

# יועצי משכנתאות



# לכל אחד יש חלום

להגיע להישגים משמעותיים, לחיות ללא גבולות, לפתח חיים עצמאיים ומתגמלים. עם המוטו הזה אנחנו פועלים כבר למעלה מ-18 שנה, כמכללה המובילה והוותיקה ביותר בשוק ההון, נדל"ן, ייעוץ משכנתאות, יזמות ושמאות מקרקעין. סך הכל, כך התחלנו אנחנו. מאותו מקום בדיוק.

**רועי ראובן ויניב ארביב,**  
מייסדים ומנהלים מכללת פסגות.

## אודות הקורס

קורס יועצי משכנתאות מכשיר את הסטודנטים כיועצי משכנתאות מקצועיים המלווים לקוחות בתהליך לקיחת משכנתא מול הבנקים למשכנתאות וגופי המימון החוץ בנקאיים.

הקורס משלב חומר תיאורטי ותרגול מעשי, ומעניק לבוגרים את כל הכלים הנדרשים על מנת להפוך את יעוץ המשכנתאות למקצוע מכנים ורווחי עבורם.

הקורס יכשיר את הסטודנטים לטיפול בכל סוגי המשכנתאות הקיימים ולעבודה מול כל גופי המימון.

## מטרת הקורס



טכניקות להתנהלות  
מול בנקים



הבנת עולם המימון,  
מושגי יסוד, הכרת המערכת  
הבנקאית, והבנת עסקאות  
נדל"ן



הכשרת יועצי  
משכנתאות

## דרישות קדם

הקורס אינו דורש ידע מוקדם בעולם המשכנתאות או המימון, ומיועד לכל מי שמעוניין לרכוש מקצוע ריווחי, בין כהכנסה עיקרית או כהכנסה נוספת. הקורס מספק את כל הידע הנדרש מרמת הבסיס.





# קורס יועצי המשכנתאות

בשנים האחרונות ניתן לראות את הצורך והשינוי התודעתי שנולד בעקבות הצורך, בכל האמור לעצמאות פיננסית, ליכולת לייצר לעצמנו הכנסה בכוחות עצמנו, וללא תלות בגורם שלישי או במעסיק.

תחום ייעוץ המשכנתאות תפס תאוצה בשנים האחרונות, תחת ההבנה שליועץ המשכנתאות ערך מוסף אדיר עבור נוטלי המשכנתאות. יועץ המשכנתאות הוא מומחה הידע, הן ברמת תכנון ובנייה של תמהיל הלוואה מיטבי עבור הלווה, והן ברמת מחיר הכסף, כלומר בהשגת הריביות הטובות ביותר האפשריות.

הקורס מקנה לבוגריו את כל הידע הנדרש לליווי מקצועי ויעיל של לקוחותיו, וכן את כל הכלים הנדרשים לו להתנהלות מקצועית ומיטבית מול הבנקים וגופי המימון החוץ בנקאיים.

מקצוע יועץ המשכנתאות הפך למבוקש מאוד בשנים האחרונות, וכיום מעל 50% מסך המשכנתאות בשוק כבר מטופלות על ידי יועצי המשכנתאות, כל זאת לצד שוק משכנתאות שהולך וגדל מדי שנה.

## מה יקנה לנו הקורס?

- עקרונות במימון והבנת המערכת הבנקאית.
- ניתוח אשראי.
- בניית תמהיל הלוואה.
- התנהלות אסטרטגית מול הבנקים וגופי המימון, הן בהתאמת הבנק ללווה וסוג העסקה, והן בקבלת תנאי הריבית הטובים ביותר.
- דגשים לפתיחת עסק בתחום יועץ המשכנתאות.

- חבילת חומרי עזר:
- חוברת לימוד דיגיטלית עדכנית.
- חוברת תרגילים ופתרונות דיגיטלית.
- מערכת לומדה מתקדמת המרכזת את כל תכני הקורס ותכני העשרה.
- מחשון משכנתא בסיסי.
- תוכנת יעוץ משכנתאות לשימוש חופשי בזמן הלימודים.

## למי מתאים הקורס

אנשים אשר רוצים לפתח קריירה בתחום ייעוץ המשכנתאות, אם בתור שכירים או כעצמאים אשר הכנסתם תלויה ישירות בהם.

מתווכים, יזמי נדל"ן, שמאים, סוכני ביטוח ועוד אנשי מקצוע בתחומים משיקים המבקשים להרחיב את סל המוצרים והשירותים שהם מציעים ללקוחותיהם.

בעלי עסקים המעוניינים להרחיב את ידיעותיהם בתחום האשראי.





## מבנה הקורס

הקורס כולל 12 מפגשים שבועיים בני 3 שעות כל אחד, סה"כ 36 שעות לימוד, ובנוסף 12 מפגשי פרקטיקה בני שעתיים כל אחד.

מפגשי הפרקטיקה הם חלק אינטגרלי מהקורס, הם נערכים אחת לשבועיים [פעם אחת באמצע השבוע בערב ופעם אחת ביום שישי בבוקר].

מפגשי הפרקטיקה מיועדים לסטודנטים החל משיעור מס' 9 ולבוגרים, והם עוסקים במתן מענה על תיקים ושאלות מתוך הפעילות בשטח של סטודנטים ובוגרים.

### 1 קריטריונים לקבלת משכנתא

- מהי הלוואת משכנתא - יתרונות, חסרונות וסוגי משכנתאות.
- שוק המשכנתאות בישראל.
- יועץ משכנתאות - מה הוא עושה ומה חשיבותו.
- קריטריונים לקבלת משכנתא.

