

מכללת מסלולים 

**דור היועצים הבא**

# קודס יועצי משכנתאות לקריירה והשקעות בנדל"ן

מבית  קבוצת מסלולים

# מכללת מסלולים



## החלום הכי גדול של רוב הישראלים הינו לרכוש בית.

לצערנו, לרוב הגשמת החלום הזה היא לא כל כך פשוטה.  
אחד הדברים הכי גדולים שעומדים בינינו לבין רכישה של בית -  
זו המשכנתה.

מדובר בהלוואה גדולה שנפרסת להרבה שנים, וכל טעות קטנה  
הופכת לגדולה בהרף עין.

זה לא חייב להיות ככה!

מטרת העל שלנו במסלולים היא להפוך את תהליך המשכנתה  
לפשוט, יעיל ומשתלם עבור כל אזרח במדינת ישראל.

הדרך למטרה הזאת מתחילה במכללת מסלולים - הכשרת  
יועצי המשכנתאות המקיפה והמובילה בישראל!

היי, זה דוד נוימן - בעלים משותף של מכללת מסלולים.  
תודה רבה שהתעניינת בהכשרת יועצי המשכנתאות שלנו!  
יצרנו את החוברת הזאת בשבילך כדי שיהיה לך  
קל יותר לעשות "שיעורי בית" ולהחליט אם ברצונך ללמוד  
ייעוץ משכנתאות איתנו (ואולי גם להצטרף למשפחת מסלולים).

**קריאה מהנה!**



**"30 שנה נשלם על משכנתה, אבל לא  
נעצור 30 דקות ביום ללמוד על זה?"**

זה הזמן שלך לקבל החלטות כלכליות טובות יותר בשבילך,  
בשביל המשפחה שלך ובשביל הלקוחות שלך.





# מי אנחנו?

קבוצת מסלולים הוקמה בכדי לשפר את הרווחה הפיננסית של משקי הבית בישראל. יצרנו מערכת מסונכרנת שפועלת בפריסה ארצית באמצעות טובי היועצים וטכנולוגיה מתקדמת. כל שירותי הייעוץ הפיננסי מאוגדים בבית אחד - הבית הפיננסי הראשון.

