

Investiční projekt

Istria, Istrie



Ref	RE-AB-INV
Typ	Investiční projekt
Region	Istrie > Pula
Město	Istria
NÁBŘEŽÍ	Ano
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	0 m
Pozemek	126000 sqm

Investiční projekt

Istria, Istrie



Cena

€ 25 000 000

Výjimečný investiční projekt na jihu Istrijského poloostrova - nabízí golfové hřiště a 5*** resort!**

Celková plocha záměru je 126 ha (126 000 m²) a zahrnuje katastrální parcely dvou katastrálních území. Projekt poskytuje jedinečnou investiční příležitost s možností podílet se na špičkovém integrovaném golfovém a realitním developmentu s přímým přístupem k moři a ve skutečně fascinujícím přírodním prostředí. Současný hlavní plán pro celkovou předpokládanou výstavbu rozkládající se na 126 hektarech půdy má zahrnovat:

- 5***** hvězdičkový luxusní hotel se 170 pokoji, rozsáhlým lázeňským a wellness zařízením, konferenčními prostory, restauracemi, bary a kasinem
- 114 bytových jednotek: 87 apartmánů se dvěma nebo třemi ložnicemi a 27 luxusních vil s výhledem na moře
- 27jamkové golfové hřiště a vybavení

Odhadovaná hodnota projektu: 100 000 000 eur.

Popisná odhadovaná hodnota:

Celková investiční cena projektu je cca. 100 mil EUR (včetně pozemků).

Celkové náklady na výstavbu bez pozemků: cca. 70 až 75 milionů EUR.

Obytná složka:

- Celková hrubá podlahová plocha – 23 300 m²
- Celkový odhadovaný výnos z prodeje – cca. 90 až 100 milionů EUR

Hotelový komponent:

- Celková hrubá podlahová plocha – 29 200 m²
- Odhadovaná stabilizovaná EBITDA – cca. 3,7 až 4 mil EUR

Součást golfového hřiště:

- 27jamkové golfové hřiště – 113 hektarů
- Klubovna – Celková hrubá podlahová plocha – 1 800 m²
- Odhadovaná stabilizovaná EBITDA – cca. 1 až 1,25 mil EUR

Veškeré finanční odhady jsou k dispozici na vyžádání.

Předpokládaná doba trvání projektu: 3-5 let.

Obecná turistická data:

Cestovní ruch je jednou z nejdůležitějších hnacích sil růstu HDP v Chorvatsku: sektor vygeneroval v roce 2019 tržby ve výši 10,5 miliardy EUR (4% meziroční růst). Rok 2019 byl zatím nejlepším rokem turistické aktivity v Chorvatsku vůbec. Turistické výdaje běžně tvořily více než 20 % HDP. Chorvatsko jako jedna z nejvýznamnějších turistických destinací ve Středomoří se může pochlubit dlouholetou tradicí cestovního ruchu a vykazuje velký potenciál rozvoje.

— Nejdůležitějšími výhodami Chorvatska jsou jeho zachovalá příroda a životní prostředí, přirozeně heterogenní chorvatské pobřeží, jeho kulturní a historické dědictví, mírné středomořské klima a blízkost všech evropských trhů.

— Poptávka po cestování v posledním desetiletí neustále roste. Počet turistických příjezdů dosáhl v roce 2019 19,6 milionu, což je o 4,8 % více než v předchozím roce. Mezitím počet nocí hostů strávených v komerčních ubytováních dosáhl v roce 2019 91,2 milionu.

— Téměř polovina všech návštěvníků Chorvatska se během své návštěvy rozhodla zůstat v soukromém ubytování, přičemž v roce 2019 bylo zaregistrováno více než 20,7 milionu noclehů hostů.

— zvolila jako možnost ubytování přibližně třetina návštěvníků země.

— Turistický průmysl země je historicky vysoce závislý na mezinárodní poptávce. V roce 2019 pocházelo 88,7 % všech turistických příjezdů a 92,2 % všech přenocování hostů ze zahraničí. Klíčovými zdrojovými trhy byly Německo, sousední Slovinsko, Itálie, Rakousko, následované Polskem a Velkou Británií.

— Turisté na dovolené v Chorvatsku v roce 2019 utratili denně v průměru 98 EUR na osobu a noc, přičemž v kontinentální části byla tato částka o něco vyšší

země (115 EUR) a o něco nižší na pobřeží (97 EUR). Nejvíce v průměru utratí hoteloví hosté (142 €).

— Nejvíce utrácějící turisté přijeli v roce 2019 ze Spojených států (174 EUR), Korejské republiky (157 EUR), Číny a dalších asijských zemí (150 EUR) a Velké Británie (143 EUR), následují turisté ze Švýcarska (118 EUR), skandinávských zemí (115 EUR), Španělska a Francie (107 EUR), Rakouska a Belgie (102 EUR) a Srbska (100 EUR).

Istrie byla v posledních desetiletích nejvýkonnějším regionem z hlediska cestovního ruchu. V roce 2019 bylo v hrabství Istrie registrováno téměř 4,5 milionu turistických příjezdů a více než 26 milionů noclehů hostů (29 % všech přenocování hostů), následovaný hrabstvím Split-Dalmatia s 3,6 miliony příjezdů turistů a 18 miliony přenocování hostů.

