מי שמתכנן לקחת משכנתא יכול לחסוך עשרות אלפי שקלים אם הוא מטפל מראש ב **שיפור דירוג אשראי**. הבנק לא בוחן רק הכנסה והון עצמי למשכנתא, אלא גם את דפוסי ההתנהלות הפיננסית שלכם, והם משפיעים ישירות על ריבית משכנתא, על גובה האישור, ולעיתים אפילו על עצם קבלת אישור עקרוני למשכנתא. במציאות הישראלית של ריביות משתנות, ריבית פריים ותחרות לא אחידה בין בנקים, כל נקודת שיפור בדוח האשראי יכולה להפוך להצעה טובה יותר. מי שפועל נכון כמה חודשים לפני הגשת הבקשה מגיע חזק יותר למשא ומתן, עם יותר אפשרויות ופחות הפתעות.

איך דירוג אשראי משפיע בפועל על תנאי המשכנתא

דירוג אשראי הוא ציון שמבוסס על היסטוריית ההתנהלות הפיננסית שלכם, למשל עמידה בהחזרים, חריגות ממסגרת, צ'קים שחזרו, הלוואות פעילות, והאם קיימים פיגורים. הבנקים לא נשענים רק על המספר עצמו, אלא על התמונה המלאה שעולה מתוך דוח נתוני האשראי. אדם עם הכנסה טובה אבל עם רצף של החזרות או ניצול מקסימלי של מסגרות אשראי עלול להיחשב מסוכן יותר מלווה עם הכנסה נמוכה יותר אבל התנהלות יציבה.

בפועל, ההשפעה יכולה לבוא לידי ביטוי בכמה דרכים. הראשונה היא גובה הריבית שיציעו לכם. השנייה היא היחס שתקבלו בתמחור המסלולים בתוך תמהיל משכנתא, למשל במסלול קבוע, משתנה או פריים. השלישית היא גמישות הבנק בדרישות נלוות, כמו צורך בערבים, בדיקות נוספות, או מגבלות על שיעור המימון. כשיש פרופיל אשראי חלש, גם אם תקבלו משכנתא, פעמים רבות תקבלו אותה יקר יותר.

זה נכון במיוחד אצל מי שמגיש בקשה ל **אישור עקרוני למשכנתא** במקביל לכמה בנקים. בנקאי מנוסה רואה מיד אם יש לחץ תזרימי, ריבוי הלוואות צרכניות או היסטוריה לא נקייה. לכן הכנה מוקדמת עדיפה בהרבה על ניסיון להסביר בדיעבד למה לפני חודשיים חזר חיוב או למה כרטיס אחד היה קבוע על הקצה.

בדיקת דירוג אשראי, מה לבדוק לפני שניגשים לבנק

לפני כל פנייה לבנק או ליועץ, כדאי לבצע בדיקת דירוג אשראי ולקרוא את הדוח עצמו, לא רק את הציון. בדוח תמצאו מידע שלעיתים נשכח: הוראות קבע שחזרו, הלוואה ישנה שלא נסגרה טכנית, מסגרת אשראי גבוהה שנוצלה כמעט עד הסוף, או נתון שדורש תיקון. לא מעט לווים מגלים פערים בין מה שהם חושבים שקיים לבין מה שמופיע בפועל במערכת.

הבדיקה חשובה גם למי ששוקל משכנתא למסורבים או משכנתא חוץ בנקאית. לעיתים הבעיה אינה חמורה כמו שנדמה, ואפשר לשפר נתונים בתוך כמה חודשים ולחזור למסלול בנקאי רגיל, שהוא בדרך כלל זול יותר. מנגד, לפעמים הדוח מאותת על בעיה עמוקה יותר, ואז נכון לבנות מהלך הדרגתי ולא לרוץ להגיש בקשות שייצרו עוד שאילתות ועוד סימני לחץ.

- בדקו אם יש פיגורים פתוחים, גם בסכומים קטנים.
- עברו על מסגרות האשראי והיחס בין המסגרת לניצול בפועל.
- ודאו שאין הלוואות שכבר נפרעו אך עדיין מסומנות כפעילות.
- חפשו ריבוי בקשות אשראי בתקופה קצרה, דבר שעלול להיראות כמו מצוקת נזילות.
- שימו לב אם יש חשבון משותף שמשפיע עליכם לרעה, גם אם אינכם המשתמש העיקרי.

