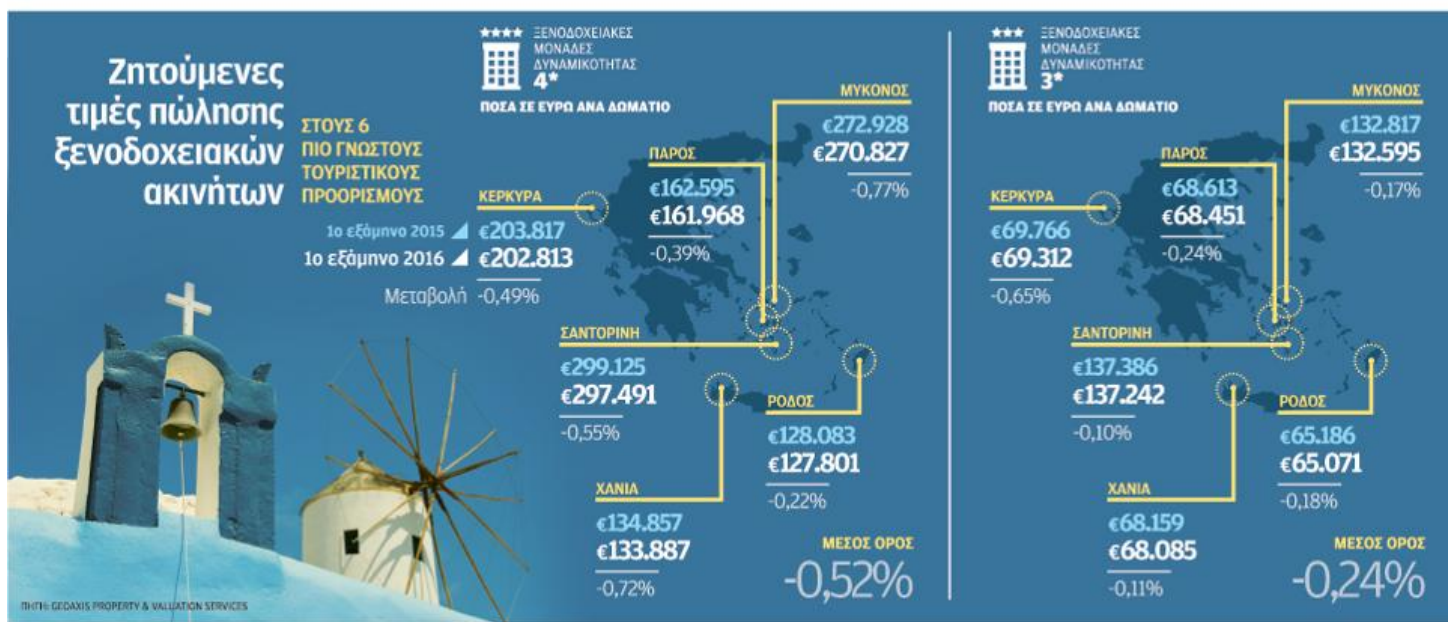


## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 25.09.2016

## Ενδιαφέρονται, αλλά δεν αγοράζουν...

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ



Ετικέτες:

Λιγοστές συναλλαγές και σταθεροποίηση των τιμών είναι η εικόνα που κατέγραψε κατά το φετινό πρώτο εξάμηνο του έτους η αγορά ξενοδοχειακών ακινήτων σε επιλεγμένους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς ανά την επικράτεια. Παρά το μεγάλο ενδιαφέρον, τόσο από εγχώριους θεσμικούς επενδυτές όσο και από ξένα funds, εν τέλει οι συναλλαγές στην αγορά παραμένουν λιγοστές, δείγμα των αγκυλώσεων που εξακολουθούν να παρατηρούνται. Σύμφωνα με σχετική έρευνα της εταιρείας πιστοποιημένων εκτιμητών Geoaxis Property & Valuation Services, οι τιμές πώλησης των μονάδων τεσσάρων αστέρων υποχώρησαν κατά μόλις 0,52% φέτος σε ετήσια βάση, ενώ η αντίστοιχη πτώση των μονάδων τριών αστέρων δεν ξεπέρασε το 0,24%. Εν ολίγοις, η πορεία των τιμών παρέμεινε σχεδόν αμετάβλητη, ενώ υπήρξαν και περιπτώσεις ακινήτων, που λόγω της προνομιακής τους θέσης ή άλλων ποιοτικών χαρακτηριστικών σημείωσαν ακόμα και αύξηση των τιμών τους.

