כן, גם מי שקיבל סירוב מהבנק בגלל צ'קים שחזרו, פיגורים ישנים, תיקי הוצאה לפועל שנסגרו או **דירוג אשראי** נמוך, עדיין יכול לבדוק אפשרויות ריאליות לקבלת מימון לדיור. משכנתא למסורבים אינה מסלול קסם, אבל בישראל קיימים כמה אפיקים, בנקאיים וחוץ בנקאיים, שיכולים להתאים בהתאם לחומרת הבעיה, לשווי הנכס, לגובה ההון וליכולת ההחזר. ההבדל בין עסקה שמתקדמת לעסקה שנופלת טמון בדרך כלל בהכנה מוקדמת, הצגת מסמכים נכונה ובניית תמהיל שמקטין סיכון למלווה.

הרבה לווים מגיעים אחרי סירוב אחד ומניחים שהדלת נסגרה. בפועל, סירוב של בנק מסוים לא אומר שכל השוק יגיב אותו דבר. לכל גוף מממן יש מדיניות סיכונים משלו, ולעיתים אותו תיק בדיוק יקבל תשובה אחרת אם פורסים נכון את הסיפור הפיננסי, מתקנים נתונים בדוח האשראי, או בוחרים מסלול כמו משכנתא חוץ בנקאית, הלוואת גישור, או מחזור משכנתא קיים כדי לייצב את התזרים.

מתי בנקים מסווגים לקוח כמשכנתא למסורבים

המונח משכנתא למסורבים מתאר בדרך כלל לווים שהגישו בקשה וקיבלו דחייה, או כאלה שיודעים מראש שהפרופיל שלהם מורכב. הסיבות הנפוצות בישראל הן חשבון מוגבל בעבר, חזרות הוראות קבע, מינוס כרוני, הכנסה שלא נחשבת יציבה, גיל מבוגר, בעיות רישום בנכס, חובות פעילים, או יחס החזר גבוה מדי ביחס להכנסה נטו.

גם מי שאין לו בעיה משפטית פתוחה עלול להיתקל בקושי. למשל, עצמאי עם הכנסה טובה אבל תנודתית, או שכיר שהחליף עבודה פעמיים בשנה האחרונה. במקרים כאלה הבנק מסתכל לא רק על גובה המשכורת אלא גם על רציפות, ותק, מסגרות אשראי מנוצלות והתנהלות שוטפת. לכן **בדיקת דירוג אשראי** לפני פנייה רשמית לבנק יכולה לחסוך זמן ולמנוע עוד סירוב מיותר.

חשוב להבין שגם אישור עקרוני למשכנתא אינו סוף פסוק. זהו מסמך ראשוני שמבוסס על הצהרות ונתונים חלקיים. לאחר מכן הגוף הממן בודק תלושי שכר, דפי עו"ש, דוח אשראי, נסח טאבו, שמאות ולעיתים גם הסברים כתובים על אירועי עבר. מי שכבר קיבל אישור עקרוני למשכנתא ואז נפל בשלב החיתום, בדרך כלל נפל על פרט שלא טופל בזמן.

אילו מסלולים אפשר לבדוק בישראל

לא כל מסלול מתאים לכל מסורב. יש הבדל גדול בין מי שסגר חובות לפני שלוש שנים ומאז התייצב, לבין מי שעדיין בפיגורים. זו התמונה הרחבה של האפשרויות המקובלות בשוק הישראלי:

