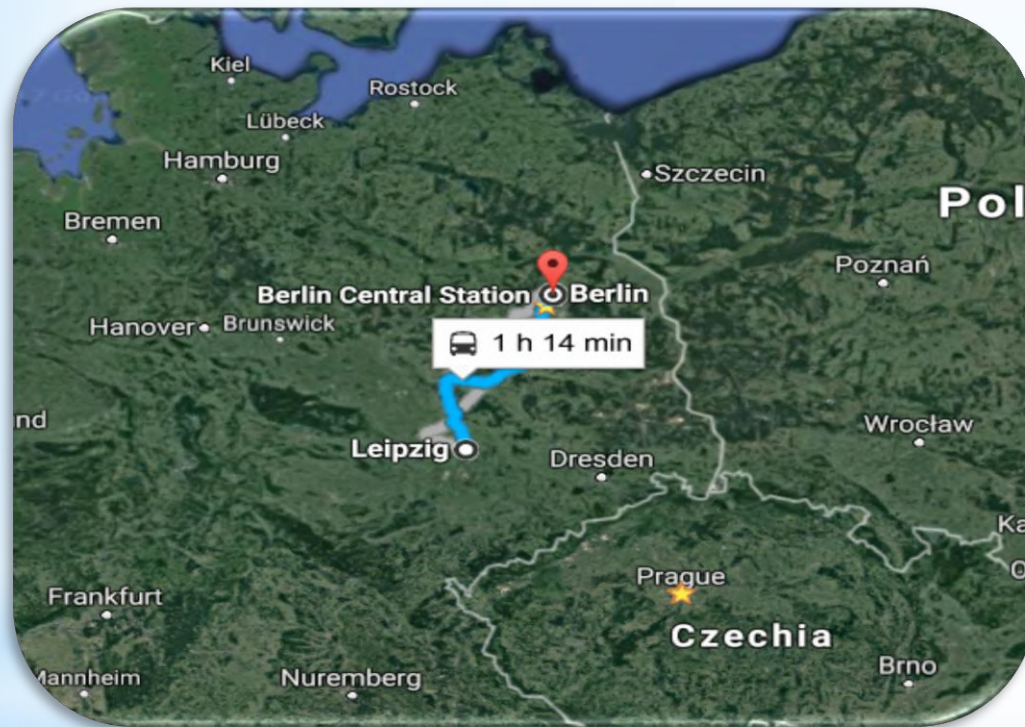


# ליופציג



# מיקום - לייפציג



1:15 שעות נסיעה ברכבת מברלין.



1:25 שעות נסיעה ברכב לדרזדן.



3:00 שעות טיסה לוורשה.



1:25 שעות נסיעה ברכב לפראג.



# נתונים כלליים - לייפציג

מזה כ-7 שנים שברלין סחפה אחריה משקיעים רבים, מכל העולם, להשקיע בנדל"ן בעיר. ניתן היום בהחלט לומר כי העיר הוכיחה את האטרקטיביות שבה.

**אנחנו אוהבים את ברלין מאוד, אבל ידוע לכל כי העיר מיצתה את הפוטנציאל הנדל"ני שלה.** מחירי הנדל"ן שסבבו ב-2010 סביב אזור ה-€1000 למ"ר **באזורי הביקוש**, הגיעו כבר לממוצע של כ-€4000 ב-2016 ואף יותר בחלק ניכר מהעיר, וכך גם מחירי השכירות שהאמירו ואינם לפי תקן המיט שפיגל. התשואות היום נעות סביב 2%.

נתונים אלו של ברלין, בנוסף לתכניות חומש בנושאי תעסוקה, בנייה חדשה ושיפור רמת החיים, עזרו ללייפציג להתבלט ולהפוך **לאבן שואבת לצעירים** שמחפשים מקום תוסס להתיישב בו במחירי נדל"ן, רכישה ושכירות הוגנים. אחוז הרוכשים הצעירים בלייפציג הוא הגבוה ביותר בגרמניה.

**לאחרונה החלה מגמת עלייה במחירי הדיור בלייפציג.**

העיר חוזרת להיות מקום בו הכלכלה חזקה, כוח העבודה איכותי, התמ"ג הוא מהגבוהים בגרמניה, ומושכת אליה הגירה חיובית, סצנת חיי לילה עכשווית ותרבות עשירה, בדגש על אמנות.

# נתונים כלליים - לייפציג

\* דמוגרפיה - בלייפציג חיים כ-575 אלף תושבים על פני שטח של 300 קמ"ר.

