ייעוץ משכנתאות במצבי BDI שלילי מצריך גישה מדויקת, ידע רגולטורי עדכני, הבנה עמוקה של מודלי סיכון בנקאיים וניהול תהליך מוקפד מול גורמי אשראי. אם עברתם פיגורים, הסדרי חוב או הגבלות ומופיע אצלכם סימון שלילי בדוח האשראי, עדיין ייתכן שניתן לבנות מסלול קבלת משכנתא או לשפר עמדת מיקוח קיימת. המפתח נמצא באיסוף נתונים מוקפד, בניית תמהיל שמקטין את הסיכון לבנק והצגת תוכנית הבראה תזרימית אמינה לטווח בינוני וארוך.

## מהו BDI שלילי וכיצד הוא פועל מול בנקים למשכנתאות

BDI שלילי הוא תוצר של נתוני אשראי שליליים שמדווחים על ידי בנקים, חברות כרטיסי אשראי וגופים פיננסיים. בדוח האשראי מרוכזים פרטים כמו פיגורים, מסגרות מנוצלות במלואן, החזרים חוזרים ללא כיסוי, שיקים שחזרו, הסדרי חוב, צווי הוצאה לפועל והגבלות. הבנקים למשכנתאות משתמשים בדוח כדי להעריך סיכון ולקבל החלטה אם לאשר, לדחות או להתנות את האשראי בשיעבודים ותנאים קשיחים יותר.

חשוב להבין את ההבדל בין נתון שלילי חד פעמי לבין דפוס התנהגות אשראי מתמשך. אירוע בודד יכול להתקבל בהבנה, במיוחד אם יש מסמכים תומכים לשינוי שחל מאז. לעומת זאת, היסטוריה רציפה של פיגורים וסגירת הלוואות בהסדר נתפסת כבעלת סיכון גבוה, ותצריך מנגנוני מיגון ברורים ותמחור ריבית יקר יותר.

## האם יש סיכוי למשכנתא עם BDI שלילי

התשובה הקצרה: לעיתים כן, אך כפוף לתנאים. גורמי מפתח שמשפיעים על ההיתכנות הם גיל האירועים השליליים, האם קיימת הגבלה פעילה, יחס ההחזר מתכנן, יציבות תעסוקתית, שיעור מימון מבוקש ושווי הנכס. בנוסף, תפקיד קריטי יש לאיכות התיק שמגישים - אפיון הכנסות, גיבוש ביטחונות, תמהיל מסלולים והסברים מפורטים לכל אירוע בדוח.

במקרים מסוימים הבנק יידרש לראות תהליך של **ייעוץ להבראה כלכלית** לפני בחינה מחודשת. לעיתים ניתן להתחיל בערוץ של **ייעוץ משכנתאות** ובדיקה חוץ-בנקאית, ואז לשקול מעבר לבנק לאחר תקופת התייצבות. מרחב הפעולה רחב יותר כשמבקשים שיעור מימון נמוך, מביאים הון עצמי משמעותי, או מציגים ערבויות איתנות.

### הבדלי גישה בין בנקים וגופים חוץ-בנקאיים

בנקים כפופים להנחיות זהירות אשראי של בנק ישראל, ולכן נוטים לשמרנות גבוהה כאשר מופיע BDI שלילי עדכני. גופים חוץ-בנקאיים מתמחרים את הסיכון בריבית גבוהה יותר ולעיתים דורשים מסמכים גמישים יותר, בתמורה לרמת בטחונות מוקשחת. שילוב נכון בין הערוצים בשיטת "גשר" עשוי לאפשר פתרון מדורג: התחלה חוץ-בנקאית, ייצוב דוח האשראי, ולאחר מכן מיחזור לבנק בתנאים משופרים.

## מדיניות סיכון, יחס החזר ו-LTV: איך הבנקים בוחנים אתכם

הבנקים בוחנים שלושה צירים עיקריים: יחס החזר מהכנסה נטו, שיעור מימון ביחס לשווי הנכס, ואיכות ניהול האשראי בעבר. יחס החזר שמרני נע סביב 35-30 אחוז, ותיק עם BDI שלילי יעדיף לרדת אף מתחת לכך. שיעור מימון נמוך מ--50 60 אחוז מקטין משמעותית את הסיכון הנתפס ומעלה את סיכויי האישור, במיוחד כשמדובר בנכס למגורים ולא להשקעה.

