



## Инновационные проекты в Хорватии. Не только для Билла Гейтса

**Йохан Хабелер,**  
владелец и генеральный директор компании  
Иммо Хабелер групп

*Господин Хабелер, почему внимание вашей компании привлекла именно Хорватия?*

В стране общей площадью 56 538 кв. км и более 1 200 островами есть что выбрать. Хорватское побережье окружено природными причалами, многочисленными заливами, пляжами и портами, которые представляют рай для всех мореплавателей. Мягкий средиземноморский климат вдоль побережья Адриатики в среднем более чем 260 световых дней в году являются отдыхом для тела и души и приносит пользу здоровью. Сухое и жаркое лето, мягкая, с умеренной влажностью зима, внутри страны преобладает умеренный, теплый климат.

Хорватия является особенной страной не только из-за чистоты синего моря, но и из-за уникальной культуры, накопленной за тысячелетия. Достойны обозрения национальные парки и города, такие как Сплит или Дубровник, являющиеся культурным наследием Юнеско.

*Почему туристы любят Хорватию?*

Очень важную и большую роль играет географическое расположение Хорватии. Благодаря ее центральному расположению, (со всех сторон Европы легко и быстро добраться как на машине всего за несколько часов, так же и самолетом), страна становится центральным сегментом у среднего европейца. Спрос на возрастные резиденции и одновременно на недвижимость, как средство капиталовложения, непрерывно растет. Мягкий климат дает возможность продлить сезон. Основные гости, как правило, жители Германии, Словении, Италии, Чехии, Австрии.

Туристический сегмент в Хорватии динамично растет, туризм составляет примерно 1/5 часть экономической производительности в Хорватии, в год инвестируется в страну примерно 1 миллиард евро. В скором будущем Хорватия будет играть значительную роль в европейском и мировом туризме и войдет в число лидирующих стран.

Многоликий и захватывающий дух Адриатического ландшафта вызывает большие амбиции в эксклюзивном туризме, но в

стане большая нехватка 4-х и 5-ти звездочных отелей. Чем быстрее Хорватия сможет удовлетворить спрос целевой группы, ориентированной на люкс-отдых, тем быстрее хлынет дополнительный и далеко не маленький поток туристов в страну. Тогда не придется долго ожидать присвоения этого титула. Многие выдающиеся личности, не дожидаясь пока поток масс хлынет в эту страну, уже раскрыли для себя красоту Хорватии. К примеру, на причале одного из ее побережий Вы можете встретить яхту Билла Гейтса.

*Что Вы можете сказать о законодательстве в Хорватии?*

В связи с большими амбициями о вступлении в ЕС Хорватия пересматривает законодательство, чтобы адаптировать его на примерах немецких и австрийских законов. Хорватия сегодня находится на пути к стабильности.

Вступление в ЕС – важная тема, так как даже статус кандидата играет преимущественную роль. Помимо стабильных законов средневропейского стандарта, настоящий момент является очень благоприятным для инвестиций в проекты, так как после процесса вступления в ЕС нужно рассчитывать на значительное повышение стоимости на землю и недвижимость, изучаем тот или иной регион Хорватии (преимущественно ее побережье). Далее мы занимаемся поиском партнеров, которые поверят в эти проекты и вместе с нами воплотят их в жизнь. Должен заметить, что все проекты согласованы с государственными органами и общинами.

*Как позиционируется ваша компания в Хорватии?*

Одна из стратегий нашего предприятия – это разработка и внедрение инновационных проектов в Хорватии. Мы анализируем местность, выясняя спрос на недвижимость, изучаем тот или иной регион Хорватии (преимущественно ее побережье). Далее мы занимаемся поиском партнеров, которые поверят в эти проекты и вместе с нами воплотят их в жизнь. Должен заметить, что все проекты согласованы с государственными органами и общинами.

Мы предлагаем полное сопровождение инвестору, начиная с выяснения собственности закрепления участка, полу-

чение разрешения на строительство, полное проектное преобразование – все необходимое для того, чтобы запустить проект.

*Какие критерии необходимы для успешного завершения проекта?*

Самое главное – на начальной стадии (еще до момента строительства) мы занимаемся поиском покупателей или долгосрочных съемщиков будущей недвижимости, чьи намерения подтверждены договорами. Это касается как предпринимателей портового бизнеса, так и гостиничных предпринимателей, дистрибьюторов, обеспечения подбора состава врачей в оздоровительных комплексах, спортивных организаций (например: академии гольфа) и т.д. Это самый важный момент проектного преобразования и одна из самых важных гарантий проектного успеха.

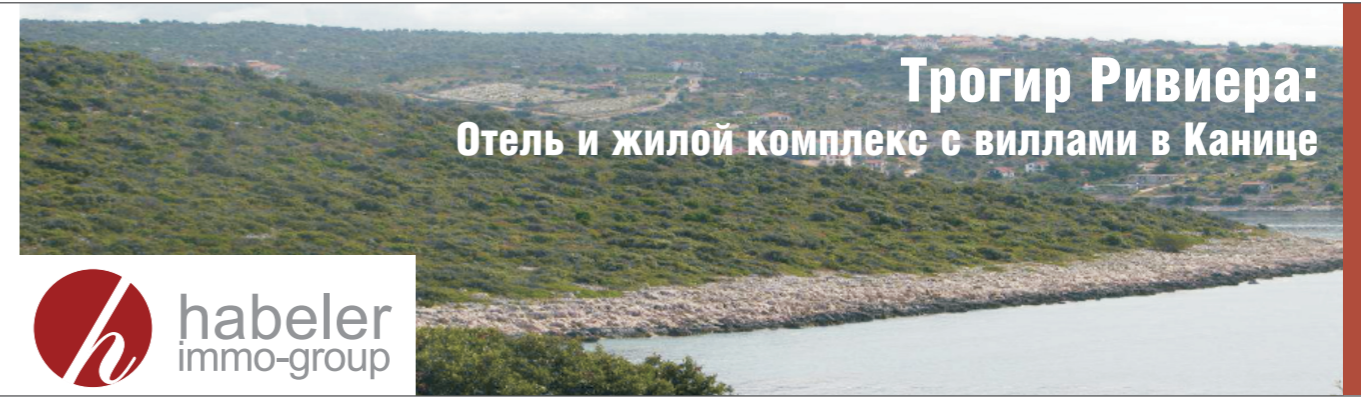
*В чем заключаются гарантии того, что инвестиционная сумма вернется к инвестору, что проект окажется рентабельным?*

На основе анализов местности, учитывая спрос потребителя и расчеты по строительству и сбыту недвижимости, мы заранее оцениваем, какая рентабельность может быть у проекта. Мы рассматриваем только те проекты, чья рентабельность составляет не менее 18% годовых. Проекты, расчеты которых не соответствуют этой шкале, не предлагаются с нашей стороны инвесторам.

*Какие проекты в Хорватии сегодня фавориты?*

Потенциал Хорватии велик и разнообразен. К примеру, ассортимент площадок под гольф в Хорватии, можно сказать, равен нулю, а спрос на такие проекты велик.

**Моим личными фаворитами являются порты, которых явно не хватает в Хорватии. Один из таких проектов мы хотим Вам сегодня представить.**



## Трогир Ривьера: Отель и жилой комплекс с виллами в Канице



Проект расположен у морского побережья недалеко от района Рогозница. По загородной дороге до Трогира примерно 25 км. Участок тянется по наклону на юго-запад к морю, и завершается прекрасным скалистым берегом, включая небольшой залив с прозрачной водой. Никаких больших селений поблизости нет. До проекта Вы прекрасно доберетесь прямо от Хорватской границы по непрерывной хорватской автомагистрали, от магистрали до участка примерно 30 км по загородной дороге. Аэропорт «Сплит» в 45 минут езды от участка. От загородной дороги до проекта проведена узкая 3 километровая дорога, которую при реализации проекта можно расширить.

### На территории комплекса:

#### Отель-люкс:

Небольшой гостиничный комплекс, на четырех или пятизвездочном уровне. При калькуляции предусмотрено 160 номеров.

#### Оздоровительный центр по системе «Smart Health Concept»:

В этом оздоровительном центре будут расположены все самые важные аспекты, на самом современном уровне. В жилом комплексе будут также отведены апартаменты для медицинского персонала.

#### Организационный центр:

Наряду с классическими концертами здесь будут организовываться балы и конгрессы, а также курсы и семинары. Здесь разместится библиотека и игровые комнаты (бильярдная, бридж, тарок и т.д.)

#### Гастрономия и кулинария:

В проекте имеются разнообразные предложения, начиная от типичного хорватского рыбного ресторана, национальной и международной кухни, баров и кафе, а также шоу-кухни и т.д.

#### Парки и сады:

Парк с экзотическими растениями, туристические маршруты, плодовые сады, тропинки для прогулок, садовые домики и павильоны.

#### Торговые ряды:

Магазины с продуктами ежедневного потребления, сеть фирменных магазинов, а также бутики для продажи ручных изделий ремесленников

#### Спортивные площадки:

- Бассейн с волнами, спортивный бассейн, башня для прыжков
- Теннисные площадки
- Беговые дорожки
- Велосипедные дорожки

#### Порт:

Прокат лодок, причалы для владельцев вилл

В рамках договорного менеджмента весь комплекс готов перенять наш партнер – профессиональный предприниматель гостиничного бизнеса Хорватии. Кроме того, мы имеем хорошие контакты с международными группами гостиничного менеджмента, которые уже заинтересованы данным комплексом.

В базе данных нашей компании имеются также торговые предприниматели и организаторы спортивных учреждений. Все данные будут предоставлены в распоряжение инвестора.

### Основные данные по участку

Целевое назначение	T1, T2
Площадь земельного участка	190.000 кв.м
Стоимость земельного участка	€ 80 – 1 кв.м
Общая инвестиция в участок, включая побочные издержки	€ 16.720.000,00
Владелец участка	Несколько землевладельцев предоставили все права уполномоченному лицу
Общая площадь застройки в калькуляции	96.580 кв.м
Площадь этажей в примерном плане проекта	3 Этажа
Инфраструктура (вода, канализация, электроэнергия, дороги и т.д.)	Будет проведено районными властями до границы земельного участка
Побережье	Скалистый пляж с прозрачной водой

### Основные данные для инвесторов

Затраты на приобретение земли	16.720.000,00
Затраты на строительство	109.600.000,00
Проектный менеджмент, маркетинговые расходы, сбыт	7.080.000,00
Непредвиденные расходы	5.480.000,00
Общая стоимость проекта	138.880.000,00
Примерная дата начала работ над проектом	2009
Проектный срок (до продажи)	Шесть лет (2009 до 2014)
Примерный календарный план проекта	2009 – Закрепление земельного участка, планирование 2010 – Начало строительства 2013 – Завершение строительства 2014 – Сбыт
Общая сумма необходимого собственного капитала	€ 86.000.000,00
План выплаты капитала	2014 г. – € 175.400.000,00
Общая выплата капитала	€ 175.400.000,00
Ежегодный доход с капитала	24,5 %