

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ 08:12

Επενδύσεις... πέντε αστέρων στον τουρισμό

ΗΛΙΑΣ ΜΠΕΛΛΟΣ

Επενδύσεις στον ελληνικό τουριστικό κλάδο

ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ (Ελλάδα, Μεσόγειος)
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ, 2018



ΚΟΡΥΦΑΙΟΙ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΙ ΕΛΛΑΔΑΣ - ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ, 2018

ΜΕΣΑ ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΔΩΜΑΤΙΟ



ΠΗΓΕΣ: ReviewPro, INSETE, ITEP - Field Research in Greek Hotel Industry 2018, Aegean Property Research Team.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ
2018-2019

	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ
Olympos Naousa	Eurobank	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Grivalia Hospitality
Iniohos Hotel Athens	ΤΑΙΠΕΔ	ΑΘΗΝΑ	3Κ Τεχνική Εμπορική Α.Ε.
Sheraton Resort Hotel	Golf Residences	ΡΟΔΟΣ	Lamps SA
Hotel & Resort	Dolphin Capital Inv.	ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ	Grivalia Hospitality
Grand Hotel	Εθνική Τράπεζα	ΡΟΔΟΣ	Ομιλος Μάτση
Aktia Lounge & Spa	Τράπεζα Πειραιώς	ΚΡΗΤΗ	Skyserv

ΔΡΟΜΟΛΟΓΟΥΜΕΝΑ MEGA PROJECTS

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΡΟΫΠ/ΣΜΟΣ
Ανάπλαση Ελληνικού	Lamda Development	ΕΛΛΗΝΙΚΟ, ΑΘΗΝΑ	€8,2 δισ.
Atalanti Hills	Lokros MEPE	ΑΤΑΛΑΝΤΗ, ΦΘΙΩΤΙΔΑ	€1,5 δισ.
Killada Hills	Dolphin Capital Group	ΕΡΜΙΟΝΙΔΑ, ΑΡΓΟΛΙΔΑ	€418 εκατ.
Elounda Hills	MIRUM SA	ΕΛΟΥΝΤΑ, ΚΡΗΤΗ	€400 εκατ.
Itanos Gaia	Loyalward Ltd.	ΣΗΤΕΙΑ, ΚΡΗΤΗ	€268 εκατ.
Scorpios Island	Ribolovlev	ΣΚΟΡΠΙΟΣ, ΛΕΥΚΑΔΑ	€165 εκατ.

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ετικέτες: Τουρισμός

Ο ενάρετος κύκλος της ελληνικής τουριστικής βιομηχανίας και επηρεάζει και επηρεάζεται θετικά και τον ξενοδοχειακό κλάδο, τη ζωτικότερη συνιστώσα της, παρασύροντας ανοδικά όλα τα βασικά στοιχεία και τους δείκτες επίδοσης του τουρισμού συνολικά. Η ανάγκη να παραμείνει ανταγωνιστικό το ελληνικό τουριστικό προϊόν και να ανταποκριθεί στη συνεχώς αυξανόμενη διεθνή ζήτηση οδήγησε στη σταδιακή αναβάθμισή του, με αιχμή την ποιοτική εξέλιξη του ξενοδοχειακού στοκ. Και αυτό έχει άμεσο, θετικό αντίκτυπο στους ποιοτικούς δείκτες της χώρας.

Η εντυπωσιακή τουριστική επίδοση δεν θα μπορούσε να αφήσει αδιάφορους εγχώριους και ξένους επενδυτές. Μεγάλες αλυσίδες και εταιρείες διαχείρισης ξενοδοχείων έχουν εισέλθει δυναμικά στην ελληνική αγορά, διαβλέποντας τις εξαιρετικές προοπτικές της. Τα τελευταία δύο χρόνια, επενδύθηκαν συνολικά 3,8 δισ. ευρώ στην ανάπτυξη νέων ξενοδοχείων και στην ανακαίνιση υφισταμένων, με το 41,3% της συνολικής δαπάνης

να αφορά τα ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων, σύμφωνα με την Algean Properties, η οποία επεξεργάστηκε δεδομένα του INΣΕΤΕ και του ΞΕΕ. Με συνολικά 209 ξενοδοχειακές αλυσίδες (+5,6% σε σχέση με το 2017), η Ελλάδα είναι τέταρτη στην Ευρώπη, μετά την Ισπανία (253), την Ιταλία (240) και τη Γερμανία (222).

Στον δείκτη Global Review Index –που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση επιδόσεων μεμονωμένων ξενοδοχείων ή ομάδων ξενοδοχείων και για την παρακολούθηση της εξέλιξης της επίδοσης ενός ξενοδοχείου στην πάροδο του χρόνου– η Ελλάδα το 2018 είναι πρώτη, με ποσοστό 86,3%, μεταξύ των μεσογειακών χωρών.

Ακολουθούν η Ισπανία και η Κύπρος (84,2%), η Ιταλία (83,8%), η Κροατία (83,7%), η Τουρκία (81,3%) και η Γαλλία (78,9%). Το υψηλότερο ποσοστό ικανοποίησης των τουριστών σε σχέση με τη διαμονή τους καταγράφεται στη Σαντορίνη (89,2%) και έπονται η Μύκονος (88,5%), η Σαρδηνία (85,1%), το Σεν Τροπέ (85%) και η Ιμπιζα (83,8%).

Ο ελληνικός τουρισμός στηρίζεται, σε πολύ μεγάλο βαθμό, στο μοντέλο «ήλιος και θάλασσα» και οι εγχώριοι προορισμοί με τη μεγαλύτερη επισκεψιμότητα καταγράφουν υψηλότερα ποσοστά ικανοποίησης των τουριστών από αντίστοιχους στην υπόλοιπη Μεσόγειο. Ειδικότερα, ο δείκτης ικανοποίησης είναι 90% για τις Κυκλάδες, 86,2% για την Κρήτη, 86,1% για τη Χαλκιδική και 85,8% για τα Δωδεκάνησα. Παρεμβάλλεται η Μαρμπίγια (85,3%) και τη σκυτάλη παίρνει ξανά η Ελλάδα, με τα Ιόνια Νησιά (85%). Τον κατάλογο συμπληρώνουν η Μαγιόρκα, η Ιστρία, η Αττάλεια, το Μπόντρομ και το Ρίμινι.

Η σύγκριση των κορυφαίων τουριστικών προορισμών στη Μεσόγειο –μία από τις δημοφιλέστερες επιλογές των τουριστών παγκοσμίως– δείχνει ότι τα ελληνικά νησιά έχουν τις υψηλότερες αποδόσεις σε σχέση με τους άμεσους ανταγωνιστές τους.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του 2018, στην Ελλάδα λειτουργούν συνολικά 9.873 ξενοδοχειακές μονάδες (425.973 δωμάτια, 835.773 κλίνες). Ωστόσο, την τελευταία εξαετία η αύξηση της ξενοδοχειακής ικανότητας δεν είναι ευθέως ανάλογη με τη θεαματική αύξηση στα τουριστικά μεγέθη (διεθνείς αφίξεις, τουριστική δαπάνη). Την περίοδο 2013-2018, η ξενοδοχειακή δυναμικότητα αυξήθηκε σε μονάδες μόλις 2%, ενώ η αντίστοιχη δυναμικότητα δωματίων και κλινών αυξήθηκε 6,1% και 8% αντιστοίχως. Το ίδιο διάστημα, ο αριθμός των ξενοδοχείων 4 και 5 αστέρων αυξήθηκε σημαντικά (+42,9% για τα 5 αστέρων), σε αντίθεση με τα καταλύματα 1, 2 και 3 αστέρων, των οποίων ο αριθμός μειώθηκε (-9,3% τα 1 αστέρια). Η διαδικασία αναβάθμισης παλαιότερων μονάδων και ανάπτυξης νέων εις βάρος των χαμηλότερης ποιότητας καταλυμάτων συνεχίζεται αδιάλειπτη.

Μέσα σε μία τρίτη τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο αυξήθηκαν 30%

Η σταθερή άνοδος των διεθνών αφίξεων πέρυσι, που έφθασαν τα 33 εκατομμύρια ταξιδιώτες, και η αύξηση της τουριστικής δαπάνης, που άγγιξε τα 16 δισ., ενίσχυσαν τους βασικούς δείκτες επίδοσης (KPIs) των ξενοδοχείων –όπως ποσοστά πληρότητας, μέση ημερήσια τιμή διαμονής (ADR) και έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPaR)– δημιουργώντας προσδοκίες για περαιτέρω ανάπτυξη του κλάδου. Το 2018, το ποσοστό πληρότητας ξενοδοχειακών κλινών παρουσίασε αύξηση 3,2% (προσωρινά στοιχεία) σε σχέση με το 2017, ενώ καταγράφεται αύξηση 20,6% την περίοδο 2013-2018, μια ευγλωπτη αντανάκλαση της προόδου των τελευταίων 6 ετών.

