



ΟΙ ΞΕΝΟΔΟΧΟΙ ΠΩΛΟΥΝ ΑΛΛΑ ΔΕΝ ΒΡΙΣΚΟΥΝ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

Στο... σφυρί ένα στα δέκα ελληνικά ξενοδοχεία

» Οι διεθνείς εταιρείες συμβούλων ακινήτων χαρακτηρίζουν το 2010 έτος-πρόκληση για τον ξενοδοχειακό κλάδο, εκτιμώντας ότι θα υπάρξει μεγαλύτερη κινητικότητα και αύξηση των αγοραπωλησιών ξενοδοχείων σε όλη την Ευρώπη

Κι ενώ στην Ευρώπη οι προβλέψεις ως προς τις αγοραπωλησίες των ξενοδοχείων κάνουν λόγο για αύξηση το 2010 μετά τη "βουτιά" του 50% το 2009, στη μικρή, για τα ευρωπαϊκά δεδομένα, ελληνική αγορά, οι Έλληνες Ξενοδοχοί έχουν βάλει πωλητήριο σε οκτώ ολίγα ξενοδοχεία, χωρίς ωστόσο να βρισκονται αγοραστές.

Τουλάχιστον ένα στα δέκα ελληνικά ξενοδοχεία υπολογίζονται ότι έχουν αναρτήσει... πωλητήριο αν συνυπολογισθούν και οι αγγελίες στα μεγάλα sites ακινήτων στο Ιντερνέτ αλλά και σε sites του εξωτερικού. Από τις 9.500 μονάδες που υπολογίζονται στη χώρα μας πάνω από 1.000 πωλούνται αυτή τη στιγμή, στην πλειονότητά τους μικρά και μεσαία, ενώ οι μεγαλύτερες μονάδες είτε πωλούνται σε sites του εξωτερικού είτε μέσω των μεγάλων κτηματομεσιτικών γραφείων. Από τις πλέον χαρακτηριστικές περιπτώσεις αυτή του ιστορικού Miramare της Κέρκυρας, το οποίο είχε αγοραστεί πριν από χρόνια από τους αδελφούς Σούφρα και τώρα έχει βγει στην αγορά σε μεγάλο site του εξωτερικού με τίμημα 42 εκατ. ευρώ.

Για τις μεγαλύτερες αλυσίδες, πάντως, αυτό που αναφέρεται κατά κόρον είναι ότι είναι πολύ δύσκολη η πώλησή τους, δεδομένων των υψηλών δανείων με τα οποία βαρύνονται. Ετσι, παρά την υψηλή προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές δεν εμφανίζονται και τόσο πρόθυμοι να προχωρήσουν σε αγορές, επιλέγοντας άλλες εναλλακτικές: Ενα σύνθημα "εργαλείο" που φαίνεται ότι επιλέγουν εοχάτως είναι αυτό της μακροχρόνιας μίσθωσης π.χ. για περίοδο 10-15 ετών με προσωπική αγοράς για το μέλλον.

ΟΙ ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑΣ

Οι διεθνείς εταιρείες συμβούλων ακινήτων χαρακτηρίζουν το 2010 έτος-πρόκληση για τον ξενοδοχειακό κλάδο, εκτιμώντας ότι θα υπάρξει μεγαλύτερη κινητικότητα στον κλάδο και αύξηση των αγοραπωλησιών ξενοδοχείων σε όλη την Ευρώπη. Οι λόγοι: Καλύτερες οικονομικές συνθήκες, βελτίωση της ψυχολογίας των υποψηφίων επενδυτών αλλά και αύξηση του αποθεματός στην αγορά, κυρίως λόγω των μονάδων που βγαίνουν στο "σφυρί" από τις εταιρείες που έχουν "στριμωχθεί" οικονομικά. Για το 2009, οι αγοραπωλησίες ξενοδοχείων στην Ευρώπη έφθασαν κοντά στα 3 δις



ευρώ, σημειώνοντας βουτιά 50% σε σχέση με το 2008.

Όσον αφορά τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης, από το δεύτερο μισό του 2008 και έπειτα διαμορφώθηκαν νέες τάσεις στην αγορά: Οι τουρίστες πλέον έχουν τη τάση να ταξιδεύουν σε πολύ πιο κοντινές αποστάσεις ως προς τον τόπο διαμονής τους ή ακόμη και στον ίδιο τον τόπο διαμονής τους (staycation), ξεδεύουν πολύ λιγότερα, για πολύ πιο περιορισμένο χρονικό διάστημα, κλείνοντας κυριολεκτικά την τελευταία στιγμή ταξιδιωτικά πακέτα και μειώνοντας τη συχνότητα των ταξιδιών τους. Οι "τουρίστες στον τόπο τους" μάλιστα έφθασαν να ανταρτοποιούν ως ένα βαθμό τις απώλειες των ξενοδοχών από τους ξένους τουρίστες σε αρκετές ευρωπαϊκές χώρες!

