אחוז מימון משכנתא גבוה הוא לעיתים תנאי הכרחי לכניסה לשוק הנדל"ן, במיוחד עבור **משכנתא לדירה ראשונה** ולחלק גדול מ**הזוגות הצעירים**. יחד עם זאת, ככל שאחוז המימון גבוה יותר, כך הבנק רואה בעסקה סיכון גבוה יותר, ובהתאם דורש **ריבית משכנתא** גבוהה. המפתח להתנהלות נכונה הוא להבין איך להפחית את הריבית למרות רמת המימון, באמצעות תכנון מקצועי, תמהיל חכם וניהול משא ומתן אגרסיבי אך מושכל מול הבנק.

## מהו אחוז מימון משכנתא ולמה הוא כל כך משפיע על הריבית

אחוז מימון משכנתא הוא היחס בין סכום ההלוואה שהבנק נותן לבין שווי הנכס לפי שמאות. למשל, בדירה שמוערכת על ידי **שמאי מקרקעין למשכנתא** במיליון שקלים, משכנתא של 750 אלף שקלים היא מימון של 75%. ככל שאחוז המימון גבוה, מרווח הביטחון של הבנק קטן, ולכן התמחור מתייקר.

בנק ישראל מגביל את אחוזי המימון המקסימליים: לרוכשי דירה ראשונה נהוג לדבר על עד 75% מימון, למשפרי דיור סביב 70% ולמשקיעים סביב 50%. בפועל, מי שמתקרב לגבולות העליונים של אחוזי המימון, צפוי לקבל ריביות פחות אטרקטיביות גם במסלולי **ריבית פריים**, גם ב**קל"צ (קבועה לא צמודה)** וגם ב**ריבית משתנה צמודה למדד**.

### הקשר הישיר בין אחוז מימון, סיכון הבנק ודירוג הריבית

הבנק מסתכל על העסקה דרך שתי עדשות עיקריות: סיכון הנכס וסיכון הלווה. אחוז מימון גבוה מגדיל את סיכון הנכס, כי במקרה של ירידת מחירים או מכירה כפויה, יכול להיות שהבנק לא יצליח לכסות את מלוא החוב ממכירת הדירה. במקביל, נתונים כמו **דירוג אשראי ויכולת החזר** משפיעים על הערכת סיכון הלווה.

כאשר שני הסיכונים גבוהים - גם אחוז מימון משכנתא גבוה וגם פרופיל לווה חלש - מרווח הריבית שהבנק דורש על פני **ריבית בנק ישראל** עולה באופן משמעותי. לכן, כדי להקטין ריבית בעסקאות מימון גבוה, צריך לטפל בשני הצירים: לשפר ככל האפשר את פרופיל הלווה ולבנות עסקה שמקטינה את תחושת הסיכון של הבנק.

## כיצד אחוז מימון גבוה משפיע על התמחור במסלולים שונים

ההשפעה של אחוז המימון מורגשת בכל מסלולי המשכנתא, אך בעוצמות שונות. בנקים מתמחרים שונה **תמהיל משכנתא** של 45% מימון לעומת 75% מימון, גם אם סכום ההלוואה זהה. חשוב להבין את המנגנון, כדי לדעת איפה יש מרחב אמיתי לשיפור ריביות.

### ריבית פריים בעסקאות מימון גבוה

במסלול פריים, הבסיס הוא **ריבית בנק ישראל** בתוספת מרווח קבוע. כשהמימון גבוה, הבנקים נוטים להקטין את ההנחה מהפריים, או אפילו לתמחר בפריים "מלא" עד "פריים + מרווח". כלומר, במקום לקבל למשל פריים מינוס 0.5, לווה במימון גבוה יקבל לעיתים רק פריים מינוס 0.1 או ללא הנחה כלל.

כאן בא לידי ביטוי היתרון של **ייעוץ משכנתאות** מקצועי: יועץ שמכיר לעומק את מבצעי הבנקים, יודע באיזה מוסד פיננסי יש גמישות גבוהה יותר בקטגוריות מימון גבוה, ואיך לייצר תחרות אמיתית סביב המרווח על הפריים.

### קל"צ (קבועה לא צמודה) במימון גבוה

במסלול **קל"צ (קבועה לא צמודה)**, אחוז המימון משפיע מאוד על התמחור, כי זה מסלול ארוך טווח שהבנק נועל בו רווח לתקופה ארוכה. ככל שהמימון גבוה יותר, כך מרווח הריבית מעל עקום האג"ח הממשלתי עולה, והריבית ללקוח קופצת במדרגות ברורות בין 45%, 60% ו-75% מימון.

