

בניין במרכז ברלין על גבול השכונות
וויסנזיי ופרנצלבורג

LEHDERSTRASSE 4 BERLIN

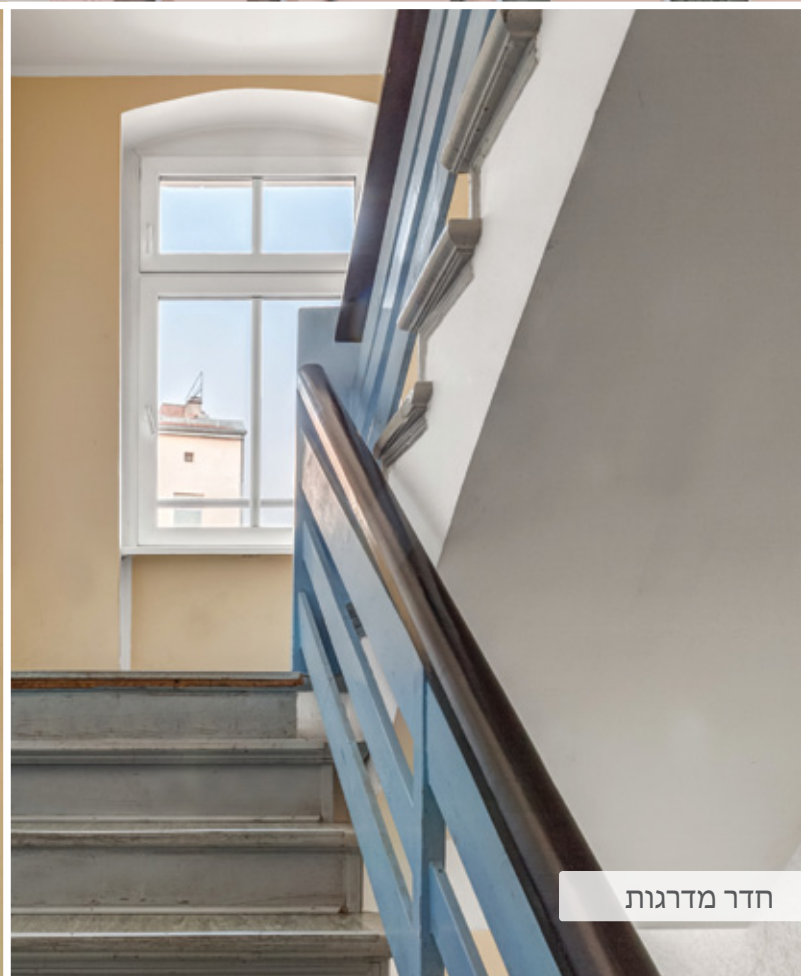
- מיקום מרכזי המתפתח במהירות בשנים האחרונות
- סמוך לאגם היפה 'וויסנזיי'
- רחוב שקט, אך מרכזי וסמוך לחיבורי תחבורה וקניות
- אזור עם אוכלוסיה ומוסדות חינוך ברמה טובה
- דירות 1-3 חדרים בבניין ALTBAU קלאסי
- השקעה ברמת הביטחון הגבוהה ביותר - ניהול ההשקעה בידי חברת אינספריישן
- מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי

הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1910 ומכיל 15 דירות ושלוש יחידות מסחריות. הבניין נמצא במצב טכני ואסתטי טוב. חימום הדירות בבניין הקדמי מתבצע ע"י מערכת גז דירתית מודרנית ובבניין האחורי ע"י חימום גז מרכזי. הבניין הקדמי יעבור שיפוץ ע"י חברת אינספיריישן בחודשים הקרובים.

בניין 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.

חזית אחורית



חדר מדרגות



הדירות

בבניין 15 דירות בנות 1-3 חדרים ושלוש יחידות מסחריות אטרקטיביות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים בהפרש ניכר למחירי השוק באזור. דירה אחת מוצעת פנויה מדיירים. הדירות בבניין האחורי הינן דירות דופלקס (מייסונט, למעט קומת הקרקע). הדופלקסים בקומה שלישית מחוברים לדירת הגג בקומה הרביעית.

