Ingatlanfejlesztés Kehidakustány

Befektetői tájékoztató

Tisztelt Befektető!

Kehidakustány Magyarország délnyugati részén, Zala megyében, a Zala–völgyében, a Balaton nyugati részétől pár perces autóútra található, melyet gyógyfürdője tette ismertté. A település 44 éven keresztül Deák Ferenc az első magyar igazságügyi miniszter állandó lakhelye volt. A település része a Balaton Kiemelt Fejlesztési Térségének, így Kehidakustány Hévíz (12 km), Zalakaros (25 km), mellett fontos szerepet tölt be a térség turisztikai fejlődésében. Olyan lokáció, ahol a fejlesztésnek valódi súlya van

Prémium fejlesztési terület Kehidakustány szívében

Kehidakustány nem egy felfedezésre váró helyszín, hanem egy bizonyított gyógyturisztikai célpont, ahol a kereslet évről évre megbízhatóan jelen van. A Balaton nyugati térsége, Hévíz közelsége és a gyógyvízre épülő turizmus olyan alapot teremt, amelyre valódi, működő fejlesztések építhetők.

A most kínált, 12634 m²-es fő belterületi fejlesztési terület a település gyógyhelyi övezetében, a Kehida Termál Gyógy- és Élményfürdő, valamint a ZalaSpring Golf Resort közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Ennél jobb pozíciót Kehidakustányban ma gyakorlatilag nem lehet találni. A területhez kapcsolódik a szomszédos 729/2 hrsz-ú ingatlan.
A területhez kapcsolható a szomszédos 727 hrsz-ú lakó telek, amelyen keresztül lehet megközelíteni északi irányból - a Kossuth Lajos utca felől az ingatlant. A 1227 hrsz telekről keletről is van bejárat a területre dr. Kovács Lajos sétányról.



Kiemelt elhelyezkedés

Az értékesítésre kínált terület Kehidakustány földrajzi és társadalmi értelemben vett középpontjában helyezkedik el. A négy, egymással összefüggő belterületi ingatlanok együttesen mintegy 14.000 m²-es fejlesztési alapot ad, délnyugati fekvéssel, kiváló benapozottsággal. Ez nem periférikus telek, hanem látható, könnyen megközelíthető,

értelmezhető helyszín, ahol egy beruházás azonnal pozíciót kap a településen belül. A terület a település gyógyhelyi övezetébe tartozik, ami önmagában is erős minőségi jelzés a jövőbeni funkciók szempontjából.

A terület:

- sík fekvésű, részben árnyas,
- masszív altalajjal rendelkezik,
- teljes közműellátottságú,
- 30%-os beépíthetőséget biztosító VT-8 övezetbe tartozik.

Ez nem „elképzelt" fejlesztési lehetőség, hanem azonnal tervezhető, bankképes alap.

A környék turisztikai kínálata ma elsősorban a gyógyfürdőre épül. Ami hiányzik, az a magas színvonalú egészségügyi, rehabilitációs és hosszabb tartózkodásra alkalmas infrastruktúra. Ez a hiány nem kockázat, hanem lehetőség.

A terület alkalmas:

- szállodai fejlesztésre,
- medical wellness vagy rehabilitációs központ kialakítására,
- senior / nyugdíjas apartmanház fejlesztésére,
- lakáscélú lakások építésre
- vagy ezek kombinációjára.

Kehidakustány elérhetősége külön előny: a sármelléki nemzetközi repülőtér mindössze 16 km-re található, Ausztria, Szlovénia és Horvátország egyaránt másfél órán belül elérhető. Ez a lokáció nemcsak hazai, hanem nemzetközi vendégkört is kiszolgál.

Ez a fejlesztési terület azoknak szól, akik nem spekulálnak, hanem kiszámítható, középtávon megtérülő, értékálló projektet keresnek.

Terület elhelyezkedése, adottságai

Gyógyhelyi övezet – tiszta fejlesztési keretek

A helyi szabályozás szerint az ingatlan VT-8 övezeti besorolású, amely az összterület 30%-os beépíthetőségét teszi lehetővé. Ez a kategória kifejezetten olyan beruházások számára ideális, amelyek:

- hosszabb távú működésre épülnek,
- minőségi szolgáltatást nyújtanak,
- illeszkednek a gyógyhelyi karakterhez.

