

רחוב אוברלאנד 2, פארק טמפלהוף, ברלין דירות על הפארק

• שכונה בעלת ביקושים גבוהים
מאוד להשכרה.

• בניין יפיפה במצב טכני
מצויין.

• מחירים נמוכים משמעותית
מהיצע השכונתי.

• דירות 1-3 חדרים בבניין
ALTBAU קלאסי.

• מיקום מרכזי על גבול השכונות
טמפלהוף ונויקלן.



Inspiration
Group

אודות אינספריישן

חברת אינספריישן הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן
בברלין ומציע חבילות השקעה אטרקטיביות ומעטפת ניהולית
כוללת. לחברה משרדים בברלין ובתל אביב ובהם צוות עובדים
מנוסה - גרמני וישראלי.

לאינספריישן ניסיון מוכח בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בברלין
עם מכירות של למעלה מ 600 דירות ב 22 פרויקטים בעיה.
פעילות אינספריישן מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים
המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה,
שקיפות ואמינות.



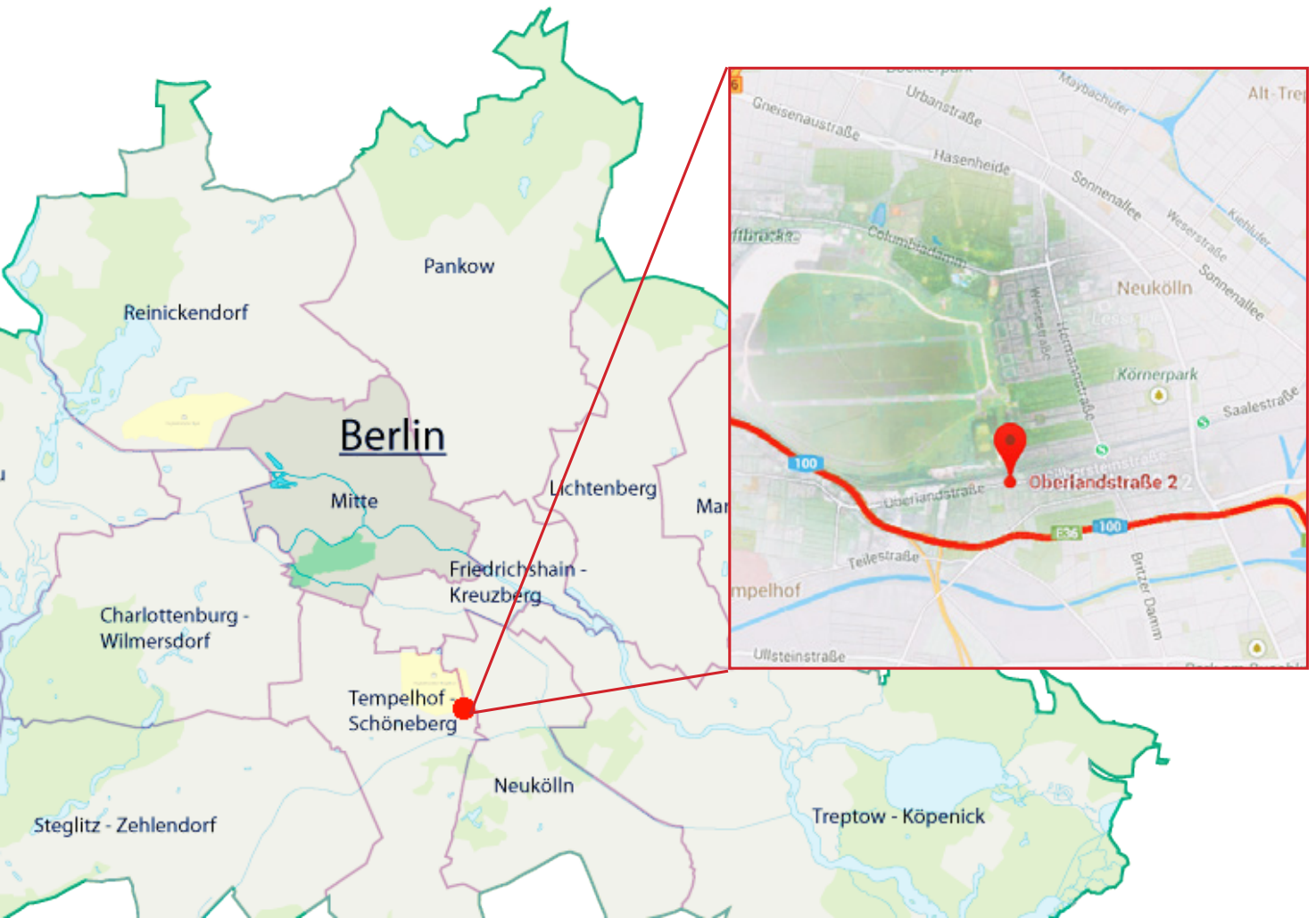
מיקום

מת השכירויות למטר הגיעה לרמת השכירויות באזורים המבוקשים והוותיקים כגון שכונת שרלוטנבורג. בכל מודעה של השכרת דירה מגיעות עשרות פניות.

מיקום המיקרו הוא על יד גשר 'אודרשטראסה' בקצה הדרום מזרחי של הפארק. הבניין, שמבחינת קרבה פיזית שייך יותר לניקולן ו'שילר קיי', משוייך מנהלתית לרובע טמפלהוף.

הבניין ממוקם מרחק צעדים ספורים מן הפארק הענק טמפלהוף ולאזור המכונה 'שילר קיי' על גבול השכונות ניקולן וטמפלהוף.

האזור זוכה לתנופת פיתוח גדולה בארבע השנים האחרונות, מאז סגירת שדה התעופה טמפלהוף, ויש אליו הגירה גדולה מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבניין עשרות בתי-קפה ומסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות.



