

סגור חלון



שיעורי בית

האקדמיה המקומית מגלה לאיטה שהנדל"ן אינו מורכב רק מאדריכלים ומהנדסים; אל "האוניברסיטה של החיים", שהצמיחה במשך שנים את מרבית היזמים הישראליים, יצטרף בקרוב תואר בנדל"ן (MRE) מהטכניון, לצד מספר מסלולים והתמחויות הצצים גם במוסדות אחרים

אריאל רוזנברג 14/10/2007

בעוד מספר ימים תפתח שנת הלימודים במוסדות להשכלה גבוהה. ענף אחד שאחראי לפעילות כלכלית נרחבת ושההשקעות בו תפסו ב-2006 משקל של 7.6% מהתמ"ג, כמעט ונעדר עד כה מהקמפוסים. הנדל"ן הוא מגזר שתופס כותרות ומעניין כמעט כל אדם החי בין ארבעה קירות, אך כתחום לימודים הוא זכה משום מה להיצע נמוך ולפופולאריות ירודה. כעת מסתבר, שהשגשוג בענף בשנתיים האחרונות מביא כנראה לשינוי גם באקדמיזציה של הסקטור.

כאמור, בעוד שתחומי הנדל"ן תופסים נפח גדל והולך בעמודי הכלכלה ובשיחות הסלון הישראליות, הרי שהאקדמיה כמעט ולא אימצה לחיקה את התחום. מפנייה של "גלובס" לכל האוניברסיטאות בישראל עולה, שלמרביתן אין תוכניות המיועדות למי שרוצה לרכוש ידע מקיף במקרקעין.

באוניברסיטאות בן גוריון ובר אילן וכן במכללה למינהל - המסלול האקדמי אין כלל לימודי מקרקעין. האוניברסיטה העברית מציעה תוכנית התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים במסגרת התואר השני. תלמידי התוכנית, רובם סטודנטים לגיאוגרפיה, מתמחים בתכנון עירוני. בנוסף, מציעה האוניברסיטה מגוון קורסים הקשורים לנדל"ן ולמקרקעין, בעיקר בפקולטה לחברה ולמשפטים. למשל: מבוא לשוק המקרקעין והפעילות בענף הנדל"ן, מבוא לדיני תכנון ובנייה, מיסוי מקרקעין, דיני קניין, רישום ועסקאות במקרקעין. קורסים אלה מצויים כמובן בפקולטות המקבילות באוניברסיטאות השונות, אך מדובר בקורסים בודדים הנוגעים בנדל"ן במסגרת החוג הראשי.

ד"ר אפרת טולקובסקי, ממכון חיים כצמן גזית גלובל נדל"ן הנמצא בפקולטה לניהול של אוניברסיטת תל אביב, מציינת כי מכיוון שהנדל"ן הוא תחום רב תחומי קשה להכניסו לאוניברסיטאות, שכן אופי המקצועות האקדמיים הוא מאוד צר. "כשמדברים אצלנו על נדל"ן אנחנו פונים אל אנשי עסקים שרוצים לעסוק בנדל"ן, ולא למי שרוצה לעסוק בתכנון ערים או להיות ארכיטקט, וזה מאוד שונה. הלכנו על מודל של בתי ספר רבים למינהל עסקים בעולם של תת-התמחות בנדל"ן, עם 4 קורסים נוספים לבחירה במסגרת תוכנית ה-Executive MBA."

כפי שניתן להבחין, המכון נקרא בשמו של חיים כצמן, אחד מאנשי הנדל"ן הישראליים המוכרים ביותר שתרם את התקציב לפעילותו, הכוללת מלבד קורסים גם ימי עיון, מחקר ומלגות. לדברי טולקובסקי, ארבעת הקורסים זוכים לביקוש ער מבין אפשרויות הבחירה במסלול הניהול, כאשר ההוראה היא בתחום מינהל עסקים אך במחקר עוסקים גם בנושאים פוליטיים. קורסי ההתמחות בנדל"ן כוללים: נושאים מתקדמים בניהול חברות נדל"ן, יסודות מימון נדל"ן, מיסוי נדל"ן, דיני התכנון והבנייה, משכנתאות ובנקים למשכנתאות.

"התלמידים הם חברה משוק ההון ומבתי השקעות, זה קהל היעד שאני מכוונת אליו, וזה היתרון היחסי שלנו. אם עד לפני שלושה חודשים לא ידעו סטודנטים למה חשוב להבין בשוק ההון אם עוסקים בנדל"ן, משבר הסאב-פריים מוכיח כי גם העוסקים בנדל"ן צריכים לדעת מימון ושוק הון", אומרת טולקובסקי.

