

2026-01

$\mu^{1/2} \zeta' \zeta \zeta \mu^{1 \pm 0} \hat{A} \check{\zeta} \gg \neg' \zeta \hat{A} \tilde{A} \ddot{A} \cdot 1/4$

$\pounds \textcircled{R} 1/4 \mu \acute{A} \pm : " 1 \pm \zeta \acute{A} \zeta 1/2 1^0 \textcircled{R}$

$\S \acute{A} \cdot 1/4 \pm \ddot{A} \zeta \zeta 1^0 \zeta 1/2 \zeta 1/4 1^0 \textcircled{R} ' 1/2 \neg \gg \text{Å} \tilde{A} \cdot$

$' \zeta \text{Å} \gg \zeta \text{Å}' \neg^0 \cdot \hat{A}, ' \gg - 3/4 \pm 1/2' \acute{A} \zeta \hat{A}$

$\mu \ddot{A} \pm \hat{A} \ddot{A} \text{Å} \zeta 1 \pm 0 \hat{A} \hat{A} \hat{A} \pm 1/4 1/4 \pm \tilde{A} \ddot{A} \cdot 1/2 \cdot 3^0 \gg \cdot 1/4 \pm \ddot{A} \zeta \gg \zeta 3 1^0 \textcircled{R} \succ \zeta 3 1 \tilde{A} \ddot{A} 1^0 \textcircled{R} 0 \pm 1 \ddot{A} \pm \S \acute{A} \cdot 1/4 \pm$

$\pounds \zeta \zeta \gg \textcircled{R} \check{Y} 1^0 \zeta 1/2 \zeta 1/4 1^0 \hat{1} 1/2 \cdot \hat{A} 1 \tilde{A} \ddot{A} \cdot 1/4 \hat{1} 1/2 0 \pm 1 " 1 \zeta^{-0} \cdot \tilde{A} \cdot \hat{A}, \pm 1/2 \mu \hat{A} 1 \tilde{A} \ddot{A} \textcircled{R} 1/4 1 \zeta \cdot \mu \neg \hat{A} \zeta \gg 1 \hat{A}$

<http://hdl.handle.net/11728/13358>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository



ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΞ΄ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗΝ ΕΓΚΛΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

**«Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος στην Ελλάδα Σήμερα: Διαχρονική
Χρηματοοικονομική Ανάλυση»**

Ονοματεπώνυμο Μεταπτυχιακού Φοιτητή:

ΒΟΥΛΟΥΔΑΚΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

Επιβλέπουσα: κ. ΠΙΤΟΣΚΑ ΗΛΕΚΤΡΑ, καθηγήτρια

Φεβρουάριος 2026



ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΞ΄ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗΝ ΕΓΚΛΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

«Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος στην Ελλάδα Σήμερα: Διαχρονική Χρηματοοικονομική Ανάλυση»

Διπλωματική Εργασία η οποία υποβλήθηκε προς απόκτηση του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στην Εγκληματολογική Λογιστική στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφος.

Πνευματικά δικαιώματα

Πνευματικά δικαιώματα Copyright © Βουλουδάκης Αλέξανδρος, 2026, με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Η έγκριση της Διπλωματικής Εργασίας από το Πανεπιστημίου Νεάπολις δεν υποδηλώνει απαραίτητως και αποδοχή των απόψεων του συγγραφέα εκ μέρους του Πανεπιστημίου

Πίνακας Περιεχομένων

Abstract	1
Περίληψη	2
 Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή.....	 3
 Κεφάλαιο 2: Η Χρηματοοικονομική ανάλυση καταστάσεων.....	 5
2.1 Τεχνικές Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης.....	6
2.2 Ανάλυση με Χρηματοοικονομικούς δείκτες	6
2.3 Επιλογή και Ομαδοποίηση Χρηματοοικονομικών Δεικτών.....	7
2.3.1 Δείκτες Ρευστότητας	7
2.3.2 Δείκτες Αποδοτικότητας	8
2.3.3 Δείκτες Μόχλευσης	8
 Κεφάλαιο 3: Βιβλιογραφική Ανασκόπηση.....	 8
 Κεφάλαιο 4: Ανάλυση της Ελληνικής Ξενοδοχίας	 14
4.2 Έννοια και ταξινόμηση των ξενοδοχειακών μονάδων	14
4.3 Προφίλ Ελληνικής Ξενοδοχίας.....	16
4.3.1 Μεταβολές 1990-2024.....	16
4.3.2 Ανάλυση Ξενοδοχειακών Μονάδων 2009-2024	17
4.3.3 Ανάλυση Δωματίων 2009-2024.....	22
4.3.4 Ανάλυση Κλινών 2009-2024	27
4.4 Swot Analysis Ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα	31
4.4.1 Δυνάμεις – Strengths	31
4.4.2 Αδυναμίες – Weaknesses	33
4.4.3 Ευκαιρίες – Opportunities	34
4.4.4 Απειλές.....	36
4.5 Ανάλυση PESTLE της Ελληνικής Ξενοδοχίας.....	37
4.5.1 Πολιτικό περιβάλλον.....	37
4.5.2 Οικονομικό περιβάλλον	38

4.5.3 Κοινωνικό περιβάλλον	38
4.5.4 Τεχνολογικό περιβάλλον	39
4.5.5 Νομικό Περιβάλλον	40
4.5.6 Περιβαλλοντικό περιβάλλον.....	40
4.6 Μοντέλο δυνάμεων Porter	41
 Κεφάλαιο 5: Μεθοδολογική Διερεύνηση	44
5.1 Η μεθοδολογία.....	44
5.2 Ερευνητική προσέγγιση	45
5.3 Επιλογή και υπολογισμός χρηματοοικονομικών δεικτών	45
5.4. Στατιστική και προβλεπτική Ανάλυση	46
 Κεφάλαιο 6: Εμπειρική Διερεύνηση της Ελληνικής Ξενοδοχίας	47
6.1 Αξιολόγηση Ρευστότητας.....	47
6.1.1 Γενική Ρευστότητα	47
6.1.2 Άμεση Ρευστότητα.....	53
6.2 Αξιολόγηση Αποδοτικότητας	59
6.2.1 Αξιολόγηση Απόδοσης Συνολικού Ενεργητικού	59
6.2.2 Αξιολόγηση Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων.....	64
6.2.3 Αξιολόγηση Περιθωρίου Καθαρού Κέρδους (ΠΚΚ)	69
6.3 Αξιολόγηση Χρέους.....	75
 Συμπεράσματα	81
Αρθρογραφία και Βιβλιογραφία.....	83

Διάγραμμα 1: Εξέλιξη ξενοδοχειακών μονάδων 2009-2024.....	18
Διάγραμμα 2: Εξέλιξη ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία αστερών 2009-2024	19
Διάγραμμα 3: Εξέλιξη ξενοδοχειακών δωματίων 2009-2024.	22
Διάγραμμα 4: Απεικόνιση δωματίων ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία αστερών 2009-2024.....	24
Διάγραμμα 5: Απεικόνιση ξενοδοχειακών κλινών 2009-2024.....	27
Διάγραμμα 6: Απεικόνιση ξενοδοχειακών κλινών ανά κατηγορία αστερών 2009-2024	29
Διάγραμμα 7: Εξέλιξη δείκτη γενικής ρευστότητας συνόλου επιχειρήσεων 2009- 2023.	49
Διάγραμμα 8: Εξέλιξη Δείκτη Γενικής Ρευστότητας - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.....	50
Διάγραμμα 9: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη γενικής ρευστότητας 2009-2023.	51
Διάγραμμα 10: Προβλεπόμενη εξέλιξη του Δείκτη Γενικής Ρευστότητας (2024–2028)	53
Διάγραμμα 11: Εξέλιξη άμεσης γενικής ρευστότητας συνόλου επιχειρήσεων 2009- 2023.	54
Διάγραμμα 12: Εξέλιξη Δείκτη Άμεσης Ρευστότητας - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.....	56
Διάγραμμα 13: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη άμεσης ρευστότητας 2009- 2023.	57
Διάγραμμα 14: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη άμεσης ρευστότητας (2024–2028)	58
Διάγραμμα 15: Εξέλιξη δείκτη ΑΣΕ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.	60
Διάγραμμα 16: Εξέλιξη ΑΣΕ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.....	61
Διάγραμμα 17: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη ΑΣΕ 2009-2023.....	62
Διάγραμμα 18: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη ΑΣΕ (2024–2028)	64
Διάγραμμα 19: Εξέλιξη ΑΙΚ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.	65
Διάγραμμα 20: Εξέλιξη ΑΙΚ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.....	66
Διάγραμμα 21: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων 2009-2023.	67

Διάγραμμα 22: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη ΑΙΚ (2024–2028)	69
Διάγραμμα 23: Εξέλιξη ΠΚΚ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.	71
Διάγραμμα 24: Εξέλιξη ΠΚΚ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023	72
Διάγραμμα 25: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη ΠΚΚ 2009-2023.	73
Διάγραμμα 26: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη ΠΚΚ (2024–2028).....	75
Διάγραμμα 27: Εξέλιξη ΔΧΡ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.	76
Διάγραμμα 28: Εξέλιξη ΔΧΡ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023	77
Διάγραμμα 29: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη ΔΧΡ 2009-2023.	78
Διάγραμμα 30: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη χρέους (2024–2028)	80

Πίνακας Πινάκων

Πίνακας 1: Μεταβολές Μονάδων, Δωματίων και κλινών 1990-2024	17
---	----

Πίνακας 2: Ποσοστιαία διάρθρωση ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία αστέρων 2009-2024	20
Πίνακας 3: Μεταβολές Ξενοδοχειακών μονάδων 2009-2024 ανά κατηγορία αστέρων.	21
Πίνακας 4: Ποσοστιαία διάρθρωση δωματίων ανά κατηγορία αστέρων 2009-2024	25
Πίνακας 5: Μεταβολές δωματίων 2009-2024 ανά κατηγορία αστέρων.	26
Πίνακας 6: Ποσοστιαία διάρθρωση κλινών ανά κατηγορία αστέρων 2009-2024	30
Πίνακας 7: Μεταβολές κλινών 2009-2024 ανά κατηγορία αστέρων.	31
Πίνακας 8: Αξιολόγηση Γενικής Ρευστότητας.....	47
Πίνακας 9: Πρόβλεψη του δείκτη γενικής ρευστότητας του κλάδου (2024-2028).....	51
Πίνακας 10: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης του Δείκτη Γενικής Ρευστότητας.....	52
Πίνακας 11: Αξιολόγηση Άμεσης Ρευστότητας	53
Πίνακας 12: Πρόβλεψη του δείκτη άμεσης ρευστότητας του κλάδου (2024-2028). .	57
Πίνακας 13: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης του δείκτη άμεσης ρευστότητας.....	58
Πίνακας 14: Αξιολόγηση Απόδοσης Συνολικού Ενεργητικού	59
Πίνακας 15: Πρόβλεψη του δείκτη απόδοσης συνολικού ενεργητικού του κλάδου (2024-2028).....	62
Πίνακας 16: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης δείκτη απόδοσης συνολικού ενεργητικού.....	63
Πίνακας 17: Αξιολόγηση Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων (ΙΚ)	64
Πίνακας 18: Πρόβλεψη του δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων του κλάδου (2024-2028).	67
Πίνακας 19: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων.....	68
Πίνακας 20: Αξιολόγηση ΠΚΚ.....	70
Πίνακας 21: Πρόβλεψη του δείκτη περιθωρίου καθαρού κέρδους του κλάδου (2024-2028).	73
Πίνακας 22: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης περιθωρίου καθαρού κέρδους.....	74
Πίνακας 23: Αξιολόγηση Δείκτη Χρέους.....	75
Πίνακας 24: Πρόβλεψη του δείκτη χρέους του κλάδου (2024-2028).....	79
Πίνακας 25: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης δείκτη χρέους.	79

Σελίδα Εγκυρότητας

Ονοματεπώνυμο Φοιτητή: Βουλουδάκης Αλέξανδρος

Τίτλος Διπλωματικής Εργασίας: «Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος στην Ελλάδα Σήμερα:
Διαχρονική Χρηματοοικονομική Ανάλυση»

Η παρούσα Διπλωματική Εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο των σπουδών για την απόκτηση εξ' αποστάσεως μεταπτυχιακού τίτλου στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις και εγκρίθηκε στις **21/02/2026** από τα μέλη της Εξεταστικής Επιτροπής.

Εξεταστική Επιτροπή:

Πρώτη Επιβλέπουσα: Ηλέκτρα Πιτόσκα, καθηγήτρια, Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής, Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας

Μέλος Εξεταστικής Επιτροπής: Ανδρονίκη Καταραχιά, καθηγήτρια, Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής, Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας

Μέλος Εξεταστικής Επιτροπής: Νικόλαος Σαριαννίδης, καθηγητής, Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής, Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας

Υπεύθυνη Δήλωση

Ο Βουλουδάκης Αλέξανδρος, γνωρίζοντας τις συνέπειες της λογοκλοπής, δηλώνω υπεύθυνα ότι η παρούσα εργασία με τίτλο **«Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος στην Ελλάδα Σήμερα: Διαχρονική Χρηματοοικονομική Ανάλυση»**, αποτελεί προϊόν αυστηρά προσωπικής έρευνας και όλες οι πηγές που έχω χρησιμοποιήσει, έχουν δηλωθεί κατάλληλα στις βιβλιογραφικές παραπομπές και αναφορές. Τα σημεία όπου έχω χρησιμοποιήσει ιδέες, κείμενο ή/και πηγές άλλων συγγραφέων, αναφέρονται ευδιάκριτα στο κείμενο με την κατάλληλη παραπομπή και η σχετική αναφορά περιλαμβάνεται στο τμήμα των βιβλιογραφικών αναφορών με πλήρη περιγραφή.

Ο Δηλών

ΒΟΥΛΟΥΔΑΚΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

Ευχαριστίες

Στο σημείο αυτό θα ήθελα να εκφράσω την απεριόριστη ευγνωμοσύνη μου στην οικογένεια μου η οποία με στηρίζει αδιάκοπα καθ' όλη την διάρκεια των σπουδών μου. Η συνεχής παρουσία τους, η ατελείωτη υπομονή τους και η ενθάρρυνση τους υπήρξαν καθοριστικοί παράγοντες για την επίτευξη των στόχων μου. Παράλληλα, θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια Πιτόσκα Ηλέκτρα για την πολύτιμη καθοδήγηση της. Η επαγγελματική της εμπειρία, οι ουσιαστικές της συμβουλές και η αδιάλειπτη υποστήριξη της συνέβαλαν στην επιτυχή ολοκλήρωση των ακαδημαϊκών μου υποχρεώσεων.

Η διπλωματική εργασία αφιερώνεται στην οικογένεια μου εκφράζοντας την ευγνωμοσύνη μου για την στήριξη και την καθοδήγηση τους.

Abstract

This diploma thesis was prepared in the context of the completion of the distance learning postgraduate program in Forensic Accounting, the interuniversity study program of Neapolis University Pafos and the University of Western Macedonia. The subject of this thesis and at the same time its main objective is the empirical investigation of the financial strength and resilience of the Greek hotel industry. The research aims to assimilate the extent to which the liquidity, efficiency and financial leverage of hotel businesses were affected by external factors during the fifteen-year period (i.e. from 2009 to 2023), as well as to formulate forecast estimates for the period 2024 - 2028. In addition, the survey seeks to assess the degree of representativeness of the average hotel business in relation to the entire industry, with the aim of investigating discrepancies or asymmetries in financial performance and capital structure. The methodology adopted is quantitative and empirical, based on the comparative analysis of ratios for all 258 Greek hotel companies during the examined period 2009-2023. The data were drawn from the published annual financial statements and processed through a Microsoft Excel database, where calculations, statistical analyses, volatility control and predictive modeling were performed. The findings of the present study show that the average of the ratios does not reflect the real picture of the industry, as significant differences between hotel entities are recorded. Liquidity ratios (general and specific) show a gradual improvement, indicating greater flexibility to cover current liabilities, while profitability remains volatile due to seasonality and externalities. At the same time, it is worth noting that financial leverage is limited to sustainable levels throughout the period under review, indicating a stable capital structure. However, the findings of the survey highlight that the Greek hotel industry shows a high degree of adaptability and financial resilience, despite the multifaceted exogenous crises of the last fifteen years. In addition, through this dissertation, the need arises to establish strategic planning and shielding of financial control mechanisms, both with the aim of ensuring sustainable growth and competitiveness in the long term.

Keywords: Financial Analysis, Hotel Industry, Resilience, Ratios, Financial Sustainability, Predictive Models.

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια ολοκλήρωσης του εξ' αποστάσεως μεταπτυχιακού προγράμματος στην Εγκληματολογική Λογιστική, του διαπανεπιστημιακού προγράμματος σπουδών του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφου και του Πανεπιστημίου Δυτικής Μακεδονίας. Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής διατριβής και ταυτόχρονα κύριος της στόχος, καθίσταται η εμπειρική διερεύνηση της χρηματοοικονομικής ευρωστίας και της ανθεκτικότητας της Ελληνικής ξενοδοχειακής βιομηχανίας. Η μελέτη, αποσκοπεί στην αφομοίωση του βαθμού στον οποίο επηρεάστηκε η ρευστότητα, η αποδοτικότητα και η χρηματοοικονομική μόχλευση των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων από εξωγενείς παράγοντες κατά την δεκαπενταετία (ήτοι από το 2009 έως το 2023), καθώς και στην διαμόρφωση προβλεπτικών εκτιμήσεων για την περίοδο 2024 - 2028. Επιπρόσθετα, η μελέτη επιδιώκει να αξιολογήσει τον βαθμό αντιπροσωπευτικότητας του μέσου όρου των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων ως προς το σύνολο του κλάδου, με στόχο την διερεύνηση αποκλίσεων ή ασυμμετριών στην χρηματοοικονομική απόδοση και στην δομή κεφαλαίου.

Η μεθοδολογία που υιοθετήθηκε είναι ποσοτική και εμπειρική, βασισμένη στη συγκριτική ανάλυση αριθμοδεικτών για το σύνολο των 258 ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων κατά την εξεταζόμενη περίοδο 2009-2023. Τα δεδομένα αντλήθηκαν από τις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και επεξεργάστηκαν μέσω database του Microsoft Excel, όπου πραγματοποιήθηκαν οι υπολογισμοί, οι στατιστικές αναλύσεις, ο έλεγχος μεταβλητότητας και η προβλεπτική μοντελοποίηση.

Τα ευρήματα της παρούσας διπλωματικής διατριβής, καταδεικνύουν ότι ο μέσος όρος των αριθμοδεικτών δεν αντικατοπτρίζει την πραγματική εικόνα του κλάδου, καθώς καταγράφονται σημαίνουσες διαφοροποιήσεις μεταξύ των ξενοδοχειακών οντοτήτων. Οι δείκτες ρευστότητας (γενική και ειδική) εμφανίζουν σταδιακή βελτίωση, γεγονός που υποδηλώνει την μεγαλύτερη ευχέρεια κάλυψης των τρεχουσών υποχρεώσεων, ενώ η αποδοτικότητα παραμένει ευμετάβλητη λόγω της εποχικότητας και των εξωγενών παραγόντων. Παράλληλα αξίζει να σημειωθεί ότι η χρηματοοικονομική μόχλευση περιορίζεται σε βιώσιμα επίπεδα καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο γεγονός που υποδηλώνει την σταθερή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Ωστόσο, τα πορίσματα της έρευνας αναδεικνύουν ότι ο ελληνικός ξενοδοχειακός κλάδος παρουσιάζει υψηλό βαθμό προσαρμοστικότητας και χρηματοοικονομικής ανθεκτικότητας, παρά τις πολύπλευρες εξωγενείς κρίσεις της τελευταίας δεκαπενταετίας. Επιπλέον, μέσω

της παρούσας διπλωματικής διατριβής, προκύπτει η ανάγκη θέσπισης στρατηγικού σχεδιασμού και θωράκισης των μηχανισμών χρηματοοικονομικού ελέγχου, με αμφότερο στόχο τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανταγωνιστικότητας σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Λέξεις Κλειδιά: Χρηματοοικονομική Ανάλυση, Ξενοδοχειακός κλάδος, Ανθεκτικότητα, Αριθμοδείκτες, Οικονομική βιωσιμότητα, Προβλεπτικά μοντέλα.

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

Η συγκεκριμένη ενότητα, αποτελεί το πρώτο κεφαλαίο της παρούσας διπλωματικής διατριβής και αποσκοπεί στην σαφή παρουσίαση του ερευνητικού ζητήματος, της

σπουδαιότητας του θέματος και της πορείας που ακολουθεί η μελέτη. Το βασικό υπό εξέταση κενό έγκειται στην χρηματοοικονομική ανθεκτικότητα και την βιωσιμότητα του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου, όπως αποτυπώνεται από την διαχρονική ανάλυση με την τεχνική των αριθμοδεικτών. Σε γενικές γραμμές, η χρηματοοικονομική ανθεκτικότητα ορίζεται ως η ικανότητα των επιχειρηματικών οντοτήτων και των οργανισμών να προσαρμόζονται και να επιβιώνουν σε περιόδους έντονης αστάθειας, διατηρώντας ικανό επίπεδο ρευστότητας, αποδοτικότητας και σταθερής κεφαλαιακής διάρθρωσης. Το ζήτημα αυτό είναι ιδιαίτερα κρίσιμο, καθώς ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της ελληνικής οικονομίας συμβάλλοντας δηλωτικά στο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν και την απασχόληση, ενώ παράλληλα οι ξενοδοχειακές μονάδες είναι ευάλωτες σε εξωγενείς διαταραχές, όπως χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι οικονομικές και υγειονομικές κρίσεις, οι διακυμάνσεις της ζήτησης κ.ο.κ.

Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος, προέκυψε από την ανάγκη συστηματικής αξιολόγησης της οικονομικής πορείας του κλάδου, μετά από διαδοχικές περιόδους κρίσεων και ανάκαμψης, και από την διαπίστωση ότι η χρηματοοικονομική ανάλυση δύναται να λειτουργήσει ως εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι η κατανόηση των δεικτών ρευστότητας, αποδοτικότητας και χρηματοοικονομικής μόχλευσης, καθίσταται θεμελιώδης παράγοντας για την εκτίμηση της ικανότητας των επιχειρήσεων να παραμείνουν τόσο βιώσιμες όσο και ανταγωνιστικές σε ένα μεταβαλλόμενο οικονομικό περιβάλλον.

Η θεματική οριοθέτηση της εργασίας επικεντρώνεται αποκλειστικά στον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο και εξετάζει την χρονική περίοδο από το 2009 έως και το 2023, η οποία περιλαμβάνει τέσσερις καθοριστικές φάσεις: (α) την οικονομική ύφεση, (β) την σταδιακή ανάκαμψη, (γ) την υγειονομική κρίση και (δ) την ενεργειακή και πληθωριστική κρίση. Μέσω της συγκεκριμένης χρονοσειράς, η παρούσα μελέτη επιδιώκει να αποτυπώσει την μακροχρόνια πορεία και την χρηματοοικονομική προσαρμογή του κλάδου.

Η μέχρι σήμερα έρευνα, αναγνωρίζει την σημασία της χρηματοοικονομικής ανάλυσης στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, ωστόσο παραμένει αποσπασματική, επικεντρωμένη κυρίως σε επιμέρους χρονικές περιόδους ή ακόμη και σε μεμονωμένες επιχειρήσεις. Η παρούσα διπλωματική διατριβή, επιχειρεί να καλύψει αυτό το ερευνητικό ζήτημα, υιοθετώντας μια ολιστική και διαχρονική προσέγγιση, η οποία βασίζεται στην μελέτη του μέσου όρου και του συνόλου των επιχειρήσεων του δείγματος, με αμφότερο

σκοπό την εξαγωγή πολύτιμων συμπερασμάτων. Μάλιστα, η ανάλυση εμπλουτίζεται περαιτέρω με προβλεπτικές αναλύσεις έως και την εταιρική χρήση 2028, προκειμένου να διερευνηθούν τόσο οι μελλοντικές τάσεις των δεικτών λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά στοιχεία όσο και η δυναμική εξέλιξη της συνολική επίδοσης της ελληνικής ξενοδοχειακής βιομηχανίας.

Επιπλέον, η εργασία συμβάλλει με τρόπο ουσιαστικό τόσο σε θεωρητικό όσο και σε πρακτικό επίπεδο. Σε θεωρητικό επίπεδο, εμπλουτίζει την βιβλιογραφία αναφορικά με την χρηματοοικονομική ανάλυση και την αξιολόγηση της ανθεκτικότητας στον ελληνικό ξενοδοχειακό τομέα. Σε πρακτικό επίπεδο μέσω της παρούσας διπλωματικής διατριβής, παρέχονται τεκμηριωμένα συμπεράσματα αναφορικά με την χρηματοοικονομική ευρωστία και απόδοση των επιχειρηματικών οντοτήτων. Τα ευρήματα ενισχύουν την ικανότητα πρόβλεψης και της προσαρμογής του κλάδου σε συνθήκες αστάθειας, υποστηρίζοντας την λήψη αποφάσεων με βάση εμπειρικά δεδομένα και χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Τέλος, η δομή της παρούσας εργασίας διαρθρώνεται σε δύο μέρη:

Το μέρος Α' (Θεωρητική Προσέγγιση), περιλαμβάνει την θεωρητική ανάλυση, την βιβλιογραφική ανασκόπηση και την ανάλυση του προφίλ της ελληνικής ξενοδοχίας, αναδεικνύοντας το πλαίσιο μέσα στο οποίο εντάσσεται η έρευνα.

Το μέρος Β' (Εμπειρική Προσέγγιση), αναπτύσσεται από την μεθοδολογία της έρευνας, την παρουσίαση των αποτελεσμάτων της ανάλυσης των χρηματοοικονομικών δεικτών, καθώς και τις προβλεπτικές εκτιμήσεις την πενταετίας 2024-2028.

Κεφάλαιο 2: Η Χρηματοοικονομική ανάλυση καταστάσεων

Ομόγνωμα με την διεθνή βιβλιογραφία και αρθρογραφία, η χρηματοοικονομική ανάλυση καταστάσεων, είναι απολύτως αναγκαία και τα πορίσματα της καθίστανται ζωτικής

σημασίας για τις επιχειρηματικές οντότητες. Η εξέταση των οικονομικών καταστάσεων και κατ' επέκταση η αξιολόγηση των αναλύσεων συνδράμει αναντίρρητα στην λήψη ορθότερων στρατηγικών και επιχειρηματικών αποφάσεων. Ωστόσο στην πραγματικότητα, πρόκειται για αναλύσεις σύμφωνα με τις οποίες όλα τα «λαβυρινθώδη» χρηματοοικονομικά δεδομένα μετατρέπονται σε κατανοητές πληροφορίες παρέχοντας στην διοίκηση και τα λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη τόσο την πραγματική οικονομική απόδοση της επιχείρησης όσο και τις προοπτικές της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

2.1 Τεχνικές Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης

Η χρηματοοικονομική ανάλυση δύναται να πραγματοποιηθεί με διάφορες τεχνικές, όπου κάθε μία εκ των οποίων εξυπηρετεί διαφορετικούς στόχους και ερμηνείας των οικονομικών δεδομένων. Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται στην διεθνή βιβλιογραφία και την επιχειρησιακή πρακτική, επιγραμματικά παρατίθενται κατωτέρω: (Wang-Nava, 2025)¹

- a) Κάθετη ή διαστρωματική ανάλυση,
- b) Οριζόντια ή συγκριτική ανάλυση,
- c) Ανάλυση με δείκτες τάσεις,
- d) Ανάλυση με την μέθοδο των αριθμοδεικτών.

Ωστόσο, η παρούσα μελέτη βασίζεται στην ανάλυση με την μέθοδο των χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών, καθώς κύριος άξονας της είναι η εμπειρική διερεύνηση. Η επιλογή αυτή αιτιολογείται από το γεγονός ότι οι αριθμοδείκτες επιτρέπουν τη συγκρισιμότητα μεταξύ επιχειρηματικών οντοτήτων διαφορετικού μεγέθους και δομής, διευκολύνοντας την εξαγωγή συμπερασμάτων σε επίπεδο κλάδου.

2.2 Ανάλυση με Χρηματοοικονομικούς δείκτες

Η ανάλυση μέσω χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών συγκαταλέγεται στις πλέον καθιερωμένες τεχνικές εμπειρικής χρηματοοικονομικής μελέτης και αξιολόγησης της οικονομικής επίδοσης επιχειρήσεων. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιτρέπουν την συμπύκνωση σύνθετων οικονομικών πληροφοριών σε μετρήσιμα μεγέθη, τα οποία μπορούν να αξιολογηθούν τόσο διαχρονικά όσο και συγκριτικά. Σύμφωνα με τις κλασικές μελέτες των M. Beaver (1966) και Altman (1968), οι χρηματοοικονομικοί δείκτες λειτουργούν και ως πρώιμοι μηχανισμοί προειδοποίησης (EWI – Early Warning Indicators),

¹ Wang-Nava, K. (2025): Financial Statement Analysis and Interpretation, Chapter 2: Tools and Approaches. Online Press.

ικανοί να αποκαλύψουν ενδείξεις χρηματοοικονομικής επιδείνωσης πρωτίτερα της εμφάνισή τους. Φυσικά, η σύγχρονη βιβλιογραφία επιβεβαιώνει τα πορίσματα των ανωτέρων, επαληθεύοντας ότι η διαχρονική χρηματοοικονομική ανάλυση θωρακίζει την εγκυρότητα των αποτελεσμάτων, ιδίως σε κλάδους με έντονη εποχικότητα και διαφοροποιημένη κεφαλαιακή διάρθρωση (Palepu et al., 2020; Deegan, 2021).^{2 3} Ως εκ τούτου, στο πλαίσιο της παρούσα έρευνας, οι αριθμοδείκτες δεν αντιμετωπίζονται ως απομονωμένοι δείκτες απόδοσης, αλλά ως εργαλεία ερμηνείας της χρηματοοικονομικής συμπεριφοράς του ξενοδοχειακού κλάδου υπό συνθήκες διαδοχικών κρίσεων και μεταβολών του οικονομικού περιβάλλοντος.

2.3 Επιλογή και Ομαδοποίηση Χρηματοοικονομικών Δεικτών

Η επιλογή των αριθμοδεικτών υλοποιήθηκε βάσει θεωρητικής και εμπειρικής τεκμηρίωσης, σύμφωνα με την οποία οι δείκτες ρευστότητας, αποδοτικότητας και μόχλευσης συνιστούν τους βασικούς πυλώνες αξιολόγησης της χρηματοοικονομικής ευρωστίας και βιωσιμότητας των επιχειρήσεων (Seretidou, 2023).⁴ Η εν λόγω κατηγοριοποίηση επιτρέπει την πολυδιάστατη προσέγγιση της οικονομικής επίδοσης, λαμβάνοντας υπόψιν τόσο την βραχυχρόνια αντοχή του κλάδου, όσο και την μακροπρόθεσμη κεφαλαιακή σταθερότητα. Η ανάλυση που παρατίθεται κατωτέρω, καθορίζει το πλαίσιο της εμπειρικής διερεύνησης που ακολουθεί η παρούσα διπλωματική εργασία.

2.3.1 Δείκτες Ρευστότητας

Οι δείκτες ρευστότητας επιλέγονται ένεκα της άμεσης σύνδεσής τους με την ικανότητα των επιχειρηματικών οντοτήτων να διασφαλίζουν την συνεχιζόμενη δραστηριότητάς τους, ιδίως σε περιόδους μειωμένων ταμειακών ροών. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί, ότι η βιβλιογραφία αναγνωρίζει ότι η επάρκεια ρευστότητας αποτελεί βασικό παράγοντα χρηματοοικονομικής ανθεκτικότητας και προσαρμοστικότητας σε συνθήκες κρίσεων (Campello et al., 2020).⁵ Μάλιστα, στον ξενοδοχειακό κλάδο, όπου η εποχικότητα επηρεάζει με καθοριστικό τρόπο τα ταμειακά διαθέσιμα, οι δείκτες γενικής και ειδικής ρευστότητας επιτρέπουν την αξιόπιστη αποτύπωση της βραχυπρόθεσμης

² Palepu, K.G., Healy, P.M. and Peek, E. (2020): Business Analysis and Valuation: Using Financial Statements. 5th edn. Boston

³ Deegan, C. (2021): Financial Accounting Theory. 5th edn. Sydney: McGraw-Hill Education.

⁴ Seretidou, D. (2023): Financial ratio analysis and firm performance: A contemporary review

⁵ Campello, M., Graham, J.R. and Harvey, C.R. (2020): The real effects of financial constraints: Evidence from a financial crisis. Journal of Financial Economic

χρηματοοικονομικής ευελιξίας και της ικανότητας κάλυψης των τρεχουσών υποχρεώσεων (Dogru et al., 2021; Singal, 2022).

