



GEOAXIS
PROPERTY & VALUATION SERVICES

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ

Είδος ακινήτων: Ξενοδοχεία 3* και 4* σε δημοφιλείς προορισμούς στην Ελλάδα.

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης.

Χρόνος μελέτης: 1ο τρίμηνο 2015

ΜΑΪΟΣ 2015



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Ξενοδοχεία (6 τοπικές αγορές)

Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Value)

Χρόνος μελέτης : 1ο τρίμηνο 2015

Γενικά

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 ευρύτερη περιοχή όσο και η τοποθεσία διαμονής του τουρίστα (σύνδεση με λιμάνια & αεροδρόμια, ευκολία πρόσβασης, δυνατότητα περίθαλψης, επιλογές ψυχαγωγίας κλπ.). Το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Ελλάδας (κλίμα, θάλασσες, ποικιλία και έντονη εναλλαγή, πολιτισμικό και ιστορικό κεφάλαιο κλπ.) την καθιστούν 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 δύο τελευταία χρόνια υπήρξαν χρονιές ρεκόρ για τον ελληνικό τουρισμό καθώς οι επισκέπτες στην χώρα μας ξεπέρασαν τα 20 εκατ. μόνο το 2014 και η σημαντική αυτή αύξηση των αφίξεων συνέβαλε στην ενίσχυση των εσόδων, τα οποία είχαν υποστεί σημαντική οικονομική ζημία από την επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας που ακολούθησε την οικονομική κρίση του 2008-2009. Ο τουριστικός κλάδος κατέγραψε ετήσια άμεση συνεισφορά στο ΑΕΠ ίση με 17 δισ. ευρώ, περίπου 9,5%, και συνολική συμμετοχή που κυμαίνεται μεταξύ 37 και 45 δισ. Ευρώ σύμφωνα με τη μελέτη του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ).

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας ήταν να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι τρέχουσες τιμές μονάδος (ευρο/δωμάτιο) για την συντριπτικά μεγάλη πλειοψηφία της Ελληνικής ξενοδοχειακής υποδομής (ξενοδοχεία 3* και 4*) σε 6 ιδιαίτερα γνωστούς 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 τελευταία απευθύνονται σε πολύ συγκεκριμένους αγοραστές, οι οποίοι εν γένει δεν διαμορφώνουν τις γενικότερες τάσεις της ευρύτερης αγοράς.

Η έρευνα κατέδειξε ότι τα ξενοδοχεία κυρίως 3 αστέρων αποσπούν το μεγαλύτερο μερίδιο στην αγορά αυτή τη στιγμή, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 65% αυτής. Υψηλότερης κατηγορίας ακίνητα (4*) καταγράφηκαν κατά κύριο λόγο σε μεγαλύτερη αναλογία σε Μύκονο και Σαντορίνη.

Μεθοδολογία Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με πρωτογενή συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες, περιοδικά και στο διαδίκτυο στο διάστημα του Α' τριμήνου 2015. Τα 105 συγκριτικά στοιχεία που επεξεργαστήκαμε κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς πίνακες ανά περιοχή μελέτης όπου υπολογίσαμε τον μέσο όρο ζητούμενης τιμής μονάδας (ευρο/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

Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 4*, η Σαντορίνη καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 299.125 ευρο/δωμάτιο. Ακολουθεί η Μύκονος με 272.928 ευρο/δωμάτιο, η Κέρκυρα με 203.817 ευρο/δωμάτιο, η Πάρος με 162.595 ευρο/δωμάτιο, τα Χανιά με 134.857 ευρο/δωμάτιο και τέλος η Ρόδος με 128.083 ευρο/δωμάτιο.

Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 3* η σειρά είναι ίδια, με τη Σαντορίνη να καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 137.386 ευρο/δωμάτιο. Ακολουθεί η Μύκονος με 132.817 ευρο/δωμάτιο, η Κέρκυρα με 69.766 ευρο/δωμάτιο, η Πάρος με 68.613 ευρο/δωμάτιο, τα Χανιά με 68.159 ευρο/δωμάτιο και τέλος η Ρόδος με 65.186 ευρο/δωμάτιο.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

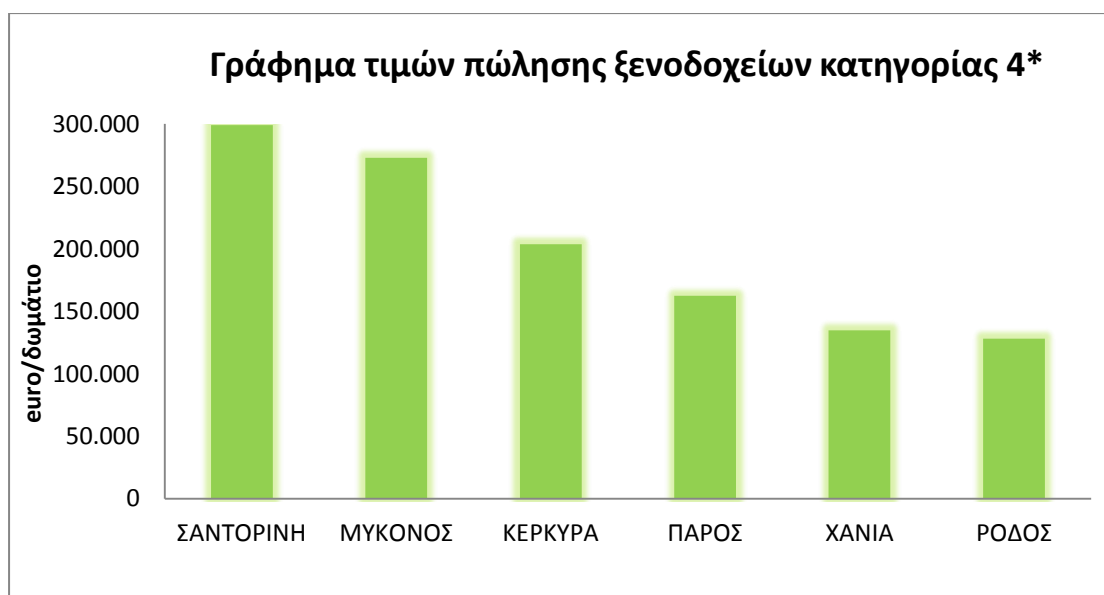
Αν και το 2014 να αποδείχθηκε έτος-ρεκόρ για τον ελληνικό τουρισμό ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων που προσφέρονται προς πώληση παραμένει εξαιρετικά υψηλός χωρίς προς το παρόν να καταγράφεται και ανάλογη ζήτηση. Έτσι παρά την πληθώρα των επιλογών, οι αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί τα τελευταία χρόνια στον κλάδο είναι σχετικά λίγες και χαμηλού τιμήματος (κατά μέσο όρο από 1.000.000 έως 3.000.000 ευρο), καθώς οι υποψήφιοι αγοραστές αναμένουν περαιτέρω πτώση των τιμών.

Επιπρόσθετα, σημαντικό τροχοπέδη για την επενδυτική αγορά αποτελεί ο πολυκερματισμός του προϊόντος, η πολύ-οικογενειακή 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 συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', η ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων υποδομών (π.χ. Υδατοδρόμια) και έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρας, Παράλιο μέτωπο), η ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων, η υπερφορολόγηση ακινήτων, το ασταθές φοροδοτικό σύστημα και βεβαίως, η δηλωμένη πρόθεση της Κυβέρνησης για επιστροφή στο ένδοξο κρατικοδίαιτο παρελθόν.

Η πρόβλεψη για τις αξίες ξενοδοχειακών μονάδων 3* και 4* για το τρέχον έτος είναι ότι θα κινηθούν συντηρητικά, αν και οι πρώτες ενδείξεις για την φετινή τουριστική σεζόν δεν έχουν την αντίστοιχη δυναμική των τελευταίων χρόνων.

Geoaxis property & valuation services

Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ.Οικ., ISO 9001



Πηγή: GEOAXIS

Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr (Κα Χονδροπούλου Κυριακή)