כשהבנק בוחן בקשה ל **משכנתא** או לאשראי צרכני, הוא לא מסתפק בגובה השכר או במקום העבודה. אחד המסמכים המשפיעים ביותר הוא תדפיס העו"ש, כי דרכו רואים איך אתם באמת מתנהלים: האם יש חריגות, החזרי הלוואות, הוצאות קבועות, הימורים, צ'קים חוזרים, מזומן לא מוסבר או תלות במסגרת. מי שמבין מראש מה הבנק מחפש, יכול לשפר את התמונה עוד לפני הגשת בקשה ל אישור עקרוני למשכנתא, ולעיתים לחסוך עשרות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה. זה נכון בדירה ראשונה, זה נכון גם ב מחזור משכנתא, ובמקרים מורכבים כמו משכנתא למסורבים או איחוד הלוואות.

## מה הבנק באמת מחפש בתדפיסי העו"ש לפני משכנתא

תדפיס העו"ש הוא לא רק רשימת חיובים וזיכויים. מבחינת החיתום הבנקאי, זה מסמך שמספר סיפור. הבנק בודק אם יש התאמה בין ההכנסות המוצהרות לבין ההתנהלות בפועל, אם קיימת יציבות, ואם יש סימנים ללחץ תזרימי. גם לקוח עם שכר של 18,000 עד 22,000 ש"ח נטו בחודש עלול להיתקל בתנאים פחות טובים אם התדפיס מראה מינוס כרוני, החזרות הוראות קבע או שימוש אגרסיבי באשראי.

בפועל, ברוב הבנקים מסתכלים לפחות על שלושה חודשים אחרונים, ולעיתים על שישה. אם מדובר בתיק מורכב, עצמאים, הכנסה משתנה, או בקשה ל **משכנתא חוץ בנקאית**, עשויים לבקש תמונה רחבה יותר. הבדיקה אינה טכנית בלבד. פקיד המשכנתאות והאנליסט שואלים שאלה פשוטה: האם הלקוח יעמוד בהחזר גם בתקופה פחות נוחה, למשל אם ריבית משכנתא תעלה, אם ריבית פריים תזוז מעלה, או אם יהיו הוצאות בלתי צפויות.

## הסימנים האדומים שבנק לא אוהב לראות בתדפיסי העו"ש

יש הבדל בין חודש עמוס וחריג לבין דפוס שחוזר על עצמו. הבנק לרוב יבליג על חריגה חד פעמית אם שאר התמונה חזקה, אבל כשאותם סימנים מופיעים שוב ושוב, זה כבר משפיע על ריבית משכנתא, על גובה האשראי המאושר, ולעיתים גם על עצם האישור.

- מינוס קבוע או ניצול כמעט מלא של המסגרת במשך רוב ימי החודש.
- צ'קים חוזרים, הוראות קבע שלא כובדו, או חיובי כרטיס שנדחו.
- הלוואות רבות במקביל, במיוחד אם יש כמה החזרים קטנים שמכבידים יחד.
- הפקדות מזומן לא ברורות, העברות חריגות מחשבונות פרטיים, או מקורות הכנסה שלא מגובים במסמכים.
- הוצאות שנחשבות מסוכנות מבחינת בנק, כמו הימורים, אתרי מסחר אגרסיביים או שימוש קבוע בשירותי ניכיון.

בנקאי מנוסה יודע לזהות לקוח שחי "על הקצה", גם אם המשכורת נראית יפה. לדוגמה, זוג שמכניס 24,000 ש"ח נטו, אבל מסיים כל חודש בחריגה של 6,000 ש"ח ומשלם 3,500 ש"ח על הלוואות קיימות, עלול להיראות מסוכן יותר מזוג שמכניס 18,000 ש"ח ומתנהל נקי, מסודר ועם עודף קטן.

גם מספר רב של העברות בין חשבונות פרטיים מעורר שאלות. זה לא אומר סירוב אוטומטי, אבל כן מחייב הסבר. אם יש סיוע מהורים לצורך הון עצמי למשכנתא, עדיף שהכסף יופיע בצורה מסודרת ויהיה מגובה באסמכתאות. בנק מעדיף שקיפות, במיוחד כששואלים כמה משכנתא אפשר לקחת ובונים תמהיל משכנתא ארוך טווח.

## אילו נתונים בתדפיס דווקא מחזקים בקשה לאישור עקרוני למשכנתא

לא מעט לקוחות חושבים שהבנק מחפש שלמות. בפועל הוא מחפש עקביות והיגיון. תדפיס טוב הוא כזה שמראה הכנסה יציבה, הוצאות סבירות ביחס לרמת החיים, ויכולת עמידה בהתחייבויות. כשמגישים בקשה ל **אישור עקרוני למשכנתא**, תדפיס מסודר יכול להשפיע גם על מהירות הטיפול וגם על נכונות הבנק להתאמץ עבור העסקה.