2.3.2 Δείκτες Αποδοτικότητας

Στο πλαίσιο της χρηματοοικονομικής ανάλυσης εντάσσονται οι δείκτες αποδοτικότητας, οι οποίοι χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση της ικανότητας των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να μετατρέπουν τους διαθέσιμους πόρους σε οικονομικό αποτέλεσμα. Η διεθνής βιβλιογραφία και αρθρογραφία, υπογραμμίζει ότι η αποδοτικότητα συνδέεται άρρηκτα με την μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα καθώς επηρεάζει την ικανότητα αυτοχρηματοδότησης και επενδυτικής συνέχειας (Ooi et al., 2023).⁶ Η αξιοποίηση δεικτών όπως ο δείκτης απόδοσης συνολικού ενεργητικού (ROA), ο δείκτης απόδοσης ιδίων κεφαλαίων (ROE) και το περιθώριο καθαρού κέρδους, επιτρέπει την διερεύνηση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας, της κεφαλαιακή απόδοσης και της διαχρονικής μεταβλητότητας της κερδοφορίας του κλάδου (Lee and Cheng, 2022).⁷

2.3.3 Δείκτες Μόχλευσης

Οι δείκτες μόχλευσης, αξιοποιούνται με σκοπό την αποτύπωση τόσο της κεφαλαιακής διάρθρωσης όσο και του βαθμού εξάρτησης των επιχειρηματικών οντοτήτων από δανειακά κεφάλαια. Η βιβλιογραφία, αναδεικνύει ότι η αυξημένη μόχλευση ενδέχεται να ενισχύσει τον χρηματοοικονομικό κίνδυνο, ιδίως σε περιόδους ύφεσης ή αύξησης του κόστους χρήματος (Boubakri et al., 2022).⁸ Στο πλαίσιο της παρούσα έρευνας, ο δείκτης χρέους προς το σύνολο ενεργητικού, επιλέγεται ως κατάλληλος δείκτης αξιολόγησης της ανθεκτικότητας της κεφαλαιακής δομής των ξενοδοχειακών επιχειρηματικών οντοτήτων και της ικανότητας τους να διατηρούν βιώσιμα επίπεδα χρηματοδότησης σε βάθος χρόνου.

Κεφάλαιο 3: Βιβλιογραφική Ανασκόπηση

Σε γενικές γραμμές όπως έχει ήδη ειπωθεί κατά την συγγραφή της παρούσας διπλωματικής εργασίας, η χρηματοοικονομική ανάλυση καταστάσεων καθίσταται ζωτικής σημασίας για τις επιχειρηματικές οντότητες και τους οργανισμούς. Με αφορμή το

⁶ Ooi, C.A., Hooy, C.W. and Som, A.P.M. (2023): Profitability, efficiency and sustainability in hospitality firms. *Journal of Hospitality and Tourism Management*

⁷ Lee, S. and Cheng, M. (2022): Asset utilization, profitability and firm performance in the hotel industry. *Journal of Hospitality & Tourism Research*

⁸ Boubakri, N., Guedhami, O. and Mishra, D. (2022): Corporate leverage, financial distress and economic downturns. *Journal of Corporate Finance*

ανωτέρω πλαίσιο, αξίζει να σημειωθεί ότι σε παγκόσμια κλίμακα, η χρηματοοικονομική ανάλυση αποτελεί αντικείμενο έντονου ερευνητικού ενδιαφέροντος, για πλήθος ακαδημαϊκών και ερευνητών, καθώς συμβάλλει με τρόπο καθοριστικό στην αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής ευρωστίας και κατ'επέκταση στην συνεχιζόμενη δραστηριότητα των επιχειρήσεων.⁹ Σύμφωνα με την μελέτη του Babalola (2013), επισημαίνεται ότι η αξιοποίηση των αριθμοδεικτών συμβάλλει ουσιαστικά στην έγκαιρη, στην διεξοδική και στην ακριβή αξιολόγηση της οικονομικής κατάστασης μιας επιχείρησης, διασφαλίζοντας ότι οι εκάστοτε διοικήσεις δύναται να λαμβάνουν τεκμηριωμένες και ορθότερες στρατηγικές αποφάσεις για την μελλοντική τους πορεία. Συνοπτικά, η ανάλυση με την τεχνική των αριθμοδεικτών, όπως καταδεικνύει και ο συγγραφέας, καθίσταται ένας μηχανισμός πρόβλεψης και επίκαιρης διάγνωσης της οικονομικής ακμαιότητας, παρέχοντας την δυνατότητα στην διοίκηση να επανεξετάζει και να προσαρμόζει σχετικά τις στρατηγικές της.¹⁰

Επιπροσθέτως, στην μελέτη του CFI (2021), επισημαίνεται ρητά ότι για την πληρέστερη κατανόηση της αγοραστικής θέσης μιας επιχειρηματικής οντότητας και την προσαρμογή ή ακόμη και την διαμόρφωση σύγχρονων στρατηγικών, κρίνεται επιτακτική τόσο η χρηματοοικονομική ανάλυση όσο και η σύγκριση των αποδόσεων της οντότητας με ανταγωνιστικές εταιρίες του κλάδου. Χαρακτηριστικά, στην μελέτη επισημαίνεται ότι η αξιολόγηση των αποδόσεων των οντοτήτων πρέπει να πραγματοποιείται συγκριτικά με τις αποδόσεις όμοιων εταιριών, καθώς μέσω αυτού μεγεθύνεται η εγκυρότητα των πορισμάτων και οι εκάστοτε διοικήσεις λαμβάνουν ορθότερες στρατηγικές αποφάσεις ισχυροποιώντας την ανταγωνιστικότητα και βιωσιμότητα τους στην ευρύτερη αγορά.¹¹

Στην μελέτη των L. Barton et. Al (2022), οι ερευνητές εστιάζουν στην αξιοπιστία και εγκυρότητα των χρηματοοικονομικών δεικτών ως εργαλείων που αποτυπώνουν την πραγματική απόδοση των επιχειρήσεων. Βέβαια στην εν λόγω μελέτη, οι συγγραφείς, επισημαίνουν την επιτακτική ανάγκη της κριτικής σκέψης και της ορθής ερμηνείας των στοιχείων και δεδομένων, καθώς οι αριθμοδείκτες επηρεάζονται σημαντικά από παράγοντες οι οποίοι ενδέχεται να παρανοήσουν την πραγματική εικόνα της επιχείρησης.

⁹ Palepu, K.G., Healy, P.M. and Peek, E. (2020): Business Analysis and Valuation: Using Financial Statements. 5th edn. Boston

¹⁰ Babalola, Y.A. (2013): The effect of firm size on firms' profitability in Nigeria. Journal of Economics and Sustainable Development

¹¹ Corporate Finance Institute (CFI) (2021): Financial analysis and benchmarking: Best practices for strategic decision-making. Vancouver: Corporate Finance Institute.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα όπως καταδεικνύεται στην μελέτη τους αποτελεί η εφαρμογή διαφορικών λογιστικών πολιτικών όπου δύναται να αλλοιώσουν την χρησιμότητα και την συγκρισιμότητα των δεικτών.¹²

Μία ενδιαφέρουσα ερευνητική προσέγγιση παρουσιάζουν στην μελέτη τους οι Koutsoukou et al (2024), σύμφωνα με τους οποίους εξετάζεται η σχέση μεταξύ της εταιρικής διακυβέρνησης και της ανάλυσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι συγγραφείς στα πορίσματα της έρευνας τους καταδεικνύουν ότι η χρησιμότητα των KPIs δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην απόδοση της ρευστότητας, της αποδοτικότητας ή της μόχλευσης, αλλά επεκτείνεται περαιτέρω στην ανίχνευση φαινομένων απατηλών πρακτικών. Όπως και οι ίδιοι υποστηρίζουν, η συνεχής παρακολούθηση των δεικτών με την κατάλληλη ερμηνεία, δύναται να φανερώσει τυχόν ανωμαλίες οι οποίες προσδίδουν προμελετημένες ή εσφαλμένες αλλοιωμένες πρακτικές γεγονόσ που θωρακίζει περαιτέρω τόσο την διαφάνεια όσο και την αξιοπιστία της εκάστοτε διοίκησης.¹³

Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι μία από τις πιο κλασσικές μελέτες που έχουν πραγματοποιηθεί με γνωστικό πεδίο την χρηματοοικονομική επιστήμη είναι η ανάλυση του William Beaver (1966). Ο Beaver ήταν ο πρώτος ο οποίος ανέδειξε την δυναμική των Financial KPIs να προειδοποιούν την επικείμενη πτώχευση των επιχειρηματικών οντοτήτων. Βέβαια, όπως και ο ίδιος υποστηρίζει στην έρευνα του, εφόσον υπάρχει σωστή ανάλυση και ερμηνεία, ακόμη και τα πρώιμα στάδια της οικονομική κατάρπτωσης είναι ορατά στους δείκτες. Με αυτόν τον τρόπο οι επιχειρηματικές οντότητες και οι οργανισμοί έχουν την δυνατότητα να λάβουν προληπτικά μέτρα και να διαμορφώσουν σχετικά τις στρατηγικές τους πριν βρεθούν υπενάντιες με δυσμενείς και μη διαχειρίσιμες οικονομικές καταστάσεις.¹⁴ Παράλληλα, η έρευνα των Amy L. και C. Lue (2023), καταδεικνύει με τρόπο εμπειριστωμένο ότι οι αριθμοδείκτες ρευστότητας και αποδοτικότητας συμβάλουν ενεργά στην διάθρωση της χρηματοοικονομική ευρωστίας των επιχειρηματικών οντοτήτων. Οι συγγραφείς επισημαίνουν ότι οι επιχειρηματικές μονάδες, έχουν την ικανότητα να προβλέπουν τις πιθανές οικονομικές δυσκολίες και αναμφίβολα με

¹² Thomas L. Barton, William G. Shenkir (2022): "Do Financial Ratios Show True Reflection of Company Performance?" Review of Accounting and Finance

¹³ Koutsoukou, G., Petropoulos, A., Rimmel, G. and Wallage, P. (2024): Corporate governance and financial statement analysis: The role of KPIs in fraud detection. *Journal of Financial Crime*,

¹⁴ Beaver, W.H. (1966): Financial ratios as predictors of failure. *Journal of Accounting Research*

αμεσότητα να αξιοποιούν τις παρεχόμενες πληροφορίες προτού οι προκλήσεις αυτές οδηγήσουν σε αδιέξοδα.¹⁵

Σε πρόσφατη έρευνα που δημοσιεύθηκε από τους Gallagher and Mohan (2022), οι συγγραφείς εξέτασαν την εφαρμογή των βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών στον ξενοδοχειακό κλάδο όπως το RevPAR (Revenue per available Room) και αντίστοιχα το GOPPAR (Gross Operating Profit per available room). Στα πορίσματα της έρευνας τους καταδεικνύουν την καταληκτική σημασία της ορθότερης και αποτελεσματικότερης διαχείρισης τόσο των εσόδων όσο και των λειτουργικών δαπανών, με αμφότερο στόχο την βελτίωση της κερδοφορίας και την οικονομική απόδοση των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων. Οι συγγραφείς στην έρευνα τους, υποστηρίζουν τόσο την ανάγκη για την στρατηγική ανάλυση όσο και την επιχειρηματική αριστεία, προκειμένου να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα και η ανάπτυξη του συγκεκριμένου κλάδου των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.¹⁶

Επιπρόσθετα, αξίζει να σημειωθεί ότι στην έρευνα των Carla Santons και J. Tran (2022) παρέχεται μία εκτενής ανάλυση και ερμηνεία των χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών προκειμένου να εκτιμηθεί η απόδοση των ξενοδοχειακών μονάδων σε Ευρωπαϊκούς προορισμούς. Στο σημείο αυτό χρήζει αναγκαίο να επισημανθεί ότι η έρευνα εστιάζει αποκλειστικά σε δύο δείκτες, τον λόγο κερδοφορίας και τον λόγο κάλυψής τόκων. Στα πορίσματα της έρευνας τους, οι ερευνητές επισημαίνουν ότι η εκτενής ανάλυση αυτών των αριθμοδεικτών παρέχει ιδιάζουσες πληροφορίες για την διαφοροποίηση της αποδοτικότητας μεταξύ των ξενοδοχειακών μονάδων σε εφάμιλλες αγορές. Τέλος, στην εν λόγω έρευνα επισημαίνεται και η επιτακτική ανάγκη για την αναβαθμισμένη χρήση – διαχείριση των κεφαλαίων αλλά και του στρατηγικού προγραμματισμού, με ιδιαίτερη έμφαση στην αξιοποίηση των αριθμοδεικτών που μελετήθηκαν, ως βασικά σύνεργα για την ανάλυση της ξενοδοχειακής βιομηχανίας σε ευρωπαϊκές πόλεις.

Σε άλλη έρευνα, των G. Ricard & Mohan S. (2022), οι συγγραφείς διερευνήσαν την σχέση της λειτουργικής και της χρηματοοικονομικής αποδοτικότητας των ξενοδοχειακών οντοτήτων. Αναλυτικότερα, στην έρευνα τους εστιάζουν τόσο στο κόστος ανά δωμάτιο όσο και στην απόδοση των εσόδων ανά δωμάτιο προς εκμετάλλευση (RevPAR – Revenue per available room), οι οποίοι καθίστανται κρίσιμοι για την εκτίμηση και την αξιολόγηση της

¹⁵ Amy, L. and Lue, C. (2023): Liquidity and profitability ratios as predictors of financial soundness and early financial distress. *Journal of Accounting and Finance*

¹⁶ Gallagher, M. and Mohan, S. (2022): Financial performance indicators in the hotel industry: Evidence from RevPAR and GOPPAR analysis. *International Journal of Hospitality Management*

αποδοτικότητας στο σύνολο της ξενοδοχειακής βιομηχανίας. Στα πορίσματα της έρευνας τους, οι συγγραφείς, αναφέρουν ότι η βελτίωση της λειτουργικής αποδοτικότητας συνδέεται άρρηκτα με την μεγέθυνση της κερδοφορίας. Επιπρόσθετα, επισημαίνουν χαρακτηριστικά ότι η συρρίκνωση της αξίας του κόστους ανά δωματίου προς εκμετάλλευση, σηματοδοτεί την ορθότερη διαχείριση των πόρων, η οποία με την σειρά της συνδέεται με την μεγέθυνση των καθαρών κερδών. Επιπλέον, η αύξηση του Revenue per available room, σηματοδοτεί ότι το ξενοδοχειακό συγκρότημα δεν κατάφερε μόνο να διαθέσει υψηλότερο αντίτιμο δωματίου, αλλά κατάφερε και να βελτιώσει την πληρότητα, κάτι που και σε αυτήν την περίπτωση συνδέεται άρρηκτά με την μεγέθυνση των κερδών. Τέλος, στην έρευνα τους τονίζεται η ιδιάζουσα σημασία των λειτουργικών αριθμοδεικτών ως άκρως κρίσιμα εργαλεία για τους διαχειριστές των ξενοδοχείων, οι οποίοι με την σειρά τους οφείλουν να αξιολογούν τις υπάρχουσες στρατηγικές για την διασφάλιση και την βελτίωση της χρηματοοικονομικής απόδοσης.

Δεν πρέπει να παραληφθεί στο σημείο αυτό ότι, τόσο η αποδοτικότερη διαχείριση των λειτουργικών δαπανών όσο και η ισχυροποίηση των εσόδων των καταλυμάτων διαδραματίζουν ιδιάζον ρόλο στην τελική διαμόρφωση της συνολικής κερδοφορίας των ξενοδοχείων.¹⁷ Τέλος, μία ακόμη ιδιάζουσα έρευνα που εξετάστηκε, είναι αυτή των Nina Reynolds και O. G. Turner (2023), η οποία εστιάζει στην σχέση μεταξύ της μόχλευσης και της αποδοτικότητας της ξενοδοχειακής βιομηχανίας. Οι συγγραφείς στην μελέτη τους, εξετάζουν διάφορους αριθμοδείκτες όπως για παράδειγμα τον ΔΔΕ (Δείκτη Δανειακής Επιβάρυνσης) και το EBITDA Margin, προκειμένου να εξετάσουν την σχέση τους με την αποδοτικότητα των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων. Στα πορίσματα της έρευνας τους, καταδεικνύεται ότι η υψηλότερη μόχλευση σχετίζεται θετικά με τον υψηλότερο χρηματοοικονομικό κίνδυνο που διακατέχει η εκάστοτε ξενοδοχειακή επιχείρηση.¹⁸ Πρακτικά αυτό συνεπάγεται στο γεγονός ότι η αξιολόγηση της μόχλευσης μπορεί να τεκμαίρετε σε πολύπλευρες επιπτώσεις στην αποδοτικότητά της ξενοδοχειακής μονάδας, ανάλογα με το περιβάλλον που την περικλείει και τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά εκείνη την χρονική στιγμή. Εντούτοις, η μελέτη των N. Reynolds και G. Turner, αναδεικνύει την πολυπλοκότητα στην σχέση μεταξύ της μόχλευσης και της αποδοτικότητας στην βιομηχανία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και υπογραμμίζει την καταληκτική

¹⁷ Brigham, E.F. and Ehrhardt, M.C. (2020): Financial Management: Theory and Practice. 15th edn. Boston

¹⁸ Reynolds, N. and Turner, O.G. (2023): Financial leverage and performance in the hotel industry: Evidence from debt ratios and EBITDA margins. International Journal of Hospitality Management

σημασία της προσαρμοστικότητας της χρηματοοικονομικής στρατηγικής σε ανάλογες συνθήκες που επικρατούν την αγορά στην οποία και εντοπίζονται.

Κεφάλαιο 4: Ανάλυση της Ελληνικής Ξενοδοχίας

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, έχει αναδειχθεί ότι ο τουρισμός συνιστά έναν από τους πλέον καθοριστικούς πυλώνες της Ελληνικής οικονομίας, αποτελώντας ζωτικό παράγοντα τόσο για την οικονομική ευημερία όσο και για την κοινωνική ανάπτυξη. Σε γενικές γραμμές, ο κλάδος, συμβάλλει σχεδόν στο 25% του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ), αναδεικνύοντας την Ελλάδα σε έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Ευρώπης και του Παγκόσμιου χάρτη¹⁹. Η σημασία όμως του τουρισμού ενισχύεται περαιτέρω από τη συνεχή ανάπτυξη του ξενοδοχειακού τομέα, ο οποίος λειτουργεί ως καταλύτης εκσυγχρονισμού και διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος. Ο ξενοδοχειακός κλάδος ο οποίος λειτουργεί ως βασικός πυλώνας της τουριστικής βιομηχανίας, συμβάλλει όχι μόνο στη δημιουργία θέσεων εργασίας και στην θωράκιση της περιφερειακής ανάπτυξης, αλλά και στη διαμόρφωση της συνολικής εικόνας της Ελλάδας ως ποιοτικού προορισμού. Η συνεχής αυξημένη ζήτηση για τις ξενοδοχειακές υπηρεσίες, τόσο από εγχώριους όσο και από αλλοδαπούς επισκέπτες, καθιστά επιτακτική την ανάγκη για την συνεχή βελτίωση και την προσαρμογή των υπηρεσιών που παρέχονται στις μεταβαλλόμενες ανάγκες της αγοράς. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να σημειωθεί ότι για την πληρέστερη κατανόηση της δομής και της δυναμικής της Ελληνικής ξενοδοχίας, είναι απαραίτητη η επιπρόσθετη εφαρμογή εργαλείων στρατηγικής ανάλυσης όπως η SWOT, η PEST/PESTLE και το μοντέλο 5 Force M. Porter τα οποία επιτρέπουν την αποτύπωση των παραγόντων που επενεργούν άμεσα στον ξενοδοχειακό κλάδο.

4.2 Έννοια και ταξινόμηση των ξενοδοχειακών μονάδων

Στην διεθνή βιβλιογραφία, υπάρχουν πολλοί ορισμοί που περιγράφουν τόσο την σημασία όσο και την σπουδαιότητα των ξενοδοχειακών μονάδων, εκ των οποίων η πλειοψηφία αυτών συγκλίνει στην ανάδειξη του βασικού τους ρόλου ως κέντρα φιλοξενίας τα οποία έχουν κύρια επιδίωξη την παροχή υπηρεσιών διαμονής, αναψυχής και ψυχαγωγίας (Kotler et al., 2017; Jones & Lockwood, 2018)^{20 21}. Τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα σχεδιάζονται προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες διανυκτέρευσης των επισκεπτών προσφέροντας παράλληλα μία ευρεία γκάμα εμπειριών που εκτείνετε από την παραδοσιακά λειτουργική

¹⁹ Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ) (2024): Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία. Αθήνα: ΣΕΤΕ.

²⁰ Jones, P. and Lockwood, A. (2018): The Management of Hotel Operations. 2nd edn. London: Routledge.

²¹ Kotler, P., Bowen, J.T. and Makens, J.C. (2017): Marketing for Hospitality and Tourism. 7th edn. Harlow: Pearson Education.

διαμονή έως την πολυτελή φιλοξενία, τις υπηρεσίες εστίασης υψηλής ποιότητας και την οργάνωση δραστηριοτήτων αναψυχής. Πέραν της λειτουργίας τους ως καταλύματα φιλοξενίας, τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα αναγνωρίζονται στην παγκόσμια οικονομία, ως ολοκληρωμένες επιχειρηματικές οντότητες οι οποίες αποσκοπούν στο οικονομικό κέρδος, μέσω της παροχής διαφοροποιημένων υπηρεσιών. Χαρακτηριστικά, αξίζει να σημειωθεί ότι συγκεντρώνουν δραστηριότητες που συνδέονται άρρηκτα με την γαστρονομία, την κοινωνική συναναστροφή, την οργάνωση συνεδρίων κ.ο.κ. εξυπηρετώντας ένα ευρύ φάσμα αναγκών των επισκεπτών. Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα έχουν εξελιχθεί πέρα από την παραδοσιακή έννοια της φιλοξενίας, αναπτύσσοντας ένα πολυσύνθετο επιχειρηματικό μοντέλο που συμβάλλει ουσιαστικά στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη των τοπικών κοινοτήτων. Η ταξινόμηση των ξενοδοχειακών μονάδων, συνιστά ένα καίριο εργαλείο που σχετίζεται άμεσα με την βαθύτερη κατανόηση τόσο της ποικιλίας και της διαφοροποίησης του κλάδου που μελετάμε όσο και για την σαφή αποτύπωση του εύρους των παρερχομένων υπηρεσιών. Στην παγκόσμια βιβλιογραφία, τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται συνδέονται άρρηκτα με την αρχιτεκτονική τους διάρθρωση, την υλικοτεχνική υποδομή τους, το εύρος αλλά και την υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών τους, καθώς επίσης και το συγκεκριμένο είδος της λειτουργίας τους (World Tourism Organization, 2014; EOT, 2022).^{22 23} Εμπλουτίζοντας περαιτέρω την παραπάνω θέση, αξίζει να σημειωθεί ότι η πλέον διαδεδομένη κατάταξη είναι αυτή του συστήματος αστερών, το οποίο εφαρμόζεται διεθνώς, χαρακτηρίζοντας τα ξενοδοχειακά καταλύματα από ένα αστέρι έως 5 (πέντε). Στην Ελλάδα ωστόσο, πέραν της διεθνούς κατάταξης, υιοθετείται από τον ΕΟΤ και το Υπουργείο Τουρισμού ένα επιπλέον σύστημα αξιολόγησης βάσει ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών, σύμφωνα με το οποίο οι μονάδες κατατάσσονται στις κατηγορίες Υπερπολυτελείας, Πολυτελείας και Α'–Ε' Κατηγορίας (ΕΟΤ, 2022).²⁴ Επιπροσθέτως, η κατάταξη των υπηρεσιών δύναται να βασίζεται στη φύση τους, έχοντας ως αποτέλεσμα τον διαχωρισμό τους σε απλού, σύνθετου και πολυσχιδούς τύπου. Είναι άμεσα αντιληπτό ότι απλού τύπου υπηρεσίες συνεπάγεται στις βασικές προσφερόμενες

²² World Tourism Organization (UNWTO) (2014): International Recommendations for Tourism Statistics 2008 – Compilation Guide. Madrid: UNWTO.

²³ Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) (2022): Κατάταξη ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες αστερών. Αθήνα: ΕΟΤ.

²⁴ Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) (2022): Κατάταξη ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες και τάξεις. Αθήνα: ΕΟΤ.

υπηρεσίες, σύνθετου τύπου όπου συνδυάζονται υπηρεσίες διαμονής, εστίασης και ψυχαγωγίας και τέλος πολυσχιδούς τύπου όταν το ξενοδοχείο λειτουργεί ως ένα ολοκληρωμένο κέντρο φιλοξενίας παρέχοντας υπηρεσίες spa, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.α. (Medlik & Ingram, 2000).²⁵

Ακόμη ένα βασικό κριτήριο διάκρισης των ξενοδοχειακών οντοτήτων σχετίζεται όπως έχει ήδη αναφερθεί, με την αρχιτεκτονική και κτιριακή τους διάρθρωση. Αναλύοντας την παραπάνω θέση, σε αυτήν την κατηγορία, οι επιχειρήσεις ταξινομούνται σε ξενοδοχεία ενιαίας δόμησης, σε μικρότερα αυτόνομα συγκροτήματα καταλυμάτων καθώς και σε υβριδικές μορφές που συνδυάζουν τα χαρακτηριστικά και των δύο. Εξίσου καθοριστική είναι και η διάρκεια λειτουργίας τους, δηλαδή αν πρόκειται για μονάδες οι οποίες είναι συνεχούς λειτουργίας, δηλαδή παραμένουν ανοικτά καθόλη την διάρκεια του εκάστοτε έτους και σε εποχιακά, τα οποία δραστηριοποιούνται αποκλειστικά τους θερινούς μήνες όπου η τουριστική ζήτηση είναι αυξημένη. ²⁶Η πολυδιάστατη αυτή ταξινόμηση αντικατοπτρίζει την ευρύτητα και την πολυμορφία του ξενοδοχειακού κλάδου, αναδεικνύοντας παράλληλα την ανάγκη για προσαρμογή των μονάδων σε διαφορετικά πρότυπα ζήτησης, τόσο της διεθνούς αγοράς όσο και της εγχώριας τουριστικής δραστηριότητας.

4.3 Προφίλ Ελληνικής Ξενοδοχίας

4.3.1 Μεταβολές 1990-2024

Η παρούσα υποενότητα εξετάζει την εξέλιξη του ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1990–2024, με έμφαση στις μεταβολές του αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων, των διαθέσιμων δωματίων και των κλινών, καταδεικνύοντας σημαντική αναπτυξιακή πορεία (Πίνακας 1). Με έτος βάσης το 1990, οι ξενοδοχειακές μονάδες αυξήθηκαν κατά 57,31%, τα διαθέσιμα δωμάτια κατά 98,93% και οι κλίνες κατά 111,22%. Οι μεταβολές αποτυπώνουν τη συνεχή ενδυνάμωση του τουριστικού τομέα και τον ρόλο της φιλοξενίας ως βασικό μοχλό της ελληνικής οικονομίας. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η περίοδος 2009–2024, κατά την οποία ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων αυξήθηκε κατά +5,7%, ενώ παρατηρήθηκε ουσιαστική ενίσχυση της δυναμικότητας, με αύξηση των διαθέσιμων δωματίων κατά 16,8% και των κλινών κατά 22,2%. Συνολικά, τα ευρήματα επιβεβαιώνουν ότι η ανάπτυξη του κλάδου επικεντρώθηκε

²⁵ Medlik, S. and Ingram, H. (2000): *The Business of Hotels*. 4th edn. Oxford: Butterworth-Heinemann.

²⁶ Jones, P. and Lockwood, A. (2018): *The Management of Hotel Operations*. 2nd edn. London: Routledge.

κυρίως στη διεύρυνση της χωρητικότητας και στην ποιοτική αναβάθμιση των υποδομών στοιχείο που συνδέεται άμεσα με την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της χώρας.

Πίνακας 1: Μεταβολές Μονάδων, Δωματίων και κλινών 1990-2024

Έτος (year)	Μονάδες (#)	Μεταβολή (%)	Δωμάτια (#)	Μεταβολή (%)	Κλίνες (#)	Μεταβολή (%)
1990	6.423	---	224.882	---	423.660	---
...	...	...	...	...	...	...
2009	9.559	---	383.008	---	732.279	---
2010	9.732	1,81%	397.660	3,83%	763.407	4,25%
2011	9.678	-0,55%	397.322	-0,08%	763.668	0,03%
2012	9.661	-0,18%	399.037	0,43%	767.756	0,54%
2013	9.677	0,17%	401.332	0,58%	773.445	0,74%
2014	9.745	0,70%	404.779	0,86%	780.721	0,94%
2015	9.757	0,12%	406.200	0,35%	784.315	0,46%
2016	9.730	-0,28%	407.146	0,23%	788.553	0,54%
2017	9.783	0,54%	414.127	1,71%	806.045	2,22%
2018	9.873	0,92%	425.973	2,86%	835.773	3,69%
2019	9.971	0,99%	433.689	1,81%	856.347	2,46%
2020	10.052	0,81%	438.294	1,06%	869.250	1,51%
2021	10.098	0,46%	441.536	0,74%	879.255	1,15%
2022	10.087	-0,11%	443.835	0,52%	885.624	0,72%
2023	10.047	-0,40%	444.389	0,12%	887.748	0,24%
2024	10.104	0,57%	447.363	0,67%	894.854	0,80%
D1990-2024	3.681	57,31%	222.481	98,93%	471.194	111,22%
D2009-2024	545	5,70%	64.355	16,80%	162.575	22,20%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels

4.3.2 Ανάλυση Ξενοδοχειακών Μονάδων 2009-2024

Η εξέλιξη του συνολικού αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων στην ελληνική επικράτεια κατά την περίοδο 2009–2024 χαρακτηρίζεται από σαφή ανοδική τάση, γεγονός που τεκμηριώνεται και από την γραμμή τάσης που έχει ενσωματωθεί στο Διάγραμμα 1. Η εν λόγω αύξηση υποδηλώνει την διαχρονική ενίσχυση της επενδυτικής δραστηριότητας στον κλάδο της φιλοξενίας, παρά τις επιμέρους διακυμάνσεις. Κατά την πρώτη περίοδο μεταξύ 2009-2013, ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων, παραμένει σχεδόν σταθερός γεγονός που συνδέεται άρρηκτα με την επιρροή της χρηματοπιστωτικής κρίσης και κατ' επέκταση από τις περιορισμένες επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο. Βέβαια, από το 2014 και εφεξής, η σταδιακή ανάκαμψη είναι εμφανής, η οποία κορυφώνεται την περίοδο 2018-2021, όπου και καταγράφεται μέγιστη αύξηση μονάδων. Η συγκεκριμένη εξέλιξη, σχετίζεται με την αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών, την εισροή διεθνών κεφαλαίων και

ευνοϊκά επενδυτικά κίνητρα. Παράλληλα, αξίζει να σημειωθεί ότι παρά την πρόσκαιρη στασιμότητα το 2022 και το 2023 που συνδέεται με τις επιπτώσεις της υγειονομικής κρίσης (Covid-19 Pandemic) και την αναθεώρηση στρατηγικών από πλευράς των οντοτήτων, κατά την εταιρική χρήση 2024 οι ξενοδοχειακές μονάδες καταγράφουν περαιτέρω αύξηση γεγονός που υποδηλώνει την δομική ανθεκτικότητα και την προσαρμοστικότητα του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου, ακόμη και σε συνθήκες έντονης αβεβαιότητας.

