משכנתא למסורבים קיימת גם מחוץ לבנק, אבל היא נראית אחרת, עולה בדרך כלל יותר, ודורשת בדיקה קפדנית של הסיכון מול התועלת. מי שקיבל סירוב מבנק אחד או מכמה בנקים לא בהכרח הגיע למבוי סתום, משום שיש בישראל גופים חוץ בנקאיים, הלוואה כנגד נכס, משכנתא הפוכה, ולעיתים גם מהלך מוקדם של שיפור דירוג אשראי או איחוד הלוואות שיכול לפתוח דלתות מחדש. ההבדל בין פתרון נכון לבין עסקה יקרה ומסוכנת נמצא בפרטים הקטנים: סוג הנכס, גובה המימון, ההכנסה המוכחת, היסטוריית האשראי והאם צריך כסף לרכישה, למחזור משכנתא או לסגירת חובות.

למה בנקים מסרבים, ומה זה אומר בפועל למסורבי משכנתא

סירוב למשכנתא אינו תמיד אמירה ש"אין סיכוי". בהרבה מקרים מדובר באזהרה של הבנק על רמת סיכון מסוימת. בנק בודק יכולת החזר, יציבות תעסוקתית, יחס בין ההחזר החודשי להכנסה, דירוג אשראי, התנהלות בחשבון, חריגות, צ'קים שחזרו, תיקי הוצאה לפועל, הלוואות קיימות וגם את סוג העסקה. לקוח שמבקש משכנתא לדירה ראשונה בתנאים סבירים שונה מאוד מלקוח שמבקש משכנתא לדירה שנייה, או משכנתא לעצמאים עם הכנסה תנודתית.

יש סירוב "רך" ויש סירוב "קשה". סירוב רך קורה למשל כשיש בעיה בהצגת מסמכים, חוסר התאמה זמני בהכנסות, או תמהיל משכנתא מומלץ שלא נבנה נכון. סירוב קשה אופייני יותר במקרים של משכנתא עם BDI שלילי, פיגורים פעילים, חוב מוסדר חלקית, או שיעור מימון גבוה מדי ביחס לשווי הנכס. כאן בדיוק נכנסים פתרונות למסורבי בנקים, אבל לא לפני שמבינים למה נדחיתם ומה אפשר לתקן.

דוגמה שכיחה מהשטח: זוג עם הכנסה משותפת של 16,000 עד 18,000 ש"ח, הלוואות צרכניות של 3,500 ש"ח בחודש, ובקשה להחזר משכנתא נוסף של 5,500 ש"ח. על הנייר, העסקה עלולה להיראות כבדה מדי. במקרה כזה לפעמים מהלך של איחוד הלוואות למשכנתא, או הקטנת החזר חודשי דרך פריסה אחרת, יוצר תמונה סבירה יותר.

אילו אפשרויות קיימות מחוץ לבנק למשכנתא למסורבים

השוק הישראלי מציע כמה מסלולים חוץ בנקאיים. הם אינם זהים למשכנתא בנקאית רגילה, ולכן צריך לבדוק לא רק אם אפשר לקבל אישור עקרוני למשכנתא, אלא גם באיזה מחיר, לאיזו תקופה, ומה יקרה אם תרצו לפרוע מוקדם או לבצע מיחזור משכנתא בהמשך.

גופי מימון חוץ בנקאיים

אלו חברות מימון, גופים מוסדיים וחברות אשראי שפועלים תחת רגולציה, אך מדיניות הסיכון שלהם שונה מזו של הבנקים. בחלק מהמקרים הם מאשרים עסקאות שהבנק דחה, במיוחד כשיש נכס טוב, הון עצמי מסוים, והסבר סביר לבעיית האשראי. ריבית משכנתא במסלול כזה תהיה לרוב גבוהה יותר, ולעיתים גם יהיו עלויות פתיחה, שמאות או טיפול מהירות יותר.

הלוואה כנגד נכס

למי שכבר מחזיק דירה, נכס מסחרי או בית פרטי, אפשר לעיתים לקבל הלוואה כנגד נכס גם אם אין זכאות למשכנתא רגילה. זה פתרון נפוץ לבעלי חובות, לעצמאים שעברו תקופה חלשה, או למשפחות שמבקשות הלוואה לסגירת חובות במקום להמשיך לשלם כמה הלוואות יקרות במקביל. במקרים מסוימים זו לא רכישת נכס חדש בכלל, אלא מהלך של הבראה כלכלית למשפחות.

