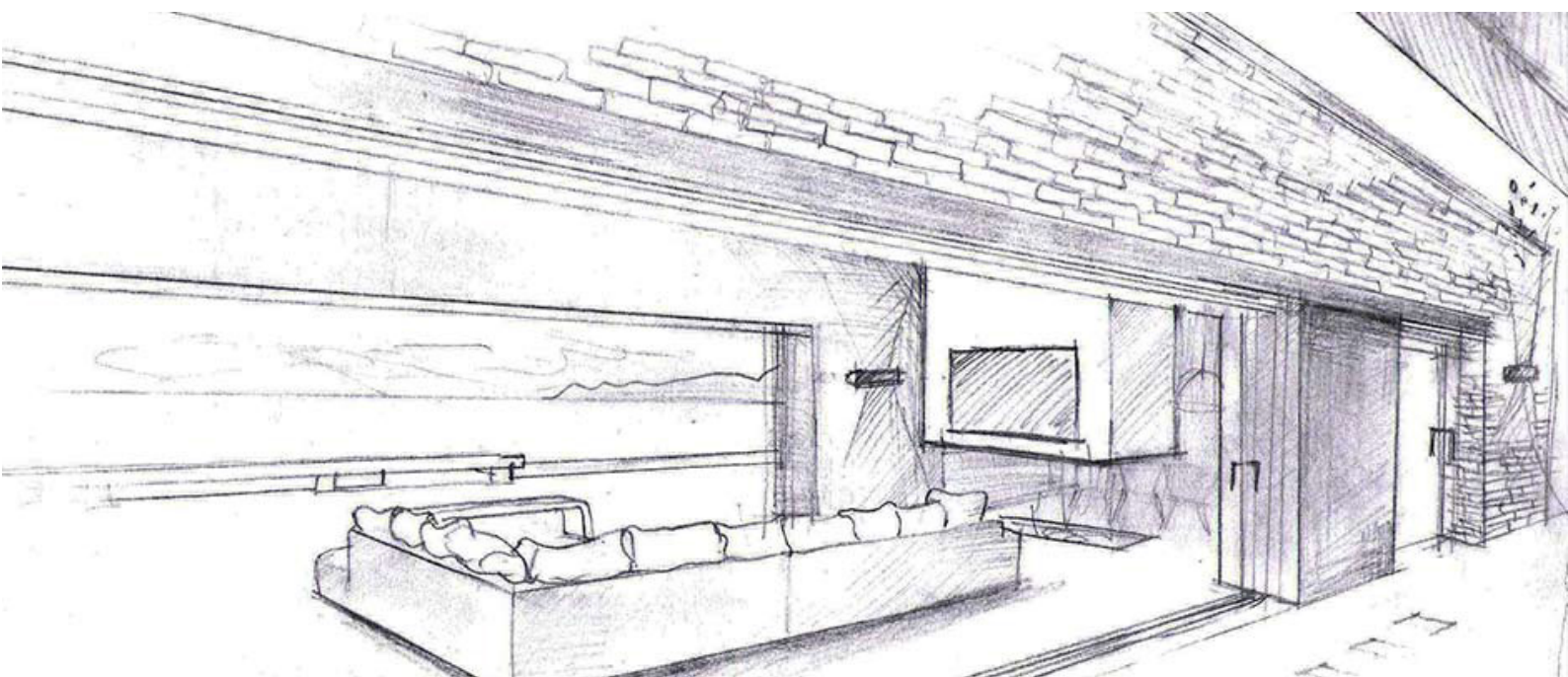


---

# Οικονομική Ανάλυση & Αγορά Ακινήτων 2013

Αγορά Εξοχικής Κατοικίας και Τουριστικών Ακινήτων



PHOENIX TIME  
FOR GREECE?

---

**ALGEAN**  
PROPERTY 



## Επισκόπηση

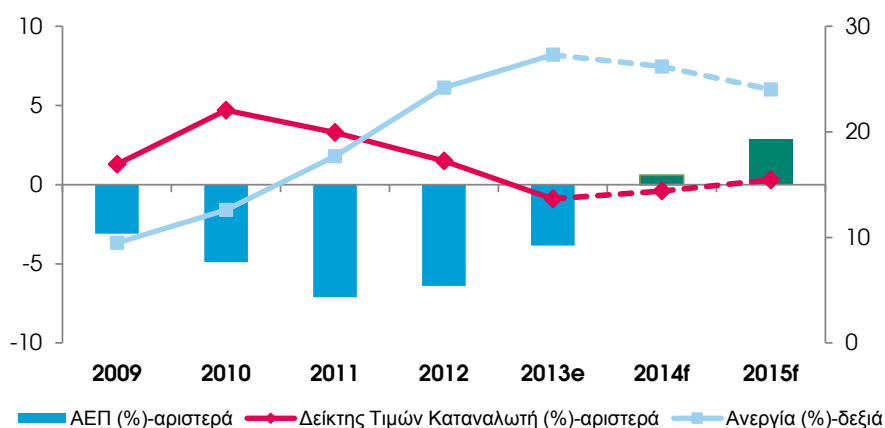
Η επιστροφή της Ελλάδας στις αγορές ύστερα από 4 χρόνια, σηματοδοτεί την αρχή της ανάκαμψης για την χώρα

Το 2014 αναμένεται να είναι χρονιά-ορόσημο, καθώς η Ελληνική Οικονομία θα επιστρέψει σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης ύστερα από 6 (έξι) χρόνια ύφεσης. Τα πρώτα ενθαρρυντικά σημάδια εμφανίστηκαν από το 2ο τρίμηνο του 2013 όταν και παρατηρήθηκε μια επιβράδυνση της ύφεσης (Q1:-6.0%, Q2:-4.0%, Q3:-3.2%, Q4e:-2.3). Ο ρυθμός μείωσης του πραγματικού ΑΕΠ αναθεωρήθηκε ανοδικά στο -3.85%, σε σύγκριση με τις αρχικές εκτιμήσεις:

IMF	-4.2%
Τράπεζα της Ελλάδος	-4.6%
OECD	-4.8%
Moody's	-5.3%
UBS	-4.5%

Το 2014 αναμένεται ρυθμός ανάκαμψης ακόμα υψηλότερος και από την εκτίμηση του ΔΝΤ για αύξηση της τάξης του 0.6%, με σταθερή και διαρκή αύξηση του ΑΕΠ από το 2015. Όσον αφορά άλλους μακροοικονομικούς συντελεστές, ο δείκτης τιμών καταναλωτή επίκειται να αποπληθωριστεί κατά 0.9% και 0.4% το 2013 και το 2014 αντίστοιχα, εξαιτίας κυρίως της χαμηλής εσωτερικής ζήτησης, ενώ το ποσοστό ανεργίας το οποίο αναρριχήθηκε στο 27.3% το 2013, διαμορφώνει προοπτική μείωσης στο 26.2% το 2014 και περαιτέρω πτώσης στο 24% το 2015. Το ίδιο διάστημα, το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών συρρικνώθηκε στο 2.1% του ΑΕΠ κατά το 2013 και αναμένεται να πέσει στο 1.9% το 2014 και στο 1.6% το 2015, κυρίως λόγω της αύξησης των καθαρών εξαγωγών.

