כדי לקנות דירה ראשונה בישראל צריך בדרך כלל לפחות 25% הון עצמי למשכנתא, ולעיתים בפועל אף יותר בגלל מס רכישה, עורך דין, תיווך, שיפוץ קטן וריהוט בסיסי. מבחינת הבנק, לא מספיק לראות כסף בחשבון, אלא להבין מאיפה הוא הגיע, מתי נכנס, ואם מדובר במקור יציב, מותר ושקוף. לכן השאלה סביב **הון עצמי למשכנתא** היא לא רק כמה יש לכם, אלא גם איך מציגים אותו נכון כדי לא לעכב אישור עקרוני למשכנתא. מי שמגיע מוכן, עם מסמכים מסודרים והסבר ברור, מקצר תהליכים, מפחית סימני שאלה ומשפר את עמדת המיקוח שלו מול הבנק.

## כמה הון עצמי צריך באמת בדירה ראשונה

לפי מגבלות המימון המקובלות, רוכשי דירה ראשונה יכולים לקבל עד **מהי משכנתא לכל מטרה** 75% מימון משווי הנכס, כלומר עליהם להביא לפחות 25% מהמחיר כהון עצמי. אם הדירה עולה 1.8 מיליון ש"ח, המינימום התיאורטי הוא 450 אלף ש"ח. בפועל, זוגות רבים מגלים שצריך להתכונן לסכום גבוה יותר, לעיתים 500 עד 600 אלף ש"ח, משום שהבנק לא מממן הוצאות נלוות.

כאן רבים שואלים כמה משכנתא אפשר לקחת, והתשובה אינה נגזרת רק ממחיר הדירה. הבנק בודק גם הכנסה נטו, יציבות תעסוקתית, התחייבויות קיימות, דירוג אשראי ויכולת החזר חודשית. משפחה שמרוויחה 18 אלף ש"ח נטו עם הלוואת רכב פעילה תקבל תמונה אחרת לגמרי ממשפחה עם אותה משכורת וללא חובות. לכן לפני חתימה על חוזה כדאי לבצע בדיקת דירוג אשראי, לבדוק החזרים קיימים ולהיעזר לעיתים במחשבון משכנתא כדי להבין מה יושב בתקציב.

גם שווי הנכס עצמו חשוב. אם חתמתם על דירה ב-2 מיליון ש"ח אבל השמאי של הבנק מעריך אותה ב-1.9 מיליון ש"ח, אחוז המימון יחושב לרוב לפי הנמוך מבין השניים. במצב כזה תידרשו להביא עוד כסף מהבית, גם אם תכננתם היטב. זו אחת הסיבות שבגללן ייעוץ משכנתאות מקצועי לפני חתימה על העסקה חוסך טעויות יקרות.

## מקורות מותרים של הון עצמי למשכנתא שהבנק מקבל בדרך כלל

הבנק לא מצפה שכל ההון העצמי יגיע ממשכורת חודשית רגילה. יש שורה של מקורות מקובלים, כל עוד אפשר לתעד אותם. מסמך טוב עושה את ההבדל בין תיק שעובר חלק לבין תיק שנגרר שבועות.

- חסכונות שנצברו בעו"ש, פיקדונות, קרנות נאמנות או תוכניות חיסכון, בצירוף דפי חשבון ואסמכתאות משיכה.
- מתנה מהורים או מקרובי משפחה מדרגה ראשונה, בדרך כלל עם מכתב מתנה חתום שמבהיר שאין ציפייה להחזר חודשי.
- מכירת רכב, ניירות ערך או נכס אחר, כאשר יש הסכם מכירה, העברה בנקאית ותיעוד מלא של הכסף שנכנס.
- קרנות השתלמות, קופות גמל נזילות או חסכונות פנסיוניים שניתן למשוך לפי תנאי המוצר, תוך בדיקה שלא נגרם נזק מיותר לעתיד.
- ירושה, בכפוף לצו ירושה או צו קיום צוואה ולתנועת הכסף לחשבון.