פארק טמפלהוף

שדה התעופה שהפך לפארק העתיד

שדה התעופה טמפלהוף היווה חלק מרכזי מן ההיסטוריה של מערב גרמניה לאחר חלוקת ברלין ושימש את חיל האוויר האמריקני לאספקת מזון למערב ברלין בזמן המצור הסובייטי במה שמכונה 'הגשר האווירי'.

בשנים האחרונות עם התפתחות העיר ותיכנון שדה התעופה העתידי BBI שיפתח ב 2014 בשונפלד פחתה חשיבותו וב 2010 הוחלט במשאל עם על סגירתו. מיד לאחר סגירתו הוא הפך לפארק ענק ומרשים בממדיו שכבר כעת פתוח לציבור ואלפים נהנים ממנו.

לעיריית ברלין יש תוכניות רבות לפיתוח עתידי של הפארק. בתחרות בינ"ל לעיצוב הסביבתי זכתה ההצעה של שני משרדי אדריכלות גדולים (גרוס מקס וסאט'לנד הארלי), אשר הדגישה אלמנטים תכנוניים של איכות הסביבה, חדשנות, חינוך, תרבות פנאי, בריאות ואינטגרציה. עם השלמתו הפארק טמפלהוף יהווה מודל לעיצוב אורבני במאה ה-21.

יישום התוכניות מתחיל בימים אלו ויגיע לסוף שלב הפיתוח לקראת תערוכת הגינון העולמית IGA בשנת 2017. בפיתוח יושם גם דגש על הייחודיות של הפארק ומסלולי הנחיתה המקוריים אשר ישומרו כחלק מהנוף של הפארק.



הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 33 דירות. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת גז דירתית, המותקנת בכל הדירות. הבניין עבר שיפוץ מערכות בשנים 2004-2006 ומערכות המים, ביוב וחשמל שלו הן במצב טוב. החזית שופצה בשנים האחרונות.

בנייני Altbau מראשית המאה ה 20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקררות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם.



הדירות

בבניין 33 דירות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. הדירות נמצאות במצב טוב ועברו שיפוץ בשנים 2004-2009.

