



# ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

---

της αγοραίας αξίας διατηρητέου ακινήτου επί της οδού  
Φειδίου 8 στην Αθήνα

Πελάτης | ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Εκπόνηση | SOLUM PROPERTY  
SOLUTIONS

Αθήνα, Μάρτιος 2023

Regulated by RICS

## Περιεχόμενα

1	Εισαγωγή .....	6
1.1	Περίληψη .....	6
1.2	Στοιχεία Φακέλου .....	8
2	Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης.....	8
3	Αρχές Εκτίμησης .....	9
4	Εκτιμητικές μέθοδοι .....	9
5	Ειδικό Όροι και Εμπιστευτικότητα .....	10
6	Τοποθεσία.....	11
6.1	Τουριστική Ανάπτυξη Ομόνοιας .....	13
7	Περιγραφή ακινήτου .....	15
7.1	Γηπεδικό σκέλος .....	15
7.2	Πολυεδομικά στοιχεία.....	15
7.3	Κτιριακό σκέλος .....	16
8	Τεχνικός έλεγχος .....	17
9	Νομικός έλεγχος.....	17
10	Χρήση .....	17
11	Εκτίμηση Αξίας.....	17
11.1	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία .....	17
11.2	Ανάλυση SWOT.....	18
11.3	Τιμολογιακή πολιτική .....	19
11.4	Μέθοδος Κερδών.....	21
12	Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς.....	22
12.1	Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων .....	24
12.2	Αγορά Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Ακινήτων .....	26
12.3	Αγορά Κατοικιών.....	26
12.4	Αγορά Γης.....	28
12.5	Τουρισμός – Ξενοδοχειακός Κλάδος.....	29
12.6	Αποδόσεις .....	33
12.7	Μέθοδος κερδών (Profits Method) .....	34
13	Τελική εκτίμηση .....	35
14	Σχόλιο .....	36
15	Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης .....	37
16	Παράρτημα.....	38
16.1	Πίνακες υπολογισμών.....	38

Regulated by RICS

Αρ.Πρωτ: --/ΠΧ/ΠΧ/С\_14433

**ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Παλαιά Τατοΐου, Κηφισιά

Τ.Κ: 145 64

Τηλ.: (+30) 210 6251 971

Email: [info@blekedros.com](mailto:info@blekedros.com)

**ΘΕΜΑ: Εκτίμηση της αγοραίας αξίας διατηρητέου ακινήτου επί της οδού Φειδίου 8 στην Αθήνα.**

Μάρτιος 2023

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

Κατόπιν εντολής σας, προβήκαμε στην εκπόνηση έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας διατηρητέου ακινήτου επί της οδού Φειδίου 8 στην Αθήνα.

Η παρούσα γραπτή έκθεση παρουσιάζει τη στοιχειοθετημένη άποψη του εκτιμητή όσον αφορά στην 'Αγοραία Αξία' του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η 'Αγοραία Αξία' ορίζεται σύμφωνα με τα Εκτιμητικά πρότυπα του RICS του 2022 ως «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης περιλαμβάνει τους όρους, τις παραδοχές και τους περιορισμούς καθώς και τα διαθέσιμα στον εκτιμητή δεδομένα για τον καθορισμό των συμπερασμάτων του. Βασιζόμενος στην έρευνα, στη μελέτη, στην επιθεώρηση, στη διερεύνηση και στην ανάλυση όπως αυτή διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, ο εκτιμητής έχει την γνώμη ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **22/03/2023** έχει ως εξής:

<b>Αγοραία Αξία Φειδίου 8</b>	
Αγοραία Αξία	4.480.000 €
Ολογράφως	Τέσσερα εκατομμύρια τετρακόσιες ογδόντα χιλιάδες ευρώ

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με:

**Regulated by RICS**

- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC)
- Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- Τα Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

Οι συνοδευτικές δηλώσεις της εκτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Με εκτίμηση,

Π. Χαραλαμπίδης, MRICS REV – Πιστοποιημένος Εκτιμητής AM 254

Regulated by RICS

## 1 Εισαγωγή

### 1.1 Περίληψη

Στοιχεία Παραλήπτη	<b>ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.</b>
Ανάθεση	Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση το από 20/03/2023 συμφωνητικό
Αντικείμενο Εκτίμησης	Η αγοραία αξία διατηρητέου ακινήτου επί της οδού Φειδίου 8 στην Αθήνα.
Σκοπός Εκτίμησης	Υπολογισμός αγοραίας αξίας για σκοπούς ενδεχόμενης αγοράς
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την TEGoVA σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.
Μη εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών	Δεν υπάρχει εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών με τον εντολέα. Η αμοιβή μας για την τρέχουσα εργασία και τις λοιπές εργασίες εκτίμησης ακινήτων που πραγματοποιούμε για τον εντολέα, είναι χαμηλότερη του 5% των συνολικών εσόδων μας κατά το προηγούμενο έτος.
Γνωστοποίηση	Ο υπογράφων την παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει υπογράψει εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα.
Σχόλια	Η παρούσα οικονομική κατάσταση, η δύσκολη πρόσβαση σε δανεισμό, η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, οι πλειστηριασμοί ακινήτων, οι εκποιήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων σε εταιρείες διαχείρισης, η στασιμότητα στους μακροοικονομικούς δείκτες, η υψηλή φορολογία και η αβεβαιότητα που υπάρχει έχουν παγώσει τμήματα της κτηματαγοράς με αποτέλεσμα οποιαδήποτε εκτίμηση αξίας την κρίσιμη ημερομηνία σε περιοχές χωρίς κινητικότητα να βασίζεται περισσότερο στην υποκειμενική κρίση του εκτιμητή, μιας και δεν υπάρχουν επαρκή συγκριτικά στοιχεία σε αυτές τις περιοχές.
Περιβαλλοντικές Παραδοχές	Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.



Regulated by RICS

	Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των υπό μελέτη ακινήτων ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Ημερομηνία Αυτοψίας	Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου πραγματοποιήθηκε άνευ αυτοψίας.
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	22/03/2023
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	22/03/2023
Νόμισμα	Ευρώ
Εκτιμητές	Πάνος Χαραλαμπόπουλος – Πιστοποιημένος Εκτιμητής - MRICS – REV AM 254 Σωτηρία Αυγουστή – Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια REV AM 743
Δήλωση	Οι εκτιμητές δηλώνουν ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο και ότι δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφέροντος για την εκτίμηση του ακινήτου.
Γνώση αγοράς	Οι εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη γνώση της κτηματαγοράς και τα προσόντα για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.
Τηλέφωνο / Fax Email:	T: +30-210-6801786 F: +30-210-6801788 <a href="mailto:info@solum.gr">info@solum.gr</a>
Συνημμένα	- Προσδιορισμός αξίας (πίνακες υπολογισμών) - Βασικοί όροι έκθεσης εκτίμησης - Αρχές εκτίμησης - Ειδικό όροι και εμπιστευτικότητα - Φωτογραφίες
Περιορισμοί χρήσης	Την παρούσα έκθεση μπορούν να χρησιμοποιήσουν αποκλειστικά και μόνο: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Οι εντολείς της Solum Property Solutions</li> <li>• Τρίτα μέρη (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που έχουν προηγουμένως λάβει γραπτή έγκριση από τους εντολείς και την Solum Property Solutions.</li> </ul> Η παρούσα έκθεση ερμηνεύεται ως σύνολο και όχι αποσπασματικά.

Regulated by RICS

## 1.2 Στοιχεία Φακέλου

1. Τεχνική έκθεση από 09/03/2023 με θέμα Αρχιτεκτονική Προσέγγιση Εκμετάλλευσης Ακινήτου της Εταιρείας People – Αλεξιάδης Σωκράτης Σπηλιοπούλου Ζωή
2. Τοπογραφικό διάγραμμα από 11/2022 του τοπογράφου Λογοθέτη Βασιλείου
3. ΦΕΚ 364Δ 2008 Χαρακτηρισμού Διατηρητέου
4. Οικοδομική άδεια 16/1998 με τα συνοδευτικά σχέδια αυτής

## 2 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας, ότι υφίσταται νομίμως και ότι δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με το αρ 83. Ν.4495/2017 και το Ν. 4546/2018
- Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβή και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση ή μελλοντική εν δυνάμει αξιοποίηση του ακινήτου.
- Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν έξοδα πώλησης ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.
- Υιοθετήσαμε πλήρως τα προκύπτοντα από την Τεχνική έκθεση από 09/03/2023 με θέμα Αρχιτεκτονική Προσέγγιση Εκμετάλλευσης Ακινήτου της Εταιρείας People – Αλεξιάδης Σωκράτης Σπηλιοπούλου Ζωή. Δεν έχουμε πραγματοποιήσει κανέναν έλεγχο για την ακρίβειά τους και θεωρούμε ότι το σενάριο που περιγράφεται μπορεί να υλοποιηθεί.
- Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης. Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
- Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση:
  - τα στοιχεία που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι ευθύνονται για την πληρότητα και ακρίβεια αυτών.



Regulated by RICS

### 3 Αρχές Εκτίμησης

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν το αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στην ευρύτερη των ακινήτων περιοχή με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων.

### 4 Εκτιμητικές μέθοδοι

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η παρακάτω μέθοδος:

Μέθοδος κερδών (Profits Method): Το υπό εκτίμηση ακίνητο λειτουργεί ως ξενοδοχείο. αποτελεί ακίνητο-επιχείρηση και ως εκ τούτου εμπίπτει στις διατάξεις του ΟΕΠΕ 4 - Εκτιμητικά Πρότυπα του 2020 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS). Για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου εφαρμόζεται η προσέγγιση εισοδήματος, η οποία παρέχει μια ένδειξη αξίας μετατρέποντας μελλοντικές ταμειακές ροές σε μία ενιαία τρέχουσα κεφαλαιακή αξία, και ειδικότερα εφαρμόζεται η μέθοδος εκτίμησης κερδών.

Αναλυτικά τα βήματα της μεθόδου εκτίμησης κερδών:

- Βήμα 1: Γίνεται ένας υπολογισμός του εύλογου διατηρήσιμου κύκλου εργασιών (ΕΔΚΕ) που θα μπορούσε να επιτευχθεί στο ακίνητο από έναν εύλογα αποδοτικό διαχειριστή (ΕΑΔ).
- Βήμα 2: Γίνεται κατά περίπτωση ένας υπολογισμός του ενδεχόμενου ακαθάριστου κέρδους, το οποίο απορρέει από τον ΕΔΚΕ.
- Βήμα 3: Γίνεται ένας υπολογισμός του εύλογου διατηρήσιμου λειτουργικού κέρδους (ΕΔΛΚ). Τα κόστη και οι προβλέψεις που θα πρέπει να εμφανίζονται στον υπολογισμό πρέπει να αντικατοπτρίζουν τα αντίστοιχα μεγέθη που αναμένονται από τον ΕΑΔ, ο οποίος θα είναι ο πιο πιθανός αγοραστής ή διαχειριστής του ακινήτου εάν αυτό προσφερθεί στην αγορά.
- Βήμα 4:
  - (α) Για την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, το ΕΔΛΚ κεφαλαιοποιείται με ένα κατάλληλο ποσοστό απόδοσης που αντιστοιχεί στους κινδύνους και τις απολαβές του ακινήτου και την εμπορική δυνατότητά του. Θα πρέπει να αναλύονται και να χρησιμοποιούνται στοιχεία σχετικών συγκριτικών συναλλαγών στην αγορά.

Regulated by RICS

- (β) Κατά την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας ο εκτιμητής μπορεί να αποφασίσει ότι ένας νέος διαχειριστής θα επεδίωκε να βελτιώσει την εμπορική δυνατότητα προβαίνοντας σε μετατροπές ή βελτιώσεις. Αυτό θα πρέπει να θεωρείται αυτονόητο στον υπολογισμό του ΕΔΚΕ από τον εκτιμητή, στο βήμα 1. Στις περιπτώσεις αυτές, θα πρέπει να γίνεται μία κατάλληλη πρόβλεψη από την τιμή που προκύπτει στο βήμα 4 ώστε να αποτυπωθεί το κόστος ολοκλήρωσης των μετατροπών ή βελτιώσεων, καθώς και η χρονική καθυστέρηση στην επίτευξη του ΕΔΚΕ. Παρομοίως, εάν το ακίνητο χρειάζεται εργασίες επισκευής ή και διακόσμησης για να μπορέσει ο ΕΑΔ να επιτύχει τον ΕΔΚΕ, θα πρέπει να γίνεται κατάλληλη πρόβλεψη από την τιμή που προκύπτει στο βήμα 4(α) ώστε να αποτυπωθεί το κόστος των εν λόγω εργασιών.

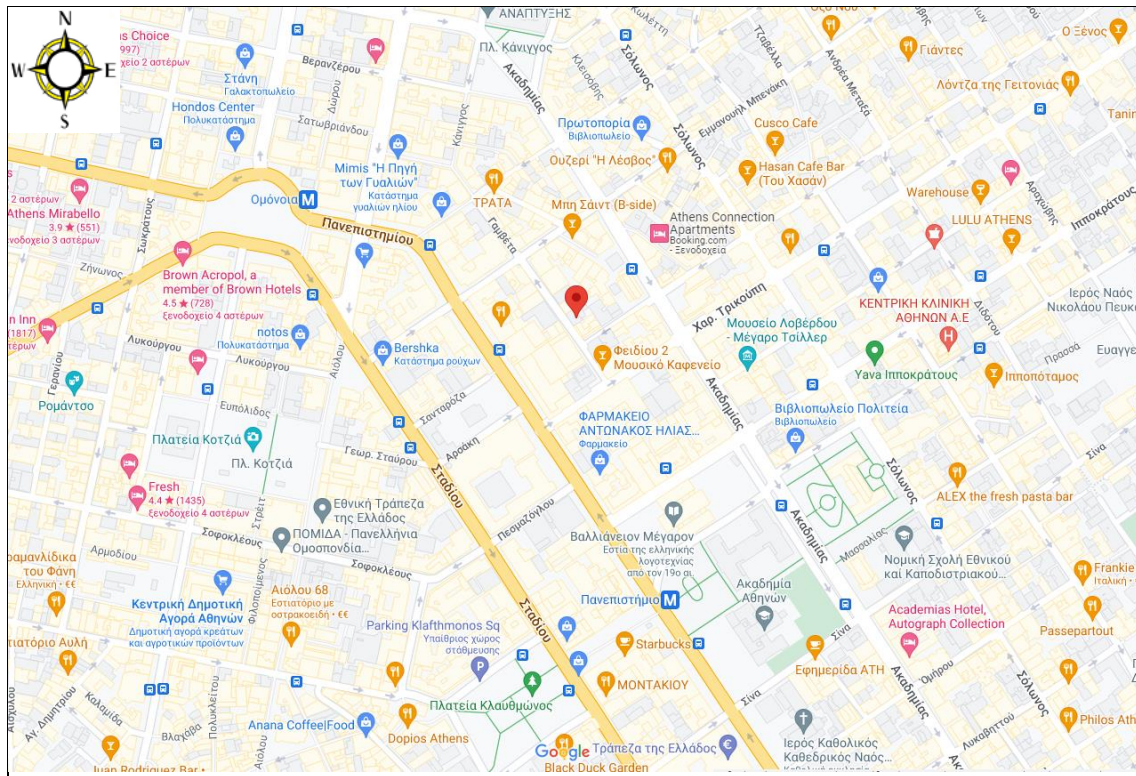
## **5 Ειδικό Όροι και Εμπιστευτικότητα**

Σύμφωνα με την πάγια τακτική της εταιρείας μας, βεβαιώνουμε ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική, απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη και προορίζεται αποκλειστικά για τον συμφωνημένο σκοπό της εκτίμησης. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων.

Η παρούσα έκθεση εκτιμήσεως ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν, απαγορεύεται να δημοσιευθεί μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την προηγούμενη ενημέρωση και έγγραφη έγκριση του εντολέα και της Solum Property Solutions.

Regulated by RICS

## 6 Τοποθεσία



Το υπό εκτίμηση ξενοδοχείο εντοπίζεται στην οδό Φειδίου 8 και υπάγεται διοικητικά στον Κεντρικό Τομέα της Περιφέρειας Αττικής στο 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Διαμέρισμα Αθηνών, στην περιοχή της Ομόνοιας.

