

דירות למכירה ברכישה משותפת

בשכונת פרידריכסהייז בברלין

רחוב מוגל 5, ברלין

- * רחוב ללא מוצא, שקט במיוחד בשכונה מעולה.
- * מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי.
- * דירות 1-4 חדרים בבניין Altbau קלאסי.
- * השקעה ברמת הביטחון הגבוהה ביותר –
- * הלוואות מבנק גרמני בגובה של 40%-50%
- * ניהול השקעה בידי חברת אינספריישן.
- * ביקוש גבוה מאוד להשכרה באזור.
- * מערך הנכס.



חזית הבניין



בנין אחורי



בנין קדמי

חברת "אינספיריישן" הינה בית העסקות המתמחה בשוק הגדל"ן בברלין ומציע חבילות העקעה אטרקטיביות ומעטפת ניהולית. לחברה משרדים מאויישים בברלין ובתל אביב ובהם צוות מנוסה - גרמני וישראלי. לאינספיריישן ניסיון מוכח בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בברלין. אינספיריישן מכרה עד כה כ 400 דירות בלמעלה מ 15 פרויקטים. פעילות "אינספיריישן" מחבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.





פינתו של שמוקו בחדר המדרגות



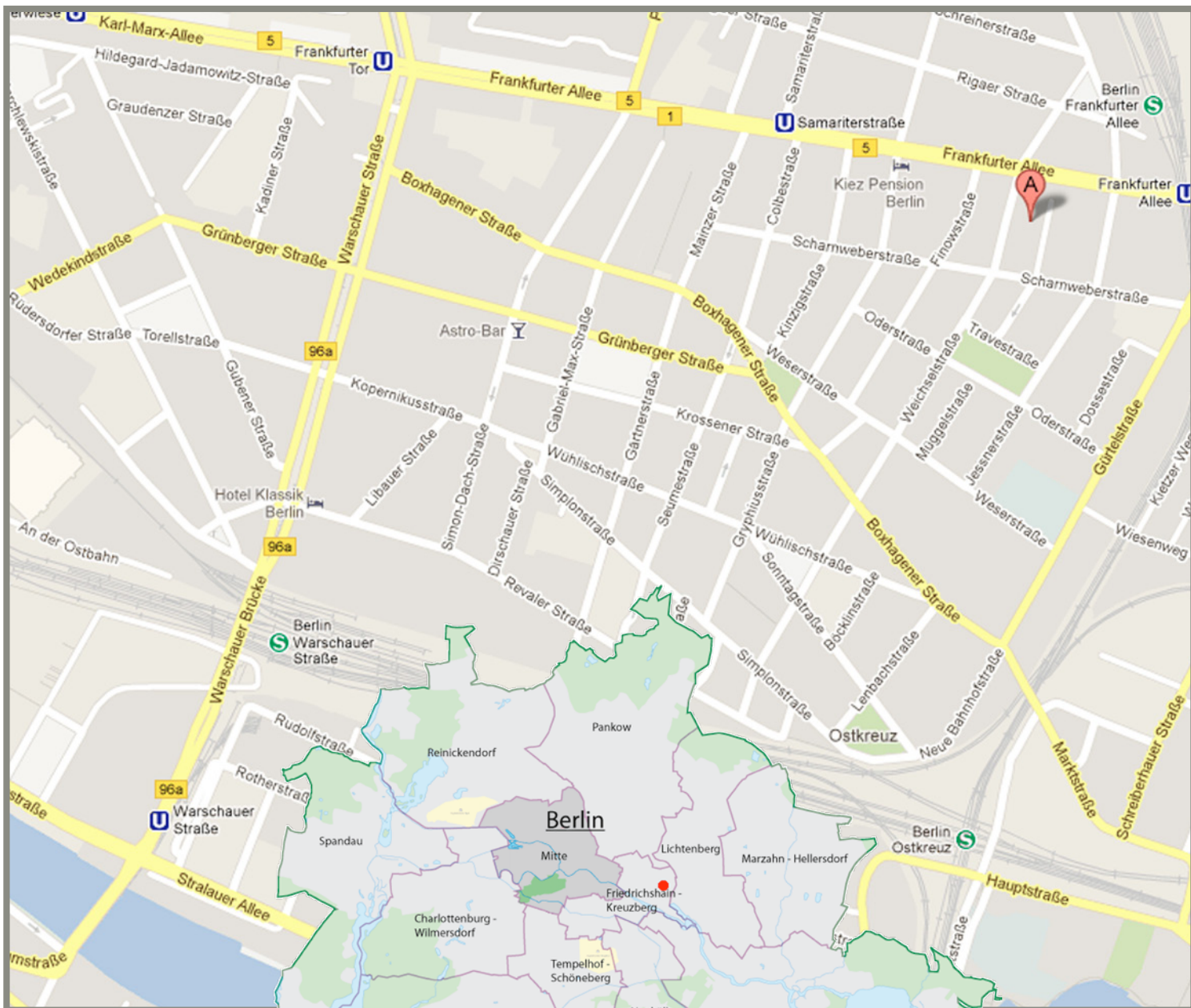
חדר מדרגות

תאור הבניין

הבניין נבנה ב-1904 ומכיל 32 דירות. המערכות המכניות של הבניין והדירות שופצו בשנים 1997 ו-2008. המערכות נבדקו ע"י הצוות המכני של אינספיריישן ונמצאו במצב טוב. לכל הדירות חימום גז מודרני דירתי.



חזית אחורית



© 2013 GeoBasis-DE/BKG (2009) Google

למיקום הבניין שני יתרונות מהותיים: מצד אחד הוא קרוב מאוד לרחוב סימון דאך ולשדרת פרנקפורטר, קרבה שמקנה גישה נוחה מאוד לתחבורה ציבורית, לקניון הגדול "רינג סנטר" ולאפשרויות בילוי מגוונות גם בלילה, מסעדות, בתי-קפה ומועדונים, ומצד שני מוגל הוא רחוב ללא מוצא ועל כן שקט מאוד. יתרונות אלה מעלים את הביקוש לשכירויות, בפרט זה של דיירי השכונה המבקשים להתרחק מהרעש וכמות התיירים הגדולה.

