כשהבנק בוחן בקשה ל **משכנתא**, הוא לא מסתפק בגובה השכר או במחזור העסק. הוא בודק יכולת החזר אמיתית, יציבות תעסוקתית או עסקית, איכות ההתנהלות בחשבון, הון עצמי, דירוג אשראי, וסוג הנכס שנרכש. אצל שכירים הדגש הוא על רצף הכנסות ותלושי שכר, ואצל עצמאים על דוחות, שומות ויכולת להוכיח הכנסה יציבה לאורך זמן. מי שמבין מראש מה הבנק מחפש, מגיע מוכן יותר, מקצר תהליך, ולעיתים גם משיג ריבית משכנתא טובה יותר.

אילו מסמכים הבנקים מבקשים לפני אישור עקרוני למשכנתא

השלב הראשון כמעט תמיד מתחיל ב **אישור עקרוני למשכנתא**. זהו מסמך ראשוני שבו הבנק בודק אם הוא מוכן עקרונית לממן את העסקה, באיזה שיעור מימון, ובאילו תנאים כלליים. האישור אינו התחייבות סופית, אבל הוא קובע אם יש בכלל בסיס להתקדמות.

הבנקים מבקשים מסמכי זיהוי, תדפיסי עו"ש, פירוט הלוואות קיימות, מסמכי הכנסה, ולעיתים גם מסמכים על הנכס, כמו נסח טאבו, חוזה רכישה או **מחשבון משכנתא** אישור זכויות. אם מדובר בדירה חדשה מקבלן, נכנס לתמונה גם מדד תשומות הבניה, משום שהוא עשוי לייקר את הסכום שתצטרכו להשלים עד המסירה.

- תעודות זהות וספח של כל הלווים.
- תדפיסי עובר ושב לשלושה עד שישה חודשים, מכל החשבונות הפעילים.
- פירוט התחייבויות קיימות, הלוואות, כרטיסי אשראי ומסגרות.
- מסמכי הכנסה לפי סוג הלווה, תלושים לשכירים או דוחות לעצמאים.
- מסמכי נכס והסכם רכישה, אם כבר נחתם.

כאן כבר אפשר להבין נקודה חשובה: הבנק לא מאשר משכנתא רק לפי מה שאתם אומרים, אלא לפי מה שאפשר להוכיח במסמכים. לכן מי שמגיש תיק מסודר, עקבי, בלי סתירות בין חשבון הבנק, התלושים והדוחות, משפר את הסיכוי לאישור מהיר.

מה הבנק בודק אצל שכירים לפני משכנתא

אצל שכירים הבנק רוצה לראות משכורת קבועה, ותק סביר במקום העבודה, והכנסה שניתן לבנות עליה גם בעוד כמה שנים. בדרך כלל יבדקו שלושה תלושי שכר אחרונים, ולעיתים שישה, במיוחד אם חלק מהשכר מבוסס על בונוסים, שעות נוספות או עמלות. במקרים של מעבר עבודה טרי, אפילו אם השכר עלה, הבנק עלול לבקש תקופת המתנה או לראות אישור העסקה מסודר.

אחד הנתונים הקריטיים הוא יחס ההחזר. בפועל, בנקים רבים מעדיפים שההחזר החודשי לא יעבור בערך 30% עד 40% מההכנסה הפנויה של משק הבית, תלוי בפרופיל הלקוחות, מספר הילדים, התחייבויות קיימות והיציבות הכללית. זוג שמכניס 18,000 ש"ח נטו בחודש ויש לו הלוואת רכב של 1,500 ש"ח, לא ייבחן כמו זוג עם אותה הכנסה בלי התחייבויות בכלל.

הבנק גם בודק את אופי ההכנסה. שכר בסיס נחשב יציב יותר מבונוסים. קביעות, עבודה במגזר ציבורי, או תעסוקה בענפים שנחשבים יציבים, עשויים להיתפס כחיוביים. לעומת זאת, עובד הייטק עם שכר גבוה מאוד אבל עם חלק משמעותי שמבוסס על RSU, בונוס שנתי או הכנסה במט"ח, עשוי להיתקל בשמרנות מצד הבנק.

גם ההתנהלות בחשבון חשובה מאוד. החזרי צ'קים, חריגות ממסגרת, פיגורים בהלוואות או הוראות קבע שחזרו, יוצרים סימן שאלה. לפעמים אדם עם שכר יפה מקבל תנאים פחות טובים ממי שמרוויח פחות, רק בגלל הרגלי ניהול חשבון חלשים.