נוסף על כך, יציבות הכנסה מעל 24 חודשים, רצף העסקה ללא חוסרים והצגת תלושי שכר או דוחות עוסק עקביים משנים אחרונות מהווים גורם מרגיע. כאשר מצרפים ליבת תיעוד מסודרת לתיק, כולל מסמכים המפרטים השפעות חד פעמיות כגון מחלה, פיטורין או אירוע משפחתי, ניתן לשנות את הנרטיב ולמסגר את האירוע ככלכלי-זמני ולא כמבני.

### תמחור סיכון וריביות במצב אשראי פגוע

ריביות במצבים של אשראי פגוע גבוהות מהממוצע בענף עקב פרמיית סיכון. התמחור ישקף שילוב של מסלולים קבועים ומשתנים, לעיתים עם רכיב פריים מוגבל ומרווחים רחבים יותר. לעיתים הבנק יציע תקופה ראשונית קצרה בריבית גבוהה ולאחר עמידה בתנאי "קובננטים" רכים, לשקול מיחזור לריביות טובות יותר.

## שלבי עבודה מומלצים: איך בונים תיק שמוכר לבנק

- איסוף דוח נתוני אשראי מלא ממערכת הרשומה, סקירת אירועים שליליים לפי תאריך, סטטוס סגירה ומהות ההתרחשות.
- מיפוי התחייבויות שוטפות, לרבות הלוואות מתגלגלות, מסגרות כרטיסים, הלוואות בלון ושיקים דחויים, כדי לבנות תחזית תזרים אמינה.
- בחינת אפשרות של **איחוד הלוואות למשכנתא** לצמצום תשלומים חודשיים ויישור קו אשראי טרם פנייה רשמית לבנק.
- הכנת "מכתב נסיבות" תמציתי המפרט את סיבת ההידרדרות, הצעדים שננקטו מאז והאומדנים לעמידה בהחזרים קדימה.

### הסכמי פריסת חובות וניהול מסגרות לפני הגשה

פריסה מחודשת של הלוואות קצרות-טווח לריבית סבירה ומסגרת מוגדרת עשויה להקל את יחס ההחזר ולשפר את ניקודכם הפנימי אצל הבנק. צמצום ניצול מסגרות כרטיסי אשראי אל מתחת ל-30 אחוז לפני בקשה רשמית משדר ניהול אחראי ומפחית נקודות שליליות. במקרים מסוימים כדאי לסגור קווי אשראי לא חיוניים כדי לשפר תמונת סיכון כוללת.

## מסלולי פעולה לפי סוג ה-BDI והזמן שחלף

### סמוך לאירוע שלילי מתמשך

כאשר קיימת הגבלה פעילה או הסדר חוב שלא נסגר, מרבית הבנקים יסרבו באופן גורף. כאן יש מקום לבחון הלוואת גישור חוץ-בנקאית קצרה עם בטוחה חזקה, לצד תהליך **ייעוץ להבראה כלכלית** כדי לנקות את הדוח ולהסדיר התחייבויות. היעד הוא לבנות 6-12 חודשי היסטוריית תשלום תקינה, ואז לפתוח מחדש דיאלוג בנקאי ומתווה מיחזור.

### אירוע חד-פעמי שנסגר וכבר חלפה תקופת צינון

אם היה כשל נקודתי מלפני שנה-שנתיים והוא נסגר, ניתן לשכנע את הבנק במיוחד כששיעור המימון נמוך ויש יציבות הכנסה. כאן ניהול נכון של בקשה, מסמכי תמיכה ומכתב נסיבות יכולים להכריע. ההצעה תכלול לרוב מגבלות מסוימות על מסלולים וריבית מעט גבוהה מהממוצע עד צבירת היסטוריה חיובית נוספת.

### BDI ישן יותר והיסטוריית אשראי תקינה עדכנית

כאשר עברו מעל שלוש שנים מאירועים שליליים וההתנהלות מאז תקינה, סיכויי האישור משתפרים משמעותית. בשלב זה כדאי להגיש במקביל לשניים-שלושה בנקים כדי להשיג תחרותיות, ולהכין גרסה אחידה של התיק עם מסמכי הכנסה ודו"ח אשראי מעודכן. לעיתים ניתן כבר להגיע לריביות כמעט שוק סטנדרטיות, בכפוף לשיעור מימון וכללים בנקאיים.

