

Beruházási projekt

Istria, Isztria



ID Kód

Típus

Régió

Helység

Első vonal a tenger felé

Kilátás a tengerre

Tenger közelsége

Telekterület

RE-AB-INV

Beruházási projekt

Isztria > Pula

Istria

Igen

Igen

0 m

126000 sqm

Beruházási projekt

Istria, Isztria



Ár

€ 25 000 000

Kivételes befektetési projekt az Isztriai-félsziget déli részén - golfpályát és 5*** üdülőhelyet kínál!**

A projekt teljes területe 126 ha (126 000 nm), amely két kataszteri önkormányzat kataszteri parcelláját foglalja magában.

A projekt egyedülálló befektetési lehetőséget kínál, melyben lehetőség nyílik egy kiváló, high-end integrált golf- és ingatlanfejlesztésben való részvételre, közvetlen tengeri hozzáféréssel, igazán lenyűgöző természeti környezetben. A 126 hektáros területet átfogó, tervezett fejlesztés jelenlegi főterve a következőket tartalmazza:

- 5***** csillagos luxusszálloda 170 szobával, kiterjedt gyógy- és wellness létesítményekkel, konferenciatermekkel, éttermekkel, bárokkal és kaszinóval
- 114 lakóegység: 87 két vagy három hálószobás apartman és 27 tengerre néző luxusvilla
- 27 lyukú golfpálya és szolgáltatások

A projekt becsült értéke: 100 000 000 euró.

Leíró becsült érték:

A projekt teljes beruházási költsége kb. 100 millió EUR (földterülettel együtt).

A teljes fejlesztési költség telek nélkül: kb. 70-75 millió EUR.

Lakossági komponens:

- Teljes bruttó alapterület – 23 300 m²
- Teljes becsült értékesítési bevétel – kb. 90-100 millió EUR

Szállodai komponens:

- Teljes bruttó alapterület – 29 200 m²
- Becsült stabilizált EBITDA – kb. 3,7-4 millió EUR

Golfpálya komponens:

- 27 lyukú golfpálya – 113 hektár
- Klubház – Teljes bruttó alapterület – 1800 m²
- Becsült stabilizált EBITDA – kb. 1-1,25 millió EUR

Kérésre minden pénzügyi becslés rendelkezésre áll.

A projekt becsült időtartama: 3-5 év.

Általános turisztikai adatok:

A turizmus a GDP-növekedés egyik legfontosabb motorja Horvátországban: az ágazat 2019-ben 10,5 milliárd eurós bevételt termelt (4%-os éves növekedés). Eddig 2019 volt a horvátországi turisztikai tevékenység legjobb éve. A turisztikai kiadások általában a GDP több mint 20%-át tették ki. A Földközi-tenger egyik legfontosabb turisztikai célpontjaként Horvátország nagy hagyományokkal büszkélkedhet a turizmusban, és nagy fejlődési potenciált mutat.

— Horvátország legfontosabb előnyei a megőrzött természet és környezet, a természetben heterogén horvát tengerpart, a kulturális és történelmi örökség, az enyhe mediterrán éghajlat és az összes európai piac közelsége.

— Az elmúlt évtizedben folyamatosan nőtt az utazási igény. A turisták száma 2019-ben elérte a 19,6 milliót, ami 4,8%-os növekedést jelent az előző évhez képest. Eközben a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma elérte a 91,2 milliót 2019-ben.

— A horvátországi látogatók közel fele választott magán szálláshelyet látogatása során, 2019-ben több mint 20,7 millió vendégéjszakát regisztráltak.

az ország látogatóinak mintegy harmada választotta szálláslehetőségként.

— Az ország turizmusa történelmileg nagymértékben függ a nemzetközi kereslettől. 2019-ben az összes turistaérkezés 88,7%-a és az összes vendégéjszaka 92,2%-a származott külföldről. A legfontosabb forrás piacok Németország, a szomszédos Szlovénia, Olaszország, Ausztria, majd Lengyelország és az Egyesült Királyság volt.

— 2019-ben a Horvátországban nyaraló turisták személyenként és éjszakánként átlagosan 98 eurót költöttek naponta, a kontinentális részen ez az összeg valamivel magasabb.

az országban (115 euró), a tengerparton pedig valamivel alacsonyabban (97 euró). A szálloda vendégei átlagosan a legtöbbet (142 eurót) költik.

— A legtöbbet költő turisták 2019-ben az Egyesült Államokból (174 euró), a Koreai Köztársaságból (157 euró), Kínából és más ázsiai országokból (150 euró), valamint Nagy-Britanniából (143 euró) érkeztek, ezt követik a Svájc-ból (118 euró), a skandináv országokból (115 euró), Spanyolországból és Franciaországból (107 euró), Ausztriából és Belgiumból (102 euró) és Szerbiából (100 euró) érkezett turisták.

Az elmúlt évtizedekben Isztria volt a legjobban teljesítő régió turizmus szempontjából. 2019-ben közel 4,5 millió turistát és több mint 26 millió vendégéjszakát (az összes vendégéjszaka 29%-át) regisztráltak Isztria megyében, ezt követi Split-Dalmácia megye 3,6 millió turistaérkezéssel és 18 millió vendégéjszakával.

