

דירות למכירה במיקום פריים שכונת פרנצלבורג – לב ברלין

Korsörerstr. 17, Berlin Prenzlauer Berg

- * רחוב שקט במיוחד באזור מעולה של השכונה.
- * מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי.
- * העסקה ברמת הביטחון הגבוהה ביותר – ניהול ההשקעה בידי חברת אינספריישן.
- * בסמוך למאור פארק ופאלק פלאטן.
- * דירות 1-4 חדרים בבניין Altbau קלאסי.
- * הבניין עובר שיפוץ בימים אלו.









חזית הבניין ורחוב קורטוראר

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



קולטור בראוראי – מרכז תרבות ובידור בפרונצלאורברג

הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 34 דירות. הבניין עובר שיפוץ בימים אלו ע"י חברת הבנייה של אינספיריישן. השיפוץ כולל את חזיתות הבניין, הקדמית והאחורית ואת שלושת חדרי המדרגות.

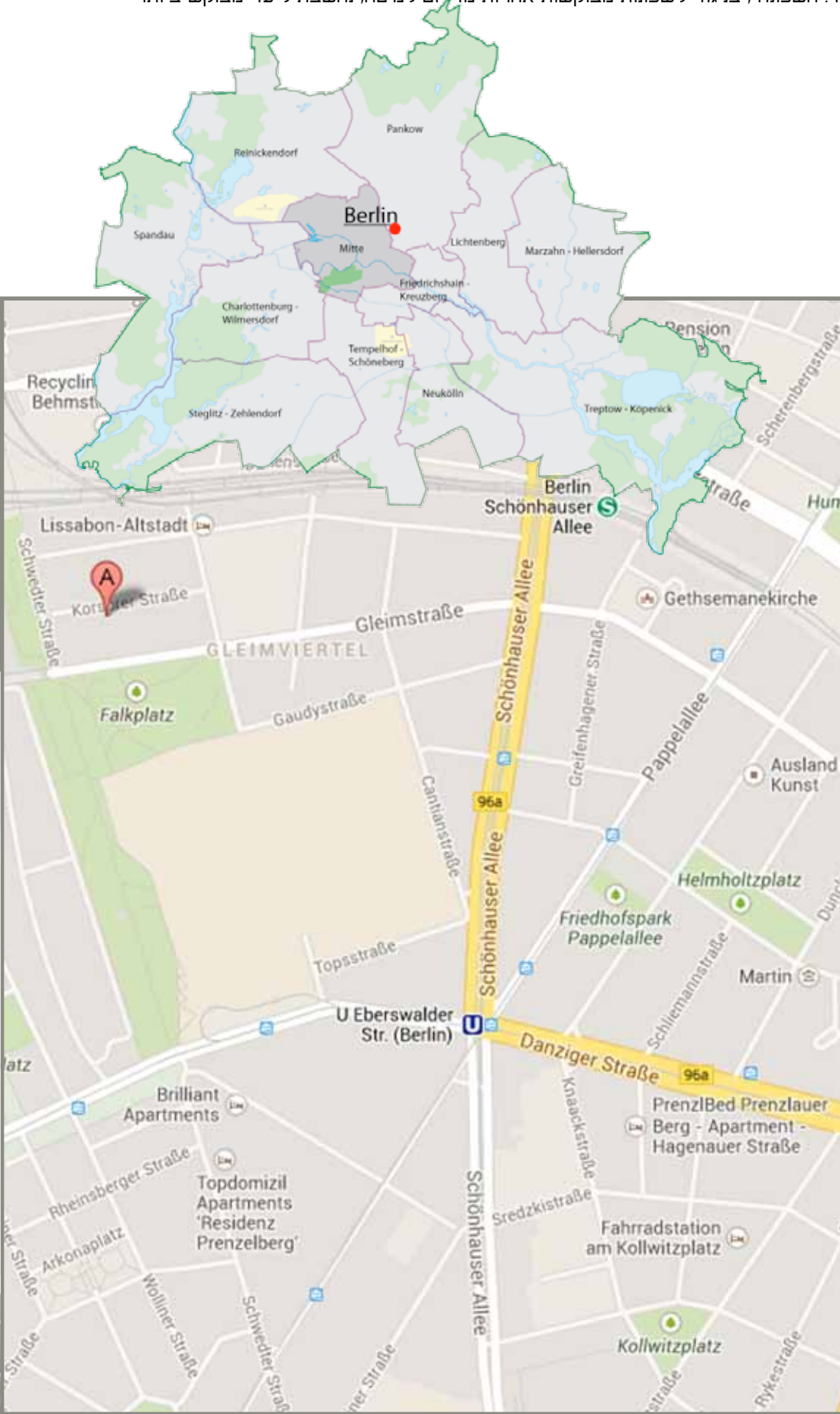
החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת גז מרכזית שהותקנה בשנת 2009. בנייני Altbau מראשית המאה ה-20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם.



מיקום

שכונת פרנצלאורברג מתאפיינת בחיי יום ולילה עשירים במיוחד שנוצרים ע"י מספר רב של פאבים, מסעדות, בתי-קפה, גלריות וחנויות קטנות ויחודיות. השכונה, הנמצאת סמוך לרובע מיטה במרכז ברלין הינה אחת השכונות הפופולריות והיקרות בעיר. השכונה נחשבת ליפה ושקטה במיוחד ועם זאת מאוד מרכזית. שכונת פרנצלאורברג, יחד עם שכונת מיטה, היו השכונות הראשונות במזרח ברלין שהתפתחו להיות שכונות מבוקשות ביותר כבר לפני למעלה מעשור. מחירי הנדל"ן בשכונה נחשבים מהגבוהים בברלין והם עדיין נמצאים במגמת עלייה חזקה וברורה. השכונה, בניגוד לשכונות מבוקשות אחרות מדרום למיטה, נחשבת ליעד מבוקש ביותר

גם למשפחות עם ילדים, בתי ספר איכותיים ואוכלוסייה גדולה של משפחות צעירות ממעמד סוציו-אקונומי ביוני-גבוה ממשיכים לרחוף את הביקושים החזקים לדירות ואת עליית המחירים. רחוב קורסוראר בו ממוקם הפרוייקט הוא רחוב ללא מוצא, שקט במיוחד, הסגור למעבר רכב בצידו הצפוני. הרחוב נמצא בין הרחובות קופנהאגנר וגליים, שבהם ממוקמים בתי קפה ומסעדות רבות. הבניין עצמו ממוקם בסמוך לכניסה ל"פארק החומה"[מאואר פארק]. בכניסה לפארק ישנה בין השאר חוות חיות לילדים המהווה אטרקציה מיוחדת. הרחוב קרוב מאוד לכיכר הירוקה 'פאלק פלאטץ' (כיכר מפורסמת ומרכזית בשכונה) וכמו כן ניתן בחמש דקות הליכה להגיע לשדרה הראשית 'שונוהזאר אלה' ,שם ממוקמות תחנות של הרכבת התחתית והעילית, כמו גם קניון גדול [שונוהאוזר ארקאדן]. הרחוב שייך לתת השכונה המכונה 'גליים קיץ' .Gleimkiez.





הדירות

בבניין 34 דירות בנות 1-4 חדרים. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים בהפרש ניכר למחירי השוק באזור. ארבע דירות מוצעות פנויות מדירים.





יתרונות רכישה במודל GbR

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

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

* רישום הדירות בטאבו – לאחר רכישת הבניין מנהלת אינספריישן את הליך הפרסלציה ושיוך הדירות ב Grundbuch – הטאבו הגרמני. מעך 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).



מגדל המים המפורסם של פרוצל אורברג

ניהול ההשקעה

בחברת אינספריישן אנו מאמינים כי השקעה טובה כוללת בתוכה שני אלמנטים: רכישת 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 העוכרים. 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 בשל 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.

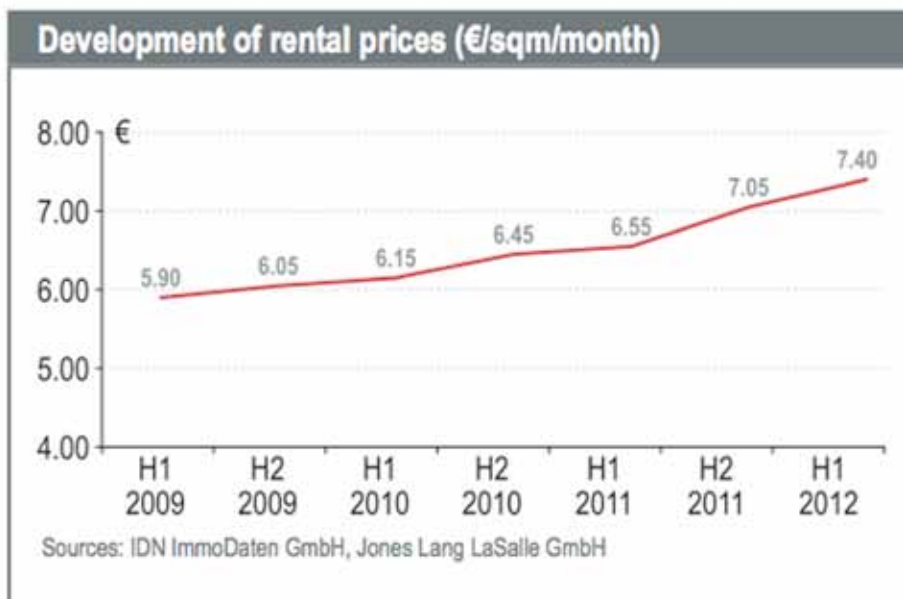
* מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב-10% [JohnsLangLasalle, מרץ 2012], כמו גם מחירי השכירות.

* 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 השנה 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 ל-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 400 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 62.3 מ"ר במחיר של 185,150 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,939 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 525 יורו, המהווה תשואה של כ 3.44% נמו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/67084304>

2. דוגמא ב' – כ 400 מטר מן הבניין

דירת פנויה של 40 מ"ר במחיר של 162,999 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר סופי למטר 4,074 יורו לאחר הוצאות.

<http://ziegert-immobilien.de/region/prenzlauer-berg/kopenhagener-strasse-67/zib-15223>

3. דוגמא ג' – כ 800 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 41 מ"ר במחיר של 148,439 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נומר ותיווך. מחיר סופי למטר 3,620 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 400 יורו, המהווה תשואה של כ 3.23% נמו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72098951>

4. דוגמא ד' – דירות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של כ 500 מטר מסביב לבניין. השכירות הינה 10 עד 12.5 יורו למטר. הממוצע כרגע בפרוייקט ברחוב הינו כ 6.5 יורו למטר. כלומר הפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר יכול להגיע עד לכ 80%.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72084302>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72145449>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72210475>

IN2PIRATION 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 | www.inspirationgroup.biz