

www.pwc.com/gr

INSETE

Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

*Μελέτη – Εμπειρογνωμοσύνη με τίτλο «Μελέτη
Διερεύνησης των Επιπτώσεων της Οικονομικής
Κρίσης στις Ελληνικές Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις»*

Σύνοψη

Υποέργο 8 - ΚΩΔΙΚΟΣ ΟΠΣ ΠΡΑΞΗΣ: MIS 485414

*Αναθέτουσα Αρχή
Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
Ανάδοχος
PricewaterhouseCoopers Business Solutions A.E.*

Νοέμβριος 2015

pwc



Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



Η αναδιάρθρωση του Ελληνικού Ξενοδοχειακού Κλάδου

Σύνοψη

Ο τουρισμός στην Ελλάδα

- Η Ελλάδα αποτελεί ένα σημαντικό παγκόσμιο τουριστικό προορισμό, με 22 εκ. αφίξεις τουριστών το 2014, αυξημένες από 18 εκ. το 2013
- Το 2014, οι τουρίστες δαπάνησαν €590 ανά ταξίδι, με μέση διάρκεια παραμονής τις 8,4 μέρες, αποφέροντας συνολικά έσοδα €13 δις.
- Στην Ελλάδα υπάρχουν 9.745 ξενοδοχεία με 404.779 δωμάτια και 780.721 κλίνες, τα οποία είναι συγκεντρωμένα κυρίως στην Κρήτη, το Νότιο Αιγαίο, την Κεντρική Μακεδονία και τα νησιά του Ιονίου
- Περίπου το 40% των δωματίων προέρχεται από ξενοδοχεία 4* και 5* με υψηλή μέση πληρότητα της τάξης του 86% (2013)
- Τα περισσότερα ξενοδοχεία 4* και 5* βρίσκονται στην Κρήτη, το Νότιο Αιγαίο και την Κεντρική Μακεδονία



9,5% του ΑΕΠ
υπολογίζεται η
άμεση επίδραση
του τουρισμού για
το 2014

ενώ το 2013 βρισκόταν στο 8,4%

Χαρακτηριστικά του Ελληνικού τουρισμού

Οι δαπάνες ταξιδιού στην Ελλάδα από κάτοικους του εξωτερικού έχουν μειωθεί σε σχέση με το 2010

Ο δείκτης πληρότητας βελτιώθηκε το 2013 συγκριτικά με το 2012, με την διαφορά στην τιμή δωματίων στην αρχή της σεζόν σε σύγκριση με τη περίοδο αιχμής να είναι αξιοσημείωτη σε όλες τις κατηγορίες, με πιο έντονη αυτή στα ξενοδοχεία 5* και 4*

Οι περισσότεροι τουρίστες στην Ελλάδα έρχονται από τη Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο, ενώ οι τουρίστες από τη Ρωσία παρουσιάζουν αύξηση