A fejlesztési keretrendszer átlátható, jól meghatározott és alacsony kockázatú, ami jelentősen leegyszerűsíti mind a tervezési, mind a finanszírozási szakaszt. Emellett a **terület alatt található termál-gyógyvízkészlet további stratégiai fejlesztési lehetőséget jelent, mivel a vonatkozó szabályozási engedélyek, hatósági eljárások és jóváhagyások függvényében kitermelhető és hasznosítható.**

Ideális befektetési alap – nem kell kompromisszumot kötni

A terület sík fekvésű, részben árnyas, stabil altalajjal rendelkezik, és teljes közműellátottsággal bír: villany, ivóvíz, szennyvízcsatorna, gáz és távközlés egyaránt elérhető.

Ez azt jelenti, hogy:

- nincs szükség költséges előkészítő munkákra,
- a beruházás ütemezhető,
- a fejlesztés pénzügyileg jól tervezhető.

Ez a kombináció kifejezetten azoknak a befektetőknek kedvez, akik reális, középtávon megtérülő projektben gondolkodnak, nem spekulációban.

Sokoldalú hasznosíthatóság – több irány, egy alap

A terület adottságai lehetővé teszik, hogy a beruházás funkciója a piaci igényekhez igazodjon. Az ingatlan alkalmas többek között:

- szállodai fejlesztésre,
- medical wellness vagy gyógyászati központ kialakítására,
- társasházi vagy apartman jellegű beépítésre,
- senior vagy nyugdíjas apartmanház létrehozására,
- illetve ezek kombinációjára.

Fontos piaci tény, hogy a gyógyvízre épülő egészségügyi és rehabilitációs infrastruktúra jelenleg hiányzik a közvetlen környezetből. Ez nem telített piac, hanem egy olyan rés, ahol egy jól pozícionált fejlesztés vezető szerepet tud betölteni.

Középpontban a jövő – nemcsak helyszín, hanem lehetőség

Ez a terület nem csupán egy ingatlan Kehidakustányban, hanem egy olyan fejlesztési alap, amelyre hosszú távon működő, értéket teremtő projekt építhető.

Ha olyan befektetési lehetőséget keres, ahol:

- a lokáció már bizonyított,
- az infrastruktúra adott,
- a kereslet valós,
- a fejlesztési irány szabadon alakítható,

akkor ez a helyszín érdemi figyelmet érdemel.

Vegye fel velünk a kapcsolatot, és mutatjuk a részleteket: szabályozás, beépítési lehetőségek, fejlesztési forgatókönyvek – egyben, átláthatóan.

Tervezői koncepcióra épülő fejlesztési ajánlás
Jól strukturált, piacképes beépítési lehetőség Kehidakustányban

A fejlesztési koncepció alapját a 729/1 hrsz. alatti, VT-8 besorolású telek képezi. A szomszédos ingatlanok eltérő övezeti besorolása miatt azok összevonása nem indokolt, ugyanakkor a kijelölt telek önállóan is teljes értékű, jól szervezhető fejlesztési alapot biztosít.

A telek megközelíthetősége több irányból biztosított:

- keleti irányból közvetlen, önálló bejárattal,
- északi irányból a Kossuth Lajos utca felől, a 727 hrsz.-ú lakótelek érintésével,
- a terület további feltárása a 1227 hrsz. felől is megoldható (ez utóbbi nem része a fejlesztésnek, de a közlekedési logikát erősíti).

Ez a megközelítési struktúra rugalmas üzemeltetést és jól elkülöníthető funkciókat tesz lehetővé.

Beépítési koncepció – minőség, nem túlzsúfoltság

A tervezési javaslat tudatosan nem maximalizálja a 30%-os beépíthetőséget. Ennek oka, hogy a túlzott sűrűség rontaná az ingatlan hosszú távú piaci értékét, és nem hagyna elegendő teret:

- zöldfelületeknek,
- belső közlekedésnek,
- parkolóknak,
- valamint az élhető, nyugodt környezet kialakításának.

A település karakteréhez illeszkedve magastetős, nyeregtetős épületek kialakítása javasolt, amelyek léptékükben és megjelenésükben harmonikusan illeszkednek Kehidakustány meglévő beépítéséhez.

Fejlesztési paraméterek – átlátható számok, jól tervezhető projekt

Telek mérete: 12.634 m²

Övezeti besorolás: VT-8

Beépítési mód: Szabadon álló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30% (max. kb. 3.790 m² a vezérszinten)

Megengedett építménymagasság: 9,0 m – földszint + 2 emelet (esetleg tetőtér)

A javasolt beépítés 6 különálló, nyeregtetős épületből áll, egyenként kb. 540 m² bruttó alapterülettel.
Ez összesen:

- 3.240 m² beépített alapterületet,
- három szinten közel 9.720 m² teljes építményszintet jelent.