A turizmus várhatóan továbbra is rendkívül vonzó befektetési szegmens marad a hazai és nemzetközi befektetők számára Horvátországban. Több vezető szállodamárka is érdeklődik a belépés iránt a horvát piacra, de az országban jelenleg hiányoznak a minőségi fejlesztések, amelyek megfelelnek befektetési kritériumainak. Horvátország összes szállodájának átlagos mérete, amelyek közül sok önállóan működik, 79 szoba; a nagyobb szállodaüzemeltetők által előírt minimum 120-150 szoba alatt.

Isztria területén hét ötcillagos szálloda található, amelyek közül öt az Isztriai-félsziget nyugati partján található, és az Isztriai-félsziget körülbelül 7%-át teszik ki.

a teljes szállodai szobakínálat. Jelenleg Umag, Rovinj és Savudrija kínál előkelő szállodai kínálatot Isztria

területén.

— A Lone Hotel (1), a Monte Mulini Hotel (2) és a nemrég megnyílt (2019-2020-ban) Grand Park Hotel (3) – Rovinjban, egymástól alig 600 méterre található. A Melia Coral Hotel (4) és a Kempinski Hotel Adriatic (5) – a félsziget északnyugati sarkában, Umag közelében, egymástól alig 8 kilométerre találhatók.

— Isztrián az 5 csillagos szállodák közül csak a Kempinski Hotel Adriatic része egy nemzetközi szállodaláncnak, és ez az egyetlen olyan létesítmény, amelyik rendelkezik golfkomponenssel. Ez lehetőséget jelent egy új nemzetközi színvonalú, csúcskategóriás szállodafejlesztésre.

- A vezető horvát szállodacsoportok EBITDA rátája 2014 és 2018 között nyilvános források alapján. A bemutatott szállodacsoportoknak Isztrián kívüli egységei is vannak, amelyek szintén szerepelnek az eredményekben.

– 2018-ban mind a hat bemutatott szállodacsoport 30 és 40% közötti EBITDA rátát ért el. A Plava Laguna (25 isztriai szállodájából 24) elérte a legmagasabb EBITDA ráta eléri a 40%-ot. A szállodacsoportok viszonylag magas árrése a pozitív méretgazdaságosságnak, a szállodaportfólió egy ág alatti működtetésének az eredménye.

A horvátországi golfüdülőhelyek kínálata:

Jelenleg az egyetlen lakóingatlant kínáló integrált golfüdülő a Kempinski Golf Adriatic, amely 2009 augusztusában nyílt meg. Az 5 csillagos luxusüdülő Isztria északnyugati részén található, és a Kempinski hotel és gyógyfürdő mellett egy 18 lyukas golfpálya, amely jól kihasznált és előkelő lakópark. A Skipper Resort szomszédságában épült.

— A Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala egy másik hasonló, integrált üdülőközpont Horvátországban, amely jelenleg egyedi ingatlanokat kínál eladásra. Az üdülőhely egy lakóépülettel, valamint két szállodával és további szabadidős létesítményekkel rendelkezik; azonban nem tartalmaz golfpályát.

— Bár a fentiek mindegyike magas színvonalú üdülőhelyként van pozicionálva, a lakóépületek egy része viszonylag sűrű beépítés, amely nem feltétlenül felel meg az igényes vásárlók elvárásainak, akik magányra és nyugodt környezetre vágnak egy high-end üdülőhelyen.

— A horvátországi golfpiac még gyerekcipőben jár, jelenleg egyetlen golf integrált lakóépületet kínál. Ha azonban a kormány a szükséges támogatás és jogi környezet biztosítása mellett döntene, a golf integrált üdülőhely koncepciója egyedülálló lehetőséget jelenthet az országban, és a nemzetközi vásárlók sorsjegyévé válhat.

A PROJEKT KONCEPCIÓJA:

A piaci megállapítások és a telephely jellemzői alapján elkészült a koncepcióterv, amely a következő kulcselemeket tartalmazza:

Beruházási projekt

Istria, Isztria



A zóna: 18 lyukú golfpálya

- 18 lyukú bajnoki golfpálya
- Golfakadémia
- Vezetési tartomány és helyezési terület
- Kisegítő létesítmények

B zóna: Golf klubház

- étterem és bár
- Pro shop és egyéb támogató létesítmények

C zóna: Szálloda

- 170 kulcsos 5 csillagos luxusszálloda
- Nagy fürdő és wellness létesítmények
- Éttermek és bárak
- Kaszinó és konferenciatermek

D és E zóna: Apartmanok

- 48 apartman 2 hálósobával
- 39 apartman 3 hálósobával
- Kiegészítő létesítmények (kávézó és kiskereskedelmi egységek)

F zóna: Villák

- 27 luxusvilla 4 hálósobával

Az üdülőhely a csúskategóriás célállomás lesz, alacsony sűrűségűre és kiváló minőségre tervezték.

A részletes megvalósíthatósági tanulmány a hivatalos LOI benyújtása és az Ügynökség szerződésének aláírása után érhető el.

Összességében a horvátországi ingatlanvásárlót terhelő többletköltség az ingatlan összköltségének körülbelül 7%-a, amely magában foglalja:

- vagyónátruházási illeték (az ingatlan értékének 3%-a);
- ügynöki/közvetítői jutalék (3%+ÁFA jutalék);
- ügyvédi díj (kb. 1%);
- közjegyzői díj;
- bírósági bejegyzési díj;
- hivatalos hiteles fordítási költségek.

Ügynökségi/közvetítői szerződés aláírása az ingatlanlátogatás előtt történik.

Beruházási projekt

Istria, Isztria



Beruházási projekt

Istria, Isztria