Η Αθήνα είναι η πρωτεύουσα και μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας. Είναι από τις παλαιότερες πόλεις του κόσμου, με την καταγεγραμμένη ιστορία της να φθάνει ως το 3.200 π.Χ. Το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών, δηλαδή η περιοχή της Αθήνας και των προαστίων της, έχει πληθυσμό 3.181.872 κατοίκων σύμφωνα με την απογραφή του 2011 και έκταση 462 τετραγωνικών χιλιομέτρων, η οποία περιλαμβάνει συνολικά 35 Δήμους καταμεμημένους σε τέσσερις περιφερειακές ενότητες (Κεντρικού, Βορείου, Νοτίου, Δυτικού Τομέα Αθηνών με συνολικό πληθυσμό 2.641.511 κατοίκων), και άλλοι έξι ανήκουν στην Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς. Ο Δήμος Αθηναίων που καταλαμβάνει το κέντρο της, έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους (απογραφή 2011) και έκταση 39 τετραγωνικών χιλιομέτρων. Ο Πειραιάς, ιστορικά γνωστός ως το επίγειο των Αθηνών, είναι το μεγαλύτερο λιμάνι της Ελλάδας.

Η κληρονομιά της κλασικής εποχής είναι ακόμη ολοφάνερη στην πόλη, εκπροσωπούμενη από αρχαία μνημεία και έργα τέχνης, με περιφημότερο όλων τον Παρθενώνα, που θεωρείται βασικό ορόσημο του αρχαίου Δυτικού πολιτισμού. Στην πόλη διατηρούνται ακόμη Ρωμαϊκά και Βυζαντινά μνημεία, καθώς και μικρός αριθμός Οθωμανικών μνημείων.

Regulated by RICS

Στην Αθήνα βρίσκονται δύο Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO, η Ακρόπολη και η μεσαιωνική Μονή Δαφνίου. Αξιοθέατα της νεότερης εποχής, χρονολογούμενα από την καθιέρωση της Αθήνας ως πρωτεύουσας του ανεξάρτητου Ελληνικού κράτους το 1834, περιλαμβάνουν τη Βουλή των Ελλήνων (19ος αιώνας) και την Τριλογία της Αθήνας, αποτελούμενη από την Εθνική Βιβλιοθήκη, το Πανεπιστήμιο και την Ακαδημία. Η Αθήνα φιλοξένησε τους πρώτους σύγχρονους Ολυμπιακούς Αγώνες το 1896 και 108 χρόνια αργότερα καλωσόρισε την επιστροφή τους με τους Θερινούς Ολυμπιακούς του 2004. Στην Αθήνα βρίσκονται το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, που διαθέτει τη μεγαλύτερη συλλογή στον κόσμο αρχαίων ελληνικών αρχαιοτήτων, καθώς και το νέο Μουσείο Ακρόπολης.

Η Ομόνοια είναι συνοικία της Αθήνας, στην Ελλάδα, εκτεινόμενη περιμετρικά της Πλατείας Ομονοίας. Η συγκεκριμένη συνοικία βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας, τοποθεσία από την οποία ξεκινούν οι κύριες λεωφόροι και δρόμοι της πόλης, όπως οι οδοί Πανεπιστημίου, Σταδίου, Αγίου Κωνσταντίνου, 3ης Σεπτεμβρίου, Πειραιώς και Αθηνάς.

Η πλατεία αποτέλεσε το πρώτο αστικό έργο εντός της περιοχής των Αθηνών το οποίο επιθυμούσε ο Όθων Α΄ της Ελλάδας το 1846. Τα σχέδια χωροθέτησης της δημιουργήθηκαν από τους Σταμάτη Κλεάνθη και Έντουαρτ Σάουμπερτ. Αρχικώς, η πλατεία ήταν γνωστή ως Πλατεία Ανακτόρων, προτού, στη συνέχεια, μετονομαστεί ως Πλατεία Όθωνος και, τέλος, το 1862, σε Πλατεία Ομονοίας. Η περιμετρικά της πλατείας περιοχή αναπτύχθηκε με γοργούς ρυθμούς, καθώς ήδη από τα τέλη του 19ου αιώνα η περιμετρικά της πλατείας δόμηση ήταν αρκετά πυκνή. Με σημείο εκκίνησης τη δεκαετία του 1950, ψηλά κτίρια ανεγέρθηκαν περιμετρικά αυτής μεταβάλλοντας σταδιακά την εικόνα της Πλατείας Ομονοίας προς τη σημερινή εκδοχή της[1].

Η συνοικία, για καιρό παραμελημένη και τόπος συγκέντρωσης περιθωριακών ανθρώπων[2], πλέον, εδώ και μερικά χρόνια, γνωρίζει νέα άνθηση και νέο επενδυτικό ενδιαφέρον, με το τελευταίο να εστιάζεται, κυρίως, στους ξενοδοχειακούς και εμπορικούς τομείς[3].

Η περιοχή του υπό εκτίμηση χαρακτηρίζεται από πολυκατοικίες υψηλών ορόφων μεγάλης ηλικίας κατασκευής με επαγγελματικές και τουριστικές χρήσεις αλλά και λιγοστές κατοικίες.

Το ακίνητο απέχει:

- 700 μ από το σταθμό μετρό Μέγαρο Μουσικής
- 2,50 χλμ (από google maps απόσταση με αυτοκίνητο) από την πλατεία Συντάγματος



Regulated by RICS

## 6.1 Τουριστική Ανάπτυξη Ομόνοιας

Σύμφωνα με άρθρο στο Powergame.gr της Μαρίας Καλούδη Σε τροχιά πλήρους **μεταμόρφωσης** έχει μπει η ιστορική πλατεία της **Ομόνοιας**, σε μια προσπάθεια να ξαναβρεί τη χαμένη αίγλη της και να αφήσει πίσω την εικόνα υποβάθμισης και εγκατάλειψης που είχε επί τρεις και πλέον δεκαετίες. Στη σημαντική αναβάθμιση της πλατείας καθοριστικό ρόλο έχει η εταιρεία Brown Hotels, η οποία «ποντάρει» ιδιαίτερα στην αναβίωση της ευρύτερης περιοχής, με τη λειτουργία ήδη τεσσάρων ξενοδοχείων. Την ίδια ώρα, ισχυρές εταιρείες ακινήτων, όπως η Dimand, έχουν προχωρήσει σε υψηλού επιπέδου επενδύσεις στα περίξ της πλατείας.

Ο επενδυτικός πυρετός που απλώνεται στην περιοχή οφείλεται ακόμη στην τουριστική ανάπτυξη, η οποία εκτόξευσε την ανάγκη για τη δημιουργία ξενοδοχείων, που με τη σειρά τους «συμπαρασύρουν» νέες εμπορικές επενδύσεις.

Η Brown Hotels επέλεξε την Ομόνοια για να υλοποιήσει τα επενδυτικά της σχέδια, καθώς η περιοχή αυτή είναι ένα από τα πιο κεντρικά και ζωντανά σημεία της πόλης, κάτι που ταιριάζει απόλυτα στον χαρακτήρα του brand της εταιρείας. Αυτό επισημαίνει στο powergame.gr η Δήμητρα Αρίδα, VP Marketing & Sales στην Brown Hotels.

Όπως εξηγεί η κ. Αρίδα: «Έχουμε μεγάλη πίστη στην περιοχή της Ομόνοιας και ήδη έχουμε δώσει με τα ξενοδοχεία μας έναν αέρα νεανικότητας και φρεσκάδας στην πλατεία, μέσα από καλλιτεχνικές εκθέσεις, διεθνείς συναντήσεις και συνεργασίες με ταλαντούχους ανθρώπους από διάφορους επιχειρηματικούς τομείς».

Σχετικά με τον λόγο που η αλυσίδα ξενοδοχείων ξεχώρισε την Ομόνοια, η ίδια υποστηρίζει το εξής: «Η επιλογή της Ομόνοιας βασίστηκε στο ότι είναι μια περιοχή με ιδιαίτερο τουριστικό ενδιαφέρον και με μακροπρόθεσμη απόδοση. Ακόμη, διαθέτει κτίρια για να υποστηρίξει την ποιότητα υπηρεσιών που πρεσβεύουν τα Brown Hotels, όπως rooftop, χώρους εκδηλώσεων κ.λπ. Και, φυσικά, έχει ιστορικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον».

«Για παράδειγμα, το Brown Acropolis είναι από τα παλαιότερα ξενοδοχεία της Αθήνας, η εξωτερική του όψη είναι σχεδιασμένη από τον σπουδαίο αρχιτέκτονα Εμμανουήλ Βουρέκα. Το Lighthouse Athens στέγαζε το θέατρο της Μαρίας Κοτοπούλη, ενώ το Sans Rival είναι ένα από τα πιο ιστορικά ξενοδοχεία πολυτελείας της Αθήνας», πρόσθεσε.

Για την καθοριστική συμβολή του Δήμου Αθηναίων στη σταδιακή μεταμόρφωση της Ομόνοιας, η κ. Αρίδα τόνισε το εξής: «Τα τελευταία χρόνια ο Δήμος είναι αρκετά πιο ενεργός στην προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής, με καλλιτεχνικά δρώμενα, συνεργασίες με φορείς για την προσέλκυση διεθνών συνεδρίων, ενώ φέτος διοργάνωσε με χορηγό την Brown Hotels τη Χριστουγεννιάτικη Αγορά».

**Regulated by RICS**

Παρ' όλα αυτά, σύμφωνα με την ίδια: «Υπάρχουν δυνατότητες βελτίωσης, που αφορούν για παράδειγμα την αστυνόμευση, την καθαριότητα, ενώ απαιτούνται επιπλέον ενέργειες, που δεν είναι, όμως, όλες κάτω από τη δικαιοδοσία του Δήμου».

Τα στελέχη της Brown εκτιμούν ότι η Αθήνα διαθέτει μεγάλη δυναμική ανάπτυξης. Ήδη η εταιρεία έχει ανοίξει το Acropol Brown Hotel, το Lighthouse, το Dave Red Athens, το Kubic House και το Villa Brown Ερμου, ενώ θα προστεθούν μέχρι το τέλος της χρονιάς πέντε νέα ξενοδοχεία, συνολικής δυναμικότητας 400 δωματίων, με πρώτο το άνοιγμα του Brown Spices στην περιοχή του Ψυρρή.

Οι επενδύσεις της DIMAND στην ευρύτερη περιοχή της πλατείας Ομονοίας επιβεβαιώνουν το μόντο της «Δημιουργούμε την πόλη που θέλουμε να ζούμε», μένοντας έτσι πιστή στη μακροπρόθεσμη στρατηγική της να ανακατασκευάζει κτίρια ιστορικής σημασίας, σύμφωνα με όσα δήλωσε στέλεχος της Dimand στο [powergame.gr](http://powergame.gr).

Από τα projects που αναμένονται το επόμενο διάστημα και ξεχωρίζουν είναι η ανάπλαση του κτιρίου που στέγαζε το πολυκατάστημα Μινιόν. Η αναγέννηση του εμβληματικού συγκροτήματος του πρώην πολυκαταστήματος, για την απόκτηση του οποίου η Dimand προσέφερε περί τα 26 εκατ. ευρώ στους πιστωτές της ιδιοκτήτριας Folli Follie, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα, θα ολοκληρωθεί σε βάθος τριετίας. Παράλληλα, αναμένεται να είναι ένα σύγχρονο βιοκλιματικό κτίριο μεικτής χρήσης, με χώρους γραφείων και κατοικιών, αλλά και εμπορικούς χώρους.

Η μετατροπή, ακόμη, του εγκαταλελειμμένου Σαρόγλειου Μεγάρου από την DIMAND, τον Μάρτιο του 2022, στο πρώτο «πράσινο» πιστοποιημένο ξενοδοχείο της χώρας αποτελεί σημαντική αλλαγή για την εικόνα της πλατείας Ομονοίας, όπου και βρίσκεται.

Το ξενοδοχείο με την υπογραφή του ομίλου Marriott αποτελείται από 200+1 δωμάτια, εξοπλισμένα με την τελευταία λέξη της τεχνολογίας και φωτισμούς led.

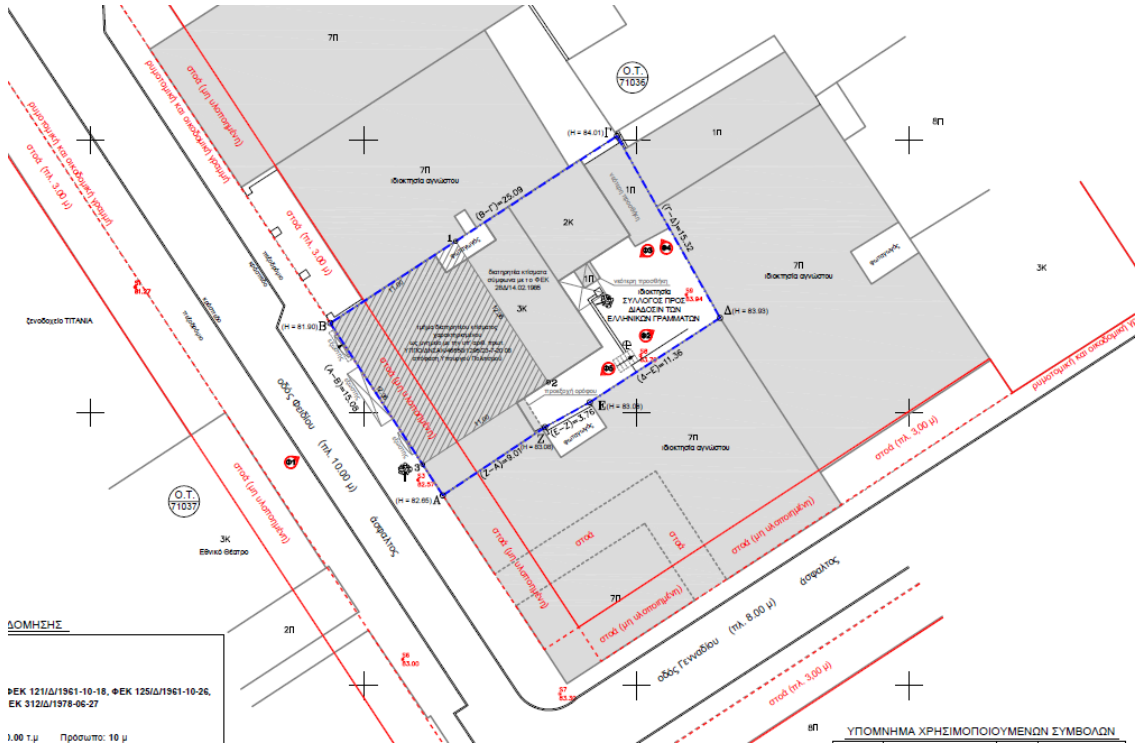
Το Moxy Athens City, χάρη στις «πράσινες» καινοτομίες του, είναι το πρώτο ξενοδοχείο της Ελλάδας που πιστοποιήθηκε κατά το διεθνές πρότυπο LEED στη βαθμίδα Gold. Στην επένδυση συμμετείχαν η Dimand, η Prodea και η EBRD, ενώ η SWOT Hospitality έχει αναλάβει τη διαχείριση του ξενοδοχείου.



Regulated by RICS

## 7 Περιγραφή ακινήτου

### 7.1 Γηπεδικό σκέλος



Πρόκειται για, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, εντός σχεδίου επί της οδού Φειδίου 8  
Τα κάτωθι στοιχεία έχουν ληφθεί από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα

- Επιφάνεια: 372,97 μ<sup>2</sup>
- Το οικόπεδο συνορεύει:
  - Νοτιοδυτικά με την οδό Φειδίου επί προσώπου μήκους 15,08 μ
  - Προς τις λοιπές κατευθύνσεις με όμορες ιδιοκτησίες
- Το οικόπεδο παρουσιάζει πολύ μικρές κλίσεις εδάφους.
- Έχει σχήμα σχεδόν ορθογώνιο παραλληλόγραμμο.
- Έχει εξαντληθεί η επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση του οικοπέδου.