## חברות שאנחנו עובדים איתן



# תוכן עניינים

אודות קבוצת מסלולים



עולם המשכנתאות



עקרונות המימון



מסלולי משכנתה



אפיון הלווה



נכסים ובטחונות



סוגי עסקאות



בניית תמהילים



עבודה מול הבנקים



השקעות בנדל"ן



עוצמה לעסקים



עבודה מול לקוחות



סימולציות, תרגולים ומקרי בוחן





# עולם המשכנתאות

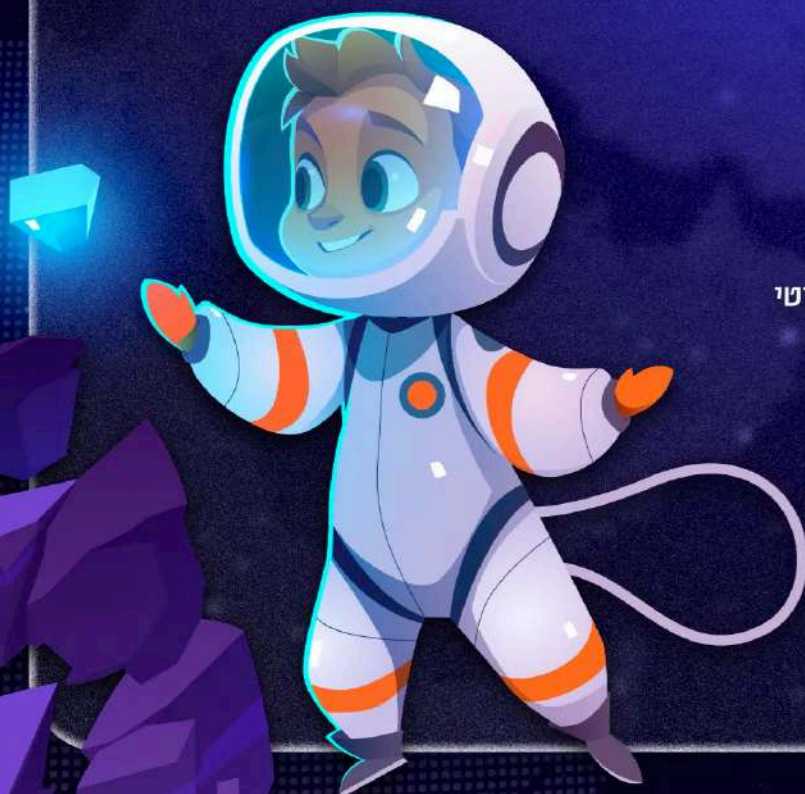
## מודול מספר 1

### מה נלמד במודול?

המודול הזה מכיל את אבני הבסיס המרכזיות שעליהן התלמיד יבנה את הידע שלו על עולם המימון והנדל"ן. נלמד כיצד עובדת הדמוגרפיה בישראל, איך עובדת המערכת הבנקאית ולמה ייעוץ משכנתאות הוא המקצוע של המעניין ביותר שתוכלו ללמוד.

#### רשימת השיעורים במודול:

01. מבוא
02. המשק הישראלי
03. ענף הנדל"ן
04. מקבלי החלטות
05. בנק ישראל
06. מערכת הבנקאות
07. סוגי משכנתאות
08. רגולציה
09. ענף ייעוץ המשכנתאות הפרטי
10. מבחן סיכום
11. (בנוסף) מבחן העשרה





# עקרונות המימון

## מודול מספר #2

### מה נלמד במודול?

נלמד הכל על עקרונות המימון - ריביות, אחוזי מימון, הלוואות וכדומה. מי שבא מתחום הפיננסים כנראה יראה הרבה דברים מוכרים, אבל כנראה גם יכיר אותם מזווית קצת אחרת. החדשים בתחום יבינו בפעם הראשונה מה באמת מסתתר מאחורי המושגים המוזכרים כל יום בעיתונים.

### דשימת השיעורים במודול:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 01. מבוא               | 10. אינפלציה           |
| 02. ריביות             | 11. גרייס חלקי         |
| 03. מדדים              | 12. גרייס מלא          |
| 04. מדד תשומות הבנייה  | 13. בלון               |
| 05. עוגנים             | 14. מדרגות מימון       |
| 06. לוחות סילוקין      | 15. סיכום              |
| 07. קרן שווה           | 16. מבחן סיכום         |
| 08. שפיצר              | 17. (בנוסף) מבחן העשרה |
| 09. שפיצר או קרן שווה? |                        |