\* ביקוש והגירה - הולך וגדל לדיוור איכותי, בעיקר בשל הגירתם של כ-7,000 תושבים (בעיקר צעירים) חדשים בשנה.

\* מיקום אסטרטגי - מיקום לייפציג בלב מזרח גרמניה הפך אותה **לשער מרכזי למזרח אירופה** (כגון פולין וצ'כיה). לאחרונה השתנתה מדיניות השינוע וכל מטען עובר דרך שדה התעופה של לייפציג.

\* חשיבות היסטורית - **העיר החשובה במזרח גרמניה** לשעבר, ועד היום מהווה את העיר הגדולה, היפה והחשובה באזור.

## עובדות נוספות:

\* בעיר נמצאת **האוניברסיטה** מהעתיקות והחשובות שבאירופה, מלבדה קיימות 4 אוניברסיטאות נוספות, אקדמיה לאומנות ומכללה לעיצוב.

\* סה"כ כ-40,000 **סטודנטים** לומדים וגרים בעיר..

\* אדריכלות העיר מאופיינת ברובה בבנייני אלטבאו, העיר מהיחידות שמרכזת ההיסטורי לא נפגע במלחמת העולם ה-II.

\* בעיר ישנם רק כ-5% תושבים זרים, בין הנמוכים בגרמניה.

\* בלייפציג נמצאת תחנת הרכבת ה-3 בגודלה בערי גרמניה, אחרי ברלין ופרנקפורט.

\* לייפציג היא "עיר תאומה" של הרצליה.

\* לייפציג שומרת בקפידה רבה על **רמת החיים גבוהה**, העיר מוגדרת כ**עיר ירוקה** והיא מהנקיות שבגרמניה.

\* בעיר נמצא מתחם האמנות הידוע, השואב אליו אמנים ומבקרים מכל העולם - "שפינראיי" (Spinnerei). ←

\* בעיר מרכז ההוצאה לאור הבינלאומי, אחת לשנה מתקיימת בעיר תערוכת הספרים הבינ"ל.



# הגירה חיובית

## \* דמוגרפיה - התרחבות האוכלוסייה - צפי ל-722 אלף תושבים עד שנת 2030

משנת 2011 היגרו לעיר כ-50 אלף תושבים, עלייה של כ-10% באוכלוסייה, מה שהופך את לייפציג לאחת הערים עם גידול האוכלוסייה הגבוה בגרמניה.

בתחילת שנות ה-2000 החלה הגירה לעיר מתוך גרמניה והיא ייצגה את רב המתיישבים החדשים, בעיקרה מפרברים ומרכז גרמניה. לאחרונה יותר מתיישבים מגיעים מכל חלקי גרמניה ואף מחו"ל, לייפציג הפכה טרנדית כשאר ערי גרמניה המרכזיות.

בנוסף לגידול הרב במספר הסטודנטים הגרמנים שמגיעים ללייפציג, מגיעים אנשי מקצועות שונים עקב מצבה הכלכלי המעולה, כח העבודה בלייפציג נחשב מאוד מאוד איכותי.

מספר משקי הבית הצעירים קפץ ויחד איתו עלתה הילודה בעיר (ואף עלתה מעל לאחוזי התמותה) .  
ניתן להבין מכך שמלבד ההגירה החיובית לעיר, גדלה האוכלוסייה גם באופן טבעי.

# איתנות פיננסית

## \* כלכלה חזקה:

BMW ו-PORSCHE:

חברות הרכב הגדולות העתיקו את מרכז הסחר והייצור הראשי שלהם לעיר

AMAZON ו-DHL:

עקב מיקומה האסטרטגי של לייפציג, מרכז לוגיסטי איכותי וטיסות מטען 24/7

גם חברות השילוח הגדולות העבירו את מרכזיהם לעיר.

חברות נוספות שהעתיקו את עצמן: BOSH ו-SIMENSE.