מה הבנק בודק אצל עצמאים לפני משכנתא

אצל עצמאים התמונה מורכבת יותר. הבנק לא מסתפק במחזור העסק, משום שמחזור גבוה אינו בהכרח רווח גבוה. הוא מחפש להבין מהי ההכנסה נטו שאפשר לייחס ללווה, עד כמה היא יציבה, והאם העסק מסוגל להחזיק גם בתקופות חלשות.

לרוב יבקשו שומות מס אחרונות, דוחות שנתיים, ולעיתים גם דוח רווח והפסד עדכני, אישור רואה חשבון ותנועות בחשבון העסקי והפרטי. עצמאי חדש, שפועל פחות משנתיים, ייתקל בדרך כלל בבדיקה קשוחה יותר. בנקים אוהבים לראות היסטוריה. כשאין היסטוריה מספקת, הם נוטים לקחת מקדם ביטחון, ולפעמים לחשב הכנסה נמוכה יותר מזו שהעסק באמת מייצר.

יש גם הבדל בין עוסק פטור, עוסק מורשה ובעל חברה בע"מ. בחברה, הבנק לא בוחן רק את המשכורת שבעל המניות מושך לעצמו, אלא לעיתים גם את רווחי החברה, יציבות הלקוחות, ומצב התזרים. אצל בעלי מקצועות חופשיים, כמו רופאים, עורכי דין או יועצים עם פעילות עקבית, לעיתים מתקבלת גישה חיובית יותר, אבל כל מקרה נבדק לגופו.

הטעות הנפוצה של עצמאים היא להגיש תיק חלש מדי. לא פעם עצמאי חושב שאם יש לו מחזור יפה, זה יספיק. בפועל, אם השומה האחרונה נמוכה בגלל קיזוזים, הוצאות גבוהות או שנת פעילות חלשה, הבנק יתמחר את הסיכון בהתאם. כאן נכנס הערך של ייעוץ משכנתאות מקצועי, במיוחד כשיש צורך להסביר לבנק תמונה פיננסית מורכבת.

דירוג אשראי, בדיקת דירוג אשראי ויכולת החזר

בשנים האחרונות הבנקים נשענים יותר ויותר על **דירוג אשראי** ועל נתוני האשראי של הלקוח. בדיקת דירוג אשראי אינה הפרמטר היחיד, אבל היא בהחלט משפיעה על איכות ההצעה. לקוח עם פיגורים, ניצול גבוה של מסגרות, או ריבוי הלוואות קצרות טווח, עלול להיתפס כלקוח מסוכן יותר גם אם השכר שלו טוב.

מי ששואל כמה משכנתא אפשר לקחת, צריך להבין שהתשובה אינה נקבעת רק לפי הכנסה. היא נגזרת גם מההתנהלות בפועל. משק בית שמכניס 22,000 ש"ח אבל משלם 4,500 ש"ח בחודש על הלוואות צרכניות, כרטיסי אשראי מתגלגלים ואיחוד הלוואות ישן, יקבל תשובה אחרת ממשק בית עם אותה הכנסה ובלי התחייבויות.

במקרים מסוימים ניתן לבצע שיפור דירוג אשראי לפני הגשת הבקשה. זה לא קסם, אבל כן אפשר לצמצם מסגרות לא מנוצלות, לסגור פיגורים, להימנע מהחזרות, ולשפר את יחס ההתחייבויות להכנסה לאורך כמה חודשים. מי שנדחה בבנק אחד לא בהכרח אבוד. לעיתים תיק שמוגש מחדש אחרי ניקוי הלוואות, או אחרי איחוד הלוואות ללא נכס, נראה אחרת לגמרי.

כשיש נתוני אשראי בעייתיים, חלק מהלווים פונים למסלול של משכנתא למסורבים או משכנתא חוץ בנקאית. זה עשוי להיות פתרון במצבי קצה, אך המחיר לרוב גבוה יותר, והריבית עשויה להיות רחוקה מאוד מהריבית משכנתא ממוצעת שמקבלים לווים חזקים בבנקים.

