

פרויקט
Aires De Ornelas
פורטו
שכונת בונפיים

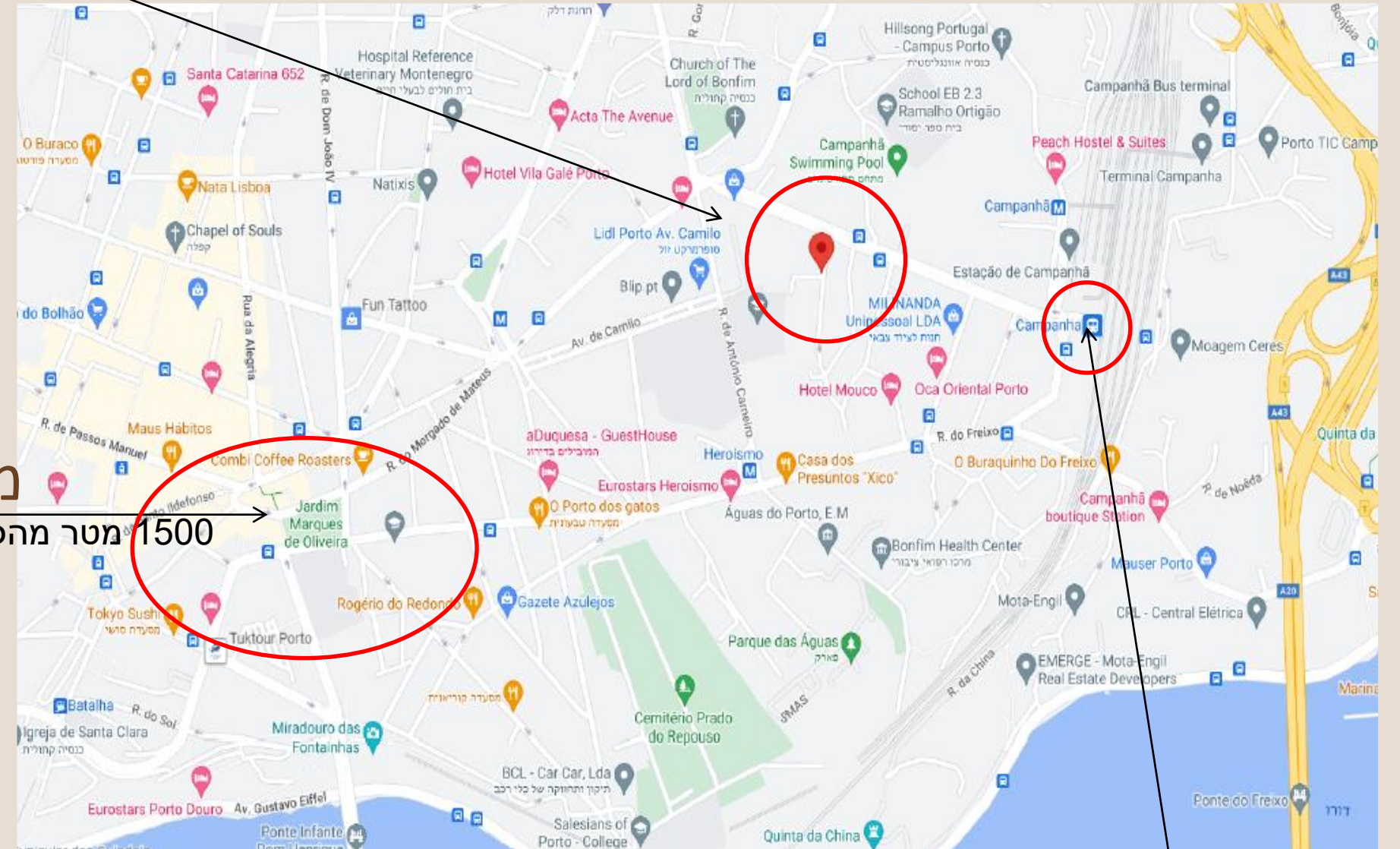


מיקום הפרויקט

מיקום הפרויקט



מבט על



מרכז העיר פורטו

1500 מטר מהפרויקט

500 מטר מהפרויקט

התחנה המרכזית של פורטו



מבט חזית



קונספט הפרויקט

חברת PORTUGAL IN בשיתוף עם חברת Miamor Urban מעניקים ללקוחותיהם שירות של ONE STOP SHOP משלב חתימת החוזה ועד לקבלת המפתח.

בפרויקט יבנו 8 דירות המיועדות להשכרה לטווח קצר, בינוני או ארוך (לפי החלטת המשקיע ובכפוף להוראות החוק).