### 7.2 Πολεοδομικά στοιχεία

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, τα πολεοδομικά στοιχεία του υπό εκτίμηση είναι τα εξής:

**Regulated by RICS**

- Συντελεστής κάλυψης 70% (βάσει ΝΟΚ μέγιστος συντελεστής 60%)
- Συντελεστής δόμησης 4,80
- Ύψος κατά ΝΟΚ= 32μ +1 φυτεμένο δώμα

Περιοχή : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Οικοδομικό Τετράγωνο : 71036

Διατάγματα : ΦΕΚ 208/Α/1956-09-21, ΦΕΚ 121/Δ/1961-10-18, ΦΕΚ 125/Δ/1961-10-26,  
ΦΕΚ 191/Δ/1991-01-28, ΦΕΚ 312/Δ/1978-06-27

Αρτιότητα :

Κατά κανόνα : Εμβαδόν: 200.00 τ.μ Πρόσωπο: 10 μ

Κατά παρέκκλιση :  
(πρo 09-06-1973) : Εμβαδόν: 112.50 τ.μ. Πρόσωπο: 6 μ

ΣΔ : 4.80 (ΦΕΚ 312Δ/1978)

Κάλυψη : 60% (έως 70% υπό όρους)

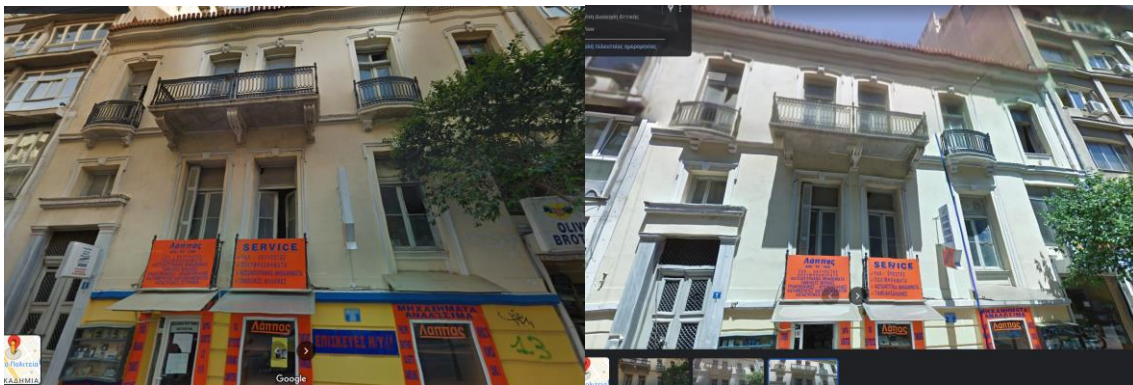
όροφοι - μέγιστο ύψος : Ν.Ο.Κ. 2012

Χρήσεις Γης : ΓΠΣ - Πολεοδομικό Κέντρο

Παρατηρήσεις : Αρχαιολογία  
Ιστορικό κέντρο  
Έγκριση ΔΕΦΑ για εκσκαφές

ΓΚΑΡΑΖ : ΦΕΚ 76Α/2004

### 7.3 Κτιριακό σκέλος



Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο επί της οδού Φειδίου 8 στην Αθήνα, τμήμα του οποίου έχει χαρακτηριστεί ως Μνημείο με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΣΝΑΚ/46650/1295. Η υλοποιημένη Δόμησή του ανέρχεται σε 814,55 μ<sup>2</sup> και η κάλυψή του σε 254,64 μ<sup>2</sup>. Στις προαναφερθείσες επιφάνειες περιλαμβάνονται και μη διατηρητέα τμήματα.

Το ακίνητο πρόκειται να ανακαινιστεί πλήρως σε ξενοδοχείο και θα εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης του. Η αρχική προσέγγιση της προσκομισθείσας αρχιτεκτονικής πρότασης, περιλαμβάνει επέκταση του μνημείου σε όλο το πλάτος του οικοπέδου δημιουργώντας εσωτερικό αίθριο στο πίσω μέρος.

Η πρόταση αναπτύσσεται σε ύψος 11 ορόφων εκμεταλλευόμενη το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, με δωμάτια σε κάθε όροφο. Το ισόγειο του κτηρίου και

Regulated by RICS

συγκεκριμένα ο χώρος του μνημείο συγκεντρώνει τις κοινόχρηστες λειτουργίες του ξενοδοχείου. Παρ'όλα αυτά η νέα προσθήκη στο επίπεδο του ισογείου, διαμορφώνεται με δωμάτια. Η αρχική εκτίμηση εντοπίζει περίπου 64 δωμάτια σε όλη την πρόταση με διαμόρφωση τυπικού ορόφου ως εξής:



## 8 Τεχνικός έλεγχος

Η τεχνική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

## 9 Νομικός έλεγχος

Η νομική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

## 10 Χρήση

Κενό χρήσης διατηρητέο ακίνητο σε κακή κατάσταση

## 11 Εκτίμηση Αξίας

### 11.1 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκε η Μέθοδος κερδών (Profits Method):

Αναλυτικοί υπολογισμοί για τις εκτιμητικές μεθόδους παρατίθενται στο παράρτημα.

Regulated by RICS

## 11.2 Ανάλυση SWOT

Τα **βασικά πλεονεκτήματα** του ακινήτου είναι τα εξής:

- Εντός του ιστορικού κέντρου της Αθήνας
- Εγγύτητα με σταθμό μετρό
- Περιοχή
- Υψηλός Συντελεστής Δόμησης

Τα **βασικά μειονεκτήματα** του ακινήτου είναι τα εξής :

- Κτίριο παλαιότητας

Οι **βασικές ευκαιρίες** του ακινήτου είναι οι εξής:

- Εξάντληση συντελεστή

Οι **βασικές απειλές** του ακινήτου είναι οι εξής :

- Ενεργειακή Κρίση
- Πληθωριστικές Τάσεις
- Αυξημένα Επιτόκια Δανεισμού
- Δημογραφικό
- Πολιτική Αστάθεια

Regulated by RICS

### 11.3 Τιμολογιακή πολιτική

Οι παρακάτω τιμές προκύπτουν από έρευνα στην ιστοσελίδα booking.com και στις ιστοσελίδες των ξενοδοχείων (δεν δίνονται τιμές για όλα τα καταλύματα και για όλες τις περιόδους).

Ανταγωνιστικά Καταλύματα (Τελικές Τιμές)						
Κατάλυμα	Coco-Mat Hotel Athens		Golden Age		Crowne Plaza Athens City Centre	Ilisia Hotel Athens
Κατηγορία booking	4 Star		4 star		5 star	4 star
Βαθμολογία booking	9,0 (1401 reviews)		8,9 (1092 reviews)		8,2 (386 reviews)	8,3 (479 reviews)
Περιοχή	36 Patriarchou Ioakim, Αθήνα		Michalakopoulou 57, Αθήνα		Μιχαλακοπούλου 50, Αθήνα	25 Mihalakopoulou St., Athens
Παροχές	Εσπιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο		Εσπιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο		Εσπιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο, Πισίνα	Εσπιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	similar		similar		similar	↓
Τύπος δωματίου	Βoulevard Δίκλινο Δωμάτιο με θέα στην Πόλη	Urban Σουίτα με θέα στην Πόλη	Superior Δίκλινο Δωμάτιο	Executive Σουίτα	Superior Δίκλινο Δωμάτιο	Δίκλινο Δωμάτιο
Όροι	BB, Free Cancel	BB, Free Cancel	BB, Free Cancel	BB, Free Cancel	BB, Non ref	BB, Free Cancel
Μήνας/Κλίνες	2	2	2	2	2	2
Μάρτιος	213,00 €	316,00 €	153,00 €	208,00 €	229,00 €	129,00 €
Μάιος	242,00 €	345,00 €	-	253,00 €	238,00 €	157,00 €
Ιούλιος	242,00 €	319,00 €	178,00 €	253,00 €	220,00 €	183,00 €
Αύγουστος	242,00 €	319,00 €	153,00 €	213,00 €	210,00 €	153,00 €
Νοέμβριος	203,00 €	288,00 €	168,00 €	208,00 €	210,00 €	133,00 €
Links	<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/coco-mat-athens_el.html?aid=356980&amp;label=ppp235ic-">https://www.booking.com/hotel/gr/coco-mat-athens_el.html?aid=356980&amp;label=ppp235ic-</a>		<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/golden-age_el.html?aid=356980&amp;label=ppp235ic-">https://www.booking.com/hotel/gr/golden-age_el.html?aid=356980&amp;label=ppp235ic-</a>		<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/holidayinnathens_ilisia_el.html?aid=356980&amp;label=ppp235ic-">https://www.booking.com/hotel/gr/holidayinnathens_ilisia_el.html?aid=356980&amp;label=ppp235ic-</a>	<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/best-western-">https://www.booking.com/hotel/gr/best-western-</a>

Οι τιμές έχουν αντληθεί είτε από την booking.com, είτε από το επίσημο website του κάθε ξενοδοχείου.





Regulated by RICS

#### 11.4 Μέθοδος Κερδών

Οι βασικές παραδοχές της μεθόδου βασίζονται στην έρευνα που πραγματοποιήσαμε σε ανταγωνιστικά καταλύματα, στη βάση δεδομένων μας για στοιχεία λειτουργίας παρόμοιων καταλυμάτων, σε δημοσιευμένες μελέτες και στατιστικά σχετικά με τη λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων στην Ελλάδα, σε ανάλυση πρόσφατων πράξεων τουριστικών καταλυμάτων στην Ελλάδα και σε εύλογες παραδοχές. Οι προαναφερθείσες παραδοχές παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	83,06%
Μέση πληρότητα (έτους)	83,06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	104,01 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	86,39 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	92,44 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	7,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	54,50% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	2,00% του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	4,00% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	37%
Exit cap rate (exit yield)	8,20%
Discount rate	10,67%
Περίοδος προεξόφλησης	Μέσο του κάθε έτους (mid-year discounting)

Σύμφωνα με τη μέθοδο κερδών η Αγοραία Αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε **4.480.000 € (Τέσσερα εκατομμύρια τετρακόσιες ογδόντα χιλιάδες ευρώ)**.

Regulated by RICS

## 12 Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

Μετά από 10 έτη οικονομικής κρίσης και 2 έτη πανδημίας, εισερχόμεθα εκ νέου σε αχαρτογράφητα νερά τα οποία χαρακτηρίζονται από τα παρακάτω βασικά χαρακτηριστικά

- Ο πόλεμος στην Ουκρανία έχει οδηγήσει μεταξύ άλλων σε:
  - Δομική αλλαγή της αγοράς ενεργείας με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση του σχετικού κόστους
  - Αύξηση πληθωρισμού κόστους σε διψήφια επίπεδα
- Η κλιμακούμενη επιθετικότητα της Τουρκίας επηρεάζει κατ' ελάχιστο την ψυχολογία της αγοράς ως έχουν τα πράγματα.
- Το δημογραφικό της χώρας επηρεάζει το πλήθος των απαιτούμενων κατοικιών, αλλά και το μέγεθός τους. Από υστέρηση της τάξης των 25.000 το έτος το 2016 πλέον κινούμαστε περί τις 40.000 το έτος με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της χώρας να μικραίνει κατά 0,4% περίπου ενώ παράλληλα γηράσκει.
- Τα διαθέσιμα των νοικοκυριών συρρικνώνονται σοβαρά από την αύξηση του κόστους ζωής. Η αύξηση του μέσου μισθού στην Ελλάδα κατά το Q2 2022 ήταν η χαμηλότερη στην ΕΕ στο μόλις 0,8% σε σχέση με το 2021 ενώ αντίστοιχα η αξία του μέσου οικιστικού ακινήτου το ίδιο διάστημα αυξήθηκε κατά τουλάχιστον 8,8% με τον πληθωρισμό να κινείται περί το 10%.
- Η αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, οδηγεί σε αύξηση του κόστους των επιτοκίων δανεισμού και σημαίνει το τέλος του φθηνού χρήματος.
- Covid-19 και παραλλαγές του.
- Αν παρατηρήσουμε την πορεία των οικοδομικών αδειών από το 2007, θα δούμε ότι μετά από σημαντική αποκλιμάκωση μέχρι και το 2016 όταν οι άδειες οικοδομών αποτελούσαν το 15% εκείνων του 2007 φτάσαμε στο 2021 στο 30% και το 2022 παρατηρείται σταθεροποίηση πλήθους αλλά μείωση άνω του 20% στην επιφάνεια .
- Από την άλλη, η ανάπτυξη της χώρας μας κινείται εξαιρετικά σε αυτό το πολύ δύσκολο και ρευστό περιβάλλον, χαρακτηριζόμενη ως ένα από τα 7 οικονομικά θαύματα από τους FT λόγω διπλάσιου σχεδόν ρυθμού ανάπτυξης σε σχέση με τον μέσο όρο της Ευρωζώνης.
- Ο τουρισμός είναι το δυνατό χαρτί της οικονομίας μας που έχει οδηγήσει και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων και από ξένους, τα δε προβλεβημένα τουριστικά μέρη μας αποτελούν σημεία ιδιαίτερης προσοχής και σημαντικού ενδιαφέροντος για ζήτηση.
- Η Ελληνική αγορά ακινήτων αποτελεί πλέον διεθνές playground.
- Τα κόκκινα δάνεια έχουν περιοριστεί σε μονοψήφιο ποσοστό.

Σε αυτό το πολύ ρευστό περιβάλλον, όπου οι αποταμιεύσεις κεφαλαίων στις τράπεζες οδηγούν σε απώλεια χρήματος και το χρηματιστήριο κινείται υποτονικά, τοποθετήσεις σε καλά επιλεγμένα ακίνητα μπορούν να αποτελέσουν ανάσχεση και φράχτη προστασίας από τον πληθωρισμό καθώς παράσχουν θετική μισθωτική απόδοση, αύξηση της κεφαλαιακής αξίας ή και τα δύο.

Οι περισσότερες μισθωτικές συμβάσεις είναι συνδεδεμένες με τον πληθωρισμό ενώ ιστορικά η αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων αλλά και των αγοραίων αξιών υπερβαίνει αυτή του πληθωρισμού σε ακίνητα με καλά θεμελιώδη χαρακτηριστικά.

Regulated by RICS

Οι αξίες νεόδμητων κατοικιών εξακολουθούν να υπολείπονται μεσοσταθμικά κατά 20% περίπου εκείνων του 2007 με σημαντικές αποκλίσεις όμως ανά περιοχή, ενώ τα γραφειακά ακίνητα έχουν ανακτήσει μεγαλύτερο ποσοστό της αξίας τους και τα καταστήματα μικρότερο με τα logistics να υπεραποδίδουν συνέπεια της αλλαγής καταναλωτικών συνθηκών.

Οικιστικά και γραφειακά ακίνητα με βελτιωμένα ενεργειακά χαρακτηριστικά, κοντά σε σταθμούς σταθερής τροχιάς και σημεία ενδιαφέροντος, τουριστικά ακίνητα στις εύκολα προσβάσιμες περιοχές της χώρας, σύγχρονοι αποθηκευτικοί χώροι τόσο εκτός όσο και ενός αστικού ιστού, αλλά και λοιπές πιο εξειδικευμένες τοποθετήσεις που ακολουθούν τις νέες απαιτήσεις στο real estate θα εξακολουθήσουν να αποτελούν μια χαμηλού ρίσκου, αποδοτική επένδυση.

Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η επαναφορά στην κινητικότητα μετά από το μούδιασμα λόγω της πανδημίας του Covid 19 καθώς ο όγκος αγοραπωλησιών ο οποίος είχε μειωθεί, πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της επαναφοράς του αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού οι οποίες λόγω Covid 19 είχαν απομακρυνθεί από την αγορά καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, ενώ σημαντική είναι η κινητικότητα σε νεόδμητα ακίνητα, ακίνητα με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα καθώς και στα λεγόμενα Prime ακίνητα. Αξίζει να σημειωθεί η αποχή των Κινέζων αγοραστών λόγω της έξαρσης του Covid 19 στην Κίνα, ενώ λόγω και της οικονομικής ύφεσης στην Ευρωζώνη και στην Αμερική όπου ήδη σημειώνονται μειώσεις στις αξίες των ακινήτων, η επιβράδυνση στον ρυθμό αύξησης των αξιών και στην Ελληνική αγορά είναι αναμενόμενη.

