

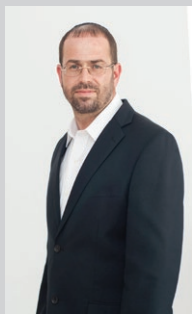
ממונות

בארבע עיניים



עם אלי פרוש, מנכ"ל 'פרוש השקעות נדל"ן'

< בעקבות המשבר העולמי:
יונתן בירנבוים



מהתשואה מבלי להיות טרוד בענייני הנכס".
מה קורה כיום, כשהש"מ סגורים, עם ההשקעות בחו"ל?

"מן הסתם הפעילות הצטמצמה וכעת אין פרויקטים חדשים, אך הפ"ר ופיקסים שהחלו עוד לפני המשבר ממשיכים כרגיל

ולחלקם עוד ניתן להצטרף. עיקר הפעילות שלנו הינה בלונדון וזאת לאור מצב הפאונד שנמצא כעת בשפל וכן הברקוויט שיצא לדרך מה שהופך את השקעות הנדל"ן באנגליה להזדמנות אטרקטיבית לקבל תשואות גבוהות. בלונדון אנו עוסקים בעיקר במס"לולי יזמות של פרויקטים קצרי טווח. לרוב מדובר בהשבת נכסים והמתרם ממסחרי למגורים (PD). עם תום השיפוץ ומכירת הדירות הינה המשקיע מתשואה גבוהה שלרוב לא ניתן להגיע אליה בארץ. המשקיע נכנס לפרויקט רק לאחר שעברנו את כל הברוקרטיה וקיבלנו את כל האישורים, מה שמקצר את התהליך עבורו. בדרך כלל יעברו עד 24 חודשים מכניסת המשקיע לפרויקט ועד לסימום בהצלחה".

- לקחת את הכסף הזה ולרכוש דירה במחיר שפוי, אפילו מוזל, באזורי הפעילות שלנו שהם אזור חיפה והקריות בצפון ורמלה-לוד במרכז. הם יוכלו לקחת משכנתא מינורית ונוחה שבמקרים רבים תשולם מדמי השכירות של הנכס הנרכש ולעיתים אף יוותר מעט כסף בצד שיוכל לסייע לזוג בתשלום השכירות, וכך בעוד כמה שנים יוכלו למכור את הנכס שעבר השבחה בינתיים, במחיר גבוה יותר. חשוב לי לציין בעניין זה, שאחד הפרמטרים הראשוניים שלנו להשקעה טובה הינו למצוא דירה בהפרש ניכר מתחת לשווייה האמיתי כדי להפוך את העסקה למועילה ואפקטיבית.

"מנגד ישנם הלקוחות שיש דירה בבעלותם ורוצים להשקיע עכשיו כדי שיוכלו בעתיד לחתן בכבוד את ילדיהם. לפעמים נדמה להם שאין ב"י כולתם להשקיע בעוד דירה, אך זו טעות ופה אנו נכנסים לנושא שנקרא הון סמוי. כלומר, כשישנה דירה בבעלותך ללא משכנתא או שנותרה משכנתא חלקית, ניתן לרכוש דירה ע"י לקיחת משכנתא על הנכס הקיים והנרכש מבלי לפגוע בתזרים השוטף של העו"ש. הנקודה החשובה הינה שלכל לקוח תוצע עסקה בהתאמה אישית לצרכיו ולנתוניו הכלכליים. בנוסף, חברת ניהול הנכסים שבבעלותנו דואגת לכל הנדרש כך שהמשקיע יכול לשבת בבית וליהנות

בעידן של משבר עולמי, כאשר גם אנשים שיש להם כסף בצד חושבים פעמיים ורבים אחרים חשים באי-יציבות כלכלית, האם מורגשת ירידה בפניות לצורכי השקעה?

