מי שקיבל סירוב מהבנק לא בהכרח הגיע למבוי סתום, אבל לפני שחותמים על **משכנתא חוץ בנקאית** חייבים לבדוק לעומק מי המלווה, מהי העלות האמיתית, ואילו בטוחות דורשים מכם. במקרים רבים הפתרון הזה יכול להציל עסקה, למחזר חוב יקר או לאפשר רכישת נכס גם כשאין אישור מהמערכת הבנקאית, אבל הוא גם עלול להפוך לטעות יקרה אם מתעלמים מהאותיות הקטנות. מי שמגיע לשוק הזה תחת לחץ, אחרי סירוב או פגיעה בדירוג, חשוף במיוחד להצעות שנשמעות מהירות ופשוטות מדי. לכן צריך להבין לא רק אם אפשר לקבל מימון, אלא באילו תנאים, באיזה סיכון, ומה יקרה אם ההחזר החודשי יכביד בעוד שנה או שנתיים.

מתי משכנתא למסורבים באמת רלוונטית

משכנתא למסורבים מיועדת בעיקר ללווים שהבנק סירב להם מסיבות כמו בעיית **דירוג אשראי**, חריגות חוזרות בחשבון, צ'קים שחזרו, יחס החזר גבוה מדי, הכנסה לא יציבה, או מורכבות משפטית סביב הנכס. לפעמים מדובר גם בעצמאים עם דוחות חלשים בשנה מסוימת, גרושים עם התחייבויות גבוהות, או רוכשים שצריכים הלוואת גישור עד למכירת דירה קיימת.

הנקודה החשובה היא שלא כל סירוב בנקאי אומר שהעסקה לא סבירה. יש מקרים שבהם הבנק שמרני מדי ביחס לנתוני הלקוח, ויש מקרים שבהם באמת קיים סיכון מוגבר. ההבדל בין שני המצבים קריטי. אם למשל לווה הרוויח בשנים האחרונות 22,000 עד 25,000 ש"ח בחודש, אבל ברבעון מסוים נרשמה ירידה זמנית בהכנסה, ייתכן שבנק אחד יסרב ואילו גוף מימון אחר יסכים. לעומת זאת, אם יש כבר פיגורים פעילים במספר הלוואות וההחזרים מבוססים על תקווה להכנסה עתידית, צריך לעצור ולבדוק אם מימון נוסף בכלל נכון.

לפני שמתקדמים, כדאי להבין אם הסירוב נובע מבעיה טכנית שניתן לפתור, או מבעיה מהותית. כאן נכנסים לתמונה בדיקת דירוג אשראי, ניתוח תלושי שכר או דוחות מס, בחינת הון עצמי למשכנתא, ובדיקה של שיעור המימון ביחס לשווי הנכס.

מה לבדוק לפני שלוקחים משכנתא חוץ בנקאית

הטעות הנפוצה ביותר היא להסתכל רק על השאלה אם קיבלתם אישור, במקום לבדוק מה העלות הכוללת של העסקה. מלווה **מחשבון מחזור משכנתא לדוגמה** חוץ בנקאי יכול לאשר בקצב מהיר יותר, לעיתים תוך ימים ספורים, אבל ריבית משכנתא גבוהה יותר, עמלות פתיחה, עלויות שמאות, ליווי משפטי ודרישות בטוחה נוקשות עלולות להפוך הלוואה שנראתה נסבלת לעומס כבד.

בדקו קודם כל מי הגוף המממן. האם מדובר בגוף מוכר ומפוקח, האם ההסכם ברור, והאם יש כתובת אמיתית לשירות ולגבייה. אחר כך עברו לסעיפים הכספיים: ריבית קבועה או משתנה, הצמדה למדד, קנסות פירעון מוקדם, לוח סילוקין, ומה קורה במקרה של פיגור. במציאות הישראלית, גם הבדל של אחוז אחד בריבית משכנתא על הלוואה של 700,000 ש"ח עלול לייצר פער של עשרות אלפי שקלים לאורך התקופה.

