

REAL TIME XA 13:21:01 655,31 +0,11% 11,20εκ.	FTSE 100 7.093,58 -1,11%	XETRA DAX 11.155,35 +1,28%	DOW INDU AVG 25.053,11 -0,21%	ΕΥΡΩ/\$ 1,12789	ΑΡΓΟ WTI 53,16	ΧΡΥΣΟΣ 1.313,21 +0,40%	Σύμβολο
---	------------------------------------	--------------------------------------	---	---------------------------	--------------------------	----------------------------------	---------

Newsroom Real Time Ταμπλό Τράπεζες LargeCap Παράγωγα Αμοιβαία Κόσμος Ισοτιμίες Euribor Fixing Λονδίνου Spreads Χαρτοφυλάκια

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ & ΑΓΟΡΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Εκρηκτική αύξηση των ξένων επενδύσεων στην εξοχική κατοικία

Δευτέρα, 11 Φεβρουαρίου 2019 22:21 **UPD: 22:21**

Like 8 Share Tweet G+ Share

Από την έντυπη έκδοση

Του Αντώνη Τσιμπλάκη
atsimp@naftemporiki.gr

Μεγάλη άνθηση γνώρισε μέσα στο 2018 ο τομέας των τουριστικών κατοικιών στη χώρα μας, ως αποτέλεσμα της εκρηκτικής ανάπτυξης του τουρισμού, που συνεχίζεται. Ο αντίκτυπος της πορείας του στην ταχεία ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας τα τελευταία χρόνια ήταν κρίσιμος, καθώς η άνοδος των διεθνών αφίξεων είχε θετική επίδραση στη ζήτηση για εξοχικές κατοικίες στην Ελλάδα.

Όπως επισημαίνει στην ανάλυσή της η Algean Property, η ενοικίαση ενός σπιτιού διακοπών για το καλοκαίρι έχει γίνει κοινή πρακτική για τους ιδιοκτήτες ακινήτων σε τουριστικές περιοχές της χώρας, καθώς οι αποδόσεις που προσφέρονται σε προορισμούς διακοπών με μεγάλη ζήτηση είναι πολύ υψηλότερες από ό,τι σε άλλους ανταγωνιστικούς προορισμούς στη Μεσόγειο.

Χαρακτηριστικό της εξέλιξης αυτής είναι και η ταχεία ανάπτυξη των πλατφορμών ενοικίασης διακοπών. Όπως σημειώνει η Algean Property, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, από 132 ακίνητα που διαφημίστηκαν στην πλατφόρμα της Airbnb το 2010, ο αριθμός τους ανήλθε σε 126.000 το 2018.

Τα νησιά του Νοτίου Αιγαίου, όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Πάρος και η Ρόδος, παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ζήτηση από τους αγοραστές, αφού όπως φαίνεται, και παρά το γεγονός ότι τα ενοίκια είναι σε πολύ υψηλά επίπεδα, συνεχίζουν να αυξάνονται και συγκεκριμένα κατά 8,4%, 6,4%, 6%, 3%, και 5,5% αντίστοιχα.

Εξίσου σημαντικό ενδιαφέρον, σημειώνει η Algean Property, παρατηρήθηκε και στις παραδοσιακά δημοφιλείς αγορές στην Ελλάδα, όπως το Πόρτο Χέλι, η Ελούντα και η Χαλκιδική. Επίσης η Αθηναϊκή Ριβιέρα έχει αρχίσει να κερδίζει έδαφος στην αγορά διακοπών κατά τα τελευταία χρόνια.

«Ο συνδυασμός της άμεσης πρόσβασης στη θάλασσα, του ελληνικού μικροκλίματος και της εγγύτητας της περιοχής με την πόλη, καθιερώνει αργά την περιοχή ως έναν πολύ ελκυστικό προορισμό για επενδύσεις», αναφέρει χαρακτηριστικά στην ανάλυσή της, και προσθέτει: «Επιπλέον, οι αναπτυξιακές προοπτικές της περιοχής μέσα από μια σειρά σημαντικών αστικών και τουριστικών εξελίξεων (Project Hellenikon, Astir Vouliagmenis-Four Seasons) αναμένεται να δημιουργήσουν τεράστια πρόσθετη αξία στα ακίνητα της περιοχής και έτσι να προσελκύσουν το ενδιαφέρον των επενδυτών».

Κάντο δικό σου τώρα!
Lease

PEUGEOT
2008 1.2 PURE TECH 130hp S&S
GT LINE GRIP 5D MC

189€
+ΦΠΑ / ΜΗΝΑ

Λιανική τιμή: €22.591
Προκαταβολή 25% της λιανικής τιμής και 48μηνη μίσθωση για 80.000 κμ.

Δημοφιλή

ΟΛΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ & ΑΓΟΡΕΣ

- 01/ 10/02 19:49 **Ποιες χώρες κινδυνεύουν από ένα «σκληρό» Brexit**
 - 02/ 11/02 10:31 **«Όλα ή τίποτα» λέει η Cosco για τις επενδύσεις**
 - 03/ 11/02 13:17 **Στην «κατάψυξη» η χώρα από την Τετάρτη**
 - 04/ 11/02 18:32 **Αυτό είναι το νέο έντυπο Ε1 της εφορίας**
- 12/02 00:43

Οι αριθμοί

Τα τελευταία χρόνια, και ως αποτέλεσμα της εξαιρετικής απόδοσης του τουρισμού, ο όγκος των πωλήσεων εξοχικών κατοικιών έχει αυξηθεί σημαντικά. Για το 2017, τα ξένα κεφάλαια που εισήχθησαν για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα ανήλθαν σε 503 εκατ. ευρώ, ενώ για την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2018 σημειώθηκε αύξηση κατά 172,3% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2017.

Η Algean Property σημειώνει επίσης ότι πολλές συναλλαγές πραγματοποιούνται εκτός του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, οπότε ο πραγματικός αριθμός εισερχόμενου κεφαλαίου είναι υψηλότερος από τις αναφορές των επίσημων στοιχείων.

Αναλύοντας το καθεστώς χρυσής βίζας επισημαίνει ότι είχε επίσης πολύ θετικό αντίκτυπο στην αγορά μέχρι στιγμής. Μέχρι τον Νοέμβριο του 2018 εκδόθηκαν συνολικά 3.620 άδειες. Οι Κινέζοι είναι πρώτοι στον κατάλογο με 1.945 άδειες παραμονής, ακολουθούμενοι από τους Ρώσους (423) και τους Τούρκους (384).

Τα ξενοδοχεία

Ο τομέας της φιλοξενίας είχε δυναμικές επιδόσεις το 2018, συνεχίζοντας τη θετική του πορεία από το 2017, με τους σταθερούς αριθμούς του τουρισμού να βοηθούν τη βιομηχανία να αναπτυχθεί περαιτέρω.

Η αύξηση που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αφίξεις και τις τουριστικές εισπράξεις είχε θετικό αντίκτυπο στον ξενοδοχειακό τομέα, καθώς οι κυριότεροι δείκτες KPIs (μέσο ημερήσιο έσοδο ανά δωμάτιο, το ποσοστό απασχόλησης, αλλά μέσο ημερήσιο έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο RevPAR) σημείωσαν ισχυρή ανάπτυξη.

Ειδικότερα, για την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2018 το μέσο ημερήσιο έσοδο (ADR) και τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR) αυξήθηκαν περίπου κατά 9%, ενώ η πληρότητα κατά την ίδια περίοδο αυξήθηκε κατά 1,2% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2017. Αλλά και τα προσωρινά στοιχεία για την πορεία του τουρισμού στη χαμηλή περίοδο δείχνουν ότι όλοι οι βασικοί δείκτες σημειώνουν ήπια ανάπτυξη.

Για το 2018, η Ελλάδα είχε τρεις πόλεις ανάμεσα στους 100 δημοφιλέστερους προορισμούς για τον τουρισμό της πόλης (Αθήνα: 49η θέση, Ηράκλειο: 68η θέση, Ρόδος: 99η θέση). Επιπλέον, ο ναυτικός τουρισμός έχει αυξηθεί σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια, με την άμεση συνεισφορά του στην οικονομία να φτάνει τα 2,3 δισ. ευρώ.

Αλλά και η επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα της φιλοξενίας συνεχίστηκε σε μεγάλο όγκο το 2018, όπου πραγματοποιήθηκαν νέες κατασκευές, ανακαινίσεις και αγορές ξενοδοχείων. Όπως επισημαίνει η Algean Property, τα τελευταία χρόνια η ποιότητα της ξενοδοχειακής ικανότητας της χώρας έχει βελτιωθεί σημαντικά.

Ειδικότερα, για την περίοδο 2009-2017 ο συνολικός αριθμός ξενοδοχειακών μονάδων αυξήθηκε κατά 2,3% (2009: 9.559 μονάδες - 2017: 9.783 μονάδες), ενώ ο αριθμός ξενοδοχειακών μονάδων 5 αστέρων για την ίδια περίοδο αυξήθηκε κατά 77% (2009: 280 μονάδες - 2017: 496 μονάδες).

Η εταιρεία χαρακτηρίζει την πιο σημαντική συμφωνία για τη περσινή χρονιά την απόκτηση του Amanzoe Luxury Hotel and Resort από την Grivalia Hospitality. Η καθαρή τιμή που καταβλήθηκε ανήλθε σε 5,8 εκατ. ευρώ, ενώ οι αγοραστές ανέλαβαν επίσης όλες τις υφιστάμενες δανειακές υποχρεώσεις της Amanzoe ύψους 76,5 εκατ. ευρώ.

Επίσης ορόσημο θεωρείται και η επανεκκίνηση της πρώην Athens Ledra ως Grand Hyatt Hotel.

Αλλά και οι προοπτικές για το 2019 είναι πολύ ελπιδοφόρες, καθώς πολλά σχέδια έχουν εξασφαλίσει χρηματοδότηση και θα αρχίσουν να αναπτύσσονται, ενώ πολλά νέα ξενοδοχεία θα αρχίσουν να λειτουργούν. Το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα είναι η επαναλειτουργία του Astir Vouliagmenis ως Four Seasons AstirPalace Hotel Athens τον Μάρτιο του 2019.

Ωστόσο, παρά την ανοδική τάση του κλάδου τα τελευταία χρόνια, εξακολουθούν να υπάρχουν βασικά ζητήματα που παραμένουν εμπόδιο στους τομείς περαιτέρω ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένων:

- * Αυξημένου [ΦΠΑ](#) στις Υπηρεσίες Φιλοξενίας
- * Φόρου Διαμονής
- * Απουσίας Ειδικού Χωροταξικού Σχεδιασμού για την Ανάπτυξη της Φιλοξενίας
- * Αυξημένης Εταιρικής Φορολογίας

«Είναι επιτακτική ανάγκη να αντιμετωπιστούν όλα αυτά τα ζητήματα ώστε ο κλάδος της φιλοξενίας να συνεχίσει τη θετική του πορεία κατά τα επόμενα χρόνια».

Οι προκλήσεις

Οι προκλήσεις που έρχονται για το 2019 είναι πολλές. Δεδομένου ότι το έτος αυτό είναι έτος εκλογών, σε τοπικό, εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο, είναι σημαντικό για την Ελλάδα να μην αποκλίνει από τη μέχρι στιγμής πορεία.

Όπως επισημαίνει η Algean Property στην ανάλυσή της, «η χώρα πρέπει να παραμείνει σταθερή στις δεσμεύσεις της έναντι των θεσμικών οργάνων και ταυτόχρονα να δημιουργήσει τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την προσέλκυση ξένων κεφαλαίων μέσω της απλούστευσης του υφιστάμενου τεχνικού και νομικού πλαισίου».

Καταλήγοντας τονίζει ότι η ποιοτική αναβάθμιση όλων των τουριστικών υποδομών θα ενισχύσει τη θέση της χώρας στην επένδυση.

Επιπλέον, θα επηρεάσει θετικά τον τομέα των εξοχικών κατοικιών και της φιλοξενίας, βιομηχανίες που έχουν αποκτήσει δυναμική τα τελευταία χρόνια και αναμένεται να αναπτυχθούν περαιτέρω στο εγγύς