משכנתא הפוכה לגיל השלישי

בעלי נכס מבוגרים, לרוב בגיל פרישה, יכולים לבדוק משכנתא הפוכה. מדובר בפתרון המאפשר לקבל כסף כנגד הדירה בלי למכור אותה ובלי לעזוב את הבית. משכנתא לגיל השלישי או משכנתא לפנסיונרים מתאימה בעיקר למי שצריך

תזרים, עזרה לילדים, סגירת התחייבויות, או מימון רפואי. זו אינה תשובה לכל מצב, אבל היא כלי לגיטימי כשיש נכס וצריך נזילות.

- כאשר הסירוב נובע מבעיית דירוג זמנית, לעיתים עדיף לטפל קודם באשראי ורק אחר כך להגיש מחדש.
- כאשר יש נכס קיים, הלוואה כנגד נכס עשויה להיות פשוטה יותר ממשכנתא חדשה לרכישה.
- כאשר הבעיה היא עומס הלוואות, איחוד הלוואות יכול לשפר תזרים ולהקטין החזר חודשי.
- כאשר מדובר בגיל מבוגר ובנכס נקי, משכנתא הפוכה יכולה להיות פתרון מתאים יותר מהלוואה רגילה.

מתי נכון לעצור ולבצע שיפור דירוג אשראי לפני שמתקדמים

לא כל עסקה צריך לסגור מהר. לפעמים חודשיים עד שישה חודשים של ניקוי שולחן מביאים תוצאה טובה בהרבה. שיפור דירוג אשראי פירושו טיפול בהתנהלות הפיננסית כך שהמערכת תראה יציבות: סגירת פיגורים, הימנעות מהחזרות, צמצום מסגרות מנוצלות, הוכחת הכנסה ברורה, והסדרת חובות קטנים שמכבידים על הדוח. מי שממהר לחתום על מימון יקר לפני שבדק אפשרות לשיפור הנתונים, עלול לשלם עשרות אלפי שקלים מיותרים לאורך השנים.

הצעד הזה חשוב במיוחד אצל מסורבי משכנתא שהם עצמאים. במשכנתא לעצמאים בוחנים דוחות שנתיים, שומות, מקדמות, תזרים בפועל ולעיתים גם עונתיות. עצמאי שהייתה לו שנה חלשה אחת, אך העסק כבר התאושש, צריך להציג תמונה מלאה ולא להסתפק באמירה כללית. כאן ליווי של יועץ משכנתאות או ייעוץ פיננסי למשפחות יכול להיות ההבדל בין דחייה נוספת לבין אישור בתנאים סבירים.

אם קיימות הלוואות קצרות יקרות, אפשר לבחון איחוד הלוואות למשכנתא. לא תמיד זה זול יותר בסך הכל, כי פריסה ארוכה יכולה להגדיל את העלות הכוללת, אבל היא עשויה לאפשר הורדת החזר משכנתא או החזרי אשראי חודשיים כך שהמשפחה נושמת. המבחן הנכון הוא לא רק "כמה אשלם החודש", אלא גם מה תהיה העלות המצטברת, ומה הסיכוי לעמוד בהחזרים בלי להידרדר שוב.

השוואה בין מסלולים חוץ בנקאיים, עלויות וסיכון

מי שבוחן פתרונות למסורבי בנקים צריך להבין שהבדל של אחוז או שניים בריבית משנה מאוד את התמונה. גם תנאי פירעון מוקדם, אחוז המימון, דרישת *מחשבון משכנתא* בטוחות וזמני האישור משפיעים על הכדאיות. הטבלה הבאה מרכזת את ההבדלים העיקריים ברמת כיוון כללית. בכל תיק בפועל הנתונים משתנים לפי נכס, הכנסה, גיל, דירוג אשראי ושיעור המימון.