Διάγραμμα 1: Εξέλιξη ξενοδοχειακών μονάδων 2009-2024

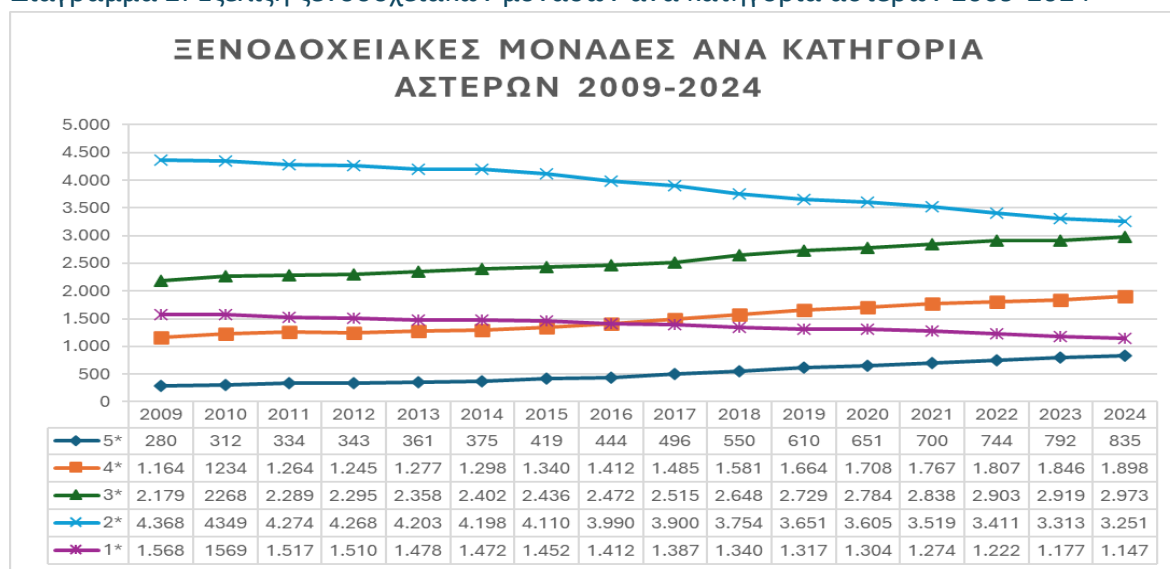


Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

Η κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα κατά την περίοδο 2009–2024 διαφοροποιείται σημαντικά ανά κατηγορία αστέρων, γεγονός που αποτυπώνεται στο Διάγραμμα 2. Αρχικά, παρατηρείται σταδιακή και σταθερή αύξηση του αριθμού των ξενοδοχείων πέντε αστέρων. Συγκεκριμένα, από 280 μονάδες το 2009, ο αριθμός τους ανέρχεται σε 835 το 2024, καταγράφοντας ιδιαίτερα σημαντική άνοδο. Η εξέλιξη αυτή αντανακλά τη στρατηγική αναβάθμισης των παρεχόμενων υπηρεσιών μέσω επενδύσεων στην πολυτελή φιλοξενία και ευθυγραμμίζεται με τη στροφή της χώρας προς τουρισμό υψηλότερης προστιθέμενης αξίας. Παράλληλα, τα ξενοδοχεία τεσσάρων αστέρων εμφανίζουν επίσης σταθερή ανοδική πορεία, με τον αριθμό τους να αυξάνεται από 1.164 μονάδες το 2009 σε 1.898 το 2024. Η τάση αυτή υποδηλώνει την ενίσχυση της μεσαίας και ανώτερης κατηγορίας καταλυμάτων, η οποία ανταποκρίνεται στη διευρυμένη ζήτηση για ποιοτικές υπηρεσίες διαμονής. Σε αντιδιαστολή με τις ανωτέρω εξελίξεις, τα ξενοδοχεία χαμηλότερης κατηγορίας (ενός και δύο αστέρων) παρουσιάζουν διαχρονική συρρίκνωση. Ειδικότερα, οι μονάδες ενός αστέρα μειώνονται από 1.568 το 2009 σε 1.147 το 2024, ενώ αντίστοιχη πτωτική πορεία καταγράφεται και στα ξενοδοχεία δύο αστέρων. Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται στη συγκέντρωση επενδύσεων σε ποιοτικότερες μορφές καταλυμάτων, στην

αυξανόμενη απαίτηση των επισκεπτών για αναβαθμισμένες υποδομές, καθώς και στην αναβάθμιση ή ενσωμάτωση μονάδων χαμηλής κατηγορίας σε ανώτερες κατηγορίες μετά από εκτεταμένες ανακαινίσεις. Συνολικά, η εξέλιξη των μεγεθών επιβεβαιώνει την σταδιακή μεταστροφή του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου προς ποιοτικά ανώτερες μονάδες, φαινόμενο το οποίο συνδέεται άρρηκτα με την αναπτυξιακή πολιτική του τουριστικού τομέα και την ανάγκη για ανταγωνιστικότητα στο διεθνές περιβάλλον.

Διάγραμμα 2: Εξέλιξη ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία αστερών 2009-2024



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels

Η ποσοστιαία σύνθεση των ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα, ανά κατηγορία αστερών (1* έως 5*) παρουσιάζεται στον Πίνακα 2. Σε γενικές γραμμές τα δεδομένα αποτυπώνουν με σαφήνεια την ποιοτική μεταβολή του κλάδου, καθώς οι ανώτερες κατηγορίες εμφανίζουν σταθερή ενίσχυση του ποσοστού συμμετοχής τους στην συνολική αγορά, ενώ οι κατηγορίες χαμηλότερης κατάταξης καταγράφουν διαχρονική ποσοστιαία υποχώρηση. Ειδικότερα, οι ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστερών, αυξάνουν το ποσοστό συμμετοχής τους από 3% το 2009 σε 8% το τελευταίο εξεταζόμενο έτος (2024), γεγονός που επιβεβαιώνει την σαφή στροφή της εγχώριας βιομηχανίας προς την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών φιλοξενίας. Αντίστοιχα, τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα τεσσάρων αστερών καταγράφουν σημαντική άνοδο από το 12% (2009) σε 19% (2024). Συνολικά οι μονάδες τεσσάρων και πέντε αστερών, συγκεντρώνουν το 27% του συνόλου των ξενοδοχειακών μονάδων, έναντι μόλις το 15% το 2009, αποτυπώνοντας με σαφήνεια τη δομική μετατόπιση του κλάδου προς ποιοτικότερες μορφές φιλοξενίας. Σε αντιδιαστολή με την ανωτέρω τάση, οι ξενοδοχειακές μονάδες δύο αστερών υποχωρούν το 2024 στο 32% του συνόλου, έναντι 46% το 2009, ενώ τα καταλύματα ενός αστέρα μειώνονται από

το 16% σε 11%. Οι μεταβολές αυτές αντανakλούν μια ευρύτερη διαρθρωτική αναδιάρθρωση του κλάδου, η οποία χαρακτηρίζεται από έμφαση στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και την προσέλκυση επισκεπτών υψηλότερου εισοδηματικού επιπέδου. Συνολικά, η ποσοστιαία ανάλυση που αποτυπώνεται στον πίνακα 2, επιβεβαιώνει την ποιοτική αναβάθμιση του ελληνικού ξενοδοχειακού προϊόντος, η οποία εκτιμάται ότι συνιστά δομική και μακροπρόθεσμή εξέλιξη για τον κλάδο.

Πίνακας 2: Ποσοστιαία διάρθρωση ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία αστερών 2009-2024

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ: ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΣΤΕΡΩΝ						
Year	5*****	4****	3***	2**	1*	Total
2009	3%	12%	23%	46%	16%	100%
2010	3%	13%	23%	45%	16%	100%
2011	3%	13%	24%	44%	16%	100%
2012	4%	13%	24%	44%	16%	100%
2013	4%	13%	24%	43%	15%	100%
2014	4%	13%	25%	43%	15%	100%
2015	4%	14%	25%	42%	15%	100%
2016	5%	15%	25%	41%	15%	100%
2017	5%	15%	26%	40%	14%	100%
2018	6%	16%	27%	38%	14%	100%
2019	6%	17%	27%	37%	13%	100%
2020	6%	17%	28%	36%	13%	100%
2021	7%	17%	28%	35%	13%	100%
2022	7%	18%	29%	34%	12%	100%
2023	8%	18%	29%	33%	12%	100%
2024	8%	19%	29%	32%	11%	100%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

Τεκμηριώνοντας περαιτέρω τους ανωτέρω σχολιασμούς αναφορικά με τη διάρθρωση και την εξέλιξη του ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα, ο Πίνακας 3 ενισχύει ποσοτικά τις διαπιστώσεις που προηγήθηκαν, καταγράφοντας με ακρίβεια τους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής του αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία αστερών και αναδεικνύοντας τη σχετική δυναμική κάθε τμήματος της αγοράς σε βάθος δεκαετίας. Ειδικότερα, όπως και στις προηγούμενες αναλύσεις, οι ανώτερες κατηγορίες ξενοδοχείων (4* και 5*) παρουσιάζουν σταθερά θετικούς και συχνά υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, με χαρακτηριστικά έτη κατά τα οποία η ετήσια αύξηση υπερβαίνει ακόμη και το 10% για τις μονάδες πέντε αστερών. Η τάση αυτή υποδηλώνει την έντονη επενδυτική κινητικότητα σε δομές υψηλής προστιθέμενης αξίας και ευθυγραμμίζεται με τη σταδιακή αναβάθμιση των

παρεχόμενων υπηρεσιών φιλοξενίας στη χώρα. Αντίθετα, οι κατηγορίες ενός και δύο αστέρων καταγράφουν σχεδόν σε όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής, σηματοδοτώντας τη σταδιακή συρρίκνωσή τους, είτε λόγω περιορισμένης ανταγωνιστικότητας είτε εξαιτίας της ενσωμάτωσής τους σε νέα και αναβαθμισμένα ξενοδοχειακά συγκροτήματα. Ιδιαίτερη μνεία αξίζει στη συνολική εικόνα των μεταβολών σε σύγκριση με το έτος βάσης 2009. Οι μονάδες πέντε αστέρων εμφανίζουν εντυπωσιακή αύξηση της τάξης του 198,20% το 2024 σε σχέση με το 2009, έναντι σημαντικών μειώσεων στις κατηγορίες δύο αστέρων (-25,60%) και ενός αστέρα (-26,80%). Παράλληλα, οι ξενοδοχειακές μονάδες τεσσάρων και τριών αστέρων παρουσιάζουν αξιόλογες αυξήσεις της τάξης του 63,10% και 36,40% αντίστοιχα την ίδια περίοδο. Συνοψίζοντας, τα δεδομένα του Πίνακα 3 τεκμηριώνουν με σαφήνεια τη βαθμιαία και σταθερή αναδιάρθρωση του ξενοδοχειακού δυναμικού προς ποιοτικά ανώτερες κατηγορίες. Η εξέλιξη αυτή εναρμονίζεται με στρατηγικές αναβάθμισης (repositioning) του ελληνικού τουριστικού προϊόντος και συμβάλλει ουσιαστικά στην ενίσχυση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας του κλάδου.

Πίνακας 3: Μεταβολές Ξενοδοχειακών μονάδων 2009-2024 ανά κατηγορία αστέρων.

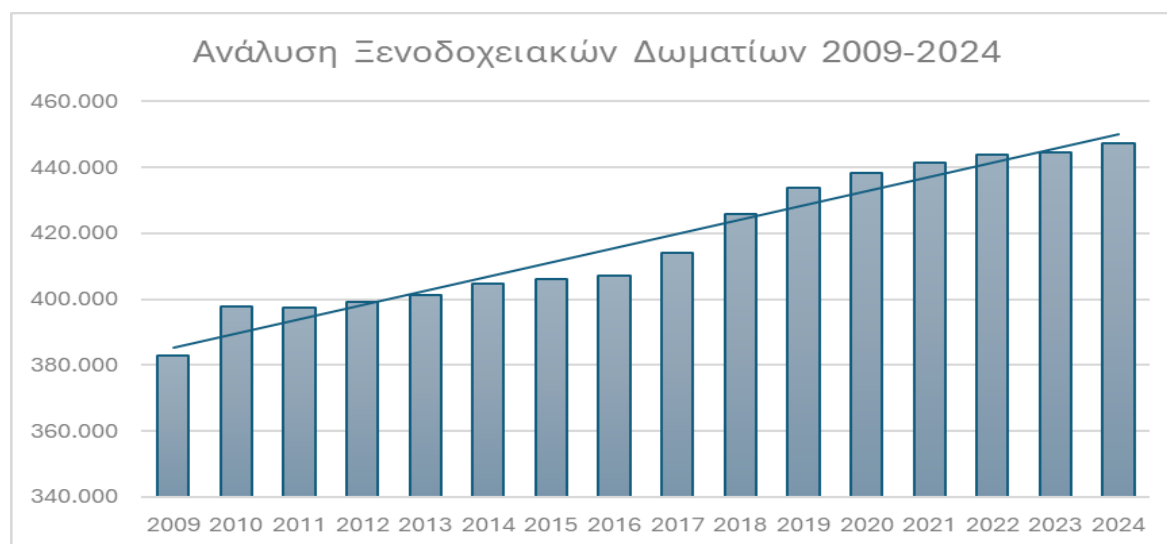
Year	5*****	4****	3***	2**	1*	Total
2009	-	-	-	-	-	-
2010	11,4%	6,0%	4,1%	-0,4%	0,1%	1,8%
2011	7,1%	2,4%	0,9%	-1,7%	-3,3%	-0,6%
2012	2,7%	-1,5%	0,3%	-0,1%	-0,5%	-0,2%
2013	5,2%	2,6%	2,7%	-1,5%	-2,1%	0,2%
2014	3,9%	1,6%	1,9%	-0,1%	-0,4%	0,7%
2015	11,7%	3,2%	1,4%	-2,1%	-1,4%	0,1%
2016	6,0%	5,4%	1,5%	-2,9%	-2,8%	-0,3%
2017	11,7%	5,2%	1,7%	-2,3%	-1,8%	0,5%
2018	10,9%	6,5%	5,3%	-3,7%	-3,4%	0,9%
2019	10,9%	5,2%	3,1%	-2,7%	-1,7%	1,0%
2020	6,7%	2,6%	2,0%	-1,3%	-1,0%	0,8%
2021	7,5%	3,5%	1,9%	-2,4%	-2,3%	0,5%
2022	6,3%	2,3%	2,3%	-3,1%	-4,1%	-0,1%
2023	6,5%	2,2%	0,6%	-2,9%	-3,7%	-0,4%
2024	5,4%	2,8%	1,8%	-1,9%	-2,5%	0,6%
D2009-2024	198,2%	63,1%	36,4%	-25,6%	-26,8%	5,7%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

4.3.3 Ανάλυση Δωματίων 2009-2024

Η διαχρονική πορεία του συνολικού αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων κατά την περίοδο 2009–2024 καταδεικνύει μια σαφώς ανοδική τάση, όπως αποτυπώνεται στο Διάγραμμα 3. Η εξέλιξη αυτή τεκμηριώνει τη σταδιακή μεγέθυνση της τουριστικής υποδομής και αντανακλά την προσαρμογή της αγοράς στις αυξανόμενες απαιτήσεις του εισερχόμενου τουρισμού. Ωστόσο, παρατηρώντας το κάτωθι διάγραμμα, αξιοσημείωτη είναι η επιτάχυνση της αύξησης έπειτα από το 2017, γεγονός που σχετίζεται άμεσα με ενδεχόμενες στρατηγικές επενδύσεις όπου έχουν αμφότερο στόχο και σκοπό την αναβάθμιση της προσφερόμενης χωρητικότητας και ενίοτε την βελτιστοποίηση της σχέσης ποιοτικής και ποσοτικής επάρκειας. Επιπλέον, η ήπια κάμψη της περιόδου 2022-2023, η οποία όμως δεν ανακόπτει την γενική αυξητική τάση, συνδέεται με μεταβατικά στάδια ωρίμανσης των επενδυτικών έργων ή ακόμη λόγω των εξωγενών παραγόντων όπως η επίδραση της υγειονομικής κρίσης (Covid -19 pandemic). Στο πλαίσιο αυτό, η συσχέτιση της αύξησης της χωρητικότητας με τη συνολική αναβάθμιση της ξενοδοχειακής βάσης τεκμηριώνει ότι η αναπτυξιακή πορεία του κλάδου δεν περιορίζεται αποκλειστικά στον αριθμό των ξενοδοχειακών μονάδων, αλλά επεκτείνεται στη βελτίωση των υποδομών, της δυναμικότητας και της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, ενισχύοντας κατ' επέκταση τη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας ως τουριστικού προορισμού.

Διάγραμμα 3: Εξέλιξη ξενοδοχειακών δωματίων 2009-2024.



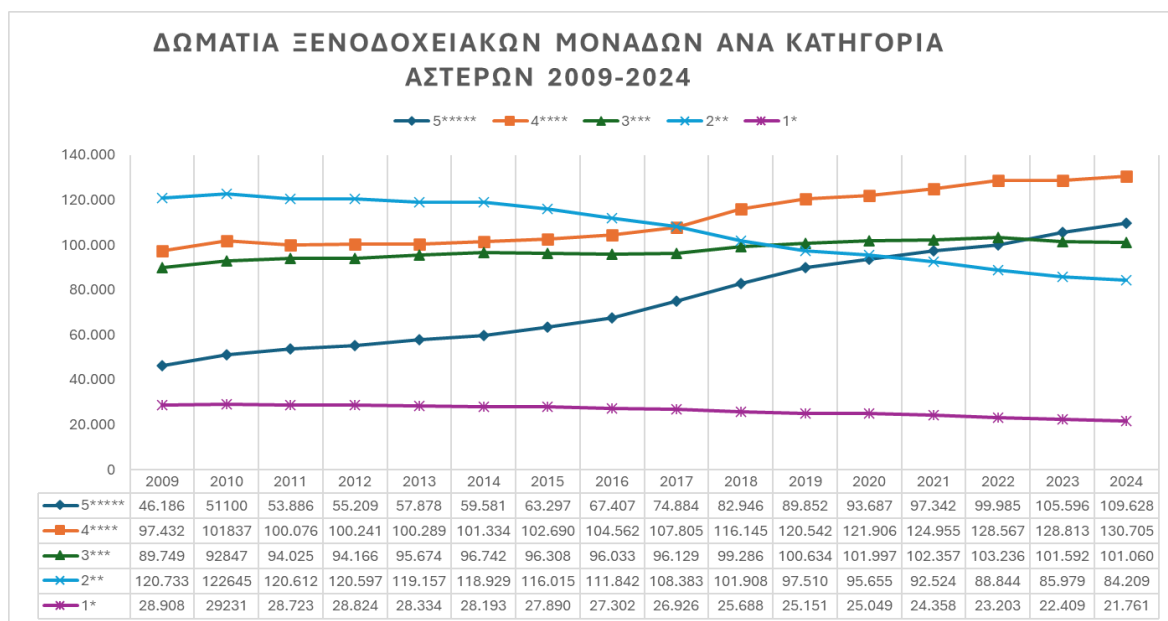
Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

Όπως έχει διαπιστωθεί και στην περίπτωση της ποσοτικής εξέλιξης των ξενοδοχειακών μονάδων, ανάλογη δυναμική παρατηρείται και ως προς το συνολικό αριθμό των διαθέσιμων δωματίων ανά κατηγορία αστέρων. Στο κάτωθι διάγραμμα (Διάγραμμά 4),

απαθανατίζεται η ποσοτική εξέλιξη των ξενοδοχειακών δωματίων αποτυπώνοντας την διάρθρωση της υποδομής κατά την περίοδο 2009-2024. Η ανοδική πορεία των ξενοδοχείων της κλίμακας 5***** δεν περιορίζεται μόνο στον απόλυτο αριθμό των καταλυμάτων αλλά και στον αριθμό των προσφερόμενων δωματίων, ενισχύοντας με αυτόν τον τρόπο την ποιοτική αναβάθμιση των υπηρεσιών του κλάδου. Ειδικότερα, τα διαθέσιμα προς εκμετάλλευση δωμάτια των πέντε αστέρων, υπερδιπλασιάζονται στο εξεταζόμενο διάστημα, από 46.186 το 2009 σε 109.628 το 2024, καταγράφοντας την μεγαλύτερη απόλυτη αύξηση μεταξύ όλων των κατηγοριών. Η αυξητική πορεία του γραφήματος για τα 5***** ξενοδοχεία, αντανακλά όχι μόνο την ίδρυση νέων πολυτελών μονάδων αλλά και την αναβάθμιση των ήδη υπαρχουσών δωματίων. Βέβαια, η τάση αυτή συνάδει με την στρατηγική αναβάθμισης των ξενοδοχειακών υπηρεσιών, που όπως έχει ήδη επισημανθεί κατά την συγγραφή του πονήματος, αποσκοπεί στην μεγιστοποίηση της παροχής υψηλού επιπέδου υπηρεσιών σε όλους τους επισκέπτες. Φυσικά, αξιοσημείωτη είναι και η αύξηση των δωματίων της κατηγορίας των 3*** η οποία τεκμηριώνει και την ενδυνάμωση της μεσαίας κατηγορίας φιλοξενίας, που λειτουργεί συμπληρωματικά προς τις ανώτερες κατηγορίες, εξυπηρετώντας το τμήμα της ζήτησης που αναζητά ισορροπία μεταξύ της ποιότητας και του κόστους.

Σε αντιδιαστολή με τις παραπάνω θέσεις, τα δωμάτια των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων δύο αστέρων, εμφανίζουν συνεχή πτωτική πορεία καθώς από 132.203 το 2009 τα δωμάτια διαμορφώθηκαν σε 84.809 το 2024, σημειώνοντας απώλειες άνω του 35%. Μάλιστα, το φαινόμενο αυτό, αποδίδεται μεταξύ άλλων τόσο στην επανατοποθέτηση των μονάδων μέσω αναβάθμισης της κατηγορίας όσο και στην μετατόπιση της ζήτησης προς σύγχρονες μορφές φιλοξενίας. Στο σημείο αυτό, θα αποτελούσε παράλειψη να μην αναφερθεί το γεγονός ότι παρόμοια πορίσματα προκύπτουν και στα ξενοδοχεία ενός αστέρα όπου σημειώνουν πτωτική τάση, δίχως όμως να επηρεάζουν αισθητά την συνολική δομή του κλάδου, δεδομένου του περιορισμένου μεριδίου τους. Εντούτοις, η ανάλυση επιβεβαιώνει ότι η εξέλιξη των δωματίων ακολουθεί παρόμοια τροχιά με εκείνη των μονάδων, ενισχύοντας την εκτίμηση αναφορικά στην συστηματική μετατόπιση των ξενοδοχειακών υπηρεσιών στις ανώτερες ποιοτικά κατηγορίες αστέρων.

Διάγραμμα 4: Απεικόνιση δωματίων ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία αστερών 2009-2024



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

Η ποσοστιαία κατανομή των ξενοδοχειακών δωματίων στην Ελλάδα ανά κατηγορία αστερών για την περίοδο 2009–2024 παρουσιάζεται στον Πίνακα 4, προσφέροντας μια σαφή εικόνα της μεταβολής του ποιοτικού προφίλ της ελληνικής ξενοδοχειακής υποδομής. Η ανάλυση της σχετικής βαρύτητας κάθε κατηγορίας αστερών αναδεικνύει δομικές μετατοπίσεις, οι οποίες, σε συνδυασμό με την απόλυτη μεταβολή του αριθμού των δωματίων, επιβεβαιώνουν την πορεία ποιοτικής αναδιάρθρωσης του ξενοδοχειακού κλάδου. Ειδικότερα, τα δωμάτια των ξενοδοχείων πέντε αστερών αυξάνουν σημαντικά το ποσοστό συμμετοχής τους, από μόλις 12% το 2009 σε 25% το 2024, διπλασιάζοντας ουσιαστικά τη συμβολή τους στη συνολική κατανομή των διαθέσιμων δωματίων. Η εξέλιξη αυτή αντανακλά τη στρατηγική επιλογή του ξενοδοχειακού κλάδου να μετατοπιστεί προς ένα μοντέλο υψηλότερης προστιθέμενης αξίας, ικανό να προσελκύσει απαιτητικότερο κοινό και να ενισχύσει τα έσοδα ανά διανυκτέρευση. Παράλληλα, τα δωμάτια των ξενοδοχείων τεσσάρων αστερών διατηρούν σταθερά υψηλή παρουσία καθ’ όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, αυξάνοντας το ποσοστό τους από 25% το 2009 σε 29% το 2024. Συνολικά, οι κατηγορίες τεσσάρων και πέντε αστερών συγκεντρώνουν σχεδόν το ένα τρίτο του συνόλου των διαθέσιμων δωματίων στο τέλος της περιόδου, στοιχείο που υποδηλώνει σαφή ποιοτικό επαναπροσδιορισμό του κλάδου και ενίσχυση της ανώτερης και μεσαίας ξενοδοχειακής προσφοράς. Αντιθέτως, τα δωμάτια των ξενοδοχειακών μονάδων δύο αστερών, τα οποία κατείχαν τη μεγαλύτερη αναλογία το

2009 (32%), περιορίζονται στο 19% το 2024, ενώ τα δωμάτια των μονάδων ενός αστέρα υποχωρούν από 8% σε 5% την ίδια περίοδο. Η υποχώρηση των κατώτερων κατηγοριών επιβεβαιώνει τη σταδιακή απόσυρση ή αναβάθμιση χαμηλής ποιότητας ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, είτε μέσω διακοπής λειτουργίας είτε μέσω αλλαγής κατηγορίας. Τέλος, τα δωμάτια των ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστέρων εμφανίζουν αξιοσημείωτη σταθερότητα, με το ποσοστό συμμετοχής τους να διαμορφώνεται περίπου στο 23% καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου, γεγονός που ενισχύει τον ρόλο τους ως κομβικής μεσαίας κατηγορίας στο ελληνικό τουριστικό σύστημα.

Πίνακας 4: Ποσοστιαία διάρθρωση δωματίων ανά κατηγορία αστέρων 2009-2024

ΔΩΜΑΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ: ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΣΤΕΡΩΝ						
Year	5*****	4****	3***	2**	1*	Total
2009	12%	25%	23%	32%	8%	100%
2010	13%	26%	23%	31%	7%	100%
2011	14%	25%	24%	30%	7%	100%
2012	14%	25%	24%	30%	7%	100%
2013	14%	25%	24%	30%	7%	100%
2014	15%	25%	24%	29%	7%	100%
2015	16%	25%	24%	29%	7%	100%
2016	17%	26%	24%	27%	7%	100%
2017	18%	26%	23%	26%	7%	100%
2018	19%	27%	23%	24%	6%	100%
2019	21%	28%	23%	22%	6%	100%
2020	21%	28%	23%	22%	6%	100%
2021	22%	28%	23%	21%	6%	100%
2022	23%	29%	23%	20%	5%	100%
2023	24%	29%	23%	19%	5%	100%
2024	25%	29%	23%	19%	5%	100%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων,, Hellenic Chamber of Hotels.

Η συνολική ετήσια ποσοστιαία μεταβολή του αριθμού των ξενοδοχειακών δωματίων ανά κατηγορία αστέρων για την περίοδο 2009–2024 παρουσιάζεται στον Πίνακα 5. Αρχικά, τα δωμάτια των ξενοδοχειακών μονάδων της κατηγορίας πέντε αστέρων, καταγράφουν σταθερές αυξήσεις σε όλα τα έτη της ανάλυσης, με αποκορύφωμα τα έτη 2017 και 2018 όπου η ποσοστιαία μεταβολή ανήλθε στο 11,1% (2017) και στο 10,80% (2018) αντίστοιχα. Αν και οι ετήσιοι ρυθμοί επιβραδύνονται σταδιακά μετά το 2020, η συνολική μεταβολή το 2024 ως έτος βάση το 2009 ανέρχεται στο 137,4% υπερδιπλασιάζοντας το απόθεμα των δωματίων της συγκεκριμένης κατηγορίας. Ωστόσο, η ανοδική αυτή πορεία ενισχύει την μετατόπιση της αγοράς προς υπηρεσίες πολυτελείας και υψηλότερης προστιθέμενης αξίας. Παρομοίως, αλλά σοφώς ηπιότερα, είναι και τα πορίσματα για τα δωμάτια των

τεσσάρων αστέρων, τα οποία αυξήθηκαν το 2024 συγκριτικά με το 2009 περισσότερο από το 34%. Αντίθετα, τα ξενοδοχεία χαμηλότερη κλίμακας, όπως αναμενόταν, εμφανίζουν συνεχή αρνητικές ποσοστιαίες μεταβολές από έτος σε έτος. Τα δωμάτια των δύο αστέρων συγκροτημάτων, παρουσιάζουν αρνητικές μεταβολές επί δώδεκα διαδοχικά έτη (2013-2024), με την μεγαλύτερη αποχώρηση να παρατηρείται το 2018 ανερχόμενη στο -6,0%. Μάλιστα, το 2024 ως έτος βάσης το 2009, τα δωμάτια των 2** συρρικνώθηκαν κατά 30,3%, ενώ τα ενός αστέρα δωμάτια μειώθηκαν κατ' επέκταση κατά 24,7%, αποτυπώνοντας την εγκατάλειψη ή υποκατάσταση των παρωχημένων υποδομών. Επιπρόσθετα, αξιοσημείωτη είναι και η διακύμανση στην κατηγορία των τριών αστέρων, κατά την οποία αν και δεν ακολουθεί γραμμική τάση, παρουσιάζει σωρευτική άνοδο της τάξεως του 12,60% το 2024 συγκριτικά με το 2009. Προφανώς, το στοιχείο αυτό ενισχύει την εικόνα της σχετικής σταθερότητας και διατηρήσιμης ζήτησης που έχει ήδη επισημανθεί προηγουμένως για την συγκεκριμένη κατηγορία. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι συνολικά, οι σωρευτικές μεταβολές αποκαλύπτουν ότι η καθαρή αύξηση του συνολικού αριθμού στην ελληνική επικράτεια ανεξαρτήτως της κλίμακας των ξενοδοχείων ανέρχεται στο 16,80% το 2024 συγκριτικά με το 2009.

Πίνακας 5: Μεταβολές δωματίων 2009-2024 ανά κατηγορία αστέρων.

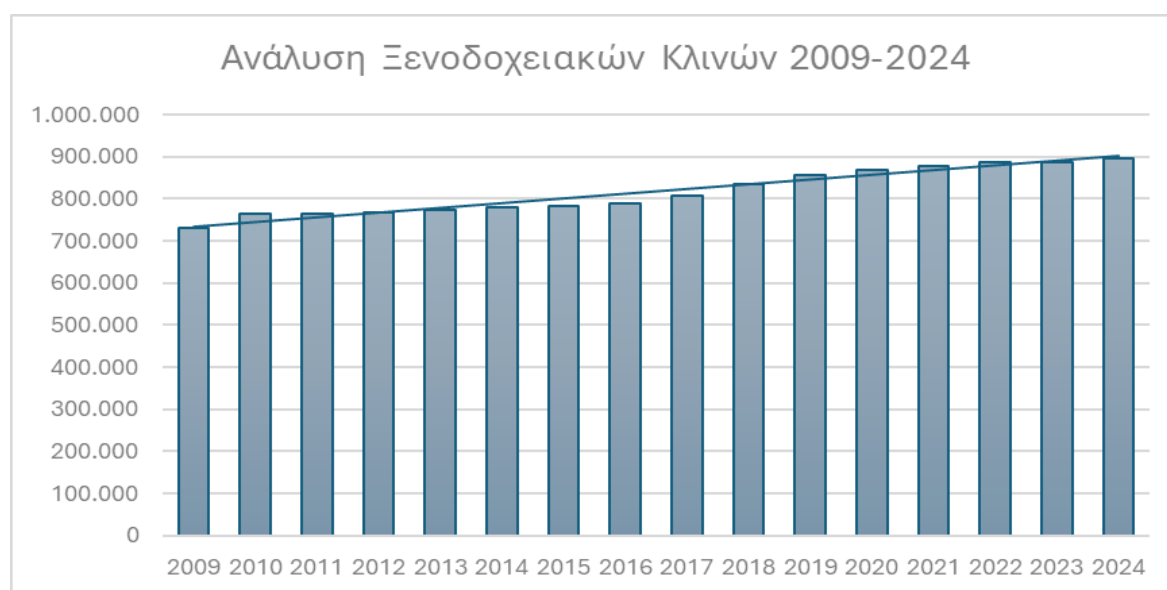
ΔΩΜΑΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ						
Year	5*****	4****	3***	2**	1*	Total
2009	-	-	-	-	-	-
2010	10,6%	4,5%	3,5%	1,6%	1,1%	3,8%
2011	5,5%	-1,7%	1,3%	-1,7%	-1,7%	-0,1%
2012	2,5%	0,2%	0,1%	0,0%	0,4%	0,4%
2013	4,8%	0,0%	1,6%	-1,2%	-1,7%	0,6%
2014	2,9%	1,0%	1,1%	-0,2%	-0,5%	0,9%
2015	6,2%	1,3%	-0,4%	-2,5%	-1,1%	0,4%
2016	6,5%	1,8%	-0,3%	-3,6%	-2,1%	0,2%
2017	11,1%	3,1%	0,1%	-3,1%	-1,4%	1,7%
2018	10,8%	7,7%	3,3%	-6,0%	-4,6%	2,9%
2019	8,3%	3,8%	1,4%	-4,3%	-2,1%	1,8%
2020	4,3%	1,1%	1,4%	-1,9%	-0,4%	1,1%
2021	3,9%	2,5%	0,4%	-3,3%	-2,8%	0,7%
2022	2,7%	2,9%	0,9%	-4,0%	-4,7%	0,5%
2023	5,6%	0,2%	-1,6%	-3,2%	-3,4%	0,1%
2024	3,8%	1,5%	-0,5%	-2,1%	-2,9%	0,7%
Δ.2009-2024	137,4%	34,1%	12,6%	-30,3%	-24,7%	16,8%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

4.3.4 Ανάλυση Κλινών 2009-2024

Η διαχρονική εξέλιξη του συνολικού αριθμού των ξενοδοχειακών κλινών στην Ελλάδα καταδεικνύει σαφή ανοδική πορεία κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Ειδικότερα, ο αριθμός των διαθέσιμων κλινών αυξήθηκε από 732.279 το 2009 σε 894.854 το 2024, καταγράφοντας συνολική ενίσχυση άνω των 160.000 κλινών ή σωρευτική αύξηση της τάξεως του 22,2% (Διάγραμμα 5). Η εξέλιξη αυτή αντανακλά τόσο τη διεύρυνση της ξενοδοχειακής δυναμικότητας όσο και τη διαχρονικά σταθερή επενδυτική δραστηριότητα στον κλάδο της φιλοξενίας.