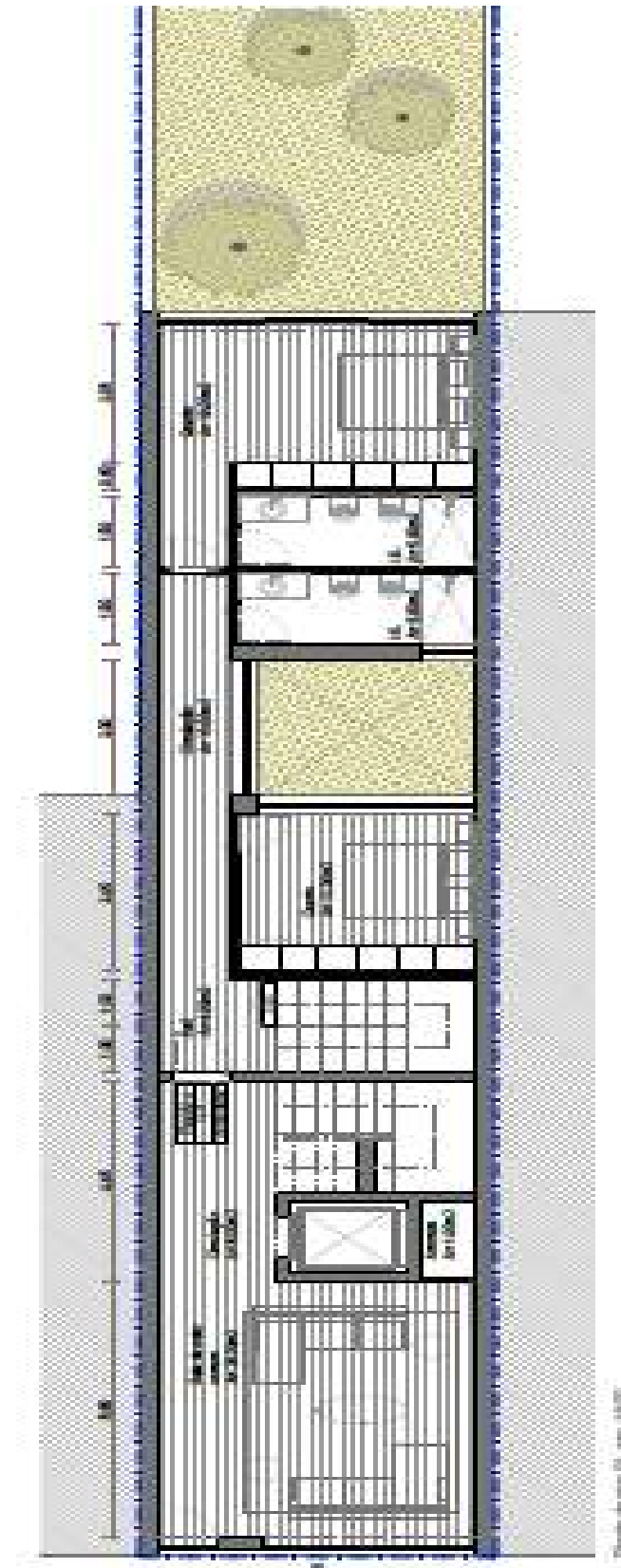
על גג הבניין קיים שטח משותף להקמת מתקנים משותפים לרווחת דיירי הבניין כדוגמת ג'קוזי, בר וכד'.

בלובי הבניין ישנה אפשרות להקצות שטח להשכרה למטרת מסחר או משרד שהכנסותיו ישמשו לתשלום ההוצאות השוטפות של הבניין.

לבניין תיבחר חברת ניהול ואחזקה חיצונית.

מטרת הפרויקט להעניק ללקוח את המוצר עם התשואה הגבוהה ביותר במחיר אטרקטיבי ביותר, במרכז העיר פורטו.

התחלת בניה אוגוסט 2024
מסירה – רבעון שני 2026



נתוני הפרויקט

שטח המגרש – 227 מ"ר

שטח תכסית – 139 מ"ר

7 דירות T0 ודירה אחת של 2T.

הפרויקט ממוקם כ-700 מטר מרחוב

הקניות הידוע סנטה קטרינה

1,350 מטר מבניין העירייה במרכז העיר

בניין בוטיק יוקרתי המיועד כולו להשכרה עבור משקעי חוץ

תשואה המשוערת בפרויקט:

שכירות ארוכת טווח (שנה ומעלה) - 5% - 7%

שכירות לטווח קצר / בינוני (בכפוף להוראות החוק) כ 7%-9% לאחר

הוצאות ניהול.

סטטוס הפרויקט – בהליכי היתר בניה.

התחלת בניה צפויה באוגוסט 2024.

