

Ξενοδοχεία στο σφυρί

26/Ιουν/2014 08:38

Του Δημήτρη Δελεβεγκου

Μπορεί ο τουρισμός να αυξάνεται με τον αριθμό των αφίξεων να αναμένεται ότι θα καταγράψει νέο ρεκόρ το 2014, ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει ότι η κρίση εγκαταλείπει την αγορά ξενοδοχείων. Εξάλλου, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, πολλές ξενοδοχειακές μονάδες παραμένουν στο «κόκκινο», έχοντας συσσωρεύσει, κατά τα τελευταία χρόνια, χρέη εκατομμυρίων ευρώ τα οποία σήμερα είναι δύσκολο να διαχειριστούν. Γι' αυτό, όπως αναφέρει στο Capital.gr ο πρώτος αντιπρόεδρος του Συνδέσμου Τουριστικών Επιχειρήσεων Ανδρέας Ανδρεάδης, είναι επιτακτική ανάγκη υπάρξει μέριμνα για σειρά σημαντικών ζητημάτων που αφορούν το πρόπτωχευτικό δίκαιο και την αναδιάρθρωση των δανείων των υπερχρεωμένων επιχειρήσεων τουρισμού.

«Βρισκόμαστε σε αναμονή της αναδιαμόρφωσης του προ πτωχευτικού δικαίου και των νέων ρυθμίσεων σχετικά με τα κόκκινα δάνεια. Είναι απαραίτητο να διαχωριστούν οι βιώσιμες τουριστικές επιχειρήσεις από όσες είναι υπερχρεωμένες και η επιβίωσή τους είναι δύσκολη, προκειμένου ο τουρισμός να επανακτήσει άμεσα τη δυναμική του. Αυτή τη στιγμή, ο αριθμός των αφίξεων ικανοποιεί τους στόχους του 2017 και γι' αυτό θα πρέπει να διαμορφωθεί μία εμπροσθοβαρής στρατηγική σχετικά με τον επενδυτικό νόμο, το ΕΣΠΑ αλλά και τον τραπεζικό δανεισμό» σημειώνει ο κ. Ανδρεάδης.

Στο σφυρί

Η «μαύρη τρύπα» που έχει προκαλέσει στην ξενοδοχειακή αγορά ο υπερδανεισμός των τελευταίων ετών, η φορολογική επιβάρυνση αλλά και η δραματική πτώση των τουριστικών εσόδων δύσκολα θα μπορούσε να «κλείσει» χάρη στη σχετική αύξηση των εισπράξεων που καταγράφεται κατά το τελευταίο διάστημα. Ως αποτέλεσμα, πολυάριθμες είναι οι, ανά την Ελλάδα, ξενοδοχειακές μονάδες που βγαίνουν στο σφυρί με στόχο την ικανοποίηση των χρεών των πιστωτών τους.

Μία από τις πιο χαρακτηριστικές περιπτώσεις *αφορά το Athens Ledra (πρώην Ledra Marriott)* του οποίου ο πλειστηριασμός είχε προγραμματιστεί να πραγματοποιηθεί, χθες, με τιμή πρώτης εκκίνησης 41,1 εκατ. ευρώ. Ωστόσο, όπως πληροφορείται το Capital.gr, η διαδικασία ανεστάλη, καθώς η ιδιοκτήτρια εταιρεία ΑΣΤΥ του ιστορικού ξενοδοχείου της Λεωφόρου Συγγρού έχει λάβει προσωρινή διαταγή (αναστέλλεται η διενέργεια πλειστηριασμών) στο πλαίσιο της αίτησης που έχει υποβάλει για ένταξη στο άρθρο 99. Ας σημειωθεί ότι το ξενοδοχείο συνεχίζει απρόσκοπτα την λειτουργία του.

Επίσης, κατά το τελευταίο εξάμηνο στην λίστα των προς πλειστηριασμό assets έχουν προστεθεί:

- Ένα από τα πιο ιστορικά ξενοδοχεία της Αττικής, με τιμή εκκίνησης άνω των 30 εκατομμυρίων ευρώ.
- Ξενοδοχείο στα νότια προάστια της Αττικής που βγαίνει στο σφυρί για χρέη της ιδιοκτησίας προς το Δημόσιο με τιμή εκκίνησης 2 εκατ. ευρώ.
- Πολυτελής μονάδα στη Σαντορίνη, με τιμή εκκίνησης που υπερβαίνει τα τρία εκατομμύρια ευρώ.
- Πέντε αστέρων ξενοδοχείο στη Μύκονο, με τιμή εκκίνησης της τάξης των 3 εκατ. ευρώ.
- Πολυτελής μονάδα στα Κύθηρα με τιμή εκκίνησης της τάξης των 3,5 εκατ. ευρώ.

Πωλητήρια

Την ίδια στιγμή, λόγω των υψηλών χρεών πολυάριθμα είναι τα πωλητήρια ξενοδοχείων από τρία έως και πέντε αστέρια, με τους ιδιοκτήτες τους να αναζητούν ρευστότητα. Ως αποτέλεσμα, από τις αρχές του χρόνου έως σήμερα έχουν τεθεί προς πώληση περισσότερα από 140 ξενοδοχεία τριών έως και πέντε αστέρων.

«Η προσφορά ξενοδοχείων ιδίως τριών ή τεσσάρων αστέρων είναι υψηλή. Ενδιαφέρον υπάρχει αλλά, σε λίγες περιπτώσεις, αυτό μετουσιώνεται σε πράξεις αγοραπωλησίας. Βασική αιτία είναι το υφιστάμενο φορολογικό καθεστώς που δεν διευκολύνει την πραγματοποίηση deals στον ξενοδοχειακό χώρο» σημειώνει στο Capital.gr ο Μιχάλης Αθανασίου, επικεφαλής του ομώνυμου κτηματομεσιτικού δικτύου το οποίο δραστηριοποιείται στην αγορά από το 1952.

Αυτή τη στιγμή, οι τιμές πώλησης στα μεγάλα ξενοδοχεία κυμαίνονται από 45.000 ευρώ έως 80.000 ευρώ ανά κλίνη, ενώ καταλυτικό ρόλο για τη διαμόρφωση των τιμών διαδραματίζει όχι μόνον η τοποθεσία, αλλά και η ύπαρξη υποδομών. Ξενοδοχεία, δηλαδή, σε προορισμούς με διεθνές αεροδρόμιο ανήκουν στην πρώτη κατηγορία, με την Κρήτη, την Κω, την Κέρκυρα, τη Ρόδο, τη Σαντορίνη, την Μύκονο και την Πελοπόννησο (το δυτικό τμήμα από την Πάτρα ως την Καλαμάτα) να βρίσκονται στην «πρώτη γραμμή». Όπως διευκρινίζουν παράγοντες της αγοράς, μονάδες σε νησιά που δεν διαθέτουν αερολιμένα, όπως η Σίφνος, βρίσκονται εκτός χάρτη, ενώ περιορισμένη ζήτηση συναντούν προορισμοί χωρίς διεθνές αεροδρόμιο, όπως η Μήλος. Και αυτό διότι δεν είναι δυνατόν να υπάρξει σύνδεση με πτήσεις charter, γεγονός που μειώνει σημαντικά την απόδοση της επένδυσης.

dimitris.delevegus@capital.gr

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)