Με βάση τα στοιχεία της Geoaxis, για τα ξενοδοχεία τεσσάρων αστέρων, οι υψηλότερες τιμές καταγράφονται στη Σαντορίνη με 297.490 ευρώ/δωμάτιο, έναντι 299.125 ευρώ/δωμάτιο κατά το αντίστοιχο περυσινό εξάμηνο. Ακολουθεί η Μύκονος, όπου το κόστος για ένα αντίστοιχων προδιαγραφών ακίνητο φτάνει σε 270.827 ευρώ/δωμάτιο, από 272.928/δωμάτιο κατά το περυσινό διάστημα. Στην Κέρκυρα, τα σχετικά ξενοδοχειακά ακίνητα κοστίζουν πλέον 202.815 ευρώ/δωμάτιο (από 203.817 ευρώ/δωμάτιο), στην Πάρο 162.000 ευρώ/δωμάτιο, στα Χανιά 133.887 ευρώ/δωμάτιο και στη Ρόδο 127.800 ευρώ/δωμάτιο. Όπως παρατηρείται, στη Ρόδο, στα Χανιά και στην Πάρο μπορεί κανείς να αποκτήσει ξενοδοχείο διπλάσιου μεγέθους σε σχέση με ένα αντίστοιχο στη Σαντορίνη ή στη Μύκονο, δείγμα των σημαντικών διαφορών από περιοχή σε περιοχή, αλλά και των πιθανών εσόδων που μπορούν να προσφέρουν τα ξενοδοχειακά ακίνητα στα δύο δημοφιλή νησιά των Κυκλάδων, για τα οποία, εν πολλοίς, η εικόνα είναι εντελώς διαφορετική σε σχέση με την υπόλοιπη χώρα.

Ανάλογη εικόνα καταγράφεται και στα ξενοδοχεία τριών αστέρων, καθώς στη Σαντορίνη το κόστος φτάνει σε 137.242 ευρώ/δωμάτιο, στη Μύκονο 132.595 ευρώ/δωμάτιο, στην Κέρκυρα 69.312 ευρώ/δωμάτιο, στην Πάρο 68.450 ευρώ/δωμάτιο, στα Χανιά 68.100 ευρώ/δωμάτιο και στη Ρόδο 65.070 ευρώ/δωμάτιο.

Στην ανάλυσή της, η Geoaxis επισημαίνει ότι παρότι το 2015 και όπως όλα δείχνουν και το 2016 θα αποτελέσουν έτη-ρεκόρ για τον τουρισμό σε επίπεδο αριθμού επισκεπτών, ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων που προσφέρονται προς πώληση παραμένει εξαιρετικά υψηλός, χωρίς επί του παρόντος να καταγράφεται και ανάλογη ζήτηση. Σύμφωνα με πηγές φορέων του κλάδου, εκτιμάται ότι προς πώληση βρίσκονται σήμερα τουλάχιστον 250 ξενοδοχεία διαφόρων κατηγοριών ανά την επικράτεια, με ένα μέρος μάλιστα αυτών να αφορά πωλήσεις/παραχωρήσεις προς διαχείριση από την πλευρά των τραπεζών, στο πλαίσιο της διαδικασίας τακτοποίησης «κόκκινων» επιχειρηματικών δανείων. Ωστόσο, σε αρκετά από αυτά τα ακίνητα το ενδιαφέρον, ιδίως από τους ξένους επενδυτές, είναι μηδαμινό, λόγω του ότι οι πρώην ιδιοκτήτες των μονάδων επιχειρούν να μπλοκάρουν τις σχετικές διαδικασίες, εξαντλώντας όλα τα ένδικα μέσα που έχουν στη διάθεσή τους.

## Σε στάση αναμονής

Όπως αναφέρει στην «Κ» ο κ. Γιάννης Ξυλάς, ιδρυτής και ιδιοκτήτης της Geoaxis, τα τελευταία χρόνια οι αγοραπωλησίες ξενοδοχειακών ακινήτων είναι λίγες στον αριθμό και σχετικά χαμηλού τιμήματος, με εύρος διακύμανσης από 1 έως 3 εκατ. ευρώ. «Οι υποψήφιοι αγοραστές αναμένουν περαιτέρω πτώση των τιμών κι έτσι τηρούν στάση αναμονής στην πλειονότητα των περιπτώσεων», τονίζει ο κ. Ξυλάς. Παράλληλα, προσθέτει ότι σημαντικά εμπόδια για τους επενδυτές αποτελούν ο πολυκερματισμός του προϊόντος, η πολυοικογενειακή βάση στην ιδιοκτησία και ο τεράστιος όγκος αυθαιρεσιών που καταγράφουν τα περισσότερα ξενοδοχειακά ακίνητα στην Ελλάδα.