Η μέση ημερήσια τιμή διαμονής στις περιοχές «θάλασσας και ήλιου» δείχνει ως ακριβότερο προορισμό τις Κυκλάδες (ADR 204 ευρώ).

Ακολουθούν η Χαλκιδική (134 ευρώ), τα Ιόνια Νησιά (120 ευρώ), η Κρήτη (110 ευρώ) και τα Δωδεκάνησα (98 ευρώ). Σε ό,τι αφορά τους «βασικούς προορισμούς», η Μύκονος παραμένει στην κορυφή (216 ευρώ), ακολουθούμενη από τη Σαντορίνη (211 ευρώ), την Αθήνα (110 ευρώ) και τη Θεσσαλονίκη (91 ευρώ).

Η ανάλυση της μηνιαίας καταγραφής ADR ανά κατηγορία και ανά περιοχή αναδεικνύει ισχυρή εποχικότητα – φαινόμενο που καθορίζει την ξενοδοχειακή και τουριστική βιομηχανία γενικότερα. Αθήνα και Θεσσαλονίκη, που βασίζονται στο τουριστικό μοντέλο «city break» (ολιγοήμερη παραμονή), ακολουθούν το ίδιο μοτίβο αφίξεων με καθιερωμένους καλοκαιρινούς προορισμούς, όπως η Μύκονος, η Χαλκιδική, η Κρήτη, τα Ιόνια Νησιά – προορισμοί που εξαρτώνται πρωτίστως και κατά βάσιν από το τουριστικό μοντέλο «ήλιος και θάλασσα».

Η θετική πορεία του τουριστικού κλάδου αντανάκλαται και στα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο. Για το 2018, τα RevPaR στην Αθήνα εμφάνισαν αύξηση 10%, στη Θεσσαλονίκη 6,1%, και 10,1% στα νησιά και στους εποχικούς προορισμούς.

Κατά μέσον όρο, την περίοδο 2016-2018 τα RevPaR αυξήθηκαν 31,6%, επιβεβαιώνοντας και τα περιθώρια κέρδους που μπορεί να προσφέρει μια επένδυση στον τουριστικό τομέα. Με δεδομένο ότι οι τιμές σε περιοχές που παραδοσιακά προσελκύουν μεγάλο αριθμό τουριστών κυμαίνονται γενικώς στο ίδιο επίπεδο, η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών είναι παράγοντας που μπορεί να κάνει τη διαφορά στην επιλογή προορισμού.

Τα τελευταία χρόνια, έχει γίνει σοβαρή και συστηματική προσπάθεια εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος, με σαφή στόχο την καλύτερη κατανομή των διεθνών επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, έτσι ώστε να ενισχυθούν και προορισμοί όχι ιδιαίτερα δημοφιλείς κατά τη διάρκεια του θέρους. Τα πρώτα αποτελέσματα δείχνουν πως, αν και αργή, υπάρχει βελτίωση αφίξεων και εσόδων σε παραδοσιακά μη τουριστικές περιόδους. Χρειάζεται όμως ακόμη πολλή προσπάθεια για να επιτευχθούν αποτελέσματα που θα έχουν άμεσο και απτό αντίκτυπο στον ξενοδοχειακό κλάδο.

Νέες υπερπολυτελείς μονάδες και mega projects με βίλες, γήπεδα γκολφ και καζίνο

Οι σημαντικές επενδυτικές αποδόσεις και προοπτικές στον ξενοδοχειακό κλάδο αναγνωρίστηκαν από τις εταιρείες επενδύσεων ακινήτων (REITs) παγκοσμίως. Μέσω ίδρυσης εταιρειών ειδικού σκοπού (Grivalia Hospitality, Μπλε Κέδρος), οι εγχώριες REITs δέσμευσαν ένα αναλογικώς σημαντικό ποσό στην ανάπτυξη του ξενοδοχειακού τους χαρτοφυλακίου, εκμεταλλευόμενες τη θετική συγκυρία και τις δυνατές επιδόσεις της τουριστικής βιομηχανίας, επισημαίνουν οι σύμβουλοι ακινήτων Algean Property. Το 2018, σε όρους αξίας, η επένδυση σε ξενοδοχειακές μονάδες ήταν το 21,7% των συνολικών επενδύσεων – κατακόρυφη αύξηση σε σχέση με το 2017, όταν το αντίστοιχο νούμερο ήταν μόλις 2,4%. Στις σημαντικότερες συμφωνίες περιλαμβάνονται η εξαγορά της Amanzoe Luxury Hotel & Resort από την Grivalia Properties έναντι 5,8 εκατ. (συν υφιστάμενες υποχρεώσεις της Amanzoe ύψους 76,5 εκατ.) και η εξαγορά του «Αστέρια Γλυφάδας» από την Grivalia Properties έναντι 17 εκατ. (συν υφιστάμενα δάνεια προς ιδιώτη ύψους 12,325 εκατ.).

