

Инвест. проект Istria, Истрия



Код	RE-AB-INV
Тип	Инвест. проект
Регион	Истрия > Пула
Город	Istria
Первая линия	Да
Вид на море	Да
Расстояние до моря	0 м
Участок	126000 м2

Инвест. проект

Istria, Истрия



Цена

€ 25 000 000

Исключительный инвестиционный проект на юге полуострова Истрия с полем для гольфа и 5*** курортом!**

Общая площадь проекта составляет 126 га (126 000 кв.м) и включает кадастровые участки двух кадастровых муниципалитетов.

Проект предоставляет уникальную инвестиционную возможность с возможностью участия в первоклассном комплексном развитии гольфа и недвижимости, с прямым выходом к морю и в действительно очаровательной природной среде. Текущий генеральный план общего предполагаемого развития, охватывающего более 126 га земли, должен включать:

- 5*****-звездочный отель класса люкс со 170 номерами, обширным спа-салонем и велнес-центром, конференц-залами, ресторанами, барами и казино.
- 114 жилых единиц: 87 квартир с двумя или тремя спальнями и 27 роскошных вилл с видом на море
- 27-луночное поле для гольфа и удобства

Ориентировочная стоимость проекта: 100 000 000 евро.

Описание оценочной стоимости:

Общая инвестиционная стоимость проекта составляет ок. 100 млн евро (включая землю).
Общие затраты на развитие без учета земли: ок. от 70 до 75 миллионов евро.

Жилой компонент:

- Общая площадь пола – 23 300 м²
- Общая предполагаемая выручка от продаж – прикл. от 90 до 100 млн евро

Гостиничная составляющая:

- Общая площадь пола – 29 200 м²
- Расчетная стабилизированная EBITDA – ок. от 3,7 до 4 млн евро

Компонент поля для гольфа:

- Поле для гольфа на 27 лунок – 113 га
- Клубный дом – Общая площадь – 1800 м²
- Расчетная стабилизированная EBITDA – ок. от 1 до 1,25 млн евро

Все финансовые расчеты предоставляются по запросу.
Предполагаемая продолжительность проекта: 3-5 лет.

Общие данные о туризме:

Туризм является одним из важнейших факторов роста ВВП в Хорватии: в 2019 году этот сектор принес 10,5 млрд евро доходов (рост на 4% в годовом исчислении). До сих пор 2019 год был лучшим годом туристической активности в Хорватии. Туристические расходы обычно составляют более 20% ВВП. Являясь одним из важнейших туристических направлений Средиземноморья, Хорватия может похвастаться давними традициями туризма и большим потенциалом для развития.

— Важнейшими преимуществами Хорватии являются сохранившаяся природа и окружающая среда, естественно неоднородное хорватское побережье, ее культурное и историческое наследие, мягкий средиземноморский климат и близость ко всем европейским рынкам.

— За последнее десятилетие спрос на путешествия постоянно рос. В 2019 году количество прибытий туристов достигло 19,6 млн человек, что на 4,8% больше, чем в предыдущем году. Между тем, в 2019 году количество гостевых ночей, проведенных в коммерческих помещениях, достигло 91,2 миллиона человек.

— Почти половина всех посетителей Хорватии предпочли остановиться в частном секторе во время своего визита, и в 2019 году было зарегистрировано более 20,7 миллиона гостевых ночей. Выбирают в качестве варианта размещения примерно треть посетителей страны.

— Туристическая отрасль страны исторически сильно зависит от международного спроса. В 2019 году 88,7% всех прибытий туристов и 92,2% всех ночевок были из зарубежных стран. Основными исходными рынками были Германия, соседние Словения, Италия, Австрия, за которыми следовали Польша и Великобритания.

— Туристы, отдохавшие в Хорватии в 2019 году, тратили в среднем 98 евро в день на человека за одну ночь, при этом в континентальной части сумма была немного выше.

страны (115€), и чуть ниже на побережье (97€). В среднем больше всего тратят гости отеля (142 евро).

— Самые расточительные туристы прибыли в 2019 году из США (174 евро), Республики Корея (157 евро), Китая и других азиатских стран (150 евро) и Великобритании (143 евро), за ними следуют туристы из Швейцарии (118 евро), скандинавских стран (115 евро), Испании и Франции (107 евро), Австрии и Бельгии (102 евро) и Сербии (100 евро).

Истрия была самым успешным регионом с точки зрения туризма за последние десятилетия. В 2019 году в крае Истрия было зарегистрировано почти 4,5 миллиона туристических прибытий и более 26 миллионов ночей (29% всех ночей), за которым следует округ Сплит-Далмация с 3,6 миллионами туристических прибытий и 18 миллионами ночей.