### Οικονομικοί Δείκτες



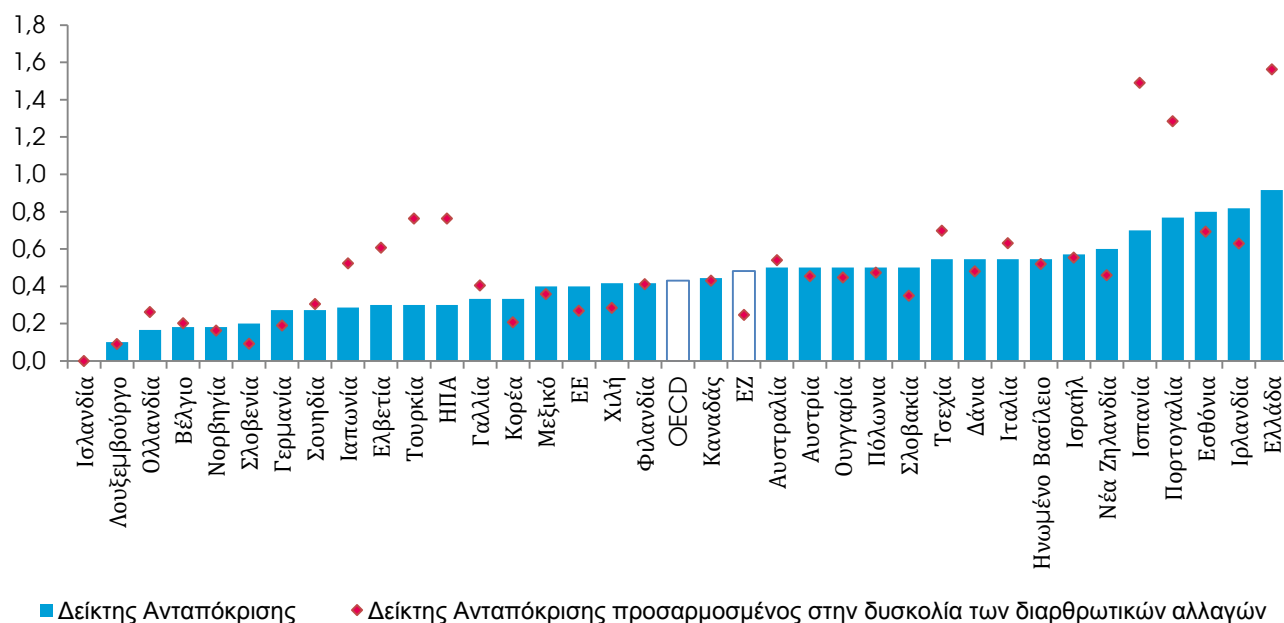
Πηγή: Τράπεζα Ελλάδος, Eurostat και Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Η πρόοδος της Ελληνικής Οικονομίας ωθείται κυρίως από την αξιοσημείωτη προσαρμογή της στους τομείς της δημοσιονομικής εξυγίανσης και των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που έλαβαν χώρα κατά τα 4 (τέσσερα) τελευταία χρόνια. Η δημοσιονομική προσαρμογή, βασισμένη κυρίως στην μείωση των δαπανών, οδήγησε σε πρωτογενές πλεόνασμα της τάξης του 1.6% του ΑΕΠ, σε σύγκριση με την πρόβλεψη του ΔΝΤ για ύφεση 0.1% εντός του 2013. Είναι άξιο αναφοράς το γεγονός πως το πρωτογενές έλλειμμα το 2009 ήταν στο 10.4% του ΑΕΠ ενώ η τελευταία φορά που είχε καταγραφεί πρωτογενές πλεόνασμα ήταν το 2002.



## Επισκόπηση

Δείκτης Ανταπόκρισης με βάση τις προτάσεις του OECD για ανάπτυξη, 2011-12



Πηγή: OECD

Επιπροσθέτως, το έλλειμμα στο εμπορικό ισοζύγιο έχει περιοριστεί σε ποσοστό 0.9% του ΑΕΠ, από 14.1% του ΑΕΠ το 2008 και 3.5% του ΑΕΠ το 2012.

Σχετικά με τις διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις, πολλές από αυτές έχουν εφαρμοστεί σε ευαίσθητους τομείς όπως στην αγορά εργασίας, στον ασφαλιστικό τομέα καθώς και τον τομέα της υγείας. Η Ελλάδα έχει το υψηλότερο ποσοστό εφαρμογής διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων από το 2009 μεταξύ των χωρών του OECD, με βάση την τελευταία έκθεση αυτού με τίτλο: 'Economic Policy Reports 2012 and 2013: Going for Growth'. Όλες οι προαναφερθείσες θετικές εξελίξεις συνετέλεσαν σημαντικά στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας της Ελλάδας και στην βελτίωση του οικονομικού κλίματος.

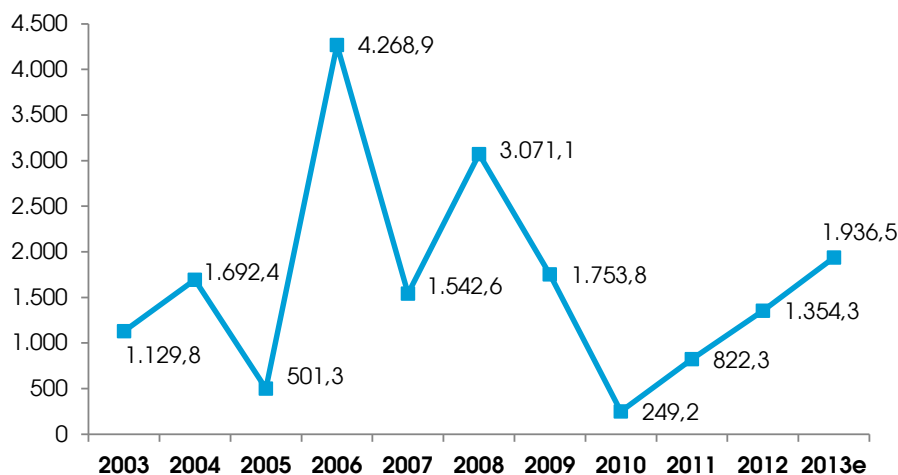
Επιπλέον, στην ανάκαμψη της Ελληνικής Οικονομίας συνεπικύρησαν η μείωση της απόδοσης των Ελληνικών Κρατικών Ομολόγων, τα οποία συναλλάσσονται πλέον κάτω από τις 500 μονάδες βάσης έναντι των 3.500 μονάδων στην κορύφωση της οικονομικής κρίσης τον Μάρτιο του 2012, καθώς και η σημαντική εισροή ξένου κεφαλαίου, η οποία κυρίως εξυπηρέτησε την ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών τραπεζών και το πρόγραμμα ιδιωτικοποίησης. Σε αντίστοιχο πλαίσιο, η εισροή ξένων κεφαλαίων στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ), υπολογίστηκε στα €2.3 δισεκατομμύρια, σε διάστημα 18 μηνών (Ιούνιος 12- Δεκέμβριος 13), όπου ο Γενικός Δείκτης του ΧΑΑ σημείωσε σημαντική αύξηση της τάξης του 157% (Ιούνιος '12: 475 με Δεκέμβριο '13: 1.220).

Η Ελλάδα έχει το υψηλότερο ποσοστό εφαρμογής διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων από το 2009 μεταξύ των χωρών του OECD



## Επισκόπηση

Άμεσες Ξένες Επενδύσεις (Καθαρές εισροές σε εκ. €)



Πηγή: Τράπεζα Ελλάδας

Τον Απρίλιο του 2014 οι ξένοι επενδυτές επιβεβαίωσαν εκ νέου την θετική τους προδιάθεση για την Ελληνική Οικονομία, καθώς υπερκάλυψαν επτά (7) φορές την έκδοση Κρατικών Ομολόγων πενταετούς διάρκειας, ύψους €3 δισεκατομμυρίων. Η επιστροφή της Ελλάδας στις αγορές ύστερα από 4 χρόνια, σηματοδοτεί την αρχή της ανάκαμψης για την χώρα. Η Ελληνική Κυβέρνηση, προκειμένου να εξασφαλίσει την ανάκαμψη της οικονομίας θα πρέπει, εντός των επόμενων μηνών, να διευθετήσει τα κάτωθι:

- Περαιτέρω υλοποίηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων
- Συμφωνία με την Τρόικα για το χρηματοδοτικό κενό της περιόδου 2014-2016
- Εξασφάλιση βιώσιμης λύσης για το χρέος
- Διατήρηση του πρωτογενούς πλεονάσματος για τα επόμενα χρόνια
- Επιτάχυνση του προγράμματος ιδιωτικοποιήσεων καθώς και ολοκλήρωση της ανακεφαλαιοποίησης των τραπεζών.

Το σημαντικότερο εμπόδιο στον δρόμο προς την ανάκαμψη της Ελληνικής Οικονομίας είναι μια πιθανή αποσταθεροποίηση του πολιτικού σκηνικού της χώρας. Οι προσεχείς Δημοτικές & Περιφερειακές εκλογές καθώς και οι Ευρωεκλογές του Μαΐου θα είναι μία σημαντική δοκιμασία για την Ελληνική Κυβέρνηση.