מסלול למי זה מתאים יתרון מרכזי חיסרון מרכזי משכנתא בנקאית לאחר תיקון תיק לווים עם בעיית עבר שכבר נסגרה ויש יציבות של כמה חודשים עד שנה ריבית משכנתא לרוב נמוכה יותר תהליך סינון קשיח, צורך במסמכים רבים משכנתא חוץ בנקאית מי שנדחה בבנקים או צריך גמישות בחיתום נכונות גבוהה יותר לטפל בתיקים מורכבים עלות מימון גבוהה יותר, לעיתים עמלות נוספות הלוואת גישור מי שמוכר נכס קיים וצריך זמן עד לקבלת התמורה מאפשר לסגור עסקה בלי מכירה מיידית פתרון זמני, לא מתאים לקשיי החזר קבועים מחזור משכנתא או גרירת משכנתא מי שכבר מחזיק משכנתא ורוצה לשפר תזרים יכול להקטין החזר חודשי או להאריך תקופה לא תמיד חוסך בעלות כוללת, תלוי בעמלות ובריביות משכנתא הפוכה בעלי נכס בגיל מבוגר שצריכים נזילות לרוב אין צורך בהחזר חודשי שוטף מתאים לקהל מסוים בלבד ומשעבד את הנכס

לצד אלה יש גם מקרים שבהם משכנתא לכל מטרה או איחוד הלוואות כנגד נכס מספקים פתרון עקיף. למשל, זוג שיש לו דירה עם שעבוד נמוך, אבל חשבון עמוס הלוואות קצרות. במקום להיכנס לעסקת רכישה חדשה עם יחס החזר בעייתי, לפעמים נכון קודם להסדיר את המבנה הפיננסי ורק **מחשבון משכנתא** אחר כך לצאת לרכישה.

איך בעיות עבר משפיעות על ריבית משכנתא ועל האישור

ככל שהסיכון ביטוח משכנתא חובה או לא הנתפס גבוה יותר, כך תנאי המימון נוטים להיות יקרים יותר. זה מתבטא לא רק בשאלה אם תקבלו משכנתא, אלא גם באיזה יחס מימון, באיזה פריסה, ובאיזו ריבית משכנתא. לווה יציב עם הכנסה

חזקה והון עצמי טוב עשוי לקבל מרווחים קרובים לשוק. לווה עם היסטוריה של פיגורים ישלם בדרך כלל יותר, במיוחד במסלולים לא צמודים או בגופים חוץ בנקאיים.

ריבית משכנתא ממוצעת שמתפרסמת במדיה נותנת כיוון כללי בלבד. בתיק מורכב אין משמעות כמעט לממוצע בלי להבין את נתוני הלווה. גם ריבית פריים, שנחשבת למסלול מוכר ונפוץ, לא תמיד תהיה זמינה בהיקף גדול למי שמגיע עם פרופיל מסוכן. המלווה עשוי להגביל את הרכיב הזה ולדחוף למסלולים שמרניים יותר מבחינתו.

כאן נכנס גם נושא תמהיל משכנתא. תמהיל נכון הוא חלוקה בין מסלולי ריבית שונים, צמודים ולא צמודים, משתנים וקבועים, כדי לאזן בין החזר חודשי לסיכון עתידי. בתיק מסורב המטרה אינה רק להוריד החזר בחודש הראשון, אלא לבנות מבנה שהגוף הממן מאמין שתוכלו לעמוד בו לאורך זמן. לפעמים עדיף החזר מעט גבוה יותר ויציב, מאשר הצעה אגרסיבית שתתפוצץ בעוד שנתיים.

מה אפשר לתקן לפני שפונים שוב לבנק

בלא מעט תיקים, ההבדל בין לא לעוד בדיקה חיובית מתחיל בעבודה של חודשיים עד שישה חודשים. זה לא מייצר עבר חדש, אבל כן מראה מגמת תיקון. שיפור דירוג אשראי אפשרי כאשר מקטינים ניצול מסגרות, סוגרים פיגורים, מונעים חזרות, ומציגים משמעת פיננסית עקבית. מי שמנהל חשבון על הקצה, אפילו עם הכנסה יפה, יתקשה לעבור חיתום.

- לסגור חריגות בעו"ש ולהימנע מחזרת הוראות קבע לפחות כמה חודשים רצופים.
- להקטין הלוואות קטנות יקרות, במיוחד כאלה עם החזר חודשי גבוה שמכביד על יחס ההחזר.
- להכין הסברים כתובים לאירועי עבר, למשל תקופת אבטלה, גירושין או מחלה, בצירוף מסמכים תומכים.
- לבדוק אם קיימות טעויות בדוח ולהגיש בקשה לתיקון כשצריך.

במקרים של איחוד הלוואות ללא נכס, האפשרויות מוגבלות יותר והריביות לרוב גבוהות. לכן מי שמכוון בעתיד למשכנתא צריך להיזהר מפתרונות יקרים שמקלים רגעית אבל מחלישים עוד יותר את היכולת לקבל מימון לדיור. עדיף תהליך מדוד, גם אם הוא איטי יותר.

מתי ייעוץ משכנתאות באמת משנה את התוצאה

לא כל תיק דורש ליווי צמוד, אבל בתיקי סירוב מורכבים יש ערך ממשי לאיש מקצוע שמכיר את השוק, יודע לקרוא דוחות אשראי, ומבין איך להציג את התיק. יועץ משכנתאות טוב לא רק משווה ריביות, אלא בודק אם בכלל נכון להגיש עכשיו, לאן להגיש, ואיך לבנות את הבקשה כך שלא תיתפס כלא בשלה. זה ההבדל בין עוד סירוב לבין מסלול ריאלי.

יש מי שמחפש יועץ משכנתאות מומלץ דרך חברים או קבוצות מקומיות, ויש מי שמעדיף יועץ משכנתאות פרטי שאינו קשור לגוף ממן. שתי האפשרויות יכולות לעבוד, אבל כדאי לבדוק ניסיון בתיקי מסורבים ולא רק במשכנתאות סטנדרטיות של רוכשי דירה ראשונה. השאלות הנכונות בפגישת היכרות הן כמה תיקים דומים טופלו, אילו מסלולים נבדקים, ואיך נראה תהליך העבודה בפועל.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בטיפול רגיל המחירים בשוק נעים בדרך כלל בטווח של כמה אלפי שקלים, ותיקים מורכבים עלולים לעלות יותר, בהתאם להיקף העבודה והמשא ומתן. לא נכון לבחור רק לפי מחיר. אם היועץ חוסך ריבית, מונע הגשה מוקדמת מדי, או מזהה בעיה במסמכים לפני חיתום, הערך הכלכלי עשוי להיות גדול משמעותית מהעלות. **ייעוץ משכנתאות** מוצלח נמדד בעיקר ביכולת לייצר פתרון בר קיימא, לא רק באישור זמני.

מסלולים משלימים שיכולים לפתור את הבעיה מהצד

לפעמים לא צריך לרוץ ישר למשכנתא חדשה. יש מצבים שבהם מחזור משכנתא קיימת, גרירת משכנתא, או איחוד הלוואות משפרים את מצב התיק מספיק כדי לפתוח דלת בהמשך. דוגמה נפוצה היא משפחה שמשלמת 3,200 ש"ח על משכנתא ישנה ועוד 4,500 ש"ח על הלוואות שונות. על הנייר ההכנסה סבירה, אבל יחס ההחזר גבוה מדי. אם מבצעים איחוד הלוואות כנגד נכס ופורסים חכם, ייתכן שההחזר הכולל ירד ויאפשר קבלת מימון לרכישה או לשיפור דיור.

מחזור משכנתא רלוונטי גם למי שכבר לקח הלוואה יקרה בתקופה לחוצה. בעזרת מחשבון מחזור משכנתא אפשר לקבל אינדיקציה ראשונית, אבל המספרים במחשבון הם רק פתיחה. צריך לבדוק קנסות יציאה, יתרות לסילוק, שינוי ביטוח משכנתא והשפעה על העלות הכוללת. אותו דבר נכון לגבי גרירת משכנתא, כאשר מעבירים את תנאי ההלוואה מנכס אחד לאחר. לפעמים זה מציל ריבית ישנה וטובה, ולפעמים זה פחות אטרקטיבי ממה שנדמה.

יש גם מקרים ייחודיים יותר, כמו משכנתא לדירה שניה שבה הגוף הממן בודק את התיק בקשיחות גבוהה יותר בגלל דרישת הון עצמי למשכנתא גבוהה יותר. במקרה כזה, מי שכבר מסווג כמסורב צריך להגיע מוכן במיוחד, עם מקורות הון מתועדים ותמונה ברורה של ההחזר החודשי.

הון עצמי, שמאות ומספרים שצריך להבין מראש

אחת הטעויות החוזרות היא להתמקד רק בשאלה כמה משכנתא אפשר לקחת, בלי להבין את עלויות העסקה כולה. גם אם המלווה מוכן להתקדם, תצטרכו להביא הון עצמי למשכנתא בהתאם לסוג העסקה, ובמקרים רבים גם רזרבה להוצאות נלוות. מעבר למחיר הדירה יש מס רכישה לפי המקרה, עורך דין, תיווך, שמאות, פתיחת תיק, ולעיתים גם שיפוץ בסיסי.

ברכישת דירה מקבלן צריך לקחת בחשבון גם את מדד תשומות הבניה, שעלול להעלות את יתרת התשלומים עד המסירה. מי שבונה תזרים גבולי ומתעלם מהמדד עלול למצוא את עצמו קצר במאות או אלפי שקלים בכל שלב. בנוסף, הבנק או הגוף החוץ בנקאי מתבססים על השווי בשמאות, לא רק על המחיר בחוזה. אם השמאי מעריך נמוך מהמחיר שסיכמתם, תידרשו להביא יותר הון עצמי.

מחשבון משכנתא יכול לעזור להבין סדר גודל של החזר חודשי. כדאי להזין כמה תרחישים, לא רק את המספר שרוצים לראות. למשל, לבדוק איך ההחזר נראה אם הריבית עולה, אם חלק מההלוואה צמוד למדד, או אם ההכנסה יורדת זמנית. לווים שנפגעו בעבר כלכלית צריכים לבנות מרווח ביטחון, לא תוכנית שמחזיקה מעמד רק בחודש מושלם.

מסמכים שכדאי להכין מראש

1. דפי חשבון של שלושה עד שישה חודשים, בהתאם לדרישת הגוף הממן.
2. תלושי שכר או דוחות שומה לעצמאים, כולל אישורי רואה חשבון כשצריך.
3. פירוט הלוואות והתחייבויות קיימות, כולל יתרות לסילוק.
4. מסמכי נכס, נסח טאבו, חוזה רכישה או זיכרון דברים אם קיים.
5. הסברים לאירועי עבר ומסמכים המעידים על סגירת חובות או תיקים.

איך לבחור בין בנק, גוף חוץ בנקאי ופתרון זמני

הבחירה אינה אידאולוגית אלא כלכלית. בנק יתאים בדרך כלל למי שהבעיה מאחוריו ויכול להוכיח יציבות. משכנתא חוץ בנקאית תתאים למי שצריך גמישות בחיתום, או למי שזמן העסקה קצר מדי ולא מאפשר לחכות לתיקון מלא של הנתונים. פתרון זמני כמו הלוואת גישור מתאים בעיקר כאשר יש נכס בדרך למכירה, ירושה צפויה שכבר הבשילה, או מקור ודאי אחר לסילוק.

צריך לבדוק גם את עלות היציאה מהפתרון. יש לווים שלוקחים מימון יקר כדי לא לפספס עסקה, ואז אחרי חצי שנה עוברים לבנק בתנאים טובים יותר. זו יכולה להיות אסטרטגיה טובה, אם מתכננים מראש את היציאה, את העלויות, ואת חלון הזמן שבו ניתן לבצע מחזור משכנתא. בלי התכנון הזה, הלוואה זמנית עלולה להפוך ליקרה מאוד.

בגיל מבוגר יותר, כאשר יש נכס נקי או כמעט נקי משעבוד, משכנתא הפוכה יכולה להתאים לשם הזרמת כסף בלי החזר חודשי שוטף, אך זהו מוצר אחר לגמרי ממשכנתא רגילה. הוא לא מיועד לכל רכישה, ולעיתים מתאים יותר לשיפור תזרים משפחתי או לעזרה לילדים ברכישת דירה מאשר למימון סטנדרטי.

שאלות נפוצות

האם אפשר לקבל משכנתא למסורבים גם אחרי תיק בהוצאה לפועל?

כן, לעיתים אפשר, במיוחד אם התיק נסגר, החוב שולם, ומאז יש תקופה ברורה של התנהלות תקינה. הגוף הממן ירצה לראות מסמכים על סגירת ההליך, יציבות בהכנסה, וחשבון שמתנהל בלי חריגות וחזרות. ככל שהאירוע רחוק יותר בזמן והנתונים הנוכחיים טובים יותר, הסיכוי עולה.

כמה זמן צריך לחכות אחרי בעיות אשראי לפני שפונים שוב?

אין מספר קסם שמתאים לכל תיק. בפועל, ברוב המקרים כדאי להראות לפחות כמה חודשים רצופים של התנהלות נקייה, ולעיתים שישה עד שנים עשר חודשים יוצרים תמונה משכנעת יותר. אם הבעיה הייתה חריפה, המתנה קצרה מדי עלולה להוביל לעוד סירוב.

האם אישור עקרוני למשכנתא מבטיח שאקבל את הכסף?

לא. אישור עקרוני למשכנתא הוא שלב ראשוני שמאשר את הכיוון, אבל הוא כפוף לבדיקות מסמכים, חיתום, שמאות ורישום הנכס. בתיקי מסורבים במיוחד, הרבה בקשות נופלות דווקא לאחר האישור הראשוני אם מגלים פרטים שלא נמסרו או שלא הוסברו היטב.

מה עדיף, לפנות לבד או דרך יועץ משכנתאות?

בתיק פשוט אפשר לעיתים להסתדר לבד, אבל בתיק שבו כבר היה סירוב, ליווי מקצועי חוסך טעויות. יועץ משכנתאות יודע לאן לגשת, איך לבנות תמהיל משכנתא סביר, ואיך להציג את הסיפור הפיננסי בלי ליצור רושם מסוכן. בתיקים מורכבים זה לעיתים ההבדל בין בזבוז זמן לבין קבלת הצעה ממשית.

האם ביטוח משכנתא יכול להכשיל את העסקה?

לפעמים כן, בעיקר אם יש מצב רפואי שמקשה על רכיב ביטוח החיים או מייקר אותו משמעותית. לכן כדאי לבדוק מוקדם גם את נושא ביטוח משכנתא ולא להניח שזה שלב טכני בלבד. במקרים מסוימים אפשר למצוא פתרונות דרך חברות ביטוח שונות, אבל צריך להיערך לכך מראש.

איך יודעים כמה משכנתא אפשר לקחת בלי להסתכן?

לא מסתמכים רק על מה שהבנק מוכן לתת. בודקים את ההחזר החודשי מול הכנסה נטו, הוצאות קבועות, ילדים, הלוואות קיימות ורזרבה לחירום. מי שכבר חווה קושי כלכלי צריך לכוון להחזר שמרגיש סביר גם בחודש פחות טוב, לא רק בתרחיש האופטימי.

אם קיבלתם סירוב, אל תניחו מיד שאין פתרון. לפעמים צריך לעצור, לבצע בדיקת נתונים מסודרת, לשקול שיפור דירוג אשראי, לבחון מחזור משכנתא או מסלול חוץ בנקאי, ורק אז להגיש מחדש. משכנתא למסורבים יכולה להיות אפשרית, בתנאי שבונים את המהלך על מספרים אמיתיים, מסמכים מסודרים ותוכנית החזר שלא תכביד עליכם שוב בעוד שנה.

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