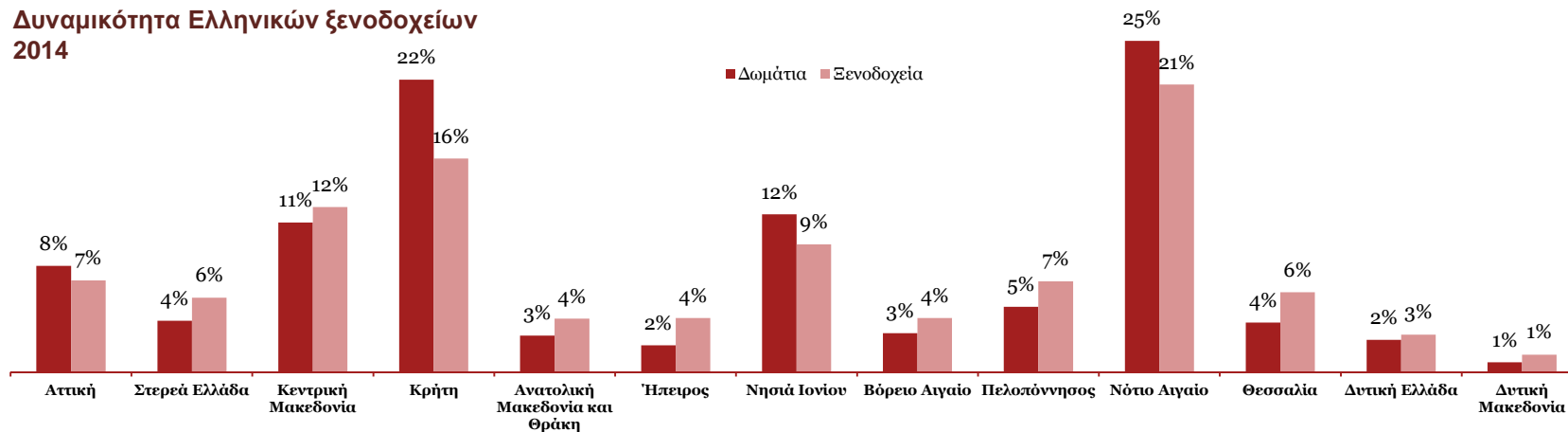
Το 59% των ξενοδοχείων είναι συγκεντρωμένο στην Κρήτη, το Νότιο Αιγαίο, την Κεντρική Μακεδονία και τα νησιά του Ιονίου, σε αντιστοιχία με τον μεγαλύτερο όγκο των αφίξεων

Το μέσο ξενοδοχείο στην Ελλάδα έχει 42 δωμάτια

Ο Ελληνικός ξενοδοχειακός κλάδος αποτελείται κυρίως από ξενοδοχεία 2* (4.198 μονάδες), ενώ τα ξενοδοχεία 4* και 5* αντανακλούν μόλις στο 17% του συνόλου

Περίπου το 40% των δωματίων προέρχεται από ξενοδοχεία 4* και 5* με υψηλή μέση πληρότητα της τάξης του 86% (2013)

Δυναμικότητα Ελληνικών ξενοδοχείων 2014



Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, 2014

Μεθοδολογία και ανάλυση δείγματος

Ο Ελληνικός ξενοδοχειακός κλάδος κατά τη διάρκεια της κρίσης

40%

Του συνολικού αριθμού κλινών στη χώρα
αντιπροσωπεύει το δείγμα
(754 ξενοδοχειακές εταιρείες με έσοδα άνω του €1 εκ. για
την περίοδο 2008-2013)



Μεθοδολογία

Ορίσαμε τρεις βασικές μεταβλητές για την ανάλυση του δείγματος

- Ανάπτυξη
- Κερδοφορία
- Βιωσιμότητα δανεισμού

- Κατηγοριοποιήσαμε τα ξενοδοχεία σύμφωνα με τις τιμές των τριών μεταβλητών σε 10 ομάδες (Ομάδα 5 – Ομάδα -5)
- Υπάρχουν τρεις στατιστικά ξεχωριστές ομαδοποιήσεις:



Η αναδιάρθρωση του Ελληνικού Ξενοδοχειακού Κλάδου
PwC

Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Ελλάδα

Οι ξενοδοχειακές εταιρείες είναι υπερ-επενδυμένες και υπερ-κεφαλαιοποιημένες, αλλά με υγιείς κεφαλαιακές δομές

Ο ξενοδοχειακός κλάδος είναι έντονα κατακερματισμένος. Κατά μέσο όρο, τα ετήσια έσοδα ανέρχονται στα €3,7 εκ. με τα κέρδη να μην υπερβαίνουν το €0,8 εκ.

