



מכללת R.E.S

למידה • עשיה • הגשמה

קורס ייעוץ משכנתאות ופיננסים

למה ללמוד ייעוץ משכנתאות חוץ בנקאי?

1. בעולם המערבי מקצוע יועץ המשכנתאות ה-mortgage broker הוא מקצוע מוכר ומקובל. בארה"ב וברוב מדינות אירופה אין אפשרות לקחת משכנתא באופן עצמאי בבנק אלא דרך יועץ משכנתאות פרטי. העניין הזה מחלחל את גם בתודעה הישראלית ויותר אנשים משתמשים ביועץ משכנתאות פרטי.

2. כמות עסקאות הנדל"ן בישראל הולכת וגדלה מידי שנה בין אם על ידי משקיעים ובין אם על ידי ביקוש טבעי של גידול אוכלוסייה, גיל יציאה מהבית שיוורד או אחוז גירושין שעולה.

הסיבות הללו הן ההסבר לעלייה ההולכת וגדלה בביקוש ליועצי משכנתאות בבנקים למשכנתאות ובמגזר הפרטי כיועצים פרטיים.

מטרת הקורס

להכשיר יועצי משכנתאות בשני רבדים:

1. **רובד מקצועי** - הכרת המשכנתא, מסלוליה, התאמת המשכנתא ללקוח, טיפול מנהלתי ועוד.

2. **רובד בין אישי** - היכולת של היועץ לשווק את עצמו ללקוחותיו בין אם בבנק ובין אם כיועץ פרטי ולגרום להם לבחור בו בשוק תחרותי.

מידע כללי

1. למעוניינים לעסוק בתחום באופן פרטי.

2. למעוניינים לעסוק בתחום כשכירים בחברות ייעוץ.

3. פרקטיקה כוללת, מתן כלים וביצוע סימולציות.

4. ניתן לרכוש את תוכנת משכנתא בעלות מוזלת. תוכנה זו מסוגלת לבצע תרחישים לכל משכנתא כולל תרחישי אינפלציה, פריים תחזית ירידות קרן ותשלומים חודשיים לאורך כל חיי המשכנתא על בסיס התרחישים, סך החזר סופי, ביצוע השוואות והדפסת תוכנית כלכלית ללקוח.

קורס יועצי משכנתאות פרטי

ניתן ללמוד קורס יועצי משכנתאות באופן פרטי בבית הסטודנט / המרצה או בכל מקום ציבורי אחר בעלות מוזלת עד 2 תלמידים בשעות הנוחות לכם. הקורס הפרטי כולל 4-5 מפגשים.

שיעור 1

הקדמה: עולם המשכנתאות, ייעוץ בנקאי, ייעוץ פרטי.
מושגים ועקרונות כלליים: ריבית משק/כריים, מדד המחירים לצרכן, לוחות סילוקין שפיצר/קרן שווה, גרייס/בוליט/בלון, ריבית ממוצעת למשכנתאות/עוגני משכנתאות, חישוב הצמדת מדד, חישוב הצמדת מט"ח.
מסלולי הלוואות: ריבית קבועה צמודות מדד, ריבית משתנה צמודות מדד, ריבית קבועה לא צמודה + קל"צ משתנה (חדש), ריבית משתנה על בסיס מק"מ, ריבית משתנה על בסיס מטבע חוץ.

מרצה: אביתר בן פורת

שיעור 2

המשכנתא והלווים: אכיון לוויים + זכאות ללוויים, התאמת מסלולים ללוויים, ביטוחים.
תרגול מקדים: בדיקת כדאיות מחזור משכנתא למשכנתאות קיימות, בניית תמהילי משכנתא למשכנתאות חדשות במאפייני לוויים שונים.
המשכנתא והבנק: דרישות הבנק מהלוויים, דרישות הבנק מהנכס, מנהל מקרקעי ישראל/טאבו, הסתדרות ציונית/מנהל אזרחי/טאבו ירדני, חברה משכנת.

