

דירות בבניין משופץ בשכונת ניוקולן מרכז ברלין

ZEITZERSTR. 5

BERLIN

• מצב מעולה - עבר שיפוצים
בשנה האחרונה ובשנים 2001
עד 2002

• תשואות אטרקטיביות במרכז
ברלין

• דירות לופט חדשות ודירות
אלט-באו איכותיות

• מחירים נמוכים משמעותית
מהיצע השכונתי

• בסמוך לריכארד פלאטץ בצפון
ניוקולן



Inspiration
Group



מיקום

- מיקום מרכזי - אזור מבוקש
- סמוך לכיכר 'ריכארד פלאץ', כיכר קורנר ולרחוב קארל מארקס
- 3 דקות הליכה לתחנת הרכבת, עילית ותחתית
- מוקפת אזורי תרבות ואומנות

הבניין ממוקם בצפון שכונת ניו-קולן, בקרבת השכונות קרויצברג וטראפטאו. האזור זוכה לתנופה גדולה בחמש השנים האחרונות, ויש אליו הגירה גדולה מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבניין בתי קפה, מסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות. רמת השכירות למטר הגיעה לרמת השכירות באזורים המבוקשים והוותיקים כגון שכונת שרלוטנבורג. מיקום המיקרו הוא באזור כיכר 'ריכארד פלאץ' המכונה גם ריקסדורף. זהו האזור שבו התחילה שכונת ניו-קולן להבנות לפני מאות שנים ועדיין יש בניינים עתיקים מאוד באזור. הבניין קרוב מחד לכיכר ריכארד השקטה ולפארק היפה בכיכר קורנר, ומצד שני מציע קירבה נוחה לרחוב הקניות הראשי, קארל-מארקס, שם גם ניתן למצוא תחנת רכבת העילית והתחתית.

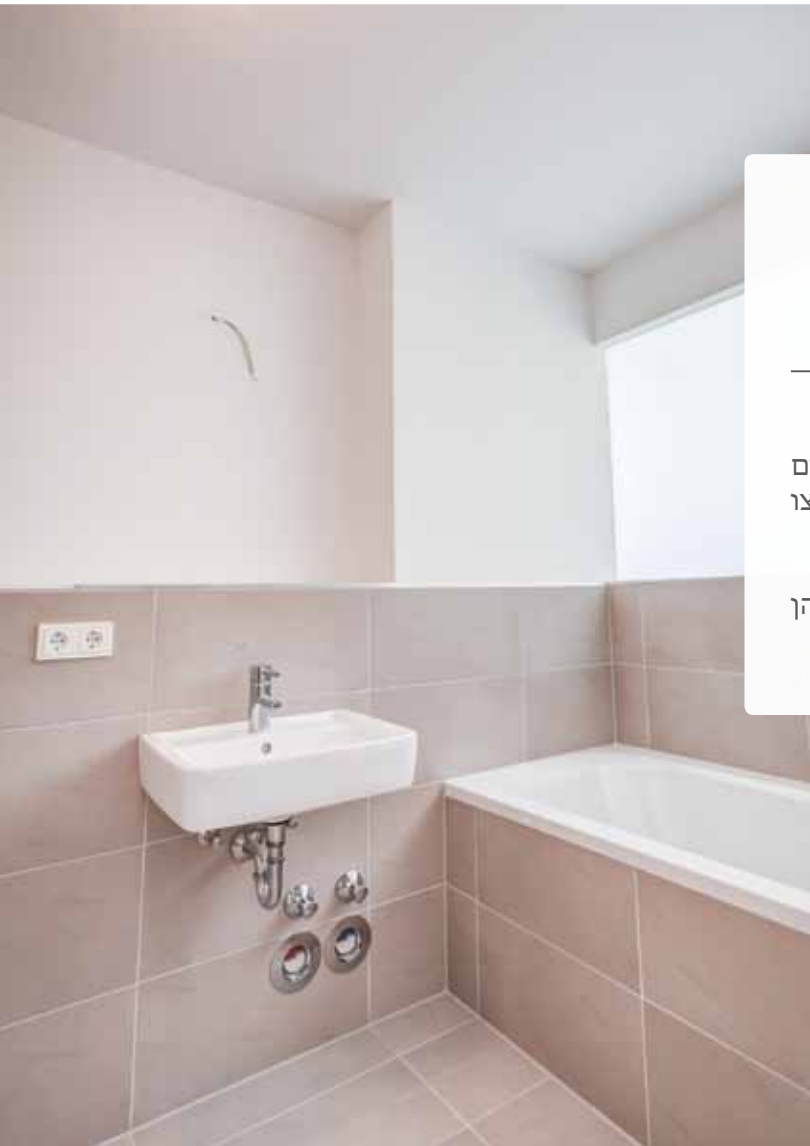


הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 34 דירות. הבניין הקדמי והאמצעי עברו שיפוץ בשנים 2001 עד 2002 והם נמצאים במצב מצויין. הבניין האחורי הינו בניין לופטים, שעבר שיפוץ יסודי בשנה האחרונה. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת מרכזית מודרנית מסוג 'פרנ וורמה'.