"ברוך ה' בכלל לא. אדרבה, דווקא המשבר יכול להוות הזדמנות גדולה מכיוון שמוכרי הנכסים יותר גמישים מאשר היו לפניו, מה שיוצר הזדמנות אטרקטיבית לרכוש את הנכס וליהנות מרווחים גדולים יותר. בנוסף, ההשלכות הכלכליות במשק גרמו לציבור המשקיעים לבחון היטב כל אפיק השקעה, ולקבל החלטה אך ורק על השקעה בטוחה ועם כמה שפחות סיכונים מה שהביא אותם לתחום הנדל"ן.

"חשוב גם לשים לב שמי שרכש בעבר נכס להשקעה נהנה כיום, עם כל המשבר והקושי במיוחד במקרה של יציאה לחל"ת או פיטורין, מהנכנס נוספת שמעניקה מרווח נשימה בעידן שבו זה כל כך נחוץ".
מי קהל היעד שלך? כל אחד שיש לו קצת כסף

כבר יוכל להשקיע בדירה לעתיד?
"אני אחלק את התשובה לשניים: יש לקוחות עם סכום כסף ראשוני שאינו גבוה במיוחד והם מעוניינים לרכוש דירה ראשונה. לרוב יהיו אלו זוגות צעירים או מחותנים. אנו נמליץ להם שבמקום להעמיס על הסכום שיש להם עוד משכנתא והלוואות או גלגולי גמ"חים כדי לרכוש את דירת החלומות במרכז הארץ

"כל אחד רוצה לחתן את ילדיו בכבוד ולהגיע לפנסיה עם בטחון כלכלי. צריך רק להפסיק לתת לפחדים או לתקופות משבר להוביל אותנו".
"נתחיל מהעובדה הפשוטה שיום אחד נצטרך לחתן את הילדים שלנו וכן שנגיע לפנסיה בע"ה. לשתי הסיטואציות הללו אנחנו רוצים להגיע בכבוד ועם בטחון כלכלי. נדל"ן, מעבר להיותו 'כספת' טובה, הוא גם ההשקעה הכי בטוחה והכי מגיבה".
בקביעה פשוטה זו פותח ר' אלי פרוש, מייסד ובעלים של חברת 'פרוש השקעות נדל"ן', את הריאיון ל'ממונות'. פרוש, שמאחוריו וותק ואמינות של למעלה מעשר שנים, חי השקעות ונושם נדל"ן. בחושי המיוחדים הוא יודע 'למשש' את השטח, 'להריח' האם מדובר בהשקעה נבונה או בסיכון שלא כדאי להיכנס אליו, ומסייע לכל אחד בהתאם ליכולותיו לדאוג לעתידו ועתיד ילדיו. ממשרדי החברה שב מגדלי v-tower בבני ברק, הוא משתף אותנו איך כמעט כל אחד יכול לרכוש דירה להשקעה ובעיקר "כמה זה פשוט, לא מסובך, והכי נכון שיש - גם בימי המשבר הנוכחיים".

בארבע עיניים



עם רות צייגרמן, בוגרת 'קמפוס שטראוס'

< קמפוס שטראוס פותחים דלתות לעולם התעסוקה

נתחיל מהסוף: רות צייגרמן עובדת בחברת אינטל, כיום כעובדת קבלן, אבל השמיים הם הגבול, כידוע, בשוק ההייטק המשכורת מוכ"פלת תוך שנים מעטות עם התעודה המתאימה. רות למדה מדעי המחשב ב'קמפוס שטראוס' ומחזיקה בתעודה היוקרתית של 'המכ"ללה האקדמית הדסה' שפותחת לפניה דלתות. איך הכל התחיל?

"למען האמת, לא תכננתי ללכת ללימודי תואר במחשבים. בשנות הסמינר התמחיתי במ"גמת מוזיקה, ותמיד חשבתי שהנטייה הטבעית שלי היא המקצועות ההומניים.

