

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2018

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 2018

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2 χρόνια (2018, 2017)

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 και το κατάλυμα διαμονής του τουρίστα (wifi, προσωπική φροντίδα και ατομικά πακέτα υπηρεσιών, διασκέδαση, ασφάλεια, άμεση σύνδεση με λιμάνια & αεροδρόμια, δυνατότητα περίθαλψης, 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 και το 2017 ταξίδεψαν 27,2 εκατομμύρια (χωρίς να περιλαμβάνονται οι αφίξεις από κρουαζιέρα) σύμφωνα με τα δημοσιοποιημένα στοιχεία του ΣΕΤΕ. Για το 2018 αναμένεται ο αριθμός των τουριστών να φτάσει στα επίπεδα πλέον των 30 εκατομμυρίων, με την Αθήνα να αυξάνει εντυπωσιακά το μερίδιο της στην συνολική πίτα.

Σύμφωνα με μελέτη του ΣΕΤΕ ο τουριστικός κλάδος το 2017 κατέγραψε ετήσια άμεση συνεισφορά στο ΑΕΠ 27,3% και συνολική συμμετοχή ίση με 14,2 δις. Ευρώ. Σε σύγκριση με το 2016 εμφάνισε αύξηση κατά 11,4% στα έσοδα. Συγκεκριμένα, τα έσοδα μετά την πτώση του 2016 (-6,8%) σημείωσαν μεγάλη αύξηση υπερβαίνοντας τα έσοδα του 2015 που αποτελούσαν έως τώρα την καλύτερη επίδοση στις ταξιδιωτικές εισπράξεις. Θετικό πρόσημο αναμένεται και για το 2018, καθώς στο 1^ο πεντάμηνο καταγράφηκε αύξηση εσόδων άνω του 12% για κάθε κατηγορίας ξενοδοχεία.

Σύμφωνα με την κλαδική μελέτη «Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις» που εκπόνησε η Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών της ICAP Group ΑΕ, η οποία εστιάζει στις επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται ξενοδοχεία Πολυτελείας, Α' και Β' κατηγορίας, το έτος 2016 λειτούργησαν 9.730 ξενοδοχειακές μονάδες με περίπου 790 χιλ. κλίνες. Τα ξενοδοχεία των δύο αστέρων αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο ποσοστό στο σύνολο του ξενοδοχειακού δυναμικού (ποσοστό 42% περίπου). Στην περιφέρεια του Νοτίου Αιγαίου συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος αριθμός κλινών (μερίδιο περίπου 25%). Το συνολικό μέγεθος της αγοράς (σε αξία) των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (Πολυτελείας, Α' και Β' κατηγορίας) παρουσίασε αύξηση 3% το 2017 σε σχέση με το 2016. Τα έσοδα των ξενοδοχείων Πολυτελείας εμφάνισαν αύξηση της τάξης του 3,5% και των ξενοδοχείων Α' κατηγορίας αύξηση 4% περίπου. Μικρότερη ήταν η αύξηση στα ξενοδοχεία Β' κατηγορίας, η οποία διαμορφώθηκε σε ποσοστό της τάξης του 1%. Τα ξενοδοχεία Α' κατηγορίας εκτιμάται ότι κάλυψαν το μεγαλύτερο ποσοστό (44% περίπου) της συνολικής αγοράς το 2017.

Οι αθλοδαποί τουρίστες αποτελούν τον κύριο πελάτη για τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της χώρας μας, καθώς πάνω από το 80% του συνόλου των διανυκτερεύσεων στα διάφορα ξενοδοχειακά καταλύματα πραγματοποιούνται από αθλοδαπούς.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας είναι να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι τρέχουσες αξίες 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*). Οι ζητούμενες τιμές αφορούν σε μικρές και πολύ μικρές μονάδες, περισσότερο οικογενειακές και όχι επώνυμες, με μέσο όρο δωματίων συνήθως αρκετά κάτω των 150. Είναι κατανοητό ότι μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, με αριθμό δωματίων άνω των 400, καταγράφουν αρκετά χαμηλότερες αξίες μονάδας (euro/δωμάτιο).

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 2018.

