

# דירות בבניין ברובע 'וודינג', מרכז ברלין MITTE, AMSTERDAMER 7 BERLIN

- בבניין החל שיפוץ שטחים ציבוריים הכולל חדרי מדרגות, חזיתות, עיצוב גינה וכיוב'.

- הבניין עבר חלוקה בטאבו. נסח טאבו לכל הדירות

- מיקום מיקרו מעולה בשכונת לאופולד, השכונה הטובה ביותר ברובע וודינג

- רחוב שקט

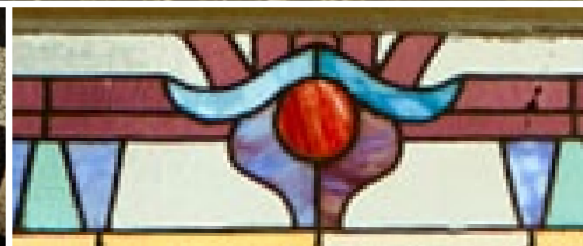
- מחירים נמוכים משמעותית מההיצע השכונתי

- וודינג הינה שכונה מרכזית ביותר ומשויכת למחוז מיטה



Inspiration  
Group





## הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1900 ומכיל 24 דירות. בבניין החל שיפוץ שטחים ציבוריים הכולל חדרי מדרגות, חזיתות וגינות. כל השיפוצים כלולים במחירי הדירות. החימום ואספקת המים החמים מתבצע ע"י מערכת מרכזית מודרנית מסוג 'פרנ ורמה'. 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

יורו למטר בהשכרה), ולכן החלה מגמה של נדידה לאזורים הסמוכים מאוד למיטה בהם השכירות עדיין נמוכה יחסית. תהליך זה מוביל לעליית מחירים באזורים המבוקשים. אפשר להשוות למגמת המעבר של הרבה צעירים משכונת קרוייצברג שהתייקרה מאוד לשכונת ניו-קלן לפני מספר שנים. כיום האזורים בנוי קולן שגובלים בקרוייצברג הגיעו לרמת מחירים הדומה מאוד לקרוייצברג.

נתונים סטיסטיים של חברת הנדל"ן הבינלאומית CBRE מראים מחיר ממוצע לדירות באזור המצומצם סביב הבניין (מיקוד 13347) של 2794 יורו למטר ללא הוצאות רכישה (3,213 יורו כולל הוצאות) בשנת 2015.

הבניין נמצא בשכונת 'לאופולד קייץ', הנחשבת למיקום הטוב ביותר בוודינג המשויכת למחוז מיטה.

רחוב אמסטרדאמר הוא רחוב שקט, רוב הרחובות מסביב מוגדרים כמדרחוב אשר מהירות הנסיעה בהם ברכב מוגבלת ל 7 קמ"ש. השכונה מאופיינת בבנייני 'אלטבאו' יפים והחלו להיפתח בה בשנים האחרונות בתי קפה ומסעדות אופנתיים.

שכונת וודינג, ובמיוחד האזורים הקרובים לשכונת מיטה מציגים פוטנציאל מיוחד מבחינת נדל"נית. מחירי הדירות להשכרה והשקעה במרכז שכונת מיטה הרקיעו שחקים בשנים האחרונות (עד 8000 יורו למטר בקניית דירה, עד 20





# 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 מחדשת. שיווק ומכירת הדירות.



# הדירות

בבניין 24 יחידות. מתוכן 2 יחידות מסחריות ו 8 דירות פנויות.

כל הדירות רשומות בטאבו ובעלות נסח טאבו עקב השלמת תהליך חלוקת הבניין.

כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. הדירות מבוקשות לשכירות ומאפשרות השכרה מהירה בהחלפת דייר ומקסום התשואה.





# יתרונות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב- Amsterdamer Straße 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 הליך 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).

# השוואת מחירים

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין:

## דירות מושכרות למכירה באזור:

**דוגמא 1:** כ - 1,000 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 69.56 מ"ר במחיר של 113,988 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 1,638.71 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 259.34 יורו, המהווה תשואה של כ 2.73% ברוטו. <http://www.immobilienscout24.de/expose/85784466>

**דוגמא 2:** כ - 900 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 73.81 מ"ר במחיר של 163,498.80 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,215.13 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 369.15 יורו, המהווה תשואה של כ 2.71% ברוטו. <http://www.immobilienscout24.de/expose/85028374>

**דוגמא 3:** כ - 800 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 107.34 מ"ר במחיר של 264,822 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,467.13 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 791.77 יורו, המהווה תשואה של כ 3.59% ברוטו. <http://immobilien.meinestadt.de/expose/28Y8248>

**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 להשכרה:

## דירות ריקות למכירה:

**דוגמא 1:** כ - 800 מטר מן הבניין

דירה ריקה של 48.80 מ"ר במחיר של 119,745.60 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,453.8 יורו לאחר הוצאות. <http://www.immobilienscout24.de/expose/85786518>

**דוגמא 2:** כ - 850 מטר מן הבניין

דירה ריקה של 65 מ"ר במחיר של 143,925.30 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,214.24 יורו לאחר הוצאות. <http://www.immobilienscout24.de/expose/86261697>

**דוגמא 3:** כ - 800 מטר מן הבניין

דירה ריקה של 61.55 מ"ר במחיר של 123,170 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,001.14 יורו לאחר הוצאות. <http://www.immobilienscout24.de/expose/82524251>

**דוגמא 4:** כ - 1,000 מטר מן הבניין

דירה ריקה של 113 מ"ר במחיר של 422,563.80 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 3,739.50 יורו לאחר הוצאות. <http://www.immobilienscout24.de/expose/85737209>

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



# 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.



# 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?

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 בממוצע במהלך השנה האחרונה ב-12.8% והשכירויות ב-9.1% בממוצע (JLL 2015).

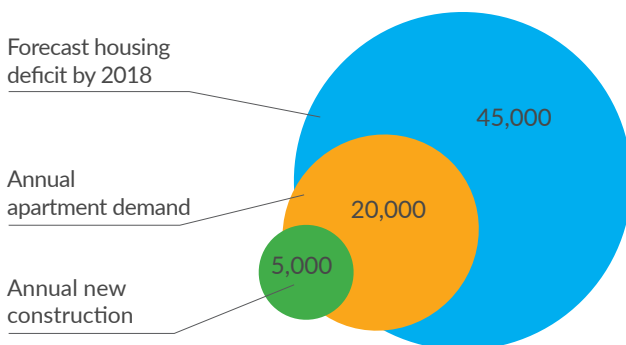
בברלין נמצא דיור בר השגה ביותר בעולם המערבי והתשוואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

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 20,000 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 2015).

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

## Berlin housing demand





# 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](http://www.inspirationgroup.biz)  
[info@inspirationgroup.biz](mailto: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](mailto:info@inspirationgroup.biz)  
[www.inspirationgroup.biz](http://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](http://www.inspiration-asia.com)  
[info@inspiration-asia.com](mailto:info@inspiration-asia.com)



Inspiration  
Group