Διάγραμμα 5: Απεικόνιση ξενοδοχειακών κλινών 2009-2024.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

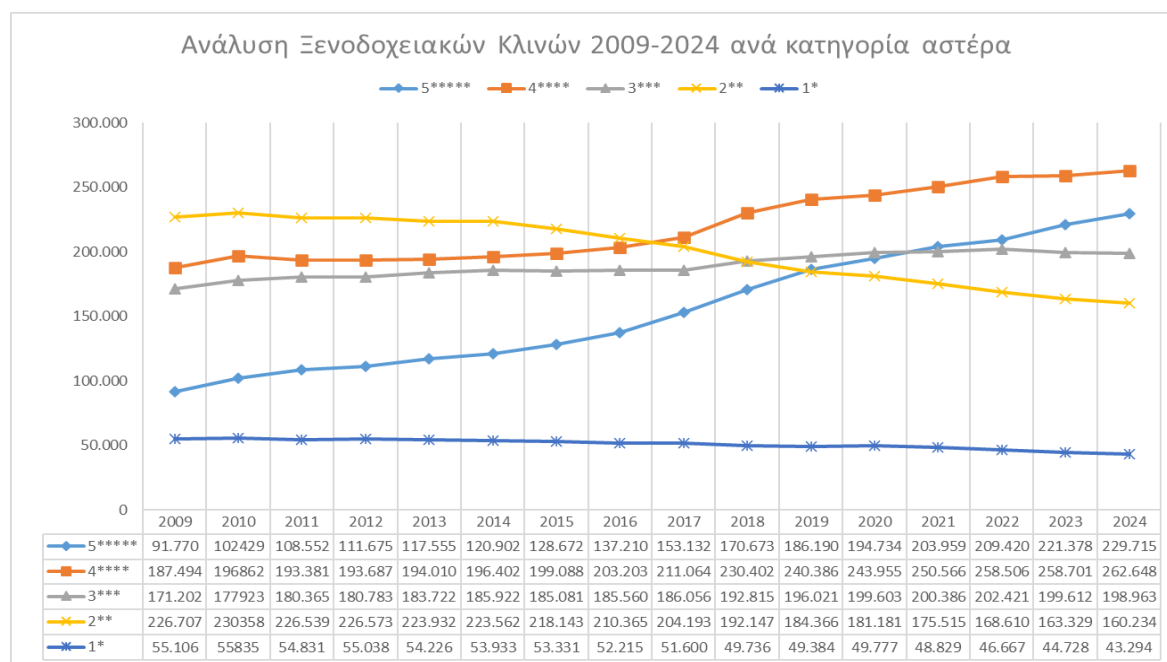
Παράλληλα με την ποσοτική αύξηση του ξενοδοχειακού δυναμικού, διαπιστώνεται και ποιοτική αναδιάρθρωση της σύνθεσης των διαθέσιμων κλινών. Η ανάλυση της περιόδου 2009–2024 αποκαλύπτει σαφή μετατόπιση προς ξενοδοχειακές μονάδες ανώτερων κατηγοριών αστέρων, γεγονός που επιβεβαιώνει τη διαρθρωτική αναβάθμιση του κλάδου και τη στρατηγική στροφή προς καταλύματα υψηλότερης ποιοτικής στάθμης. Ειδικότερα, σύμφωνα με το διάγραμμα 6 και τον πίνακα 8, οι κλίνες των πέντε αστέρων ξενοδοχείων, εμφανίζουν διαρκώς αυξητική πορεία με τον πλήθος τους να υπερδιπλασιάζεται εντός της εξεταζόμενης δεκαπενταετίας. Η εντυπωσιακή αυτή μεταβολή, η οποία αντιστοιχεί σε αύξηση μεγαλύτερη του 150%, δεν είναι αποτέλεσμα μόνο της ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών οντοτήτων, αλλά και της διεύρυνσης της χωρητικότητας των υφιστάμενων κλινών μέσω επέκτασης και αναβάθμισης. Φυσικά, όπως ήδη έχει διατυπωθεί στην περίπτωση των δωματίων και των ξενοδοχειακών μονάδων, πρόκειται για στρατηγικές

επιλογές οι οποίες αποσκοπούν στην ενίσχυση της προσφοράς των υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας. Κατ' αντιστοιχία, και τα ξενοδοχεία των τεσσάρων αστερών, καταγράφουν σταθερά ανοδική πορεία, μεγεθύνοντας τις διαθέσιμες κλίνες από 187.494 (2009) σε 262.648 (2024). Η συνδυαστική αύξηση των δύο αυτών κατηγοριών (4**** και 5*****), σηματοδοτεί την μετατόπιση του ξενοδοχειακού χάρτη προς ανώτερης ποιοτικής κλίμακας, γεγονός που ευθυγραμμίζεται απόλυτα με τις τάσεις της παγκόσμια ξενοδοχειακής αγοράς.

Σε αντιδιαστολή με τις παραπάνω θέσεις και σε αυτό το μετρικό, η κατηγορία των δύο αστερών εμφανίζει αισθητή κάμψη όπου από 226.707 κλίνες το 2009 υποχώρησε το 2024 σε 160.234, καταγράφοντας μείωση που ξεπερνά σε απόλυτους αριθμούς τις 66.400 κλίνες. Αν και σε μικρότερη κλίμακα, παρόμοια πτωτική πορεία παρατηρείται και στα συγκροτήματα ενός αστερά, τα οποία μειώθηκαν κατά 11.000 κλίνες κατά το πέρας των ετών (2009-2024). Για ακόμη μία φορά, αξίζει να σημειωθεί ότι το φαινόμενο αυτό, αντανακλά την υποχώρηση της ζήτηση για χαμηλού κόστους καταλυμάτων, με την απορρόφηση τους από τις ανώτερες κατηγορίες αστερών διά των επενδύσεων και των μετασχηματισμών. Ωστόσο, ενδιαφέρον παρουσιάζει επίσης η πιο ήπια αλλά και σταθερή αύξηση των κλινών της κατηγορίας των τριών αστερών η οποία από 171.202 κλίνες ανήλθε σε 198.963 το 2024. Αυτή η πορεία σηματοδοτεί την διατήρηση της θέσης της συγκεκριμένης κατηγορίας ως βασική επιλογή τόσο των εγχώριων όσο και των αλλοδαπών επισκεπτών μεσαίου εισοδήματος, θωρακίζοντας τον ρόλο της ως «γέφυρα» μεταξύ των χαμηλότερων και υψηλότερων παρεχόμενων υπηρεσιών.

Συλλογικά όμως, η κατανομή των κλινών, επαληθεύει ότι η ποσοτική διεύρυνση του δυναμικού του ξενοδοχειακού κλάδου, δεν είναι ομοιόμορφη, αλλά ιδιαίτερα συγκεντρωμένη στις υψηλής κατηγορίας αστερών. Η παρατήρηση αυτή, ενισχύει το συμπέρασμα ότι το ελληνικό ξενοδοχειακό προϊόν διαφοροποιείται ποιοτικά με αμφότερο σκοπό την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της επίτευξης μια βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης.

Διάγραμμα 6: Απεικόνιση ξενοδοχειακών κλινών ανά κατηγορία αστέρων 2009-2024



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

Η ποσοστιαία ανάλυση των κλινών ανά κατηγορία αστέρων αναδεικνύει με μεγαλύτερη σαφήνεια την εσωτερική αναδιάρθρωση του ξενοδοχειακού δυναμικού (Πίνακας 6). Οι ανώτερες κατηγορίες συγκεντρώνουν αυξανόμενο μερίδιο της συνολικής χωρητικότητας, γεγονός που υποδηλώνει μετατόπιση της προσφοράς προς καταλύματα υψηλότερης ποιότητας και αυξημένων παροχών. Ειδικότερα, η συμμετοχή των κλινών πέντε αστέρων διπλασιάζεται μεταξύ 2009 και 2024, ενώ οι κλίνες των τεσσάρων αστέρων ενισχύονται περαιτέρω, επιβεβαιώνοντας τη σταδιακή αναβάθμιση της δομής του κλάδου. Αντιθέτως, οι κατηγορίες ενός και δύο αστέρων εμφανίζουν μειούμενη συμμετοχή στο σύνολο των διαθέσιμων κλινών, εξέλιξη που συνδέεται με τη συρρίκνωση χαμηλότερης ποιότητας καταλυμάτων ή τη μετατροπή τους σε ανώτερες κατηγορίες. Παράλληλα, η κατηγορία των τριών αστέρων διατηρεί σχετικά σταθερό μερίδιο, γεγονός που υποδηλώνει διαχρονική και διατηρήσιμη ζήτηση για τη συγκεκριμένη βαθμίδα φιλοξενίας. Συνολικά, η ποσοστιαία κατανομή επιβεβαιώνει ότι η αναπτυξιακή πορεία του κλάδου συνοδεύεται από ουσιαστική ποιοτική αναδιάρθρωση.

Πίνακας 6: Ποσοστιαία διάρθρωση κλινών ανά κατηγορία αστέρων 2009-2024

ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ						
Year	5*****	4****	3***	2**	1*	Σύνολο
2009	13%	26%	23%	31%	8%	100%
2010	13%	26%	23%	30%	7%	100%
2011	14%	25%	24%	30%	7%	100%
2012	15%	25%	24%	30%	7%	100%
2013	15%	25%	24%	29%	7%	100%
2014	15%	25%	24%	29%	7%	100%
2015	16%	25%	24%	28%	7%	100%
2016	17%	26%	24%	27%	7%	100%
2017	19%	26%	23%	25%	6%	100%
2018	20%	28%	23%	23%	6%	100%
2019	22%	28%	23%	22%	6%	100%
2020	22%	28%	23%	21%	6%	100%
2021	23%	28%	23%	20%	6%	100%
2022	24%	29%	23%	19%	5%	100%
2023	25%	29%	22%	18%	5%	100%
2024	26%	29%	22%	18%	5%	100%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

Οι ετήσιες ποσοστιαίες μεταβολές στον αριθμό των διαθέσιμων κλινών ανά κατηγορία αστέρων αποτυπώνουν με σαφήνεια τις διαχρονικές μετατοπίσεις του ξενοδοχειακού δυναμικού (Πίνακας 7). Όπως και στις υπόλοιπες περιπτώσεις, διακρίνεται ότι η συντριπτική πλειονότητα των αυξήσεων αφορά τις υψηλότερες κατηγορίες καταλυμάτων. Αναλυτικότερα, οι κλίνες των πέντε αστέρων ξενοδοχειακών μονάδων, καταγράφουν άνοδο της τάξεως του 150,3% το 2024 ως έτος βάση το 2009, και οι τεσσάρων αστέρων κλίνες σημειώνουν σημαντική αύξηση της τάξεως του 40,1%. Αντιστρόφως, οι κατηγορίες ενός και δύο αστέρων παρουσιάζουν σημαντική συρρίκνωση με τις μεταβολές να ανέρχονται σε -21,4% και -29,3% αντίστοιχα. Σε όλες τις περιπτώσεις αναδεικνύεται με σαφήνεια η κατευθυνόμενη αύξηση του δυναμικού στις υψηλότερες βαθμίδες της πενταβάθμια κλίμακας. Επιπρόσθετα είναι χαρακτηριστικό ότι σε ορισμένα έτη όπως το 2017 και το 2018 η ετήσια αύξηση των κλινών στις πέντε αστέρων μονάδες υπερβαίνει το 11%, γεγονός το οποίο αποτελεί ένδειξη έντονων επενδυτικών παρεμβάσεων στο πλαίσιο αναπτυξιακών κινήτρων και πιθανόν αξιοποίησης κοινοτικών πόρων. Σε αντιδιαστολή με την άνωθι θέση, οι αρνητικές μεταβολές στις χαμηλές κατηγορίες φανερώνουν είτε την αποεπένδυση, είτε την μετατροπή σε μονάδες ανώτερης κατηγορίας, γεγονός που αποτυπώνεται και στην αύξουσα συμμετοχή των ανώτερων τάξεων στο συνολικό πλήθος των κλινών. Εντούτοις, η καθαρή μεταβολή των κλινών στο σύνολο της χώρας ανέρχεται στο +22,20% κατά την πάροδο της εξεταζόμενης περιόδου.

Πίνακας 7: Μεταβολές κλινών 2009-2024 ανά κατηγορία αστερών.

ΠΟΣΟΣΤΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΑΝΑ ΚΛΑΣΗ ΑΣΤΕΡΩΝ (Δ%)						
Year	5*****	4****	3***	2**	1*	Total
2009	-	-	-	-	-	-
2010	11,6%	5,0%	3,9%	1,6%	1,3%	4,3%
2011	6,0%	-1,8%	1,4%	-1,7%	-1,8%	0,0%
2012	2,9%	0,2%	0,2%	0,0%	0,4%	0,5%
2013	5,3%	0,2%	1,6%	-1,2%	-1,5%	0,7%
2014	2,8%	1,2%	1,2%	-0,2%	-0,5%	0,9%
2015	6,4%	1,4%	-0,5%	-2,4%	-1,1%	0,5%
2016	6,6%	2,1%	0,3%	-3,6%	-2,1%	0,5%
2017	11,6%	3,9%	0,3%	-2,9%	-1,2%	2,2%
2018	11,5%	9,2%	3,6%	-5,9%	-3,6%	3,7%
2019	9,1%	4,3%	1,7%	-4,0%	-0,7%	2,5%
2020	4,6%	1,5%	1,8%	-1,7%	0,8%	1,5%
2021	4,7%	2,7%	0,4%	-3,1%	-1,9%	1,2%
2022	2,7%	3,2%	1,0%	-3,9%	-4,4%	0,7%
2023	5,7%	0,1%	-1,4%	-3,1%	-4,2%	0,2%
2024	3,8%	1,5%	-0,3%	-1,9%	-3,2%	0,8%
Δ.2009-2024	150,3%	40,1%	16,2%	-29,3%	-21,4%	22,2%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, Hellenic Chamber of Hotels.

4.4 Swot Analysis Ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα

Η ανάλυση SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) αποτελεί ένα από τα βασικότερα εργαλεία στρατηγικού σχεδιασμού για την αξιολόγηση των εσωτερικών και εξωτερικών παραγόντων που επηρεάζουν τη στρατηγική θέση μιας επιχείρησης (Gürel & Tat, 2024)²⁷. Στο πλαίσιο της παρούσας ενότητας εφαρμόζεται η ανάλυση SWOT στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, με στόχο την αποτύπωση των βασικών δυνάμεων, αδυναμιών, ευκαιριών και απειλών που τον χαρακτηρίζουν.

4.4.1 Δυνάμεις – Strengths

Η εφαρμογή της παρούσας ανάλυσης στον Ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο, καταδεικνύει ισχυρούς παράγοντες ανταγωνιστικότητας που συνδέονται με την παγκόσμια φήμη, τις σύγχρονες υποδομές, την γεωγραφική ποικιλομορφία και την πολιτιστική κληρονομιά της χώρας. Αναλυτικότερα:

- **Παγκόσμια Φήμη:** Η διεθνής αναγνωσιμότητα της Ελλάδας ως κορυφαίου τουριστικού προορισμού συνιστά σημαντικό στρατηγικό πλεονέκτημα. Σύμφωνα με τα ευρήματα της έκθεσης IPSO (2020), η χώρα κατατάσσεται σταθερά μεταξύ των κορυφαίων θέσεων στους δείκτες τουριστικής φήμης, καταλαμβάνοντας την 5η θέση σε

²⁷ Gürel, E. & Tat, M. (2024). *SWOT analysis: A theoretical review*. Journal of Strategic Management Studies.
Page | 31

παγκόσμια κλίμακα. Η κατάταξη αυτή ενισχύει τη διεθνή ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος και συμβάλλει στη διατήρηση της χώρας ως σταθερά δημοφιλούς προορισμού (IPSO, 2020)²⁸.

- **Σύγχρονες υποδομές και ανθρώπινο δυναμικό:** Η συνεχής αναβάθμιση των ξενοδοχειακών υποδομών, σε συνδυασμό με την ύπαρξη κατάλληλα εκπαιδευμένου και εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού, αποτελεί βασικό παράγοντα ενίσχυσης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών. Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Ελλάδα επενδύουν συστηματικά στη βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, στην υιοθέτηση σύγχρονων τεχνολογικών εφαρμογών και στη συνεχή εκπαίδευση του προσωπικού τους. Η συνδυασμένη αυτή προσέγγιση συμβάλλει στη διασφάλιση υψηλού επιπέδου υπηρεσιών και ενισχύει την ανταγωνιστική θέση της χώρας στον διεθνή τουριστικό χάρτη (OECD, 2024)²⁹.
- **Γεωγραφική ποικιλομορφία:** Τα πλούσια φυσικά οικοσυστήματα και η γεωγραφική ποικιλομορφία της χώρας, συνιστούν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για τον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο. Το έντονο ανάγλυφο, οι νησιωτικοί σχηματισμοί και η πληθώρα φυσικών οικοσυστημάτων δημιουργούν ευρύ φάσμα τουριστικών εμπειριών, ενισχύοντας την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, όπως ο οικοτουρισμός, ο αγροτουρισμός και ο τουρισμός δραστηριοτήτων (WNTWO, 2023)³⁰.
- **Γεωγραφική θέση και προσβάσεις:** Η στρατηγική γεωγραφική θέση της Ελλάδας, σε συνδυασμό με την ευκολία πρόσβασης από τις χώρες της ευρωπαϊκής ζώνης, συνιστά σημαντικό πλεονέκτημα για την ανάπτυξη του τουρισμού. Η εκτεταμένη αεροπορική και ακτοπλοϊκή συνδεσιμότητα ενισχύει την ελκυστικότητα της χώρας ως προορισμού σύντομων και μακρύτερων διακοπών (European Commission, 2023)³¹.
- **Πληθώρα διαθέσιμότητα τουριστικών πόρων:** Ο πλούτος και η ποικιλία των τουριστικών πόρων καθίστανται βασικά στοιχεία της παγκόσμιας ελκυστικότητας της Ελληνικής επικράτειας. Η συνύπαρξη των μνημείων πολιτικής κληρονομιάς, από τους αρχαιολογικούς χώρους, τα μουσεία έως και τις εκδηλώσεις πολιτιστικού ενδιαφέροντάς, εντείνουν περαιτέρω την πολυδιάσπαση ταυτότητα του ελληνικού τουρισμού συνδυάζοντας αρμονικά την αναψυχή με την πολιτική εμπειρία κι την

²⁸ IPSO (2020). Global Tourism Perception Index. IPSO Research Institute.

²⁹ OECD (2024). Tourism Trends and Policies. OECD Publishing.

³⁰ UNWTO (2023). Tourism and Sustainable Development. World Tourism Organization.

³¹ European Commission (2023). Transport and Tourism Connectivity in Europe.

γνώση. Μάλιστα, αυτή η πολυμορφία, συμβάλλει καθολικά στην διαμόρφωση του ξενοδοχειακού προϊόντος και καθιστά την Ελλάδα ως προορισμό υψηλής αισθητικής και πολιτισμικής αξίας (UNWTO, 2023)³².

- **Τουριστικό Κοινό:** Η πολυμορφία του τουριστικού κοινού αποτελεί έναν από τους πλέον καθοριστικούς παράγοντες για την ανάπτυξη του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου. Η Ελλάδα διαθέτει διαφοροποιημένο τουριστικό προϊόν, ικανό να καλύψει ευρύ φάσμα αναγκών και προτιμήσεων, από μορφές εναλλακτικού και οικογενειακού τουρισμού έως και τουρισμό υψηλής ποιοτικής στάθμης. Η ευρεία αυτή απήχηση ενισχύει τη σταθερότητα της ζήτησης και τη διαχρονική ανθεκτικότητα του κλάδου (UNWTO, 2024)³³.

4.4.2 Αδυναμίες – Weaknesses

Παρά τα ισχυρά πλεονεκτήματα που χαρακτηρίζουν τον τουριστικό και κατ' επέκταση τον ξενοδοχειακό τομέα, δεν μπορεί να παραλειφθεί το γεγονός ότι ορισμένα σημαντικά αδύνατα σημεία επηρεάζουν άμεσα την αποδοτικότητα και τη μακροχρόνια βιωσιμότητα του κλάδου. Εμπλουτίζοντας περαιτέρω την άνωθι θέση, παρατίθεται οι ακόλουθες αδυναμίες:

- **Εποχικότητα:** Οι θερινοί μήνες για τον Ελληνικό τουρισμό, είναι μία περίοδος αιχμής η οποία οδηγεί στην υπερφόρτωση τόσο των υπηρεσιών όσο και των υποδομών. Η έντονη αυτή εποχικότητα δύναται να οδηγήσει στον περιορισμό της ποιότητας της εξυπηρέτησης καθώς και να δημιουργήσει δυσκολίες στην ομαλή λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ παράλληλα επιβαρύνει τα ξενοδοχεία και κατά τους μήνες χαμηλής τουριστικής κίνησης (OECD, 2024)³⁴.
- **Έλλειψη καταρτισμένου προσωπικού:** Η περιορισμένη κατάρτιση και η ελλιπής εξειδίκευση του προσωπικού καθίστανται ένα από τα πιο χαρακτηριστικά αδύναμα σημεία του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου. Σε αρκετά ξενοδοχειακά καταλύματα, το προσωπικό δεν διαθέτει την απαιτούμενη τεχνική γνώση ή επαγγελματική εμπειρία για να ανταποκριθεί πλήρως στα υψηλά πρότυπα ποιότητας που επιβάλλει η σύγχρονη τουριστική και ξενοδοχειακή αγορά. Το έλλειμμα αυτό οδηγεί συχνά σε ανομοιογένεια στις παρεχόμενες υπηρεσίες και μπορεί να μειώσει το επίπεδο

³² UNWTO (2023). Cultural Tourism and Heritage Development. World Tourism Organization.

³³ UNWTO (2024). Tourism Market Segmentation and Demand Trends

³⁴ OECD (2024): Tourism Trends and Seasonality Issues. OECD Publishing.

ικανοποίησης των πελατών, επηρεάζοντας αρνητικά τη συνολική εμπειρία φιλοξενίας (INSETTE, 2023)³⁵.

- **Ανεπαρκής αξιοποίηση υποδομών:** Παρά την ύπαρξη σύγχρονων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, μέρος των επιχειρήσεων του κλάδου αδυνατεί να αξιοποιήσει πλήρως τις δυνατότητες των διαθέσιμων υποδομών. Το φαινόμενο αυτό συνδέεται κυρίως με περιορισμένες επενδύσεις σε τεχνολογική καινοτομία, την απουσία ολοκληρωμένου στρατηγικού σχεδιασμού, καθώς και με αδυναμίες στις πρακτικές διοίκησης και οργάνωσης (INSETTE, 2024)³⁶.
- **Απουσία περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης:** Παρά την σταδιακή ενίσχυση ευαισθητοποιήσεων ως προς την παγκόσμια τάση, ένα σημαντικό μέρος των ελληνικών ξενοδοχειακών συγκροτημάτων παρουσιάζουν ελλείψεις ως προς την υιοθέτηση περιβαλλοντολογικών πρακτικών για τον βιώσιμο τουρισμό (UNWTO 2023)³⁷. Η περιορισμένη ενσωμάτωση πρακτικών περιβαλλοντικής διαχείρισης έχει αποδειχθεί ότι επηρεάζει αρνητικά την ανταγωνιστικότητα των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, οδηγώντας σε χαμηλότερα επίπεδα πληρότητας (κατά 8-12% σε σχέση με αντίστοιχα πιστοποιημένα καταλύματα), περιορισμένη πρόσβαση σε διεθνή δίκτυα διανομής και αυξημένο λειτουργικό κόστος, ιδίως σε αγορές υψηλών περιβαλλοντικών απαιτήσεων (INSETTE, 2024)³⁸.
- **Περιβαλλοντολογική Ρύπανση:** Έχει αποδειχθεί ότι, οι περιοχές με έντονη τουριστική δραστηριότητα αντιμετωπίζουν αυξημένες περιβαλλοντικές πιέσεις, οι οποίες εκδηλώνονται κυρίως μέσω της ρύπανσης και την υπέρμετρης κατανάλωσης φυσικών πόρων. Η υπερσυγκέντρωση επισκεπτών ιδίως κατά τους θερινούς μήνες οδηγεί σε αυξημένη παραγωγή απορριμμάτων και ενεργειακή κατανάλωσή, γεγονός που επιβαρύνει τα τοπικά οικοσυστήματα, αλλοιώνει την φυσική ομορφιά των περιοχών και κατ' επέκταση επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του τουρισμού (UNWTO 2023).³⁹

4.4.3 Ευκαιρίες – Opportunities

Παράλληλα, ο ελληνικός ξενοδοχειακός κλάδος παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης και καινοτομίας, οι οποίες δύνανται να λειτουργήσουν ενισχυτικά τόσο για τη

³⁵ INSETTE (2023): Ετήσια Έκθεση - Ανάγκες σε ανθρώπινο δυναμικό και δεξιότητες στον ελληνικό τουρισμό

³⁶ INSETTE (2024): Ετήσια Έκθεση - Παραγωγικότητα, επενδύσεις και αξιοποίηση υποδομών στον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο.

³⁷ UNWTO (2023): Sustainability challenges in Mediterranean tourism.

³⁸ INSETTE (2024): Ετήσια έκθεση - Βιωσιμότητα, ESG και ανταγωνιστικότητα στον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο.

³⁹ UNWTO (2023): Environmental pressures and sustainability challenges in Mediterranean tourism.

διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας όσο και για την περαιτέρω ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς του. Στο πλαίσιο αυτό, αναδεικνύονται οι ακόλουθες βασικές ευκαιρίες:

- **Στρατηγικές συμμαχίες με γειτονικές χώρες:** Η ανάπτυξη συνεργασιών μεταξύ ελληνικών και ξένων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων δύναται να ενισχύσει τη διασυνοριακή τουριστική κινητικότητα και να προωθήσει τη δημιουργία ολοκληρωμένων τουριστικών προϊόντων. Μέσω της ανταλλαγής τεχνογνωσίας και της συντονισμένης προβολής, οι στρατηγικές αυτές συμμαχίες μπορούν να συμβάλουν στην αύξηση της επισκεψιμότητας και στη διαφοροποίηση των προσφερόμενων τουριστικών εμπειριών (European Commission 2022)⁴⁰.
- **Ανάδειξη πολιτιστικών πόρων:** Η προβολή και αξιοποίηση των πολιτιστικών στοιχείων όλων των ελληνικών περιφερειών, πέρα από τα καθιερωμένα τουριστικά κέντρα, συμβάλει στη δημιουργία νέων προορισμών και στην αύξηση της τουριστικής κίνησης σε λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές (UNWTO 2023)⁴¹.
- **Αξιοποίηση πολιτιστικής κληρονομιάς:** Ο συνδυασμός της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, των τοπικών πολιτισμικών στοιχείων και της αυθεντικής φιλοξενίας προσελκύει τουρίστες που αναζητούν βιωματικές και πολιτισμικές εμπειρίες, ενισχύοντας παράλληλα την τοπική οικονομία και την προστασία της πολιτιστικής ταυτότητας (Υπουργείο Τουρισμού, 2020)⁴².
- **Ευρωπαϊκά προγράμματα και επιχορηγήσεις (ΕΣΠΑ):** Η αξιοποίηση ευρωπαϊκών πόρων και προγραμμάτων χρηματοδότησης συμβάλει ουσιαστικά στον εκσυγχρονισμό των υποδομών, στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (European Commission, 2023)⁴³. Έχει αποδειχθεί ότι, η πρόσβαση σε χρηματοδότηση ενισχύει ουσιαστικά την ανταγωνιστικότητα των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2023).⁴⁴
- **Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού:** Η ενίσχυση ειδικών μορφών τουρισμού, όπως ο ιαματικός, ο χειμερινός, ο αγροτουρισμός και ο κοινωνικός τουρισμός, δύναται

⁴⁰ European Commission (2022): Cross-border tourism cooperation in Europe.

⁴¹ UNWTO (2023): Cultural tourism and regional development.

⁴² Υπουργείο Τουρισμού (2020). Το Υπουργείο Τουρισμού στην εποχή του βιώσιμου τουρισμού και της πράσινης ανάπτυξης, Δελτίο Τύπου

⁴³ European Commission (2023): EU funding programs for tourism and hospitality competitiveness

⁴⁴ Τράπεζα της Ελλάδος (2023): Χρηματοδότηση, επενδύσεις και ανταγωνιστικότητα στον ελληνικό τουριστικό τομέα.

να συμβάλει στη διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς και στη μείωση της εποχικότητας. Η ανάπτυξη των μορφών αυτών δημιουργεί ευκαιρίες για τη βιώσιμη λειτουργία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, προσελκύοντας νέες ομάδες επισκεπτών και επεκτείνοντας την τουριστική δραστηριότητα καθ' όλη τη διάρκεια του έτους (INSETE, 2024).⁴⁵

4.4.4 Απειλές

Εν συνεχεία των ανωτέρω, ο ελληνικός ξενοδοχειακός κλάδος καλείται να αντιμετωπίσει μια σειρά από εξωτερικές και εσωτερικές απειλές, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τη βιωσιμότητα, την ανταγωνιστικότητα και τη μακροχρόνια αναπτυξιακή του πορεία. Οι κυριότερες από αυτές συνοψίζονται ακολούθως:

- **Ισχυρός διεθνής ανταγωνισμός:** Η ελληνική τουριστική αγορά καλείται να ανταγωνιστεί έντονα γειτονικές χώρες, όπως η Τουρκία, η Αλβανία, η Βουλγαρία και η Βόρεια Μακεδονία, οι οποίες προσφέρουν συγκρίσιμα τουριστικά προϊόντα σε χαμηλότερο κόστος. Η διαφοροποίηση κόστους αποτελεί κρίσιμο παράγοντα, καθώς ωθεί μέρος της τουριστικής ζήτησης προς πιο οικονομικά προσιτούς προορισμούς, περιορίζοντας έτσι τη ροή επισκεπτών προς την Ελλάδα (INSETE, 2024)⁴⁶.
- **Φυσικές καταστροφές:** Η αυξημένη συχνότητα φυσικών φαινομένων, όπως σεισμοί, πυρκαγιές και πλημμύρες, συνιστά σοβαρή απειλή για τη λειτουργική συνέχεια, την ασφάλεια και την αξιοπιστία των τουριστικών επιχειρήσεων. Τα φαινόμενα αυτά δύνανται να επηρεάσουν αρνητικά τόσο τη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων όσο και την εικόνα της χώρας ως ασφαλούς τουριστικού προορισμού (Τράπεζα της Ελλάδος, 2023)⁴⁷.
- **Διαφυγή Εξειδικευμένου Εργατικού Δυναμικού:** Οι περιορισμένες δυνατότητες επαγγελματικής εξέλιξης και οι ελλείψεις σε κατάρτιση και αμοιβές ωθούν εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό προς διεθνείς ξενοδοχειακές αλυσίδες του εξωτερικού. Η τάση αυτή οδηγεί σε απώλεια πολύτιμου ανθρώπινου κεφαλαίου και αποδυναμώνει τη δυνατότητα των εγχώριων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να ενισχύσουν τη μακροχρόνια ανταγωνιστικότητά τους (Eurofound, 2022)⁴⁸.

⁴⁵ INSETE (2024): Ετήσια Έκθεση - Εναλλακτικές μορφές τουρισμού και επιμήκυνση της περιόδου.

⁴⁶ INSETE (2024). Ετήσια Έκθεση - Ανταγωνιστικότητα και προκλήσεις του ελληνικού τουριστικού κλάδου.

⁴⁷ Τράπεζα της Ελλάδος (2023). Κλιματική αλλαγή και επιπτώσεις στον τουρισμό στην Ελλάδα.

⁴⁸ Eurofound (2022). Labour shortages and skills gaps in the tourism and hospitality sector. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions.

