

קורס יסודות הדיור והנדל"ן

פרטים ליצירת קשר:

טלפון: 074-776-0000 מייל: info@bait.academy

היקף לימודים:

20 שעות אקדמיות

תיאור הקורס:

קורס זה מיועד לאנשים המעוניינים לדעת יותר על נדל"ן ועל רכישת דירה בפרט. הקורס משמש כקורס מבוא לתחום הנדל"ן ונותן כלים להתמודדות בשוק זה.

בשנים האחרונות עולה שוק הדיור בישראל לכתרות ערב ערב. המחירים הגואים לצד חילופי האשמות מותירים את רוב האוכלוסייה חסרה אמונה באשר לרכישה עתידית של דירה עבורם. אומנם, אחד הפערים המרכזיים והלא מדוברים הינו פער הידע. אלמלא פער זה סביר כי כוחם של הרוכשים היה מתחזק אל מול הרגולטור והיזמים וכך היו גם מצליחים להגיע לדירה המבוקשת.

הקורס מתמקד בלמידת הכלים החשובים בשוק הנדל"ן על מנת לדעת להשתמש בהם בעת רכישת דירה. בחלק מהקורס, נסקור את שוק הנדל"ן הישראלי ונלמד את המרכיבים המרכזיים בו כגון דיני מקרקעין תכנון ובנייה, משכנתאות ומימון נדל"ן מיסוי מקרקעין, התחדשות עירונית ועוד. בסיום הקורס יהיה תרגול מעשי של כלל החומר הנלמד כך שהסטודנטים יתרגלו רכישת דירה יחד עם המרצה.

חשוב לציין כי קורס זה מהווה בסיס מקצועי מצויין עבור אלו המבקשים לעסוק בענף הנדל"ן בעתיד ו/או להיות משקיעי נדל"ן חכמים יותר בשוק.

תפוקת למידה:

עם סיום הקורס בהצלחה יוכל הסטודנט:

1. להכיר ולהבין את שוק הנדל"ן באופן כללי ושוק הנדל"ן הישראלי באופן ספציפי ובכלל זה: ההגדרות; מאפיינים; סוגי הנכסים והשפעות על עליית וירידת המחירים בשוק.
2. להכיר את הרכיבים המקצועיים של עולם הנדל"ן לרבות דיני מקרקעין, דיני תכנון ובנייה, מיסוי מקרקעין, משכנתאות, ונושאים מקצועיים אחרים.
3. להכיר ולהבין את תהליך רכישת הדירה על פי ניתוח צרכים ורצונות וכן התנהלות מול אנשי המקצוע לרבות שמאי, עו"ד, יועץ משכנתאות, מתווכים, קבלנים וגורמים אחרים.
4. להכיר את הנושאים החשובים בעת רכישת דירה לרבות חוזה מכר וחוק המכר וערבויות נדרשות.
5. להכיר את תהליך רכישת דירה להשקעה לרבות תכנונים פיננסיים ותכנית עסקית.

הערכות ומשובים בקורס:

בסיומו של הקורס הסטודנטים ישתתפו בסקר הוראה על מנת להסיק מסקנות לטובת צרכי הסטודנטים וחטיבת ההדרכה.

אתר הקורס:

לרשות הקורס יעמוד אתר אינטרנט אשר גישה אליו תתאפשר דרך: www.bait.academy באתר זה יופץ כל החומר הנדרש ובכלל זה התרגילים, ההרצאות ודרישות האירועים.

אתר הקורס יהווה המקום המרכזי בו ימסרו הודעות לסטודנטים, לפיכך מומלץ להתעדכן בו מדי שבוע, לפני השיעור, ובכלל. לתשומת לבכם - בכיתה ידונו גם נושאים (ובפרט דוגמאות) שאינם מופיעים בשקפים או מופיעים בכותרת בלבד. כל אלו הינם חלק בלתי נפרד מחומר הקורס.

נוכחות והשתתפות:

מניסיון עבר, נוכחות פעילה בדיון בכיתה מהווה חלק חשוב מהקורס והינה חיונית להבנה טובה של החומר הנלמד.

טלפונים סלולריים מצלצלים, ושיחות פרטיות מהווים הפרעה לסביבת הלימוד בכיתה ולכן תיאסרנה. הקורס מיועד לסטודנטים המסוגלים לעמוד בדרישות הנוכחות וההשתתפות בכיתה. חשוב לציין כי כל שיעור בנוי על השיעור שלפניו ולכן היעדרות משיעור משמעותה הבנה לקויה של השיעור העוקב ופגיעה בשאר הסטודנטים.

תוכן הקורס:		
שיעור	נושא	תוכן
1	סקירת שוק הנדל"ן ותהליך רכישת דירה	<ul style="list-style-type: none"> • פתיחה והכרות. • ניתוח שוק הנדל"ן הישראלי. • ניתוח עליית מחירי הדירות בישראל והסיבות להן. • הבנת התוכניות השונות של ממשלת ישראל. • מהו התהליך הנכון לרכישת דירה. • ניתוח שווי של דירה. • רכישת דירה מקבלן / יזם - דגשים. • ערבות חוק מכר. • קבוצות רכישה - ניתוח והבנה.
2	דיני מקרקעין תכנון ובנייה ומיסוי מקרקעין	<ul style="list-style-type: none"> • הגדרת מקרקעין. • חוק המקרקעין. • זכויות במקרקעין. • מרשם המקרקעין. • נסח טאבו. • רשויות התכנון בישראל. • תהליך הרישוי. • מס שבח. • מס רכישה. • היטל השבחה. • פטורים ממס. • מס הכנסה משכר דירה.
3	משכנתאות	<ul style="list-style-type: none"> • מהי משכנתא. • סוגי ריביות. • לוחות סילוקין. • בניית תמהיל נכון. • השפעות מימון על רכישת דירה. • שלבים בלקיחת משכנתא - מהי הדרך הנכונה. • עמלות בלקיחת משכנתא.

<ul style="list-style-type: none">• ניתוח צרכים ורצונות בעת רכישת דירה.• בעלי תפקידים רלוונטיים.• צרכנות נדל"ן נבונה (הבית האקדמי).• הגדרות כלכליות פיננסיות.• חישוב תשואה.• איתור נכס להשקעה.• גורמים משפיעים לעליית ערך הנכס.• שוק השכירות.• ניתוח סיכונים ברכישת דירה.	רכישת דירת מקפצה (דירה להשקעה)	4
<ul style="list-style-type: none">• סימולציה לרכישת דירה.• טופסולוגיה - מה צריך לדעת.• סיכום	יישום רכישת דירה לדוגמא	5

* התכנית הינה בסיס לשינויים וכפופה לשינויים במסגרת אילוצי זמן.