כדאי לבדוק גם את סוג המוצר. יש הבדל בין משכנתא לכל מטרה על נכס קיים, לבין מימון לרכישת דירה, לבין הלוואת גישור לתקופה קצרה. לפעמים לווה מבקש משכנתא למסורבים, אבל מה שהוא באמת צריך הוא איחוד הלוואות שיקטין החזר חודשי, או מחזור משכנתא שיתקן תמהיל ישן ויקר. מי שלא בודק חלופות, עלול לקחת מוצר לא נכון רק כי זה מה שהוצע לו ראשון.

ארבע בדיקות שחייבים לבצע לפני חתימה

- לבקש הצעת מימון כתובה ומלאה, לא רק ריבית כללית בטלפון.
- לחשב החזר חודשי בתרחיש רגיל ובתרחיש של עליית ריבית פריים או מדד.
- לבדוק האם ניתן לצאת מההלוואה בעוד שנה או שנתיים בלי קנס חריג.
- להצליב את ההצעה עם יועץ משכנתאות או יועץ משכנתאות פרטי שאינו מתוגמל מהמלווה.

הריבית היא רק חלק מהסיפור, כך בודקים עלות אמיתית

רבים משווים רק את הריבית הנקובה, אבל העלות האמיתית רחבה יותר. צריך לבדוק אם ההלוואה צמודה למדד, האם קיימת תלות בריבית פריים, ומהו אורך התקופה. ריבית משכנתא ממוצעת בשוק הבנקאי אינה בהכרח רלוונטית למסורבים, משום שגוף חוץ בנקאי מתמחר סיכון גבוה יותר. ועדיין, פערים של 2 עד 5 נקודות אחוז בין הצעות שונות אינם נדירים, ולכן השוואה יסודית יכולה לחסוך הרבה כסף.

נניח שלווה צריך 500,000 ש"ח לחמש עשרה שנה. בריבית של 7.2% ההחזר יהיה שונה מהותית לעומת 9.8%, ובוודאי אם מתווספת הצמדה. אם מוסיפים גם עמלות פתיחת תיק ושכר טרחת עורך דין, העסקה מתייקרת עוד לפני התשלום הראשון. לכן מחשבון משכנתא הוא כלי פתיחה טוב, אבל לא מספיק. צריך לבנות תמונה מלאה של כל העלויות, כולל תרחיש שבו ההחזר עולה.

אל תדלגו גם על ביטוח משכנתא. יש גופים שידרשו אותו כחלק בלתי נפרד מהעסקה, ולעיתים העלות תהיה גבוהה יותר מאשר במסלול בנקאי רגיל. אם הלקוח מבוגר, בעל מצב רפואי מורכב, או בוחן משכנתא הפוכה, העלויות והתנאים שונים ויש לבדוק אותם בנפרד.

נושא לבדיקה למה זה קריטי מה לבקש בפועל ריבית משכנתא משפיעה ישירות על ההחזר ועל סך העלות פירוט מסלול, הצמדה, תקופה והחזר חודשי צפוי עמלות וקנסות יכולים להפוך מיחזור או יציאה מוקדמת ללא משתלמים טבלת עמלות מלאה והגדרת פירעון מוקדם בטוחה ושיעבוד קובע מה יקרה אם תהיה בעיה בתשלום נסח טאבו, סוג השיעבוד, ערבויות ודרישות נוספות גמישות עתידית חשובה אם מתכננים מחזור משכנתא או מכירת נכס בדיקה אם אפשר לבצע גרירת משכנתא, מיחזור או סילוק חלקי

אישור עקרוני למשכנתא, בדיקת דירוג אשראי ומה מסתתר מאחורי הסירוב

לפני שרצים לשוק החוץ בנקאי, כדאי להבין אם אפשר להשיג אישור עקרוני למשכנתא בבנק אחר או לשפר את התיק תוך זמן קצר. לא מעט לווים מקבלים סירוב בגלל מידע חלקי או הגשה לא נכונה, ולא בגלל חוסר כשירות אמיתי. ייעוץ משכנתאות איכותי יודע לעיתים לזהות את הבעיה כבר בשלב המסמכים.

