

מנהלי תיקי משכנתא 2021

אודות הקורס:

קורס מנהלי תיקי משכנתאות למתחילים ייתן כלים מעשיים הנדרשים ברמת התנהלות מול בנקים ומתן שירות לקהל הרחב לכלל סוגי ההלוואות הקיימות בעולם המשכנתאות – משכנתא חדשה / מחזור משכנתא ומשכנתאות לכל מטרה.

הקורס משלב לימודי תיאוריה פרקטיקה ונותן לנו את כלים לגיוס (קבלת אישורים) הלוואת המשכנתא הנדרשת והמימון הנדרש ולהשיג ללווים את ההלוואה האידיאלית עבורם.

מטרות הקורס:

- הכשרת יועצי משכנתאות
- שיפור היכולת בקבלת מימון בנקאי לעסקאות מגוונות בתחום הנדל"ן
- שיפור יכולת התנהלות מול הבנקים
- הכנה למבחני התאחדות יועצי המשכנתאות בישראל

דרישות קדם:

הקורס אינו דורש ידע מוקדם בתחום המשכנתאות ומיועד לאנשים המעוניינים לרכוש מקצוע לחיים כמקור הכנסה בלעדי, עיקרי או הכנסה נוספת.

למי מתאים הקורס:

- אנשים אשר מעוניינים לפתוח לעצמם עסק בתחום ייעוץ המשכנתאות ולייצר הכנסה אשר תהיה תלויה אך ורק בעצמם.
- מתווכים ויזמי נדל"ן אשר מעוניינים להרחיב את סל השירותים שהם מעניקים ללקוחותיהם.
- בעלי עסקים ולאנשים המעוניינים להרחיב ולהעמיק ידיעתם בתחום המשכנתאות וגיוסי אשראי לעסקים.

לשכת יועצי המשכנתאות במדינת ישראל:

הקורס מכיל בתוכו את הנדרש על מנת לגשת למבחן לשכת יועצי המשכנתאות בישראל.

משך הקורס:

- 12 מפגשים פרונטאליים, 3 שעות כל מפגש
- 44 שעות (60 דק')
- שעות הקורס : 18:00-21:00
- מפגשי פרקטיקה 2 בחודש למשך 6 חודשים לאחר סיום הקורס

מבוא - קורס יעוצי המשכנתאות

בשנים האחרונות ניתן לראות את הצורך ושינוי תודעתי בתפיסת העולם בכל רמת החשיבה על עצמאות פיננסית, היכולת לייצר לעצמנו הכנסה בכוחות עצמנו וללא תלות בגורם או במעביד כזה או אחר.

ניתן לראות זאת בתחום השקעות בנדל"ן, שוק ההון וברמת המקצועות אשר מאפשרים לנו להתפרנס ללא תלות כזו או אחרת בגורמים השונים – **ייעוץ משכנתאות**.

תחום ייעוץ המשכנתאות תפס תאוצה בשנים האחרונות ונותן ערך מוסף עצום לכל אותם נוטלי המשכנתאות ומגיסי האשראי השונים, אשר לא מודעים ל"שפת הבנקים" ומה אנחנו יכולים וצריכים לדרוש מהבנקים במעמד לקיחת הלוואת המשכנתא, ערך ששווה לצרכן לשלם עליו תמורה.

קורס יעוצי משכנתאות ומגיסי אשראי יקנה את כל הידע הנדרש, ברמת מתן שירות לכל אותם לקוחות שמעוניינים לקבל הלוואת משכנתא וכל סוג הלוואה אחר הן מצד הלקוח והן מצד המוסד הפיננסי.

מה יקנה לנו הקורס?

- ✓ לייצג את הלקוח מול הבנקים השונים ברמת לקיחת הלוואה משכנתא חדשה, מחזור משכנתא, משכנתא לכל מטרה
- ✓ לבנות הרכב הלוואה אידיאלי עבור הלקוח – מסלולי הלוואת משכנתא.
- ✓ השגת ריביות השוק הזולות ביותר
- ✓ התנהלות אסטרטגית חכמה מול בנקים
- ✓ פתיחת עסק עצמאי בתחום ייעוץ המשכנתאות.

בסיומו של הקורס נקבל תעודה מטעם מכללת פסגות. בנוסף, הקורס מכין את הסטודנטים למבחן התאחדות יעוצי המשכנתאות בישראל.

