ברוב עסקאות הדיור בישראל, הון עצמי למשכנתא צריך לעמוד לפחות על 25% ממחיר הדירה לרוכשי דירה ראשונה, 30% למשפרי דיור, ו 50% ברכישת דירה להשקעה או משכנתא לדירה שניה. בפועל, לא מעט משפחות מגלות מהר מאוד שהסכום האמיתי שצריך להביא גבוה יותר, כי מעבר למחיר הנכס יש גם מס רכישה, עורך דין, תיווך, שיפוץ, ולעיתים הצמדה ל **מדד תשומות הבניה**. לכן השאלה הנכונה איננה רק כמה הבנק מוכן לממן, אלא כמה נכון לכם להביא מהבית בלי לחנוק את התזרים החודשי. מי שבודק את התמונה המלאה לפני חתימה חוסך טעויות יקרות לשנים.

הון עצמי למשכנתא: מה הבנק באמת בודק

הבנק לא מסתכל רק על אחוז המימון. הוא בוחן שלושה דברים במקביל: כמה הון עצמי אתם מביאים, מהי יכולת ההחזר החודשית שלכם, ואיך נראה הסיכון הכולל של העסקה. גם אם יש לכם 25% הון עצמי למשכנתא, הבנק עדיין יכול לצמצם את הסכום אם ההכנסות לא יציבות, אם יש התחייבויות גדולות, או אם בדיקת דירוג אשראי מעלה תמונה בעייתית.

לצד זה, יש הבדל בין דרישת המינימום הרגולטורית לבין מה שנבון כלכלית. זוג שקונה דירה ב 2 מיליון ש"ח עם 500 אלף ש"ח הון עצמי עומד לכאורה בכלל הבסיסי. אבל אם עוד 80 עד 120 אלף ש"ח ילכו להוצאות נלוות, ואם ההחזר החודשי צפוי לעבור 7,500 ש"ח, ייתכן שהעסקה לחוצה מדי. כאן נכנס שיקול של תמהיל, מסלולים, מרווח ביטחון, ולעיתים גם החלטה לעצור ולרכוש נכס זול יותר.

הבנק בוחן גם את מקור הכסף. חסכונות, קרנות השתלמות נזילות, מתנה מההורים, או מכירת נכס קיים מתקבלים בצורה שונה מבחינת הוודאות. כאשר חלק מההון מבוסס על הלוואה צרכנית, התמונה כבר פחות נוחה, כי אותה הלוואה מקטינה את יכולת ההחזר.

כמה הון עצמי צריך בפועל לפי סוג הרכישה

המספרים המוכרים הם נקודת פתיחה, לא סוף הסיפור. כדי להבין כמה משכנתא אפשר לקחת, צריך להסתכל על עסקה מלאה, לא רק על מחיר הדירה.

סוג רוכש מימון מקסימלי מקובל הון עצמי מינימלי מה לרוב נשכח בחישוב דירה ראשונה עד 75% 25% עו"ד, שמאות, הובלה, ריהוט, כרית מזומן משפרי דיור עד 70% 30% פער זמנים בין מכירה לקנייה, הלוואת גישור דירה להשקעה עד 50% 50% מס רכישה גבוה יותר, תשואה נטו, תיקונים

בדירה מקבלן, התמונה משתנה עוד יותר. אם התשלום נפרס על פני חודשים ארוכים, ייתכן שההצמדה למדד תשומות הבניה תגדיל את העלות בעשרות אלפי שקלים. מי שמסתמך רק על הסכום שכתוב בחוזה עלול לגלות חוסר בדיוק בשלב שבו צריך לשחרר את המשכנתא.

הוצאות נלוות שמגדילות את ההון העצמי למשכנתא

משפחות רבות מגיעות לחתימה עם הון עצמי שנראה מספק על הנייר, ואז נשחקות מהוצאות שלא נלקחו בחשבון. זו אחת הסיבות המרכזיות לכך שעסקה טובה יכולה להפוך לעסקה מתוחה.

- שכר טרחת עורך דין, שמאות, פתיחת תיק ולעיתים גם תיווך.
- מס רכישה, כאשר הוא רלוונטי לפי סטטוס הרוכש ושווי הנכס.
- שיפוץ בסיסי, מוצרי חשמל, מעבר דירה, ולעיתים שכר דירה כפול לתקופת ביניים.
- ביטוח משכנתא, הכולל בדרך כלל ביטוח חיים וביטוח מבנה, שצריך להיכנס לחישוב ההחזר הכולל.