ה"חברה הכלכלית ללייפציג" פועלת משנת 2012 בעיר ודוחפת אותה קדימה,

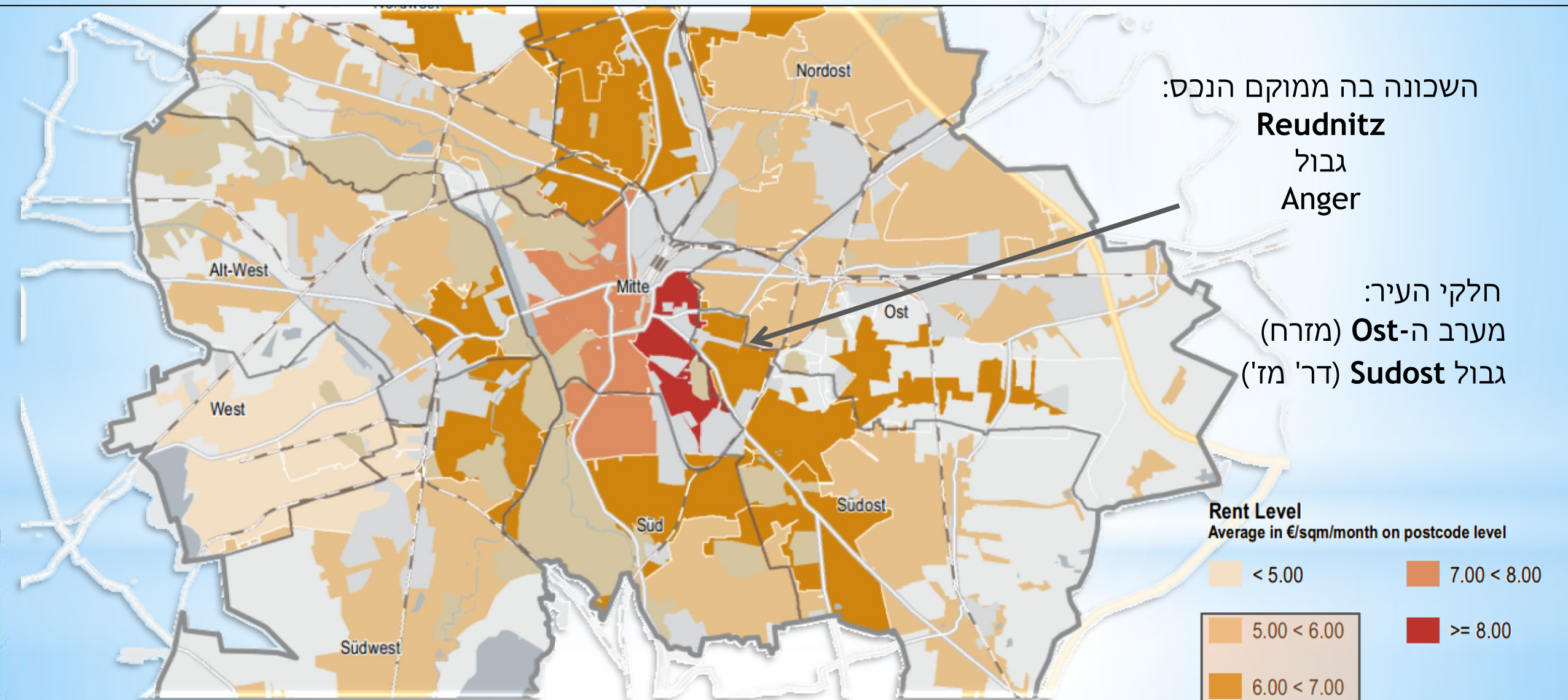
עזרה בהורדת האבטלה הגדולה שהייתה - 12% להצטמצם לפחות מ-6%.

בעיר הושקעו מעל כ-5€ מיליארד, מתוכם 1€ ברכבת תחתית מהחדישות באירופה.

