



Hotel Study

Ανάλυση οικονομικών στοιχείων των ξενοδοχείων στην Ελλάδα – ανά προορισμό και ανά Κατηγορία Αστεριών, 2015

Νοέμβριος 2018

Δρ. Άρης Ίκκος, ISHC
Επιστημονικός Διευθυντής

Ευαγγελία Λάμπρου
Ερευνήτρια - Στατιστικολόγος

Κώστας Βάμβουρας
Αναλυτής Συστημάτων

Αποποίηση Ευθύνης

Η παρούσα μελέτη περιλαμβάνει εκτιμήσεις για διάφορα μεγέθη του ξενοδοχειακού κλάδου. Αν και έχει επιδειχθεί η δέουσα επιμέλεια ως προς τον έλεγχο των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν και των εκτιμήσεων που παρουσιάζονται, το Ινστιτούτο ΣΕΤΕ (ΙΝΣΕΤΕ) και οι συγγραφείς της μελέτης δεν μπορούν να εγγυηθούν την ακρίβειά τους.

Οι εκτιμήσεις και πληροφορίες που περιέχονται στην παρούσα μελέτη δίδονται για ενημερωτικούς και μόνο σκοπούς και όχι για εμπορικούς, επενδυτικούς ή άλλους σκοπούς. Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να εκληφθούν ως συμβουλή, σύσταση ή πρόταση για επένδυση στην ξενοδοχειακή αγορά ούτε ως προτροπή για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε μορφής επενδύσεων. Το ΙΝΣΕΤΕ και οι συγγραφείς της μελέτης δεν ευθύνονται για τυχόν εμπορικές ή επενδυτικές αποφάσεις που θα ληφθούν με βάση τις εκτιμήσεις και πληροφορίες που περιέχονται στην παρούσα μελέτη.

Περιεχόμενα

Πίνακες – Διαγράμματα	4
Χάρτες	5
Εισαγωγή	6
Μεθοδολογία.....	8
Η συνολική εικόνα	12
Τα ξενοδοχεία 5*	34
Τα ξενοδοχεία 4*	49
Τα ξενοδοχεία 3*	64
Τα ξενοδοχεία 2*	75

Πίνακες

Πίνακας 1:	Περιφερειακές Ενότητες που αναλύονται, Κατηγορίες 5* και 4*	10
Πίνακας 2:	Κατηγορίες 2*, 3*, 4* και 5* - Βασικά μεγέθη και σύνολο.....	14
Πίνακας 3:	Κατηγορίες 2*, 3*, 4* και 5* - Βασικοί Δείκτες (KPIs)	15
Πίνακας 4:	Οι 3 Περιφέρειες με τις καλύτερες επιδόσεις, ανά κατηγορία, στους βασικούς δείκτες των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.....	32
Πίνακας 5:	Μέγεθος Αγοράς ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων προορισμών.....	37
Πίνακας 6:	Δείκτες Λειτουργίας ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων προορισμών	40
Πίνακας 7:	Πάγια και Επενδύσεις ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων προορισμών	43
Πίνακας 8:	Δείκτες Υποχρεώσεων ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων προορισμών	46
Πίνακας 9:	Μέγεθος Αγοράς ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων προορισμών.....	52
Πίνακας 10:	Δείκτες Λειτουργίας ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων προορισμών	55
Πίνακας 11:	Πάγια και Επενδύσεις ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων προορισμών	58
Πίνακας 12:	Δείκτες Υποχρεώσεων ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων προορισμών	61

Διαγράμματα

Διάγραμμα 1:	Κατηγορίες 2*, 3*, 4* και 5* - Βασικά μεγέθη και κατανομή τους.....	13
Διάγραμμα 2:	Συνολικά Μεγέθη Ξενοδοχείων και η Κατανομή τους κατά Περιφέρεια.....	18
Διάγραμμα 3:	Ποσοστιαία κατανομή δωματίων ανά Κατηγορία και Περιφέρεια	20
Διάγραμμα 4:	Δείκτες Κύκλου Εργασιών και Παγίων ανά Δωμάτιο και Περιφέρεια	21
Διάγραμμα 5:	Δείκτες Κερδοφορίας ανά Περιφέρεια	23
Διάγραμμα 6:	Συνολικά Μεγέθη Ξενοδοχείων 5* και η Κατανομή τους κατά Περιφέρεια	24
Διάγραμμα 7:	Συνολικά Μεγέθη Ξενοδοχείων 4* και η Κατανομή τους κατά Περιφέρεια	26
Διάγραμμα 8:	Συνολικά Μεγέθη Ξενοδοχείων 3* και η Κατανομή τους κατά Περιφέρεια	28
Διάγραμμα 9:	Συνολικά Μεγέθη Ξενοδοχείων 2* και η Κατανομή τους κατά Περιφέρεια	30

Χάρτες

Χάρτης 1:	Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια	35
Χάρτης 2:	Δείκτες Λειτουργίας της Αγοράς Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια	38
Χάρτης 3:	Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια	41
Χάρτης 4:	Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια	44
Χάρτης 5:	Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια	47
Χάρτης 6:	Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια	50
Χάρτης 7:	Δείκτες Λειτουργίας της Αγοράς Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια	53
Χάρτης 8:	Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια	56
Χάρτης 9:	Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια	59
Χάρτης 10:	Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια	62
Χάρτης 11:	Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια	65
Χάρτης 12:	Δείκτες Λειτουργίας της Αγοράς Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια	67
Χάρτης 13:	Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια	69
Χάρτης 14:	Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια	71
Χάρτης 15:	Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια	73
Χάρτης 16:	Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια	76
Χάρτης 17:	Δείκτες Λειτουργίας της Αγοράς Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια	78
Χάρτης 18:	Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια	80
Χάρτης 19:	Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια	82
Χάρτης 20:	Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια	84

Εισαγωγή

Ο ξενοδοχειακός κλάδος αποτελεί σημαντικό παραγωγικό κλάδο της ελληνικής οικονομίας και τον σημαντικότερο του ελληνικού τουρισμού:

- αποτελεί μια τεράστια υποδομή για την χώρα αφού απαρτίζεται από περίπου 10 χιλ. μονάδες με περισσότερα από 400 χιλ. δωμάτια,
- τα καταλύματα αποτελούν βασικό παράγοντα επιλογής προορισμού διακοπών για τους εισερχόμενους τουρίστες, και για τον λόγο αυτό
- 40% - 50% της τουριστικής δαπάνης κατευθύνεται στα καταλύματα
- τα έσοδα των ξενοδοχείων υπερβαίνουν το 3% του ΑΕΠ της χώρας ενώ
- η επενδυτική δραστηριότητα του κλάδου συνεχίστηκε και μέσα στην κρίση, ενώ παράλληλα συνοδεύτηκε από πολύ σημαντική αναδιάρθρωση: ο αριθμός δωματίων μεταξύ 2010 και 2017 αυξήθηκε κατά 16,5 χιλ. περίπου (από 397,7 χιλ. σε 414,1 χιλ.). Η αύξηση αυτή υπερκαλύφθηκε από την αύξηση των δωματίων 5* που ανήλθε σε 23,8 χιλ. (από 51,1 χιλ. σε 74,9 χιλ.), ενώ παράλληλα ο αριθμός δωματίων 1* και 2* μειώθηκε κατά 16,6 χιλ. Ο αριθμός δωματίων 3* και 4* αυξήθηκε με πιο ήπιους ρυθμούς (+3,3 χιλ. και + 6,0 χιλ. αντίστοιχα)

Παρ' όλ' αυτά η συστηματοποιημένη γνώση που υπάρχει για τα χαρακτηριστικά του κλάδου είναι μάλλον μικρή και επικεντρώνεται σε χρηματοοικονομικές αναλύσεις σε εταιρικό επίπεδο ενώ απουσιάζουν σχεδόν παντελώς στοιχεία που αφορούν στην λειτουργία και στην απόδοση των ξενοδοχείων, ιδιαίτερα ανάλογα με την κατηγορία των ξενοδοχείων και τον Προορισμό στον οποίον ευρίσκονται. Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί στο να συμβάλλει στην πλήρωση αυτού του κενού δημιουργώντας benchmarks ανά Προορισμό και κατηγορία ξενοδοχείου σε επίπεδο δωματίου (πχ ετήσια έσοδα ανά δωμάτιο, δανεισμός ανά δωμάτιο κλπ) αλλά και αποτυπώνοντας βασικά οικονομικά μεγέθη του κλάδου (έσοδα, πάγια, δάνεια, ίδια κεφάλαια αλλά και δείκτες ΚΠΦΤΑ, ΚΠΦ, Υποχρεώσεων προς Ίδια / Κύκλο Εργασιών κλπ) ανά κατηγορία και Προορισμό. Παράλληλα μέσω των στοιχείων που προκύπτουν από την μελέτη εξάγονται πολύτιμα συμπεράσματα σχετικά με τα προβλήματα του κλάδου αλλά και τις δυνατότητές του να αναπτυχθεί.

Η μελέτη βασίζεται στα στοιχεία ισολογισμών 1.451 εταιρειών, για τις οποίες βρέθηκε ισολογισμός τόσο για το 2014 όσο και για το 2015, οι οποίες ταυτοποιήθηκαν με τα 1.545 ξενοδοχεία τα οποία τους ανήκουν και τα οποία διαθέτουν 107.709 δωμάτια στις κατηγορίες 2*, 3*, 4* και 5*. Με τον τρόπο αυτό κατέστη δυνατόν να αναλυθούν όχι μόνο χρηματοοικονομικοί αλλά και λειτουργικοί δείκτες και να δημιουργηθούν τα αντίστοιχα benchmarks για τον κλάδο ανά Κατηγορία και Προορισμό. Η πρακτική των περισσότερων ιδιοκτητών να έχουν ξεχωριστή εταιρεία για κάθε ξενοδοχειακή μονάδα και μάλιστα χωρίς άλλου είδους

επιχειρηματική δραστηριότητα, ή να λειτουργούν ξενοδοχειακές μονάδες των ίδιων κατηγοριών, συχνά στον ίδιο Προορισμό, διευκόλυνε σε μεγάλο βαθμό την στατιστική επεξεργασία των δεδομένων.

Το δείγμα αντιπροσωπεύει το 32% των ξενοδοχείων 5* και το 41% των δωματίων τους, το 24% των ξενοδοχείων 4* και το 32% των δωματίων τους, το 19% των ξενοδοχείων 3* και το 26% των δωματίων τους, το 11% των ξενοδοχείων 2* και το 15% των δωματίων τους.

Οι Προορισμοί που αναλύσαμε εξαρτώνται από την διαθεσιμότητα στοιχείων (βλ. μεθοδολογία). Κατ' αρχάς διαχωρίσαμε την χώρα σύμφωνα με την διοικητική διαίρεση σε Περιφέρειες με μια εξαίρεση, λόγω των πολύ διαφορετικών χαρακτηριστικών των νησιωτικών συμπλεγμάτων που την απαρτίζουν: στο Νότιο Αιγαίο αναλύουμε ξεχωριστά τις Κυκλάδες και ξεχωριστά τα Δωδεκάνησα. Στη συνέχεια, αναλόγως διαθεσιμότητας στοιχείων – που γενικά είναι ευθέως ανάλογη με την τουριστική σημασία του κάθε τόπου, προβήκαμε σε περαιτέρω ανάλυση για επιμέρους γεωγραφικές ενότητες της κάθε Περιφέρειας (πχ στα Δωδεκάνησα αναλύσαμε περαιτέρω τα στοιχεία σε Ρόδο και Κω).

Εκτιμούμε -και ευελπιστούμε- ότι η τεκμηρίωση που προσφέρει η μελέτη, θα αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο (benchmarking)

- για τους μεν ξενοδόχους για να μπορούν να συγκρίνουν την απόδοση των μονάδων τους με αυτήν άλλων μονάδων ή άλλων περιοχών,
- για τους επενδυτές, τις τράπεζες και τους αναλυτές ώστε να αποκτήσουν μια εικόνα της δυναμικής της κάθε κατηγορίας / περιοχής και του ανταγωνισμού, και να διαθέτουν σημεία αναφοράς για την αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων,
- για τις αρχές ώστε να σχεδιάζουν πολιτικές προσαρμοσμένες στην πραγματική εικόνα κάθε Προορισμού και κατηγορίας, αποφεύγοντας 'προκρούστιες' γενικεύσεις.

Με τον τρόπο αυτό θα δοθεί η δυνατότητα να δομηθούν οι αποφάσεις των διαφόρων φορέων, δημόσιων και ιδιωτικών, με τρόπο που θα βελτιστοποιηθεί η απόδοση του κλάδου και η συμβολή του στην τουριστική δραστηριότητα, στην οικονομία και στην απασχόληση. Παράλληλα θα αναδειχθούν και οι δυνατότητες ανάπτυξης και εξέλιξης που υπάρχουν, αφού οι Προορισμοί / μονάδες με τις καλύτερες επιδόσεις μπορούν να αποτελέσουν στόχο για τους υπόλοιπους.

Μεθοδολογία

Από το σύνολο των ισολογισμών ξενοδοχειακών εταιρειών που διαθέτουμε (2.412 ισολογισμούς για το 2014 με 2.539 ξενοδοχεία και 158.251 δωμάτια, και 1.768 για το 2015 με 1.864 ξενοδοχεία και 122.525 δωμάτια) επιλέξαμε δείγμα 1.451 εταιρειών στις οποίες ανήκουν 1.545 ξενοδοχεία με 107.709 δωμάτια στις κατηγορίες 2*, 3*, 4* και 5*. Κριτήρια για την επιλογή των εταιριών αυτών ήταν:

- να διαθέτουν ισολογισμό τόσο για το 2014 όσο και για το 2015,
- να μην έχουν άλλη δραστηριότητα από την λειτουργία των ξενοδοχείων. Για τις περιπτώσεις που σε κάποια εταιρεία ανήκουν δύο ή περισσότερα ξενοδοχεία, επελέγησαν μόνον αυτές που τα ξενοδοχεία που τους ανήκουν είναι της ίδιας Κατηγορίας και στην ίδια Περιφέρεια, ώστε να είναι δυνατή η εξαγωγή δεικτών ανά Κατηγορία και ανά Περιφέρεια.

Η αντιστοίχιση μεταξύ εταιρειών και ξενοδοχειακών μονάδων έγινε μέσω των ΑΦΜ των εταιρειών και των ξενοδοχείων, βάσει ΜΗΤΕ (Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων) και, αν αυτό δεν ήταν εφικτό, βάσει μητρώου ΞΕΕ (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος).

Στη συνέχεια αθροίσαμε στοιχεία των επιμέρους ισολογισμών ομαδοποιώντας τους κατά Κατηγορία και κατά Προορισμό και, διαιρώντας με τον αριθμό δωματίων που αντιστοιχούν στους ισολογισμούς που περιλαμβάνονταν στην κάθε ομάδα Κατηγορίας και Προορισμού, προσδιορίσαμε το αντίστοιχο μέγεθος ανά Δωμάτιο. Πολλαπλασιάζοντας το μέγεθος αυτό με τον συνολικό αριθμό δωματίων της αντίστοιχης ομάδας προσδιορίσαμε το αντίστοιχο συνολικό μέγεθος για την εκάστοτε ομάδα. Για παράδειγμα:

$$\frac{\text{Άθροισμα Εσόδων δείγματος Ισολογισμών Προορισμού X \& Κατηγορίας \Psi^*}}{\text{Αριθμό Δωματίων εταιρειών δείγματος}} = \begin{array}{c} \text{Έσοδο} \\ \text{ανά} \\ \text{δωμάτιο} \end{array} \left| \begin{array}{c} \text{Έσοδο} \\ \text{ανά} \\ \text{δωμάτιο} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Συνολικό Αριθμό Δωματίων} \\ \text{Προορισμού X} \\ \text{\& Κατηγορίας \Psi^*} \end{array} = \begin{array}{c} \text{Συνολικά Έσοδα Ξενοδοχείων} \\ \text{Προορισμού X} \\ \text{\& Κατηγορίας \Psi^*} \end{array}$$

Επίσης, βάσει των αθροιστικών στοιχείων των ισολογισμών για κάθε Προορισμό και Κατηγορία, προσδιορίσαμε διάφορους δείκτες. Για παράδειγμα:

$$\% \text{ ΚΠΦΤΑ}^1 \text{ Προορισμού X \& Κατηγορίας \Psi^*} = \frac{\text{Άθροισμα ΚΠΦΤΑ δείγματος Ισολογισμών Προορισμού X \& Κατηγορίας \Psi^*}}{\text{Άθροισμα Εσόδων δείγματος Ισολογισμών Προορισμού X \& Κατηγορίας \Psi^*}} \times 100$$

¹ Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων

Αναλύσαμε τα ακόλουθα μεγέθη των ισολογισμών:

- Έσοδα
- Κέρδη Προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (ΚΠΦΤΑ)
- Κέρδη Προ Φόρων (ΚΠΦ)
- Καθαρά Πάγια
- Καθαρές Επενδύσεις, ως προκύπτουσα διαφορά μεταξύ των Καθαρών Παγίων το 2015 και των Καθαρών Παγίων 2014. Λόγω της εκτεταμένης εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από το 2015 και μετά οι ισολογισμοί δεν αποτυπώνουν πλέον τα Πάγια σε Αξία Κτήσης αλλά μόνον τα Καθαρά Πάγια, δηλαδή μετά τις Αποσβέσεις και τυχόν Αναπροσαρμογές. Συνεπώς, βάσει ισολογισμών, είχαμε την δυνατότητα να προσδιορίσουμε μόνο τα Καθαρά Πάγια και τις Καθαρές Επενδύσεις και όχι το προ Αποσβέσεων ύψος των Παγίων και των Επενδύσεων. Ως προς τις Μικτές Επενδύσεις, δηλαδή προ Αποσβέσεων, αυτό που κατέστη δυνατόν -με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία και συνεκτιμώντας Καθαρές Επενδύσεις και Πάγια- ήταν να εκτιμήσουμε το ελάχιστο ύψος των επενδύσεων.
- Ίδια Κεφάλαια – σημειώνουμε ότι περιλαμβάνονται οι αξίες των διαφόρων Αποθεματικών (περιλαμβανομένων αυτών των Αναπτυξιακών Νόμων και Αναπροσαρμογής Αξίας Παγίων)
- Μακροπρόθεσμα Δάνεια
- Υποχρεώσεις = Μακροπρόθεσμα Δάνεια *πλέον* Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις *μείον* Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Προκειμένου να διασφαλίσουμε α) την αντιπροσωπευτικότητα των στατιστικών στοιχείων που παρήχθησαν από την επεξεργασία και ανάλυση, και β) την μη αποκάλυψη στοιχείων συγκεκριμένης εταιρείας, αναλύσαμε στοιχεία Προορισμών και Κατηγοριών στα οποία ίσχυαν οι ακόλουθες συνθήκες σωρευτικά:

- Για τη διασφάλιση της αντιπροσωπευτικότητας του δείγματος:
 - ο Το επιλεγμένο δείγμα να καλύπτει τουλάχιστον το 10% του αριθμού δωματίων του αντίστοιχου Πληθυσμού της συγκεκριμένης ομάδας Προορισμού – Κατηγορίας,
 - ο Τα στοιχεία να αφορούν σε τουλάχιστον 5 διαφορετικούς ισολογισμούς για κάθε συνδυασμό Προορισμού – Κατηγορίας που αναλύεται.

Εκτιμούμε ότι, με αυτόν τον τρόπο, αν και η επιλογή του δείγματος των προς επεξεργασία ισολογισμών βασίστηκε αποκλειστικά στην διαθεσιμότητα των τελευταίων, διασφαλίζεται η αντιπροσωπευτικότητα των συμπερασμάτων.

- Για τη διασφάλιση της μη αποκάλυψης στοιχείων συγκεκριμένης εταιρείας: ο Αριθμός Δωματίων καμίας εταιρείας να μην υπερβαίνει το 50% του Αριθμού Δωματίων του δείγματος στο οποίο περιλαμβάνεται.

Ως Προορισμούς νοούμε τις Περιφέρειες και, αναλόγως διαθεσιμότητας στοιχείων και της σημασίας τους για τον τουρισμό, τις Περιφερειακές Ενότητες. Ως Περιφέρειες ορίζουμε τις Διοικητικές Περιφέρειες της Ελλάδος με την ακόλουθη διαφοροποίηση: λόγω των σημαντικά διαφορετικών χαρακτηριστικών των Κυκλάδων με τα Δωδεκάνησα ως προς το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν αλλά και τα χαρακτηριστικά των ξενοδοχειακών τους μονάδων, την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου την κατατήσαμε σε Κυκλάδες και σε Δωδεκάνησα. Επίσης, βάσει διαθεσιμότητας στοιχείων και για τις Κατηγορίες 4* και 5*, αναλύσαμε τις Περιφέρειες και σε Περιφερειακές Ενότητες, όπως αναφέρεται στον Πίνακα 1:

Πίνακας 1: Περιφερειακές Ενότητες που αναλύονται, Κατηγορίες 5* και 4*

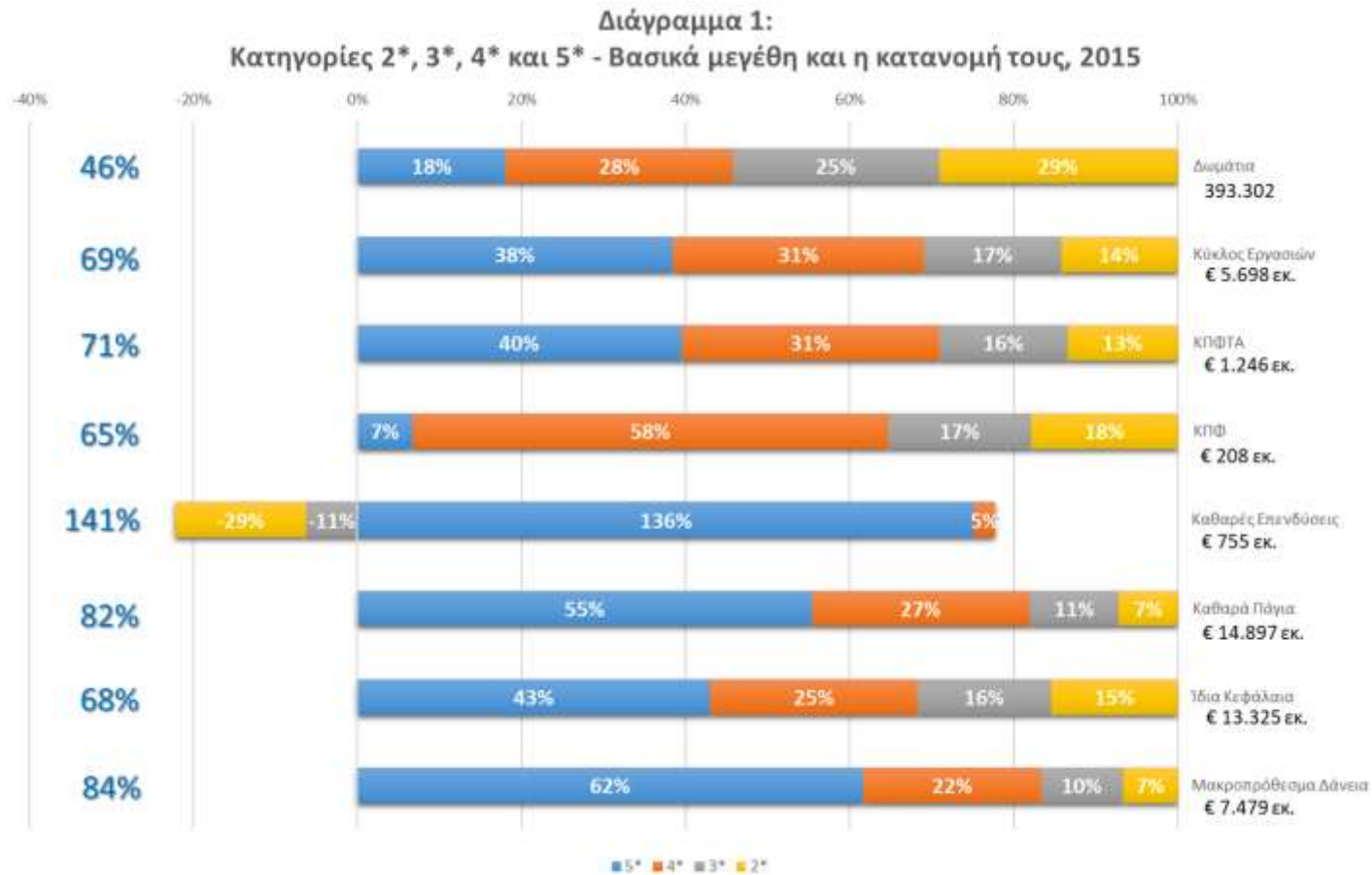
Περιφέρεια	5*	4*
Αν. Μακεδονία & Θράκη		
Αττική	Κ. Αττική	Αν. Αττική - Κ. Αττική - Ν. Αττική
Βόρειο Αιγαίο		Χίος
Δυτική Ελλάδα		
Δυτική Μακεδονία		
Ήπειρος		Ιωάννινα
Θεσσαλία		Σποράδες
Ιόνιοι Νήσοι	Κέρκυρα	Ζάκυνθος - Κέρκυρα - Κεφαλονιά
Κεντρική Μακεδονία	Χαλκιδική	Θεσσαλονίκη - Χαλκιδική
Κρήτη	Ηράκλειο - Λασιθί - Ρέθυμνο	Ηράκλειο - Λασιθί - Ρέθυμνο - Χανιά
Κυκλάδες	Μύκονος - Σαντορίνη	Μύκονος - Σαντορίνη - Νάξος - Σύρος
Δωδεκάνησα	Κως - Ρόδος	Κως - Ρόδος
Πελοπόννησος	Μεσσηνία	Κορινθία - Λακωνία - Μεσσηνία
Στερεά Ελλάδα		

Σημειώνουμε ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις Περιφερειών και Προορισμών δεν απεικονίζονται στοιχεία για κάποιες κατηγορίες, αν και (βάσει ΜΗΤΕ) υπάρχουν ξενοδοχεία αυτής της κατηγορίας στην/ον συγκεκριμένη/ο Περιφέρεια / Προορισμό. Αυτό οφείλεται είτε στο ότι δεν υπήρχαν διαθέσιμοι ισολογισμοί είτε γιατί το διαθέσιμο δείγμα δεν ικανοποιούσε τα κριτήρια που αναφέραμε παραπάνω σχετικά με την αντιπροσωπευτικότητα και την μη αποκάλυψη στοιχείων συγκεκριμένης εταιρείας.

Τέλος, για τον υπολογισμό των συνολικών μεγεθών σε επίπεδο χώρας, αθροίσαμε τα αντίστοιχα μεγέθη του συνόλου των Περιφερειών και, με βάση τα προκύποντα συνολικά μεγέθη, υπολογίσαμε τους αντίστοιχους δείκτες. Στις περιπτώσεις συνδυασμού Κατηγοριών και Περιφερειών για τις οποίες δεν υπήρχε επαρκές ή καθόλου δείγμα, και μόνο για τον υπολογισμό του Κύκλου Εργασιών στην αντίστοιχη Περιφέρεια, χρησιμοποιήσαμε benchmarks Εσόδου ανά Δωμάτιο από Περιφέρειες με παρεμφερή χαρακτηριστικά – οι περιπτώσεις αυτές επισημαίνονται στα αντίστοιχα κεφάλαια.

Η συνολική εικόνα

Στο Διάγραμμα 1 και στον Πίνακα 2 καταγράφονται τα βασικά μεγέθη των ξενοδοχείων 2*, 3*, 4* και 5* καθώς και το αντίστοιχο σύνολο για κάθε μέγεθος² - τα % στην αριστερή πλευρά του διαγράμματος απεικονίζουν το αθροιστικό ποσοστό κάθε μεγέθους για τα ξενοδοχεία 4* και 5*.



² Σημειώνουμε ότι για τις Περιφέρειες Βορείου Αιγαίου, Δυτικής Ελλάδας, Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδος δεν υπήρχε επαρκές δείγμα για την ανάλυση των ισολογισμών των ξενοδοχείων 5* που ευρίσκονται σε αυτές. Ομοίως δεν υπήρχε επαρκές δείγμα για τις Περιφέρειες Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδος για την ανάλυση των ισολογισμών των ξενοδοχείων 2* που ευρίσκονται σε αυτές. Στις περιπτώσεις αυτές προβήκαμε μόνο σε εκτίμηση του Κύκλου Εργασιών τους, ενώ τα μεγέθη ΚΠΦΤΑ, ΚΠΦ, Καθαρές Επενδύσεις, Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμα Δάνεια δεν περιλαμβάνουν εκτιμήσεις για τις παραπάνω περιπτώσεις. Εκτιμούμε όμως ότι λόγω του μικρού αριθμού δωματίων στις εν λόγω Περιφέρειες, η παράλειψή τους δεν αλλοιώνει ουσιαστικά την απεικόνιση των μεγεθών.

