

דירות למכירה במיקום פריים. שכונת פרנצלבורג - לב ברלין

DRIESENERSTR.3 BERLIN

• רחוב שקט במיוחד באזור מעולה של השכונה.

• מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי.

• השקעה ברמת הביטחון הגבוהה ביותר - בסמוך לארמין פלאטץ.

• דירות 1-4 חדרים בבניין ALTBAU קלאסי.

• הבניין עובר שיפוץ בימים אלו. ניהול ההשקעה בידי חברת אינספריישן.



Inspiration
Group

The image shows a hallway with a tiled floor, a door with a window, and a staircase. The walls are white with blue tiles at the bottom. There is a decorative molding along the wall. A light fixture is visible on the wall. The overall atmosphere is that of a well-maintained but slightly aged interior.

אודות אינספריישן

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

לאינספריישן ניסיון מוכח בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בברלין. אינספריישן מכרה עד כה כ 650 דירות, בלמעלה מ- 20 פרויקטים בעיר. פעילות אינספריישן מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.

מיקום

עדיין נמצאים במגמת עלייה חזקה וברורה.

פרנצלאוורברג נחשבת ליעד מבוקש ביותר גם למשפחות עם ילדים, בתי ספר איכותיים ואוכלוסייה גדולה של משפחות צעירות ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה ממשיכים לדחוף את הביקושים החזקים לדירות ואת עליית המחירים.

רחוב דריזנר הוא רחוב שקט ביותר ומאופיין בבניינים יפים. השכונה הנעימה, שבמרכזה 'ארמין פלאטץ', מבוקשת לצעירים ולמשפחות כאחד. תחנת הרכבת התחתית והעילית 'שונהוזר אלה' ממוקמת במרחק הליכה מן הבניין.

שכונת פרנצלאוורברג מתאימת בחייו ולילה עשירים במיוחד שנוצרים ע"י מספר רב של פאבים, מסעדות, בתי-קפה, גלריות וחנויות קטנות וייחודיות. השכונה, הנמצאת סמוך לרובע מיטה במרכז ברלין הינה אחד האזורים הפופולריים והיקרים בעיר.

השכונה נחשבת ליפה ושקטה במיוחד, ועם זאת מאוד מרכזית.

פרנצלאוורברג, יחד עם שכונת מיטה, היו השכונות הראשונות במזרח ברלין שהתפתחו בהן ביקושים גבוהים כבר לפני למעלה מעשור. מחירי הנדל"ן בשכונה נחשבים מהגבוהים בברלין והם







הבניין

הבניין נבנה בשנת 1910 בסגנון Altbau ומכיל 24 דירות.

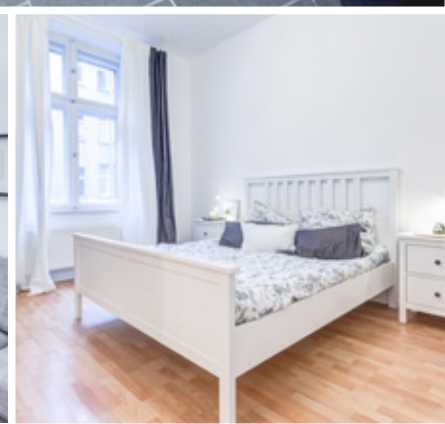
הבניין יעבור שיפוץ ע"י חברת הבנייה של אינספריישן. השיפוץ כולל את חזיתות הבניין, הקדמית והאחורית, תיקוני מרפסות, מרזבים ותשתיות במרתף הבניין. לבניין חזית מפוארת עם פיתוחי שטוקו מראשית המאה הקודמת אשר ישומרו גם בשיפוץ.

החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכות גז דירתיות. 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.



הדירות

בבניין 24 דירות בנות 1-4 חדרים. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים בהפרש ניכר ממחירי השוק באזור. דירה אחת מוצעת פנויה מדירים.



יתרונות רכישה במודל GbR

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

• למשקיע חזקה על הדירה הספציפית אותה רכש, והכנסה מיידית של השכירות מרגע רכישת הבניין.

• רישום הדירות בטאבו - לאחר רכישת הבניין מנהלת אינספריישן את הליך הפרסלציה ושייך הדירות ב Grundbuch (הטאבו הגרמני). משך הליך 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 שכרירות 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 מחדשת. 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?

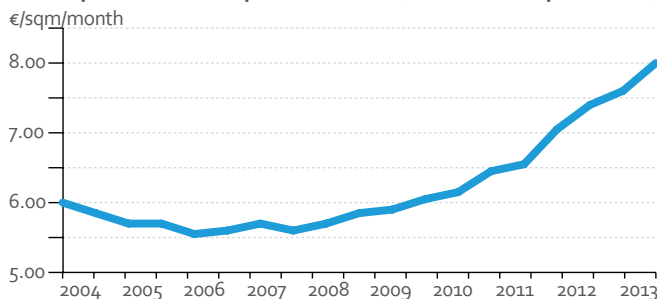
"המחסור בשטחי מגורים בברלין יתגבר.. והעלייה במחירי הנכסים בעיר צפויה להמשיך לאור הביקוש הגבוה לדירות" JLL 2013

• 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 דירה. 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, H1 2013

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-11.2% והשכירויות ב-8.2% (בממוצע) (JLL 2013)

• בברלין נמצא דזור בר ההשגה ביותר בעולם המערבי והתשואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

• ישנו ביקוש הולך וגדל לדזור איכותי כתוצאה מגידול באוכלוסיה והגירה חיובית לעיר של כ-45,000 תושבים חדשים בשנה.

• הגידול באוכלוסיה ומספר נמוך של התחלות בנייה מתרגם למחסור שנתי של 15,000 יחידות דזור בברלין, ולתפוסה כמעט מלאה של דירות להשכרה.



השוואת מחירים

דירות למכירה באזור

דוגמא א'

כ 500 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 97.5 מ"ר במחיר של 268,258 אירו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,751 אירו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 344 אירו, המהווה תשואה של כ 1.54% נטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/724593622>

דוגמא ב'

כ 100 מטר מן הבניין

דירת פנויה של 64 מ"ר במחיר של 250,337 אירו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 3911 אירו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/731480423>

דוגמא ג'

כ 150 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 72 מ"ר במחיר של 201,977 אירו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,805 אירו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 380 אירו, המהווה תשואה של כ 2.26% נטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/736159344>

דירות להשכרה באזור

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של עד 350 מטר מסביב לבניין. השכירות נעה בטווחים של בין 10-12 אירו למטר. הממוצע כרגע בפרוייקט ברחוב הינו כ 6.3 אירו למטר.

כלומר הפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר יכול להגיע עד לכ - 70%.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/74163099>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/74162794>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/73713978>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/74119022>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72736810>

צור קשר

אינספיריישן גרופ תל-אביב

דרך מנחם בגין 7, רמת גן,
בית גיבור ספורט קומה 23.

טלפון: 03-7949802
פקס: 03-7949801

www.inspirationgroup.biz
info@inspirationgroup.biz

Inspiration group Berlin Office:

Mehringdamm 33, 10961
Berlin, Germany

Tel: +49-30-6981-93980
Fax: +49-30-6981-939011

info@inspirationgroup.biz
www.inspirationgroup.biz

Inspiration Group Shanghai Office:

2501 Wheelock Square,
1717 Nanjing West Rd.
Shanghai 200040, China

Tel: +86 21 6157 4952
Fax: +86 21 2230 1930

www.inspiration-asia.com
info@inspiration-asia.com