כשהתחלתי לברר על לימודי המשך, שמעתי על 'קמפוס שטראוס'. אמרו שהאווירה שם חרדית, שיש שם רק מרצות בחוגים שמיועדים לבנות, והם גם הציעו אפשרויות רבות ומ"עניינות ללימודי תואר מבוקשים. בתחילה, כנערה צעירה, חשבתי על לימודי קלינאות תקשורת. אך כשצוות הקמפוס בחן את מבחן התייל שלי, הם העירו כי התוצאות מראות שתחום מדעי המחשב מתאים לי יותר. ידעתי שיש לי יכולת ריאלית, ורציתי להוכיח לעצמי שגם אני יכולה. החלטתי להשקיע בפיתוח הצד שעד אז פחות התעסקתי בו.

הלימודים החלו. ידעתי שאני עומדת לע"בוד קשה, וכך היה, אבל תמיד יכולתי לבקש תגבורים מהקמפוס היו נכונים מאוד לעזור וממש "נלחמו" על ההצלחה של כל אחת ואחת מאיתנו. עם הזמן הלימודים האינטנסיביים הפכו לקלים ולמהנים יותר, ומעבר לערך המ"קצועי היישומי שהיה בהם, הם העניקו לי גם בונוסים אישיים בדמות פיתוח החשיבה, גילוי נקודות מבט מגוונות בסוגיות שונות, ועוד".
רות מבקשת להדגיש את האיכות האישית של צוות הקמפוס ושל התלמידות. "הצוות מדהים, קשוב במיוחד ורוצה בהצלחת התלמידות לא פחות משהן רוצות בכך. המרצות מכבדות באופן אישי כל תלמידה ותלמידה,

מקצועיות, פרקטיקה מעשית וייעוץ אישי בהכנה לעולם התעסוקה וההתמודדות מול ההיצע הרב של המשרות. ולא פחות חשוב הכוונה רוחנית וסיוע בהתמודדות מול האתגרים הרוחניים של האישיה החרדית בעולם ההייטק.

< למה בקמפוס הקולינרי מעדיפים בשרים של פיקדלי?



"אחד הדברים החשובים בבישול, וגם בקונדיטוריה" משתפת אותנו שף הבית בקמפוס הקולינרי, השף אורנית עובדיה "הוא מעבר לדעת לעבוד נכון עם חומרי הגלם, ולהעביר אותם תהליכי עיבוד ובישול נכונים, נקודת הפ"תחיה של המנה, היא

חומר הגלם האיכותי. כשף, אנחנו יודעים שסוד ההצלחה בתבשיל כזה או אחר, זה השלב המקדים של בחירת המוצר האיכותי והטרי, וזה אגב בכל מוצר, דג ואפילו ירקות. ואם הבשר הוא איכותי, עם אחוזי שומן, משיש, טרי כמו שצריך, הטריות שלו היא באמת בהרבה מובנים מעל הכל".
"יחד עם זאת, אנחנו בקמפוס הקולינרי לא מתפשרים גם על כשרות מהודרת, לצד השימוש בחומרי גלם איכותיים, והאתגר שלנו הוא להביא את המוצרים האיכותיים ביותר ובכשרויות הטובות ביותר. אנחנו עומדים בסטנדר"טים מחמירים מאוד בנושא הכשרות, והאווירה החרדית, לצד האיכות הלימודית והמקצועית חסרת הפשרות. ולכן, אנחנו מעדיפים לרכוש בשרים מחנות הבשר "פיקדלי" בשכונת רוממה בירושלים, שמספקים בשר איכותי בכשרות בד"ץ העדה החרדית. פיקדלי מספקים לנו בשר טרי, באיכות מאוד מאוד גבוהה, בקיצוב נכון, בכשרות הכי מהודרת. ובכלל, אנחנו ממליצים לכל תלמיד ותלמידה לבקר בחנות בשר מקצועית, נקיה ומוקפדת, שעומדת בס"טנדרטים מחמירים של כשרות ואיכות, שילוב נדיר מאוד".
בתקופה הקרובה עתידים להיפתח בקמפוס הקולינרי שני קורסים בבישול גרמני, אחד המיועד לנשים, ואמנות הבישול מיועד לגברים חובבי בישול.

