

שם הקורס : מנהלי תיקי משכנתא ומגיסי אשראי לעסקים

אודות הקורס:

בקורס מנהלי תיקי משכנתאות ומגיסי אשראי לעסקים יינתנו כלים מעשיים הנדרשים ברמת התנהלות מול בנקים ומתן שירות לקהל הרחב לכל סוגי ההלוואות הקיימות.

- משכנתא חדשה
- מחזור משכנתא
- משכנתא לכל מטרה
- משכנתא הפוכה
- גיוס אשראי לפתיחת עסק
- גיוס אשראי בנקאי ללקוחות פרטיים
- ניהול תיקי משכנתאות לאורך חיי ההלוואה
- ניהול תקציב למשפחות

הקורס משלב את כל הידע התאורטי והמעשי ונותן לנו את היכולת לצאת לשטח ולתת שירות לכל אותם אנשים אשר זקוקים לאשראי בזמן נתון. הקורס יעניק בנוסף כלים לבניית תקציב פיננסי למשפחות ולבודדים.

מטרות הקורס:

- הכשרת יועצי משכנתאות ומגיסי אשראי
- שיפור היכולת בקבלת מימון בנקאי לעסקאות מגוונות בתחום הנדל"ן
- שיפור יכולת התנהלות מול הבנקים
- יכולת לנהל תזרים למשפחות

דרישות קדם:

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

הקורס מיועד לכל אותם אנשים אשר מעוניינים לפתח לעצמם עסק בתחום הפיננסי וליצר הכנסה אשר תהיה תלויה אך ורק בעצמם וללא תלות בגורם כזה או אחר.

כמו כן, הקורס מיועד למתווכים אשר מעוניינים להרחיב את סל השירותים שהם מעניקים ללקוחותיהם.

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף כפר סבא | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909

הקורס מיועד בנוסף ליזמים, לוקחי משכנתא, בעלי עסקים ולאנשים המעוניינים להרחיב ולהעמיק ידיעתם בתחום המשכנתאות וגיוסי אשראי לעסקים.

משך הקורס:

- מפגשים בני 3 שעות כל מפגש
- 33 שעות (60 דק')
- שעות קורס: 18:00-21:00

מסר אישי - מרצה הקורס – מוטי שמואלביץ'

שמי מוטי שמואלביץ, מנהלת חטיבת המשכנתאות במכללת פסגות ומרצה ראשי בקורס מנהלי תיקי משכנתאות ומגייסי אשראי לעסקים. תחום ייעוץ המשכנתאות ומגייסי אשראי לעסקים הינו תחום העיסוק היחידי שלי מזה עשור, אני מלווה משפחות בכל הליך לקיחת המשכנתא, מחזור משכנתא קיימת, מלווה עסקים לגיוס אשראי חכם וזול ובנוסף, בונה תקציב למשפחות ומלווה אותם להתנהלות פיננסית חכמה. אין לי מילים לתאר את הסיפוק המטורף שיש בעשייה הזו וכמובן שהפרנסה מכובדת ביותר.

אין מילים שיוכלו לתאר את הפוטנציאל בתחום הפיננסי במדינת ישראל ובעולם כולו, מי שידע לגייס כסף חכם וזול ויודע לתת פתרונות פיננסים בתחומים השונים יהיה עזר ללקוחות רבים.

אני יכול לרשום עמודים שלמים על הקורס ואני אומר לכם שכל מילה מיותרת. אבל אומר לכם דבר אחד, שאני התחלתי לעסוק בתחום לא היה לי אפילו עשירית מהידע שאני מעביר לכם בקורס הזה, אז אם אני הצלחתי לייצר קהל לקוחות מדהים...תחשבו מה הפוטנציאל שלכם! אם עולם האשראי מדבר אלכם, קורס מנהלי תיקי משכנתאות ומגייסי אשראי לעסקים זה הקורס עבורכם! ייעוץ משכנתאות – שירות מחייב!

