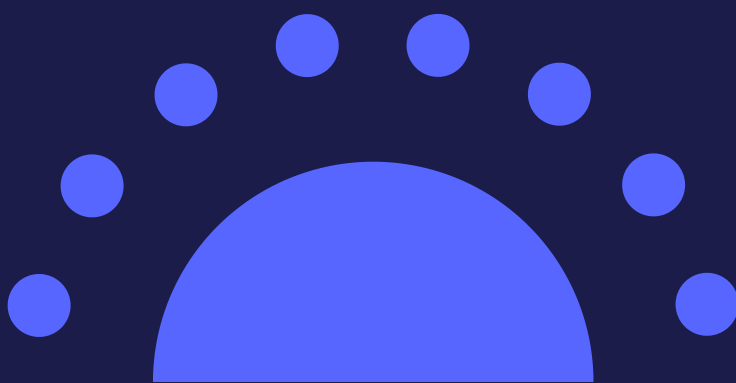


מאסטר בנדל"ן

תכנית דגל מקיפה וחדשנית להכשרה,
תעסוקה ויזמות בעולם הנדל"ן



מבוא

האקדמיה של מרכז הבנייה הישראלי בשיתוף אטלס המכללה הטכנולוגית, מציעים הכשרת דגל "מאסטר בנדל"ן".

קורס זה פותח עבור אנשים ללא רקע אקדמי/טכנולוגי המעוניינים להשתלב באחד התחומים המבוקשים ביותר בשוק העבודה כיום.

ייחודה של התכנית הוא בחיבור בין ארבע שכבות מקצועיות: ידע נדל"ני ותכנוני; יכולת יזמית ועסקית; הבנה פיננסית-משפטית; ושליטה בכלים טכנולוגיים עדכניים, לרבות AI ו-PropTech. המסלול כולל גם 40 שעות של ייעוץ וניהול תיקי משכנתאות ומשלב תרגול, סימולציות, סיורי שטח, מפגשים עם אנשי תעשייה ופרויקט מסכם.

מטרת התכנית

להכשיר משתתפים לעבודה, קריירה ויזמות בענפי הנדל"ן והבנייה – מסלול אחד המלווה את המשתתף מהבנת השוק והנכס, דרך יזמות, מימון, משפט, שיווק וטכנולוגיה, ועד ליישום מעשי, פרויקט גמר וחיבור למעסיקים.

יצירת מסלול מקצועי ארוך-טווח המאפשר בנייה הדרגתית של מסוגלות, ביטחון מקצועי ויכולת השתלבות בתעסוקה

הקניית מיומנויות מעשיות בתחומי יזמות, ניתוח עסקאות, מימון, משכנתאות, שיווק, משפט, מיסוי וטכנולוגיה

חשיפה ישירה לענף באמצעות סיורים, ניתוחי מקרה, מפגשי מומחים, סימולציות ופרויקט גמר

מתן אפשרות לבחור מסלול קריירה כשכיר, עצמאי או יזמי

חיבור מובנה למעסיקים באמצעות יריד תעסוקה ייעודי שייערך במשותף על ידי האקדמיה של מרכז הבנייה הישראלי ואטלס

היקף הקורס

- 400 שעות לימוד אקדמיות – המורכבים מתשעה מודולים אינטגרטיביים
- 2 ימי לימוד בשבוע (09:00–16:15, 16:30–20:30)

קהל יעד

- משרתים.ות שנפצעו במהלך שירותם הצבאי
- אנשי/נשות מילואים בייעוד קדמי שביצעו מעל 200 ימי מילואים מאז ה-7 באוקטובר 2023
- שורדי נובה

פירוט המודולים

מודול 1 - יסודות הנדל"ן, תכנון וקריאת המפה (72 שעות)

- מבנה ענף הנדל"ן בישראל: מגורים, מסחר, משרדים, לוגיסטיקה ונכסים מניבים; מחזורי שוק ושחקנים מרכזיים
- מערכת התכנון בישראל, מוסדות תכנון, תב"ע, זכויות בנייה, קווי בניין, שימושים, הקלות ושינויי ייעוד
- קריאת מפות, תכניות וחתכים ברמה המאפשרת הבנת פוטנציאל ומגבלות של נכס
- עקרונות השבחת מקרקעין: קרקע פרטית, קרקע חקלאית וקרקע מדינה; זיהוי תרחישי השבחה וסיכונים
- בדיקת נאותות ראשונית: מסמכי בעלות, תכנון, סביבת הנכס, שוק מקומי וזיהוי "דגלים אדומים"
- תרגול וסיור שטח: קריאת סביבה, תכנית ונכס והפקת מסמך בדיקה ראשוני