## תמהיל משכנתא חכם במצב סיכון מוגבר

בתיקי BDI שלילי חשוב לבנות תמהיל שמייצר ודאות תזרימית לצד גמישות לשינויים. רכיב קבוע לא צמוד מעניק יציבות בתשלום, בעוד רכיב משתנה יכול לאפשר ריבית התחלתית נוחה עם אפשרות מיחזור בהמשך. שימוש במסלולי פריים צריך להיעשות בזהירות וביחס ליכולת עמידה בתנודתיות עתידית של הריבית.

כדי לתמוך בבנק בהחלטה, לעיתים נכון לקצר את המח"מ הממוצע בשנים הראשונות ולתכנן הארכה או מיחזור לאחר שיפור הדוח. ניתן גם לשלב תקופת גרייס חלקית אם קיים צורך בגישור לקראת מכירת נכס קיים או צמצום התחייבויות אחרות, כל עוד הדבר מתוכנן היטב ואינו פוגע ביחס ההחזר.

### בטוחות משלימות, ערבויות ושעבודים

הצגת בטוחות משלימות כמו שעבוד נכס נוסף, פיקדון נזיל או ערבות בעלת חוסן פיננסי יכולה להטות את הכף. הבנק מתמחר הסתברות לחדלות פירעון ולשיעור הפסד במקרה כשל, ולכן כל צעד שמקטין את ההפסד הפוטנציאלי מקדם אישור. במקביל, יש לבחון את משמעויות הערבות כלפי מערך הנכסים המשפחתי ולנקוט זהירות משפטית.

## תיעוד והוכחות: מה לשים בחזית התיק

- תלושי שכר 6-12 חודשים, אישורי שכר שנתיים ואסמכתאות על הכנסה משתנה או בונוסים אם רלוונטי.
- דוחות מס לעוסק מורשה/חברה, מקדמות מס, מאזנים מבוקרים והצהרת רואה חשבון על יציבות פעילות.
- אישורי סילוק חובות, מכתבי סגירת הסדרים ותדפיסי חשבון המראים חזרה לשגרה תקינה בהוראות קבע.
- שומה מעודכנת לנכס, חוזה רכישה או קומבינציה, ונסח טאבו נקי משעבודים לא רלוונטיים.

## איחוד הלוואות למשכנתא כבסיס לייצוב התזרים

לא מעט משקי בית מגיעים למצב BDI שלילי בעקבות ריבוי מסגרות קצרות יקרות. מהלך מושכל של **איחוד הלוואות למשכנתא** יכול להוזיל עלויות ריבית חודשיות, לפשט את ניהול ההחזרים ולשפר את יחס ההחזר. זהו צעד אסטרטגי כאשר הנכס מאפשר שיעור מימון סביר והערכות תזרימיות מראות יציבות מספקת לטווח ארוך.

כאשר מאחדים, חשוב להימנע מפיתוי למחיקת חובות באמצעות הארכת תקופה בלבד ללא משמעת תקציבית. שילוב של תזרים מעודכן, בקרה על כרטיסים, ויישום המלצות של **יועץ פיננסי מומלץ** יבטיח שהמהלך אינו קוסמטי בלבד אלא מבני ומחזיר אתכם למסלול של אשראי בריא.

## תפקידו של יועץ משכנתאות פרטי בתיקים עם BDI שלילי

בתיקים מורכבים, ליווי של **יועץ משכנתאות פרטי** מנוסה משמעותי יותר מהפרש ריבית נקודתי. היועץ מכיר את מדיניות הבנקים, יודע לאיזה מערכות לפנות, כיצד לנסח מכתב נסיבות משכנע ואיך לבנות תמהיל שמותאם לקווים האדומים של כל גוף. תפקיד חשוב נוסף הוא תזמון - פתיחת תיק כשרמת הסיכון נתפסת כבר במגמת ירידה ולא בשיאה.

מעבר להתנהלות הטכנית, יועץ איכותי יסייע לכם בעיצוב תהליך שיקום אשראי: הפחתת ניצול מסגרות, סגירת הלוואות יקרות, והקפדה על תשלומים רציפים. כאשר מגיעים לבנק עם תוכנית פעולה מגובה נתונים, הסיכוי לאישור בתנאים סבירים עולה.

### איך לבחור יועץ רלוונטי

- ניסיון מוכח בהשגת אשראי ללקוחות עם דוח אשראי מאתגר, כולל דוגמאות אנונימיות של תיקים.
- יחסים פעילים עם מספר בנקים וספקי אשראי חוץ-בנקאי, כדי להבטיח חלופות תחרותיות.
- תמחור שקוף המבוסס על אבני דרך ולא רק על אחוז מההלוואה, לצד הסכם התקשרות מסודר.