# מסלולי משכנתה

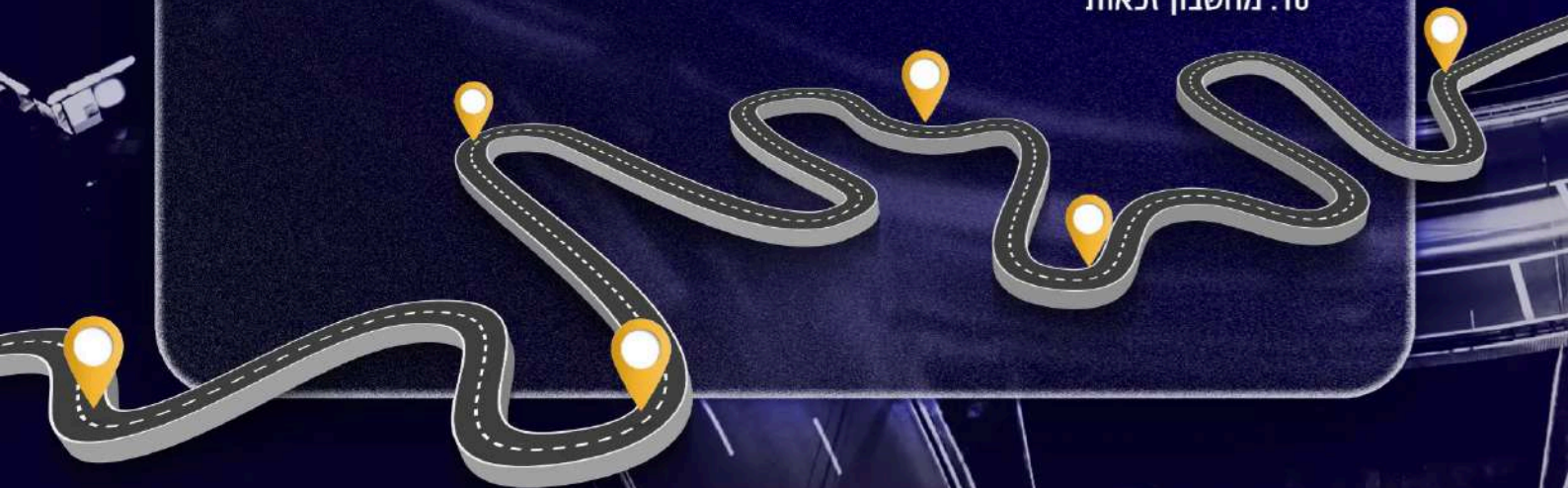
## מודול מספר #3

### מה נלמד במודול?

במודול הזה נלמד על מסלולי המשכנתה השונים, אשר מהווים את הבסיס לתמהיל משכנתה איכותי אותה נבנה ללקוחותינו. נלמד על ההבדלים ביניהם, את היתרונות והחסרונות של כל מסלול ומתי להשתמש בכל אחד מהם כדי לנצל אותם לטובתינו.

#### רשימת השיעורים במודול:

- |                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| 01. מבוא                     | 11. מענקי מיקום                   |
| 02. ריביות קבועות            | 12. דיור ציבורי                   |
| 03. עמלות פרעון              | 13. הלוואות נוספות והלוואות גישור |
| 04. ריבית משתנה              | 14. כ.א.ט ומסלול ירוק             |
| 05. מסלול פריים              | 15. EMI                           |
| 06. מסלול מטח                | 16. מבחן סיכום                    |
| 07. מסלול מק"מ               | 17. (בנוס) מבחן העשרה             |
| 08. הטבות לזכאים             | 18. (בנוס) השתלמות בנושא          |
| 09. זכאות לרוכשי דירה ראשונה | הנחיות בנק ישראל                  |
| 10. מחשבון זכאות             |                                   |





# אפיון הלווה

## מודול מספר #4

### מה נלמד במודול?

אילו הייתה משכנתה אחת אשר הייתה מתאימה באופן אוניברסלי לכל אזרח במדינת ישראל, לא היה צורך ביועצי משכנתאות. אבל אנחנו חיים במציאות בה כל משק בית שונה אחד מהשני, ועלינו בתור יועצי משכנתאות לאפיין את הפרופיל הפיננסי של הלקוחות שלנו, ולמצוא להם את ה"חליפה" שתתאים בצורה הטובה ביותר למידות שלהם. במודול הזה נבין מה הבנק בוחן כאשר אנו ניגשים אליו לראשונה עם בקשת המשכנתה שלנו.

### רשימת השיעורים במודול:

- |                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| 01. מבוא             | 16. (בונוס) השתלמות קריאת דוחות אשראי |
| 02. אפיון הלווה      | 17. צרכים ותכנון עתידי                |
| 03. זהות הלווה       | 18. ליוויים נוספים וערבים             |
| 04. אומדן כושר החזר  | 19. ערב תומך                          |
| 05. שכיר             | 20. ערב ממשכן                         |
| 06. עצמאי            | 21. לווה נוסף                         |
| 07. בעל שליטה        | 22. מסמכים נדרשים                     |
| 08. הכנסות           | 23. (בונוס) צ'ק ליסט מסמכים נדרשים    |
| 09. התחייבויות       | 24. מבחן סיכום                        |
| 10. היסטוריה פיננסית | 25. (בונוס) מבחן העשרה                |
| 11. עובר ושב         |                                       |
| 12. התנהלות משכנתה   |                                       |
| 13. נתוני אשראי      |                                       |
| 14. דוח ריכוז נתונים |                                       |
| 15. חיווי אשראי      |                                       |