### Μακροοικονομικοί Δείκτες

	2009	2010	2011	2012	2013e	2014f
Πληθυσμός (εκ.)	11.2	11.2	11.1	11.1	11.1	11.0
ΑΕΠ (%)	(3.1)	(4.9)	(7.1)	(6.4)	(3.9)	0.6
Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (%)	1.3	4.7	3.3	1.5	(0.9)	(0.4)
Ανεργία (%)	9.5	12.6	17.7	24.2	27.3	26.2
Ξένες Άμεσες Επενδύσεις (εκ. €)	1,753.8	249.2	822.3	1,354.3	1,936.5	
Spread (10ετούς ομολόγου)*	238.7	950.9	3,313.4	1,058.4	649.0	452.0
Γενικός Δείκτης Τιμών ΧΑΑ*	2,196.2	1,413.9	680.4	907.9	1,162.7	1,323.2

Πηγή: Eurostat, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΔΝΤ, Τράπεζα Ελλάδας, Alpha Bank

\*Ημερομηνία Αναφοράς: 04/04/14



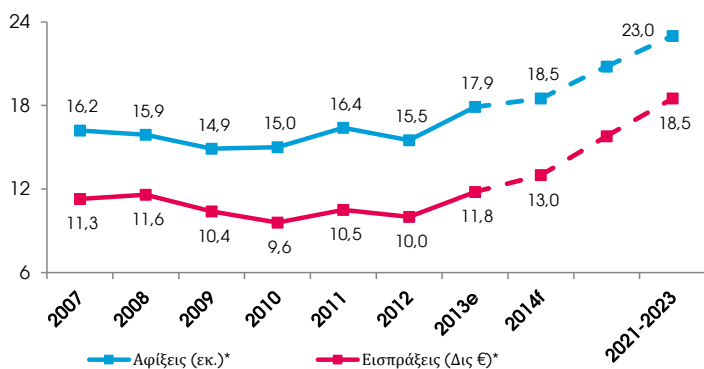
## Τουρισμός

Ο τουρισμός αναδείχθηκε ως ο καθοριστικότερος παράγοντας για την επιβράδυνση της ύφεσης και της ανεργίας καθώς και για την δημιουργία του πρωτογενούς πλεονάσματος, αφού η απόδοση του για το 2013 ήταν απροσδόκητα υψηλή. Η ισχυρή αναζωογόνηση του τουρισμού αποτυπώθηκε από την αύξηση των εισπράξεων κατά 18%, στα €11.8 δισεκατομμύρια, από €10 δισεκατομμύρια το 2012. Επίσης, ο αριθμός των αφίξεων τουριστών έφτασε στα 17.9 εκατομμύρια από 15.5 εκατομμύρια τον προηγούμενο χρόνο, καταγράφοντας αύξηση της

τάξεως του 15.5%. Η συνεισφορά του κλάδου του τουρισμού στο ΑΕΠ παρουσίασε αύξηση κατά 1.5 μονάδα, φτάνοντας στο 18% επί του συνόλου. Οι προβλέψεις για το 2014 δείχνουν ότι οι τουριστικές εισπράξεις θα ξεπεράσουν τα €13 δισεκατομμύρια, με πάνω από 18.5 εκατομμύρια τουρίστες. Σε αυτή την πρόβλεψη συνηγορούν οι προκρατήσεις που έχουν γίνει οι οποίες, βάσει των στοιχείων των τουριστικών πρακτόρων, καταγράφουν διψήφιο ποσοστό αύξησης.

Οι προσδοκίες για τον τουρισμό με ορίζοντα τα έτη 2021-2023, είναι πολύ ενθαρρυντικές καθώς, σύμφωνα με την τελευταία έκθεση της McKinsey και τις εκτιμήσεις του World Travel and Tourism Council, προβλέπονται €18-19 δισεκατομμύρια εισπράξεις και 22-24 εκατομμύρια επισκέπτες. Οι απαραίτητες προϋποθέσεις ούτως ώστε να επαληθευτούν οι άνωθεν προσδοκίες είναι να υπάρξει πολιτική σταθερότητα, να βελτιωθούν περαιτέρω οι τουριστικές υποδομές καθώς και να υλοποιηθούν σημαντικές μεταρρυθμίσεις όπως η έκδοση της βίζας Schengen σε λιγότερο από 48 ώρες.

### Διεθνείς Αφίξεις Τουριστών και Εισπράξεις από τον Τουρισμό



\* Δεν προσημετρούνται οι αφίξεις και οι εισπράξεις κρουαζιέρας

Πηγή: ΣΕΤΕ, Τράπεζα Ελλάδας

## Οικοδομική Δραστηριότητα

Ο κατασκευαστικός τομέας ήταν ίσως εκείνος ο οποίος επηρεάστηκε περισσότερο από την οικονομική κρίση στην Ελλάδα. Εντός διαστήματος 6 ετών, τόσο ο αριθμός των πράξεων αγοραπωλησίας όσο και ο όγκος των οικοδομικών αδειών σε κυβικά μέτρα, εμφάνισαν αθροιστική πτώση της τάξεως του 85%. Τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης της αγοράς εμφανίστηκαν το τελευταίο τρίμηνο του 2013 όπου ο όγκος των οικοδομικών αδειών σε κυβικά μέτρα αυξήθηκε κατά 15% σε

σχέση με την αντίστοιχη περίοδο το 2012, συγκρατώντας ουσιαστικά την συνολική ετήσια πτώση κάτω από το 26%. Επιπλέον, η Ελληνική Κυβέρνηση μαζί με την Ευρωπαϊκή Ένωση, συμφώνησαν στην επανεκκίνηση της κατασκευής των τεσσάρων σημαντικότερων αυτοκινητόδρομων της χώρας τον Νοέμβριο του 2013 ύστερα από την παύση αυτών τα τελευταία τρία χρόνια. Αυτές οι εξελίξεις είχαν σημαντικότατο αντίκτυπο όσον αφορά τις επενδύσεις στον κατασκευαστικό

τομέα που, παρότι παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα, είναι σε σημαντικά καλύτερο στάδιο σε σύγκριση με το 2012. Οι μεταρρυθμίσεις της Ελληνικής Κυβέρνησης για επενδύσεις σε έργα οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης καθώς και το πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων των περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου, αναμένεται να ωθήσουν την οικοδομική δραστηριότητα, ιδιαίτερα από το 2ο εξάμηνο του 2014 και μετά.



## Νέα της Αγοράς

- Θεσπίστηκε καινούργιο νομοθετικό και χωροταξικό πλαίσιο, ούτως ώστε να ενισχύσει ένα ελκυστικό επενδυτικό περιβάλλον και να διευκολύνει τις επενδύσεις σε τουριστικά ακίνητα.

- Η Ελληνική Κυβέρνηση καθιέρωσε νέα κίνητρα όπως την παροχή άδειας παραμονής στην χώρα (με ανανέωση κάθε πέντε χρόνια) για επενδύσεις άνω των €250.000 από μη-Ευρωπαίους κατοίκους και τις οικογένειες αυτών καθώς και μείωση του φόρου μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας από 10% σε 3%.

- Λόγω έλλειψης επαρκών συγκριτικών στοιχείων για την αγορά ακινήτων τα τελευταία τέσσερα (4) χρόνια, οι αποδόσεις

των εμπορικών ακινήτων εξακολουθούν να βασίζονται σε εκτιμήσεις σύμφωνα με την τρέχουσα δυναμική της προσφοράς και της ζήτησης.

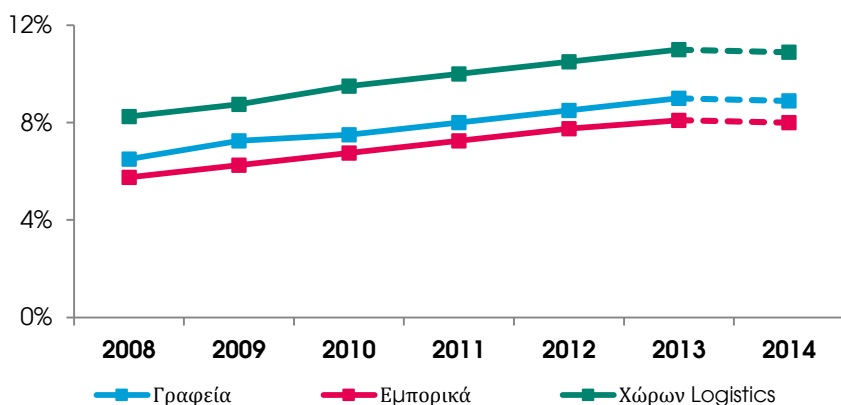
- Παρόλο που έχουν σημειωθεί κάποιες αξιολογούμενες συναλλαγές εντός του 2013, εντούτοις παρατηρούνται μεγάλες καθυστερήσεις στον τομέα της ιδιωτικοποίησης της κρατικής ακίνητης περιουσίας. Εντός του 2014 αναμένεται επιτάχυνση αυτών των διαδικασιών.

- Εντός του 2013 παρατηρήθηκε σημαντική βελτίωση του επενδυτικού κλίματος, κυρίως λόγω των υψηλών αποδόσεων σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες αλλά και εξαιτίας της σημαντικής

υποτίμησης που υπέστη η ακίνητη περιουσία από την συνεχιζόμενη οικονομική κρίση.