הון עצמי למשכנתא, תמהיל משכנתא וריבית משכנתא

הבנק בודק לא רק אם יש לכם הכנסה, אלא גם כמה הון עצמי למשכנתא עומד לרשותכם. ברכישת דירה ראשונה אפשר בדרך כלל להגיע עד שיעור מימון של 75%, כלומר נדרש לפחות 25% הון עצמי, אך בפועל יש גם עלויות נלוות כמו עורך דין, תיווך, מס רכישה במקרים הרלוונטיים, שמאות, ולעיתים שיפוץ ראשוני. מי שמגיע בלי כרית ביטחון קטנה מעבר למינימום, עלול להיקלע ללחץ תזרימי כבר בחודשים הראשונים.

תמהיל משכנתא הוא החלוקה בין מסלולי הריבית השונים, כמו ריבית פריים, ריבית קבועה צמודה, קבועה לא צמודה או משתנה. הבנק בוחן אם התמהיל סביר ביחס ליכולת ההחזר. לעיתים לקוחות מתפתים לבנות תמהיל אגרסיבי מדי כדי להקטין החזר התחלתי, אך הבנק עשוי להגביל זאת לפי הנהלים ולפי רמת הסיכון.

הנה השוואה תמציתית בין מה שבדרך כלל מחזק בקשה לבין מה שעלול להחליש אותה:

נושא מה מחזק את הבקשה מה מחליש את הבקשה הכנסה שכר קבוע או רווח יציב לאורך זמן הכנסה תנודתית, ירידה חדה בשנה האחרונה התנהלות בחשבון ללא החזרות, ללא חריגות קבועות צ'קים חוזרים, פיגורים, מינוס כרוני הון עצמי

מעל המינימום הנדרש, עם רזרבה להוצאות נלוות הון עצמי גבולי, הסתמכות על הלוואות משלימות התחייבויות קיימות מעט הלוואות, יחס החזר נוח עומס הלוואות צרכניות ואשראי מתגלגל

גם אם אתם משתמשים ב **מחשבון משכנתא**, צריך לזכור שמחשבון נותן הערכה בלבד. הוא לא רואה פיגור שהיה לפני ארבעה חודשים, לא יודע אם הבונוס שלכם ודאי, ולא מבין אם חלק מההון העצמי בכלל ממומן מהלוואה יקרה.

מתי הבנק מרים דגל אדום, ואיך אפשר לטפל בזה

יש כמה מצבים שחוזרים שוב ושוב בתיקים שנדחים או מאושרים בתנאים פחות טובים. הראשון הוא עומס התחייבויות. לקוחות שמגיעים עם הלוואות רכב, הלוואות לכל מטרה, כרטיסי אשראי בפריסה ויתרת מינוס גבוהה, מגלים שהבנק נותן להם מימון נמוך יותר או דורש לקצר סיכונים לפני אישור.

השני הוא פער בין מה שהלווה מציג לבין מה שנראה במסמכים. למשל, שכיר שטוען להכנסה של 20,000 ש"ח אבל בתלושים רוב הסכום מבוסס על שעות נוספות לא קבועות. או עצמאי שמצהיר על רווח גבוה, אבל השומה ***הצג אתר*** האחרונה מראה נתון אחר לגמרי. הבנק לא אוהב אי בהירות.

השלישי הוא סוג העסקה. במשכנתא לדירה שניה, במשכנתא לכל מטרה, או בהלוואת גישור לתקופה שבין מכירת נכס קיים לרכישת חדש, רמת הבדיקה לרוב מחמירה יותר. אותו דבר קורה גם בבקשה לגרירת משכנתא, מחזור משכנתא או משכנתא הפוכה, שכל אחת מהן נבחנת לפי כללים שונים.

מה עושים בפועל כשהתיק לא יושב טוב? לפעמים כדאי להמתין כמה חודשים, לסגור הלוואות קטנות, להציג שכר יציב יותר, או לשפר נתוני אשראי. במקרים אחרים נכון לבחון בנק אחר, או לעבוד עם יועץ משכנתאות פרטי שמכיר את שיקולי החיתום של כל גוף. לא כל יועץ משכנתאות מומלץ לכל תיק. עצמאי מורכב, לקוח עם סירוב עבר, או מי שבוחן איחוד הלוואות כחלק מהמהלך, צריך מישהו עם ניסיון ממשי ולא רק יכולת מיקוח על ריביות.

מתי כדאי לערב יועץ משכנתאות, ומה באמת בודקים בדרך

לא כל בקשה מחייבת ליווי, אבל יש מצבים שבהם יועץ משכנתאות יכול לחסוך הרבה כסף והרבה טעויות. אם מדובר בתיק פשוט של זוג שכירים עם הון עצמי גבוה, לפעמים אפשר להתנהל לבד. אבל כשיש עצמאי, הכנסה משתנה, נכס מורכב, צורך בהלוואת גישור, שיקול של מחזור משכנתא, או התלבטות סביב ביטוח משכנתא ועלויות כוללות, ליווי מקצועי עשוי לשנות את התוצאה.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי טווח המחירים משתנה לפי מורכבות התיק והיקף הליווי, ולעיתים נע מכמה אלפי שקלים בתיק פשוט ועד סכומים גבוהים יותר בתיקים מורכבים במיוחד. השאלה הנכונה אינה רק המחיר, אלא האם היועץ יודע לבנות תמהיל משכנתא שמתאים להכנסות שלכם, לנהל מכרז ריביות נכון, ולהכין את התיק כך שפחות נקודות ייראו בעייתיות לבנק.

בשלב הזה כדאי להסתכל גם על העתיד. יש מקרים שבהם החזר נמוך מדי בתחילת הדרך גורם לקפיצה חדה בהמשך, ואז מתחילים לחפש מחשבון מחזור משכנתא או לבדוק אם כדאי לבצע מחזור משכנתא אחרי שנה או שנתיים. עדיף לבנות נכון מההתחלה, מאשר לתקן תוך כדי תנועה.

שאלות נפוצות

כמה תלושי שכר הבנק מבקש משכיר לפני אישור משכנתא?

ברוב המקרים הבנק יבקש שלושה תלושי שכר אחרונים, ולעיתים שישה אם יש רכיבי שכר משתנים כמו בונוסים, עמלות או שעות נוספות. אם החלפתם מקום עבודה לאחרונה, ייתכן שתתבקשו להציג גם אישור העסקה או לחכות לצבירת ותק.

האם עצמאי יכול לקבל משכנתא גם אם ההכנסות שלו משתנות מחודש לחודש?

כן, אבל הבנק יבחן את התמונה השנתית והדו-שנתית ולא רק חודש בודד. ככל שיש דוחות מסודרים, שומות עקביות והסבר ברור לתנודתיות, הסיכוי לאישור בתנאים טובים עולה.

מה פוגע הכי הרבה בסיכוי לקבל אישור עקרוני למשכנתא?

פיגורים בהלוואות, צ'קים שחזרו, חריגה ממסגרת באופן קבוע ועומס התחייבויות הם דגלים אדומים בולטים. גם פערים בין ההצהרות שלכם למסמכים בפועל פוגעים מאוד באמון של הבנק.

האם אפשר לקבל משכנתא אם יש הלוואות קיימות?

כן, כל עוד יחס ההחזר הכולל נשאר סביר וההתנהלות תקינה. במקרים מסוימים כדאי לבחון סגירת הלוואות קטנות לפני הגשת הבקשה, כדי לשפר יכולת החזר ותנאי ריבית.

האם הבנק בודק גם את סוג הנכס ולא רק את הלווה?

בהחלט. הבנק בודק את שווי הנכס, סוג הזכויות, מצב רישום, חריגות אפשריות, וגם את מטרת הרכישה, למשל דירה יחידה לעומת דירה שניה. לנכס בעייתי יש השפעה ישירה על גובה המימון ועל קצב האישור.

האם ריבית פריים וריבית משכנתא ממוצעת קובעות אם הבקשה תאושר?

לא. הן משפיעות על עלות ההלוואה ועל גובה ההחזר, אבל עצם האישור תלוי קודם כול ביכולת ההחזר, בדירוג האשראי, בהון העצמי ובאיכות התיק. רק אחרי שהבנק מוכן עקרונית לממן, מתחיל משחק המו"מ על התנאים.

מי שמתכנן לקחת משכנתא בחודשים הקרובים, כדאי שיבדוק את המסמכים וההתנהלות שלו עוד לפני הפנייה לבנק. לפעמים חודשיים של היערכות מסודרת משפרים את הסיכוי לאישור, מצמצמים הפתעות, ויוצרים בסיס טוב יותר למו"מ על ריבית, תמהיל ותנאים. אם התיק מורכב, שווה לשקול ייעוץ מקצועי מוקדם ולא רק אחרי סירוב.

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