רכישת נכס נוסף בישראל מחייבת הסתכלות אחרת לגמרי על המימון. **משכנתא לדירה שנייה** ניתנת בדרך כלל עם דרישת הון עצמי גבוהה יותר, מיסוי כבד יותר ובדיקה מחמירה יותר של יכולת ההחזר, גם אם כבר יש לכם דירה ומשכנתא פעילה. מי שניגש לעסקה כזו בלי להבין את המספרים מראש עלול לגלות שהעסקה שנראתה משתלמת על הנייר נשחקת בגלל ריבית משכנתא, מס רכישה ותזרים חודשי לחוץ. מצד שני, כשבונים מהלך נכון, דירה שנייה יכולה להיות כלי השקעה טוב או פתרון מגורים משפחתי חכם.

מה הבנקים בודקים כשמבקשים משכנתא לדירה שנייה

הבדל מרכזי בין משכנתא לדירה ראשונה לבין דירה נוספת הוא יחס המימון. בדירה ראשונה, רוכשים רבים יכולים להגיע לשיעור מימון גבוה יותר, בכפוף להוראות בנק ישראל ולמאפייני העסקה. בדירה שנייה, הבנק בדרך כלל ידרוש הון עצמי משמעותי יותר, ובמקרים רבים המימון יעמוד על עד כ-50% משווי הנכס, לעיתים פחות אם הפרופיל הפיננסי מורכב.

מעבר לשיעור המימון, הבנק בודק הכנסה פנויה, יציבות תעסוקתית, מסגרות אשראי, הלוואות קיימות, התנהלות בחשבון ודירוג אשראי. אם כבר קיימת משכנתא על הדירה הראשונה, ההחזר החודשי שלה נכנס במלואו לחישוב. לכן זוג שמרוויח יחד 24,000 ש"ח נטו, ומשלם 6,200 ש"ח על משכנתא קיימת ועוד 1,500 ש"ח הלוואות, עשוי לגלות שהבנק מאשר סכום נמוך בהרבה ממה שציפה.

כאן נכנס הערך של יועץ משכנתאות שמסתכל על כל התמונה. לא רק כמה אפשר ללוות, אלא באיזה מבנה, מאיזה בנק, ואיך לא לפגוע בתזרים. ייעוץ משכנתאות טוב מתחיל לפני החתימה על זיכרון דברים, לא אחרי. מי שרוצה ודאות מוקדמת צריך לדאוג ל **אישור עקרוני למשכנתא**, ורצוי אפילו משני בנקים לפחות, כדי להבין מסגרת אמיתית ולא להסתמך על הערכות כלליות.

הון עצמי לדירה שנייה, מאיפה מביאים וכמה באמת צריך

הון עצמי הוא נקודת ההכרעה בעסקאות כאלה. בדירה שנייה לא מספיק לחשוב רק על 50% ממחיר הדירה. צריך להביא בחשבון גם מס רכישה, עורך דין, תיווך אם יש, שמאות, עלויות פתיחת תיק ולעיתים שיפוץ ראשוני. בדירה של 2.2 מיליון ש"ח, גם אם הבנק מאשר 1.1 מיליון ש"ח, הרוכש עלול להזדקק בפועל לכ-1.25 עד 1.4 מיליון ש"ח כדי לסגור את כל הפינות.

מקורות נפוצים להון עצמי הם חסכונות, קרנות השתלמות נזילות, עזרה משפחתית, מכירת ניירות ערך, ולעיתים הלוואה כנגד נכס קיים. חשוב להבין: הבנק לא אוהב לראות הון עצמי שמבוסס כולו על הלוואות צרכניות יקרות. אם משלימים הון עצמי דרך אשראי חוץ בנקאי או הלוואות קצרות, ההחזר הזה עלול לפגוע ביכולת לקבל את המשכנתא עצמה.