Πίνακας 2: Κατηγορίες 2*, 3*, 4* και 5* - Βασικά μεγέθη και σύνολο, 2015

	5*		4*		3*		2*		Σύνολο
Δωμάτια	71.051	18%	109.072	28%	98.792	25%	114.387	29%	393.302
Κύκλος Εργασιών	2.190.058.204	38%	1.744.766.113	31%	952.116.444	17%	810.889.096	14%	5.697.829.858
ΚΠΦΤΑ	492.892.279	40%	390.794.009	31%	195.409.663	16%	166.722.398	13%	1.245.818.349
ΚΠΦ	14.013.351	7%	120.772.796	58%	36.235.705	17%	37.225.935	18%	208.247.786
Καθαρές Επενδύσεις	1.022.654.237	136%	35.251.521	5%	-84.589.536	-11%	-218.733.750	-29%	754.582.472
Καθαρά Πάγια	8.254.268.452	55%	3.956.286.864	27%	1.611.559.787	11%	1.074.683.496	7%	14.896.798.599
Ίδια Κεφάλαια	5.736.578.935	43%	3.365.012.132	25%	2.167.938.735	16%	2.055.807.911	15%	13.325.337.713
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	4.612.190.373	62%	1.620.051.265	22%	747.233.665	10%	499.618.700	7%	7.479.094.003
Πηγή: SETE Intelligence									

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι:

- ο κλάδος των ξενοδοχείων είχε το 2015 Κύκλο Εργασιών € 5,7 δισ. και απασχολούσε Καθαρά Πάγια € 14,9 δισ.
 - παράλληλα, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός τους ανήρχετο σε € 7,5 δισ. ενώ τα Ίδια Κεφάλαια ανήρχοντο σε € 13,3 δισ.
 - η συνολική λειτουργική κερδοφορία (ΚΠΦΤΑ) του κλάδου ανήλθε σε € 1,2 δισ. ενώ τα ΚΠΦ σε μόλις € 208 εκ.
 - αν και τα δωμάτια είναι σχετικά ισοκατανεμημένα, η οικονομική σημασία των ξενοδοχείων 5*, είναι πολύ μεγαλύτερη από τον αριθμό των δωματίων τους και αντίστοιχα, των ξενοδοχείων 3* και 2* πολύ μικρότερη.
 - εξαίρεση αποτελεί η Κερδοφορία, σε επίπεδο ΚΠΦ, όπου είναι αναλογικά πολύ υψηλή η σημασία των ξενοδοχείων 4* και αναλογικά πολύ χαμηλή όλων των άλλων κατηγοριών, περιλαμβανομένων και των 5*.
 - ειδικά ως προς τις καθαρές επενδύσεις, το σύνολο σχεδόν των θετικών καθαρών επενδύσεων προέρχεται από τα ξενοδοχεία 5* ενώ πολύ μικρή συμμετοχή έχουν και τα ξενοδοχεία 4*. Οι άλλες 2 κατηγορίες έχουν αρνητικές καθαρές επενδύσεις, με τις καθαρές επενδύσεις στην κατηγορία 2* να αντιπροσωπεύουν περίπου το 20% των καθαρών παγίων τους.
 - τέλος, αξιοσημείωτο είναι ότι το 62% του μακροπρόθεσμου δανεισμού είναι προς ξενοδοχεία 5*.
 - αν και ο Κύκλος Εργασιών και τα ΚΠΦΤΑ των ξενοδοχείων 5* υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μεγέθη των ξενοδοχείων 4* κατά 25% περίπου,
 - οι Καθαρές Επενδύσεις είναι 30 φορές μεγαλύτερες, τα Καθαρά Πάγια υπερδιπλάσια, τα Ίδια Κεφάλαια 1,7 φορές μεγαλύτερα και τα Μακροπρόθεσμα Δάνεια σχεδόν 3πλάσια,
- δηλαδή τα ξενοδοχεία 5*, σε σχέση με τα ξενοδοχεία 4*, είναι υπερεπενδεδυμένα και υπερδανεισμένα. Αυτό προκύπτει και από τους Δείκτες του Πίνακα 3. Επίσης, τα ξενοδοχεία 4* έχουν καλύτερους δείκτες Επενδεδυμένων Κεφαλαίων σε σχέση με τον Κύκλο Εργασιών και τα ΚΠΦΤΑ σε σχέση και με τα ξενοδοχεία 3* και 2*.

Πίνακας 3: Κατηγορίες 2*, 3*, 4* και 5* - Βασικοί Δείκτες (KPIs), 2015³

	5*	4*	3*	2*	Σύνολο
Μέσο Μέγεθος (Αρ. Δωματίων ανά Μονάδα)	170	81	41	28	47
Κύκλος Εργασιών / Δωμάτιο	30.824	15.996	9.638	7.089	14.487
ΚΠΦΤΑ/Κύκλο Εργασιών	23%	22%	21%	21%	22%
Αποσβέσεις / Κύκλο Εργασιών	14%	10%	12%	12%	12%
Χρηματοοικονομικά / Κύκλο Εργασιών	10%	5%	5%	4%	7%
ΚΠΦ/Κύκλο Εργασιών	1%	7%	4%	5%	4%
Καθαρά Πάγια/Κύκλο Εργασιών	3,8	2,3	1,7	1,3	2,6
Μακροπρόθεσμα Δάνεια/ΚΠΦΤΑ	11,6	4,1	3,8	3,0	6,9
(Ίδια Κεφάλαια + Μακροπρόθεσμα Δάνεια) / Κύκλο Εργασιών	5,2	2,9	3,1	3,2	3,8
(Ίδια Κεφάλαια + Μακροπρόθεσμα Δάνεια) / ΚΠΦΤΑ	23,3	12,8	14,9	15,3	17,6
Μακροπρόθεσμα Δάνεια / Ίδια Κεφάλαια	1,0	0,5	0,3	0,2	0,6
<i>Πηγή: INSETE Intelligence</i>					

- αξιοσημείωτη είναι η διαφορά μέσου μεγέθους ανάμεσα στις κατηγορίες: τα 5* ξενοδοχεία έχουν περίπου το διπλάσιο μέγεθος από τα 4*, και τα 4* είναι 1,5 φορές μεγαλύτερα από τα 2*.
- ο Κύκλος Εργασιών ανά Δωμάτιο στα ξενοδοχεία 5* είναι περίπου διπλάσιος από αυτόν των 4* που με τη σειρά τους είναι επίσης περίπου διπλάσιος από τις επόμενες δύο κατηγορίες.
- αν και τα ΚΠΦΤΑ ως ποσοστό του Κύκλου Εργασιών κυμαίνονται στα ίδια επίπεδα σε όλες τις κατηγορίες (21% έως 23%), η εικόνα είναι σημαντικά διαφορετική στα ΚΠΦ όπου η μοναδική κατηγορία με σημαντικό ποσοστό ΚΠΦ είναι τα ξενοδοχεία 4* (7%), και ακολουθούν τα ξενοδοχεία 2* (5%), τα 3* (4%) ενώ τα 5* έχουν μόλις 1%.

Αν και τα οικονομικά μεγέθη των ξενοδοχείων 5 είναι πολύ μεγαλύτερα από όλων των άλλων κατηγοριών, περισσότερα από τα μισά ΚΠΦ του ξενοδοχειακού κλάδου είναι από τα ξενοδοχεία 4*.*

Επίσης, τα ξενοδοχεία 4 έχουν την αποδοτικότερη λειτουργία ως προς την χρήση των επενδεδυμένων κεφαλαίων (ίδια κεφάλαια + μακροπρόθεσμα δάνεια).*

³ Λόγω της εκτεταμένης εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από το 2015, οι ισολογισμοί αναγράφουν πλέον μόνο τα Καθαρά Πάγια, δηλαδή τα Πάγια μετά τις Αποσβέσεις, ενώ οι Αποσβέσεις ευρίσκονται στο Προσάρτημα το οποίο δεν δημοσιεύεται πάντα. Συνεπώς, η εκτίμηση των Αποσβέσεων υπολείπεται των πραγματικών.

- Τα 5* ξενοδοχεία έχουν (ως ποσοστό του κύκλου εργασιών) υπερδιπλάσια επιβάρυνση Χρηματοοικονομικών εξόδων σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες, ενώ οι αποσβέσεις τους είναι μεγαλύτερες κατά 20 – 35% περίπου από τις αποσβέσεις των άλλων κατηγοριών.
- επίσης υψηλή, στα 5* ξενοδοχεία, είναι η σχέση Απασχολούμενων Κεφαλαίων σε σχέση με τα ΚΠΦΤΑ

Τα 5 ξενοδοχεία έχουν αναλογικά πολύ μεγαλύτερη επιβάρυνση χρηματοοικονομικών εξόδων σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες και πολύ υψηλή σχέση απασχολούμενων κεφαλαίων σε σχέση με τα ΚΠΦΤΑ*

Στις κατηγορίες 3* και 2* αξιοσημείωτη είναι η σχετικά μικρή διαφορά στον Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο στα ξενοδοχεία των δύο κατηγοριών, ενώ η κατηγορία 2* φαίνεται να είναι πιο αποτελεσματική ως προς την διαχείριση των οικονομικών πόρων. Από την άλλη πλευρά, αξιοσημείωτο και ανησυχητικό για τις δύο αυτές κατηγορίες είναι ότι οι Καθαρές Επενδύσεις είναι αρνητικές, δηλαδή οι επενδύσεις υπολείπονται των αποσβέσεων, που σημαίνει ότι υπάρχει αποεπένδυση στον κλάδο. Εξετάζοντας συνδυαστικά τις χαμηλές επενδύσεις σε αυτές τις δύο κατηγορίες με την υψηλή απόδοση κεφαλαίων που προαναφέρθηκε, μπορεί κανείς να συμπεράνει ότι η υψηλή απόδοση κεφαλαίων οφείλεται στην απόσβεση των παγίων παρά στην δραστηριότητα των ξενοδοχείων.

Παρά την οικονομικά αποδοτική λειτουργία των ξενοδοχείων 2 και 3*, οι επενδύσεις υπολείπονται των αποσβέσεων, οδηγώντας τις κατηγορίες αυτές σε αποεπένδυση.*

Αναφορικά με τις Μικτές Επενδύσεις: όπως ήδη αναφέραμε, λόγω της εκτεταμένης εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από το 2015, οι ισολογισμοί αναγράφουν πλέον μόνο τα Καθαρά Πάγια, δηλαδή τα Πάγια μετά τις Αποσβέσεις, ενώ οι Αποσβέσεις και τα Πάγια σε Αξία Κτήσης ευρίσκονται στο Προσάρτημα το οποίο δεν δημοσιεύεται πάντα.

Με βάση λοιπόν τα διαθέσιμα στοιχεία των Αποσβέσεων εκτιμήσαμε το ελάχιστο ύψος των Μικτών Επενδύσεων, βασισμένοι στην ταυτότητα:

$$(Μικτές Επενδύσεις)_{2015} = (Καθαρές Επενδύσεις)_{2015} + (Αποσβέσεις)_{2015}$$

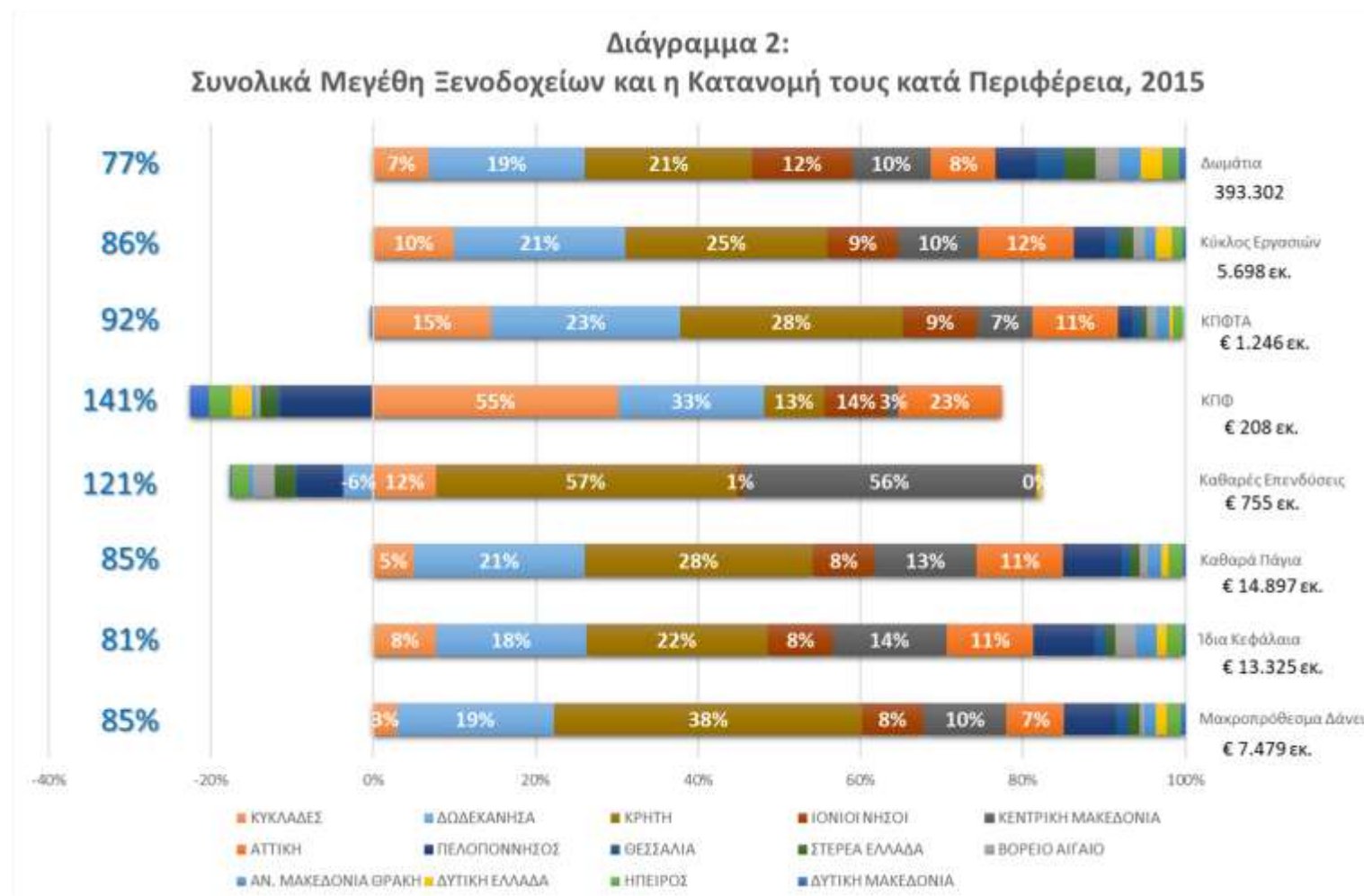
Με δεδομένο ότι οι (Αποσβέσεις)₂₀₁₅ δεν μας είναι γνωστές στο σύνολό τους αλλά μόνο για τις εταιρείες που δημοσιεύουν το Προσάρτημα, η εκτίμηση των Μικτών Επενδύσεων υπολείπεται των πραγματικών Μικτών Επενδύσεων. Επίσης, δεδομένου ότι οι Μικτές Επενδύσεις δεν μπορούν να είναι αρνητικές⁴, σε περίπτωση που το άθροισμα Καθαρών Επενδύσεων και Αποσβέσεων σε κάποια κατηγορία Επενδύσεων, ανά Κατηγορία Ξενοδοχείου και Περιφέρεια, ήταν αρνητικό, θεωρήσαμε ότι οι Μικτές Επενδύσεις είναι μηδενικές.

Με αυτά τα δεδομένα εκτιμήσαμε ότι οι συνολικές Μικτές Επενδύσεις των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων το 2015 υπερέβησαν τα € 1,75 δισ.

Οι Μικτές Επενδύσεις των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων υπερέβησαν τα € 1,75 δισ.

⁴ Λόγω του χαρακτηριστικού των ξενοδοχείων ότι δεν αλλάζουν χρήση ως κτίρια, θεωρούμε πως τυχόν μείωση της αξίας των παγίων λόγω πώλησης από μια ξενοδοχειακή επιχείρηση, αντισταθμίζεται από την ισόποση αύξηση της αξίας των παγίων από την ξενοδοχειακή επιχείρηση που τα αγοράζει. Τυχόν στοιχεία που καταστρέφονται ή πωλούνται σε πολύ χαμηλή αξία κατά την ανακαίνιση μιας μονάδας θεωρούμε πως έχουν πολύ μικρή επίπτωση στα μεγέθη.

Στο Διάγραμμα 2 απεικονίζονται τα συνολικά μεγέθη των ξενοδοχείων 5* και η κατανομή τους στις Περιφέρειες⁵ - τα % στην αριστερή πλευρά του διαγράμματος απεικονίζουν το αθροιστικό ποσοστό κάθε μεγέθους για τις κύριες τουριστικές Περιφέρειες.



⁵ Σημειώνουμε ότι για τις Περιφέρειες Βορείου Αιγαίου, Δυτικής Ελλάδας, Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδος δεν υπήρχε επαρκές δείγμα για την ανάλυση των ισολογισμών των ξενοδοχείων 5* που ευρίσκονται σε αυτές. Ομοίως δεν υπήρχε επαρκές δείγμα για τις Περιφέρειες Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδος για την ανάλυση των ισολογισμών των ξενοδοχείων 2* που ευρίσκονται σε αυτές. Στις περιπτώσεις αυτές προβήκαμε μόνο σε εκτίμηση του Κύκλου Εργασιών τους, ενώ τα μεγέθη ΚΠΦΤΑ, ΚΠΦ, Καθαρές Επενδύσεις, Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμα Δάνεια δεν περιλαμβάνουν εκτιμήσεις για τις παραπάνω περιπτώσεις. Εκτιμούμε όμως ότι λόγω του μικρού αριθμού δωματίων στις εν λόγω Περιφέρειες, η παράλειψή τους δεν αλλοιώνει ουσιαστικά την απεικόνιση των μεγεθών.

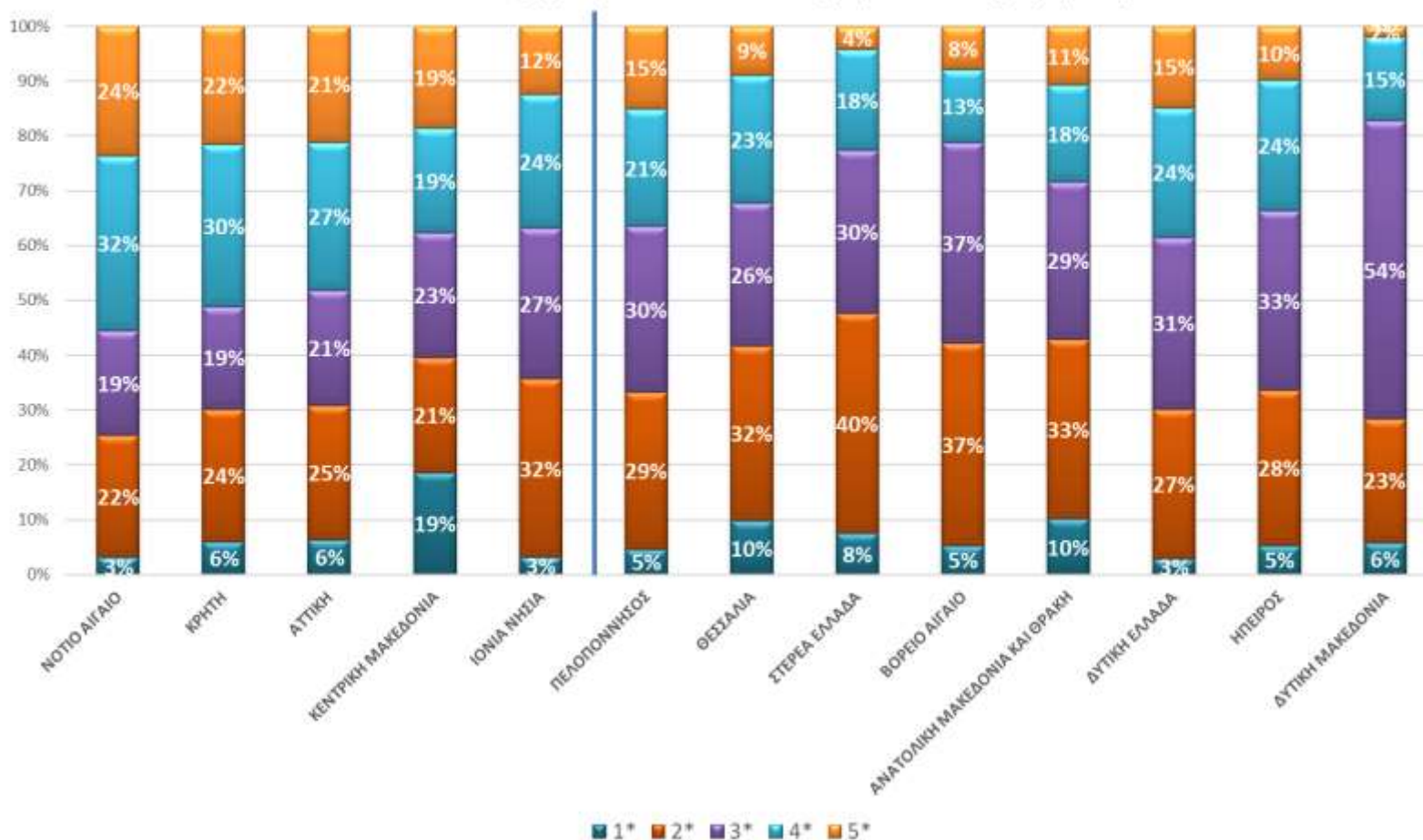
Άνω του 80% της τουριστικής δραστηριότητας λαμβάνει χώρα στις κύριες Τουριστικές Περιφέρειες, που καλύπτουν το 77% των διαθέσιμων δωματίων στις κατηγορίες 2* έως 5*. Είναι προφανές ότι η οικονομική σημασία των κύριων Τουριστικών Περιφερειών είναι πολύ μεγαλύτερη από την σημασία τους σε αριθμό δωματίων. Επίσης, πλην των 5 κύριων Περιφερειών, όλες οι άλλες είναι ζημιογόνες σε επίπεδο ΚΠΦ.

Η εικόνα αυτή είναι σε απόλυτη αναλογία με την εικόνα της τουριστικής δραστηριότητας εν γένει. Σύμφωνα με [μελέτη του INΣΕΤΕ](#) οι 5 κύριες Τουριστικές Περιφέρειες δέχονται άνω του 80% των Επισκέψεων, των Διανυκτερεύσεων και των Εισπράξεων του εισερχόμενου τουρισμού στη χώρα.

Οι κύριες Τουριστικές Περιφέρειες δέχονται άνω του 80% του εισερχόμενου τουρισμού και καλύπτουν άνω του 80% της ξενοδοχειακής δραστηριότητας. Επίσης, μόνο σε αυτές τις Περιφέρειες τα ΚΠΦ είναι θετικά.

Στο Διάγραμμα 3 απεικονίζεται η κατανομή δωματίων κατά κατηγορία και κατά περιφέρεια. Οι κύριες Τουριστικές Περιφέρειες, εκτός του ότι έχουν τον μεγαλύτερο αριθμό δωματίων, έχουν αναλογικά περισσότερα δωμάτια στις υψηλότερες κατηγορίες.

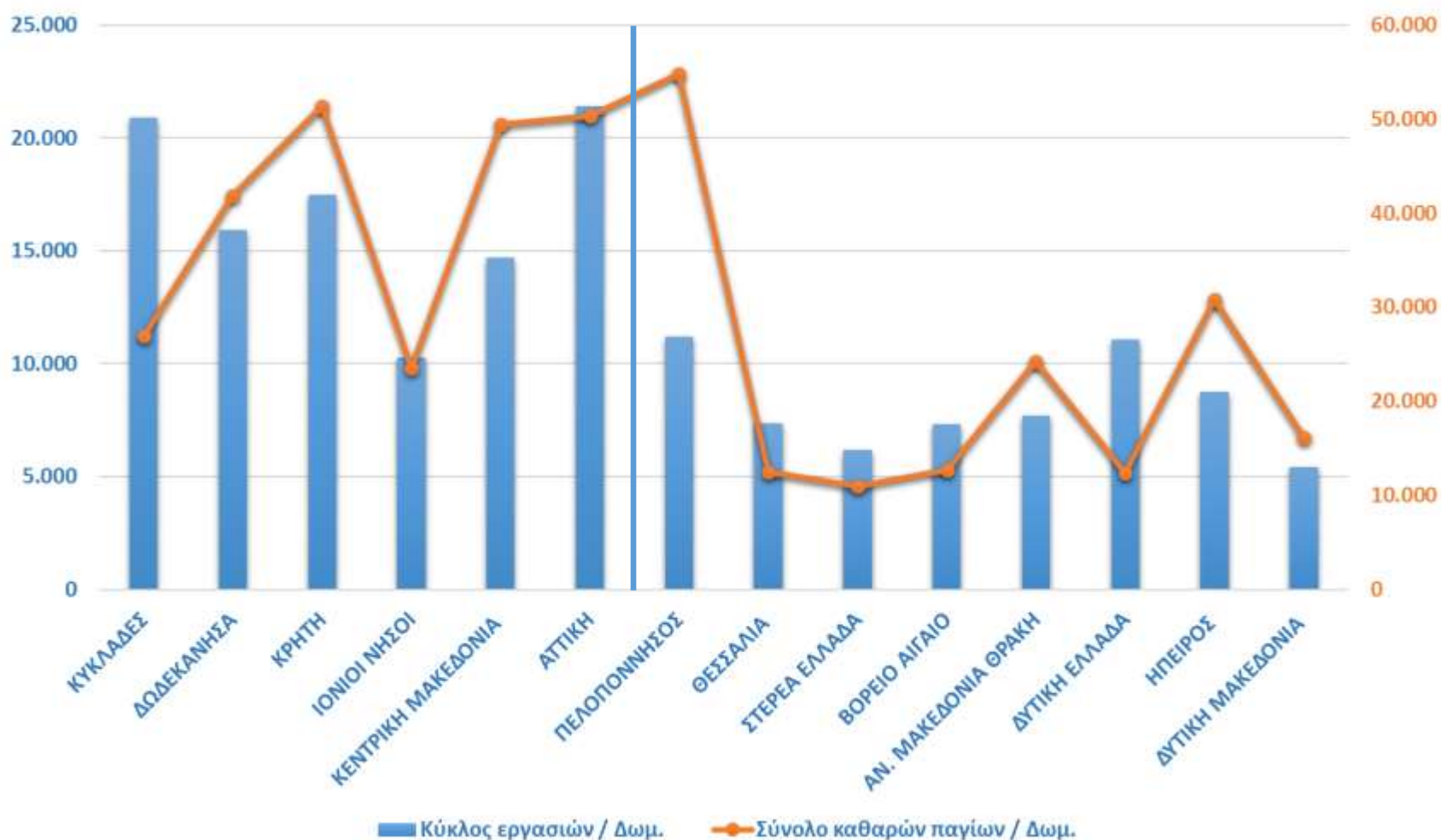
Διάγραμμα 3:
Ποσοστιαία κατανομή δωματίων ανά Κατηγορία και Περιφέρεια, 2017



Οι κύριες Τουριστικές Περιφέρειες έχουν αναλογικά περισσότερα δωμάτια στις υψηλότερες κατηγορίες.

Στο Διάγραμμα 4 απεικονίζεται ο Κύκλος Εργασιών ανά Δωμάτιο και το ύψος των Καθαρών Παγίων ανά Δωμάτιο και ανά Περιφέρεια.

Διάγραμμα 4:
Δείκτες Κύκλου Εργασιών και Παγίων Ανά Δωμάτιο, ανά Περιφέρεια, 2015

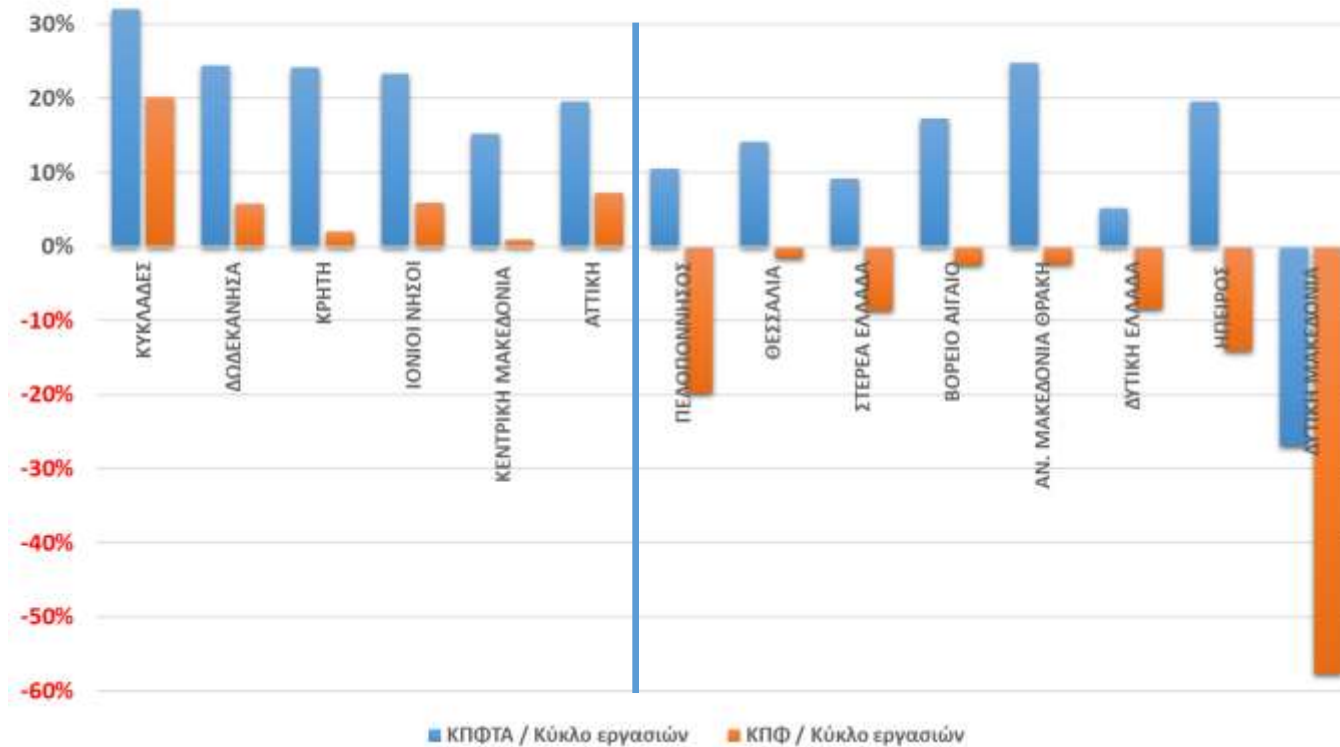


Σε αναλογία με το μεγαλύτερο ποσοστό δωματίων υψηλότερων κατηγοριών, οι κύριες Τουριστικές Περιφέρειες έχουν και υψηλότερους δείκτες Κύκλου Εργασιών και Καθαρών Παγίων ανά Δωμάτιο από τις μη τουριστικές Περιφέρειες, πλην Πελοποννήσου που παρουσιάζει ιδιαίτερα δείκτη Καθαρών Παγίων ανά Δωμάτιο. Επίσης, σχετικά υψηλό δείκτη Κύκλου Εργασιών ανά Δωμάτιο παρουσιάζουν η Πελοπόννησος και η Δυτική Ελλάδα.