המשמעות התזרימית עצומה, כי כל שינוי של עשירית אחוז במסלול קבוע, על פני 25-20 שנה, מתורגם לעשרות אלפי שקלים. תכנון מדויק של חלק הקל"צ מתוך סך **תמהיל משכנתא** הוא קריטי במיוחד בעסקאות מימון גבוה, כדי לשמור על **החזר חודשי משכנתא** סביר תוך שליטה בסיכון הריביות.

### מסלולים צמודי מדד במימון גבוה

במסלולים צמודי מדד, כמו **ריבית משתנה צמודה למדד** או **קבועה צמודה למדד**, הבנק מתמחר מצד אחד ריבית נמוכה יותר מהקל"צ, אך הלווה לוקח על עצמו את סיכון האינפלציה. במימון גבוה, יש פיתוי גדול "להוזיל" את הריבית תוך מעבר למסלולים צמודי מדד, אך זה עלול להפוך את היתרה ליותר ויותר **צמוד מדד** ולהגדיל את הקרן לאורך השנים.

בעלי משכנתאות רבות גילו אחרי 7-10 שנים שהקרן שלהם כמעט לא ירדה, כי המדד "אכל" את מרבית הסילוקין. בשילוב עם אחוז מימון גבוה, זה סיכון משמעותי, במיוחד עבור **משכנתא לזוגות צעירים** בתחילת דרכם. לכן, למרות שהריבית ההתחלתית נראית מפתה, צריך לבחון לעומק את ההשפעה על היתרה וההחזר בטווח הארוך.

## אסטרטגיות להפחתת הריבית למרות אחוז מימון משכנתא גבוה

כדי להקטין ריבית בעסקאות מימון גבוה, לא מספיק "לבקש הנחה". נדרש תכנון אסטרטגי של העסקה, שלב אחרי שלב, תוך ניצול חכם של כלים רגולטוריים, בנקאיים ופיננסיים העומדים לרשות הלווה. להלן מספר מנגנונים שעובדים היטב בשטח כאשר מיושמים נכון.

### שיפור דירוג אשראי ויכולת החזר לפני הגשת הבקשה

לפני שמגישים בקשה ל**אישור עקרוני למשכנתא**, כדאי לבצע עבודה מקדימה על פרופיל האשראי: סגירת הלוואות יקרות קצרות טווח, הפחתת מסגרות אשראי לא מנוצלות, הסדרת חריגות בחשבון ובדיקת דוח נתוני אשראי. שיפור מדדים אלו עשוי להציב אתכם בקטגוריית סיכון טובה יותר, גם אם אחוז המימון גבוה, ולהוביל לריביות טובות יותר.

כאן עולה משמעותית התרומה של **יועץ משכנתאות פרטי** שמבין איך הבנקים קוראים את הנתונים, ויודע לכוון אתכם אילו צעדים לבצע 3-6 חודשים לפני הגשת הבקשה, כדי להגיע לבנק "נקיים" ומוכנים.

### שימוש חכם בהון עצמי ובשעבודים נוספים

לעיתים ניתן להפחית רשמית את אחוז המימון באמצעות שעבוד נכס נוסף או באמצעות הלוואת גישור חוץ משכנתאית שמייצרת "הון עצמי" גבוה יותר בעיני הבנק. לדוגמה, אם ההורים מסכימים לרשום משכנתא מדרגה שנייה על דירה בבעלותם, ניתן לעיתים לעבור מפלח מימון של 75% לפלח של 60% מבחינת תמחור הריביות, למרות שסך ההתחייבויות דומה.

כמובן שכל מהלך כזה דורש בחינה מעמיקה של הסיכון למשפחה, של יציבות ההכנסה ושל לוחות הפרעון. תכנון לא זהיר עלול להוזיל ריבית בטווח קצר, אך לייצר סיכון מערכתית גבוהה יותר לכל המשפחה בטווח הארוך.

### תמהיל משכנתא אופטימלי למימון גבוה

תכנון **תמהיל משכנתא** ברמת אחוזי המימון הגבוהים הוא לב העסקה. כאשר בונים תמהיל נכון, ניתן להיעזר במסלולים זולים יותר לטווח קצר-בינוני, תוך שמירה על "עמוד שדרה" יציב של קל"צ. למשל, חלק מסוים בפריים, חלק בקל"צ ארוך לטווח הביטחון, וחלק במסלול משתנה קצר יחסית שניתן לפרוע בעתיד עם בונוסים או חיסכון צפוי.