דוגמאות חיוביות שהבנק אוהב לראות כוללות משכורת שנכנסת בתאריך קבוע, חסכונות או העברות להשקעה באופן קבוע, תשלום תקין של שכר דירה והלוואות קיימות, ויתרה שלא נשחקת עד הקצה מדי חודש. אם יש לכם כרטיס אשראי עם מסגרת גבוהה אבל אתם מנצלים חלק קטן ממנה, זו בדרך כלל אינדיקציה טובה לשליטה.

גם ניהול נכון של הלוואות קודמות עוזר. מי שביצע בעבר איחוד הלוואות והצליח להקטין את העומס החודשי, יכול להיראות טוב יותר ממי שמפזר חובות על פני כמה גופים. במקרים מסוימים בודקים גם בדיקת דירוג אשראי, ואז ההתאמה בין נתוני בנק ישראל לתדפיסים בפועל מקבלת משקל גדול יותר.

## דירוג אשראי, תדפיס עו"ש ומה הקשר ביניהם

הרבה לווים מתמקדים רק בשאלה מה הדירה שווה או מהי ריבית משכנתא ממוצעת, אבל הבנק בוחן גם את אמינות הלקוח כלווה. כאן נכנס לתמונה דירוג אשראי. זהו ציון או פרופיל סיכון שמבוסס על היסטוריית תשלומים, עמידה בהתחייבויות, נתוני הלוואות, מסגרות וחריגות. תדפיס העו"ש לא מחליף דירוג אשראי, אבל הוא מאשר או סותר את התמונה.

למשל, אם בדיקת דירוג אשראי תקינה אבל בתדפיס מופיעות שלוש החזרות הוראת קבע בחודשיים האחרונים, הבנק ייתן לכך משמעות מיידית. מן הצד השני, גם מי שדירוגו בינוני יכול לשפר עמדות אם חצי שנה אחורה נראית נקייה, יציבה וללא תקלות. לכן שיפור דירוג אשראי אינו רק עניין טכני של זמן, אלא גם של שינוי התנהגות פיננסית שמופיע בפועל בעו"ש.

לקוחות שנדחו בעבר בגלל עיכובים או עומס אשראי מגלים לעיתים שאחרי סגירת הלוואות קטנות, ירידה בשימוש במסגרת והפסקת חריגות, התיק נראה אחרת לגמרי. כאן לעיתים נכנס יועץ משכנתאות או יועץ משכנתאות פרטי, שמסתכל על החשבון כמו חתם בנקאי ולא כמו הלקוח שמכיר רק את השגרה שלו.

## איך יועץ משכנתאות קורא תדפיסים לפני הגשה לבנק

**יועץ משכנתאות** טוב לא בודק רק אם יש תלושי שכר ונסח טאבו. הוא בודק את הסיפור שמאחורי המספרים. בתיקים חזקים הוא מנסה להציג את הנתונים בצורה שתומכת במו"מ על תמהיל משכנתא ועל ריביות. בתיקים רגישים יותר, כמו משכנתא למסורבים, משכנתא לכל מטרה או משכנתא לדירה שניה, הוא יחפש מראש מה עלול להכשיל את הבקשה.

זו גם הסיבה ששאלות כמו כמה עולה יועץ משכנתאות או https://gilfinance.co/he/services/refused האם לבחור יועץ משכנתאות מומלץ לא צריכות להימדד רק לפי מחיר. ייעוץ משכנתאות איכותי יכול למנוע הגשה מוקדמת מדי, לשפר את סדר המסמכים, להציע סגירת הלוואה אחת לפני בקשה, או לדחות בחודשיים את ההגשה כדי לנקות דפוסי התנהלות בעייתיים. לפעמים זה שווה הרבה יותר מהנחה קטנה בשכר הטרחה.

יועץ מנוסה ישאל למשל למה יש ארבע משיכות מזומן גבוהות בכל חודש, למה נכנסים כספים מהורים ואז יוצאים מיד, והאם אפשר להראות שמדובר במתנה לצורך הון עצמי למשכנתא ולא בהלוואה סמויה. הוא יבדוק גם אם קיימת הלוואת גישור במקביל לעסקה, האם יש גרירת משכנתא מנכס קיים, והאם המחויבויות העתידיות משתלבות עם ההכנסה הפנויה באמת.