בדיקת דירוג אשראי היא צעד בסיסי. הדוח מציג היסטוריית עמידה בהתחייבויות, פיגורים, מסגרות, הלוואות ונתונים נוספים שמשפיעים על החלטת המימון. אם יש שגיאה בדוח, אם קיימת הלוואה שנסגרה אך עדיין מופיעה, או אם היו אירועים חד פעמיים שהשפיעו על הדירוג, אפשר לפעול לתיקון או להציג הסבר מסודר. שיפור דירוג אשראי לא קורה ביום, אבל מחשבון משכנתא לפעמים שלושה עד שישה חודשים של התנהלות נקייה, סגירת חריגות והפחתת עומס אשראי משנים את התמונה.

במצבים כאלה, יועץ משכנתאות מומלץ יכול לבנות סדר פעולות: אילו הלוואות לסגור קודם, האם לבצע איחוד הלוואות, מהו יחס ההחזר הנכון, ומתי נכון להגיש שוב בקשה. לפעמים זה חוסך כניסה למסלול יקר מדי רק בגלל לחץ של זמן.

תמהיל משכנתא למסורבים, גם מחוץ לבנק צריך לחשוב קדימה

גם כשפונים לגוף חוץ בנקאי, צריך לבנות תמהיל משכנתא ולא לקבל אוטומטית את המסלול היחיד שהציעו. תמהיל הוא חלוקה של ההלוואה בין מסלולים שונים, למשל חלק בריבית קבועה, חלק בריבית משתנה, וחלק בריבית פריים אם קיימת אפשרות כזו. המטרה היא לא רק להשיג אישור, אלא לייצר הלוואה שאפשר לחיות איתה.

זה נכון במיוחד למי שמתכנן יציאה עתידית. למשל, זוג שרוכש דירה ומעריך שבתוך שנתיים יקבל כספים ממכירת נכס משפחתי, עשוי להיעזר בהלוואת גישור או במסלול קצר יותר, ואז לבצע מחזור משכנתא לבנק בתנאים טובים יותר. במקרה אחר, משקיע שרוכש דירה שניה עשוי לשלם על מימון יקר בטווח הקצר כדי לא לאבד עסקה, אבל עליו לדעת מראש איך ומתי הוא מתכוון למחזר את החוב.

לכן חשוב לשאול כבר בפגישה הראשונה: האם הגוף מאפשר מחזור משכנתא בעתיד, האם יש קנס יציאה סביר, ומה התנאים לביצוע גרירת משכנתא אם הנכס יימכר או יוחלף. אלו לא שאלות תאורטיות. הן קובעות אם המימון הוא גשר זמני או מלכודת ארוכה.

מתי איחוד הלוואות עדיף על משכנתא חוץ בנקאית

יש לווים שמגיעים לבקשת משכנתא כשהבעיה האמיתית שלהם היא לא רכישת נכס אלא עומס תזרימי. ארבע הלוואות צרכניות, חוב בכרטיסי אשראי, מסגרת קבועה במינוס ותשלום רכב יכולים ליצור החזר חודשי של 8,000 עד 12,000 ש"ח גם אצל משפחה שמרוויחה לא רע. במצב כזה, איחוד הלוואות יכול להיות פתרון נכון יותר ממשכנתא חדשה.

אם יש נכס בבעלותכם, אפשר לבחון משכנתא לכל מטרה או מחזור משכנתא קיים כדי לסגור חובות יקרים ולפרוס אותם נכון. אם אין נכס, קיימת אפשרות של איחוד הלוואות ללא נכס, אבל לרוב בעלות גבוהה יותר ובסכומים מוגבלים יחסית. ההבדל המהותי הוא שבאיחוד נכון ההחזר החודשי אמור לרדת ולהפוך סביר, ולא רק להידחות בעוד חוב נוסף.

דוגמה נפוצה מהשטח: משפחה עם דירה קיימת, יתרת משכנתא של 420,000 ש"ח ועוד הלוואות צרכניות של 180,000 ש"ח. במקום לקחת הלוואה קצרה ויקרה לצורך סגירת הבור, לפעמים עדיף לבחון מחזור עם פריסה מחדש. כאן מחשבון מחזור משכנתא יכול לתת אינדיקציה ראשונית, אבל הבדיקה האמיתית צריכה להתייחס גם לשמאות, ליחס מימון וליכולת ההחזר בפועל.

סימנים לכך שכדאי לעצור ולבדוק איחוד חובות לפני מימון חדש

1. יותר משלוש הלוואות פעילות במקביל, בנוסף למסגרת מנוצלת כמעט עד הסוף.
2. החזר חודשי כולל שעובר בערך את שליש ההכנסה הפנויה של משק הבית.
3. לקיחת הלוואות חדשות כדי לסגור ישנות, בלי ירידה אמיתית בעומס.
4. פיגור נקודתי שכבר התחיל לפגוע בדירוג האשראי.

כמה משכנתא אפשר לקחת, ומה הקשר להון עצמי ולסוג הנכס

השאלה כמה משכנתא אפשר לקחת אינה נענית רק לפי השכר. בוחנים גם את שווי הנכס, את שיעור המימון, את ההון העצמי למשכנתא, את גיל הלווים, ואת טיב הבטוחה. בגופים חוץ בנקאיים יש לעיתים גמישות גבוהה יותר, אך דווקא שם צריך זהירות כפולה. מלווה שמסכים לתת שיעור מימון גבוה מאוד עלול לגלם זאת בריבית גבוהה במיוחד או בדרישות קשות במקרה של פיגור.

ברכישת דירה מקבלן צריך לשים לב גם למדד תשומות הבניה, שיכול לייקר את העסקה אם התשלומים פרוסים על פני חודשים ארוכים. ברכישת משכנתא לדירה שניה, התמהיל והמיסוי שונים, וגם רמת הסיכון מבחינת המלווה עשויה לעלות. מי שמבוגר יותר ובעל נכס פנוי עשוי לבחון גם משכנתא הפוכה, אך זה מוצר שמתאים לצרכים אחרים לגמרי, בדרך כלל לשחרור הון מהנכס הקיים ולא לרכישת דירה סטנדרטית.

לכן אין טעם להתמקד בסיסמה של "עד 85 אחוז מימון" או כל מספר אחר בלי להבין את התמונה המלאה. השאלה הנכונה היא כמה מימון אפשר לקחת בלי להיקלע להחזר מסוכן, ומהי אסטרטגיית היציאה מההלוואה.

יועץ משכנתאות, כמה זה עולה ולמה זה יכול לחסוך הרבה יותר

בשוק המסורבים, בחירה ב **יועץ משכנתאות** טוב היא לא מותרות. זהו איש מקצוע שבודק את התיק, משווה בין חלופות, מנהל משא ומתן על ריבית משכנתא, ומזהה מוקשים בהסכם. יש הבדל משמעותי בין ייעוץ משכנתאות בלתי תלוי לבין גורם שמפנה אתכם ישירות למלווה מסוים.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי המחירים משתנים לפי מורכבות התיק. בתיק סטנדרטי העלות יכולה לנוע באלפי שקלים בודדים, ובתיק מורכב של מסורבים, איחוד הלוואות, עצמאים או נכס עם מורכבות משפטית, המחיר יכול להיות גבוה יותר. זה לא הנתון היחיד שצריך לבדוק. חשוב להבין מה כולל השירות: בדיקת זכאות, השוואת הצעות, בניית תמהיל, ליווי עד לחתימה, ותוכנית ליציאה עתידית למיחזור.