בדירה מקבלן צריך לבדוק גם עלויות חריגות נוספות, כמו חיבורי חשמל ומים, שינויים בדירה, מטבח, מזגנים ולעיתים גם מחסן או חניה שלא נכללו בפועל במחיר הסופי. בדירות יד שנייה, לעומת זאת, יש לעיתים שיפוץ "קטן" שמתחיל ב 30 אלף ש"ח ומטפס מהר מעל 100 אלף.

מתי אישור עקרוני למשכנתא לא מספיק

אישור עקרוני למשכנתא הוא צעד חשוב, אבל הוא לא התחייבות סופית באותם תנאים. האישור מבוסס על הנתונים שהצגתם בשלב מוקדם, ולעיתים לפני שמאות, לפני בדיקה משפטית, ולפני בחינה עמוקה של מסגרות האשראי וההתחייבויות. אם בין האישור לחתימה נלקחה הלוואה לרכב, אם ההכנסה ירדה, או אם השמאי העריך את הדירה נמוך ממחיר החוזה, כל התמונה משתנה.

דוגמה נפוצה: דירה נרכשת ב 1.9 מיליון ש"ח, אבל השמאי מעריך אותה ב 1.82 מיליון ש"ח. הבנק יחשב את אחוז המימון לפי השווי הנמוך יותר, ולכן ההון העצמי הנדרש יעלה. זו בדיוק הנקודה שבה קונים רבים נאלצים לרוץ להורים או לקחת הלוואה יקרה, לפעמים בתנאים שפוגעים בכל העסקה.

לכן, לפני חתימה על חוזה, כדאי לבדוק לא רק את גובה המימון אלא גם את ההחזר המקסימלי הנוח לכם, את גמישות המסלולים, ואת מרווח הביטחון אם הריבית תעלה. ריבית משכנתא ממוצעת יכולה להשתנות, וגם מסלול שנראה נוח היום עלול להתייקר מחר אם הוא מושפע מריבית פריים או ממדד.

תמהיל משכנתא, ריבית משכנתא והקשר להון העצמי

ככל שההון העצמי גבוה יותר, כך לרוב קל יותר לקבל תנאים טובים יותר. זה לא אומר שהבנק אוטומטית ייתן את הריבית הנמוכה בשוק, אבל אחוז מימון נמוך משפר את עמדת המיקוח. הבנק רואה עסקה פחות מסוכנת, ולכן לעיתים יש מקום לשיפור במסלולים ובריביות.

תמהיל משכנתא הוא חלוקת ההלוואה בין מסלולים שונים, למשל ריבית קבועה, משתנה, ורכיב הצמוד לריבית פריים. אין תמהיל אחד שמתאים לכולם. זוג עם הכנסה יציבה ויכולת החזר גבוהה עשוי לבחור מרכיב פריים משמעותי יותר. משפחה שמעדיפה ודאות מלאה תטה יותר למסלולים קבועים, גם אם המחיר ההתחלתי מעט גבוה יותר.

כאן צריך להיזהר משתי טעויות נפוצות. הראשונה היא לרדוף רק אחרי החזר חודשי נמוך בתחילת הדרך, על חשבון עלות כוללת גבוהה. השנייה היא להאריך תקופה ל 30 שנה בלי להבין כמה ריבית מצטברת משלמים לאורך חיי ההלוואה. מחשבון משכנתא יכול לעזור לראות תמונה בסיסית, אבל הוא לא מחליף ניתוח אמיתי של מסלולים, עמלות פירעון עתידיות, ותרחישי עליית ***מימון באמצעות משכנתא הפוכה*** ריבית.

כאשר כבר יש משכנתא קיימת, לפעמים נכון לבדוק מחזור משכנתא, בעיקר אם ההחזר מכביד או אם הריביות במסלולים הישנים כבר לא מתאימות לשוק. מחשבון מחזור משכנתא נותן כיוון, אך צריך לבדוק גם קנסות יציאה, יתרת תקופה, ומטרת המהלך. מחזור טוב יכול להקטין החזר או לקצר שנים, אבל מחזור לא מדויק עלול סתם לייצר עלויות חדשות.