יש מקרים שבהם נכון לבחון הלוואה כנגד דירה קיימת במקום להעמיס הכול על המשכנתא החדשה. זה יכול להתאים לבעלי נכס עם יתרת חוב נמוכה, במיוחד אם ערך הנכס עלה משמעותית. במצבים כאלה בוחנים גם מחזור משכנתא על הדירה הראשונה או מיחזור משכנתא משולב, כדי לייצר תזרים נכון יותר. לפעמים המהלך הנכון איננו הגדלת ההלוואה החדשה, אלא הורדת החזר משכנתא בנכס הקיים וכך פינוי יכולת החזר לעסקה השנייה.

מיסוי ברכישת דירה נוספת, הטעות שעולה הכי הרבה כסף

בדירה שנייה, מס הרכישה הוא אחד המרכיבים שכדאי לחשב ראשונים, לא אחרונים. בניגוד לרכישת דירה יחידה שבה לעיתים קיימות מדרגות מס מקלות, בדירה נוספת שיעורי המס בדרך כלל גבוהים יותר, והפער יכול להגיע לעשרות ואף מאות אלפי שקלים, תלוי במחיר הנכס ובסטטוס הרוכש. לכן עסקה שנראית טובה במחיר 1.9 מיליון ש"ח יכולה להפוך לפחות אטרקטיבית אחרי חישוב מס מלא.

יש גם מקרים מיוחדים: רכישה לצורך שדרוג דירה תוך מכירת הדירה הקיימת בפרק זמן מסוים, רכישה דרך ירושה, רישום חלקי בין בני זוג, או מצב שבו אחד מבני הזוג מחזיק דירה קודמת מלפני הנישואין. אלה תחומים שבהם אסור להסתמך על שמועות. רואה חשבון, עורך דין מקרקעין ולעיתים גם ייעוץ משכנתאות פרטי עובדים יחד כדי למנוע תכנון שגוי.

מי שקונה **משכנתא לרכישה מקבלן** צריך להוסיף לתמונה גם לוח תשלומים, מדד תשומות בנייה, ולעיתים תקופה שבה משלמים גם שכירות וגם החזר חלקי לבנק. בדירות יד שנייה הסיכון הזה קטן יותר, אבל לעיתים צריך שיפוץ מהיר שמשנה את התקציב. בכל מקרה, המיסוי איננו סעיף צדדי. הוא חלק מרכזי בכדאיות העסקה.

נושא דירה ראשונה דירה שנייה שיעור מימון אפשרי לרוב גבוה יותר, בכפוף להוראות ולפרופיל הלווה לרוב נמוך יותר, בדרך כלל עד כ-50% מס רכישה לרוב נמוך יותר או עם הקלות לרוב גבוה יותר ומשפיע מאוד על ההון העצמי יכולת החזר נבדקת לפי הכנסה והתחייבויות קיימות נבדקת בקשיחות גבוהה יותר, במיוחד אם יש משכנתא פעילה גמישות בבניית התמהיל רחבה יחסית תלויה מאוד בדירוג אשראי, יחס החזר והון עצמי

ריבית משכנתא ותמהיל משכנתא מומלץ לדירה שנייה

אין תמהיל אחד שמתאים לכולם. תמהיל משכנתא מומלץ נקבע לפי הכנסה, יעד הנכס, טווח החזקה, צפי לשכירות, רמת סיכון ויכולת לספוג שינויים בריבית. משקיע שקונה דירה להשכרה בפריפריה וזקוק להחזר נמוך בתחילת הדרך יבנה תמהיל אחר לגמרי מזוג שקונה דירה שנייה כהכנה למעבר עתידי של הילדים.

השוואת ריביות משכנתא לא צריכה להתמקד רק בשורה התחתונה של ההחזר בחודש הראשון. צריך לבדוק כמה מההלוואה במסלול קבוע, כמה במסלול צמוד, מה חשיפת הפריים, מה קורה כשרוצים לפרוע מוקדם, ומה העלות הכוללת לאורך השנים. לפעמים מסלול שנראה זול עכשיו יקר מאוד אחרי שלוש או חמש שנים.