Očekává se, že cestovní ruch zůstane vysoce atraktivním investičním segmentem pro domácí i mezinárodní investory v Chorvatsku. O vstup má zájem několik předních hotelových značek chorvatský trh, ale zemi v současnosti chybí kvalitní rozvoj, který by odpovídal jejich investičním kritériím. Průměrná velikost všech hotelů v Chorvatsku, z nichž mnohé jsou provozovány nezávisle, je 79 pokojů; pod požadovaným minimem 120–150 pokojů velkými provozovateli hotelů.

Na Istrii je sedm pětihvězdičkových hotelů, z nichž pět se nachází na západním pobřeží Istrijského poloostrova a tvoří přibližně 7 %

celková nabídka hotelových pokojů. V současné době nabízejí luxusní hotely na Istrii Umag, Rovinj a Savudrija.

— Lone Hotel (1), Monte Mulini Hotel (2) a nedávno otevřený (v letech 2019-2020) Grand Park Hotel (3) – se nacházejí v Rovinji, méně než 600 metrů od sebe. Hotel Melia Coral (4) a Kempinski Hotel Adriatic (5) – se nacházejí v severozápadním cípu poloostrova nedaleko Umagu ve vzdálenosti necelých 8 kilometrů od sebe.

— Na Istrii je z 5hvězdičkových hotelů pouze Kempinski Hotel Adriatic součástí mezinárodního hotelového řetězce a také toto je jediné zařízení, které má golfovou složku. To představuje příležitost pro novou mezinárodní kvalitu, high-end hotelový development.

- EBITDA marže předních hotelových skupin v Chorvatsku v letech 2014 až 2018 na základě veřejných zdrojů. Prezentované hotelové skupiny mají jednotky mimo Istrii, které jsou také zahrnuty do výsledků.

— V roce 2018 dosáhlo všech šest prezentovaných hotelových skupin marží EBITDA mezi 30 % a 40 %. Plava Laguna (s 24 z 25 hotelů na Istrii) dosáhla nejvyšší EBITDA marže dosahující 40 %. Relativně vysoká marže hotelových skupin je důsledkem pozitivní ekonomiky z rozsahu, provozování portfolia hotelů pod jednou pobočkou.

DODÁVKA golfových resortů v Chorvatsku:

V současnosti je jediným integrovaným golfovým resortem nabízejícím rezidenční nemovitosti Kempinski Golf Adriatic, který byl otevřen v srpnu 2009. Pětihvězdičkový luxusní resort se nachází v severozápadní části Istrie a kromě hotelu a lázní Kempinski nabízí 18- jamkové golfové hřiště, které je dobře využívané a luxusní rezidenční zástavba. Je postaven v těsné blízkosti Skipper Resort.

— Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala je další srovnatelný integrovaný resort v Chorvatsku, který v současnosti nabízí k prodeji jednotlivé nemovitosti. Středisko nabízí obytnou část, dva hotely a další rekreační zařízení; nezahrnuje však golfové hřiště.

— Ačkoli jsou všechny výše uvedené resorty umístěny jako vysoce kvalitní letoviska, některé z rezidenčních složek jsou relativně hustou zástavbou, která nemusí nutně splňovat požadavky náročných kupujících, kteří hledají soukromí a klidné prostředí v luxusním letovisku.

— Golfový trh v Chorvatsku je stále v plenkách a v současnosti nabízí pouze jeden golfový integrovaný rezidenční projekt. Pokud by se však vláda rozhodla poskytnout potřebnou podporu a právní prostředí, mohl by koncept integrovaného golfového resortu představovat v zemi jedinečnou příležitost a mohl by se stát tahákem pro mezinárodní kupce.

KONCEPCE PROJEKTU:

Na základě zjištění trhu a charakteristik lokality byl připraven koncepční plán, který obsahuje následující klíčové komponenty:

Zóna A: 18jamkové golfové hřiště

- 18jamkové mistrovské golfové hřiště
- Golfová akademie
- Driving range a putting area
- Podpůrná zařízení

Investiční projekt

Istria, Istrie



Zóna B: Golfová klubovna

- Restaurace a bar
- Pro shop a další podpůrná zařízení

Zóna C: Hotel

- 170 klíčových 5hvězdičkový luxusní hotel
- Velké lázeňské a wellness zařízení
- Restaurace a bary
- Kasino a konferenční prostory

Zóna D a E: Byty

- 48 apartmánů se 2 ložnicemi
- 39 apartmánů se 3 ložnicemi
- vedlejší zařízení (kavárna a maloobchodní jednotky)

Zóna F: Vily

- 27 luxusních vil se 4 ložnicemi
- Resort bude umístěn jako špičková destinace, navržený v nízké hustotě a vysoké kvalitě.

Podrobná studie proveditelnosti je k dispozici po předložení oficiálního LOI a podepsání dohody s agenturou.

Celkové dodatečné náklady, které nese kupující nemovitosti v Chorvatsku, jsou přibližně 7 % celkových nákladů na nemovitost, které zahrnují:

- daň z převodu nemovitosti (3 % z hodnoty nemovitosti);
- zprostředkovatelská/zprostředkovatelská provize (3%+DPH z provize);
- odměna za advokáta (cca 1%);
- notářský poplatek;
- soudní registrační poplatek;
- náklady na úřední ověření překlad.

Smlouva o zastoupení/zprostředkovatelská smlouva se podepisuje před návštěvou nemovitostí.

Investiční projekt

Istria, Istrie



Investiční projekt

Istria, Istrie