מי שלא בטוח איך לקרוא את הדוח יכול להיעזר בשירות של ייעוץ משכנתאות או ביועץ פיננסי שמבין אשראי צרכני. לפעמים הערך הגדול ביותר של יועץ משכנתאות אינו רק במשא ומתן על ריבית משכנתא ממוצעת, אלא בזיהוי מוקדם של דגלים אדומים בדוח.

שיפור דירוג אשראי, צעדים שעושים הבדל בתוך 3 עד 9 חודשים

בניגוד למה שרבים חושבים, שיפור דירוג אשראי אינו קסם ואינו קורה בשבוע. בדרך כלל נדרש רצף של כמה חודשי התנהלות תקינה כדי שהשינוי יהיה מורגש. החדשות הטובות הן שלא חייבים הכנסה גבוהה יותר כדי לשפר מצב. במקרים רבים, שינוי הרגלים והתאמה נכונה של התחייבויות קיימות מספקים תוצאה טובה מאוד.

הצעד הראשון הוא לעצור פיגורים. אפילו פיגור קטן בכרטיס אשראי או בהלוואה צרכנית משאיר סימן בעייתי. אם יש חובות מפוצלים, לעיתים נכון לבצע איחוד הלוואות, ובמקרים מסוימים גם איחוד הלוואות ללא נכס, כדי להפוך כמה החזרים יקרים ומבולגנים להחזר חודשי אחד מסודר. המטרה כאן אינה רק נוחות, אלא יצירת תמונה יציבה וברורה כלפי הגוף המממן.

הצעד השני הוא להוריד עומס ממסגרות האשראי. מי שמנצל דרך קבע 80 אחוז עד 100 אחוז מהמסגרת משדר לחץ, גם אם אין פיגור. עדיף לרדת לרמת ניצול מתונה יותר, ואם צריך, לצמצם הוצאות לכמה חודשים, לפרוע הלוואה קטנה עם ריבית גבוהה, או למכור רכב שני לפני רכישת דירה. אלה החלטות פחות נוצצות, אבל הן עובדות.

הצעד השלישי הוא להפחית פניות מיותרות לאשראי. כל בקשה חדשה לכרטיס, הלוואה או מסגרת נוספת עלולה להיראות כמו סימן של תלות במימון. בתקופה שלפני משכנתא עדיף להימנע מפתיחת התחייבויות חדשות, גם אם מדובר ברכישת ריהוט או שדרוג רכב.

הצעד הרביעי הוא סדר בחשבון הבנק. אם יש חריגות תכופות ממסגרת העו"ש, צריך לטפל בשורש הבעיה. לפעמים שינוי מועד חיובים, התאמת גובה המסגרת באופן אחראי, או סגירת הלוואה יקרה אחת משפרים משמעותית את התזרים.

מתי איחוד הלוואות או מחזור משכנתא באמת עוזרים

לא כל מי שמתקשה בתזרים צריך למהר לקחת הלוואה חדשה. אבל כאשר יש כמה הלוואות קצרות, יקרות ומפוזרות, איחוד הלוואות יכול לשפר את יחס ההחזר ולהקטין את הסיכון שהבנק רואה. אם כבר קיימת משכנתא על נכס אחר, לעיתים מחזור משכנתא או אפילו משכנתא לכל מטרה יכולים להיות זולים יותר מהשארת חוב צרכני בריביות גבוהות.

צריך להבין גם את המחיר. פריסה ארוכה יותר מורידה החזר חודשי, אבל עלולה להגדיל עלות כוללת. לכן כדאי לבדוק לא רק כמה תחסכו החודש, אלא כמה תשלמו לאורך כל התקופה. כאן נכנסים לתמונה מחשבון משכנתא או מחשבון מחזור משכנתא, שיכולים לעזור להעריך הבדלים בין מסלולים, אם כי הם לא תחליף לניתוח פרטני.

במקרים מסוימים, משקי בית שמבקשים לקנות דירה חדשה לפני מכירת הישנה בוחנים הלוואת גישור. זה כלי לגיטימי, אבל אם דירוג האשראי כבר גבולי, גישור נוסף עלול להכביד על התמונה הכוללת. גם גרירת משכנתא, כאשר מעבירים משכנתא קיימת לנכס חדש, עשויה להיות פתרון מצוין, אך רק אם בודקים איך המהלך ישפיע על היחסים הפיננסיים והאם הריבית הקיימת באמת שווה לשימור.