Ожидается, что туризм останется очень привлекательным сегментом инвестиций для местных и международных инвесторов в Хорватии. Несколько ведущих гостиничных брендов заинтересованы в том, чтобы войти в хорватский рынок, но в стране в настоящее время не хватает качественных разработок, которые соответствовали бы их инвестиционным критериям. Средний размер всех отелей в Хорватии, многие из которых управляются независимо, составляет 79 номеров; ниже требуемого минимума в 120-150 номеров крупными гостиничными операторами.

В Истрии семь пятизвездочных отелей, пять из которых расположены на западном побережье полуострова Истрия, что составляет примерно 7%

общее количество гостиничных номеров. В настоящее время Умаг, Ровинь и Савудрия предлагают высококлассные отели в Истрии.

— The Lone Hotel (1), отель Monte Mulini (2) и недавно открывшийся (в 2019-2020 годах) Grand Park Hotel (3) — расположены в Ровине, менее чем в 600 метрах друг от друга. Melia Coral Hotel (4) и Kempinski Hotel Adriatic (5) – расположены в северо-западной части полуострова недалеко от Умага менее чем в 8 километрах друг от друга.

— В Истрии из 5-звездочных отелей только Kempinski Hotel Adriatic входит в международную гостиничную сеть, а также это единственное заведение, в котором есть гольф-составляющая. Это представляет собой возможность для нового международного качества, первоклассного развития отеля.

- Маржа EBITDA ведущих гостиничных групп в Хорватии в период с 2014 по 2018 год на основе открытых источников. Представленные группы отелей имеют объекты за пределами Истрии, которые также включены в результаты.

— В 2018 году все шесть представленных гостиничных групп достигли рентабельности по EBITDA от 30% до 40%. Plava Laguna (24 из 25 отелей, расположенных в Истрии) достигла самая высокая маржа EBITDA, достигающая 40%. Относительно высокая маржа гостиничных групп является результатом положительного эффекта масштаба, работы портфеля отелей в рамках одного филиала.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ гольф-курортов в Хорватии:

На данный момент единственным интегрированным гольф-курортом, предлагающим жилую недвижимость, является Kempinski Golf Adriatic, открытый в августе 2009 года. Хорошо используемое поле для гольфа и высококлассный жилой комплекс. Он построен рядом с Skipper Resort.

— Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala — еще один сопоставимый комплексный курортный комплекс в Хорватии, который в настоящее время предлагает на продажу индивидуальную недвижимость. На курорте есть жилая часть, а также две гостиницы и дополнительные места для отдыха; однако в него не входит поле для гольфа.

— Несмотря на то, что все вышеперечисленное позиционируется как курорты высокого класса, некоторые жилые компоненты представляют собой застройки с относительно высокой плотностью застройки, которые не обязательно отвечают требованиям взыскательных покупателей, ищущих уединение и спокойную обстановку на элитном курорте.

— Рынок гольфа в Хорватии все еще находится в зачаточном состоянии, в настоящее время предлагается только один жилой комплекс, интегрированный в гольф. Однако, если правительство решит предоставить необходимую поддержку и правовую среду, концепция интегрированного гольф-курорта может предоставить уникальную возможность в стране и стать приманкой для международных покупателей.

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА:

На основе информации о рынке и характеристик объекта был подготовлен концептуальный план, включающий следующие ключевые компоненты:

Зона А: 18-луночное поле для гольфа.

- 18-луночное чемпионское поле для гольфа
- Академия гольфа
- Драйвинг-рейндж и паттинг-площадка
- Вспомогательные объекты

Зона В: гольф-клуб

- Ресторан и бар
- Профессиональный магазин и другие вспомогательные объекты

Зона С: Гостиница

- 170-местный 5-звездочный отель класса люкс
- Большой спа- и велнес-центр
- Рестораны и бары
- Казино и конференц-залы

Зона D и E: апартаменты

- 48 квартир с 2 спальнями
- 39 квартир с 3 спальнями
- Подсобные помещения (кафе и торговые точки)

Зона F: Виллы

- 27 роскошных вилл с 4 спальнями

Курорт будет позиционироваться как элитное направление, разработан в низкой плотности и высокого качества.

Подробное технико-экономическое обоснование доступно после подачи официального LOI и подписания агентского соглашения.

При покупке недвижимости в Хорватии покупатель несет дополнительные расходы около 7% от цены купли-продажи: налог на переход права собственности (3% от стоимости недвижимости), агентская комиссия (3% + НДС), гонорар адвоката (ок. 1%), нотариальная пошлина, судебная пошлина, оплата услуг сертифицированного переводчика. Подписание Агентского соглашения (на 3% комиссии + НДС)

Инвест. проект

Istria, Истрия



предшествует показу объектов.

Инвест. проект

Istria, Истрия



Инвест. проект Istria, Истрия

