

THE VILLAS

STOKE ON TRENT , UK



- ✓ מחיר דירת סטודיו עצמאית, החל מ- 77950 ליש"ט.
- ✓ הסכם שכירות מול היזם למשך 3 שנים 8% תשואה לשנה.
- ✓ 4% ריבית על כספים שהועברו לחשבון נאמנות עד לסיום הבנייה.
- ✓ השקעה מנוהלת באופן מלא, ללא התעסקות.
- ✓ מיקום מושלם קרוב לשתי אוניברסיטאות מובילות.
- ✓ 9 דקות הליכה מהאוניברסיטה, 5 דקות הליכה למרכז העיר.
- ✓ 8 מתמודדים לכל מקום פנוי באוניברסיטה.
- ✓ מחסור חמור במגורים לסטודנטים בעיר.
- ✓ עלייה שנתית ממוצעת של 3.9% בכמות הסטודנטים מ-2014.

פרוייקט מעונות הסטודנטים THE VILLAS ממוקם במרחק הליכה ממרכז העיר ומהאוניברסיטה, הפרוייקט מציע 174 דירות סטודיו עצמאיות ומרווחות (+18 מ"ר ומעלה) בבניין יש אטרקציות לסטודנטים, חדר כושר, אזור לימוד, משחקי שולחן, טלוויזיית ענק איזורי BBQ על הגג וחדרי אחסון לאופניים, בעיר שתי אוניברסיטאות אשר לשתייהן רצון ותוכניות להגדיל את כמות הסטודנטים וישנו מחסור בחדרים, העיר מתפתחת ומקבלת מענקים מהמדינה לטובת צמיחה ומאפשרת תשואה גבוהה.

במרחב הקרוב ישנם מספר אטרקציות מפורסמות כגון Waterworld אחד מפארקי המים הגדולים באנגליה, Apedale Heritage Centre Wedgwood, New Vic Theatre, Middleport Pottery - Home of Burleigh ומרחק נסיעה קצרה מ Trentham Shopping Village כלומר מגוון של תעסוקה בשעות הפנאי לסטודנטים שבוחרים להגיע ללימוד בניוקסל אנדר ליים !

אוניברסיטת KEELE

- כ-11,000 סטודנטים (עם תוכנית מסודרת להגדלת האוניברסיטה מעל ל 12,000 סטודנטים).
- 11% מהסטודנטים מגיעים מחוץ לאנגליה
- מדורגת במקום ה 32 מתוך 119 אוניברסיטאות טובות (מדריך Guardian University).
- מדורגת במקום 3 בלימודי רפואה באנגליה מתוך 34 אוניברסיטאות
- מדורגת 46 מתוך 121 במדריך טיימס של האוניברסיטאות הטובות.
- לאוניברסיטה יש רק 2800 מיטות.
- בשנת 2020 נפתחה מחלקה ללימודי ווטרינריה באוניברסיטה (יש 9 בכל אנגליה), ובמאי 2019 נחנך בניין ללימודי מנהל עסקים,

אוניברסיטת STAFFORDSHIRE

- כ- 15,000 סטודנטים.
- 13% מהסטודנטים מגיעים מחוץ לאנגליה.
- תארים בתחום מחשוב וטכנולוגית בידור.
- רק 1593 מיטות לסטודנטים מטעם האוניברסיטה.

- האוניברסיטה משקיע סכומי כסף רבים במטרה להגדיל את מספר הסטודנטים בעוד 6500 סטודנטים

היזם - חברת Abode (אשלי לדיסון) מקושר מאוד בערייה ועם האוניברסיטאות באיזור

ליזם נשיון של 35 שנה בבנייה ופיתוח מבני תעשייה, מסחר, מגורים, קמעונאות ומעונות סטודנטים. בעל סטנדרטים גבוהים. הקבלן בנה 3 פרויקטים של מעונות סטודנטים דומים בעיר, הראשון של 160 דירות שנמסר למשקיעים ב-2015 שפויקט שני של 102 דירות שנימסר באוקטובר 2019 פרויקט שלישי הכולל חמש בניינים כאשר שלושה מהם יימסרו ברבעון הראשון של 2021 והשניים הנוספים ברבעון הראשון של 2022. היזם הצליח לקבל אישור מיוחד לכ-1000 רופאים ואחיות שנמצאים בשלבים שונים של ההתמחות בבית החולים, להתגורר במעונות.

מכירת הנכס

לאחר שתשלים את הרכישה והנכס נרשם בשמך בטאבו, ניתן למכור את היחידה בכל זמן לכל אחד ובכל מחיר, יש לציין כי רוב המשקיעים מעדיפים להחזיק את דירת הסטודנטים שלהם לטווח ארוך מפני שהיא מספקת תשואה גבוהה, ללא התעסקות.

בטחונות על הכסף המופקד

ראשית הכסף מועבר לאנגליה בשלבים, דמי שריון ואז מבצעים בדיקות מעמיקות על ידי עו"ד מקומי, בשלב השני הכספים המועברים מוחזקים בחשבון ליווי של הפרויקט בנאמנות על ידי משרד עורכי דין גדול (חשבון מבוטח) ונמשכים משם בהתאם להתקדמות הבניה בהתאם להוכחת ביצוע והערכת שווי. בנוסף 4% ריבית משולמת על כל הכספים שהופקדו בחשבון הנאמנות עד להשלמת הפרויקט, יוצר תמריץ אצל היזם לסיים את הבנייה בהקדם.

השלמת הבניה – צפי סיום - ספטמבר 2022

התשואות השנתיות הצפויות

בשלוש שנים הראשונות יש חוזה שכירות מול היזם בתשואה של 8%.

הסיבה לכך היא כי לאחר תקופה של שלוש שנים, היזם יכול להיות בטוח כי המבנה יהיה מאוכלס במלואו, בשל הביקוש הגבוה הקיים וההצעה האטרקטיבית לדיירים פוטנציאליים.

לאחר תקופת החוזה הראשוני ההכנסה מהשכירות הצפויה (אחרי הוצאות אך לפני מס) ב-8-9% כ-2500 ₪ לחודש לפני מיסים בארץ, התשלום מחברת הניהול מתבצע פעם ברבעון.

חברת הניהול - Homes for students

מנהלים 92 מעונות ולמעלה מ-22,000 חדרים ב-34 ערים שונות. החברה נמצאת בבניין 24 שעות ביממה ונותנת את כל השירותים הנצרכים לסטודנטים, מניקיון ועד כל תקלה בדירה (One Stop Shop). כמו כן החברה אחראית על כל השיווק וההשכרה של הדירה ומרויחה אחוזים מהשכירות של הסטודנט, היזם מרוויח מהוצאות של הסטודנט על כביסה, אינטרנט, שירותי נקיון, אוכל ועוד, כך שיש לו אינטרס להגיע ל-100% תפוסה ולהחזיק רשימת המתנה, לכן למשקיע יהיה ראש שקט מכל הבחינות.

הסדר התשלומים

- ✓ 5,000 פאונד – דמי רישום ושריון נכס
- ✓ השלמה ל-50% - בחתימת חוזה (כ-28 יום)
- ✓ 25% - כשלושה חודשים לאחר השריון
- ✓ 25% אחרונים בניכוי הנחה בגין הריבית שנצברה - בסיום הבניה וקבלת - מפתח

תשלומים נוספים

- ✓ עו"ד מקומי – כ-1200 פאונד
- ✓ 5% + מע"מ - דמי ליווי ושיווק

לפרטים נוספים יש לפנות לאופיר הררי 050-3663588