

שם הקורס : השקעות ויזמות נדל"ן

אודות הקורס :

בשנים האחרונות ניתן לראות ניצנים של שינוי תודעתי בתפיסת העולם בנושא ההתנהלות הפיננסית וחשיבה על חירות כלכלית, אנשים רבים מעוניינים לייצר הכנסה נוספת, מבינים את המשמעות של ניהול הכספים וביצוע השקעות לצרכי הגדלת ההון העצמי. אנשים מעוניינים בדרך פעולה סולידית לייצור הכנסות פאסיביות לאורך זמן, מגמה זו הולכת וגוברת בעלת קשר ישיר לביצוע השקעות בתחום הנדל"ן.

עולם הנדל"ן בישראל עובר מהפכה בשנים האחרונות בתחום שקיפות המידע וכתוצאה מכך גם בפשטות היחסית בניתוח וביצוע עסקאות נדל"ן. הקושי שהיה באיסוף מידע וניתוח הנתונים הרתיע רבים מלפעול בתחום וכיום ישנם עזרים אינטרנטיים רבים אשר תומכים בעשייה הנדל"נית ומייצרים גישה נוחה וידידותית לפעול בתחום.

פסגות נדל"ן שמה בראש סולם העדיפויות את נושא החינוך הפיננסי לכל אדם במדינת ישראל, רואה עצמה כמובילה ופורצת דרך בתחום ומעוניינת לסייע לאנשים להגיע לחירות כלכלית.

קורס השקעות ויזמות נדל"ן במכללת פסגות הינו הקורס המעמיק, המקצועי והייחודי ביותר הקיים היום בתחום ההדרכות להשקעות נדל"ן בישראל.

נבחרת המרצים במסגרת הקורס הינם אנשי נדל"ן אשר מתפרנסים מעשייה נדל"נית יום יומית, אוהבים נדל"ן ורואים חשיבות בהעברת המידע, הקורס נבנה באופן של שיתוף ידע מהשטח המלווה בדוגמאות חיות ואקטואליות לעסקאות שבוצעו, שיתוף בחוויות אישיות, ניתוח עסקאות פוטנציאליות תוך למידה מעשית, חשיבה משותפת עם המשתתפים, הקניית ידע וכלים מקצועיים בבחינה של נכסים, הערכת שווי, בחירת אזורי השקעה בתבונה, איתור נכסים מתחת למחיר השוק, עסקאות EXIT, עסקאות נדל"ן מניב, השתתפות במכרזים וכינוסי נכסים, השבת נכסים, מיסוי, מימון, בניית תוכנית עסקית להשקעות נדל"ן ועוד.

עולם הנדל"ן טומן בחובו מגוון רחב מאוד של עסקאות ברמות סיכון שונות, החל מהעסקאות סולידיות ביותר וכלה בעסקאות מורכבות עם מינוף גבוה, פיצול ההון העצמי לרכישת מספר נכסים, עסקאות יזמות עם משתנים רבים ועוד.

בקורס אנו מתייחסים למגוון האפשרויות שטומן בחובו שוק הנדל"ן וכל משתתף יוכל לבחור את ההשקעה שמתאימה לפרופיל ההשקעה שידגיר במהלך הקורס.

מטרות הקורס :

- 🚩 הבנה מעמיקה של שוק הנדל"ן על כל מרכיביו והאפשרויות הטמונות בשוק הנדל"ן למשקיע הפרטי
- 🚩 הבנה כיצד ניתן באמצעות תחום הנדל"ן להגדיל את ההון העצמי וליצור הכנסות פסיביות לאורך זמן
- 🚩 שיפור היכולת להשקיע בתבונה תוך ניתוח עסקאות מקצה לקצה.
- 🚩 לימוד אסטרטגיות השקעה: נדל"ן מניב, עסקאות השבחה ואקזיט, רכישת מגרשים בהליך של מכרז, ביצוע יזמות ועוד.

דרישות קדם :

הקורס אינו דורש ידע מוקדם ומטרתו היא שכל משתתף יוכל לבצע השקעת נדל"ן בתבונה.

