

## דירות במיקום נדיר מול הפארק המדהים 'האזנהיידה' במרכז ברלין

רחוב פונטנה 31, קרויצקולן, ברלין

- \* מיקום מיקרו מעולה ברחוב שקט וירוק.
- \* מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי.
- \* העקעה ברמת הביטחון הגבוהה ביותר - ניהול ההשקעה בידי חברת אינספריישן.
- \* על גבול קרויצברג וניוקולן.
- \* דירות 1-2 חדרים בבניין Altbau קלאסי.
- \* בניין במצב טכני מעולה.















חדר מדרגות



חדר הכניסה

חברת "אינספיריישן" הינה בית העסקות המתמחה בשוק הגדל"ן בברלין ומציע חבילות העקעה אמרקטיביות 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 למעלה מ 450 דירות ב 18 פרויקטים. פעילות "אינספיריישן" מחבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.







מערכת חימום מודרנית



חדר מדרגות

## הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 23 דירות כולל 2 דירות פנטהאוז. בבניין הושקע סכום ניכר בשנים האחרונות בשיפוץ חזיתות, מערכות חשמל, ביוב, חימום, בידוד תרמי ומים. מערכת החימום היא מרכזית מסוג 'פרנ וורמה' והותקנה בשנת 2006. בנייני Altbau מראשית המאה ה-20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם.



מבט ממרפסת בבניין

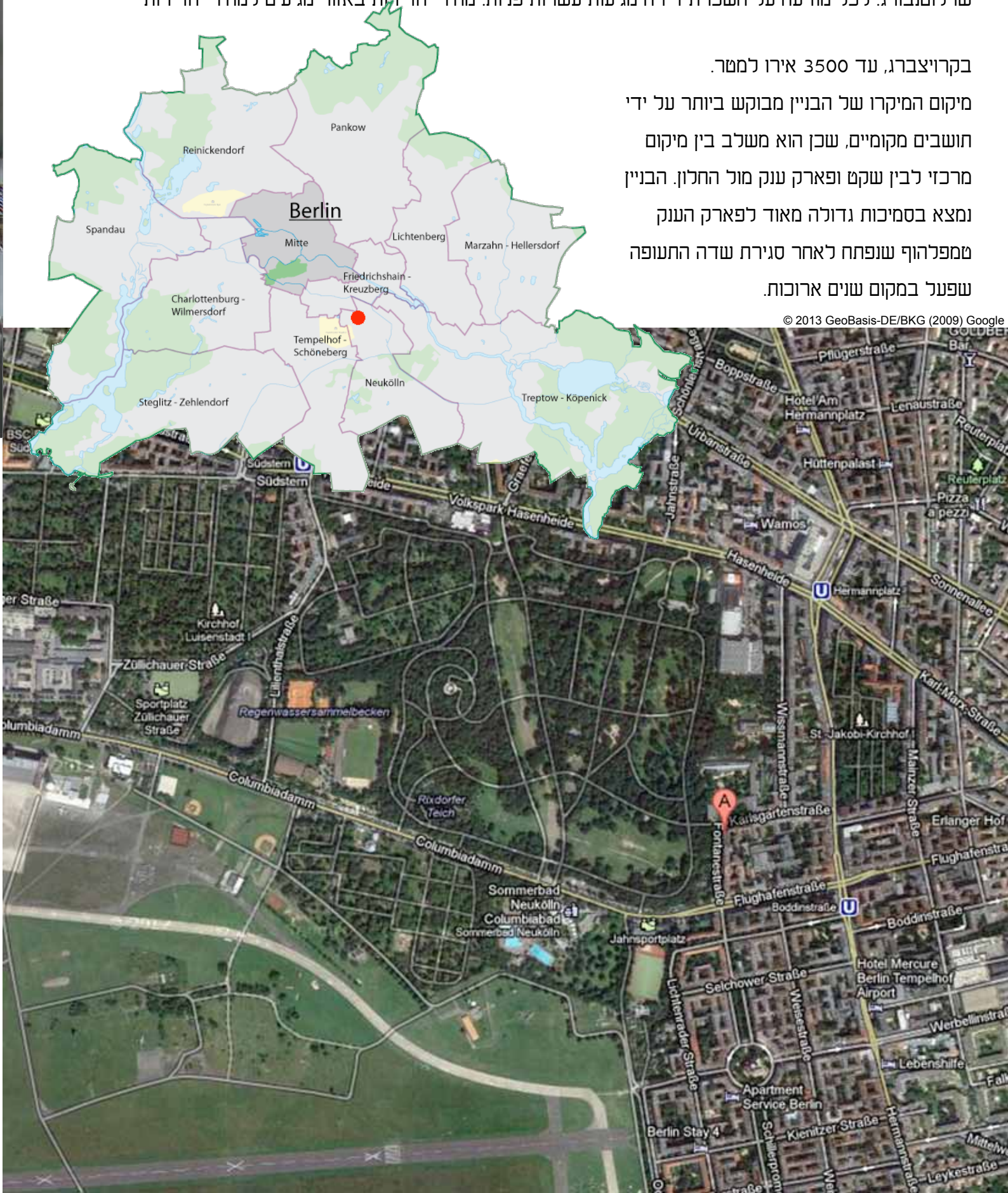


הבניין ממוקם בצפון שכונת ניו-קולן על גבול שכונות קרויצברג באזור המכונה 'קרויצקולן'. המיקום הספציפי של הבניין נחשב לנדיר, רחוב שקט בקו ראשון לפארק הענק והירוק 'האזנהיידה'. בחמש השנים האחרונות האזור זוכה לתנופה גדולה ומושך אליו אוכלוסייה מכל חלקי העיר. ברחובות הסמוכים לבניין נפתחים עשרות בתי-קפה מסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות. גובה השכירות מגיע לרמת המחירים באזורים המבוקשים והוותיקים כגון שכונת שרלוטנבורג. לכל מודעה על השכרת דירה מגיעות עשרות פניות. מחירי הדירות באזור מגיעים למחירי הדירות

בקרויצברג, עד 3500 אירו למטר.

