לפני שחותמים על חוזה רכישת דירה, צריך לבדוק לא רק את הנכס אלא גם את יכולת המימון האמיתית שלכם. **יעוץ משכנתאות** בשלב הזה יכול למנוע מצב שבו מתחייבים לעסקה ורק אחר כך מגלים שהבנק מאשר פחות, שההחזר החודשי חונק, או שיש עלויות שלא נלקחו בחשבון. הרבה זוגות מגיעים אליי אחרי חתימה עם לחץ זמן, ואז מרחב התמרון כבר קטן. כשהבדיקות נעשות מראש, אפשר לנהל מו"מ טוב יותר מול המוכר, מול הבנק, ולעיתים גם להחליט שלא להיכנס לעסקה שנראתה נכונה על הנייר בלבד.

מה חייבים לדעת עוד לפני חתימה על חוזה

הטעות הנפוצה ביותר היא להסתכל רק על מחיר הדירה ולשאול אם "נוכל לעמוד במשכנתא". זו שאלה חלקית. הבדיקה הנכונה כוללת את שיעור המימון שהבנקים צפויים לאשר, את גובה ההון העצמי הזמין בפועל, את ההחזר החודשי האפשרי בלי לפגוע באיכות החיים, ואת כל העלויות הנלוות של העסקה. בדירה של 2.2 מיליון ש"ח, גם אם ההון העצמי הוא 600 אלף ש"ח, זה לא אומר אוטומטית שהעסקה אפשרית. צריך להביא בחשבון מס רכישה אם ישנו, עורך דין, תיווך, שמאות, שיפוץ ראשוני, הובלה, ולעיתים גם תקופת חפיפה בין שכירות למשכנתא.

בפועל, משפחות רבות מגלות מאוחר מדי שהן צריכות עוד 80 עד 200 אלף ש"ח מעבר למה שתכננו. זה בדיוק הפער שבין עסקה שנראית סבירה לבין עסקה שמייצרת לחץ תזרימי כבר בחודש הראשון. יועץ משכנתאות פרטי בודק את התמונה המלאה לפני החתימה, לא רק את הריבית האפשרית.

יעוץ משכנתאות לפני חוזה: בדיקת זכאות, הכנסה והתחייבויות

השלב הראשון הוא להבין איך הבנק רואה אתכם, לא איך אתם רואים את עצמכם. הבנקים בודקים הכנסות נטו, ותק תעסוקתי, סוג העסקה, התנהלות בחשבון, מסגרות אשראי, הלוואות פעילות, החזרי כרטיסי אשראי, צ'קים חוזרים, מינוס קבוע, ולעיתים גם דפוסי הוצאות. עצמאים, לדוגמה, נבחנים בדרך כלל לפי דוחות שנתיים ושומות, ולכן שנה חלשה אחת יכולה להשפיע משמעותית על גובה האישור.

הכלל המקובל בשוק הוא שהחזר חודשי נוח נע סביב 25% עד 35% מההכנסה הפנויה של משק הבית, אך זה לא כלל ברזל. משפחה עם שלושה ילדים, רכב בליסינג וגן פרטי תרגיש גם 30% אחרת לגמרי מזוג ללא ילדים. לכן לא מספיק לחשב "מה הבנק יאשר", אלא גם "מה באמת אפשר לשלם לאורך שנים".

כאן נכנסת בדיקת התחייבויות. הלוואה של 2,000 ש"ח בחודש לרכב, מסגרת אשראי מנוצלת או פריסת חוב בכרטיס עלולות להקטין את המשכנתא הזמינה בעשרות ואף מאות אלפי שקלים. במקרים מסוימים, דווקא איחוד הלוואות למשכנתא לפני או במסגרת העסקה יוצר תזרים בריא יותר, אבל זה מהלך שצריך לבחון בזהירות. אם פורשים חובות לתקופה ארוכה רק כדי "להכניס" עסקה, עלות הריבית הכוללת עלולה לקפוץ.

מסמכים שכדאי להכין מראש

- שלושה תלושי שכר אחרונים או מסמכי הכנסה רלוונטיים לעצמאים.
- דפי עו"ש של שלושה חודשים לפחות, כולל פירוט הלוואות וחיובי אשראי.
- אישורי יתרות על חסכונות, קרנות השתלמות, קופות גמל ופיקדונות.
- פירוט מלא של כל התחייבות חודשית קיימת.

בדיקת הון עצמי אמיתי, לא משוער

הרבה עסקאות נתקעות בגלל בלבול בין הון עצמי תיאורטי להון עצמי נזיל. כסף שיתקבל "אולי" ממכירת רכב, בונוס עתידי, עזרה מההורים שעדיין לא סגורה, או קרן השתלמות שתהיה נזילה רק בעוד חצי שנה, אינו זהה לכסף **מחשבון**

משכנתא שנמצא זמין כעת. כשחותמים על חוזה, יש מועדי תשלום. אם התשלום הראשון הוא 10% עד 20% בתוך ימים או שבועות, צריך לדעת בדיוק מאיפה הכסף מגיע.

צריך גם לבדוק אם ההון העצמי שלכם נשחק בגלל עלויות שלא תמיד מקבלות מקום בתכנון הראשוני. שכר טרחת עורך דין בעסקת יד שנייה נע בדרך כלל בטווח של כחצי אחוז עד אחוז בתוספת מע"מ, תיווך יכול להגיע ל-2% בתוספת מע"מ, ושיפוץ בסיסי בדירה ישנה עלול להתחיל ב-50 אלף ש"ח ולטפס מהר. בדירות מקבלן יש לעיתים הוצאות נוספות כמו מדד תשומות בנייה, שינויים בדירה וחיבורי תשתית.

אם ההון העצמי גבולי, לפעמים עדיף לעצור. עסקה שנשענת על אופטימיות, במקום על נזילות אמיתית, היא מתכון לפשרות יקרות אחרי החתימה.

יעוץ משכנתאות ובניית תמהיל לפני שמתחייבים לבנק

לא בוחרים משכנתא רק לפי הריבית הנמוכה ביותר ביום החתימה. בוחרים תמהיל, כלומר חלוקה בין מסלולים שונים, בהתאם להכנסות, ליציבות התעסוקתית, לתוכניות עתידיות וליכולת לספוג שינויים. מסלול פריים, לדוגמה, מושפע משינויי ריבית במשק. מסלולים צמודי מדד מושפעים מעליית המדד, ולכן הקרן עצמה יכולה לגדול. מסלול קבוע לא צמוד נותן ודאות גבוהה יותר, אך לעיתים בריבית התחלתית גבוהה יותר.

משפחה שמכוונת להחזר חודשי התחלתי נמוך ככל האפשר עלולה לגלות שבתוך שנתיים או שלוש ההחזר גדל במאות שקלים ואף יותר. זה לא אומר שמסלולים משתנים הם רעים, אלא שצריך להבין את המחיר שלהם ולא לבנות על התרחיש האופטימי בלבד. יועץ פיננסי מומלץ לא יסתפק בהצעת בנק אחת ולא ימדוד את הכדאיות רק לפי ההחזר של החודש הראשון.

הבדיקה הנכונה היא לבנות כמה תרחישים, שמרני, ביניים ואגרסיבי, ולראות מה קורה אם הריבית עולה, אם יש ירידה זמנית בהכנסה, או אם אחד מבני הזוג יוצא לחופשת לידה ארוכה. כך בוחנים עמידות אמיתית ולא רק זכאות טכנית.

סוג בדיקה מה בודקים בפועל סיכון אם מדלגים יכולת החזר יחס בין הכנסה נטו, הוצאות קבועות והחזר עתידי בתרחישים שונים כניסה למשכנתא שמכבידה מדי כבר מהשנה הראשונה הון עצמי נזילות מיידית, עלויות נלוות ומועדי תשלום בחוזה פער מזומן שמוביל להלוואות יקרות או להפרת חוזה אישור עקרוני גובה מימון אפשרי והסתייגויות מצד הבנק חתימה על עסקה בלי ודאות שהמימון יאושר תמהיל וריביות התאמת המסלולים לפרופיל המשפחה ולאופק הפיננסי החזר חודשי שקופץ בהמשך או עלות כוללת גבוהה מדי