Υψηλότεροι Δείκτες Εργασιών και Καθαρών Παγίων ανά Δωμάτιο στις Τουριστικές Περιφέρειες

Εκεί όμως που η διαφοροποιούνται απόλυτα οι κύριες Τουριστικές Περιφέρειες από τις υπόλοιπες, είναι στην κερδοφορία, ιδιαίτερα σε επίπεδο ΚΠΦ (Κερδών προ Φόρων) (βλ. Διάγραμμα 5): Οι Τουριστικές Περιφέρειες έχουν θετικό ΚΠΦ ενώ οι υπόλοιπες αρνητικό, αν και σε πολλές περιπτώσεις ο βασικός δείκτης λειτουργίας ΚΠΦΤΑ (Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων) είναι σε παρόμοια επίπεδα. Δηλαδή η έλλειψη κερδοφορίας στις Μη Τουριστικές Περιφέρειες δεν οφείλεται τόσο σε μη αποδοτική λειτουργία αλλά σε χαμηλή δραστηριότητα σε σχέση με τις αποσβέσεις, δηλαδή τα επενδεδυμένα πάγια, και τους τόκους, δηλαδή τον δανεισμό.

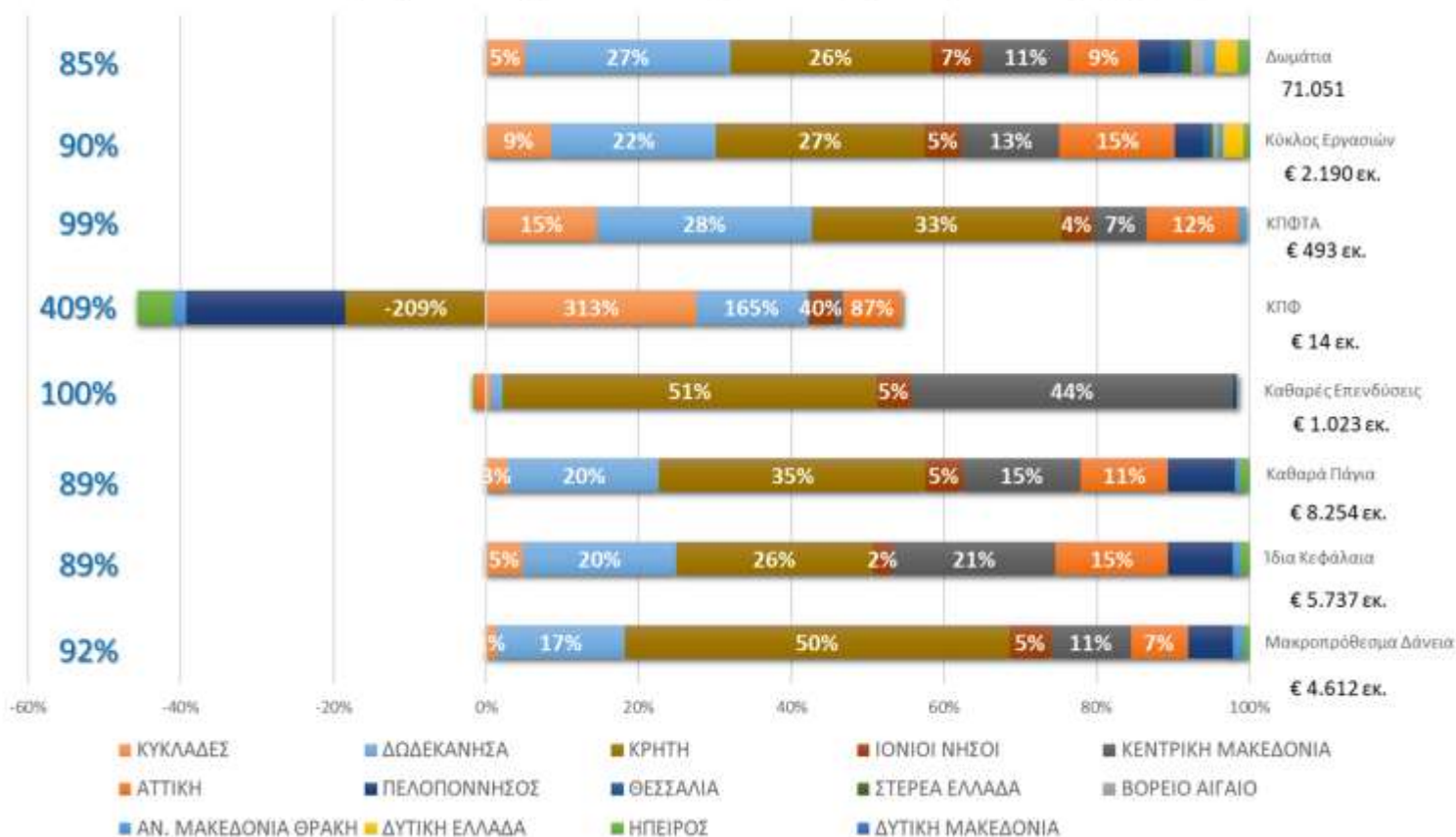
Διάγραμμα 5:
Δείκτες Κερδοφορίας ανά Περιφέρεια, 2015



Υποαπασχόληση Παγίων & Υψηλός Δανεισμός οδηγούν τις Μη Τουριστικές Περιφέρειες σε έλλειψη Κερδοφορίας

Στο Διάγραμμα 6 απεικονίζονται τα συνολικά μεγέθη των ξενοδοχείων 5* και η κατανομή τους στις Περιφέρειες⁶ - τα % στην αριστερή πλευρά του διαγράμματος απεικονίζουν το αθροιστικό ποσοστό κάθε μεγέθους για τις κύριες τουριστικές Περιφέρειες.

Διάγραμμα 6:
Συνολικά Μεγέθη Ξενοδοχείων 5* και η Κατανομή τους κατά Περιφέρεια, 2015



⁶ Σημειώνουμε ότι για τις Περιφέρειες Βορείου Αιγαίου, Δυτικής Ελλάδας, Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδος δεν υπήρχε επαρκές δείγμα για την ανάλυση των ισολογισμών των ξενοδοχείων 5* που ευρίσκονται σε αυτές. Στις περιπτώσεις αυτές προβήκαμε μόνο σε εκτίμηση του Κύκλου Εργασιών τους, ενώ τα μεγέθη ΚΠΦΤΑ, ΚΠΦ, Καθαρές Επενδύσεις, Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμα Δάνεια δεν περιλαμβάνουν εκτιμήσεις για τις παραπάνω περιπτώσεις. Εκτιμούμε όμως ότι λόγω του μικρού αριθμού δωματίων στις εν λόγω Περιφέρειες, η παράλειψή τους δεν αλλοιώνει ουσιαστικά την απεικόνιση των μεγεθών.

Είναι προφανές ότι οι 5 κύριες τουριστικές Περιφέρειες (Ν. Αιγαίο, Κρήτη, Ιόνιο, Κ. Μακεδονία και Αττική) συγκεντρώνουν περισσότερο από 80% της δραστηριότητας. Οι Περιφέρειες με τα περισσότερα δωμάτια 5* και τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών στην κατηγορία αυτή είναι η Κρήτη και τα Δωδεκάνησα, και στη συνέχεια η Αττική, η Κεντρική Μακεδονία και οι Κυκλάδες. Οι 5 αυτές Περιφέρειες, και ιδιαίτερα οι Κυκλάδες έχουν και δυσανάλογα μεγαλύτερο μερίδιο ΚΠΦΤΑ. Εξετάζοντας όμως τα ΚΠΦ παρατηρούμε ότι στην μεν Κρήτη είναι αρνητικά (ζημιές) ενώ στις άλλες τέσσερις Περιφέρειες είναι θετικά και στις Κυκλάδες αναλογικά πολύ μεγαλύτερα. Οι πέντε αυτές Περιφέρειες έχουν και τα περισσότερα Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμα Δάνεια – μάλιστα η Κρήτη έχει δυσανάλογα πολλά (σε σχέση με τον αριθμό δωματίων και Κύκλο Εργασιών) Καθαρά Πάγια και Μακροπρόθεσμο Δανεισμό που, σε συνδυασμό με τις ζημιές που παρουσιάζει (ΚΠΦ) υποδηλώνουν υπερεπένδυση και υπερδανεισμό. Έχει επίσης και πολύ υψηλό επίπεδο Καθαρών Επενδύσεων – περισσότερες από τις μισές από το σύνολο των καθαρών επενδύσεων των ξενοδοχείων 5* της χώρας.

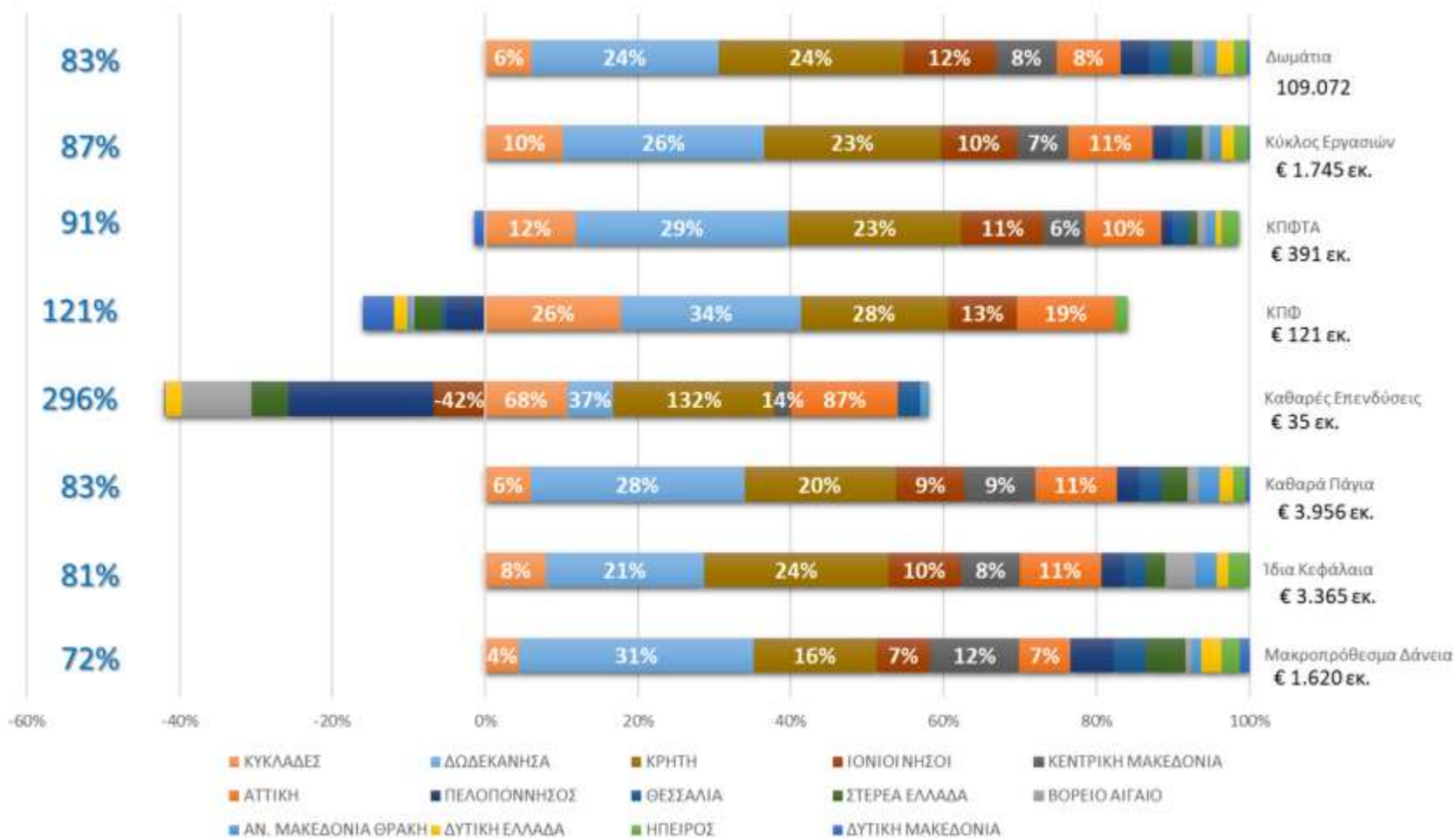
Κρήτη, Δωδεκάνησα, Κυκλάδες, Κεντρική Μακεδονία και Αττική έχουν το μεγαλύτερο μερίδιο στα 5. Ζημιές και ελάχιστα κέρδη (ΚΠΦ) στις περισσότερες Περιφέρειες. Οι Καθαρές Επενδύσεις σε Κρήτη και Χαλκιδική υπερβαίνουν το 90% του συνόλου της Κατηγορίας – ελάχιστες ή αρνητικές οι Καθαρές Επενδύσεις στις υπόλοιπες Περιφέρειες.*

Αξιοσημείωτα είναι τα στοιχεία Καθαρών Επενδύσεων, Καθαρών Παγίων, Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμου Δανεισμού στην Κεντρική Μακεδονία και στην Κρήτη, όπου οι Καθαρές Επενδύσεις υπερέβησαν το 90% του συνόλου της Κατηγορίας. Σε όλες τις Περιφέρειες οι Καθαρές Επενδύσεις ήταν αμελητέες ή αρνητικές (αποεπένδυση).

Από πλευράς μεγέθους (Δωμάτια, Κύκλο Εργασιών, Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια, Μακροπρόθεσμο Δανεισμό) ακολουθούν τα Ιόνια Νησιά, η Δυτική Ελλάδα και η Πελοπόννησος.

Στο Διάγραμμα 7 απεικονίζονται τα συνολικά μεγέθη των ξενοδοχείων 4* και η κατανομή τους στις Περιφέρειες - τα % στην αριστερή πλευρά του διαγράμματος απεικονίζουν το αθροιστικό ποσοστό κάθε μεγέθους για τις κύριες τουριστικές Περιφέρειες.

Διάγραμμα 7:
Συνολικά Μεγέθη Ξενοδοχείων 4* και η Κατανομή τους κατά Περιφέρεια, 2015



Το σπουδαιότερο στοιχείο του Διαγράμματος 3 αναμφισβήτητα είναι ο σημαντικός αριθμός Περιφερειών στις οποίες οι Καθαρές Επενδύσεις είναι αρνητικές, δηλαδή στις Περιφέρειες αυτές παρατηρείται αποεπένδυση στα ξενοδοχεία 4* ως σύνολο. Οι Περιφέρειες αυτές είναι: Βόρειο Αιγαίο, Δυτική Ελλάδα, Δυτική Μακεδονία, Ιόνιοι Νήσοι, Πελοπόννησος, Στερεά Ελλάδα. Επιπλέον, στις υπόλοιπες Περιφέρειες, αν και οι Καθαρές Επενδύσεις είναι θετικές, είναι πολύ περιορισμένες – τις περισσότερες Καθαρές Επενδύσεις έχει η Κρήτη με € 46,4 εκ. και ακολουθούν η Αττική με € 30,8 εκ. και οι Κυκλάδες με € 28,4 εκ.

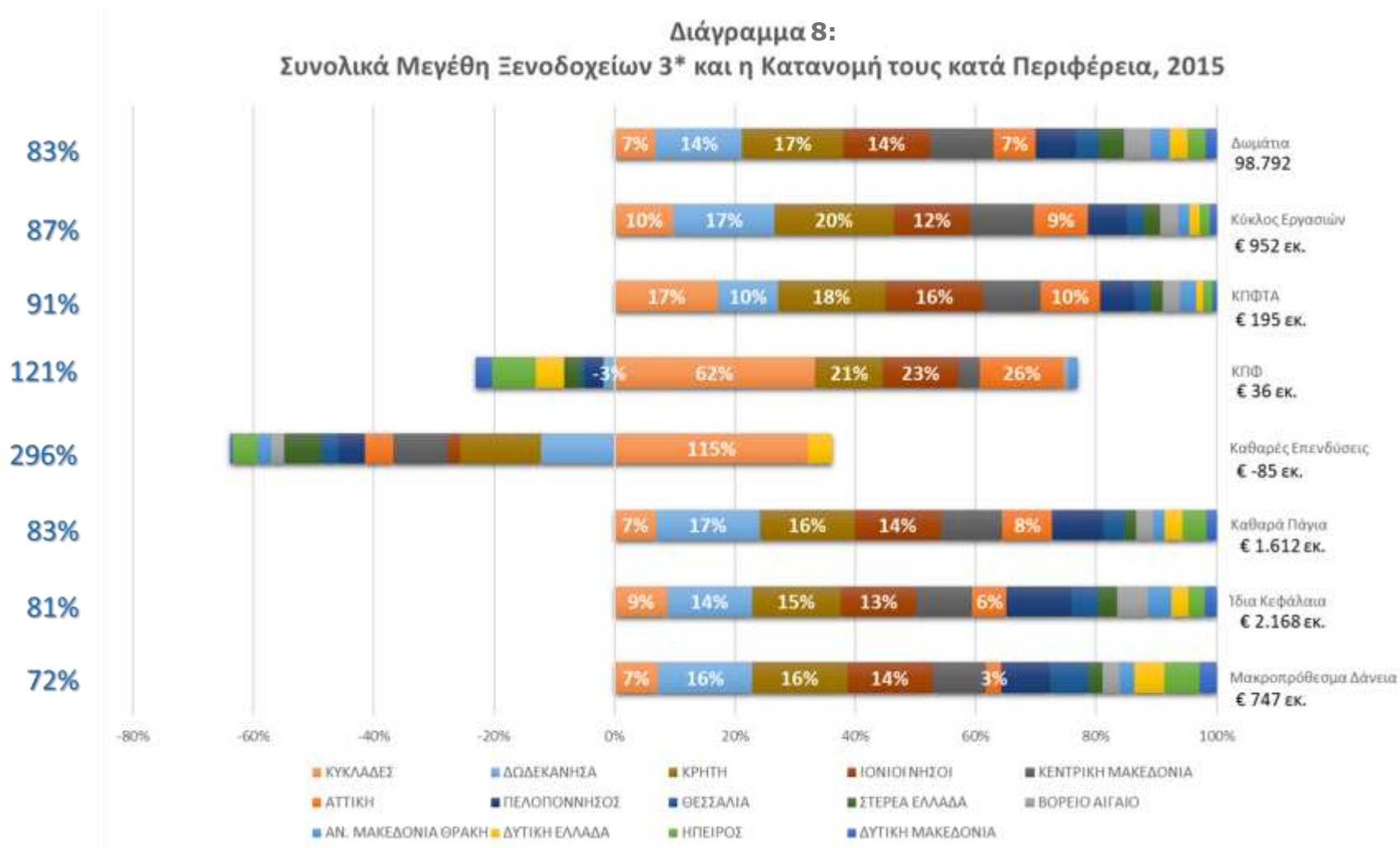
*Αποεπένδυση στα ξενοδοχεία 4**

σε Βόρειο Αιγαίο, Δυτική Ελλάδα, Δυτική Μακεδονία, Ιόνιο, Πελοπόννησο και Στερεά Ελλάδα

Από πλευράς μεγέθους, τα Δωδεκάνησα έχουν τον μεγαλύτερο αριθμό δωματίων και τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών, αλλά και τα περισσότερα ΚΠΦΤΑ, ΚΠΦ, Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμο Δανεισμό. Δεύτερη σημαντικότερη Περιφέρεια στα μεγέθη αυτά είναι η Κρήτη, ενώ σημαντική παρουσία έχουν και το Ιόνιο, η Αττική, η Κεντρική Μακεδονία και οι Κυκλάδες. Όπως και στα ξενοδοχεία 5*, τα ξενοδοχεία 4* των Κυκλάδων έχουν αναλογικά μεγαλύτερη κερδοφορία, τόσο σε επίπεδο ΚΠΦΤΑ όσο και – σε μεγαλύτερο βαθμό – σε επίπεδο ΚΠΦ.

Οι Περιφέρειες με προορισμούς «Ήλιος & Θάλασσα» και η Αττική έχουν το μεγαλύτερο μερίδιο δραστηριότητας στα 4 ξενοδοχεία.*

Στο Διάγραμμα 8 απεικονίζονται τα συνολικά μεγέθη των ξενοδοχείων 3* και η κατανομή τους στις Περιφέρειες - τα % στην αριστερή πλευρά του διαγράμματος απεικονίζουν το αθροιστικό ποσοστό κάθε μεγέθους για τις κύριες τουριστικές Περιφέρειες.



Είναι προφανές ότι η Κατηγορία των ξενοδοχείων 3* εξακολουθεί να έχει τεράστια σημασία τόσο σε αριθμό δωματίων όσο και σε οικονομικά μεγέθη.

Η εικόνα αποεπένδυσης που παρατηρήθηκε σε ορισμένες Περιφέρειες στα ξενοδοχεία 4*, στα ξενοδοχεία 3* γενικεύεται σε όλες τις Περιφέρειες – πλην Κυκλάδων και Δυτικής Ελλάδας, όπου το σύνολο Καθαρών Επενδύσεων ανέρχεται σε € 97,6 εκ. και € 12,1 εκ. αντίστοιχα.

Αποεπένδυση στα ξενοδοχεία 3 σε όλες τις Περιφέρειες πλην Κυκλάδων και Δυτικής Ελλάδας*

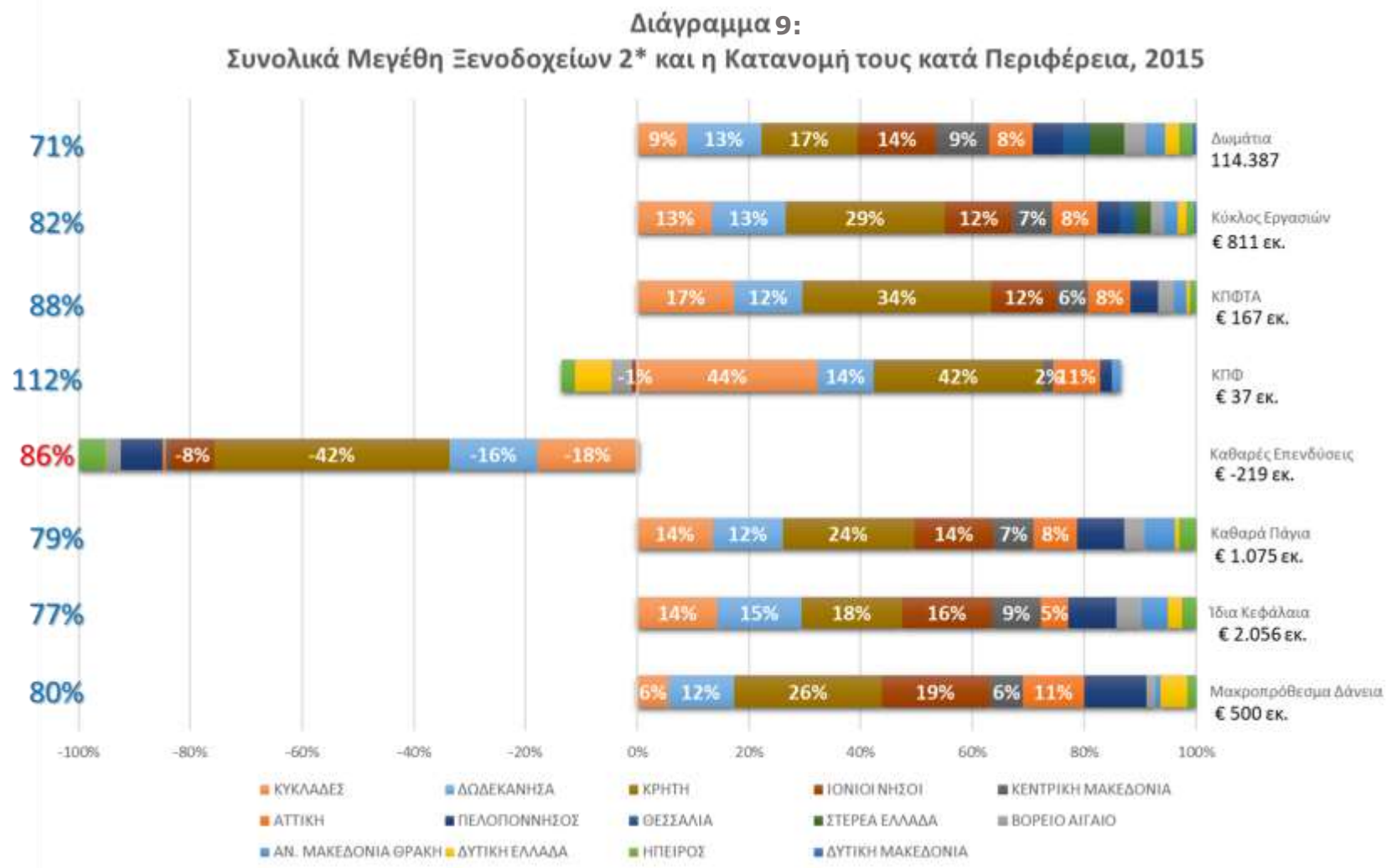
Από πλευράς μεγέθους, η Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και το Ιόνιο έχουν τον μεγαλύτερο αριθμό δωματίων και τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών, αλλά και τα περισσότερα Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμο Δανεισμό.

Όμως η πιο κερδοφόρα Περιφέρεια είναι οι Κυκλάδες, ειδικά σε επίπεδο ΚΠΦ όπου, μάλιστα, τα Δωδεκάνησα εμφανίζονται να έχουν αρνητική κερδοφορία (ζημιές), ενώ κερδοφορία έχουν και τα ξενοδοχεία της Κρήτης και του Ιονίου. Κερδοφορία έχουν και τα ξενοδοχεία της Αττικής και της Κεντρικής Μακεδονίας. Όπως και στα ξενοδοχεία 5*, τα ξενοδοχεία 4* των Κυκλάδων έχουν αναλογικά μεγαλύτερη κερδοφορία, τόσο σε επίπεδο ΚΠΦΤΑ όσο και – σε μεγαλύτερο βαθμό – σε επίπεδο ΚΠΦ.

Αναφορικά με τον αριθμό δωματίων και τον Κύκλο Εργασιών, οι Κυκλάδες και η Κεντρική Μακεδονία ακολουθούν σε μέγεθος την Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και το Ιόνιο και έπονται η Αττική, η Δυτική Ελλάδα και η Ήπειρος που, αναλογικά, έχουν μεγαλύτερα μεγέθη σε Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμο Δάνεια.

Οι Περιφέρειες με προορισμούς «Ήλιος & Θάλασσα» και η Αττική έχουν το μεγαλύτερο μερίδιο δραστηριότητας στα 3 ξενοδοχεία.*

Στο Διάγραμμα 9 απεικονίζονται τα συνολικά μεγέθη των ξενοδοχείων 2* και η κατανομή τους στις Περιφέρειες⁷ - τα % στην αριστερή πλευρά του διαγράμματος απεικονίζουν το αθροιστικό ποσοστό κάθε μεγέθους για τις κύριες τουριστικές Περιφέρειες.



⁷ Σημειώνουμε ότι για τις Περιφέρειες Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδος δεν υπήρχε επαρκές δείγμα για την ανάλυση των ισολογισμών των ξενοδοχείων 2* που ευρίσκονται σε αυτές. Στις περιπτώσεις αυτές προβήκαμε μόνο σε εκτίμηση του Κύκλου Εργασιών τους, ενώ τα μεγέθη ΚΠΦΤΑ, ΚΠΦ, Καθαρές Επενδύσεις, Καθαρά Πάγια, Ίδια Κεφάλαια και Μακροπρόθεσμα Δάνεια δεν περιλαμβάνουν εκτιμήσεις για τις παραπάνω περιπτώσεις. Εκτιμούμε όμως ότι λόγω του μικρού αριθμού δωματίων στις εν λόγω Περιφέρειες, η παράλειψή τους δεν αλλοιώνει ουσιαστικά την απεικόνιση των μεγεθών.

Η εικόνα αποεπένδυσης που παρατηρήθηκε σε ορισμένες Περιφέρειες στα ξενοδοχεία 4*, και σχεδόν στο σύνολο των Περιφερειών στα ξενοδοχεία 3*, είναι καθολική για τα ξενοδοχεία 2*: ούτε σε μία Περιφέρεια οι Καθαρές Επενδύσεις δεν είναι θετικές, κάτι που αποτελεί σαφή ένδειξη για τα μακροπρόθεσμα προβλήματα βιωσιμότητας των ξενοδοχείων της Κατηγορίας.

Αποεπένδυση στα ξενοδοχεία 2 σε όλες τις Περιφέρειες*

Στον Πίνακα 4 αποτυπώνονται συνοπτικά οι 3 Περιφέρειες με τις καλύτερες επιδόσεις σε κάθε δείκτη.