דירוג אשראי, התחייבויות קיימות ומה משפיע על ההצעה

גם עם הון עצמי נאה, בנקים בודקים היום בצורה הדוקה את ההתנהלות הפיננסית. דירוג אשראי משקף חלק מהסיכון בעיני הגוף הממן. החזרי הלוואות בזמן, מסגרות מנוהלות נכון, והיעדר חריגות או צ'קים חוזרים משפרים את התמונה. מנגד, שימוש קבוע במסגרת, פיגורים או ריבוי בקשות אשראי עלולים לפגוע בתנאים.

מי שמתכנן לקחת משכנתא בעוד כמה חודשים, כדאי שיבצע בדיקת דירוג אשראי מוקדם ככל האפשר. אם מתגלה בעיה, יש לעיתים חלון זמן לשיפור דירוג אשראי באמצעות סגירת הלוואות קטנות, הקטנת מינוס, והימנעות מהתחייבויות חדשות. זה נשמע טכני, אבל בפועל ההבדל יכול להיות משמעותי בריבית ובאפשרות לקבל אישור.

אחד המהלכים שעולים לעיתים הוא איחוד הלוואות לפני לקיחת משכנתא. לפעמים זה צעד נכון, במיוחד כשההחזרים מפוזרים על כמה הלוואות יקרות. מצד שני, איחוד הלוואות ללא נכס או הלוואה צרכנית חדשה יכולים גם לפגוע ביכולת האישור אם נלקחו בסמוך לבקשה. חשוב לבדוק את העיתוי ואת ההשפעה על יחס ההחזר.

פתרונות כשחסר הון עצמי: מתי זה אפשרי ומתי זה מסוכן

חוסר בהון עצמי לא אומר בהכרח סוף פסוק, אבל הוא כן מחייב זהירות. יש הבדל בין פתרון זמני וחכם לבין מהלך שמכביד על המשפחה לשנים.

- מתנה מההורים או הלוואה משפחתית מסודרת, כאשר הכל מתועד וברור.
- הלוואת גישור למשפרי דיור שמוכרים נכס קיים אך עדיין לא קיבלו את מלוא הכסף.
- מכירת נכסים פיננסיים, כמו קרנות נזילות, אם זה לא פוגע יתר על המידה בביטחון הכלכלי.
- בדיקה אם עסקה זולה יותר תשמור על תזרים בריא במקום למתוח את כל המקורות עד הקצה.

יש מקרים שבהם פונים לפתרונות כמו משכנתא חוץ בנקאית או משכנתא למסורבים. אלו מסלולים שיכולים להתאים למי שלא קיבל מענה בבנקים, אך העלות לרוב גבוהה יותר והבדיקה צריכה להיות קפדנית במיוחד. גם משכנתא לכל מטרה אינה פתרון קסם להון עצמי חסר, כי היא נשענת בדרך כלל על נכס קיים ועלולה לייצר שעבוד נוסף.

מבוגרים בעלי נכס שואלים לעיתים על משכנתא הפוכה כמקור לעזרה לילדים. זה יכול להתאים בחלק מהמקרים, אך לא נכון לקבל החלטה כזו בלי להבין את המשמעות למשפחה, ליורשים, ולעלות המצטברת לאורך זמן.

מתי כדאי לערב יועץ משכנתאות, ומה באמת בודקים לפני חתימה

יועץ משכנתאות טוב לא "משיג כסף שאין", אלא בונה עסקה נכונה יותר. הוא בודק את יכולת ההחזר, עוזר לבנות אסטרטגיה בין הבנקים, ומאתר נקודות סיכון לפני שמגיעים לחוזה מחייב. בעסקאות מורכבות, למשל כשההכנסה לא שגרתית, כשהנכס מקבלן, כשיש הלוואות קיימות, או כשנדרש גרירת משכנתא מנכס לנכס, הערך המקצועי גדל.