הבניין כולל שטח נרחב בגג להקמת מתקנים משותפים לשימוש דיירי

הבניין כגון ג'קוזי, בר וכד'.

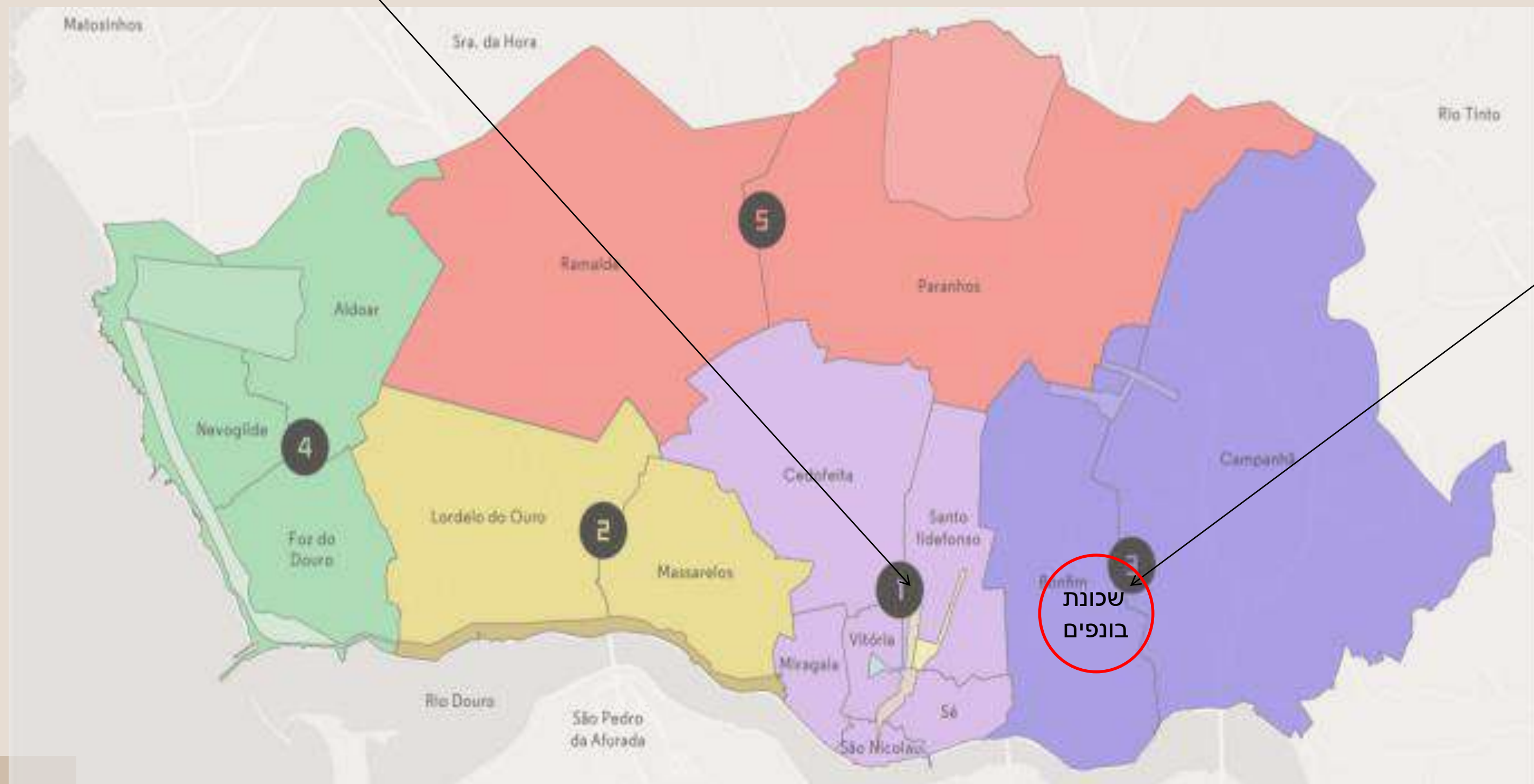
שטח בנוי – 604 מ"ר

שטח דירות – 393 מ"ר



העיר פורטו

מרכז העיר



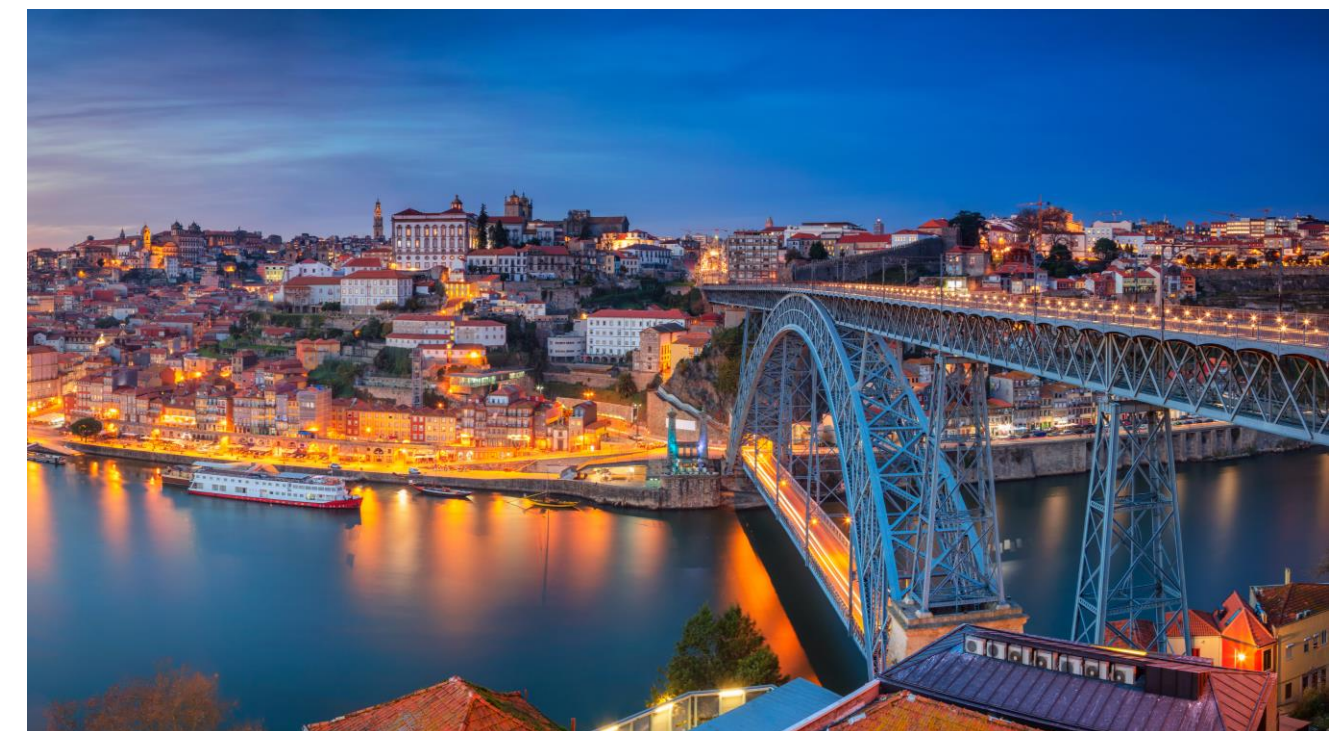
בונפים

שכונת
בונפים



העיר פורטו

לעיר פורטו קסם רב. היא נחשבת לעיר רומנטית, ואחת היפות ביותר באירופה. פורטו מכילה שילובים היסטוריים ומודרניים שהופכים אותה ליעד תיירותי מועדף והשקעה אטרקטיבית מהסיבות הבאות: ←



מדוע להשקיע בפורטו:

תנופת פיתוח ואיכות חיים

פורטו הוגדרה כהשקעה הטובה ביותר באירופה לערים בגודל שלה, בשנת 2022.

בשנת 2022 דורגה פורטו במקום ה-1 על ידי מגזין FDI מקבוצת העיתון הכלכלי המוביל FINANCIAL TIMES, אשר דירג את פורטו כעיר הראשונה במדד ההשקעות לעתיד באירופה.

תיירות

לפורטו מגיעים כ-8 מיליון תיירים בשנה. בשנת 2012 ובשנת 2014 זכתה העיר ליעד התיירותי הטוב ביותר באירופה. בשנת 2022 פורטו נחשבה ל"World's Leading City Destination" בטקס פרסי הנסיעות בעולם.

מחסור במיטות אירוח

לאור העלייה במספר התיירים בפורטו, ישנו מחסור שטרם הושלם בדירות אירוח לטווח קצר



מחסור בדירות להשכרה

בשל הפיתוח המואץ ואיכות החיים הגבוהה, ישנה הגירה חיובית למגורים בפורטו. הדבר יוצר ביקוש עודף לדירות להשכרה לטווח בינוני וארוך אשר בתורו גורם לעליית מחירי השכירות בשנים האחרונות.

מחיר ותשואה

מחירי הדירות בפורטו עודם נמוכים באופן יחסי לערים מקבילות באירופה באופן המשויא תשואה עודפת ביחס לערים המקבילות. בעוד התשואה בשכירות ארוכת טווח בליסבון היא 4%, הרי שבפורטו היא מגיעה ל-5.5% ולטווח בינוני התשואה מגיעה ל-7%-9%.