## הבראה כלכלית כחלק מהאסטרטגיה האשראית

שיפור הדוח אינו קורה מעצמו. תהליך של **ייעוץ להבראה כלכלית** מצריך מיפוי הוצאות, חיתוך מנויים לא נחוצים, גיבוש תקציב ריאלי והטמעת כלים לניהול אשראי חכם. ירידה הדרגתית בניצול מסגרות, צמצום תשלומים דחויים וחזרה לתשלומים במועד יוצרים היסטוריה חדשה שבנקים יודעים להעריך.

במקביל, ניתן להוסיף שכבת הכנסות יציבה, אפילו צדדית, כדי להגדיל את כרית הביטחון ביחס החזר. מסמכים המוכיחים רצף הפקדות, גם בסכומים קטנים, תורמים לרושם של אחריות תקציבית. יש לזכור שההסתכלות היא הוליסטית: הבנק רוצה לזהות דפוס התנהגות שמתיישר עם החזרי הלוואה לטווח ארוך.

## מתי נכון לפנות לגוף חוץ-בנקאי ואיך יוצאים משם חזרה לבנק

כאשר צורך המימון מיידי והבנק סוגר דלתות, גוף חוץ-בנקאי עשוי לאפשר פתרון ביניים. התנאים יהיו יקרים יותר, אך בתמורה מקבלים זמן לנקות את הדוח ולייצב תזרים. החוכמה היא לבנות כבר ביום הראשון תרחיש מיחזור לבנק, כולל יעדים מספריים: ירידת יחס החזר, הוכחת שנה נקייה מפיגורים ושימור שיעור מימון נמוך.

יועץ מנוסה ינהל את ציר הזמן: 3-6 חודשי ייצוב ראשונים, בדיקת דוח מעודכן, פתיחת השוואת הצעות בבנקים ומו"מ קשיח לריביות משופרות. כך הופכים פתרון יקר לטווח קצר למנוף תחרותי שמוביל להלוואה יציבה וזולה יותר בהמשך.

## רגולציה והנחיות: מה חשוב להכיר לפני שמגישים

הבנקים פועלים תחת הנחיות בנק ישראל שמגדירות מסגרות שיעור מימון, מגבלות חשיפה למסלולים משתנים ומדיניות זהירות אשראי. המשמעות המעשית: גם אם לקוח מציג בטוחות, לא כל מבנה הלוואה יאושר. הכרת הגבולות מראש תמנע הכנה של תמהיל שאינו בר-ביצוע ותייעל את הדרך לאישור.

זכרו כי דוח נתוני אשראי כולל מידע שנשמר לפרקי זמן שונים לפי סוג האירוע. לעיתים ניתן לבקש עדכון או תיקון אם יש טעות, או לצרף מסמכי סגירה רשמיים לצמצום השפעת אירוע ישן. ניהול אקטיבי של הדוח הוא חלק אינטגרלי מהאסטרטגיה, ולא שלב טכני בלבד.

## לקוחות בגיל מתקדם ומשכנתא לגיל השלישי

בגיל מתקדם, לתיק אשראי יש מאפיינים שונים: אופק ההחזר קצר יותר ודגש גדול יותר על קצבאות ופנסיות כבסיס הכנסה. גם כאן, במצב של BDI שלילי ניתן לפעמים לבנות מהלך מותאם, כל עוד קיים זרם הכנסה צפוי ובטוחות חזקות. ישנם מוצרים ייעודיים של **משכנתא לגיל השלישי** שמותאמים לפרופיל תזרים קבוע ויציב.

במקרים אלה, חשוב במיוחד לנסח תמהיל קשיח עם רכיב קבוע גבוה, ולשקול ביטוח חיים מתאים על פי הנדרש. כאן לשירות של **יועץ משכנתאות פרטי** יש ערך מוסף כפול: הכרת המדיניות המיוחדת לגיל והבנה איך להציג את תמהיל ההכנסה הפנסיונית באופן שמרגיע את הבנק.

## חשיבה תזרימית: איך לבנות לוח סילוקין בר-קיימא

לוח סילוקין צריך להתכתב עם מחזורי הכנסה והוצאות אמיתיים. חשוב לזהות חודשים עתירי הוצאה ולתכנן כרית ביטחון שתמנע עיכובים. התאמת אורך חיי ההלוואה לרמת החזר נטו בריאה, יחד עם כריות ביטחון, יציבות תעסוקתית ויעדים פנסיוניים, יוצרת נרטיב משכנע יותר מול מחלקת הסיכון בבנק.

