

דירות בבניין מטופח במרכז ניוקולן, שכונת בריץ

JAHNSTRASSE 78

BERLIN

- שכונה בעלת ביקושים גבוהים להשכרה

- הבניין במצב מצויין - שופץ בשנים 2006-2008

- אזור שקט, נקי ובורגני של השכונה

- חיבור מעולה לתחבורה ציבורית

- מחירים אטרקטיביים



Inspiration
Group

הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 18 דירות. הבניין שופץ בשנים 2006-2008. השיפוץ כלל את מערכות המים, ביוב וחימום כמו גם חזיתות וחדרי מדרגות. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת מרכזית מודרנית מסוג 'גז-צנטרל'. בניין Altbau מראשית המאה ה 20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, הצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם.

מיקום

ברים וגלריות לאומנות. רמת השכירויות למטר הגיעה לרמת השכירויות באזורים המבוקשים והוותיקים בעיר. בכל מודעה של השכרת דירה מגיעות עשרות פניות. החיבור לתחבורה ציבורית הוא מצויין. במרחק הליכה מן הבניין יש תחנות רכבת תחתית (U-Bahn) כמו גם רכבת עירונית (S-Bahn). לבניין גם חיבור מצויין לאוטוסטרדה העירונית A100. מבחינה נדל"נית זוכה האזור לביקוש חזק הן לדירות למכירה והן להשכרה, כאשר היצע הדירות למכירה באזור נמוך.

הבניין נמצא בצפון שכונת בריין, המאופיינת כשכונה שקטה, נקייה ובורגנית מצד אחד ומצד שני קרובה מאוד למרכז ניו-קולן ואזורי הבילוי, כמו גם לפארק טמפלהוף. בסמוך לבניין עוברת תעלת הנהר, המשמשת את תושבי האזור לטיולים רגליים ולבילוי. אזור ניו-קולן זוכה לתנופה גדולה בארבע השנים האחרונות. מאז סגירת שדה התעופה טמפלהוף וקבלת האישור להשאירו כפארק אורבני, ישנה הגירה גדולה אל האזור מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבניין עשרות בתי-קפה ומסעדות אופנתיות,





הדירות

בבניין 16 דירות קיימות ו 2 דירות פנטהאוז שמתוכננות לבנייה. מתוך 16 הדירות 2 דירות הן דירות גן עם גינה פרטית. הסיום המשוער של בניית דירות הפנטהאוז הוא בסוף 2016.



יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב Jahnstr. 78 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'. מדמי השכירות יש לנכות חודש שכירות עבור ניהול הנכס שייגבה כל חודש 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

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין:

דירות מושכרות למכירה באזור:

דוגמא 1: כ- 200 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 51.85 מ"ר במחיר של 94,889 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 1,830 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 264 יורו, המהווה תשואה של כ-3.35% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/85671317>

דוגמא 2: כ- 500 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 62.5 מ"ר במחיר של 125,503 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 2,008 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 343 יורו, המהווה תשואה של כ-3.27% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/84328421>

דוגמא 3: כ- 1,000 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 31.14 מ"ר במחיר של 64,538 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 2,073 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 140 יורו, המהווה תשואה של כ-2.60% ברוטו.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/84669623>

דוגמא 4: כ- 750 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 51.02 מ"ר במחיר של 117,443 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 2,301 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 300 יורו, המהווה תשואה של כ-3.07% ברוטו

<http://www.immobilienscout24.de/expose/85568602>

דירות ריקות למכירה:

דוגמא 1: כ- 850 מטר מן הבניין

דירה של 70 מ"ר במחיר של 286,699 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 4,096 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/85801727>

דירות להשכרה:

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

להשוואות מחיר נוספות [לחץ כאן](#)

דוגמא 2: כ- 1,000 מטר מן הבניין

דירה של 80.92 מ"ר במחיר של 352,561 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 4,357 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/84724107>

דוגמא 3: כ- 1,000 מטר מן הבניין

דירה של 84.19 מ"ר במחיר של 343,078 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 4,075 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/84773995>

דוגמא 4: כ- 1,000 מטר מן הבניין

דירה של 52.49 מ"ר במחיר של 125,503 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 2,391 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/84485101>

דוגמא 5: כ- 750 מטר מן הבניין

דירה של 102.2 מ"ר במחיר של 369,360 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 3,615 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/84878945>

דוגמא 6: כ- 750 מטר מן הבניין

דירה של 138.87 מ"ר במחיר של 355,384 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך.

מחיר סופי למטר 2,559 יורו לאחר הוצאות.

<http://www.immobilienscout24.de/expose/84879542>

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 מחדשת. 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.

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 surrounded by tall, leafy trees with green and yellow foliage. In the foreground, there is a pond with a wooden fence and some purple flowers. The scene is bright and sunny.

אודות אינספיריישן

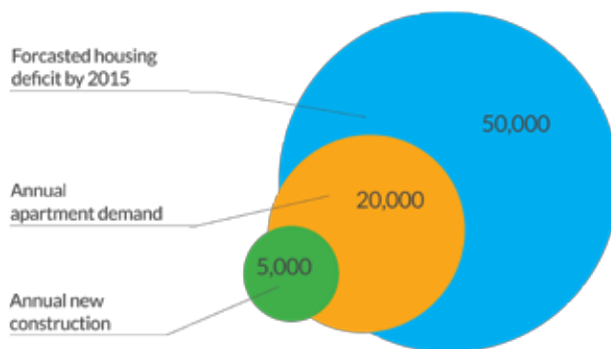
חברת "אינספיריישן" הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציע חבילות השקעה אטרקטיביות ומעטפת ניהולית. לחברה משרדים מאויישים בברלין ובתל אביב ובהם צוות מנוסה - גרמני וישראלי.

לאינספיריישן ניסיון מוכח בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בברלין. אינספיריישן מכרה עד כה למעלה מ 850 דירות ב 30 פרויקטים. פעילות "אינספיריישן" מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.

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 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)

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**