

קורס יועצי משכנתאות

שיעור 1

© 2026 - כל הזכויות שמורות, אין להעתיק, לשכפל או להפיץ מצגת זו או חלקים ממנה ללא אישור מפורש בכתב מ-PYXIDA



PYXIDA

עולם המשכנתאות

לווים נוספים
ועלויות נלוות

קריטריונים לקבלת משכנתא

בנקים וגופי מימון

מקצוע יועץ משכנתאות
והביקוש למקצוע.

מקצוע יועץ משכנתאות

רקע מקצועי

- בשנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בביקוש למקצוע יועץ משכנתאות.
- המקצוע אינו מוסדר היום, אך צפויה אסדרה בעתיד שמחייבת בחינות הסמכה.
- הקורס מעניק לך את הידע, הכלים והביטחון להפוך ליועץ משכנתאות מקצועי, תלמד את כל ההיבטים של תחום המשכנתאות.

עולה

הביקוש למקצוע

30,000+ ₪

הכנסה חודשית

מגמת עליה

הביקוש לשירותי יועץ משכנתאות.



למה המקצוע הזה חשוב?

שוק הנדליין הישראלי

מחירים עולים

בשנים האחרונות עלו מחירי הדירות בחדות ורוב הרוכשים נדרשים למשכנתא.

עסקה גדולה

רכישת דירה היא לרוב העסקה הכלכלית הגדולה ביותר שאדם מבצע בחייו.

סיכונים

ההתחייבות ארוכת טווח וכרוכה בסיכונים פיננסיים משמעותיים.

סכומים גבוהים

ממוצע המשכנתא עומד על מאות אלפי שקלים ולעיתים מיליוני שקלים.



תפקיד יועץ המשכנתאות.

תחומי אחריות ותהליך העבודה

ניתוח הנתונים הפיננסיים של הלקוח ובחינת היתכנות עסקה.

1

הבנת צרכי הלקוח ובניית הרכב משכנתא (סל) מותאם ללקוח.

2

פניה לבנקים לצורך קבלת אישור עקרוני.

3

השוואת הצעות ובחירת הבנק המתאים והמשתלם ביותר.

4

ליווי הלקוח בכל שלבי התהליך כולל חתימה על מסמכים וביטחונות.

5

הבטחת קבלת המשכנתא הטובה ביותר שניתן להשיג.

6

מדוע כדאי להשתמש בשירותי יועץ משכנתאות?

קטגוריה	עם יועץ משכנתאות	ללא יועץ משכנתאות
חיסכון בזמן	✓כן	X לא
חיסכון בכסף	✓כן	X לא בהכרח
ידע מקצועי	✓כן	X לא
קבלת החלטה מושכלת	✓כן	⚠ מוגבלת
ביטחון עצמי בתהליך	✓גבוה	X נמוך

יועץ מקצועי חוסך ללקוח כסף, זמן, טעויות ו"כאב ראש"



בנקים וגופי מימון

השחקנים הראשיים בשוק המשכנתאות.

בנקים מסחריים

1- בנק הפועלים

2- בנק מזרחי טפחות

3- בנק לאומי

4- בנק מרכנתיל

5- בנק דיסקונט

6- בנק ירושלים

7- בנק הבינלאומי הראשון

גופי מימון חוץ-בנקאיים

1- מימון משכנתאות

2- וויצ'ק

3- פמה משכנתאות

4- BTB

5- חברות ביטוח : מנורה / כלל / הראל

6- IBI

7- CREDIT 360



הגדרה: הלוואה לדיור המובטחת בשעבוד (משכון) על נכס מקרקעין – לרוב דירת מגורים – ומשמשת למימון רכישת נכס, בנייתו, שיפוץ או למטרות נוספות המובטחות בנכס. ההלוואה מוחזרת בתשלומים חודשיים (קרן וריבית) על פני תקופה ארוכה, שאינה יכולה לעלות על 30 שנה.

חסרונות

- התחייבות פיננסית ארוכת טווח.
- חשיפה לשינויים: הכנסות, הוצאות, ריביות....
- עלות כוללת גבוהה.
- שעבוד הנכס לגוף המממן.

יתרונות

- ריבית נמוכה יחסית להלוואה צרכנית.
- פריסה לטווח ארוך – מפחיתה החזר חודשי.
- ביטחון: רכישת בית משלנו.
- מינוף נכס קיים למטרות אחרות.



קריטריונים לקבלת משכנתא:

1- יכולת החזר - PTI (Payment to Income)

היחס בין ההחזר החודשי להכנסה החודשית הפנויה – לא יעלה על (50%) – בבנקים לא יעלה על 40%.

דוגמא

הכנסה פנויה	₪ 11,600
40% מההכנסה הפנויה - הנהוג בבנקים	₪ 4,640
בניכוי תשלום משכנתא קיימת על אותו נכס מעל 18 ח'	₪ 3,400
תשלום מקסימלי למשכנתא מבוקשת	₪ 1,240

קריטריונים לקבלת משכנתא

הגדרה וחישוב הכנסה פנויה הבסיס לחישוב יכולת החזר (PTI)

הכנסה פנויה = הכנסה חודשית נטו **בניכוי** הוצאות קבועות.

מה נחשב כהוצאה קבועה?