Πίνακας 4: Οι 3 Περιφέρειες με τις καλύτερες επιδόσεις, ανά κατηγορία, στους βασικούς δείκτες των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων - 2015

Κατηγορία	Κύκλος Εργασιών / Δωμάτιο (€ χιλ.)	% ΚΠΦΤΑ	% ΚΠΦ	Καθαρές Επενδύσεις Συνολικά (€ εκ.)	Υποχρεώσεις / Δωμάτιο (€ χιλ.)	Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	Υποχρεώσεις / ΚΠΦΤΑ
5*	Κυκλάδες 52,4	Κυκλάδες 38%	Κυκλάδες 23%	Κρήτη 519	Κυκλάδες 8,0	Κυκλάδες 0,1	Κυκλάδες 0,4
	Αττική 51,4	Αν. Μακ. & Θράκη 31%	Ιόνιο 5%	Κεν. Μακεδονία 446	Δωδεκάνησα 42,8	Κεν. Μακεδονία 0,4	Δωδεκάνησα 5,8
	Κεν. Μακεδονία 34,6	Δωδεκάνησα 30%	Δωδεκάνησα 5%	Ιόνιο 48	Ήπειρος 44,5	Αττική 0,5	Αττική 6,4
4*	Κυκλάδες 26,8	Ήπειρος 29%	Κυκλάδες 18%	Κρήτη 46	Βόρειο Αιγαίο -0,0	Βόρειο Αιγαίο -0,0	Βόρειο Αιγαίο -0,2
	Αττική 20,9	Θεσσαλία 27%	Αττική 12%	Αττική 31	Κυκλάδες 2,9	Κυκλάδες 0,1	Κυκλάδες 0,4
	Δωδεκάνησα 17,3	Κυκλάδες 27%	Ήπειρος 9%	Κυκλάδες 24	Κρήτη 8,5	Κρήτη 0,3	Κρήτη 2,5
3*	Κυκλάδες 13,9	Κυκλάδες 36%	Κυκλάδες 24%	Κυκλάδες 97,6	Βόρειο Αιγαίο -2,4	Βόρειο Αιγαίο -0,1	Βόρειο Αιγαίο -1,8
	Αττική 12,3	Αν. Μακ. & Θράκη 30%	Αττική 11%	Δυτική Ελλάδα 12,1	Αν. Μακ. & Θράκη -1,5	Αν. Μακ. & Θράκη -0,1	Αν. Μακ. & Θράκη -0,9
	Κρήτη 11,5	Ιόνιο 27%	Ιόνιο 7%	- ⁸	Κυκλάδες -1,1	Κυκλάδες -0,9	Κυκλάδες -0,2
2*	Κρήτη 11,8	Κυκλάδες 27%	Κυκλάδες 15%	- ⁷	Αν. Μακ. & Θράκη -5,8	Αν. Μακ. & Θράκη -0,2	Αν. Μακ. & Θράκη -6,1
	Κυκλάδες 10,7	Πελοπόννησος 26%	Κρήτη 7%	- ⁷	Κυκλάδες -3,6	Βόρειο Αιγαίο -0,1	Βόρειο Αιγαίο -2,5
	Αττική 7,4	Κρήτη 24%	Αττική 6%	- ⁷	Βόρειο Αιγαίο -2,7	Κυκλάδες -0,1	Κυκλάδες -1,3

⁸ Σε όλες τις άλλες Περιφέρειες οι Καθαρές Επενδύσεις είναι αρνητικές.

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι τα ξενοδοχεία των Κυκλάδων, ανεξαρτήτως κατηγορίας, έχουν αναμφισβήτητα τις καλύτερες επιδόσεις απ' όλες τις Περιφέρειες. Είναι μάλιστα αξιοσημείωτο ότι, παρά το ότι έχουν εποχιακή λειτουργία, έχουν μεγαλύτερο κύκλο εργασιών ανά δωμάτιο από αυτά της Αττικής, όπου η λειτουργία είναι σε μεγάλο βαθμό 12μηνη. Η Αττική είναι η Περιφέρεια με την επόμενη καλύτερη επίδοση σε όλες τις κατηγορίες ξενοδοχείων. Ακολουθούν τα ξενοδοχεία της Δωδεκανήσου στις υψηλές κατηγορίες και της Κρήτης στις χαμηλότερες. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η Κρήτη που συγκαταλέγεται στις Περιφέρειες με υψηλές Καθαρές Επενδύσεις στις κατηγορίες 4* και 5*, αλλά όχι σε αυτές με υψηλό Κύκλο Εργασιών ανά δωμάτιο ή υψηλή κερδοφορία. Αντίθετα, στους δύο αυτούς δείκτες έχει υψηλές επιδόσεις στις κατηγορίες 2* και 3*.

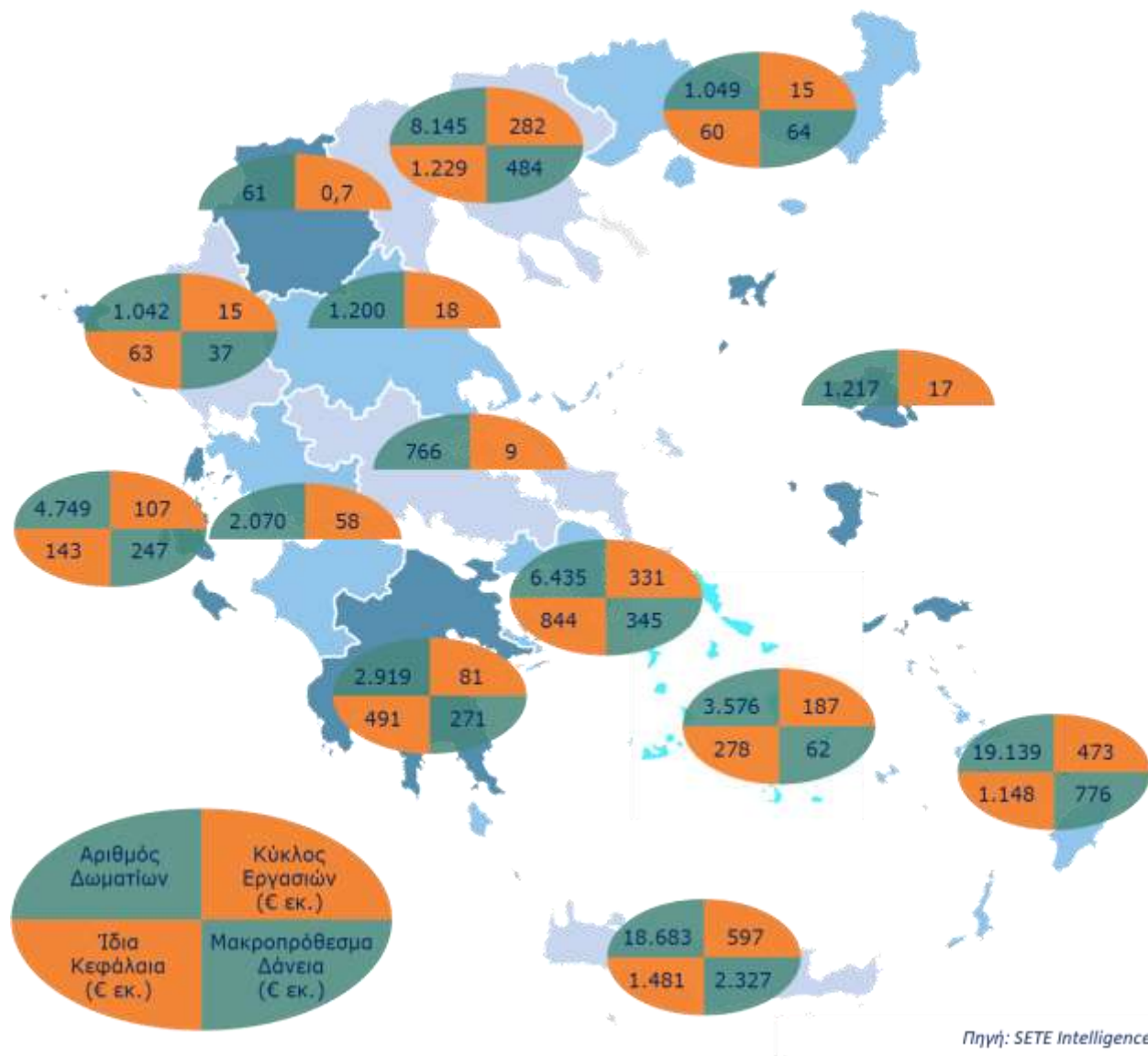
*Οι Κυκλάδες έχουν συνολικά τους καλύτερους δείκτες.
Ακολουθούν η Αττική, η Κρήτη και τα Δωδεκάνησα.*

Ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι καλές επιδόσεις Βορείου Αιγαίου και Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης στους δείκτες των Υποχρεώσεων, ειδικά στις χαμηλότερες κατηγορίες. Αυτό οφείλεται στο ότι στις κατηγορίες αυτές οι Υποχρεώσεις είναι αρνητικές, δηλαδή το Κυκλοφορούν Ενεργητικό είναι μεγαλύτερο από τον Μακροπρόθεσμο Δανεισμό πλέον τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, κάτι που πιθανόν να οφείλεται και σε δυσκολία πρόσβασης των εκεί ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στον τραπεζικό δανεισμό.

*Τα ξενοδοχεία 5**

Μέγεθος Αγοράς

Χάρτης 1: Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 1 αποτυπώνεται το μέγεθος της αγοράς ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια.

Η Κρήτη και τα Δωδεκάνησα έχουν, με διαφορά, τον μεγαλύτερο αριθμό δωματίων (18.683 και 19.139 αντίστοιχα) αλλά και τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών (€ 597 εκ. και € 473 εκ.). Σε αριθμό δωματίων ακολουθεί η Κεντρική Μακεδονία (8.145) και η Αττική (6.435) αλλά σε Κύκλο Εργασιών προηγείται η Αττική (€ 331 εκ.) έναντι της Κεντρικής Μακεδονίας (€ 282 εκ.). Στη συνέχεια, από πλευράς αριθμού δωματίων έπεται το Ιόνιο (4.749) και οι Κυκλάδες (3.576) αλλά η εικόνα αντιστρέφεται στον Κύκλο Εργασιών (Κυκλάδες: € 187 εκ. και Ιόνιο € 107 εκ.). Η Πελοπόννησος έχει 2.919 δωμάτια και € 81 εκ. Κύκλο Εργασιών, ενώ στις υπόλοιπες Περιφέρειες το μέγεθος της αγοράς των 5* ξενοδοχείων είναι πολύ περιορισμένο.

Εξετάζοντας τα μεγέθη μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης (Ίδια Κεφάλαια (ΙΚ) και Μακροπρόθεσμος Δανεισμός (ΜΔ)), παρατηρούμε ότι και στα δύο μεγέθη την πρώτη θέση κατέχει – με μεγάλη διαφορά – η Κρήτη (€ 1,5 δισ. ΙΚ και € 2,3 δισ. ΜΔ). Ακολουθούν η Κεντρική Μακεδονία (€ 1,2 δισ. ΙΚ και € 0,5 δισ. ΜΔ) και τα Δωδεκάνησα (€ 1,1 δισ. ΙΚ και € 0,8 δισ. ΜΔ). Στις επόμενες θέσεις είναι η Αττική (€ 0,8 δισ. ΙΚ και € 0,3 δισ. ΜΔ), η Πελοπόννησος (€ 0,5 δισ. ΙΚ και € 0,3 δισ. ΜΔ), το Ιόνιο (€ 0,1 δισ. ΙΚ και € 0,2 δισ. ΜΔ) και οι Κυκλάδες (€ 0,3 δισ. ΙΚ και € 0,1 δισ. ΜΔ) ενώ στις υπόλοιπες Περιφέρειες τα μεγέθη είναι μικρότερα από € 100 εκ ή δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.

*Η Κρήτη έχει τα υψηλότερα Ίδια Κεφάλαια αλλά και τον υψηλότερο Μακροπρόθεσμο Δανεισμό.
Ακολουθούν τα Δωδεκάνησα και η Κεντρική Μακεδονία και έπονται η Αττική, η Πελοπόννησος και το Ιόνιο.
Ελάχιστος ο Μακροπρόθεσμος Δανεισμός στις Κυκλάδες.*

Ακολουθεί πίνακας με στοιχεία μεγέθους αγοράς για επιμέρους προορισμούς για τους οποίους υπάρχει επαρκές δείγμα.

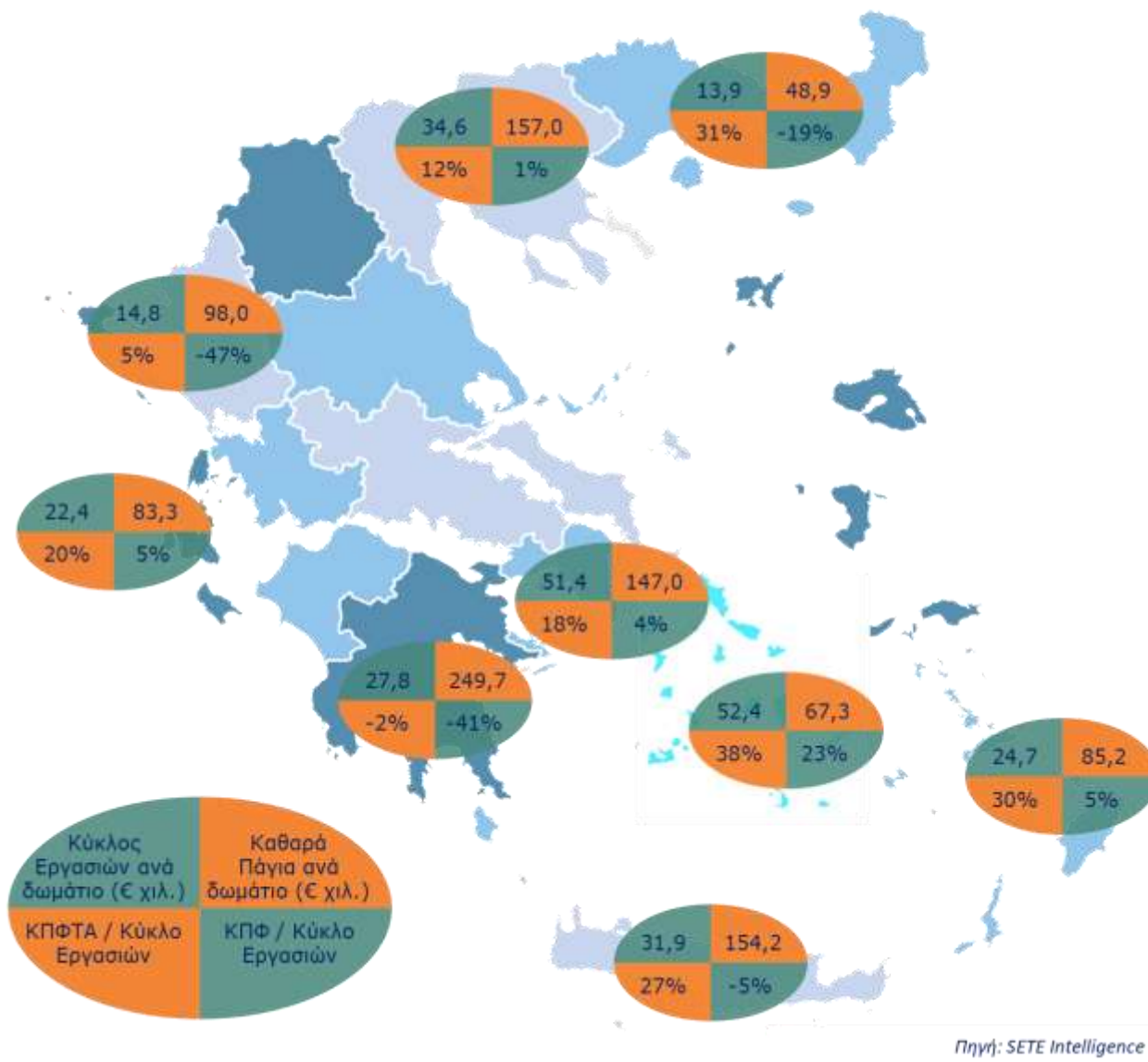
Πίνακας 5: Μέγεθος Αγοράς Ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων Προορισμών

	Κεντρική Αττική	Κέρκυρα	Χαλκιδική	Ηράκλειο	Λασιίθι	Ρέθυμνο	Κως	Μύκονος	Ρόδος	Σαντορίνη	Μεσσηνία
Αριθμός Δωματίων	3.880	3.616	6.538	8.518	4.647	2.682	7.373	2.002	11.120	900	1.298
Κύκλος Εργασιών, €	213.175.641	83.206.702	244.397.802	210.236.136	203.195.828	61.733.602	192.898.439	97.848.956	266.778.765	116.249.331	51.092.035
Ίδια Κεφάλαια, €	510.985.985	83.376.972	1.141.097.486	491.328.351	638.421.396	61.072.123	559.513.373	137.585.466	590.579.114	188.994.101	374.613.987
Μακροπρόθεσμα Δάνεια, €	286.612.503	131.022.849	431.999.773	440.472.777	1.095.081.554	110.967.732	373.930.143	39.261.742	401.806.868	6.728.194	147.371.932

Παρατηρούμε ότι με όρους Κύκλου Εργασιών και δωματίων, μεγαλύτερος Προορισμός 5* είναι η Ρόδος. Ακολουθούν, ως προς τον αριθμό δωματίων το Ηράκλειο και η Κως ενώ ως προς τον Κύκλο Εργασιών η Χαλκιδική και η Κεντρική Αττική. Ως προς τα απασχολούμενα κεφάλαια, τα μεγαλύτερα Ίδια Κεφάλαια είναι στην Χαλκιδική και ακολουθούν το Λασιίθι και η Ρόδος, ενώ ο μεγαλύτερος Μακροπρόθεσμος Δανεισμός είναι στο Λασιίθι, και ακολουθούν το Ηράκλειο και η Χαλκιδική.

Δείκτες Λειτουργίας

Χάρτης 2: Δείκτες Λειτουργίας Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 2 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες λειτουργίας των ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια.

Οι Κυκλάδες έχουν τον υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο (€ 52,4 χιλ.) καθώς και το υψηλότερο ΚΠΦΤΑ (38%) και ΚΠΦ (23%) ως ποσοστό των εσόδων. Ως προς τον Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο, ακολουθεί η Αττική (€ 51,4 χιλ.), η Κεντρική Μακεδονία (€ 34,6 χιλ.), η Κρήτη (€ 31,9 χιλ.) και στη συνέχεια η Πελοπόννησος (€ 27,8 χιλ.). Οι δύο βασικοί νησιωτικοί Προορισμοί για Ήλιο και Θάλασσα, τα Δωδεκάνησα και το Ιόνιο έρχονται στη συνέχεια με μικρή διαφορά μεταξύ τους (€ 24,7 χιλ. και € 22,4 χιλ. αντίστοιχα). Τα 5* ξενοδοχεία στην Ήπειρο και την Ανατολική Μακεδονία & Θράκη έχουν σημαντικά χαμηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά δωμάτιο, € 14,8 χιλ. και € 13,9 χιλ. αντίστοιχα.

Σε επίπεδο ΚΠΦΤΑ, εκτός από τις Κυκλάδες, υψηλά ποσοστά έχουν και τα Δωδεκάνησα (30%), η Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (31%) και η Κρήτη (27%). Ακολουθούν το Ιόνιο και η Αττική, με 20% και 18% αντίστοιχα ενώ στις υπόλοιπες Περιφέρειες το ΚΠΦΤΑ είναι ή πολύ χαμηλό ποσοστό των Εσόδων (Κεντρική Μακεδονία και Ήπειρος) ή ακόμα και αρνητικό (Πελοπόννησος).

Σε επίπεδο ΚΠΦ, που αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για τις επενδύσεις, ποσοστό άνω του 10% παρουσιάζουν μόνο οι Κυκλάδες (23%), ενώ σε Ιόνιο, Δωδεκάνησα, Αττική και Κεντρική Μακεδονία κυμαίνεται από 1% έως 5%. Στην Κρήτη είναι -5%, ενώ στις υπόλοιπες Περιφέρειες παρουσιάζεται έντονα αρνητικό (-19% στην Ανατολική Μακεδονία & Θράκη, -41% στην Πελοπόννησο και -47% στην Ήπειρο). Και στις 4 αυτές Περιφέρειες ο δείκτης Υποχρεώσεων προς Κύκλο Εργασιών είναι αναλογικά πολύ υψηλός (βλ. κατ. «Δείκτες Υποχρεώσεων» - Χάρτης 4).

Τέλος, ενδιαφέρον παρουσιάζει ο δείκτης των Καθαρών Παγίων ανά δωμάτιο που δεν φαίνεται να συνδέεται με τα Έσοδα ή την Κερδοφορία. Για παράδειγμα, οι Κυκλάδες που έχουν τα μεγαλύτερα έσοδα ανά δωμάτιο και την μεγαλύτερη κερδοφορία, έχουν την δεύτερη χαμηλότερη αξία καθαρών παγίων ανά δωμάτιο (€ 67,3 χιλ.) μετά την Ανατολική Μακεδονία & Θράκη. Αντίθετα, τα 5* ξενοδοχεία στην Πελοπόννησο έχουν την μεγαλύτερη αξία καθαρών παγίων ανά δωμάτιο (€ 249,7 χιλ.), αλλά τα Έσοδα ανά δωμάτιο είναι σε ένα μέσο επίπεδο και η κερδοφορία αρνητική.

Ο δείκτης Καθαρών Παγίων ανά δωμάτιο δεν συνδέεται με τα Έσοδα ή την Κερδοφορία ανά Δωμάτιο

Ακολουθεί πίνακας με στοιχεία δεικτών λειτουργίας για επιμέρους προορισμούς για τους οποίους υπάρχει επαρκές δείγμα.

Πίνακας 6: Δείκτες Λειτουργίας Ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων Προορισμών

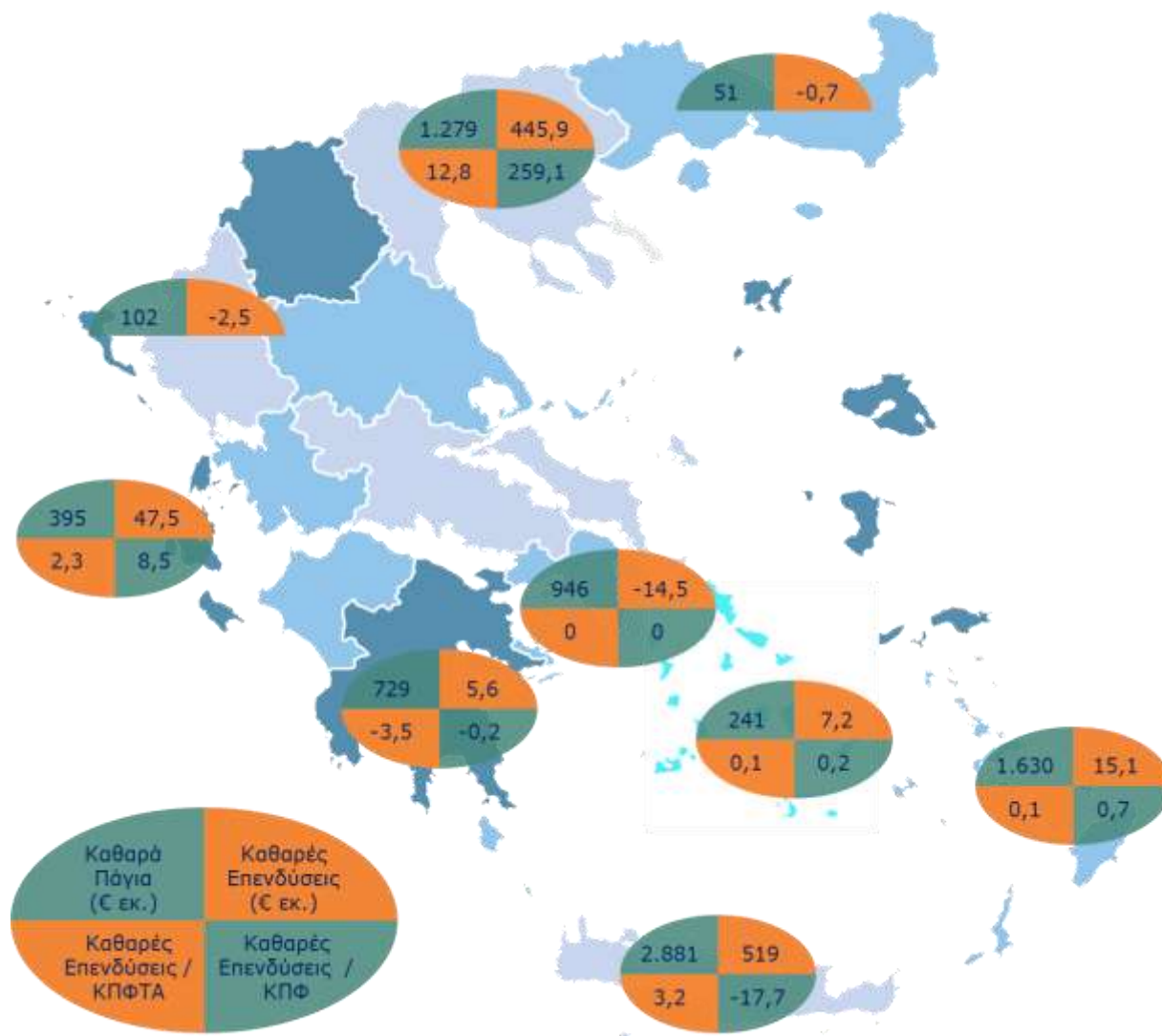
	Κεντρική Αττική	Κέρκυρα	Χαλκιδική	Ηράκλειο	Λασιθί	Ρέθυμνο	Κως	Μύκονος	Ρόδος	Σαντορίνη	Μεσσηνία
Κύκλος Εργασιών / Δωμάτιο	54.942	23.011	37.383	24.681	43.727	23.296	26.162	48.876	23.990	129.166	39.364
ΚΠΦΤΑ / Κύκλο Εργασιών	18%	18%	15%	30%	25%	25%	36%	39%	27%	44%	3%
ΚΠΦ / Κύκλο Εργασιών	4%	4%	5%	7%	-14%	9%	4%	23%	5%	34%	-30%
Καθαρά Πάγια / Δωμάτιο	146.145	63.267	175.350	98.264	267.908	36.631	95.723	61.980	80.379	174.191	360.428

Παρατηρούμε ότι η Σαντορίνη έχει μακράν τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών ανά δωμάτιο, καθώς και τους υψηλότερους δείκτες κερδοφορίας. Ακολουθούν η Κεντρική Αττική και η Μύκονος ως προς τον Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο ενώ ως προς τους δείκτες κερδοφορίας ακολουθεί η Μύκονος. Ως προς τον δείκτη ΚΠΦΤΑ την Τρίτη καλύτερη επίδοση έχουν τα ξενοδοχεία της Κω ενώ ως προς τον δείκτη ΚΠΦ του Ηρακλείου.

Τα υψηλότερα Καθαρά Πάγια ανά δωμάτιο έχουν τα ξενοδοχεία της Μεσσηνίας και του Λασιθίου, που είναι και τα μόνα με αρνητικό δείκτη ΚΠΦ, ενώ την δεύτερη και Τρίτη θέση, με μικρή διαφορά μεταξύ τους, καταλαμβάνουν η Σαντορίνη και η Χαλκιδική, με την Σαντορίνη όμως να έχει πολύ υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά δωμάτιο και πολύ καλύτερους δείκτες κερδοφορίας.

Πάγια και Επενδύσεις

Χάρτης 3: Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 3 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Παγίων και Επενδύσεων των ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια.

Τα υψηλότερα Καθαρά Πάγια έχει η Κρήτη (€ 2,9 δισ.), όπως και τις υψηλότερες Καθαρές Επενδύσεις (€ 519 εκ.)⁹. Ακολουθούν τα Δωδεκάνησα με Καθαρά Πάγια € 1,6 δισ. που όμως έχουν οριακά θετικές Καθαρές Επενδύσεις (€ 15 εκ.). Στην 3^η θέση από πλευράς Καθαρών Παγίων είναι η Κεντρική Μακεδονία (€ 1,3 δισ.) όπου -αντίθετα με Κρήτη και Δωδεκάνησα- παρατηρούμε υψηλές Καθαρές Επενδύσεις (€ 446 εκ.).

Από πλευράς Καθαρών Παγίων ακολουθούν η Αττική (€ 946 εκ.), η Πελοπόννησος (€ 729 εκ.), το Ιόνιο (€ 395 εκ.), οι Κυκλάδες (€ 237 εκ.), η Ήπειρος (€ 102 εκ.) και η Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (€ 51 εκ.). Με εξαίρεση το Ιόνιο όπου οι Καθαρές Επενδύσεις ανέρχονται σε € 47,3 εκ., στις υπόλοιπες περιοχές είναι ή πολύ χαμηλές ή αρνητικές.

Αξιοσημείωτο είναι επίσης ότι σε Χαλκιδική, Ιόνιο και Πελοπόννησο οι καθαρές επενδύσεις υπερβαίνουν τα ΚΠΦ σε μεγάλο βαθμό ενώ μεγάλο μέρος των ΚΠΦ επενδύεται και στα Δωδεκάνησα.

*Με εξαίρεση την Κεντρική Μακεδονία και το Ιόνιο,
στις υπόλοιπες Περιφέρειες οι Καθαρές Επενδύσεις στα ξενοδοχεία 5*
είτε κάλυψαν οριακά τις αποσβέσεις είτε ήταν μικρότερες από αυτές,
οδηγώντας σε αποεπένδυση.*

⁹ Ο αρνητικός δείκτης Καθαρών Επενδύσεων / ΚΠΦ στην Κρήτη, οφείλεται στα αρνητικά ΚΠΦ.

Ακολουθεί πίνακας με στοιχεία Παγίων και Επενδύσεων για επιμέρους προορισμούς για τους οποίους υπάρχει επαρκές δείγμα.