חבילת חומרי עזר:

- ✓ חוברת לימוד – 2021
- ✓ חוברת תרגילים ופתרונות
- ✓ מחשבון משכנתא
- ✓ הסכם התקשרות לדוגמא מול לקוחות
- ✓ מסמכים רלוונטיים לטובת התנהלות מול בנקים ולקוחות

סילבוס

שיעור 1: קריטריונים לקבלת משכנתא ופתרונות למסורבי משכנתא

- תפקידיו של יועץ משכנתאות / הליך עבודה בתחום
- הלוואת משכנתא – מהי משכנתא? סוגי משכנתאות / יתרונות וחסרונות
- מתחילים ללמוד - קריטריונים לקבלת הלוואת משכנתא (נלמד לבחון מי יכול או לא יכול לקבל משכנתא בכל זמן נתון) / רגולציה
- פתרונות למסורבים (בסיס) – הגדלות הון עצמי / לווים נוספים / התנהלות
- מהי שמאות וחשיבות השמאות מוקדמת
- אישור עקרוני למשכנתא

שיעור 2: ריבית + לוחות סילוקין

- מהי ריבית (מחיר הכסף) - מהי ריבית, נומינאלי, מתואמת, מרווח בריבית
- קריטריונים הקובעים את מחיר הכסף
- לוחות סילוקין: שפיצר / קרן שווה / בלון / גרייס מלא / גרייס חלקי / הלוואות גישור - יתרונות, חסרונות, מאפיינים והשוואות.
- אסטרטגיה לבחירת לוחות הסילוקין. התאמת לוחות הסילוקין לעסקה שלנו.
- שילוב גרייס בלוחות סילוקין
- מדד המחירים לצרכן
- גורמים המשפיעים על לוחות הסילוקין (מדד / ריבית משתנה)

שיעור 3 : מסלולי הלוואת המשכנתא / סוגי ריביות

- ריביות משכנתא ומדדים: ריבית בנק ישראל / ריבית הפריים / זכאות משרד הבינוי והשיכון / ריביות קבועות צמודות / ריביות קבועות לא צמודות / משתנות צמודות / משתנות לא צמודות / ממוצע ריביות B / אג"ח / מט"ח - יתרונות, חסרונות ומאפיינים.
- זכאות משכנתא ומענקי בסיס
- אסטרטגית השוואה בין הלוואות צמודות להלוואות לא צמודות / אסטרטגיית השוואה בין הלוואות משתנות להלוואות קבועות

שיעור 4: מסלולים, הלוואות ואסטרטגיה לבניית תמהיל הלוואה חלק א'

- סל אשראי + תקציב לסל אשראי
- אסטרטגיה לבניית תמהיל משכנתא חכם ללקוח

שיעור 5 : אסטרטגיה לבניית תמהיל הלוואה חלק ב' פרקטיקה

- אסטרטגיה לבניית תמהיל משכנתא חכם ללקוח
- פרקטיקה – תרגיל מספר 1
- פרקטיקה – תרגיל מספר 2

שיעור 6: מחזור משכנתא

- א. מחזור משכנתא מהו?
- ב. קריטריונים למחזור משכנתא
- ג. מתי נרצה למחזר את הלוואת המשכנתא שלנו
- ד. קריאה נכונה של דוח יתרות לסילוק + התנהלות משכנתא
- ה. כיצד נדע כמה כסף הלקוח שלנו יכול לחסוך בהלוואת המשכנתא?
- ו. כיצד ננהל הליך מחזור משכנתא מול הבנקים השונים.

שיעור 7: בניית תיק משכנתא + הליך חיתום בסיס

שיעור 8: פרקטיקה

תרגיל פרקטיקה

שיעור 9: פרקטיקה

תרגיל פרקטיקה

שיעור 10: משכנתא חוץ בנקאית / מחיר למשתכן

- א. משכנתא הפוכה
- ב. משכנתא מחברות הביטוח
- ז. מחיר למשתכן

שיעור 11: פרקטיקה

פתרון 2 תרגילי פרקטיקה

שיעור 12: סיכום החומר הנלמד והכנה למבחני ההתאחדות

- א. פרקטיקה – פתרון מבחן של ההתאחדות
- ב. הכנה למבחני ההתאחדות
- ג. סיכום וחלוקת תעודות