שמונה מן הדירות פונות לכיוון הפארק ויש להן מרפסת או גינה פרטית. דירות אלו פונות גם לכיוון פסי הרבת העירונית, אך בגלל שהפסים שקועים מספר מטרים באדמה, מפגע הרעש קטן יחסית.



יתרונות רכישה במודל GbR

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

• למשקיע 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. 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).

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 נסיון 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 שכריות 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 יעברו 80% הנוספים עבור הרכישה.

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

למה גרמניה? למה ברלין?

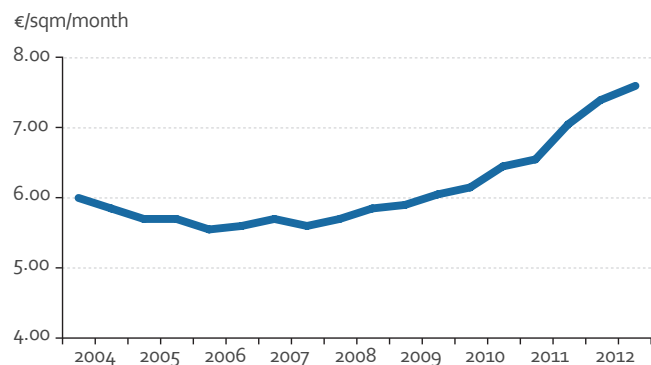
הקרובות תשאיר ברלין ערים אלו מאחור." מתוך דו"ח נדל"ן בברלין Jones Lang LaSalle

• 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.

Development of rental prices in Berlin (Median in €/sqm/month)



Source: JLL, on.point - Residential Property Market Berlin, H2 2012

מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובטח בהשוואה ללונדון ופריז. מומחים 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 מבכיל 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-13% (Jones Lang LaSalle, מרץ 2013), כמו גם מחירי השכירות.

• בברלין נימצא דיור בר השגה ביותר בעולם המערבי והתשוואות 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 לשטחי מגורים ומחסור בפיתוח יביאו לעלויות מחירים עתידיות. קיים צפי למחסור של 50,000 יחידות דיור חדשות עד 2015: "למרות עליות המחירים נשארה ברלין עם מחירי דירות 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 כולן או דיסלדורף. כפני הנראה בשנים

השוואת מחירים

דירות למכירה והשכרה באזור הבניין

דוגמא א' - כ 350 מטר מן הבניין

דירה פנויה בשטח של 28 מ"ר, בהמשך הרחוב.

מחיר: 84,833 אירו. 3,036 אירו למ"ר כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

www.immobilienscout24.de/expose/72943492

דוגמא ב' - כ 350 מטר מן הבניין

דירה פנויה בשטח של 112 מ"ר.

מחיר: 178,838 אירו. 2,858 אירו למ"ר כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

www.immobilienscout24.de/expose/72779189

דוגמא ג' - כ 350 מטר מן הבניין

דירה מושכרת בשטח 44.83 מ"ר.

מחיר: 113,064 אירו. 2,522 אירו למ"ר כולל הוצאות מס רכישה, נוטר תשואה נטו 3.8% בשנה.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/73013797>

דירות נוספות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיס של כ 500 מטר מהבניין בשכירויות הנעות בין 8.2 ל 10.7 אירו למ"ר. ממוצע השכירויות בפרוייקט הינו כ 5.7 יורו למ"ר, כלומר פוטנציאל עליית התשואה בתחלופת דייר יכולה להגיע ל 80% בממוצע.

www.immobilienscout24.de/expose/72647794

www.immobilienscout24.de/expose/72563947

www.immobilienscout24.de/expose/72710124

www.immobilienscout24.de/expose/72943492

צור קשר

אינספיריישן גרופ תל-אביב

קומה 17, בית ש.א.פ.
רח' היצירה 3, רמת גן

טלפון: 072-2210010
פקס: 072-2210017

www.inspirationgroup.biz
info@inspirationgroup.biz

Inspiration group Berlin Office:

Mehringdamm 33, 10961
Berlin, Germany

Tel: +49-30-6981-939080
Fax: +49-30-6981-939011

info@inspirationgroup.biz
www.inspirationgroup.biz