Τα ξενοδοχεία και κυρίως οι υπερπολυτελείς μονάδες, εξαιτίας της εξάρτησής τους από τον επιχειρηματικό τουρισμό και την εύπορη πελατεία, "χτυπήθηκαν" τα μάλα από την κρίση όπως επίσης και οι πόλεις-τουριστικοί προορισμοί που δέχονταν πολλούς επισκέπτες από τη Μεγάλη Βρετανία.

Δύο έρευνες από μεγάλες, διεθνείς εταιρείες συμβούλων ακινήτων αποτυπώνουν αυτή

τη στιγμή την κατάσταση στην αγορά.

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Ετσι, σύμφωνα με τη **BNP Paribas Real Estate**, ο κλάδος των ξενοδοχείων θα αντιμετωπίσει εφέτος σημαντικές προκλήσεις, τη στιγμή που οι επενδύσεις στις πέντε μεγαλύτερες ευρωπαϊκές αγορές διαμορφώθηκαν το 2009 στα επίπεδα των 2,7 δις ευρώ.

Από τα 18,7 εκατομμύρια δωμάτια ανά τον κόσμο, η Ευρώπη διαθέτει αυτή τη στιγμή μερίδιο αγοράς της τάξεως του 32%. Το 2009, οι 27 χώρες της ΕΕ είχαν 147.000 ξενοδοχεία, εκ των οποίων ποσοστό 68% είναι συγκεντρωμένο σε πέντε αγορές: Γαλλία, Γερμανία, Ιταλία, Ισπανία και Μεγάλη Βρετανία.

Παρά το γεγονός ότι στο τελευταίο τρίμηνο του 2009, το κλίμα άρχισε σιγά σιγά να βελτιώνεται, το περασμένο έτος αποτέλεσε τη χειρότερη χρονιά της τελευταίας δεκαετίας όπως αφορά τις αφίξεις διεθνών τουριστών. Παγκοσμίως, υπολογίζεται ότι οι αφίξεις διεθνών τουριστών έφθασαν τα 880 εκατομμύρια, σημειώνοντας πτώση 4%, ενώ κατά τη διάρκεια των τελευταίων 15 ετών μόνο το 2003 είχε σημειωθεί πτώση κι αυτή ήταν μικρότερη αφού είχε διαμορφωθεί στο 1,5%.

Οι ευρωπαϊκές χώρες επηρεάστηκαν περισσότερο από άλλες αγορές, π.χ. στην Ασία ή την Αμερική με τον αριθμό των διεθνών τουριστών να εμφανίζεται μειωμένος κατά 6% στη Βόρεια Ευρώπη, ενώ στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη το συγκεκριμένο ποσοστό διαμορφώθηκε σε ακόμη υψηλότερα επίπεδα.

Ο τουρισμός αναψυχής αποδείχθηκε πιο ισχυρός σε σχέση με τον επιχειρηματικό τουρισμό που επηρεάστηκε περισσότερο από την κρίση, αφού έχει να κάνει και με τις περικοπές των εδδών από πλευράς των μεγάλων εταιρειών.

στις μεγαλύτερες ευρωπαϊκές αγορές, η Μεγάλη Βρετανία ευνοήθηκε λόγω της χαμηλής συναλλαγματικής ισοτιμίας της στερλίνας και για τον λόγο αυτό ο τουρισμός αναψυχής αυξήθηκε κατά 4% σε σχέση με το 2008. Ωστόσο, ο επιχειρηματικός τουρισμός σημείωσε κάθετη πτώση 22%.

Από την άλλη, η Ισπανία, λόγω της εξάρτησής της από τη Μεγάλη Βρετανία όσον αφορά τον τουρισμό, είχε πτώση των αφίξεων 9%, ενώ η Ιταλία, που δεν έχει εξαρτήσεις από συγκεκριμένες χώρες όσον αφορά τον τουρισμό επηρεάστηκε λιγότερο. Στη Γερμανία, η μείωση 3% των διεθνών αφίξεων αντισταθμίστηκε από τον ισχυρό εγχώριο τουρισμό, ενώ η Γαλλία αντιμετώπισε το πρόβλημα της Ισπανίας, έστω κι αν στρίχθηκε και αυτή από τον εγχώριο τουρισμό.

