

תואר שני

1231.3362.01 – ניתוח והשקעות נדל"ן Real Estate Analysis and Investments

(דרישה מקבילה: ניהול המימון)

סמסטר ב' – תשפ"ב

קבוצה	יום בשבוע	שעה	מטלת סיום	מרצה	דואר אלקטרוני	טלפון
01	ג'	18:45-21:30 (מחצית שניה)	בחינה	מר שגיא כץ	saggi@post.tau.ac.il	

[לפירוט לוחות הבחינות](#)

שעת קבלה – בתיאום מראש

עוזר הוראה – TBA

היקף הלימודים

1 י"ס

ECTS 1 = 4 ECTS – (European Credit Transfer and Accumulation System), ערך הניקוד של הקורס במוסדות להשכלה גבוהה בעולם שהינם חלק מ"תהליך בולוניה".

תיאור הקורס

קורס זה מיועד לאנשים המעוניינים לדעת יותר על נדל"ן. הקורס משמש כקורס ליבה לתחום הנדל"ן ולכן תידרש נוכחות חובה בכיתה ועמידה במטלות מרובות.

במידה והקורס יועבר במתכונת מקוונת – תידרש פתיחת מצלמות במהלך השיעור.

הקורס מתמקד בניתוח השקעות ברמת המיקרו: בעיות השקעה, הערכות שווי ומימון פרויקטים ונכסים שונים. הדגש בקורס הינו על יישום פרקטי של היבטים כלכליים ומימוניים של שוק הנדל"ן, כאשר הגישה הכללית בקורס הינה כי שווי הינו מוטיב מרכזי לקבלת החלטות בתחום הנדל"ן.

הקורס יכסה מגוון רב של נושאים כגון: הכרת שוק הנדל"ן, הגורמים השונים המשפיעים על שוק, סוגי הנכסים הנסחרים בו, סוגי העסקאות, ניתוח כלכלי של שווקי נדל"ן, הקשר בין שוק ההון לשוק הנדל"ן, הערכות שווי ובדיקות כדאיות כלכלית של פרויקטים, תוך יישום הנלמד בקורסים קודמים במימון וכלכלה.

הלימוד יעשה בעזרת מצגות הכוללות סקירה של החומר הנלמד, הרצאות אורח בנושאים שונים (אנליסט נדל"ן, יזם נדל"ן - בכפוף למסגרת הקורס ואילוצי הזמן) וניתוח אירועים (case studies) המציגים בעיות מן הפרקטיקה של חברות בנושאי יזמות פרויקטים, מימון עסקאות נדל"ן, הערכת נכסי נדל"ן שונים בתנאי השוק הקיימים, וכו'.

תפוקות 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 וסוגי העסקאות בשוק הנדל"ן.
2. להכיר ולהבין את סביבת ענף הנדל"ן בישראל; הגופים הפועלים בשוק הנדל"ן; מקורות אינפורמציה על שוק הנדל"ן; תהליכים בשוק הנדל"ן - פיתוח נכסי נדל"ן, הקמת פרויקטים, רכישה וניהול נכסי נדל"ן.
3. ליישם את הידע הנרכש בקורסי המימון הבסיסיים לתחום הנדל"ן.
4. להכיר תיאוריות, מודלים ותפיסות מרכזיות בתחום, וכך להרחיב את נקודת המבט האישית על אתגרי הניהול והשקעות במציאות הנוכחית של תחום הנדל"ן.
5. ליישם את הידע וכלי הניתוח שנלמדו בכדי לבצע השקעות נדל"ן; בדיקות כדאיות כלכלית של עסקאות נדל"ן וניסיון ראשוני בביצוע הערכות שווי.

הערכת הסטודנט בקורס והרכב הציון

אחוז	מטלה	תאריך	גודל קבוצה/ הערות
50%	ניתוח אירועים	TBA	מפורט בהמשך, בכפוף לשינויים.
50%	בחינה	TBA	תנאי למעבר בקורס הינו מעבר הבחינה הסופית

- * מועד הבחינה יפורסם באתר הפקולטה- לוח בחינות.
- * תלמיד, הנעדר משיעור המחייב השתתפות פעילה או שלא השתתף באורח פעיל, רשאי המורה להודיע למזכירות כי יש למחוק את שמו מרשימת המשתתפים. (התלמיד יחויב בתשלום בגין קורס זה).
- * במידה והקורס יועבר במתכונת מקוונת, **ייתכן ולא תתקיים בחינה בקורס והסטודנטים יגישו עבודת בית / ניתוח אירוע חלף הבחינה.**

פירוט המטלות בקורס

1. הגשת 1-2 אירועים שיוגשו בקבוצות של 4 סטודנטים (הגשת האירועים תהיה כפופה לשינויים).
2. הגשת תרגילי בית (ללא ציון):
 - כל התרגילים יוגשו כקובץ Word / Excel.
 - יש להגיש קובץ פתרון למערכת Moodle - הגשה באיחור לא תתקבל.
 - כל סטודנט יכין התרגילים לבדו.
 - אי הגשת שיעורי הבית תגרור הפחתה ניכרת בציון הסופי.
3. קריאה של חומר העזר בקורס בהתאם לנדרש.
4. נוכחות והשתתפות פעילה בדיון בכיתה.
5. נוכחות חובה בהרצאות אורח ככל שיתקיימו (תאריך ההרצאה יפורסם כשבועיים מראש).
6. בחינה מסכמת, תנאי למעבר בקורס הינו מעבר הבחינה הסופית. (כאמור לעיל, במידה והקורס יועבר במתכונת מקוונת, ייתכן ולא תתקיים בחינה בקורס והסטודנטים יגישו עבודת בית / ניתוח אירוע חלף הבחינה).

