

בניין משופץ על גבול פרידריכסהייך,
מיטה ופרנצלבורג

LANDSBERGER ALLEE 16 BERLIN

- מיקום יוצא דופן - 10 דקות הליכה מאלכסנדר פלאטץ
- קו ראשון לפארק הענק 'פולקספארק פרידריכסהייך'
- הדירות והבניין שופצו כליל בשנת 2008
- מיקום AAA במחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי
- דירות 1-3 חדרים בבניין Altbau קלאסי

מיקום



הבניין נמצא בשכונת פרידריכסהיאן - קו ראשון לפארק המדהים 'פולקספארק פרידריכסהיאן'. דירות הבניין הקדמי צופות לפארק.

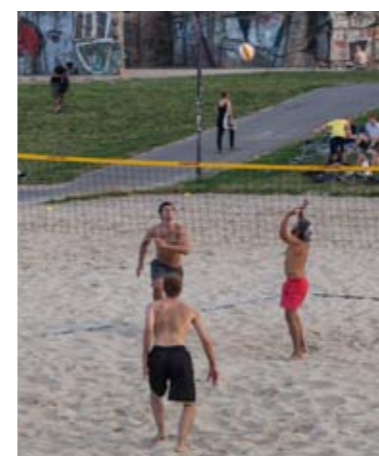
מיקום הבניין בממשק השכונות פרצלואורברג, מיטה ופרידריכסהיאן מאפשר להנות מהיתרונות שמציעה כל אחת:

פרידריכסהיאן - נחשבת היום לאחת מהשכונות האופנתיות ביותר בברלין ומהווה בית לחברות עיצוב ומדיה רבות, כולל מרכז של M.T.V במרכז אירופה. היא ידועה בברים, במועדונים ובבתי הקפה המרוכזים בקרבת הבניין ברחוב סימון דאך וכיכר בוקסהאגנה. בכיכר מתקיים בכל יום שבת שוק מזון מן הכפר בו מוכרים תוצרת אורגנית ביתית וביום ראשון מתקיים בה שוק פשפשים.

מיטה - אלכסנדר פלאטץ - מרכז הרשמי של ברלין נמצאת במרחק הליכה קצר מן הבניין או נסיעה של חמש דקות מתחנת הטראם הסמוכה, שם מצויות אפשרויות קניות ובילוי רבות.

פרנצלואורברג - הבניין סמוך מאוד לאזור הנקרא 'רובע בוצאו', שהוא אחד האזורים היקרים והפופולרים בעיר. 'רובע בוצאו' נמצא מרחק הליכה קצרה לאורך הפארק.

- 1 אלכסנדר פלאץ
- 2 Volkspark Friedrichshain
- 3 פרנצלואור ברג
- 4 שוק Hackescher
- 5 אי המוזיאונים
- 6 מוזיאון המשחקים
- 7 הברגהיאן



תמונות מאזור פרידריכסהיאן והפארק אל מול הבניין

הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1905 ומכיל 33 דירות, נמצא במצב טכני ואסטטי מצויין. הבניין עבר שיפוץ כללי בשנת 2008 שכלל חידוש כל הדירות כמו גם חידוש כל מערכות הבניין כולל חימום, מים, חשמל וביוב. חידוש הגג ושיפוץ המרתף לא נעשו בשיפוץ הקודם ויבצעו ע"י חברת אינספיריישן - כחלק מבדיקת הנאותות הקפדנית שבוצעה התגלתה פטרייה ספוגית בקורות הגג. על מנת לטפל בתופעה מהשורש יוחלף הגג כולו, משמע, כל מבנה הגג הקיים יפורק ובמיקומו יבנה גג בטון מודרני שטוח.

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



הדירות

בבניין 33 דירות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים בהפרש ניכר למחירי השוק באזור. 7 דירות מוצעות פנויות מדיירים. דירות הבניין הקדמי מאופיינות בנוף ישיר לפארק כאשר הדירות בבניינים האחוריים הנן שקטות במיוחד. בבניין גם שתי דירות גן עם גינה פרטית גדולה.



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.