# נכסים ובטחונות

## מודול מספר #5

### מה נלמד במודול?

שליטה בסוגיית הנכסים והביטחונות היא אחד הקריטריונים אשר מבדילים בין יועץ משכנתאות סטנדרטי ליועץ משכנתאות מומחה. מודול זה יבנה לתלמידים הבנה משפטית בכל הקשור למשכנתה של לקוחותיהם, וכמו כן יגע בבטחונות הנדרשים מטעם הבנק בכדי להשלים את עסקת המקרקעין ולקבל את המשכנתה.

#### רשימת השיעורים במודול:

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 01. מבוא                       | 15. סעיפי השמאות                |
| 02. בטחונות                    | 16. מיסוי מקרקעין               |
| 03. סוגי רישום מקרקעין         | 17. מס רכישה                    |
| 04. אופן הרישום                | 18. מס שבח                      |
| 05. רשות מקרקעי ישראל          | 19. מס שכירות                   |
| 06. אישור זכויות בנכס          | 20. ביטוח מבנה                  |
| 07. אישור זכויות עם חברה משכנת | 21. רישום ואגרות                |
| 08. מנהל אזרחי                 | 22. יפוי כוח נוטריוני           |
| 09. הסתדרות הציונית            | 23. רישום משכון בנכס            |
| 10. לשכת רישום מקרקעין         | 24. שטרות משכנתה                |
| 11. נסח טאבו                   | 25. רישום הערת אזהרה בדכישת נכס |
| 12. נסח טאבו עם תת חלקה ומשכנת | 26. סיכום                       |
| 13. שיתוף במקרקעין             | 27. מבחן סיכום                  |
| 14. סוגי שמאויות               | 28. (בנוסף) מבחן העשרה          |





# סוגי עסקאות

## מודול מספר #6

### מה נלמד במודול?

במודול זה נלמד איך להקים משכנתה לנכס חדש וקיים המתאימה לכל אחד מסוגי העסקאות השונים. לאורך השיעורים אנו נתעמק וננתח כיצד ניגשים לעסקה - בכל המובנים הרלוונטיים ולא רק בהיבט המימוני. לכל סוג עסקה יש מאפיינים שונים ומשכנתאות שונות. יועץ משכנתאות טוב יודע לעשות התאמה מושלמת בין סוג הלקוח, סוג העסקה וסוג הבנק המתאים.

#### דשימת השיעורים במודול:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 01. מבוא - נכס חדש           | 17. רכישה מדיוור ציבורי                  |
| 02. תהליך לקיחת המשכנתה      | 18. רכישה מכונס נכסים                    |
| 03. תכנון תקציב              | 19. רכישה מתוך המשפחה                    |
| 04. אישור עקרוני             | 20. רכישה מתוקף פסק דין                  |
| 05. בחירת נכס                | 21. מבחן סיכום - נכס חדש                 |
| 06. תוכנית כלכלית            | 22. מבוא - נכס קיים                      |
| 07. משא ומתן בין הבנקים      | 23. הקפאת משכנתה                         |
| 08. בטחונות                  | 24. מחזור משכנתה                         |
| 09. חתימות                   | 25. משכנתה לשיפוצים                      |
| 10. ביצוע ומעקב תקופתי       | 26. משכנתה להרחבה                        |
| 11. נכס חדש                  | 27. משכנתה לכל מטרה                      |
| 12. יד שנייה                 | 28. משכנתה לרכישת נכס להשקעה             |
| 13. רכשית דירה מקבלן         | 29. הלוואת גישור                         |
| 14. מחיר למשתכן              | 30. משכנתה הפוכה                         |
| 15. בנייה עצמית              | 31. מבחן סיכום                           |
| 16. סיפור מקרה - בנייה עצמית | 32. (בונוס) השתלמות משכנתאות חוץ בנקאיות |