במקרים רבים ההורים מסייעים. זה מקובל מאוד בשוק הישראלי, אך הבנק ירצה להבין אם מדובר במתנה אמיתית או בהלוואה במסווה. כאשר הכסף מועבר מהורה לילד, עדיף שהדבר יתועד באופן נקי: העברה בנקאית מסודרת, מכתב מתנה ולעיתים גם תצהיר. אם במקביל יורדת בכל חודש הוראת קבע לילד בחזרה להורה, נוצר קושי מיידי כי נראה כאילו קיימת התחייבות נוספת.

גם כספים שמקורם בחו"ל אפשריים, אבל נבדקים בקפדנות גבוהה יותר. לרוב יבקשו אסמכתאות לתנועת הכסף, מסמכי בנק ממדינת המקור, ולעיתים תרגום מסודר. אם מדובר בסכומים משמעותיים שהועברו סמוך מאוד לעסקה, בדיקות הציות הופכות מעמיקות יותר.

## מה מעורר שאלות בבנק כשבודקים הון עצמי למשכנתא

הבנק אינו פוסל כסף רק כי הוא "נראה מוזר", אבל כל דבר שאינו שקוף דורש הסבר. ההיגיון פשוט: הבנק רוצה לוודא שהלווה לא נוטל חוב נוסף שלא הוצהר, ושמקור הכסף חוקי וברור.

הסימן הראשון שמדליק נורה הוא הפקדות מזומן גדולות. אם לחשבון נכנסו 80 אלף או 120 אלף ש"ח במזומן בלי מסלול ברור, הבנק ישאל מאיפה הכסף. גם אם מדובר בחסכונות ישנים שנשמרו בבית, יהיה קשה להוכיח את המקור. במצבים כאלה פקיד האשראי עלול לעכב את התיק או לדרוש מסמכים שאין באמת איך להמציא בדיעבד.

סימן שני הוא הלוואה שנלקחה ממש לפני בקשת המשכנתא ונראית כמו הון עצמי. טכנית, אנשים מנסים לעיתים "להשלים" הון עצמי עם הלוואה צרכנית, אבל הבנק מזהה זאת דרך תנועות בחשבון, דוח נתוני אשראי והתחייבויות חדשות. גם אם ההלוואה לא הוצהרה מראש, היא עשויה להופיע בבדיקת דירוג אשראי ולהקטין את יכולת ההחזר. יש מקרים שבהם זה לא מפיל את העסקה, אך כמעט תמיד זה מחייב התאמת תמהיל משכנתא או הקטנת סכום ההלוואה.

עוד מוקד רגיש הוא כסף שעבר בין כמה חשבונות בזמן קצר, למשל מחשבון של אח, משם לאם, ומשם ללווים. התנהלות כזו מייצרת שרשרת לא ברורה. במקום זה עדיף שהכסף יועבר ישירות מהמקור לחשבון הרוכשים, עם הסבר כתוב. אם יש סיבה אמיתית למסלול מורכב, צריך להכין מסמכים לכל חוליה בשרשרת.

גם שימוש במסגרת אשראי גבוהה או במינוס כרוני יוצר רושם בעייתי. אפשר להיות עם 300 אלף ש"ח בחיסכון ובמקביל להתנהל בעו"ש לחוץ, והבנק עדיין ישאל שאלות על ניהול תזרים. במקרים כאלה שיפור דירוג אשראי כמה חודשים לפני הפנייה לבנק עשוי לעזור יותר מכל מיקוח על ריבית משכנתא.

## הלוואה, מתנה או עזרה מההורים: איפה עובר הקו

הנקודה הקריטית היא האם הכסף שמוצג כהון עצמי הוא כסף שלא מייצר החזר חודשי נוסף. אם ההורים נותנים מתנה, הבנק בדרך כלל יסתפק במסמך מתאים ובהוכחת העברה. אם ההורים מלווים את הכסף ודורשים החזר, זו כבר התחייבות שצריך לשקף, ולעיתים היא תפגע ביכולת האשראי.