Προ της πανδημίας χαρακτηριστικό της αγοράς ήταν η διαμόρφωση δύο διακριτών αγορών με διαφορετικά χαρακτηριστικά προσφοράς και ζήτησης αλλά και διαφορετική δυναμική κάτι το οποίο έχει επανέλθει και σήμερα. Οι αγορές αυτές είναι: η αγορά που απευθύνεται στην διεθνή ζήτηση και περιλαμβάνει μεταξύ άλλων ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος καλών ποιοτικών χαρακτηριστικών, ξενοδοχεία, κατοικίες σε τουριστικούς προορισμούς ή κατοικίες για βραχυπρόθεσμη μίσθωση και η αγορά που απευθύνεται στην εγχώρια ζήτηση μόνο.

Η πολιτική αστάθεια που επικράτησε κατά το έτος 2015, όπου πραγματοποιήθηκαν δύο εκλογικές αναμετρήσεις, δημοψήφισμα με τον φόβο ενός grexit, επιβολή κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls) και συνεχείς διαπραγματεύσεις με τους εταίρους, επηρέασε τα μέγιστα το κλάδο της κτηματαγοράς, με τις όποιες ενδείξεις για ανάκαμψη του έτους 2014 να εξανεμίζονται. Η πτώση των τιμών συνεχίστηκε μέχρι και το έτος 2017 σε όλες τις κατηγορίες των ακινήτων, με περισσότερο χαμένους τα καταστήματα, τα γραφεία, τις μεγάλες κατοικίες και τους χώρους αποθηκών. Επιπρόσθετα, μείωση παρατηρήθηκε και στα ενοίκια με τις ίδιες κατηγορίες χαμένων.

Από το 2019 και μετά παρατηρήθηκε ότι σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές άρχισε να υπάρχει σημαντική ζήτηση με επακόλουθο την αύξηση των τιμών. Παρατηρήθηκε κινητικότητα στις ενοικιάσεις καταστημάτων σε πολύ εμπορικούς δρόμους κυρίως ενώ υπάρχει αυξημένη ζήτηση για γραφεία υψηλών προδιαγραφών με

Regulated by RICS

έμφαση σε ενεργειακά αποδοτικά κτήρια με διεθνείς πιστοποιήσεις, ενώ λόγω και της μετακίνησης σημαντικού όγκου του εμπορίου μέσω ιντερνέτ (ηλεκτρονικό εμπόριο) αυξάνει σημαντικά η ζήτηση χώρων logistics. Νεόδμητες κατοικίες έχουν πολύ υψηλή ζήτηση ενώ η ψυχολογία στην αγορά είναι καλή. Εντός του 2022 και μετά από τον Πόλεμο στην Ουκρανία παρατηρήθηκε επιβράδυνση τόσο στον αριθμό αγοραπωλησιών όσο και στον αριθμό οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν , χωρίς όμως να υπάρχει πτώση των τιμών αλλά μείωση του ρυθμού αύξησης αυτών.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι παράγοντες προσδιορισμού αγοράς ακινήτου είναι οι εξής:

- Πορεία Οικονομίας
- Ψυχολογία Αγοράς
- Εισόδημα/Συνθήκες Διαβίωσης
- Πανδημία Covid 19
- Ενεργειακή Κρίση
- Πολιτικές Εξελίξεις
- Δημογραφικά Χαρακτηριστικά
- Θεσμικό & Φορολογικό Πλαίσιο
- Ευχέρεια Δανεισμού & Επιτόκια
- Οικοδομική Δραστηριότητα
- Ποιότητα Υποδομών & Δομημένου Περιβάλλοντος
- Επενδύσεις
- Ζήτηση & Προσφορά

### **12.1 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων**

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μοναδικής υγειονομικής και οικονομικής κρίσης για την Ελλάδα, της οποίας οι επιπτώσεις έρχονται να συμπληρώσουν αυτές της 10 ετούς σχεδόν οικονομικής κρίσης αν και ακόμα δεν είναι μετρήσιμες στο σύνολό τους. Ήδη η χώρα έχει διανύσει 10 έτη βαθιάς ύφεσης αλλά το 2017 και το 2018 άρχισαν να είναι ορατά σημεία αλλαγής στον ορίζοντα τα οποία για κάποιες κατηγορίες ακινήτων σταμάτησαν λόγω της πανδημίας αλλά πλέον έχουν επανέλθει με αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις οι αξίες να έχουν επανέλθει σε προ κρίσης επίπεδα.

Η αγορά διαχωρίζεται σε ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος με καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, σύγχρονης κατασκευής, σε κεντρικούς οδικούς άξονες , μικρή απόσταση από σταθμούς μέσων σταθερής τροχιάς και μεγάλης επιφανείας και σε ακίνητα σε δευτερεύοντες οδικούς άξονες και σε άξονες χωρίς προβολή, χωρίς καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, μικρής επιφανείας, με κατακερματισμό ιδιοκτησιών. Ακίνητα στην 1η κατηγορία παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά, ενώ ακίνητα στην 2η κατηγορία παρουσιάζουν πολύ περιορισμένη ζήτηση με την προσφορά να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα.

Regulated by RICS

Η κρίση αποτυπώνεται ιδιαίτερα στα μισθώματα ακινήτων της 2ης κατηγορίας, κυρίως τα προηγούμενα χρόνια, με την ολοένα αυξανόμενη πρόθεση επαναδιαπραγματεύσεως τους ή και με την εκκένωση των χώρων. Επίσης, λόγω και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις που πραγματοποιούνται είναι ελάχιστες. Παράλληλα, οι τιμές υποχωρούν, ενώ τα μισθώματα αποτελούν αντικείμενο διαπραγματεύσεως, με στόχο τη μείωση των λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων. Ταυτόχρονα, καταγράφεται ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα για την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, ιδίως από τη στιγμή που αυξάνονται οι κενοί γραφειακοί χώροι, ακόμα και εντός αμιγώς επαγγελματικών κτιρίων γραφείων σύγχρονων υποδομών, τα οποία ούτως ή άλλως είναι περιορισμένα στον αριθμό.

Όλα τα παραπάνω, είχαν ως συνέπεια τη μείωση των ζητούμενων τιμών (asking prices), τόσο στις πωλήσεις, όσο και στις μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων, ειδικότερα εκείνων των ακινήτων που δε βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις στην περιοχή τους. Για τα επενδυτικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε κεντρικές θέσεις και αποτελούν τοπικά σημεία αναφοράς, τόσο οι τιμές πώλησης, όσο και τα μισθώματα, σημείωσαν κατά το παρελθόν επίσης ικανή μείωση, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (όπως π.χ. το είδος του ακινήτου (καταστήματα – γραφεία κλπ.), την ακριβή θέση του, τη μοναδικότητά του ή μη), αλλά και τα οικονομικά στοιχεία (όπως π.χ., ποιότητα του μισθωτή, διάρκεια συμβολαίου κλπ.).

Κατά το έτος 2018, όμως, ιδιαίτερα στο πρώτο εξάμηνο διαφάνηκε μια σταθεροποιητική τάση στην αγορά και τώρα με την εκπνοή του δεύτερου εξαμήνου φαίνεται και μια μικρή ανοδική, αλλά καθοριστική ως θετική τάση της αγοράς. Η τάση αυτή είναι πιο έντονη σε ακίνητα με στοιχεία μοναδικότητας.

Το έτος 2019, ξεκίνησε με θετικό πρόσημο και διαφάνηκε με σταθερά ανοδική τάση στην αγορά η οποία επιβεβαιώθηκε και με το κλείσιμο του έτους και τις αναφορές που δημοσιεύθηκαν στην Τράπεζα της Ελλάδος. Το 2020 ξεκίνησε με την ίδια ανοδική πορεία που έκλεισε το 2019 αλλά το ξέσπασμα του νέου κοροναϊού (COVID-19), το οποίο χαρακτηρίστηκε από την Παγκόσμια Οργάνωση Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές και σταμάτησε απότομα αυτή την διαφαινόμενη ανάκαμψη. Η πανδημία φαίνεται ότι επηρεάζει πιο έντονα ακίνητα της 2<sup>ης</sup> κατηγορίας με αποτέλεσμα να αυξάνει περισσότερο η ψαλίδα μεταξύ αυτών και των ακινήτων της 1<sup>ης</sup> κατηγορίας στα οποία η πορεία είναι σταθερή ή ακόμα και ανοδική λόγω ανυπαρξίας προσφοράς.

Στο 2021 η παραπάνω πορεία συνεχίστηκε με ιδιαίτερη έμφαση σε αιεφόρα κτήρια καθώς πλέον η περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση αποτελεί όλο και πιο σημαντική παράμετρο στην αγορά ακινήτων.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των επαγγελματικών χώρων στην εγγύς περιοχή των υπό εκτίμηση ακινήτων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

Regulated by RICS

- Θέση
- Πρόσοψη
- Προβολή
- Προσβασιμότητα σε ΜΜΜ
- Κατασκευαστικά υλικά, δευτερεύουσες παροχές και εγκαταστάσεις
- Διαστάσεις
- Αρχιτεκτονική και λειτουργικότητα

## **12.2 Αγορά Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Ακινήτων**

Τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά ακίνητα (δηλαδή τα ακίνητα που φιλοξενούν διαδικασίες παραγωγής), ως ειδικά ακίνητα, σε αντιδιαστολή με άλλες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (όπως λόγω χάρη τα κτίρια αποθηκών ή τα κτίρια γραφείων), κατασκευάζονται με γνώμονα την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης λειτουργίας και τις ανάγκες συγκεκριμένων χρηστών, λαμβάνοντας χαρακτήρα και μορφή πολύ διαφορετικό ανά περίπτωση, όπως κτίρια εκτατικά ή καθ' ύψος αναπτυσσόμενα, συμβατικής κατασκευής, ελαφριάς κατασκευής, σύμμεικτης ή άλλης ειδικής κατασκευής, με μεγάλο ή όχι εσωτερικό ύψος, με ειδικές ή όχι εγκαταστάσεις (ασφάλειας, φύλαξης, υγιεινής κλπ), με εξαντλημένους ή όχι τους συντελεστές εκμετάλλευσης, αναπτυσσόμενα σε ένα κύριο όγκο σε περισσότερα επί μέρους μικρότερα κτίρια κ.α.. Για το λόγο αυτό, το αντικείμενο των βιομηχανικών ακινήτων δεν έχει αναχθεί σε τελικό προϊόν παραγωγής από πλευράς εργοληπτικών επιχειρήσεων, δηλαδή δεν υπάρχουν ακόμη κατασκευαστικές εταιρείες πρόθυμες να αγοράσουν γήπεδα και να ανεγείρουν βιομηχανικά κτίρια προς πώληση χωρίς να είναι γνωστός ο τελικός αγοραστής, κάτι που έχει κάνει την εμφάνισή του μόνο στο χώρο των εγκαταστάσεων αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Σύγχρονοι αποθηκευτικοί-βιομηχανικοί χώροι καλής ποιότητας κατασκευής, με μεγάλα ύψη και βοηθητικούς χώρους γραφείων, συνεχίζουν να έλκουν το επενδυτικό ενδιαφέρον παρόλο την παρούσα οικονομική κατάσταση. Ωστόσο υπάρχει απροθυμία των κατασκευαστών για νέες αναπτύξεις αν δεν αποτελεί απαίτηση κάποιου μελλοντικού μισθωτή ή αγοραστή, γεγονός το οποίο διατηρεί τα επίπεδα προσφοράς νέων χώρων παρεμφερούς χρήσης σε χαμηλά επίπεδα. Τα εν λόγω καινούργια κτίρια απορροφούνται ευκολότερα στην αγορά ενώ κενά παραμένουν ακίνητα μεγάλης παλαιότητας που δεν φέρουν σύγχρονες προδιαγραφές. Η πανδημία του Covid-19 έχει δημιουργήσει ζήτηση για ορισμένες κατηγορίες προϊόντων με αποτέλεσμα την τόνωση κάποιων βιομηχανιών.

## **12.3 Αγορά Κατοικιών**

Ανθεκτικότητα επέδειξε η αγορά κατοικιών στην Ελλάδα το 2020, παρά το οικονομικό σοκ που προκάλεσε η πανδημική κρίση του κορωνοϊού. Μετά από τη σωρευτική αύξηση 9,2% την περίοδο 2018-2019, η αύξηση των τιμών των κατοικιών



Regulated by RICS

επιβραδύνθηκε το 2020 εξαιτίας των περιορισμών των ταξιδιών και άλλων μέτρων για τον κορονοϊό, αλλά οι επιδόσεις των τιμών παρέμειναν θετικές, στο 4,6%.

Παρά την επιβολή περιοριστικών μέτρων στο πρώτο τρίμηνο του 2021, τα προκαταρκτικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι οι τιμές κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται με ρυθμό 3,3% ετησίως, ενώ στο τέλος του 2021 οι τιμές έτρεξαν με ακόμα μεγαλύτερους ρυθμούς που προσέγγισαν το 8% ενώ στοιχεία από portal ακινήτων δείχνουν ότι οι ζητούμενες τιμές έχουν αυξηθεί κατά μέσο όρο ακόμα και σε ποσοστά άνω του 20% σε κάποιες περιοχές.

Η ελληνική αγορά ακινήτων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ξένες επενδύσεις, με αποτέλεσμα να υπάρχουν μεγάλες αυξήσεις τιμών στην Αθήνα και σε άλλους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς.

Αντίθετα, οι τιμές και οι συναλλαγές σε άλλες περιοχές της Ελλάδας που παρουσιάζουν περιορισμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, αν και πιθανόν επωφελούνται από τις επιπτώσεις «υπερχείλισης», εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα.

Η DBRS εκτιμά μακροπρόθεσμα ότι η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων συνολικά, θα εξαρτηθεί από την ικανότητα της Ελλάδας να δημιουργήσει θέσεις εργασίας και να προωθήσει πολιτικές για την στήριξη της αύξησης των πραγματικών εισοδημάτων, διατηρώντας παράλληλα ένα σταθερό μακροοικονομικό περιβάλλον για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων.

Συγκεκριμένα, οι τιμές στην αγορά κατοικίας αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 4,6% το 2020 και κατά 3,3% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2021.

Η αύξηση των τιμών στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη ήταν πιο έντονη, φτάνοντας το 7,6% και 4,8% το 2020 και 5,4% και 3,7% το πρώτο τρίμηνο του 2021, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές σε άλλες πόλεις παρέμειναν αμετάβλητες, όπως προκύπτει από τα προκαταρκτικά στοιχεία που δημοσίευσε η Τράπεζα της Ελλάδος.

Παρά τους περιορισμούς στις μετακινήσεις το 2020, η αυξημένη ζήτηση από ξένους αγοραστές πριν από την πανδημία και η προσδοκία ότι οι περιορισμοί της πανδημίας COVID-19 θα ήταν παροδικοί απέτρεψαν περαιτέρω πτώση. Η οικοδομική δραστηριότητα, όπως μετράται από τον αριθμό των οικοδομικών αδειών, συνεχίστηκε με ανοδική τάση, αυξανόμενος κατά 8% το 2020 και κατά 13,7% το πρώτο τρίμηνο του 2021.

Οι τιμές σε περιοχές της χώρας με χαμηλό επενδυτικό ενδιαφέρον παραμένουν σε ύφεση. Η σαφής και ισχυρή κυβερνητική στήριξη αποδεικνύεται από τις πρόσφατες νομοθετικές παρεμβάσεις, που περιλαμβάνουν μειωμένους φόρους για έξοδα ανακαίνισης, τριετή αναστολή ΦΠΑ για νέες οικοδομικές άδειες, αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών ακινήτων που θα μπορούσαν να εξορθολογίσουν τον φόρο ακινήτων και να ενθαρρύνουν τις συναλλαγές κατοικιών και τις συνεχιζόμενες προσπάθειες για μείωση της γραφειοκρατίας και τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας στη δημόσια διοίκηση, που θα μπορούσε να βελτιώσει τον προγραμματισμό και να επιταχύνει τις πωλήσεις.

