



סילבוס מימון מתקדם

תקציר:

סוגיית הרכב המשכנתא היא אחת הסוגיות המשמעותיות ביותר עבור יועצי משכנתאות. אפשר להסתכל על ההרכב מזוויות שונות שמרחיבות את היכולת שלנו לבנות הרכב אופטימאלי ללקוחותינו. שלושת הזוויות החשובות ביותר בעינינו שעליהם נדבר בקורס הן הזווית הבנקאית, הזווית האקדמית וזווית נהלי בנק ישראל.

③ **הזווית האקדמית:** מהם האיכויות של המסלולים השונים, מהם הדרכים להוזיל את העלות הכוללת ולגדר את הסיכונים של הלקוח, איך משתמשים במרווח השוק ככלי לשיפור המשכנתא, איך יודעים אם נכון להצמיד למדד או לא, לקחת משכנתא בריבית משתנה או לא, איך מחליטים מהם הנחות היסוד למדד ולשינוי בריבית לאורך השנים ועוד.

③ **זווית נהלי בנק ישראל:** יחס החזר בתמהילים מורכבים, הקצאות הון בבנקים, הימנעות מעמלות פרעון מוקדם בבניית ההרכב ועוד.

מרצה הקורס

⑧ **אורן שלו:** כלכלן. יועץ משכנתאות וכלכלת משפחה. יוצא המערכת הבנקאית, עוסק בתחום המשכנתאות כ-14 שנים, מכשיר יועצי משכנתאות מעל 8 שנים, ממייסדי התאחדות יועצי המשכנתאות וסגן יו"ר ההתאחדות לשעבר.

נושאי הקורס:

חישוב עלויות הגיוס, הקצאת ההון והמרווחים



- ❖ כיצד הבנקים מחשבים את עלויות הגיוס והקצאת ההון?
- ❖ הבנת המערך הבנקאי – כניסה אל מאחורי הקלעים - שיקולים ותחשיבים המובילים את הבנק בקבלת החלטות

עמלת הפירעון המוקדם בבניית תוכנית המשכנתא



- ❖ חישוב הפרשי היוון וחשיבותם בבניית הרכב משכנתא
- ❖ בניית הרכב בהתאמה לפירעונות עתידיים

כדאיות המינוף לנכסים קיימים



- ❖ ניתוח ההנחיות החדשות של בנק ישראל בנושא משכון נכס קיים
- ❖ בחינת אופציות הלוואות חוץ בנקאיות למשקיעים
- ❖ דיון בשאלה עד כמה כדאי להתמנף בעזרת המשכנתא לטובת רכישת נכסים להשקעה?

ניתוח תחזיות ריבית ואינפלציה לעומק



- ❖ ניהול סיכונים בהקשרי עוגנים
- ❖ גישות לניתוח אינפלציה עתידית
- ❖ ריביות צפויות לתקופה הקרובה, האם ניתן לחזות מגמות?
- ❖ חישובי עליות הריביות העתידיות (פריים, משתנות)

בנית הרכבי המשכנתא בבנקים השונים



- ❖ הבנת המוצרים הייחודיים לבנקים השונים ושיטות העבודה השונות.
- ❖ תרגול הרכבי משכנתא שונים בהתאם לצרכי הלקוח ולשינויים בשוק



- ◀ איך מחשבים את העוגנים בבנקים השונים ומדוע זה כל כך חשוב
- ◀ איזה עוגנים טובים יותר ללקוח
- ◀ איך מנהלים נכון משיכות נוספות במקרה שהלקוח מקבל את המשכנתא בפעילות כדי שהריבית שלו לא תקפוץ

סילבוס הקורס:

- ◀ **שיעור 1 – עלויות גיוס ומרווחים – מה זה ואיך עובדים עם זה כדי להשיג תוצאות טובות?**
 - הקצאת הון, עלויות גיוס ורווחיות
 - מרווח שוק, ומרווח סמארט
 - הבסיס למדיניות התמחור של הבנקים
 - איך יודעים על שינויים בעלויות הגיוס שלא דרך הבנקים
- ◀ **שיעור 2 – חישוב חיסכון אמיתי**
 - עלות כוללת, שיעור תשואה פנימי וערך נוכחי נקי
 - מח"מ, ריבית נומינלית ואפקטיבית
 - החזר חודשי מייצג להשוואה 'הוגנת'
- ◀ **שיעור 3 – תחזיות כלכליות**
 - תחזיות הריבית והאינפלציה על בסיס עקום אפס
 - תחזיות הריבית והאינפלציה על בסיס עקומי התשואות החדשים
 - השינויים בגישה הכלכלית בעקבות הרפורמה של בנק ישראל
- ◀ **שיעור 4 – עוגנים**
 - אג"ח, עקום אפס, ריבית ממוצעת, דוח חודשי על הלוואות לדיור
 - עוגנים במשתנות
 - עוגנים במשכנתאות מנוהלות
 - עוגנים במשיכות נוספות
- ◀ **שיעור 5 – עמלת הפרעון המוקדם**
 - הבנה מעמיקה של עמלות הפרעון המוקדם
 - השפעת עמלת הפרשי ההיוון על בניית התמהיל
 - הדרכים לחסוך בעמלת הפרעון
- ◀ **שיעור 6 – סימולציות**
 - בניית תמהילים על בסיס תרחישי שוק שונים
 - עוגנים במשתנות
 - עוגנים במשכנתאות מנוהלות
 - עוגנים במשיכות נוספות

שיעור 7 – מסלולים קטנים שיכולים לעשות נפלאות <

- הלוואת זכאות
- גרייס ארוך מול קבועה קצרה
- שימוש בקרן שווה
- משכנתא בקצב שלך

שיעור 8 – כדאיות מינוף <

- חישוב כדאיות רכישת נכסים להשקעה על בסיס מינוף נכס קיים



נשמח לעמוד לרשותכם בכל עת לקבלת פרטים נוספים
אודות התוכנית, לברור והנחייה.

בברכה,

שלי - 055-952-4036
יועצת קורסים

“פוקוס-מרכז ידע למשכנתאות”

