

דירות בבניין בשכונת ניוקולן, ריכארד פלאטץ, מרכז ברלין HERTZBERGSTR. 11 BERLIN

- מצב מעולה - כל הדירות שופצו מן היסוד בשנת 2009

- מערכות המים, הביוב, החשמל והחימום במצב חדש

- בידוד טרמי הותקן על הבניין כולו

- לכל הדירות מטבח עם מכשירי חשמל

- תשואות אטרקטיביות במרכז ברלין

- בסמוך לריכרד פלאטץ בצפון ניוקולן

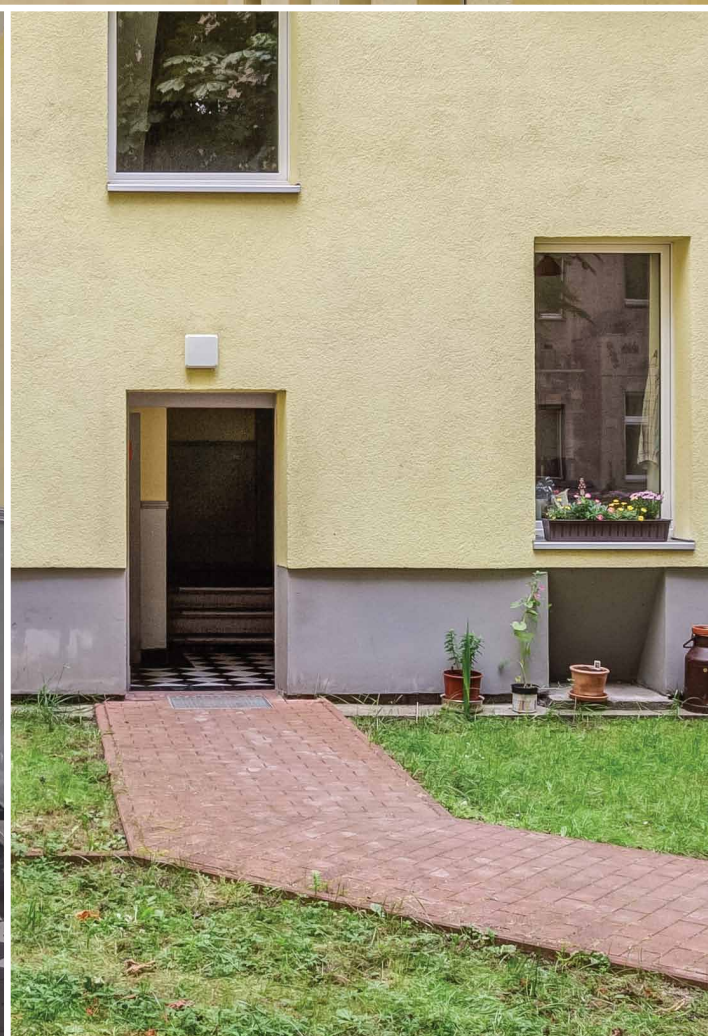


Inspiration
Group

הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1910 ומכיל 36 דירות. כל חלקי הבניין עברו שיפוץ יסודי בשנת 2009. השיפוץ כלל את פינוי הבניין כולו ושיפוץ יסודי של כל הדירות. כל מערכות הבניין הוחלפו כולל חשמל, מים, ביוב וחימום. הגג וחזיתות הבניין שופצו אף הן מן היסוד והותקן בידוד טרמי על הבניין כולו. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת מרכזית מודרנית מסוג 'פרנ וורמה'.