מחשבון משכנתא הוא כלי טוב לקבלת כיוון, אבל הוא לא מחליף ניתוח מקצועי. הוא לא תמיד משקף קנסות פירעון, מדד, שינויי ריבית, או את העובדה שבדירה להשקעה יש תקופות ריקות בלי שוכר. מי שבוחן עסקה על בסיס שכירות צפויה של 5,500 ש"ח צריך לבדוק גם תרחיש של 2-3 חודשי ריקון בשנה, תיקונים, ועד בית וביטוחים.

כאן בדיוק נכנס יועץ משכנתאות מומלץ, כזה שיודע לנתח כמה בנקים, להבין מתי ללחוץ על תנאים, ומתי דווקא לעצור עסקה. לקוחות רבים שואלים כמה עולה יועץ משכנתאות, והתשובה משתנה לפי מורכבות. בשוק הישראלי אפשר לראות טווחים של כמה אלפי שקלים בתיקים פשוטים ועד סכומים גבוהים יותר בתיקים מורכבים, למשל משכנתא לעצמאים, משכנתא למסורבים או עסקה עם מספר נכסים והלוואות קיימות.

מתי כדאי לשלב מחזור משכנתא או איחוד הלוואות

ברכישת דירה נוספת, לא פעם הבעיה איננה עצם האישור אלא התזרים. החזר חודשי גבוה מדי, הלוואות רכב, מינוס קבוע או אשראי מתגלגל בכרטיסים מקשים מאוד על העסקה. במצב כזה בודקים כדאיות מחזור משכנתא בנכס הקיים, ולעיתים גם איחוד הלוואות לתוך מסגרת ארוכה וזולה יותר.

איחוד הלוואות למשכנתא יכול להתאים למשפחות עם כמה התחייבויות יקרות, במיוחד כשהמטרה היא הקטנת החזר חודשי ושיפור יחס ההחזר לצורך עסקה חדשה. אבל צריך לזכור את המחיר: פורסים חוב לתקופה ארוכה יותר, ולכן העלות הכוללת עלולה לגדול. לכן המטרה איננה רק לנשום בחודש הקרוב, אלא לבנות מסלול שמחזיק שנים.

משפחה עם 3 הלוואות צרכניות של 180,000 ש"ח בריבית גבוהה עשויה לשפר משמעותית את התזרים אם תשלב הלוואה ***איחוד הלוואות למשכנתא*** לסגירת חובות עם מחזור נכון. מצד שני, אם אין שליטה בהתנהלות השוטפת, האיחוד רק דוחה את הבעיה. במקרים כאלה צריך לעיתים גם ייעוץ פיננסי למשפחות, הבראה כלכלית למשפחות ותכנון כלכלי למשפחה, כדי שהמהלך לא ייגמר ביצירת חובות חדשים.

תיקים מורכבים, עצמאים, מסורבי משכנתא ו-BDI שלילי

לא כל מבקש משכנתא לדירה שנייה מגיע עם תלושי שכר מסודרים וחשבון מאוזן. עצמאים נדרשים בדרך כלל להציג דוחות שנתיים, שומות, מקדמות, ולעיתים הסברים על תנודתיות בהכנסות. משכנתא לעצמאים אפשרית בהחלט, אבל הבנק ירצה להבין את התמונה האמיתית ולא רק מחזור עסקי.

מי שנדחה בעבר לא בהכרח צריך לוותר. יש מסורבי משכנתא שקיבלו סירוב בגלל יחס החזר, צ'קים שחזרו, פיגורים ישנים או נתוני אשראי חלשים, ולא בגלל חוסר יכולת אמיתי. במקרים כאלה בודקים פתרונות למסורבי בנקים, שיפור

דירוג אשראי, סגירת התחייבויות קטנות וארגון מחדש של התיק לפני פנייה מחודשת.