כאן החוכמה היא להתאים את התמהיל לקצב הצפוי של הגידול בהכנסות, ליציבות התעסוקתית, לתוכניות משפחתיות (לידה, חופשות, ירידה בהיקף משרה) ולסיכון שהלווה מוכן לקחת על עצמו. ייעוץ מקצועי יודע לתרגם נתונים אלו למספרים, ללוחות סילוקין ולתמונה תזרימית שמרגיעה גם את הלקוח וגם את הבנק.

## אישור עקרוני למשכנתא במימון גבוה: איך להציג עסקה "יפה" לבנק

השגת **אישור עקרוני למשכנתא** בריביות תחרותיות, כאשר אחוז המימון גבוה, תלויה במידה רבה בדרך שבה מציגים את העסקה לבנק. מעבר לנתונים היבשים, יש משמעות לאופן הסיפור, לסדר המסמכים ולבחירת הבנקים המתאימים לסוג הלקוח.

### בחירת הבנק המתאים לפרופיל הלקוח

לכל בנק מדיניות סיכון שונה. יש בנקים שמרניים יותר במימון גבוה, ויש כאלו שמוכנים "להילחם" על לקוחות איכותיים גם ב-75% מימון. לדוגמה, פרקטיקה מקצועית מקובלת היא להשוות בין **בנק מזרחי טפחות**, **בנק הפועלים משכנתאות**, **בנק לאומי למשכנתאות** ומספר בנקים נוספים, אך לא להגיש לכולם בו זמנית ללא אסטרטגיה, כדי לא לפזר "רעש" במערכת.

יועץ מנוסה יודע באילו בנקים יש עדיפות ל**משכנתא לזוגות צעירים**, איפה יש גישה חיובית ללקוחות היי-טק, ואיפה יודעים לעבוד טוב עם עצמאים ועם הכנסות משתנות. חיבור נכון בנק-לקוח משפר את נקודת הפתיחה למו"מ על הריביות.

### ניהול משא ומתן מול הבנק בעסקאות מימון גבוה

בעסקאות בעלות **אחוז מימון משכנתא** גבוה, **ניהול משא ומתן מול הבנק** חייב להתבסס על נתונים ומסמכים, לא רק על "בואו לקראתי". יש ליצור תחרות מבוקרת בין הבנקים, תוך שימוש ב**השוואת ריביות בין בנקים**, ולהציג לבנק הצעות מתחרות כתובות ולא אמירות בעל פה. הבנק צריך להבין שאם לא ישפר, העסקה עלולה לזלוג למתחרה.

יועץ מיומן לא מסתפק בירידת ריבית במסלול אחד. הוא עובד בו-זמנית על מרווח הפריים, על הקל"צ ועל המשתנות, ומנסה "להעביר" הפחתות ריבית ממסלול אחד לאחר בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח. לעיתים שווה "לוותר" על שיפור קטן בפריים, כדי לקבל שיפור משמעותי יותר בקל"צ לטווח הארוך.

## עלויות נלוות וההשפעה שלהן בעסקאות מימון גבוה

כאשר אחוז המימון גבוה, כל שקל של עלות נלווית משפיע יותר על התזרים ועל רמת הסיכון הכוללת. רבים מתמקדים רק בריבית, אך מזניחים מרכיבים כמו **עלויות נלוות משכנתא (שמאות ופתיחת תיק)**, ביטוחים, עמלות ופריסת תשלומי הכניסה (שכירות מקבילה למגורים עד למסירה, שיפוץ ראשוני וכדומה).

### שמאות, פתיחת תיק ועלויות חד פעמיות

בדירות עם מימון גבוה, לעיתים קרובות הערכת השמאי קובעת אם תצליחו לשמור על אחוז המימון שתכננתם או שתיאלצו להגדיל את המשכנתא. בחירה נכונה של **שמאי מקרקעין למשכנתא**, מתוך רשימת השמאים המאושרים לבנק, יכולה להשפיע באופן עקיף על הריביות שלכם, כי היא קובעת את "המחנה המשותף" לחישוב אחוז המימון.

כדאי לכלול בתכנון גם את עמלות פתיחת התיק, עמלות שוברי תשלום והוצאות נלוות למעבר. כאשר מתכננים מראש את כל אלה, ניתן לבנות משכנתא שמתחשבת במלוא עלות הפרויקט, ולא רק במחיר החוזי של הדירה.

### ביטוח חיים למשכנתא וביטוח נכס

חובה לכלול בחישובי הכדאיות גם את עלות **ביטוח חיים למשכנתא** ואת ביטוח הנכס. בבנקים שונים תמחור הביטוחים שונה, ויש מרחב לעבור לביטוח חיצוני. כאשר אחוז המימון גבוה, הפרמיות יכולות להיות משמעותיות לאורך חיי ההלוואה ולהשפיע באופן עקיף על רמת הסיכון הכלכלית של המשפחה.