מי שמחפש יועץ משכנתאות מומלץ צריך לבדוק ניסיון, שקיפות, הבנה במסלולים, ויכולת להסביר בלי סיסמאות. יש הבדל בין יועץ משכנתאות פרטי שמלווה אתכם אישית לבין גורמים שפועלים במודל מכירתי בלבד. השאלה כמה עולה יועץ משכנתאות לגיטימית מאוד, ובשוק הישראלי המחיר משתנה לפי מורכבות התיק, היקף הליווי והאם יש צורך גם בטיפול מול גופים חוץ בנקאיים.

לפני חתימה עצמה, עברו על כמה נקודות קריטיות:

1. בדקו שההחזר החודשי מתאים גם לתרחיש של עליית ריבית, לא רק למצב האופטימי.
2. ודאו שיש לכם כרית מזומן אחרי הרכישה, ולא רק מספיק כסף ליום החתימה.
3. השוו בין כמה הצעות, ואל תסתפקו בבנק שבו מתנהל החשבון.
4. עברו על תנאי פירעון מוקדם, ביטוחים, הצמדות, והמשמעות של כל מסלול בתמהיל.

במקרים מסוימים כדאי גם לבדוק אם גרירת משכנתא עדיפה על סילוק ולקיחה מחדש, במיוחד כאשר יש מסלול ישן בריבית אטרקטיבית. זה רלוונטי בעיקר למשפרי דיור שעוברים דירה ורוצים לשמר חלק מהתנאים הקיימים.

שאלות נפוצות

האם אפשר לקחת משכנתא בלי הון עצמי בכלל?

ברוב המקרים לא. הבנקים בישראל כפופים למגבלות מימון, ולכן נדרש הון עצמי מינימלי לפי סוג העסקה. אם אין הון עצמי, אפשר לבדוק פתרונות עקיפים כמו עזרה משפחתית או מכירת נכס אחר, אבל הלוואות יקרות במקום הון עצמי עלולות להפוך את העסקה מחשבון משכנתא למסוכנת.

כמה החזר חודשי נחשב סביר?

אין מספר אחד שמתאים לכולם, אבל כלל אצבע נפוץ הוא שהחזר כולל של הלוואות לא יכביד מעבר לרמה שנשארת נוחה גם אחרי הוצאות מחיה, ילדים ורכב. בפועל, הרבה משפחות מכוונות לאזור של עד כשליש מההכנסה הפנויה, ולעיתים אף פחות כאשר יש אי ודאות תעסוקתית.

האם מחשבון משכנתא מספיק כדי לבחור מסלול?

לא. מחשבון משכנתא מצוין לקבלת סדר גודל, אך הוא לא יודע לנתח סיכוני מדד, עמלות פירעון מוקדם, שינויים עתידיים בהכנסה או התאמה אישית של מסלולים. כדי לבחור נכון צריך לראות את כל התמונה, כולל מטרת הרכישה והאופק הכלכלי של המשפחה.

מה עושים אם הבנק דחה את הבקשה?

קודם כל בודקים למה. לפעמים מדובר בבעיה שניתן לפתור, כמו יחס החזר גבוה, מסמכים חסרים או דירוג אשראי חלש, ולפעמים יש צורך לפנות לבנק אחר או לבחון מחדש את גובה העסקה. במצבים מורכבים אפשר לבדוק משכנתא למסורבים, אך חשוב להבין היטב את העלויות ואת רמת הסיכון.

האם כדאי לקחת הלוואה לצורך השלמת ההון העצמי?

רק בזהירות רבה ורק אחרי בדיקה מלאה. הלוואה משלימה מגדילה את ההתחייבויות, פוגעת ביכולת ההחזר ולעיתים גם מקשה על אישור הבנק. אם אין ברירה, צריך לוודא שהעסקה עדיין עומדת מבחינת תזרים, ריביות, וביטחון כלכלי למשפחה.

הון עצמי למשכנתא הוא לא רק מספר שצריך להביא לבנק, אלא מבחן אמיתי ליציבות של כל העסקה. כשבודקים מראש את אחוז המימון, ההוצאות הנלוות, הדירוג הפיננסי והתמהיל, אפשר להיכנס לדירה חדשה בלי לגלות הפתעות יקרות אחרי החתימה. אם אתם לקראת רכישה, שווה לעצור לעוד בדיקה אחת, להשוות הצעות, ובמידת הצורך לקבל ייעוץ משכנתאות מקצועי לפני שמתחייבים לשנים קדימה.

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