סוג פתרון למי זה מתאים יתרון מרכזי חיסרון מרכזי מימון חוץ בנקאי לרכישה מי שנדחה בבנק אבל מחזיק הון עצמי ונכס תקין לעסקה גמישות גבוהה יותר באישור ריבית משכנתא לרוב גבוהה יותר מהבנק הלוואה כנגד נכס בעלי נכס קיימים שצריכים נזילות או סגירת חובות אפשר לנצל נכס קיים לשיפור תזרים סיכון לשעבוד נכס קיים אם אין עמידה בהחזרים איחוד הלוואות למשכנתא משפחות עם כמה הלוואות חודשיות מכבידות הקטנת החזר חודשי ושיפור תזרים עלות כוללת עלולה לגדול בגלל פריסה ארוכה משכנתא הפוכה בני הגיל השלישי עם נכס קיים קבלת כסף בלי למכור את הבית מורכבות תכנונית והשפעה עתידית על העיזבון

איך בודקים כדאיות אמיתית, ולא רק אם אפשר לקבל אישור

הרבה לווים מתמקדים בשאלה אחת: "האם יאשרו לי?". זו שאלה חשובה, אבל לא מספיקה. צריך לבדוק גם את **כדאיות מחזור משכנתא** אם יש כבר משכנתא קיימת, את העלות הכוללת של המימון החדש, ואת היכולת לפרוע או למחזר שוב בעתיד. לפעמים פתרון חוץ בנקאי משמש כגשר לשנה או לשנתיים, ואחר כך עוברים לבנק בתנאים טובים יותר לאחר שיפור דירוג אשראי.

בדיקה טובה כוללת מחשבון משכנתא, אך לא מסתיימת בו. מחשבון משכנתא נותן תמונת החזר בסיסית, אבל הוא לא יודע לזהות קנסות, נקודות יציאה, שינוי ריבית עתידי, והאם התמהיל באמת מתאים להכנסה שלכם. השוואת ריביות

משכנתא חשובה, אך חשוב לא פחות להבין את מבנה העסקה: כמה במסלול קבוע, כמה משתנה, כמה צמוד למדד, ומה קורה אם המדד עולה או שההכנסה שלכם יורדת זמנית.

כאן נכנסים לתמונה מחזור משכנתא ומיחזור משכנתא, שני ביטויים שמשמשים בפועל לאותו צורך. אם קיימת כבר משכנתא יקרה, או שהייתה עליית ריבית משמעותית מאז שנלקחה, אפשר לבדוק הורדת החזר משכנתא באמצעות הארכת תקופה, שינוי מסלולים, או שילוב של הון עצמי חדש. לפעמים גם מי שנחשב בעבר מסורב, יכול לבצע מיחזור דווקא משום שהנכס עלה בערכו והחוב ביחס לנכס ירד.

מתי יועץ משכנתאות באמת משנה את התוצאה

בתיק פשוט אפשר לפעמים להתקדם לבד. בתיק מורכב, במיוחד כשיש BDI שלילי, הכנסה לא יציבה, תיקי חוב ישנים או עסקה לחוצה בזמנים, **יועץ משכנתאות** עשוי לחסוך הרבה כסף והרבה טעויות. התפקיד שלו אינו "לסדר אישור בכל מצב", אלא לנתח את התיק, לזהות מה ריאלי, לבנות אסטרטגיה מול הגורמים הרלוונטיים, ולהחליט אם נכון לפנות לבנק, לגוף חוץ בנקאי או לדחות את המהלך.

מי שמחפש יועץ משכנתאות מומלץ צריך לבדוק ניסיון ספציפי בתיקים של מסורבי בנקים, לא רק עסקאות רגילות של משכנתא לדירה ראשונה. ייעוץ משכנתאות פרטי מתאים במיוחד למי שצריך התאמה אישית גבוהה, והצגת הסיפור הפיננסי באופן מסודר ומגובה במסמכים. יש לא מעט לקוחות שמחפשים יועץ משכנתאות בנס ציונה, יועץ משכנתאות ברחובות, יועץ משכנתאות בראשון לציון או בכלל יועץ משכנתאות במרכז, משום שהפגישה הפיזית עדיין נוחה לרבים, אבל בפועל אפשר לנהל חלק גדול מהתהליך גם מרחוק.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי יש פערים גדולים. בתיק סטנדרטי המחירים יכולים להתחיל מכמה אלפי שקלים בודדים, ובתיקים מורכבים יותר להגיע גם ל-8,000 עד 15,000 ש"ח ואף יותר, תלוי בהיקף העבודה, במספר הסבבים מול גופים ממנים ובמורכבות המשפטית והפיננסית. המחיר לבדו לא קובע. מה שחשוב הוא מה מקבלים: בדיקת היתכנות אמיתית, בניית תמהיל, ניהול משא ומתן, ליווי עד חתימה, ובמקרים מסוימים גם שילוב של תכנון כלכלי למשפחה.