Funkcionális elrendezés – piacra optimalizálva

Az épületek észak–déli gerinccel, kelet–nyugati tájolású lakóegységekkel készülnek, ami:

- kiváló benapozottságot,
- jól élhető belső tereket,
- energiahatékony kialakítást eredményez.

Lakóegységek száma:

- szintenként épületenként 6 apartman,
- 3 szinten épületenként 18 egység,
- összesen 108 darab lakóegység.

Lakások mérete és elrendezése:

- 45–50 m²,
- előszoba,
- nappali–konyha–étkező,
- külön hálószoba,

- fürdőszoba,
- erkély.

Ez az alaprajzi struktúra kifejezetten keresett:

- senior lakhatás,
- hosszabb tartózkodásra alkalmas apartman,
- egészségturisztikai vagy vegyes funkciójú hasznosítás esetén is.

Fejlesztési lehetőségek – több funkció, egy stabil alap

A VT-8 övezeti besorolás lehetővé teszi:

- szálláshely-szolgáltató épületek,
- egészségügyi funkciók,
- lakó rendeltetésű épületek

megvalósítását.

Ez a rugalmasság azt jelenti, hogy a projekt nem egyetlen forgatókönyvre épül, hanem a piaci igényekhez igazítható – akár fázisolt megvalósítással is.

Összegzés befektetői szemmel

Ez a fejlesztési koncepció:

- világos szabályozási keretekre épül,
- nem túlterhelt beépítést javasol,
- hosszú távon értékálló környezetet hoz létre,
- és üzletileg jól skálázható.

Egy olyan alap, amelyre valódi, működő ingatlanprojekt építhető – nem csak papíron, hanem piaci környezetben is.



Senior Residence – Szállodai szintű életminőség időskorban projekt

Projektkoncepció – Értékálló ingatlanfejlesztés stabil kereslettel

A projekt célja egy olyan **prémium minőségű senior lakhatási szolgáltatás** kialakítása, amely ötvözi a szállodai kényelmet, a biztonságos környezetet és az időskor sajátos igényeire szabott szolgáltatásokat. Nem klasszikus idősotthonról, és nem egészségügyi intézményről van szó, hanem **önálló, garzon jellegű apartmanokról**, kifejezetten aktív, de támogatást igénylő időskorúak számára.

Ez a szegmens ma Magyarországon – és különösen a térségben – **jelentősen alulreprezentált**, miközben a fizetőképes kereslet folyamatosan növekszik.

Piaci igény – Valós társadalmi helyzetre adott válasz

Az európai és hazai demográfiai trendek egyértelműek:

- nő az időskorúak aránya,
- csökken a családi gondoskodás lehetősége,
- a felnőtt gyermekek gyakran idő- és földrajzi korlátok miatt nem tudnak napi szintű jelenlétet biztosítani.

A célcsoport jellemzően:

- megfelelő anyagi háttérrel rendelkezik,
- nem szeretne „intézménybe kerülni”,
- ugyanakkor értékeli a biztonságot, a kiszámíthatóságot és az emberi jelenlétet.

A Senior Residence erre kínál megoldást: **önálló lakhatás + szállodai szolgáltatások + állandó felügyelet**, rugalmas szolgáltatási csomagokkal.

A szolgáltatás lényege – Lakás, nem kórterem

A projekt alapját képező ingatlanfejlesztés során:

- modern, jól használható garzon apartmanok kerülnek kialakításra,
- akadálymentes, világos, élhető belső terekkel,
- közösségi funkciókkal és nyugodt, zöld környezettel.

A hangsúly nem az ápoláson, hanem az **életminőségen** van:

- 24 órás felügyelet,
- szükség esetén szakápolás,
- napi szolgáltatások (étkezés, takarítás, szervezett programok),
- diszkrét, de folyamatos jelenlét.

Ez a megközelítés a lakók és családtagjaik számára is megnyugtató, miközben **ingatlanhasznosítási szempontból jól tervezhető, stabil bevételt biztosít**.

Befektetői és értékesítési szempontok

Rövid távon

- a projekt pozícionálása,
- hiteles, bizalmat építő arculat kialakítása,
- a szolgáltatás ismertségének növelése a célcsoport és döntéshozó családtagjaik körében.

Középtávon

- a működés stabilizálása,
- magas kihasználtság elérése,
- a befektetett tőke tervezett megtérülése.