מתי כדאי לפנות ליועץ משכנתאות, וכמה זה באמת שווה

מי שיש לו פרופיל פשוט, הכנסה יציבה ודוח נקי יחסית, יכול לעיתים להתנהל לבד. אבל כאשר יש אשראי עמוס, עצמאות עסקית, רכישת דירה שניה, הכנסות לא אחידות או היסטוריה בעייתית, יועץ משכנתאות טוב עשוי לחסוך הרבה יותר משכר הטרחה שלו. זה נכון במיוחד כאשר צריך לתכנן לא רק משכנתא אלא גם ניקוי רקע אשראי לקראת הבקשה.

יועץ משכנתאות מומלץ או יועץ משכנתאות פרטי לא אמור למכור חלום. הוא אמור לשאול שאלות מדויקות, לנתח את הדוח, לבדוק כמה משכנתא אפשר לקחת בלי לחנוק את התקציב, ולהגדיר לוח זמנים ריאלי. לעיתים ההמלצה המקצועית תהיה דווקא לחכות שלושה חודשים, לסגור שתי הלוואות, ורק אז להגיש בקשה.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי הטווח משתנה לפי מורכבות. תיק סטנדרטי יכול להתחיל באלפי שקלים בודדים, ותיקים מורכבים עם משא ומתן רחב או פתרונות מיוחדים יכולים לעלות יותר. השאלה הנכונה אינה רק המחיר, אלא כמה שווה לכם ירידה של כמה עשיריות אחוז בריבית, או הימנעות מהפניה מיותרת למסלול יקר כמו משכנתא חוץ בנקאית.

השוואה בין פעולות נפוצות לפני הגשת בקשה למשכנתא

הטבלה הבאה מרכזת פעולות שלווים בישראל עושים לפני הגשת בקשה, ומה בדרך כלל אפשר לצפות מכל אחת מהן. אלה אינן הבטחות, אלא כיווני השפעה מקובלים.

פעולה תוך כמה זמן רואים השפעה השפעה אפשרית על תיק המשכנתא סגירת פיגורים קיימים מיידית עד כמה חודשים שיפור באמינות הלווה, ירידה בחשש של הבנק הפחתת ניצול מסגרות אשראי חודשיים עד ארבעה חודשים פרופיל תזרימי בריא יותר, סיכוי להצעה טובה יותר איחוד הלוואות יקרות מיידי בתזרים, בינוני בדוח יחס החזר מסודר יותר, פחות עומס חודשי הימנעות מפתיחת אשראי חדש שלושה עד שישה חודשים פחות סימני לחץ בדוח, יציבות גבוהה יותר הגדלת הון עצמי למשכנתא מיידי בעת הבקשה שיעור מימון נמוך יותר, לעיתים ריבית משופרת

טעויות שעולות ביוקר, גם אצל לווים מסודרים

הטעות הראשונה היא להניח שהבנק יסתכל רק על גובה השכר. בפועל, גם בעל משכורת של 25,000 עד 30,000 ש"ח יכול לקבל הצעה חלשה אם יש לו מינוס קבוע, כרטיסים עמוסים ושתי הלוואות צרכניות בריבית גבוהה. הטעות השנייה היא לבצע רכישות גדולות ממש לפני הגשת הבקשה. מטבח, רכב, חופשה יקרה בתשלומים, כל אלה פוגעים בגמישות.

הטעות השלישית היא לבקש יותר ממה שבאמת אפשר לשלם. השאלה כמה משכנתא אפשר לקחת אינה רק מתמטית, אלא תזרימית. משק בית שמסוגל תיאורטית לעבור את מבחן הבנק לא בהכרח ירגיש נוח עם החזר של 7,500 ש"ח בחודש לאורך שנים. אם בונים תמהיל משכנתא אגרסיבי מדי, כל שינוי בריבית פריים או במדד יכול להפוך את העסקה למעמסה.

הטעות הרביעית שכיחה אצל רוכשי דירה מקבלן. הם מתמקדים רק בהחזר החודשי ושוכחים להביא בחשבון את מדד תשומות הבניה, עלויות נלוות, ביטוח משכנתא, ולעיתים גם תקופה כפולה *חישוב ריבית משכנתא* של שכירות ומשכנתא. במקרה כזה, דוח אשראי טוב לא מספיק אם התזרים הכולל לא בנוי נכון.

- אל תגישו בקשות במקביל בלי להבין מה מופיע בדוח.
- אל תסגרו כרטיסי אשראי ותיקים בפזיזות אם הם תורמים ליציבות הכוללת.
- אל תתעלמו מהתחייבויות קטנות, כי גם הן נספרות.
- אל תבחרו פתרון יקר רק בגלל לחץ זמן של עסקת רכישה.