"אדם אשר מעוניין לרכוש רכב בסכום זניח) ביחס להלוואות משכנתא, (של 50,000 ₪, לוקח את הרכב לבדיקה אצל מוסכניק מוסמך, מביא את אבא שלו לאשר את הרכב, את החבר הטוב ביותר שיאשר את הרכב, את סבתא שלו שעוזרת לו ברכישה ועוד...המצחיק הוא, שאת הרכב הוא רוכש במזומן ולא צריך לקחת הלוואה!!!

אדם אשר לקוח משכנתא של מאות אלפי שקלים, מקבל אישור עקרוני, שומע את דעתם של יועצי המשכנתאות ה"אובייקטיביים" וחותם על המשכנתא!!!"

ואני שואל אתכם שאלה פשוטה: "נראה לכם הגיוני?!!!" בעבר, בהווה ובעתיד, הלוואות המשכנתא תהיה חלק בלתי נפרד מחיינו הפיננסיים והשפעת ההלוואה על המחיייה היום יומית משמעותית ביותר. על מנת לרכוש נכס ללא משכנתא, האדם הממוצע צריך לחסוך 170 משכורות שלמות!!! רוב מקבלי המשכנתאות משלמים מאות אלפי שקלים מעבר למה שהמציאות מחייבת! וזאת למה?...משום שאין להם מושג מהי הלוואה חכמה, מהם המאפיינים של הלוואות השונות ומה הריביות שעלינו לדרוש מהבנקים השונים.

המציאות הבנקאית מרעילה את קו ההיגיון והמחשבה וחוסר הידע של הלווים מנוצל ע"י הבנקים השונים. לבנקים אין כל אינטרס להציג לנו את הלוואה הטובה ביותר עבורנו ברמת התמהיל, ברוב המקרים, לפקיד הבנק גם אין את הידע הנדרש לתכנון נכון של הלוואה אידיאלית. וגם אם כן, מה האינטרס שלהם? פקיד הבנק ממדדים עפ"י המרווחים שהם נותנים ללקוחות השונים על הלוואות המשכנתא. ככל שהמרווח גבוה יותר כך רווחיות הלוואה גבוה יותר.

רוב הלווים מוצאים עצמם עם החזרים חודשיים שעולים בצורה משמעותית עם השנים, רוב הלווים מוצאים עצמם, לאחר מספר רב של תשלומי משכנתא, חייבים עדיין את גובה הלוואה שנלקחה במקור! הסיבה היא תכנון לא נכון של הלוואות המשכנתא, משכנתא אשר בנויה בצורה נכונה וחכמה תגרום לקרן הלוואה לרדת ככל שהזמן עובר ולהחזר החודשי לפחות.

לא כואב לכם הלב לשלם לבנקים, עשרות ואפילו מאות אלפי שקלים מעבר למה שהמציאות מחייבת?

משכנתא צריכים לדעת לקחת, את הכסף שאנחנו לווים מהבנק צריך לדעת לקנות בתבונה. לבנקים אין כל אינטרס לתת לנו ייעוץ אובייקטיבי, ליועץ משכנתאות כן. ייעוץ משכנתאות – שירות מחייב!

נושאי הקורס:

שיעור - 1 נושא השיעור: התנהלות מול בנקים וקריטריונים לקבלת אשראי

- מה בקורס / הליך עבודה בתחום / בנקים בישראל / סוגי שירות
- פסיכולוגיה מול הבנקים – יתרונות וחסרונות של הבנקים / קריטריונים לקבלת הלוואת (משכנתא) נלמד לבחון מי יכול או לא יכול לקבל משכנתא בכל זמן נתון / (רגולציה
- למידה על מחשבוני משכנתא ככלי עזר לקורס
- פתרונות למסורבי בנקים
- פרקטיקה - פתרון תרגיל
- מחיר למשתכן / משכנתא הפוכה / כלל משכנתאות / מימון ישיר / חוץ בנקאי

שיעור - 2 נושא השיעור: לוחות סילוקין + מסלולים

- לוחות סילוקין: שפיצר / קרן שווה / בלון / גרייס מלא / גרייס חלקי / הלוואות גישור. יתרונות, חסרונות, מאפיינים והשוואות.
- אסטרטגיה לבחירת לוחות הסילוקין.
- מסלולי הלוואת משכנתא: 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 שימושים / גיוסים / אג"ח / מט"ח / מדד המחירים לצרכן / מדד תשומות הבנייה. יתרונות, חסרונות ומאפיינים.

