ברוב המקרים, התשובה לשאלה **כמה משכנתא אפשר לקחת** נקבעת לפי שלושה גורמים מרכזיים: גובה ההכנסה הפנויה שלכם, שיעור המימון שהבנק מוכן לתת ביחס למחיר הנכס, והיסטוריית האשראי שלכם. בפועל, גם אם נדמה שהמשכורת מספיקה, הבנק בודק לעומק התחייבויות קיימות, יציבות תעסוקתית, גיל הלווים, סוג הנכס ואפילו את אופי התמהיל המבוקש. לכן שני זוגות עם אותה הכנסה חודשית יכולים לקבל הצעה שונה לגמרי. מי שמבין מראש איך הבנק חושב, מגיע מוכן יותר, בונה עסקה נכונה יותר, וחוסך לעיתים עשרות ואף מאות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה.

## כמה משכנתא אפשר לקחת לפי הכלל שהבנקים באמת עובדים לפיו

הכלל הלא רשמי שרוב הבנקים בישראל שואפים אליו הוא שההחזר החודשי לא יעבור בערך שליש מההכנסה נטו, ולעיתים עד 40% במקרים חזקים במיוחד. אם לזוג יש הכנסה נטו של 18,000 ש"ח, הבנק בדרך כלל ירגיש בנוח באזור של 5,500 עד 6,500 ש"ח החזר חודשי, תלוי ביציבות ההכנסות, מספר הילדים, הלוואות אחרות ומרווח הביטחון שהוא משאיר לעצמו.

כאן נכנס הפער בין מה שנראה במחשבון לבין מה שקורה בסניף. מחשבון משכנתא באתר אינטרנט מציג החזר תיאורטי לפי ריבית משכנתא מסוימת ותקופה מסוימת, אבל הבנק בוחן את יכולת ההחזר גם תחת תרחישים פחות נוחים, למשל אם ריבית פריים תעלה, אם המדד יזוז או אם יש לכם מסגרות אשראי עמוסות. לכן החישוב איננו רק מתמטי, אלא גם ניהולי וסיכוני.

בנוסף, בנק ישראל מגביל את שיעור המימון. ברכישת דירה יחידה לרוב ניתן לקבל עד 75% מימון, למשפרי דיור עד 70%, וברכישת משכנתא לדירה שניה בדרך כלל עד 50%. המשמעות היא שגם אם ההכנסה מאפשרת החזר גבוה, בלי הון עצמי למשכנתא בגובה הנדרש, העסקה לא תצא לפועל.

## איך הבנק מחשב יכולת החזר בפועל

הבנק מתחיל מהכנסה מוכחת. אצל שכירים זו בדרך כלל ממוצע תלושי שכר אחרונים, ולעיתים גם בדיקת רצף הפקדות. אצל עצמאים, התמונה מורכבת יותר, עם דוחות שנתיים, שומת מס ולעיתים הסתכלות שמרנית יותר על ההכנסה. אם יש הכנסות משכר דירה, קצבאות קבועות או הכנסה מעסק נוסף, לא תמיד כולן יילקחו במלואן.

אחרי שלב ההכנסות, הבנק מפחית את כל ההתחייבויות החודשיות: הלוואות רכב, מסגרות שנוצלו באופן קבוע, הלוואות צרכניות, תשלומי מזונות, ולעיתים גם דפוסי שימוש בכרטיסי אשראי. כאן הרבה מבקשים מגלים שהמספר האמיתי נמוך ממה שציפו. מי שלוקח מדי חודש הלוואות קטנות דרך האפליקציה פוגע ביכולת ההחזר כמעט בלי לשים לב.

גם הגיל משפיע. זוג בני 32 יכול לפרוס הלוואה ל-25 או 30 שנה בקלות יחסית, בעוד שלווים מבוגרים יותר ייתקלו לעיתים בתקופת החזר קצרה יותר, מה שמעלה את ההחזר החודשי ומקטין את הסכום המאושר. במקרים מסוימים בוחנים פתרונות כמו משכנתא הפוכה לבני הגיל השלישי, אך זהו מוצר אחר לגמרי שמתאים בדרך כלל למי שבבעלותו נכס ורוצה נזילות, לא לרוכשי דירה צעירים.

### הפרמטרים שהכי משפיעים על האישור

- הכנסה נטו יציבה ומתועדת לאורך זמן.
- יחס החזר חודשי מתוך ההכנסה הפנויה.
- גובה ההון העצמי ושיעור המימון המבוקש.
- דירוג אשראי והתנהלות בחשבון הבנק.
- גיל הלווים ומשך התקופה האפשרי.