- קורס השקעות ויזמות בנדל"ן מיועד הן לאנשים המעוניינים לשנות לטובה את מסלול חייהם ולהגיע לחירות כלכלית והן לאנשים שהתחילו בשינוי, מבינים את המשמעות ומעוניינים להתמקצע ולשפר פלאים את יכולותיהם במסגרת התהליך!
- הקורס מיועד לאנשים ללא רקע בתחום הנדל"ן המעוניינים להכיר את עולם הנדל"ן ואף לפעול בו בתבונה לרכוש נכס ראשון להשקעה נדל"נית על בסיס דרך פעולה מובנית להצלחה.
- הקורס מיועד לאנשים שיש להם מעט ידע ואף אולי בצעו השקעה נדל"נית, אך מעוניינים להתמקצע ולבצע את השקעותיהם העתידיות על בסיס ידע מקצועי ומתודולוגיה כלכלית.

פרקטיקה:

פרויקט קורס - כחלק מהעשייה הנדל"נית במסגרת הקורס, כל סטודנט יבחר לעשות פרויקט קורס - מטרת הפרויקט הינה ליישם את הכלים הנלמדים על עסקה ספציפית שיבחר – הלכה למעשה!

מרצי הקורס מלווים באופן מלא את פרויקט הקורס, הסטודנט ינתח את העיר לפעילות נדל"נית לפי הכלים שיקבל, יבצע ניתוח שוק מקומי ולבסוף יבחר עסקה ספציפית שעליה יבצע ניתוח מקצה לקצה, כל זאת ועוד תוך שיתוף המרצים במידע שיאסוף לביצוע ניתוח משותף של הנתונים – בדרך שצריך לעשות את זה!

מהות הפרויקט: לנתח עסקה (לפחות אחת) מקצה לקצה עפ"י הכלים הנרכשים במהלך הקורס.

מתוך הפרויקטים שיבוצעו ייבחרו שני פרויקטים שיוצגו בפני הכיתה בשיעור האחרון.

*ניתן לבחור לעשות את הפרויקט בצוות או ביחידים – לבחירתו של הסטודנט.

מערכת לומדה – בתחילת הקורס יקבלו משתתפי הקורס מערכת לומדה, כל משתתף יעבוד במהלך הקורס עם הלומדה לצורך הטעמת הכלים הפרקטיים שיקבל במהלך הקורס – מדובר בלומדה ייחודית וייעודית למשתתפי קורס השקעות ויזמות בנדל"ן במכללת פסגות.

סיור שטח:

נדל"ן עושים בשטח! על מנת להעניק למשתתפי הקורס פרקטיקה אמיתית, בנינו סיורי שטח ייחודיים במינם אשר משלבים בצורה אופטימלית את תכני הקורס בעשייה בשטח. הסיורים יועברו ע"י יזמים ותיקים שיאפשרו למשתתפים להבין כיצד יזמים ומשקיעים בוחנים אזורים ועסקאות, הסיורים יכללו בנוסף סקירת שוק היסטורית ועכשווית, נראה חזון בעשייה ונעניק טיפים רבים לעשייה מוצלחת בשטח!

במהלך הקורס הסטודנט מקבל הזמנה ל-סיור שטח אחד שיתקיים באזורים שונים בארץ- ירושלים/באר שבע/מגדל העמק בצפון. מטרת הסיור היא להפוך את התאוריה לפרקטיקה ולחוות בשטח את עולם יזמות הנדל"ן.

משך הקורס :

- 13 מפגשים בני 3 שעות כל מפגש
- 3 סיורי שטח באזורים שונים (מדי חודש מציעים אזור אחר) דרום/ מרכז/ צפון
- 48 שעות
- שעות הקורס בכיתה: 18:00-21:00

נושאי הקורס :

שיעור 1: תורת הנדל"ן ומשחק המשתתפים

בשיעור מבוא נבצע סקירה על שוק הנדל"ן, נבין את הפסיכולוגיה מאחורי המחיר, נאתר מגמות מחיר לשנה הקרובה ונכיר את משחק המשתתפים – הגורמים העיקריים המשתתפים בעולם הנדל"ן.

שיעור 2: אפיקי הכנסה ויצירת הכנסה נוספת

בשיעור חשוב נכיר את מלולי ההשקעה השונים: נדל"ן מניב, עסקאות אקזיט, תמ"א 38, מושבים, עסקאות מעבר לים ויזמות בצימודי קרקע. בהמשך, נלמד כיצד ליצור אפיקי השקעה פנסיונית מבוססים על השקעות נדל"ן.

