



«White Coast Pool Suites»



«Wyndham Grand Athens»



«Coco-Mat Athens BC»

«Σαφάρι» για ελληνικά ξενοδοχεία

Εντονη κινητικότητα αναπτύσσουν οι εγχώριες Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία για την απόκτηση νέων μονάδων. Το προφίλ τους και τα σχέδιά τους για τον κλάδο της φιλοξενίας

Της **ΕΥΑΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ**
e.oikonomaki@realnews.gr

Σε σημαντικό πυλώνα ανάπτυξης των μεγεθών και της αξίας τους αναδεικνύεται ο κλάδος της φιλοξενίας για τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία), οι οποίες τα τελευταία χρόνια ποντάρουν όλο και περισσότερο στις προοπτικές του ελληνικού τουρισμού.

Στην κατεύθυνση αυτή, οι ΑΕΕΑΠ επιδιώκουν την ένταξη ξενοδοχείων στο χαρτοφυλάκιο των ακινήτων τους, με στόχο να επωφεληθούν από τις υψηλές επιδόσεις που καταγράφει ο ελληνικός τουρισμός, ο οποίος φαίνεται ότι δημιουργεί σημαντικές υπεραξίες στην αγορά του real estate και παραμένει σταθερά στο ραντάρ των επενδυτών που βολιδοσκοπούν την ελληνική κτηματαγορά.

Ενδεικτικά της ισχυροποίησης των χαρτοφυλακίων των ελληνικών ΑΕΕΑΠ είναι τα στοιχεία πρόσφατης έρευνας της KMPG. Σύμφωνα με αυτά, η συνολική αξία των ακινήτων των ΑΕΕΑΠ το 2022 έφτασε τα 4,43 δισ. ευρώ, όταν το 2018 η αξία των χαρτοφυλακίων τους είχε διαμορφωθεί στα 2,1 δισ. ευρώ. Υπερδιπλασία είναι και τα έσοδά τους, τα οποία έφτασαν τα 292,3 εκατ. ευρώ το 2022, σε σχέση με τα 198,42 εκατ. ευρώ το 2021. Η ενίσχυση των χαρτοφυλακίων τους αποδίδεται κατά βάση στις νέες εγχώριες και ξένες επενδύσεις, στην ανοδική αξιολόγηση των υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων, αλλά και στη σύσταση δύο νέων ΑΕΕΑΠ κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου.

Με βάση, δε, τα τελευταία στοιχεία, οι επενδύσεις σε ακίνητα των εννέα ελληνικών ΑΕΕΑΠ διαμορφώθηκαν στο τέλος Ιουνίου σε 4.603,4 δισ. ευρώ, από 4.430,8 δισ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου του 2022, σημειώνοντας αύξηση 3,9%.

Την ίδια στιγμή, οι εταιρείες καλούνται να αντλήσουν κεφάλαια από θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές, προκειμένου να συμμορφωθούν με τις απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την αύξηση της διασποράς μετοχικών και την ενίσχυση του free float του μετοχικού τους κεφαλαίου. Η αύξηση του free float για όλες τις εταιρείες είναι επιβεβλημένη, καθώς από την 1η/1/2024 δρομολογείται η υποχρέωση των εισηγμένων με κεφαλαιοποίηση πάνω από 200 εκατ. ευρώ να έχουν διασπορά τουλάχιστον 15%.

© Prodea Investments

Στην ενίσχυση του αποτυπώματός της στον

ξενοδοχειακό κλάδο εστιάζει, μεταξύ άλλων, η Prodea Investments, η οποία μόλις τον περασμένο Ιανουάριο προχώρησε στο δεύτερο project της στις Κυκλάδες, σε συνεργασία με τον όμιλο Invel. Η εισηγμένη, το χαρτοφυλάκιο της οποίας αντιστοιχεί στο 56% του συνολικού των ΑΕΕΑΠ, ολοκλήρωσε την απόκτηση του ξενοδοχείου «White Coast Pool Suites», μιας πολυτελούς μονάδας πέντε αστέρων στη Μήλο. Η συμμετοχή της Prodea στην επένδυση ανέρχεται σε 49% κι εκείνη της Invel σε 51%, με το συνολικό τίμημα να υπολογίζεται περίπου στα 15 εκατ. ευρώ.

Στο πλαίσιο της επένδυσης προβλέπεται επέκταση της μονάδας, καθώς στις υφιστάμενες 30 σουίτες αναμένεται να προστεθούν άλλες 100, ενώ τη λειτουργία του ξενοδοχείου θα αναλάβει η εταιρεία Domes Resorts.

Υπενθυμίζεται ότι η Prodea έχει προχωρήσει σε μια ακόμη κίνηση στις Κυκλάδες, μέσω της εξαγοράς του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Porto Paros» στην Πάρο. Εκεί δρομολογείται συνολική επένδυση ύψους 100 εκατ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του κόστους αγοράς, η οποία προβλέπει τη μετατροπή του συγκροτήματος σε έναν προορισμό πέντε αστέρων. Το χαρτοφυλάκιο της ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνει επίσης τρία ξενοδοχεία στην Κύπρο, το «Parklane Hotel», το «The Landmark Hotel» και το «Aphrodite Hills Resort», καθώς και τα «Moxo Patra Marina Hotel», «Lazart Hotel» και «Ergon House» στην Ελλάδα.

Συνολικά, ως προς τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύει η εταιρεία, το 34% αφορά γραφεία, το 31% ξενοδοχεία και οικιστικά, το 27% logistics και το 3% ακίνητα μεικτής χρήσης (γραφεία και εμπορικά).