- **Άγνοια Σύγχρονων Απαιτήσεων της Αγοράς:** Οι ξενοδοχειακές οντότητές που δεν προσαρμόζονται εγκαίρως στις σύγχρονες τάσεις και στις μεταβαλλόμενες απαιτήσεις της αγοράς διατρέχουν σοβαρό κίνδυνο να απωλέσουν την ανταγωνιστικότητά τους και κατ' επέκταση, το μερίδιο αγοράς που τους αναλογεί. (UNWTO, 2023)⁴⁹
- **Υποκατάστατες Υπηρεσίες:** Η αυξανόμενη διείσδυση των εναλλακτικών μορφών φιλοξενίας, όπως οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (π.χ. Airbnb και τα hostels), συνιστά ουσιώδη απειλή για τα παραδοσιακά ξενοδοχειακά καταλύματα (Zervas et al, 2017)⁵⁰. Οι πλατφόρμες αυτές προσφέρουν οικονομικά προσιτές επιλογές διαμονής, οι οποίες προσελκύουν ιδιαίτερα τις νεότερες ηλικιακές ομάδες και τους ταξιδιώτες που επιδιώκουν εξατομικευμένες εμπειρίες

4.5 Ανάλυση PESTLE της Ελληνικής Ξενοδοχίας

Η ανάλυση PESTLE χρησιμοποιείται για τη συστηματική αποτύπωση του εξωτερικού μακροοικονομικού και θεσμικού περιβάλλοντος, μέσω της εξέτασης πολιτικών, οικονομικών, κοινωνικών, τεχνολογικών, νομικών και περιβαλλοντικών παραγόντων που επηρεάζουν τη λειτουργία και τη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων. Στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας, η ανάλυση PESTLE εφαρμόζεται στον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο, με σκοπό την κατανόηση των εξωγενών παραγόντων που δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική του επίδοση και τις μελλοντικές του προοπτικές.

4.5.1 Πολιτικό περιβάλλον

Το πολιτικό περιβάλλον αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για τη λειτουργία και την ανάπτυξη του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου, καθώς επηρεάζει άμεσα το ρυθμιστικό πλαίσιο, τις επενδυτικές αποφάσεις και τον στρατηγικό σχεδιασμό των επιχειρήσεων. Η πολιτική σταθερότητα συμβάλλει στη μείωση της αβεβαιότητας, ενισχύει την επενδυτική εμπιστοσύνη και διευκολύνει την υλοποίηση μακροχρόνιων επενδύσεων στον τομέα της φιλοξενίας⁵¹. Αντιθέτως, περίοδοι πολιτικής αστάθειας συνδέονται με αυξημένο θεσμικό κίνδυνο, γεγονός που δύναται να αναστείλει ή να καθυστερήσει επενδυτικά σχέδια. Στην ελληνική πραγματικότητα, παρά τις έντονες περιόδους πολιτικής και οικονομικής αστάθειας που καταγράφηκαν κατά το παρελθόν, τα τελευταία έτη παρατηρείται σχετική

⁴⁹ UNWTO (2023). Digital transformation and innovation in tourism enterprises. World Tourism Organization

⁵⁰ Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. Journal of Marketing Research.

⁵¹ World Bank (2023). Political stability and investment climate, World Bank Group

πολιτική σταθερότητα, η οποία λειτουργεί ευνοϊκά για τον ξενοδοχειακό κλάδο και την προσέλκυση εγχώριων και ξένων επενδύσεων⁵².

4.5.2 Οικονομικό περιβάλλον

Το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα διαδραματίζει ουσιαστικό ρόλο στη λειτουργία και την ανάπτυξη του ξενοδοχειακού κλάδου, καθώς επηρεάζει άμεσα τη ζήτηση, το κόστος λειτουργίας και τις επενδυτικές αποφάσεις των επιχειρήσεων. Η περίοδος της χρηματοπιστωτικής κρίσης και της παρατεταμένης ύφεσης άσκησε έντονες δημοσιονομικές πιέσεις, με αρνητικές επιπτώσεις στην αγοραστική δύναμη, την απασχόληση και τη ρευστότητα της οικονομίας⁵³. Παρά τις δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, ο τουριστικός τομέας λειτούργησε ως βασικός πυλώνας ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος και στην ενίσχυση των εξαγωγικών εσόδων της χώρας⁵⁴. Η σταδιακή βελτίωση των μακροοικονομικών δεικτών, σε συνδυασμό με τη μείωση ορισμένων φορολογικών επιβαρύνσεων και την προσέλκυση ξένων επενδύσεων, δημιούργησε ευνοϊκότερες συνθήκες για την αναδιάρθρωση και την αναβάθμιση των ξενοδοχειακών υποδομών⁵⁵. Ωστόσο, παράγοντες όπως ο αυξημένος πληθωρισμός, η άνοδος του ενεργειακού κόστους και η αβεβαιότητα που απορρέει από διεθνείς οικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις εξακολουθούν να ασκούν πιέσεις στη λειτουργική κερδοφορία και αποδοτικότητα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων⁵⁶. Υπό το πρίσμα αυτό, η ικανότητα προσαρμογής του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου σε ένα μεταβαλλόμενο οικονομικό περιβάλλον καθίσταται καθοριστικός παράγοντας για τη μακροχρόνια βιωσιμότητα και ανταγωνιστικότητά του.

4.5.3 Κοινωνικό περιβάλλον

Το κοινωνικό περιβάλλον στην Ελλάδα ασκεί ουσιαστική επιρροή στις τουριστικές προτιμήσεις και στη συνολική εικόνα του ξενοδοχειακού κλάδου, επηρεάζοντας τόσο τη ζήτηση όσο και τη διαμόρφωση της τουριστικής εμπειρίας των επισκεπτών. Κοινωνικές στάσεις, αξίες και αντιλήψεις δύνανται να λειτουργήσουν είτε υποστηρικτικά είτε ανασταλτικά για την ανάπτυξη του κλάδου, ιδίως όταν δεν ευθυγραμμίζονται με τις

⁵² Τράπεζα της Ελλάδος (2023). Τουρισμός, επενδύσεις και μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα.

⁵³ Τράπεζα της Ελλάδος (2020): Η ελληνική οικονομία και η κρίση χρέους.

⁵⁴ ΙΝΣΕΤΕ (2024): Ετήσια έκθεση - Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία.

⁵⁵ European Commission (2023). Economic developments and investment climate in Greece.

⁵⁶ Τράπεζα της Ελλάδος (2023). Πληθωρισμός, ενεργειακό κόστος και επιπτώσεις στις επιχειρήσεις.

σύγχρονες ανάγκες και προσδοκίες των ταξιδιωτών⁵⁷. Παρά τις επιμέρους κοινωνικές προκλήσεις, η παραδοσιακή ελληνική φιλοξενία αποτελεί διαχρονικό συγκριτικό πλεονέκτημα της χώρας. Η διεθνής φήμη της Ελλάδας για την εγκάρδια υποδοχή και την αυθεντική εμπειρία φιλοξενίας συμβάλλει ουσιαστικά στη διαμόρφωση θετικών εντυπώσεων και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος⁵⁸. Παράλληλα, σημαντική κοινωνική πρόκληση για τον ξενοδοχειακό κλάδο αποτελεί το δημογραφικό ζήτημα και η γήρανση του πληθυσμού. Οι δημογραφικές μεταβολές επηρεάζουν τόσο τη διαθεσιμότητα ανθρώπινου δυναμικού όσο και τις τουριστικές προτιμήσεις, οδηγώντας σε διαφοροποίηση της ζήτησης και αυξημένες απαιτήσεις σε θέματα ποιότητας, προσβασιμότητας και εξειδικευμένων υπηρεσιών⁵⁹. Συνολικά, η ισχυρή κοινωνική ταυτότητα της ελληνικής φιλοξενίας σε συνδυασμό με την πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά της χώρας εξακολουθούν να λειτουργούν ως καθοριστικοί παράγοντες προσέλκυσης επισκεπτών, ενισχύοντας τη θέση του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου στο διεθνές τουριστικό περιβάλλον⁶⁰.

4.5.4 Τεχνολογικό περιβάλλον

Το τεχνολογικό περιβάλλον στην ελληνική επικράτεια, διαδραματίζει κρίσιμο ρόλο στην ανάπτυξη και την λειτουργία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Η τεχνολογική πρόοδος σε συνδυασμό με την συνεχή καινοτομία, δεν περιορίζονται στην βελτίωση της συνολικής εμπειρίας των τουριστών, αλλά επιφέρουν ουσιαστικές αλλαγές στην διαχείριση και την αποτελεσματικότητα των ξενοδοχειακών οντοτήτων⁶¹. Οι νέες τεχνολογίες που υιοθετούνται, επιτρέπουν την παροχή των εξατομικευμένων υπηρεσιών συμβάλλοντας την ενίσχυση της ικανοποίησης και της πιστότητας των πελατών⁶². Χαρακτηριστικά παραδείγματα, αποτελούν η δυνατότητα του online check in και check out, η ευρεία πρόσβαση στο διαδίκτυο σε όλες τις δομές εντός των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και η ενσωμάτωση εργαλείων τεχνικής νοημοσύνης όπως chatbots για 24ωρη εξυπηρέτηση πελατών ή ακόμη και έξυπνα συστήματα διαχείρισης δωματίων που προσαρμόζονται στο έπακρο στις ανάγκες των πελατών⁶³. Επιπλέον το ψηφιακό marketing μέσω προηγμένων

⁵⁷ UNWTO (2023). Social and cultural factors shaping tourism demand. World Tourism Organization

⁵⁸ INSETE (2024): Ετήσια Έκθεση - Αντίληψη επισκεπτών και εμπειρία φιλοξενίας στον ελληνικό τουρισμό.

⁵⁹ Eurostat (2023). Demographic ageing and its socio-economic impacts in Europe.

⁶⁰ OECD (2022). Cultural heritage and tourism attractiveness.

⁶¹ UNWTO (2023). Digital transformation and innovation in tourism enterprises, World Tourism Organization.

⁶² Buhalis, D. & Leung, R. (2018). Smart hospitality—Interconnectivity and interoperability towards an ecosystem. International Journal of Hospitality Management.

⁶³ OECD (2022). Digitalization and technology adoption in tourism and hospitality.

ιστοσελίδων, πλατφόρμων κοινωνικής δικτύωσης και εργαλείων προβολής, σε συνδυασμό με την χρήση Big data analysis, για την κατανόησή των προτιμήσεων των πελατών, προσφέρει στα ξενοδοχεία την δυνατότητα να διερευνήσουν το πελατολόγιο τους και να προσελκύσουν νέες αγορές.⁶⁴ Ως εκ τούτου, η αξιοποίηση των τεχνολογικών δυνατοτήτων ενισχύει με τρόπο ουσιώδη την ανταγωνιστικότητα των ξενοδοχειακών οντοτήτων, εξασθενώντας το λειτουργικό κόστος και προσφέροντάς στους πελάτες μια πιο ολοκληρωμένη, προσωποποιημένη και απολαυστική εμπειρία φιλοξενίας.

4.5.5 Νομικό Περιβάλλον

Στον τομέα της ελληνικής ξενοδοχίας, το νομικό πλαίσιο αποτελεί καθοριστικό παράγοντα, καθώς επηρεάζει άμεσα τον τρόπο με τον οποίο οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις λειτουργούν και αναπτύσσονται. Η υιοθέτηση και η τήρηση των νομοθεσιών και των αρχών αποβλέπουν στην διασφάλιση της ασφάλειας, της υγιεινής αλλά και της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες. Στο συγκεκριμένο πλαίσιο, συμπεριλαμβάνονται κανόνες οι οποίες αφορούν την πυρασφάλεια, την αδειοδότηση αναφορικά με την λειτουργία και τις υποδομές κ.α.. Ταυτόχρονα, οι νόμοι που έχουν θεσπιστεί και αναφέρονται στην εργασία, καθορίζουν την εργασιακή σχέση αλλά και τις συνθήκες που θα πρέπει να επικρατούν στο εργασιακό περιβάλλον, διασφαλίζονται τόσο την δίκαιη ανταμοιβή (διά της Τοπικής Συλλογικής Σύμβασης Εργασίας ή της Εθνικής Συλλογικής Σύμβασης Εργασίας) όσο και τις ασφαλείς συνθήκες για το προσωπικό. Επιπρόσθετα αξίζει να σημειωθεί ότι κρίσιμοι παράγοντες καθίστανται και οι σχετικοί νόμοι περί προστασίας των καταναλωτών, διασφαλίζοντας τις αξιώσεις τους. Συνοψίζοντας, στον Ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο οι νομικές απαιτήσεις δύνανται να απαρτίσουν σημαντικό εμπόδιο για την εισχώρηση των νέων επιχειρηματιών καθώς επίσης και να επενεργήσουν στην στρατηγική και στα λειτουργικά κόστη των ήδη υπάρχοντων ξενοδοχειακών οντοτήτων.⁶⁵

4.5.6 Περιβαλλοντικό περιβάλλον

Το περιβαλλοντικό σκέλος του στρατηγικού εργαλείου PESTLE για τον εξεταζόμενο κλάδο της ελληνικής ξενοδοχίας αναδεικνύει τη καθοριστική σημασία της συμμόρφωσης με τους περιβαλλοντικούς κανονισμούς και της υιοθέτησης πρακτικών που ενσωματώνουν τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις καλούνται να αντιμετωπίσουν την πρόκληση της μείωσης του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος,

⁶⁴ European Commission (2023). Digital transition pathway for tourism.

⁶⁵ INSETE (2023): Ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Ελλάδα: Θεσμικό, κανονιστικό και εργασιακό πλαίσιο.

ζήτημα που αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα δεδομένης της αυξανόμενης περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης των σύγχρονων ταξιδιωτών. Πρακτικές όπως η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η ορθολογική διαχείριση αποβλήτων, η μείωση της κατανάλωσης υδατικών πόρων και η υιοθέτηση «πράσινων» λειτουργικών προτύπων συμβάλλουν ουσιαστικά στη διατήρηση του φυσικού πλούτου των τουριστικών περιοχών της ελληνικής επικράτειας. Παράλληλα, οι βιώσιμες αυτές πρακτικές λειτουργούν ως στοιχείο διαφοροποίησης και ενίσχυσης της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας των ξενοδοχειακών μονάδων, ανταποκρινόμενες στις απαιτήσεις της σύγχρονης τουριστικής ζήτησης. Αξίζει τέλος να σημειωθεί ότι η συστηματική υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών δύναται να οδηγήσει, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, στη μείωση του λειτουργικού κόστους, ενισχύοντας τόσο την κερδοφορία όσο και την ανταγωνιστικότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων⁶⁶.

4.6 Μοντέλο δυνάμεων Porter

Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, το μοντέλο των πέντε δυνάμεων του M. Porter αποτελεί ένα από τα πλέον αναγνωρισμένα στρατηγικά εργαλεία ανάλυσης, καθώς συμβάλλει στην πληρέστερη κατανόηση του ανταγωνιστικού περιβάλλοντος μιας βιομηχανίας. Το μοντέλο επικεντρώνεται σε πέντε βασικές δυνάμεις: (α) την απειλή εισόδου νέων επιχειρήσεων, (β) τη διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών, (γ) την απειλή των υποκατάστατων προϊόντων ή υπηρεσιών, (δ) τη διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών και (ε) την ένταση του ανταγωνισμού μεταξύ των υφιστάμενων επιχειρήσεων⁶⁷. Ο κίνδυνος εισόδου νέων επενδυτών στην ελληνική ξενοδοχειακή βιομηχανία μπορεί να χαρακτηριστεί σχετικά υψηλός. Η Ελλάδα συγκαταλέγεται στους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, προσελκύοντας εκατομμύρια επισκέπτες ετησίως, γεγονός που ενισχύει το επενδυτικό ενδιαφέρον για τον κλάδο (ΙΝΣΕΤΕ)⁶⁸. Παρά ταύτα, η δημιουργία και λειτουργία μιας ξενοδοχειακής μονάδας προϋποθέτει σημαντικά υψηλό αρχικό κεφάλαιο, το οποίο λειτουργεί ως ουσιαστικό εμπόδιο εισόδου, ιδίως για μικρότερους επενδυτές. Ωστόσο, το γεγονός αυτό δεν αναιρεί τη γενικότερη τάση εισόδου νέων επιχειρήσεων και τη συνεχιζόμενη ανάπτυξη του ξενοδοχειακού δυναμικού στη χώρα.

⁶⁶ INSETE (2023). Βιώσιμη ανάπτυξη και περιβαλλοντικές πρακτικές στον ελληνικό τουρισμό.

⁶⁷ Porter, M. (2008): The Five Competitive Forces That Shape Strategy. Harvard Business Review.

⁶⁸ INSETE (2023): Ο ελληνικός τουρισμός σε διεθνές περιβάλλον ανταγωνισμού.

Όσον αφορά την διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών στην ξενοδοχειακή βιομηχανία πρόκειται για έναν από τους πλέον δυναμικούς και συνεχώς μεταβαλλόμενους παράγοντες. Καίριοι θαμώνες, όπως χαρακτηριστικά είναι οι επισκέπτες που τακτικά φιλοξενούνται στο ίδιο κατάλυμα και οι πελάτες υψηλού κύρους, έχουν την δυνατότητα προκειμένου να διαπραγματεύονται ευνοϊκότερους οικονομικούς όρους (ήτοι καλύτερες τιμές) απαιτώντας υψηλότερο επίπεδο εξυπηρέτησης. Συνεπώς ο «ποιοτικός» πελάτης, καθίστανται καθοριστικός για την διαμόρφωση των στρατηγικών αποφάσεων, καθώς επηρεάζει άμεσα την πολιτική τιμολόγησης, τις στρατηγικές marketing και κατ' επέκταση την συνολική εμπειρία φιλοξενίας. Εκτός όμως των άνωθι και την περίπτωση καίριων θαμώνων, η γενικότερη συμπεριφορά των ταξιδιωτών σε συνδυασμό με την αυξημένη πρόσβαση σε πληροφορίες και τις νέες μορφές κράτησης μέσω του διαδικτύου, έχει ενισχύσει με τρόπο σημαντικό την διαπραγματευτική θέση των πελατών έναντι των ξενοδοχειακών οντοτήτων.

Ταυτόχρονα, πρέπει να επισημανθεί ότι η παρουσία και η αστραπιαία επέκταση των υποκατάστατων μορφών φιλοξενίας στην χώρα μας έχουν ενισχύσει ουσιαστικά τον βαθμό του ανταγωνισμού στην ξενοδοχειακή βιομηχανία. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η πλατφόρμα Airbnb, τα Hostels, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια, οι κρουαζιέρες κ.ο.κ. όπου αυτές οι εναλλακτικές επιλογές διαμονής προσελκύουν τόσο εγχώριους όσο και αλλοδαπούς επισκέπτες προσφέροντας πιο ευέλικτες και οικονομικά προσιτές λύσεις, ιδίως κατά τους θερινούς μήνες αιχμής, εντείνοντας την ανταγωνιστική πίεση και μεταβάλλοντας τις προτιμήσεις των καταναλωτών.

Επιπροσθέτως, όσον αφορά την διαπραγματευτική θέση των προμηθευτών, αυτή συνιστά ένα ιδιόζον παράγοντα τόσο για τον καθορισμό του κόστους λειτουργίας όσο και της συνολικής αγοραστικής στρατηγικής των ξενοδοχειακών μονάδων. Είναι προφανές ότι η επιρροή των προμηθευτών εξαρτάται σε πολύ μεγάλο βαθμό από το πλήθος, την ιδιαιτερότητα των προσφερόμενων αγαθών και υπηρεσιών, την διαθεσιμότητα τους καθώς και από τις συνθήκες που επικρατούν στην τοπική και διεθνή αγορά. Φυσικά όπως αναμένεται, όταν υπάρχει πληθώρα διαθέσιμων συνεργατών, τα ξενοδοχεία αποκτούν αυξημένη διαπραγματευτική δύναμη καθώς έχουν την δυνατότητα επιλογής μεταξύ πολλαπλών εναλλακτικών. Αυτό δίνει την δυνατότητα στα ξενοδοχεία να διαπραγματευτούν ευνοϊκότερους οικονομικούς όρους, καλύτερες τιμές και ευέλικτες συμφωνίες πληρωμής. Σε αντιδιαστολή με την παραπάνω θέση, όταν ο αριθμός των προμηθευτών είναι περιορισμένος στην τοπική αγορά, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις

χάνουν την διαπραγματευτική τους δύναμη και η εξάρτηση τους αυξάνεται σημαντικά. Τέλος, αναφορικά με την ένταση του ανταγωνισμού, είναι γεγονός ότι στην ελληνική ξενοδοχειακή αγορά η αυξανόμενη ανταγωνιστική πίεση καθίσταται ένας από τους πλέον καίριους παράγοντες που επενεργούν άμεσα στην στρατηγική κατεύθυνση και την πολιτική λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων. Τα καταλύματα φιλοξενίας καλούνται να διαχειριστούν και να λειτουργήσουν σε ένα περιβάλλον όπου η προσφορά υπερβαίνει συχνά την ζήτηση με αποτέλεσμα ο ανταγωνισμός να εντείνεται διαρκώς τόσο μεταξύ των καθιερωμένων επιχειρήσεων όσο και με τις νέες ξενοδοχειακές μονάδες που εισέρχονται στην αγορά. Επιπλέον ειδική αναφορά πρέπει να γίνει στο γεγονός ότι η εντατικοποίηση του εν λόγω ανταγωνισμού προτρέπει τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα στην διαρκώς αυξημένη χρήση υπηρεσιών marketing, των διαδικτυακών πρακτόρων (όπως χαρακτηριστικά είναι η Booking.com και η Expedia) και των ειδικών προσφορών ενισχύοντας τον λεγόμενο «Πόλεμο Τιμών».

Συνοψίζοντας η εφαρμογή του μοντέλου των πέντε δυνάμεων του M. Porter, για τον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο καταδεικνύει έναν έντονα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό και πολυδιάστατο επιχειρησιακό περιβάλλον. Παρά την θετική δυναμική του τουρισμού και την αυξητική τάση της ζήτησης, οι ξενοδοχειακές μονάδες καλούνται να διαχειριστούν ποικίλες προκλήσεις οι οποίες πηγάζουν τόσο από την είσοδο νέων επενδυτών στον κλάδο και της ενίσχυσης των υποκατάστατων μορφών φιλοξενίας, όσο και από την διαπραγματευτική ισχύ των αγοραστών και των προμηθευτών. Εν ολίγης η ένταση του ανταγωνισμού επιβάλλει την συνεχή αναπροσαρμογή των στρατηγικών, με επίκεντρο την ποιότητα, την καινοτομία και την συνολική εμπειρία του πελάτη. Εντούτοις, καθίσταται απόλυτα σαφές ότι η διαρκής παρακολούθηση αυτών των παραγόντων και η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών αποτελούν βασική προϋπόθεση για την βιωσιμότητα και την γενικότερη ενδυνάμωση του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου.

Κεφάλαιο 5: Μεθοδολογική Διερεύνηση

5.1 Η μεθοδολογία

Η μεθοδολογία που ακολουθείται στην παρούσα διπλωματική εργασία, στηρίζεται στην ποσοτική, εμπειρική και συγκριτική ανάλυση δεικτών, με αμφότερο στόχο την διερεύνηση της διαχρονικής εξέλιξης της χρηματοοικονομικής θέσης και επίδοσης του Ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου. Η μελέτη αποσκοπεί αφενός στην αποτύπωση της ρευστότητας, της αποδοτικότητας και της μόχλευσης κατά τα εξεταζόμενα έτη 2009-2023 και αφετέρου στην εξέταση της αντιπροσωπευτικότητας του μέσου όρου ως στατιστικού μέτρου κεντρικής τάσης, μέσω της αξιοποίησης του συντελεστή παραλλακτικότητας (Μεταβλητότητας). Το δείγμα της ανάλυσης, διαρθρώνεται από διακόσες πενήντα οκτώ (258) ξενοδοχειακές οντότητες που δραστηριοποιούνται στην Ελληνική επικράτεια και για τις οποίες υπήρχαν διαθέσιμες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις τον χρονικό ορίζοντα 2009-2023. Τα δεδομένα αντλήθηκαν αποκλειστικά από δευτερογενείς πηγές, ήτοι τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων όπως αυτές δημοσιεύονται σε ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων, την Ελληνική Στατιστική Αρχή και του Ελληνικού Ξενοδοχειακού Επιμελητήριου. Η επιλογή των αναφερόμενων πηγών, διασφαλίζει την αξιοπιστία, την συγκρισιμότητα και την εγκυρότητα των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην παρούσα διερεύνηση.

Η επιλογή της συγκεκριμένης εξεταζόμενης περιόδου (ήτοι από το 2009 - 2023), δικαιολογείται από το γεγονός ότι καλύπτει τις ακόλουθες τέσσερις καθοριστικές φάσεις για την ελληνική οικονομικά και ειδικότερα για τον ξενοδοχειακό κλάδο και περιλαμβάνει: (α) την περίοδο της οικονομικής ύφεσης, (β) την φάση της σταδιακής ανάκαμψης, (γ) την υγειονομική κρίση (στο εξής αποκαλούμενη και ως COVID-19 pandemic) και (δ) την ενεργειακή και πληθωριστική κρίση.

Όλα τα δεδομένα οργανώθηκαν σε database στο Microsoft Excel, όπου πραγματοποιήθηκαν οι υπολογισμοί των αριθμοδεικτών, η οπτικοποίηση σε διαγράμματα και τέλος οι προβλεπτικές επεκτάσεις (Forecasting).

Οι αναλυτικοί πίνακες δεδομένων, οι ενδιάμεσοι υπολογισμοί των χρηματοοικονομικών δεικτών, καθώς και τα υποστηρικτικά στατιστικά φύλλα εργασίας που χρησιμοποιήθηκαν για την εξαγωγή των αποτελεσμάτων, δεν παρατίθενται στο σώμα ή στο παράρτημα της

παρούσας εργασίας για λόγους έκτασης. Ωστόσο, το σύνολο των πρωτογενών δεδομένων και των αναλυτικών επεξεργασιών είναι διαθέσιμο και δύναται να παρασχεθεί κατόπιν σχετικού αιτήματος.

5.2 Ερευνητική προσέγγιση

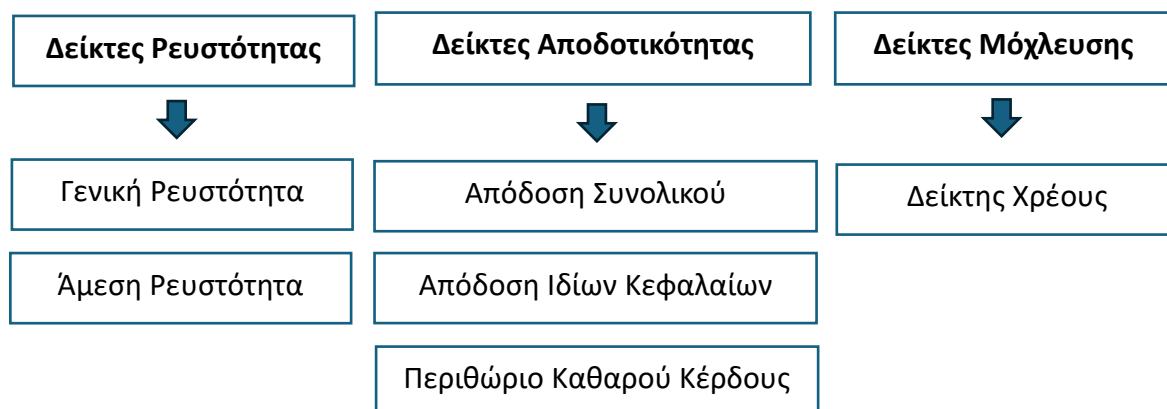
Η παρούσα εργασία ακολουθεί την ποσοτική προσέγγιση, βασιζόμενη σε αριθμητικά δεδομένα και μετρήσιμα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα. Τα βασικά ερευνητικά ζητήματα που εξετάζονται δια της παρούσας είναι τα ακόλουθα:

- Ποια είναι η διαχρονική πορεία των δεικτών ρευστότητας, αποδοτικότητας και μόχλευσης κατά την περίοδο 2009-2023;
- Ποια συμπεράσματα προκύπτουν από την ανάλυση των δεικτών σε επίπεδο συνόλου επιχειρήσεων; Και ποια τα συμπεράσματα της ανάλυσης σε επίπεδο μέσου όρου;
- Υφίστανται διαφοροποιήσεις ή ασυμμετρίες μεταξύ των δύο αναλύσεων;
- Σε ποιον βαθμό ο μέσος όρος απεικονίζει με ακρίβεια την συνολική εικόνα του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου; Είναι αντιπροσωπευτικός για το σύνολο του κλάδου;
- Ποιες είναι οι προβλεπόμενες τάσεις των χρηματοοικονομικών δεικτών έως την εταιρική χρήση 2028;

Η οργάνωση των άνωθι ερευνητικών ζητημάτων, επιτρέπει την πολυδιάστατη ανάλυση του κλάδου της Ελληνικής Ξενοδοχίας και την διεξαγωγή ποιοτικά τεκμηριωμένων και ποσοτικά επαληθεύσιμων πορισμάτων.

5.3 Επιλογή και υπολογισμός χρηματοοικονομικών δεικτών

Για την διεξαγωγή της παρούσας μελέτης επιλέχθηκαν συγκεκριμένοι αριθμοδείκτες που καλύπτουν τρεις (3) βασικές διαστάσεις της επιχειρησιακής λειτουργίας: (α) ρευστότητα, (β) αποδοτικότητα και (γ) μόχλευση. Οι δείκτες αυτοί χρησιμοποιούνται εκτενώς στην διεθνή βιβλιογραφία και αρθρογραφία για την αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής ευρωστίας των επιχειρηματικών οντοτήτων και περιλαμβάνουν τα εξής:



5.4. Στατιστική και προβλεπτική Ανάλυση

Η στατιστική επεξεργασία των δεδομένων πραγματοποιήθηκε με την χρήση περιγραφικών, συγκριτικών και προβλεπτικών μεθόδων ανάλυσης, προκειμένου να εξεταστεί τόσο η διαχρονική εξέλιξη όσο και η σταθερότητα των δεικτών. Αρχικά, διά των αναλύσεων, υπολογίζονται θεμελιώδη στατιστικά μεγέθη, όπως ο μέσος όρος, η διάμεσος, η τυπική απόκλιση και ο συντελεστής παραλλακτικότητας – μεταβλητότητας. Αυτά τα μεγέθη, επιτρέπουν την αποτύπωση του βαθμού διασποράς, σταθερότητας και ομογένειας των δεδομένων σε βάθος χρόνου προσφέροντας αξιοσημείωτες πληροφορίες για την συμπεριφορά του κλάδου. Η ανάλυση του συντελεστή μεταβλητότητας, χρησιμοποιείται ειδικότερα για την αξιολόγηση της αντιπροσωπευτικότητας του μέσου όρου ως προς το σύνολο των κλάδου. Αναφορικά με την προβλεπτική ανάλυση, αξίζει να σημειωθεί ότι πραγματοποιείται μέσω Forecasts sheets βασιζόμενο σε αλγορίθμους εκθετικής εξομάλυνσης. Η μέθοδος αυτή επιλέχθηκε λόγω της ικανότητας της να συλλαμβάνει διαχρονικές τάσεις των δεδομένων και να προσαρμόζεται σε σύνθετες χρονοσειρές, όπως αυτές των Financials Ratios. Μάλιστα, όσον αφορά τις προβλέψεις, αυτές παράχθηκαν σε διάστημα εμπιστοσύνης 95%, παρέχοντας ασφαλή περιθώρια εκτίμησης για τα αναμενόμενα επίπεδα των δεικτών από το 2024 έως και το 2028.

Επιπρόσθετα, για την αξιοποίηση της ακρίβειας των παραγόμενων προβλέψεων, υπολογίζονται οι δείκτες MAE (Mean Absolute Error) και RMSE (Root Mean Squared Error), ενώ χρησιμοποιούνται παράλληλα και τα παραμετρικά στοιχεία Alpha, Beta και Gamma. Συνολικά, ο συνδυασμός περιγραφικής στατιστικής, ανάλυσης μεταβλητότητας και προβλεπτικών χρονοορών ενισχύει την μεθοδολογική εγκυρότητα της παρούσας διπλωματικής διατριβής επιτρέποντας την εξαγωγή τεκμηριωμένων συμπερασμάτων τόσο για την ιστορική εξέλιξη όσο και για τις μελλοντικές τάσεις του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου.

Κεφάλαιο 6: Εμπειρική Διερεύνηση της Ελληνικής Ξενοδοχίας

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται και αναλύονται τα αποτελέσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της μεθοδολογίας της προηγούμενης ενότητας. Η ανάλυση αποσκοπεί στην αποτύπωση της χρηματοοικονομικής εικόνας του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου κατά την περίοδο 2009–2023, καθώς και στην αξιολόγηση των μελλοντικών του προοπτικών μέσω προβλεπτικής ανάλυσης έως και τη χρήση 2028.