Άλλες πολιτικές περιλαμβάνουν το καθεστώς Non-Dom, το οποίο θεσπίστηκε πέρυσι και παρέχει φορολογικά κίνητρα σε όσους είναι πρόθυμοι να μεταφέρουν τη

Regulated by RICS

φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα. Επιπλέον, οι προσπάθειες των τραπεζών να καθαρίσουν τους ισολογισμούς τους θα ενισχύσει την πιστωτική επέκταση και, άρα, τη ζήτηση. Ωστόσο, τα στεγαστικά δάνεια παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα και, πιθανότατα, θα παραμείνουν έτσι.

Η DBRS εκτιμά ότι οι μακροπρόθεσμες προοπτικές για την αγορά ως σύνολο θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Ελλάδας να ανακάμψει από την κρίση COVID-19 και να διατηρήσει ένα σταθερό μακροοικονομικό και πολιτικό περιβάλλον

## 12.4 Αγορά Γης

Η οικονομική κρίση η οποία έχει πλήξει τη χώρα έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την αξία της γης, είτε αυτή είναι εντός σχεδίου πόλεως είτε είναι εκτός σχεδίου πόλεως, σε όλη τη χώρα, ενώ και η ζήτηση είναι σαφώς μειωμένη σε περιοχές όπου η οικονομία δεν έχει ακόμα αρχίσει να κινείται. Όπου όμως υπάρχει κινητικότητα η ζήτηση και κατ'επέκταση και οι τιμές προσεγγίζουν ή ακόμα και υπερβαίνουν επίπεδα προ κρίσης.

Οι πωλήσεις οικοπέδων είναι λιγότερες σε αριθμό σε σχέση με τα προ κρίσης έτη αλλά σημαντικά περισσότερες απ' ό,τι τα προηγούμενα χρόνια, ενώ υπάρχει κινητικότητα τόσο από ιδιώτες οι οποίοι θέλουν να κτίσουν το δικό τους σπίτι, επομένως το ενδιαφέρον στρέφεται σε μικρής εκτάσεως οικόπεδα αλλά και από κατασκευαστές σε περιοχές όπου υπάρχει ζήτηση. Υπάρχει πληθώρα διάθεσης οικοπεδικών εκτάσεων όλων των επιφανειών, ενώ σε περιοχές όπως το κέντρο που δεν υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις επικρατεί η τάση κατεδάφισης των ήδη υπαρχουσών παλαιών κατοικιών προς ανέγερση νέων.

Οικόπεδα, τα οποία προορίζονται για επαγγελματική ανάπτυξη συναντώνται σπανιότερα λόγω της υψηλής πυκνότητας δόμησης και έλλειψης κενών εκτάσεων. Επίσης, εντοπίζεται ικανοποιητικό επαγγελματικό κτιριακό απόθεμα, το οποίο δεδομένου της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας παραμένει σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτο. Από την άλλη πλευρά το γραφειακό απόθεμα εντοπίζεται σε χώρους χαμηλότερων ποιοτικών προδιαγραφών ενώ υπάρχει έλλειψη και πολύ χαμηλά ποσοστά κενών χώρων σε γραφεία Class A. Μεγάλες εκτάσεις, ικανές για τη στέγαση γραφειακών αναπτύξεων κρίσιμου μεγέθους υπάρχουν ελάχιστες, ως εκ τούτου αν και η ζήτηση είναι γενικά ελάχιστη, εντούτοις παρουσιάζουν χαρακτηριστικά μοναδικότητας. Το ενδιαφέρον για τέτοιες εκτάσεις προέρχεται κυρίως από εταιρείες που αποσκοπούν στην ιδιόχρηση, ενώ υπάρχει και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον το οποίο ήταν περιορισμένο τα τελευταία έτη.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των οικοπέδων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

- Δυνατότητα οικοδόμησης (συντελεστής δόμησης)
- Προβολή/Θέση
- Γειτνίαση με κεντρικούς οδικούς άξονες

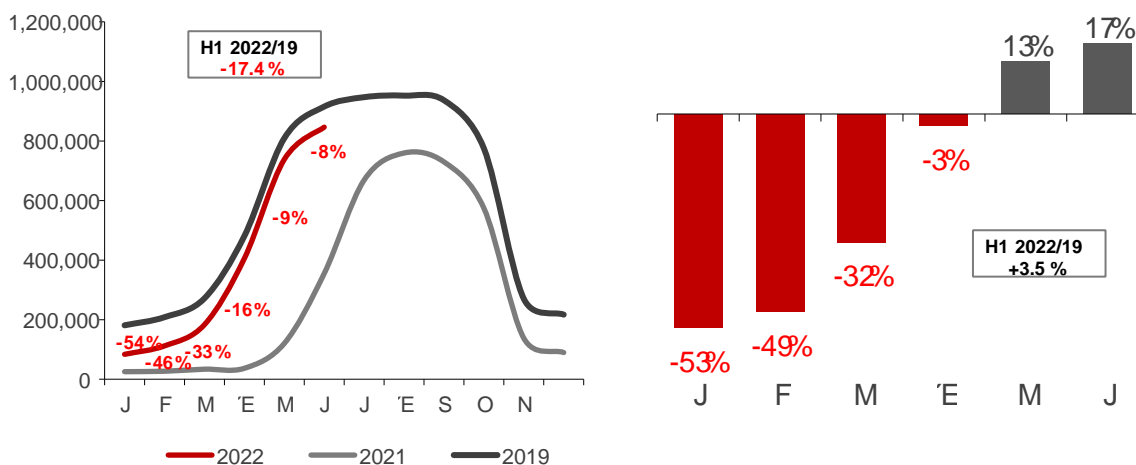
Regulated by RICS

- Ρυμοτομία της περιοχής
- Σχήμα
- Πόλος έλξης
- Διαστάσεις και δυνατότητα παραμετροποίησης
- Απόσταση από ΜΜΜ

## 12.5 Τουρισμός – Ξενοδοχειακός Κλάδος

Σύμφωνα με την ανάλυση της GBR Consulting για λογαριασμό της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων για το 1<sup>ο</sup> μισό του 2022, μετά από ένα αργό ξεκίνημα του 2022, η ζήτηση αυξήθηκε αλλά με μεγάλες διαφορές στις γεωγραφικές αγορές. Κατά το 1ο εξάμηνο του 2022 ο συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία μειώθηκε κατά 17,4%, ενώ τα έσοδα το 2022 ξεπέρασαν τα επίπεδα του 2019 από τον Μάιο και μετά. Τα έσοδα μέχρι και τον Ιούνιο του 2022 αυξήθηκαν κατά 3,5% σε σύγκριση με την ίδια περίοδο το 2019.

Ενώ υπάρχει υστέρηση ως προς τον αριθμό των διανυκτερεύσεων, υπάρχει αύξηση ως προς τον δείκτη εσόδων με σημαντική αύξηση κατά τους μήνες Μάιο και Ιούνιο όπως φαίνεται και στα κάτωθι γραφήματα:



Πηγή GBR

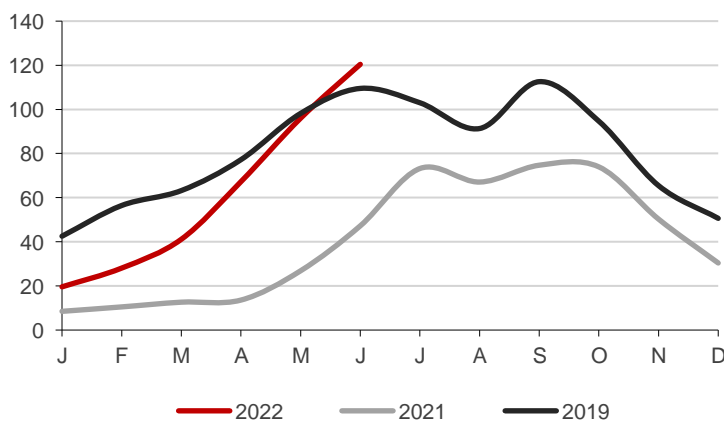
Τα ξενοδοχεία-θέρετρα που στην πλειονότητά τους ξεκίνησαν τη σεζόν τον Απρίλιο και ιδιαίτερα τον Μάιο, πέτυχαν κατά τους πρώτους 6 μήνες του 2022 ένα επίπεδο πληρότητας σχεδόν ίσο με το 2019, ή στην πραγματικότητα -0,7% χαμηλότερο. Ωστόσο, τα συνολικά έσοδα αυξήθηκαν κατά 18,6%.

Σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη ο RevPAR Αθηνών & Θεσσαλονίκης υποχώρησε 15,5% και 6,1% αντίστοιχα €) κατά το 1ο εξάμηνο του 2022 σε σύγκριση με το 1ο εξάμηνο του 2019. Κατά τη διάρκεια κάθε μήνα του 2022 τα επίπεδα πληρότητας ήταν χαμηλότερα

Regulated by RICS

από το 2019 και στις δύο πόλεις, ενώ οι τιμές των δωματίων βελτιώθηκαν κατά το 2ο τρίμηνο σε σύγκριση με το 2019.

Παρόμοια τάση παρατηρείται και για τα ξενοδοχεία πόλης εκτός Αθήνας και Θεσσαλονίκης, όπου τα επίπεδα πληρότητας με εξαίρεση τον Μάιο ήταν χαμηλότερα μέχρι στιγμής από τους μήνες του 2019. Επίσης, τα συνολικά έσοδα ήταν σημαντικά χαμηλότερα το 2022 από το 2019 κατά την περίοδο Ιανουαρίου – Μαρτίου, αλλά κατέγραψαν υψηλότερα επίπεδα τον Μάιο και τον Ιούνιο. Όπως φαίνεται και στο παρακάτω γράφημα τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο παρουσιάζουν έντονα αυξητική πορεία από τον Μάρτιο και μετά ξεπερνώντας τον Μάιο τα αποτελέσματα του 2019.



Κατά το 1ο εξάμηνο του 2022 τα αεροδρόμια της Σαντορίνης και του Ακτίου κατέγραψαν τη μεγαλύτερη αύξηση σε όρους διεθνών αφίξεων κατά 44% και 26% αντίστοιχα σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2019.

Λόγω του πολύ αδύναμου πρώτου τριμήνου του 2022, τα αεροδρόμια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης κατέγραψαν πτώση κατά το 1ο εξάμηνο του 2022 κατά 23% και 20% αντίστοιχα σε σύγκριση με το 1ο εξάμηνο του 2019.

Σε περιφερειακή βάση, οι Κυκλάδες κατέγραψαν +30,5%, τα Δωδεκάνησα +4,5%, η Κρήτη -1,7% και τα Ιόνια Νησιά +5,5% κατά την υπό εξέταση περίοδο σε σύγκριση με το 2019.

Όσον αφορά τη συνολική κίνηση πτήσεων (εξωτερικού και εσωτερικού), η Ελλάδα ξεπέρασε τους ανταγωνιστές της με αυξήσεις τον Ιούνιο και τον Ιούλιο του 2022 κατά 2% και 7% αντίστοιχα σε σύγκριση με τους ίδιους μήνες του 2019 με βάση τα στοιχεία του Eurocontrol.

ΥΤΔ Ιούλιος 2022, η συνολική κίνηση στην Ελλάδα ήταν σχεδόν στο ίδιο επίπεδο με το 2019 (-0,8%), ενώ η Γαλλία κατέγραψε -15%, η Ιταλία -14%, η Ισπανία και η Τουρκία -10% και η Πορτογαλία -5%.

Σύμφωνα με την έρευνα του INSETE

Το 2021 στην Ελλάδα παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση της Μέσης Δαπάνης ανά Επίσκεψη σε σχέση με το 2019 (+30,7%, από 482 € σε 631€) που προκλήθηκε κατά

Regulated by RICS

κύριο λόγο από αύξηση της Μέσης Διάρκειας Παραμονής (+26,4%, από 6,3 σε 8), ενώ η Δαπάνη ανά Διανυκτέρευση σημείωσε μικρή αύξηση (+3,4%, από 76 € σε 79 €). Από την άλλη πλευρά πραγματοποιήθηκαν συνολικά 16.376 χιλ. επισκέψεις στις 13 Περιφέρειες της χώρας, παρουσιάζοντας μείωση -55,3% σε σύγκριση με το 2019 που είχαν πραγματοποιηθεί 36.643 χιλ. επισκέψεις. Στην πρώτη θέση κατάταξης των χωρών, με βάση τον αριθμό των επισκέψεων το 2021, διατηρήθηκε η Γερμανία, στην δεύτερη θέση ανέβηκε το Ηνωμένο Βασίλειο και στην τρίτη θέση η Γαλλία. Οι διανυκτερεύσεις των ταξιδιωτών στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν στις 64.053 χιλ. το 2021 παρουσιάζοντας μείωση -43,5% σε σχέση με το 2019 και οι ταξιδιωτικές εισπράξεις στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν σε 10.328 εκατ. € το 2021 παρουσιάζοντας μείωση -41,6% σε σχέση με το 2019. Ο κάθε επισκέπτης της Ελλάδας (που αντιστοιχεί σε μια άφιξη) κατά μέσο όρο επισκέφτηκε 1,11 Περιφέρειες το 2021. Ο αντίστοιχος μέσος όρος το 2019, ανερχόταν σε 1,17. Το 2021, η δαπάνη ανά επίσκεψη ανά Περιφέρεια αυξήθηκε σε όλες τις Περιφέρειες λόγω της αύξησης της μέσης διάρκειας παραμονής, ακόμα και στις Περιφέρειες που παρατηρήθηκε μείωση της δαπάνης ανά διανυκτέρευση. Ειδικότερα:

⊗ Η δαπάνη ανά επίσκεψη στις 13 Περιφέρειες της χώρας το 2021 διαμορφώθηκε κατά μέσο όρο στα 631 € παρουσιάζοντας αύξηση +30,7% σε σχέση με το 2019 (482 €).

⊗ Η υψηλότερη δαπάνη ανά επίσκεψη το 2021 καταγράφηκε στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου με 861 € παρουσιάζοντας αύξηση +14,7%. Η χαμηλότερη δαπάνη ανά επίσκεψη καταγράφηκε στην Περιφέρεια Ηπείρου, μόλις 299 €, παρουσιάζοντας αύξηση +18,4%.

⊗ Η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση στις 13 Περιφέρειες της χώρας το 2021 διαμορφώθηκε κατά μέσο όρο σε 79 € αύξηση +3,4% σε σχέση με το 2019 (76 €).

Η υψηλότερη δαπάνη ανά διανυκτέρευση το 2021 καταγράφηκε στην Περιφέρεια Νότιου Αιγαίου με 104 € παρουσιάζοντας αύξηση +7,2%. Αντίθετα, η χαμηλότερη δαπάνη ανά διανυκτέρευση καταγράφηκε στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας και Θράκης με 38 €, παρουσιάζοντας μείωση -24,1%.

⊗ Η μέση διάρκεια παραμονής ανά επίσκεψη στις Περιφέρειες της Ελλάδας ήταν 8,0 διανυκτερεύσεις παρουσιάζοντας αύξηση (+26,4%).

⊗ Η μέγιστη διάρκεια παραμονής 12,8 διανυκτερεύσεις καταγράφηκε στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου παρουσιάζοντας αύξηση +58,3%. Η ελάχιστη διάρκεια παραμονής ανά επίσκεψη το 2021, ήταν 4,6 διανυκτερεύσεις και σημειώθηκε στην Περιφέρειας Ηπείρου καταγράφοντας αύξηση +127%.

Το 86,0% των επισκέψεων πραγματοποιήθηκε στις εξής πέντε περιφέρειες: Νοτίου Αιγαίου (22,1%), Κρήτης (19,2%), Κεντρικής Μακεδονίας (17,9%), Αττικής (16,1%), και Ιονίων Νήσων (10,6%). Το 86,7% των διανυκτερεύσεων πραγματοποιήθηκε στις εξής πέντε περιφέρειες: Νοτίου Αιγαίου (22,8%), Κρήτης (20,5%), Αττικής (16,3%), Κεντρικής Μακεδονίας (16,2%) και Ιονίων Νήσων(11,0%). Τέλος, το 90,0% των εισπράξεων πραγματοποιήθηκε στις εξής πέντε περιφέρειες: Νοτίου Αιγαίου (30,2%), Κρήτης (23,2%), Αττικής (14,2%), Ιονίων Νήσων (12,6%), και Κεντρικής Μακεδονίας (9,8%).