- יתרת הלוואה שתקופתה מעל 18 חודשים.
- שכר דירה של לווה - שאינו עתיד להתגורר בדירה הנרכשת.
- מזונות
- יוכל התחייבות שהבנק רואה בה קבועה מעל 18 ח'.

****תשלום משכנתא על אותו נכס לא נכנס בחישוב הכנסה פנויה.**

דוגמא:

הכנסת הלקוחות נטו 15,000₪

הלוואה, נותרו 19 ח' - מעל 18 ח' 1,400₪-

שכר דירה 2,000₪-

הכנסה פנויה 11,600₪

40% - תשלום מקסימלי 4,640₪

משכנתא מבוקשת 750,000₪ ותשלום חודשי 2,800₪ /מאושר



PYXIDA

קריטריונים לקבלת משכנתא:

2- שיעור מימון - LTV (Loan to Value)

70%

דירה חליפית- משכנתא לדיור

75%

דירה יחידה – משכנתא לדיור

עד 70%

משכנתא לא לדיור – לכל מטרה
** תוספת 200,000 מעל 50%

50%

דירה להשקעה – משכנתא לדיור

קריטריונים נוספים

תקופה | התנהלות | פיננסית | טיב הנכס

תקופת המשכנתא:

03

עד 30 שנה לפי הנחיית בנק ישראל | גיל הלקוח ביום הפירעון הסופי לא יעלה על 75 – (חריג 80) | דוגמא: תקופה מקסימלית בגיל 65 היא 15 שנים.

BDI התנהלות פיננסית:

04

ניחול חשבון ללא החזרות וחריגות | תשלום שיקים והרשאות לחיוב חשבון בזמן | ללא עיקולים, פיגורים בהלוואות, חשבון לא מוגבל

טיב הנכס:

05

רישום תקין בטאבו / מנהל- רשות מקרקעי ישראל | בנוי לפי היתר בנייה ללא חריגות | ללא עיקולים על הנכס

לווים נוספים וערבים

מתי ואיך מוסיפים לווה נוסף למשכנתא

* כאשר הלווה לא עומד בקריטריון ה- PTI ניתן להוסיף לווה נוסף שאינו בעל זכות בנכס.
* מסיבות אחרות- ניתן להוסיף ערב .

תנאים להכרה בלווה נוסף / ערב

קרוב משפחה מדרגה ראשונה בלבד.

בן/בת זוג, בן/בת, אב, אם, אח, אחות.

ישמש ערב להלוואה- ערב

הבנק יבדוק יכולת החזר גם אצל- לווה נוסף

משלם 20% מההחזר החודשי מחשבונו - לווה נוסף

לווה נוסף- משלם- כאשר אין יכולת החזר ללווה עיקרי.

- 50% מהכנסתו הפנויה - לווה נוסף משלם .
- 100% מהכנסתו הפנויה של בן/בת זוג.
- משלם לפחות 20% מהתשלום החודשי- לווה נוסף משלם.
- מופיע בדוח נתוני אשראי כלווה.

לווה נוסף- ערב – מסיבות אחרות.

- הוא לא משלם.
- הבנק יבקש במקרה : גיל לקוח, אמינות, מידע שלילי...
- מופיע בדוח נתוני אשראי כערב למשכנתא.



PYXIDA

דוגמא – לווה נוסף משלם

חישוב יכולת החזר משולבת.

הלקוח אינו עומד בקריטריון ה-PTI – מצרף את אמו כלווה נוסף.

לווה נוסף (אם)	לווה עיקרי	פריט
15,000 ₪	10,000 ₪	הכנסה חודשית נטו
5,000 ₪	1,000 ₪	התחייבויות קבועות מעל 18 ח'
10,000 ₪	9,000 ₪	הכנסה פנויה
5,000 ₪ - 50%	100% - 9,000 ₪	הכנסה פנויה שהבנק מכיר בה
	$9,000 + 5,000 = 14,000$	סה"כ הכנסה פנויה לעסקה
	5,600 ₪	תשלום מקסימלי (40%)

ללא לווה נוסף: מקסימום 3,600 ₪ | עם לווה נוסף: מקסימום 5,600 ₪ ← הלווה הנוסף הגדיל את יכולת ההחזר ב 2,000 ₪



עלויות נלוות לעסקה

עלויות שהבנק אינו מממן במשכנתא - יש לתכנן מראש

דוגמא : רכישת דירה ב 1,000,000 ₪ – דירה להשקעה – מימון מקסימלי.

יועץ משכנתאות	12,000 ₪
תיווך	20,000 ₪
עורך דין	5,000 ₪
רהיטים	50,000 ₪
מס רכישה	80,000 ₪

סה"כ הון עצמי נדרש לעסקה : עלויות נלוות 167,000 + הון עצמי לרכישה 500,000 = 667,000 ₪



סיכום שיעור 1 -

1- ייעוץ משכנתאות הוא מקצוע חשוב ומתפתח עם צפי לאסדרה.

2- משכנתא היא הלוואת דיור מובטחת בשעבוד הנכס – עד 30 שנה.

3- יועץ מקצועי חוסך כסף, זמן, וטעויות.

4- קריטריונים: LTV, PTI, תקופה - גיל, BDI, טיב הנכס.

5- לוויים נוספים- לווי נוסף משלם – לווי נוסף ערב.

6 - יש לתכנן הון עצמי הכולל גם עלויות נלוות לעסקה.