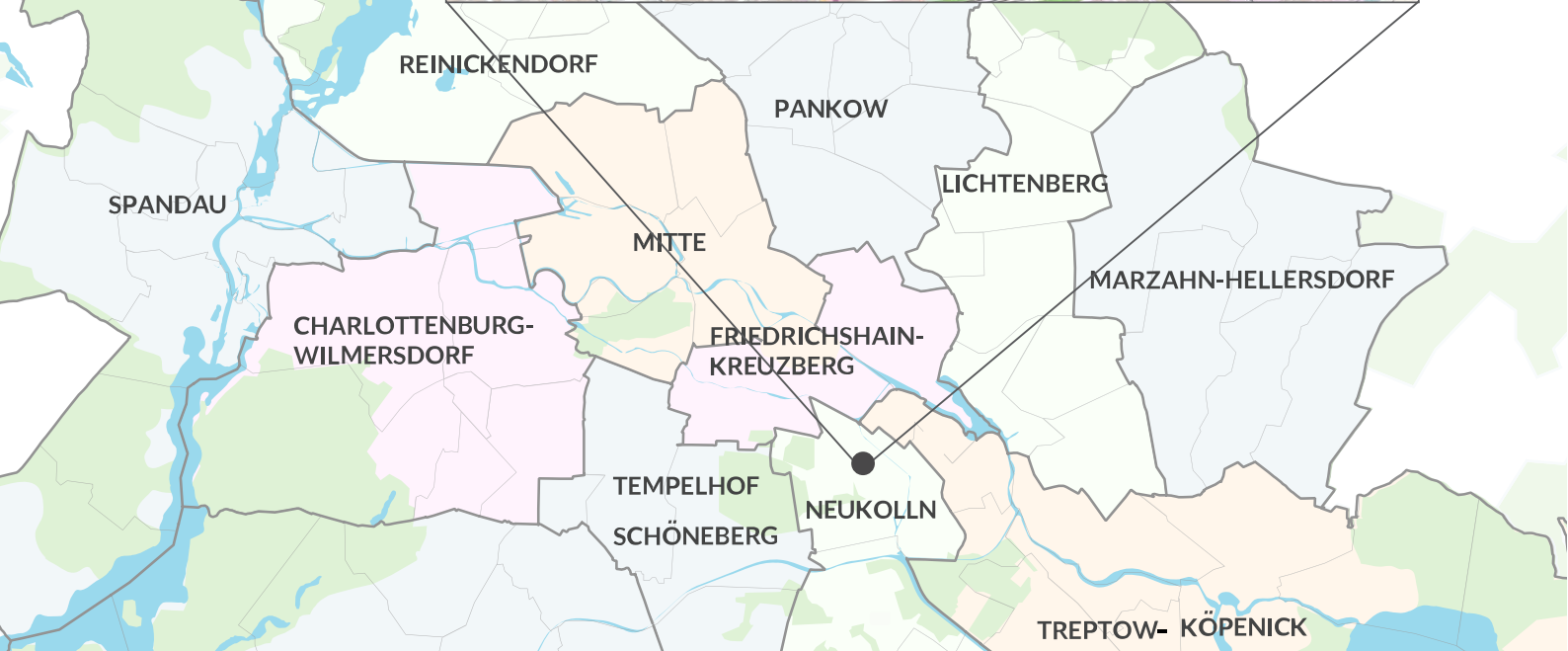
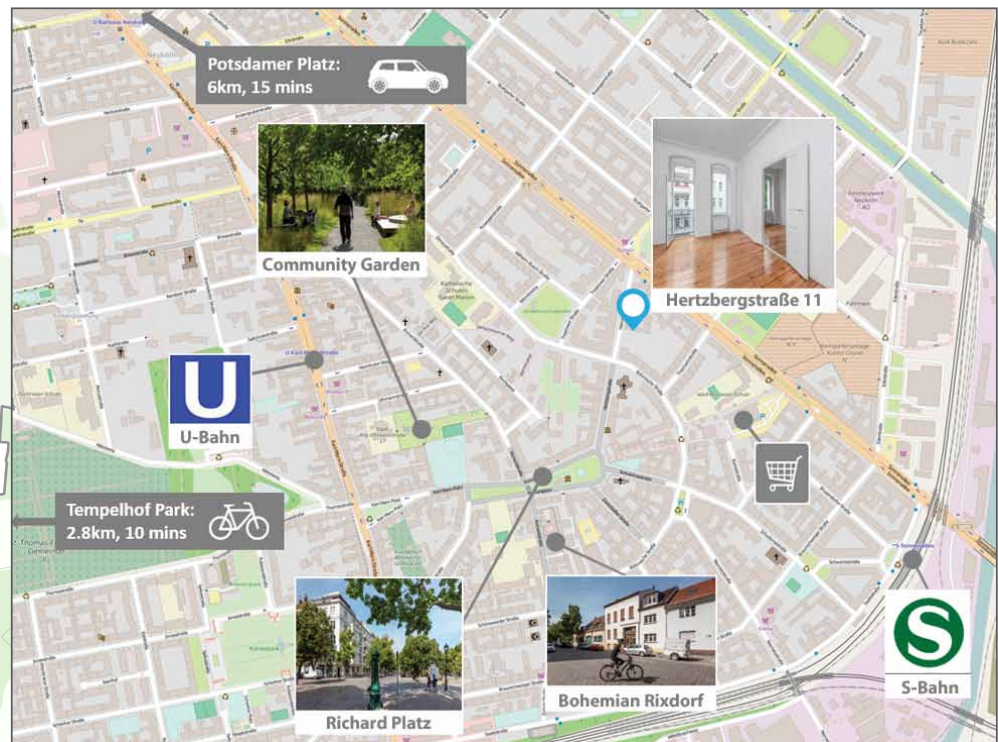
בנייני Altbau מראשית המאה ה 20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם



מיקום

המבוקשים והוותיקים כגון שכונת שרלוטנבורג. מיקום המיקרו הוא באזור כיכר 'ריכארד פלאטץ' המכונה גם ריקסדורף. זהו האזור שבו התחילה שכונת ניו-קולן להבנות לפני מאות שנים ועדיין יש בניינים עתיקים מאוד באזור. הבניין נמצא ברחוב שקט, אך קרוב לרחוב הקניות סונגן-אלה, ולרחוב הבילויים המוכר ווסר שטראסה.

הבניין ממוקם בצפון שכונת ניו-קולן, בקרבת השכונות קרוייצברג וטראפטאו. האזור זוכה לתנופה גדולה בחמש השנים האחרונות, ויש אליו הגירה גדולה מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבניין בתי-קפה ומסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות. המת השכירויות למטר הגיעה לרמת השכירויות באזורים



יתרונות רכישה במודל GbR

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

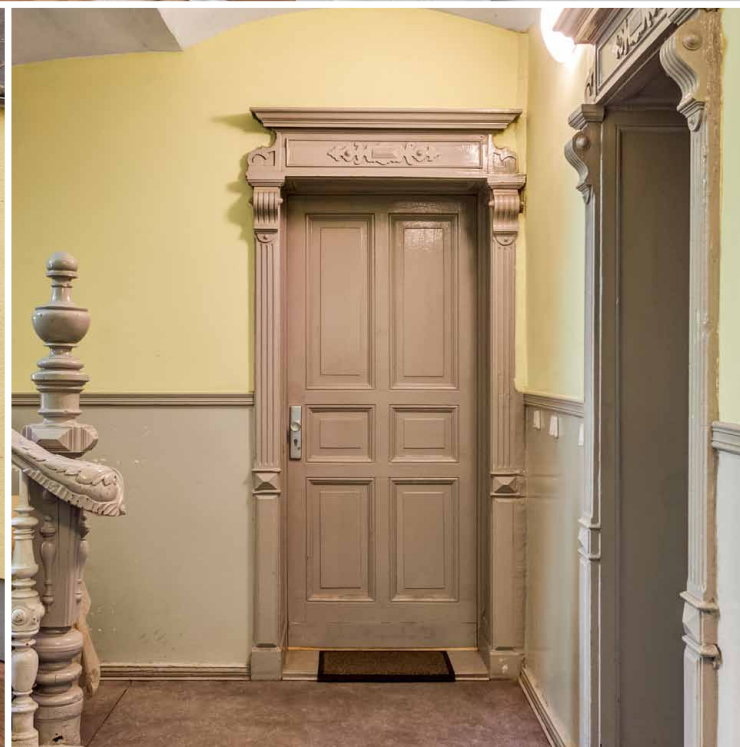
- למשקיע חזקה על הדירה הספציפית אותה רכש והכנסה מיידית של השכירות מרגע רכישת הבניין.