- Κατά τη διάρκεια της κρίσης, η κερδοφορία του ξενοδοχειακού κλάδου παρέμεινε σταθερή, ενώ η βιωσιμότητα του δανεισμού συνολικά επιδεινώθηκε
- Η τυπική ξενοδοχειακή εταιρεία τείνει να είναι μικρή με ετήσια έσοδα από €2,1 εκ. ως €4,8 εκ.
- Περίπου 41% των ξενοδοχειακών εταιρειών του δείγματος κατατάσσονται στις ομάδες Zombie σε σύγκριση με το 36% που κατατάσσονται στις ομάδες Stars το 2013
- Τα Zombies αντιπροσωπεύουν το 44% των κλινών, το 40% των εσόδων, το 53% του πάγιου ενεργητικού, το 52% των απασχολούμενων κεφαλαίων και φέρουν το 68% του καθαρού χρέους του δείγματος
- Καθώς κινούμαστε από τα Stars στα Zombies η κερδοφορία μειώνεται, απασχολούνται πολύ περισσότερα κεφάλαια και προσωπικό, ενώ το χρέος αυξάνεται δυσανάλογα

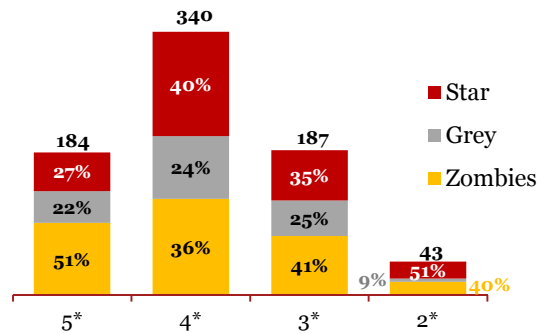
Νοέμβριος 2016

Λειτουργικά χαρακτηριστικά των ξενοδοχειακών μονάδων

Καθώς κινούμαστε από την κατηγορία ξενοδοχείων 2* στην 5*

1. Υπάρχει μεγαλύτερη συγκέντρωση κεφαλαίων και δανεισμού. Ειδικότερα στα ξενοδοχεία 5* παρατηρείται χαμηλότερη βιωσιμότητα δανεισμού σε σύγκριση με τις άλλες κατηγορίες
2. Μικρότερο ποσοστό κατηγοριοποιείται στις ομάδες Zombie
3. Η κερδοφορία μειώνεται
4. Η χρήση του Παγίου Ενεργητικού είναι λιγότερο παραγωγική

Αρ. εταιρειών



Η μεγαλύτερη συγκέντρωση ξενοδοχείων είναι στην κατηγορία 4*

Στην υπάρχουσα σύνθεση του κλάδου, χωρίς την ύπαρξη μεγάλων εταιρειών, το μέγεθος σχετίζεται με την κερδοφορία αλλά με φθίνουσα απόδοση

Τα ξενοδοχεία Zombie τείνουν να είναι μεγαλύτερα και πολύ λιγότερο παραγωγικά σε σχέση με τα ξενοδοχεία Star των κατηγοριών 4* & 5*

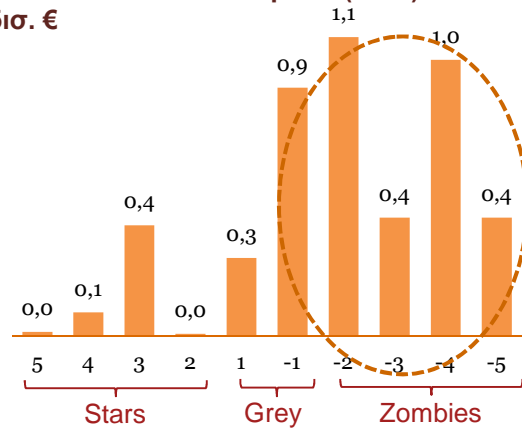
Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις με περισσότερα αστέρια φαίνεται να είναι περισσότερο επενδυμένες και λιγότερο βιώσιμες σε σύγκριση με τις εταιρείες λιγότερων αστεριών

Αναδιρθρώνοντας το χρέος

Το μεγαλύτερο μέρος του συνολικού δανεισμού του δείγματος (€4 δισ.) συγκεντρώνεται στις ομάδες Grey και Zombie αντιμετωπίζοντας προβλήματα εξυπηρέτησης