## השוואה מהירה: התנהלות שמרגיעה את הבנק מול התנהלות שמקפיצה סיכון

נושא מה נראה טוב בתדפיס מה עלול לפגוע באישור מסגרת עו"ש שימוש חלקי ויציאה קבועה ליתרה חיובית מינוס מתמשך וניצול מלא של המסגרת החזרים הלוואות משולמות בזמן, ללא החזרות חיובים שנדחו, צ'קים חוזרים, הוראות קבע שלא כובדו הכנסות משכורת קבועה או הכנסה מוסברת ומתועדת הפקדות מזומן תכופות ללא הסבר כרטיסי אשראי שימוש סביר ביחס להכנסה חיובים גבוהים מאוד לצד קושי לסגור את החודש חיסכון והון עצמי צבירה עקבית, מקור כספים ברור כספים שנכנסים ברגע האחרון ללא תיעוד

## איך להכין את החשבון 3 עד 6 חודשים לפני בקשת משכנתא

מי שמתכנן לקנות דירה, לבצע מחזור משכנתא או לבחון משכנתא הפוכה עבור הורה מבוגר, לא צריך להמתין ליום ההגשה. ההכנה המוקדמת משפיעה בפועל על התוצאה. יש בנקים שיתמקדו ביחס ההחזר, ויש כאלה שיחמירו יותר סביב אופי ההתנהלות, אבל כמעט תמיד אפשר לשפר עמדות אם פועלים מראש.

1. להפסיק חריגות ממסגרת ולכוון לכך שלפחות חודשיים עד שלושה החשבון יתנהל ללא לחץ.
2. לסגור הלוואות קטנות ויקרות אם זה אפשרי, במיוחד הלוואות בכרטיסי אשראי או מסלולים קצרים עם החזר גבוה.
3. להסדיר הפקדות חד פעמיות, מתנות מהמשפחה או מכירת נכס, כך שיהיו מגובות במסמכים.
4. להימנע מהגשת בקשות אשראי מרובות במקביל, כי זה עלול להשפיע גם על בדיקת דירוג אשראי.
5. לבנות תמונה ברורה של הון עצמי למשכנתא ושל כל ההתחייבויות הקיימות.

אם יש לכם תוכנית לרכוש דירה מקבלן, כדאי להביא בחשבון גם את מדד תשומות הבניה. לעיתים זוגות שומרים חלק מהכסף בצד לתשלומים עתידיים, ואז הבנק ירצה להבין איך זה משתלב עם היכולת לעמוד גם בשכר דירה, גם בתשלום לקבלן וגם בהחזר החודשי. במקרה של מכירת דירה קיימת ורכישת חדשה, הלוואת גישור או גרירת משכנתא עשויות להיות פתרון, אבל שוב, רק אם התזרים נראה אמין.

## מקרים מיוחדים: עצמאים, משכנתא לדירה שניה, משכנתא למסורבים

לא כל תיק נמדד באותם כללים. עצמאים, למשל, נבחנים בזהירות יתר, משום שההכנסה שלהם פחות צפויה. בבנק לא מסתכלים רק על דוח שנתי או שומה. תדפיס העו"ש הופך כאן לכלי קריטי לבחינת תזרים אמיתי. אם מחזור העסק יציב, אין חריגות קשות, ויש משיכות פרטיות סבירות, זה תומך בתיק. אם יש פערים גדולים בין הדיווח לבין ההתנהלות, יהיה קשה יותר.

במשכנתא לדירה שניה הבנק רגיש יותר לעומס הכולל. הוא בוחן לא רק את הדירה הנרכשת אלא את כלל החשיפה שלכם, כולל התחייבויות קיימות, תשלום משכנתא נוכחית ותלות בהכנסות משכירות. אם אתם סופרים על שכר דירה עתידי כדי לעמוד בהחזר, כדאי לדעת שחלק מהבנקים ייקחו אותו בחשבון באופן שמרני בלבד.

במקרים של משכנתא למסורבים, הנזק נובע בדרך כלל לא מבעיה אחת אלא משילוב של כמה גורמים: דירוג אשראי חלש, עו"ש לחוץ, הלוואות רבות, או מקור הון עצמי לא מסודר. לפעמים הפתרון הוא המתנה וניקוי התיק, ולפעמים בודקים משכנתא חוץ בנקאית, איחוד הלוואות או איחוד הלוואות ללא נכס כדי לייצב את התזרים לפני פנייה מחדש. זה תחום שבו חייבים להבין עלות מול תועלת, כי אשראי יקר פותר בעיה אחת אבל עלול לייצר אחרת.