הבניין ממוקם בדרום שכונת פרידריכסהיים. יחד עם פרנצלואר ברג, מיטה וקרויצברג, פרידריכסהיים נחשבת היום לאחת מהשכונות האופנתיות ביותר בברלין. פרידריכסהיים מהווה בית לחברות עיצוב ומדיה רבות, כולל מרכז של אמ.טיווי במרכז אירופה. היא ידועה בברים, במועדונים ובבתי הקפה המרוכזים בקרבת הבניין ברחוב סימון דאך וכיכר בוקסהאגר. בכיכר מתקיים בכל יום שבת שוק מזון מן הכפר בו מוכרים תוצרת אורגנית ביתית וביום ראשון מתקיים בה שוק פשפשים.



הדירות

הדירות: בפרוייקט כ 32 דירות 1-4 חדרים, כולן במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי.



יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Muggelstr מתבצעת באמצעות קבוצת רוכשים אותה יוצרת אינספריישן. השימוש במודל זה מתורגם לחסכון משמעותי במחיר הדירה.

* למעקיע חזקה על הדירה הספציפית אותה רכש, והכנסה מיידית של השכירות מרגע רכישת הבניין.

* רישום הדירות בטאבו - לאחר רכישת הבניין מנהלת אינספריישן את הליך הפרסלציה ושיוך הדירות ב Grundbuch - הטאבו הגרמני. משך ההליך כ 10-18 חודשים.

* עלויות הסגירה בגרמניה - מס רכישה, תיווך ונוטר - כ 12%-15% מערך הדירה נכללים במחיר הקנייה של הנכס.

* שכר הדירה המצויין בטבלת מחירי הדירות הינו בניכוי הוצאות חימום, ניקיון, פינוי אשפה, ביטוח מבנה וכו'. משכר הדירה העומף יש לנכות 30 אירו דמי ניהול וכן 0.4 אירו למ"ר אשר יופקדו על פי חוק בקרן התחזוקה של הבניין.

* אינספריישן מאפשרת הלוואות נוחות של 40%-50% ממחיר הדירה (כנגד שעבוד הדירה בלבד).