- Η εμπιστοσύνη των θεσμικών επενδυτών στο θετικό οικονομικό κλίμα που έχει ξεκινήσει να διαμορφώνεται, οδήγησε σε επενδύσεις ύψους €1.8 δισεκατομμυρίων στην αγορά ακινήτων το 2013, ενισχύοντας έτσι τις προσδοκίες για την ανάκαμψη της εγχώριας αγοράς ακινήτων

### Αποδόσεις ανά Κλάδο Ακινήτων



Πηγή: Algean Property Τμήμα Έρευνας και Ανάλυσης

## Σημαντικότερες Συναλλαγές στην Ακίνητη Περιουσία το 2013

Επενδυτής	Ποσό (εκατομμύρια €)	Εταιρία Ακίνητης Περιουσίας	Περιγραφή
Invel Real Estate Partners	653	Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ	Αγορά του 66% της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Η Εθνική Τράπεζα θα διατηρήσει το management της εταιρίας για τα επόμενα 5 έτη
Jermyn Street Real Estate Fund	400	Astir Palace Resort	Αγορά του 90% του Astir Palace από το ACG fund από την Σ. Αραβία, σε συνεργασία με την Τούρκικη Dogus Group και 4 άλλα Αραβικά funds, για την ανάπτυξη πολυτελών ξενοδοχείων και ιδιωτικών βιλών
Fairfax Financial Holdings	164	Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ	Η Fairfax αύξησε το ποσοστό της στην εισηγμένη ΑΕΕΑΠ από 19% σε 42%
Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ	145	Κτήριο Γραφείων /ΤΑΙΠΕΔ	Συμφωνία για sale and lease back για 14 δημόσια κτήρια. Η συμφωνία είναι για 20 χρόνια
Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ	120	Κεντρικά Κτήρια COSMOTE Καρέλας Α.Ε	Αγορά κτηρίου γραφείων 61.000τμ. στην Αττική Οδό. Το κτήριο ενοικιάζεται πλήρως στην COSMOTE
Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ	115	Κτήριο Γραφείων /ΤΑΙΠΕΔ	Συμφωνία για sale and lease back για 14 δημόσια κτήρια. Η συμφωνία είναι για 20 χρόνια
Ντιμιτρι Ριμπολόβλεφ	>100	Νήσος Σκορπιός	Αγορά της Νήσου Σκορπιός, το ιδιωτικό νησί που ανήκε στην Αθηνά Ωνάση-Roussel, μοναδική κληρονόμο του Αριστοτέλη Ωνάση
Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ	50	4 καταστήματα DIY	Αγορά 4 καταστημάτων DIY συνολικής έκτασης 65.000τμ. Τα κτήρια ενοικιάζονται από την Praktiker
Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ	17	3 πάρκα Logistics	Αγορά 3 κτηρίων συνολικής έκτασης 38.000τμ στην περιοχή του Ασπρόπυργου. Τα κτήρια ενοικιάζονται πλήρως
Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών	10.5	Κτήριο Γραφείων	Αγορά κτηρίου γραφείων έκτασης 5.000τμ. στο κέντρο της Αθήνας
Grupo Dolphin	10.3	Κτήριο Γραφείων BNP Paribas	Αγορά κτηρίου γραφείων έκτασης 5.000τμ επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας
Πρεσβεία Η.Α.Ε	8	Athens Executive Apartments	Κτήριο με 15 πολυτελή διαμερίσματα στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού.
Μαρινόπουλος Group	6	City Gate	Αγορά του εμπορικού κέντρου City Gate στην Θεσσαλονίκη
Βασιλική Οικογένεια του Κατάρ	5	Νήσος Οξιά	Η ακατοίκητη Νήσος Οξιά στο Ιόνιο Πέλαγος, έκτασης 1.236 στρεμμάτων, αγοράστηκε από την Βασιλική Οικογένεια του Κατάρ με σκοπό την επένδυση στον κάδο της φιλοξενίας, ύψους €300 εκατομμυρίων
M.Prada	4	Έκταση στο Μεγανήσι	Αγορά έκτασης στην Νήσο Μεγανήσι που βρίσκεται στο Ιόνιο πέλαγος, για επένδυση σε τουριστικές κατοικίες

Πηγή: Algean Property Τμήμα Έρευνας και Ανάλυσης



## Βασικά Μεγέθη

Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα μπορεί να αποτυπωθεί από τα παρακάτω μεγέθη:

- Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων συνέχισαν την πτωτική τους πορεία και το 2013, σε σαφώς πιο μειωμένο ρυθμό (-10.6%), με εκτίμηση για περαιτέρω πτώση της τάξεως του 6% εντός του 2014. Αθροιστικά, η πτώση, από τις αρχές του 2008, υπολογίζεται κοντά στο 35-40%.

- Ο αριθμός των πράξεων αγοραπωλησίας των οικιστικών ακινήτων, που πραγματοποιήθηκαν με μεσολάβηση νομισματικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, εκτιμάται στις μόλις 23.800, μειωμένος κατά 80% σε σχέση με το ιστορικό υψηλό του 2007, όπου καταγράφηκαν 148.000 πράξεις αγοραπωλησίας οικιστικών ακινήτων.

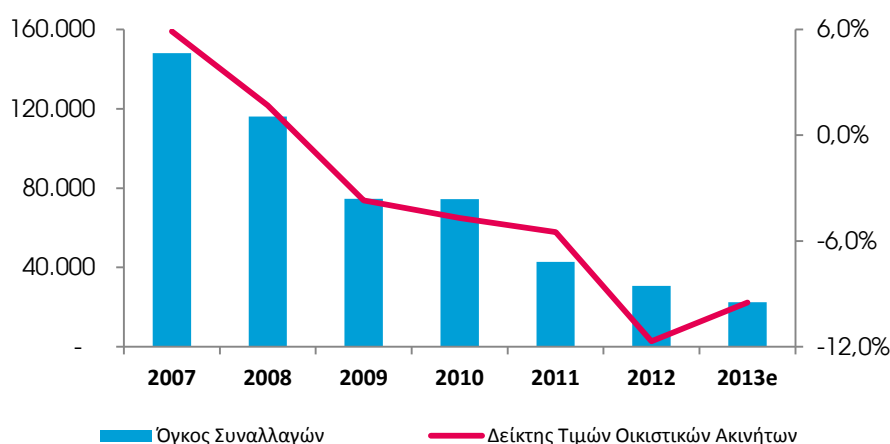
- Η κατασκευή οικιστικών ακινήτων κατά την διάρκεια του 2013, συρρικνώθηκε στα 11.500 ακίνητα, σαφέστατα πιο χαμηλά σε σχέση με το 2007 όπου κτίστηκαν 105.000 νέα οικιστικά ακίνητα. Συγχρόνως υφίσταται ένα σημαντικό απόθεμα της τάξεως των 200.000-250.000 ακινήτων που παραμένουν απούλητα.

- Η ζήτηση, ειδικότερα από τους εγχώριους αγοραστές, παραμένει πολύ ασθενής, γεγονός που οφείλεται κυρίως στην συρρίκνωση της οικονομικής τους κατάστασης, στην αύξηση της φορολογίας στην ακίνητη περιουσία καθώς και στην αυστηρότερη έκδοση στεγαστικών δανείων.

Στον αντίποδα, θετικό είναι το γεγονός πως οι μεγαλύτερες τράπεζες, εντός του 2014, αναμένεται να παραχωρήσουν

€650-700 εκατομμύρια για στεγαστικά δάνεια, τρεις (3) φορές πάνω σε σχέση με το 2013. Επιπροσθέτως, η πτώση που εμφανίστηκε στην ολοκλήρωση νέων οικιστικών ακινήτων κατά την περίοδο 2007-2013 όπως και οι αυξανόμενες δημογραφικές ανάγκες, αναμένεται να οδηγήσουν σε μικρή αύξηση της ζήτησης για νέες κατοικίες. Η Ελληνική Κυβέρνηση σε μια προσπάθεια να τονώσει την κτηματαγορά, μείωσε τον φόρο μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας από 10% σε 3% ενώ παρέχει και άδεια παραμονής στην χώρα σε μη-Ευρωπαίους πολίτες, υπό την προϋπόθεση να αγοράσουν ή να ενοικιάσουν ακίνητη περιουσία, αξίας €250.000 και άνω.

### Ελληνική Αγορά Κατοικίας



Πηγή: Τράπεζα Ελλάδος



## Επισκόπηση

Η Ελληνική αγορά Εξοχικής κατοικίας αποτελεί μία σχετικά καινούργια και ανεξερεύνητη αγορά, η οποία έχει εκτεθεί μόνο σε μικρό βαθμό και για σύντομο χρονικό διάστημα σε ξένους επενδυτές. Τα κίνητρα τα οποία δόθηκαν στους ξένους επενδυτές στις πρόσφατες μεταρρυθμίσεις

στον κλάδο της αγοράς ακινήτων καθώς και το ξεκάθαρο και ασφαλές πλαίσιο συναλλαγών ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, αναμένεται να αυξήσουν κατακόρυφα το ενδιαφέρον από το εξωτερικό για την Εξοχική κατοικία. Η Ελλάδα προσφέρει εξαιρετικές κλιματολογικές συνθήκες, προσιτό

κόστος διαβίωσης, εξαιρετική ποιότητα ζωής, πλούσια ιστορία και πολιτισμό καθώς και όλες τις απαραίτητες υποδομές ούτως ώστε να προσελκύσει το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών στην αγορά Εξοχικής κατοικίας.

