



**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 εξάμηνο 2016

**Περίοδος σύγκρισης:** 1ο εξάμηνο 2016 - 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 3\* & 4\* (6 τοπικές αγορές)  
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Value)  
Χρόνος μελέτης: 1ο Εξάμηνο 2016

## 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 (ασφάλεια, άμεση σύνδεση με λιμάνια & αεροδρόμια, δυνατότητα περιθάλψης, 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 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 2014 ταξίδεψαν στην Ελλάδα περισσότεροι από 24 εκατομμύρια άνθρωποι, το 2015 περισσότεροι από 26 εκατομμύρια και φέτος μπορεί να είναι αισθητά περισσότεροι καθώς μόνο κατά τον μήνα Ιούλιο (σύμφωνα με τον Συνδέσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων - ΣΕΤΕ) η Κρήτη, το Ιόνιο και οι Κυκλάδες υποστήριξαν δυναμικά το σύνολο των διεθνών αεροπορικών αφίξεων της χώρας με +12,8%, +13,3% και +8,7% αντίστοιχα, σε σχέση με τον Ιούλιο 2015.

Σύμφωνα με μελέτη του ΣΕΤΕ ο τουριστικός κλάδος το 2014 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 μελέτη της ICAP που δημοσιεύθηκε στο τέλος του 2014, το συνολικό μέγεθος της αγοράς των ξενοδοχείων πέντε, τεσσάρων και τριών αστέρων εκτιμάται σε περίπου 2,9 δισ. ευρώ. Όσον αφορά στην κατανομή του μεγέθους της αγοράς, η μελέτη επισημαίνει ότι τα ξενοδοχεία 4 αστέρων αποσπών το μεγαλύτερο μερίδιο στη συνολική αξία, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 46% και ακολουθούν τα ξενοδοχεία 5 αστέρων με μερίδιο της τάξης του 35% και 3 αστέρων με μερίδιο περίπου 19%. Πάντως σύμφωνα με την ίδια μελέτη το υψηλότερο περιθώριο μεικτού κέρδους (μέσος όρος 5ετίας) εμφανίζουν τα ξενοδοχεία 3 αστέρων (27,34%) και το μικρότερο τα ξενοδοχεία 5 αστέρων (16,11%).

## Δομή & Περιοχές Έρευνας

---

Σκοπός της έρευνας είναι να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι τρέχουσες τιμές μονάδας (ευρο/δωμάτιο) για την συντριπτικά μεγάλη πλειοψηφία της Ελληνικής ξενοδοχειακής υποδομής (ξενοδοχεία 3\* & 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 \* 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' Εξαμήνου 2016. 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 1<sup>ου</sup> Εξαμήνου 2016 - Σύγκριση αξιών με 1<sup>ο</sup> Εξάμηνο 2015

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 1<sup>ου</sup> Εξαμήνου 2016 και του 1<sup>ου</sup> Εξαμήνου 2015 καταγράφεται πολύ μικρή διαφοροποίηση στις ζητούμενες τιμές πώλησης των ξενοδοχείων 3\* και 4\*. Συγκεκριμένα για τα ξενοδοχεία 4\* καταγράφεται μια πτώση της τάξης του 0,52% και στα ξενοδοχεία των 3\* καταγράφεται μία πτώση της τάξης μόλις 0,24%.

Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 4\*, η Σαντορίνη καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 297.491 ευρο/δωμάτιο έναντι 299.125 ευρο/δωμάτιο που κατέγραφε το 2015. Ακολουθεί η Μύκονος με 270.827 ευρο/δωμάτιο έναντι 272.928 ευρο/δωμάτιο του 2015, η Κέρκυρα με 202.813 ευρο/δωμάτιο έναντι 203.817 ευρο/δωμάτιο του 2015, η Πάρος με 161.968 ευρο/δωμάτιο έναντι 162.595 ευρο/δωμάτιο του 2015, τα Χανιά με 133.887 ευρο/δωμάτιο έναντι 134.857 ευρο/δωμάτιο του 2015 και τέλος η Ρόδος με 127.801 ευρο/δωμάτιο έναντι 128.083 ευρο/δωμάτιο του 2015.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	S1/2015 (Euro/Δωμάτιο)	S1/2016 (Euro/Δωμάτιο)	ΔΙΑΦΟΡΕΣ
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	299.125	297.491	-0,55%
ΜΥΚΟΝΟΣ	272.928	270.827	-0,77%
ΚΕΡΚΥΡΑ	203.817	202.813	-0,49%
ΠΑΡΟΣ	162.595	161.968	-0,39%
ΧΑΝΙΑ	134.857	133.887	-0,72%
ΡΟΔΟΣ	128.083	127.801	-0,22%

Μέσος Όρος Δ: -0,52%

Όσον αφορά στις ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 3\* η σειρά είναι ίδια, με τη Σαντορίνη να καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 137.242 ευρώ/δωμάτιο έναντι 137.386 ευρώ/δωμάτιο που κατέγραφε το 2015. Ακολουθεί η Μύκονος με 132.595 ευρώ/δωμάτιο έναντι 132.817 ευρώ/δωμάτιο του 2015, η Κέρκυρα με 69.312 ευρώ/δωμάτιο έναντι 69.766 ευρώ/δωμάτιο του 2015, η Πάρος με 68.451 ευρώ/δωμάτιο έναντι 68.613 ευρώ/δωμάτιο του 2015, τα Χανιά με 68.085 ευρώ/δωμάτιο έναντι 68.159 ευρώ/δωμάτιο του 2015 και τέλος η Ρόδος με 65.071 ευρώ/δωμάτιο έναντι 65.186 ευρώ/δωμάτιο του 2015.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	S1/2015 (Euro/Δωμάτιο)	S1/2016 (Euro/Δωμάτιο)	ΔΙΑΦΟΡΕΣ
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	137.386	137.242	-0,10%
ΜΥΚΟΝΟΣ	132.817	132.595	-0,17%
ΚΕΡΚΥΡΑ	69.766	69.312	-0,65%
ΠΑΡΟΣ	68.613	68.451	-0,24%
ΧΑΝΙΑ	68.159	68.085	-0,11%
ΡΟΔΟΣ	65.186	65.071	-0,18%
<b>Μέσος Όρος Δ:</b>			<b>-0,24%</b>

## Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Αν και το 2015 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 ευρώ), καθώς οι υποψήφιοι αγοραστές αναμένουν περαιτέρω πτώση των τιμών.

