

## דירות בבניין משופץ בשכונת וודינג רובע מיטה, מרכז ברלין

רחוב מלפלאקט 39, ברלין

\* מדרחוב שקט – מהירות מקסימלית 7 קמ"ש.  
\* מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי.  
\* וודינג הינה שכונה מרכזית ביותר ומשויכת לרובע מיטה.

\* בשנה האחרונה הבניין עבר שיפוץ בשטחים הציבוריים כולל בידוד תרמי ועיצוב גינה.  
\* מיקום מיקרו מעולה בשכונת לאופולד, האזור הטוב ביותר בוודינג.









חברת "אינספיריישן" הינה בית העסקות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציע חבילות השקעה אמרקיביז ומעמפת 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 500 דירות ב 20 פרויקטים. פעילות "אינספיריישן" מחבצעת חוץ הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.





חזית אחורית שניה



חזית וחצר אחורית

## הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 38 דירות. הבניין עבר שיפוץ בעשתיים האחרונות. השיפוץ כלל את חזיתות הבניין (כולל בידוד טרמי שיחרונו חסכון באנרגיה המאפשר גביית שכירות גבוה יותר), חדרי מדרגות וטיפוח החצר הפנימית. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת מרכזית מודרנית מסוג 'פרנו וורמה'. 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 לבניין ולרחוב מאלפלאקט

# מיקום

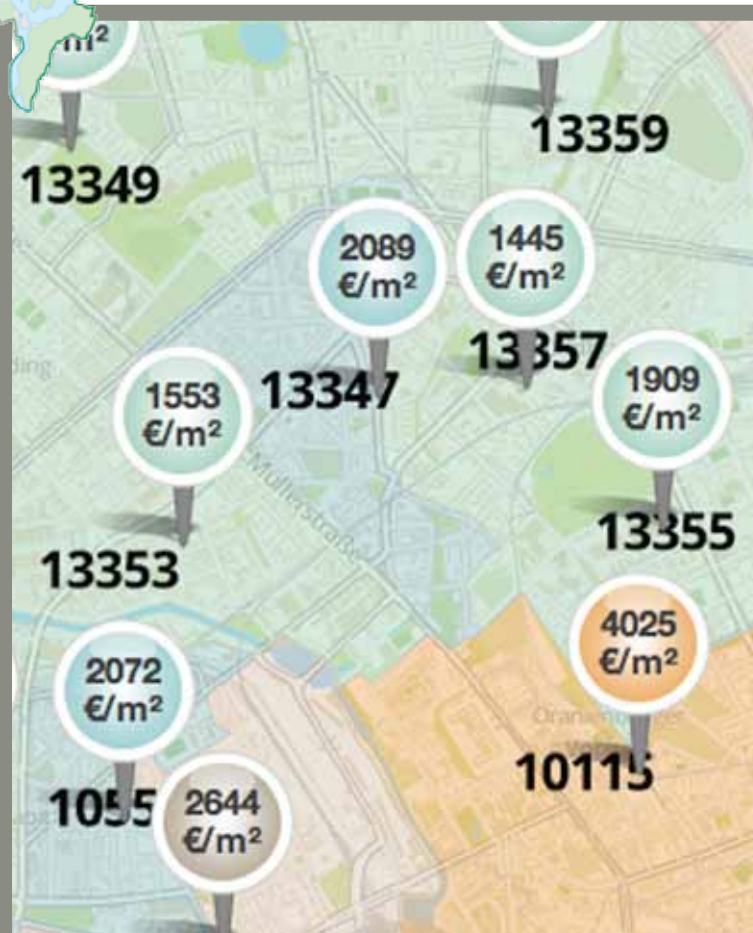
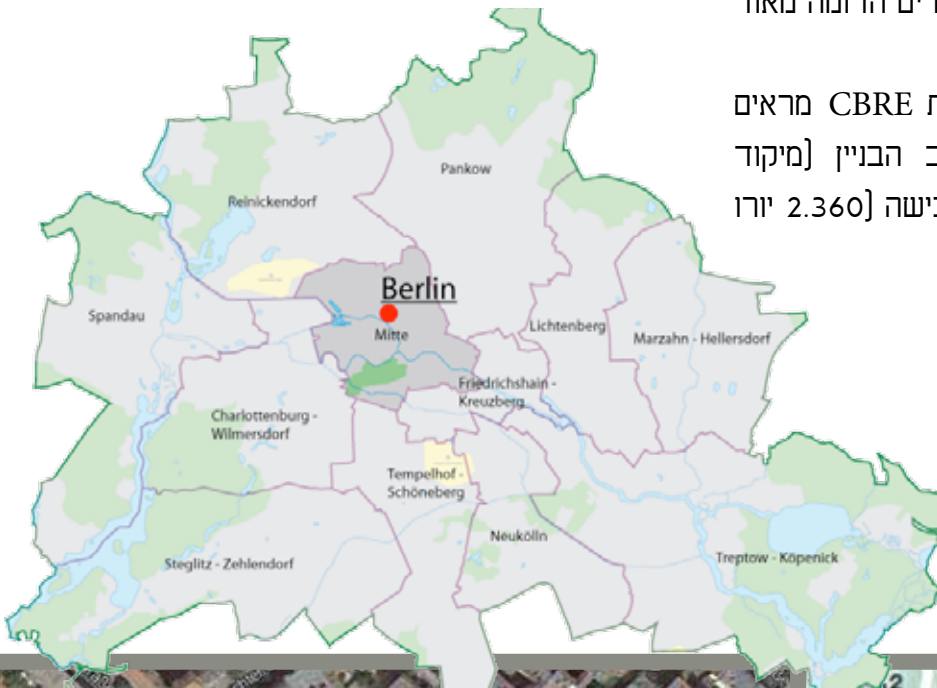
הבניין ממוקם באזור הקרוי 'לאופולד קיץ', הנחשב למיקום הטוב ביותר ברובע וודינג, שכונה מרכזית בברלין המשויכת למחוז מיטה.

רחוב מאלפלנקט הוא רחוב יפה ושקט במיוחד ומוגדר כמדרחוב אשר מהירות הנסיעה בו ברכב מוגבלת ל 7 קמ"ש. גם הרחובות הסמוכים לו שקטים מאוד. השכונה מאופיינת בבנייני 'אלטבאו' יפים והחלו להפתח בה בשנים האחרונות בתי קפה ומסעדות אופנתיים.

שכונת וודינג, ובמיוחד האזורים הקרובים לשכונת מיטה מציגים פוטנציאל מיוחד מבחינת נדל"נית. מחירי הדירות להשכרה והשקעה בשכונת מיטה הרקיעו שחקים בשנים האחרונות (עד 6000 יורו למטר בקניית דירה, עד 18 יורו למטר בהשכרה). לכן החלה מגמה של נדידה לאזורים הסמוכים מאוד למיטה בהם השכירות עדיין נמוכה יחסית. נדידה זו מביאה וחביא איתה, עלייה במחירים באזור. אפשר להשוות זו למגמת המעבר של הרבה צעירים משכונת קרוייצברג

שהתייקרה מאוד לשכונת ניו-קלן לפני מספר שנים. כיום האזורים בניו קולן שגובלים בקרוייצברג הגיעו לרמת מחירים הדומה מאוד לקרוייצברג.

נחונים סטיסטיים של חברת הנדל"ן הבינלאומית CBRE מראים מחיר ממוצע לדירות באזור המצומצם סביב הבניין (מיקוד [13347] של 2089 יורו למטר ללא הוצאות רכישה [2.360 יורו כולל הוצאות] בשנת 2013).





## הדירות

בבנין 38 דירות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. הדירות מבוקשות לשכירות ומאפשרות העברה מהירה בהחלפת דייר ומקסום התשואה. בעל הבניין הכין אותו בשנה האחרונה למכירת דירות איכות לגרמנים מקומיים ולפיכך בבנין 10 דירות פנויות, אשר יכולות להמסר גם עם שוכר חדש.



## יתרונות רכישה במודל GbR

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

\* למעקיע חזקה על הדירה הספציפית אותה רכש, והכנסה מידיית של העכירות מרגע רכישת הבניין.

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

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

\* שכר הדירה המצוין בטבלת מחירי הדירות הינו בניכוי הוצאות חימום, ניקיון, פינוי אשפה, ביטוח מבנה וכו'. משכר הדירה זה 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).







מבט לרחוב מאלפלאקט

## 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 להסתמך 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 טרם 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 להיפתח באביב 2014, כאשר כבר היום ברלין מהווה את יעד התיירות ה-3 בפופולריות שלו באירופה.

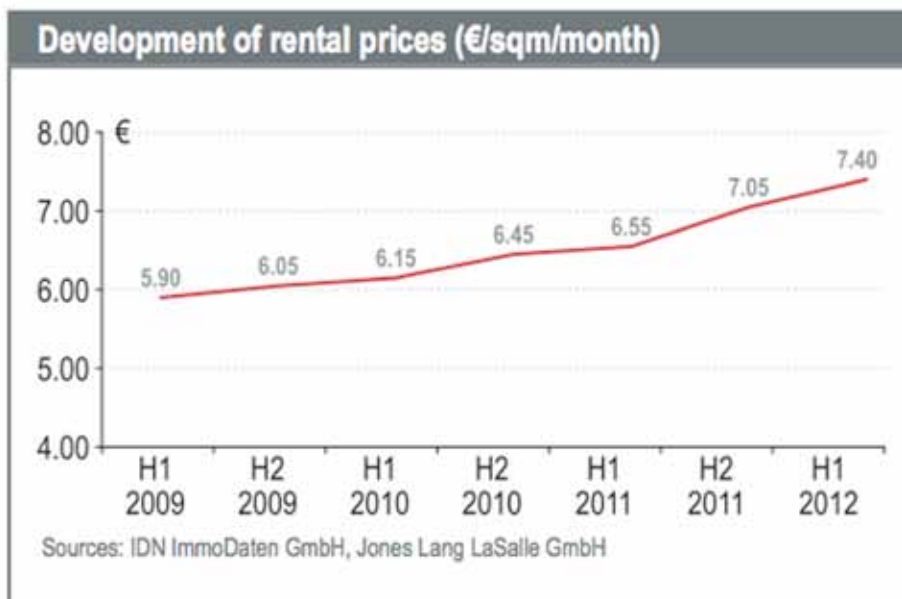
\* מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב 10% (JohnsLangLasalle, מרץ 2012), כמו גם מחירי השכירות.

\* 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 עליית 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 לשירותים 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 רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין

## 1. דוגמא א' – כ 450 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 41 מ"ר במחיר של 108,036 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,635 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 316 יורו, המהווה תשואה של כ 3.51% נמו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67883313>

## 2. דוגמא ב' – כ 400 מטר מן הבניין

דירת קרקע פנויה עם גינה. 77 מ"ר במחיר של 227,465 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,954 יורו לאחר הוצאות. הדירה מקבילה לדירה מספר 2 בפרוייקט מלפקה, שגם היא עם גינה פרטית, משופצת ופנויה.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67266528>

## 3. דוגמא ג' – כ 700 מטר מן הבניין

דירה פנויה של 97 מ"ר במחיר של 308,574 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר למטר 3,162 יורו למטר אחרי הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67744213>

## 4. דוגמא ד' – דירות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של כ 500 מטר מסביב לבניין. השכירות הינה 7 עד 10 יורו למטר. הממוצע כרגע בפרוייקט ברחוב הינו כ 6.2 יורו למטר. כלומר הפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר יכול להגיע עד לכ 50%.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/71281798>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/71030439>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/71507959>



# 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)