muhni Navigator

מדריך קצר · משכנתה ראשונה

לפני שפונים לבנק:

7 דברים שכדאי לבדוק לקראת משכנתה

צ'קליסט מעשי שיעזור לכם להגיע לבנק מוכנים, עם תמונה ברורה של מה אפשר, מה כדאי ומה עוד חסר.

מה בפנים

1. מה המטרה וכמה מימון באמת צריך
2. הון עצמי, כולל כל מה שמסביב
3. כמה החזר חודשי באמת נוח לכם
4. הכנסות ומסמכים, מסדרים מראש
5. תמונת אשראי כנה, בלי התחייבויות חדשות
6. בדיקת הנכס עם אנשי מקצוע
7. משווים הצעות, לא רק את ההחזר



רוחה ירושלמי

יועצת משכנתאות ופיננסים

muhni Navigator · חדרה

למה לבדוק לפני? הבנק יבדוק אתכם לעומק. כשאתם מכירים את המספרים, המסמכים והנקודות הרגישות מראש, קל יותר לקבל החלטות רגועות ולהשוות הצעות בעיניים פקוחות.

1 מה המטרה וכמה מימון באמת צריך

לפני שמדברים על ריביות, מגדירים את התמונה: איזה נכס, מתי צריך את הכסף, ומה גובה ההלוואה שנדרש בפועל.

- **סוג העסקה ולוח הזמנים:** דירה מקבלן, יד שנייה או בנייה עצמית, ומתי צפוי כל תשלום.
- **סכום המשכנתה:** מחיר הנכס פחות ההון העצמי שמיועד לנכס עצמו.
- **השנים הקרובות:** שינויים צפויים בעבודה או במשפחה שישפיעו על ההחזר.

2 הון עצמי, כולל כל מה שמסביב

הבנק מממן רק חלק משווי הנכס, ואת היתר צריך להביא ממקורות עצמיים. ההוצאות הנלוות דורשות כסף נוסף, מעבר לחלק שלכם במחיר.

- **מקורות:** חסכונות, קופות נזילות, עזרה מהמשפחה. בדקו מתי כל סכום זמין, והאם העזרה היא מתנה או הלוואה.
- **הוצאות נלוות לפי העסקה:** עורך דין, מס רכישה אם חל, תיווך, שמאות, רישומים, ביטוחים, הובלה ושיפוץ.
- **כרית ביטחון:** השאירו סכום נזיל להפתעות ולחודשים הראשונים.

שימו לב: הלוואה צרכנית להשלמת הון עצמי מוסיפה עוד החזר חודשי. בדקו את ההשלכות לפני שלוקחים.

3 כמה החזר חודשי באמת נוח לכם

לא רק כמה הבנק יאשר, אלא כמה תוכלו לשלם בנחת לאורך שנים, גם אם הריבית או המדד ישתנו.

- בנו תקציב אמיתי: הכנסות קבועות מול הוצאות קבועות.
- רשמו התחייבויות קיימות: הלוואות, ליסינג, תשלומים, מזונות. גם הבנק מביא אותן בחשבון.
- בדקו תרחיש שבו ההחזר עולה. האם עדיין נשאר מרווח?

4 הכנסות ומסמכים, מסדרים מראש

רשימת המסמכים המדויקת משתנה מבנק לבנק ומפורטת באישור העקרוני. אפשר להתחיל לאסוף כבר עכשיו.

- **שכירים:** בדרך כלל תלושי שכר אחרונים, תדפיסי עו"ש ותעודות מזהות.
- **עצמאים:** לרוב נדרשים גם דוחות ושומות מס, אישור רואה חשבון על ההכנסות ותדפיסי חשבון העסק. ההכנסה שמוצגת בדוחות עשויה להיות שונה ממה שנכנס לחשבון, ולכן כדאי להבין מראש איך הבנק יראה אותה.
- **הכנסות נוספות** כמו שכירות או קצבאות: ודאו שיש להן תיעוד מסודר.
- ודאו שהפרטים בכל המסמכים עדכניים ועקביים.

5 תמונת אשראי כנה, בלי התחייבויות חדשות

הבנק בודק את היסטוריית האשראי שלכם. עדיף שתכירו אותה לפניו.

- **דוח ריכוז נתונים:** אפשר להזמין ממערכת נתוני אשראי של בנק ישראל. דוח אחד בכל שנה קלנדרית ניתן ללא תשלום.
- עברו על הדוח: חובות, פיגורים, צ'קים או הוראות קבע שחזרו. מצאתם מידע שגוי? אפשר לבקש לתקן.
- **לא ממהרים:** הלוואה חדשה, רכב בליסינג או עסקת תשלומים גדולה סמוך למשכנתה עלולים לשנות את התמונה.
- ספרו את התמונה המלאה כבר בהתחלה. הפתעות בהמשך התהליך רק מעכבות אותו.

קיבלתם בעבר סירוב? כל מקרה שונה ודורש בדיקה אישית של הנתונים. אין פתרון אחד שמתאים לכולם, ואין הבטחות מראש, אבל אפשר לבדוק יחד מה האפשרויות.

6 בדיקת הנכס, עם אנשי מקצוע מוסמכים

לפני שחותמים על חוזה, מוודאים שהנכס תקין מבחינה משפטית ותכנונית ושהמחיר סביר.

