משפחה צעירה שרוצה לקנות דירה לא צריכה להתחיל מהבנק, אלא מהמספרים בבית. **מחשבון משכנתא** הוא נקודת פתיחה מצוינת, כי הוא מאפשר להבין כבר בתחילת הדרך כמה החזר חודשי באמת מתאים להכנסה, איזה הון עצמי למשכנתא נדרש, ואיפה העסקה עלולה להפוך למסוכנת. כשמכניסים נתונים נכונים, כולל הכנסות, התחייבויות קיימות, ריבית משכנתא צפויה ועלויות נלוות, מקבלים תמונה מפוכחת הרבה לפני חתימה על חוזה. זו הדרך לקנות דירה בלי להיכנס ללחץ תזרימי אחרי הלידה הבאה, עליית הריבית או חודש עם פחות הכנסות.

מחשבון משכנתא הוא לא צעצוע, אלא כלי לניהול סיכון

רבים משתמשים במחשבון רק כדי לבדוק "כמה אשלם על מיליון שקל ל-30 שנה". זו בדיקה שטחית מדי. משפחה צעירה צריכה להשתמש במחשבון כדי לבחון שלושה דברים במקביל: גובה ההחזר ההתחלתי, ההחזר האפשרי בעתיד אם ריבית פריים תעלה, וסך העלות הכוללת של המשכנתא לאורך השנים.

בפועל, הבנקים לא בודקים רק אם אתם יכולים לשלם היום. הם מסתכלים גם על יחס החזר מההכנסה, על יציבות תעסוקתית, על דירוג אשראי, ועל היסטוריית החשבון. לכן כדאי לבצע גם בדיקת דירוג אשראי עוד לפני שמתחילים סבב בנקים. אם מופיעות הלוואות יקרות, חריגות או החזרות, ייתכן שכדאי לבצע שיפור דירוג אשראי לפני בקשת אישור עקרוני למשכנתא.

כלל אצבע שימושי למשפחה צעירה הוא לא לבנות על החזר שנושק לקצה. אם הנטו המשפחתי הוא 18,000 ש"ח, החזר של 6,500 ש"ח אולי יעבור במערכת, אבל עלול להיות כבד מדי כשיש גן פרטי, רכב, חופשות, בלת"מים ועלייה במדד. ברוב המקרים, תכנון שמרני יותר, באזור 25% עד 32% מההכנסה נטו, ייתן מרווח נשימה בריא יותר.

כמה משכנתא אפשר לקחת בלי לשבור את התקציב

השאלה "כמה משכנתא אפשר לקחת" נשמעת פשוטה, אבל התשובה האמיתית היא לא המקסימום שהבנק מוכן לתת, אלא המקסימום שהמשפחה מסוגלת לשאת לאורך זמן. שני זוגות עם שכר נטו זהה לא בהכרח יכולים לעמוד באותו החזר. זוג עם שני רכבים, הלוואת רכב ומסגרת אשראי מנוצלת חי במציאות אחרת מזוג בלי חובות צרכניים.

כדאי לחשב את תקציב הדיור מתוך התמונה המלאה:

- הכנסה נטו קבועה של שני בני הזוג, בלי בונוסים חד-פעמיים.
- התחייבויות קיימות, כולל הלוואות, כרטיסי אשראי ותשלומים חודשיים קבועים.
- הוצאות חיים אמיתיות, לא אופטימיות, כולל גנים, תחבורה, מזון וביטוחים.
- כרית ביטחון של לפחות 3 עד 6 חודשי הוצאות לאחר הרכישה.

אם למשל מחיר הדירה הוא 1.9 מיליון ש"ח, וההון העצמי למשכנתא הוא 500 אלף ש"ח, לא בהכרח נכון לקחת 1.4 מיליון ש"ח רק כי זה אפשרי. צריך להוסיף מסביב גם עורך דין, תיווך, שיפוץ ראשוני, מעבר, ריהוט ולעיתים גם הצמדות למדד תשומות הבניה בדירה חדשה מקבלן. משפחות רבות מגלות מאוחר מדי שהפער האמיתי הוא לא 1.4 מיליון, אלא 1.5 מיליון ויותר.

איך בונים תמהיל משכנתא שמתאים למשפחה צעירה

תמהיל משכנתא הוא החלוקה של ההלוואה למסלולים שונים, למשל מסלול בריבית פריים, מסלול קבועה לא צמודה, מסלול משתנה כל חמש שנים או מסלול צמוד מדד. אין תמהיל אחד שמתאים לכולם. המטרה היא לא "לנחש" איפה תהיה הריבית בעוד עשר שנים, אלא ליצור איזון בין יציבות, גמישות ועלות.

מסלול פריים מושפע ישירות משינויים במשק, ולכן נוח וגמיש, אבל גם תנודתי. מסלול קבועה לא צמודה נותן ודאות בהחזר, אך לרוב מתחיל בריבית גבוהה יותר. מסלולים צמודי מדד יכולים להיראות זולים בתחילת הדרך, אך הקרן עשויה

לגדול כשהמדד עולה. כאן בדיוק צריך לעצור ולהבין שלא בוחנים רק את ההחזר הראשון שמופיע במחשבון, אלא גם את תרחישי ההמשך.

משפחה עם תינוק ראשון בדרך, למשל, תעדיף בדרך כלל יציבות גבוהה יותר גם במחיר ריבית מעט יקרה יותר. לעומת זאת, זוג בתחילת קריירה עם צפי לעליית שכר מהירה יכול לבחור מעט יותר גמישות. מי שלא בטוח איך לאזן בין המסלולים נעזר לעיתים ביועץ משכנתאות או בשירות ייעוץ משכנתאות פרטי, בעיקר כשיש הכנסות לא סדירות, מענקים, סיוע מההורים או נכס נוסף.

ריבית משכנתא, ריבית פריים ומה באמת בודקים במחשבון

כשמזינים נתונים למחשבון, לא מספיק לרשום "ריבית משכנתא ממוצעת" ולסמוך על התוצאה. הריבית בפועל תלויה בפרופיל הלווה, אחוז המימון, סוג הנכס, היסטוריית האשראי, כוח המיקוח, ואפילו ברמת התחרות בין הבנקים באותו זמן. לכן כדאי להריץ כמה תרחישים, לא מספר אחד.

תרחיש סכום משכנתא תקופה החזר חודשי משוער מה לבדוק שמרני 1,000,000 ש"ח 25 שנה כ-5,800 עד 6,400 ש"ח עמידות בתקציב גם אחרי עליית ריבית אגרסיבי 1,300,000 ש"ח 30 שנה כ-7,000 עד 8,200 ש"ח השפעת פריים, מדד ושחיקה בתזרים ביניים 1,150,000 ש"ח 27 שנה כ-6,300 עד 7,100 ש"ח איזון בין מחיר הדירה לרזרבה פנויה

המספרים בטבלה הם סדרי גודל בלבד, והם משתנים לפי התמהיל והריביות בכל תקופה. כשבודקים מסלול בריבית פריים, מומלץ להריץ במחשבון גם תרחיש שבו ההחזר עולה ב-500 עד 1,200 ש"ח בחודש. אם התרחיש הזה כבר מכניס את המשפחה למינוס כרוני, זו נורת אזהרה.

כדאי לבדוק גם עלויות נלוות. ביטוח משכנתא, שכולל בדרך כלל ביטוח חיים וביטוח מבנה, מוסיף עוד מאות שקלים בחודש למשפחה צעירה. גם זה חלק מההחזר האמיתי, ולא הוצאה צדדית.

אישור עקרוני למשכנתא, דירוג אשראי ומה עושים אם יש בעיה

אישור עקרוני למשכנתא הוא מסמך ראשוני מהבנק שמראה באילו תנאים עקרוניים הוא מוכן לשקול לתת מימון. לא חותמים על עסקה גדולה לפני שמבינים אם המימון בכלל אפשרי. במקרים רבים, אפשר ואפילו רצוי להגיש לכמה גופים במקביל כדי לקבל תמונה תחרותית.

כאן נכנס לתמונה דירוג אשראי. אם יש פיגורים, הלוואות רבות, הוראות קבע שחזרו או ניצול גבוה של מסגרות, ייתכן שתקבלו ריבית פחות טובה, הקטנת סכום, או אפילו סירוב. מצב כזה לא תמיד סוגר את הדלת. לפעמים מספיק לבצע איחוד הלוואות, לסגור אשראי יקר, לייצב את החשבון כמה חודשים ולעשות שיפור דירוג אשראי לפני פנייה מחדש.

יש גם מקרים מורכבים יותר. עצמאים עם תנודתיות גבוהה, שכירים בתקופת ניסיון, לקוחות עם BDI חלש או מסורבי בנקים, עשויים לבדוק חלופות כמו משכנתא חוץ בנקאית או משכנתא למסורבים. אלו פתרונות שיכולים לעזור, אבל לרוב במחיר יקר יותר, ולכן בוחנים אותם בזהירות ורק אחרי שהבינו את המשמעות המלאה. גם איחוד הלוואות ללא נכס נשמע מפתה, אך לרוב יקר יותר ממשכנתא רגילה ועלול לפתור בעיה אחת תוך יצירת בעיה חדשה.