יועץ משכנתאות פרטי טוב לא אמור להבטיח ניסים. אם מישהו מבטיח "אישור בטוח" עוד לפני שראה מסמכים, זה סימן אזהרה. לעומת זאת, מי שמנתח את ההכנסות, בודק דוחות אשראי, שואל על הון עצמי, ומדבר אתכם גם על סיכון ולא רק

על אישור, כנראה עובד בצורה מקצועית.

שאלות נפוצות

האם אפשר לקבל משכנתא למסורבים גם עם BDI נמוך או היסטוריית אשראי בעייתית?

כן, לעיתים אפשר לקבל מימון גם עם דירוג אשראי נמוך, אבל לרוב המחיר יהיה גבוה יותר והבדיקה תהיה קפדנית יותר. הגוף הממן יבחן את חומרת הבעיה, את משך הזמן שעבר מאז האירועים השליליים, את שווי הנכס ואת היכולת להחזיר את ההלוואה בפועל.

תוך כמה זמן מקבלים אישור עקרוני למשכנתא במסלול חוץ בנקאי?

במקרים פשוטים אפשר לקבל אינדיקציה מהירה בתוך כמה ימים, ולעיתים אפילו מהר יותר. אישור אמיתי מחייב בדיקת מסמכים, שמאות, יכולת החזר ובטוחות, ולכן לא נכון להסתמך על תשובה בעל פה בלבד.

האם אפשר למחזר אחר כך משכנתא חוץ בנקאית לבנק?

כן, זו אסטרטגיה נפוצה מאוד, במיוחד כשמדובר בפתרון זמני לאחר סירוב. כדי שזה יהיה אפשרי, צריך מראש לבדוק קנסות יציאה, לשמור על התנהלות פיננסית נקייה, ולוודא שהתמהיל לא סוגר אתכם בהסכם יקר לאורך שנים.

האם צריך ביטוח משכנתא גם בהלוואה חוץ בנקאית?

במקרים רבים כן, משום שהמלווה רוצה להגן על עצמו במקרה של נזק לנכס או מקרה ביטוחי הקשור ללווים. חשוב לבדוק אם אתם חופשיים לבחור את הפוליסה או שהגוף דורש מסלול מסוים, ומה העלות המצטברת לאורך התקופה.

מה עדיף, הלוואת גישור או משכנתא לכל מטרה?

זה תלוי במטרה ובאופק הזמן. הלוואת גישור מתאימה כשיש מקור כספי צפוי וברור בטווח קצר, למשל מכירת דירה קיימת, בעוד משכנתא לכל מטרה מתאימה יותר לצורך ארוך טווח כמו איחוד חובות או שיפוץ משמעותי על בסיס נכס קיים.

האם מחשבון משכנתא מספיק כדי לבחור הצעה?

לא. מחשבון משכנתא נותן אינדיקציה התחלתית בלבד, אבל הוא לא משקף תמיד הצמדה, עמלות, קנסות, עלות ביטוח ואפשרויות יציאה. לפני חתימה צריך לעבור על הצעה כתובה ומלאה, ורצוי להשוות אותה מקצועית מול חלופות.

אם קיבלתם סירוב מהבנק, אין סיבה להיבהל, אבל גם אין מקום לפעול בפזיזות. **משכנתא למסורבים** יכולה להיות פתרון מצוין כשהיא בנויה נכון, עם בדיקת נתונים אמיתית, תמחור שקוף ותוכנית יציאה ברורה. לפני חתימה על משכנתא חוץ בנקאית, שווה לעצור, להשוות, ולהיעזר באיש מקצוע שמייצג את האינטרס שלכם ולא של המלווה. לפעמים שיחה אחת מסודרת ובדיקה טובה חוסכות שנים של תשלומים מיותרים.

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