



המכללה לנדל"ן

9019* (שלוחה 1)

מקבוצת אנגלו-סכסון סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ

קורס השקעות ויזמות בנדל"ן שלב ב' – המתמטיקה שמאחורי העסקה

מטרת הקורס:

הקורס נועד לספק לתלמידיו תשתית ידע ותובנות הכרחיים לצורך ביצוע השקעה מושכלת וזהירה בנכסי נדל"ן, לצורך שיפור תוחלת הרווח והתמודדות עם הסיכונים הכרוכים בהשקעות אלה.

מטרת השלב:

הבנת המתמטיקה שמאחורי העסקה וקבלת כלים מעשיים לשימוש בעסקאות עתידיות.

תוכנית השלב:

שיעור 1: הגדרה ושלבי בניה ראשונית של תכנית השקעות בנדל"ן – הדרך לעצמאות כלכלית:
למה השקעה בנדל"ן היא ההשקעה הטובה ביותר בשוק; התשואות שאפשר להשיג בנדל"ן. תשואה להון מול רווח הון. כיצד לממש את השאיפה להכנסה פאסיבית חודשית. אלטרנטיבות השקעה בנדל"ן; בניית הכיוון הכללי על-פי מתווה תכנית ההשקעות בנדל"ן. סוד הרווחיות בנדל"ן – המינוף!!
היתרון הגדול של הנדל"ן.

שיעור 2: מימון עסקאות נדל"ן: שיקולים למימון העסקאות: הלוואות או משקיעים/שותפים. סוגי הכסף השונים: מטבע חוץ – דולר מול יורו או אחר, צמודי מדד, צמודי פריים – יתרונות מול חסרונות. כללים ללקיחת השוואה נכונה; הערכות למימון תוך ניצול המינוף שהמערכת הפיננסית מאפשרת לנו. לא רק בנקים – היבטי מימון ומקורות המימון השונים. טיפים בלקיחת משכנתא. **כיצד לחסוך מאות אלפי שקלים בבחינת ההלוואה הנכונה!**

שיעור 3: עסקאות נדל"ן – המינוף ככלי להגדלת רווחיות: כמה זה באמת עולה לנו? מהו מינוף וכיצד לנצל אותו להגדלת הרווחיות שלנו לאורך זמן. עסקאות אקזיט: רכישה, השבחה ומכירה – כיצד? איתור ובנית מערך יועצים ואנשי מפתח בתחום הנדל"ן. **כיצד לאתר הזדמנויות השקעה טובות?**

שיעור 4: שמאות – הערכת השווי של הנכס: בירור ראשוני על נכס מבחינה חוקית, שיטות הערכה בתחום השמאות, בחינת כדאיות נכס ובדיקת האופציות להשבחה, השבחת הנכס ע"י עיצוב/שיפוץ פנים וחשיבותו בתהליך מכירת נכס, השפעת הסביבה על הנכס בעת המכירה ודרכים לשיפור-שדרוג. **כיצד נמקסם את שווי הנכס.**

שיעור 5: הדרך אל העושר – תהליכי השקעה והשלמת תכנית ההשקעות האישית: ניתוח כדאיות השקעה בנדל"ן. תשואה לנכס מול רווח הון על-פי חלוקה לסוגי נכסים שונים. סקירה כוללת של אזורים בארץ. טיפים ברכישת נדל"ן: כיצד להתמודד במו"מ מול הגורמים השונים בתחום. ניצול הזדמנויות בנדל"ן. **סיכום הסדנא ויציאה לדרך חדשה.**

משך השלב: 5 מפגשים של 4 ש"א, סה"כ 20 ש"א.

מרצה השלב: ראובן בילסקי, סמנכ"ל D&B לשעבר.

עלות השלב: 1250 ₪ (כולל מע"מ).