## לא רק הריבית: איך העו"ש משפיע על כל מבנה העסקה

רוב הלקוחות רוצים לדעת מה תהיה ריבית משכנתא, האם ריבית פריים מתאימה להם, ומהי ריבית משכנתא ממוצעת בשוק. אלה שאלות נכונות, אבל הבנק קושר בין מחיר הכסף לבין רמת הסיכון של הלקוח. תדפיס עו"ש מסודר לא מבטיח בהכרח את הריבית הכי נמוכה, אך הוא יכול לשפר את כוח המיקוח ולעזור לבנות תמהיל משכנתא גמיש יותר.

למשל, בתיק חזק הבנק יהיה לעיתים פתוח יותר לפריסה נוחה, להפחתת מרווחים או לאישור מהיר יותר. בתיק גבולי הוא עלול להגביל את המסלולים, לדרוש לווה נוסף, או להקשות על בקשות נלוות כמו משכנתא לכל מטרה. גם בבדיקות של מחשבון משכנתא או מחשבון מחזור משכנתא צריך לזכור שהחישוב התיאורטי אינו משקף תמיד את מה שהבנק יאשר בפועל.

אחרי האישור, אל תשכחו את ההשלכות הנוספות: ביטוח משכנתא, עלויות נלוות, שינויים עתידיים בהכנסה, ואפשרות למחזור בהמשך. לקוח שנכנס לעסקה "על המילימטר" בגלל תדפיס חלש, משאיר לעצמו פחות מרווח נשימה לכל שינוי בהמשך.

## שאלות נפוצות

## כמה חודשים אחורה הבנק בודק בתדפיסי עו"ש?

ברוב המקרים הבנק יבקש שלושה חודשים אחרונים, ולעיתים שישה חודשים אם יש מורכבות בתיק. אצל עצמאים, בתיקי אשראי בעייתיים או בבקשות חריגות, ייתכן שיבקשו גם תקופה ארוכה יותר כדי להבין דפוס ולא רק רגע נקודתי.

## האם מינוס קטן פוסל קבלת משכנתא?

לא. מינוס קטן וחד פעמי בדרך כלל לא פוסל, במיוחד אם ההכנסה יציבה וההתנהלות הכללית תקינה. הבעיה מתחילה כשיש מינוס קבוע, תלות במסגרת או חריגות חוזרות שמעידות על קושי תזרימי.

## האם הבנק בודק גם הוצאות כמו הימורים או משיכות מזומן?

כן. הבנק מסתכל על אופי ההוצאות, לא רק על היקפן. הימורים, משיכות מזומן גבוהות ולא מוסברות, או העברות חריגות עלולים לעורר שאלות ולפגוע בהערכת הסיכון של התיק.

## אפשר לשפר סיכוי לאישור אם מסדרים את החשבון לפני ההגשה?

בהחלט. שלושה עד שישה חודשים של התנהלות נקייה יותר יכולים לשנות את האופן שבו הבנק רואה אתכם. צמצום חריגות, סגירת הלוואות יקרות והסדרת מקור ההון העצמי משפרים את התמונה באופן ממשי.

## האם כדאי לפנות ליועץ משכנתאות לפני הגשת המסמכים?

ברוב המקרים כן, במיוחד אם יש הכנסה משתנה, הלוואות קיימות, רכישת דירה שניה או היסטוריה אשראית לא מושלמת. ייעוץ משכנתאות מוקדם עוזר לזהות בעיות לפני שהבנק מסמן את התיק, ולעיתים מונע סירוב שאחר כך קשה יותר למחוק.

## אם קיבלתי אישור עקרוני, זה אומר שהתדפיסים כבר לא חשובים?

לא. אישור עקרוני הוא שלב חשוב, אבל הבנק עדיין בודק מסמכים סופיים ולעיתים גם תנועה עדכנית בחשבון לפני חתימה. שינוי חד לרעה בתקופה שבין האישור לביצוע עלול להשפיע על התנאים, ובמקרים חריגים אפילו לעכב את העסקה.

תדפיסי עו"ש הם אחד המקומות שבהם הבנק לומד אם ההצהרות שלכם מגובות במציאות. מי שמכין את החשבון מראש, מסדר התחייבויות, ובוחן את התמונה בעיניים מקצועיות, מגיע לבקשת **משכנתא** חזק יותר, רגוע יותר, ולעיתים גם זול יותר. אם יש לכם עסקה מתקרבת, מחזור משכנתא או תיק מורכב, שווה לעבור על התדפיסים לפני הפנייה לבנק ולא אחרי שמתקבלת תשובה מאכזבת.


**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