שוק סופשבוע בכיכר בוקסהאגנר הסמוכה

ניהול ההשקעה

בחברת אינספריישן אנו מאמינים כי השקעה טובה כוללת בתוכה שני אלמנטים: רכישה מוצלחת, וניהול אפקטיבי אשר מאפשר את העלאת ערכו של הנכס מבלי להיסתמך על כוחות השוק בלבד. על מנת לספק ללקוחותינו את התמורה הטובה ביותר להשקעתם הקמנו מחלקת ניהול בניינים In House.

המחלקה מורכבת מצוות גרמני בעל ניסיון רב בתחום, כאשר מחלקת שירות הלקוחות מאפשרת קשר ישיר בעברית עם חברת הניהול.

חברת הניהול ומחלקת שירות הלקוחות אחראים ל:

- * שירותי תחזוקה שוטפים של הבניין והדירה, מעקב וגביית תשלומי שכר הדירה, העברת מיסים לרשויות וכספי השכירות למשקיעים.
- * מעקב ופיקוח אחר התנהלות הדיירים השוכרים. העלאת שכירויות במסגרת האפשר על פי התקנות הקיימות בברלין.
- * איתור דיירים איכותיים חדשים במקרה של עזיבת דייר. נדאג לחוזה איכותי המקובל בשוק הגרמני.
- * ניתוח תקופתי של שוק הנדל"ן בברלין והמלצות למכירת הדירה בזמן הנכון, תוך הצגת אסטרטגיות מכירה שונות.
- * בחינת אפשרויות ל relocation של דיירים במסגרת החוק.
- * שיפוץ הדירות לפני מכירה או השכרה מחודשת. שיווק ומכירת הדירות.

הסדרי תשלום

באינספריישן יצרנו את מודל הרכישה הבטוח ביותר האפשרי עבור משקיענו. כספי הרכישה מופקדים בחשבונות נאמנות בישראל ובגרמניה מרם רכישת הבניין.

כ 7 ימים מחתימה על הסכם הצטרפות לקבוצת הרוכשים יופקד 20% מסכום הרכישה באירו לחשבון נאמנות בישראל. עם השלמת המכירות יועברו 80% הנוספים עבור הרכישה.

משקיעים אשר יבחרו לקבל מימון בנקאי יעבירו בהעברה השנייה את ההון העצמי הנדרש בהתחשב בהלוואה.

למה גרמניה? למה ברלין?

מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובטח בהשוואה ללונדון ופריז. מומחי נדל"ן מעריכים שמחירי הנדל"ן בברלין יעלו בצורה משמעותית בשנים הקרובות בעל הביקושים הגבוהים הקיימים בעיר, מצבה הכלכלי האיתן של גרמניה, ועלויות הריבית הנמוכות באופן היסטורי. ממשלת גרמניה פועלת להפיכתה של ברלין לבירתה של אירופה. ההשקעות הממשלתיות בפיתוח פרויקטים ציבוריים ותשתיות גבוהים מבכל עיר אירופאית אחרת. שדה התעופה הבינ"ל החדש של העיר, מהגדולים בעולם, צפוי להפתח באביב 2013, כאשר כבר היום ברלין מהווה את יעד התיירות ה-3 בפופולריות שלו באירופה.

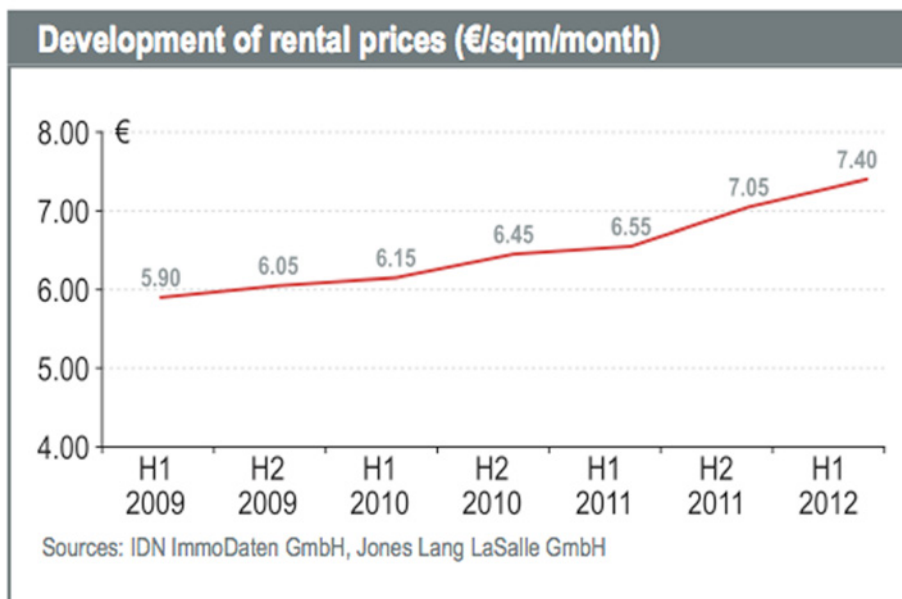
* מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב 10% (JohnsLangLasalle, מרץ 2012), כמו גם מחירי השכירות.

* בברלין נימצא דיור בר ההשגה ביותר בעולם המערבי והתשואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

* ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור איכותי כתוצאה מגידול באוכלוסיה והגירה חיובית לעיר של כ 40,000 תושבים חדשים בשנה.

* גידול בדרישה לשמחי מגורים ומחסור בפיתוח יביאו לעלויות מחירים עתידיות. קיים צפי למחסור של 50,000 יחידות דיור חדשות עד 2015. ציטוט מתוך דו"ח JLL: " למרות עליות המחירים נשארה ברלין עם מחיר דירה ממוצע למטר של 1840 יורו (עליה של 10% מן העונה שעברה) עדיין בסגמנט הזול יחסית. כמעט בכל האזורים בבירה ניתן לזהות בום מחירים, וסופו של התהליך לא נראה באופק. מחירי הדירות בברלין נמוכים כיום בכ 150 יורו למטר ביחס למחירי הדירות בערים קולן או דיסלדורף. כפני הנראה בשנים הקרובות תשאיר ברלין ערים אלו מאחור. "

* ברלין הפכה למרכז הממשלה וההשכלה של גרמניה ובזירה הכלכלית ברלין ממצבת את עצמה כמרכז לשרותים חדשניים וטכנולוגיה מהדומיננטיים ביבשת. בעיר מתגוררים ולומדים קרוב 150,000 סטודנטים מרחבי העולם.



* שינויים בתרבות המגורים בברלין מעידים על מעבר הולך וגדל ממגורים בשכירות לרכישת בעלות על יחידות דיור. ממשלת גרמניה מעודדת את ההתפתחות הזו ע"י תקינה וחקיקה, דבר אשר צפוי להגביר אף יותר את התהליך, תוך העלאת רמת הביקושים לדירות באופן משמעותי.

* ברלין מספקת בטחון במבנה המשפטי של הכלכלה הגדולה באירופה.

דוגמאות לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין

1. דוגמא א' – כ 150 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 57 מ.ר במחיר של 168,511 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,956 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68019570>

2. דוגמא ב' – כ 150 מטר מן הבניין

דירה פנויה של 33 מ.ר במחיר של 101,682 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר למטר 3,118 יורו למטר אחרי הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68479268>

3. דוגמא ג' – כ 700 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 114 מ.ר במחיר של 363,980 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר למטר 3,193 יורו למטר אחרי הוצאות. עפ הפרסום הדירה במצב דורש שיפוץ.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68629877>

4. דוגמא ד' – דירות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של כ 250 מטר מסביב לבניין. השכירות הינה 9 עד 11 יורו למטר. הממוצע כרגע בפרוייקט ברחוב מוגל 5 הינו כ 6 יורו למטר. ז"א שהפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר יכול להגיע ל 50%-70% בממוצע.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68411630>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/59603224>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68711814>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68729789>



פרוייקטים של חברת אינספיריישן מן השנים החולפות.



INSPIRATION group

Real Estate Investment House

Inspiration Group Office, Kurfurstenstrasse 9, 10785 Berlin

Tel: 49 30 698 19 398-0 | Fax: 49 30 698 19 398-11 | info@inspirationgroup.biz | www.inspirationgroup.biz