

Καλησπέρα σε όσους παρακολουθούν την σημερινή ηλεκτρονική συζήτηση,

Συγχαρητήρια και ευχαριστώ πολύ στους δημιουργούς του Συνδέσμου Ελληνικού τουρισμού για την πρόσκληση για το σπουδαίο θέμα αυτής της συζήτησης.

Οι περισσότεροι από εσάς γνωρίζετε ότι για να εκδοθεί μια άδεια τουριστικού καταλύματος πρέπει να εκδοθούν πάρα πολλά πιστοποιητικά από τους δημόσιους φορείς. Εκτός αυτών των πιστοποιητικών, πολιτικοί μηχανικοί, αρχιτέκτονες ομάδες μελετητών αφιερώνουν μήνες αλλά και χρόνια ώστε να πάρουν στα χέρια τους την πολυπόθητη άδεια του τουριστικού καταλύματος. Εκτός των σχεδίων τις μελέτες εφαρμογής, τις περιβαλλοντολογικές μελέτες κ.α. η πρώτη η οποία θα πρέπει να συνταχθεί είναι η οικονομοτεχνική μελέτη από έμπειρα γραφεία για να είναι το τουριστικό κατάλυμα βιώσιμο.

Το θέμα που αναπτύσσω σήμερα είναι πολύ επίκαιρο και θα σας μιλήσω από την 36χρονη εμπειρία μου σαν κτηματομεσίτης που εκτός από αστικά ακίνητα, η εταιρεία μου ασχολείται και με τουριστικά καταλύματα αυτά τα χρόνια. Δυστυχώς στις περισσότερες περιπτώσεις αυτές οι άδειες δεν ανταποκρίνονται πλήρως στην πραγματική εικόνα ενός ολοκληρωμένου τουριστικού καταλύματος. Παρότι υπάρχουν εξαιρετικές εταιρείες μελετών, σπουδαίες κατασκευαστικές εταιρείες και δημιουργούν εκπληκτικές τουριστικές μονάδες, όταν βγει ένα τέτοιο τουριστικό ακίνητο προς πώληση σίγουρα έχει τα θέματα του.

Καινούργιες άδειες και χωροταξικά προβλήματα

Παρότι το ενδιαφέρον από ελληνικές και ξένες εταιρείες, είτε είναι ξενοδόχοι είτε είναι επενδυτές, ενδιαφέρονται να αγοράσουν γη για να κατασκευάσουν ένα κατασκευαστικό κατάλυμα ή να πάρουν ένα παλιό ξενοδοχείο και να το ανακαινίσουν. Οι δυσκολίες που υπάρχουν ειδικά στα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια, είναι πολλές και με πρόσφατες διατάξεις που ακόμα δεν έχουν ολοκληρωθεί με τους περιβόητους αναγνωρισμένους δρόμους, οι κίνδυνοι για όχι μόνο για την ολοκλήρωση μιας οικονομικής άδειας αλλά και τις καταγγελίες οι οποίες μπορούν να υπάρξουν κατά την κατασκευή, είναι πάρα πολλές. Το έχουμε δει σε πάρα πολλά υπό κατασκευή ξενοδοχεία, στην Μήλο, στην Κέρκυρα, στην Σαντορίνη, στην Κρήτη και σε άλλα νησιά. Πρόσφατα δε, έχουμε στάση κατασκευής για το επώνυμο ξενοδοχείο στο Λαγονήσι.

Άρα οι περισσότεροι επενδυτές σήμερα παρότι καθυστερεί αρκετά εκδίδουν άδειες με ειδικά πολεοδομικά σχέδια που επικυρώνονται με προεδρικά διατάγματα.

Η πραγματικότητα της αγοράς είναι η εξής:

Στην ελληνική αγορά ακινήτων υπάρχει ένα ελληνικό διαχρονικό φαινόμενο. Άλλα προβλέπει η άδεια και άλλα τελικά έχουν υλοποιηθεί. **Στις περισσότερες των περιπτώσεων!**

Αυτό δεν σημαίνει πάντα κάτι “παράνομο” με την έννοια που φαντάζεται κάποιος. Συχνά πρόκειται για:

- μικρές αποκλίσεις των μέτρων,
- λειτουργικές αλλαγές, (στα υπόγεια, γκαράζ, μηχανοστάσια κ.α.)
- ή παρεμβάσεις που έγιναν με την πάροδο του χρόνου.

