

# דירות בסמוך לפארק 'טרפטואו' במרכז ברלין

רחוב אלסן 108, טרפטואו, ברלין

\* מיקום מרכזי סמוך מאוד לקרויצברג,

פרידריכסהיין וניו-קולן.

\* בסמוך לפארק הענק 'פארק טרפטואו'

\* דירות 1-2 חדרים בבניין Altbau קלאסי.

\* מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי.

\* שכונה בעלת פופולריות עולה, גם בשל מערכת

\* תשואות גבוהות ביחס למקובל בברלין.

חינוך מצויינת.



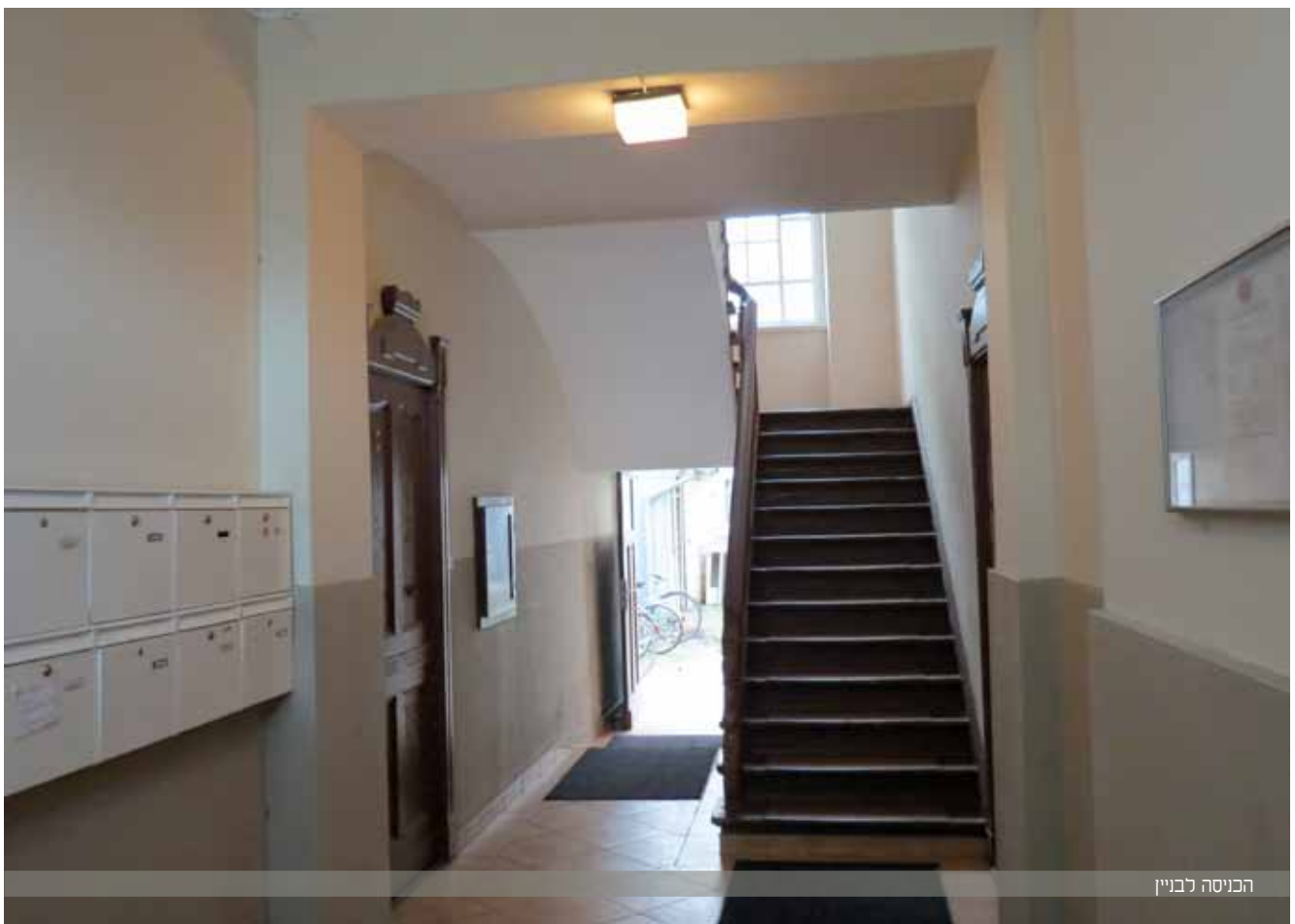






חזית אחורית

חברת "אינספיריישן" הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציעה חבילות השקעה אטרקטיביות ומעמפת ניהולית. לחברה משרדים מאוישים 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" מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.



