

13 Οκτωβρίου 2016

## REAL ESTATE

REAL ESTATE 27.08.2016

# Αναζητούνται ευκαιρίες ξενοδοχείων 5 αστέρων σε δημοφιλείς προορισμούς

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ



Οι ξένοι εκτιμούν ότι το 38% ενός μελλοντικού χαρτοφυλακίου ακινήτων τους στην Ελλάδα θα αφορούσε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, ενώ έπονται τα κτίρια γραφείων με 16%, τα εμπορικά κέντρα με 15% και οι κατοικίες με 11%.

Ετικέτες:

Ξενοδοχεία μεγάλης επιφάνειας, πέντε αστέρων, σε δημοφιλείς παραθεριστικές περιοχές και σε τιμές ευκαιρίας αναζητούν και φέτος δεκάδες ξένοι επενδυτές στην Ελλάδα, καθώς εκτιμούν ότι τα ξενοδοχειακά ακίνητα προσφέρουν τις σημαντικότερες υπεραξίες μακροπρόθεσμα, αλλά και μια σταθερή ροή εσόδων. Οι υψηλές επιδόσεις του τουρισμού, τουλάχιστον σε επίπεδο αφίξεων, τα τελευταία χρόνια, σε συνδυασμό με την προσδοκία των χαμηλών αποτιμήσεων, ωθούν όλο και περισσότερα ξένα funds στην αναζήτηση ευκαιριών στην ελληνική αγορά. Ωστόσο, όπως τονίζουν παράγοντες του κλάδου, η κατακερματισμένη δομή του τουριστικού κλάδου, το μικρό μέγεθος των ξενοδοχειακών μονάδων μαζί με τη μέτρια σχετική ανταγωνιστικότητα και τα περιορισμένα οικονομικά μεγέθη δεν διευκολύνουν τις συναλλαγές μεγάλης κλίμακας, με αποτέλεσμα να είναι αρκετά χαμηλός ο αριθμός των συναλλαγών που εντέλει πραγματοποιείται.

Είναι χαρακτηριστικό ότι στην τρέχουσα περίοδο υπάρχουν τουλάχιστον 225 ξενοδοχεία σε προσφορά με ζητούμενες τιμές σημαντικά υψηλότερες της εκτιμώμενης αξίας τους. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν αναμένεται «έκρηξη» αγοραπωλησιών τους επόμενους μήνες. Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της εταιρείας συμβούλων ακινήτων NAI Hellas, μεταξύ δεκάδων ξένων θεσμικών επενδυτών, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον αφορά τον τουριστικό κλάδο. Συγκεκριμένα, οι ξένοι εκτιμούν ότι το 38% ενός μελλοντικού χαρτοφυλακίου ακινήτων τους στην Ελλάδα θα αφορούσε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, ενώ έπονται τα κτίρια γραφείων με 16%, τα εμπορικά κέντρα με 15% και οι κατοικίες με 11%. Τα ξενοδοχειακά και τουριστικά καταλύματα συγκεντρώνουν τις καλύτερες προοπτικές επενδύσεων (57%) για την επόμενη πενταετία, ενώ ακολουθούν οι παραθεριστικές κατοικίες με 43%.