Αυτές οι αποκλίσεις έχουν πολύ συγκεκριμένες συνέπειες αν δεν διορθωθούν:

- στην αξία του ακινήτου,
- στη δυνατότητα μεταβίβασης,
- και κυρίως στη χρηματοδότηση.

Ο ρόλος του τεχνικού ελέγχου

Δεν είναι απλά μια τυπική διαδικασία που κάποιοι νομίζουν. Είναι ουσιαστικά το “ξεγύμνωμα” του ακινήτου.

Τι εξετάζουν οι τεχνικοί σύμβουλοι του ενδιαφερόμενου προς αγορά ή μίσθωση:

- Αν η πραγματική επιφάνεια ταυτίζεται με την άδεια
- Αν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων
- Αν έχουν γίνει αλλαγές που δεν έχουν δηλωθεί
- Αν υπάρχουν πολεοδομικές εκκρεμότητες (έλεγχος προστίμων κλπ.)
- Αν είναι σωστά καθορισμένος ο αιγιαλός και αν υπάρχει στατική επάρκεια

Και εδώ είναι το κρίσιμο σημείο:

Πολλές φορές, τα ζητήματα αυτά δεν είναι ορατά με μια απλή επίσκεψη.

Χρειάζεται συνδυασμός:

- τεχνικής γνώσης,
- εμπειρίας αγοράς,
- και σωστής ερμηνείας της νομοθεσίας.

Υπάρχουν πολύ σοβαρές εταιρείες που μπορούν να ασχοληθούν με αυτόν τον έλεγχο.

Τακτοποιήσεις και επιπτώσεις

Τα τελευταία χρόνια, με τα εργαλεία τακτοποίησης, δόθηκε η δυνατότητα να “διορθωθούν” πολλές από αυτές τις αποκλίσεις για ακίνητα που έχουν βέβαια κατασκευαστεί πριν το 2011.

Όμως δεν είναι όλα τόσο απλά.

Η τακτοποίηση:

- δεν σημαίνει πάντα πλήρη νομιμοποίηση για όσα παρανόμως έχουν γίνει,
- μπορεί να έχει μεγάλο κόστος,
- και επηρεάζει άμεσα την τελική αξία.

Σε πολλές περιπτώσεις έχουμε δει:

- ακίνητα να “κολλάνε” σε μεταβιβάσεις
- επενδύσεις να καθυστερούν
- αγοραστές να αποχωρούν
- και τέλος να μειώνεται η αξία του ακινήτου

Διότι δεν μπορεί να ολοκληρωθεί επιτυχώς λόγω της αναγκαιότητάς ταυτότητας κτιρίου που χρειάζεται ένα ακίνητο για να πωληθεί. **Εξαιρέση σε αυτόν τον κανόνα είναι όταν αγοράζεται μια εταιρεία, που έχει ιδιοκτησία ακίνητο.**

Επιπτώσεις στην επενδυτική αξία του ακινήτου

Και εδώ μπαίνουμε στο πιο “ευαίσθητο” κομμάτι, της επένδυσης.

Ειδικά τουριστικά ακίνητα, που υπάρχει τα τελευταία χρόνια έντονο ενδιαφέρον, η πολεοδομική καθαρότητα είναι προϋπόθεση και όχι επιλογή.

Ένας επενδυτής σήμερα θέλει:

- σαφή εικόνα των πάντων
- μηδενικό ρίσκο σε νομικά, τεχνικά και πολεοδομικά θέματα
- και κυρίως δυνατότητα χρηματοδότησης

Και εδώ είναι το σημείο που πολλοί υποτιμούν:

Οι τράπεζες δεν χρηματοδοτούν προβληματικά ακίνητα, πρωτίστως εάν υπάρχουν προβλήματα τακτοποίησης και βέβαια εάν υπάρχει θετικό business plan.

Συμπέρασμα

Αν θέλαμε να κρατήσουμε ένα βασικό μήνυμα από αυτό το θέμα, θα ήταν το εξής:

Η αξία ενός τουριστικού καταλύματος δεν καθορίζεται μόνο από το πλήθος δωματίων και την τοποθεσία, αλλά και από την τακτοποίηση του ακινήτου. Χρειάζεται όπως προανέφερα ένα θετικό business plan (κερδοφορία) που θα ακούσετε στη συνέχεια από τους εξαίρετους συνομιλητές μου.