מקרים נפוצים שבהם אפשר לשפר את הסיכוי לאישור

לא כל סירוב מצריך פתרון יקר. לפעמים שינוי נכון במבנה העסקה משנה את כל התמונה. אצל רוכשי משכנתא לרכישה מקבלן, למשל, חשוב לבחון את לוח התשלומים ואת הצורך במימון ביניים. אצל זכאי משכנתא מחיר למשתכן, לעיתים יש בלבול סביב גובה ההון העצמי הנדרש והמסמכים שיש להציג. גם בעסקאות של משכנתא לדירה שנייה, ניתוח נכון של ההכנסות משכירות, המס הצפוי ושיעור המימון יכול לעשות הבדל.

1. להציג מסמכים מלאים, כולל דפי עו"ש, תלושים, דוחות לעצמאים ואסמכתאות לסגירת חובות קודמים.
2. להקטין התחייבויות קצרות לפני הגשת בקשה, במיוחד הלוואות בריבית גבוהה וכרטיסי אשראי מנוצלים עד הקצה.
3. לבחון מראש מהו החזר חודשי סביר באמת, ולא להסתמך רק על סכום שהבנק או הגוף הממן מוכן לאשר.
4. להבין אם צריך אישור עקרוני למשכנתא מיידי, או שעדיף להמתין מעט ולשפר נתונים כדי לקבל תנאים טובים יותר.

בשוק המקומי אפשר למצוא לא מעט משפחות שהגיעו לסירוב אחרי שהגישו בקשה עצמאית עם מסמכים חלקיים או עם סיפור פיננסי לא מסודר. אחרי בנייה מחדש של התיק, הסדרת הלוואה לסגירת חובות והצגת הכנסה נקייה יותר, אותן משפחות קיבלו הצעה סבירה. זה לא קסם, אלא הכנה נכונה.

שאלות נפוצות

האם סירוב מבנק אחד אומר שאין סיכוי בכלל?

לא. לכל בנק ולכל גוף ממן יש מדיניות סיכון מעט שונה, ולכן סירוב אחד אינו בהכרח סוף הדרך. עם זאת, אם הסיבה היא מהותית, כמו משכנתא עם BDI שלילי או יחס החזר גבוה מדי, כדאי להבין את שורש הבעיה לפני שמגישים שוב.

האם מימון חוץ בנקאי תמיד יקר מאוד?

בדרך כלל הוא יקר יותר ממשכנתא בנקאית רגילה, אבל לא תמיד הפער קיצוני. המחיר תלוי ברמת הסיכון, בטיב הנכס, בגובה המימון וביכולת להציג תכנית יציאה, למשל מחזור משכנתא לבנק לאחר תקופה של שיפור אשראי.

אפשר לקבל משכנתא למסורבים גם אם יש חובות פעילים?

לפעמים כן, בעיקר אם יש נכס שניתן לשעבד ואם ניתן להסביר איך הכסף ישמש להסדרה מסודרת. במקרים כאלה בודקים בזהירות אם הלוואה כנגד נכס או איחוד הלוואות הוא פתרון אחראי, ולא מהלך שידחה את הבעיה לכמה חודשים.

מה עדיף, לפנות ישר ליועץ או לבדוק לבד?

אם מדובר בתיק פשוט, אפשר להתחיל לבד ולקבל תמונת מצב. אם כבר היה סירוב, אם אתם עצמאים, אם יש פער בין ההכנסה המדווחת למציאות, או אם צריך פתרון מהיר לרכישה, ייעוץ משכנתאות לרוב משתלם יותר מאשר ***אישור עקרוני למשכנתא מיידי*** ניסוי וטעייה.

האם משכנתא הפוכה מתאימה לכל פנסיונר?

לא. היא מתאימה בעיקר למי שיש נכס בבעלות מלאה או כמעט מלאה, וצריך נזילות בלי למכור את הבית. לפני החלטה כזו כדאי לבדוק השלכות משפחתיות, עלויות, והאם קיימות חלופות פשוטות יותר.

מי שנמצא היום במצב של משכנתא למסורבים צריך להבין שיש פתרונות, אבל לא כל פתרון מתאים לכל משפחה. בדיקה מקצועית של ההכנסות, החובות, שווי הנכס, אפשרויות המימון והיכולת לעמוד בהחזרים יכולה לחסוך החלטה יקרה לשנים קדימה. אם אתם רוצים לדעת מה באמת אפשרי במקרה שלכם, כדאי לפנות לגורם מקצועי שמכיר גם בנקים וגם שוק חוץ בנקאי, ולבקש תמונת מצב כנה לפני שמתקדמים.

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