עליית ערך צפויה

המחיר הממוצע למ"ר במרכז העיר פורטו עומד על 4,000-6,500 אירו, לעומת ליסבון בה המחיר למ"ר עומד על 6,000-10,000 אירו למ"ר (פערים של 50% ויותר). מכאן ניתן ללמוד על הפוטנציאל לעליית ערך בפורטו תוך צמצום הפער מליסבון.



למה להשקיע בבונפים:

מיקום אטרקטיבי - ממוקמת במרכז העיר עם נגישות גבוהה לכל האזורים התיירותיים, וגובלת עם העיר העתיקה של פורטו.

שיקום שכונות - בונפים מוגדרת בעירייה כשכונה לשיקום ועל כן נותנת העירייה תמריצים ליזמים לבנות ולשפץ את השכונה מה שגורם גם לעליית ערך הנדל"ן בשנים האחרונות. בנוסף, הגדרת השכונה כשכונה לשיקום מגבירה משמעותית את התמריץ לאשר מתן רשיונות AL (השכרות לתקופות קצרות) בשכונה.

מחיר - המחיר למ"ר בדירות חדשות בשכונה נמוך ביחס לשכונות הסמוכות שבאזורי הביקוש בפורטו בשיעור של 10%-20%. המחיר עומד על ממוצע אקוויולנטי של כ- € 3,800 - € 5,000 למטר.



שכונת בונפים

בונפים היא שכונה היסטורית, במרכז העיר,

העוברת מתיחת פנים ונחשבת לאחת

ההשקעות הטובות בפורטו אם לא הטובה

ביותר, מהסיבות הבאות: ←

שכונת בונפים

קהל היעד להשכרה – הפרויקטים בשכונה מיעודים הן לקהל יעד מקומי (פורטוגזי) – שכירות ארוכת טווח -שנה ומעלה, והן לאנשי עסקים ותיירים –השכרה יומית–Airbnb / השכרה בינונית-חודש ומעלה.

דירות AL והשכרה לטווח קצר - במסגרת תוכנית לשיקום שכונות ותמריצים הניתנים למשקיעים מאפשרת עיריית פורטו ברחובות מסוימים להקים בניין שכל דירותיו רשומות בטאבו (דירה רגילה ולא דירת תיירות) ובעלות אישור – AL (אישור השכרה לטווח קצר) המאפשרות למשקיע לקבל תשואה (שכירות) גבוהה יותר מאשר לדירה בעלת השכרה לטווח ארוך. לאור התהליכים בעירייה בסבירות גבוהה מיקום הפרויקט יכלול במפת האזורים המתירים הנפקת רשיונות AL.

גובה השכירות - בעיר פורטו ישנו מחסור בדירות חדשות המיועדות לשכירות ארוכת טווח. מחירי השכירות גבוהים ביחס להשקעה.

סטודנטים בשכונה - השכונה נמצאת בקרבה לאוניברסיטאות וזאת הסיבה שסטודנטים רבים גרים ומבלים בה מה שהופך אותה לטרנדית ואטרקטיבית.



דירות להשכרה/

מכירה בבונפים

השכרה:

ניתוח מחירי השכירות לטווח בינוני (1-

6 חודשים) בשכונה וסביבתה:

דמי השכירות המקובלים הם כ-40

אירו למ"ר לדירה ללא מעלית וללא

חניה וללא שירותים נוספים כגון: עמדת

קבלה וכיו"ב.

מכירה:

עלות למ"ר ממוצע חדש 3,800 –

5,000 אירו למ"ר

ניתוח השוואתי להשכרה בינונית

| Typology | Area | Elevator | Parking area | Extra Services | Price € | Price per SQM € | Broker/Publisher | Link |
|----------|------|----------|--------------|----------------|---------|-----------------|------------------|---|
| T1 | 40 | X | X | X | 1,499 | 37.48 | Casafari | https://www.casafari.com/estate/sharepage/655227cf20439fc09fc6cfae/308760745 |
| T0 | 45 | X | X | X | 2,500 | 55.56 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32655891/ |
| T0 | 45 | X | X | X | 2,500 | 55.56 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32989394/ |
| T2 | 55 | X | X | X | 2,160 | 39.27 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32989395/ |
| t2 | 64 | X | X | X | 2,500 | 39.06 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32514738/ |