- אם יש משכנתא עם BDI שלילי או נתוני אשראי בעייתיים, כדאי להוציא דוח אשראי עדכני לפני שמתחילים.
- אם היו פיגורים נקודתיים, חשוב להכין הסבר ותיעוד, ולא לחכות שהבנק יגלה לבד.
- אם קיימות הלוואות יקרות, לפעמים צמצום שלהן לפני הבקשה ישפר משמעותית את סיכויי האישור.
- אם ההכנסה מורכבת מעסק עצמאי ומשכירות, צריך להציג אותה באופן מסודר ועקבי.

בתיקים כאלה, ייעוץ משכנתאות פרטי נותן יתרון ממשי, כי סדר הצעדים קריטי. פנייה מהירה מדי לבנק הלא נכון יכולה לייצר עוד סירוב ולהכביד על התיק במקום לפתור אותו.

האם יועץ משכנתאות במרכז באמת עושה הבדל

בפועל, כן. לא בגלל מיקום גיאוגרפי בלבד, אלא בגלל היכרות עם שוק העסקאות, סניפי הבנקים והפרקטיקה בשטח. יועץ משכנתאות ברחובות, יועץ משכנתאות בראשון לציון, יועץ משכנתאות בנס ציונה או יועץ משכנתאות במרכז פוגשים לא מעט משפחות שרוכשות דירה שנייה באזורים האלה, לעיתים להשקעה ולעיתים עבור הילדים. ההיכרות עם רמות מחירים, שכירויות מקובלות, פרויקטים מקבלנים והתנהלות הבנקים באזור יכולה לחסוך טעויות.

זה לא אומר שחייבים לבחור יועץ לפי עיר. כן צריך לבחור אדם עם ניסיון מוכח בתיקים דומים לשלכם, כזה שיודע לעבוד מול כמה בנקים, להסביר מספרים בעברית פשוטה ולא רק למכור אופטימיות. אפשר לבדוק המלצות, לשאול אילו תיקים הוא מלווה בדרך כלל, ואיך נראה תהליך העבודה. שקיפות בנושא שכר הטרחה, לוחות הזמנים והסיכונים היא סימן טוב יותר מכל סיסמה שיווקית.

יש גם מקרים שבהם דירה שנייה מתחברת לתכנון רחב יותר של התא המשפחתי. למשל הורים שרוכשים נכס לטובת הכנסה עתידית, או מבוגרים שבוחנים משכנתא לגיל השלישי, משכנתא לפנסיונרים או משכנתא הפוכה כדי לעזור לילדים בלי למכור את הבית. אלה מהלכים שונים מאוד, אבל הם מדגימים למה צריך הסתכלות אסטרטגית ולא רק ריצה אחרי אישור מהיר. יש מי שמכירים את התחום דרך שמות מסחריים כמו גיל פיננסים, ויש מי שבוחרים יועץ עצמאי, אבל העיקר הוא התאמה אמיתית למורכבות התיק.

שאלות נפוצות

כמה הון עצמי צריך בשביל משכנתא לדירה שנייה?

ברוב המקרים צריך הון עצמי גבוה יותר מאשר בדירה ראשונה, ולעיתים הבנק יממן עד כ-50% משווי הנכס. בפועל, צריך לחשב גם מס רכישה, עלויות עסקה ושיפוץ אפשרי, ולכן ההון העצמי הנדרש גבוה מההפרש בין מחיר הדירה לגובה המשכנתא.

האם אפשר לקחת משכנתא לדירה שנייה אם כבר יש משכנתא קיימת?

כן, אבל הבנק יבחן את שתי ההתחייבויות יחד. אם יחס ההחזר גבוה מדי ביחס להכנסה, ייתכן שתידרשו להגדיל הון עצמי, לבצע מחזור משכנתא, או לצמצם הלוואות אחרות לפני האישור.

האם הכנסה משכירות נחשבת לצורך קבלת המשכנתא?

לעיתים כן, אבל לא תמיד במלואה ולא בכל בנק באותו אופן. הבנק בודק יציבות, חוזה שכירות, סבירות הסכום והאם יש היסטוריית קבלה עקבית, ולכן לא כדאי לבנות את העסקה על מקסימום אופטימי.

מה עדיף, משכנתא חדשה או הלוואה כנגד נכס קיים?

