ברוב המקרים, הבנק יבדוק כמה משכנתא אפשר לקחת קודם כל לפי ההכנסה הפנויה של משק הבית, ורק אחר כך לפי שווי הנכס וההון העצמי. כלל האצבע המקובל הוא שההחזר החודשי לא יעבור בערך 30% עד 40% מההכנסה נטו, אבל בפועל הבנק נכנס הרבה יותר לעומק: הלוואות קיימות, דירוג אשראי, גיל הלווים, יציבות תעסוקתית, מספר ילדים, סוג הריבית ומשך ההלוואה. מי שמגיע מוכן לפגישה, עם חישוב מציאותי ולא רק עם חלום על דירה, חוסך זמן, מונע אכזבות ולעיתים גם משיג תנאים טובים יותר. כאן תמצאו דרך מסודרת להבין כמה משכנתא אפשר לקחת עוד לפני שמבקשים אישור עקרוני למשכנתא.

כמה משכנתא אפשר לקחת לפי שכר, ומה באמת הבנק בודק

השכר הוא נקודת ההתחלה, אבל לא השורה התחתונה. אם זוג מרוויח יחד 18,000 ש"ח נטו בחודש, הבנק לא ימהר לאשר החזר של 7,000 ש"ח רק כי על הנייר זה נכנס לגבול העליון. הוא יבדוק כמה כסף נשאר בפועל אחרי כרטיסי אשראי, הלוואת רכב, מסגרות, מזונות אם קיימים, ואפילו דפוסי ניהול החשבון. לכן מי ששואל כמה משכנתא אפשר לקחת לפי שכר צריך לשאול שאלה מדויקת יותר: כמה החזר חודשי אוכל לשאת לאורך שנים בלי להיכנס ללחץ.

בפועל, הבנקים אוהבים לראות יחס החזר סביר ויציב. סביב 25% עד 30% מהנטו נחשב נוח יותר. בין 30% ל-35% עדיין אפשרי אצל רבים, במיוחד אם ההכנסה גבוהה ויציבה. מעל 40% הסיכוי לאישור יורד, וגם אם תאושר משכנתא, היא עלולה להיות כבדה מדי למשפחה. משכנתא היא לא רק תשלום לבנק, אלא גם עמידות מול עליית ריבית משכנתא, הוצאות ילדים, רכב, בריאות ושינויים לא צפויים.

גם סוג ההכנסה משנה. שכיר עם ותק של שלוש שנים בחברה גדולה נתפס שונה מעצמאי עם הכנסה טובה אך תנודתית. עצמאים נדרשים לרוב להציג שומות, דוחות שנתיים ולעיתים ממוצע הכנסות לאורך תקופה. מי שיש לו בונוסים, שעות נוספות או הכנסות משכירות, לא תמיד יקבל על כולן משקל מלא בחישוב.

הנוסחה הפשוטה לחישוב עצמאי לפני מחשבון משכנתא

לפני שרצים אל מחשבון משכנתא, כדאי לבצע בדיקת היתכנות בסיסית. מתחילים מהכנסה נטו קבועה של כל בני הבית, מפחיתים החזרי הלוואות שיישארו גם אחרי קבלת המשכנתא, ואז קובעים החזר חודשי רצוי, לא מקסימלי. אם אתם מרוויחים 20,000 ש"ח נטו ויש לכם הלוואת רכב של 1,200 ש"ח ועוד 800 ש"ח הלוואה צרכנית, ההכנסה הפנויה האמיתית נמוכה יותר.

דוגמה פשוטה: נטו משפחתי 20,000 ש"ח. הלוואות קיימות 2,000 ש"ח. החזר יעד נוח למשכנתא: 5,000 עד 5,500 ש"ח. במסלולים ארוכים של 25 עד 30 שנה, החזר כזה עשוי לאפשר הלוואה בטווח גס של כ-900 אלף עד 1.1 מיליון ש"ח, תלוי בריבית פריים, ברכיב הקל"צ, בגיל הלווים ובתמהיל. זו הערכה בלבד, לא התחייבות בנקאית.