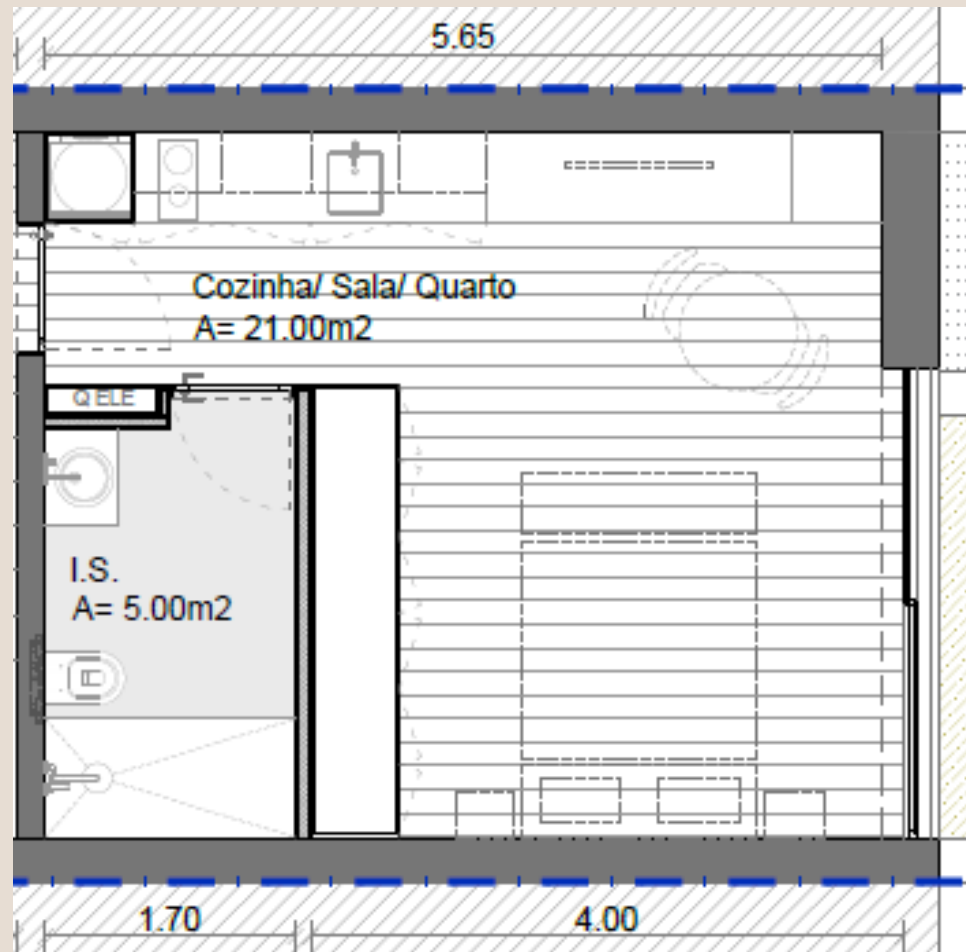


דירת סטודיו עורפית

דירת סטודיו קטנה וחכמה עם נוף לכיוון העיר והנהר. לדירה זכות שימוש בשטח המשותף שעל הגג.

מחיר - החל מ- 162,300 אירו.
הון עצמי - החל מכ- 50,000 אירו (לפי משכנתא של 70%).

מחיר הדירה אינו כולל ריהוט, עיצוב ומוצרי חשמל.