- **עורך דין מטעמכם:** בדיקת רישום הזכויות, שעבודים והערות, והתאמה בין החוזה לרישום.
- **בדיקה תכנונית:** היתרים וחריגות בנייה מול הרשות המקומית.
- **שמאות:** שמאי מקרקעין מעריך את השווי. אם השמאות נמוכה מהמחיר, המימון עשוי לקטון ותצטרכו להשלים הון עצמי.
- **ביטוחים:** הבנקים נוהגים לדרוש ביטוח נכס וביטוח חיים. בקשו הצעות מראש.

7 משווים הצעות, לא רק את ההחזר החודשי

ההחזר הראשון הוא רק חלק מהתמונה. אישור עקרוני מוצג במבנה אחיד בכל הבנקים, כדי שיהיה קל יותר להשוות.

- משווים על בסיס אותו סכום ואותה תקופה.
- בודקים בכל הצעה: **ריבית כוללת חזויה, סך תשלומים חזוי, החזר ראשון והחזר גבוה ביותר צפוי.**
- מבינים את התמהיל: קבועה או משתנה, צמודה או לא, ותנאי פירעון מוקדם.
- פונים ליותר מגוף אחד. לפי בנק ישראל, השוואה בין כמה גופים מסייעת להגיע לתנאים טובים יותר.

אישור עקרוני הוא לא אישור סופי

אישור עקרוני
הצעת הבנק לתנאי המשכנתה. תקפה לתקופה מוגבלת שמצוינת בה, ובכפוף לאימות הנתונים שמסרתם.

אישור סופי
מגיע רק אחרי בדיקת המסמכים, הנכס, השמאות והביטוחים, ולפני העברת הכסף.

לכן לא מתחייבים על סמך אישור עקרוני בלבד, ומתאמים את מועדי התשלום בחוזה עם הזמן שהתהליך דורש.

הצ'קליסט שלי לפני הבנק

הדפיסו או שמרו בטלפון, וסמנו כל שלב שהשלמתם.

- [ ] הגדרתי סוג נכס, אזור ולוח זמנים — בדיקה 1
- [ ] חישבתי את סכום המשכנתה שאני צריך/ה — בדיקה 1
- [ ] ריכזתי את ההון העצמי ובדקתי מתי כל מקור זמין — בדיקה 2
- [ ] הוספתי לתקציב את ההוצאות הנלוות לעסקה — בדיקה 2
- [ ] השארתי כרית ביטחון נזילה — בדיקה 2
- [ ] בניתי תקציב והגדרתי החזר חודשי שנוח לי — בדיקה 3
- [ ] רשמתי את כל ההתחייבויות הקיימות — בדיקה 3
- [ ] אספתי מסמכי הכנסה (עצמאים: גם דוחות ואישור רו"ח) — בדיקה 4
- [ ] הזמנתי דוח ריכוז נתוני אשראי ובדקתי אותו — בדיקה 5
- [ ] אני נמנע/ת מהתחייבויות חדשות בתקופה הזו — בדיקה 5
- [ ] עורך דין מטעמי בודק את הנכס והרישום — בדיקה 6
- [ ] בדקתי היתרים וחריגות, ואני ערוך/ה לשמאות — בדיקה 6
- [ ] ביקשתי הצעות ביטוח נכס וחיים — בדיקה 6
- [ ] קיבלתי אישורים עקרוניים מכמה גופים והשוויתי באותם תנאים — בדיקה 7
- [ ] אני יודע/ת שאישור עקרוני אינו אישור סופי — בדיקה 7

סימנתם הכול? מצוין. נשארו סימני שאלה? זה בדיוק הזמן לשיחה.

רוצים לעבור על זה יחד?

בשיחת היכרות קצרה בוואטסאפ נבין איפה אתם עומדים, מה כבר מוכן ומה הצעד הבא.

לשיחה ראשונית בוואטסאפ 050-781-7766

טלפון
050-781-7766

ערוץ טלגרם
t.me/muhni_navigator

מייל
ruchay76@gmail.com

רוחה ירושלמי · יועצת משכנתאות ופיננסים · חדרה
אצלי השכר מגיע מכם בלבד.

שמירה על פרטיות: אל תשלחו תעודות זהות, תדפיסי בנק, תלושים או פרטים פיננסיים בהודעות באינסטגרם. אחרי שיחה ראשונית נתאם יחד ערוץ מסודר להעברת מסמכים, רק אם יהיה בכך צורך.

חשוב לדעת: המדריך נועד למידע כללי בלבד. הוא אינו ייעוץ משכנתאות, ייעוץ משפטי או ייעוץ מס המותאם אישית, ואינו תחליף לבדיקה פרטנית. muhni Navigator איננה בנק ואיננה גוף מלווה. ההחלטה על אישור ההלוואה, תנאיה וגובה המימון מתקבלת על ידי הגוף המלווה בלבד, ואין בכך הבטחה לאישור או לחיסכון. המידע נכון לנובמבר 2026 ועשוי להשתנות.

מקורות (נבדקו ב-7.11.2026)

1. בנק ישראל, "הרפורמה להגברת שקיפות המידע והתחרות במשכנתאות": אישור עקרוני, סלים אחידים, שמאות, שיעור החזר והתחייבויות קבועות, מסמכים, ביטוח. boi.org.il
2. בנק ישראל, מערכת נתוני אשראי, "דוח ריכוז נתונים בחינם". creditdata.org.il
3. בנק ישראל, "השימוש בהלוואות צרכניות בסמוך לרכישת דירה" (תיבה 3, דצמבר 2021). boi.org.il
4. בנק הפועלים, "תכנון תקציב לרכישת דירה": הוצאות נלוות לרכישה ולמשכנתה. bankhapoalim.co.il