כדי לא ליפול על אופטימיות יתר, מומלץ לבדוק גם תרחיש עליית ריבית. מי שבונה על החזר התחלתי של 4,800 ש"ח צריך לשאול את עצמו אם יעמוד ב-5,500 ש"ח או 5,800 ש"ח. זה חשוב במיוחד במסלולים צמודי פריים ובמסלולים משתנים.

1. חשבו את ההכנסה נטו הקבועה, בלי לנפח הכנסות חד פעמיות.
2. הפחיתו החזרים קיימים והוצאות קבועות משמעותיות.
3. קבעו החזר חודשי שאתם יכולים לחיות איתו גם בתקופה יקרה יותר.
4. הצליבו את הסכום עם הון עצמי למשכנתא ועם עלויות נלוות כמו עורך דין, שמאות ומסים.

הון עצמי למשכנתא, אחוז מימון והקשר הישיר לסכום שתקבלו

לא מספיק לדעת כמה אפשר להחזיר בכל חודש. הבנק בודק גם מה שיעור המימון ביחס למחיר הנכס. ברכישת דירה ראשונה, רבים מגיעים עם ציפייה שהשכר יספיק, אבל נתקעים במחסום של ההון העצמי. אם הדירה עולה 1.8 מיליון ש"ח

ויש לכם 300 אלף ש"ח בלבד, ייתכן שהעסקה לא תעבור גם אם ההכנסה טובה. לפעמים הבעיה היא לא יכולת החזר אלא מחסור בהון עצמי למשכנתא.

מעבר למחיר הדירה עצמה, יש להביא בחשבון מס רכישה כשחל, שכר טרחת עורך דין, תיווך אם היה, שיפוץ ראשוני, הובלה, ציוד בסיסי, ולעיתים גם הצמדה ל מדד תשומות הבניה אם קונים דירה מקבלן. זוגות צעירים מגלים לא פעם שהפער האמיתי לעסקה הוא לא 200 אלף ש"ח אלא 300 או 350 אלף ש"ח.

מי שרוכש דירה שניה מתמודד לרוב עם הון עצמי גבוה יותר ועם בחינה שמרנית יותר של הבנק. משכנתא לדירה שניה מושפעת גם מהתחייבויות קיימות, מהכנסות משכירות ומהשאלה אם הנכס הראשון כבר ממושכן. במקרים כאלה חשוב במיוחד לבדוק תזרים ולא רק יחס החזר.

נטו חודשי משוער החזר חודשי סביר טווח משכנתא אפשרי בקירוב הערה

12,000 ש"ח

3,200 עד 4,000 ש"ח

כ-550,000 עד 800,000 ש"ח

תלוי בהלוואות קיימות ובמשך ההחזר

16,000 ש"ח

4,000 עד 5,200 ש"ח

כ-750,000 עד 1,000,000 ש"ח

נפוץ אצל זוג צעיר עם יציבות תעסוקתית

20,000 ש"ח

5,000 עד 6,500 ש"ח

כ-900,000 עד 1,250,000 ש"ח

פער גדול לפי תמהיל משכנתא והריבית

28,000 ש"ח

7,000 עד 9,000 ש"ח

כ-1,300,000 עד 1,800,000 ש"ח

בהנחה שאין עומס אשראי חריג

הטווחים בטבלה נועדו לסדר גודל בלבד. ריבית משכנתא ממוצעת משתנה, וגם הבדלים קטנים בריבית או במשך ההלוואה יכולים לשנות את גובה הסכום בעשרות ואף מאות אלפי שקלים.

דירוג אשראי, בדיקת דירוג אשראי וההשפעה על אישור עקרוני למשכנתא

דירוג אשראי הוא אחד המשתנים שהפכו משמעותיים מאוד בשנים האחרונות. הבנק בוחן לא רק כמה אתם מרוויחים, אלא גם איך אתם מתנהלים. חשבון שחוזר למינוס עמוק, צ'קים שחזרו, פיגורים בהלוואות או ניצול גבוה וקבוע של מסגרות אשראי, כולם עלולים לפגוע ביכולת לקבל משכנתא בתנאים טובים.