תמונה להמחשה: עיצוב צרפתי אקלקטי

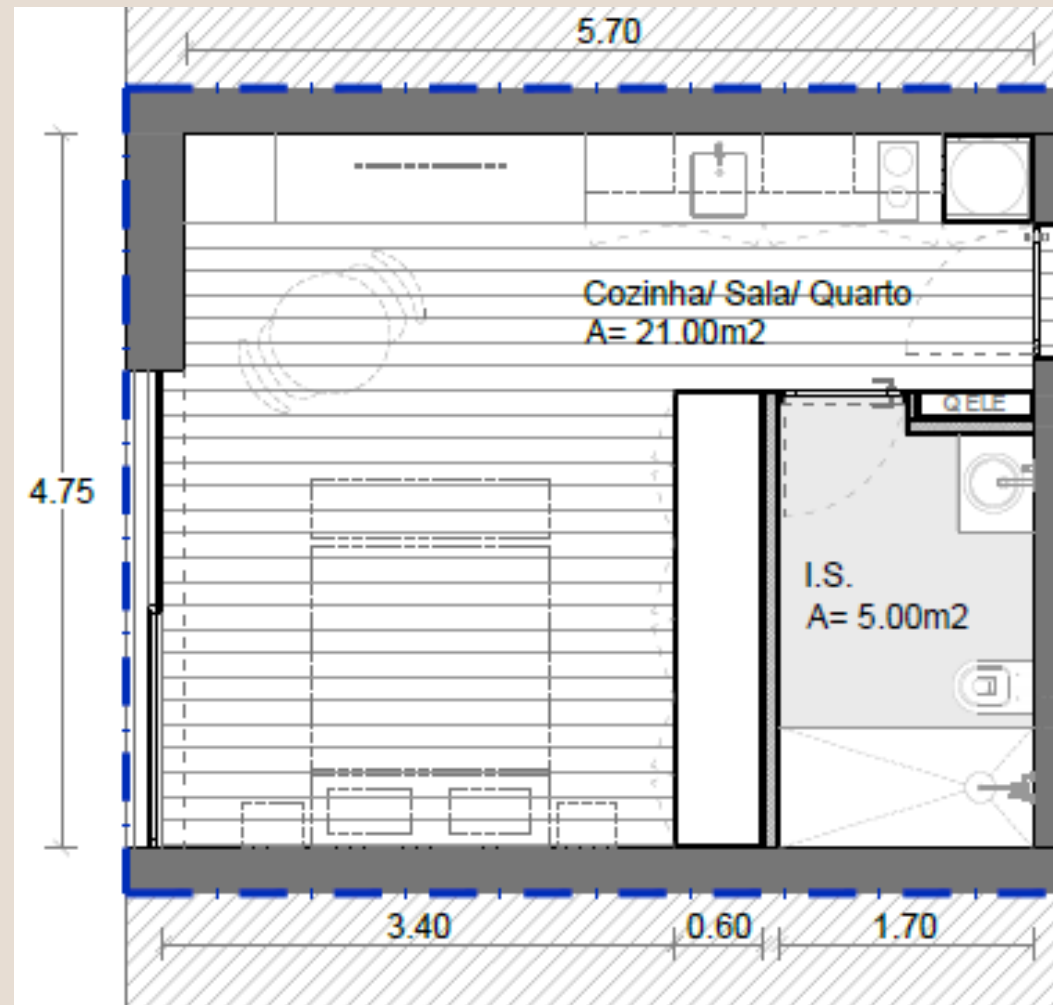


דירת סטודיו הפונה לחזית

דירת סטודיו קטנה וחכמה הפונה לכיוון רחוב איירש דה אורנליאש. לדירה זכות שימוש בשטח המשותף שעל הגג.

מחיר - החל מ- 155,500 אירו.
הון עצמי החל מכ- 48,000 אירו (לפי משכנתא של 70%).

מחיר הדירה אינו כולל ריהוט, עיצוב ומוצרי חשמל.



תמונה להמחשה: עיצוב צרפתי אקלקטי



תהליך הרכישה



1

חתימת חוזה

ייעוץ טלפוני עם נציג החברה
ותיאום פגישה אישית במשרדי
החברה עם נציג מכירות

פגישה אישית לצורך
התאמת הדירה ללקוח.
קבלת תוכנית הדירה

חתימה על הסכם רכישה
(עברית ופורטוגזית)

תשלום ראשון
בשיעור של 30% שמועבר
לחשבון בנק ייעודי לליווי
הפרויקט

2

בניה

רבעון ראשון 2025
העברת בקשות לשינויים בדירה ובמפרט
הטכני סופי

רבעון רביעי 2025
טיפול בקבלת משכנתא
רישום NIF (מספר זיהוי פורטוגלי)
פתיחת חשבון בנק ואיסוף נתונים
ומסמכים לקבלת אישור עקרוני למשכנתא

רבעון שני 2026
השלמת הליכי קבלת המשכנתא

תשלום שני
עבור עיצוב וריהוט הדירה,
כ 13,000 אירו.
תשלום 2% לטיפול במשכנתא
והכל עפ"י בחירת הלקוח

3

תתחדשו!

רבעון שלישי 2026
קבלת הדירה כשהיא מרוהטת
ומוכנה להשכרה.
לאחר מסירת הדירה יבחר
ועד בית וחברת ניהול

תשלום שלישי
במעמד העברה בטאבו והרישום הנוטריוני
תשלום יתרת התמורה,
תשלום מס רכישה, הוצאות נלוות
לפתיחת חשבון בנק, שמאות וכו'