כל אי עמידה במי ממטלות הקורס מחיבת הודעה מראש (במייל) למתרגל/ת הקורס

מדיניות שמירה על טווח ציונים

החל משנה"ל תשס"ט מונהגת בפקולטה מדיניות שמירה על טווח ציונים בקורסי התואר השני. עקרונות השיטה חלים על כל קורסי התואר השני, ומדיניות השמירה על טווח הציונים תיושם לגבי הציון הסופי בקורס זה. מידע נוסף בנושא זה מתפרסם בהרחבה באתר הפקולטה. [לתקנוני מדיניות שמירת טווח ציונים](#)

הערכת הקורס ע"י הסטודנטים

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

אתר הקורס

אתר הקורס יהווה המקום המרכזי בו ימסרו הודעות לסטודנטים, לפיכך מומלץ להתעדכן בו מדי שבוע, לפני השיעור, ובכלל – גם בתום הסמסטר. (לצורך תיאום ענייני הבחינה למשל).
מצגות הקורס יהיו באתר הקורס במודל.
לתשומת לבכם - בכיתה ידונו גם נושאים (ובפרט דוגמאות) שאינם מופיעים במצגות או מופיעים בכותרת בלבד. כל אלו הינם חלק בלתי נפרד מחומר הקורס.

השתתפות בכיתה

מניסיון עבר, נוכחות פעילה בדיון בכיתה מהווה חלק חשוב מהקורס והינה חיונית להבנה טובה של החומר הנלמד. ההשתתפות בכיתה הינה מרכיב חשוב בחוויית הלמידה שלכם, ולכן אני מצפה כי מרגע שנכנסתם לכיתה, תקדישו את מלוא תשומת הלב שלכם להרצאה והדיון שנערוך בכיתה.
כניסות מאוחרות, יציאות מוקדמות, טלפונים סלולריים מצלצלים, ושיחות פרטיות מהווים הפרעה לסביבת הלימוד בכיתה ולכן תיאסרנה. הקורס מיועד לסטודנטים המסוגלים לעמוד בדרישות הנוכחות וההשתתפות בכיתה.
במידה והקורס יועבר במתכונת מקוונת – תידרש פתיחת מצלמות במהלך השיעור כתנאי לרישום נוכחות.

קריאה**	תוכן	נושא
Class Notes	<ul style="list-style-type: none"> • שוק הנדל"ן – הגדרות, מאפיינים, סוגי הנכסים וסוגי העסקאות בשוק הנדל"ן. • סביבת ענף הנדל"ן בישראל והגופים הפועלים בשוק הנדל"ן. • תהליכים בשוק הנדל"ן - פיתוח נכסי נדל"ן, הקמת פרויקטים, רכישה וניהול נכסי נדל"ן. • מאפיינים של שווקי נדל"ן לעומת שווקים פיננסיים. • מקורות אינפורמציה על שוק הנדל"ן. 	מבוא לנדל"ן
(GM) Ch. 1,7,9 (LA) Ch. 5-6	<ul style="list-style-type: none"> • מבוא לכלכלה אורבאנית, מבנה שוק וסגמנטציה של שוק הנדל"ן. • מדידה ומאפיינים של תשואות בשוק הנדל"ן HPR vs. IRR. • מודל פשטני להערכת נכסי נדל"ן מניב – מודל Cap. Rate. • מאפיינים כמותיים של שוק הנדל"ן - מחירי הנכסים, שכירויות ותשואות. 	מבוא לכלכלת נדל"ן
Class Notes (GM) Ch. 8	<ul style="list-style-type: none"> • רקע משפטי – קנייני • רקע תכנוני / הנדסי. • רקע כלכלי / מימוני. 	תחומי יסוד לנדל"ן
(GM) Ch. 6 (GM) Ch. 10-12 (GM) Ch. 28-29 ----- (LA) Ch. 7-8 (LA) Ch. 14 (LA) Ch. 18-20 (LA) Ch. 22	<ul style="list-style-type: none"> • מבוא להערכת שווי נכסי נדל"ן, בדיקות כדאיות כלכלית וגישת ה-DCF. • מבוא לניתוח שוק (Market Analysis) וגישת השוואה. • ניתוח פרויקטים יזמיים למגורים (גישת העלות / החילוץ). • ניתוח Pro-Forma, מודל פיננסי והגישה הכלכלית לבדיקת כדאיות של פרויקט נדל"ן יזמי למגורים. • מבוא לנכסים מניבים – השקעות ומימון נדל"ן. 	הערכת שווי נכסי נדל"ן ובדיקות כדאיות כלכלית
(GM) Ch. 13,15 (LA) Ch. 10-11 (LA) Ch. 15-17	<ul style="list-style-type: none"> • אספקטים תיאורטיים של מבנה הון של פירמת נדל"ן / פרויקט נדל"ן. • שיטות למימון נדל"ן והשימוש בחוב ומשכנתאות. • אספקטים מימוניים של כדאיות רכישת נדל"ן מניב 	מימון נדל"ן

* התכנית הינה בסיס לשינויים וכפופה לשינויים במסגרת אילוצי זמן.

** בנוסף תידרש קריאה של מאמרים וחומר העזר לקורס בהתאם לנדרש.

קריאת חובה

Commercial Real Estate Analysis and Investments, 3rd ed. by Geltner and Miller (GM)

קריאת רשות

Real Estate Principles: A Value Approach, 3rd ed. by Ling and Archer (LA)

Real Estate Finance & Investments, 14th ed. by Brueggeman and Fisher.