בדיקת דירוג אשראי לפני פנייה לבנק יכולה לחסוך הפתעות. אם מתברר שיש נתון שלילי, לפעמים נכון להמתין כמה חודשים, להסדיר חובות, לצמצם מסגרות מנוצלות ולבצע שיפור דירוג אשראי לפני שמגישים בקשה רשמית. מי שמגיש בקשה לא בשלה, מקבל סירוב או הצעה יקרה, עלול להיכנס למסלול של משכנתא למסורבים או לחפש משכנתא חוץ בנקאית בתנאים פחות נוחים.

לא כל הערה בדוח האשראי היא אסון. היו מקרים שבהם לקוח עם הכנסה גבוהה קיבל תנאים פחות טובים רק כי היו שני פיגורים קטנים בשנה האחרונה. לאחר ניקוי התנהלות, סגירת הלוואה קטנה והמתנה של כמה חודשים, הוא חזר לבנק וקיבל אישור בתמחור משופר. זו בדיוק הסיבה שלא נכון להסתכל רק על השכר.

ריבית משכנתא, ריבית פריים ותמהיל משכנתא שקובעים את התמונה האמיתית

אפשר לקבל אותו סכום משכנתא בשני תמהילים שונים ולהחזיר פער של אלפי שקלים בחודש לאורך הדרך. לכן מי ששואל כמה משכנתא אפשר לקחת צריך לחשב לא רק את הסכום, אלא גם את מבנה ההלוואה. **תמהיל משכנתא** הוא חלוקת ההלוואה בין מסלולים שונים, למשל ריבית פריים, ריבית קבועה לא צמודה, וריבית משתנה צמודה.

ריבית פריים נחשבת למסלול גמיש יחסית, אבל היא יכולה להשתנות. קל"צ, ריבית קבועה לא צמודה, מעניקה ודאות גבוהה יותר אך לרוב מתחילה בריבית גבוהה יותר. מסלולים צמודי מדד יכולים להיראות נוחים **פגישת ייעוץ משכנתאות** בהתחלה, אך הקרן עשויה לגדול עם האינפלציה. מי שבוחר רק לפי ההחזר הראשוני עלול לגלות בהמשך שהחיסכון היה זמני.

זו גם הסיבה שהסתמכות עיוורת על מחשבון משכנתא בעייתית. מחשבון טוב נותן כיוון, אבל אינו מחליף בניית תמהיל מותאם להכנסות, לגיל, לתוכניות העתידיות וליכולת לשאת תנודתיות. כשמשווים הצעות מהבנקים, צריך לבדוק גם את הריביות וגם את התמהיל עצמו. הצעה שנראית זולה יותר יכולה להיות מסוכנת יותר.

במקרים מסוימים, כדאי לבחון מראש גם תרחישי המשך. אם אתם צופים מכירת דירה קיימת בעתיד, קבלת כספים מקרן השתלמות או פרעון מוקדם, יש לזה השפעה על התמהיל. כאן נכנסים כלים כמו גרירת משכנתא, הלוואת גישור או אפילו מחזור משכנתא בשלב מאוחר יותר, כששוק הריביות משתנה או כשההכנסה שלכם עולה.

מתי ייעוץ משכנתאות חוסך כסף, ומתי אפשר להסתדר לבד

לא כל עסקה מחייבת ליווי, אבל בהרבה מקרים ייעוץ משכנתאות טוב מחזיר את עצמו. משפחה עם הכנסה פשוטה, הון עצמי גבוה, היסטוריית אשראי נקייה ועסקה סטנדרטית יכולה לעיתים לנהל מו"מ יפה גם לבד. לעומת זאת, עצמאים, רוכשי דירה שניה, מי שיש להם כמה הלוואות, מי ששוקלים איחוד הלוואות או מי שהתיק שלהם גבולי, מרוויחים לא מעט מליווי מקצועי.