### Βήματα για την αγορά ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

1. Πρόσληψη Συμβούλου Ακίνητης Περιουσίας
2. Νομικός και Τεχνικός Έλεγχος
3. Προσύμφωνο
4. Κατάθεση του φόρου μεταβίβασης
5. Τελικά συμβόλαια & καταγραφή της πράξης αγοραπωλησίας

## Ζήτηση

Το ενδιαφέρον των εγχώριων αγοραστών παραμένει αρκετά χαμηλό, εξαιτίας των δυσμενών οικονομικών συνθηκών που επικρατούν τα τελευταία χρόνια. Παρόλα αυτά, παρατηρείται αυξημένο ενδιαφέρον από το εξωτερικό ιδιαίτερα από το δεύτερο εξάμηνο του 2013, το οποίο αναμένεται να ισχυροποιηθεί εντός του 2014. Το 2013 η εισροή κεφαλαίων στην αγορά ακίνητης περιουσίας από ξένους επενδυτές, έφτασε τα €168 εκατομμύρια, περίπου 50% αυξημένη σε σχέση

με την αντίστοιχη του 2012. Στην ίδια κατεύθυνση κυμαίνεται και η πρόβλεψη του Διεθνούς Οίκου Αξιολόγησης Fitch για ανοδική προοπτική της Ελληνικής αγοράς Εξοχικής Κατοικίας, καθοδηγούμενη από το ολοένα αυξανόμενο ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές και από Έλληνες ομογενείς. Η ζήτηση από Βρετανούς αλλά και άλλους Ευρωπαίους επενδυτές είναι πάντοτε ισχυρή, αλλά σημαντικό ενδιαφέρον παρατηρείται από Κινέζους και Ρώσους επενδυτές, οι οποίοι θέλουν να επωφεληθούν από

την ευνοϊκή ρύθμιση για απόκτηση άδειας παραμονής στην χώρα για αγορά ή ενοικίαση ακίνητης περιουσίας άνω των €250.000. Παρόμοια κίνητρα προσφέρονται στις αγορές της Ισπανίας και της Πορτογαλίας για επενδύσεις άνω των €500.000 καθώς και στην Κύπρο, για επενδύσεις άνω των €300.000. Σύμφωνα με πρόσφατες έρευνες, παρατηρείται αυξημένη ζήτηση για την Κέρκυρα, την Κρήτη και τις Κυκλάδες.

## Προσφορά

Το υπάρχον απόθεμα στην αγορά παραμένει αμετάβλητο, περίπου στις 50.000 νεόδμητες εξοχικές κατοικίες, καθώς δεν παρατηρείται σημαντική οικοδομική δραστηριότητα τα τελευταία χρόνια στον εν λόγω κλάδο. Επιπροσθέτως, η προσφορά εξοχικής κατοικίας υψηλών προδιαγραφών και ποιότητας παραμένει πολύ περιορισμένη. Το υπάρχον διαθέσιμο απόθεμα

είναι απίθανο να καλύψει την αυξανόμενη ζήτηση που αναμένεται να παρατηρηθεί γι' αυτό και αναμένεται αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας στην εξοχική κατοικία τα επόμενα χρόνια. Μία πολυτελής εξοχική κατοικία προβλέπεται να διαθέτει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, ανεξάρτητα από το προφίλ του αγοραστή. Τα βασικά

χαρακτηριστικά της εξοχικής κατοικίας είναι ο επαρκής αριθμός υπνοδωματίων (τουλάχιστον τρία (3)), πισίνα και υψηλής ποιότητας κατασκευή. Επιπλέον παροχές της οικίας, αεροδρόμιο σε κοντινή απόσταση και εύκολη πρόσβαση σε παραλία προσδίδουν επιπρόσθετη αξία στην κατοικία.



## Τάση Τιμών-Συναλλαγές

Η τιμή πώλησης εξοχικής κατοικίας έχει επηρεαστεί σημαντικά από την καθοδική πορεία της αγοράς οικιστικών ακινήτων και την διαρκή οικονομική κρίση στην Ελλάδα, παρόλο που βασίζεται σε ένα πλήθος παραγόντων. Όπως περιγράφεται παραπάνω, η τιμή καθορίζεται με βάση κάποια χαρακτηριστικά όπως

την θέα προς την θάλασσα, την απόσταση από την παραλία, το μέγεθος της ανάπτυξης και άλλους παράγοντες οι οποίοι ενισχύουν την μοναδικότητα μιας κατοικίας. Παρόλα αυτά, οι συνεπείς αγοραστές αναμένεται να εντοπίσουν σημαντικές ευκαιρίες καθώς η αγορά βρίσκεται στα πρώτα στάδια

της ανάκαμψης. Ο αριθμός των συναλλαγών παρέμεινε χαμηλός τα τελευταία χρόνια, με την αγορά να παρουσιάζει αυξητικές τάσεις κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2013. Εντός του 2014, αναμένεται σημαντική ανάκαμψη των συναλλαγών, καθοδηγούμενη κυρίως από το αυξανόμενο ενδιαφέρον από το εξωτερικό.

## Επίλογος

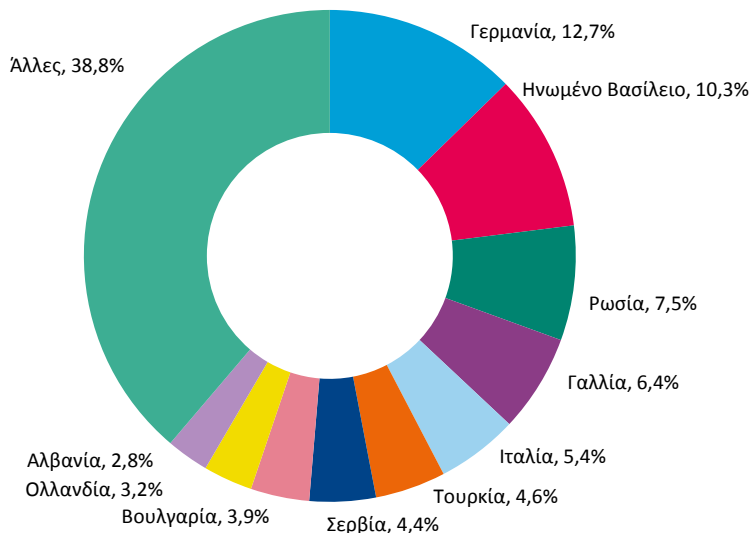
Η Αγορά Εξοχικής Κατοικίας είναι, δίχως αμφιβολία, ένα πολλά υποσχόμενο τμήμα της εγχώριας Αγοράς Ακινήτων. Το νέο νομικό πλαίσιο καθώς και το νέο πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού, διευκολύνουν σε μεγάλο βαθμό το ξένο επενδυτικό ενδιαφέρον σε αυτό τον τομέα. Οι αυξανόμενες προσδοκίες για τον τουρισμό στην Ελλάδα, αναμένονται να ενισχύσουν την ζήτηση στην Αγορά Εξοχικής Κατοικίας καθώς παρατηρείται ότι ικανοποιημένοι επισκέπτες είναι πιθανότερο να αγοράσουν εξοχική κατοικία και πως οι αφίξεις των τουριστών αντικατοπτρίζουν το προφίλ των ξένων επενδυτών σε μια χώρα.

Το ποσοστό των Ευρωπαίων επισκεπτών στην Ελλάδα αγγίζει το 88%, με τους Γερμανούς και τους Βρετανούς να μοιράζονται την πρώτη και δεύτερη θέση αντίστοιχα. Ωστόσο, είναι άξιο αναφοράς το γεγονός πως εντός του 2013, οι αφίξεις από Κίνα, Ρωσία, Τουρκία και ΗΠΑ αυξήθηκαν κατά 132%, 55%, 38% και 25% αντίστοιχα. Επιπλέον, οι αγοραστές Εξοχικής Κατοικίας μπορούν να χωριστούν σε τρεις (3) βασικές κατηγορίες: 1) Εκείνους που αγοράζουν κατοικία μόνο για τις (περιορισμένης χρονικής διάρκειας) διακοπές τους 2) Εκείνους που θέλουν ένα σπίτι για την συνταξιοδότηση τους

3) Εκείνους που βλέπουν την αγορά Εξοχικής κατοικίας ως επένδυση και αναμένουν υψηλή απόδοση, είτε ενοικιάζοντας την κατοικία είτε προωθώντας την πώλησή της στο μέλλον, με καλύτερους όρους

Με βάση την έκθεση της McKinsey: "Tourist Strategic Planning for 2021", ο εφικτός στόχος για την Ελληνική Αγορά Εξοχικής Κατοικίας είναι 8.000 πωλήσεις εξοχικής κατοικίας τον χρόνο, με αναμενόμενα έσοδα της τάξεως των €2.4 δισεκατομμυρίων ετησίως.

