

του Στέλιου Μπούρα - stelios.bouras@hotmail.com

Δεκάδες νέα ξενοδοχεία αλλάζουν την αγορά ακινήτων της Αθήνας

Τις μεγαλύτερες αλλαγές των τελευταίων 40-50 ετών φέρνουν στην αγορά ακινήτων της Αθήνας επενδύσεις άνω των 7 δισ. ευρώ σε ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων

Σημαντικές αλλαγές αναμένεται να σημειωθούν στην αγορά ακινήτων της Αθήνας το επόμενο διάστημα από την έλευση δεκάδων νέων ξενοδοχείων στο κέντρο της πόλης.

Με τον τουρισμό να παραμένει η κινητήρια δύναμη της οικονομίας, προβλέπονται επενδύσεις σε ξενοδοχεία (4 και 5 αστέρων) πάνω από τα 7 δισ. ευρώ την επόμενη τριετία, σύμφωνα με την εταιρεία διαχείρισης ακινήτων Pepper Hellas. Στελέχη της αγοράς εκτιμούν ότι οι επενδύσεις θα αποφέρουν τις μεγαλύτερες αλλαγές στην αγορά ακίνητων των τελευταίων 40 με 50 ετών, αλλάζοντας την όψη της πόλης, με τις πιο άμεσες επιπτώσεις –και αυτές που μπορούν να ποσοτικοποιηθούν– να είναι στις τιμές και μισθώσεις των ακινήτων.

Μετά από οκτώ χρόνια πτώσης, η αξία των ακινήτων άρχισε να ανακάμπτει σε όλες τις κατηγορίες το 2018, σε μια τάση που προβλέπεται να ενισχυθεί φέτος.

Καθώς τα καινούργια ξενοδοχεία συνήθως ενισχύουν το κύρος των περιοχών όπου βρίσκονται, προσελκύοντας έναν μεγάλο αριθμό επισκεπτών και εργαζομένων, αλλάζουν άρδην τα δεδομένα της κάθε περιοχής. Δημιουργούνται ανάγκες για περαιτέρω υπηρεσίες, όπως εστιατόρια και μπαρ, και αυξάνεται η ζήτηση για ακίνητα σε παρεμφερείς δρόμους.

Εκτιμάται, επίσης, ότι οι εν λόγω επενδύσεις μπορούν να ενισχύσουν ακόμα και τις «δύσκολες» περιοχές της Αθήνας, εκεί όπου έχουν αποτύχει προηγούμενες προσπάθειες αναβάθμισης, όπως είναι η Ομόνοια.

«Με αυτά τα projects η πρωτεύουσα αλλάζει συνολικά όψη. Περιοχές του κέντρου ξαναζωντανεύουν και αναβαθμίζονται», τονίζει ο Μάριος Αποστολίνας, διευθύνων σύμβουλος της Intercontinental International ΑΕΕΠ, που έχει επενδύσει πάνω από 100 εκατ. ευρώ στην Ελλάδα.

«Στα μαγαζιά εστίασης, και γενικά στα εμπορικά καταστήματα, τουρίστες και εργαζόμενοι στον τουρισμό βελτιώνουν αισθητά τον τζίρο ανά τετραγωνικό μέτρο, που αποτελεί τη βάση προσδιορισμού των ενοικίων. Στα γραφεία, τα ενοίκια αυξάνονται εξαιτίας της δημιουργίας ασφαλέστερου και ελκυστικότερου περιβάλλοντος. Χαμηλότερα yields και υψηλότερα μισθώματα μεταφράζονται σε άνοδο των αξιών των ακινήτων», υπογραμμίζει ο Μ. Αποστολίνας.

Η λίστα των νέων ξενοδοχείων στην Αθήνα είναι μεγάλη και καλύπτει πολλές περιοχές. Ανάμεσα στις μονάδες που θα παραδοθούν το 2019 στο κέντρο είναι το King's Palace στην οδό Παγεπιστημίου, που έχει μισθώσει η Λάμψα ΑΕ. Οι εργα-

σίες στο διατηρητέο κτήριο που έχει νοικιάσει η Grecotel στις οδούς Μητροπόλεως και Καπνικαρέα προχωρούν με γοργούς ρυθμούς, όπως και στο Academia Hotel στις οδούς Ακαδημίας και Ομήρου, που αναμένεται να παραδοθεί επίσης φέτος.