# בניית תמהילים

## מודול מספר 7

### מה נלמד במודול?

זהו הזמן לחבר את כל הידע לכדי בניית תמהיל משכנתה. בניית תמהיל הינו דבר אינדיבידואלי ובפרק זה נלמד את הכללים והעקרונות לבניית תמהיל משכנתה מושלם. במודול זה תלמדו גם להשתמש בתוכנת ייעוץ המשכנתאות לפי שיטת העבודה שלנו במסלולים.

### רשימת השיעורים במודול:

01. בניית תמהילים מנצחים לכל עסקה
02. שימוש בתוכנת ייעוץ משכנתאות
03. איך בודקים משכנתאות קיימות וכדאיות למ
04. סימולציות להזנות של כל הבנקים
05. (בונוס) מדריך להוצאת דו"ח יתרות לסילוק
06. מבחן סיכום
07. (בונוס) מבחן העשרה





# עבודה מול הבנקים

## מודול מספר #8

### מה נלמד במודול?

העבודה מול הבנקים היא אחד החלקים החשובים ביותר בעבודה של יועץ משכנתאות. בסופו של דבר, הבנקים הם הגופים שאיתם אנחנו הולכים לעבוד הכי הרבה - ולכן עלינו להבין איך הם חושבים, איך הם עובדים ואיך נוכל להשתמש בידע הזה כדי להוציא מהם את המיטב.

במודול הזה תלמדו כיצד לבנות מערכת יחסים חיובית עם הבנקים אשר תניב לכם וללקוחותיכם שירות טוב יותר, דיביות מצוינות, וגמישות בהעברת עסקאות לא סטנדרטיות.