יועץ משכנתאות טוב לא ממציא קסמים. הוא עוזר לבנות תיק נכון, להבין מה ניתן לשפר לפני ההגשה, להתאים מסלולים, להשוות בין בנקים ולנהל מו"מ. לעיתים הוא גם מונע טעויות יקרות כמו פריסה ארוכה מדי, בחירה מופרזת במסלולים משתנים או התעלמות מעלויות נלוות כמו ביטוח משכנתא.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי יש טווח רחב, ולעסקאות מורכבות המחיר עולה בהתאם. יש יועץ משכנתאות פרטי שיגבה כמה אלפי שקלים בודדים על מקרה פשוט, ויש ליווי מלא שעולה יותר. במקום לרדוף אחרי המחיר הנמוך ביותר, עדיף לבדוק ניסיון, שקיפות, זמינות ומה בדיוק כלול בשירות. מי שמחפש יועץ משכנתאות מומלץ צריך לבקש דוגמאות למקרים דומים, להבין את שיטת העבודה, ולוודא שההמלצה אינה מבוססת רק על "הוא היה נחמד".

מקרים מיוחדים: משכנתא למסורבים, איחוד הלוואות, משכנתא הפוכה ומשכנתא לכל מטרה

יש מצבים שבהם שאלת השכר היא רק חלק קטן מהסיפור. מי שנדחה בבנק אחד לא בהכרח "מסורב משכנתא" סופית, אבל הוא צריך להבין למה נדחה. לעיתים מדובר ביחס החזר גבוה, לעיתים בדירוג אשראי נמוך, ולעיתים במסמכים חסרים. משכנתא למסורבים יכולה להיות פתרון במוסדות מסוימים או במסלול של משכנתא חוץ בנקאית, אך צריך לבדוק בזהירות עלות, בטוחות וגמישות פירעון.

גם איחוד הלוואות יכול להשפיע על יכולת המשכנתא. אם יש לכם שלוש הלוואות צרכניות שמכבידות על התזרים, לפעמים נכון לבחון איחוד הלוואות לתוך מסגרת זולה ומסודרת יותר, בכפוף לכדאיות ולתנאים. יש גם מי שבודקים איחוד

הלוואות ללא נכס, אבל אז הריבית בדרך כלל פחות אטרקטיבית לעומת פתרון שמגובה בנכס. במקרים מסוימים, משכנתא לכל מטרה על נכס קיים משמשת להסדרת התחייבויות, אך חייבים להבין את הסיכון שבהפיכת חוב קצר יחסית לחוב ארוך המגובה בדירה.

לבני הגיל השלישי קיימת לעיתים משכנתא הפוכה, שמאפשרת קבלת כסף כנגד שיעבוד נכס, בלי למכור את הדירה מיד. זה אינו מוצר שמתאים לכל אחד, אבל במקרים של צורך בתזרים, עזרה לילדים או כיסוי חובות, הוא עולה לא פעם על הפרק. אם אתם בין דירה לדירה וזקוקים לזמן עד מכירת הנכס הישן, הלוואת גישור יכולה לפתור פער נקודתי, אך היא דורשת תכנון זהיר.

- אל תקבלו הצעה חוץ בנקאית בלי להשוות עלות כוללת, לא רק החזר חודשי.
- אל תבצעו איחוד הלוואות רק כדי "להרגיש הקלה" בלי להבין כמה תשלמו בסוף.
- בכל מקרה גבולי, בדקו אם שיפור קצר טווח בדוח האשראי ישפר משמעותית את ההצעה.

איך להגיע מוכן לפגישה בבנק ולשפר את סיכויי האישור

הכנה טובה משנה תוצאה. בנקאי שרואה לקוח מסודר, עם מסמכים מלאים, הבנה בסיסית של התקציב ותוכנית רכישה ברורה, מתייחס לתיק אחרת. זה נכון במיוחד בשלב של אישור עקרוני למשכנתא, שבו התמונה הראשונית שלכם נקבעת.