Όλα τα εγχώρια και διεθνή «ονόματα» ισχυροποίησαν την παρουσία τους στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια. Πλέον αναμενόμενη το 2019 ήταν η επαναλειτουργία του Αστέρρα Βουλιγαμένης, τον Μάρτιο, υπό το μάντζμεντ της Four Seasons Hotels & Resorts. Η Thomas Cook, παρά τα προβλήματα που αντιμετωπίζει, δρομολόγησε τη λειτουργία τεσσάρων νέων μονάδων μέσα στο καλοκαίρι (δύο στην Κω, μία στην Κρήτη και μία στη Ρόδο), ενώ το β' εξάμηνο του έτους αναμένεται να ανοίξει το Angsana Corfu, το πρώτο ξενοδοχείο της σιγκαπουριανής BanyanTree, στην Κέρκυρα. Μετά την επιτυχή πρώτη μονάδα στο Ηράκλειο, η Accor Hotels ανοίγει, στην Αθήνα, και δεύτερη μονάδα του παγκόσμιου brand της Ibis Style. Η Marriot Hotels σχεδιάζει τη λειτουργία τριών νέων μονάδων το 2019 και το 2020, σε Αθήνα, Μύκονο και Πάτρα, ενώ η TUI θα δημιουργήσει επιπλέον δύο μονάδες, στην Κρήτη και στη Σαντορίνη, πέραν του ξενοδοχείου της στη Χαλκιδική που λειτούργησε το 2018.

Εκτός των μεμονωμένων ακινήτων, μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η δρομολόγηση έργων πολύ μεγάλης κλίμακας (mega projects), με πληθώρα υπερπολυτελών μονάδων που θα βοηθήσουν να καθιερωθεί παγκοσμίως η Ελλάδα ως πολυτελής προορισμός. Με προϋπολογισμό 1,5 δισ., το Atalanti Hills στον Λοκρό Φθιώτιδας θα αποτελέσει ολοκληρωμένο έργο περιηγήσεων και εκδηλώσεων γκολφ, που θα αναδιαμορφώσει το ελληνικό τουριστικό τοπίο. Το σχέδιο περιλαμβάνει την κατασκευή τριών ξενοδοχειακών μονάδων 5 αστέρων, συνολικού εμβαδού 420.823 τ.μ. και χωρητικότητας 2.990 κλινών. Στην Ελούντα, η κατασκευή του Elounda Hills αναμένεται να ξεκινήσει εντός του 2019. Με προϋπολογισμό 400 εκατ., το σχέδιο περιλαμβάνει πολυτελείς βίλες και κατασκευή τριών ξενοδοχειακών μονάδων 5 αστέρων, συνολικής χωρητικότητας 730 κλινών. Στη Σητεία, το πρότζεκτ «Itanos Gaia» (που έχει πάρει πράσινο φως αλλά έχει ακόμα διάφορες εκκρεμότητες), με συνολικό προϋπολογισμό 418 εκατ., περιλαμβάνει την κατασκευή πέντε ξενοδοχειακών μονάδων 5 αστέρων, καθώς και γηπέδου γκολφ. Τέλος, η πολυαναμενόμενη ανάπτυξη στο Ελληνικό περιλαμβάνει την ανάπτυξη δύο πολυτελών ξενοδοχείων συνολικής χωρητικότητας 2.200 κλινών, στο ένα εκ των οποίων θα λειτουργήσει και καζίνο.

Παράλληλα, η επιτάχυνση της διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων λειτουργεί ως θρυαλλίδα επενδύσεων για τον ξενοδοχειακό κλάδο. Η βελτίωση των οικονομικών επιδόσεων του κλάδου μείωσε την έκθεσή του στις τράπεζες, αλλά, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, τα μη εξυπηρετούμενα ή τα καθυστερούμενα δάνεια του τουριστικού τομέα φθάνουν περίπου τα 3 δισ. ή το 42% του συνόλου, καταγράφοντας μείωση 10% σε σχέση με το 2016 (46,5%). Οι τράπεζες βρίσκονται σε διαδικασία πώλησης πακέτων μη εξυπηρετούμενων δανείων σε funds και θεσμικούς επενδυτές, ενώ εντός του 2019 ετοιμάζονται παρόμοια πακέτα που θα αφορούν αμιγώς ξενοδοχεία.

Υψηλή φορολογία

Το ισχύον καθεστώς φορολόγησης του ξενοδοχειακού κλάδου παραμένει φραγμός για την περαιτέρω ανάπτυξή του. Η μείωση της φορολογίας θα ισχυροποιήσει τη ρευστότητά του, θα απελευθερώσει κεφάλαια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για βελτίωση υπαρχουσών εγκαταστάσεων και θα επιτρέψει νέες επενδύσεις – δίνοντας έτσι ώθηση στην ανταγωνιστικότητά του σε σχέση με άλλους μεσογειακούς προορισμούς.

Χωρίς κανόνες

Η κρατική αδράνεια υιοθέτησης χωροταξικών κανόνων στην τουριστική βιομηχανία διαδραματίζει ανασταλτικό ρόλο, επιβραδύνει τη δυναμική του ταχύτερα αναπτυσσόμενου κλάδου της χώρας και παρεμποδίζει την υλοποίηση πολλών μεγάλων τουριστικών πρότζεκτ. Τα δύο τελευταία προγράμματα δράσης για τον τουρισμό (2009, 2013) ακυρώθηκαν με αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας (2015, 2017).

Μεγάλη ευκαιρία

Τη δεδομένη στιγμή, το μέλλον του ξενοδοχειακού κλάδου διαγράφεται ευοίωνα. Η αυξητική τάση του παγκόσμιου τουρισμού, σε συνδυασμό με το συγκριτικό πλεονέκτημα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος, παρέχει εξαιρετική ευκαιρία για περαιτέρω ανάπτυξη του κλάδου – με προϋπόθεση την αντιμετώπιση των προβλημάτων που δημιουργούν στρεβλώσεις (φορολόγηση, γραφειοκρατία, αναβάθμιση χωροταξικού πλαισίου).

ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΕΙΔΗΣΕΙΣ



Σημαντική ενημέρωση πελατών από την Eurobank

(<http://www.kathimerini.gr/1028952/article/oikonomia/enhmerwsh-pelatwn-apo-thn-eurobank>)



Ανοίγει στις 15 Ιουλίου η πλατφόρμα για το νέο «Εξοικονομά Κατ' Οίκον», της Χρύσας Λιάγγου

(<http://www.kathimerini.gr/1028800/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/anoigei-stis-15-iylioy-h-platforma-gia-to-neo-e3oikonomw-kat-oikon>)



Χάθηκε για την τρίτη ηλικία η «ασφάλεια» των αποταμιεύσεων

(<http://www.kathimerini.gr/1029200/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/xa8hke-gia-thn-trith-hlikia-h-asfaleia-twn-apotamieyewn>)



Ο γκουρού της ηλεκτροκίνησης προτείνει τώρα κυψέλες υδρογόνου

(<http://www.kathimerini.gr/1029149/article/oikonomia/die8hsh-oikonomia/o-gkourw-tws-hlektrokinshs-proteinei-twra-kyseles-ydrogonoy>)



Ισχυρό το πλήγμα από τον εμπορικό πόλεμο για τη γερμανική οικονομία

(<http://www.kathimerini.gr/1028735/article/oikonomia/die8hsh-oikonomia/isxyro-to-plhgm-a-po-ton-emporiko-polemo-gia-th-germanikh-oikonomia>)



Τρία «αγκάθια» που κρατούν χαμηλά τις πωλήσεις ηλεκτρικών Ι.Χ.

(<http://www.kathimerini.gr/1028759/article/oikonomia/die8hsh-oikonomia/tria-agka8ia-poy-kratoun-xamhla-tis-pwlhseis-hlektikwn-ix>)

EngageYa (<http://www.engageya.com>)

Δεν τυπώνω. Πιλοστατεύω το περιβάλλον.