שיעור - 3 + 4 נושא השיעור: מסלולים + אסטרטגיה לבניית תמהיל

- אסטרטגיה לבניית תמהיל משכנתא חכם ללקוח
- ריביות משכנתא – כיצד נדע מה לדרוש מהבנקים?
- פרקטיקה – פתרון תרגיל

שיעור - 5 נושא השיעור: מחזור משכנתא

- מחזור משכנתא מהו?
- קריטריונים למחזור משכנתא
- מתי נרצה למחזר את הלוואת המשכנתא שלי
- קריאה נכונה של דוח יתרות לסילוק + התנהלות משכנתא

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף כפר סבא | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909

- כיצד נדע כמה כסף הלקוח שלנו יכול לחסוך בהלוואת המשכנתא?
- כיצד ננהל הליך מחזור משכנתא מול הבנקים השונים.
- בניית תיק משכנתא ללקוח + חשיבות השמאות מוקדמת
- קבלת אישור עקרוני למשכנתא וסופי
- הליך החיתום בבנקים לאחר חתימה על משכנתא
- טפסים רלוונטיים / בניית תיק משכנתא ודו"ח משכנתא - הגשה לבנקים. קבלת אישור עקרוני ואישור סופי למשכנתא.
- הזהרה לטובת הבנק המלווה / נטוריון / שמאי / ביטוחים.
- בניית אסטרטגיה חכמה לעבודה מול בנקים – לאיזה בנקים נגיש את הבקשה?
- מה לדרוש ואיך לדרוש מהבנקים למשכנתאות (מסלולים וריביות)
- הליך לקיחת המשכנתא לאחר חתימות בבנקים: רשם משכונות, טאבו ומנהל / הסכמה לדרגה שנייה / רישום הערות.

שיעור - 6 נושא השיעור: פרקטיקה

- פתרון תרגילים לליווי משפחות בהליך לקיחת משכנתא חדשה ומחזור משכנתא קיימת

שיעור - 7 נושא השיעור: התנהלות מול בנקים וניהול תקציב

- הלוואה חכמה מהי?
- ניהול תקציב למשפחות
- למידה על קובץ לניהול תקציב למשפחות
- בחינת כושר החזר רצוי למשכנתא – הכוונה מקצועית למשפחות ברמת החזר החודשי של המשכנתא.

שיעור - 8 נושא השיעור: קריאת דוחות והכנסות

- תלושי שכר - מה חשוב לראות בתלושי השכר? ברוטו ונטו, וותק, קרנות השתלמות - כיצד ניתן לראות האם יש או אין וכמה יש? הלוואות דרך התלוש.
- שומת מס - כיצד ניתן לדעת מה ההכנסה נטו של הלקוח בשנת המס.
- אישור הכנסות לשנת המס הנוכחית ברגע שטרם התקבל שומת מס

- דוח מבוקר של חברה - כיצד ניתן ללמוד על נתוניה הפיננסים של החברה דרך הדוח המבוקר

שיעור – 9 נושא השיעור: מימון לפרויקטים

- מימון לקבוצות רכישה וליווי
- גיוס אשראי לפתיחת עסק
- משכנתא במימון גבוה – אסטרטגיה. רכישת נכס ללא הון עצמי.
- גרירת משכנתא, הקפאת משכנתא
- הלוואות משכנתא במוסדות חוץ בנקאים
- משכנתא חוץ בנקאית לפושטי רגל ומוגבלים

שיעור 10 נושא השיעור: פרקטיקה

- פרקטיקה – פתרון תרגילים + פתרון מבחן מסכם שישלח.

שיעור - 11 נושא השיעור : סיכום קורס, שיווק, מכירות והקמת עסק עצמאי בתחום המשכנתאות

- התאגדות יועצי המשכנתאות במדינת ישראל
- שיווק ומכירות בתחום המשכנתאות
- ייעוץ משכנתאות – הלכה למעשה
- סיכום וחלוקת תעודות

*יתכנו שינויים בתכני הלימוד על בסיס שיקולים מקצועיים