Hosszú távon

- a Senior Residence a térség **meghatározó, prémium idős lakhatási megoldásává** válik,
- értékálló, jól pozícionált ingatlanportfólió jön létre,
- kiszámítható működés, alacsony piaci kitettség mellett.

Pozicionálás – Prémium, de emberléptékű

A projekt tudatosan nem tömegellátásra épül.
Célja egy olyan szegmens megszólítása, amely:

- igényes,
- hosszú távra tervez,
- értékeli a nyugodt, családias légkört,
- hajlandó fizetni a biztonságért és a minőségért.

Ez a pozíció nemcsak szakmailag indokolt, hanem **ingatlanértékesítési és üzemeltetési szempontból is fenntartható**.



Medical Wellness – Zala Valley

Gyógy-rehabilitációs egészségközpont, mint prémium ingatlanfejlesztési projekt

Projektpozíció – Több mint egészségügy, kevesebb mint kórház

A **Medical Wellness – Zala Valley** egy olyan komplex egészségturisztikai ingatlanfejlesztés, amely a gyógy-rehabilitációs szolgáltatásokat piacképes, hosszú távon fenntartható ingatlanhasznosítással kapcsolja össze.
Nem klasszikus gyógyfürdőről és nem állami ellátásról van szó, hanem **magánfinanszírozású, prémium pozíciójú egészségközpontról**, amely egyszerre célozza a nemzetközi gyógyturizmust és a hosszabb tartózkodású rehabilitációs vendégkört.

A projekt a Zala völgyének természeti adottságaira, nyugodt környezetére és Magyarország nemzetközileg elismert gyógyvízkincsére épít, de **modern üzleti és ingatlanpiaci logikával**.

Az ingatlanfejlesztés alapjai

A tervezett egészségközpont:

- kb. **3.500 m² alapterületű**, jól strukturált funkcionális elrendezéssel,
- magánklinika és medical wellness központ kombinációja,
- egész évben működtethető, szezonalitástól kevéssé függő modell.

A fejlesztés célja egy olyan intézmény létrehozása, amely **regionális szinten is hiánypótló**, és nemcsak szolgáltatásában, hanem megjelenésében és működésében is prémium kategóriát képvisel.

Piaci háttér – Miért működik ez a projekt?

A társadalmi és életmódbeli trendek egyértelműek:

- az európai társadalmak gyors ütemben öregszenek,
- nő a mozgásszervi, stresszhez köthető és civilizációs betegségek aránya,
- egyre nagyobb az igény a **megelőzésre, rehabilitációra és komplex kezelésekre**.

Ezzel párhuzamosan:

- a gyógyturizmus vendégei hosszabb ideig tartózkodnak,
- magasabb az egy főre jutó költés,
- a szolgáltatás egész évben értékesíthető.

Ez a kombináció **ingatlanhasznosítási szempontból kiszámítható bevételt** és stabil kihasználtságot eredményez.

Vendégkör és célcsoport – tudatosan felépítve

A projekt vendégköre nem homogén, de jól szegmentálható, ami lehetővé teszi a kapacitások tudatos értékesítését.

Fő célcsoportok:

1. Aktív dolgozók, akik prevenciós célból érkeznek
2. Aktív dolgozók, már meglévő mozgásszervi problémákkal
3. Aktív sportolók regenerációs céllal
4. Sportolók sérülés utáni rehabilitációra
5. Nyugdíjas korú vendégek, jó általános állapotban
6. Nyugdíjas vendégek, akik orvosi felügyeletet igényelnek

A hosszabb tartózkodási idő és a komplex kezelések miatt ez a vendégkör:

- kevésbé árérzékeny,
- magas szolgáltatásigénnyel rendelkezik,

- stabil kihasználtságot biztosít.

Nemzetközi értékesítési fókusz

A projekt kapacitásának jelentős része:

- **szerződéses alapon** tölthető fel európai uniós egészségbiztosítói vagy partneri körből,
- a fennmaradó kapacitás célzottan értékesíthető olyan piacokon, mint **USA, Svájc, Kína**, ahol a magyar gyógyászati tudás és árszínvonal versenyelőnyt jelent.

Ez a modell csökkenti a piaci kitettséget, és **devizában realizálható bevételeket** tesz lehetővé.

Ingatlanbefektetési logika – röviden

- egész évben működtethető funkció
- hosszú tartózkodási idők
- magas fajlagos költés
- alacsony szezonalitás
- nemzetközi kereslet

A Medical Wellness – Zala Valley **nem egyszeri projekt**, hanem egy olyan ingatlanalapú üzleti modell, amely hosszú távon is fenntartható.