מסלולי רכישה

| מסלול רכישה קלאסי | מסלול רכישה פיננסי |
|---|---|
| מתי משלמים | 50 אחוז בחתימה 50 אחוז עם מסירת הדירה ורישום הדירה בטאבו |
| 70 אחוז במסירה ורישום הדירה על שם הרוכש (אין תשלומים לפי התקדמות הבניה) | 30 אחוז בחתימה |
| ריביות | ע"ח היזם בתהליך הבניה |
| ביטחונות | בנק מלווה וחשבון בנק ייעודי לפרויקט רישום הערת אזהרה בטאבו (עם רישום בית משותף) |
| מידע נוסף | המשקיע מקבל 5% לשנה על ההון העצמי כהנחה על הדירה (הסכום מצוין בהסכם) |
| התשלום מועבר ישירות לחשבון בנק ייעודי בפורטוגל המיועד לליווי הבנקאי של הפרויקט, בכפוף לתוכנית העסקית שאושרה ע"י הבנק עבור הפרויקט. | בנק מלווה וחשבון בנק ייעודי לפרויקט. הלקוח חותם על "הלוואה" לחברה. חוזה המכר של הדירה מצורף כנספח ומשמש כבטוחה להלוואה. ההלוואה מדווחת לבנק ונרשמת בספרי החברה. |
| דוגמא דירה בשווי של 210,000 אירו | התשלום מועבר ישירות לחשבון בנק ייעודי בפורטוגל המיועד לליווי הבנקאי של הפרויקט, בכפוף לתוכנית העסקית שאושרה ע"י הבנק עבור הפרויקט. |
| 30 אחוז = 62,000 מחיר למ"ר = 3,900 אירו | 50 אחוז = 105,000 מחיר למ"ר = 3,600 אירו |
| תשואה לפי משכנתא 70 אחוז = תשואה 10.8% | תשואה לפי משכנתא 50 אחוז = 9.71% |
| אפשרות למשכנתא | 50% מסכום הדירה |
| רווח יזמי משוער על ההון העצמי כעבור 3 שנים | 46% |
| רווח יזמי משוער על ההון העצמי כעבור 3 שנים | 38% |
| כל לקוח יבחן ע"י הבנק לצורך קבלת משכנתא עפ"י נתוניו האישיים. אין לחברות היזמיות כל השפעה או אחריות בנושא אישור המשכנתא ותנאיה. התשואה מחושבת לפי משכנתא לשלושים שנה בריבית של 4.5%. רווח יזמי מחושב לפי שווי של 4,500 אירו למ"ר במועד סיום הפרויקט. | כל לקוח יבחן ע"י הבנק לצורך קבלת משכנתא עפ"י נתוניו האישיים. אין לחברות היזמיות כל השפעה או אחריות בנושא אישור המשכנתא ותנאיה. התשואה מחושבת לפי משכנתא לשלושים שנה בריבית של 4.5%. רווח יזמי מחושב לפי שווי של 4,500 אירו למ"ר במועד סיום הפרויקט. |

הדירות בפרויקט

| Fraction No. | Floor | View | Tipology | Area | Balcony | Storage | Total Area | Total price |
|--------------|-------|----------|----------|------|---------|---------|------------|-------------|
| A | 0,-1 | Backyard | T2 | 162 | 35 | 4 | 215.0 | 572,800 € |
| B | 1 | Backyard | T0 | 34 | 28 | 2 | 71.0 | 199,200 € |
| C | 1 | Front | T0 | 34 | 0 | 2 | 43.0 | 159,500 € |
| D | 2 | Backyard | T0 | 34 | 0 | 2 | 43.0 | 165,300 € |
| E | 2 | Front | T0 | 34 | 0 | 2 | 43.0 | 161,900 € |
| F | 3 | Backyard | T0 | 34 | 0 | 2 | 43.0 | 168,700 € |
| G | 3 | Front | T0 | 34 | 0 | 2 | 43.0 | 165,300 € |
| H | 4 | Backyard | T0 | 36 | 0 | 2 | 45.0 | 179,900 € |
| I | 0 | Lobby | Office | 18 | 0 | 2 | 20.0 | |

חישוב ההכנסות השוטפות בתוכנית עסקית (שתוגש לכל לקוח בפגישה במשרד) כוללים: כ 25% עלויות ניהול ואחוזי תפוסה משוערים של כ 80%, ע"פ הבדיקות שערכנו, ממוצע תשואה שנתית עומד על כ 8%-10%

מחיר ממוצע למ"ר עומד על כ 4,400 אירו למ"ר כולל זכות לחלק יחסי בהכנסות מהשטח המסחרי וכולל שימוש במתקנים שבגג המשותף.

הנתונים המופיעים הינם הערכה לנובמבר 2023.

מובהר כי חברת פורטוגל אין וחברת מיהמור אינן אחראיות לשינוי הריבית, דמי השכירות ושיעורי המימון והריבית.

Thank You!



Lia Israeli Nahmani
Co-partner and
Manager
Office in Israel
24 Hanagar St.
Hod Hasharon

Pedro Franco
Manager
Portugal branch
Office in Lisbon
Rua António Pedro 133,
2 Dto, 1000-037, Lisboa

Mor Jerbi
Manager

Office in Israel
24 Hanagar St.
Hod Hasharon

Daliain@gmail.com

pfranco.portugal.in@gmail.com

mor@mjgroup.co.il

+972-052-258-5284

+351-9688-64151

+972-054-989-9999

www.portugal-in.co