**Regulated by RICS**

Το 2021 στην Ελλάδα πραγματοποιήθηκαν συνολικά 16.376 χιλ. επισκέψεις στις 13 Περιφέρειες της χώρας, παρουσιάζοντας μείωση -55,3% σε σύγκριση με το 2019 που είχαν πραγματοποιηθεί 36.643 χιλ. επισκέψεις (Πίνακας 1). Ο αριθμός των επισκέψεων είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των επισκεπτών που το 2021 διαμορφώθηκε σε 31.348 χιλ. καθώς ένας επισκέπτης μπορεί να επισκεφθεί περισσότερες από μία Περιφέρειες κατά τη διάρκεια του ταξιδιού του στην Ελλάδα.

Στην πρώτη θέση κατάταξης των χωρών, με βάση τον αριθμό των επισκέψεων το 2021, διατηρήθηκε η Γερμανία, με 3.220 χιλ. επισκέψεις παρόλο που παρουσίασε μείωση -27,4% σε σύγκριση με το 2019. Στην δεύτερη θέση με 1.736 χιλ. επισκέψεις ανέβηκε το Ηνωμένο Βασίλειο καταγράφοντας μείωση -54,4%. Στην τρίτη θέση με 1.456. επισκέψεις ανέβηκε η Γαλλία παρουσιάζοντας μείωση -23,9% και ακολούθησε η Ιταλία με 903 χιλ. επισκέψεις, παρουσιάζοντας μείωση κατά -51,3%. Η Γαλλία και η Ιταλία ανέβηκαν κατά 2 θέσεις στον πίνακα κατάταξης. Η πρώτη πεντάδα των χωρών συμπληρώνεται από την Βουλγαρία με 817 χιλ. επισκέψεις, η οποία υποχώρησε 3 θέσεις στον πίνακα κατάταξης και βρέθηκε στην πέμπτη θέση, καταγράφοντας τη μεγαλύτερη ποσοστιαία μείωση, από τις υπό ανάλυση χώρες, κατά -79,3%. Ακολουθεί η Πολωνία, η οποία από την 13η θέση το 2019 ανέβηκε στην έκτη θέση το 2021 με 686 χιλ. επισκέψεις καταγράφοντας μείωση -23,8%. Αμετάβλητη στον πίνακα κατάταξης παρέμεινε η Ρουμανία με 668 χιλ. επισκέψεις παρόλο που κατέγραψε μείωση -54,0%. Μείωση κατά -32,1% παρουσίασε ο αριθμός επισκέψεων (622 χιλ.) από την Ολλανδία, η οποία ανέβηκε στη όγδοη θέση από την 12η το 2019. Οι ΗΠΑ υποχώρησαν στην ένατη θέση με 621 χιλ. επισκέψεις παρουσιάζοντας μείωση -71,6%. Επίσης, οι επισκέπτες από τις ΗΠΑ το 2019 επισκέφτηκαν κατά μέσο όρο 1,85 Περιφέρειες ενώ το 2021 επισκέφτηκαν κατά μέσο όρο 1,57 Περιφέρειες. Η δεκάδα συμπληρώνεται με την Κύπρο που κατέγραψε 537 χιλ. επισκέψεις και σημείωσε μείωση -40,1%. Αμετάβλητη στην 11η παρέμεινε η Βόρεια Μακεδονία παρόλο που σημείωσε μείωση -50,1% με 480 χιλ. επισκέψεις. Η Ελβετία ανέβηκε στη 12η θέση με 456 χιλ. επισκέψεις καταγράφοντας μείωση -33,8%. Στη 13η θέση ανέβηκε η Αυστρία κερδίζοντας 5 θέσεις, με τις επισκέψεις να διαμορφώνονται σε 445 χιλ. και την μείωση σημειώνοντας -33,7%. Οι επισκέψεις από την Σερβία διαμορφώθηκαν σε 422 χιλ. επισκέψεις, υποχωρώντας 4 θέσεις στον αντίστοιχο πίνακα, με τη μείωση να ανέρχεται σε -59,8%. Στην τελευταία θέση βρέθηκε το Βέλγιο με 398 χιλ. επισκέψεις καταγράφοντας μείωση -41,9%.

Σύμφωνα με τον Πρόεδρο της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων κ Τάσιο αναφορικά με την εξέλιξη της τουριστικής κίνησης:

“Τα έσοδα διαμορφώνονται διαφορετικά από περιοχή σε περιοχή. Οι αφίξεις από τις ΗΠΑ για παράδειγμα, κάνουν μια μεγάλη διαφορά. Μιλάμε για πελάτες με μεγαλύτερο βαλάντιο, οι οποίοι όμως κυκλοφορούν σχεδόν αποκλειστικά στην Αθήνα, πέρα της Αττικής και στις Κυκλάδες, ίσως και στην Κρήτη, δεν κινούνται δηλαδή σε όλη την επικράτεια. Και επίσης, ας μην ξεχνάμε ότι έχουμε τις απώλειες από τις αγορές της Ρωσίας και της Ουκρανίας που είναι σημαντικές όσον αφορά τα έσοδα που όμως, σε αρκετές περιοχές ισοσκελίζονται από την έλευση άλλων εθνικοτήτων. Αυτή τη στιγμή



Regulated by RICS

πρωταγωνιστούν σε αφίξεις από την ευρωπαϊκή αγορά, χώρες όπως η Μεγάλη Βρετανία, η Γερμανία, η Γαλλία, οι Κάτω Χώρες και κυρίως η Ολλανδία και βλέπουμε και την Ιταλία το τελευταίο διάστημα να πηγαίνει πάρα πολύ καλά”, σημείωσε

Στα στοιχεία που καταδεικνύουν τη δυναμική τροχιά ανάκαμψης του ελληνικού τουρισμού αναφέρθηκε ο υπουργός Τουρισμού Βασίλης Κικίλιας, στο χαιρετισμό του στο διεθνές συνέδριο "Aviation Event" .

Όπως υπογράμμισε, παρά τις νέες κρίσεις σε παγκόσμιο επίπεδο και παρά το γεγονός ότι σημαντικές τουριστικές αγορές -όπως η Ρωσία λόγω του πολέμου και η Κίνα λόγω της Covid-19- είναι φέτος απύσες, η κίνηση στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών, καθώς και στα μεγαλύτερα αεροδρόμια της χώρας βρίσκεται ήδη σχεδόν στα επίπεδα του 2019.

"Είμαι πολύ ευτυχής που βλέπω ότι τα, μέχρι τώρα, μηνύματα είναι ιδιαίτερα θετικά. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία, τον Ιούνιο, η κίνηση στο "Ελευθέριος Βενιζέλος" έχει επανέλθει σχεδόν στο 94% συγκριτικά με τα επίπεδα του ίδιου μήνα του 2019 και οι πτήσεις στο 97%. Εξαιρετικές είναι, επίσης, οι επιδόσεις και στα 14 περιφερειακά αεροδρόμια της Fraport. Παράλληλα, τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας για τον Απρίλιο, δείχνουν μία αύξηση της τάξης του 7,5% σχέση με τον Απρίλιο του 2019 όσον αφορά στην ταξιδιωτική κίνηση, ενώ περιμένουμε να ανακοινωθούν και τα στοιχεία του Μαΐου", επισήμανε ο κ. Κικίλιας.

## 12.6 Αποδόσεις

Για τον προσδιορισμό των μισθωτικών αποδόσεων πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς στα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ που δραστηριοποιούνται στην Ελληνική αγορά και σε πραγματοποιηθείσες συναλλαγές, προκειμένου να διαπιστωθεί το επίπεδο των αποδόσεων που προκύπτουν για επαγγελματικούς χώρους. Από την έρευνα προκύπτει ότι οι αποδόσεις της αγοράς για γραφειακά ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος κυμαίνονται από **5,75 – 7,00%** αν και έχουν πραγματοποιηθεί και πράξεις με χαμηλότερες και ψηλότερες αποδόσεις. Καταστήματα σε πολύ εμπορικά σημεία έχουν αποδόσεις που προσεγγίζουν ακόμα και το **5,00%**, σύγχρονα κτήρια logistics έχουν μισθωτικές αποδόσεις που προσεγγίζουν το **8%** ενώ βιομηχανικά ακίνητα έχουν υψηλότερες αποδόσεις. Οι κατοικίες έχουν πολύ μεγάλο εύρος αποδόσεων ανάλογα με το προφίλ τους που κυμαίνεται από **2,5% μέχρι και 7,5%**. Τέλος ξενοδοχεία prime έχουν αποδόσεις περί το **8%** επί του EBITDA. Μέχρι και την πανδημία του Covid 19 είχε πραγματοποιηθεί σημαντική συμπίεση στις μισθωτικές αποδόσεις κατά παραπάνω από 100 μονάδες βάσης η οποία και συνεχίζεται με μειούμενο ρυθμό πλέον.

Regulated by RICS

## 12.7 Μέθοδος κερδών (Profits Method)

Σύμφωνα με τη Μέθοδο Κερδών η αγοραία αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου υπολογίζεται όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	83,06%
Μέση πληρότητα (έτους)	83,06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	104,01 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	86,39 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	92,44 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	7,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	54,50% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	2,00% του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	4,00% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	37%
Exit cap rate (exit yield)	8,20%
Discount rate	10,67%
Περίοδος προεξόφλησης	Μέσο του κάθε έτους (mid-year discounting)

Αγοραία Αξία Φειδίου 8	
Αγοραία Αξία	4.480.000 €
Ολογράφως	Τέσσερα εκατομμύρια τετρακόσιες ογδόντα χιλιάδες ευρώ

Regulated by RICS

### 13 Τελική εκτίμηση

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακίνητου την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **22/03/2023** έχει ως εξής:

<b>Αγοραία Αξία Φειδίου 8</b>	
Αγοραία Αξία	4.480.000 €
Ολογράφως	Τέσσερα εκατομμύρια τετρακόσιες ογδόντα χιλιάδες ευρώ

Για τη  
Solum Property Solutions



**Πános Χαραλαμπόπουλος,**  
**MRICS VRS REV AM 254**  
Διευθύνων Σύμβουλος / Εκτιμητής

Regulated by RICS

## 14 Σχόλιο

Σύμφωνα με το Valuation Practice Guidance – Application 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (10η έκδοση) , θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο παρακάτω σχόλιο, αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022 έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, δημιουργώντας μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην αγορά ενεργείας, στην διαμετακομιστική αλυσίδα με επίδραση τόσο στην επισιτιστική κρίση όσο και στην επάρκεια φαρμάκων. Οι προσπάθειες αποσταθεροποίησης από την ηγεσία της Τουρκίας καθώς και οι επικείμενες εκλογές τόσο στην Τουρκία όσο και στην Ελλάδα λειτουργούν ως πρόσθετοι παράγοντες αβεβαιότητας και μεταβλητότητας.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

Regulated by RICS

## 15 Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Solum Property Solutions – Παναγιώτης Χαραλαμπόπουλος Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 133332803000 αποκλειστικά για την ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ., σύμφωνα με τους όρους του από 20/03/2023 συμφωνητικού. Η έκθεση είναι εμπιστευτική και δεν επιτρέπεται η χρήση της από τρίτους χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση έχουμε σαφώς συναινέσει στη χρήση της έκθεσης εκτίμησης από τρίτα μέρη, εκτός του πελάτη, η μέγιστη ευθύνη που αναλαμβάνουμε απέναντι σε αυτά τα τρίτα μέρη είναι αυτή που θα είχαμε αν αυτά ήταν οι πελάτες μας στη σχετική σύμβαση.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν θα ξεπερνάει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- Το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής όπως αυτό αναγράφεται στη σύμβαση ανάθεσης.
- Το 10% της αξίας των ακινήτων στα οποία αναφέρεται η σύμβαση ανάθεσης κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Δε φέρουμε καμιά ευθύνη για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη, ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιονδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία. Κανένα σημείο της έκθεσης εκτίμησης δεν μας απαλλάσσει από οποιαδήποτε ευθύνη για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Regulated by RICS

## 16 Παράρτημα

### 16.1 Πίνακες υπολογισμών

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ					
Στοιχεία καταλύματος					
Επωνυμία καταλύματος	Κατηγορία	Ημερομηνία εκτίμησης	Διεύθυνση	Αριθμός δωματίων	Αριθμός κλινών
Coco-Mat Fidiou		20/12/2021	Φειδίου 8	64	128
Στοιχεία λειτουργίας (1ο έτος)					
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	Μέση πληρότητα (έτους)	Μέση τιμή δωματίου (ADR)	Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	
83,06%	83,06%	104,01 €	86,39 €	92,44 €	



Regulated by RICS

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ													
Τύπος δωματίου			1. Urban		2. Urban High Floor								
Αριθμός δωματίων			40		24								
Αριθμός κλινών/δωμάτιο			2		2								
Όροι													
Πληρότητα (Base Year 2019)	Μήνας	Ημέρες λειτουργίας	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Έσοδα από δωμάτια χωρίς εκπτώσεις	Ποσοστό ελεύθερης διάθεσης	Ποσοστό ΟΤΑ	Ποσοστό ταξιδιωτικών πρακτόρων	Παρακράτηση ΟΤΑ	Έκπτωση ταξιδιωτικών πρακτόρων	Τελικά έσοδα από δωμάτια
70%	ΙΑΝ	31	112,9 €	1,00	136,2 €	1,00	168.935 €	10%	60%	30%	15%	40%	133.458 €
70%	ΦΕΒ	28	112,9 €	1,00	136,2 €	1,00	152.586 €	10%	60%	30%	15%	40%	120.543 €
75%	ΜΑΡ	31	112,9 €	1,00	136,2 €	1,00	181.001 €	10%	60%	30%	15%	40%	142.991 €
80%	ΑΠΡ	30	128,5 €	1,00	151,8 €	1,00	210.756 €	10%	60%	30%	15%	40%	166.497 €
90%	ΜΑΪ	31	128,5 €	1,00	151,8 €	1,00	245.003 €	10%	60%	30%	15%	40%	193.553 €
98%	ΙΟΥΝ	30	128,5 €	1,00	151,8 €	1,00	258.176 €	10%	60%	30%	15%	40%	203.959 €
95%	ΙΟΥΛ	31	128,5 €	1,00	151,8 €	1,00	258.615 €	10%	60%	30%	15%	40%	204.306 €
90%	ΑΥΓ	31	128,5 €	1,00	151,8 €	1,00	245.003 €	10%	60%	30%	15%	40%	193.553 €
95%	ΣΕΠ	30	128,5 €	1,00	151,8 €	1,00	250.272 €	10%	60%	30%	15%	40%	197.715 €
90%	ΟΚΤ	31	128,5 €	1,00	151,8 €	1,00	245.003 €	10%	60%	30%	15%	40%	193.553 €
75%	ΝΟΕ	30	112,9 €	1,00	136,2 €	1,00	175.163 €	10%	60%	30%	15%	40%	138.378 €
68%	ΔΕΚ	31	112,9 €	1,00	136,2 €	1,00	164.108 €	10%	60%	30%	15%	40%	129.645 €
<b>Συνολικά</b>		<b>365</b>					<b>2.554.620 €</b>						<b>2.018.150 €</b>

Τμήμα	Χρήση	Δωμάτια	Περιγραφή	Μέγεθος	Έτος Κατασκευής / Ανακατασκευής	Κ.Κ/τιμή μονάδας	Κ.Κ
Ισόγειο				1.790,26	2023	2.500,00 €	4.475.650,00 €
<b>Σύνολο κτιριακών</b>				<b>1.790,26</b>			<b>4.480.000,00 €</b>

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	Ποσό ανά άτομο ανά ημέρα (πλήρες έτος)

Regulated by RICS

Εσπιατόρια	2%	έσοδα από δωμάτια	40.363 €	1 €
Bar	3%		60.544 €	2 €
Εκδηλώσεις	0%		0 €	0 €
Spa & Therapies	0%		0 €	0 €
Sauna	0%		0 €	0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	2%		40.363 €	1 €
Λοιπά 2	0%		0 €	0 €
<b>Σύνολο</b>	<b>7%</b>			<b>141.270 €</b>

#### ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)
Κόστος Πωληθέντων	20,0%	συνολικά έσοδα	431.884 €
Έξοδα Προβολής	2,0%	συνολικά έσοδα	43.188 €
Κόστος Προσωπικού	20,0%	συνολικά έσοδα	431.884 €
Αμοιβή Διοίκησης	6,0%	συνολικά έσοδα	129.565 €
Πληρωμές ΟΚΩ	5,5%	συνολικά έσοδα	118.768 €
Ενοίκια	0,0%	συνολικά έσοδα	0 €
Φόροι	1,0%	συνολικά έσοδα	21.594 €

Regulated by RICS

Συνολικά έξοδα λειτουργίας	55%		1.176.884 €
Ασφάλιση	0,05%	Κ.Κ κτιρίων (ως νέο)	2.240 €
Συντήρηση Κτιρίου	2,0%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	89.600 €
<b>Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου</b>			<b>91.840 €</b>
Αποθεματικό Αντικατάστασης	4,0%	συνολικά έσοδα	86.377 €

Κ.Κ. κτιρίων (ως νέο) - κατά προσέγγιση	4.480.000 €
Συνολικό Κ.Κ. (ως νέο) - κατά προσέγγιση	4.480.000 €

Regulated by RICS

**Ανταγωνιστικά Καταλύματα (Τελικές Τιμές)**

Κατάλυμα	Coco-Mat Hotel Athens		Golden Age		Crowne Plaza Athens City Centre		Ilisia Hotel Athens	
Κατηγορία booking	4 Star		4 star		5 star		4 star	
Βαθμολογία booking	9,0 (1401 reviews)		8,9 (1092 reviews)		8,2 (386 reviews)		8,3 (479 reviews)	
Περιοχή	36 Patriarchou Ioakim, Αθήνα		Michalakopoulou 57, Αθήνα		Μιχαλακοπούλου 50, Αθήνα		25 Μιχαλακοπούλου St., Athens	
Παροχές	Εστιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο		Εστιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο		Εστιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο, Πισίνα		Εστιατόριο, Μπαρ, Γυμναστήριο	
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	similar		similar		similar		↓	
Τύπος δωματίου	Boulevard Δίκλινο Δωμάτιο με θέα στην Πόλη	Urban Σουίτα με θέα στην Πόλη	Superior Δίκλινο Δωμάτιο	Executive Σουίτα	Superior Δίκλινο Δωμάτιο		Δίκλινο Δωμάτιο	
Όροι	BB, Free Cancel		BB, Free Cancel		BB, Non ref		BB, Free Cancel	
Μήνας/Κλίμακες	2		2		2		2	
Μάρτιος	213,00 €	316,00 €	153,00 €	208,00 €	229,00 €	129,00 €		
Μάιος	242,00 €	345,00 €	-	253,00 €	238,00 €	157,00 €		
Ιούλιος	242,00 €	319,00 €	178,00 €	253,00 €	220,00 €	183,00 €		
Αύγουστος	242,00 €	319,00 €	153,00 €	213,00 €	210,00 €	153,00 €		
Νοέμβριος	203,00 €	288,00 €	168,00 €	208,00 €	210,00 €	133,00 €		
Links	<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/coco-mat-athens-el.html?aid=356980&amp;label=ppa235ic-">https://www.booking.com/hotel/gr/coco-mat-athens-el.html?aid=356980&amp;label=ppa235ic-</a>		<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/golden-age-el.html?aid=356980&amp;label=ppa235ic-">https://www.booking.com/hotel/gr/golden-age-el.html?aid=356980&amp;label=ppa235ic-</a>		<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/holidayinnathens-llisia-el.html?aid=356980&amp;label=ppa235ic-">https://www.booking.com/hotel/gr/holidayinnathens-llisia-el.html?aid=356980&amp;label=ppa235ic-</a>		<a href="https://www.booking.com/hotel/gr/best-western-">https://www.booking.com/hotel/gr/best-western-</a>	

Οι τιμές έχουν αντληθεί είτε από την booking.com, είτε από το επίσημο website του κάθε ξενοδοχείου.

Ανταγωνιστικά Καταλύματα																																								
Κατάλυμα	Ergon House Athens					The Zillers Boutique Hotel				innAthens Urban Stay					Hotel Lozengo				COCO-MAT Athens Jumelle					COCO-MAT Hotel Athens																
Κατηγορία	4*					4*				3*					4*				4*					4*																
Βαθμολογία booking	9,3					9,3				9,3					9,3				9,4					9,2																
Περιοχή	Μητροπόλεως 23					Μητροπόλεως 64				Γεωργίου Σουρή 3 & Φιλακλήων					Βελαυρίου 6 & Βουκουρεστίου				Υψηλώντου 2 & Ηροδότου 2					Πατριάρχου Ιωακείμ 36																
Παροχές	38 δωμάτια, BnB					10 δωμάτια, BnB				20 δωμάτια, BnB					25 δωμάτια, BnB				58 δωμάτια (42 Υψηλώντου και 16 Ηροδότου), BnB					42 δωμάτια, BnB																
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο					καλύτερη θέση				ίδιο					χειρότερο				ίδιο					ίδια, χειρότερη θέση																
Κατηγορία δωματίου	Small Room	Medium Room	Large Room	Xlarge Room	Family Room	Standard Double Room with Atrium View	Double Room with Acropolis View	Superior Suite or Twin Room with Acropolis View	Junior Suite with Acropolis View	Classic Room	Deluxe Room	InnAthens Suite	Family Room Ground Floor	Deluxe Room with City View	Junior Suite with Atrium View	Junior Suite with Private Terrace	Δίκλινο δωμάτιο	Δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe οικογενειακό δωμάτιο	Junior σουίτα με μπαλκόνι	Σουίτα με μπαλκόνι	Proxy Room	Peer Room	Peer Balcony	Athenean Suite	Neoclassical Room	Neoclassical Suite	Sleep Tight Room	Double Room with City View - Boulevard	Boulevard Suite	Double Room with Balcony - Urban	Urban Suite with City View	Metropolis n Loft	Metropolis n Suite					
Όροι																																								
Μήνας/Κλίμακες																																								
Ιανουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Φεβρουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Μάρτιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Απριλίου	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Μάιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Ιούνιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Ιούλιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Αύγουστος	225,00 €	245,00 €	295,00 €	385,00 €		169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €	115,00 €	125,00 €	145,00 €		125,00 €	135,00 €	145,00 €	125,00 €	135,00 €	155,00 €																					
Σεπτέμβριος	265,00 €	285,00 €	300,00 €	390,00 €		169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €	115,00 €	125,00 €	145,00 €	165,00 €		125,00 €	135,00 €	145,00 €	125,00 €	135,00 €	155,00 €																				
Οκτώβριος	205,00 €	225,00 €	240,00 €	330,00 €	385,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Νοεμβρίου	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
Δεκεμβρίου	180,00 €	200,00 €	215,00 €	305,00 €	360,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €																					
	<a href="https://house.ergonfoods.com/">https://house.ergonfoods.com/</a>					<a href="https://thezillersathenshotel.com/">https://thezillersathenshotel.com/</a>					<a href="https://www.innathens.com/">https://www.innathens.com/</a>						<a href="http://lozengohotel.com/">http://lozengohotel.com/</a>					<a href="https://www.cocomatathens.com/">https://www.cocomatathens.com/</a>						<a href="https://cocomatathens.book-onlinenow.net/index.aspx?Page=3">https://cocomatathens.book-onlinenow.net/index.aspx?Page=3</a>												

Regulated by RICS

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Απομείωση πληρότητας (έτους) λόγω νέας λειτουργίας	0,00%	0,00%	20,00%	10,00%	5,00%	2,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μέση πληρότητα (έτους)			66,45%	74,76%	78,91%	81,40%	82,23%	83,06%	83,06%	83,06%	83,06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	104,01 €	112,33 €	116,26 €	119,63 €	123,10 €	126,67 €	130,35 €	134,13 €	138,02 €	142,02 €	146,14 €
Επιπλέον έσοδα (% των εσόδων δωματίων)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Έσοδα από δωμάτια	0 €	0 €	1.804.710 €	2.089.178 €	2.269.195 €	2.408.739 €	2.503.884 €	2.602.522 €	2.677.995 €	2.755.657 €	2.835.571 €
Επιπλέον έσοδα	0 €	0 €	126.330 €	146.242 €	158.844 €	168.612 €	175.272 €	182.177 €	187.460 €	192.896 €	198.490 €
Συνολικά Έσοδα	0 €	0 €	1.931.040 €	2.235.420 €	2.428.039 €	2.577.350 €	2.679.156 €	2.784.698 €	2.865.454 €	2.948.552 €	3.034.060 €
Έξοδα Λειτουργίας	0 €	0 €	-1.052.417 €	-1.218.304 €	-1.323.281 €	-1.404.656 €	-1.460.140 €	-1.517.660 €	-1.561.673 €	-1.606.961 €	-1.653.563 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου	-91.840 €	-98.269 €	-100.726 €	-102.639 €	-104.589 €	-106.577 €	-108.602 €	-110.665 €	-112.768 €	-114.910 €	-117.094 €
Συνολικά έξοδα			-1.153.142 €	-1.320.943 €	-1.427.870 €	-1.511.233 €	-1.568.741 €	-1.628.325 €	-1.674.440 €	-1.721.871 €	-1.770.657 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	0 €	0 €	-77.242 €	-89.417 €	-97.122 €	-103.094 €	-107.166 €	-111.388 €	-114.618 €	-117.942 €	-121.362 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος (προ έκτακτων εξόδων)	0 €	0 €	700.656 €	825.060 €	903.047 €	963.024 €	1.003.248 €	1.044.985 €	1.076.396 €	1.108.739 €	1.142.042 €
Ίδια Κεφάλαια	-1.265.600 €	-1.265.600 €									
Δανεισμός	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	-329.161 €	0 €
Καθαρό Λειτουργικό Κέρδος	-1.594.761 €	-1.594.761 €	371.495 €	495.899 €	573.886 €	633.863 €	674.087 €	715.824 €	747.235 €	779.578 €	1.142.042 €
GOP			19%	22%	24%	25%	25%	26%	26%	26%	38%
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											13.927.336 €
Μεσιτικά έξοδα	2,0%										278.547 €
Έξοδα ανακαίνισης											0 €
Καθαρή υπολειμματική αξία											13.648.789 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,9506	0,8589	0,7761	0,7013	0,6337	0,5726	0,5174	0,4675	0,4224	0,3817	0,3449
Παρούσα αξία	-1.515.934,91 €	-1.369.779,44 €	288.322,55 €	347.767,37 €	363.656,19 €	362.936,73 €	348.756,03 €	334.643,14 €	315.648,04 €	297.560,74 €	4.707.388,82 €
Αγοραία Αξία	Συνολική παρούσα αξία										4.480.965 €
	Πρόστιμο τακτοποίησης Ν.4495/2017										0 €
	Υπολογισθείσα αξία										4.480.965 €
	Υπολογισθείσα αξία (στρογγ.)										4.480.000 €
	Αξία ανά δωμάτιο										70.000 €
	Αξία ανά κλίνη										35.000 €
Αξία ανά μ2										2.502 €	
Μεταβολή μέσης πληρότητας (έτους)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Μεταβολή μέσης τιμής δωματίου	8,00%	3,50%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	
Μεταβολή ποσοστού επιπλέον εσόδων	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Μεταβολή ποσοστού εξόδων λειτουργίας	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Πληθωρισμός	7,00%	2,50%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
cap rate (exit)	8,20%										
dr	10,67%										

Χρηματοδότηση					
Ποσοστό Δανεισμού	Ποσό δανεισμού	Euribor 12 M	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	Επιτόκιο δανεισμού	
50,00%	2.531.200,00 €	3,468%	2,00%	5,47%	
Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων	Έτη κατασκευής	Διάρκεια Αποπληρωμής Δανείου (έτη)	Αριθμός Μηνιαίων Περιόδων Δανεισμού	Μηνιαία Δόση Δανείου	Ετήσια Δόση Δανείου
50,00%	2	10	120	-27.430,05 €	-329.160,64 €
<b>Ολικό κόστος κατασκευής</b>					
4.480.000,00 €					
<b>Μέθοδος Κερδών</b>					
	Επιφάνεια μ2	Αγοραία Αξία €/μ2	Αγοραία Αξία €		
Συνολικά	1790,26	2.502,43 €	4.480.000 €		
<b>Λοιπά Έξοδα</b>					
Ομάδα	Ποσοστό	Βάση υπολογισμού	Κόστος		
Hard Costs			4.480.000,00 €		
Επαγγελματικές αμοιβές	8%	Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες	358.400,00 €		
Απρόβλεπτα	5%	Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες	224.000,00 €		
Σύνολο			5.062.400,00 €		





Βασικά Μεγέθη Εισερχόμενου Τουρισμού της Περιφέρειας Αττικής 2021

Περιφέρειες	Χώρες Προέλευσης	Επισκέψεις (σε χιλ.)	Εισπράξεις (σε εκ. €)	Διανυκτερεύσεις (σε χιλ.)	Δαπάνη/ Επίσκεψη (σε €)	Δαπάνη/ Διανυκτέρευση (σε €)	Μέση Διάρκεια Παραμονής
Αττική	Ην. Βασίλειο	347,6	212,0	3.403,1	609,7	62,3	9,8
	ΗΠΑ	222,6	189,2	1.801,9	849,8	105,0	8,1
	Γαλλία	311,2	159,7	2.082,3	513,1	76,7	6,7
	Γερμανία	286,1	135,9	2.382,7	474,9	57,0	8,3
	Κύπρος	242,9	113,4	1.975,6	467,1	57,4	8,1
	Ιταλία	100,6	43,2	761,9	429,5	56,7	7,6
	Τουρκία	63,9	33,9	368,0	529,8	92,1	5,8
	Λοιπές	1.064,8	579,0	8.655,9	543,7	66,9	8,1
	<b>Σύνολο</b>		2.639,8	1.466,2	21.431,5	555,4	68,4
	<b>% επί του συνόλου</b>	16,1%	14,2%	16,3%			

Regulated by RICS

Η απασχόληση στην Περιφέρεια Αττικής 2010 - 2021 (σε χιλ.)												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης	90,2	82,0	78,1	71,8	85,8	90,1	97,5	91,7	98,1	114,2	113,0	106,6
Λοιποί κλάδοι	1.582,1	1.458,4	1.306,1	1.240,2	1.240,1	1.245,8	1.262,7	1.274,3	1.280,4	1.328,1	1.358,7	1.399,6
<b>Σύνολο απασχόληση</b>	<b>1.672,4</b>	<b>1.540,4</b>	<b>1.384,2</b>	<b>1.312,0</b>	<b>1.325,9</b>	<b>1.335,9</b>	<b>1.360,3</b>	<b>1.366,0</b>	<b>1.378,5</b>	<b>1.442,4</b>	<b>1.471,7</b>	<b>1.506,2</b>
<b>Σύνολο Χώρας</b>	<b>4.389,8</b>	<b>4.054,3</b>	<b>3.695,0</b>	<b>3.513,2</b>	<b>3.536,2</b>	<b>3.610,7</b>	<b>3.673,6</b>	<b>3.752,7</b>	<b>3.828,0</b>	<b>3.911,0</b>	<b>3.875,5</b>	<b>3.928,0</b>
% Υπηρεσιών ως προς το σύνολο της Περιφέρειας	5,4%	5,3%	5,6%	5,5%	6,5%	6,7%	7,2%	6,7%	7,1%	7,9%	7,7%	7,1%
% Λοιπών κλάδων ως προς το σύνολο της Περιφέρειας	94,6%	94,7%	94,4%	94,5%	93,5%	93,3%	92,8%	93,3%	92,9%	92,1%	92,3%	92,9%
Πηγή: Έρευνα Εργατικού Δυναμικού ΕΛΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence												
1) Η Έρευνα Εργατικού Δυναμικού είναι δειγματοληπτική και διεξάγεται από την ΕΛΣΤΑΤ												
2) Ως απασχολούμενοι ορίζονται τα άτομα ηλικίας 15 ετών και άνω, τα οποία την εβδομάδα αναφοράς είτε εργάστηκαν έστω και μια ώρα με σκοπό την αμοιβή ή το κέρδος, είτε εργάστηκαν στην οικογενειακή επιχείρηση, είτε δεν εργάστηκαν αλλά είχαν μια εργασία ή επιχείρηση από την οποία απουσίαζαν προσωρινά.												

