



**ΟΙ ΞΕΝΟΔΟΧΟΙ ΠΩΛΟΥΝ ΑΛΛΑ ΔΕΝ ΒΡΙΣΚΟΥΝ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ**

# Στο... σφυρί ένα στα δέκα ελληνικά ξενοδοχεία

► ΡΕΠΟΡΤΑΖ | ΣΤΕΦΑΝΙΑ ΣΟΥΚΗ  
souk@kerdos.gr

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 ξενοδοχείο έχουν βάλει πωλητήριο σε ουσία λίγα ξενοδοχεία, χωρίς ωστόσο να βρίσκουν αγοραστή.

Τουλάχιστον ένα στα δέκα ελληνικά ξενοδοχεία υπολογίζουν ότι έχουν αναρτήσει... πωλητήριο αν συνυπολογισθούν και οι αγγελίες στα μεγάλα sites ακινήτων στο Internet 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 κτηματομετοικικών γραφείων. Από τις πλέον χαρακτηριστικές περιπτώσεις αυτή του ιστορικού Μιγαμάτε της Κέρκυρας, το οποίο είχε αγοραστεί πριν από χρόνια από τους αδελφούς Σουφλά και τώρα έχει βγει στην αγορά σε μεγάλο site του εξωτερικού με τιμήρια 42 εκατ. ευρώ.

Για τις μεγαλύτερες αλυσίδες, πάντως, αυτό που αναφέρεται κατά κόρον είναι ότι είναι πολύ δύσκολη η πώληση τους, δεδομένων των υψηλών δανείων με τα οποία βαρύνονται. Έτσι, παρά την υψηλή προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές δεν εμφανίζονται και τόσο πρόθυμοι να προχωρήσουν σε αγοράς, επιλέγοντας άλλες εναλλακτικές: Ένα σύνθετο «εργαλείο» που φαίνεται ότι επιλέγουν εσκότως είναι αυτό της μακροχρόνιας μίσθωσης π.χ. για περίοδο 10-15 ετών με προοπτική αγοράς για το μέλλον.

**ΟΙ ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ**

Οι διεθνείς εταιρείες συμβούλων ακινήτων χαρακτηρίζουν το 2010 έως - πρόκληση για τον ξενοδοχειακό κλάδο, εκτιμώντας ότι θα υπάρξει μεγαλύτερη κινητικότητα στον κλάδο και

**ΟΙ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΟΥΝ ΤΟ 2010 ΕΤΟΣ - ΠΡΟΚΛΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΚΛΑΔΟ, ΕΚΤΙΜΩΝΤΑΣ ΟΤΙ ΘΑ ΥΠΑΡΞΕΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ**

αύξηση των αγοραπωλησιών ξενοδοχείων σε όλη την Ευρώπη. Οι λόγοι: Καλύτερες οικονομικές συνθήκες, βελτίωση της ψυχολογίας των υποψηφίων επενδυτών αλλά και αύξηση του αποθέματος στην αγορά, κυρίως λόγω των μονάδων που βγαίνουν στο «σφυρί» από τις εταιρείες που έχουν «σπρωχθεί» 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 την τάση να ταξιδεύουν σε πολύ πιο κοντινές αποστάσεις ως προς τον τόπο διαμονής τους ή ακόμη και στον ίδιο τον τόπο διαμονής τους (staycation), ξεδεινώνουν 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» μάλλον έφθασαν να αντιπροσimitούν ως έναν βαθμό τις απώλειες των ξενοδοχείων 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 εύφορη πελατεία, «κτυπήθηκαν» τα μέγιστα 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**

Ο κλάδος των ξενοδοχείων θα αντιμετωπίσει εφετος 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 δεκαετιας 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 αναγκαστικά αποδεδίχθηκε πιο ισχυρός σε σχέση με τον επιχειρηματικό τουρισμό που επηρεάστηκε περισσότερο από την κρίση, αφού έχει να κάνει και με τις περικοπές των εξόδων από πλευράς των μεγάλων εταιρειών.

Στις μεγαλύτερες ευρωπαϊκές αγορές, η Μεγάλη Βρετανία ευνοήθηκε λόγω της χαμηλής συναλλαγματικής ισοτιμίας της στερλίνιας και για τον λόγο αυτό ο τουρισμός αναπτύχθηκε αυξημένα κατά 4% σε σχέση με το 2008. Ωστόσο, ο επιχειρηματικός τουρισμός σημείωσε κάθεται 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 εξαρτήσει από συγκεκριμένες χώρες όσον αφορά τον τουρισμό επηρεάστηκε λιγότερο. Στη Γερμανία, η μείωση 3% των διεθνών αφίξεων αντισταθμίσθηκε από τον ισχυρό εγχώριο τουρισμό, ενώ η Γαλλία αντιμετωπίστηκε το πρόβλημα της Ισπανίας, έστω κι αν σπρώχθηκε και αυτή από τον εγχώριο τουρισμό.

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

Οι αναλύσεις της BNP Paribas Real Estate καταλήγουν επισημαίνοντας ότι για το 2010 αναμένεται αρνητή και σταδιακή ανάκαμψη σε ποσοστά κάτω από τα επίπεδα ρεκόρ του 2008 που δεν πρόκειται να επηρεασθούν 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 ο επενδυτικός 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 αντιπροσimitεί 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 αναλύσεις της Cushman & Wakefield επισημαίνουν ότι το

2009 χαρακτηρίστηκε από μία σημαντική πτώση όσον αφορά την παρούσα ξένων επενδυτών στην Ευρώπη προς όφελος των ευρωπαϊκών εταιρειών. Οι οικονομικές 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 τρέκον έτος αναφέρουν στα θα έχουν ισχυρή παρουσία στην

ευρωπαϊκή αγορά λόγω της ταχύτερης ανάκαμψης των οικονομιών τους. Οι πωλήσεις από προβληματικές εταιρείες, όπως προαναφέρθηκε, ήταν στο 50% επί του συνόλου με το ποσοστό αυτό να βαίνει αυξανόμενο εφετος. Μάλιστα, η Cushman & Wakefield επισημαίνει χαρακτηριστικά ότι μεγάλα χαρτοφυλάκια που αποκτήθηκαν το 2005 θα βγουν εφετος προς πώληση, προς εξυπηρέτηση δανείων.

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