בשלב המשא ומתן, ניהול חכם של נקודות פרעון מוקדם, הימנעות מקנסות מיותרים ותכנון חלונות מיחזור עתידיים יעזרו לשמר גמישות. ההמלצה היא לבחון אחת לשנה את האפשרות לשיפור תנאים, במיוחד לאחר ירידת מרווחי סיכון או שיפור מדדים אישיים בדוח האשראי.

## שאלות שכדאי לשאול לפני הגשה לבנק

- האם קיימת הגבלה פעילה או הליך פתוח הפוגע בהיתכנות, ואם כן - איך סוגרים אותו לפני ההגשה.
- מהו יחס ההחזר הריאלי לאחר חישוב כל ההתחייבויות, כולל אשראי צרכני ותשלומים דחויים.
- האם שיעור המימון המבוקש תואם את הערכת השמאי והאם יש מקום להגדלת הון עצמי או שעבוד נוסף.
- איזה מסמכים יספרו את הסיפור בצורה הטובה ביותר ויתמכו בנרטיב של שינוי התנהלות.

## ניהול מו"מ: טקטיקות שעובדות כשיש כתם בדוח

כאשר הבנק מזהה BDI שלילי, הנטייה הראשונית תהיה התניית אשראי בתנאים קפדניים. טקטיקה יעילה היא להציג חלופות מקבילות מגופים נוספים, מתוך ***מחשבון משכנתא*** שקיפות וזהירות, כדי לעודד תחרותיות. הצגת תמהיל

אלטרנטיבי שמקטין סיכון לבנק, כמו הגדלת רכיב קבוע ושיעבוד משלים, יכולה להביא לשיפור הצעה אף ללא שינוי מהותי בניקוד האשראי.

מסמכי תמיכה רפואיים, מכתבי מעסיק על יציבות תעסוקתית והתייחסות מקצועית של **יועץ פיננסי מומלץ** מחזקים את הטיעון. לעיתים יש טעם לפצל את הבקשה לשני שלבים, כאשר בשלב ראשון מאשרים סכום נמוך או מסלול "קשיח", ובהמשך לאחר עמידה בתנאי ביצוע מבקשים הרחבה או מיחזור.

## טעויות נפוצות שכדאי להימנע מהן

- פנייה אקראית למספר רב של בנקים בו-זמנית ללא אחידות בתיק, יוצר רושם של מצוקה ומחליש עמדת מו"מ.
- הסתרת מידע בדוח אשראי, שתיחשף בכל מקרה בשלב החיתום ותערער אמינות.
- בחירת תמהיל שמוריד תשלום חודשי בטווח קצר אך מגדיל סיכון תנודתיות באופן שאינו תואם את פרופיל ההכנסה.
- דחיית טיפול בסגירת תיקים קטנים בהוצאה לפועל, אף שהם תוספת שלילית קלה - לעיתים נכון לנקותם מוקדם.

## עבודה מדויקת עם זמן: ציר שיקום אשראי עד לאישור

הצעה פרקטית היא לבנות ציר של 90-180 יום הכולל מטרות ברורות: ניקוי מסגרות, סגירת חובות יקרים, הוכחת עמידה בהחזרים שוטפים והכנת מסמכים. לאחר 3-6 חודשים של התייצבות, מפיקים דוח עדכני ובודקים אם הסימונים השליליים ירדו או לפחות התרחקו בזמן. אז ניגשים למסלול קבלת הצעות, מתחילים חוץ-בנקאי אם צריך, ושואפים למיחזור לבנק בטווח 12-24 חודשים.

תכנון זה מאפשר לייצר סיפור עקבי שמראה על שינוי מגמה, ולא רק על ניסיון נקודתי לקבל אשראי. הבנקים רגישים מאוד לקונסיסטנטיות, וזהו יתרון תחרותי משמעותי עבורכם כאשר מגיעים עם תיק מהודק.

## כיצד מציגים הכנסות מורכבות או לא סדירות

עצמאים, בעלי עסקים או שכירים עם מרכיב עמלות גבוה נדרשים להציג נתונים ברורים ומגובים. דוחות מס שנתיים, אישורי רו"ח והפקדות קבועות לחשבון יוצרים תשתית ראייתית שמאפשרת לבנק לחזות הכנסה יציבה. אם ההכנסה עונתית, כדאי להציג ממוצע רב-שנתי, ולפעמים להסתייע בערבות או פיקדון נזיל ככרית זמנית.