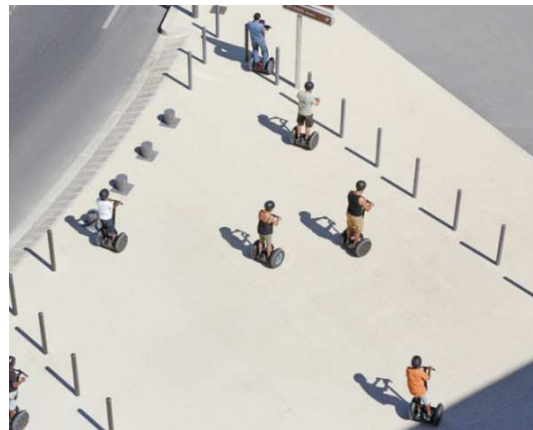
Για να επιτευχθεί ένα βιώσιμο επίπεδο δανεισμού στο δείγμα (οριζόμενο ως Καθαρός Δανεισμός/EBITDA μικρότερο ή ίσο του 5), θα πρέπει να διαγραφούν €0,6 δισ. και να ανακεφαλαιοποιηθούν €2 δισ. στο δείγμα

Σύνολο δανείων ανά ομάδα (2013)
δισ. €



Μεταβολές του ορίου εξυπηρέτησης του δανεισμού (Καθαρός Δανεισμός/EBITDA) έχουν μικρή σχετική επίπτωση στα προς αναδιάρθρωση και αναχρηματοδότηση δάνεια (ανάλυση ευαισθησίας)

Ο ξενοδοχειακός κλάδος συνολικά είναι υπερ-κεφαλαιοποιημένος αλλά όχι υπερχρεωμένος, με την τρέχουσα κερδοφορία να μην είναι επαρκής για να αμειφθούν τα απασχολούμενα κεφάλαια





Αναδιρθρώνοντας το κλάδο

Παρά το γεγονός ότι ο τουρισμός συμβάλλει κατά 9,5% στο Α.Ε.Π., τα ελληνικά ξενοδοχεία είναι μικρά με τα τυπικά έσοδα να κυμαίνονται από €2,1 έως €4,8 εκ.

Η μικρή κλίμακα των ξενοδοχειακών εταιρειών εμποδίζει την ανάπτυξη και την κερδοφορία

Η συνύπαρξη της διαχείρισης ακινήτων με τη διαχείριση των ξενοδοχείων φαίνεται να οδηγεί σε υπερδανεισμό και δυσκολίες στην αναβάθμιση του προϊόντος

Αυξάνοντας το μέσο μέγεθος, εφαρμόζονται οικονομίες κλίμακος και επιτρέπεται καλύτερη χρηματοδότηση

Η αναδιάρθρωση του Ελληνικού Ξενοδοχειακού Κλάδου
PwC

Η στρατηγική για τον ξενοδοχειακό κλάδο βασίζεται στην στροφή της αγοράς προς τις μεγάλες ξενοδοχειακές εταιρείες με:

- I. Απελευθέρωση περιουσιακών στοιχείων από εταιρείες Zombie και εξαγορά τους από εταιρείες Star και Grey
- II. Αναδιάρθρωση δανείων και διευκόλυνση συγχωνεύσεων με εταιρείες Star και Grey
- III. Ομαδοποίηση περιουσιακών στοιχείων των ξενοδοχείων σε ΑΕΕΑΠ και διευκόλυνση δημιουργίας μεγάλων εταιρειών διαχείρισης ξενοδοχείων

Στην PwC, στόχος μας είναι η δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης στην κοινωνία και η επίλυση σημαντικών προβλημάτων. Είμαστε ένα δίκτυο εταιρειών σε 157 χώρες με περισσότερα από 208.000 στελέχη που δεσμεύονται να παραδίδουν ποιοτικό έργο στις ελεγκτικές, φορολογικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες που αναλαμβάνουν. Έχουμε γραφεία στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη και απασχολούμε περισσότερους από 900 εργαζόμενους. Πείτε μας τι έχει αξία για σας και μάθετε ακόμα περισσότερα στην ιστοσελίδα μας www.pwc.gr.

Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στην εταιρεία μέλος του δικτύου στην Ελλάδα, και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών της PwC. Κάθε εταιρεία μέλος αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.

© 2016 PwC. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων

PwC