שיעור 3: זיהוי וניתוח מגמות באזורי השקעה

נבנה אסטרטגיה להשקעה, נבין כיצד לקבל אישור עקרוני למשכנתא, כיצד לבחון אזור להשקעה מבוססת תקציב וכיצד לזהות מגמות עליית מחירים. בנוסף, נבחן את פוטנציאל השכונות ברמת מאקרו ומיקרו.

שיעור 4: אסטרטגיות מימון ומינוף בנדל"ן

נגדיר אסטרטגיה להתנהלות מול בנקים וקריטריונים לקבלת משכנתא. נכיר את לוחות הסילוקין, מסלולי הלוואת משכנתא ונבנה תוכנית עסקית לרכישת נכס ללא הון עצמי.

שיעור 5: היבטים פיננסיים בניהול עסקה

בשיעור מרתק נבצע ניתוח הון עצמי, בחינת הוצאות נוספות בעסקה, סנכרון מחירים במערכות מידע, נבצע הערכת שווי לנכסים ומגרשים ונבחן כדאיות כלכלית של עסקה

שיעור 6: בדיקות מקדמיות ואיתור מוקשים

מתחילים לראות פרקטיקה בשטח!
נזהה את מקום הנכס, נבצע התאמות הנכס לתיק הבית המשותף, נכיר, נבדוק וננתח את אישורי הזכויות – טאבו, חברה משכנת, רמ"י ועוד. נכיר את רשם המשכונות ונבחן את המצב התכנוני של הנכס.

שיעור 7: היבטים משפטיים בעסקאות נדל"ן

בשיעור עומק נבצע ניתוח נכסי טאבו, ניתן דגשים להסכם המכר, נכיר את הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל ואת הליכי התכנון והשפעתם על הליכי רישום. נלמד לזהות מוקשים ולפרק אותם בדרך לעסקה בטוחה ומוצלחת.

שיעור 8: מיסוי מקרקעין – הלכה ומעשה למשקיע בישראל

בשיעור חשוב נכיר מושגים בעולמות המיסוי:
מס רכישה – הגדרות, כללים ושיעורי המס לדירות ולנכסים אחרים;
מס שבח – הגדרות, שיעורי המס (יחיד, חברה), השפעת הרפורמה על חישוב המס;
פטור במכירת דירת מגורים יחיד או בחילוף דירות;
תכנוני מס בדירות מגורים – נבצע סימולציה עם הכיתה ונציג את תכנון המס למשקיע.

נבצע חישוב מס השבח על ידי תרגול חישובי מס בסימולטור מס שבח. ונכיר את תכנוני המיסוי במכירת נכסי ירושה, עסקאות מתנה, מקדמת מס שבח ומס הכנסה בהשכרת נכסי נדל"ן.

שיעור 9: קואצינג נדל"ני

בשיעור מרתק ננהל עסקה תוך התאמתה למשקיע וגם – נבצע מבחן סיכום ביניים.

שיעור 10: השקעות בנדל"ן מעבר לים

סוף סוף! נבצע היכרות עם שוק הנדל"ן בחו"ל, נכיר את דרכי המימון, נאתר הזדמנויות להשקעה מעבר לים ונלמד את כללי ה"עשה ואל תעשה"

שיעור 11: על מה ותמ"א

נבחן את אחת המגמות הלוהטות בעולמות הנדל"ן: התמ"א. נכיר את אפשרויות ההשקעה בתמ"א ואת השלבים לביצוע תמ"א

שיעור 12: נטוורקינג בעולם הנדל"ן

לפעמים, איתור עסקה וביצוע עסקה נופל וקם על הקשרים הנכונים. נלמד כיצד ליצור שיתופי פעולה ומרכת נטוורקינג (מועדון משקיעים נדל"ן). נכיר את מועדון המשקיעים והאפשרויות הגלומות בו, אפשרויות השקעה ללא הון עצמי, כיצד מנהלים משא ומתן וכיצד מיישמים טכניקות משא ומתן אפקטיביות.

שיעור 13 – נושא השיעור: נדל"ן לאן

בשיעור סיכום נסקור את אפשרויות ההשקעה, נציג את הפרויקטים ונכיר את מגוון קורסי ההמשך

*יתכנו שינויים בתכני הלימוד על בסיס שיקולים מקצועיים.**