
האוניברסיטה העברית בירושלים

סילבוס

מימון והשקעות בנדל"ן - 55969

תאריך עדכון אחרון 30-10-2024

נקודות זכות באוניברסיטה העברית: 3

תואר: מוסמך

היחידה האקדמית שאחראית על הקורס: מנהל עסקים

השנה הראשונה בתואר בה ניתן ללמוד את הקורס: 2025

סמסטר: סמסטר ב'

שפת ההוראה: עברית

קמפוס: הר הצופים

מורה אחראי על הקורס (רכז): ד"ר איתי מוקוטוב

דוא"ל של המורה האחראי על הקורס: itay.mokotov@mail.huji.ac.il

שעות קבלה של רכז הקורס: בתאום מראש

מורי הקורס:

תאור כללי של הקורס:

קורס זה יתמקד במימון ובהשקעות נדל"ן.

סטודנטים ילמדו מושגים, תיאוריות, עקרונות, כלים ושיטות בתחומים שונים בתחום הנדל"ן בארץ ובעולם. הלימוד יעשה באמצעות מעבר על לימוד התיאוריה והפרקטיקה בנושאים הנלמדים בקורס, שיטות ניתוח אירוע (Analysis Study Case) המציג בעיות מן הפרקטיקה, ניתוח השוואתי בין סוגים שונים של מימון והשקעות בנדל"ן, וכן באמצעות הרצאות אורח בנושאים שונים.

מטרות הקורס:

הקורס יבחן ניתוח השקעות, החלטות מימון ושיטות אנליזה up bottom-ו down top הן ברמת המיקרו והן ברמת המאקרו. יבחנו גורמים מרכזיים בקבלת החלטות על מימון והשקעה בתחום הנדל"ן, בעיות השקעה שונות, סוגי מימון והשקעה שונים, הערכות שווי לנדל"ן, מתודולוגיות מימון פרויקטים לבניה, מימון פרויקטים קיימים בסוגי נכסים שונים. הקורס יעסוק בהיבטים התיאורטיים ובהיבטים הפרקטיים של תחום המימון וההשקעות בנדל"ן. הקורס ידגיש את הגישה כי שווי הנכס מהווה נדבך מרכזי בקבלת החלטות בתחום המימון וההשקעות בנדל"ן.

תוצרי למידה

בסיומו של קורס זה, סטודנטים יהיו מסוגלים:

בסיום הקורס הסטודנטים יוכלו לנתח ולהבין לעומק איך לגשת לבעיות מימון והשקעה בתחום הנדל"ן.

דרישות נוכחות (%):

80

שיטת ההוראה בקורס: הרצאה בכיתה

רשימת נושאים / תכנית הלימודים בקורס:

מבוא למימון והשקעות נדל"ן -

ן"הנדל בשוק ומאפיינים הגדרות, מושגים o

הפיננסיים לשווקים השונים ן"הנדל שווקי בין הקשר o

ן"נדל בנכס בהשקעה הכלכלית הכדאיות ובחינת הנכס שווי o

ואחזקה רכישה למול ופיתוח יזום - ן"בנדל בהשקעה שונים סגנונות o

תיאוריות במימון ובהשקעות נדל"ן -

Modern Portfolio Theory - השקעות מתיק כחלק ן"נדל o

CAP Rate - מניב נכס שווי להערכת מודל o
נ"נדל בנכס בהשקעה הכלכלית הכדאיות ובחינת שווי הערכות מודל o
Capital Asset Pricing Model - נ"נדל בהשקעות וסיכונים פיזור o

מימון נדל"ן -
וחשיבותם נ"נדל במימון אמורטיזציה סוגי o
מזומנים תזרים מבוסס מימון למול נכס שווי מבוסס מימון o
- הנכס ושווי נ"נדל במימון מאקרו שיקולי o

רגישות לריבית היוון
ציפיות לשינוי במחירי השכירות ומחירי הנכסים
השפעות שינויים בשיעור התפוסה על שיעור המימון
השפעת שוק מאקרו-כלכלי על מימון נכסים ומחיריהם - כניסת עבודה מהבית (home from Work)
על שוק המשרדים, השפעת הקורונה על מימון ומחירי נדל"ן מסחרי ומלונאות, שינויים במחירי חומרי
הגלם על עלויות בניה.

שיעור, ספיגה כושר, העתידית השכירות גובה, בנכס השוכר זהות - נ"נדל במימון מיקרו שיקולי o
המימון, שיעור המינוף הכולל, רגישות הנחות המודל.
המבנה והשפעת (Mezzanine) נחות חוב, חוב - הריבית על נ"נדל במימון המאזן מבנה השפעת o
על ההחזר הצפוי על ההון.

המממן וצד החברה צד - נ"נדל חברת ומימון פרויקטאלי מימון o
ביניהם וההבדלים מסחרי, משרדים, מגורים - הנכס סוג לפי מימון החלטות o
ובניה בנאמנות כספים, רוכשים וערבויות המכר חוק - (Construction Loans) הבניה שלב מימון o
ללא כספי רוכשים.

CAP Rate - והשפעת להשכרה בדיור מגורים דירות מימון o
המינוף בהיקף היזם וחסרונות יתרונות - מינוף o
והסיכון התשואה על והשפעתם שונים סילוקין לוחות סוגי o
נ"נדל במימון המממן סיכונים o
על המינוף והשפעת נ"נדל בהשקעה והסיכון הצפויה התשואה על המינוף השפעת - נ"נדל מימון o
חברות נדל"ן והיקף המימון האופטימלי בהתאם לסוג הנדל"ן.

השקעות בנדל"ן -
וחסרונות יתרונות - נ"נדל בחברת השקעה מול נ"נדל ישירה השקעה o
העסקה וסוג הנכס סוג לפי נ"נדל השקעה o
(Private Equity) נ"נדל פרטיות השקעה וקרנות REIT קרנות o
נ"נדל בהשקעות מיסוי שיקולי o
נ"נדל בהשקעות חליפין שער סיכוני o

משכנתאות -
ריבית ומסלולי סילוקין לוחות סוגי, רגולציה, מאפיינים - בישראל המשכנתאות שוק o
o Mortgage-Backed Securities ומשבר

שוק הנדל"ן בישראל (בכפוף לאילוצי זמן) -
בקורס הנלמד לחומר בהתאם ובחינתם השונים נ"נדל בתחומי מרכזיות חברות o
בישראל נבחרים פרויקטים על מעבר o
ל"יובחו בישראל נ"נדל המוסדיים הגופים השקעות o

חומר חובה לקריאה:

Commercial Real Estate Analysis and Investments -Geltner, David M., Norman G. Miller, Jim Clayton, and Piet Eichholtz.

Real Estate Finance & Investments – Brueggeman William and Jeffrey Fisher

חומר לקריאה נוספת:

Real Estate Finance and Investments Risks and Opportunities - Peter Linneman

Real Estate Principles: A Value Approach - David C. Ling and Wayne R. Archer

מרכיבי הציון הסופי:

הגשת עבודה מסכמת / פרויקט גמר / מטלת סיכום / מבחן בית / רפרט 70 %
השתתפות פעילה / עבודת צוות 15 %
מבחני אמצע 15 %

מידע נוסף / הערות: