



**MACIEJ KAWECKI**  
mkawecki@golfproperties.pl

## Specyficzny rynek



**D**om na polu golfowym to marzenie większości golfistów. To również łakomy kąsek dla inwestorów. Dzięki bogatej infrastrukturze i licznym dodatkowym atrakcyjnym to także doskonałe miejsce na rodzinne urlopy. Wiele czynników przemawia na korzyść nieruchomości golfowych, dlatego też ta część rynku nadal się dynamicznie rozwija. Resorty golfowe cieszą się sporym zainteresowaniem, a deweloperzy rozpoczynają kolejne inwestycje. Relatywnie łatwo uzyskują oni dostęp do kredytów inwestycyjnych, albowiem banki postrzegają te inwestycje jako działalność o stosunkowo niskim poziomie ryzyka nawet przy obecnym spowolnieniu gospodarczym.

Dowodem, że sektor nieruchomości golfowych rządzi się swoimi prawami, była liczna obecność przedstawicieli biznesu golfowego na specjalistycznych targach nieruchomości MIPIM 2009 w Cannes, które odbyły się w dniach 10-13 marca. Uczestniczyliśmy w nich także i my. Przybyło tu 18 000 przedstawicieli branży nieruchomości, w tym 3 500 inwestorów z 80 krajów. Łączna liczba gości była co prawda o około 40% niższa w porównaniu z minionym rokiem, ale dostrzegliśmy wielu architektów zajmujących się projektowaniem pól golfowych. Mieliśmy również przyjemność porozmawiać ze światowej klasy projektantami resortów golfowych – przedstawicielami firmy DTJ Design. Dzięki nim poznaliśmy najnowsze trendy

w projektowaniu resortów z poszanowaniem środowiska naturalnego, z uwzględnieniem ukształtowania terenu i oczekiwań przyszłych mieszkańców. Ich prace to dzieła na miarę trzeciego tysiąclecia. Architekci z DTJ Design zapowiedzieli swój udział w planowanej na 19-21 maja konferencji „Golf Investment & Development”, podczas której podzielił się swoją wiedzą z blisko 100 uczestnikami z całego świata. Konferencja ta będzie stanowiła doskonałe forum wymiany doświadczeń dla firm działających w branży golfa. Szczegóły dotyczące konferencji dostępne są na stronie [www.golfpropertiesconference.com](http://www.golfpropertiesconference.com). Honorowy Patronat na tym przedsięwzięciem objął Polski Związek Golfa.

Na targach spędziliśmy 4 dni i dzięki temu mogliśmy szczegółowo przyjrzeć się wybranym inwestycjom. Jeden z ciekawszych projektów realizowany jest we Włoszech na Sardynii. Is Molas Golf Resort to niezwykle ekskluzywny sportowy projekt rezydencjalny i hotelowy położony blisko miejscowości Pula 30 km od Cagliari. Został on zaprojektowany przez światowej klasy architekta Massimiliano Fuksas i nadal znajduje się on w fazie rozwoju. Zlokalizowany w centrum śródziemnomorskiego rejonu, otoczony przez unikalny naturalny krajobraz charakteryzuje się bogatą przeszłością

historyczną i obecnie oferuje sporo atrakcji archeologicznych. Is Molas Golf Resort gwarantuje doskonałą komunikację i łatwość dotarcia do każdego zakątka Europy. Lotnisko Cagliari zapewnia codzienne połączenia z większością portów lotniczych naszego kontynentu. Do najważniejszych miast włoskich usytuowanych na wybrzeżu dotrzeć można systematycznie kursującymi promami. Sam resort dzięki takim architektom jak M. Fuksas oraz Gary Player to istne dzieło sztuki. Gwarantuje on swoim mieszkańcom poczucie prywatności, zapewniając jednocześnie relaks na najwyższym poziomie. Całości dopełnia znakomite centrum handlowe oraz liczne butik, sklepy, restauracje oferujące kuchnię lokalną i międzynarodową, luksusowe Spa, pięciogwiazdkowy hotel oraz dom klubowy i trzy wspaniałe pola golfowe położone na łącznej powierzchni ponad 400 ha. Planowana jest rozbudowa funkcjonującego pola golfowego o dodatkowe 18 dołków zaprojektowana przez firmę Gary Player. Resort ten oferuje nieruchomości dla najbardziej wymagających klientów. Możemy zamieszkać tam we wspaniałych willach z 3 sypialniami, luksusowo wyposażonymi łazienkami oraz w kompleksowo urządzonej kuchni. Budynek umieszczone są na działkach o powierzchniach od 900 do 1550

m<sup>2</sup>. Mają rozległe 80 metrowe tarasy oraz urokliwe 130 metrowe patio. Oferta dewelopera jest bardzo interesująca i zróżnicowana, więc każdy potencjalny nabywca z pewnością znajdzie nieruchomość spełniającą jego oczekiwania.

Innym interesującym kierunkiem, który warto rozważyć planując inwestycje, jest Afryka, a szczególnie Maroko i Egipt. Powstają tam wspaniałe resorty golfowe, z których większość znajduje nabywców z Europy. W zakupach w Egipcie przodują Anglicy, Niemcy i Rosjanie. Ceny nadal należą do atrakcyjnych i zamykają się w przedziale od 1,5 do 2,5 tys. \$ za m<sup>2</sup> apartamentu lub willi. Wartość tych nieruchomości wciąż rośnie. W egipskim resorcie El Gouna stopy zwrotu z inwestycji wynoszą 20-30% rocznie. W roku 2000 m<sup>2</sup> apartamentu kosztował 385 \$, w roku 2004 wzrósł do 736 \$ / m<sup>2</sup>, a w roku 2006 osiągnął poziom 2050 \$/m<sup>2</sup>. Inwestycje w nieruchomości golfowe w Egipcie obciążone są relatywnie niskim ryzykiem z tego powodu, iż branża turystyczna dzięki wspaniałym warunkom klimatycznym nadal dynamicznie się tam rozwija, a miejscowe władze dbają o utrzymanie tej tendencji. Również banki postrzegają inwestycje golfowe jako bezpieczne, co zapewnia płynne finansowanie i dalszy rozwój całego regionu. Resort El Gouna położony jest

na wybrzeżu Morza Czerwonego, tuż na północ od Hurgandy. Dzięki ponad dziesięciu tysiącom mieszkańców z całego świata El Gouna oferuje wspaniałą międzynarodową atmosferę. Licznym spotkaniom i relaksowi sprzyja ponad 60 restauracji, niezliczona ilość barów, kluby i dyskoteki. Dzięki wspaniałej pogodzie resort ten jest idealnym miejscem do spędzania wakacji, jak również do stałego zamieszkania. Rezydencje zostały zaprojektowane przez światowej klasy architektów, którzy w master planach uwzględnili najnowsze rynkowe trendy spełniające oczekiwania nawet najbardziej wybrednych klientów. Projekty zrealizowano z zachowaniem typowej egipskiej architektury, z dbałością o najmniejsze detale. Wszystkie budynki usytuowano tak, aby zapewnić bliski dostęp do pięknego pola golfowego. Na terenie resortu jest także hotel z luksusowym Spa. Potencjalny nabywca ma do wyboru wille o powierzchni 142 m<sup>2</sup> z dwoma sypialniami lub 171 m<sup>2</sup> z trzema sypialniami oraz budynek zaprojektowane w stylu włoskim o powierzchniach sięgających nawet 368 m<sup>2</sup>. Zlokalizowane są one na zboczu i dzięki temu mieszkańcy mają zagwarantowany wspaniały widok na morze. Możemy również nabyć apartament o powierzchni od 56 do 145 m<sup>2</sup>. Dla fanów sportów wodnych wybudowano także marinę, a w jej pobliżu zlokalizowano większe wille o powierzchniach od 205 do 270 m<sup>2</sup>. El Gouna to miejsce, które na pewno warto rozważyć. Powierzchnia inwestycji wynosi 3800 ha, z czego 900 jest obecnie zagospodarowane. Obecnie funkcjonuje tam 14 światowej klasy hoteli, oferując łącznie ponad 2600 pokoi. Wszyscy mieszkańcy mają możliwość uprawiania wielu sportów, w tym wodnych, dzięki dostępowi do ponad 10 km plaży. Projekt jest zlokalizowany w sumie na ponad 20 połączonych ze sobą wyspach, otoczony z wielu stron wodą, co nadaje mu niewątpliwie urokliwy charakter.

Innym ciekawym projektem w Egipcie jest Sinai Golf Heights w Sharm El-Sheikh. Lokalizacja ta zapewni dobre połączenie

z wieloma miastami europejskimi. W skład resortu wchodzi 18-dółkowe pole golfowe zaprojektowane przez znanego architekta Ronalda Frame zlokalizowane na powierzchni 130 ha. Mile widziani są tam początkujący gracze, dla których przygotowano golf academy i lekcje gry. Po grze w golfa mieszkańcy mają zagwarantowany dostęp do Spa oraz centrum handlowego i rozrywkowego, które z pewnością spełni wymagania wszystkich członków rodziny. Budynek wchodzący w skład tego resortu charakteryzuje się typową egipską architekturą. Do dyspozycji mamy różnej wielkości apartamenty.

Egipt stanowi dobrą propozycję dla inwestorów, bowiem liczni turyści chętnie wynajmują apartamenty, płacąc od 380 euro do 480 euro za 2-4 osobowy apartament za tydzień. Wynajęcie willi to koszt w granicach 770 euro do 1000 euro tygodniowo.

Nieruchomości golfowe powstają w zasadzie w większości krajów. Jedynie od preferencji indywidualnych zależy, jaki obszar uznamy za godny naszej uwagi. Kupując taką nieruchomość, należy rozważyć kwestie prawne, możliwości finansowania oraz przyszłego wynajmu, warunki komunikacyjne, klimatyczne, potencjalne stopy zwrotu. itp. Inwestując poza granicami swojego kraju, warto skorzystać z pomocy konsultantów i firm oferujących takie nieruchomości, tym bardziej, iż dobre firmy nie pobierają prowizji od kupujących, a dzięki bogatej ofercie i kontaktom na całym świecie są one niezależne i obiektywne. Polecając daną nieruchomość, spełniają jedynie oczekiwania swojego klienta. ■



Zobacz więcej na:  
[www.golfproperties.pl](http://www.golfproperties.pl)

➔  
**W NASTĘPNYM  
NUMERZE:**



**FN & N**  
FINANSE I NIERUCHOMOŚCI  
D W U T Y G O D N I K  
Dodatkę redaguje:  
**Beata Piwoska**  
b.piwoska@dziennikpolski.co.uk  
fn@dziennikpolski.co.uk  
Tel: +44 20 8740 1888

**DZIENNIK POLSKI**