אל תחתמו לפני בדיקת הנכס והחוזה מול הבנק

גם אם המוכר לוחץ, חוזה לא חותמים לפני שמבינים אם הנכס בכלל "עביר" מבחינת מימון. יש דירות שבהן הבנק ידרוש שמאות זהירה יותר, יש חריגות בנייה, הצמדות לא מוסדרות, רישום חלקי, הערות אזהרה, בעיות בטאבו, זכויות ברמ"י או בחברה משכנת, ולפעמים גם פער בין מה שמופיע בפרסום לבין מה שניתן לשעבד בפועל. הבנק לא ממן חלומות, הוא ממן נכס עם בטוחה ברורה.

בדירות יד שנייה חשוב להבין אם השמאי עלול לקבוע שווי נמוך ממחיר הרכישה. אם סגרתם על 2.4 מיליון ש"ח והשמאי מעריך 2.25 מיליון ש"ח, המימון יחושב לפי השווי הנמוך יותר. המשמעות יכולה להיות צורך מיידי בעוד עשרות אלפי ש"ח, לפעמים יותר. זו אחת הסיבות שכדאי לשלב בין בדיקת החוזה לבין בדיקת היכולת המימונית, ולא לטפל בכל תחום בנפרד.

בדירות מקבלן צריך לעבור גם על לוח התשלומים, הצמדה למדד, סעיפי פיצוי, ומועד המסירה. אם יש פער ארוך בין החתימה לקבלת המפתח, יכול להיות שתשלמו גם שכירות וגם משכנתא, או לפחות ריבית על כספי משכנתא שנמשכו בשלבים.

מתי נכון לשלב יועץ משכנתאות פרטי או יועץ פיננסי מומלץ

לא כל עסקה מחייבת ליווי מלא, אבל יש מקרים שבהם זה כמעט הכרחי. כשיש הכנסות מורכבות, עצמאים, בני זוג עם הלוואות רבות, רכישת נכס שני, גירושין, ערבויות משפחתיות, או צורך בסגירת חובות במסגרת המימון, נדרש ניתוח רחב יותר. כאן יועץ משכנתאות פרטי נותן ערך לא רק במו"מ מול הבנקים אלא קודם כל בסינון העסקה עצמה.

יש גם מצבים שבהם יועץ פיננסי מומלץ יזהה שהבעיה אינה רק המשכנתא, אלא מבנה ההוצאות כולו. אם המשפחה חיה כבר היום בקצה היכולת, הגדלת ההתחייבות לא תיפתר על ידי ריבית טובה יותר בלבד. במקרים כאלה כדאי לשקול גם יעוץ להבראה כלכלית לפני שמוסיפים חוב ארוך טווח. לפעמים ההמלצה המקצועית הנכונה ביותר היא לדחות את הרכישה בחצי שנה, לסגור התחייבויות יקרות, לבנות כרית ביטחון, ורק אז לחזור לשוק.

מקרים שבהם ליווי מוקדם חוסך הרבה כסף

1. כשנדרש שיעור מימון גבוה יחסית והמרווח לטעות קטן.
2. כשיש פער בין ההכנסה המדווחת לבין הכסף שנכנס בפועל לחשבון.
3. כששוקלים למחזר חובות, לבצע איחוד הלוואות למשכנתא או להיעזר בהורים.
4. כשקונים בגיל מבוגר יותר ויש צורך לבחון מסלולים מתאימים.

בדיקות מיוחדות ברכישה מורכבת, מאיחוד הלוואות ועד משכנתא לגיל השלישי

יש עסקאות שלא נכנסות לתבנית הרגילה של זוג צעיר עם תלושי שכר מסודרים. למשל, משפחה שמנסה לקנות דירה ובמקביל סוחבת כמה הלוואות צרכניות יקרות. במקרה כזה, איחוד הלוואות למשכנתא עשוי לשפר תזרים אם הוא מקטין את ההחזר החודשי הכולל, אבל צריך לבדוק היטב את המחיר המצטבר. הלוואה צרכנית שנסגרת בתוך שלוש שנים לא תמיד נכון לפרוס על פני עשרים שנה, גם אם זה "מרגיש" נוח יותר חודשית.