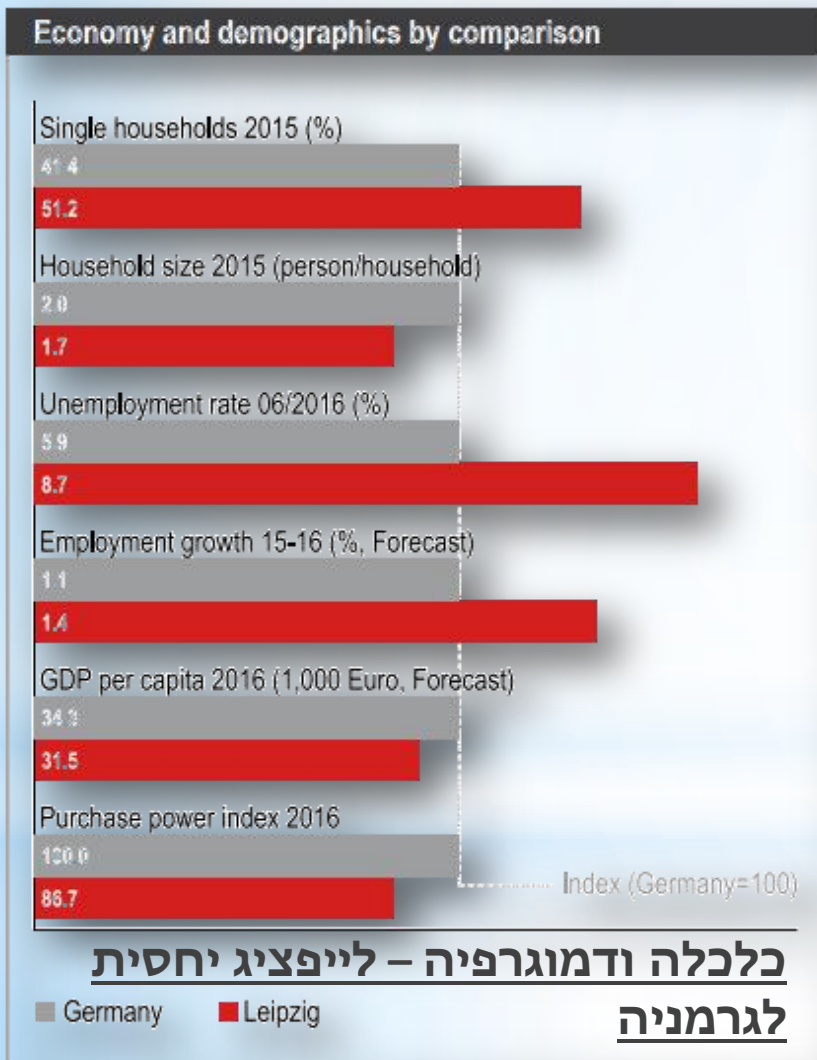
<https://www.invest-region-leipzig.de/english/start.html>

מלבד תעשיות הרכב והשילוח, העיר צומחת בכיוון הביוטק ומכווינה לשם את משאביה.

# מפת מחוזות לייפציג



# לייפציג במספרים יחסית לערי גרמניה



\* שוק הנדל"ן בגרמניה בכלל, ובלייפציג בפרט, מושך אליו משקיעים רבים מכל רחבי העולם. לראייה, סקירת נתונים עדכניים מ-2016:

\* מקור:

Residential-City-Profile-Leipzig-en-Germany-JLL

(ניתן לבקש את הסקירה)

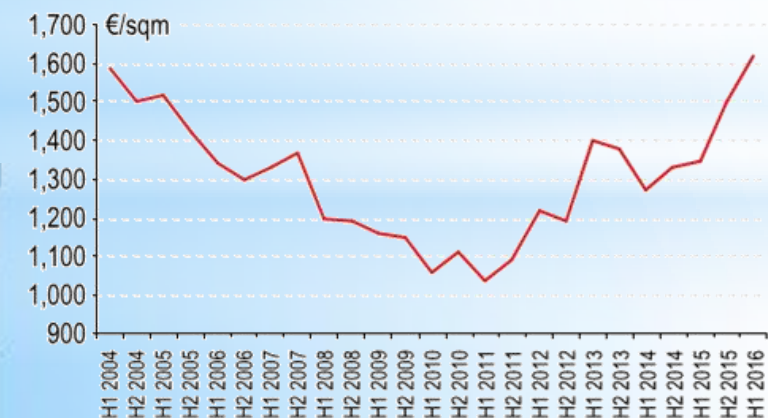
מצבה החברתי כלכלי של לייפציג

# מחירי הדירות למ"ר

| מחירי דירות לייפציג – מחצית ראשונה 2016                                       |       |       |                    |                                |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------------------|--------------------------------|-------------|
| Purchase price bands for condominiums (1 <sup>st</sup> half of 2016 in €/sqm) |       |       |                    |                                |             |
| District                                                                      | 10%   | 25%   | Median rent* (50%) | Development since H1 2015 in % | 75% 90%     |
| Mitte                                                                         | 1,030 | 1,450 | 2,190              | 5.6                            | 3,280 3,790 |
| Nordost                                                                       | 820   | 930   | 1,130              | 26.5                           | 1,520 2,010 |
| Ost                                                                           | 760   | 910   | 1,110              | 21.8                           | 1,440 2,510 |
| Südost                                                                        | 890   | 1,050 | 1,430              | 20.8                           | 2,300 3,020 |
| Süd                                                                           | 1,120 | 1,420 | 1,800              | 12.9                           | 3,110 3,920 |
| Südwest                                                                       | 1,080 | 1,510 | 2,880              | 64.5                           | 3,930 4,300 |
| West                                                                          | 1,000 | 1,210 | 1,560              | -10.8                          | 2,280 2,970 |
| Alt-West                                                                      | 870   | 1,060 | 1,350              | 29.1                           | 2,960 3,530 |
| Nordwest                                                                      | 860   | 1,040 | 1,280              | 10.8                           | 2,250 2,860 |
| Nord                                                                          | 1,000 | 1,270 | 1,810              | 19.9                           | 3,120 3,590 |
| Leipzig                                                                       | 910   | 1130  | 1,620              | 20.2                           | 2,910 3,620 |