## דירוג אשראי, בדיקת דירוג אשראי ומה הבנק רואה עליכם

מאז שמערכת נתוני האשראי הפכה לחלק משמעותי בתהליך, בנקים לא מסתפקים רק בתלוש משכורת. הם בודקים דירוג אשראי, רואים האם היו החזרות, פיגורים, צ'קים שחזרו, עומס הלוואות והתנהלות חריגה. בדיקת דירוג אשראי עצמאית לפני הגשת הבקשה יכולה לחסוך הפתעות. אם גיליתם דירוג נמוך, לפעמים נכון להמתין כמה חודשים, לסגור הלוואות קטנות, להימנע ממינוס קבוע ולבצע שיפור דירוג אשראי לפני הפנייה לבנק.

זה קריטי במיוחד למי שמחפש משכנתא למסורבים או משכנתא חוץ בנקאית. גופים חוץ בנקאיים אכן יכולים לאשר עסקאות שבנק דחה, אבל לרוב במחיר גבוה יותר, עם ריבית משכנתא גבוהה יותר ודרישות בטוחה קשיחות יותר. זה לא בהכרח פתרון רע, אבל חייבים להבין את העלות האמיתית. לפעמים טיפול נכון בנתוני האשראי וחזרה לבנקים אחרי מספר חודשים עדיפים בהרבה.

מי שכבר חווה סירוב לא צריך לרוץ מיד למסלול יקר. לעיתים הבעיה נקודתית: חריגה חד פעמית, כרטיס אשראי שלא כובד, הלוואה מיותרת שאפשר לסגור, או בקשה שהוגשה עם מסמכים חלקיים. ייעוץ משכנתאות מקצועי יכול לעזור לאבחן אם מדובר בבעיה מהותית או בתקלה פתירה.

## הון עצמי למשכנתא, שיעור מימון ומה באמת נחשב כסף זמין

לא כל כסף שמופיע בחשבון ייחשב באותו אופן. הבנק בודק מה מקור הכספים, האם מדובר בחסכונות, קרנות, מתנה מההורים, מכירת נכס קודם או הלוואה. אם חלק מההון העצמי מגיע מהלוואה צרכנית, זה פוגע ביכולת ההחזר ולעיתים גם באמון של הבנק בעסקה. לכן חשוב להציג תמונה נקייה וברורה.

בדירה חדשה מקבלן צריך לקחת בחשבון גם את מדד תשומות הבניה. הרבה רוכשים מתמקדים רק במחיר החוזה ושוכחים שהיתרה לקבלן עשויה להתייקר עד המסירה. המשמעות היא שגם אם אושר סכום מסוים, צריך כרית ביטחון. מי שלא משאיר מרווח, עלול למצוא את עצמו מגייס כסף יקר ברגע האחרון.

במקרים של מעבר דירה לפני מכירת הדירה הקיימת, אפשר לשקול הלוואת גישור. זו הלוואה זמנית שנשענת על התמורה העתידית ממכירת הנכס. היא יכולה לפתור בעיית תזרים, אבל אם המכירה מתעכבת או המחיר בפועל נמוך מהצפוי, נוצר לחץ לא נעים. לכן גישור צריך להיבנות בזהירות, ולא מתוך אופטימיות בלבד.

## ריבית משכנתא, תמהיל משכנתא וההשפעה על הסכום שתוכלו לקבל

אותו סכום הלוואה יכול להיראות סביר או מסוכן, תלוי בריבית ובפריסה. כאשר ריבית משכנתא ממוצעת בשוק עולה, אותו החזר חודשי מאפשר לקחת פחות כסף. זו מתמטיקה פשוטה, אבל רבים מפספסים אותה בתקופות של תנודתיות. אם לפני שנתיים זוג יכול היה לקחת 1.2 מיליון ש"ח בהחזר מסוים, כיום ייתכן שהיכולת תרד בכמה מאות אלפי שקלים, רק בגלל עליית הריבית.

תמהיל משכנתא הוא שילוב המסלולים בתוך ההלוואה, למשל מסלול פריים, מסלול קבוע לא צמוד ומסלול משתנה. לא בונים תמהיל רק כדי לקבל אישור, אלא כדי לעמוד בו לאורך זמן. ריבית פריים יכולה להיות אטרקטיבית, אבל היא משתנה ולכן לא נכון להעמיס עליה יותר מדי רק כדי להוזיל את ההחזר ההתחלתי. מצד שני, מסלול קבוע נותן ודאות אך לעיתים יקר יותר.

כאן בדיוק נכנסים ההבדלים בין הצעה שנראית יפה על הנייר לבין עסקה טובה באמת. מי שבודק רק את ההחזר הראשון עלול לגלות בהמשך קפיצה חדה. מי שבוחן גם עמידות לתרחישים שונים, בונה הלוואה בריאה יותר. לכן הרבה לווים פונים ליועץ משכנתאות או ליועץ משכנתאות פרטי כדי לנהל מכרז בין בנקים, לחדד את התמהיל ולהבין איפה הסיכון האמיתי.