## ניהול לוח סילוקין שפיצר במימון גבוה: לא רק כמה משלמים, אלא גם איך

מרבית המשכנתאות בישראל נפרעות לפי **לוח סילוקין שפיצר**, שבו ההחזר החודשי קבוע (ללא השפעת מדד/ריבית משתנה) והחלק של הקרן והריבית משתנה לאורך הזמן. ככל שאחוז המימון גבוה וההלוואה ארוכה יותר, כך החלק היחסי של הריבית בשנים הראשונות גבוה משמעותית.

לכן, במימון גבוה יש משמעות קריטית להגדרת אורך המסלולים. הארכת תקופה מ-20 ל-30 שנה מפחיתה את **החזר חודשי משכנתא** בטווח הקצר, אך מגדילה דרמטית את סך הריבית המצטברת. לעיתים נכון יותר לבנות שילוב: חלק מההלוואה במסלול קצר יחסית וחלק ארוך, ובמקביל לתכנן אסטרטגיית **מחזור משכנתא** יזומה בעתיד.

### שילוב מחזור משכנתא כאסטרטגיה מתוכננת מראש

במקום להתייחס ל**מחזור משכנתא** כאירוע חד פעמי, אפשר לתכנן אותו מראש כבר ביום לקיחת ההלוואה. בעסקאות מימון גבוה, לעיתים יש הגיון לקחת חלק מהמסלולים לתקופה שבה ידוע שתהיה ירידה באחוז המימון (עקב עליית ערך הנכס או סילוק חלק מהקרן), ואז למחזר את אותם מסלולים לריביות טובות יותר כשהמימון יורד ל-60% או פחות.

בכל תכנון כזה צריך לשקלל גם **קנסות פירעון מוקדם**, במיוחד במסלולי ריבית קבועה. יועץ מקצועי יבדוק תרחישים של ריביות עתידיות, ייעזר ב**מחשבון משכנתא אונליין** להשוואת תזרימים ויתכנן מראש איך לצמצם סיכוי לקנסות כבדים ביום המחזור.

## משכנתא לדירה ראשונה וזוגות צעירים: מימון גבוה עם ראייה לטווח ארוך

**משכנתא לדירה ראשונה** של זוג צעיר כמעט תמיד מערבת אחוז מימון גבוה. לכן, האתגר הוא כפול: גם ריביות גבוהות יחסית וגם חוסר וודאות לגבי העתיד התעסוקתי והמשפחתי. התכנית הפיננסית חייבת להיות גמישה להתפתח יחד עם החיים, ולא "כלואה" בתנאים נוקשים שנקבעו ביום החתימה.

### תכנון משכנתא לזוגות צעירים בעידן של ריבית משתנה

כאשר הבסיס הוא אחוז מימון גבוה, הפיתוי לקחת חלק גדול במסלולים משתנים וזולים יכול להיות חזק. עם זאת, רגישות הריביות לשינויים ב**ריבית בנק ישראל** עלולה ליצור "הלם החזר" לאחר מספר שנים. לכן, עבור **משכנתא לזוגות צעירים**, מומלץ במקרים רבים לבנות "רצפת ביטחון" של החזר קבוע במסלולים לא צמודים, ורק את יתרת הסיכון לקחת במסלולים זולים יותר.

העיקרון המנחה צריך להיות שהחזר המשכנתא לא יעלה מעל אחוז מסוים מההכנסה נטו גם בתרחיש של עליית ריבית משמעותית. שימוש מושכל ב**מחשבון משכנתא אונליין** מאפשר לדמות תרחישים של עליית ריבית פריים או מדד ולבחון את עמידות התמהיל.

### ייעוץ משכנתא למחיר למשתכן ותכניות סבסוד

בתכניות כמו מחיר למשתכן, מחיר מטרה ותכניות מסובסדות אחרות, יש לעיתים הטבות ייחודיות בריבית ובאחוזי המימון. כאן נכנס לתמונה **יועץ משכנתא למחיר למשתכן** שמכיר את הנהלים המיוחדים, ויודע לנצל את הסבסוד הממשלתי כדי לגשר על אחוזי מימון גבוהים תוך השגת ריביות טובות יחסית לסיכון.

גם כאן, עבודת הכנה מוקדמת מול מספר בנקים, ובחינת שילוב מסלולים מסובסדים עם מסלולים רגילים, יכולה להביא לחיסכון של עשרות ואף מאות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה.