מקרים מיוחדים, דירה שניה, משכנתא הפוכה ופתרונות למסורבים

לא כל בקשת משכנתא נראית אותו דבר. מי שמבקש משכנתא לדירה שניה נבחן לעיתים בקפדנות גבוהה יותר, משום שהבנק מניח שמדובר במהלך השקעה או בשדרוג מורכב. כאן לדוח אשראי נקי יש ערך כפול, כי הוא עוזר לפצות על דרישות מימון מחמירות יותר.

אצל בני 60 פלוס שעוסקים בסיוע לילדים או בתכנון תזרים, לעיתים עולה האפשרות של משכנתא הפוכה. זהו מוצר שונה ממשכנתא רגילה, והוא לא מתאים לכל אחד. גם כאן, אף שהנכס הוא מרכיב מרכזי, ההתנהלות הפיננסית הכוללת עדיין חשובה, בעיקר כשבוחנים חלופות אחרות.

יש גם מי שנמצאים במרחב הביניים, לא לקוחות מושלמים אך גם לא מקרה אבוד. מי שקיבל סירוב ראשוני לא צריך למהר למסקנה שרק משכנתא למסורבים תציל את העסקה. לפעמים הסירוב נובע מתזמון רע, מסמך חסר, או תיק שיכול להשתפר בתוך זמן קצר. במקרים אחרים אין ברירה אלא לשלב פתרון ביניים, אבל רצוי לעשות זאת אחרי בדיקה שקולה של העלות הכוללת ושל אפשרות יציאה בעתיד למסלול זול יותר.

שאלות נפוצות

תוך כמה זמן אפשר לראות שיפור בדירוג אשראי?

בדרך כלל רואים שינוי מורגש אחרי שלושה עד תשעה חודשי התנהלות תקינה, תלוי בחומרת הבעיה הקודמת. סגירת פיגורים והפחתת עומס על מסגרות אשראי יכולות להשפיע יחסית מהר, אבל היסטוריה שלילית לא נעלמת בן לילה.

האם כדאי לדחות בקשת משכנתא כדי לשפר את הדוח?

אם יש פיגורים, ניצול גבוה של מסגרות או ריבוי הלוואות, לעיתים דחייה של כמה חודשים משתלמת מאוד. כאשר העסקה לחוצה בזמן, צריך לשקול אם חיסכון עתידי בריבית מצדיק את הדחייה, או אם עדיף לבנות פתרון ביניים זהיר.

האם סגירת הלוואות קטנות באמת משנה לבנק?

כן, במיוחד אם מדובר בכמה הלוואות קצרות ויקרות שיוצרות עומס חודשי ומאותתות על תלות באשראי צרכני. מעבר להשפעה על הדוח, סגירת הלוואות יכולה לשפר את יחס ההחזר וכך להגדיל את הגמישות בבניית המשכנתא.

מה הקשר בין דירוג אשראי לבין ביטוח משכנתא?

ביטוח משכנתא אינו נקבע ישירות לפי דירוג האשראי כמו בארצות אחרות, אך התיק הכולל שלכם משפיע על עצם אישור המשכנתא ועל התנאים שתקבלו. לכן מי שמשפר את מצבו הפיננסי נהנה לרוב גם מתהליך חלק יותר מול כל הגורמים המעורבים.

האם אפשר לקחת משכנתא גם עם דוח בעייתי?

כן, לפעמים אפשר, אבל התנאים עלולים להיות יקרים יותר והאפשרויות מצטמצמות. כאשר הדוח בעייתי, מומלץ לבדוק קודם אם ניתן לבצע תיקון ושיפור לפני שפונים לפתרונות יקרים יותר או למסלולים מוגבלים.

הדרך הנכונה לקבל משכנתא טובה מתחילה הרבה לפני החתימה בבנק. **דירוג אשראי** בריא, תזרים מסודר, הון עצמי ריאלי ובחירה נכונה של מסלול מייצרים כוח מיקוח אמיתי. אם אתם מתכננים רכישה בחודשים הקרובים, שווה לעצור, לבצע בדיקת דירוג אשראי, להבין מה אפשר לשפר, ורק אחר כך להגיש בקשה. לפעמים כמה צעדים פשוטים היום חוסכים שנים של תשלום מיותר מחר.

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