Πέραν των αδυναμιών αυτών, οι ξένοι επενδυτές παραμένουν επιφυλακτικοί και ως προς το σύνολο της χώρας, καθώς οι συνεχείς καθυστερήσεις στις διαπραγματεύσεις με τους δανειστές, αναφορικά με την αξιολόγηση, η ακύρωση ή η αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων υποδομών, όπως τα υδατοδρόμια, ο Αστέρας Βουλιαγμένης και άλλα σημαντικά έργα που θα μπορούσαν να δώσουν ώθηση στον τουρισμό, λειτουργούν ανασταλτικά. Ενδεικτικό των δυσκολιών στην ολοκλήρωση επενδυτικών συμφωνιών αποτελεί και το ότι ούτε οι εγχώριες ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) έχουν μέχρι στιγμής προχωρήσει σε κάποια αγορά ξενοδοχειακής μονάδας, παρά το δεδομένο ενδιαφέρον που έχουν επιδείξει για τη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων. Τόσο η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ όσο και η Trastor ΑΕΕΑΠ έχουν αναφέρει ότι επιθυμούν να εντάξουν ξενοδοχεία στο χαρτοφυλάκιό τους, αδυνατώντας όμως μέχρι σήμερα να εντοπίσουν τις κατάλληλες περιπτώσεις ακινήτων και κυρίως ξενοδόχους που να εμφανίζονται ρεαλιστικοί ως προς το ύψος του ζητούμενου τιμήματος. Αντίστοιχα και η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η οποία μάλιστα έχει συστήσει και συγκεκριμένη θυγατρική για την ανάπτυξη της παρουσίας της στον κλάδο των ξενοδοχείων, ήδη από το καλοκαίρι του 2015, δεν έχει μέχρι στιγμής προχωρήσει σε κάποια κίνηση, αν και σύμφωνα με πληροφορίες δεν αποκλείεται σύντομα να υπάρξουν κάποιες εξελίξεις στο συγκεκριμένο ζήτημα.

## Προσδοκίες για υψηλές αποδόσεις από την άνοδο του τουρισμού

Σε ξενοδοχειακά και τουριστικά καταλύματα αναμένεται να επικεντρωθούν τα επόμενα πέντε χρόνια οι ξένοι θεσμικοί επενδυτές που εξετάζουν τοποθέτηση κεφαλαίων στην εγχώρια αγορά ακινήτων, καθώς σε ποσοστό 57%, οι επενδυτές εκτιμούν ότι η συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων θα προσφέρει τις καλύτερες προοπτικές επενδύσεων. Ακολουθούν οι παραθεριστικές κατοικίες με ποσοστό της τάξεως του 43%. Αυτό προκύπτει από σχετική έρευνα της εταιρείας παροχής υπηρεσιών συμβούλων ακινήτων NAI Hellas. Άλλωστε, στις εν λόγω κατηγορίες ακινήτων εντοπίζονται και οι σημαντικότερες επενδυτικές πρωτοβουλίες για την αξιοποίηση εκτάσεων, δημόσιων και ιδιωτικών, καθώς η ζήτηση είναι δεδομένη, σε αντίθεση με άλλους κλάδους της αγοράς ακινήτων.

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.

## Οι προορισμοί

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.

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 ρευστοποίησαν 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. Θα πρέπει, πάντως, να σημειωθεί ότι 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.

## Η δυναμική

Σε κάθε περίπτωση, όπως αναφέρουν τοπικοί φορείς, η ζήτηση για ξενοδοχειακές υποδομές στην Ελλάδα είναι τεράστια, καθώς αν δεν προστεθούν νέες κλίνες, οι πληρότητες των ξενοδοχείων στους δημοφιλείς προορισμούς θα ανέλθουν σε 95% ήδη από το 2018 και μετά. 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 ετησίως 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.