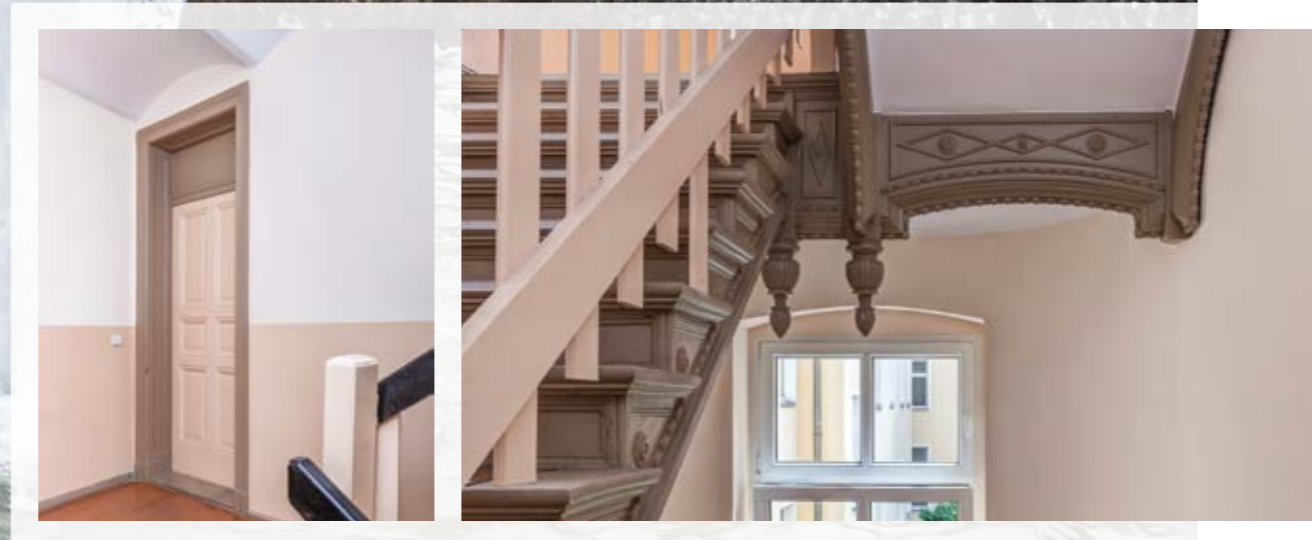
מעקב ופיקוח אחר התנהלות הדיירים השוכרים. העלאת שכירויות במסגרת האפשר על פי התקנות הקיימות בברלין.

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

באינספיריישן 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.



השוואת מחירים

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין:

דירות מושכרות למכירה באזור:

דוגמא 1: כ- 1300 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 82.83 מ"ר במחיר של 205,110 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.
מחיר סופי למטר 2,476 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 559 יורו, המהווה תשואה של כ 3.27% ברוטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/65297493>

דוגמא 2: כ- 1000 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 75 מ"ר במחיר של 216,463 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.
מחיר סופי למטר 2,886 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 544 יורו, המהווה תשואה של כ 3.02% ברוטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/77575868>

דוגמא 3: כ- 1200 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 66.62 מ"ר במחיר של 203,272 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.
מחיר סופי למטר 3,051 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 252 יורו, המהווה תשואה של כ 1.53% ברוטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/77988642>

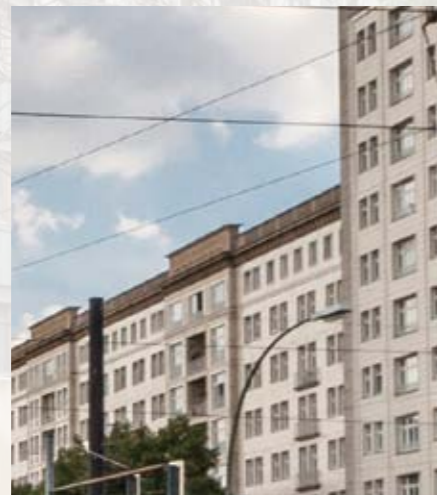
דוגמא 4: כ- 450 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 71.23 מ"ר במחיר של 224,523 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.
מחיר סופי למטר 3,152 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 537 יורו, המהווה תשואה של כ 2.87% ברוטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/79891391>

דוגמא 5: כ- 1000 מטר מן הבניין
דירה מושכרת של 144 מ"ר במחיר של 610,242 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.
מחיר סופי למטר 4,237 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 900 יורו, המהווה תשואה של כ 1.77% ברוטו.
<http://www.immobilienscout24.de/expose/79871905>

דירות להשכרה

בדירות המוצעות להשכרה ברדיוס של עד קילומטר מסביב לבניין השכירות נעה בטווחים של בין 9-12 אירו למטר.