Πίνακας 7: Πάγια και Επενδύσεις Ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων Προορισμών

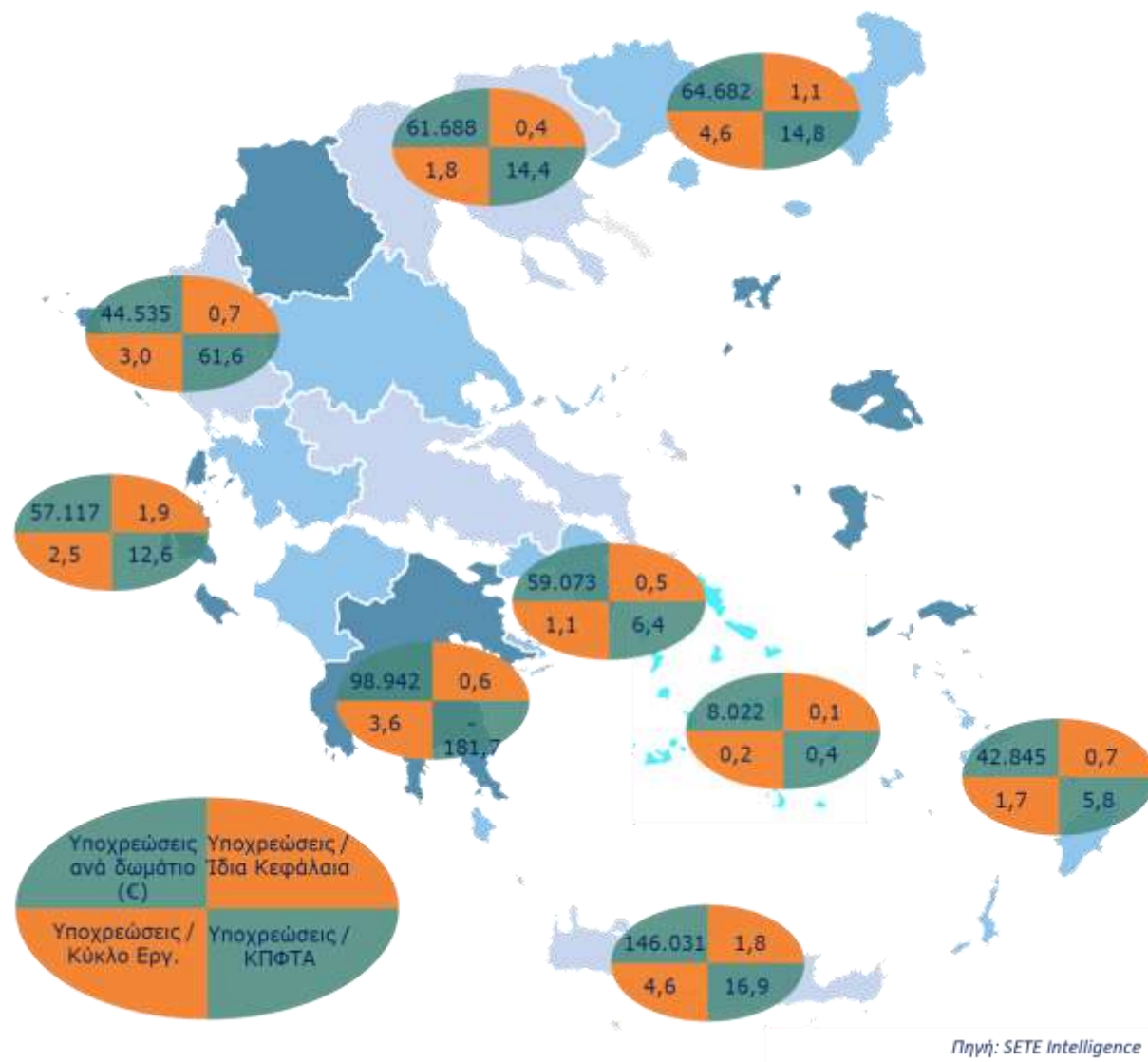
	Κεντρική Αττική	Κέρκυρα	Χαλκιδική	Ηράκλειο	Λασιίθι	Ρέθυμνο	Κως	Μύκονος	Ρόδος	Σαντορίνη	Μεσσηνία
Σύνολο Καθαρών Παγίων, €	567.043.185	228.773.895	1.146.386.417	837.009.415	1.244.949.868	98.245.015	705.795.172	124.083.364	893.843.555	156.772.282	467.813.424
Σύνολο Καθαρών Επενδύσεων, €	-7.007.283	52.882.443	439.926.902	50.967.534	304.398.257	-1.080.062	67.391.611	3.809.928	12.082.737	5.272.333	-362.114
Καθαρές Επενδύσεις / ΚΠΦΤΑ		3,6	11,9	0,8	6,1		1,0	0,1	0,2	0,1	
Καθαρές Επενδύσεις / ΚΠΦ		14,9	36,0	3,6	-10,7		8,7	0,2	0,9	0,1	

Παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο απόθεμα Καθαρών Παγίων είναι στο Λασιίθι, ακολουθούμενο από την Χαλκιδική και την Ρόδο και το Ηράκλειο. Οι μεγαλύτερες Καθαρές Επενδύσεις είναι στην Χαλκιδική, ακολουθούμενες από αυτές στο Λασιίθι και -με μεγάλη διαφορά- την Κέρκυρα. Αξιοσημείωτο είναι ότι οι Καθαρές Επενδύσεις σε Κεντρική Αττική και Ρέθυμνο είναι αρνητικές, δηλαδή οι αποσβέσεις υπερέβησαν τις πραγματοποιηθείσες επενδύσεις.

Αναλογικά με την κερδοφορία, οι περισσότερες επενδύσεις πραγματοποιήθηκαν στην Χαλκιδική, στο Λασιίθι, στην Κέρκυρα και στην Κω.

Δείκτες Υποχρεώσεων

Χάρτης 4: Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 4 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Υποχρεώσεων των ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια.

Η πλέον δυσμενής εικόνα παρουσιάζεται στην Κρήτη που έχει Υποχρεώσεις € 146 χιλ. / δωμάτιο, και οι Υποχρεώσεις είναι x1,8 τα Ίδια Κεφάλαια, x4,6 τον Κύκλο Εργασιών και x16,9 τα ΚΠΦΤΑ. Πολύ υψηλή είναι η επιβάρυνση και στην Πελοπόννησο με € 99 χιλ / δωμάτιο και x3,6 τον Κύκλο Εργασιών ενώ τα ΚΠΦΤΑ είναι αρνητικά. Από την άλλη πλευρά, οι Υποχρεώσεις στην Πελοπόννησο είναι 0,6x τα Ίδια Κεφάλαια.

Στην Χαλκιδική, όπου όπως είδαμε παραπάνω γίνονται σημαντικές καθαρές επενδύσεις που πιθανόν δεν έχουν αποδώσει ακόμα, οι Υποχρεώσεις είναι x1,8 τον Κύκλο Εργασιών και x14,4 τα ΚΠΦΤΑ. Από την άλλη πλευρά ανέρχονται σε x0,4 τα Ίδια Κεφάλαια. Ως προς το ύψος Υποχρεώσεων / Δωμάτιο ακολουθούν η Αττική (€ 59 χιλ.) και το Ιόνιο (€ 57 χιλ.). Όμως σε σχέση με τα Ίδια Κεφάλαια, τον Κύκλο Εργασιών και τα ΚΠΦΤΑ, η Αττική παρουσιάζει καλύτερη εικόνα (x0,5, x1,1 και x6,4 έναντι x1,0, x2,5 και x12,6 αντίστοιχα).

Αν και σε σχέση με τα Ίδια Κεφάλαια, οι Υποχρεώσεις δεν είναι πολύ υψηλές σε Ήπειρο (x0,7) και Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (x1,1), είναι υψηλές σε σχέση με τον Κύκλο Εργασιών (x3,0 και x4,6 αντίστοιχα) και τα ΚΠΦΤΑ (x3,0 και x4,6 αντίστοιχα).

Τέλος, τους χαμηλότερους δείκτες Υποχρεώσεων έχουν οι Κυκλάδες με μόλις € 8 χιλ. ανά δωμάτιο και x0,1 τα Ίδια Κεφάλαια, x0,4 τα ΚΠΦΤΑ και x0,2 τον Κύκλο εργασιών.

*Με εξαίρεση την Κρήτη και (οριακά) την Ανατολική Μακεδονία & Θράκη ,
στις υπόλοιπες Περιφέρειες οι Υποχρεώσεις είναι ίσες με ή χαμηλότερες από τα Ίδια Κεφάλαια.
Τα ξενοδοχεία 5* σε Κρήτη και Πελοπόννησο παρουσιάζουν την δυσμενέστερη εικόνα Υποχρεώσεων σε σχέση
με Κύκλο Εργασιών, ΚΠΦΤΑ και οι Κυκλάδες την ευμενέστερη.*

Ακολουθεί πίνακας με στοιχεία Παγίων και Επενδύσεων για επιμέρους προορισμούς για τους οποίους υπάρχει επαρκές δείγμα.

Πίνακας 8: Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 5* συγκεκριμένων Προορισμών

	Κεντρική Αττική	Κέρκυρα	Χαλκιδική	Ηράκλειο	Λασιίθι	Ρέθυμνο	Κως	Μύκονος	Ρόδος	Σαντορίνη	Μεσσηνία
Υποχρεώσεις / Δωμάτιο, €	84.992	40.641	66.839	55.097	280.688	34.536	36.249	10.189	45.292	-14.542	101.665
Υποχρεώσεις / Κύκλο Εργασιών	1,5	1,8	1,8	2,2	6,4	1,5	1,4	0,2	1,9	-0,1	2,6
Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	0,6	1,8	0,4	1,0	2,0	1,5	0,5	0,1	0,9	-0,1	0,4
Υποχρεώσεις / ΚΠΦΤΑ	8,8	9,9	11,8	7,4	26,1	6,0	3,8	0,5	7,1	-0,3	85,4

Οι υψηλότερες Υποχρεώσεις ανά Δωμάτιο παρουσιάζονται στο Λασιίθι και ακολουθούν η Κεντρική Αττική και η Χαλκιδική.

Στο Λασιίθι παρατηρούνται επίσης οι υψηλότεροι δείκτες Υποχρεώσεων σε σχέση με Ίδια Κεφάλαια, Κύκλο Εργασιών και ΚΠΦΤΑ.

Σε σχέση με τον δείκτη Υποχρεώσεων ως προς τον Κύκλο Εργασιών ακολουθούν το Ηράκλειο και η Ρόδος, η Χαλκιδική και η Κέρκυρα.

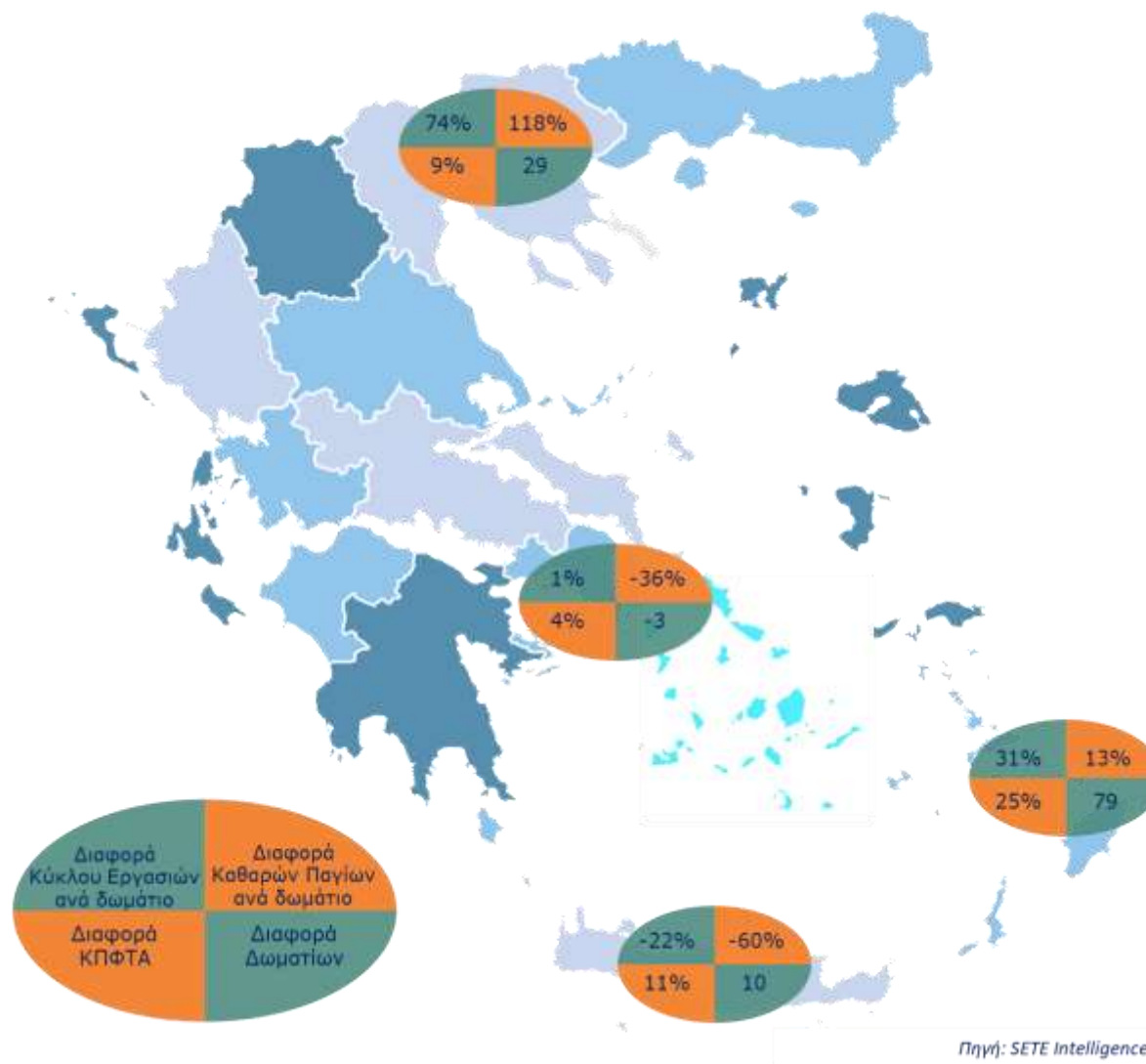
Σε σχέση με τον δείκτη Υποχρεώσεων ως προς τα Ίδια Κεφάλαια ακολουθούν το Λασιίθι και η Κέρκυρα.

Τέλος, ως προς τον δείκτη Υποχρεώσεων ως προς ΚΠΦΤΑ, ακολουθούν η Χαλκιδική και η Κέρκυρα.

Αξιοσημείωτη (και εδώ) είναι η περίπτωση της Σαντορίνης, που έχει αρνητικές Υποχρεώσεις ανά δωμάτιο, δηλαδή το Κυκλοφορούν Ενεργητικό είναι μεγαλύτερο από το άθροισμα των Μακροπρόθεσμων Δανείων και των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

Πώς διαφοροποιούνται τα Κερδοφόρα από τα Ζημιογόνα ξενοδοχεία;

Χάρτης 5: Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 5 αποτυπώνονται οι διαφορές μεταξύ κερδοφόρων και ζημιογόνων ξενοδοχείων 5* ανά Περιφέρεια, βάσει Κερδών προ Φόρων, αναφορικά με τον Κύκλο Εργασιών και τα Καθαρά Πάγια ανά δωμάτιο, τα ΚΠΦΤΑ και τον αριθμό δωματίων. Αξιοσημείωτο είναι ότι επί συνόλου δείγματος 30 ξενοδοχείων στις Κυκλάδες, τα 29 είναι κερδοφόρα και ως εκ τούτου δεν υπάρχει πεδίο σύγκρισης μεταξύ κερδοφόρων και ζημιογόνων ξενοδοχείων στην Περιφέρεια αυτή.

Από τα διαθέσιμα στοιχεία διαφαίνεται ότι βασικός παράγοντας κερδοφορίας είναι η αποδοτική λειτουργία του ξενοδοχείου, όπως αυτή αποτυπώνεται στην θετική διαφορά ΚΠΦΤΑ μεταξύ κερδοφόρων και ζημιογόνων επιχειρήσεων. Με εξαίρεση την Κρήτη, θετικά επιδρά στην κερδοφορία και ο υψηλός Κύκλος Εργασιών ανά δωμάτιο. Τα ευρήματα αυτά υποστηρίζονται και από τις υψηλές τιμές των Κυκλάδων -που όπως αναφέραμε είναι κερδοφόρα στο σύνολο του δείγματος πλην ενός- τόσο σε Κύκλο Εργασιών και σε ΚΠΦΤΑ (βλ. Χάρτη 2). Στις Περιφέρειες με μαζικό προϊόν Ήλιος και Θάλασσα (Κρήτη, Δωδεκάνησα, Κεντρική Μακεδονία), θετική επίδραση στην κερδοφορία έχει και το μέγεθος των ξενοδοχείων.

Τέλος το ύψος των Καθαρών Παγίων δεν φαίνεται να αποτελεί καθοριστικό παράγοντα της κερδοφορίας. Αν μάλιστα ληφθεί υπόψη ότι στην Κεντρική Μακεδονία υπήρχε έντονη επενδυτική δραστηριότητα, η οποία πιθανώς δεν είχε ακόμα αποδώσει σε οικονομικά αποτελέσματα, τότε μάλλον επιβεβαιώνεται η εικόνα (βλ. Χάρτη 2) ότι δείκτης των Καθαρών Παγίων ανά δωμάτιο δεν φαίνεται να συνδέεται με τα Έσοδα ή την Κερδοφορία. Αυτό υποδεικνύει ότι οι επενδύσεις πρέπει να είναι οικονομικά ανταποδοτικές και όχι απαραίτητα οι υψηλότερες δυνατές.

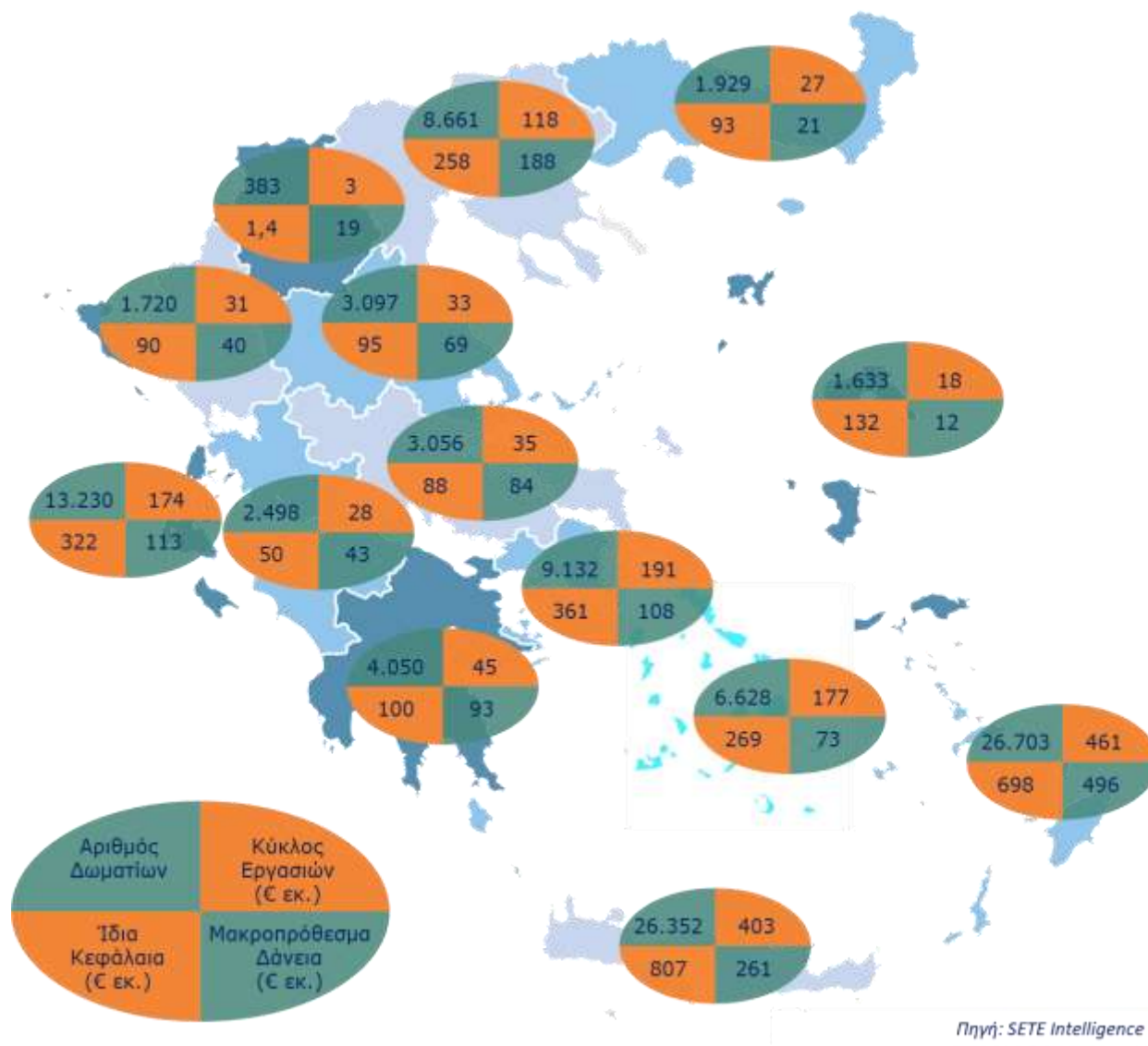
Καθοριστικότερος παράγοντας της κερδοφορίας των ξενοδοχείων 5 αναδεικνύεται η αποδοτική λειτουργία και στην συνέχεια ο υψηλός κύκλος εργασιών ανά δωμάτιο.*

Στις Περιφέρειες με μαζικό προϊόν θετική επίδραση στην κερδοφορία έχει και το μέγεθος των ξενοδοχείων. Αντίθετα τα στοιχεία των Καθαρών Παγίων υποδεικνύουν ότι οι επενδύσεις πρέπει να είναι οικονομικά ανταποδοτικές και όχι απαραίτητα οι υψηλότερες δυνατές.

*Τα ξενοδοχεία 4**

Μέγεθος Αγοράς

Χάρτης 6: Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 6 αποτυπώνεται το μέγεθος της αγοράς ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια.

Τα Δωδεκάνησα και η Κρήτη έχουν, με διαφορά, τον μεγαλύτερο αριθμό δωματίων (26.703 και 26.352 αντίστοιχα) αλλά και τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών (€ 461 εκ. και € 403 εκ.). Σε αριθμό δωματίων ακολουθεί το Ιόνιο (13.230) και η Αττική (9.132) αλλά σε Κύκλο Εργασιών προηγείται η Αττική (€ 191 εκ.) έναντι του Ιονίου (€ 174 εκ.). Οι Κυκλάδες, παρά το ότι έχουν σημαντικά μικρότερο αριθμό δωματίων (6.628), έχουν (οριακά) υψηλότερο Κύκλο Εργασιών από το Ιόνιο (€ 177 εκ.). Από πλευράς Κύκλου Εργασιών ακολουθεί η Κεντρική Μακεδονία (€ 118 εκ.) με 8.661 δωμάτια.

Από τις λιγότερο τουριστικές Περιφέρειες, η Πελοπόννησος έχει την μεγαλύτερη αγορά με 4.050 δωμάτια και € 45 εκ. Κύκλο Εργασιών. Ακολουθούν η Θεσσαλία και η Στερεά Ελλάδα με παρόμοια μεγέθη (3.097 και 3.056 δωμάτια και € 27 εκ. και € 31 εκ. Κύκλο Εργασιών αντίστοιχα) και στη συνέχεια η Δυτική Ελλάδα (2.498 δωμάτια και € 28 εκ. Κύκλο Εργασιών). Η Ανατολική Μακεδονία & Θράκη και η Ήπειρος έχουν επίσης παρόμοια μεγέθη (1.929 και 1.720 δωμάτια και € 33 εκ. και € 35 εκ. Κύκλο Εργασιών αντίστοιχα) ενώ το Βόρειο Αιγαίο έχει λίγο λιγότερα δωμάτια (1.633) αλλά σημαντικά χαμηλότερο Κύκλο Εργασιών (€ 18 εκ.). Το μικρότερο μέγεθος έχει η Δυτική Μακεδονία με 383 δωμάτια και € 3 εκ. Κύκλο Εργασιών.

Εξετάζοντας τα μεγέθη μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης (Ίδια Κεφάλαια (ΙΚ) και Μακροπρόθεσμος Δανεισμός (ΜΔ)), παρατηρούμε ότι και στα δύο μεγέθη η εικόνα είναι αντίστοιχη με αυτήν που αποτυπώνεται στο αριθμό δωματίων και στον Κύκλο Εργασιών. Ο ΜΔ είναι γενικά σε χαμηλά επίπεδα και υπερβαίνει τα € 100 εκ. μόνο στις ακόλουθες Περιφέρειες: Δωδεκάνησα (€ 496 εκ.), Κρήτη (€ 261 εκ.), Κεντρική Μακεδονία (€ 188 εκ.), Ιόνιο (€ 103 εκ.) και Αττική (€ 108 εκ.). Επίσης, τα Ίδια Κεφάλαια υπερβαίνουν τα € 100 εκ. μόνο σε Κρήτη (€ 807 εκ.), Δωδεκάνησα (€ 698 εκ.), Αττική (€ 361 εκ.), Ιόνιο (€ 322 εκ.), Κεντρική Μακεδονία (€ 258 εκ.) και Βόρειο Αιγαίο (€ 132 εκ.).

Χαμηλός Μακροπρόθεσμος Δανεισμός – στις περισσότερες Περιφέρειες μικρότερος από € 100 εκ.

Πίνακας 9: Μέγεθος Αγοράς Ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων Προορισμών

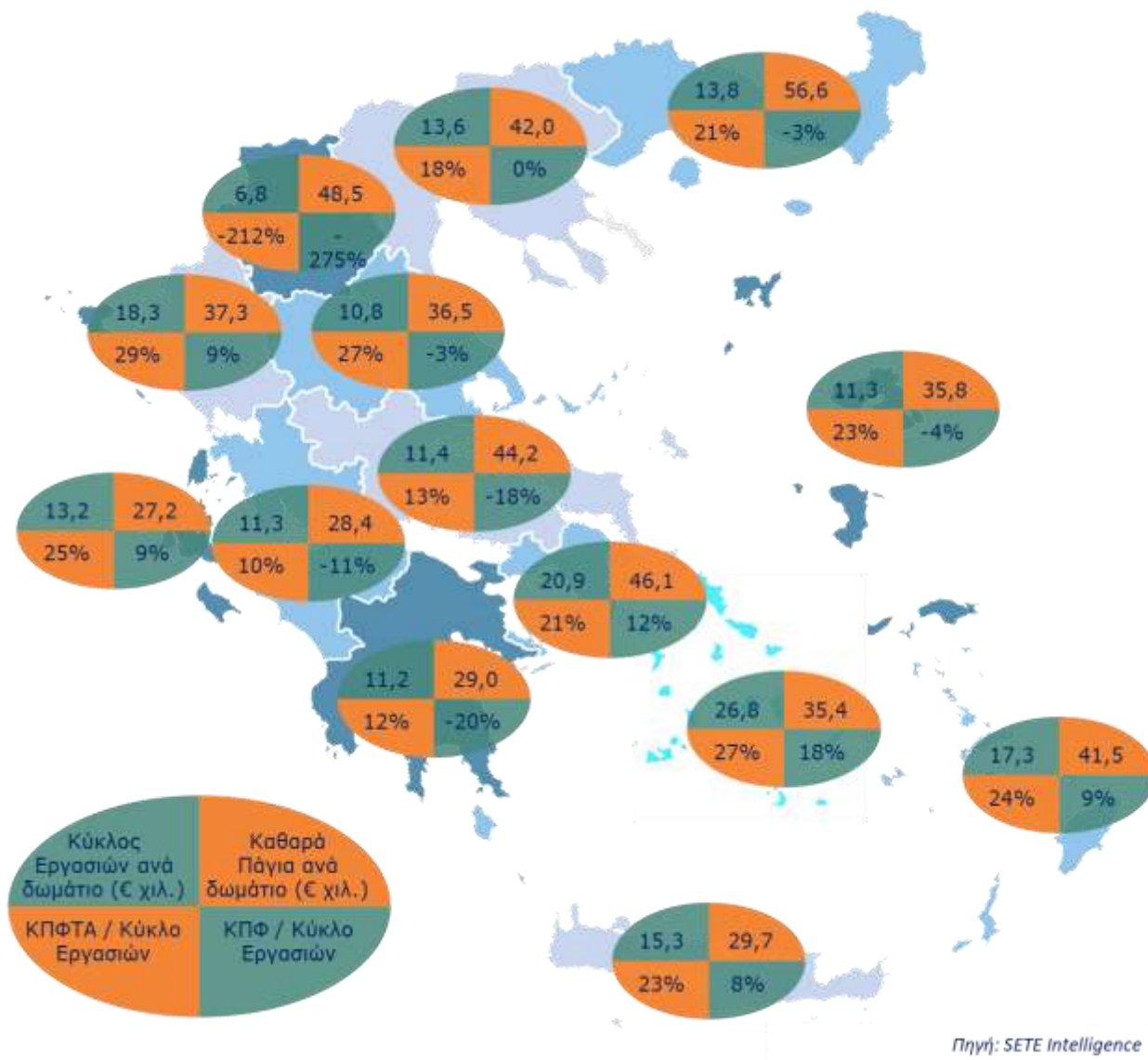
	Αν. Αττική	Κ. Αττική	Ν. Αττική	Θεσσαλονίκη	Ιωάννινα	Ηράκλειο	Λασιθί	Ρέθυμνο	Χανιά	Ζάκυνθος	Κέρκυρα	Κεφαλονιά
Αριθμός Δωματίων	2.219	4.450	845	1.957	607	13.697	3.619	4.302	4.171	3.592	7.053	1.308
Κύκλος Εργασιών, €	33.291.955	112.383.376	15.392.349	26.992.611	15.396.601	215.995.145	45.709.994	71.532.794	59.819.243	34.645.262	113.631.218	17.538.558
Ίδια Κεφάλαια, €	59.473.481	219.408.653	26.780.255	55.277.688	39.144.308	501.293.612	82.587.023	103.597.704	167.471.491	83.177.558	178.790.107	32.670.850
Μακροπρόθεσμα Δάνεια, €	4.782.479	50.661.330	3.776.403	64.132.013	11.961.492	159.795.044	38.993.044	37.085.464	12.452.444	12.424.695	81.867.282	16.535.209

	Χαλκιδική	Ρόδος	Κως	Μύκονος	Νάξος	Σαντορίνη	Σύρος	Χίος	Κορινθία	Λακωνία	Μεσσηνία
Αριθμός Δωματίων	5.183	19.378	7.577	2.020	465	2.494	420	629	773	660	802
Κύκλος Εργασιών, €	70.360.430	323.924.376	140.315.606	84.034.419	7.534.084	88.076.944	3.411.680	7.713.964	7.065.751	17.835.055	14.321.088
Ίδια Κεφάλαια, €	165.104.389	431.585.643	240.629.148	108.411.132	8.639.833	161.866.421	6.712.601	58.968.009	22.700.184	46.173.952	23.714.428
Μακροπρόθεσμα Δάνεια, €	36.288.676	312.854.434	159.276.913	31.870.587	5.488.506	35.952.927	1.137.892		14.650.680	13.192.990	32.170.443

Παρατηρούμε ότι με όρους Κύκλου Εργασιών, αριθμού δωματίων και Μακροπρόθεσμων Δανείων, η μεγαλύτερη αγορά είναι η Ρόδος, ακολουθούμενη από το Ηράκλειο και την Κω. Ως προς τα Ίδια Κεφάλαια, την πρώτη θέση κατέχει το Ηράκλειο, ακολουθούμενο από την Ρόδο και την Κω.