מרצה: אביתר בן פורת

שיעור 3

נדל"ן / השקעות בנדל"ן: בניה עצמאית, תשואת נדל"ן, הון עצמי, השקעות נדל"ן + הלוואות לתושבי חוץ, מינוף עצמי.
תרגול ופרקטיקה: התאמת מסלולים ללוויים, בדיקת כדאיות למחזור משכנתאות, בניית תמהילי משכנתא למשכנתאות חדשות.
גיוס אשראי לפרטים ועסקיים

מרצה: אביתר בן פורת

שיעור 4

תחקור משכנתא והצעת חלופות ללקוח מהתמהיל הראשוני של הבנק.

מרצה: אביתר בן פורת

שיעור 5

מחזורי משכנתא, ניהול משא ומתן מול הבנקים. סימולציות שיווק ומכירה טלפונית, סימולציות שיווק ומכירה פרונטלית.
תרגיל מסכם: ביצוע סימולציות שלמות ומלאות של תמהילי משכנתא. משלב השיחה הראשונה, שיחת מכירה, בניית תכנית כלכלית, ביצוע יעוד.

מרצה: אביתר בן פורת



סימולציות שיווק ומכירה טלפונית, סימולציות שיווק ומכירה פרונטלית.
תרגיל מסכם: ביצוע סימולציות שלמות ומלאות של תמהילי משכנתא.
משלב השיחה הראשונה, שיחת מכירה, בניית תכנית כלכלית, ביצוע יעוד.

מרצה: **אביתר בן פורת**

שיעור 6

- סימולציות ותרגול תוכנת "Aloan".
- חשיבות השמאות המוקדמת.
- קבלת אישור עקרוני/סופי למשכנתא.

מרצה: **אביתר בן פורת**

שיעור 7

עבודה מסכמת + צ'קליסט משימות ושאלות מול הלקוח, תרגולים והשמה.

מרצה: **אביתר בן פורת**

שיעור 8

- בניית אסטרטגיה חכמה לעבודה מול הבנקים, מסלולים וריביות, מה לדרוש ואיך לדרוש מהבנקים למשכנתאות.
- סיכום וסימולציות.
- חלוקת תעודות.

מרצה: **אביתר בן פורת**

שיעור 9

- זכאות.
- משכנתא בפרויקט מחיר למשתכן.
- משכנתא בדיור הציבורי.

מרצה: **דריה אוסטופצ'וק**

שיעור 10

שיעור 11

- סוגי קצבאות והיחס של הבנקים אליהן.
- משכנתא לבניה עצמית.
- משכנתא לכל מטרה.

מרצה: דריה אוסטופצ'וק

שיעור 12

מחזור משכנתא כולל קריאת דוחות יתרות.
חיווי אשראי.
דו"ח נתוני אשראי.
ביטחונות במשכנתא.
הגשה נכונה של בקשה למשכנתא מ-א'-ת'.

מרצה: דריה אוסטופצ'וק

שיעור 13

חזרה למבחן של התאחדות יועצי המשכנתאות
ופתרון שאלות מתוך המבחן

שיעור אונליין

מרצה: יו"ר התאחדות יועצי המשכנתאות אבי אביגיל

שיעור 14

עבודה מסכמת

שיעור אונליין

מרצה: יו"ר התאחדות יועצי המשכנתאות אבי אביגיל

הערות

- ✓ לסטודנטים שעברו את הקורס, תינתן תעודת סיום מטעם מכללת R.E.S פתרונות נדל"ן.
- ✓ מכללת R.E.S פתרונות נדל"ן שומרת לעצמה את הזכות לשנות את סדר הסילבוס או תוכנו בהתאם לצרכי השוק באותה תקופה.
- ✓ יינתן פרקטיקום בתום הקורס ע"י צוות יועצים מנוסה.
- ✓ החזר כספי מלא על הקורסים.
- ✓ ברשות המכללה מס' ספק של משרד הביטחון לטובת פורשי משרד הביטחון.
- ✓ תלמידי מכללת R.E.S יוזמנו להשתלמות מקצועית מטעם "איגוד הנדל"ן".