

# דירות על גדות נהר השפּרה, SIEMENSSTRASSE 9, 12459 BERLIN

- הבניין ממוקם בשכונת "OBERSCHÖNEWEIDE", בצמוד לנהר השפּרה המפורסם
- מספר דקות מאוניברסיטת HTW למדעים בה לומדים כ- 13,000 סטודנטים - ביקושים גבוהים מאוד למגורים באזור
- בניין אלטבאו קלאסי עם תשתיות משופצות
- 5 דק' מתחנת S-BAHN, עם גישה מהירה ונוחה אל אלכסנדרפלאץ ומרכז העיר
- מחיר דירות החל מ- € 50,000 הון עצמי

# הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בעשור הראשון של המאה ה-20 בעל שני אגפים - קדמי ואחורי - המופרדים על ידי חצר פנימית. בנייני 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. הבניין האחורי נהנה מחצר אחורית גדולה, הנמצאת בשימוש הדיירים. בבניין ישנן 26 יחידות - 24 דירות ו-2 יחידות מסחריות. הבניין שופץ בהרחבה בשנת 2000. השיפוץ כלל התקנה של מערכת חשמל חדשה, מים, צנרת ביוב וחיידוש החזיתות. מערכות חימום גז מרכזיות הותקנו בשני אגפי הבניין.



# מיקום

HTW - האוניברסיטה למדעים ולהנדסה שימושיים הגדולה ביותר בברלין ובמזרח גרמניה, בה לומדים כ 13,000 סטודנטים ב 70 מגמות שונות, ממוקמת במרחק דקות ספורות מהבניין. סטודנטים רבים גרים בסביבה הקרובה, מה שמעלה באופן משמעותי את הביקוש לדירות בשכונה.

הנכס ממוקם בשכונת Oberschöneweide לאורך נהר שפּרה. בשנים האחרונות הוסבו מבני תעשייה רבים באזור לחללי סטודיו ובנייני המגורים, על ידי אמנים רבים מרחבי העיר. בעקבותיהם הגיעו לאזור הרבה משפחות וסטודנטים אשר נמשכו למגורים על גדות הנהר מצד אחד ולהנות מנגישות נוחה למרכז העיר, מהצד השני.





# הדירות

בבניין 26 יחידות, מתוכן 2 יחידות מסחריות. תמהיל הדירות נע בין דירות סטודיו ודירות של 2-3 חדרים בגדלים שבין 34-66 מ"ר. 20 דירות שופצו במהלך השיפוץ בשנת 2000. היחידות המסחריות מושכרות לחנות תקשורת וחנות לחלקי חילוף לרכב. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. עקב הקירבה לאוניברסיטה, הדירות מבוקשות מאוד לשכירות ומאפשרות השכרה מהירה בהחלפת דייר ומקסום התשואה.



# השוואת מחירים

דוגמאות רלוונטיות במיקוד המדובר לדירות המוצעות כרגע למכירה בשוק בברלין:

## דירות מושכרות למכירה באזור:

**דוגמא 1:** כ- 750 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 59 מ"ר במחיר של 132,411 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,244 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 366 יורו, המהווה תשואה של כ 3.32% ברוטו.  
<http://www.immobilienscout24.de/expose/86733430>

**דוגמא 2:** כ- 750 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 65 מ"ר במחיר של 194,586 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,993 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 505 יורו, המהווה תשואה של כ 3.11% ברוטו.  
<http://www.immobilienscout24.de/expose/86111403>

**דוגמא 3:** כ- 750 מטר מן הבניין

דירה מושכרת של 71 מ"ר במחיר של 140,400 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 1,977 יורו לאחר הוצאות. שכירות חודשית 399 יורו, המהווה תשואה של כ 3.41% ברוטו.  
<http://www.immobilienscout24.de/expose/85422256>

## דירות להשכרה:

**דוגמא 1:** כ- 900 מטר מן הבניין  
דירה של 81 מ"ר במחיר של 222,220 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,743 יורו לאחר הוצאות.  
<http://www.immobilienscout24.de/expose/86768671>

**דוגמא 2:** כ- 900 מטר מן הבניין  
דירה של 53 מ"ר במחיר של 137,017 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,585 יורו לאחר הוצאות.  
<http://www.immobilienscout24.de/expose/86769266>

**דוגמא 3:** כ- 1,000 מטר מן הבניין  
דירה של 84 מ"ר במחיר של 230,164 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,740 יורו לאחר הוצאות.  
<http://www.immobilienscout24.de/expose/84562363>

**דוגמא 4:** כ- 900 מטר מן הבניין  
דירה של 80 מ"ר במחיר של 183,648 יורו כולל הוצאות מס רכישה, נוטר ותיווך. מחיר סופי למטר 2,295 יורו לאחר הוצאות.  
<http://www.immobilienscout24.de/expose/87152408>

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

# 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.



# אודות אינספיריישן

חברת "אינספיריישן" הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציעה 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.

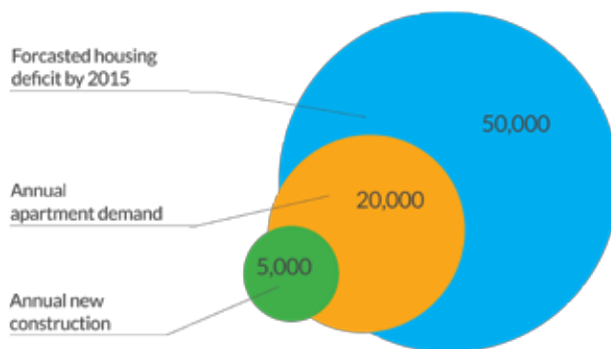




# למה גרמניה? למה ברלין?

- 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](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