במצב של BDI שלילי, הטיעון המרכזי צריך להיות שהסיכון ירד לרמה ניתנת לניהול. הצגת מקורות הכנסה חלופיים, חוזי שכירות בנכס קיים או תמיכה משפחתית מתועדת עשויה לשפר את התמונה, כל עוד הם עומדים בסטנדרט קבילות בנקאי.

## היבטי ביטוח והגנות: כך מקטינים סיכון עתידי

ביטוח חיים למשכנתא וביטוח מבנה אינם רק דרישה טכנית, אלא נדבך בהקטנת הסיכון לבנק וללווים. במצבי סיכון מוגבר חשוב לדייק את סכומי הביטוח, לוודא החרגות ולהשוות בין חברות. שילוב ביטוחים כחלק מהצעת הערך לבנק לפעמים מסייע לשיפור עמדת האשראי, במיוחד כאשר מדובר בלווה בגיל מתקדם או עם היסטוריה רפואית.

נוסף על כך, בניית קרן חירום המופקדת בפיקדון נזיל יכולה לשמש כבטוחה רכה. חלק מהבנקים מתרשמים לחיוב כאשר מוצגת כרית ביטחון מסודרת שמכסה מספר חודשי החזר במקרה משבר.

## שילוב בין ייעוץ משכנתאות וייעוץ פיננסי

הסיכוי להצלחה עולה כאשר משלבים **ייעוץ משכנתאות** טכני יחד עם תוכנית עבודה של **יועץ פיננסי מומלץ**. הראשון מטפל במבנה ההלוואה, במסלולים ובמו"מ, והשני בבניית משמעת תקציבית ותחזית תזרים. ביחד הם מייצרים סיפור

עקבי שמקטין את החשש של הבנק ומראה יכולת החזר לאורך זמן.

בפרויקטים מורכבים, כדאי לקבוע אבני דרך מדידות: יעד יחס החזר, מועד סגירת הליך חיצוני, רמת ניצול מסגרות אשראי, ושיעור מימון סופי. עמידה מספקת ביעדים אלה מאפשרת לפתוח מחדש תמחור ולשפר ריביות בתהליך מיחזור מתוכנן.

## שאלת הזמן: מתי לוותר ומתי להתעקש

יש מצבים שבהם התעקשות על משכנתא מיידית תגרום להחמרת תנאים או לסירובים מתועדים שיכבידו בעתיד. לעומת זאת, המתנה של מספר חודשים לשיקום מדדים מרכזיים עשויה לחסוך עשרות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה. הכלל המנחה: אם ניתן להציג שיפור מדיד בזמן קצר יחסית, עדיף לבנות ציר ולהגיש בשלה יותר.

בנקודת זמן שבה אין אפשרות לשנות במהירות את המדדים, כדאי לבחון מסלול ביניים חוץ-בנקאי מוגבל בזמן, עם *לחץ כאן למידע* אסטרטגיית יציאה כתובה מראש. כך נמנעים מקיבוע תנאים יקרים לטווח ארוך, ושומרים על גמישות לשיפור עתידי.

## דגשים אחרונים לפני יציאה לדרך

- ודאו שכל החובות המדווחים סגורים או בפריסה מסודרת, עם אישורים כתובים ומעודכנים לצירוף לתיק.
- התאמנו על הצגת "סיפור אשראי" עקבי: מה קרה, מה השתנה, איך נראה העתיד מספרית, ואילו מנגנוני הגנה קיימים.
- צרפו מכתבי תמיכה ממעסיקים או מרו"ח, והראו תנועות בנקאיות נקיות מתקופות חריגות לפחות ב-6 החודשים האחרונים.

לסיום מעשי, אם אתם ניצבים מול דוח מאתגר, אל תפעלו לבד. רתימה של **יועץ משכנתאות פרטי** לצד מומחה לשיקום אשראי תסייע למפות את הסיכונים, לבנות תוכנית ריאלית ולהגיש תיק שמדבר בשפת החיתום. בין אם המהלך יכלול **איחוד הלוואות למשכנתא**, פנייה לערוץ חוץ-בנקאי זמני או תמהיל שמרני עם יעד מיחזור, אסטרטגיה ממוקדת תאפשר לכם להתקדם גם כאשר מופיע BDI שלילי. כאשר המסרים עקביים, התזרים יציב והביטחונות ברורים, הסיכוי לאשרור הלוואה בתנאים בני קיימא בהחלט קיים.

**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