להשוואות מחיר נוספות לחצו כאן <



יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Landsberger Allee מתבצעת באמצעות קבוצת רוכשים 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 דמי ניהול בגובה חודש שכירות בשנה / 12, 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).



למה גרמניה? למה ברלין?



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, 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% והשכירויות ב-8.2% במוצע (JLL 2013).

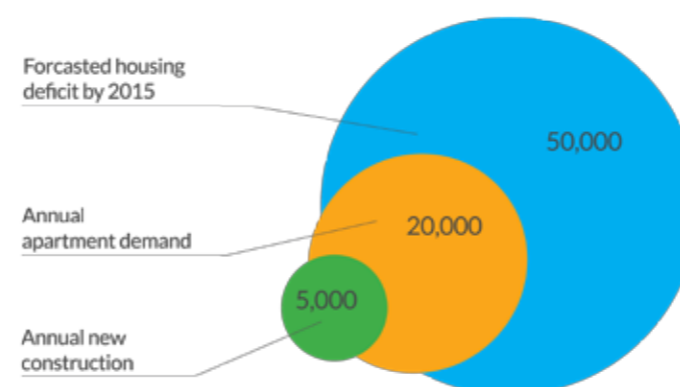
בברלין נמצא דיור בר השגה ביותר בעולם המערבי והתשוואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

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

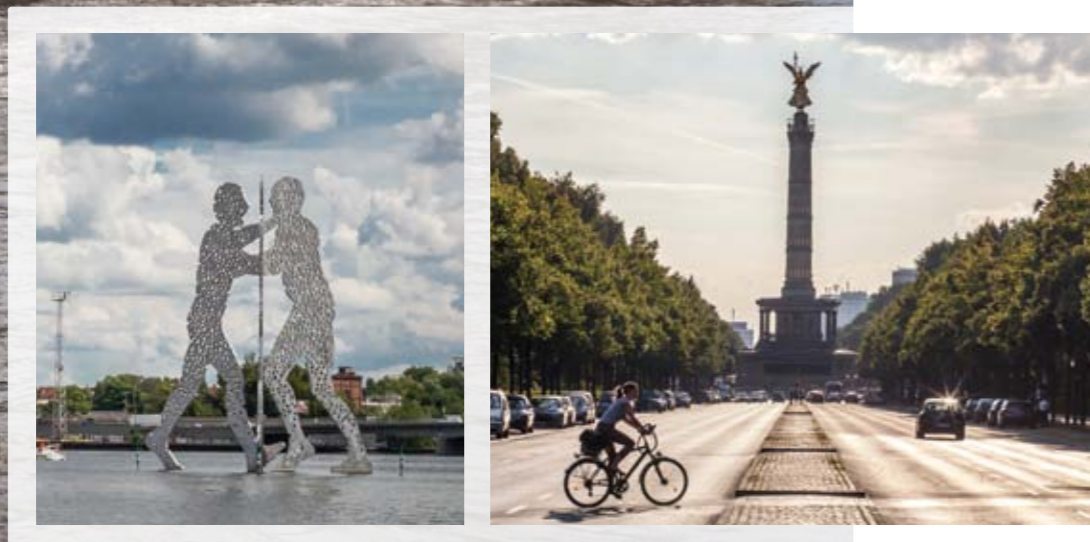
הגידול באוכלוסיה ומספר נמוך של התחלות בנייה מתרגם למחסור שנתי של 15,000 יחידות דיור בברלין, ולתפוסה כמעט מלאה של דירות להשכרה. "המחסור בשטחי מגורים בברלין יתגבר, והעלייה במחירי הנכסים בעיר צפויה להמשיך לאור הביקוש הגבוה לדירות" (JLL 2013)

ברלין הפכה למרכז הממשלה וההשכלה של גרמניה ובזירה הכלכלית ברלין ממצבת את עצמה כמרכז

Berlin housing demand



Source: CBRE - GSW, Housing Market Report 2014



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:

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

Tel: +86 21 6157 4952

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