### 2 ריביות וקריטריונים לקביעת מחיר הכסף

- מחיר הכסף - הריבית.
- קריטריונים לקביעת מחיר הכסף - סופרמרקט של מוצר אחד.
- סוגי הריביות השונות - מאפיינים יתרונות וחסרונות.
- מדד המחירים לצרכן.

### 3 לוחות סילוקין

- לוחות סילוקין - שפיצר, קרן שווה, גרייס ובלון.
- אסטרטגיה לבחירת לוחות סילוקין.
- שילוב גרייס בלוחות סילוקין.
- גורמים המשפיעים על לוחות סילוקין.
- עמלות פירעון מוקדם.
- הלוואות זכאות ומענקים.







## 4 תמהיל משכנתא

4

- עקרונות לבניית תמהיל משכנתא.
- אסטרטגיה לבחירת תמהיל.
- סל אשראי ותקציב לסל אשראי.
- אסטרטגיה לבניית תמהיל חכם ללקוח.
- תרגול.

## 5 מחשבוני משכנתא ותרגול

5

- מחשבוני משכנתא.
- תרגיל פרקטיקה 1 - סל אשראי ותקציב לסל אשראי.
- תרגיל פרקטיקה 2 - רכישה יד שנייה.

## 6 תיק משכנתא והליך החיתום

6

- בניית תיק משכנתא.
- הליך החיתום (בסיסי).
- שמאות ושמאות מוקדמת.
- אישור עקרוני להלוואת משכנתא.
- תרגיל פרקטיקה 3 - מסמכים נדרשים לפי סוג עסקה.

## 7 מחזור משכנתא

7

- מהו מחזור משכנתא?
- קריטריונים למחזור משכנתא
- מתי נרצה למחזור משכנתא
- דוח יתרות לסילוק משכנתא
- כיצד נדע לחשב כמה כסף ניתן לחסוך במחזור משכנתא
- ניהול תהליך המחזור מול הבנקים
- תרגיל פרקטיקה 4 - מחזור משכנתא

## 8 אישורי הכנסות ורכישה מקבלן

8

- קריאת אישורי הכנסות - תלושי שכר, שומות מס, דוחות רו"ח ואישורי הכנסות.
- תרגיל פרקטיקה מס' 5:
- א. בניית תיק משכנתא ורשימת מסמכים.
- ב. סל אשראי ותקציב לסל אשראי.
- ג. אסטרטגיה לבניית תמהיל.
- ד. מכתב לבנק.





## 9 דוחות אשראי, חיווי אשראי ומחיר למשתכן

- דוחות אשראי / חיווי אשראי / BDI.
- עקרונות תוכנית מחיר למשתכן.
- עקרון המימון.
- הון עצמי נדרש.
- מענקים.
- תרגיל פרקטיקה 6 - מחיר למשתכן.

## 10 בנייה עצמית ומשכנתאות חוץ בנקאיות

- מימון בנייה עצמית.
- גופי המימון חוץ בנקאיים.
- למי זה מתאים ומתי.
- רכישה ללא הון עצמי.
- משכנתא הפוכה.
- תרגיל פרקטיקה 7 - מימון חוץ בנקאי 100% מימון.
- תרגיל פרקטיקה 8 - משכנתא הפוכה.

## 11 כלכלת משפחה ותרגיל מסכם

- מסלול פיתוי.
- עקרונות לניהול תקציב משפחתי.
- כלי עזר לכלכלת משפחה.
- תכנון מקדים ללקיחת משכנתא.
- תרגיל פרקטיקה מס' 9 - איחוד הלוואות.
- תרגיל פרקטיקה מס' 10.





## סיכום והתחלה

12

- התאחדות יועצי המשכנתאות.
- תרגול מבחן התאחדות.
- הקמת עסק בתחום יעוץ המשכנתאות.
- שיווק, שיווק, שיווק.
- סיכום וחלוקת תעודות להתחלות חדשות.

\* תיאור תכני הקורס עלול להשתנות.

המכללה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את התכנים בכל עת ולפי שיקול דעתה.

\*\* מלוא הזכויות במידע ו/או בנתונים המצויים כאן שייכים למכללת פסגות.

המכללה אינה בעלת רישיון מכוח חוק הייעוץ, ואינה עוסקת במתן שירותי ייעוץ השקעות כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, שיווק השקעות וניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995, למעט עיסוקים הפטורים מרישיון בהתאם לקבוע בחוק הייעוץ הנ"ל.

התכנים המועברים בקורס עלולים לכלול נתונים כלליים כגון אירועים בשוק ההון שקרו בעבר. אין באמור משום ייעוץ, שידול לפעילות השקעה, מסחר,

ואין בו כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של תלמיד מסוים.

אין באמור משום מצג ו/או הבטחה ו/או התחייבות ו/או הצעה מחייבת מצד המכללה. ט.ל.ח.

כל הזכויות שמורות למכללת פסגות 2022.





# לחלוס. ללמוד. להצליח.

עקבו אחרינו בפלטפורמות השונות:



@psgotcollege



מכללת פסגות



מכללת פסגות



סניף ראשי: רח' המדע 8, פארק המדע, רחובות  
סניף רמת גן | סניף כפר סבא | סניף ירושלים | סניף באר שבע | סניף חיפה  
טל: 1-700-550-515 | ווטסאפ: 052-6531655 | פקס: 08-9406909  
WWW.PSAGOT.ORG