Όσον αφορά τη διείσδυση νέων αλυσίδων στην ευρωπαϊκή αγορά, παρά την ύφεση, υπήρξε αύξηση στην Ευρώπη το 2009, 3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο έτος.

Οι αναλυτές της **BNP Paribas Real Estate** καταλήγουν επισημαίνοντας ότι για το 2010 αναμένεται αργή και σταδιακή ανάκαμψη σε ποσοστά κάτω από τα επίπεδα ρεκόρ του 2008 που δεν πρόκειται να ξεπεραθούν πριν από το 2011.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Οι επενδύσεις σε ξενοδοχεία στην ευρύτερη περιοχή της Ευρώπης, Μέσης Ανατολής και Αφρικής παρουσίασαν πτώση 50% το 2009, σύμφωνα με μελέτη της διεθνούς εταιρείας συμβούλων ακινήτων **Cushman & Wakefield**. Ο συνολικός όγκος των επενδύσεων διαμορφώθηκε στα 3,2 δις ευρώ το 2009 έναντι 6,4 δις ευρώ το 2008, εκ των οποίων το ήμισυ περίπου αφορούσε ακίνητα εταιρειών που αντιμετώπιζαν προβλήματα. Οι επενδύσεις το 2009 σημείωσαν πτώση 85% σε σχέση με τα επίπεδα ρεκόρ των 19,8 δις ευρώ που ήταν οι επενδυτικοί όγκος το 2007.

Παρά το γεγονός ότι η βρετανική αγορά αντιμετώπισε τη δυσκολότερη συγκυρία των τελευταίων τριών ετών, παρ' όλα αυτά ήταν η πιο δυναμική αγορά στην Ευρώπη με συνολικά 935 εκατ. ευρώ που επενδύθηκαν στον κλάδο των ξενοδοχείων. Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει ποσοστό 29% επί του συνόλου, έστω κι αν είναι μειωμένο κατά 50% σε σχέση με το 2008. Γαλλία και Γερμανία ήταν οι επόμενες πιο ενεργές αγορές με επενδύσεις αντίστοιχα 520 εκατ. ευρώ και 300 εκατ. ευρώ.

Τα σημαντικότερα deals

Ποιο ήταν το σημαντικότερο deal της περασμένης χρονιάς; Η πώληση του Radisson Blu Hotel στο Αμβούργο (560 δωματίων) από την The Azure Group στην Invesco Real Estate, έναντι 155 εκατ. ευρώ. Η αμέσως επόμενη μεγάλη συμφωνία αφορά την αγορά του Aviemore Highland Resort στη Σκωτία από τη MacDonald Hotels έναντι τιμήματος ύψους 152 εκατ. ευρώ. Οι αναλυτές της **Cushman & Wakefield** επισημαίνουν ότι το 2009 χαρακτηρίστηκε από μία σημαντική πτώση όσον αφορά

την παροσία ξένων επενδυτών στην Ευρώπη προς όφελος των ευρωπαϊκών εταιρειών. Οι αμερικανικές επενδύσεις σε ξενοδοχεία στην Ευρώπη μειώθηκαν κατά 68%, στα 252 εκατ. ευρώ, ενώ μικρή μείωση 14% είχαν οι επενδύσεις από εταιρείες της Μέσης Ανατολής -αν και οι προβλέψεις ως προς τις τελευταίες για το τρέχον έτος αναφέρουν ότι θα έχουν ισχυρή παρουσία στην ευρωπαϊκή αγορά λόγω της ταχύτερης ανάκαμψης των οικονομικών τους.

Οι πωλήσεις από προβληματικές



εταιρείες, όπως προαναφέρθηκε, ήταν στο 50% επί του συνόλου με το ποσοστό αυτό να βαίνει αυξανόμενο εφέτος. Μάλιστα, η **Cushman & Wakefield** επισημαίνει χαρακτηριστικά ότι μεγάλα καρτοφυλάκια που αποκτήθηκαν το 2005 θα βγουν εφέτος προς πώληση,

προς εξυπηρέτηση δανείων.

Όπως χαρακτηριστικά επισημαίνει ο Nick Pattie, managing director της **Cushman & Wakefield Hospitality**: «Η ανάγκη για αναخرματοδότηση των δανείων που ελήφθησαν όταν η αγορά στα ξενοδοχεία ήταν σε αύξουσα πορεία μπορεί να ενισχύσει τις αγοραπωλησίες ξενοδοχείων το 2010 και μάλιστα έχουν εμφανισθεί αυτή την περίοδο οκτώ ολίγοι επενδυτές που κυνηγούν τέτοιου είδους ευκαιρίες».