מודול 2 - יזמות, התחדשות עירונית וניהול פרויקט (64 שעות)

- איתור הזדמנויות, בחירת פרויקט, הגדרת מודל עסקי וניתוח בעלי עניין
- התחדשות עירונית: עקרונות פינוי-בינוי וחלופות תכנוניות, תהליך התארגנות, בעלי דירות, יזם ורשות מקומית
- ניהול פרויקט נדל"ן: אבני דרך, לוחות זמנים, תקציב, בקרה, ניהול ספקים ויועצים
- ניהול סיכונים בפרויקט: תכנון, רישוי, שוק, מימון, ביצוע, מכירות וסטייה מתקציב
- אסטרטגיית Exit: מימוש, הכנסת שותף, מכירה, החזקה או שינוי ייעוד בהתאם למודל
- תרגיל יזמי: בחירת נכס או מתחם וגיבוש קונספט ראשוני

מודול 3 - נדל"ן מסחרי, עירוב שימושים ומודלים חדשים (56 שעות)

- מרכזים מסחריים: סיווגים, תמהיל מסחרי, דמי שכירות, תפוסה, ניהול חוזים ושוכרים
- מדדי נכסים מניבים: NOI, Cap Rate, תשואה, תפוסה, הוצאות תפעול והשפעתן על השווי
- עירוב שימושים: מגורים + מסחר + תעסוקה/מלונאות; יתרונות, מורכבות והיגיון מימוני
- מודלים מתפתחים: Micro Living, Co-Living, דיור מוגן, מעונות סטודנטים ו-Serviced Apartments
- ניתוח Case Study של נכס מניב בישראל או בחו"ל, כולל תרחישי השכרה וניהול

מודול 4 - השקעות נדל"ן בארץ ובעולם (32 שעות)

- בניית אסטרטגיית השקעה: מטרות, אופק, סיכון, תשואה, נזילות ומינוף
- פיזור השקעות (Diversification) בין אזורים, סוגי נכסים ושווקים
- ישראל: מגורים, מסחר, משרדים, לוגיסטיקה, מלונאות וקרנות ריט (REIT)
- ארה"ב ואירופה: עקרונות מבנה שוק, איתור הזדמנויות, בדיקת שותפים, סיכונים מטבע ומיסוי בסיסי
- שווקים מתפתחים: עקרונות בחינה והימנעות מהסתמכות על תשואה נומינלית בלבד

מודול 5 - הנדסה פיננסית וניתוח כדאיות (32 שעות)

- שפת המימון: Cap Rate-1 Cash Flow, LTV, LTC, DSCR, IRR, NPV
- בניית מבנה הון: הון עצמי, מימון בנקאי, חוץ-בנקאי, שותפים וקרנות
- מבנה עסקה, הכנסות, עלויות, נקודת איזון ורווח יזמי
- קריאה ובנייה של דו"ח אפס ברמה יישומית; זיהוי הנחות מפתח
- תרחישי רגישות (Stress Tests): ריבית, לוחות זמנים, עלויות, מחיר מכירה/שכירות ותפוסה
- תרגול: מודל כלכלי בסיסי לעסקת מגורים/נכס מניב והצגת מסקנות

מודול 6 - משפט, חוזים ומיסוי מקרקעין (48 שעות)

- מבנה עסקת נדל"ן: בדיקות מקדימות, הסכמי רכישה ומכירה, שכירות והתקשרויות נפוצות
- חוזים מורכבים: שותפויות, קומבינציה, אופציה ועקרונות של ניהול סיכונים חוזיים
- בטוחות, ערבויות בנקאיות, רישום זכויות והתמודדות עם פערים רישומיים
- מיסוי מקרקעין: מס רכישה, מס שבח, מע"מ בנדל"ן, היטל השבחה ועקרונות תכנון מס חוקי
- איגודי מקרקעין, חברות נדל"ן ושיקולי מבנה עסקה
- מיסוי בינלאומי - היכרות עקרונית בלבד והפניה לאנשי מקצוע מוסמכים