6.1 Αξιολόγηση Ρευστότητας

6.1.1 Γενική Ρευστότητα

Η αξιολόγηση της γενικής ρευστότητας κατέχει καθοριστική σημασία για την εκτίμηση της χρηματοοικονομικής ευρωστίας των επιχειρηματικών οντοτήτων. Μέσω του συγκεκριμένου δείκτη δεν αποτυπώνεται μόνο ο βαθμός ικανότητας κάλυψης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, αλλά και ο βαθμός της οικονομικής ασφάλειας που διατηρούν οι επιχειρήσεις σε συνθήκες αβεβαιότητας. Με άλλα λόγια δείκτης της γενικής ρευστότητας λειτουργεί ως ένδειξη του περιθωρίου προστασίας έναντι σε ενδεχόμενες εξελίξεις στην ρευστότητα, όπως απόβλεπες μειώσεις εσόδων καθυστερήσεις εισπράξεων ή ακόμη και έκτακτες μη επιθυμητές καταστάσεις.

Πίνακας 8: Αξιολόγηση Γενικής Ρευστότητας

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ ΣΥΝΟΛΟΥ	0,79	0,72	0,72	0,71	0,72	0,77	0,81	0,81	0,89
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	2,47	3,01	3,47	5,89	2,57	2,05	1,87	1,74	4,55
ΔΙΑΜΕΣΗ ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0,83	0,81	0,91	0,97	0,99	1,02	0,96	0,97	1,10
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	404%	588%	482%	913%	298%	187%	151%	141%	865%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	0,77	1,06	0,16	0,84	0,83	0,84	0,63%	5,81%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	2,13	2,09	0,58	4,61	4,30	3,41	3,66%	38,14%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	1,05	1,11	0,32	1,02	1,05	1,08	---	---
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	285%	137%	264%	310%	342%	342%	-1,83%	-15,29%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Όπως αποτυπώνεται στη διαγραμματική απεικόνιση, ο δείκτης γενικής ρευστότητας για το σύνολο των εξεταζόμενων επιχειρήσεων διαμορφώνεται σε σχετικά χαμηλά επίπεδα καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Το εύρημα αυτό καταδεικνύει τη διαχρονική πίεση ρευστότητας που χαρακτηρίζει τον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο, υποδηλώνοντας περιορισμένη ικανότητα κάλυψης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μέσω των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (Διάγραμμα 7). Ειδικότερα κατά την εταιρική χρήση 2009, ο δείκτης ανέρχεται σε τιμή 0,79 - κατώτερη της μονάδας- γεγονός που σηματοδοτεί ότι τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία δεν επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων. Το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται και στα περισσότερα έτη της ανάλυσης, με τον δείκτη να κυμαίνεται κάτω της μονάδας, γεγονός που υποδηλώνει την διαχρονική αδυναμία του κλάδου να διατηρεί ικανοποιητικό επίπεδο ρευστότητας. Ωστόσο, όπως παρατηρείται κατωτέρω, το 2019 στο οποίο ο ελληνικός τουρισμός σημείωσε ιστορικό ρεκόρ αφίξεων και εσόδων, καταγράφεται η υψηλότερη τιμή του δείκτη υπερβαίνοντας την μονάδα. Έναν χρόνο αργότερα όμως, αποτυπώνεται απότομη και δραματική πτώση του δείκτη, ο οποίος διαμορφώνεται μόλις στο 0,16. Η εξέλιξη αυτή οφείλεται στην πρωτοφανή διαταραχή που προκάλεσε η υγειονομική κρίση (Covid-19 Pandemic), με το κλείσιμο των ξενοδοχειακών μονάδων, την μηδενική τουριστική κίνηση και την σημαίνουσα απώλεια ρευστών διαθεσίμων. Η έλλειψη των εσόδων συνυποστηρίζει με την διατήρηση των λειτουργικών δαπανών προξένησε την οξεία επιδείνωση της βραχυπρόθεσμης φερεγγυότητας. Από το 2021 και έπειτα, καταγράφεται σταδιακή ανάκαμψη του δείκτη με τις τιμές του να σταθεροποιούνται μεταξύ του 0,83 και 0,84 έως και το 2023, γεγονός που υποδηλώνει την μερική αποκατάσταση της ρευστότητας και την προσαρμογή των ξενοδοχείων στις νέες συνθήκες λειτουργίας. Παρόλα αυτά, η ρευστότητα παραμένει οριακή και κάτω από το αποδεκτό επίπεδο, αναδεικνύοντας ότι ο κλάδος εξακολουθεί να αντιμετωπίζει διαρθρωτικές αδυναμίες στην διαχείριση του κεφαλαίου κίνησης. Συνολικά αξίζει να σημειωθεί ότι η συνολική μεταβολή της γενικής ρευστότητας κατά την εξεταζόμενη περίοδο ανέρχεται στο +5,81%, ενώ η μέση ετήσια μεταβολή περιορίζεται στο +0,63% προβάλλοντας περιορισμένες διακυμάνσεις και αδυναμία ουσιαστικής βελτίωσης στην χρηματοοικονομική ευρωστία του κλάδου.

Διάγραμμα 7: Εξέλιξη δείκτη γενικής ρευστότητας συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.

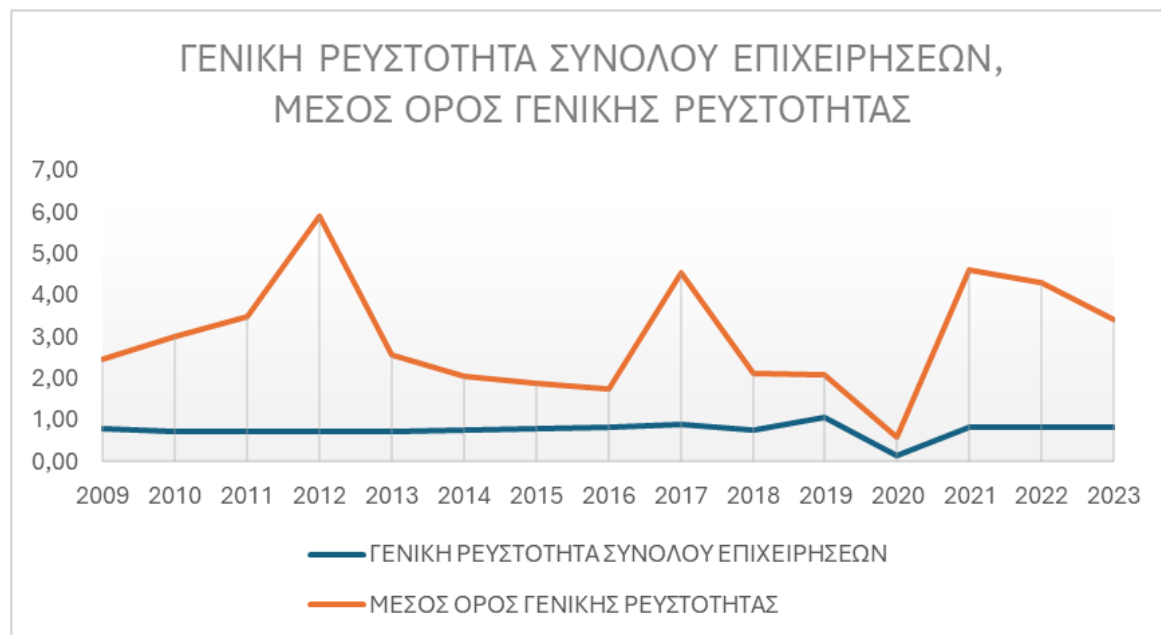


Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων,, HELSTAT

Σε αντιδιαστολή με τα προαναφερθέντα ευρήματα, η εξέταση των μέσων όρων του δείκτη γενικής ρευστότητας αποδίδει υψηλότερες τιμές, στοιχείο που υποδηλώνει διαφοροποίηση μεταξύ της διαχρονικής εξέλιξης του δείκτη και της συγκεντρωτικής αποτύπωσης της ρευστότητας σε επίπεδο μέσων μεγεθών (Διάγραμμα 8). Παρατηρείται ότι οι περισσότερες τιμές του μέσου όρου υπερβαίνουν τη μονάδα και, σε αρκετές περιπτώσεις, διαμορφώνονται άνω του 1,5, γεγονός που υποδηλώνει ικανοποιητική ικανότητα κάλυψης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων. Ειδικότερα, το οικονομικό έτος 2009 αποτελεί αφετηρία μιας έντονα ανοδικής πορείας, η οποία κορυφώνεται το 2012, όπου ο δείκτης ανήλθε στην ιδιαίτερα υψηλή τιμή 5,89 αποτυπώνοντας υπερβάλλουσα ρευστότητα σε επίπεδο μέσου όρου. Από το 2013 και έπειτα, διαπιστώνεται μία σταδιακή υποχώρηση του αριθμοδείκτη η οποία αποδίδεται στην μεγέθυνση των υποχρεώσεων και στην παράλληλη συρρίκνωση των κυκλοφορούντων στοιχείων, με τον δείκτη να διαμορφώνεται στο 1,74 (2016). Αν και σημειώθηκε η πτωτική πορεία του δείκτη το επίπεδο ρευστότητας διατηρήθηκε ικανοποιητικό. Έναν χρόνο αργότερα καταγράφεται εκ νέου αισθητή βελτίωση του αριθμοδείκτη αυξάνοντας τον κατά 2,81 επιπλέον μονάδες συγκριτικά με το προηγούμενο έτος. Η πανδημία COVID-19 όμως, επηρέασε δραματικά τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και ως απόρροια αυτής ο δείκτης υποχώρησε απότομα στο 0,58 (2020) σηματοδοτώντας την δυσοίωνη πίεση ρευστότητας που δέχθηκαν κατά μέσο όρο οι επιχειρήσεις. Από το 2021 έως και το τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, ο αριθμοδείκτης επανέρχεται σε υψηλά επίπεδα αντικατοπτρίζοντας την ταχεία ανάκαμψη

του κλάδου. Συνολικά, αξίζει να σημειωθεί ότι η μέση ετήσια μεταβολή του δείκτη ανέρχεται στο +3,66% ενώ η συνολική μεταβολή στο +38,14% αποδεικνύοντας την μακροχρόνια βελτίωση της ρευστότητας του μέσου ξενοδοχειακού φορέα στην Ελλάδα.

Διάγραμμα 8: Εξέλιξη Δείκτη Γενικής Ρευστότητας - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023



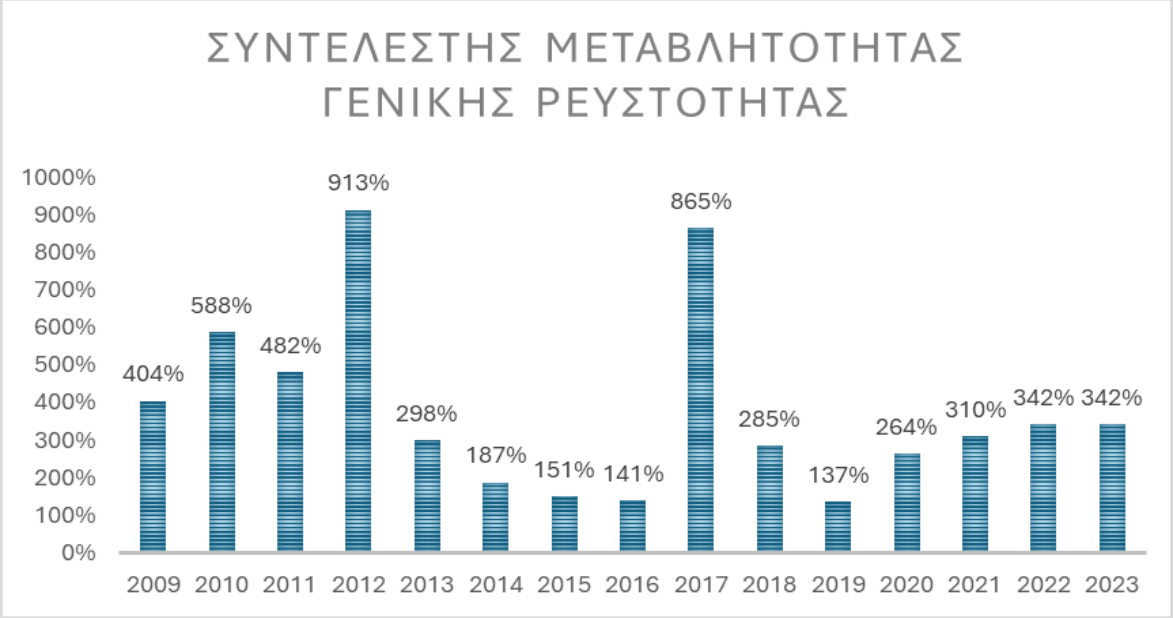
Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Η γενική ρευστότητα του κλάδου χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό μεταβλητότητας σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο, στοιχείο που αντανakλά τη διαφοροποίηση της χρηματοοικονομικής θέσης μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου (Διάγραμμα 9). Σύμφωνα με τη θεωρία της Περιγραφικής Στατιστικής, η μεταβλητότητα της τάξης του 0%–10% θεωρείται μικρή, 10%–20% μέτρια, 20%–30% σημαντική, ενώ άνω του 30% χαρακτηρίζεται ως εξαιρετικά υψηλή. Στην προκειμένη περίπτωση, οι τιμές που παρατηρούνται υπερβαίνουν κατά πολύ τα παραπάνω όρια, υποδεικνύοντας τεράστιες αποκλίσεις και έντονη ανομοιογένεια μεταξύ των επιχειρησιακών επιδόσεων.

Η υψηλότερη τιμή του συντελεστή εντοπίζεται το 2012 (913%), αντανakλώντας ακραίες διακυμάνσεις στη ρευστότητα, γεγονός που συνδέεται με τις επιπτώσεις της χρηματοοικονομικής κρίσης και τη μεταβλητότητα των ταμειακών ροών των επιχειρήσεων. Αντίθετα, η χαμηλότερη τιμή καταγράφεται το 2016 (141%), έτος κατά το οποίο η ρευστότητα των επιχειρήσεων φαίνεται να παρουσιάζει μεγαλύτερη σταθερότητα και σχετική ομοιογένεια. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι η πορεία του συντελεστή εναλλάσσεται μεταξύ των ανοδικών και καθοδικών φάσεων, γεγονός που

αποτυπώνει τις διαφορετικές συνθήκες που επικράτησαν σε κάθε οικονομική συγκυρία. Συνολικά όμως, τα ευρήματα καταδεικνύουν ότι ο μέσος όρος της γενικής ρευστότητας αναμφισβήτητα δεν αντικατοπτρίζει την συνολική εικόνα του κλάδου, καθώς οι διαφορές μεταξύ των μονάδων είναι ιδιαίτερα έντονες και διαρθρωτικά σημαίνουσες.

Διάγραμμα 9: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη γενικής ρευστότητας 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 9: Πρόβλεψη του δείκτη γενικής ρευστότητας του κλάδου (2024-2028).

Timeline	Current Ratio	Forecast	Lower Confidence Bound	Upper Confidence Bound
2009	0,79			
2010	0,72			
2011	0,72			
2012	0,71			
2013	0,72			
2014	0,77			
2015	0,81			
2016	0,81			
2017	0,89			
2018	0,77			
2019	1,06			
2020	0,16			
2021	0,84			
2022	0,83			
2023	0,84	0,84	0,84	0,84
2024		0,78	0,40	1,16
2025		0,79	0,40	1,17
2026		0,79	0,40	1,17
2027		0,79	0,40	1,17
2028		0,79	0,40	1,18

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 10: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης του Δείκτη Γενικής Ρευστότητας

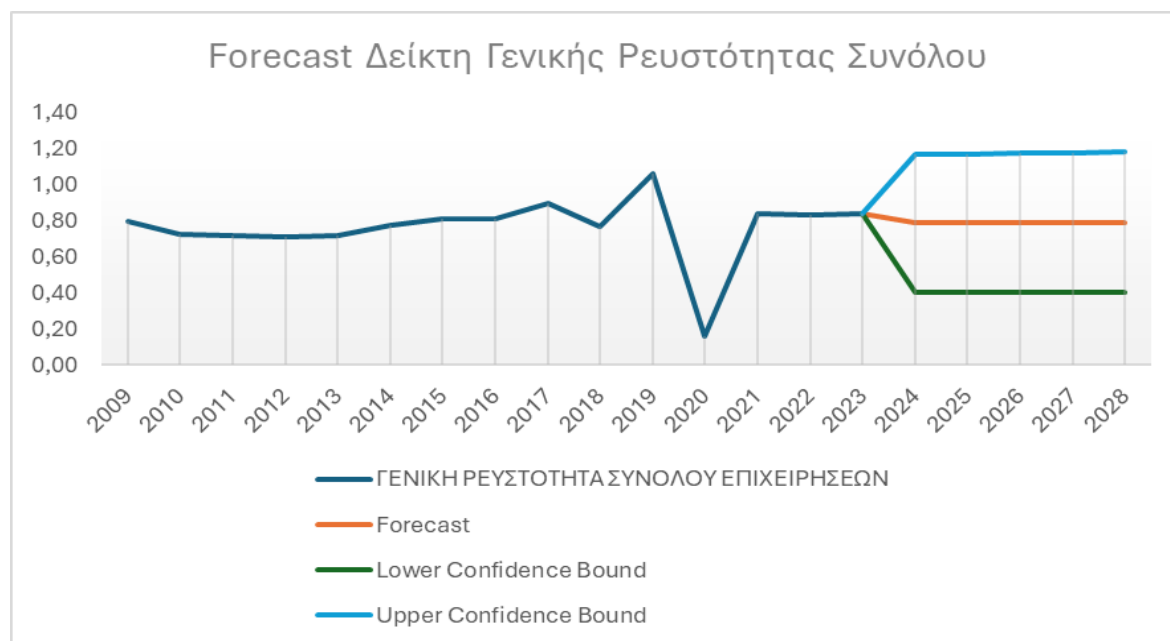
Statistic	Value
Alpha	0,10
Beta	0,00
Gamma	0,00
MAE	0,20
RMSE	0,30

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Σε γενικές γραμμές σύμφωνα με την χρόνο-σειρά (Timeline Forecast, Πίνακας 9) και το διάγραμμα της προβλεπτικής ανάλυσης (διάγραμμα 10), ο αριθμοδείκτης γενικής ρευστότητας αναμένεται να κυμανθεί την επόμενη πενταετία (2024-2028) με σταθεροποιητική τάση αποδίδοντας τιμές μεταξύ του 0,78-0,79 σε διάστημα εμπιστοσύνης 95%. Η πρόβλεψη βασισμένη στο Exponential Smoothing αποτυπώνει ότι παρά την μερική βελτίωση των συνθηκών ρευστότητας μετά την επίδραση της υγειονομικής κρίσης, δεν διαφαίνεται ουσιαστική ανοδική δυναμική για το σύνολο του κλάδου. Μάλιστα, υποδηλώνει ότι οι ξενοδοχειακές οντότητες θα εξακολουθήσουν να λειτουργούν υπό συνθήκες περιορισμένης ρευστότητάς, γεγονός που συνδέεται άρρηκτα με την καθημερινή τους λειτουργία και την ικανότητα τους να ανταπεξέλθουν σε δυσμενείς κρίσεις. Παράλληλα, λαμβάνοντας υπόψιν το ανώτατο όριο της πρόβλεψης (Upper Confidence Bound), διαπιστώνουμε το ενδεχόμενο βελτίωσης της ρευστότητας τα προβλεπόμενα έτη. Σε αντιδιαστολή με την παραπάνω θέση, το κατώτερο όριο εμπιστοσύνης αποτυπώνει την πιθανότητα συρρίκνωσης του δείκτη στο 0,40 κατά τα έτη 2024-2028 σε δυσμενές οικονομικό περιβάλλον.

Από στατιστικής πλευράς, αξίζει να σημειωθεί ότι η αξιοπιστία του μοντέλου πρόβλεψης κρίνεται ικανοποιητική, καθώς οι δείκτες σφάλματος MAE (0.20) και RMSE (0.30) παραμένουν σε ανεκτά επίπεδα ενώ οι τιμές των παραμέτρων Alpha (0.10), Beta (0.00) και Gamma (0.00) υποδηλώνουν την σταθερότητα της τάσης και την απουσία εντόνων εποχικών διακυμάνσεων. Εντούτοις, συνολικά η προβλεπτική ανάλυση καταδεικνύει ότι η γενική ρευστότητα του κλάδου των ξενοδοχειακών μονάδων θα παραμείνει σε χαμηλά επίπεδα, αλλά σταθερή, δίχως να αναμένονται ουσιαστικές μεταβολές τα έτη από το 2024 έως και το 2028.

Διάγραμμα 10: Προβλεπόμενη εξέλιξη του Δείκτη Γενικής Ρευστότητας (2024–2028)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

6.1.2 Άμεση Ρευστότητα

Ο δείκτης Ειδικής (ή Άμεσης) Ρευστότητας αποτελεί αυστηρό μέτρο αξιολόγησης της βραχυπρόθεσμης ρευστότητας μιας επιχείρησης, καθώς αποτυπώνει την ικανότητά της να καλύπτει τις άμεσες υποχρεώσεις της χρησιμοποιώντας μόνο τα πλέον ρευστοποιήσιμα στοιχεία του ενεργητικού, ήτοι τα διαθέσιμα και τις απαιτήσεις, εξαιρώντας τα αποθέματα.

Πίνακας 11: Αξιολόγηση Άμεσης Ρευστότητας

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ ΣΥΝΟΛΟΥ	-0,21	-0,28	-0,28	-0,29	-0,28	-0,23	-0,19	-0,19	-0,11
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	1,57	2,11	2,57	5,01	1,68	1,13	1,03	0,85	3,55
ΔΙΑΜΕΣΗ ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,10
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΑΜΕΣΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	634%	837%	649%	1073%	455%	335%	265%	281%	1108%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ ΣΥΝΟΛΟΥ	-0,23	0,06	-0,84	-0,16	-0,17	-0,16	-2,76%	-22,30%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	1,13	1,20	-0,42	3,61	3,30	2,41	4,88%	53,59%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0,05	0,11	-0,68	0,02	0,05	0,08	---	---
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΑΜΕΣΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	538%	233%	-359%	396%	445%	484%	-2,95%	-23,66%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Ο δείκτης Άμεσης (ή Ειδικής) Ρευστότητας για το σύνολο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων διαμορφώνεται σε σταθερά χαμηλά επίπεδα καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, γεγονός που υποδηλώνει την έντονη αδυναμία του κλάδου να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του αποκλειστικά μέσω των άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων του ενεργητικού, ήτοι των διαθεσίμων και των απαιτήσεων (Διάγραμμα 11). Με αφετηρία το οικονομικό έτος 2009, όπου ο δείκτης ανέρχεται σε -0,21, καθίσταται εμφανές ότι οι υποχρεώσεις υπερβαίνουν κατά πολύ τα άμεσα διαθέσιμα κεφάλαια, στοιχείο που αντανακλά την χαμηλή ταμειακή επάρκεια και την υψηλή εξάρτηση από τα αποθέματα. Φυσικά το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται διαχρονικά και στα επακόλουθα έτη. Μάλιστα στο σημείο αυτό αξίζει να επισημανθεί ότι το 2019, το οποίο συνοδεύει την άνοδο του τουρισμού, εντοπίζεται η μοναδική θετική τιμή του δείκτη σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο. Ωστόσο, το 2020 καταγράφεται απότομη επιδείνωση του δείκτη σημειώνοντας την χαμηλότερη τιμή (ήτοι - 0,84), η οποία συνδέεται άρρηκτα με την επίδραση της COVID-19 pandemic. Αν και τα επόμενα εξεταζόμενα έτη 2021-2023, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις ως προς το σύνολο του κλάδου ανακάμπτουν μερικώς, δεν καταφέρνουν όμως την μετάβαση του δείκτη σε θετικές περιοχές. Συνολικά όμως, δεν πρέπει να λησμονήσουμε ότι η πορεία του δείκτη επιβεβαιώνει ότι σε κρίσιμες περιόδους, οι επιχειρήσεις βρίσκονται αντιμέτωπες και εκτεθειμένες σε υψηλό χρηματοοικονομικό κίνδυνο, αποτυπώνοντας με αυτόν τον τρόπο την διαρθρωτική αδυναμία του κλάδου να διατηρήσει διαχρονικά επαρκή ρευστότητα.

Διάγραμμα 11: Εξέλιξη άμεσης γενικής ρευστότητας συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Στο κάτωθι διάγραμμα, παρατηρείται η σαφής διαφοροποίηση μεταξύ του δείκτη άμεσης ρευστότητας για το σύνολο των επιχειρήσεων και του μέσου όρου του κλάδου. Ενώ ο δείκτης στο σύνολο των επιχειρήσεων καταγράφει αρνητικές τιμές καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο (πλην του 2019), ο μέσος όρος εμφανίζει πολύ υψηλότερες αποδόσεις, γεγονός που αποκαλύπτει ότι η εικόνα ορισμένων επιχειρήσεων με εξαιρετικά χαμηλή ρευστότητα επηρεάζει δυσμενώς το συνολικό αποτέλεσμα του κλάδου. Αναλυτικότερα, σε όλες σχεδόν τις χρήσεις, ο μέσος όρος της άμεσης ρευστότητας κυμαίνεται πάνω από τη μονάδα (1), υποδηλώνοντας ότι τα άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία (διαθέσιμα και απαιτήσεις) επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τους. Ως εκ τούτου, ο δείκτης χαρακτηρίζεται ικανοποιητικός, καθώς αποτυπώνει την ικανότητα των επιχειρήσεων, κατά μέσο όρο, να ανταποκρίνονται στις άμεσες οικονομικές τους δεσμεύσεις χωρίς να χρειάζεται να ρευστοποιήσουν αποθέματα. Η μοναδική εξαίρεση στη ελκυστική αυτή εικόνα εντοπίζεται κατά το οικονομικό έτος 2016, όπου ο δείκτης υποχωρεί στην τιμή 0,85, όπου είναι μικρότερη της μονάδας. Το αποτέλεσμα αυτό υποδηλώνει ότι, για την εν λόγω χρήση, τα ρευστοποιήσιμα κυκλοφορούντα στοιχεία δεν επαρκούν πλήρως για την κάλυψη των τρεχουσών υποχρεώσεων, γεγονός που καθιστά τη ρευστότητα του κλάδου οριακά επαρκή. Όσον αφορά το 2020, δεν πρέπει να λησμονήσουμε το γεγονός ότι ο δείκτης και σε αυτήν την περίπτωση παρουσίασε υποχώρηση υπό του μηδενός. Η πτώση αυτή είναι άμεσα συνδεδεμένη με την επίδραση της πανδημίας και της συνεπαγόμενης εξάντλησης των ταμειακών διαθεσίμων. Βέβαια, τα επόμενα έτη ο δείκτης ανακάμπτει δυναμικά προσεγγίζοντας τρεις από τις υψηλότερες τιμές που παρατηρήθηκαν καθ' όλη την περίοδο που διερευνάται. Εντούτοις, συνολικά, η ανάλυση επαληθεύει ότι παρά την επιρροή από εξωγενείς παράγοντες, η άμεση ρευστότητα ως προς τον μέσο όρο του κλάδου, παραμένει σε επίπεδα ικανοποιητικά, αναδεικνύοντας ότι ένα σημαντικό μέρος των επιχειρήσεων διαθέτει σταθερή υγιή ταμειακή βάση και ικανότητα ταχείας κάλυψης υποχρεώσεων, σε αντιπαράθεση με τον συνολικό δείκτη που επηρεάζεται από τις πιο ευάλωτες ξενοδοχειακές μονάδες.

Διάγραμμα 12: Εξέλιξη Δείκτη Άμεσης Ρευστότητας - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Ο συντελεστής μεταβλητότητας της άμεσης ρευστότητας παρουσιάζει ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, γεγονός που καταδεικνύει τις έντονες διαφοροποιήσεις στη ρευστότητα τόσο στο σύνολο του κλάδου όσο και σε επίπεδο μέσων επιχειρησιακών μεγεθών. Η υψηλότερη μεταβλητότητα εντοπίζεται τα έτη 2017 (1.108%) και 2012 (1.073%), ενώ οι χαμηλότερες τιμές καταγράφονται τα έτη 2019 (233%) και 2015 (265%). Ιδιάζουσα μνεία αξίζει στην εταιρική χρήση 2020, όπου ο συντελεστής της παραλλακτικότητας λαμβάνει αρνητικό ποσοστό, καταδεικνύοντας την συνολική κατάρρευση της ομοιογένειας των αποδόσεων εξαιτίας της πανδημίας. Αναντίρρητα, η παύση λειτουργίας ενός μεγάλου ποσοστού ξενοδοχείων, η απώλεια των εσόδων κατά την συγκεκριμένη περίοδο και η μεγάλη εξάρτηση από βραχυχρόνιες χρηματοδοτήσεις, προξένησαν σε κραταιές στρεβλώσεις στην ρευστότητα και ως απόρροια αυτού συνεπάγονται οι αποκλίσεις να λάβουν αρνητικό πρόσημο. Εντούτοις, ο συντελεστής μεταβλητότητας, επαληθεύει ότι η άμεση ρευστότητα των ξενοδοχειακών οντοτήτων χαρακτηρίζεται από υψηλή αστάθεια, γεγονός που αντικατοπτρίζει την ετερογένεια και τις ανισότητες της ανάλυσης καθιστώντας απολύτως σαφές ότι ο μέσος όρος του δείκτη δεν αποτυπώνει την πραγματική εικόνα του συνόλου.

Διάγραμμα 13: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη άμεσης ρευστότητας 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 12: Πρόβλεψη του δείκτη άμεσης ρευστότητας του κλάδου (2024-2028).

Timeline	Quick Ratio	Forecast	Lower Confidence Bound	Upper Confidence Bound
2009	-0,21			
2010	-0,28			
2011	-0,28			
2012	-0,29			
2013	-0,28			
2014	-0,23			
2015	-0,19			
2016	-0,19			
2017	-0,11			
2018	-0,23			
2019	0,06			
2020	-0,84			
2021	-0,16			
2022	-0,17			
2023	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16
2024		-0,22	-0,60	0,16
2025		-0,21	-0,60	0,17
2026		-0,21	-0,60	0,17
2027		-0,21	-0,60	0,17
2028		-0,21	-0,60	0,18

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

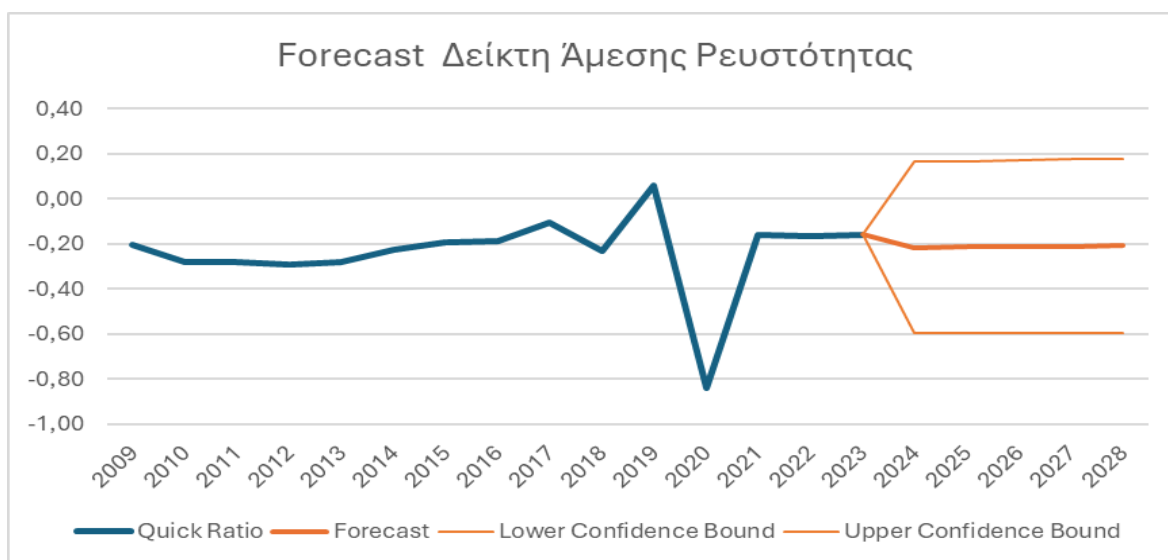
Πίνακας 13: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης του δείκτη άμεσης ρευστότητας

Statistic	Value
Alpha	0,10
Beta	0,00
Gamma	0,00
MAE	0,20
RMSE	0,30

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Σύμφωνα με την ανάλυση που έχει προηγηθεί, τη χρονική πρόβλεψη (Timeline Forecast, Πίνακας 12) και το διάγραμμα της προβλεπτικής ανάλυσης (Διάγραμμα 14), ο δείκτης εκτιμάται, σε διάστημα εμπιστοσύνης 95%, ότι θα παραμείνει σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα καθ' όλη τη διάρκεια της προβλεπόμενης περιόδου. Οι εκτιμώμενες τιμές για τα έτη 2024-2028 ανέρχονται σε -0,22 και -0,21, ενώ το εύρος διακύμανσης στο επίπεδο εμπιστοσύνης κυμαίνεται μεταξύ του -0,60 (Lower Confidence Bound) και +0,16 έως +0,18 (Upper Confidence Bound). Αυτό σημαίνει ότι οι επιχειρήσεις ως προς το σύνολο του κλάδου, θα αδυνατούν να καλύψουν τις βραχυχρόνιες υποχρεώσεις τους. Εντούτοις, συνάδει το συμπέρασμα ότι η άμεση ρευστότητα των ξενοδοχείων αναμένεται να παραμείνει ανεπαρκής και ευάλωτη. Από στατιστικής πλευράς, η προβλεπτική ανάλυση κρίνεται ικανοποιητική, καθώς οι δείκτες σφάλματος MAE (0.20) και RMSE (0.30) παραμένουν σε ανεκτά επίπεδα ενώ οι τιμές των παραμέτρων Alpha (0.10), Beta (0.00) και Gamma (0.00) υποδηλώνουν την σταθερότητα της τάσης και την απουσία εντόνων εποχικών διακυμάνσεων.