במסגרת הפקולטה לניהול ניתנים גם תוכניות לימודים של להב, שכוללות שני מסלולים: ניהול עסקי בנדל"ן (המיועד למתווכים, עורכי דין, בנקאים, שמאים ונציגי לחברות בנייה) והשקעות בשווקים גלובליים (בעיקר לאנשי שוק ההון).

חיפה נושאת הדגל

אולי במפתיע, ריכוז לימודי המקרקעין הגדול בישראל מצוי כיום בחיפה, עיר שדווקא קופאת על שמריה בהיבט הנדל"ני כבר לא מעט שנים.

באוניברסיטת חיפה תוכנית הלימודים שייכת לבית הספר לניהול והיא כוללת התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין. מהאוניברסיטה נמסר כי התוכנית חדשה יחסית וכעת נקלטים סטודנטים למחזור ב', כך שאין לתוכנית עדיין בוגרים. הלימודים כוללים קורסים בנושא מינהל עסקים וקורסים מקצועיים בשמאות ונדל"ן. משך הלימודים

שנה וחצי, והסטודנטים לומדים יום בשבוע במשך 8 תקופות של 8 שבועות (ושבוע נוסף לבחינות).

ייחודה של התוכנית הוא בהיותה תוכנית מובנית - עם קורסים במינהל עסקים וקורסים מקצועיים בנדל"ן, שמאות ומקרקעין, כשהתואר שמתקבל הוא MBA. לצד לימודי הניהול, לימודי התשתית מקבילים לנושאים הנדרשים לבחינות הרישוי למועצת השמאים ולמדמים קורסים כגון כלכלה עירונית, מערכות מידע גיאוגרפיות, פיתוח בר קיימא בנדל"ן, תכנון עירוני ואזורי ומיסוי. קהל היעד מערב גם אנשים מתחום העסקי המעוניינים בהתמחות בנדל"ן ולצדם למשל אדריכלים הנכנסים לנושא השמאות.

המרכז הגדול ביותר של השכלה הקשורה לענף הבנייה הוא הטכניון, כך שמלבד במקצועות כמו ארכיטקטורה, הנדסה אזרחית - ניהול ובנייה, הנדסת מיפוי וגיאואינפורמציה והנדסת מבנים (בהם אין כתבה זו עוסקת), הטכניון מציע תואר שני בתכנון ערים ואזורים, תוכנית הפעילה מאז שנת 1970. גולת הכותרת הנחשפת כאן היא תואר מוסמך בלימודי מקרקעין (MRE) שנפתח בימים הקרובים.

יוזמי התוכנית החדשה הם פרופ' ירח דויטשר מהפקולטה להנדסה אזרחית וסביבתית (המתמחה בגיאואינפורמטיקה) ופרופ' רחל אלתרמן מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, דמות מוכרת ומשפיעה ביותר על הדיון הציבורי בנושא מקרקעין בישראל. השניים בחנו את המתרחש בעולם לפני שקבעו את מסלול החלוץ הישראלי.

"בארה"ב הנדל"ן מחובר מאוד לתחומים הכלכליים והלימודים קיימים שם בשלוש צורות: התמחות בבתי ספר במנהל עסקים (ולא כתואר עצמאי בנדל"ן); תואר עצמאי ב-Real Estate - בבתי ספר לניהול או לארכיטקטורה או תכנון ערים; תואר בפקולטות למשפטים. בארה"ב הצד הכלכלי-ניהולי מאוד חזק, אבל הצד הקרקעי חלש מאוד וכמעט לא קיים", מדגישה אלתרמן. "למשל, לדעת מה זה קדסטר (רישום קרקע וחלוקתה לגושים וחלקות - א.ר.), תוכנית מדידה או תוכנית בנייה. התואר הוא בעיקר כלכלת נדל"ן ודיני נדל"ן, אבל הצד הפיזי של הנדל"ן חלש. הסיבה לכך, לדעתי, פשוטה - אין בארה"ב את שיטת המיפוי הבינ"ל, ולכן כל הדברים שקשורים לרישום וניהול חלשים. בארה"ב חלש גם הקשר בין קרקע ומיסוי, משום שאין מיסוי מקרקעין".