## Η αναβάθμιση

Μία από τις επικερδέστερες κινήσεις στις οποίες μπορεί να προχωρήσει σήμερα ένας ενδιαφερόμενος επενδυτής στην αγορά των ξενοδοχείων, είναι η απόκτηση ενός «καθαρού» ξενοδοχείου τριών αστέρων σε δημοφιλή τουριστικά περιοχή, με το αντίστοιχα χαμηλό τίμημα και στη συνέχεια να προβεί σε εργασίες αναβάθμισής του, ώστε να περάσει στην κατηγορία των πέντε αστέρων. Σε μια τέτοια περίπτωση, η αξία του ξενοδοχείου πολλαπλασιάζεται και εφόσον διαθέτει και επαρκές μέγεθος, καθίσταται αυτομάτως σαφώς ελκυστικότερο για έναν ξένο επενδυτή.

## Ελκυστική η Αθήνα

Αποδόσεις που αγγίζουν το 8,5% και είναι οι υψηλότερες στην Ευρώπη προσφέρουν τα ξενοδοχειακά ακίνητα στην Αθήνα, σύμφωνα με σχετική έρευνα της CBRE, εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων. Αυτό προκύπτει από την εικόνα της ξενοδοχειακής αγοράς κατά τη διάρκεια του δεύτερου τριμήνου, με τις αποδόσεις αυτές να αφορούν (για τις ανάγκες της σύγκρισης) σε ακίνητα πέντε αστέρων, τα οποία λειτουργούν διεθνείς αλυσίδες.

## Αγορά 2,9 δισ. ευρώ

Σύμφωνα με μελέτη της ICAP, το συνολικό μέγεθος της αγοράς των ξενοδοχείων πέντε, τεσσάρων και τριών αστέρων εκτιμάται σε περίπου 2,9 δισ. ευρώ. Τα ξενοδοχεία 4 αστέρων αποσπούν το μεγαλύτερο μερίδιο στη συνολική αξία, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 46% και ακολουθούν τα ξενοδοχεία 5 αστέρων με μερίδιο της τάξεως του 35% και 3 αστέρων με μερίδιο περίπου 19%.

### ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[\(/878924/article/oikonomia/die8nt-oikonomia/ragdaia-epideinwsh-toy-oikonomikoy-klimatos-sthn-portogalia\)](http://878924/article/oikonomia/die8nt-oikonomia/ragdaia-epideinwsh-toy-oikonomikoy-klimatos-sthn-portogalia) **«Φλερτάρει» με νέο μνημόνιο η Πορτογαλία**  
[\(/878924/article/oikonomia/die8nt-oikonomia/ragdaia-epideinwsh-toy-oikonomikoy-klimatos-sthn-portogalia\)](http://878924/article/oikonomia/die8nt-oikonomia/ragdaia-epideinwsh-toy-oikonomikoy-klimatos-sthn-portogalia)

### ΕΛΛΑΔΑ



[\(/878931/article/epikairothta/ellad-gia-katalhveis-sxoleiwn-stis-7-noemvrioy\)](http://878931/article/epikairothta/ellad-gia-katalhveis-sxoleiwn-stis-7-noemvrioy) **Κάλεσμα για καταλήψεις σχολείων στις 7 Νοεμβρίου**  
[\(/878931/article/epikairothta/ellad-gia-katalhveis-sxoleiwn-stis-7-noemvrioy\)](http://878931/article/epikairothta/ellad-gia-katalhveis-sxoleiwn-stis-7-noemvrioy)

### 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)

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[\(/878912/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/epifylaktikos-o-sta8akhs-gia-xreos\)](http://878912/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/epifylaktikos-o-sta8akhs-gia-xreos) **Επιφυλακτικός ο Σταθάκης για χρέος**  
[\(/878912/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/epifylaktikos-o-sta8akhs-gia-xreos\)](http://878912/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/epifylaktikos-o-sta8akhs-gia-xreos)

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[\(/878907/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/pazari-me-toys-8esmoyv-gia-thn-e3wdikastikh-ry8mish-etairikwn-xrewn\)](http://878907/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/pazari-me-toys-8esmoyv-gia-thn-e3wdikastikh-ry8mish-etairikwn-xrewn) **«Κούρεμα» οφειλών για βιώσιμες επιχειρήσεις**  
[\(/878907/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/pazari-me-toys-8esmoyv-gia-thn-e3wdikastikh-ry8mish-etairikwn-xrewn\)](http://878907/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/pazari-me-toys-8esmoyv-gia-thn-e3wdikastikh-ry8mish-etairikwn-xrewn)

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