Διάγραμμα 14: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη άμεσης ρευστότητας (2024–2028)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

6.2 Αξιολόγηση Αποδοτικότητας

6.2.1 Αξιολόγηση Απόδοσης Συνολικού Ενεργητικού

Πίνακας 14: Αξιολόγηση Απόδοσης Συνολικού Ενεργητικού

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ΑΣΕ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	-1,62%	-2,32%	-2,67%	-2,77%	-0,97%	1,30%	0,58%	0,83%	1,16%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΑΣΕ	-0,60%	-1,93%	-1,26%	-1,97%	0,67%	2,25%	1,88%	1,80%	2,41%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΑΣΕ	-0,18%	-1,01%	-0,46%	-0,50%	0,05%	1,08%	0,89%	0,68%	2,49%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΑΣΕ	-806,78%	-336,21%	-464,37%	-288,67%	845,20%	266,63%	295,32%	395,45%	564,93%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΑΣΕ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	0,78%	1,28%	-0,99%	0,62%	0,90%	1,65%	-200,13%	-201,97%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΑΣΕ	3,52%	4,14%	-1,62%	5,37%	6,36%	7,27%	-218,06%	-1306,26%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΑΣΕ	2,32%	3,17%	0,12%	4,15%	4,58%	5,03%	---	---
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΑΣΕ	208,68%	192,94%	-1318,25%	192,38%	190,70%	208,92%	-191,39%	-125,90%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Ο δείκτης απόδοσης συνολικού ενεργητικού (εφεξής αποκαλούμενος ως δείκτης ΑΣΕ) χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, αντανακλώντας τις διαδοχικές φάσεις ανόδου και κάμψης της αποδοτικότητας των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (Διάγραμμα 15). Κατά τα πρώτα οικονομικά έτη (ήτοι από το 2009 έως και το 2013), ο δείκτης καταγράφει αποδόσεις υπό του μηδενός γεγονός που αποτυπώνει την επίδραση της χρηματοοικονομικής κρίσης στον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο. Από το 2014 και εφεξής ο δείκτης λαμβάνει θετικές αποδόσεις, σηματοδοτώντας την περίοδο ανάκαμψης η οποία αποδίδεται τόσο στην επέκταση της ξενοδοχειακής δραστηριότητας όσο και στην προσέλκυση επενδύσεων στον κλάδο. Ωστόσο, το 2020, ο δείκτης καταγράφει και σε αυτήν την περίπτωση πτώση στις αποδόσεις του, η οποία συνδέεται άρρηκτα με την επίδραση της υγειονομικής κρίσης. Είναι εμφανές ότι πτώση του, αποτελεί την δεύτερη σημαντική κρίση της περιόδου που εξετάζεται με άμεσες συνέπειες στην λειτουργική και χρηματοοικονομική ανθεκτικότητα των επιχειρήσεων. Αν και η επίδραση της COVID 19 pandemic ήταν αισθητή, η επόμενη τριετία (δηλ. τα έτη 2021 – 2023) χαρακτηρίζονται από την σταθερή ανοδική τάση, σηματοδοτώντας την «επανεκκίνηση» του κλάδου και την προοδευτική βελτίωση της αποδοτικότητας του συνόλου των επιχειρήσεων. Εν κατακλείδι, δεν πρέπει να παραλειφθεί ότι ο δείκτης ΑΣΕ επαληθεύει ότι οι ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, παρουσιάζουν υψηλό βαθμό ευπάθειας και ανισομερή αποδοτικότητα.

Διάγραμμα 15: Εξέλιξη δείκτη ΑΣΕ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Το διάγραμμα 16 το οποίο παρατίθεται στην συνέχεια, απεικονίζει την διαχρονική εξέλιξη του δείκτη ΑΣΕ τόσο για το σύνολο των επιχειρηματικών οντοτήτων όσο και για τον μέσο όρο τους. Κατά την πρώτη εξεταζόμενη φάση (2009-2013), διακρίνεται ότι ο μέσος όρος των επιχειρήσεων διατηρεί αρνητικές αποδόσεις της αποδοτικότητας, γεγονός που καταδεικνύει την δυσκολία των επιχειρήσεων να επιτύχουν ικανοποιητικές αποδόσεις επί του συνόλου των περιουσιακών τους στοιχείων. Όπως ειπώθηκε στην ανάλυση ως προς τον σύνολο των επιχειρήσεων, ίδια πορίσματα προκύπτουν και στην περίπτωση με τον μέσο όρο. Η διατήρηση των αρνητικών αποδόσεων του δείκτη συνδέεται με την οικονομική ύφεση, η οποία χαρακτηρίζεται από την περιορισμένη κερδοφορία, την χαμηλή αποδοτικότητα των επενδυμένων κεφαλαίων και το υψηλό χρηματοοικονομικό κόστος.

Σε αντίθεση με τα παραπάνω, από το 2014 και στην συνέχεια, ο δείκτης ως προς τον μέσο όρο των επιχειρήσεων, σημειώνει σημαντικές αποδόσεις σηματοδοτώντας την εντυπωσιακή ανάκαμψη, με τα ποσοστά να κυμαίνονται έως και το 4,14% (2019). Ωστόσο, το 2020 καταγράφεται απότομη υποχώρηση του δείκτη ως απόρροια της υγειονομικής κρίσης και της μειωμένης τουριστικής δραστηριότητας. Παρά την σημαντική πτώση του δείκτη, ο μέσος όρος του δείγματος επανέρχεται δυναμικά την επόμενη τριετία (2021-2023), καταγράφοντας το τελευταίο έτος της ανάλυσης την υψηλότερη απόδοση του ο οποίος υπερβαίνει το 7,2%. Συνολικά όμως, αξίζει να σημειωθεί ότι ο δείκτης ΑΣΕ ως προς

τον μέσο όρο του κλάδου, έχει επιτύχει σημαντική βελτίωση της αποδοτικότητας παρά τις έντονες εξωγενείς κρίσεις.

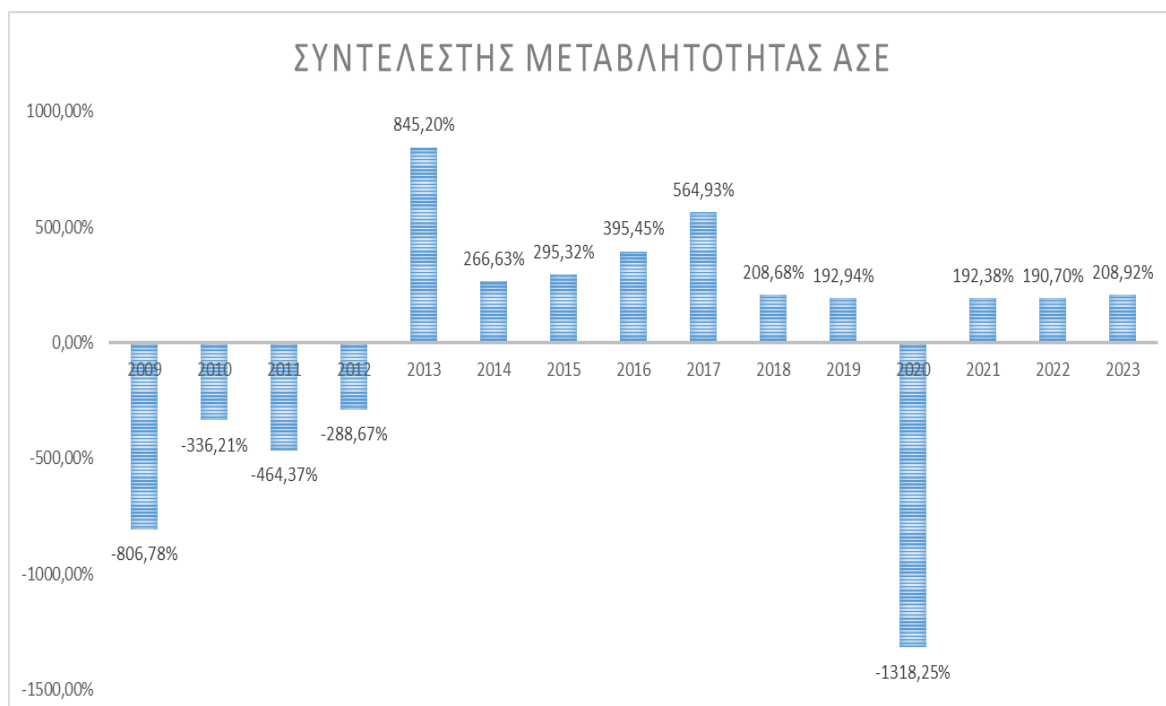
Διάγραμμα 16: Εξέλιξη ΑΣΕ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Ο συντελεστής μεταβλητότητας (ή όπως διαφορετικά αναφέρεται στην διεθνή βιβλιογραφία ως συντελεστή παραλλακτικότητας), αποτελεί έναν καίριο δείκτη διακύμανσης, καθώς αποτυπώνει τις διαφοροποιήσεις στην αποδοτικότητα των επιχειρήσεων του κλάδου και του μέσου όρου του. Εμπλουτίζοντας περεταίρω το παραπάνω πλαίσιο, οι εξαιρετικά υψηλές θετικές και αρνητικές αποδόσεις του συντελεστή που καταγράφονται καθόλη την αναλυόμενη περίοδο (ενδεικτικά -806,78% το 2019, 845,20% το 2013 και -1318,25% το 2020), υποδηλώνουν την έντονη διασπορά μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου. Στο σημείο αυτό, δεν αποτελεί λεκτική υπερβολή να αναφερθεί ότι παρατηρείται έντονη ετερογένεια γεγονός που επιβεβαιώνει ότι οι αποδόσεις ως προς τον μέσο όρο δεν αντικατοπτρίζουν την συνολική εικόνα των επιχειρήσεων. Με άλλα λόγια, ο δείκτης επιβεβαιώνει ότι η αποδοτικότητα του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου χαρακτηρίζεται από ανισομέρεια και ανομοιογένεια, γεγονός που καθιστά τον μέσο όρο ανεπαρκώς αντιπροσωπευτικό της πραγματικής απόδοσης του συνόλου των επιχειρήσεων.

Διάγραμμα 17: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη ΑΣΕ 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 15: Πρόβλεψη του δείκτη απόδοσης συνολικού ενεργητικού του κλάδου (2024-2028).

Timeline	Return on Assets	Forecast	Lower Confidence Bound	Upper Confidence Bound
2009	-1,62%			
2010	-2,32%			
2011	-2,67%			
2012	-2,77%			
2013	-0,97%			
2014	1,30%			
2015	0,58%			
2016	0,83%			
2017	1,16%			
2018	0,78%			
2019	1,28%			
2020	-0,99%			
2021	0,62%			
2022	0,90%			
2023	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%
2024		2,20%	0,07%	4,32%
2025		2,45%	0,32%	4,57%
2026		2,70%	0,58%	4,82%
2027		2,95%	0,83%	5,08%
2028		3,21%	1,08%	5,33%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

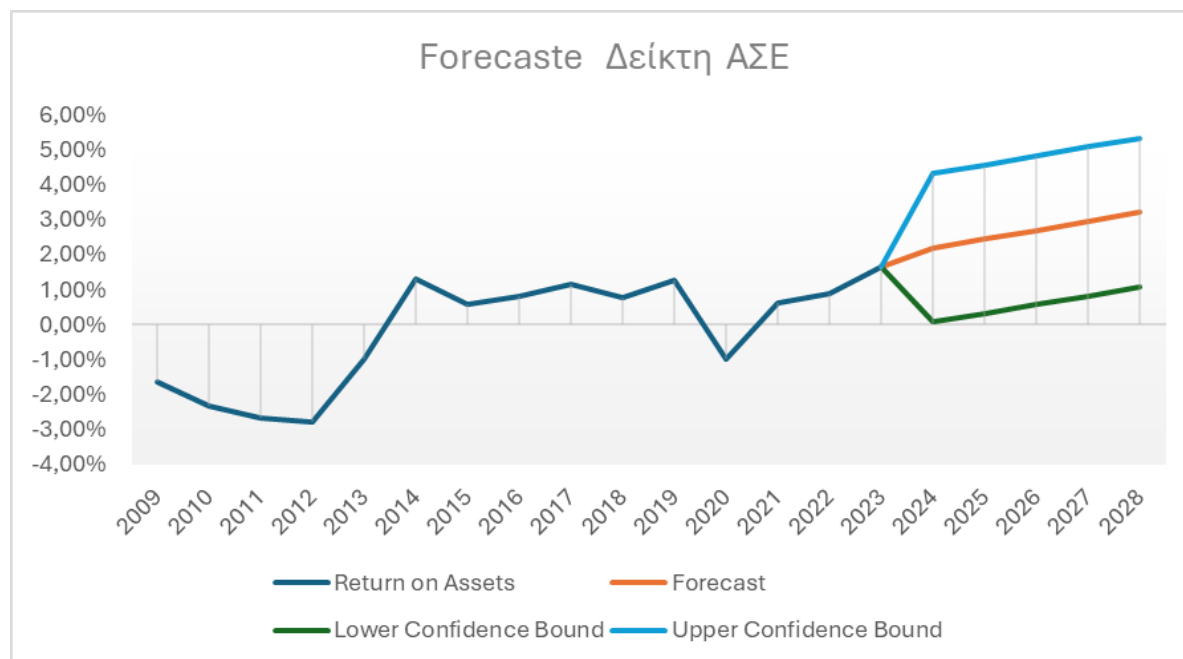
Πίνακας 16: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης δείκτη απόδοσης συνολικού ενεργητικού

Statistic	Value
Alpha	0,00
Beta	0,00
Gamma	0,00
MAE	0,01
RMSE	0,01

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Σε συνέχεια της προβλεπτικής ανάλυσης που έχει πραγματοποιηθεί και του κατωτέρου γραφήματος (διάγραμμα 18), αξίζει να σημειωθεί ότι σε διάστημα εμπιστοσύνης 95%, αναμένεται η αποδοτικότητα των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να συνεχίσει την ανοδική της πορεία έως και το 2028. Αναλύοντας περεταίρω την παραπάνω θέση, προβλέπεται η σαφή ανοδική τάση με τον δείκτη να αυξάνεται από το 2,20% (2024) στο 3,21% (2028) υποδηλώνοντας την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των επενδυμένων κεφαλαίων και την ενίσχυση της χρηματοοικονομικής ανθεκτικότητας του κλάδου. Παράλληλα, από το ανώτερο όριο εμπιστοσύνης, προβλέπεται ότι υπό ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες υπάρχει η πιθανότητα (ως 1-α) ο δείκτης το 2028 να ξεπεράσει το ποσοστό 5,30%. Εν αντιθέσει με το άνω όριο, το κατώτερο όριο καταγράφει θετικές αλλά πολύ χαμηλές αποδόσεις του δείκτη, αποτυπώνοντας το εύρος αβεβαιότητας όπως χαρακτηριστικά είναι ο πληθωρισμός, τα επιτόκια, οι κρίσεις κ.ο.κ. Από στατιστικής πλευράς, το μοντέλο προβλέψεων, παρουσιάζει ικανοποιητικό επίπεδο, σηματοδοτώντας την αξιοπιστία της γενικής εξέλιξης του δείκτη, αν και με ορισμένο βαθμό αβεβαιότητας ως προς τις επιμέρους διακυμάνσεις.

Διάγραμμα 18: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη ΑΣΕ (2024–2028)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

6.2.2 Αξιολόγηση Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων

Πίνακας 17: Αξιολόγηση Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων (ΙΚ)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ΑΙΚ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	-3,07%	-4,53%	-5,31%	-5,55%	-1,93%	2,58%	1,15%	1,58%	2,35%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΑΙΚ	-4,12%	7,54%	-1,83%	-2,97%	-9,48%	6,39%	2,96%	1,47%	6,76%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΑΙΚ	-0,39%	-1,96%	-0,68%	-0,58%	0,03%	2,21%	1,90%	1,74%	4,52%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΑΙΚ	-886,72%	2347,53%	-1390,50%	-1219,45%	-1843,12%	513,45%	635,49%	2641,92%	1600,10%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΑΙΚ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	1,64%	2,63%	-2,34%	1,29%	1,87%	3,46%	-200,82%	-213,00%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΑΙΚ	3,78%	4,83%	-15,06%	8,40%	8,76%	12,38%	-207,61%	-400,41%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΑΙΚ	4,13%	6,18%	-2,14%	7,59%	8,63%	9,52%	---	---
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΑΙΚ	670,60%	730,41%	-2303,57%	296,65%	453,18%	203,05%	-190,64%	-78,50%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Όπως παρατηρείται στην παρακάτω διαγραμματική απεικόνιση του δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων (εφεξής αποκαλούμενο χάριν συντομίας ως δείκτη ΑΙΚ), παρουσιάζονται έντονες διακυμάνσεις καθόλη την αναλυόμενη περίοδο. Στα πρώτα έτη της ανάλυσης (ήτοι από το 2009 έως και το 2012), ο δείκτης καταγράφει την επακόλουθη πτωτική τάση όπου από το -3,07 (2009) διαμορφώνεται στο -5,55 (2012). Οι έντονα χαμηλές αποδόσεις του

δείκτη ΑΙΚ, είναι άμεσα συνδεδεμένες με την επίδραση της χρηματοπιστωτικής κρίσης, την ανεπάρκεια των διαθέσιμων πόρων και την αδυναμία δημιουργίας υπεραξίας για τους μετόχους. Από το διάγραμμα 19, διακρίνεται ότι η πρώτη καμπή ανόδου καταγράφεται το 2014 με τον δείκτη να ανέρχεται στο +2,58%, γεγονός που επιφέρει αισιοδοξία για την σταδιακή μεγέθυνση των ιδίων κεφαλαίων του συνόλου των επιχειρήσεων. Η πορεία του δείκτη ακολουθεί τα θετικά επίπεδα έως και την εταιρική χρήση 2019, όμως το 2020 ως απόρροια της υγειονομικής κρίσης η απόδοση του μειώνεται απότομα σε αρνητικά επίπεδα. Το 2020 αντανακλά μία έντονη χρηματοοικονομική πίεση της περιόδου, επαληθεύοντας την δομική εξάρτηση του κλάδου και την ανθεκτικότητα του σε εξωγενείς κρίσεις. Σε αντιδιαστολή με το 2020, το 2021 σηματοδοτεί μία νέα αρχή κάμψη για το σύνολο των επιχειρήσεων του κλάδου και την σταδιακή αποκατάσταση των ιδίων κεφαλαίων. Επιπρόσθετα, το 2022 και 2023, ενισχύουν επιπλέον την θετική πορεία με τον δείκτη να επανακάμπτει σε σαφώς θετικά επίπεδα αποτυπώνοντας την βελτίωση της απόδοσης ιδίων κεφαλαίων.

Διάγραμμα 19: Εξέλιξη ΑΙΚ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.

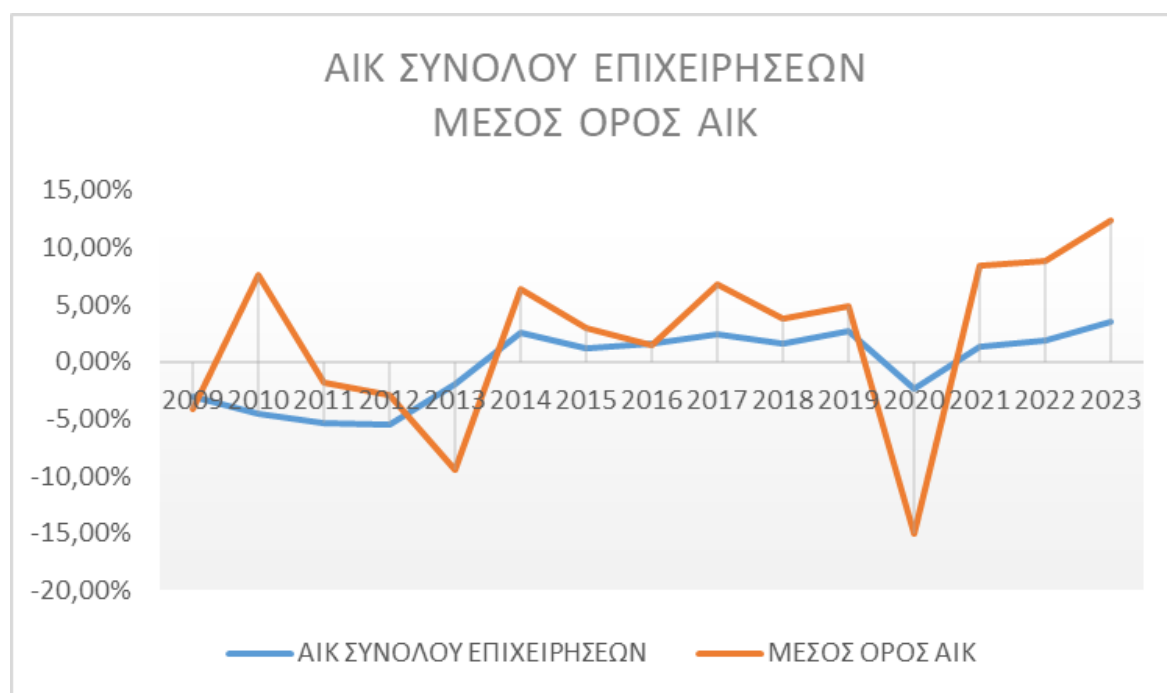


Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Αναφορικά με τον μέσο όρο των επιχειρήσεων, η πορεία του δείκτη διαφέρει σημαντικά από το σύνολο του κλάδου. Παρατηρώντας το κάτωθι διάγραμμα (Διάγραμμα 20), διαπιστώνονται έντονες διακυμάνσεις καθόλη την διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Με αφετηρία τα πρώτα έτη της ανάλυσης (ήτοι 2009-2013) πλην της εταιρικής χρήσης 2010, ο δείκτης κυμαίνεται σε αρνητικά επίπεδα με τις αποδόσεις να διαμορφώνονται έως και το -9,48% (2013). Το 2010 όμως, αποτελεί αξιοσημείωτη εξαίρεση με τον δείκτη ΑΙΚ να

προσεγγίζει θετικές αποδόσεις σημειώνοντας άνοδο στο 7,54% . Κατά την εξεταζόμενη περίοδο μεταξύ του 2014 και 2019, η πορεία του δείκτη σταθεροποιείται στις θετικές αποδόσεις υποδηλώνοντας την ουσιώδη βελτίωση της αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων και κατ' επέκταση την σταδιακή ανάκαμψη των επιχειρήσεων κατά μέσο όρο. Παρόλα αυτά, το 2020, παρατηρείται η κατάρρευση του δείκτη ΑΙΚ σημειώνοντας πτώση κατά 19,89 ποσοστιαίων μονάδων συγκριτικά με το 2019. Η κατάρρευση αυτή, όπως αναμένεται, είναι άμεσα συνδεδεμένη με την επίδραση της υγειονομικής κρίσης. Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι οι επόμενες τρεις οικονομικές χρήσεις χαρακτηρίζονται από την ραγδαία ανάπτυξη με τον μέσο όρο να αυξάνεται θεματικά προσεγγίζοντας τις υψηλότερες αποδόσεις σε όλη την ανάλυση.

Διάγραμμα 20: Εξέλιξη ΑΙΚ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023

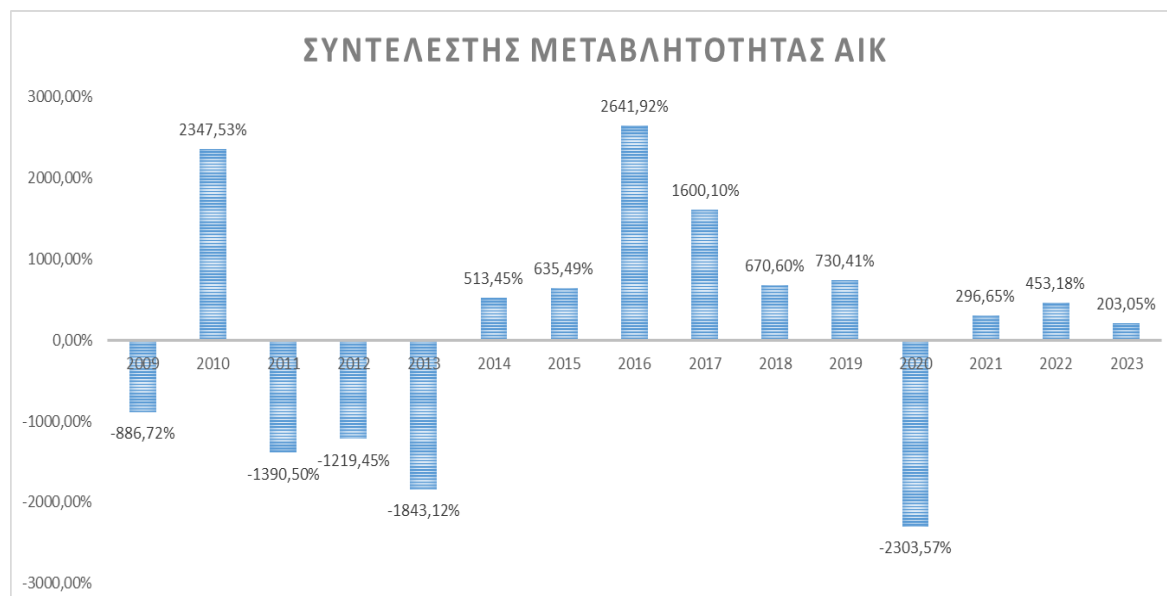


Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Σε συνέχεια των άνωθι αξιολογήσεων αναφορικά με τον δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων, η ανάλυση του συντελεστή μεταβλητότητας (Δείκτη ΑΙΚ), επιβεβαιώνει έμπρακτα ότι ο μέσος όρος των επιχειρήσεων δεν είναι σε αντιπροσωπευτικός για το σύνολο του κλάδου που μελετάτε. Οι αποδόσεις του συντελεστή παραλλακτικότητας, επιφέρουν ακραίες μεταβολές αποτυπώνοντας την έντονη ανομοιογένεια των δύο αναλύσεων. Στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί ότι η πολύ υψηλή απόδοση του συντελεστή ερμηνεύει ότι ορισμένες επιχειρήσεις εμφανίζουν υπερβολικά υψηλές ή εξαιρετικά χαμηλές αποδόσεις, επενεργώντας δυσανάλογα στον συνολικό μέσο όρο.

Εντούτοις, η ανάλυση των επιχειρήσεων ως προς τον μέσο όρο δεν αποδίδει αντιπροσωπευτική εικόνα για το σύνολο του κλάδου, αλλά αντιθέτως αναδεικνύει την σημαντική ετερογένεια.

Διάγραμμα 21: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 18: Πρόβλεψη του δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων του κλάδου (2024-2028).

Timeline	Return on Equity	Forecast	Lower Confidence Bound	Upper Confidence Bound
2009	-3,07%			
2010	-4,53%			
2011	-5,31%			
2012	-5,55%			
2013	-1,93%			
2014	2,58%			
2015	1,15%			
2016	1,58%			
2017	2,35%			
2018	1,64%			
2019	2,63%			
2020	-2,34%			
2021	1,29%			
2022	1,87%			
2023	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%
2024		4,48%	0,09%	8,88%
2025		4,98%	0,59%	9,37%
2026		5,48%	1,09%	9,87%
2027		5,98%	1,59%	10,37%
2028		6,48%	2,09%	10,87%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 19: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων

Statistic	Value
Alpha	0,00
Beta	0,00
Gamma	0,00
MAE	0,02
RMSE	0,02

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Η ανάλυση προβλέψεων που έχει πραγματοποιηθεί για τον δείκτη απόδοσης ιδίων κεφαλαίων ως προς το σύνολο του κλάδου, καταδεικνύει ότι σε διάστημα εμπιστοσύνης 95%, η αποδοτικότητα των ξενοδοχειακών οντοτήτων αναμένεται να ακολουθήσει την σταθερά αυξητική πορεία έως και το τελευταίο έτος της προβλεπτικής ανάλυσης. Μάλιστα, προβλέπεται έως το έτος 2028 ότι ο δείκτης θα αυξηθεί κατά 9,55 ποσοστιαίες μονάδες ως έτος βάσης το 2009, ανερχόμενο στο 6,48% (2028). Είναι βέβαιο, δεδομένο ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά δεν θα μεταβληθούν, ότι η πρόβλεψη υποδηλώνει την βελτιωμένη αξιοποίηση των ιδίων κεφαλαίων και την θωράκιση της χρηματοοικονομικής ευρωστίας του κλάδου. Ιδιαίτερη μνεία πρέπει να γίνει και για τα όρια (ανώτερο και κατώτερο όριο) εμπιστοσύνης. Όσον αφορά το ανώτερο όριο εμπιστοσύνης, προβλέπεται (ως 1- α) και υπό θετικών οικονομικών συνθηκών, ότι ο δείκτης είναι ικανός να λάβει αποδόσεις που κυμαίνονται μεταξύ του 8,88% και του 10,87% την επόμενη πενταετία. Αντίθετα, το κατώτερο όριο διαμορφώνεται μεταξύ του 0,09% και του 2,09% επισημαίνοντας τον βαθμό αβεβαιότητας που απορρέει από εξωγενείς παράγοντες. Συνολικά, οι αποδόσεις και η πορεία του δείκτη χαρακτηρίζονται άκρως ελκυστικές και ελπιδοφόρες για τον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο, υποδηλώνοντας την μακροχρόνια ενδυνάμωση τόσο της αποδοτικότητας όσο και της βιωσιμότητας των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

Διάγραμμα 22: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη AIK (2024–2028)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

6.2.3 Αξιολόγηση Περιθωρίου Καθαρού Κέρδους (ΠΚΚ)

Ο Αριθμοδείκτης Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους (Net Profit Margin) συγκαταλέγεται μεταξύ των σημαντικότερων χρηματοοικονομικών δεικτών για την αξιολόγηση της κερδοφορίας μιας επιχείρησης. Η αξία του έγκειται στο γεγονός ότι αποτυπώνει το ποσοστό καθαρού κέρδους που επιτυγχάνεται από τις πωλήσεις μιας επιχείρησης, δηλαδή το μέρος των εσόδων που τελικά μετατρέπεται σε καθαρή κερδοφορία μετά την αφαίρεση όλων των εξόδων. Με απλούστερους όρους, ο δείκτης αυτός αντικατοπτρίζει την αποδοτικότητα των λειτουργικών δραστηριοτήτων και την ικανότητα των επιχειρήσεων να διαχειρίζονται αποτελεσματικά το κόστος σε σχέση με τα έσοδά τους. Για τον λόγο αυτό, ο συγκεκριμένος δείκτης χρησιμοποιείται εκτενώς από αναλυτές και ερευνητές ως εργαλείο αξιολόγησης της χρηματοοικονομικής επίδοσης και πρόβλεψης των μελλοντικών επιπέδων κερδοφορίας των επιχειρήσεων.