\* Median price: 50 per cent of the listings are above 50 per cent below this figure.

גרף המשקף את המחיר למטר ביוזר לפי שנים



\* ניתן לראות כי החציון הממוצע הוא

כ- €1250 למ"ר.

בחלק מרובעי העיר מגיעים המחירים היום

עד €3900 למ"ר (בבנייה חדשה).

\* בממוצע המחירים בעיר מטפסים בכל שנה

ב-12.2% בעיקר בחלקי העיר הפחות יקרים

העוטפים את המרכז.

# מחירי דירות לפי פרמטרים שונים

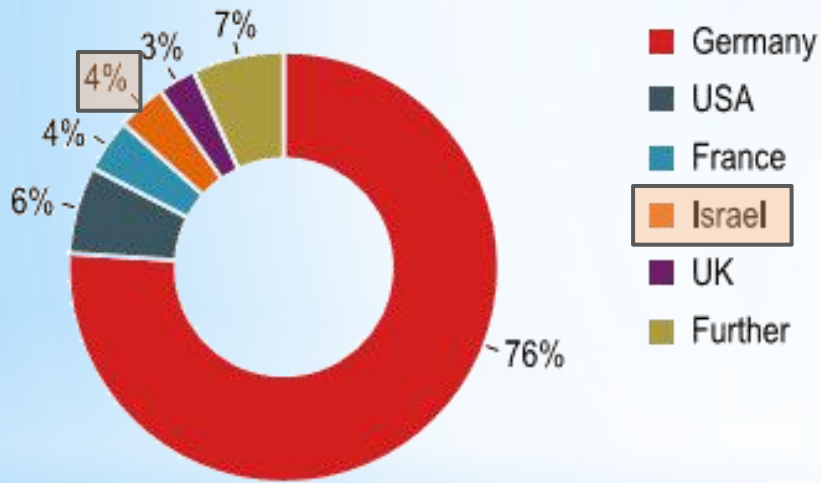
| מחירי דירות לפי גודל במ"ר                      |         |           |           |         |
|------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|
| Purchase price by unit size (Median* in €/sqm) |         |           |           |         |
| District                                       | <45 sqm | 45-65 sqm | 66-90 sqm | >90 sqm |
| Mitte                                          | 1,660   | 1,610     | 1,780     | 3,070   |
| Nordost                                        | 930     | 1,070     | 1,250     | 1,900   |
| Ost                                            | 1,010   | 1,030     | 1,170     | 2,210   |
| Südost                                         | 1,110   | 1,170     | 1,610     | 2,590   |
| Süd                                            | 1,480   | 1,510     | 1,670     | 3,250   |
| Südwest                                        | 1,550   | 1,320     | 2,190     | 3,680   |
| West                                           | 1,420   | 1,430     | 1,800     | 2,650   |
| Alt-West                                       | 1,080   | 1,110     | 1,390     | 3,290   |
| Nordwest                                       | 1,160   | 1,100     | 1,170     | 2,490   |
| Nord                                           | 1,200   | 1,380     | 1,690     | 2,980   |
| Leipzig                                        | 1,190   | 1,220     | 1,580     | 3,000   |