Σε πρόσφατη ανάλυσή της, η Algean Property, εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων που διαθέτει και διεθνή παρουσία, ανέφερε ότι τα πολυτελή ξενοδοχειακά ακίνητα είναι ο πλέον ελκυστικός κλάδος για τους ξένους επενδυτές, αλλά και τις διεθνείς ξενοδοχειακές αλυσίδες. Το ενδιαφέρον περιστρέφεται γύρω από γνωστούς παραθεριστικούς προορισμούς, ενώ αυξημένη είναι τα τελευταία δύο χρόνια και η ζήτηση για την αγορά της Αθήνας, η οποία καταγράφει αυξημένες τουριστικές ροές. Παρ' όλα αυτά και η Algean Property διαπιστώνει μειωμένο αριθμό συναλλαγών, δυσανάλογο του ενδιαφέροντος που εκφράζεται, γεγονός που αποδίδει στην αναντιστοιχία μεταξύ των τιμών που ζητούν οι πωλητές κι εκείνων που είναι διατεθειμένοι να καταβάλουν οι αγοραστές. «Η πλειονότητα των ιδιοκτητών ξενοδοχείων είναι εύπορες ελληνικές οικογένειες και όχι τυπικοί επενδυτές ξενοδοχείων, με αποτέλεσμα να περιπλέκεται η διαδικασία της αγοραπωλησίας», τονίζει χαρακτηριστικά η Algean. Αρνητικό ρόλο στην αύξηση των συναλλαγών διαδραματίζουν επίσης το ασταθές φορολογικό καθεστώς, η αύξηση του ΦΠΑ σε δημοφιλείς νησιωτικούς προορισμούς, η έλλειψη χρηματοδότησης και οι καθυστερήσεις που καταγράφονται στις σχεδιαζόμενες αναπτύξεις τουριστικών θερέτρων (που θα μπορούσαν να προσφέρουν πρόσθετο προϊόν κατάλληλο για αγορά από επενδυτές), λόγω της γραφειοκρατίας και της δυσκολίας έκδοσης οικοδομικών αδειών.

Σύμφωνα με την εταιρεία, κατά τη διάρκεια του 2015, ο κύριος όγκος των συναλλαγών πραγματοποιήθηκε μεταξύ ξένων θεσμικών επενδυτών και των ελληνικών τραπεζών, οι οποίες ρευστοποιήσαν ξενοδοχεία που περιήλθαν στα χέρια τους λόγω χρεών των ιδιοκτητών τους. Η τάση αυτή θα συνεχιστεί και τα προσεχή χρόνια, καθώς οι τράπεζες αναμένεται να διαθέσουν ξενοδοχειακά ακίνητα προς πώληση, τα οποία είχαν δοθεί ως εγγύηση για τη λήψη δανείων που σήμερα είναι μη εξυπηρετούμενα. Ηδη, επενδυτικοί όμιλοι διεθνούς κύρους, είτε έχουν ήδη τοποθετηθεί είτε εξετάζουν την άμεση εμπλοκή τους στην κατηγορία των ξενοδοχειακών ακινήτων, αρχής γενομένης από τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία Grivalia και Εθνική Πανγαία, που ελέγχονται από τις Fairfax και Invel αντίστοιχα. Παράλληλα, σχετικό ενδιαφέρον εκφράζεται και από τις Fosun, Blackstone, Oaktree, Hines, QIA, Carlton Group, York Capital, Al Maabar και Olayan, αναφέρει η Algean Property.

Είναι χαρακτηριστική άλλωστε και σχετική έρευνα της εταιρείας συμβούλων McKinsey, βάσει της οποίας η Ελλάδα θα πρέπει να προσελκύσει και να υλοποιήσει συνολικές επενδύσεις της τάξεως των 3,5 δισ. ευρώ στον κλάδο του τουρισμού (θέρετρα, υποδομές και ξενοδοχεία), προκειμένου να «ξεκλειδώσει» τη δυναμική της στην παγκόσμια αγορά και να αναδείξει τον κλάδο στη βαριά βιομηχανία της χώρας. Οπως εύλογα αντιλαμβάνεται κανείς, επί του παρόντος, παρά το σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον για επενδύσεις μεγάλης κλίμακας, οι ετήσιες επενδύσεις στον κλάδο είναι αισθητά χαμηλότερες της εκτίμησης της McKinsey.

Ακόμα και έτσι βέβαια, το 2015, οι αξίες των ξενοδοχείων στην Αθήνα κατέγραψαν την τέταρτη μεγαλύτερη αύξηση, όπως προκύπτει από τον δείκτη τιμών ξενοδοχείων European Hotel Valuation Index, τον οποίο επιμελείται η εταιρεία παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών HVS, με εξειδίκευση στην συγκεκριμένη αγορά. Οπως προκύπτει, οι τιμές ενισχύθηκαν κατά 12,6%, αποτελώντας και τη μοναδική κατηγορία ακινήτων της χώρας που καταγράφει άνοδο από την αρχή της οικονομικής κρίσης και μέχρι σήμερα, καθώς τόσο οι τιμές των κατοικιών όσο και οι αντίστοιχες των γραφείων και των εμπορικών κέντρων/καταστημάτων εξακολουθούν να κινούνται πτωτικά.