Regulated by RICS

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ							
Ξενοδοχειακό δυναμικό 2021							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ανατολική Αττική	Μονάδες	9	18	19	28	2	76
	Δωμάτια	1.941	1.806	1.175	1.020	36	5.978
	Κλίνες	3.822	3.892	2.604	1.954	68	12.340
Βόρειος Τομέας Αθηνών	Μονάδες	4	6	5	11	3	29
	Δωμάτια	262	229	197	421	63	1.172
	Κλίνες	498	427	365	805	118	2.213
Δυτική Αττική	Μονάδες	0	2	2	9	0	13
	Δωμάτια	0	336	28	234	0	598
	Κλίνες	0	662	59	432	0	1.153
Δυτικός Τομέας Αθηνών	Μονάδες	0	0	0	9	2	11
	Δωμάτια	0	0	0	315	41	356
	Κλίνες	0	0	0	586	78	664
Κεντρικός Τομέας Αθηνών	Μονάδες	27	72	63	66	52	280
	Δωμάτια	4.726	6.035	3.280	2.140	1.190	17.371
	Κλίνες	9.004	11.374	5.875	3.889	2.647	32.789
Νησιά Αττικής	Μονάδες	5	23	52	76	40	196
	Δωμάτια	175	556	1.293	1.613	581	4.218
	Κλίνες	358	1.069	2.459	3.061	1.154	8.101
Νότιος Τομέας Αθηνών	Μονάδες	2	15	10	18	3	48
	Δωμάτια	400	1.087	572	610	61	2.730
	Κλίνες	843	2.077	1.037	1.056	136	5.149
Πειραιάς	Μονάδες	1	2	8	23	11	45
	Δωμάτια	77	57	496	859	295	1.784
	Κλίνες	125	116	907	1.544	538	3.230
Σύνολο	Μονάδες	48	138	159	240	113	698
	Δωμάτια	7.581	10.106	7.041	7.212	2.267	34.207
	Κλίνες	14.650	19.617	13.306	13.327	4.739	65.639

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Regulated by RICS

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ						
Ενοικιαζόμενα δωμάτια 2019						
Ενότητα		4 Κ	3 Κ	2 Κ	1 Κ	Σύνολο
Νήσων	Μονάδες	53	113	302	133	601
	Δωμάτια	471	1.053	2.207	735	4.466
	Κλίνες	1.092	2.359	4.844	1.641	9.936
Κεντρικού Τομέα Αθηνών	Μονάδες	44	1	4	12	61
	Δωμάτια	489	15	21	65	590
	Κλίνες	1.209	19	70	166	1.464
Πειραιώς	Μονάδες	2	3	25	31	61
	Δωμάτια	13	22	155	177	367
	Κλίνες	31	50	318	357	756
Ανατολικής Αττικής	Μονάδες	4	12	5	3	24
	Δωμάτια	28	112	28	25	193
	Κλίνες	67	288	62	44	461
Βόρειου Τομέα Αθηνών	Μονάδες	12	2	1	0	15
	Δωμάτια	149	16	11	0	176
	Κλίνες	308	40	28	0	376
Νοτίου Τομέα Αθηνών	Μονάδες	7	0	0	0	7
	Δωμάτια	47	0	0	0	47
	Κλίνες	119	0	0	0	119
Δυτικής Αττικής	Μονάδες	1	2	1	1	5
	Δωμάτια	5	15	3	6	29
	Κλίνες	20	30	7	18	75
Δυτικού Τομέα Αθηνών	Μονάδες	1	0	0	0	1
	Δωμάτια	9	0	0	0	9
	Κλίνες	17	0	0	0	17
Σύνολο	Μονάδες	124	133	338	180	775
	Δωμάτια	1.211	1.233	2.425	1.008	5.877
	Κλίνες	2.863	2.786	5.329	2.226	13.204

Πηγή: ΜΗΤΕ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Regulated by RICS

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ: στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλύματα, 2010-2021													
Περιφερειακές Ενότητες		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Νομαρχία Αθηνών	Αφίξεις αλλοδαπών	1.588.183	1.647.351	1.347.979	1.551.437	2.032.934	2.148.573	2.023.277	2.301.802	2.671.192	2.710.683	549.998	1.074.144
	Αφίξεις ημεδαπών	905.099	836.144	778.045	836.198	866.561	883.862	875.051	869.647	948.354	981.762	396.830	534.038
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	3.471.089	3.643.754	3.032.327	3.359.461	4.458.403	4.542.887	4.521.259	4.968.702	5.712.237	5.812.589	1.340.461	2.445.019
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	1.748.885	1.643.021	1.453.030	1.580.792	1.678.336	1.702.441	1.688.923	1.679.362	1.823.794	1.847.620	768.805	1.061.194
	Πληρότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών	48,9%	49,0%	40,1%	45,2%	56,4%	58,9%	58,4%	62,3%	61,0%	59,6%	24,3%	34,9%
	Πληρότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών	31,0%	29,6%	27,1%	24,7%	30,7%	33,1%	34,6%	36,3%	37,3%	35,2%	18,7%	26,4%
	Πληρότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών	14,5%	13,0%	19,0%	17,9%	7,7%	6,9%	6,0%	8,0%	9,1%	9,4%	5,6%	9,1%
	Πληρότητα Νότιου Τομέα Αθηνών	32,2%	33,4%	33,6%	33,2%	39,8%	43,7%	43,4%	44,7%	44,9%	45,7%	20,1%	32,5%
Νομαρχία Ανατολικής Αττικής	Αφίξεις αλλοδαπών	245.687	263.494	184.128	221.548	263.385	296.834	314.049	392.361	485.102	480.794	111.955	242.461
	Αφίξεις ημεδαπών	159.108	162.748	118.671	127.689	126.391	128.069	120.167	128.942	156.904	185.710	74.418	103.674
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	466.413	528.130	452.910	551.598	645.040	675.765	699.874	1.018.295	1.251.882	1.181.840	269.047	554.147
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	290.759	296.939	228.163	250.113	252.236	244.365	233.406	266.023	309.597	361.353	161.735	208.398
	Πληρότητα Ανατολικής Αττικής	28,1%	30,5%	24,8%	28,9%	32,1%	33,5%	34,1%	40,6%	42,1%	39,3%	22,0%	31,8%
Νομαρχία Δυτικής Αττικής	Αφίξεις αλλοδαπών	15.659	17.468	9.093	15.572	18.922	18.236	33.632	38.221	45.051	43.897	15.308	31.499
	Αφίξεις ημεδαπών	14.096	12.279	10.160	10.441	11.040	11.686	21.701	23.654	20.513	24.481	16.516	18.135
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	100.721	118.438	49.169	105.655	123.534	117.108	114.481	122.683	132.096	127.391	32.414	48.375
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	31.874	33.142	34.071	22.080	27.691	30.864	34.815	34.577	28.852	33.101	23.924	25.986
	Πληρότητα Δυτικής Αττικής	37,1%	42,1%	23,1%	35,8%	42,5%	41,4%	41,5%	43,5%	42,8%	39,8%	26,7%	30,7%
Νομαρχία Πειραιώς	Αφίξεις αλλοδαπών	97.373	109.400	98.166	106.766	139.064	152.347	159.555	174.161	223.517	223.300	66.260	120.606
	Αφίξεις ημεδαπών	175.130	171.190	147.038	163.142	165.514	166.002	174.430	178.278	201.399	194.366	100.435	140.621
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	195.484	206.090	194.387	216.544	285.660	325.723	335.511	363.466	480.084	482.130	148.381	270.496
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	406.762	408.122	318.237	345.999	353.896	354.973	375.554	380.476	433.757	414.823	224.734	312.447
	Πληρότητα Πειραιώς	31,1%	30,8%	27,7%	29,6%	33,8%	37,2%	40,0%	41,3%	43,2%	42,7%	24,0%	33,7%
	Πληρότητα Νήσων	24,6%	24,4%	18,6%	20,4%	22,8%	22,4%	23,5%	24,5%	23,7%	22,0%	20,8%	36,5%
Σύνολο	Αφίξεις αλλοδαπών	1.946.902	2.037.713	1.639.366	1.895.323	2.454.305	2.615.990	2.530.513	2.906.545	3.424.862	3.458.674	743.521	1.468.710
	Αφίξεις ημεδαπών	1.253.433	1.182.361	1.053.914	1.137.470	1.169.506	1.189.619	1.191.349	1.200.521	1.327.170	1.386.319	588.199	796.468
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	4.233.707	4.496.412	3.728.793	4.233.258	5.512.637	5.661.483	5.671.125	6.473.146	7.576.299	7.603.950	1.790.303	3.318.037
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	2.478.280	2.381.224	2.033.501	2.198.984	2.312.159	2.332.643	2.332.698	2.360.438	2.596.000	2.656.897	1.179.198	1.608.025
	Πληρότητα	39,8%	40,3%	33,6%	37,3%	45,1%	47,1%	47,2%	50,5%	49,9%	48,5%	22,8%	33,5%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence, Τα στοιχεία για τα έτη 2010-2017 προκύπτουν από μέρος των συνολικά διαθέσιμων κλινών - η εκτίμηση και προβολή των αποτελεσμάτων γίνεται στο 80% των διαθέσιμων κλινών λόγω έλλειψης της πληροφορίας των μηνών λειτουργίας του κάθε καταλύματος μέσα στο έτος. Τα στοιχεία για τα έτη από το 2018 και έπειτα λόγω αλλαγής της μεθοδολογίας προκύπτουν από το 100% των διαθέσιμων κλινών



Regulated by RICS

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ: στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων σε καταλύματα σύντομης διαμονής, 2020-2021			
Περιφερειακές Ενότητες		2020	2021
<b>Κεντρικός τομέας Αθηνών</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	19.029	36.204
	Αφίξεις ημεδαπών	8.012	25.472
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	72.861	93.294
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	26.174	50.149
<b>Βόρειος τομέας Αθηνών</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	4.705	378
	Αφίξεις ημεδαπών	12.410	2.005
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	11.116	658
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	21.098	5.663
<b>Δυτικός τομέας Αθηνών</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	0	0
	Αφίξεις ημεδαπών	0	0
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	0	0
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	0	0
<b>Νότιος τομέας Αθηνών</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	47	176
	Αφίξεις ημεδαπών	169	1.325
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	271	274
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	561	1.730
<b>Ανατολική Αττική</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	4.501	19.362
	Αφίξεις ημεδαπών	2.818	8.355
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	8.067	27.212
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	5.083	17.260
<b>Δυτική Αττική</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	0	101
	Αφίξεις ημεδαπών	0	112
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	0	260
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	0	357
<b>Πειραιώς</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	167	1.311
	Αφίξεις ημεδαπών	26	1.624
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	485	5.152
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	48	4.651
<b>Νήσων</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	15.573	25.082
	Αφίξεις ημεδαπών	68.452	63.307
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	55.216	105.515
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	183.747	181.435
<b>Σύνολο</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	44.022	82.614
	Αφίξεις ημεδαπών	91.887	102.200
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	148.016	232.365
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	236.711	261.245
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence			

Regulated by RICS

2021	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις			Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού			2021
	Αθήνα*	Κύθηρα	Σύνολο	Αθήνα	Κύθηρα	Σύνολο	
	2.921.550	0	2.921.550	2.358.470	11.873	2.370.343	
Ιανουάριος	33.648	0	33.648	Ιανουάριος	58.768	203	58.971
Φεβρουάριος	28.463	0	28.463	Φεβρουάριος	51.897	216	52.113
Μάρτιος	32.224	0	32.224	Μάρτιος	61.832	241	62.073
Απρίλιος	45.847	0	45.847	Απρίλιος	77.018	554	77.572
Μάιος	115.481	0	115.481	Μάιος	136.085	630	136.715
Ιούνιος	275.686	0	275.686	Ιούνιος	218.363	1.421	219.784
Ιούλιος	552.254	0	552.254	Ιούλιος	321.261	2.584	323.845
Αύγουστος	545.347	0	545.347	Αύγουστος	387.509	2.689	390.198
Σεπτέμβριος	465.141	0	465.141	Σεπτέμβριος	326.811	1.586	328.397
Οκτώβριος	396.603	0	396.603	Οκτώβριος	284.154	840	284.994
Νοέμβριος	239.167	0	239.167	Νοέμβριος	223.910	464	224.374
Δεκέμβριος	191.689	0	191.689	Δεκέμβριος	210.862	445	211.307
Πηγή: ΥΠΑ, ΔΑΑ - Επεξεργασία INSETE Intelligence							

\*Για τα στοιχεία του αεροδρόμιου της Αθήνας, λόγω των διαταραχών της συγκεκριμένης έρευνας ή/και του μικρού μεγέθους δείγματος κατά την περίοδο Μαρτίου 2020-Ιουνίου 2021, οι αντίστοιχες εκτιμήσεις του όγκου των επιβατών πρέπει να αντιμετωπίζονται με προσοχή και να αποφεύγονται οι συγκρίσεις

Regulated by RICS

ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ 2013-2021				
ΕΤΟΣ	ΛΙΜΑΝΙ	ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΒΙΒΑΣΗ (ΚΑΤΑΠΛΟΙ)	ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΙΒΑΣΗ (ΑΠΟΠΛΟΙ)	ΣΥΝΟΛΑ ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΩΝ
		ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ
2021	Αίγινας	532.444	529.124	1.061.568
	Αγία Μαρίνα Αίγινας	0	0	0
	Αγία Μαρίνα Αττικής	165.717	153.798	319.515
	Αγία Πελαγία	44.833	44.519	89.352
	Άγιος Κωνσταντίνος	1.813	9.218	11.031
	Αγκίστρι Αίγινας	111.405	104.242	215.647
	Γαλατάς Τροιζηνίας	195.359	169.710	365.069
	Διακόφτι Κυθήρων	22.782	22.489	45.271
	Λαύριο	229.029	230.206	459.235
	Μέγαρα	183.028	165.823	348.851
	Μέθανα	9.927	10.556	20.483
	Πέραμα	2.931.129	3.033.158	5.964.287
	Πειραιάς	2.893.336	2.948.542	5.841.878
	Παλούκια Σαλαμίνας	3.033.158	2.931.129	5.964.287
	Ποταμός Αντικυθήρων	1.196	1.198	2.394
	Πόρος Τροιζηνίας	227.122	256.195	483.317
	Ραφήνα	627.221	623.410	1.250.631
	Σαλαμίνα			0
	Σουβάλα Αίγινας			0
	Σπέτσες	92.455	90.876	183.331
	Υδρα	81.419	85.390	166.809
Φανερωμένη Σαλαμίνας	165.823	183.028	348.851	
Ωρωπός	44.369	41.506	85.875	
<b>Σύνολο Περιφέρειας</b>	<b>11.593.565</b>	<b>11.634.117</b>	<b>23.227.682</b>	

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Regulated by RICS

Λιμάνι		Κίνηση κρουαζιερόπλοιων στα λιμάνια της Περιφέρειας Αττικής								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Πειραιά	Αριθμός Κρουαζιερόπλοιων	711	606	621	625	576	524	622	76	379
	Αριθμός αφίξεων	1.302.581	1.055.556	980.149	1.094.135	1.055.559	961.632	1.098.091	16.640	303.665
Λαυρίου	Αριθμός Κρουαζιερόπλοιων	20	30	55	65	26	0	0	0	22
	Αριθμός αφίξεων	13.504	30.493	44.815	43.236	17.406	0	0	0	15.735
Κυθήρων	Αριθμός Κρουαζιερόπλοιων	20	2	4	18	5	2	3	0	1
	Αριθμός αφίξεων	862	395	1.050	4.479	1.298	92	500	0	26
Ύδρας	Αριθμός Κρουαζιερόπλοιων	0	0	0	0	0	0	37	3	17
	Αριθμός αφίξεων	0	0	0	0	0	0	4.947	327	2.174
Σπετσών	Αριθμός Κρουαζιερόπλοιων	0	0	0	0	0	0	15	0	7
	Αριθμός αφίξεων	0	0	0	0	0	0	4.683	0	1.296
Σύνολο Περιφέρειας	Αριθμός Κρουαζιερόπλοιων	751	638	680	708	607	526	677	79	426
	Αριθμός αφίξεων	1.316.947	1.086.444	1.026.014	1.141.850	1.074.263	961.724	1.108.221	16.967	322.896
Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος - Επεξεργασία INSETE Intelligence										