

דירות במרכז ניוקולן סמוך לפארק טמפלהוף

SILBERSTEIN.39 BERLIN

• חידוש ושיפוץ מערכות כולל של הבניין ע"י חברת אינספיריישן

• פוטנציאל אדיר של העלאת שכירויות

• השכונה זוכה לפופולריות רבה בשנים האחרונות במיוחד בקרב אוכלוסייה צעירה

• חיבור מעולה לתחבורה ציבורית

• מחירים אטרקטיביים ביחס לאזור

• קרבה לפארק טמפלהוף

• שכונה בעלת ביקושים גבוהים מאוד להשכרה



Inspiration
Group

מיקום

הבניין נמצא בסמוך לרחוב אמסר (מעבר לפסי הרכבת) הידוע בגלריות לאומנות החדשות שנפתחו בו בשנים האחרונות. כמה עשרות מטרים מהבניין נמצאים הרחובות הראשיים – תחנות הרכבת העירונית (S-Bahn) והתחתית (U-Bahn) ומגוון חנויות.


ההליכה על רחוב הרמן מובילה לשכונת 'שילר קיץ' דרכה גם הגישה לפארק טמפלהוף.

האזור זוכה לתנופה גדולה בארבע השנים האחרונות, מאז סגירת שדה התעופה טמלהוף, ויש אליו הגירה גדולה מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבניין עשרות בתי-קפה ומסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות. רמת השכירויות למטר הגיעה לרמת השכירויות באזורים המבוקשים והוותיקים כגון שכונת שרלוטנבורג ובכל מודעה של השכרת דירה מגיעות עשרות פניות.

מבחינה נדלניית זוכה האזור לביקוש חזק הן לדירות למכירה והן להשכרה, כאשר היצע הדירות למכירה באזור נמוך ביותר.

1. תחנות S + U bahn (Hermannstraße) - 400m מהבניין: גישה נוחה ללב עיר - 20 דקות נסיעה בתחבורה ציבורית.
 2. תחנות S + U bahn (NEUKÖLLN) - 750m: מאפשר גישה מהירה למקומות ברחבי העיר.
 3. Emserstraße - 500m: סצנת תרבות תוססת עם בתי קפה, חנויות וגלריות.
 4. בית ספר יסודי: 400m.
 5. בית ספר תיכון: 400m.
 6. Körner פארק - 650m: גן מקסים בלב שכונה.
 7. Hermannstraße - 250m: רחוב מסחרי מרכזי.
 8. מרכז ספורט: 1 ק"מ.
 9. טמפלהוף פארק: 1.5 קילומטר.
- אלכסנדרפלאץ: 7 קילומטר - המרכז של ברלין.





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 ותכנון 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. העיצוב העתידי של הפארק נבחר בתחרות פתוחה שעניינה רבים. ההצעה שזכתה היא זו של שני משרדי אדריכלות גדולים (גרוס מקס וסאט'לנד הארלי). שרת הפיתוח של ברלין הגיבה על התוכניות שהוגשו לעירייה: "ההצעות שהוגשו היום לפארק שמות דגש על חינוך, איכות הסביבה, חדשנות, תרבות פנאי, בריאות ואינטגרציה שהם העקרונות המנחים שהצבנו לפארק העתידי. פארק טמפלהוף יהיה מקום לכל האספקטים של חיי העיר המודרניים ויהווה מודל לעיצוב עירוני של המאה ה-21".

יישום התוכניות העתידיות מתחיל בימים אלו ויגיע לסוף שלב הפיתוח השני עם תערוכת הגינון העולמית IGA בשנת 2017. בפיתוח יושם גם דגש על שימור הייחודיות של הפארק ומסלולי הנחיתה הענקיים יישארו שם כחלק נוף ייחודי של פארק זה.

הבניין

הבניין נבנה בתקופת הבאו-האוס בשנת 1929 ומכיל 18 יחידות, מהן 3 יחידות מסחריות. החימום ואספקת המים החמים מתבצעים ע"י מערכת גז מרכזית מודרנית. מערכות הבניין יעברו שיפוץ כולל ע"י חברת אינספיריישן.

לבניין עיצוב מעוגל וייחודי ויש בו אלמנטים דומים לבנייני Altbau מראשית המאה ה 20 - תקרות גבוהות, רצפות עץ ועיטורים.



השוואת מחירים

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין

דירות למכירה באזור

דוגמא א'

כ- 270 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 59 מ"ר במחיר של 116,434 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 1,973 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 300 יורו, המהווה תשואה של כ 3.09% נטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/73679280>

דוגמא ב'

כ- 450 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 33 מ"ר במחיר של 76,809 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,328 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 230 יורו, המהווה תשואה של כ 3.59% נטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/72376426>

דוגמא ג'

כ- 550 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 41.6 מ"ר במחיר של 89,624 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,154 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 208 יורו, המהווה תשואה של כ 2.78% נטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/76620911>

דירות להשכרה באזור

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של 500-900 מטר מסביב לבניין. השכירות נעה בין 9-12 יורו למטר. הממוצע בפרוייקט כיום הינו כ 4-5 יורו למטר. כלומר הפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר גבוה מאוד.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/77133415>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/77494132>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/77544650>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/76969578>

יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Silbersteinstr מתבצעת באמצעות קבוצת הוכשים 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 ושוך 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 דירה זה יש לנכות 30 אירו דמי ניהול וכן 0.65 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).