הכניסה לבניין



חזית - היחידות המסחריות



חדר מדרגות

## הבניין

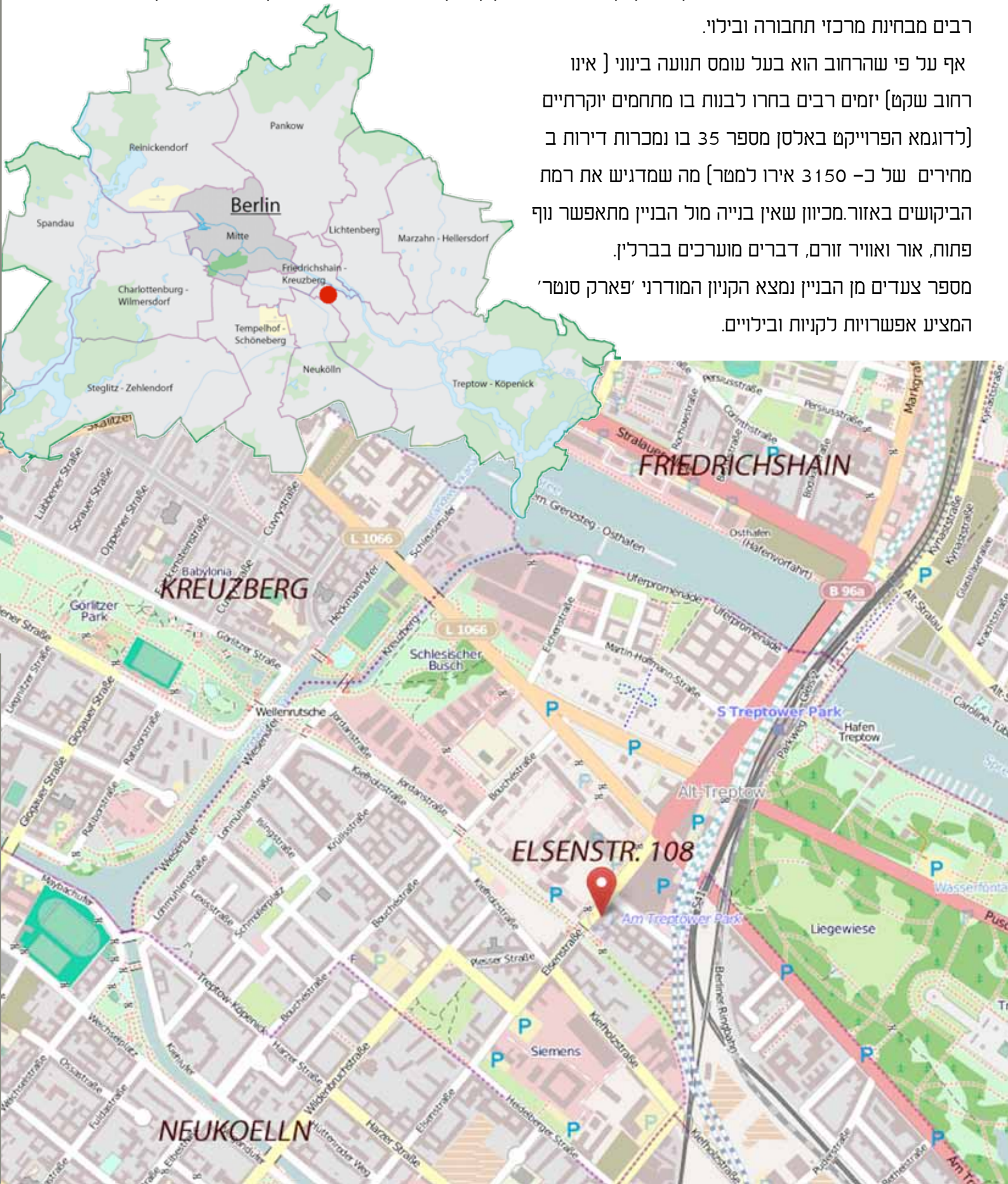
הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנות 1900 ומכיל 19 דירות ו 4 יחידות מסחריות. בבניין הושקע סכום ניכר בשנים האחרונות בשיפוץ החזיתות והדירות. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת גז דירתית, המותקנת בכל הדירות. בנייני Altbau מראשית המאה ה 20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם.