מודול 7 - שיווק, מכירות, משא ומתן וניהול לקוח (24 שעות)

- בניית אסטרטגיית שיווק לפרויקט או נכס: קהלי יעד, בידול, הצעת ערך ומסרים
- שיווק דיגיטלי, משפכי לידים, CRM, מדדי ביצוע וניהול תהליך מכירה
- פסיכולוגיית לקוח, אמון, טיפול בהתנגדויות ושירות
- משא ומתן מתקדם: הכנה, BATNA, עוגנים, ויתורים, סגירה ותייעוד הסכמות
- Pitch למשקיע/לקוח: בניית מצגת קצרה ומשכנעת המבוססת על נתונים

מודול 8 - AI, PropTech, GIS וחדשנות (32 שעות)

- AI בנדל"ן: מחקר שוק, ניתוח מסמכים, בניית השוואות, כתיבת תקצירים, סימולציות ויצירת מצגות
- עקרונות עבודה אחראית עם AI: אימות נתונים, פרטיות, שקיפות והימנעות מהסתמכות על מידע לא מאומת
- GIS ומידע גאוגרפי: ניתוח מיקום, תשתיות, שירותים וסביבת נכס
- BIM ו-Digital Twin - היכרות יישומית עם תרומתם לתכנון, ביצוע וניהול נכסים
- Data Analytics: מעבר מהתרשמות להחלטה מבוססת נתונים; בניית Dashboard בסיסי
- PropTech: מיפוי כלים דיגיטליים לאורך שרשרת הערך של עסקה, שיווק, מימון וניהול נכס

מודול 9 - ייעוץ וניהול תיקי משכנתאות (40 שעות)

- מבוא למשכנתאות, המערכת הבנקאית, תפקיד היועץ, רגולציה ומושגי יסוד פיננסיים
- לוחות סילוקין: שפיצר, קרן שווה, גרייס ובלון; השוואה, התאמה וניתוח סיכונים
- סוגי הלוואות משכנתא: מגורים, השקעה, שיפוץ, בנייה עצמית, משכנתא הפוכה, מגרש ותכניות ממשלתיות
- תהליך ייעוץ מקצה לקצה: אפיון לקוח, בניית תקציב, אישור עקרוני, מכרז בין בנקים וניהול משא ומתן
- מסמכי משכנתא, בטחונות, רישום, שמאות, מיסוי וביטוחי משכנתא
- עקרונות מימון ופתרונות אשראי משלימים, לרבות מימון חוץ-בנקאי וגישור - תוך דגש על סיכונים ורגולציה
- מחזור, גרירה, סילוק והקפאת משכנתא; בדיקת כדאיות וחישוב עלות-תועלת
- עבודה עם מחשבון משכנתא, תרגול תיקי לקוח, מבחן מסכם וכלים לפתיחת פעילות עצמאית

העבודה המעשית - 40 שעות שטח משולבות

מרכיב	מה לומדים בפועל
סיורי אתר בנייה והתחדשות עירונית	קריאת אתר פעיל, רצף תכנון-רישוי-ביצוע, שיחה עם מנהל פרויקט/יזם.
נכס מניב / מרכז מסחרי	היכרות עם תמהיל שוכרים, NOI, ניהול חוזים, תחזוקה ותפעול.
מפגשי Networking מקצועיים	מפגש עם יזמים, מנהלי השקעות, משווקים, יועצי מימון ובעלי תפקידים בענף.
מאחורי הקלעים של המימון	מפגש מקצועי עם גורמי מימון/בנקאות/שמאות להבנת תהליך קבלת החלטות.
מעבדת מסמכים ועסקה	עבודה מונחית על נסח, תב"ע, מסמכי מימון, חוזה, דו"ח אפס וחומרי שיווק.