Δείκτες Λειτουργίας

Χάρτης 7: Δείκτες Λειτουργίας Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 7 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες λειτουργίας των ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια.

Οι Κυκλάδες έχουν τον υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο (€ 28,4 χιλ.), τα υψηλότερα ΚΠΦ ως ποσοστό των εσόδων (18%) καθώς και πολύ υψηλά ΚΠΦΤΑ (27%). Τον υψηλότερο δείκτη ΚΠΦΤΑ παρουσιάζει η Ήπειρος (29%), παρά τον σημαντικά χαμηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά δωμάτιο (€ 18,3 χιλ.), που όμως δεν αποτυπώνεται σε αντίστοιχα υψηλό δείκτη ΚΠΦ (9%) λόγω αναλογικά πολύ υψηλών υποχρεώσεων (βλ. κατ. «Δείκτες Υποχρεώσεων» - Χάρτης 9). Μετά τις Κυκλάδες, και με σημαντική διαφορά, τα υψηλότερα έσοδα ανά δωμάτιο παρατηρούνται στην Αττική (€ 20,9 χιλ), στην οποία τα ΚΠΦΤΑ είναι το 21% των εσόδων και τα ΚΠΦ το 12%. Οι παραδοσιακοί Προορισμοί Ήλιος και Θάλασσα των Δωδεκανήσων και της Κρήτης έχουν σημαντικά χαμηλότερα έσοδα ανά δωμάτιο (€ 17,4 χιλ. και € 15,3 χιλ. αντίστοιχα) και πολύ παρεμφερείς δείκτες κερδοφορίας (24%/23% ΚΠΦΤΑ και 9%/8% ΚΠΦ). Αν και με χαμηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο (€ 13,2 χιλ.), παρόμοια επίπεδα δεικτών κερδοφορίας παρουσιάζονται και στο Ιόνιο (25% ΚΠΦΤΑ και 9% ΚΠΦ). Παρόμοιο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο έχουν και η Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (€ 13,8 χιλ.) και η Κεντρική Μακεδονία (€ 13,6 χιλ.). Όμως παρά το ότι στην Ανατολική Μακεδονία & Θράκη ο συντελεστής ΚΠΦΤΑ είναι υψηλότερος απ' ότι στην Κεντρική Μακεδονία (21% έναντι 18%), δεν ισχύει το ίδιο για τον συντελεστή ΚΠΦ, ο οποίος μάλιστα στην Ανατολική Μακεδονία & Θράκη είναι αρνητικός (-3%) ενώ στην Κεντρική Μακεδονία μηδενικός. Στις υπόλοιπες Περιφέρειες, τα Έσοδα ανά Δωμάτιο κυμαίνονται περί τις € 11 χιλ. και δεν επαρκούν για κερδοφορία: ο συντελεστής ΚΠΦ είναι αρνητικός, από -3% στην Θεσσαλία έως -20% στην Πελοπόννησο.

Τέλος, γενικά φαίνεται ότι τα Έσοδα ανά Δωμάτιο αυξάνονται όσο αυξάνεται το ύψος των Καθαρών Παγίων ανά Δωμάτιο, αν και προφανώς τα υψηλά Καθαρά Πάγια δεν οδηγούν σε υψηλά Έσοδα (βλ. π.χ. Κυκλάδες αφενός και Ανατολική Μακεδονία & Θράκη αφετέρου).

Κυκλάδες, Αττική και Ήπειρος έχουν τα υψηλότερα έσοδα ανά δωμάτιο και τους υψηλότερους δείκτες κερδοφορίας. Ακολουθούν Δωδεκάνησα, Κρήτη και Ιόνιο. Χαμηλά τα έσοδα και ανύπαρκτη ή αρνητική η κερδοφορία στις υπόλοιπες Περιφέρειες. Γενικά, τα Έσοδα ανά Δωμάτιο αυξάνονται όσο αυξάνεται το ύψος των Καθαρών Παγίων ανά Δωμάτιο.

Ακολουθεί πίνακας με στοιχεία δεικτών λειτουργίας για επιμέρους προορισμούς για τους οποίους υπάρχει επαρκές δείγμα.

Πίνακας 10: Δείκτες Λειτουργίας Ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων Προορισμών

	Αν. Αττική	Κ. Αττική	Ν. Αττική	Θεσσαλονίκη	Ιωάννινα	Ηράκλειο	Λασιθί	Ρέθυμνο	Χανιά	Ζάκυνθος	Κέρκυρα	Κεφαλονιά
Κύκλος Εργασιών / Δωμάτιο	15.000	25.255	18.221	13.792	25.365	15.770	12.629	16.627	14.342	9.645	16.111	13.410
ΚΠΦΤΑ / Κύκλο Εργασιών	3%	29%	7%	16%	8%	25%	25%	20%	12%	22%	28%	19%
ΚΠΦ / Κύκλο Εργασιών	-8%	21%	1%	-2%	-15%	11%	4%	7%	7%	10%	12%	-5%
Καθαρά Πάγια / Δωμάτιο	27.429	54.513	28.020	47.330	59.767	32.109	23.434	30.238	29.758	17.681	32.940	34.605

	Χαλκιδική	Ρόδος	Κως	Μύκονος	Νάξος	Σαντορίνη	Σύρος	Χίος	Κορινθία	Λακωνία	Μεσσηνία
Κύκλος Εργασιών / Δωμάτιο	13.574	16.716	18.519	41.601	16.202	35.314	8.123	12.264	9.140	27.023	17.863
ΚΠΦΤΑ / Κύκλο Εργασιών	22%	24%	24%	26%	19%	32%	22%	14%	10%	20%	14%
ΚΠΦ / Κύκλο Εργασιών	6%	9%	9%	18%	13%	20%	18%	-19%	-8%	-1%	-13%
Καθαρά Πάγια / Δωμάτιο	34.244	39.275	47.035	56.724	21.089	50.546	9.954	47.137	19.888	34.489	46.980

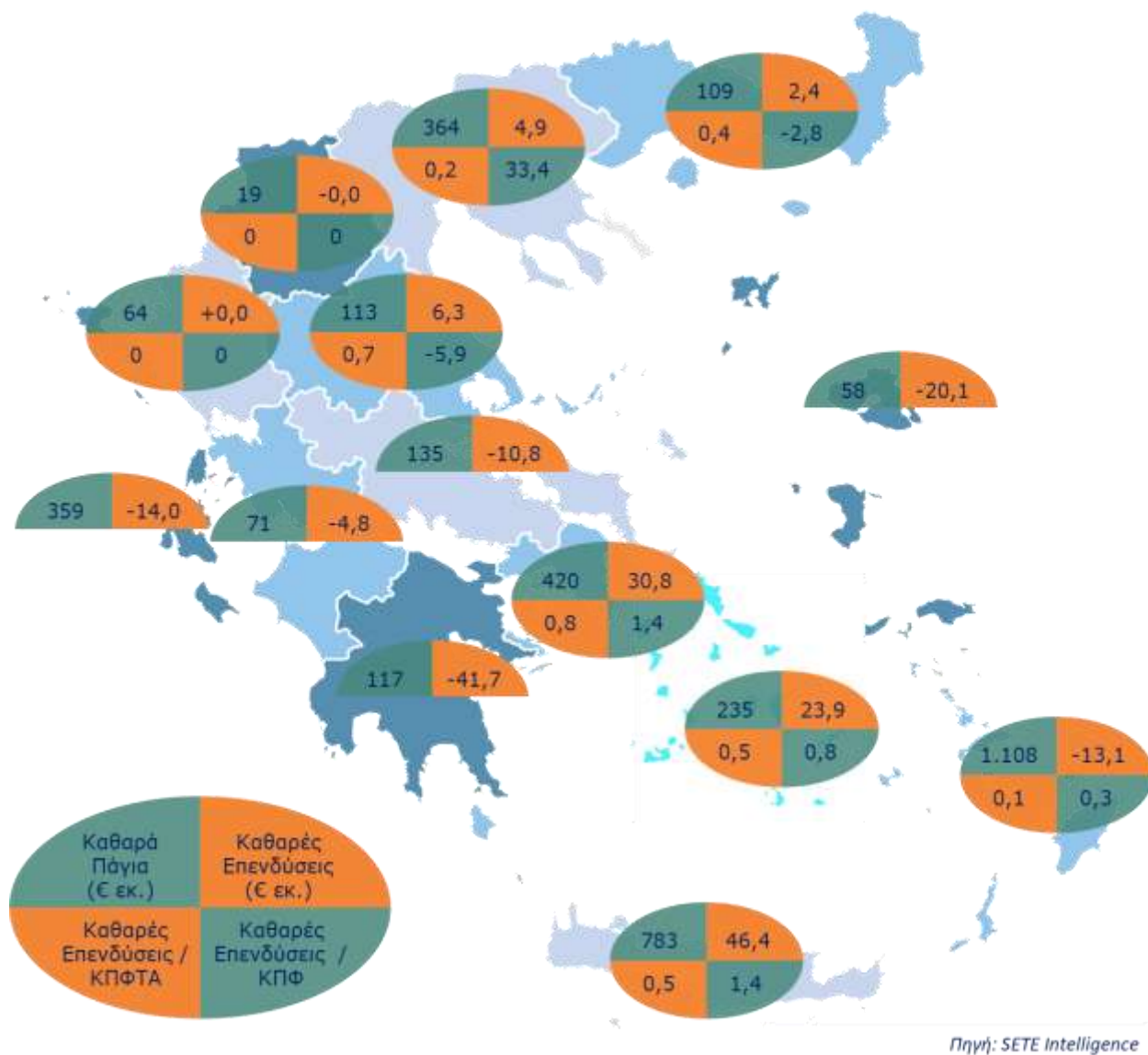
Παρατηρούμε ότι τον υψηλότερο δείκτη Κύκλου Εργασιών ανά δωμάτιο έχουν τα ξενοδοχεία της Μυκόνου, ακολουθούμενα από αυτά της Σαντορίνης και της Λακωνίας. Τον υψηλότερο δείκτη ΚΠΦΤΑ έχουν τα ξενοδοχεία της Σαντορίνης, ακολουθούμενα από αυτά της Νοτίου Αττικής και της Κέρκυρας, ενώ τον υψηλότερο δείκτη ΚΠΦ έχουν τα ξενοδοχεία της Κ. Αττικής και ακολουθούν αυτά της Σαντορίνης και της Σύρου και της Μυκόνου.

Τα υψηλότερα Καθαρά Πάγια ανά δωμάτιο έχουν τα ξενοδοχεία των Ιωαννίνων, της Κεντρικής Αττικής και της Σαντορίνης.

Τέλος, σε αρκετές περιοχές, τα ΚΠΦ είναι αρνητικά.

Πάγια και Επενδύσεις

Χάρτης 8: Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 8 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Παγίων και Επενδύσεων των ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια.

Τα υψηλότερα Καθαρά Πάγια έχουν τα Δωδεκάνησα (€ 1,1 δισ.) και η Κρήτη (€ 783 εκ.) και ακολουθούν η Αττική (€ 420 εκ.), και η Κεντρική Μακεδονία (€ 364 εκ.) και το Ιόνιο (€ 359 εκ.). Ακολουθούν οι Κυκλάδες (€ 235 εκ.), η Στερεά Ελλάδα (€ 135 εκ.), η Πελοπόννησος (€ 117 εκ.), η Θεσσαλία (€ 113 εκ.) και η Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (€ 109 εκ.). Στις υπόλοιπες περιφέρειες τα Καθαρά Πάγια των ξενοδοχείων 4* είναι αξίας μικρότερης των € 100 εκ.

Τις υψηλότερες Καθαρές Επενδύσεις έχει η Κρήτη (€ 46,4 εκ.) ακολουθούμενη από την Αττική (€ 30,8 εκ.) και τις Κυκλάδες (€ 23,9 εκ.) και έπονται τα Δωδεκάνησα (€ 13,1 εκ.). Στις υπόλοιπες Περιφέρειες οι Καθαρές Επενδύσεις είναι σχεδόν μηδενικές ή αρνητικές που οδηγούν σε αποεπένδυση.

Στις Περιφέρειες που γίνονται καθαρές επενδύσεις, αυτές αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικό μέρος των ΚΠΦ ή πολλαπλάσιό τους (από 0,3 στα Δωδεκάνησα έως 33,4 στην Κεντρική Μακεδονία).

Αρνητικές οι Καθαρές Επενδύσεις στις περισσότερες Περιφέρειες και πολύ χαμηλές στις υπόλοιπες.

Ακολουθεί πίνακας με στοιχεία Παγίων και Επενδύσεων για επιμέρους προορισμούς για τους οποίους υπάρχει επαρκές δείγμα.

Πίνακας 11: Πάγια και Επενδύσεις Ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων Προορισμών

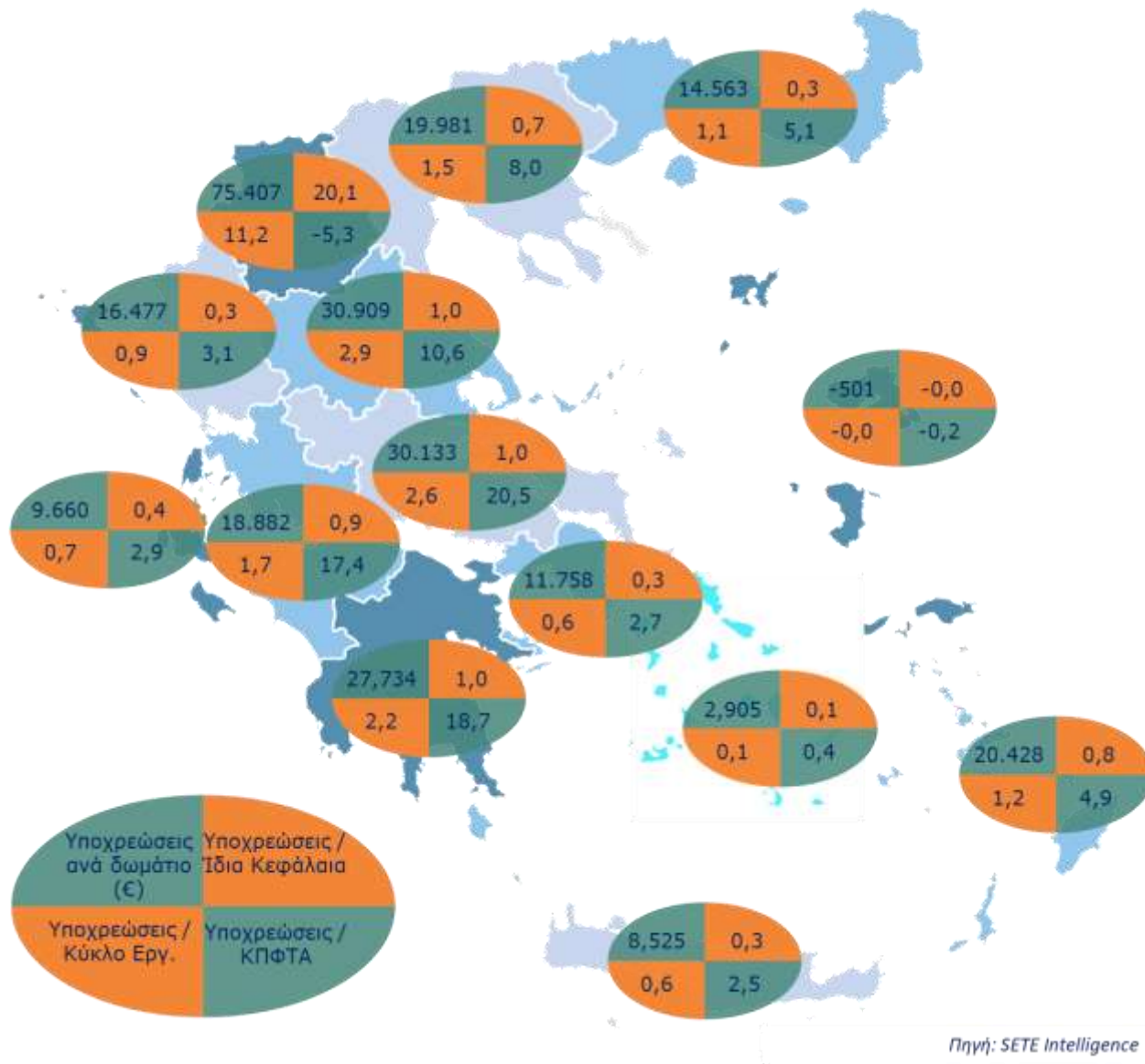
	Αν. Αττική	Κ. Αττική	Ν. Αττική	Θεσσαλονίκη	Ιωάννινα	Ηράκλειο	Λασιθί	Ρέθυμνο	Χανιά	Ζάκυνθος	Κέρκυρα	Κεφαλονιά
Σύνολο Καθαρών Παγίων, €	60.875.183	242.582.123	23.670.378	92.631.578	36.278.814	439.803.518	84.818.381	129.736.749	124.121.357	63.511.745	232.328.314	45.257.804
Σύνολο Καθαρών Επενδύσεων, €	-2.097.724	16.597.818	1.214.301	-2.555.934	-695.285	63.065.594	-4.458.237	5.389.093	-20.192.211	-2.338.741	6.575.697	-11.716.588
Καθαρές Επενδύσεις / ΚΠΦΤΑ		0,5	1,1			1,1		0,4				0,2
Καθαρές Επενδύσεις / ΚΠΦ		0,7	7,9			2,6		1,1				0,5

	Χαλκιδική	Ρόδος	Κως	Μύκονος	Νάξος	Σαντορίνη	Σύρος	Χίος	Κορινθία	Λακωνία	Μεσσηνία
Σύνολο Καθαρών Παγίων, €	177.496.370	761.052.890	356.372.129	114.581.522	9.806.543	126.068.734	4.180.879	29.649.070	15.374.050	22.762.461	37.664.639
Σύνολο Καθαρών Επενδύσεων, €	20.135.771	19.728.309	5.567.211	25.085.019	2.180.066	770.509	-1.037.465	-1.647.090	-7.533.697	-12.382.676	-5.922.822
Καθαρές Επενδύσεις / ΚΠΦΤΑ	1,3	0,3	0,2	1,1	1,5	0,0					
Καθαρές Επενδύσεις / ΚΠΦ	4,8	0,7	0,4	1,7	2,2	0,0					

Παρατηρούμε ότι τα περισσότερα Καθαρά Πάγια έχουν τα ξενοδοχεία της Ρόδου, του Ηρακλείου και της Κω. Ως προς τις Καθαρές Επενδύσεις, την πρώτη θέση καταλαμβάνουν τα ξενοδοχεία του Ηρακλείου και ακολουθούν -με διαφορά- η Μύκονος, η Χαλκιδική, η Ρόδος και η Κ. Αττική. Στους υπόλοιπους προορισμούς είναι είτε πολύ χαμηλές είτε αρνητικές. Αντίστοιχη είναι η εικόνα και ως προς τους δείκτες Καθαρών Επενδύσεων προς ΚΠΦΤΑ ή προς ΚΠΦ.

Δείκτες Υποχρεώσεων

Χάρτης 9: Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 9 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Υποχρεώσεων¹⁰ των ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια.

Με εξαίρεση την Δυτική Μακεδονία, παρατηρούμε ότι σε καμία Περιφέρεια οι Υποχρεώσεις δεν υπερβαίνουν τα Ίδια Κεφάλαια. Επίσης, με εξαίρεση πάλι την Δυτική Μακεδονία όπου οι Υποχρεώσεις ανά δωμάτιο ανέρχονται στις € 75,4 χιλ., σε όλες τις υπόλοιπες Περιφέρειες είναι κάτω των € 30,9 χιλ. ενώ στο Βόρειο Αιγαίο είναι αρνητικές. Αναλύοντας τα στοιχεία περαιτέρω παρατηρούμε ότι στις κύριες τουριστικές Περιφέρειες οι Υποχρεώσεις ανά δωμάτιο είναι σημαντικά χαμηλότερες: Κυκλάδες € 2.905, Κρήτη € 8.525, Ιόνιο € 9.660 και Αττική € 11.758, ενώ στην Κεντρική Μακεδονία και στα Δωδεκάνησα είναι περίπου € 20.000. Από τις υπόλοιπες Περιφέρειες τις χαμηλότερες Υποχρεώσεις ανά δωμάτιο έχει η Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (€ 14.563), η Ήπειρος (€ 16.477) και ακολουθούν η Δυτική Ελλάδα (€ 18.882), η Πελοπόννησος (€ 24.734) και η Στερεά Ελλάδα (€ 30.133) και η Θεσσαλία (€ 30.909).

Αναφορικά με τον δείκτη σχέσης Υποχρεώσεων με Κύκλο Εργασιών, αυτός δεν υπερβαίνει την μονάδα σε Βόρειο Αιγαίο (-0,0), Κυκλάδες (0,1), Αττική (0,6), Κρήτη (0,6), Ιόνιο (0,7) και Ήπειρο (0,9) ενώ στην Ανατολική Μακεδονία & Θράκη είναι οριακά υψηλότερος (1,1). Στις υπόλοιπες Περιφέρειες κυμαίνεται μεταξύ 1,5 στην Κεντρική Μακεδονία και 11,2 στην Δυτική Μακεδονία.

Ο δείκτης σχέσης Υποχρεώσεων με ΚΠΦΤΑ, είναι μικρότερος του 5 σε Βόρειο Αιγαίο (-0,2), Κυκλάδες (0,4), Κρήτη (2,5), Αττική (2,7), Ιόνιο (2,9) και Ήπειρο (3,1) ενώ στην Ανατολική Μακεδονία & Θράκη είναι οριακά υψηλότερος (5,1).

*Με εξαίρεση την Δυτική Μακεδονία,
στις υπόλοιπες Περιφέρειες οι Υποχρεώσεις είναι ίσες με ή χαμηλότερες από τα Ίδια Κεφάλαια.
Βόρειο Αιγαίο, Κυκλάδες, Κρήτη, Αττική, Ιόνιο και Ήπειρο έχουν δείκτες Υποχρεώσεων προς Κύκλο Εργασιών
μικρότερο της μονάδας και προς ΚΠΦΤΑ μικρότερο του 5 – τα ξενοδοχεία της Ανατολικής Μακεδονίας &
Θράκης παρουσιάζουν μικρή απόκλιση προς τα πάνω και στους δύο αυτούς δείκτες.*

Ακολουθεί πίνακας με στοιχεία Παγίων και Επενδύσεων για επιμέρους προορισμούς για τους οποίους υπάρχει επαρκές δείγμα.

¹⁰ Υποχρεώσεις = Μακροπρόθεσμος Δανεισμός πλέον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μείον Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Πίνακας 12: Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 4* συγκεκριμένων Προορισμών

	Αν. Αττική	Κ. Αττική	Ν. Αττική	Θεσσαλονίκη	Ιωάννινα	Ηράκλειο	Λασιθί	Ρέθυμνο	Χανιά	Ζάκυνθος	Κέρκυρα	Κεφαλονιά
Υποχρεώσεις / Δωμάτιο, €	1.421	10.034	5.069	32.250	22.110	12.836	7.299	6.887	-6.339	-729	13.980	23.767
Υποχρεώσεις / Κύκλο Εργασιών	0,1	0,4	0,3	2,3	0,9	0,8	0,6	0,4	-0,4	-0,1	0,9	1,8
Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	0,1	0,2	0,2	1,1	0,3	0,4	0,3	0,3	-0,2	0,0	0,6	1,0
Υποχρεώσεις / ΚΠΦΤΑ	3,1	1,4	3,9	15,1	11,1	3,2	2,3	2,1	-3,7	-0,3	3,1	9,4

	Χαλκιδική	Ρόδος	Κως	Μύκονος	Νάξος	Σαντορίνη	Σύρος	Χίος	Κορινθία	Λακωνία	Μεσσηνία
Υποχρεώσεις / Δωμάτιο, €	2.612	22.350	15.745	7.081	8.229	1.907	-1.163	-1.110	4.923	24.187	29.911
Υποχρεώσεις / Κύκλο Εργασιών	0,2	1,3	0,9	0,2	0,5	0,1	-0,1	-0,1	0,5	0,9	1,7
Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	0,1	1,0	0,5	0,1	0,4	0,0	-0,1	0,0	0,2	0,4	1,0
Υποχρεώσεις / ΚΠΦΤΑ	0,9	5,5	3,5	0,6	2,7	0,2	-0,6	-0,7	5,3	4,5	12,2

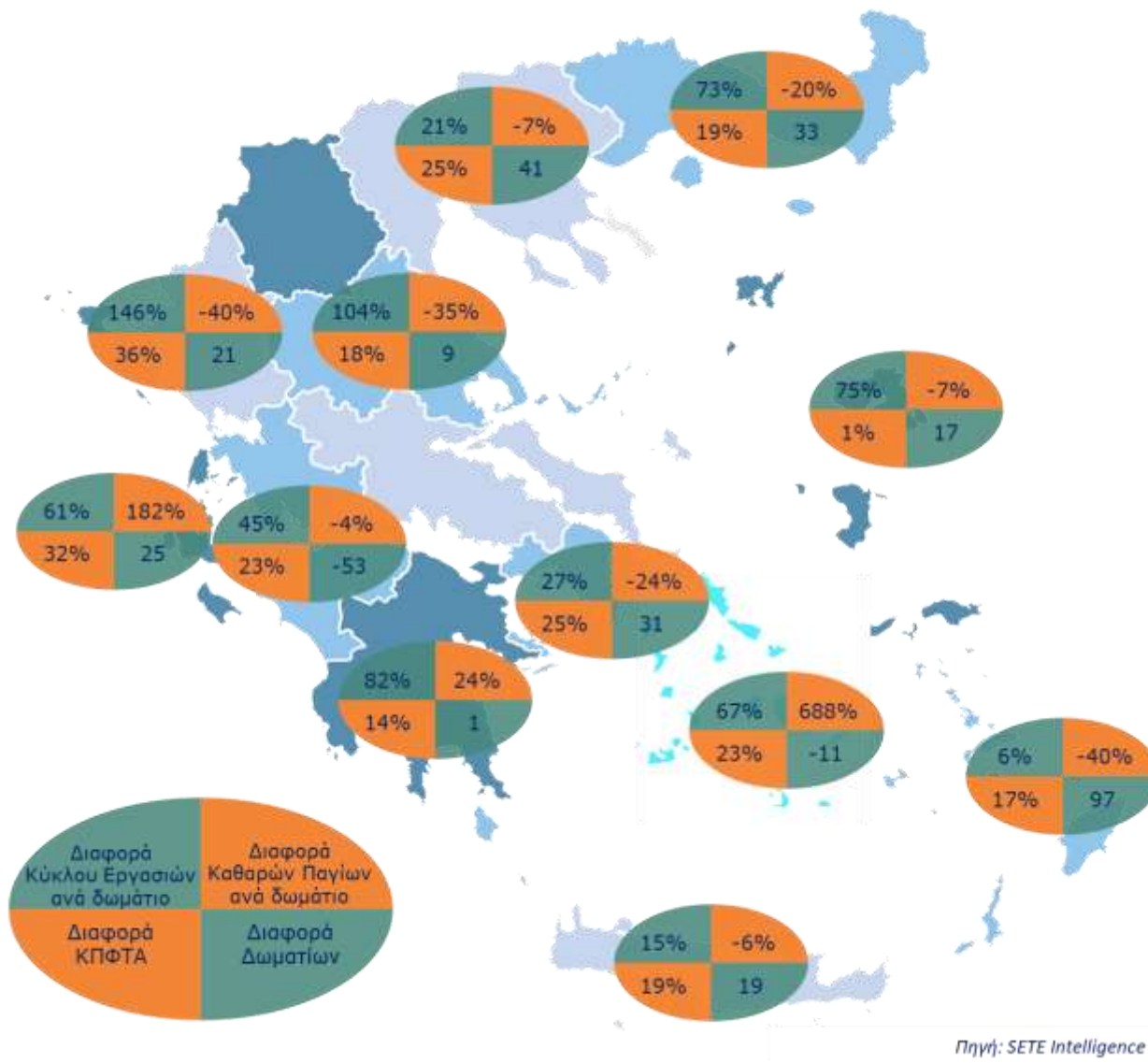
Αξιοσημείωτο είναι ότι σε τέσσερεις προορισμούς (Χανιά, Ζάκυνθος, Σύρος και Χίος) οι Υποχρεώσεις είναι αρνητικές, δηλαδή το Κυκλοφορούν Ενεργητικό είναι μεγαλύτερο από συνολικό δανεισμό, βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο.

Από την άλλη πλευρά, τις υψηλότερες Υποχρεώσεις ανά δωμάτιο έχουν τα ξενοδοχεία της Θεσσαλονίκης, ακολουθούμενα από αυτά της Μεσσηνίας και στη συνέχεια της Λακωνίας. Τον υψηλότερο δείκτη Υποχρεώσεων ως προς τον Κύκλο Εργασιών και τα Ίδια Κεφάλαια έχουν τα ξενοδοχεία της Θεσσαλονίκης, ακολουθούμενα από αυτά της Κεφαλονιάς, της Μεσσηνίας και της Ρόδου.

Τέλος, τον υψηλότερο δείκτη Υποχρεώσεων προς ΚΠΦΤΑ έχουν τα ξενοδοχεία της Θεσσαλονίκης, ακολουθούμενα από αυτά των Ιωαννίνων και της Μεσσηνίας.

Πώς διαφοροποιούνται τα Κερδοφόρα από τα Ζημιογόνα Ξενοδοχεία;

Χάρτης 10: Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 10 αποτυπώνονται οι διαφορές μεταξύ κερδοφόρων και ζημιογόνων ξενοδοχείων 4* ανά Περιφέρεια, αναφορικά με τον Κύκλο Εργασιών και τα Καθαρά Πάγια ανά δωμάτιο, τα ΚΠΦΤΑ και τον αριθμό δωματίων.

Ως γενική εικόνα προκύπτει πως τα κερδοφόρα ξενοδοχεία έχουν σημαντικά υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο σε σχέση με τα Ζημιογόνα καθώς και υψηλότερη λειτουργική κερδοφορία (ΚΠΦΤΑ). Επίσης, με εξαίρεση τις Κυκλάδες και την Δυτική Ελλάδα έχουν και μεγαλύτερο αριθμό δωματίων.