סגנון אירופאי

התוכנית בטכניון נבנתה לפי מודל אירופאי, שקיים בעולם בואריאציות שונות גם באסיה, שם המרכיב הקרקעי הרבה יותר חזק ויש יותר רב תחומיות בלימודי הנדל"ן, ולא רק ניהול ומימון כבארה"ב. אלתרמן: "במודל האירופאי יש 3 תחומים חזקים: קרקעי-פיזי - מיפוי, מדידה וההבדלים בין שיטות מדידה והליכי בנייה, מערכת מידע גיאוגרפית (GIS); היבטים משפטיים - כולל דיני מיסוי מקרקעין, תכנון ובנייה ודיני קניין; כלכלי-פיננסי - ניהול כלכלי של נדל"ן וכלכלה עירונית. בבריטניה, המיקום של בתי ספר לנדל"ן הוא בתוך בתי ספר למדידה (surveying) - מדעי הקרקע".

התואר משתייך לשתי הפקולטות מהן הגיעו יוזמיו, והוא מוגש לראשונה לאישור המועצה להשכלה גבוהה (המל"ג) כשאלתרמן אומרת באופן צפוי למדי שהוא מתעתד להיות ברמה גבוהה ועדכנית בהשוואה לעולם, אבל בתמהיל שמתאים לישראל.

לדבריה, התואר מכון חזק לשוק הפרטי אבל התוכנית מנסה להכניס גם רכיב קטן של מודעות ציבורית, ולכן יהיה קורס במבוא לתכנון ציבורי וסביבתיים. "הרקע של המתקבלים הוא מגוון, כי לימודי מקרקעין הם תואר רב תחומי. לכן הגיעו בוגרי הנדסה למיניה, ארכיטקטורה ואדריכלות נוף, אבל גם משפטים, כלכלה, מנהל עסקים, ראיית חשבון, גיאוגרפיה ומדעי חברה וטבע נוספים. משך המסלול תלוי במספר שנות התואר הראשון - והוא יארך שנתיים עם השלמות למי שצריך". הלימודים יתקיימו בימי חמישי ושישי. המחיר הכולל של התכנית - 45 אלף שקל. בין המרצים הנוספים בתכנית: פרופ' דניאל צ'מנסקי, ד"ר דני בן שחר ופרופ' דניאל גת. אלתרמן מזכירה, כי התואר השני הוותיק של תכנון ערים ואזורים בטכניון הוא כבר בעל יוקרה בינלאומית ורב-תחומי עוד יותר. לחוג זה בוגרים מפורסמים המשולבים במרכזי העשייה הנדל"נית וברשויות התכנון כמו מנכ"ל אשרד, שרגא ויסמן, מהנדס העיר חיפה, אריאל ורטמן, מתכנן מחוז ירושלים גיא קב-ונקי, ראש היחידה לתכנון סטטוטורי בחבר נמלי ישראל, מיכל טוכלר, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב, תמי גבריאלי ועוד רבים.

לדברי אלתרמן, "ברור שזיסר או לבייב לא זקוקים לתואר במקרקעין. הם מה שנקרא חיים את הנדל"ן ויש להם את זה בדם. אבל שכבת הביניים הגדולה של אלפי אנשים, מנהלי בכירים ומנהלי ביניים, משווקי נדל"ן, סוכנים, משפטנים ומתכננים המניעים את הענף בהחלט מחפשים הדרכה מקצועית ואקדמית שתעזור להם ותשפר את הידע ואת ביצועיהם, ואני מעריכה שיהיה לכך סיכוי וביקוש רב".

מתווך מלומד

במקביל, בשנים האחרונות מחריפה התחרות בין מתווכי הדירות ובין רשתות התיווך הגדולות המבקשות לזכות

באמונם של רוכשי ומוכרי הדירות. פתיחתם של סניפים רבים על ידי זכיינים וכניסתם של ישראלים נוספים לעסקי התיווך הביאה גם לפתיחתם של בתי ספר ללימודי נדל"ן בידי כל הרשתות הגדולות (כמו רימקס, אנגלו סכסון, רשף נכסים, רילטי אקזקיוטיב ועוד), שמלבד הכשרה מקצועית של מתווכים והכנתם למבחן המתווכים של משרד המשפטים, מצאו מקור הכנסה נוסף, הנאמד בממוצע לאלפי שקלים בודדים למרבית הקורסים.

רימקס, רשת התיווך שלה מספר הסניפים הגדול בישראל (כ-80), למשל, מכשירה 400 בוגרים מדי שנה המתמחים בשוק תיווך הנדל"ן הישראלי. בבית הספר הגבוה לנדל"ן של רימקס נפתח אחת ל-3 שבועות קורס הבסיס לסוכן הנדל"ן- "זינוק לעסקים", ובימים אלה מתבצעת הרשמה למחזור ה-144.

ariel-r@globes.co.il