# מיקום

הבניין ממוקם בחלק המערבי של שכונת טרפטואו, על הגבול עם השכונות קרויצברג, ניו-קולן ופרידריכסהיים. שכונת טרפטואו, נחשבת לשכונה איכותית עם מערכת חינוך טובה במיוחד והיא וידועה בשל הפארק, השני בגודלו בברלין, הסמוך מאוד לבניין. הפופולאריות של השכונה נמצאת צעד מאחורי זו של פרידריכסהיים או פרנצלוארברג, ואנו צופים שהיא תדביק שכונות אלה במהלך השנים הקרובות. המיקום הספיציפי של הבניין, בלשונית הקרובה מאוד לאזורים בעלי פופולריות עצומה כמו קרויצקולן, אזור 'זורגלר קיץ' בקרויצברג ופרידריכסהיים ממערב מעניק יתרונות רבים מבחינת מרכזי תחבורה ובילוי.

אף על פי שהרחוב הוא בעל עומס תנועה בינוני ( אינו רחוב שקט) יזמים רבים בחרו לבנות בו מתחמים יוקרתיים (לדוגמא הפרוייקט באלטן מספר 35 בו נמכרות דירות ב מחירים של כ- 3150 אירו למטר) מה שמדגיש את רמת הביקושים באזור. מכיוון שאין בנייה מול הבניין מחאפשר נוף פתוח, אור ואוויר זורם, דברים מוערכים בברלין. מספר צעדים מן הבניין נמצא הקניון המודרני 'פארק סנטר' המציע אפשרויות לקניוח ובילויים.





## הדירות

בבניין 19 דירות ו 4 יחידות מסחריות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. הדירות מבוקשות לשכירות ומאפשרות השכרה מהירה בהחלפת דייר ומיקסום התשואה. בעל קרבה למרכזי מסחר, מהוות גם היחידות המסחריות בבניין השקעה ברמת במחון גבוהה.



## יתרונות רכישה במודל GbR

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







קניון 'פארק סנטר' - סמוך לבניין

## 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.

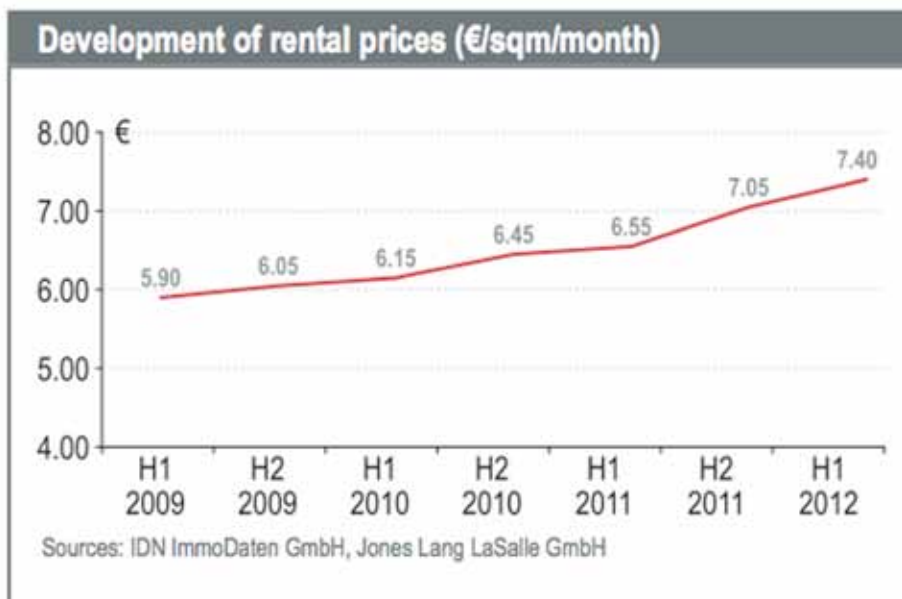
\* מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב 10% [JohnsLangLasalle, מרץ 2012], כמו גם מחירי השכירות.

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

\* ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור איכותי כתוצאה מגידול 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 100 מטר מן הבניין

דירה פנויה של 120 מ.ר במחיר של 265.000 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2.211 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/70686495>

## 2. דוגמא ב' – כ 400 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 52.5 מ.ר במחיר של 110,303 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2.101 יורו לאחר הוצאות. תשואה נמו 3.54%.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68431820>

## 3. דוגמא ג' – כ 200 מטר מן הבניין

דירה פנויה של 67 מ.ר במחיר של 210,219 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר למטר 3138 יורו למטר אחרי הוצאות. מדובר בבניין חדש לגמרי.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/70256134>

## 4. דוגמא ד' – דירות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של כ 200 מטר מסביב לבניין. השכירות הינה 7.5 עד 8.5 יורו למטר. הממוצע כרגע בפרוייקט ברחוב הינו כ 5.78 יורו למטר. ז"א שהפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר יכול להגיע ל 50% בממוצע.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/59845558>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/70647644>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/70647840>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/68911001>



# פרוייקטים 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)