- רישום הדירות בטאבו - לאחר רכישת הבניין מנהלת אינספריישן את הליך הפרסלציה ושיוך הדירות ב Grundbuch - הטאבו הגרמני. משך ההליך כ 21 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 0.8 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).



הדירות

בבניין 36 דירות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. 3 דירות מוצעות כפנויות מדייר והשאר כמושכרות.
כל הדירות שופצו בסטנדרט טוב ונמצאות במצב מצויין מבחינה טכנית ואסתטית.



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 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 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.

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.

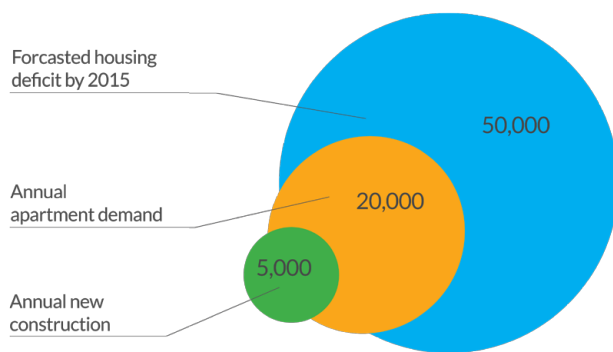
למה גרמניה? למה ברלין?

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.

Berlin housing demand



Source: CBRE - GSW, Housing Market Report 2014

מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובוודאי 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 במוצע במהלך השנה האחרונה ב-11.2% והשכירות ב-8.2% במוצע (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 הנכסים בעיר צפויה להמשך לאור הביקוש הגבוה לדירות" (JLL 2013)

השוואת מחירים

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין

דירות למכירה

דוגמא א': כ- 310 מטר מן הבניין
דירה ריקה של 59.7 מ"ר במחיר של 213,009 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 3,568 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית צפויה 597 יורו, המהווה תשואה של כ-3.36% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/82380000>

דוגמא ב': כ- 900 מטר מן הבניין
דירה ריקה של 62.84 מ"ר במחיר של 188,120 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.
מחיר סופי למטר 2,993 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית צפויה 628 יורו, המהווה תשואה של כ-4% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/80071683>

דוגמא ג': כ- 480 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 83.94 מ"ר במחיר של 155,439 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 1,852 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 496 יורו, המהווה תשואה של כ-3.82% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/78677106>

דירות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של 500-900 מטר מסביב לבניין. השכירות נעה בין 8-10 יורו למטר. הממוצע בפרוייקט כיום הינו זהה.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/79816239>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/82508452>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/82685107>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/38088363>

צור קשר

אינספיריישן גרופ תל-אביב

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

טלפון: 03-7949800
פקס: 03-7949801

www.inspirationgroup.biz
info@inspirationgroup.biz

Inspiration Group Berlin Office:

Mehringdamm 33, 10961
Berlin, Germany

Tel: +49 30 698 19 3980
Tel: 072-2419880/1
Fax: +49 30 698 19 39811

info@inspirationgroup.biz
www.inspirationgroup.biz

Inspiration Group Asia Shanghai Office:

Room 2009 Jing'an China Tower,
1701 Beijing West Rd.
Jingan, Shanghai 200040 China

Tel: +86 21 6157 4952

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



**Inspiration
Group**