Οι 10 κυριότερες Αγορές Προέλευσης Βάσει Μεριδίου στις Διεθνείς Τουριστικές Αφίξεις, 2013



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Τράπεζα Ελλάδος

## Λόγοι αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα

Παροχή  
άδειας  
παραμονής  
στην χώρα  
σε μη-  
Ευρωπαίους  
κατοίκους  
για  
επενδύσεις  
άνω των  
€250.000

### Προορισμός

- Πρόσβαση:  
Κεντρική τοποθεσία στο σταυροδρόμι τριών(3) ηπείρων που επιτρέπει εύκολη, γρήγορη και άμεση πρόσβαση από τα περισσότερα μέρη του κόσμου (Λονδίνο και Μόσχα περίπου 3.5 και Ντουμπάι κοντά στις 5 ώρες πτήσης)

- Κλίμα:  
Πάνω από 300 μέρες τον χρόνο ηλιοφάνεια- οι χειμώνες είναι μικροί και ήπιοι, σε αντίθεση με τα καλοκαίρια όπου είναι θερμά και ξηρά, με δροσερούς ελαφριούς ανέμους

- Ατελείωτη Ακτογραμμή:  
Η μεγαλύτερη ακτογραμμή της Μεσογείου - μεγαλύτερη αθροιστικά από εκείνες της Ισπανίας, της Ιταλίας, της Κύπρου και της Γαλλίας μαζί

- Γεωγραφική Ποικιλία:  
Πάνω από 250 βουνά (Όρος Όλυμπος 2.917m), 2.000 νησιά, 60 λίμνες και 25 ποτάμια καθώς και το 25% του εδάφους της χώρας είναι δασικό(4ο υψηλότερο ποσοστό στην Ευρώπη)

### Επένδυση

- Ανταγωνιστικές τιμές, σε σύγκριση με άλλους προορισμούς στην Μεσόγειο

- Παροχή άδειας παραμονής στην χώρα σε μη-Ευρωπαίους κατοίκους για επενδύσεις άνω των €250.000

- Χαμηλό κόστος συναλλαγών

- Χαμηλό κόστος ζωής (χαμηλότερο κατά 20% σε σχέση με αυτό του Ηνωμένου Βασιλείου)

- Υψηλές αποδόσεις ενοικίων για υψηλής ποιότητας εξοχικές κατοικίες, σε καλές περιοχές

### Τρόπος Ζωής

- Ποιότητα:  
Μεσογειακή διατροφή, πολιτισμός, σύστημα υγείας και κοινωνική μέριμνα

- Εύκολη Προσαρμογή:  
Η Αγγλική γλώσσα ομιλείται ευρέως, άπλετη διαθεσιμότητα σε ξένο Τύπο και δορυφορική τηλεόραση, ενώ η παροχή δορυφορικού ίντερνετ καλύπτει το σύνολο της Ελληνικής επικράτειας

- Υγεία:  
Ανεπτυγμένο επίπεδο παροχής ιδιωτικών και δημόσιων υπηρεσιών υγείας

- Εκπαίδευση:  
Υψηλό επίπεδο εκπαιδευτικού συστήματος, παροχή καλών ξένων ιδιωτικών σχολείων και ανταγωνιστικών Πανεπιστημίων

- Ασφάλεια:  
Χώρα με ένα από τα χαμηλότερα ποσοστά εγκληματικότητας στην Ευρώπη με καταγεγραμμένες λιγότερες από 60 ληστείες ανά 100.000 άτομα , σύμφωνα με την Υπηρεσία Ναρκωτικών και Εγκλημάτων των Ηνωμένων Εθνών



## Επισκόπηση

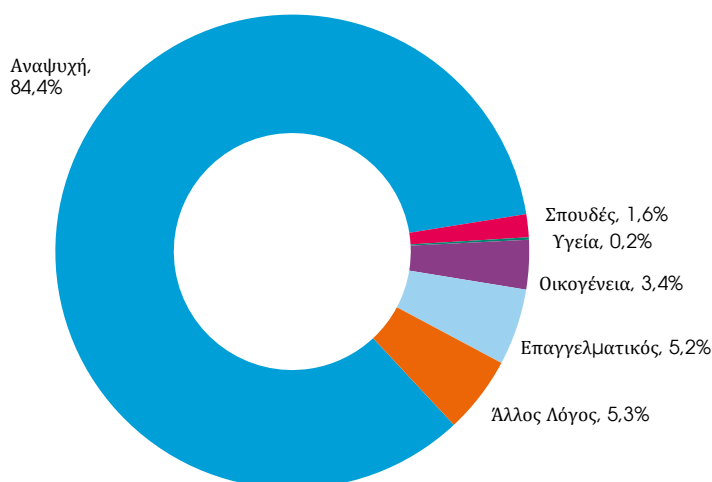
Η αγορά των τουριστικών ακινήτων αναπτύσσεται στην πιο ελκυστική επένδυση στην Ελληνική Οικονομία. Οι κύριοι λόγοι είναι το νέο νομικό και χωροταξικό πλαίσιο, το πρόγραμμα ιδιωτικοποίησης δημοσίων ακινήτων και γης καθώς και οι υψηλές επιχορηγήσεις που δίνονται από το κράτος για την ανάπτυξη τουριστικών μονάδων.

Το νέο νομικό πλαίσιο παρέχει ένα πιο διαφανές και με λιγότερη γραφειοκρατία επενδυτικό περιβάλλον καθώς και επιπλέον κίνητρα στον επενδυτή. Επίσης, για πρώτη φορά, παρέχονται προνομιακές διευκολύνσεις σε σχέση με τον χωροταξικό σχεδιασμό και του όρους δόμησης για υλοποίηση «σύνθετων

τουριστικών καταλυμάτων». Αυτά τα θέρετρα είναι συγκροτήματα που θα μπορούσαν να συνδυάσουν περισσότερες από μια τουριστικές αναπτύξεις όπως ξενοδοχεία, εξοχικές κατοικίες, γήπεδα γκολφ και κέντρα spa.

## Προοπτικές

### Εισπράξεις ανά λόγο ταξιδιού



Η αγορά τουριστικών ακινήτων είναι μια νέα αναδυόμενη αγορά

Πηγή: ΣΕΤΕ, Τράπεζα Ελλάδος

Η Ελλάδα είναι ένας παγκοσμίως γνωστός τουριστικός προορισμός. Ωστόσο η αγορά τουριστικών ακινήτων είναι μια νέα αναδυόμενη αγορά η οποία πρέπει να ικανοποιήσει την αυξανόμενη ζήτηση. Συνδυάζει μοναδικές τοποθεσίες για ανάπτυξη σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων με άριστα εξειδικευμένο και καταρτισμένο προσωπικό. Επιπροσθέτως, η εύκολη και άμεση πρόσβαση στην χώρα από όλο τον κόσμο και το ήπιο Μεσογειακό κλίμα,

προσφέρουν την δυνατότητα για λειτουργία όλη την διάρκεια του έτους. Ο τουρισμός στην Ελλάδα θα μπορούσε να αυξήσει την δυναμική του με την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών διακοπών, με στόχο να διαφοροποιηθεί το Ελληνικό προϊόν, να παραταθεί η τουριστική σεζόν και να χρησιμοποιηθούν οι ανεκμετάλλευτοι τουριστικοί πόροι. Για να επιτευχθούν όλα τα προαναφερθέντα θα πρέπει αφενός να εξελιχθεί το κλασικό μοντέλο 'Ήλιος και Θάλασσα' που

χαρακτηρίζει τον ελληνικό τουρισμό με πιο πολυτελείς τουριστικές εγκαταστάσεις και σύγχρονες άρτιες υποδομές, καθώς και να προωθηθεί η ανάπτυξη ειδικών κατηγοριών τουρισμού με εξαιρετικές προοπτικές και συγκριτικά πλεονεκτήματα, όπως ο Συνεδριακός, ο Θρησκευτικός, ο Ιατρικός (spa, ιαματικές πηγές, λουτρά), ο Πολιτιστικός, ο Γαστρονομικός, ο Θαλάσσιος τουρισμός καθώς και οι υπαίθριες δραστηριότητες.

## Βασικά Τουριστικά 'Προϊόντα' στην Ελλάδα

### Ήλιος και Θάλασσα:

Ο Ελληνικός τουρισμός θα πρέπει να επικεντρωθεί περισσότερο σε μονάδες υψηλής ποιότητας και παροχής υπηρεσιών, όπως γήπεδα γκολφ, μαρίνες, ιαματικά κέντρα (spa), όπως και άλλες, εξειδικευμένες εγκαταστάσεις, ώστε να προσελκύσει επισκέπτες υψηλότερου εισοδήματος. Να σημειωθεί πως το έσοδο από τον μέσο επισκέπτη στην Ελλάδα υπολογίζεται στα €750, όταν ο επισκέπτης υψηλού εισοδήματος παγκοσμίως αφήνει κατά μέσον όρο €2.000-€2.500

### Συνεδριακός Τουρισμός:

Η ανάπτυξη του συνεδριακού τουρισμού (MICE: Meetings, Incentives, Conference, Exhibition) θα μπορούσε να επιτευχθεί με την αναβάθμιση των δομών που ήδη υπάρχουν καθώς και με την στόχευση προσέλκυσης παγκόσμιων φορέων (επιστημονικού, ιατρικού ενδιαφέροντος κ.λ.π).

