מגלים שהדירה "נסגרה", אבל התקציב מסביב טרף את הקלפים.

ביטוח משכנתא, למשל, כולל בדרך כלל ביטוח חיים וביטוח מבנה. זו לא רק דרישה של הבנק, אלא חלק מהעלות השוטפת שצריך להכניס לחישוב. גם אם ההחזר לבנק נראה נסבל, צריך לחשב את העלות האמיתית של המגורים בנכס.

אם מדובר בדירה חדשה מקבלן, צריך לשים לב גם למדד תשומות הבניה. כשיש פער גדול בין מועד החתימה למועד התשלום בפועל, המחיר עלול לעלות מעבר למה שתכננתם. זו אחת הסיבות שבגללן משפחות שנראו מאוזנות ביום החתימה מוצאות את עצמן לחוצות אחרי שנה.

1. קבעו החזר חודשי מקסימלי לפי נטו אמיתי, לא לפי תקווה.

2. השאירו רזרבה נזילה של לפחות 3 עד 6 חודשי הוצאות.

3. בדקו מה קורה אם ריבית פריים עולה או אם יש חודשיים חלשים בהכנסה.

4. העדיפו עסקה שתאפשר לחיות בנוחות סבירה, לא רק "לעבור את האישור".

שאלות נפוצות

האם הבנק קובע כמה משכנתא אפשר לקחת?

לא. הבנק קובע כמה הוא מוכן לאשר לפי הכללים והסיכון שהוא רואה, אבל המשפחה צריכה לקבוע מה באמת מתאים לה. יש מקרים שבהם הבנק יאשר סכום גבוה מדי ביחס לחיים בפועל.

מה יחס ההחזר שנחשב בטוח למשפחה עם ילדים?

ברוב המקרים, 25% עד 30% מההכנסה הפנויה נחשב טווח סביר, ולעיתים גם פחות, אם יש הוצאות גבוהות על מסגרות, רכב או הלוואות קיימות. משפחות עם הכנסה לא יציבה צריכות בדרך כלל להיות שמרניות יותר.

האם כדאי לקחת משכנתא ארוכה כדי להקטין החזר חודשי?

לפעמים כן, אבל רק אם בודקים גם את המחיר הכולל של ההלוואה. פריסה ארוכה מורידה לחץ מיידי, אך מגדילה את העלות המצטברת ולכן צריך לבדוק אם זה פתרון זמני נכון או הרגל יקר.

מתי מחזור משכנתא באמת משתלם?

מחזור משכנתא משתלם כאשר אפשר לשפר את התנאים, להתאים את המסלולים למצב החיים הנוכחי או להקטין החזר בצורה אחראית. צריך לחשב גם עמלות, תקופה חדשה ועלות כוללת, ולא להסתכל רק על ההחזר החודשי.

מה עושים אם קיבלתי סירוב למשכנתא?

קודם בודקים את סיבת הסירוב: הכנסה, דירוג אשראי, אחוז מימון או בעיית מסמכים. אחר כך בוחנים אם אפשר לבצע שיפור דירוג אשראי, להקטין סיכון, לצרף לווה נוסף או לבדוק חלופה מתאימה דרך גורם מקצועי.

האם תמיד צריך יועץ משכנתאות?

לא תמיד, אבל בעסקאות מורכבות, בפערים גדולים בין הצעות, או כשהמשפחה קרובה לגבול היכולת, יועץ משכנתאות יכול למנוע טעויות יקרות. הערך הגדול שלו הוא לא רק בהשגת ריבית, אלא בבניית מהלך שמתאים לחיים עצמם.

מי ששואל כמה משכנתא אפשר לקחת צריך לזכור שהמטרה היא לא לקבל את הסכום הגבוה ביותר, אלא לבחור סכום שיאפשר לישון בשקט גם אחרי שההתלהבות מהרכישה תירגע. אם יש התלבטות אמיתית, שווה לעצור, להריץ כמה תרחישים, ולבחון את התמונה עם **יועץ משכנתאות** מנוסה או מול **אישור עקרוני למשכנתא** מכמה גופים. החלטה טובה במשכנתא נמדדת לא ביום החתימה, אלא ביכולת לחיות איתה בנחת לאורך שנים.

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