מתי צריך יועץ משכנתאות, וכמה עולה יועץ משכנתאות

לא כל משפחה חייבת ייעוץ חיצוני. אם יש לכם הכנסות יציבות, הון עצמי מסודר, אשראי נקי ועסקה פשוטה, אפשר להגיע רחוק מאוד בעזרת מחשבון, למידה בסיסית והשוואת הצעות. אבל כשהעסקה מורכבת, ליועץ יש ערך אמיתי. יועץ משכנתאות פרטי יכול לעזור בבניית אסטרטגיה, בניהול מכרז ריביות, בהצגת התיק לבנק ובמניעת טעויות של מאות אלפי שקלים לאורך השנים.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי טווחי המחיר משתנים לפי מורכבות. תיק סטנדרטי עשוי לעלות כמה אלפי שקלים, ותיקים מורכבים יכולים להגיע ליותר. לא בוחרים לפי מחיר בלבד. בודקים ניסיון, שקיפות, זמינות, והאם מדובר ביועץ משכנתאות מומלץ עם דוגמאות עבודה רלוונטיות, ולא רק הבטחות כלליות.

יש מצבים שבהם יועץ משכנתאות כמעט הכרחי: הכנסה מעורבת של שכיר ועצמאי, רכישה מקבלן עם לוח תשלומים מורכב, צורך בהלוואת גישור עד מכירת דירה קיימת, משכנתא לדירה שניה, או התלבטות אם לגרור משכנתא קיימת לדירה חדשה. גם מי ששוקל משכנתא לכל מטרה, למשל לסגירת חובות או לשיפוץ גדול, צריך בדיקה קפדנית במיוחד כדי לא להפוך נכס טוב לפתרון יקר מדי.

טעויות יקרות שמחשבון משכנתא לא תמיד חושף לבד

מחשבון נותן תוצאה, אבל לא תמיד מגלה את המלכודות שמסביב. אחת הטעויות הנפוצות היא להתמקד רק בהחזר ההתחלתי ולהתעלם מהתייקרויות צפויות. טעות אחרת היא להכניס כל שקל פנוי להון העצמי ולהישאר בלי כרית ביטחון לחיים עצמם.

1. קניית דירה "על הקצה" בלי תקציב לבלת"מים, תיקונים, לידה או ירידה זמנית בהכנסה.
2. בחירה במסלולים זולים בתחילת הדרך בלי להבין השפעה של מדד תשומות הבניה או של מסלולים צמודים.
3. התעלמות מהאפשרות שבעתיד תרצו מחזור משכנתא, ולכן חשוב לשמור גם על גמישות ולא רק על ריבית ראשונית נמוכה.
4. אי בדיקת חלופות אם קיימת משכנתא קודמת, כמו גרירת משכנתא במקום סילוק מלא ולקיחת הלוואה חדשה.

גם ניהול חוב קיים לפני הרכישה הוא קריטי. לפעמים איחוד הלוואות מסודר לפני בקשת משכנתא משפר משמעותית את יחס ההחזר ואת הסיכוי לקבל תנאים טובים. במקרים אחרים עדיף דווקא לא לפרוס חוב מחדש אלא לסגור אותו מכספי ההון העצמי. אין פתרון אחיד, ולכן כדאי לחשב כל מהלך מול העלות הכוללת, לא רק מול ההקלה החודשית.

מחזור משכנתא, מחשבון מחזור משכנתא ומה קורה אחרי הקנייה

הקנייה עצמה היא לא סוף הדרך. אחרי שנה, שלוש או חמש שנים, ייתכן מאוד שכדאי לבדוק מחזור משכנתא, כלומר החלפה של ההלוואה הקיימת בהלוואה חדשה בתנאים טובים יותר. זה יכול לקרות כשיש ירידה בריביות, שיפור בהכנסות, ירידה ביתרת החוב או רצון לקצר תקופה.

מחשבון מחזור משכנתא עוזר לבדוק אם המהלך משתלם, אבל צריך להכניס גם עלויות כמו עמלת פירעון מוקדם, פתיחת תיק ועלויות נלוות. לא כל ירידה בריבית מצדיקה מחזור. לפעמים ההפרש נראה יפה על הנייר, אבל נשחק על ידי קנסות או הארכת תקופה. מצד שני, יש משפחות שחוסכות עשרות אלפי שקלים כי עצרו לבדוק בזמן.