עושים לכם בית ספר



< בסמינר תמורה למקצועות ההיי טק מביאים לכם את הלימודים עד הבית



הקורונה גרמה לשינויים רבים בתחומים שונים, אולם יש הרואים דווקא במשבר מקום לצמיחה. בסמינר תמורה - 'עזריאלי' המכללה האקדמית להנדסה ירושלים, התקבלה החלטה לפתוח את שנת הלימודים הקרובה במתכונת היבר"דית - לימודים מרחוק, דבר שיאפשר לתלמידות, גם כאלה הגרות בערים רחוקות, להצטרף וללמוד את הלימודים המקצועיים תוך שהן אינן מתפשרות על הערכים הרוחניים. תחומי הלימוד בסמינר 'תמורה' - 'עזריאלי' המכללה האקדמית להנדסה ירושלים: 1. הנדסת תוכנה 2. הנדסת תעשייה וניהול עם התמחות במערכות מידע - דבר המכשיר אותן להתפרנס בתחומי עולם ההייטק בתפקידי פיתוח, וניתוח מערכות מורכבות בענפים מגוונים. משך הלימודים בלימודי תוכנה הוא 3 שנים בוקר (כולל מכינה) ושנה ל"ימודי ערב ואילו בתוכנית לימודי תעשייה וניהול - 2 שנים לימודי בוקר (כולל מכינה) ו-2 שנים ערב.

יצוין כי כבר מהשנה השנייה ללימודים יכולות התלמידות להשתלב בשוק התעסוקה.

הלימודים שייפתחו בשנת הלימודים הקרובה יהיו, כנא"מר, בלימודים מרחוק בשילוב למידה בקמפוס לפי תנאי התו הסגול. כל אחת מהתלמידות תוכל לקבל מחשב נייד בהשאלה או לרכוש מחשב נייד במחיר מסובסד, וכך תוכל ללמוד בנוחות במקומה הטבעי. בנוסף מוצע סבסוד מלא של הלימודים, לזכאיות.

התואר ניתן ע"י 'עזריאלי' מכללה להנדסה, ירושלים, מכללה המוכרת ע"י המועצה להשכלה גבוהה. תוכנית הלימוד מכוננת להשתלבות בתעשייה.

כחלק מההשתלבות בעבודה התלמידות מקבלות סדנאות



וגם החברה בקמפוס איכותית מאוד". רשמו לעצמנו.

ומה בנוגע לעלויות של הלימודים?

"צוות הקמפוס לא פספס אף מלגה אפשרית", מספרת רות בפשטות, כאילו בכל מקום זה נראה כך. "המלגות שקיבלתי כיסו לי את הרוב המוחלט של הלימודים". כיום, ראוי לציין, בקמפוס מתחייבים למימון מלא.

רות נזכרת בלימודים ויחד איתם גם ב"פ"רויקט הרציני והמושקע שמבצעת כל תלמידה בחוג למדעי המחשב. "כל תלמידה עובדת על פרויקט בתחום שקרוב לליבה. אני, אישית, שילבתי מוזיקה ומחשבים בפרויקט הגמר שלי, אולי כדי להוכיח שהמוזיקה היא מתמ"טית. הצוות המקצועי של הקמפוס ראה שאני מחוברת לתחום ועודד אותי מאוד לבנות את הפרויקט שהגשם לי חלום".

למעשה, מגלים ב'קמפוס שטראוס' כי בסופו של דבר רות זכתה במקום הראשון ביחס לכל הפרויקטים האחרים. "בכל הראיונות אליהם הלכתי לפני הקבלה לעבודה התעניינו מאוד בפרויקט וירדו לפר"טי פרטי. גם בהשמה המשיך צוות הקמפוס ללוות את כולנו, לתווך לנו משרות על בסיס קבוע, להפגיש אותנו עם מגייסות מהתחום, לארגן סדנאות חדשניות", מסיימת רות את דבריה.