יש משפחות שבוחרות לקחת הלוואה כנגד נכס של ההורים, למשל משכנתא לכל מטרה או אפילו משכנתא הפוכה כשמדובר בהורים מבוגרים בעלי דירה ללא חוב. מבחינת הזוג הצעיר זה יכול לסייע בהשלמת הון עצמי, אבל אסור להתבלבל: אם הכסף ניתן כמתנה, צריך להציג אותו כמתנה. אם הוא ניתן כהלוואה מההורים, נכון לומר זאת במפורש, כי לבנק יש כלים לראות תמונה רחבה יותר מבעבר.

לעיתים נעשה שימוש גם בהלוואת גישור לתקופה קצרה, במיוחד כשידוע שייכנס כסף ממכירת נכס משפחתי, ירושה שנמצאת בהליך או שחרור קרן השתלמות בעוד מספר חודשים. זה פתרון לגיטימי, אך רק כאשר יש ודאות גבוהה למקור ההחזר. הלוואת גישור שנלקחת בלי נקודת יציאה ברורה עלולה להפוך לעומס יקר דווקא בתחילת החיים הכלכליים עם דירה.

מי שכבר עמוס בהלוואות צרכניות ומנסה "לסדר" את ההון העצמי דרך עוד הלוואה, צריך לעצור. לעיתים איחוד הלוואות לפני בקשת המשכנתא משפר את התמונה, ובמקרים אחרים דווקא עדיף לסגור התחייבויות קטנות ממקורות קיימים. יש הבדל בין איחוד הלוואות מסודר לבין מצב של גלגול חובות. מי שאין ברשותו נכס קיים ומחפש איחוד הלוואות ללא נכס, צריך להבין שהפתרון הזה בדרך כלל יקר יותר ועלול לפגוע ביחס ההחזר.

## אילו מסמכים מכינים לבנק כדי למנוע עיכובים

תיק מסודר מקצר זמן, מפחית שאלות ולעיתים גם עוזר לקבל ריבית משכנתא טובה יותר, כי הבנק רואה לקוח מאורגן ובעל שליטה בתמונה הכלכלית. יועץ משכנתאות פרטי או יועץ משכנתאות מומלץ לא "ממציא" כסף, אבל בהחלט יודע לארגן את הסיפור בצורה נכונה.

1. דפי חשבון של שלושה עד שישה חודשים, מכל החשבונות הרלוונטיים.
2. אסמכתאות למקורות הכסף: אישורי חיסכון, אישור משיכת קרן השתלמות, הסכמי מכירה, צו ירושה או מכתב מתנה.

3. תלושי שכר או דוחות הכנסה לעצמאים, לצד פירוט הלוואות והתחייבויות קיימות.

4. בדיקת דירוג אשראי עדכנית, כדי לא להיות מופתעים מהלוואה ישנה, חריגה או פיגור שנרשם בדוח.

אם אתם שוקלים לפנות לכמה בנקים במקביל, סדר במסמכים הופך קריטי. אישור עקרוני למשכנתא אפשר לקבל יחסית מהר, לעיתים בתוך ימים ספורים, אך כשמתקדמים לשלב המעמיק הבנק בודק את מקור ההון העצמי הרבה יותר ברצינות. זה נכון במיוחד אצל זוגות צעירים שהון משמעותי הועבר להם מהמשפחה.