יש מקרים שבהם המחזור נועד לא רק לחיסכון אלא להתאמת החיים למציאות חדשה, למשל מעבר ממסלולים תנודתיים למסלולים יציבים יותר אחרי לידת ילד נוסף. במקרים אחרים המחזור משולב עם משכנתא לכל מטרה או עם פריסה מחדש של חובות. כאן חשוב להיזהר מאוד, כדי לא לערבב צריכה שוטפת עם חוב ארוך טווח בלי בקרה.

כדאי גם להכיר פתרונות שלא מתאימים בדרך כלל למשפחה צעירה, אבל מופיעים בחיפושים ומבלבלים גולשים. משכנתא הפוכה מיועדת לרוב לבעלי נכס בגיל מבוגר, ולכן אינה כלי תכנון לקניית דירה ראשונה. חשוב להבדיל בינה לבין פתרונות מימון אחרים ולא להתבלבל בין מוצרים שונים רק כי כולם מכילים את המילה משכנתא.

https://gilfinance.co/he/blog

שאלות נפוצות

האם מחשבון משכנתא באמת מדויק?

מחשבון משכנתא מדויק רק כמו הנתונים שמזינים אליו. הוא טוב מאוד להערכת החזר, השוואת תרחישים ובדיקת גבולות התקציב, אבל הוא לא מחליף הצעה אמיתית מהבנק. כדי לקבל תמונה קרובה למציאות צריך להזין ריביות סבירות, תקופה נכונה ועלויות נלוות.

כמה הון עצמי צריך לדירה ראשונה?

ברוב המקרים, לרכישת דירה ראשונה צריך להביא הון עצמי משמעותי, ובפועל משפחות רבות שואפות לפחות ל-25% עד 35% ממחיר הדירה, תלוי בסוג העסקה ובעלויות שמסביב. מעבר לכך, צריך להשאיר רזרבה לשכר טרחה, מעבר, תיקונים והוצאות בלתי צפויות. מי שמגיע בלי כרית ביטחון עלול להיקלע ללחץ תזרימי כבר בחודשים הראשונים.

מתי כדאי לבקש אישור עקרוני למשכנתא?

כדאי לבקש אישור עקרוני למשכנתא לפני חתימה על חוזה, ולעיתים אפילו לפני שמתחייבים לזיכרון דברים. כך יודעים מראש את מסגרת המימון ולא מבססים חיפוש על תקציב דמיוני. אם יש בעיית אשראי, עדיף לגלות אותה מוקדם ולא אחרי תשלום מקדמה.

האם יועץ משכנתאות חוסך כסף באמת?

בחלק מהמקרים כן, במיוחד כשהתיק מורכב או כשהלווים לא יודעים לנהל משא ומתן אפקטיבי מול כמה בנקים. ייעוץ טוב יכול לשפר ריביות, לבנות תמהיל מתאים יותר ולמנוע טעויות יקרות. עם זאת, בתיק פשוט מאוד, זוג מסודר יכול לעיתים להגיע לתוצאה טובה גם לבד אם הוא משקיע זמן ולומד את הנתונים.

מה עדיף, פריסה ארוכה עם החזר נמוך או תקופה קצרה יותר?

פריסה ארוכה מקלה על ההחזר החודשי אבל מגדילה בדרך כלל את העלות הכוללת של המשכנתא. תקופה קצרה יותר חוסכת ריבית, אך דורשת תזרים חזק ויציב. הבחירה הנכונה היא זו שמאזנת בין חיים נוחים היום לבין עלות סבירה לאורך השנים.

האם אפשר לקנות דירה אם יש כבר הלוואות?

כן, אבל זה תלוי בגובה ההתחייבויות, בהתנהלות החשבון ובדירוג האשראי. לפעמים נכון להסדיר או לצמצם הלוואות מחשבון משכנתא לפני בקשת המשכנתא, ולפעמים אפשר להמשיך איתן אם יחס ההחזר נשאר תקין. בלי בדיקה מסודרת, קל מאוד להעריך לא נכון את היכולת האמיתית.

קניית דירה למשפחה צעירה היא לא תרגיל אקסל, אבל היא גם לא הימור. כשמשתמשים נכון במחשבון משכנתא, בודקים את ההחזר בתרחישים שמרניים, מבינים את המשמעות של ריבית, תמהיל, ביטוח ועלויות נלוות, ומחליטים לפי היכולת האמיתית ולא לפי החלום בלבד, אפשר להתקדם לעסקה טובה ובטוחה יותר. אם המספרים גבוליים או שהתיק מורכב, שווה לעצור, להתייעץ, ולבנות החלטה שתשרת אתכם גם בעוד חמש ועשר שנים.

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