### רשימת השיעורים במודול:

01. מבוא

02. הבנקים בישראל וההבדלים המרכזיים ביניהם

03. תנאי משכנתה בבנקים

04. מערכת היחסים עם הבנק

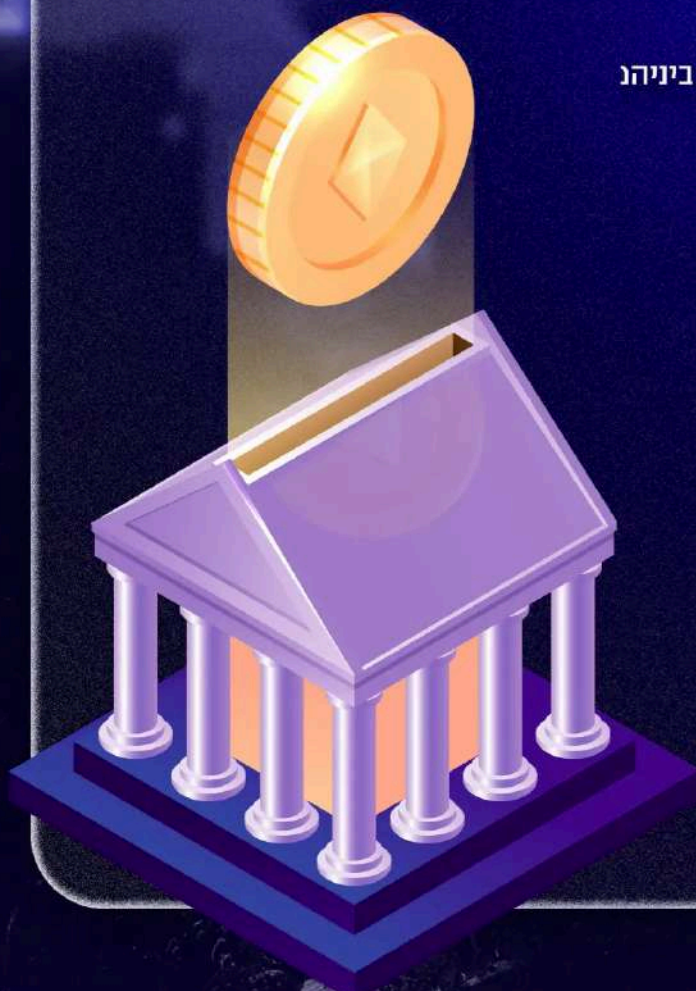
05. משא ומתן - שיטת 4 השלבים

06. תקשורת עם הבנקים

07. בעיות נפוצות בהגשת מסמכים

08. בעיות נפוצות אחרי ההגשה

09. מבחן סיכום





# השקעות בנדל"ן

## מודול מספר #9

### מה נלמד במודול?

יועץ משכנתאות טוב באמת יודע לא רק איך לקבל משכנתה מצויינת, אלא גם יודע איך לוודא שהלקוחות שלו עושים עסקה מצויינת. זכרו - קל להשיג משכנתה מצויינת לעסקה גרועה! בתור יועצי משכנתאות מומחים עלינו לדעת איך לבחון עסקת מקרקעין, איך לחשב תשואה, איך לרכוש נכס בלי הון עצמי - ובעיקר איך לדעת למנף.

### רשימת השיעורים במודול:

01. מבוא
02. חישוב תשואה
03. תשואה על הון עצמי
04. דירה מניבה להשקעה
05. דירה להשבחה
06. נכס מניב בחו"ל
07. קרקע חקלאית
08. קרקע למגורים
09. סיכום סוגי השקעות
10. מבחן סיכום
11. (בונוס) השתלמות עבודה עם מחשבון השקעות





# עוצמה לעסקים

## מודול מספר 10

### מה נלמד במודול?

לאחר שרכשתם את כל הידע אשר יועץ משכנתאות צריך. הגיע הזמן שתלמדו להתנהל כעסק ולהרוויח מהמקצוע. פה תלמדו את עקרונות השיווק והמכירה ותקבלו את הכלים החשובים ביותר להתנהלות תקינה ויציבה של העסק שלכם בצורה הפרקטית והרחבה ביותר שקיימת היום בענף- כולל סודות מקצועיים ושיטות עבודה של חברת מסלולים אשר הגיעה להצלחה עם אלפי משפחות בשנים האחרונות.

#### רשימת השיעורים במודול:

01. עקרונות המכירה
02. תסריטי שיחה
03. תחקור מכירה
04. פתרון התנגדויות
05. שיתופי פעולה
06. 10 עקרונות לגבייה נכונה