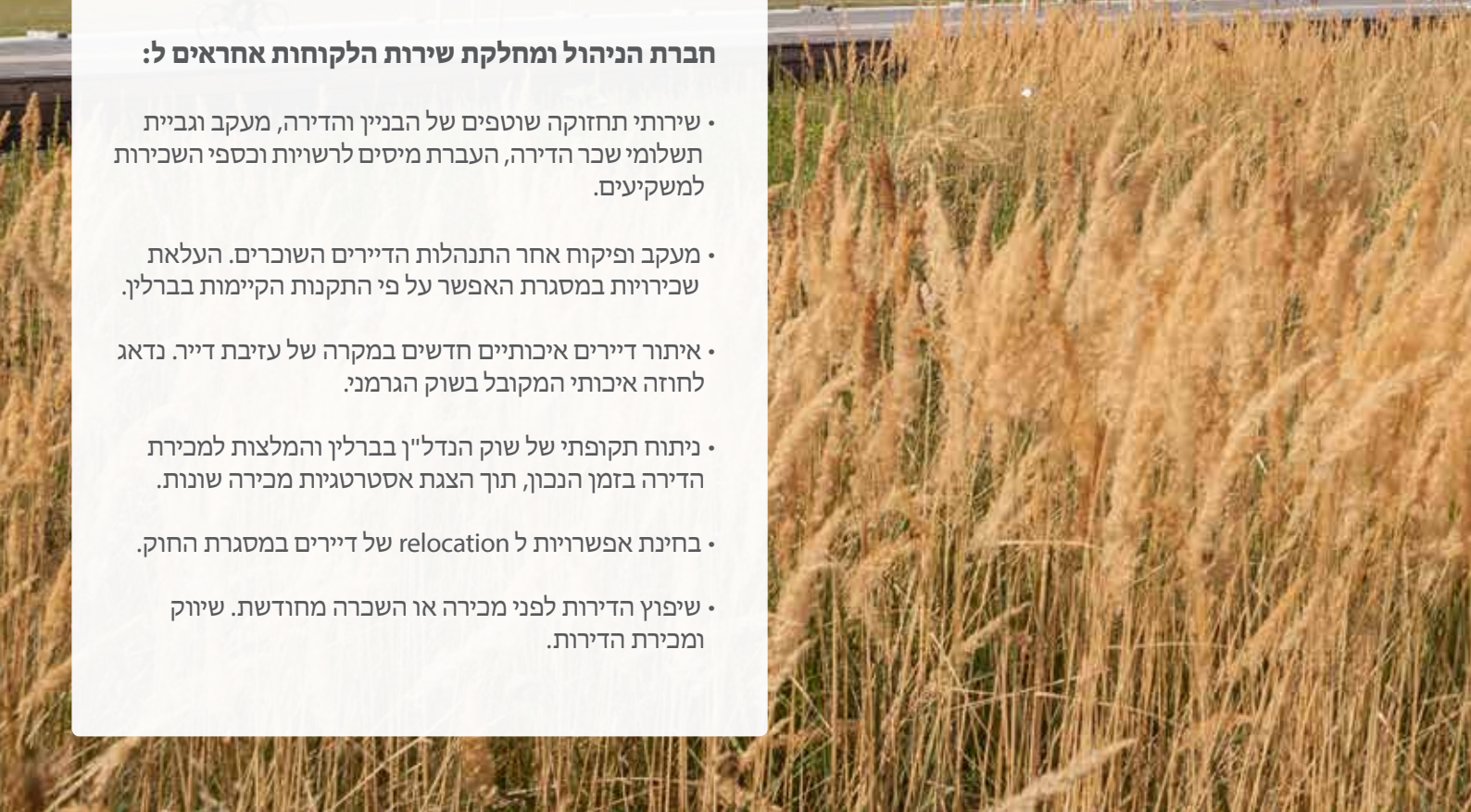
ניהול ההשקעה

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 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 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.

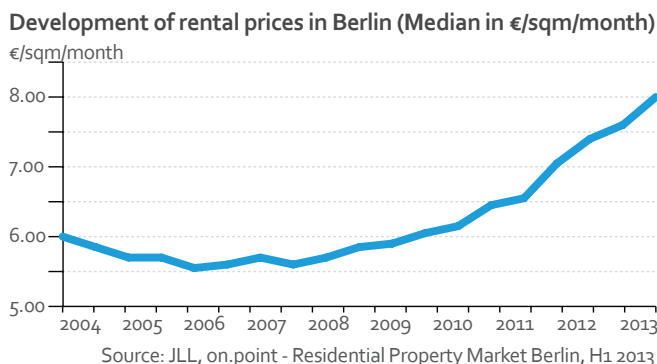
למה גרמניה? למה ברלין?

"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 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.



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 דיור בר השגה ביותר בעולם המערבי והתשואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

• ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור 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 דיור בברלין, ולתפוסה כמעט מלאה של דירות להשכרה.

A woman in a light green shirt and dark pants is pushing a black stroller on a paved path in a lush park. The path is lined with tall, mature trees with dense green foliage. In the foreground, there is a pond with purple flowers and reeds on the left side. The scene is bright and sunny, with dappled light filtering through the trees.

אודות אינספריישן

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

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

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 30 698 19 398-0
Fax: 49 30 698 19 398-11

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



Inspiration
Group