### Θρησκευτικός Τουρισμός:

Βυζαντινές και μετά-Βυζαντινές εκκλησίες, μικρά ξωκλήσια, εντυπωσιακοί Καθεδρικοί ναοί και μοναστήρια, τόσο στην ύπαιθρο όσο και στις πόλεις συνθέτουν την πλούσια θρησκευτική κληρονομιά της χώρας. Η Ελλάδα είναι ιδανικός θρησκευτικός προορισμός για εκατομμύρια πιστούς από όλο τον κόσμο.

### Ιατρικός Τουρισμός:

Η Ελλάδα παρέχει εξαιρετικές ιατρικές υπηρεσίες, σύγχρονες και εξειδικευμένες μονάδες σε πολύ ανταγωνιστικές τιμές μαζί με φυσικές ιαματικές πηγές και λουτρά με θεραπευτικές ιδιότητες.

### Πολιτισμός:

Η αναβάθμιση των υποδομών σε μουσεία και αρχαιολογικούς χώρους, θα μπορούσε να προσελκύσει ακόμη περισσότερους επισκέπτες που ενδιαφέρονται να ενημερωθούν για την πλούσια Ελληνική ιστορία και παράδοση.

### Γαστρονομία:

Τα εξαιρετικά φυσικά και υγιεινά τοπικά προϊόντα καθώς και η τεσσάρων χιλιάδων (4.000) ετών πλούσια παραδοσιακή Ελληνική Κουζίνα, καθιστούν την Ελλάδα έναν ελκυστικό προορισμό για τους λάτρεις της Γαστρονομίας. Η περιήγηση στους πλούσιους αμπελώνες καθώς και η διοργάνωση δοκιμών κρασιού θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως επιπλέον κίνητρο για την περαιτέρω ανάπτυξη αυτού του τομέα (οινοτουρισμός).

### Υπαίθριες Δραστηριότητες:

Η ποικιλία του Ελληνικού εδάφους, που αποτελείται από μια ορεινή ηπειρωτική χώρα και τη μεγαλύτερη ακτογραμμή της Μεσογείου, προσφέρει πληθώρα επιλογών όσον αφορά τις υπαίθριες δραστηριότητες. Η

Ελλάδα προφέρει επενδυτικές ευκαιρίες σε εξειδικευμένου τύπου τουριστικές μονάδες για ορειβασία, πεζοπορία, rafting, wind surfing, καταδύσεις, κανό, σκι (ήδη λειτουργούν πάνω από 20 χιονοδρομικά κέντρα) καθώς και άλλες πολλές υπαίθριες δραστηριότητες.

### Θαλάσσιος Τουρισμός:

Σε αντίθεση με τις δυνατότητες και τις προοπτικές που προσφέρει το περιβάλλον της χώρας, υπάρχει αναλογικά μικρός αριθμός από μαρίνες και λιμάνια που μπορούν να φιλοξενήσουν σκάφη αναψυχής. Ο τουρισμός με σκάφη αναπτύσσεται ιδιαίτερα παγκοσμίως για τον σκοπό αυτό η Ελλάδα θα πρέπει να εκμεταλλευτεί το στρατηγικό πλεονέκτημα που της προσφέρουν τόσο η ατελείωτη ακτογραμμή που διαθέτει όσο και τα πάνω από 2.000 νησιά που βρίσκονται στην επικράτεια της. Ωστόσο, επιτακτική κρίνεται η ανάγκη να βελτιωθούν τα Ελληνικά λιμάνια και να κατασκευαστούν νέα, ούτως ώστε με επαρκείς υποδομές να μπορούν να προσεγγίζουν περισσότερα κρουαζιερόπλοια και σκάφη περισσότερους προορισμούς.

## Προσφορά

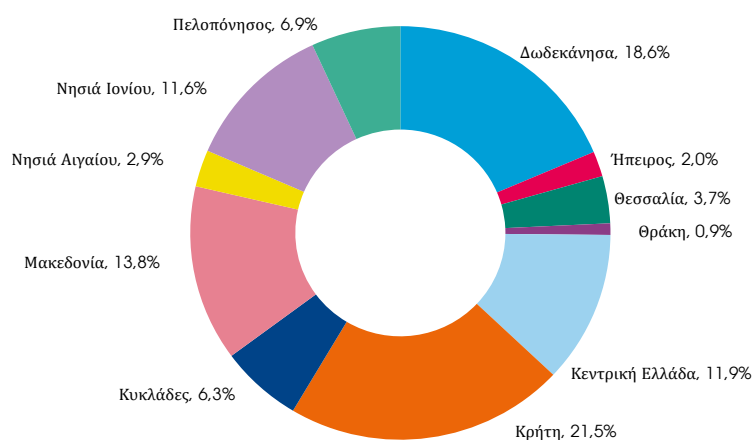
Το 2013 η ξενοδοχειακή δυναμικότητα της Ελλάδας ανερχόταν σε 9.677 ξενοδοχειακές μονάδες με 773.445 κλίνες. Αυτός ο αριθμός παρέμεινε σε γενικές γραμμές αμετάβλητος τα τελευταία πέντε χρόνια (2009-2013) καθώς ξεκίνησαν την λειτουργία τους μόλις 914 νέες μονάδες (με συνολική δυναμικότητα 63.400 κλίνες) ενώ την ίδια περίοδο σταμάτησαν την λειτουργία τους πάνω από 600 ξενοδοχειακές μονάδες (με συνολική δυναμικότητα 34.500 κλίνες). Ενδιαφέρον στατιστικό στοιχείο είναι πως το 75% των νεόδμητων ξενοδοχειακών μονάδων ανήκει στις 3 υψηλότερες ξενοδοχειακές

κατηγορίες, ενώ οι ξενοδοχειακές μονάδες αντίστοιχων κατηγοριών που τερμάτισαν την λειτουργία τους, ανέρχονται μόλις στο 3%. Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, μόλις το 3.7% των ξενοδοχειακών μονάδων της χώρας βρίσκονται στην ανώτατη κατηγορία, ενώ ένας πολύ σημαντικός αριθμός αυτών, είτε είναι παλιός είτε χρήζει εκτεταμένης ανακαίνισης. Βλέποντας την δυναμικότητα των ξενοδοχείων ανά Περιφερειακή Ενότητα, γίνεται εύκολα κατανοητό πως υπάρχει σημαντικότερο έλλειμμα προσφοράς σε κλίνες σε κάποιες περιφέρειες,

οι οποίες παραδοσιακά αποτελούν πόλο έλξης και έχουν τεράστιες προοπτικές, όπως οι Κυκλάδες, τα νησιά του Αιγαίου και τα νησιά του Ιονίου. Εκτός από το σαφές έλλειμμα ποιοτικών ξενοδοχειακών μονάδων, παρατηρείται επίσης έλλειμμα και διεθνών ξενοδοχειακών αλυσίδων που να δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά τουριστικών ακινήτων.

Σύμφωνα με την τελευταία έρευνα που δημοσιεύτηκε από την McKinsey, μέσα στα επόμενα 8 οικονομικά έτη απαιτούνται επενδύσεις, ιδιωτικές και δημόσιες, της τάξεως των €26 δισεκατομμυρίων, προκειμένου να αναπτυχθεί ο κλάδος. Η πλειονότητα των επενδύσεων, ύψους €14 δισεκατομμυρίων, αναφέρονται κυρίως σε ανάπτυξη σύνθετων τουριστικών θέρετρων, ξενοδοχειακών μονάδων, βιλών και τουριστικών ακινήτων προς ενοικίαση. Σύμφωνα πάντα με την ίδια έρευνα, η έλλειψη κλινών για να καλύψουν την αναπτυσσόμενη ζήτηση ανέρχεται στις 150.000, ενώ 80.000 από τις υπάρχουσες κλίνες, χρήζουν άμεσης ανακαίνισης.