אחת השאלות הנפוצות היא כמה עולה יועץ משכנתאות. בשוק הישראלי קיימים פערים גדולים, ולעיתים המחיר נע בין כמה אלפי שקלים בודדים ועד מעל 10,000 ש"ח בתיקים מורכבים. אם מקור ההון העצמי פשוט, ייתכן שלא חייבים ליווי מלא. אם יש כספים מחו"ל, עזרה מהורים בכמה פעימות, התחייבויות רבות או צורך בפתרון כמו משכנתא למסורבים או משכנתא חוץ בנקאית, ליווי מקצועי עשוי לחסוך הרבה יותר מעלותו.

## איך הון עצמי משפיע על ריבית משכנתא, תמהיל ועל הביטוחים

גובה ההון העצמי משפיע ישירות על אחוז המימון, ואחוז המימון משפיע על המחיר שהבנק מתמחר. ככל שתביאו יותר הון עצמי, הסיכון של הבנק נמוך יותר, ולכן במקרים רבים אפשר לקבל תנאים טובים יותר. זה לא כלל אוטומטי, אבל פער של 5% עד 10% בהון העצמי יכול לשנות משמעותית את ההצעה.

ההשפעה אינה רק על המחיר אלא גם על מבנה ההלוואה. תמהיל משכנתא, כלומר החלוקה בין מסלולים שונים כמו ריבית פריים, קבועה לא צמודה או צמודת מדד, ייקבע בין היתר לפי גובה המימון, יציבות ההכנסות וסיבולת הסיכון של הלווים. מי שנמצא קרוב לתקרת מימון מקבל לפעמים פחות גמישות. בנוסף, מדד תשומות הבניה רלוונטי במיוחד ברכישת דירה מקבלן, כי התייקרות בין החתימה למסירה עלולה לדרוש הון עצמי נוסף שלא תוכנן מראש.

גם ביטוח משכנתא מושפע בעקיפין. אומנם עלות הביטוח תלויה בעיקר בגיל, מצב רפואי ושווי הנכס, אך כשגובה המשכנתא גבוה יותר, גם פרמטרים מסוימים בהוצאה הכוללת מתייקרים. מי שבודק הצעות באופן יסודי משווה לא רק ריבית משכנתא ממוצעת בשוק אלא גם עלויות נלוות, כולל פתיחת תיק, שמאות וביטוחים.

תרחיש מחיר דירה הון עצמי אחוז מימון המשמעות בפועל מינימום חוקי כמעט 1,600,000 ש"ח 400,000 ש"ח 75% מרווח ביטחון נמוך, פחות גמישות אם יש פער שמאי או הוצאות נוספות מצב מאוזן יותר 1,600,000 ש"ח 520,000 ש"ח 67.5% בדרך כלל קל יותר לנהל משא ומתן על תנאים ולספוג הוצאות נלוות הון עצמי חזק 1,600,000 ש"ח 700,000 ש"ח 56.25% תנאי מימון נוחים יותר בדרך כלל, החזר חודשי נמוך יותר וסיכון קטן יותר

## מתי בודקים פתרונות אחרים, ומתי עדיף לעצור

יש לווים שלא עומדים כרגע בדרישות הבנק, אם בגלל הכנסה גבולית, דירוג אשראי חלש או מקור הון עצמי בעייתי. במצבים כאלה לא תמיד נכון לרוץ לחלופה יקרה. לעיתים הפתרון הנכון הוא להמתין כמה חודשים, להסדיר חריגות, למחוק הלוואה קטנה, לצבור עוד חיסכון ולחזור לתהליך ממקום חזק יותר.

במקרים מסוימים נשקלת משכנתא חוץ בנקאית. זה יכול להתאים לעסקאות נקודתיות ולתיקים מורכבים, אך המחיר לרוב גבוה יותר ונדרשת זהירות רבה. יש גם מי שמחפשים משכנתא למסורבים לאחר שנדחו בבנק אחד או יותר. חשוב להבין שסירוב אינו גזירת גורל, אבל חייבים לאבחן את הסיבה. לפעמים הבעיה היא לא ההכנסה, אלא בדיוק נושא ההון העצמי והיעדר מסמכים.