הכנסה נטו חודשית יחס החזר משוער החזר חודשי אפשרי סדר גודל של סכום משכנתא אפשרי 12,000 ש"ח כ-30% עד 3,600 35% עד 4,200 ש"ח בקירוב 650,000 עד 850,000 ש"ח 18,000 ש"ח כ-30% עד 38% 5,400 עד 6,800 ש"ח בקירוב 950,000 עד 1,300,000 ש"ח 25,000 ש"ח כ-30% עד 40% 7,500 עד 10,000 ש"ח בקירוב 1,300,000 עד 1,900,000 ש"ח

הטבלה מציגה סדרי גודל בלבד. הסכום המדויק תלוי בתקופת ההלוואה, בגיל, בריבית, בהתחייבויות נוספות ובמדיניות של כל בנק בזמן הבדיקה.

## מתי כדאי להיעזר ביועץ משכנתאות ומה הוא באמת יכול לשנות

לא כל לווה חייב ליווי מלא, אבל יש מצבים שבהם יועץ משכנתאות מומלץ כמעט כמו עורך דין בעסקת נדל"ן. למשל כשיש הכנסה מורכבת, הון עצמי חלקי, בעיית אשראי, צורך בגרירת משכנתא, קנייה ומכירה במקביל, או רצון לבדוק מחזור משכנתא קיימת. יועץ טוב לא ממציא כסף, אבל הוא יודע לארוז *תמהיל משכנתא קבוע ומשתנה* נכון את התיק, לבחור סדר פעולות נכון ולהשוות הצעות בצורה מקצועית.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי הטווח משתנה לפי מורכבות התיק, לעיתים כמה אלפי שקלים בודדים בתיק פשוט, ולעיתים יותר בתיקים מורכבים במיוחד. השאלה הנכונה איננה רק המחיר, אלא כמה ערך הוא מייצר. אם בזכותו ירדה הריבית, קוצרה תקופה מיותרת או נמנעה טעות בתמהיל, החיסכון עשוי להיות משמעותי מאוד.

מי ששוקל ייעוץ משכנתאות צריך לבדוק ניסיון אמיתי, זמינות, שקיפות ושיטת עבודה. כדאי לשאול איך מתבצע ניתוח התיק, האם ניתנת השוואה כתובה בין בנקים, והאם הליווי כולל גם שלב ביצוע ולא רק המלצה כללית. בתחום הזה יש פער גדול בין יועץ שמכיר לעומק את הפרקטיקה של הסניפים לבין מי שמסתפק בסיסמאות.

## כמה משכנתא אפשר לקחת כשיש כבר הלוואות או משכנתא קיימת

מי שכבר מחזיק הלוואות צרכניות מגלה מהר מאוד שהן מקטינות את היכולת לקבל משכנתא חדשה. תשלום חודשי של 2,000 ש"ח על הלוואות שונות עשוי לחתוך עשרות או מאות אלפי שקלים מסכום המשכנתא האפשרי. לכן לפעמים לפני רכישה נכון לבצע איחוד הלוואות, ובמקרים מסוימים גם איחוד הלוואות ללא נכס, כדי לייצב את התזרים. צריך לבדוק כל מקרה לגופו, כי פריסה ארוכה יותר יכולה להקל עכשיו אבל לייקר את העלות הכוללת.

אם כבר יש לכם משכנתא ואתם רוצים לשפר תנאים, מחזור משכנתא עשוי להגדיל את מרווח הנשימה החודשי או לקצר שנים יקרות. מחשבון מחזור משכנתא יכול לתת כיוון, אבל הוא לא מחליף בדיקה של עמלת פירעון, יתרות לסילוק, ושאלת הכדאיות האמיתית. במקרים של מעבר דירה, אפשר לבחון גם גרירת משכנתא, כלומר העברת ההלוואה הקיימת לנכס החדש, אם התנאים והביטחונות מאפשרים זאת.

יש גם מקרים שבהם אנשים לוקחים משכנתא לכל מטרה על נכס קיים כדי לסגור חובות או להשקיע בעסק. זהו כלי שיכול להיות יעיל, אך הוא משעבד נכס עבור צורך שאינו רכישת דירה. מי שעושה זאת חייב להבין שהוא ממיר חוב קצר לחוב ארוך, וההחלטה דורשת זהירות רבה.