Έντονη κινητικότητα υπάρχει και στα κτήρια που προσφέρει για ξενοδοχεία το ΕΦΚΑ και στα boutique ξενοδοχεία, που προτιμούν τη γειτονιά του Ψυρρή, το Μοναστηράκι και την Πλάκα, λόγω των μικρών ακινήτων που παρέχονται σε αυτές τις περιοχές.

Η ανάγκη των ελληνικών τραπεζών να ξεφορτωθούν κόκκινα δάνεια με ενέχυρο ένα ξενοδοχείο αυξάνει, επίσης, τον αριθμό των συμφωνιών που πραγματοποιούνται στον κλάδο.

Ο Τάσος Κοτζαναστάσης, πρόεδρος του Urban Land Institute Greece & Cyprus, και διευθύνων σύμβουλος της 8G Capital Partners, πιστεύει ότι η πιο άμεση επίδραση από τα νέα ξενοδοχεία «θα είναι στον τομέα ψυχαγωγίας (εστιατόρια, μπαρ κ.λπ.), καθώς η Αθήνα εδραιώνεται ως προορισμός».

«Αναλογικά μεγαλύτερες αυξήσεις στις αξίες ενδεχομένως να έχουμε στις περιοχές γύρω από την Ομόνοια, αν οι πρωτοβουλίες ανάπλασης έχουν ενδιαφέρον για τους τουρίστες – για παράδειγμα,

η προτεινόμενη επανατοποθέτηση της Στοάς του Βιβλίου ως αγοράς τροφίμων στο πλαίσιο παρόμοιων αγορών, όπως έχουμε στη Βαρκελώνη και τη Λισαβόνα», τονίζει ο Τ. Κοτζαναστάσης.

Η σύνθεση της αγοράς στο κέντρο της Αθήνας έχει ήδη αλλάξει

Ζήτηση για ακίνητα δημιουργείται από λιανικές επιχειρήσεις που δεν είχαν λόγο ύπαρξης στο κέντρο έως πρόσφατα, ενώ άλλα παλαιά μαγαζιά κατεβάζουν ρολά. Μαζί με την αύξηση των επιχειρήσεων υγειονομικού ενδιαφέροντος, έχουν ανοίξει και τέσσερα σούπερ μάρκετ στο κέντρο της πόλης, εξηγεί ο γενικός διευθυντής του Εμπορικού Συλλόγου Αθήνας, Σωτήρης Αντωνίου.

Την ίδια στιγμή, μειώνονται οι επιχειρήσεις που ανήκουν σε εμπορικές ενότητες, όπως αυτές με εργαλεία και μπαχαρικά γύρω από την οδό Αθηνάς.

«Επιχειρήσεις που υπήρχαν για 40-50 χρόνια κλείνουν. Εξαφανίζονται. Εμείς θέλουμε μια ισορροπία στη αγορά. Να είναι ισχυρή η εμπορικότητα της περιοχής», τονίζει ο Σ. Αντωνίου. Πριν από την κρίση, αντιστοιχούσε μια επιχειρηση υγειονομικού ενδιαφέροντος σε πέντε εμπορικά καταστήματα. Αυτό τείνει να γίνει μία προς τρία, προσθέτει.

Ενδεικτικό της τάσης της αγοράς είναι και τα σχέδια που έχουν η κοινοπραξία Legendary Food και η επενδυτική εταιρεία Bluehouse να δημιουργήσουν την προαναφερθείσα οργανωμένη αγορά τροφίμων και χώρων εστίασης στη Στοά του Βιβλίου και στη Στοά Ορφέως.

Τον Δεκέμβριο υπέβαλαν κοινή προσφορά για μίσθωση και αξιοποίηση των στοών με συνολική επιφάνεια 10.000 τετραγωνικών μέτρων για Food Hall, που γνωρίζουν μεγάλη ανάπτυξη στην Ευρώπη. Ιδιοκτήτης των δύο στοών είναι η Φιλεκπαιδευτική Εταιρεία-Αρσάκεια-Τοσίτσεια Σχολεία, η οποία θα προχωρήσει στην αξιολόγηση της προσφοράς, η μοναδική που έχει για τις στοές, αλλά μπορεί να ξεκινήσει επαφές και με άλλο ενδιαφερόμενο.

Παρόλο που οι υψηλότερες μισθώσεις δείχνουν την ανάκαμψη στα ακίνητα, κάποιοι στον χώρο κάνουν λόγο για υπερβολικές αυξήσεις, που δεν είναι διατηρήσιμες. Και αυτό φαίνεται από τα ενοίκια για εμπορικά ακίνητα στην οδό Ερμού,

που πλέον ανήκει στις ακριβότερες κεντρικές περιοχές του κόσμου.

Σύμφωνα με την Cushman & Wakefield, η Ερμού ανέβηκε τέσσερις θέσεις στην παγκόσμια κατάταξη με τους ακριβότερους εμπορικούς δρόμους το 2018. Κατατάσσεται στη 15η θέση από την 19η στην οποία είχε βρεθεί πέρυσι, με το μέσο ετήσιο κόστος για ενοικίαση καταστήματος να διαμορφώνεται σε 3.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, αυξημένο 13,6% σε σχέση με το 2017. Η μίσθωση ενός καταστήματος στην Ερμού κοστίζει περισσότερο από ένα αντίστοιχο στην Πράγα ή στη Σιγκαπούρη.

Η έλλειψη κτηρίων υψηλών προδιαγραφών (prime assets) έχει συμβάλει σε αυτή την αύξηση λόγω της έλλειψης κατασκευαστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα στα χρόνια της κρίσης – ένα από τα

θα κρατηθεί αυτή η ζήτηση και τα δωμάτια γεμάτα.

«Ο τουρισμός κάνει κύκλους. Αυτή τη στιγμή η Αθήνα πουλάει. Πόσο μπορεί αυτό να κρατήσει; Πρέπει να γίνουν έργα για να κρατηθεί αυτή η ζήτηση», προσθέτει ο Α. Βασιλικός.

Οι απόψεις για τη μελλοντική πορεία του κλάδου διίστανται, ακόμα και για το 2019

Η υπουργός Τουρισμού Έλενα Κουντουρά υποστηρίζει ότι ο κεντρικός στόχος είναι η διατήρηση του υψηλού ρυθμού για πέμπτη συνεχή χρονιά, όμως παράγοντες της αγοράς εκτιμούν ότι έχει κλείσει ο δυναμικός κύκλος των τελευταίων ετών και ότι αναμένεται μια πιο ήπια άνοδος φέτος. Για το 2019, θα αποσαφηνιστεί τους επόμενους μήνες.

Τα πέντε πρώτα ξενοδοχειακά brands στην Ελλάδα*

Διεθνή	Αριθμός δωματίων
TUI Brands	7342
Thomas Cook Brands	4839
Starwood Brands	2349
Louis Hotels	2292
Labranda Hotels	1479
Ελληνικά	
Grecotel	5214
Mitsis Hotels	3475
Aldemar Hotels	2650
Helios Hotels	1704
G Hotels	1589

Πηγή: Pepper Hellas

* στοιχεία 2017

μεγαλύτερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η τοπική αγορά.

Κάποια από τα μεγαλύτερα ξενοδοχεία του κόσμου έχουν ανοίξει στην Αθήνα ή επεκτείνουν τις δραστηριότητές τους, όπως η Thomas Cook και η Starwood. Πρόκειται, σαφώς, για ψήφο εμπιστοσύνης στην Ελλάδα και τον τουρισμό της χώρας, ωστόσο ελλοχεύουν κίνδυνοι για τους επενδυτές, με κυριότερο τη μελλοντική πορεία του τουρισμού.

Ο πρόεδρος του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου, Αλέξανδρος Βασιλικός, τονίζει ότι έχει αναβαθμιστεί το ξενοδοχειακό προϊόν της Ελλάδας, προσθέτει όμως ότι το μεγάλο ερώτημα είναι κατά πόσο

Με τη ραγδαία άνοδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης σπιτιών και την αύξηση επενδύσεων στα ξενοδοχεία, έχει ξεκινήσει η συζήτηση σε κάποιους κύκλους της αγοράς για το ενδεχόμενο υπερβολικής προσφοράς δωματίων και για αρνητικές επιπτώσεις στις τιμές ακινήτων.

«Καλό είναι, όμως, να έχουμε στο μαλό μας και το ενδεχόμενο υπερπροσφοράς κλινών, αν οι επενδύσεις στα ξενοδοχεία συνεχιστούν αλόγιστα. Στην περίπτωση αυτή, οι χρεώσεις, άρα και οι τιμές των ακινήτων αυτών, θα επηρεαστούν αρνητικά», υπογραμμίζει ο Τ. Κοτζαναστάσης.