מיקום המיקרו של הבניין מבוקש ביותר על ידי חושבים מקומיים, שכן הוא משלב בין מיקום מרכזי לבין שקט ופארק ענק מול החלון. הבניין נמצא בסמיכות גדולה מאוד לפארק הענק ממפלהוף שנפתח לאחר סגירת שדה התעופה שפעל במקום שנים ארוכות.

© 2013 GeoBasis-DE/BKG (2009) Google







## הדירות

בבנין 23 דירות 1-2 חדרים מתוכן 2 דירות פנטהאוז. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. דירות במיקום זה בשכונת קרוייצקולן זכות לביקושים גבוהים במיוחד בקרב שוכרים ורוכשים ומאפשרות למקסם את הפוטנציאל הכלכלי הטמון בנכס הן בהשכרתו והן במכירה עתידית.





## יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Fontanestr מחבצעת 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 קבלת הלוואות נוחות של 40%-50% ממחיר הדירה (כנגד שעבוד הדירה בלבד).

פארק הזנהיידה הסמוך







שוק יד שנייה במאיבאך-מראה אופייני לסצנה בקרויץקובן

## 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.

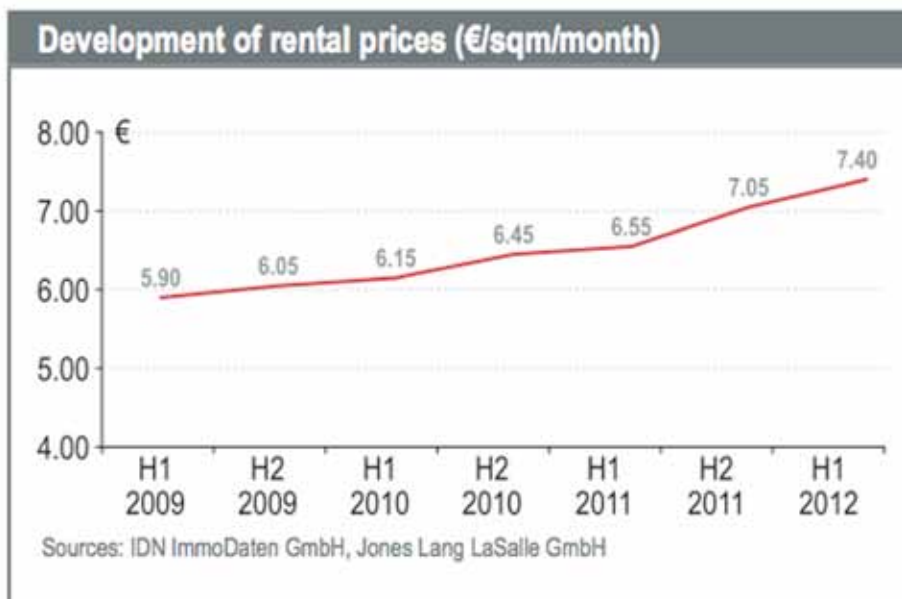
\* מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב 10% [JohnsLangLasalle, מרץ 2012], כמו גם מחירי השכירויות.

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

\* ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור איכותי כתוצאה מגידול באוכלוסייה 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 600 מטר מן הבניין

דירה פנויה של 142 מ.ר במחיר של 498.000 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 3.507 יורו לאחר הוצאות. פונה לאותה פארק מצד אחד של הדירה אך לרחוב סואן מצד שני.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/70203983>

## 2. דוגמא ב' – כ 500 מטר מן הבניין

דירה פנויה בסטנדרט בינוני בבנייה של שנות השלושים. 112 מ.ר במחיר של 339.348 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר למטר 3030 יורו למטר אחרי הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/69983011>

## 3. דוגמא ג' – כ 800 מטר מן הבניין

דירה פנויה של 25 מ.ר במחיר של 79.198 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר למטר 3168 יורו למטר אחרי הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/69968179>

## 4. דוגמא ד' – דירות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של כ 500 מטר מסביב לבניין. השכירות הינה 9 עד 10.5 יורו למטר. הממוצע כרגע בפרוייקט ברחוב הינו כ 6.6 יורו למטר. ז"א שהפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר יכול להגיע ל 50% בממוצע.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/69838336>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/64587014>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/70301439>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/70022693>





# פרויקטים של חברת אינספיריישן מן השנים החולפות.





INSPIRATION group

---

Real Estate Investment House

Inspiration Group Office, Mehringdamm 33, 10961 Berlin

Tel: 49 30 698 19 398-0 | Fax: 49 30 698 19 398-11 | [info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz) | [www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)