### צעדים פרקטיים לפני פנייה לבנק

1. לאסוף מסמכי הכנסה עדכניים ולוודא שהכול קריא ומסודר.
2. לבדוק את מצב ההלוואות הקיימות ולשקול סגירת חובות קטנים שמכבידים על היחס.
3. להוציא אישור עקרוני למשכנתא מלפחות שניים או שלושה בנקים, ולא להסתפק בהצעה אחת.
4. לבחון מראש עלויות נלוות כמו שמאות, עורך דין, ביטוח משכנתא ומסים.

## אישור עקרוני למשכנתא, ביטוח משכנתא וההוצאות שאנשים שוכחים

אישור עקרוני למשכנתא הוא אינדיקציה ראשונית של הבנק לגבי הסכום והתנאים האפשריים. הוא לא חוזה סופי, אבל הוא כלי קריטי במשא ומתן על רכישת דירה. בלי אישור כזה, קל מאוד לחתום על עסקה אופטימית מדי. מומלץ לבקש אישור מעוד יותר מגוף אחד, משום שהבדלים במדיניות האשראי יכולים ליצור פערים מפתיעים.

אחת הטעויות הנפוצות היא לחשב רק את ההחזר עצמו ולשכוח את המסביב. ביטוח משכנתא כולל לרוב ביטוח חיים וביטוח מבנה, והעלות משתנה לפי גיל, מצב רפואי ושווי הנכס. לזה יש להוסיף פתיחת תיק, שמאות, עורך דין, ולעיתים גם הוצאות מעבר, שיפוץ או מדד תשומות הבניה בדירה חדשה. זוג שקיבל אישור על סכום גבוה מדי עלול לגלות שהעסקה חונקת את התזרים כבר מהחודש הראשון.

לכן, כשבוחנים כמה אפשר לקחת, כדאי לשאול גם כמה נוח להחזיר לאורך זמן. יש הבדל גדול בין יכולת טכנית לעבור את האישור, לבין יכולת אמיתית לנהל חיים תקינים עם ילדים, רכב, חופשות, חיסכון ובלתי צפוי.

## שאלות נפוצות

### כמה משכנתא אפשר לקחת על משכורת של 15,000 ש"ח?

בדרך כלל הבנקים יסתכלו על החזר חודשי של בערך 4,500 עד 5,500 ש"ח, תלוי בהלוואות קיימות וביציבות ההכנסה. בתנאי ריבית רגילים, זה עשוי לתמוך במשכנתא של כמה מאות אלפי שקלים ועד קצת מעל מיליון ש"ח, אך החישוב המדויק תלוי בתקופה ובתמהיל.

### האם אפשר לקבל משכנתא אם יש לי הלוואות קיימות?

כן, אבל ההלוואות מקטינות את ההכנסה הפנויה ולכן גם את סכום המשכנתא האפשרי. במקרים מסוימים נכון לסגור הלוואות קטנות לפני הפנייה לבנק או לבחון מסלול מסודר של איחוד הלוואות, כדי לשפר את יחס ההחזר.

### מה עדיף, לפנות לבד לבנק או לקחת יועץ?

אם התיק פשוט מאוד, אפשר להתחיל לבד ולקבל תמונת מצב. אם יש הכנסה מורכבת, סירוב קודם, צורך בתכנון תמהיל, או פערים גדולים בין הצעות, יועץ משכנתאות יכול לשפר תנאים ולמנוע טעויות יקרות.

### האם אישור עקרוני אומר שהמשכנתא בטוחה?

לא באופן מוחלט. אישור עקרוני הוא שלב חשוב מאוד, אבל הוא כפוף לבדיקת מסמכים, שמאות, מצב הנכס ולעיתים גם לשינויים בנתוני הלווה עד לחתימה. לכן לא מתייחסים אליו כאל אישור סופי עד שהבנק משלים את כל הבדיקות.

### מתי מחזור משכנתא באמת משתלם?

מחזור משתלם כאשר הוא מקטין עלות כוללת, משפר את ההחזר החודשי או מתאים את ההלוואה למצב חיים חדש. צריך לבדוק ריביות חדשות, עמלת פירעון, יתרת שנים וסיכון עתידי, ולא להסתמך רק על תחושה שההחזר "כבד".

אם אתם מנסים להבין **כמה משכנתא אפשר לקחת**, אל תעצרו במספר שהבנק מוכן לאשר לכם. בדקו מה יישאר לכם לחיות, מה יקרה אם הריבית תעלה, ואיך ייראה התקציב גם בעוד חמש שנים. בחינה מסודרת של ההכנסות, ההון העצמי, **דירוג האשראי** והמסלולים האפשריים תוביל להחלטה שקולה יותר. מי שרוצה לקבל תמונה מדויקת לפני התחייבות גדולה, כדאי שיפנה לבדיקה מקצועית, יבקש כמה הצעות, וישווה אותן בעיניים מפוכחות לפני החתימה.


**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