מי שכבר מחזיק משכנתא על נכס אחר או שוקל בעתיד משכנתא לדירה שניה, צריך לזכור שהכללים שונים ואחוזי המימון מחמירים יותר. גם גרירת משכנתא או מחזור משכנתא הם כלים רלוונטיים בשלבים אחרים של החיים, אך הם לא מחליפים הון עצמי אמיתי בעסקת רכישה ראשונה. אם בעתיד הריביות ירדו או מצבכם הפיננסי ישתפר, אפשר לבדוק מחשבון מחזור משכנתא כדי להעריך כדאיות, אבל בשלב הקנייה הראשוני הבנק רוצה לראות בסיס יציב ונקי.

## שאלות נפוצות

## האם אפשר לקחת הלוואה כדי להשלים הון עצמי למשכנתא?

אפשר טכנית, אבל הבנק בודק זאת, וההלוואה תפגע בדרך כלל ביכולת ההחזר ובסיכויי האישור. אם מדובר בהלוואה קטנה יחסית עם החזר נוח והכנסה גבוהה, ייתכן שהתיק עדיין יאושר, אך צריך להצהיר עליה ולתכנן בהתאם.

## האם מתנה מההורים נחשבת הון עצמי תקין?

כן, כל עוד מדובר במתנה אמיתית ומסודרת, עם העברה בנקאית ומכתב מתנה ברור. אם בפועל יש החזר להורים, הבנק עשוי לראות בכך הלוואה ולא מתנה, ואז ההשפעה על התיק שונה.

## מה הבעיה בהפקדת מזומן לחשבון לפני בקשת המשכנתא?

הבעיה היא קושי להוכיח מקור. הבנק מחויב להבין מאין הגיע הכסף, וכאשר אין תיעוד מסודר, נפתחות שאלות ציות ואשראי שעלולות לעכב או לסבך את האישור.

## האם אישור עקרוני למשכנתא מבטיח שהבנק יקבל גם את מקור ההון העצמי?

לא. אישור עקרוני הוא שלב ראשוני, המבוסס על נתונים כלליים יחסית. בהמשך הבנק בודק מסמכים לעומק, כולל מקור ההון העצמי, תנועות בחשבון והתחייבויות שלא תמיד הופיעו בתמונה הראשונית.

## איך אפשר לשפר את הסיכוי לאישור אם ההון העצמי גבולי?

מכינים תיק מסודר, מצמצמים התחייבויות, מבצעים שיפור דירוג אשראי במידת הצורך ומוודאים שכל מקור כסף מתועד היטב. לעיתים גם הגדלת ההון העצמי בעוד 50 עד 100 אלף ש"ח משנה את תנאי העסקה באופן מהותי.

## האם יועץ משכנתאות באמת יכול לעזור בנושא הזה?

כן, במיוחד כשמקור הכסף מורכב או כשיש כמה בנקים בתמונה. **יועץ משכנתאות** טוב לא רק משווה ריביות, אלא עוזר להציג את התיק בצורה נכונה, לבנות אסטרטגיה ולהימנע מצעדים שמדליקים נורה אדומה אצל מחלקת האשראי.

בקניית דירה ראשונה, **הון עצמי למשכנתא** הוא מבחן של שקיפות לא פחות מאשר של סכום. כסף מתועד, רצף בנקאי מסודר ותכנון נכון של ההוצאות מסביב לעסקה מייצרים תיק חזק יותר, לעיתים אפילו יותר מעוד סבב מיקוח על עשירית האחוז בריבית. אם אתם מתלבטים לגבי מקור מסוים, רוצים לבחון תמהיל משכנתא מתאים או להבין אם נכון לפנות עכשיו לבנק, כדאי לקבל **ייעוץ משכנתאות** ממי שמכיר את הבדיקות בשטח ויודע להכין אתכם נכון לצעד הכי יקר של השנים הקרובות.

**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