Τα 70 συγκριτικά στοιχεία που επεξεργαστήκαμε κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς πίνακες ανά περιοχική μελέτη 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 δικαιπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Τουριστικά Νησιά, Ξενοδοχεία 4*

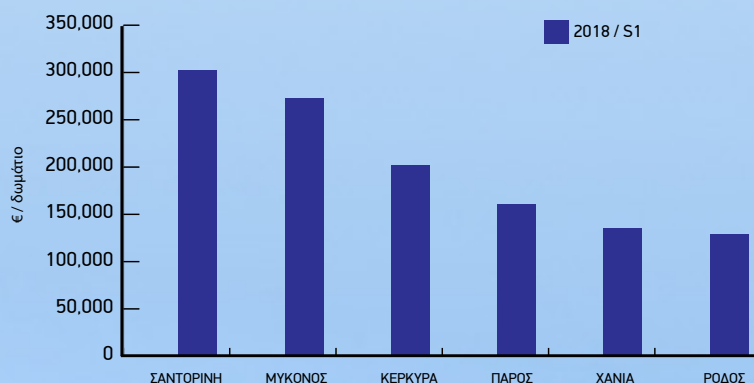
Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 4*, η Σαντορίνη καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 302.494 ευρώ/δωμάτιο έναντι 296.590 ευρώ/δωμάτιο που κατέγραφε το 2017. Ακολουθεί η Μύκονος με 273.073 ευρώ/δωμάτιο έναντι 270.289 ευρώ/δωμάτιο του 2017, η Κέρκυρα με 202.316 ευρώ/δωμάτιο έναντι 202.189 ευρώ/δωμάτιο του 2017, η Πάρος με 161.802 ευρώ/δωμάτιο έναντι 160.396 ευρώ/δωμάτιο του 2017, τα Χανιά με 135.364 ευρώ/δωμάτιο έναντι 133.653 ευρώ/δωμάτιο του 2017 και τέλος η Ρόδος με 129.020 ευρώ/δωμάτιο έναντι 127.144 ευρώ/δωμάτιο του 2017.

Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 4*, κατά το 1ο εξάμηνο 2017 & 2018

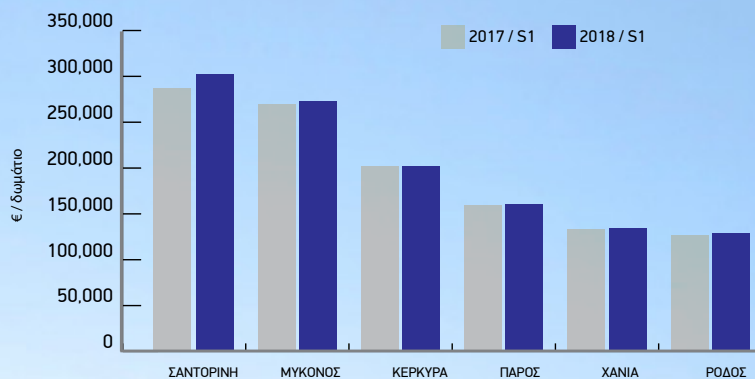
ΠΕΡΙΟΧΗΣ	S1/2017 (Ευρο/Δωμάτιο)	S1/2018 (Ευρο/Δωμάτιο)	ΔΙΑΦΟΡΕΣ
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	296.590	302.494	1.99%
ΜΥΚΟΝΟΣ	270.289	273.073	1.03%
ΚΕΡΚΥΡΑ	202.189	202.316	0.06%
ΠΑΡΟΣ	160.396	161.802	0.88%
ΧΑΝΙΑ	133.653	135.364	1.28%
ΡΟΔΟΣ	127.144	129.020	1.48%

Μέσος Όρος Δ: 1.12%

Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 4*, κατά το 1ο εξάμηνο 2018



Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 4*, σύγκριση 1ο εξάμηνο 2017/2018



Τουριστικά Νησιά, Ξενοδοχεία 3*

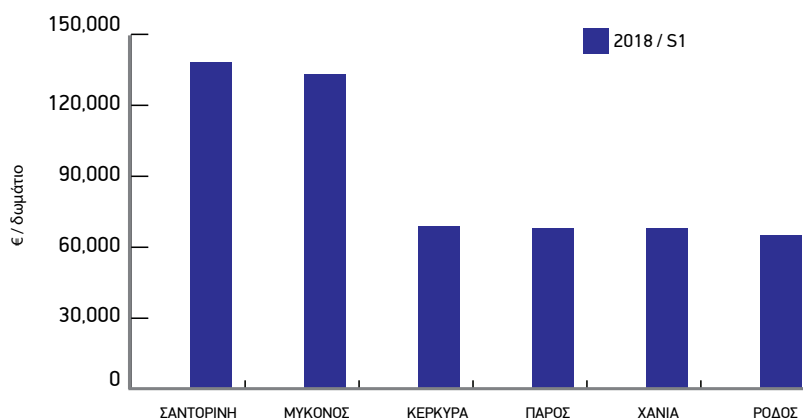
Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 3* η σειρά είναι ίδια, με τη Σαντορίνη να καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 138.589 ευρώ/δωμάτιο έναντι 136.441 ευρώ/δωμάτιο που κατέγραφε το 2017. Ακολουθεί η Μύκονος με 133.239 ευρώ/δωμάτιο έναντι 132.228 ευρώ/δωμάτιο του 2017, η Κέρκυρα με 69.326 ευρώ/δωμάτιο έναντι 68.987 ευρώ/δωμάτιο του 2017, η Πάρος με 68.965 ευρώ/δωμάτιο έναντι 68.014 ευρώ/δωμάτιο του 2017, τα Χανιά με 68.659 ευρώ/δωμάτιο έναντι 68.080 ευρώ/δωμάτιο του 2017, και τέλος η Ρόδος με 65.231 ευρώ/δωμάτιο έναντι 64.845 ευρώ/δωμάτιο του 2017.

Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 3*, κατά το 1ο εξάμηνο 2017 & 2018

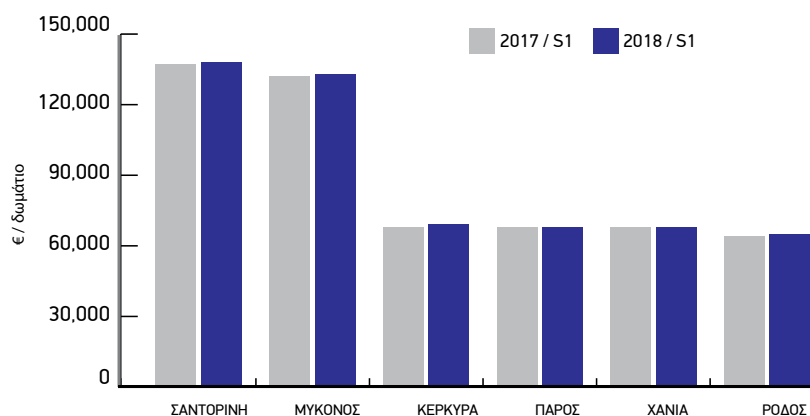
ΠΕΡΙΟΧΗΣ	S1/2017 (Ευρο/Δωμάτιο)	S1/2018 (Ευρο/Δωμάτιο)	ΔΙΑΦΟΡΕΣ
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	136,441	138,589	1.57%
ΜΥΚΟΝΟΣ	132,228	133,239	0.76%
ΚΕΡΚΥΡΑ	68,987	69,326	0.49%
ΠΑΡΟΣ	68,014	68,965	1.40%
ΧΑΝΙΑ	68,080	68,659	0.85%
ΡΟΔΟΣ	64,845	65,231	0.60%

Μέσος Όρος Δ: 0.95%

Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 3*, κατά το 1ο εξάμηνο 2018



Τιμές πώλησης ξενοδοχείων κατηγορίας 3*, σύγκριση 1ο εξάμηνο 2017/2018



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Το 2018 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 υψηλός ιδιαίτερα σε Κυκλάδες και Κρήτη, 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 10.000.000 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 ταυτόχρονα και το κόστος του δανεισμού τους, το φόρο μερίσματος, τον πιθανό φόρο/τέλος διανυκτέρευσης αλλά και την δημιουργία αποθεματικού για συντηρήσεις.

Επιπρόσθετα, σημαντικό τροχοπέδη για την επενδυτική αγορά αποτελεί ο πολυκερματισμός του προϊόντος, η πολυοικογενειακή βάση στην ιδιοκτησία, η μονομερής εξάρτηση των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων από τους μεγάλους διεθνείς τουριστικούς οργανισμούς και ο τεράστιος όγκος αυθαιρεσιών που καταγράφουν σχεδόν όλα τα ξενοδοχεία στην Ελλάδα. Τον γενικότερο σκεπτικισμό των επενδυτών επιτείνει το οικονομικό κλίμα σε Ελλάδα και Ευρώπη, 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.

Η συγκυριακή μεγάλη απορρόφηση τουριστών από όλες τις γειτονικές χώρες της Ανατολικής Μεσογείου που είχε δημιουργήσει ένα θετικό momentum στο επενδυτικό προϊόν που λέγεται ξενοδοχείο στην Ελλάδα τα έτη 2016-2018, αρχίζει να μετριάζεται καθώς η Τουρκία (κυρίως λόγω πτώσης της Λίρας) και οι Αίγυπτος/Μαρόκο/Τυνησία (λόγω ομαλοποίησης της κατάστασης) φαίνεται να ξαναμπήκαν δυναμικά στο παιχνίδι το 2018.

Πιθανή αλλαγή Κυβέρνησης με διευκόλυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, περιορισμός του αθέμιτου ανταγωνισμού από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες, μείωση φορολογίας και γενικότερη αναβάθμιση των υποδομών είναι βέβαιο ότι θα οδηγήσει σε σημαντικό αριθμό δικαιοπραξιών 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