גם בגיל מבוגר יותר הבדיקות שונות. משכנתא לגיל השלישי נבחנת לפי גיל הלווים, הכנסות מפנסיה, שווי נכס קיים, ירושות עתידיות שאינן נחשבות הכנסה ודאית, והצורך לשמור על גמישות. יש בנקים שיגבילו תקופה, יש מצבים שבהם הערבים לא באמת פותרים את הבעיה, ולעיתים נכון יותר לבדוק חלופות כמו מימון כנגד נכס קיים, צמצום היקף העסקה או שינוי מבנה הרכישה.

בכל אחד מהמקרים האלה, בדיקת טרום חתימה אינה פרוצדורה טכנית. היא החלטה אסטרטגית. מי שמדלג עליה עלול לגלות מאוחר מדי שהחוזה רץ קדימה והפתרונות הפיננסיים רצים אחריו.

שאלות נפוצות

האם צריך אישור עקרוני לפני חתימה על חוזה?

כן, ברוב המקרים כדאי מאוד להגיע לחתימה עם אישור עקרוני עדכני, או לפחות עם בדיקת זכאות מסודרת שמבוססת על מסמכים אמיתיים. אישור עקרוני אינו התחייבות סופית של הבנק, אבל הוא נותן אינדיקציה קריטית לגובה המימון ולתנאים הראשוניים.

כמה זמן מראש כדאי לפנות לייעוץ?

עדיף לפנות שבועיים עד חודש לפני שמתחילים מו"מ רציני על נכס, ולא רק אחרי שמוצאים דירה. כך יש זמן לאסוף מסמכים, לבדוק מגבלות, להבין החזר חודשי ריאלי ולזהות בעיות שניתן לפתור מראש.

האם יועץ משכנתאות פרטי באמת חוסך כסף?

במקרים רבים כן, אבל החיסכון לא נמדד רק בריבית. הערך הגדול הוא במניעת טעויות יקרות, בבניית תמהיל נכון ובהימנעות מעסקה שלא מתאימה ליכולת הכלכלית. לעיתים החיסכון המצטבר לאורך שנים גבוה בהרבה מעלות הייעוץ.

מתי כדאי לבדוק גם יעוץ להבראה כלכלית ולא רק משכנתא?

כדאי לבדוק זאת כאשר כבר היום יש קושי לעמוד בהוצאות, כשהמינוס קבוע, או כשיש כמה הלוואות יקרות שמכבידות על התזרים. במצב כזה, הוספת משכנתא בלי טיפול בשורש הבעיה עלולה להעמיק את הלחץ הכלכלי.

אפשר לקחת משכנתא אם יש כבר הרבה הלוואות?

לפעמים כן, אבל זה תלוי בגובה ההכנסה, ביחס ההחזרים, באיכות ההתנהלות הבנקאית ובשווי הנכס. יש מקרים שבהם הבנק יאשר סכום נמוך מהצפוי, ויש מקרים שבהם נדרש מבנה מחדש של ההתחייבויות לפני הרכישה.

האם משכנתא לגיל השלישי שונה ממשכנתא רגילה?

כן. הבנקים בוחנים בגיל מבוגר יותר את אורך התקופה האפשרי, את סוג ההכנסות, את הצורך בלווים נוספים ולעיתים את מטרת המימון בצורה שמרנית יותר. לכן חשוב לבצע בדיקה מוקדמת ולא להניח שהתנאים יהיו זהים לאלו של לווים צעירים.

חתימה על חוזה היא לא הנקודה שבה מתחילים לחשוב על המימון, אלא הרגע שבו כל בדיקה קודמת צריכה כבר להיות סגורה. אם תבצעו **יעוץ משכנתאות לפני חתימה**, תבינו מה באמת אפשר לקנות, איך נכון לממן, ואילו סיכונים אפשר *פוסט נהדר לקרוא* לנטרל מראש. מי שפועל מסודר, עם מספרים מדויקים ועם **בדיקת יכולת החזר** אמיתית, נכנס לעסקה רגוע יותר וגם חכם יותר. אם אתם לפני רכישה, שווה לעצור רגע, לעשות **אישור עקרוני מסודר**, ולוודא שהחוזה משרת אתכם ולא להפך.

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