### Διανομή Ξενοδοχειακών Κλινών ανα Περιφέρεια



Πηγή: ΣΕΤΕ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

### Ξενοδοχειακό Δυναμικό στην Ελλάδα

	Μονάδες		Δωμάτια		Κλίνες	
	Αριθμός	%	Αριθμός	%	Αριθμός	%
1*	1,478	15.3%	28,334	7.1%	54,226	7.0%
2*	4,203	43.4%	119,157	29.7%	223,932	29.0%
3*	2,358	24.4%	95,674	23.8%	183,722	23.8%
4*	1,277	13.2%	100,289	25.0%	194,010	25.1%
5*	361	3.7%	57,878	14.4%	117,555	15.2%
<b>Total</b>	<b>9,677</b>	<b>100%</b>	<b>401,332</b>	<b>100.0%</b>	<b>773,445</b>	<b>100%</b>

Πηγή: ΣΕΤΕ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

## Συναλλαγές

Εντός του 2013, παρατηρήθηκε έντονο ενδιαφέρον από ξένους και εγχώριους επενδυτές για την ανάπτυξη τουριστικών μονάδων, το οποίο μεταφράστηκε σε μερικές πολύ σημαντικές συμφωνίες. Η μεγαλύτερη συμφωνία, δίχως αμφιβολία, ήταν η αγορά του Astir Palace Resort (ποσοστό 90%) έναντι €400 εκατομμυρίων, από το Σαουδαραβικό fund ACG, σε σύμπραξη με την Τούρκικη Dogus Group και 4 άλλα Αραβικά funds. Το σχέδιο περιλαμβάνει την ανάπτυξη ενός 7άστερου ξενοδοχείου και 12-15 πολυτελών βιλών, καθεμιά από τις οποίες θα στοιχίζει πάνω από €30 εκατομμύρια. Άλλες σημαντικές συναλλαγές ήταν, η αγορά έκτασης στην νήσο Μεγανήσι που βρίσκεται στο Ιόνιο Πέλαγος για ανάπτυξη εξοχικών κατοικιών καθώς και η αγορά της ακατοίκητης νήσου Οξιά, επίσης στο Ιόνιο Πέλαγος, προκειμένου να γίνει ανάπτυξη τουριστικής μονάδας, ύψους άνω των €300 εκατομμυρίων. Επιπροσθέτως, το

ΤΑΙΠΕΔ ολοκλήρωσε κάποιες πολύ σημαντικές συμφωνίες όπως:

- Pranita Estate: Ανάπτυξη σύνθετου τουριστικού θέρετρου με γήπεδα γκολφ στον Πολύγυρο Χαλκιδικής. Ο προϋπολογισμός ανέρχεται στα €800 εκατομμύρια.
  - Ιτανός, Γαία: Επένδυση €300 εκατομμυρίων για 5 ξενοδοχειακές μονάδες με γήπεδα γκολφ και σπα στην Σητεία, από την Loyalword Company.
  - Kilada Hills: Τουριστικό Θέρετρο 5 αστέρων, με αγωνιστικού επιπέδου γήπεδο γκολφ, στην Αργολίδα από την MindCompass.
  - Ithaca Resort: Ανάπτυξη πολυτελούς σύνθετου τουριστικού θέρετρου, αποτελούμενου από ξενοδοχείο 5 αστέρων, πολυτελείς εξοχικές κατοικίες, μαρίνες και συνεδριακό κέντρο στην Ιθάκη. Το κόστος ανάπτυξης αναμένεται στα €400 εκατομμύρια.
- Τον Μάρτιο του 2014, το ΤΑΙΠΕΔ ανακοίνωσε πως ένα επενδυτικό γκρουπ με βασικό μέτοχο την Lamda Development (Όμιλος Λάτση) σε

συνεργασία με τον Κινέζικο Όμιλο Fosun, την κατασκευαστική εταιρία Al Maabar, που συνδέεται με το επενδυτικό fund του Abu Dhabi καθώς και άλλους ευρωπαίους επενδυτές, προκρίθηκε ως ο προτεινόμενος επενδυτής για την ενοικίαση, για 99 χρόνια, των 620 εκταρίων του πρώην Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών στο Ελληνικό, έναντι ποσού €915 εκατομμυρίων. Το επενδυτικό σχέδιο που έχει εκπονηθεί, ύψους €7 δισεκατομμυρίων, περιλαμβάνει οικιστικά ακίνητα, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, μαρίνες, θεματικά πάρκα, μουσεία, αθλητικούς χώρους, καθώς και ένα από τα μεγαλύτερα Μητροπολιτικά πάρκα παγκοσμίως (επιφάνειας περίπου 2 εκτάρια). Επιπροσθέτως, ένας μεγάλος αριθμός συμφωνιών αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2014, καθώς όλες οι τελευταίες θετικές εξελίξεις, έχουν οδηγήσει μεγάλες ξενοδοχειακές εταιρίες να στοχεύσουν προς την Ελληνική Αγορά τουριστικών ακινήτων.

## Επίλογος

Η σημαντική πρόοδος της Ελληνικής οικονομίας καθώς και η εφαρμογή απαραίτητων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων οδήγησαν στην βελτίωση του επενδυτικού κλίματος. Επίσης, οι μεγάλες προοπτικές του Ελληνικού τουρισμού μαζί με κίνητρα που δόθηκαν μέσω του νέου

νομοθετικού πλαισίου, κατέστησαν τον κλάδο των τουριστικών ακινήτων τον πιο υποσχόμενο κλάδο της Ελληνικής Οικονομίας. Ο Ελληνικός τουρισμός προσφέρει απεριόριστες προοπτικές, και η εικόνα της Ελλάδας ως τουριστικός προορισμός αναμένεται να

ενισχυθεί σημαντικά περαιτέρω με την ολοκλήρωση των επικείμενων τουριστικών αναπτύξεων που θα λάβουν χώρα. Η αναγέννηση της Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων αναμένεται να ξεκινήσει από τον τομέα των τουριστικών ακινήτων.

### Τάσεις Αγοράς Ακινήτων

	Απόθεμα	Τιμή	Ζήτηση	Προσφορά
Αγορά Κατοικίας	250.000	↘	→	→
Αγορά Εξοχικής Κατοικίας	50.000	↘	↗	→
Αγορά Τουριστικών Ακινήτων	9.677	→	↗	↗

Πηγή: Algean Property Τμήμα Έρευνας και Ανάλυσης

## Στοιχεία Επικοινωνίας

Κωνσταντίνος Σιδερής  
Αναλυτής

M: +30 697 4118 279

Skype: ksideris.algeanproperty

konstantinos.sideris@algeanproperty.com

www.algeanproperty.com

Κωνσταντίνος Αθανασίου  
Σύμβουλος Ακίνητης Περιουσίας

M: +30 697 4915 498

Skype: kathanasiou.algeanproperty

konstantinos.athanasiou@algeanproperty.com

www.algeanproperty.com

---

Αθήνα

Λ.Κηφισίας 78, Μαρούσι

15125, Αθήνα, Ελλάδα

T : +30 210 6833 304

---

---

Λονδίνο

19,Portland Place

W1B1PX, London, UK

T : +44 (0)20 3608 6917

---

Η παρούσα έκθεση δημοσιεύθηκε από την Algean Property για λόγους γενικής πληροφόρησης μόνο και ουδεμία πληροφορία που περιλαμβάνεται στο παρόν υλικό, δεν θεωρείται προτροπή για αγορά ή πώληση ακίνητης περιουσίας, είτε οποιοδήποτε σχετικού επενδυτικού σχεδίου. Ουδεμία πληροφορία εντός της παρούσας έκθεσης, δεν έχει ως σκοπό την παροχή επενδυτικών, οικονομικών, λογιστικών, ιατρικών ή φορολογικών συμβουλών και ως εκ τούτου, δεν λογίζεται ως τέτοια. Ο σκοπός αυτής της έκθεσης δεν είναι μια πλήρης περιγραφή της αγοράς ή των αναπτύξεων στην οποία αναφέρονται. Παρόλο που στην έκθεση χρησιμοποιούνται πληροφορίες από πηγές τις οποίες η Algean Property θεωρεί αξιόπιστες, η Algean Property δεν εγγυάται την ακρίβεια τους και οποιαδήποτε τέτοια πληροφορία μπορεί να είναι ελλιπής και ως εκ τούτου η Algean Property δεν είναι υποχρεωμένη να διορθώσει ή να δώσει διευκρίνιση για οτιδήποτε. Οποιαδήποτε πληροφορία ειδικού ενδιαφέροντος θα πρέπει να αποκτηθεί μέσω ανεξάρτητης έρευνας. Όλες οι γνώμες υπόκεινται σε αλλαγή, χωρίς κάποια ενημέρωση, εάν και εφόσον γίνει επιπρόσθετη ή νέα έρευνα ή προκύψουν νέα στοιχεία. Οι γνώμες που περιλαμβάνονται εντός αυτής της έκθεσης, μπορούν να υπόκεινται σε αλλαγή, δίχως προειδοποίηση. Η Algean Property δεν αναλαμβάνει ουδεμία ευθύνη για οποιαδήποτε ζημιά ή απώλεια από την χρήση, αναφορά ή σχέση των περιεχομένων της έκθεσης αυτής. Απαιτείται η εκ των προτέρων γραπτή συναίνεση της Algean Property για την αναπαραγωγή, διανομή ή αναφορά τμήματος της παρούσας έκθεσης. Algean Property, All Rights reserved.