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[\(/878919/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/megala-akinhta-vgazovn-sto-sfyri-oi-trapezes\)](http://878919/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/megala-akinhta-vgazovn-sto-sfyri-oi-trapezes)

### Μεγάλα ακίνητα βγάζουν στο σφυρί οι τράπεζες

[\(/878919/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/megala-akinhta-vgazovn-sto-sfyri-oi-trapezes\)](http://878919/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/megala-akinhta-vgazovn-sto-sfyri-oi-trapezes)

## ΕΙΚΑΣΤΙΚΑ



[\(/878889/article/politismos/eikast-anaglyfo-to-fili-toy-klimt-gia-ta-atoma-me-provhlmata-orashs\)](http://878889/article/politismos/eikast-anaglyfo-to-fili-toy-klimt-gia-ta-atoma-me-provhlmata-orashs)

**Σε ανάγλυφο «Το Φιλί» του Κλιμτ για τα άτομα με προβλήματα όρασης**  
[\(/878889/article/politismos/eikast-anaglyfo-to-fili-toy-klimt-gia-ta-atoma-me-provhlmata-orashs\)](http://878889/article/politismos/eikast-anaglyfo-to-fili-toy-klimt-gia-ta-atoma-me-provhlmata-orashs)

## ΠΡΟΣΚΗΝΙΟ



[\(/878826/article/proswpa/proskhr\)](http://878826/article/proswpa/proskhr)

### Πρόσωπα

[\(/878826/article/proswpa/proskhr\)](http://878826/article/proswpa/proskhr)

## REAL ESTATE



[\(/878354/article/oikonomia/real-estate/3eplyma-xrhmatos-kai-av3hseis-timwn\)](http://878354/article/oikonomia/real-estate/3eplyma-xrhmatos-kai-av3hseis-timwn)

**«Ξέπλυμα» χρήματος και αυξήσεις τιμών**  
[\(/878354/article/oikonomia/real-estate/3eplyma-xrhmatos-kai-av3hseis-timwn\)](http://878354/article/oikonomia/real-estate/3eplyma-xrhmatos-kai-av3hseis-timwn)

## REAL ESTATE



[\(/878353/article/oikonomia/real-estate/oloena-kai-perissoteroi-8elovn-e3oxiko-sth-viennh\)](http://878353/article/oikonomia/real-estate/oloena-kai-perissoteroi-8elovn-e3oxiko-sth-viennh)

**Ολοένα και περισσότεροι θέλουν εξοχικό στη... Βιέννη**  
[\(/878353/article/oikonomia/real-estate/oloena-kai-perissoteroi-8elovn-e3oxiko-sth-viennh\)](http://878353/article/oikonomia/real-estate/oloena-kai-perissoteroi-8elovn-e3oxiko-sth-viennh)

## REAL ESTATE



[\(/878363/article/oikonomia/real-estate/vgainei-apo-to-toynel-ths-krishs--h-agma-emporikwn-akinhtwn\)](http://878363/article/oikonomia/real-estate/vgainei-apo-to-toynel-ths-krishs--h-agma-emporikwn-akinhtwn)

**Βγαίνει από το τούνελ της κρίσης η αγορά εμπορικών ακινήτων**

[\(/878363/article/oikonomia/real-estate/vgainei-apo-to-toynel-ths-krishs--h-agma-emporikwn-akinhtwn\)](http://878363/article/oikonomia/real-estate/vgainei-apo-to-toynel-ths-krishs--h-agma-emporikwn-akinhtwn)

Δεν τυπώνω. Πι?οστατε?ω το πε?ιβάλλον.