## השוואת ריביות בין בנקים: לא רק מספרים בטבלה

כאשר אחוז המימון גבוה, **השוואת ריביות בין בנקים** הופכת מפרקטיקה מומלצת לתנאי בסיסי. אבל השוואה מקצועית היא הרבה מעבר להשוואת מספרים בודדים במסלול https://gilfinance.co/he/lp/senior-mortgage הפריים או הקל"צ. צריך להסתכל על תמהיל מלא, על גמישות לפרעון מוקדם, על עלויות נסתרות ועל זמני אישור וביצוע.

- השוואת ריביות נטו בכל מסלול, כולל הפרשי הצמדה למדד במידת הצורך
- בדיקת **קנסות פירעון מוקדם** צפויים על מסלולים קבועים בעתיד
- השוואת מדיניות הקלה בפרעון חלקי, שינוי תמהיל ופריסה מחדש
- ניתוח כולל של עלות משכנתא לכל אורך חייה, ולא רק בשנים הראשונות

רק הסתכלות הוליסטית מאפשרת להבין האם הצעה "זולה" במסלול אחד לא מוחקת את היתרון דרך התייקרות במסלול אחר או דרך מגבלות נוקשות על שינויים עתידיים.

## כמה עולה ייעוץ משכנתאות והאם זה משתלם במיוחד במימון גבוה

שאלה שעולה כמעט בכל תהליך היא **כמה עולה ייעוץ משכנתאות** והאם ההוצאה מצדיקה את עצמה. בעסקאות שבהן אחוז המימון נמוך, מרחב המיקוח על הריביות קטן יותר, ולעיתים ייעוץ מתאים בעיקר לתכנון תמהיל וסיכונים. לעומת זאת, בעסקאות מימון גבוה, כל שיפור קטן בריבית מתורגם לחיסכון גדול מאוד לאורך זמן, ולכן הכדאיות של יועץ עולה משמעותית.

ברוב המקרים, שכר טרחה של **יועץ משכנתאות פרטי** מחזיר את עצמו דרך חיסכון בריביות, באורך המסלולים או במניעת טעויות יקרות (כמו בחירת מסלול צמוד מדד אגרסיבי מדי או חתימה במקום הלא נכון על סעיפי קנס פרעון מוקדם). במימון גבוה, שיעור התשואה על השקעה בייעוץ מקצועי נוטה להיות גבוה במיוחד.

## עקרונות עבודה לכל מי שנכנס למשכנתא באחוז מימון גבוה

מי שנכנס למשכנתא ברמת מימון גבוהה צריך לעבוד לפי סט עקרונות ברורים, שמקטינים סיכון ומגדילים את הסיכוי לריביות טובות ולשקט נפשי. מדובר בגישה ניהולית, לא באירוע חד פעמי של חתימה על מסמכים.

- תכנון מקדים של 3-6 חודשים לשיפור **דירוג אשראי ויכולת החזר** לפני הגשת בקשה
- בניית **תמהיל משכנתא** שמאזן בין ריבית נמוכה וגמישות לבין ביטחון לטווח ארוך
- שימוש בכלים טכנולוגיים כמו **מחשבון משכנתא אונליין** לבדיקת תרחישים ולא רק להצעות בסיסיות
- עבודה מבוקרת מול מספר בנקים וחיזוק **ניהול משא ומתן מול הבנק** בעזרת יועץ או ליווי מקצועי
- תכנון מראש של אפשרות **מחזור משכנתא** כאשר אחוז המימון ירד או ריבית השוק תשתנה

מי שיודע לנהל את המשכנתא לאורך חייה, ולא מתייחס אליה כאל "מוצר סגור", יכול להפוך גם עסקה עם אחוז מימון גבוה למהלך כלכלי הגיוני ומבוקר.

## לסגור משכנתא חכמה גם כשאחוז המימון גבוה

אחוז מימון משכנתא גבוה אינו גזר דין לריביות גרועות. הוא בהחלט מעלה את רמת הסיכון בעיני הבנק, אבל בעזרת תכנון מקצועי, הצגה חכמה של הנתונים, בניית תמהיל נכון וניהול עיקבי של ההלוואה לאורך השנים, ניתן לצמצם משמעותית ***מחשבון משכנתא*** את עלות הריבית ולשמור על שליטה פיננסית. המפתח הוא לא לפעול מתוך לחץ רגעי של "להספיק את העסקה", אלא מתוך תכנית מסודרת, נתמכת נתונים וליווי של אנשי מקצוע שמכירים היטב את השוק, את הבנקים ואת הכלים הקיימים למינוף נכון של מימון גבוה.

**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