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 34 דירות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. עשר דירות הן דירות לופט ששופצו לאחרונה בסטנדרט גבוה, 7 מהן ריקות.

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

יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Zeitzerstr 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 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 0.8 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).

השוואת מחירים

דירות למכירה באזור

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין

דוגמא א'

כ- 850 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 33 מ"ר מוצעת במחיר של € 76,809 כולל הוצאות (מס רכישה, נוטר ותיווך).
מחיר סופי למטר € 2,328, המשקף תשואה של 3.59% נטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/72376426>

דוגמא ד'

כ- 1000 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 73.5 מ"ר מוצעת במחיר של € 212,083 כולל הוצאות (מס רכישה, נוטר ותיווך).
מחיר סופי למטר € 2,886, המשקף תשואה של 3.23% נטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/76721681>

דוגמא ב'

כ- 270 מטר מן הבניין
דירה ריקה של 59.25 מ"ר מוצעת במחיר של € 212,084 כולל הוצאות (מס רכישה, נוטר ותיווך).
מחיר סופי למטר € 3,580.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/77907187>

דוגמא ה'

כ- 700 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 59 מ"ר מוצעת במחיר של € 116,435 כולל הוצאות (מס רכישה, נוטר ותיווך).
מחיר סופי למטר € 1,973, המשקף תשואה של 3.09% נטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/73679280>

דוגמא ג'

כ- 650 מטר מן הבניין
דירה ריקה של 79.48 מ"ר מוצעת במחיר של € 224,354 כולל הוצאות (מס רכישה, נוטר ותיווך).
מחיר סופי למטר € 2,828.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/74400423>

דוגמא ו'

כ- 850 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 83.94 מ"ר מוצעת במחיר של € 170,813 כולל הוצאות (מס רכישה, נוטר ותיווך).
מחיר סופי למטר € 2,035, המשקף תשואה של 3.48% נטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/76903862>

דירות להשכרה באזור

השכירות של הדירות המוצעות להשכרה ברדיוס של 190-700 מטר מסביב לבניין, נעה בין 8-17 € למטר. הממוצע בפרויקט כיום הינו 4-5 € למטר. כלומר הפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר גבוה מאוד

<http://www.immobilienscout24.de/expose/77286129>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/77884718>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/77846252>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/77284707>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/75738045>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/56067666>

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 לאחר החתימה על הסכם הצטרפות לקבוצת הרוכשים יופקדו 20% מסכום הרכישה באירו לחשבון נאמנות בישראל/גרמניה. לאחר השלמת מכירתן של 80% מהדירות בפרוייקט יעביר המשקיע את יתר הכספים עבור הרכישה.

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

ניהול ההשקעה

בחברת אינספריישן אנו מאמינים כי השקעה טובה כוללת בתוכה שני אלמנטים: רכישה מוצלחת וניהול אפקטיבי אשר מאפשרים 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.

A woman in a green shirt and dark pants is pushing a black stroller on a path in a lush park. The path is surrounded by tall, leafy trees. In the foreground, there is a pond with purple flowers and reeds on the left side. The scene is bright and sunny.

אודות אינספריישן

חברת "אינספריישן" הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציע 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 850 דירות ב 30 פרויקטים. פעילות "אינספריישן" מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של ישרה, שקיפות ואמינות.

למה גרמניה? למה ברלין?

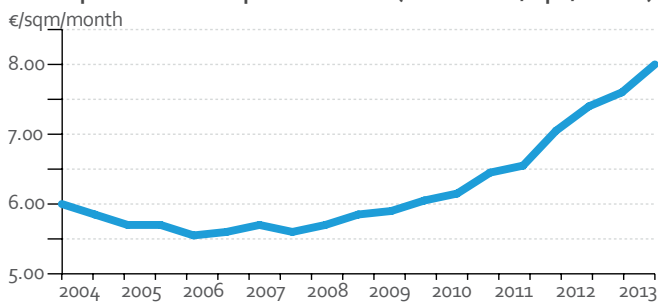
הנכסים בעיר צפוייה להמשך לאור הביקוש הגבוה לדירות" (JLL 2013)

- 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.

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 2016, 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 והתשוואות 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. "המחסור בשטחי מגורים בברלין יתגבר, והעלייה במחירי

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