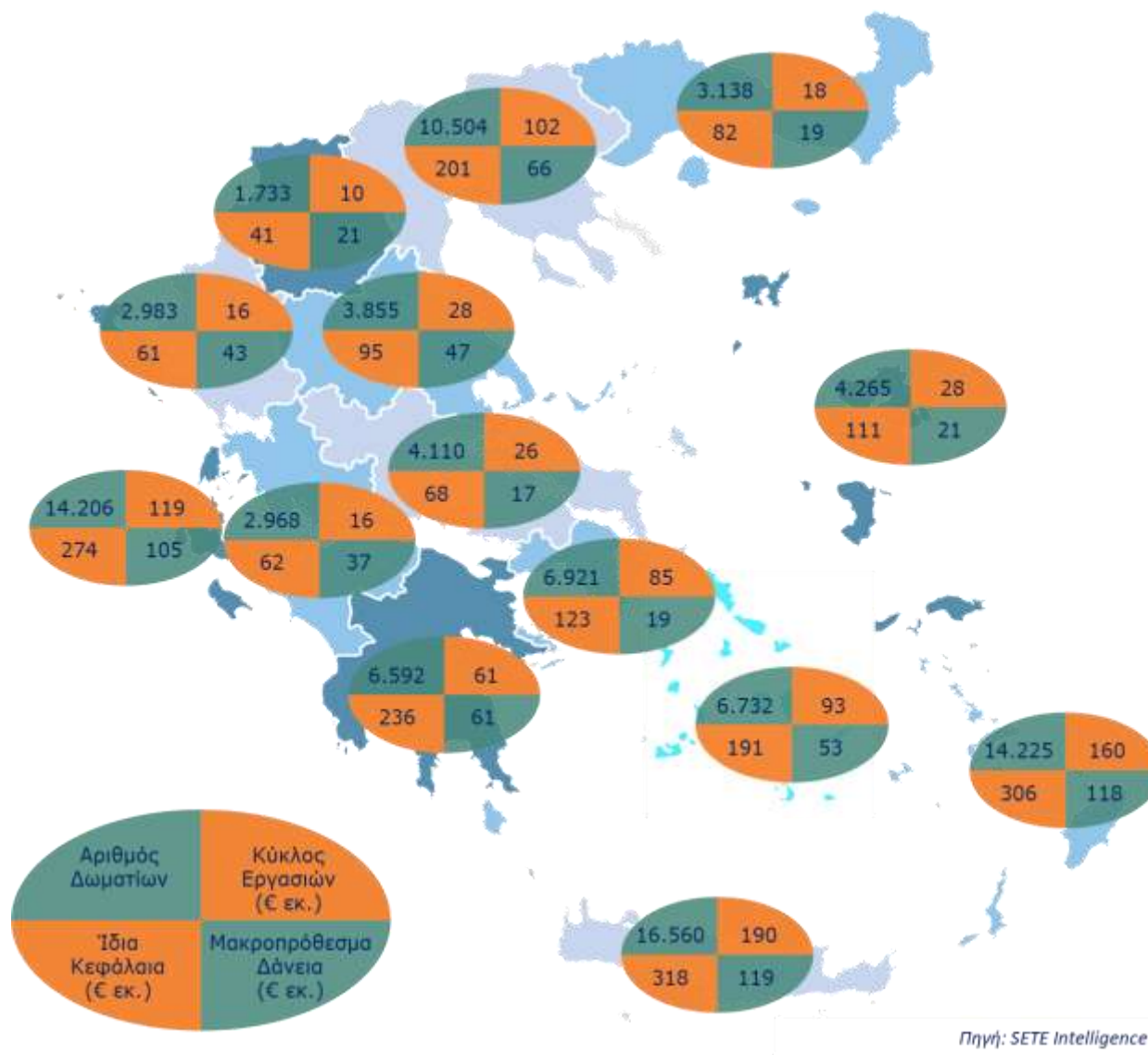
Αντίθετα, η εικόνα είναι μικτή σε ότι αφορά στα Καθαρά Πάγια ανά Δωμάτιο αφού σε 8 Περιφέρειες είναι μικρότερα στα Κερδοφόρα ξενοδοχεία απ' ότι στα ζημιογόνα (από -6% στην Κρήτη έως -40% στην Ήπειρο). Από τις Περιφέρειες που είναι υψηλότερα στα Κερδοφόρα ξενοδοχεία σε σχέση με τα ζημιογόνα, αξιοσημείωτη είναι η διαφορά στις Κυκλάδες (+569%) και στην Δυτική Ελλάδα (+182%), όπου όπως αναφέραμε το μέσο μέγεθος είναι μικρότερο.

Τα κερδοφόρα ξενοδοχεία 4, σε σχέση με τα ζημιογόνα,
έχουν σημαντικά υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο και υψηλότερα ΚΠΦΤΑ.
Επίσης στις περισσότερες Περιφέρειες έχουν και μεγαλύτερο μέγεθος.
Τέλος, το ύψος των Καθαρών Παγίων δεν αποτελεί παράγοντα κερδοφορίας.*

*Τα ξενοδοχεία 3**

Μέγεθος Αγοράς

Χάρτης 11: Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 11 αποτυπώνεται το μέγεθος της αγοράς ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια.

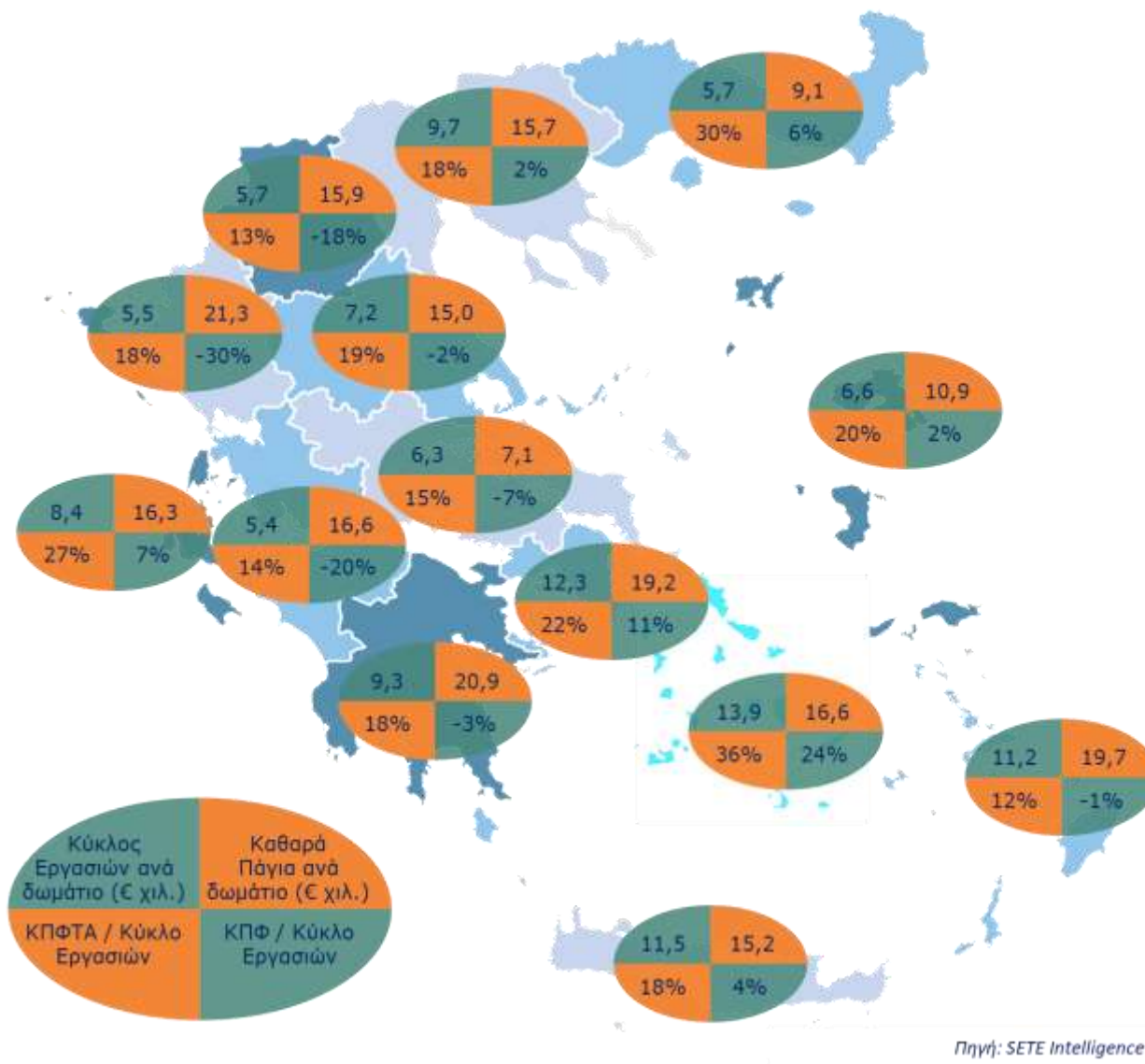
Η Κρήτη και τα Δωδεκάνησα έχουν τον μεγαλύτερο αριθμό δωματίων (16.560 και 14.225 αντίστοιχα) αλλά και τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών (€ 190 εκ. και € 160 εκ.). Σε αριθμό δωματίων ακολουθεί το Ιόνιο (14.206) και η Κεντρική Μακεδονία (10.504) με παρόμοιο Κύκλο Εργασιών (€ 119 εκ. και € 109 εκ. αντίστοιχα). Σε όλες τις άλλες Περιφέρειες ο Κύκλος Εργασιών είναι σημαντικά μικρότερος των € 100 εκ. και ο αριθμός δωματίων μικρότερος από 7.000.

Εξετάζοντας τα μεγέθη μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης (Ίδια Κεφάλαια (ΙΚ) και Μακροπρόθεσμος Δανεισμός (ΜΔ)), παρατηρούμε ότι και στα δύο μεγέθη η εικόνα είναι αντίστοιχη με αυτήν που αποτυπώνεται στο αριθμό δωματίων και στον Κύκλο Εργασιών. Ο ΜΔ είναι γενικά σε χαμηλά επίπεδα και υπερβαίνει τα € 100 εκ. μόνο στις ακόλουθες Περιφέρειες: Κρήτη (€ 119 εκ.), Δωδεκάνησα (€ 118 εκ.) και Ιόνιο (€ 105 εκ.). Από την άλλη, τα ΙΚ υπερβαίνουν τα € 100 εκ. στις ακόλουθες Περιφέρειες: Κρήτη (€ 318 εκ.), Δωδεκάνησα (€ 306 εκ.), Πελοπόννησος (€ 236 εκ.), Κεντρική Μακεδονία (€ 201 εκ.), Ιόνιο (€ 274 εκ.), Κυκλάδες (€ 191 εκ.), Βόρειο Αιγαίο (€ 111 εκ.) και Αττική (€ 123 εκ.).

Χαμηλός Μακροπρόθεσμος Δανεισμός – στις περισσότερες Περιφέρειες μικρότερος από € 100 εκ.

Δείκτες Λειτουργίας

Χάρτης 12: Δείκτες Λειτουργίας Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 12 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες λειτουργίας των ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια.

Οι Κυκλάδες έχουν τον υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο (€ 13,9 χιλ.) καθώς και τα υψηλότερα ΚΠΦΤΑ και ΚΠΦ ως ποσοστό των εσόδων (36% και 24% αντίστοιχα). Μετά τις Κυκλάδες τα υψηλότερα έσοδα ανά δωμάτιο παρατηρούνται στην Αττική (€ 12,3 χιλ), στην οποία τα ΚΠΦΤΑ είναι το 22% των εσόδων και τα ΚΠΦ το 11%. Ακολουθούν οι παραδοσιακοί Προορισμοί Ήλιος και Θάλασσα της Κρήτης και των Δωδεκανήσων με € 11,5 χιλ. και € 11,2 χιλ. έσοδα ανά δωμάτιο αντίστοιχα – όμως τα ξενοδοχεία της Κρήτης είναι πιο κερδοφόρα με δείκτη ΚΠΦΤΑ/ΚΠΦ 18%/4%, έναντι 12%/-1% στα Δωδεκάνησα.

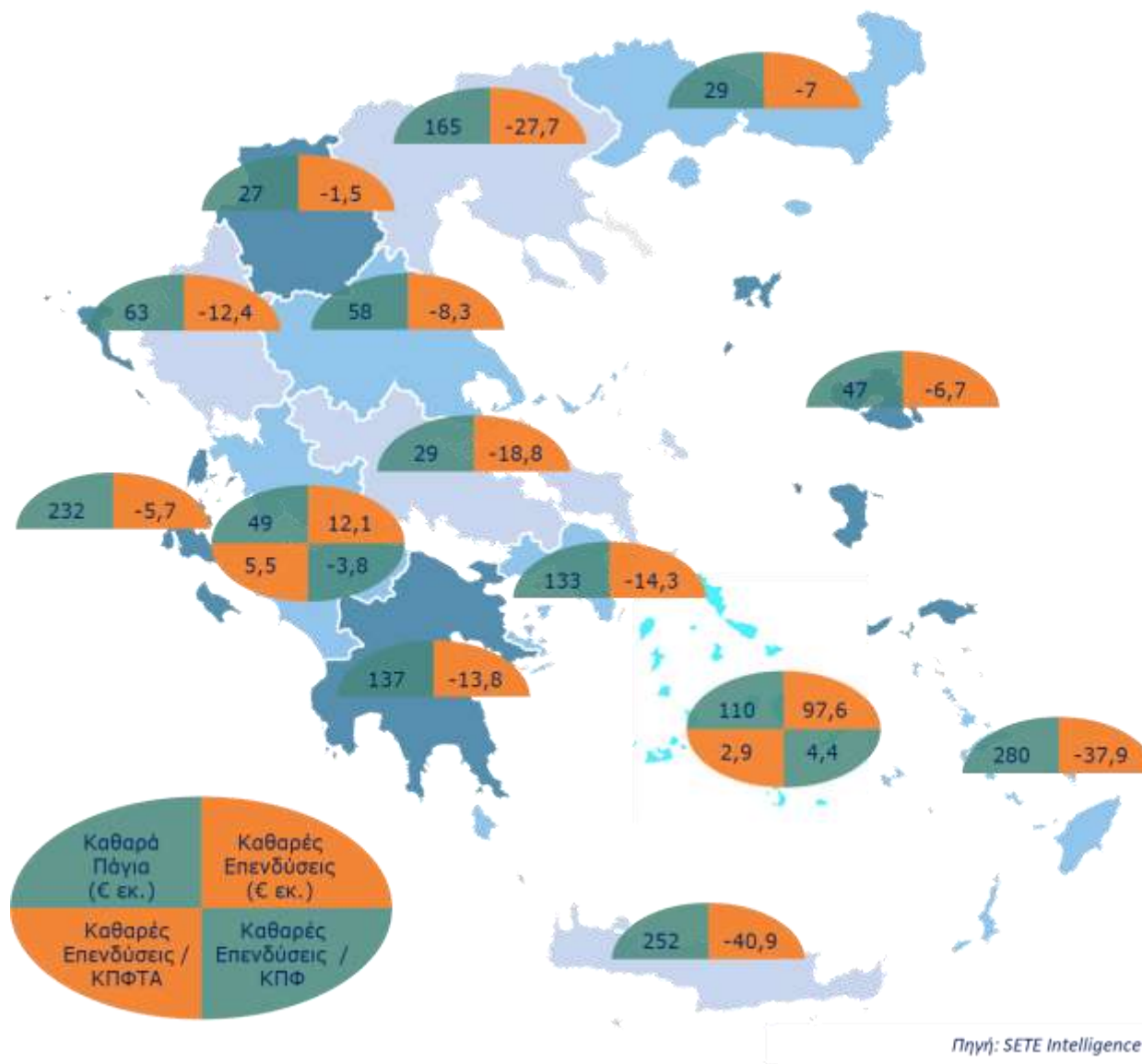
Σε όλες τις υπόλοιπες Περιφέρειες ο Κύκλος Εργασιών ανά Δωμάτιο είναι μικρότερος από € 10 χιλ. με μικρότερη τιμή τις € 5,5 χιλ. στην Ήπειρο. Παρ' όλ' αυτά, σε τρεις Περιφέρειες ο δείκτης ΚΠΦΤΑ / Κύκλο Εργασιών είναι αρκετά υψηλός: Αν. Μακεδονία & Θράκη (30%), Ιόνιο (27%), Βόρειο Αιγαίο (20%). Και στις τρεις αυτές Περιφέρειες ο δείκτης ΚΠΦ / Κύκλο Εργασιών είναι θετικός (6%, 7% και 2% αντίστοιχα). Οριακά θετικός είναι ο δείκτης ΚΠΦ / Κύκλο Εργασιών και στην Κεντρική Μακεδονία (2%), όπου ο δείκτης ΚΠΦΤΑ / Κύκλο Εργασιών ισούται με 18%. Από την άλλη πλευρά η χαμηλή κερδοφορία σε επίπεδο ΚΠΦΤΑ στις υπόλοιπες Περιφέρειες οδηγεί σε αρνητικό δείκτη ΚΠΦ / Κύκλο Εργασιών: Ήπειρος (-30%), Δυτική Ελλάδα (-20%), Δυτική Μακεδονία (-18%), Στερεά Ελλάδα (-7%), Πελοπόννησος (-3%), Θεσσαλία (-2%).

Τέλος, τα Καθαρά Πάγια ανά Δωμάτιο είναι χαμηλότερα από € 20 χιλ. ανά δωμάτιο, με εξαίρεση τις Περιφέρειες Ηπείρου (€ 21,3 χιλ.) και Πελοποννήσου (€ 20,9 χιλ.). Επίσης, δεν διαφαίνεται συσχέτιση μεταξύ Καθαρών Παγίων και Κύκλου Εργασιών ανά Δωμάτιο.

*Κυκλάδες, Αττική, Κρήτη και Δωδεκάνησα έχουν τα υψηλότερα έσοδα ανά δωμάτιο.
Στις υπόλοιπες Περιφέρειες ο Κύκλος Εργασιών ανά Δωμάτιο είναι μικρότερος από € 10 χιλ.
Μικτή εικόνα ως προς την κερδοφορία με σημαντικές διαφορές μεταξύ των Περιφερειών.
Δεν υπάρχει συσχέτιση μεταξύ Εσόδων και Καθαρών Παγίων ανά Δωμάτιο.*

Πάγια και Επενδύσεις

Χάρτης 13: Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 13 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Παγίων και Επενδύσεων των ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια.

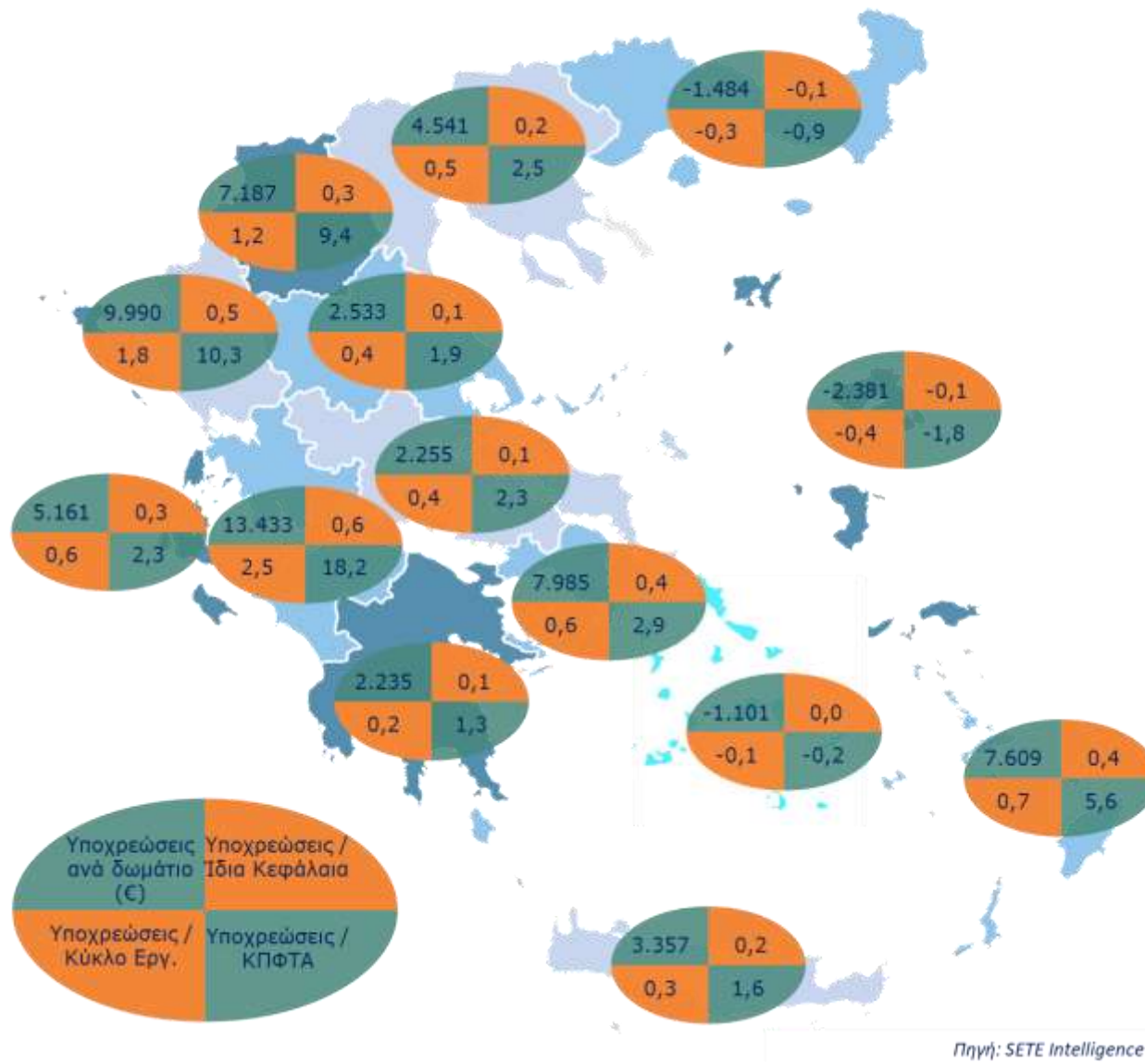
Τα υψηλότερα Καθαρά Πάγια έχουν τα Δωδεκάνησα (€ 285 εκ.), η Κρήτη (€ 252 εκ.) και το Ιόνιο (€ 232 εκ.) και ακολουθούν η Κεντρική Μακεδονία (€ 165 εκ.), η Πελοπόννησος (€ 137 εκ.) και η Αττική (€ 133 εκ.). Σε όλους τις άλλες Περιφέρειες τα Καθαρά Πάγια των ξενοδοχείων 3* είναι αξίας μικρότερης των € 100 εκ.

Σε όλες τις Περιφέρειες πλην Κυκλάδων (€ 97,6 εκ.) και Δυτικής Ελλάδας (€ 12,1 εκ.), οι Καθαρές Επενδύσεις είναι αρνητικές, δηλαδή έχουμε αποεπένδυση.

Αρνητικές οι Καθαρές Επενδύσεις σε όλες τις Περιφέρειες, πλην Κυκλάδων και Δυτικής Ελλάδας.

Δείκτες Υποχρεώσεων

Χάρτης 14: Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 14 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Υποχρεώσεων¹¹ των ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια.

Ο δείκτης Υποχρεώσεων προς Ίδια Κεφάλαια είναι μικρότερος από 0,5 σε όλες τις Περιφέρειες, πλην Δυτικής Ελλάδας όπου ισούται με 0,6. Μάλιστα, στις Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης και Βορείου Αιγαίου οι Υποχρεώσεις είναι αρνητικές, δηλαδή το Κυκλοφορούν Ενεργητικό είναι μεγαλύτερο από τις Μακροπρόθεσμες πλέον τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.

Σε επίπεδα μικρότερα της μονάδας κυμαίνεται και ο δείκτης Υποχρεώσεων προς Κύκλο Εργασιών, με εξαίρεση τις Περιφέρειες Δυτικής Μακεδονίας (1,2), Ηπείρου (1,8) και Δυτικής Ελλάδας (2,5).

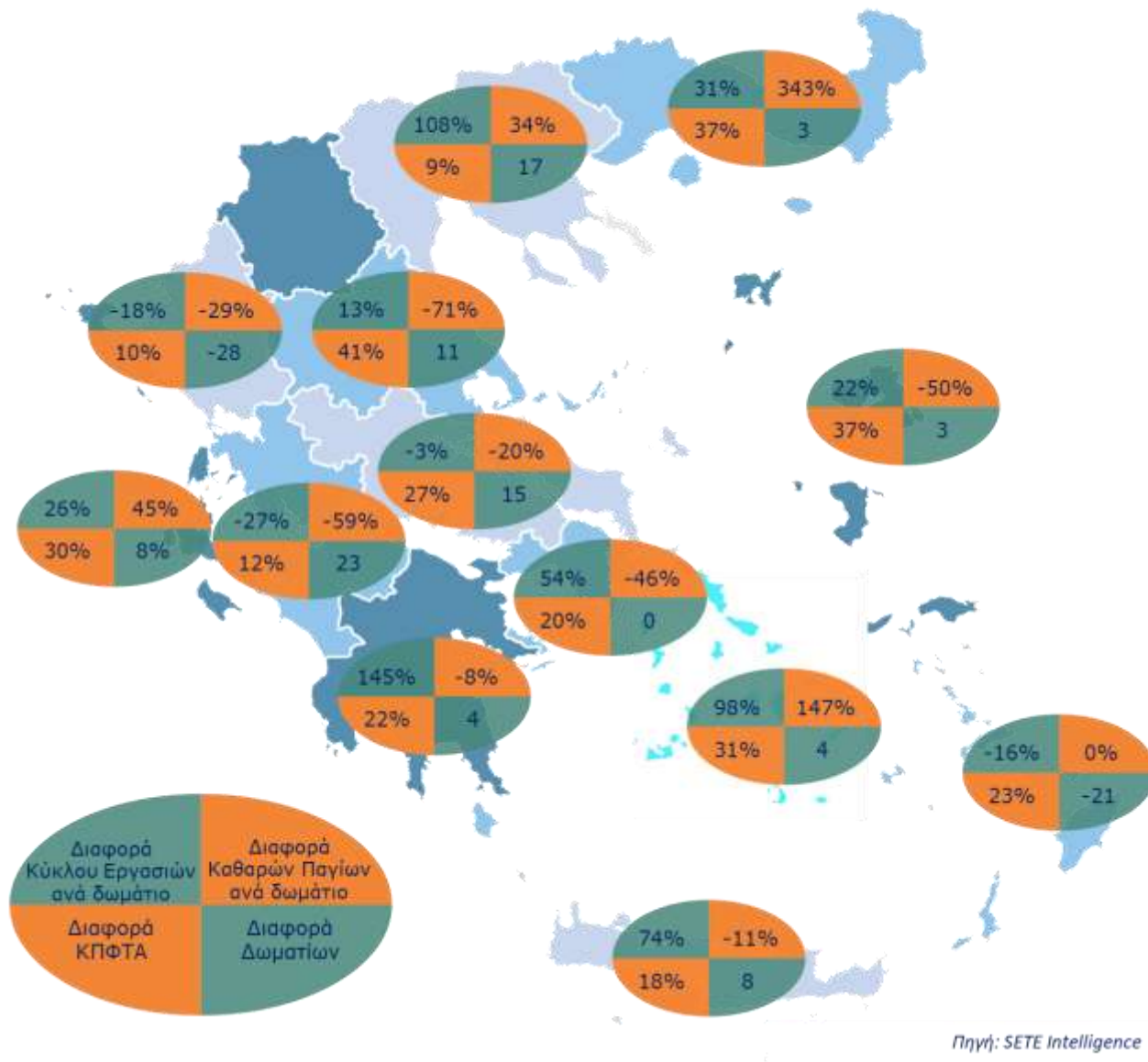
Ο δείκτης σχέσης Υποχρεώσεων με ΚΠΦΤΑ, είναι μικρότερος του 3 σε όλες τις Περιφέρειες πλην Δωδεκανήσων (5,6), Δυτικής Μακεδονίας (9,4), Ηπείρου (10,3) και Δυτικής Ελλάδας (18,2).

Σε όλες τις Περιφέρειες οι Υποχρεώσεις είναι χαμηλότερες από το 50% των Ιδίων Κεφαλαίων, πλην Δυτικής Ελλάδος όπου ισούται με το 60%,. Δυτική Μακεδονία, Ήπειρος και Δυτική Ελλάδα είναι οι μόνες Περιφέρειες με προβληματική εικόνα ως προς τους δείκτες Υποχρεώσεων προς Κύκλο Εργασιών και Υποχρεώσεων προς ΚΠΦΤΑ.

¹¹ Υποχρεώσεις = Μακροπρόθεσμος Δανεισμός πλέον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μείον Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Πώς διαφοροποιούνται τα Κερδοφόρα από τα Ζημιογόνα Ξενοδοχεία;

Χάρτης 15: Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 15 αποτυπώνονται οι διαφορές μεταξύ κερδοφόρων και ζημιογόνων ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια, αναφορικά με τον Κύκλο Εργασιών και τα Καθαρά Πάγια ανά δωμάτιο, τα ΚΠΦΤΑ και τον αριθμό δωματίων.

Στις περισσότερες Περιφέρειες τα κερδοφόρα ξενοδοχεία έχουν σημαντικά υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο σε σχέση με τα Ζημιογόνα – εξαίρεση αποτελούν οι Περιφέρειες Ηπείρου, Δυτικής Ελλάδας και Δωδεκανήσων – καθώς και υψηλότερη λειτουργική κερδοφορία (ΚΠΦΤΑ). Επίσης, με εξαίρεση την Ήπειρο και τα Δωδεκάνησα, έχουν και μεγαλύτερο αριθμό δωματίων.