רצוי להגיע עם תלושי שכר או דוחות עדכניים, תדפיסי עו"ש מסודרים, פירוט הלוואות, מידע על הון עצמי, חוזה רכישה אם כבר יש, וראייה מפוכחת של ההחזר האפשרי. אם יש לכם הלוואות יקרות, בדקו לפני הפגישה האם נכון לסגור חלק מהן. אם צפוי כסף להיכנס, הציגו אותו בצורה מסודרת ולא כהבטחה בעל פה.

אם כבר יש לכם משכנתא קיימת ואתם רק משפרים מבנה חוב, בדקו אפשרות של מחזור משכנתא, בעזרת מחשבון מחזור משכנתא ובחינה אמיתית של עמלות, ריביות חדשות ומשך חיי ההלוואה. לפעמים מחזור משכנתא מוריד החזר חודשי, ולפעמים הוא רק מאריך את התקופה ומייקר את העלות הכוללת.

אישור עקרוני למשכנתא הוא לא סוף הדרך, אבל הוא כלי מיקוח חשוב ומסגרת עבודה. ברגע שיש אישור אחד או יותר, אפשר להשוות בין בנקים, להבין אם ההצעה תואמת את מה שחשבתם, ולדעת אם צריך לתקן את גובה הרכישה המתוכנן.

שאלות נפוצות

האם הבנק מחשב משכנתא לפי ברוטו או נטו?

בדרך כלל ההסתכלות המרכזית היא על הכנסה נטו, כי ממנה בפועל משולמים ההחזרים. עם זאת, הבנק בודק גם יציבות הכנסה, רכיבים משתנים והמסמכים שמוכיחים את ההכנסה לאורך זמן.

כמה אחוז מהמשכורת מותר להחזיר על משכנתא?

אין מספר אחיד שמובטח לכולם, אבל ברוב המקרים אזור של 30% מהנטו נחשב סביר יותר. יש תיקים שמאושרים גם ברמות גבוהות יותר, אך ככל שהיחס עולה כך הסיכון והקושי לקבל אישור טוב גדלים.

האם הלוואות קיימות מקטינות את סכום המשכנתא שאפשר לקבל?

כן. כל הלוואה פעילה מקטינה את ההכנסה הפנויה ולכן יכולה לצמצם את גובה המשכנתא או לייקר את התנאים. לעיתים סגירה מוקדמת של הלוואה קטנה משפרת משמעותית את יכולת האישור.

האם עצמאים יכולים לקבל משכנתא כמו שכירים?

כן, אבל תהליך הבדיקה אצלם בדרך כלל קפדני יותר. הבנק ירצה לראות דוחות, שומות, יציבות הכנסות ולעיתים ממוצע רב שנתי, במיוחד אם יש תנודתיות בין חודשים או בין שנים.

האם כדאי לקחת את הסכום המקסימלי שהבנק מאשר?

ברוב המקרים לא. מה שהבנק מאשר אינו בהכרח מה שנוח לכם לחיות איתו לאורך זמן. עדיף להשאיר מרווח נשימה להוצאות בלתי צפויות, עליית ריבית ושינויים בהכנסה.

מה כולל ביטוח משכנתא, והאם צריך להכניס אותו לחישוב?

כן, צריך לכלול אותו בתקציב. ביטוח משכנתא כולל בדרך כלל ביטוח חיים וביטוח מבנה, והעלות החודשית מצטרפת להחזר בפועל, כך שהיא משפיעה על התזרים המשפחתי.

בסופו של דבר, התשובה לשאלה כמה משכנתא אפשר לקחת אינה מתחילה ונגמרת בשכר החודשי. היא יושבת על שילוב של הכנסה, הון עצמי, רמת התחייבויות, איכות האשראי, סוג הנכס ותכנון נכון של ההחזר והמסלולים. אם תגיעו לפגישה בבנק עם חישוב מציאותי, מסמכים מסודרים והבנה של הגבולות שלכם, יהיה לכם קל יותר לבחור משכנתא שמתאימה לחיים שלכם, לא רק לאישור של המערכת. אם יש ספק, במיוחד בעסקה מורכבת, שווה לעצור לבדיקה מקצועית לפני חתימה.

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