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 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 και το ασταθές φοροδοτικό σύστημα.

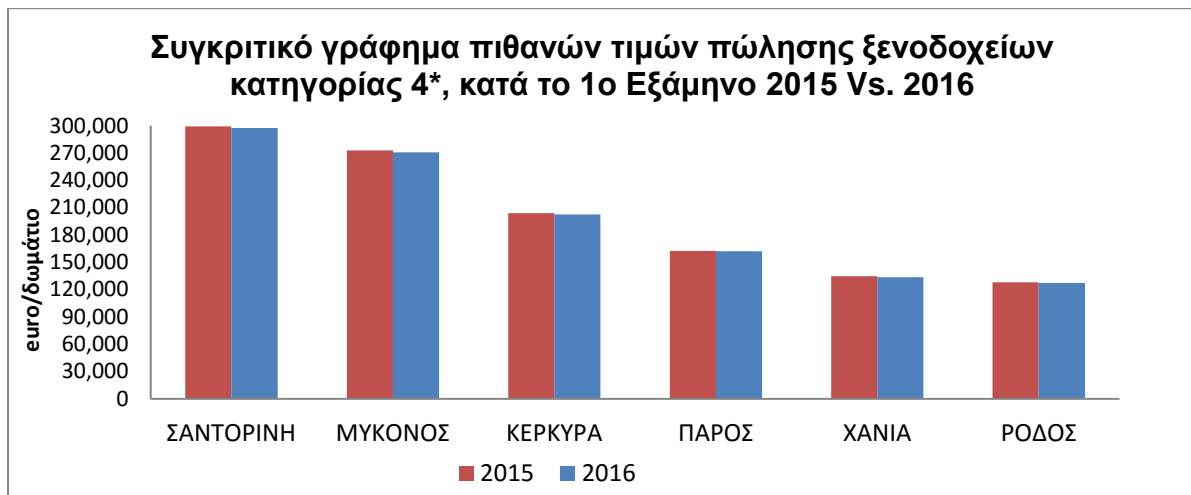
Στον αντίποδα, η συγκυριακή δυσκολία απορρόφησης τουριστών από όλες τις γειτονικές χώρες της Ανατολικής Μεσογείου έχει δημιουργήσει ένα θετικό momentum στο επενδυτικό προϊόν που λέγεται ξενοδοχείο στην Ελλάδα. Το γεγονός αυτό εάν συνδυαστεί με έλεγχο και σωστή διαχείριση των προσφυγικών ροών και στροφή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

**Geoaxis property & valuation services**

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

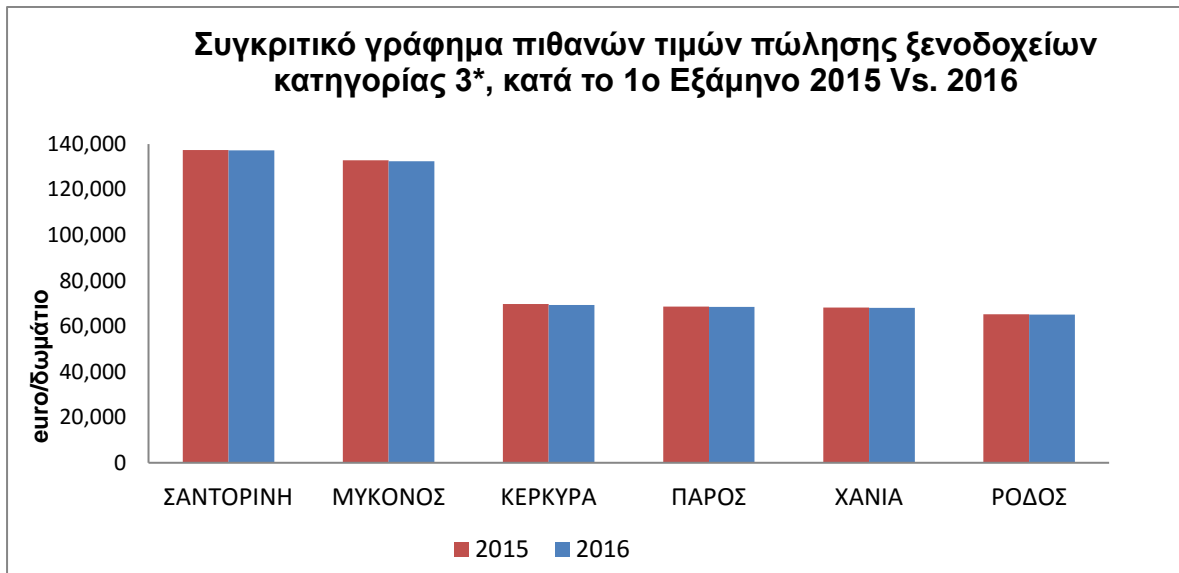


## Ξενοδοχεία 4\*



Πηγή: GEOAXIS

## Ξενοδοχεία 3\*



Πηγή: GEOAXIS

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