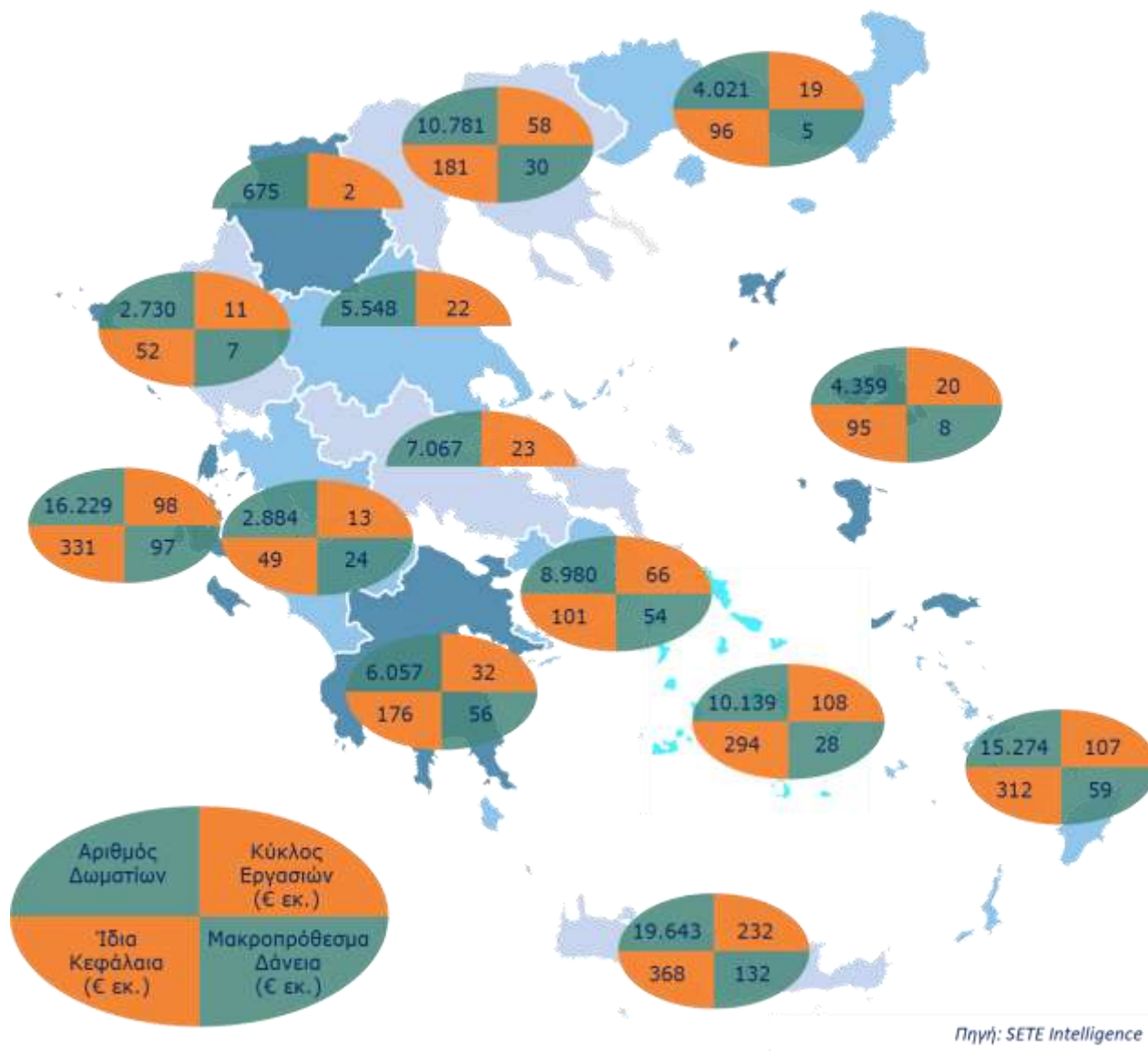
Αντίθετα, σε ότι αφορά στα Καθαρά Πάγια ανά Δωμάτιο, αυτά είναι μικρότερα σε οκτώ Περιφέρειες στα Κερδοφόρα ξενοδοχεία απ' ότι στα ζημιογόνα (από -8% στην Πελοπόννησο έως -59% στην Δυτική Ελλάδα), ενώ στα Δωδεκάνησα δεν υπάρχει διαφορά. Από τις πέντε Περιφέρειες που είναι υψηλότερα στα Κερδοφόρα ξενοδοχεία σε σχέση με τα ζημιογόνα, αξιοσημείωτη είναι η διαφορά στις Κυκλάδες (+147%) και στην Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (+343%).

Στις περισσότερες Περιφέρειες τα κερδοφόρα ξενοδοχεία, σε σχέση με τα Ζημιογόνα, έχουν σημαντικά υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο και υψηλότερα ΚΠΦΤΑ. Επίσης στις περισσότερες Περιφέρειες έχουν και μεγαλύτερο μέγεθος. Αντίθετα τα Καθαρά Πάγια ανά δωμάτιο είναι μεγαλύτερα μόνο σε 5 από τις 14 Περιφέρειες.

*Τα ξενοδοχεία 2**

Μέγεθος Αγοράς

Χάρτης 16: Μέγεθος της Αγοράς Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 16 αποτυπώνεται το μέγεθος της αγοράς ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια.

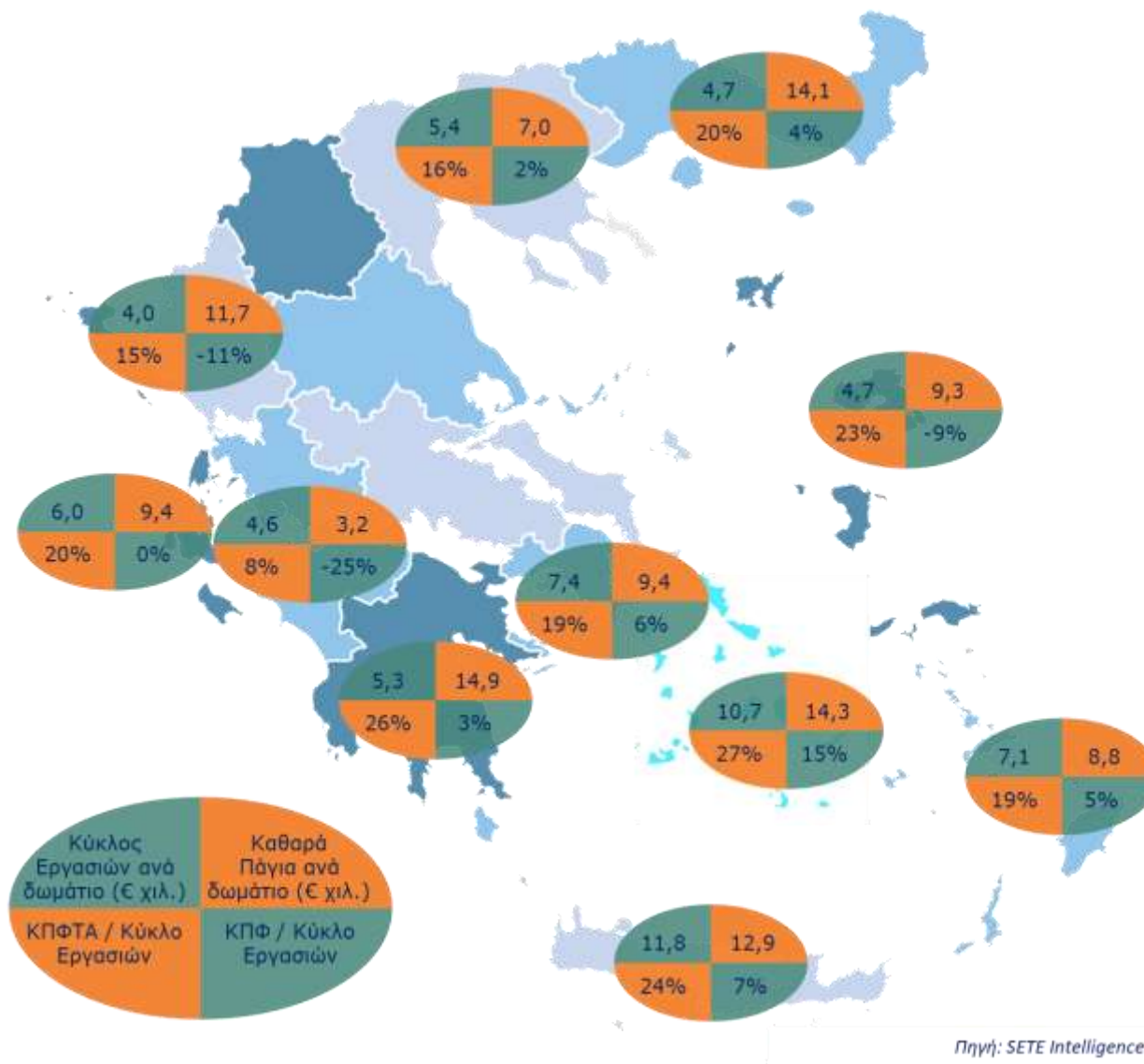
Η Κρήτη, το Ιόνιο και τα Δωδεκάνησα έχουν τον μεγαλύτερο αριθμό δωματίων (19.643, 16.229 και 15.274 αντίστοιχα) αλλά και τον μεγαλύτερο Κύκλο Εργασιών (€ 232 εκ., € 98 εκ. και € 107 εκ.). Σε αριθμό δωματίων ακολουθεί η Κεντρική Μακεδονία (10.781), οι Κυκλάδες (10.139) και η Αττική (8.980) αλλά σε Κύκλο Εργασιών προηγούνται οι Κυκλάδες (€ 108 εκ.) και ακολουθούν η Αττική (€ 66 εκ.) και η Κεντρική Μακεδονία (€ 58 εκ.). Στις υπόλοιπες Περιφέρειες ο αριθμός δωματίων ξενοδοχείων 2* κυμαίνεται από 7.067 στην Στερεά Ελλάδα έως 675 στην Δυτική Μακεδονία και ο Κύκλος Εργασιών είναι πολύ περιορισμένος: από € 32 εκ. στην Πελοπόννησο έως 2 εκ. στην Δυτική Μακεδονία.

Εξετάζοντας τα μεγέθη μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης (Ίδια Κεφάλαια (ΙΚ) και Μακροπρόθεσμος Δανεισμός (ΜΔ)), παρατηρούμε ότι και στα δύο μεγέθη την πρώτη θέση κατέχει η Κρήτη (€ 368 εκ. ΙΚ και € 132 εκ. ΜΔ). Ακολουθούν το Ιόνιο (€ 331 εκ. ΙΚ και € 97 εκ. ΜΔ), τα Δωδεκάνησα (€ 312 εκ. ΙΚ και € 59 εκ. ΜΔ), η Πελοπόννησος (€ 176 εκ. ΙΚ και € 56 εκ. ΜΔ) και η Κεντρική Μακεδονία (€ 181 εκ. ΙΚ και € 30 εκ. ΜΔ) και. Στις υπόλοιπες Περιφέρειες και τα 2 μεγέθη είναι έως € 100 εκ. (€ 101 εκ. στην Αττική).

Παρά τον μεγάλο αριθμό δωματίων σε ξενοδοχεία 2, ο κύκλος εργασιών τους είναι σε χαμηλά επίπεδα.
Χαμηλός ο Μακροπρόθεσμος Δανεισμός τους σε σχέση με τα Ίδια Κεφάλαιά τους*

Δείκτες Λειτουργίας

Χάρτης 17: Δείκτες Λειτουργίας Ξενοδοχείων 3* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 17 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες λειτουργίας των ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια.

Η Κρήτη έχει τον υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο (€ 11,8 χιλ.) ενώ οι Κυκλάδες τον υψηλότερο δείκτη ΚΠΦΤΑ (27%) – ο δείκτης ΚΠΦΤΑ στην Κρήτη είναι 24% και ο Κύκλος Εργασιών ανά Δωμάτιο στις Κυκλάδες είναι € 10,7 χιλ. Σε όλες τις άλλες Περιφέρειες ο Κύκλος Εργασιών ανά Δωμάτιο είναι μικρότερος από € 7,5 χιλ. (με υψηλότερες τιμές στην Αττική (€ 7,4 χιλ.) και στα Δωδεκάνησα (€ 7,0 χιλ.), με ΚΠΦΤΑ 19% και στις δύο αυτές Περιφέρειες, και χαμηλότερες στην Ήπειρο (€ 4,0 χιλ.) και στην Δυτική Ελλάδα (€ 4,6 χιλ.). Ο δείκτης ΚΠΦΤΑ είναι 20% ή μεγαλύτερος σε Ιόνιο (20%), Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (20%), Βόρειο Αιγαίο (23%) και Πελοπόννησο (26%).

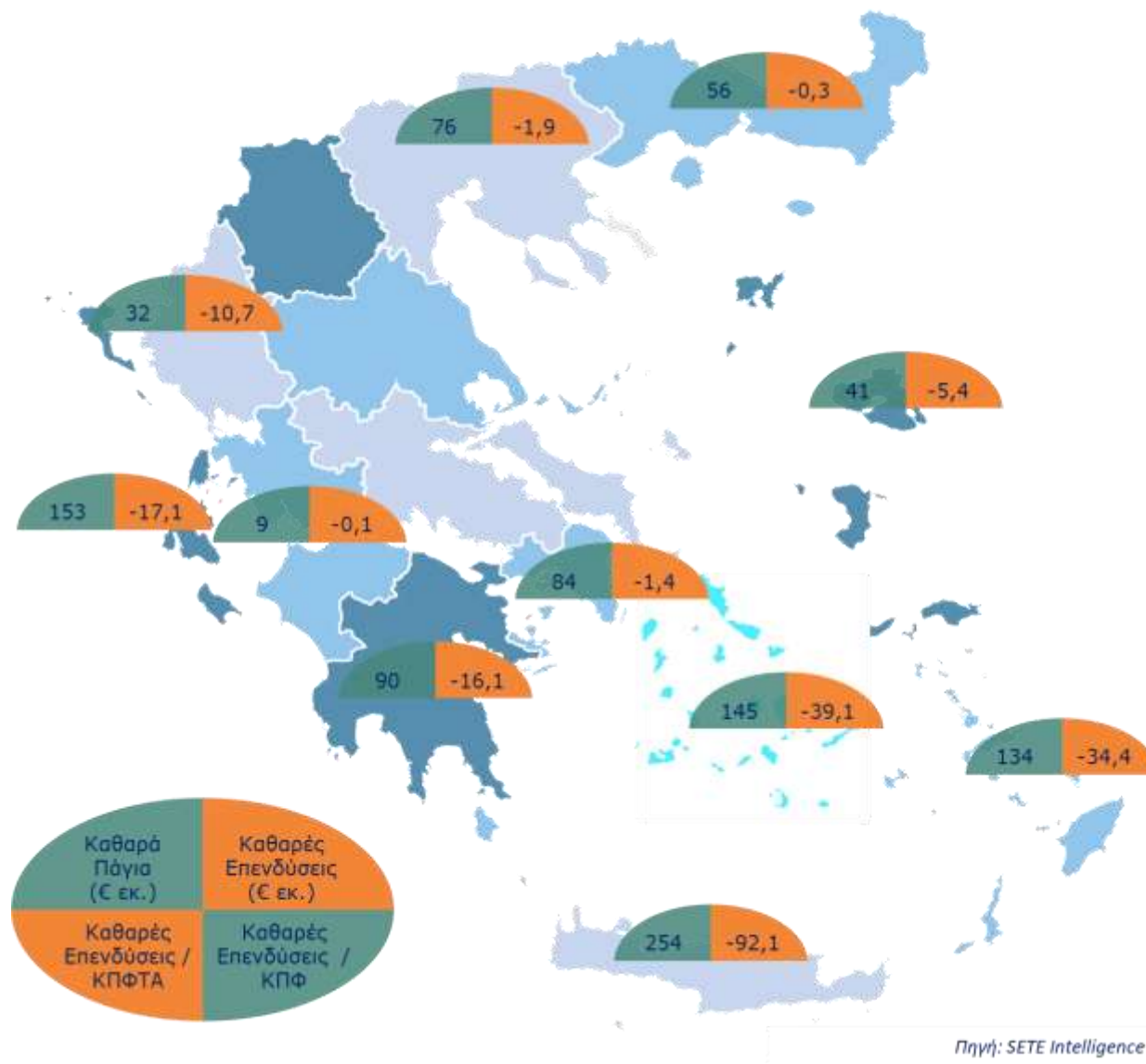
Τον υψηλότερο δείκτη ΚΠΦ έχουν οι Κυκλάδες (15%), ενώ αρνητικό δείκτη έχουν η Δυτική Ελλάδα (-25%, η Ήπειρος (-11%) και το Βόρειο Αιγαίο (-9%). Στις υπόλοιπες Περιφέρειες ο δείκτης ΚΠΦ κυμαίνεται από 0% στο Ιόνιο έως 7% στην Κρήτη.

Τέλος, ο δείκτης των Καθαρών Παγίων ανά δωμάτιο γενικά κυμαίνεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα και δεν φαίνεται να συνδέεται με τα Έσοδα ή την Κερδοφορία.

*Κρήτη, Κυκλάδες και Δωδεκάνησα έχουν τους καλύτερους δείκτες λειτουργίας.
Ο δείκτης Καθαρών Παγίων ανά δωμάτιο κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα σε όλες τις Περιφέρειες.*

Πάγια και Επενδύσεις

Χάρτης 18: Δείκτες Παγίων και Επενδύσεων Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια



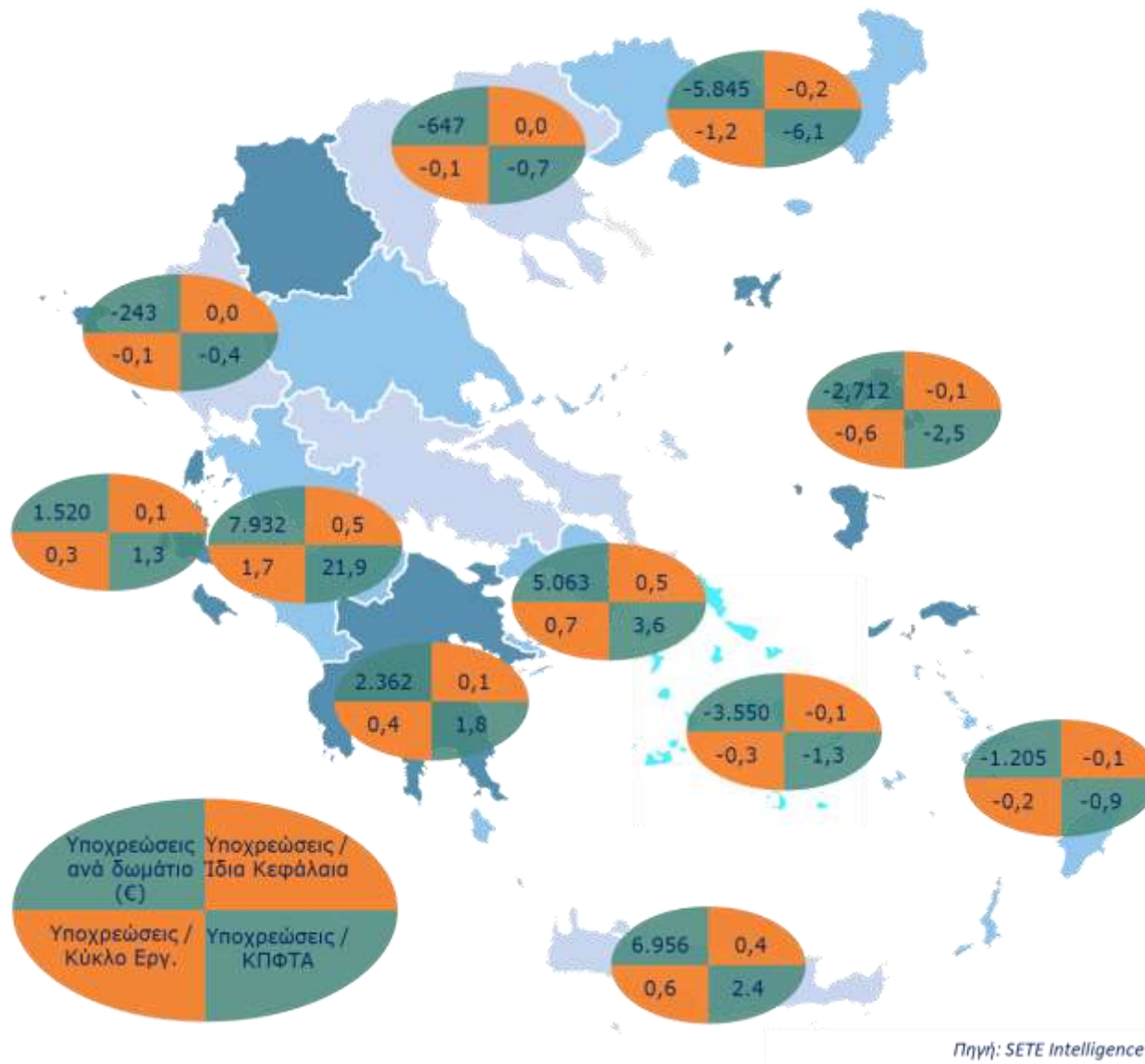
Στον Χάρτη 18 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Παγίων και Επενδύσεων των ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια.

Οι Καθαρές Επενδύσεις είναι αρνητικές σε όλες τις Περιφέρειες, αποτυπώνοντας την αποεπένδυση σε αυτήν την κατηγορία των ξενοδοχείων. Επίσης τα συνολικά Καθαρά Πάγια είναι πολύ χαμηλά σε όλες τις Περιφέρειες, με υψηλότερη τιμή στην Κρήτη (€ 254 εκ.) και χαμηλότερη στην Δυτική Ελλάδα (€ 9 εκ.).

Αποεπένδυση στα ξενοδοχεία 2 σε όλες τις Περιφέρειες*

Δείκτες Υποχρεώσεων

Χάρτης 19: Δείκτες Υποχρεώσεων Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 19 αποτυπώνονται οι βασικοί δείκτες Υποχρεώσεων¹² των ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια.

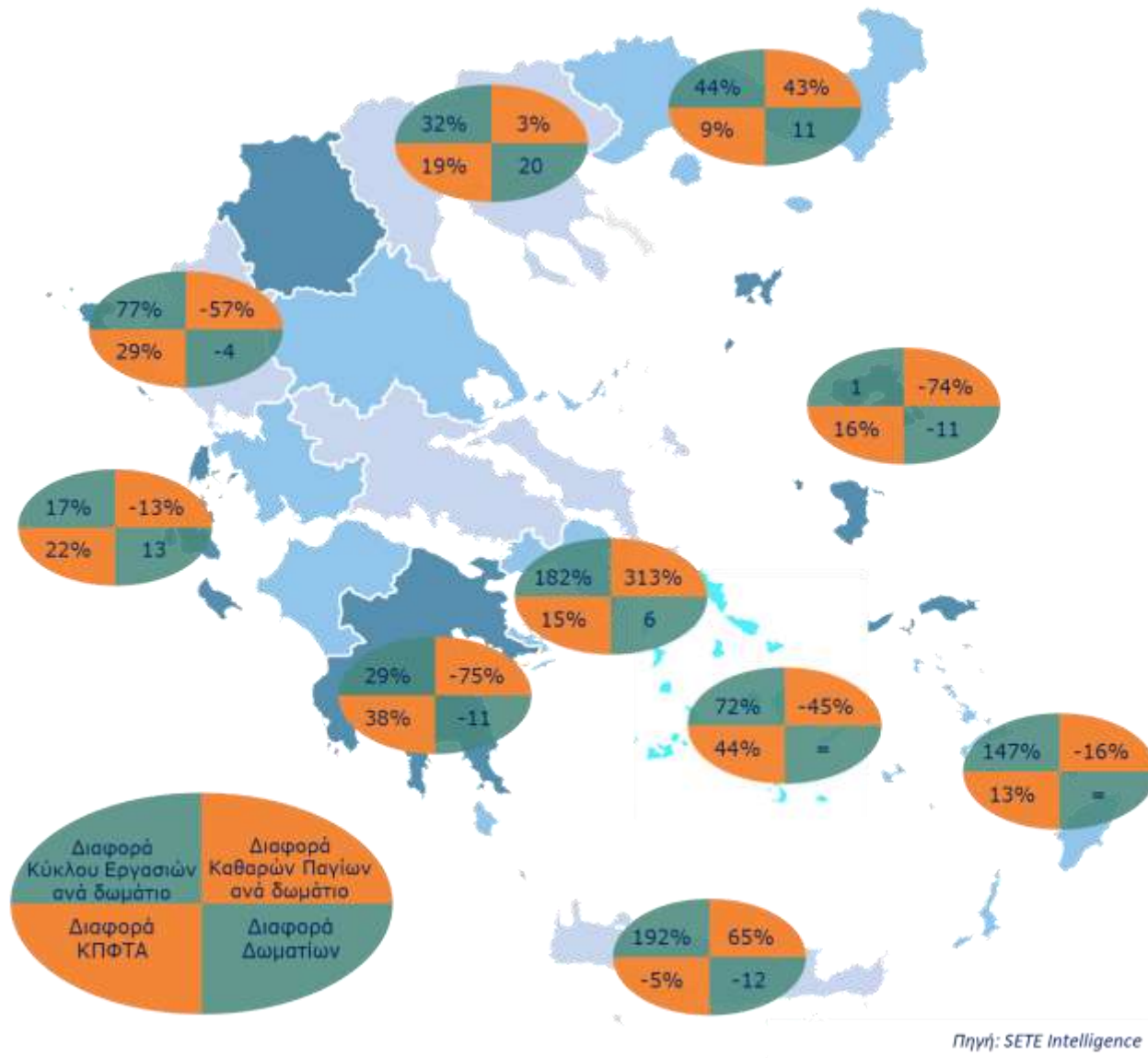
Το ύψος των Υποχρεώσεων των ξενοδοχείων 2* είναι χαμηλό ή αρνητικό (δηλαδή το Κυκλοφορούν Ενεργητικό είναι μεγαλύτερο από το άθροισμα Μακροπρόθεσμων Δανείων και Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων) σε όλες τις Περιφέρειες πλην Δυτικής Ελλάδας, Κρήτης και Αττικής, όπου ανέρχονται σε € 7.932 / δωμάτιο, € 6.956 / δωμάτιο και € 5.063 / δωμάτιο αντίστοιχα. Όμως, συνεκτιμώντας το ύψος των Υποχρεώσεων σε σχέση με τον Κύκλο Εργασιών και τα ΚΠΦΤΑ, η εικόνα είναι προβληματική μόνο για την Δυτική Ελλάδα, όπου οι Υποχρεώσεις είναι 1,7x Κύκλο Εργασιών και 21,9x τα ΚΠΦΤΑ – σε Αττική και Κρήτη είναι 0,7x Κύκλο Εργασιών και 3,6x τα ΚΠΦΤΑ και 0,6x Κύκλο Εργασιών και 2,4x τα ΚΠΦΤΑ αντίστοιχα. Ακόμα, σε όλες τις Περιφέρειες, περιλαμβανομένης της Δυτικής Ελλάδος, οι Υποχρεώσεις είναι μικρότερες από τα Ίδια Κεφάλαια.

*Υψηλοί δείκτες Υποχρεώσεων μόνο στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος.
 Σε όλες τις Περιφέρειες οι Υποχρεώσεις είναι μικρότερες από τα Ίδια Κεφάλαια,
 ενώ σε πολλές Περιφέρειες το Κυκλοφορούν Ενεργητικό είναι μεγαλύτερο από το άθροισμα του
 Μακροπρόθεσμου Δανεισμού και Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.*

¹² Υποχρεώσεις = Μακροπρόθεσμος Δανεισμός πλέον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μείον Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Πώς διαφοροποιούνται τα Κερδοφόρα από τα Ζημιογόνα Ξενοδοχεία;

Χάρτης 20: Διαφορές μεταξύ Κερδοφόρων και Ζημιογόνων Ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια



Στον Χάρτη 20 αποτυπώνονται οι διαφορές μεταξύ κερδοφόρων και ζημιογόνων ξενοδοχείων 2* ανά Περιφέρεια, αναφορικά με τον Κύκλο Εργασιών και τα Καθαρά Πάγια ανά δωμάτιο, τα ΚΠΦΤΑ και τον αριθμό δωματίων.

Ως γενική εικόνα προκύπτει πως τα κερδοφόρα ξενοδοχεία έχουν σημαντικά υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο σε σχέση με τα Ζημιογόνα καθώς και υψηλότερη λειτουργική κερδοφορία (ΚΠΦΤΑ). Επίσης, στις περισσότερες περιπτώσεις έχουν και μεγαλύτερο αριθμό δωματίων, αν και αυτό δεν ισχύει παντού ούτε οι διαφορές είναι πολύ μεγάλες.

Σημαντικό ενδιαφέρον παρουσιάζει το εύρημα ότι τα Καθαρά Πάγια ανά Δωμάτιο δεν είναι απαραίτητα μεγαλύτερα στα κερδοφόρα ξενοδοχεία. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η περίπτωση των Κυκλάδων, της πλέον αποδοτικής περιοχής βάσει δεικτών λειτουργίας, και με τις χαμηλότερες υποχρεώσεις, όπου τα Καθαρά Πάγια ανά Δωμάτιο στα κερδοφόρα ξενοδοχεία είναι 39% χαμηλότερα απ' ό τι στα ζημιογόνα. Το στοιχείο αυτό επιβεβαιώνει ότι η αποδοτικότητα των επενδύσεων δεν βασίζεται στο ύψος τους αλλά στον κατά πόσον ανταποκρίνονται στις ανάγκες της αγοράς.

*Τα κερδοφόρα ξενοδοχεία, σε σχέση με τα Ζημιογόνα,
έχουν σημαντικά υψηλότερο Κύκλο Εργασιών ανά Δωμάτιο και υψηλότερα ΚΠΦΤΑ.
Ο αριθμός δωματίων δεν είναι καθοριστικός παράγοντας αν και το μεγαλύτερο μέγεθος επιδρά θετικά.
Τέλος, το ύψος των Καθαρών Παγίων δεν αποτελεί παράγοντα κερδοφορίας.*



Ινστιτούτο του Συνδέσμου
Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

Βουκουρεστίου 32
106 71 Αθήνα

T: 210 3244 368

www.insete.gr

intelligence@insete.gr