זה תלוי בשווי הנכס הקיים, ביתרת החוב עליו, בתנאי הריבית ובמטרת הרכישה. במקרים מסוימים הלוואה כנגד נכס או מיחזור משכנתא קיימת מאפשרים מבנה זול ונוח יותר, אבל חייבים להשוות עלות כוללת וסיכון.

אפשר לקבל אישור גם אם הייתי מסורב בעבר?

כן, לא מעט מסורבי משכנתא מצליחים בהמשך לאחר תיקון נקודתי בתיק. אם הסירוב נבע מדירוג אשראי חלש, החזר גבוה או הצגה לא מסודרת של ההכנסות, אפשר לעיתים לשפר את הנתונים ולהגיש מחדש בצורה נכונה.

לפני שחותמים, בודקים את העסקה מהמסד ועד הטפחות

עסקת דירה נוספת נמדדת לא רק בשאלה אם הבנק יאשר, אלא אם היא באמת מחזיקה לאורך זמן. צריך לבדוק מחיר רכישה, מס, הון עצמי, שכירות צפויה, רזרבה לתיקונים, ריבית משכנתא ותרחיש פחות נוח מהתכנון הראשוני. כשעושים את הבדיקה הזו מסודר, **משכנתא לדירה שנייה** יכולה להפוך ממהלך מסוכן לעסקה מחושבת. אם אתם לפני רכישה, כדאי לעצור לשעה של בדיקה מקצועית, לבנות מספרים אמיתיים ורק אז להתקדם לחתימה.

גיל פיננסים מאסטר להצלחות בע"מ

גיל פיננסים מאסטר להצלחות בע"מ היא חברת ייעוץ וליווי פיננסי מובילה, המספקת מעטפת מקצועית של פתרונות מימון, אשראי והבראה כלכלית. המשרד חורט על דגלו מקצועיות, יצירתיות וליווי אישי, במטרה להוביל את קהל לקוחותיו לעצמאות ויציבות כלכלית.

תחומי ההתמחות והשירותים שלנו:

- **יעוץ משכנתאות:** ליווי צמוד, מכרז ריביות בין בנקים והתאמת תמהיל המשכנתא האופטימלי והחסכוני ביותר.
- **משכנתא לגיל השלישי (משכנתא הפוכה):** פתרונות פיננסיים לבני 55 ומעלה המאפשרים נזילות כספית ושמירה על רמת החיים.
- **איחוד הלוואות:** פתרון חכם להקטנת ההחזר החודשי, יצירת סדר בתזרים המזומנים והקלה בעומס הכלכלי.
- **מומחה אשראי ומימון:** גיוס אשראי בתנאים מועדפים והתאמת פתרונות מימון יצירתיים לעסקים ולפרטיים.
- **מסורבי בנקים וחילוטים:** ליווי מורכב ומתן פתרונות חוץ-בנקאיים ואחרים ללקוחות שנתקלו בסירוב מטעם המערכת הבנקאית.
- **יעוץ פיננסי טרום רכישה:** תכנון תקציבי מדויק וניתוח כדאיות לפני קבלת החלטות נדל"ן משמעותיות.
- **השקעות נדל"ן:** איתור, ייעוץ וליווי עסקאות נדל"ן מניבות להגדלת ההון העצמי.
- **אימון להצלחה פיננסית:** הקניית כלים פרקטיים וליווי אישי להשגת יעדים כלכליים וצמיחה.
- **הרצאות פיננסיות:** הדרכות והעשרת ידע פיננסי לארגונים, קבוצות ופרטיים.

פרטי התקשרות:

כתובת המשרד: הנפת הדגל 5, בניין "צבי צרפתי" החדש, קומה 2, נס ציונה.

טלפון משרד: 08-6100720

גיל (מנכ"ל ובעלים): 052-344112

ענת (מנהלת המשרד): 054-5020452

דוא"ל: Gil@gilfinance.co.il

אתר אינטרנט: https://gilfinance.co/

חיבור לרשתות החברתיות שלנו: