

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2017

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΞΙΩΝ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΝΗΣΙΑ



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Ξενοδοχεία σε τουριστικά νησιά,
κατηγορίας 4* & 3* (6 τοπικές αγορές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Value)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο Εξάμηνο 2017

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ

2 χρόνια (2017, 2016)

Γενικό Συμπέρασμα

Η τουριστική δραστηριότητα τα τελευταία χρόνια διογκώνεται ραγδαία ως οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό φαινόμενο σε παγκόσμιο επίπεδο και αποκτά νέα ποιοτικά χαρακτηριστικά, υπό το καθεστώς ενός διαρκούς εντεινόμενου διεθνούς, εθνικού και τοπικού ανταγωνισμού. Η ζήτηση τουριστικού προϊόντος είναι άμεσα εξαρτώμενη πλέον πέρα από τις φυσικές ομορφιές και από μια σειρά ευρύτερων παροχών, υπηρεσιών και υποδομών που θα πρέπει να εξασφαλίζει τόσο η περιοχή όσο και η τοποθεσία διαμονής του τουρίστα (ασφάλεια, άμεση σύνδεση με λιμάνια & αεροδρόμια, δυνατότητα περίθαλψης, επιλογές ψυχαγωγίας κλπ.). Το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Ελλάδας (ασφαλές περιβάλλον, κλίμα, θάλασσες, ποικιλία και έντονη εναλλαγή, πολιτισμικό και ιστορικό κεφάλαιο κλπ.) την καθιστούν ιδιαίτερα ανταγωνιστική ως τουριστικό προορισμό, αν και υπολείπεται σαφώς σε λοιπές παροχές, υπηρεσίες και υποδομές σε σχέση με άλλους ανταγωνιστικούς προορισμούς στην Ευρώπη (π.χ. Ισπανία).

Τα τρία τελευταία χρόνια υπήρξαν χρονιές ρεκόρ για τον ελληνικό τουρισμό καθώς το 2015 ταξίδεψαν προς την χώρα μας περισσότεροι από 26 εκατομμύρια άνθρωποι, το 2016 ταξίδεψαν περισσότεροι από 24,7 εκατομμύρια άνθρωποι και το 2017 σύμφωνα με μελέτη του ΣΕΤΕ έχουν ταξιδέψει ήδη πάνω από 13,1 εκατομμύρια άνθρωποι από τον Ιανουάριο έως τον Ιούλιο.

Σύμφωνα με μελέτη του ΣΕΤΕ ο τουριστικός κλάδος το 2016 κατέγραψε ετήσια άμεση συνεισφορά στο ΑΕΠ 18,6%, και συνολική συμμετοχή ίση με 12,7 δισ. Ευρώ. Σε σύγκριση με το 2015 εμφάνισε μείωση κατά 6,4% σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία που ανακοίνωσε πρόσφατα η Τράπεζα της Ελλάδος.

Σύμφωνα με μελέτη της ICAP που δημοσιεύθηκε στο τέλος του 2015, το συνολικό μέγεθος της αγοράς των ξενοδοχείων πέντε, τεσσάρων και τριών αστέρων εκτιμάται σε πάνω από 3 δισ. Ευρώ περίπου με αύξηση κατά 12% σε σχέση με το 2014. Τα ξενοδοχεία τεσσάρων αστέρων αποσπούν το μεγαλύτερο μερίδιο στη συνολική αξία, αντιπροσωπεύοντας το 45% περίπου και ακολουθούν τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων με μερίδιο της τάξης του 36% και τριών αστέρων με μερίδιο 19%.

Αν λάβει κανείς υπόψιν του ότι, η Ελλάδα κατατάσσεται στην 17η θέση της παγκόσμιας κατάταξης βάσει αριθμού αφίξεων, οι αλλοδαποί τουρίστες αποτελούν τον «κύριο» πελάτη για τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της χώρας μας, καθώς πάνω από το 70% του συνόλου των διανυκτερεύσεων στα διάφορα ξενοδοχειακά καταλύματα πραγματοποιούνται από αλλοδαπούς.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας είναι να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι τρέχουσες τιμές μονάδας (euro/δωμάτιο) για την συντριπτικά μεγάλη πλειοψηφία της Ελληνικής ξενοδοχειακής υποδομής (ξενοδοχεία 4* & 3*) σε 6 ιδιαίτερα γνωστούς νησιωτικούς τουριστικούς προορισμούς όπως **η Μύκονος, η Σαντορίνη, τα Χανιά, η Πάρος, η Κέρκυρα και η Ρόδος.**

Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν τυπικές κατασκευές που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα και εξεζητημένα χαρακτηριστικά κατασκευής και τοποθεσίας. Ως εκ τούτου, η έρευνα δεν αναφέρεται σε ξενοδοχεία μοναδικής αρχιτεκτονικής, ιδιαίτερης θέσης ή ιστορίας, τα οποία ως επί τω πλείστων ανήκουν και σε ανώτερη βαθμίδα (5*).

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:

1. Μύκονος

2. Σαντορίνη

3. Χανιά

4. Πάρος

5. Κέρκυρα

6. Ρόδος



Μεθοδολογία Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με πρωτογενή συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες, περιοδικά και στο διαδίκτυο στο διάστημα του Α' Εξαμήνου 2017.

Τα 105 συγκριτικά στοιχεία που επεξεργαστήκαμε κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς πίνακες ανά περιοχή μελέτης όπου υπολογίσαμε τον μέσο όρο ζητούμενης τιμής μονάδας (euro/δωμάτιο) και τον μέσο όρο των δωματίων του δείγματος της μελέτης.

Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20%σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 1ου Εξαμήνου 2017 – Σύγκριση αξιών με 1ο Εξάμηνο 2016

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 1ου Εξαμήνου 2017 και του 1ου Εξαμήνου 2016 καταγράφεται σταθεροποίηση στις ζητούμενες τιμές πώλησης των ξενοδοχείων 4* και 3*. Συγκεκριμένα, για τα ξενοδοχεία 4* καταγράφεται ελαφριά πτώση της τάξης του 0,41% και στα ξενοδοχεία των 3* καταγράφεται επίσης ελαφριά πτώση της τάξης μόλις 0,39%.

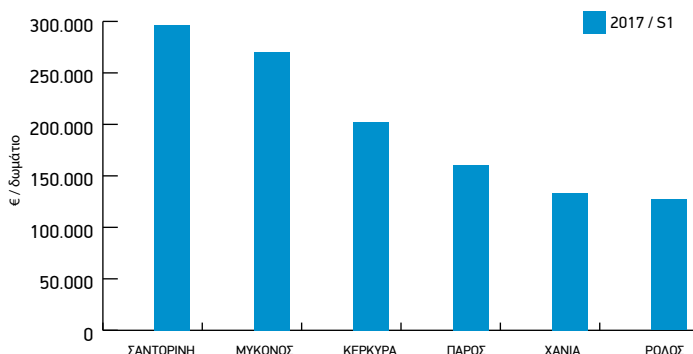
Τουριστικά Νησιά, Ξενοδοχεία 4*

Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 4*, η Σαντορίνη καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 296.590 euro/δωμάτιο έναντι 297.491 euro/δωμάτιο που κατέγραφε το 2016. Ακολουθεί η Μύκονος με 270.289 euro/δωμάτιο έναντι 270.827 euro/δωμάτιο του 2016, η Κέρκυρα με 202.189 euro/δωμάτιο έναντι 202.813 euro/δωμάτιο του 2016, η Πάρος με 160.396 euro/δωμάτιο έναντι 161.968 euro/δωμάτιο του 2016, τα Χανιά με 133.653 euro/δωμάτιο έναντι 133.887 euro/δωμάτιο του 2016 και τέλος η Ρόδος με 127.144 euro/δωμάτιο έναντι 127.801 euro/δωμάτιο του 2016

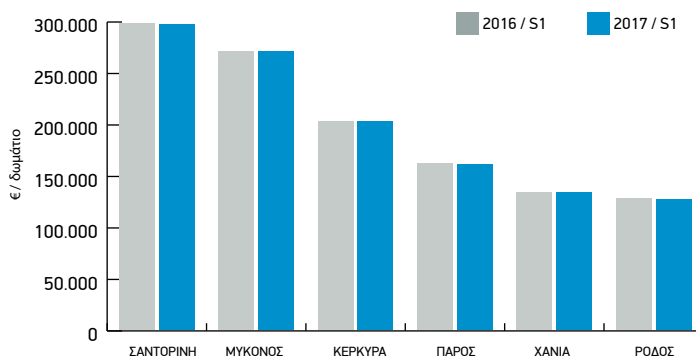
Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 4* σύγκριση 1ο εξάμηνο 2016 / 2017

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	S1/2016 (Euro/Δωμάτιο)	S1/2017 (Euro/Δωμάτιο)	ΔΙΑΦΟΡΕΣ
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	297.491	296.590	-0,30%
ΜΥΚΟΝΟΣ	270.827	270.289	-0,20%
ΚΕΡΚΥΡΑ	202.813	202.189	-0,31%
ΠΑΡΟΣ	161.968	160.396	-0,97%
ΧΑΝΙΑ	133.887	133.653	-0,14%
ΡΟΔΟΣ	127.801	127.144	-0,51%
Μέσος Όρος Δ:			-0,41%

Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 4* 1ο εξάμηνο 2017



Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 4* σύγκριση 1ο εξάμηνο 2016 / 2017



Τουριστικά Νησιά, Ξενοδοχεία 3*

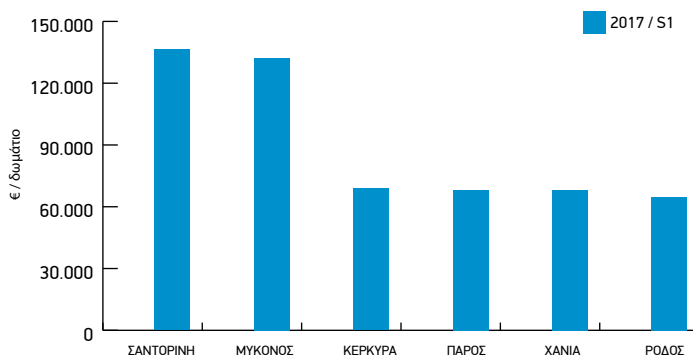
Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 3* η σειρά είναι ίδια, με τη Σαντορίνη να καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 136.441 ευρώ/δωμάτιο έναντι 137.242 ευρώ/δωμάτιο που κατέγραφε το 2016. Ακολουθεί η Μύκονος με 132.228 ευρώ/δωμάτιο έναντι 132.595 ευρώ/δωμάτιο του 2016, η Κέρκυρα με 68.987 ευρώ/δωμάτιο έναντι 69.312 ευρώ/δωμάτιο του 2016, τα Χανιά με 68.080 ευρώ/δωμάτιο έναντι 68.085 ευρώ/δωμάτιο του 2016, η Πάρος με 68.014 ευρώ/δωμάτιο έναντι 68.451 ευρώ/δωμάτιο του 2016, και τέλος η Ρόδος με 64.845 ευρώ/δωμάτιο έναντι 65.071 ευρώ/δωμάτιο του 2016.

Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 3*
σύγκριση 1ο εξάμηνο 2016 / 2017

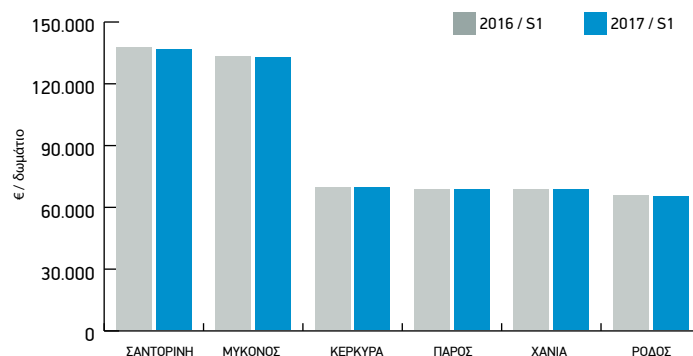
ΠΕΡΙΟΧΗΣ	S1/2016 (Euro/Δωμάτιο)	S1/2017 (Euro/Δωμάτιο)	ΔΙΑΦΟΡΕΣ
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	137.242	136.441	-0,58%
ΜΥΚΟΝΟΣ	132.595	132.228	-0,28%
ΚΕΡΚΥΡΑ	69.312	68.987	-0,47%
ΠΑΡΟΣ	68.451	68.014	-0,64%
ΧΑΝΙΑ	68.085	68.080	-0,01%
ΡΟΔΟΣ	65.071	64.845	-0,35%

Μέσος Όρος Δ: -0,39%

Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 3*
1ο εξάμηνο 2017



Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 3*
σύγκριση 1ο εξάμηνο 2016 / 2017



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Το 2017 αναδεικνύεται ήδη ως έτος-ρεκόρ για τον ελληνικό τουρισμό. Σύμφωνα με την έκθεση του WTTC σε βάθος δεκαετίας προβλέπεται πως η τουριστική δραστηριότητα συνολικά θα συνεισφέρει το 23,8% του ΑΕΠ. Η γενική συνεισφορά του κλάδου στην Ελληνική οικονομία αναμένεται να παρουσιάσει αύξηση 6,9% ενώ μέχρι το 2027 προβλέπεται άνοδος 4,6% σε ετήσια βάση, με τα συνολικά έσοδα από τον Τουρισμό να αγγίζουν τα 54,7 δις. Ευρώ.

Ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων που προσφέρονται προς πώληση παραμένει εξαιρετικά υψηλός χωρίς προς το παρόν να καταγράφεται και ανάλογη ζήτηση. Έτσι, παρά την πληθώρα των επιλογών, οι αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί τα τελευταία χρόνια στον κλάδο των νησιωτικών ξενοδοχειακών μονάδων 4 και 3 αστέρων, είναι σχετικά λίγες και χαμηλού τιμήματος (κατά μέσο όρο από 1.000.000 έως 5.000.000 euro), καθώς οι υποψήφιοι αγοραστές είναι επιφυλακτικοί ως προς τις αποδόσεις που μπορεί να καταγράψουν λόγω υπερ-φορολόγησης.

Σε ένα περιβάλλον όπου η μικτή κερδοφορία προ φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) για ένα τυπικό εποχιακό 4* ξενοδοχείο βρίσκεται περίπου στο 20% του τζίρου, η φορολογία εισοδήματος 29% κρίνεται ως απαράδεκτα υψηλή για την επιβίωση μονάδων που θα πρέπει να εξυπηρετήσουν ταυτό-

χρονα και το κόστος του δανεισμού τους, το φόρο μερίσματος, τον πιθανό φόρο/τέλος διανυκτέρευσης αλλιά και την δημιουργία αποθεματικού για συντηρήσεις.

Επιπρόσθετα, σημαντικό τροχοπέδη για την επενδυτική αγορά αποτελεί ο πολυκερματισμός του προϊόντος, η πολυοικογενειακή βάση στην ιδιοκτησία και ο τεράστιος όγκος αυθαιρεσιών που καταγράφουν σχεδόν όλα τα ξενοδοχεία στην Ελλάδα. Τον γενικότερο σκεπτικισμό των επενδυτών επιτείνει το κάκιστο οικονομικό κλίμα σε συνάρτηση με την αδυναμία μακροπρόθεσμης συμφωνίας με τους 'θεσμούς', η ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων υποδομών (π.χ. Υδατοδρόμια) και έργων real estate (π.χ. Ελληνικό), η ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων και το ασταθές φοροδοτικό σύστημα.

Στον αντίποδα, η συγκυριακή δυσκολία απορρόφησης τουριστών από όλες τις γειτονικές χώρες της Ανατολικής Μεσογείου έχει δημιουργήσει ένα θετικό momentum στο επενδυτικό προϊόν που λέγεται ξενοδοχείο στην Ελλάδα. Το γεγονός αυτό εάν συνδυαστεί με έλεγχο και σωστή διαχείριση των προσφυγικών ροών και στροφή της Κυβέρνησης προς την διευκόλυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, πιθανά να οδηγήσει σε σημαντικό αριθμό δικαιιοπραξιών το επόμενο διάστημα.



GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: ex@geoaxis.gr