© Noval Property

Με αξία χαρτοφυλακίου που υπερβαίνει τα 500 εκατ. ευρώ, η Noval Property, του ομίλου Βιοχάλκο, επικεντρώνεται στην ανάπτυξη ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, με αιχμή τους τομείς των γραφείων, των logistics και των κατοικιών. Από τα ισχυρά χαρτιά, ωστόσο, της ΑΕΕΑΠ, το portfolio της οποίας περιλαμβάνει 62 ακίνητα, αποτελεί η επένδυση του ξενοδοχείου «Wyndham Grand Athens» στην πλατεία Καραϊσκάκη, σε μικρή απόσταση από την Ομόνοια. Το πέντε αστέρων ξενοδοχείο ανακαινίστηκε το 2016 και αποτελείται από 276 δωμάτια, δυναμικότητας 510 κλινών.

© Trastor

Επενδύσεις σε ακίνητα πρώτης γραμμής βρίσκονται στο στόχαστρο της Trastor ΑΕΕΑΠ, η οποία επιδιώκει να ενισχύσει το portfolio της. Σύμφωνα με πληροφορίες, η ΑΕΕΑΠ, με αξία επενδυτικών ακινήτων τα 437,9 εκατ. ευρώ, επικεντρώνεται στην αναζήτηση ξενοδοχειακών μονάδων σε Αθήνα και Κρήτη. Υπενθυμίζεται ότι η εταιρεία διαχειρίζεται χαρτοφυλάκιο 55 ακινήτων, που αποτελείται από 28 κτίρια γραφείων, 12 καταστήματα, ένα εμπορικό κέντρο, οκτώ logistics center, έναν σταθμό αυτοκινήτων, δύο πρατήρια καυσίμων και τρία οικόπεδα. Το χαρτοφυλάκιο έχει συνολική μεικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια περίπου 296.300 τ.μ.

© Brio Properties

Πέντε ξενοδοχεία σε κορυφαίους τουριστι-

κούς προορισμούς, στην Κέρκυρα, στη Σκιάθο, στην Τήνο και στην Πάρο, καθώς και στην Αθήνα, στο Κολωνάκι, περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Brio Properties. Η εταιρεία έχει αναπτύξει μέχρι στιγμής ένα δυνατό portfolio, με αιχμή τον κλάδο της φιλοξενίας, με τη συνολική αξία του να διαμορφώνεται στα 142 εκατ. ευρώ.

© ΜΠΛΕ Κέδρος

Στον τουριστικό κλάδο, με αιχμή τα ξενοδοχεία, επικεντρώνεται και η ΜΠΛΕ Κέδρος ΑΕΕΑΠ, η οποία αναζητεί ευκαιρίες για να εμπλουτίσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της. Η εταιρεία διαθέτει 36 ακίνητα αξίας 108 εκατ. ευρώ, εννέα εκ των οποίων είναι ξενοδοχεία.

Πιο αναλυτικά, μέσα στο α' τρίμηνο του 2025 αναμένεται να κάνει πρεμιέρα το νέο πεντάστερο ξενοδοχείο της ΑΕΕΑΠ στο Κουκάκι, στην οδό Φαλήρου 22. Σε ό,τι αφορά την έτερη επένδυση της ΑΕΕΑΠ στο κέντρο της Αθήνας, αυτή την περίοδο η ΑΕΕΑΠ βρίσκεται στη διαδικασία για την εκπόνηση των πρώτων σχεδίων για το ακίνητο στην οδό Φειδίου, το οποίο προορίζεται για ξενοδοχείο 50 δωματίων.

Στο κέντρο της ελληνικής πρωτεύουσας, στην οδό Ασκληπιού 96-96Α, η εταιρεία έχει δρομολογήσει ένα μικρό οικιστικό έργο, με επτά διαμερίσματα, ενώ παράλληλα προχωρά στην ανάπτυξη ενός ακόμη κτιρίου διαμερισμάτων στην Πεύκη. Οσον αφορά το ακίνητο στα Αραχωβίτικα, στην περιοχή του Ρίφου, το οποίο αποκτήθηκε στο πλαίσιο διεξαγωγής πλειστηριασμού, έχουν «παγώσει» οι

διαδικασίες, καθώς ο προηγούμενος ιδιοκτήτης έχει ασκήσει ανακοπές κατά του πλειστηριασμού στην εταιρεία CEPAL και αναμένεται η εκδίκαση της υπόθεσης.

Πέρα από το project στα Αραχωβίτικα, η ΑΕΕΑΠ, εκτός Αθηνών, έχει δρομολογήσει και την αξιοποίηση του παραθαλάσσιου οικοπέδου ιδιοκτησίας της

στη Μονεμβασιά. Στόχος είναι η δημιουργία μιας τουριστικής μονάδας πέντε αστέρων με 59 κατοικίες, συνολικής δομημένης επιφάνειας 10.000 τ.μ. Πρόκειται για μια επένδυση ύψους 20 εκατ. ευρώ.

Τέλος, σε ό,τι αφορά το πολυσυζητημένο ξενοδοχείο «Coco-Mat Athens BC» της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 στο Κουκάκι, κάτω από την Ακρόπολη, ο συνιδρυτής και πρόεδρος της εισηγμένης ΑΕΕΑΠ, **Μάικ Ευμορφίδης**, στο πλαίσιο της πρόσφατης γενικής συνέλευσης, δήλωσε ότι η εταιρεία ξεκινά μια διαδικασία συμμόρφωσης προς την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ), που αφορά σε πρώτη φάση τις μελέτες.

4,6

δισ. ευρώ

οι επενδύσεις σε ακίνητα των εννέα ελληνικών ΑΕΕΑΠ