מיקום

במרחק של כ-300 מטר מן הבניין נמצא המרכז המסחרי של שכונת פרנצלאורברג המציע אפשרויות מגוונות לקניות (מדיה-מארקט, קייסה, באו-מרקט וכו'). שכונת פרנצלאורברג הסמוכה מתאפיינת בחיי יום ולילה עשירים במיוחד, יש בה מספר רב של פאבים, מסעדות, בתי-קפה, גלריות וחנויות קטנות ויחודיות. השכונה, הנמצאת סמוך לרובע מיטה במרכז ברלין הינה אחת השכונות הפופולריות והיקרות בעיר. השכונה נחשבת ליפה ושקטה במיוחד ועם זאת מאוד מרכזית. שכונת פרנצלאורברג, יחד עם שכונת מיטה, היו השכונות הראשונות במזרח ברלין שהתפתחו להיות שכונות יוקרתיות כבר לפני למעלה מעשור. מחירי הנדל"ן בשכונה נחשבים מהגבוהים בברלין והם עדיין נמצאים במגמת עלייה חזקה וברורה. השכונה, בניגוד לשכונות מבוקשות אחרות מדרום למיטה, 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.

הבניין נמצא על גבול השכונות וויסנזיי ופרנצלאורברג ברחוב שקט במרכז ברלין. שכונת וויסנזיי היא שכונת מגורים המפורסמת באגם היפה הנמצא במרכז ובשטח הירוק המקיף אותו. וויסנזיי צמודה למחוזות פרנצלאורברג ופאנקאו. הפופולריות של השכונה עלתה בשנים האחרונות בעקבות עליות המחירים החדות מאוד בפרנצלאורברג שגרמו להגירה לתוך וויסנזיי. עקב המרכזיות של השכונה, התחבורה הנוחה, האוכלוסיה האיכותית, ומוסדות החינוך הנחשבים, מהווה השכונה מוקד משיכה למשפחות אמידות. בשנים האחרונות השכונה מהווה יעד לפרוייקטים יוקרתיים של בנייה חדשה.

המיקום ברחוב לדר, מציע מצד אחד רחוב שקט ונעים המרוחק רק כקילומטר ברגל מן האגם של וויסנזיי ומצד שני חיבור מצויין לתחבורה ציבורית, ע"י רכבת חשמלית קלה המגיעה ב-12 דקות לאלכסנדר פלאטץ וב-6 דקות לאזור הטרנדי על גבול מיטה ופרנצלאורברג הנקרא רובע בוצאו. הבניין נמצא רק 3 ק"מ משכונת מיטה.



יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Lehder Straße מתבצעת באמצעות קבוצת הרכש 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 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).

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.



הסדרי תשלום

באינספיריישן 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.



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.

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.

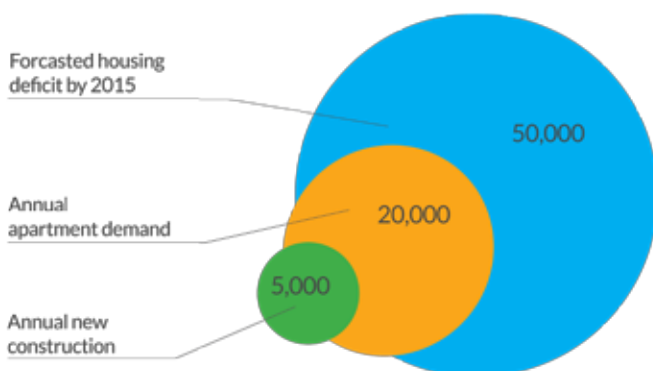
• מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב-11.2% והשכירויות ב-8.2% (בממוצע (JLL 2013)).

• 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 הנכסים בעיר צפויה להמשיך לאור הביקוש הגבוה לדירות" (JLL 2013)

Berlin housing demand



Source: CBRE - GSW, Housing Market Report 2014

השוואת מחירים

www.immobilienscout24.de - השוואת מחירים מאתר - אתר הנדל"ן להשוואות המחירים המוביל בגרמניה

המחירים הם לאחר הוספת עלויות נלוות בגובה 16% (תיווך, נוטריון ומס רכישה)

דירות למכירה

כ- 708 מטר מן הבניין
דירה ריקה של 49 מ"ר במחיר של 149,143 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 3020 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית צפויה 490 יורו, המהווה תשואה של כ 3.9% ברוטו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/75219440>

כ- 170 מטר מן הבניין
דירה ריקה בבניין חדש של 83 מ"ר במחיר של 322,920 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 3857 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית צפויה 830 יורו, המהווה תשואה של כ 3.09% ברוטו.

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

כ- 720 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 58.35 מ"ר במחיר של 170,925 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2929 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 518 יורו, המהווה תשואה של כ 3.6% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/80486770>

דירות להשכרה

דירות המוצעות להשכרה ברדיוס של 500-900 מטר מסביב לבניין. השכירות נעה בין 8-10 יורו למטר. הממוצע בפרוייקט כיום הינו כ 4-5 יורו למטר. כלומר הפוטנציאל לעליית תשואה בתחלופת דייר גבוה מאוד.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/75280995>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/80568219>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/79899523>

<http://www.immobilienscout24.de/expose/79910139>



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