פרויקט הגמר - עסקת נדל"ן מקצה לקצה

פרויקט הגמר הוא הציר המחבר את כלל התכנית. כל משתתף או צוות קטן יבחר נכס, מגרש או עסקה פוטנציאלית, ויבנה תיק מקצועי המדמה עבודת צוות נדל"ן אמיתית. הפרויקט יכלול:

- איתור הנכס/הקרקע והצגת ההזדמנות העסקית
- בדיקת תכנון וזכויות ברמה הנלמדת בקורס, כולל זיהוי מגבלות וסיכונים
- ניתוח שוק ומתחרים, קהלי יעד ואסטרטגיית שיווק
- מודל פיננסי: עלויות, הכנסות, מקורות מימון, תשואה ותרחישי רגישות
- מיפוי הסוגיות המשפטיות והמיסויות המחייבות בדיקה מקצועית
- חלופת מימון/משכנתא רלוונטית לפי סוג העסקה
- שימוש בכלי AI/PropTech לפחות בשני שלבים בתהליך - תוך אימות תוצרים
- מצגת Pitch מסכמת בפני פאנל מקצועי

הערכה, דרישות סיום ותעודה

- חובת נוכחות של 80% מהמפגשים
 - הגשת תרגילים ומטלות יישומיות לאורך המודולים
 - מבחן/הערכה מסכמת במודול המשכנתאות, בהתאם לסילבוס המקצועי
 - הגשת פרויקט גמר והצגתו בפני פאנל
 - עמידה בכללי אתיקה מקצועית ושימוש אחראי במידע ובכלי AI
- בוגרים שיעמדו בדרישות התכנית יקבלו תעודת סיום מטעם האקדמיה של מרכז הבנייה הישראלי. **התעודה אינה מחליפה רישיון או הסמכה סטטוטורית במקצועות שבהם הדין דורש רישוי.**

חיבור לתעסוקה - מיריד לימודים ליריד קריירה

- מרכיב מרכזי בתכנית הוא מעבר מתוכנן מהכשרה לתעסוקה. לקראת סיום המחזור, האקדמיה של מרכז הבנייה הישראלי ואטלס יקיימו יחד יריד תעסוקה ייעודי לבוגרי "מאסטר בנדל"ן". מטרת היריד היא ליצור מפגש ישיר בין הבוגרים לבין חברות וגופים מענף הנדל"ן והבנייה.
- חברות יזמות ובנייה, חברות נדל"ן מניב והתחדשות עירונית
 - חברות שיווק ומכירות נדל"ן, משרדי תיווך וחברות ניהול נכסים
 - גופי מימון, משרדי ייעוץ משכנתאות וחברות פינטק/PropTech רלוונטיות
 - חברות ניהול פרויקטים, פיקוח, תפעול ואחזקה, בהתאם לפרופיל המשרות שיוצעו
 - מפגש Speed Networking, עמדות מעסיקים, הצגת פרויקטי גמר וראיונות ראשוניים

מסלולי תעסוקה אפשריים לבוגרים

דוגמאות לעיסוק	כיוון מקצועי
סיוע בניתוח עסקאות, מחקר שוק, דאטה, הכנת מצגות וחומרים לוועדות השקעה.	אנליסט/רכז נדל"ן
איתור הזדמנויות, עבודה עם בעלי קרקע, תיאום גורמים ותמיכה בבדיקת פרויקטים.	רכז פיתוח עסקי/יזמות
ניהול לידים, CRM, מכירות פרויקטים, שירות לקוחות וניהול מו"מ.	שיווק ומכירות נדל"ן
איסוף נתונים, השוואת נכסים, בניית חלופות והצגת ניתוחים – בכפוף להגדרת השירות והדין.	מלווה משקיעים
עבודה במשרד ייעוץ משכנתאות/מימון או בניית מסלול לעצמאות, בהתאם לדרישות השוק והרגולציה.	תחום המשכנתאות
תמיכה בניהול שוכרים, חוזים, תפוסה, תקציבים ו-NOI.	רכז נכסים מניבים
יישום כלי AI, CRM, GIS, אוטומציות וניתוח נתונים בארגוני נדל"ן.	PropTech / תפעול מידע

תהליך הרישום והמיון

- רישום דרך וואטסאפ שמספרו: 054-5040024 או במייל office@atlastech.co.il
- אישור מנהלת שער לעתיד/עמותת שורדי נובה
- כל משתתף ימלא טופס קצר עם רקע אישי ותעסוקתי, כולל הסבר למה הוא או היא מעוניינים להשתתף בקורס
- ראיון קבלה
- השתתפות בכנס חשיפה - חובה

עיקרון חשוב

התכנית מתחייבת לחיבור שיטתי לעולם העבודה וליצירת הזדמנויות מפגש עם מעסיקים. אין בה התחייבות להבטחת השמה אישית או לקבלה לעבודה; ההשתלבות תלויה בדרישות המעסיק, התאמת המועמד, ביצועיו והדין הרלוונטי.