# עבודה מול לקוחות

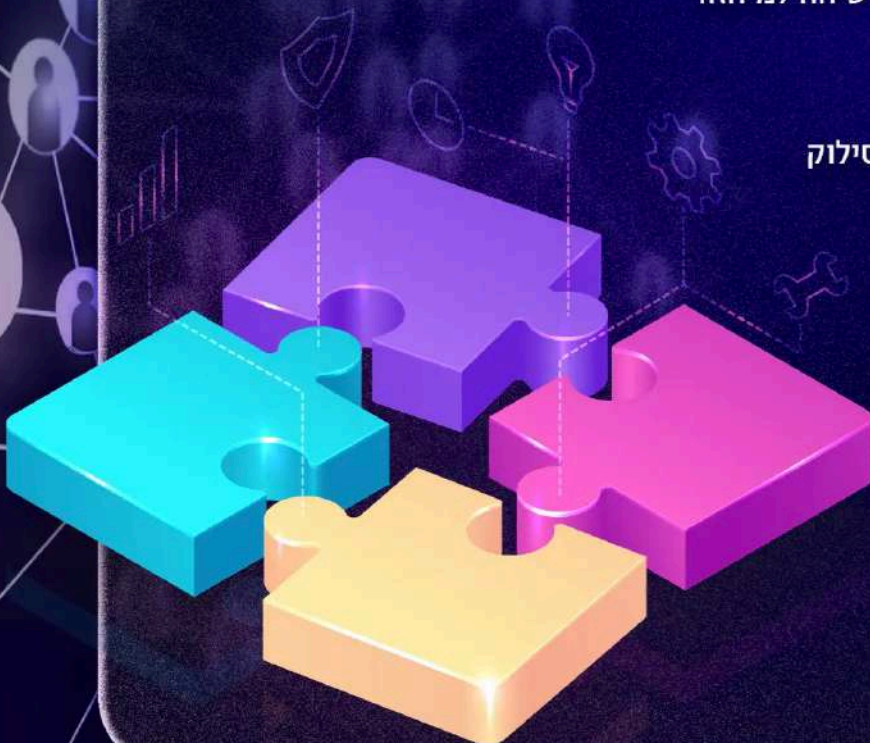
## מודול מספר 11

### מה נלמד במודול?

המציאות מרובת-המישורים שבה אנו פועלים מצריכה לא מעט אנרגיות ובאופן טבעי חלק מהדברים פשוט נופלים בין הכיסאות. אז איך בכל זאת שומרים על שליטה בלקוחות? המטרה המרכזית שלנו בקורס הזה היא להכשיר אתכם לגייס לקוחות מרוצים אחרי שקיבלו מכם ייעוץ משכנתאות איכותי.

### רשימת השיעורים במודול:

01. דוגמה לשיחה ראשונית עם לקוח
02. מהלך פגישת יועץ משכנתאות
03. מה בודקים ביתרה? תסריט לשיחה למיחזור
04. דוגמה של הסכם התקשרות
05. 4 סרטוני שיווק לדוגמה
06. מדריך הוצאת דו"ח יתרות לסילוק
07. (בונוס) פודקאסט מכירות





# סימולציות ומבחנים

## מודול מספר 12

### מה נלמד במודול?

כדי שהבוגרים שלנו תמיד יהיו מעודכנים - כל השתלמויות, העדכונים וחומרי החיזוק שאנחנו יוצרים בחברה עולים לקורס. כך תוכלו להשתמש בנסיין והמסקנות שלנו כדי להיות היועצים הכי טובים בישראל!

#### רשימת השיעורים במודול:

01. כיצד להתכונן לסימולציות?
02. מבחני מקרה אמיתיים
03. הכנה לבחינה להתאחדות יועצי המשכנתא
04. מבחן סיכום







משבר הקורונה

מדוע חשוב להיוועץ

פותרים  
יום

ל החליט: יחידות מיוחדות

דיווח 13

# 13 רשת

## דור מופיע בערוץ 13

בראיון זה בערוץ 13, דור מסביר על מיחזור משכנתה, ולמה כדאי לעשות את המהלך הזה מדי תקופה. דור מציג בנוסף תמונת מצב עדכנית של שוק המשכנתאות כיום ומסביר למה חשוב להתייעץ איתנו רגע לפני שרגלכם דורכת בבנק.



מכללת מסלולים 

# דור היועצים הבא

מבית  קבוצת מסלולים

## בוגרי המכללה ממליצים עלינו



ישי בן-דב

"עשיתי קורס במקום אחר. אחר כך עשיתי את הקורס של מסלולים. הקורס מחולק טוב יותר ומסביר את הדברים היטב. בנוסף יש זמינות גבוהה של מענה. ממליץ בחום!"



ניצן קלר

"הגעתי לקורס של מסלולים לאחר שעשיתי קורס במכללה אחרת. הופתעתי לטובה מהקורס של מסלולים שהיה כמה רמות מעל. קורס שמקיף את כל מה שיועץ משכנתאות צריך לדעת. בנוסף, הקורס מתעדכן כל הזמן ועולים תכנים עדכניים."



שני טי

"באתי מתחום אחר לגמרי, וכל החומר והמושגים היו חדשים לגמרי, התמיכה של מסלולים בתהליך עזרה לי ממש להבין את החומר לעומק וידעתי שיש לי אוזן קשבת לכל אורך הדרך."