| מחירי דירות לפי שנת בנייה                         |       |           |           |           |           |           |       |
|---------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| Purchase price by building age (Median* in €/sqm) |       |           |           |           |           |           |       |
| District                                          | <1919 | 1920-1945 | 1946-1960 | 1961-1975 | 1976-1990 | 1991-2010 | >2011 |
| Mitte                                             | 1,980 | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | 1,400     | 3,290 |
| Nordost                                           | 1,060 | 1,030     | n/a       | n/a       | n/a       | 1,310     | 1,520 |
| Ost                                               | 1,010 | 970       | n/a       | n/a       | n/a       | 1,210     | 2,430 |
| Südost                                            | 1,340 | 980       | n/a       | n/a       | n/a       | 1,230     | 2,620 |
| Süd                                               | 1,700 | 1,310     | n/a       | n/a       | n/a       | 1,540     | 3,250 |
| Südwest                                           | 1,550 | 1,170     | n/a       | n/a       | n/a       | 1,610     | 3,860 |
| West                                              | n/a   | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | 1,440     | 2,210 |
| Alt-West                                          | 1,020 | 1,100     | n/a       | n/a       | n/a       | 1,260     | 3,300 |
| Nordwest                                          | 1,240 | 1,000     | n/a       | n/a       | n/a       | 1,220     | 2,490 |
| Nord                                              | 1,730 | 1,280     | n/a       | n/a       | n/a       | 1,420     | 3,140 |
| Leipzig                                           | 1,400 | 1,130     | 1,290     | 1,110     | 1,050     | 1,320     | 3,200 |

\*ניתן לראות כי המחירים מתחילים בכ-1000€ למ"ר.

# היקף עסקאות בשוק המגורים

Investors origin (% of transaction volume)



Transaction volume H1 2016: € 4.4 mn

מקור המשקיעים בלייפציג – ישראלים 4%, 76% מקומיים.

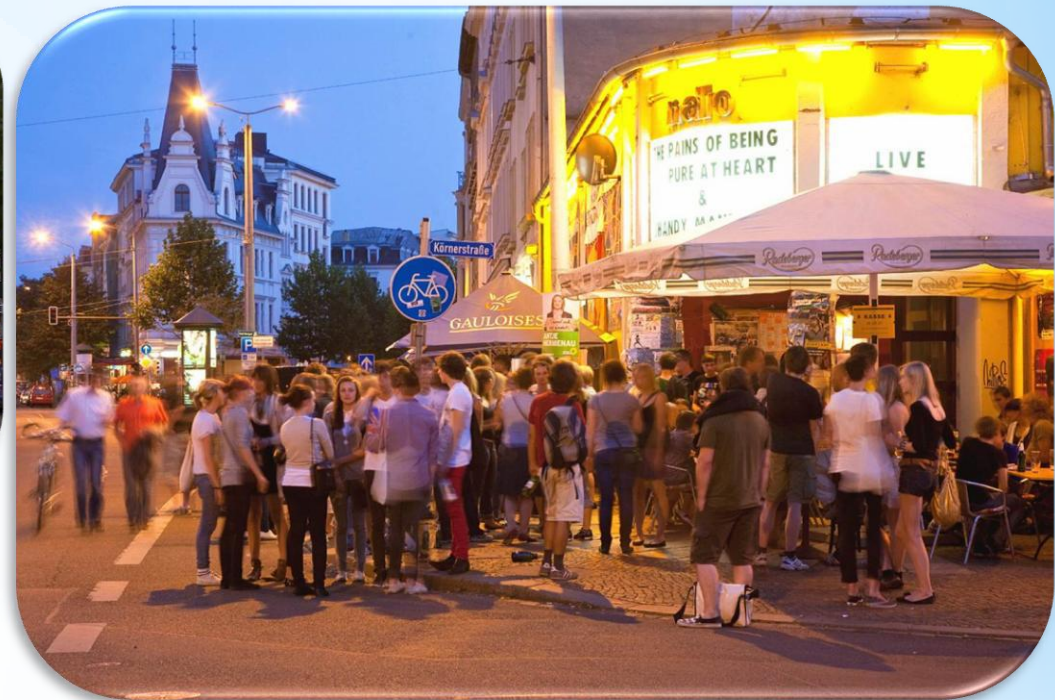
\* מעל ל-€280M הושקעו בשוק הדיור בלייפציג.

לייפציג טיפסה למקום ה-3 ברשימת הערים בהן מחזורי העסקאות הם הגבוהים ביותר. חשוב להבין כי המחזור הגבוה הוא בעקבות מספר רב של עסקאות בסכומים יחסית קטנים ובממוצע של 100 יח"ד לעסקה.

\* היקף העסקאות משקף גידול של 40% מהתקופה המקבילה בשנה שעברה.

\* ס"כ היקף העסקאות היה פי 3 יותר מהממוצע ב-5 שנים האחרונות

# החיים בעיר



# יצירת קשר

---

**עומר גל**  
**0544-806-108**

# ליופציג