Πίνακας 20: Αξιολόγηση ΠΚΚ

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ΠΚΚ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	-8,74%	-13,16%	-13,82%	-15,46%	-4,76%	5,84%	2,64%	3,60%	4,76%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΠΚΚ	-52,19%	-26,71%	-15,71%	-21,60%	-2,85%	3,13%	2,27%	2,49%	-90,70%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΠΚΚ	0,00%	-4,39%	-1,28%	-1,82%	0,06%	4,22%	2,54%	2,03%	7,12%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΠΚΚ	-1159%	-986%	-630%	-801%	-1184%	1310%	812%	770%	-1622%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΠΚΚ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	2,99%	5,02%	-43,22%	6,14%	3,30%	5,91%	-188,75%	-134,15%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΠΚΚ	4,10%	6,34%	-207,37%	8,15%	4,80%	12,10%	-175,37%	-107,85%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΠΚΚ	7,73%	9,43%	0,00%	8,22%	12,48%	13,38%	---	---
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΠΚΚ	703%	372%	-2694%	968%	1849%	182%	-194,60%	-160,68%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Ο αριθμοδείκτης καθαρού περιθωρίου κέρδους (εφεξής ΠΚΚ) παρουσιάζει έντονη διακύμανση σε όλη την περίοδο που εξετάζεται (Διάγραμμα 23). Ειδικότερα, από το 2009 έως και το 2013, ο δείκτης κυμαίνεται σε επίπεδα υπό του μηδενός, αντικατοπτρίζοντας την περιορισμένη κερδοφορία ως απόρροια της χρηματοοικονομικής κρίσης και κατ' επέκταση την φάση της ύφεσης. Από το 2014 και έπειτα ο δείκτης παρουσιάζει θετικές αποδόσεις, γεγονός που υποδηλώνει την σχετική σταθεροποίηση της κερδοφορίας και την ισορροπία μεταξύ των λειτουργικών δαπανών και εσόδων. Ωστόσο, παρά την ελκυστική πορεία του δείκτη έως και το 2019, ο δείκτης καταγράφει ιστορική πτώση κατά 48,24 ποσοστιαίες μονάδες ανερχόμενος πλέον στο -46,22% (2020). Η πτώση του δείκτη ΠΚΚ είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την επίδραση της υγειονομικής κρίσης (Covid -19 Pandemic). Στο σημείο αυτό, δεν πρέπει να παραλειφθεί το γεγονός ότι από το 2021 έως και το τελευταίο αναλυόμενο έτος, παρατηρείται ταχεία ανάκαμψη με τον δείκτη να διαμορφώνεται εν τέλει στο 5,91% (2023). Συνολικά όμως, η πορεία του ΠΚΚ αναδεικνύει έναν χαρακτήρα «κυκλικό» με σαφή σημεία ανθεκτικότητας του κλάδου μετά από περιόδους κρίσης.

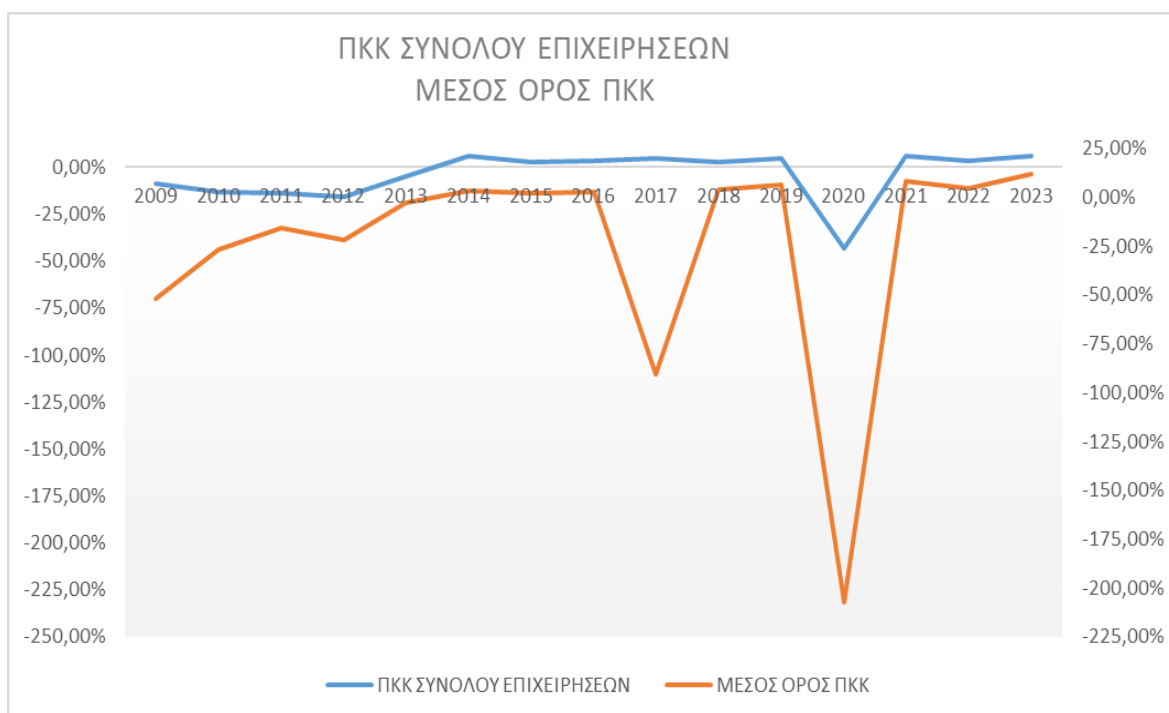
Διάγραμμα 23: Εξέλιξη ΠΚΚ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Η πορεία του μέσου όρου του δείκτη παρουσιάζει έντονες διακυμάνσεις καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, γεγονός που καταδεικνύει τη μεταβλητότητα της κερδοφορίας σε επίπεδο μέσου επιχειρησιακού μεγέθους (Διάγραμμα 24). Από τα πρώτα έτη της ανάλυσης (ήτοι από το 2009 έως το 2013), ο δείκτης εμφανίζει αποδόσεις σε αρνητική κλίμακα υποδηλώνοντας την μηδενική κερδοφορία και κατ' επέκταση την αστάθεια της περιόδου. Αν και στα επόμενα τρία έτη (2014, 2015 και 2016), οι αποδόσεις του ΠΚΚ είναι θετικές, το 2017 παρατηρείται η απότομη πτώση του δείκτη στο -90,70%. Κατά την επόμενη διετία (δηλαδή τα έτη 2018 και 2019), καταγράφεται ταχεία ανάκαμψη, με τον δείκτη να επιστρέφει σε ελκυστικές αποδόσεις της τάξεως του 4,10% και 6,34% αντίστοιχα, καταδεικνύοντας την επιχειρησιακή ευελιξία και των προσαρμοστικότητα των ξενοδοχειακών οντοτήτων. Ωστόσο, το 2020 αποτυπώνεται η κατάρρευση του περιθωρίου καθαρού κέρδους, όπου η απόδοση του ανήρχοντο στο -207,37% ως αποτέλεσμα της υγειονομικής κρίσης και της αναστολής της τουριστικής δραστηριότητας. Από το 2021 και έπειτα, απαθανατίζονται επιβλητικές αποδόσεις, γεγονός που επαληθεύει για ακόμη μία φορά την θωράκιση της χρηματοοικονομικής βιωσιμότητας και την δυναμική αποκατάστασης των επιχειρήσεων που μελετώνται.

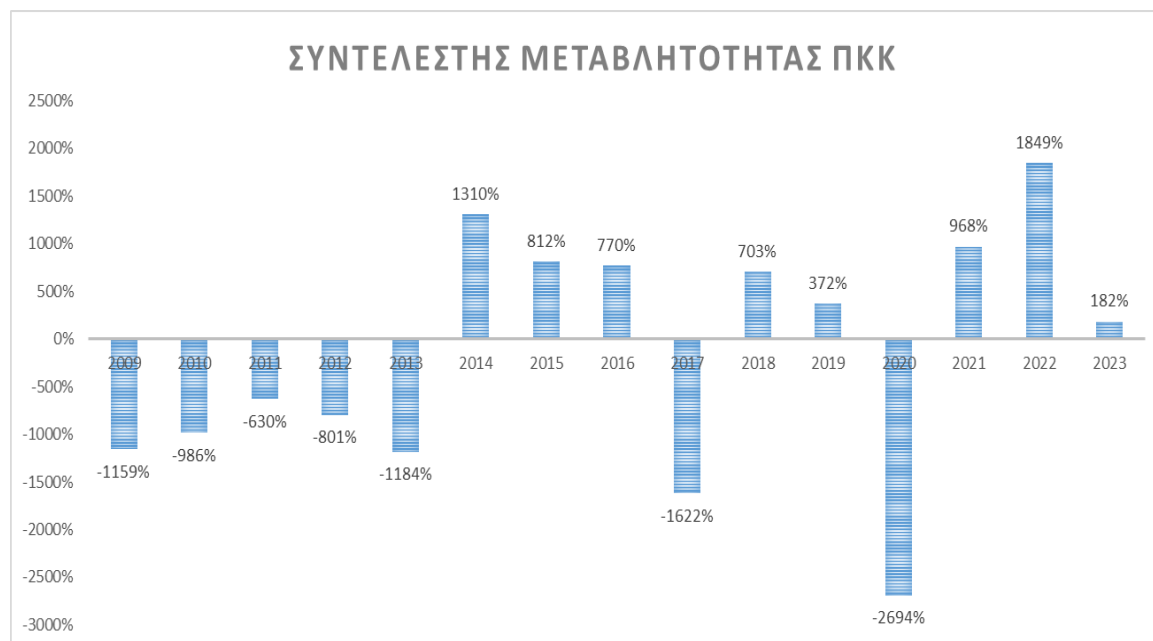
Διάγραμμα 24: Εξέλιξη ΠΚΚ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Οι αποδόσεις του δείκτη καθαρού περιθωρίου κέρδους (ΠΚΚ) χαρακτηρίζονται από εξαιρετικά έντονες διακυμάνσεις, γεγονός που υποδηλώνει ισχυρή ετερογένεια μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου. Ο συντελεστής μεταβλητότητας του δείκτη καταγράφει ιδιαίτερα υψηλές θετικές τιμές κατά τα έτη 2014–2016, 2018–2019 και 2021–2023, ενώ στα υπόλοιπα έτη της εξεταζόμενης περιόδου εμφανίζονται ακραίες αρνητικές μεταβολές. Τα ευρήματα αυτά καταδεικνύουν ότι ο μέσος όρος των επιχειρήσεων δεν αποτυπώνει με επάρκεια την πραγματική εικόνα του κλάδου και δεν δύναται να θεωρηθεί αντιπροσωπευτικός.

Διάγραμμα 25: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη ΠΚΚ 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 21: Πρόβλεψη του δείκτη περιθωρίου καθαρού κέρδους του κλάδου (2024-2028).

Timeline	ΠΚΚ	Forecast	Lower Confidence Bound	Upper Confidence Bound
2009	-8,74%			
2010	-13,16%			
2011	-13,82%			
2012	-15,46%			
2013	-4,76%			
2014	5,84%			
2015	2,64%			
2016	3,60%			
2017	4,76%			
2018	2,99%			
2019	5,02%			
2020	-43,22%			
2021	6,14%			
2022	3,30%			
2023	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
2024		2,74%	-21,96%	27,43%
2025		3,50%	-21,19%	28,19%
2026		4,26%	-20,43%	28,95%
2027		5,02%	-19,67%	29,72%
2028		5,79%	-18,91%	30,48%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

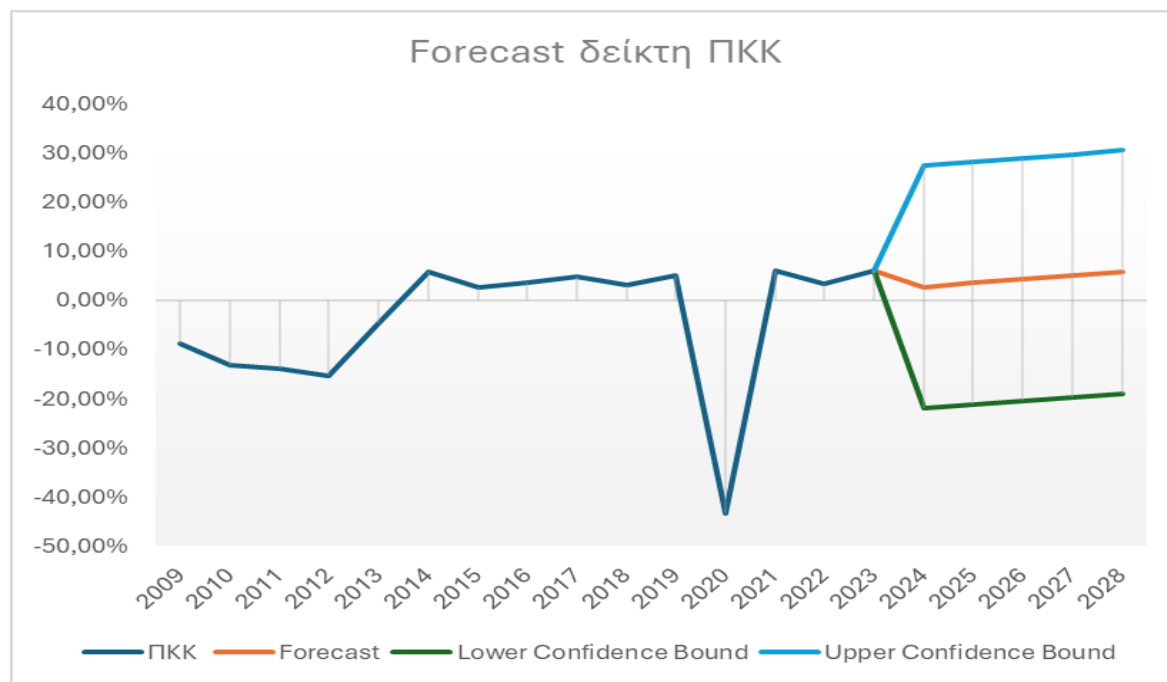
Πίνακας 22: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης περιθωρίου καθαρού κέρδους

Statistic	Value
Alpha	0,00
Beta	0,00
Gamma	0,00
MAE	0,11
RMSE	0,18

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Η προβλεπτική ανάλυση του αριθμοδείκτη περιθωρίου καθαρού κέρδους, όπως αυτή απαθανατίζεται στην κάτωθι διαγραμματική απεικόνιση προβλέπει την σταθερά ανοδική του πορεία έως και το 2028, σε διάστημα εμπιστοσύνης 95%. Προβλέπεται ότι ο δείκτης θα κυμανθεί από το +2,74% (2024) έως και το +5,79% (2028), και η πορεία του υποδεικνύει τόσο την λειτουργική αποτελεσματικότητα όσο και την σταθεροποίηση των εσόδων. Παράλληλα, από το ανώτερο όριο εμπιστοσύνης, υπό ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες προβλέπεται ότι ο δείκτης είναι ικανός προκειμένου οι αποδόσεις του να ξεπεράσουν το 27,43% ήδη από το πρώτο προβλεπόμενο έτος και να διαμορφωθεί έως και το 30,48% το 2028. Εν αντιθέσει με το άνω όριο, το κατώτερο όριο καταγράφει αρνητικές αποδόσεις του δείκτη, αποτυπώνοντας το εύρος αβεβαιότητας που εξακολουθεί να υφίσταται λόγω εξωγενών παραγόντων. Συνολικά, η προβλεπτική ανάλυση καταδεικνύει ότι το καθαρό περιθώριο κέρδους ως προς το σύνολο των επιχειρήσεων του κλάδου αναμένεται να κινηθεί σταθερά σε θετικά επίπεδα με σαφείς προοπτικές βελτίωσης. Τέλος, από στατιστικής πλευράς ο βαθμός σφάλματος παραμένει εντός αποδεκτό ορίων γεγονός που ενισχύει την αξιοπιστία των προβλέψεων.

Διάγραμμα 26: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη ΠΚΚ (2024–2028)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

6.3 Αξιολόγηση Χρέους

Πίνακας 23: Αξιολόγηση Δείκτη Χρέους

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΡΕΟΥΣ ΣΥΝΟΛΟΥ	46,75%	48,35%	49,21%	49,49%	49,15%	49,62%	49,40%	47,75%	50,69%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΔΧΡ	38,61%	38,34%	37,50%	36,63%	36,17%	39,88%	34,75%	38,50%	45,05%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΔΧΡ	38,20%	39,40%	36,30%	33,50%	33,14%	38,51%	29,10%	35,61%	40,53%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΡΕΟΥΣ	72%	73%	78%	81%	79%	72%	82%	76%	67%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΡΕΟΥΣ ΣΥΝΟΛΟΥ	52,51%	49,40%	92,06%	52,79%	53,95%	54,76%	0,78%	17,12%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΔΧΡ	45,02%	39,88%	95,75%	51,45%	51,23%	55,26%	1,03%	43,11%
ΔΙΑΜΕΣΗ ΔΧΡ	42,71%	38,51%	84,59%	43,87%	44,19%	44,59%	0,75%	16,74%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΡΕΟΥΣ	64%	72%	62%	135%	90%	88%	-0,75%	22,16%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Η ανάλυση του δείκτη χρέους για το σύνολο των ελληνικών ξενοδοχειακών οντοτήτων εκ πρώτης όψης αναδεικνύει μια γενική σταθερή χρηματοοικονομική εικόνα καθόλη την διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, με εξαίρεση το οικονομικό έτος 2020. Με αφετηρία το 2009 έως και το 2016, ο δείκτης χρέους (εφεξής αποκαλούμενος ως ΔΧΡ), κυμαίνεται κάτω από το όριο του 50% γεγονός που υποδηλώνει την ικανοποιητική κεφαλαιακή διάρθρωση και την περιορισμένη εξάρτηση από δανειακά κεφάλαια. Η σταθερότητα αυτή

αντικατοπτρίζει την ύπαρξη τόσο της ισχυρής χρηματοοικονομικής βάσης των επιχειρήσεων όσο και της συντηρητικής πολιτικής δανεισμού που υιοθετούν. Ωστόσο, από το 2017 και έπειτα διακρίνεται μικρή ανοδική πορεία του δείκτη ο οποίος υπερβαίνει οριακά το σημείο ισορροπίας (δηλαδή το 50%). Η ανοδική τάση του δείκτη υποδηλώνει την αυξημένη χρήση ξένων κεφαλαίων για την κάλυψη των καθημερινών και επενδυτικών τους αναγκών. Παρόλα αυτά, παρατηρώντας το διάγραμμα του δείκτη ΔΧΡ για το σύνολο των επιχειρήσεων του κλάδου, δεν μπορεί να παραληφθεί η απότομη αύξηση του το 2020. Η εν λόγω αύξηση συνδέεται άρρηκτα με την επίδραση της πανδημίας και οφείλεται πράγματι στην ραγδαία μεγέθυνση των υποχρεώσεων των επιχειρήσεων. Οι επιχειρηματικές οντότητες προκειμένου να διατηρήσουν τις θέσεις τους στην αγορά και την αποτροπή της οριστικής διάλυσης τους, στράφηκαν σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα για τις εκταμιεύσεις δανείων, σε προγράμματα κρατικής ενίσχυσης και σε αναπόφευκτες αναστολές πληρωμών. Ωστόσο, όπως αποδίδεται και στο παρακάτω διάγραμμα, την επόμενη τριετία ο ΔΧΡ παρουσιάζει την σαφή αποκλιμάκωση των αποδόσεων του συγκριτικά με την κορύφωση το 2020. Οι επιχειρήσεις, ανακτώντας λειτουργικά έσοδα εξυπηρέτησαν άμεσα τις υποχρεώσεις τους προς τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τους προμηθευτές, μειώνοντας αισθητά τα υψηλά επίπεδα των χρεών τους ήδη από το 2021.

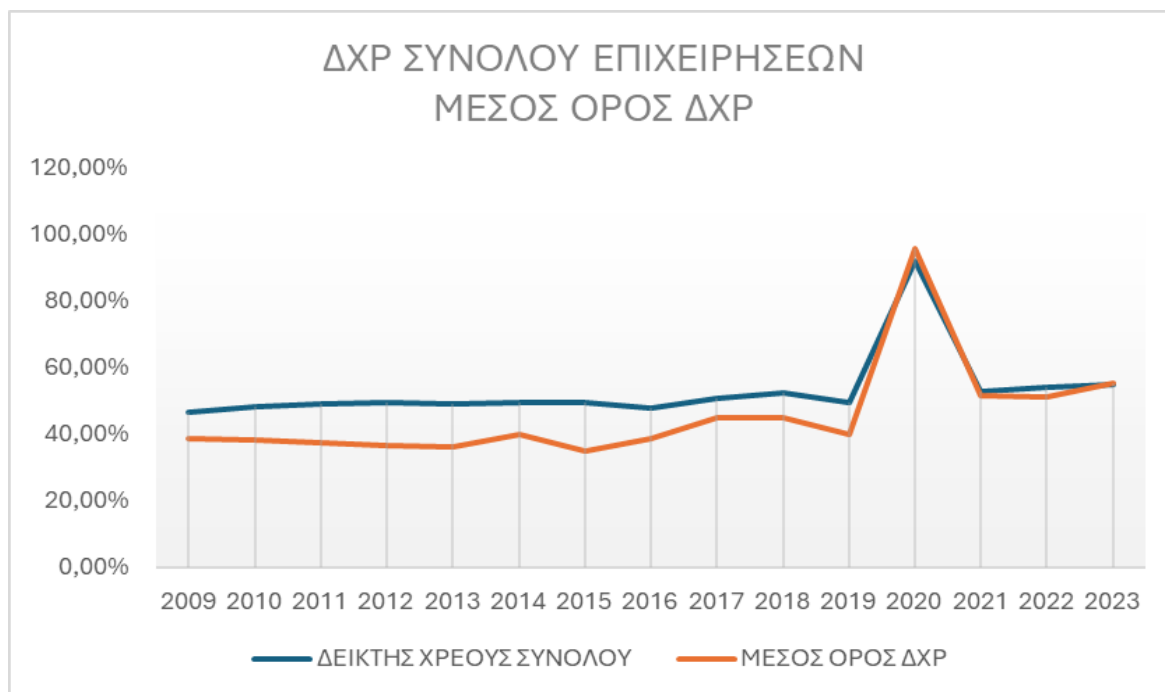
Διάγραμμα 27: Εξέλιξη ΔΧΡ συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Αναφορικά με τον μέσο όρο των επιχειρήσεων και παρατηρώντας την κάτωθι διαγραμματική απεικόνιση (Διάγραμμα 28) , διαπιστώνεται ότι ο ΔΧΡ κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα συγκριτικά με την ανάλυση που έχει προηγηθεί ως προς το σύνολο των ξενοδοχειακών μονάδων. Διερευνώντας περαιτέρω το συγκεκριμένο πλαίσιο, διαπιστώνεται ότι κατά την πρώτη δεκαετία (ήτοι από το 2009 έως και το 2019), ο ΔΧΡ ως προς τον μέσο όρο των επιχειρήσεων, διατηρεί σχετικά σταθερά και σε ικανοποιητικά επίπεδα τις αποδόσεις του, κυμαινόμενος μεταξύ του 34,75% και 45,05%. Μάλιστα, αυτή η πορεία τεκμηριώνει ότι κατά μέσο όρο οι επιχειρήσεις της Ελληνικής ξενοδοχίας αφενός δεν είναι υπερχρεωμένες και αφετέρου ότι διαθέτουν ισχυρή κεφαλαιακή βάση, με τους λοιπούς πιστωτές να μην αναλαμβάνουν υψηλό κίνδυνο. Ωστόσο το 2020, παρατηρείται αύξηση του δείκτη κατά 55,87 ποσοστιαίες μονάδες συγκριτικά με το 2019, η οποία συσχετίζεται σαφώς με την υγειονομική κρίση και την ανάγκη κάλυψης υποχρεώσεων μέσω πρόσθετου δανεισμού. Έκτοτε έως και το 2023 διακρίνεται η σταθεροποίηση του δείκτη στα ίδια επίπεδα με το 2020, αποτυπώνοντας την διατήρηση του βαθμού χρηματοοικονομικής μόχλευσης.

Διάγραμμα 28: Εξέλιξη ΔΧΡ - Σύγκριση Μέσου όρου κλάδου και συνόλου επιχειρήσεων 2009-2023

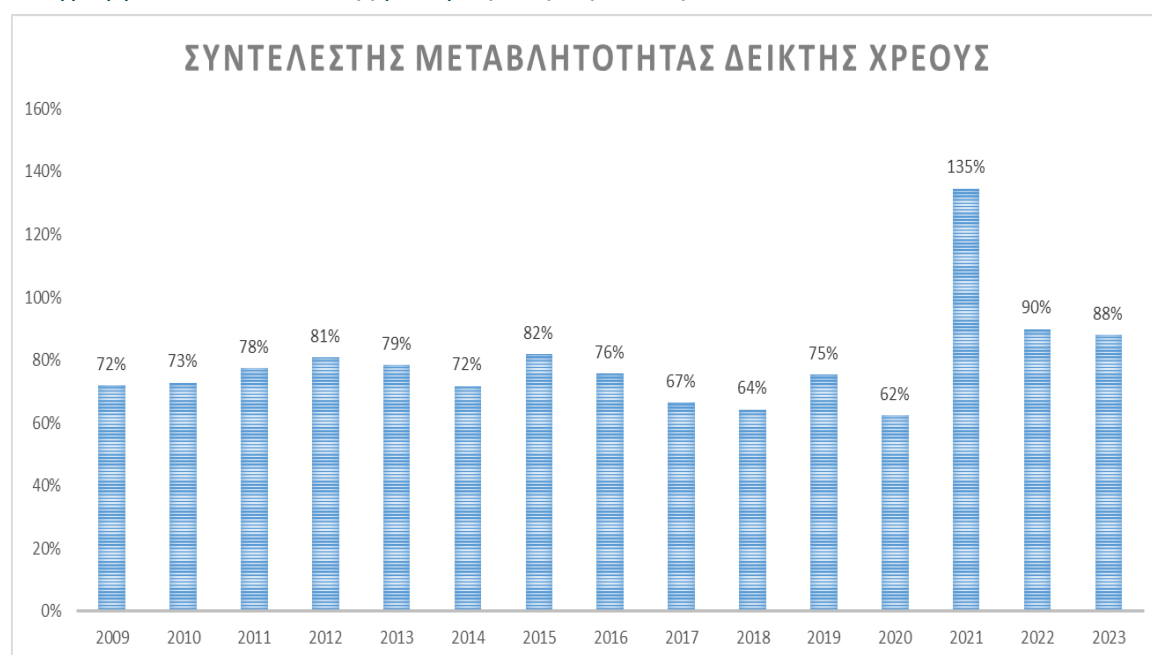


Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Οι αποδόσεις του δείκτη χρέους (ΔΧΡ) κατά την πρώτη δεκαετία της εξεταζόμενης περιόδου διαμορφώνονται σε σχετικά σταθερά και εύλογα επίπεδα, γεγονός που υποδηλώνει συγκριτικά περιορισμένη διαφοροποίηση μεταξύ των επιχειρήσεων ως προς

το βαθμό δανειακής εξάρτησης. Αντιθέτως, κατά το οικονομικό έτος 2020 καταγράφεται εκρηκτική αύξηση του συντελεστή μεταβλητότητας, εξέλιξη που συνδέεται με τη διαφοροποιημένη χρηματοοικονομική στρατηγική των επιχειρήσεων κατά την πανδημική κρίση, καθώς μέρος αυτών προσέφυγε σε εντατικό δανεισμό, ενώ άλλες ανέστειλαν τη λειτουργία τους. Κατά την περίοδο 2021–2023, ο συντελεστής παραμένει σε αυξημένα επίπεδα, επιβεβαιώνοντας τη διατήρηση υψηλής ετερογένειας εντός του κλάδου. Συνεπώς, ο μέσος όρος του δείκτη χρέους δεν δύναται να θεωρηθεί αντιπροσωπευτικός σε κανένα από τα εξεταζόμενα έτη.

Διάγραμμα 29: Συντελεστής μεταβλητότητας δείκτη ΔΧΡ 2009-2023.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 24: Πρόβλεψη του δείκτη χρέους του κλάδου (2024-2028).

Timeline	ΔXP	Forecast	Lower Confidence Bound	Upper Confidence Bound
2009	46,75%			
2010	48,35%			
2011	49,21%			
2012	49,49%			
2013	49,15%			
2014	49,62%			
2015	49,40%			
2016	47,75%			
2017	50,69%			
2018	52,51%			
2019	49,40%			
2020	92,06%			
2021	52,79%			
2022	53,95%			
2023	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%
2024		72,40%	29,46%	115,35%
2025		74,10%	31,16%	117,05%
2026		75,80%	32,85%	118,75%
2027		77,50%	34,55%	120,45%
2028		79,20%	36,25%	122,15%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Πίνακας 25: Στατιστικές παράμετροι του μοντέλου πρόβλεψης δείκτη χρέους.

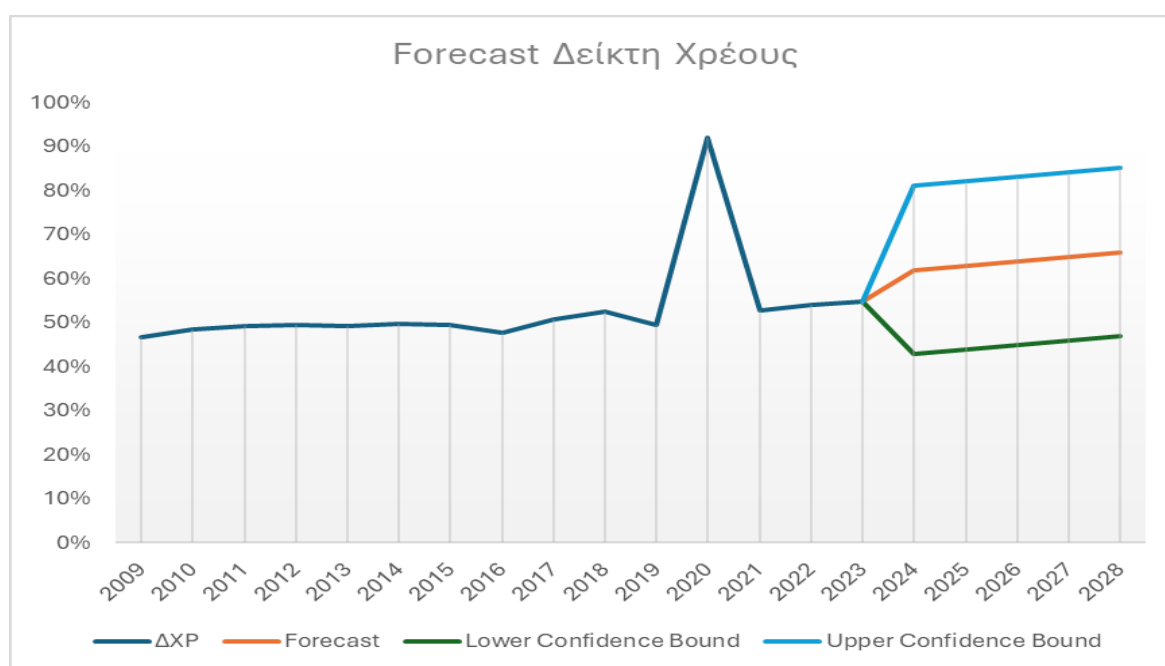
Statistic	Value
Alpha	0,00
Beta	0,00
Gamma	0,00
MAE	0,11
RMSE	0,15

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Η προβλεπτική ανάλυση του ΔXP, καταδεικνύει την ανοδική πορεία του δείκτη για την επόμενη πενταετία (ήτοι για το διάστημα από το 2024-2028), σε διάστημα εμπιστοσύνης 95%. Ειδικότερα ο δείκτης χρέους προβλέπεται να αυξηθεί, γεγονός που υποδηλώνει την σταδιακή ενίσχυση της δανειακής επιβάρυνσης των επιχειρήσεων του κλάδου. Βέβαια, η ανοδική αυτή τάση, μπορεί να ερμηνευτεί ως αποτέλεσμα της ανάγκης για κεφαλαιακή ενίσχυση, προκειμένου να χρηματοδοτηθούν επενδυτικά σχέδια ή να αντιμετωπιστούν βραχυπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας. Επιπροσθέτως, η αύξηση του δείκτη ενδέχεται να αποδίδεται και στην περιορισμένη δυνατότητα των επιχειρήσεων του κλάδου να αντλήσουν ίδια κεφάλαια, γεγονός που τις καθιστά περισσότερο εξαρτώμενες από τον τραπεζικό δανεισμό. Στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί ότι το άνω όριο εμπιστοσύνης το οποίο κυμαίνεται μεταξύ του 115% και 122%, αντανακλά ένα δυσμενές σενάριο

υπερβολικής μόχλευσης όπου οι επιχειρηματικές οντότητες στηρίζονται έντονα σε εξωτερική χρηματοδότηση. Σε αντιδιαστολή με την άνωθι θέση, από το κατώτερο όριο εμπιστοσύνης το οποίο κυμαίνεται μεταξύ του 29% και 36%, διαδραματίζει ένα ευνοϊκό σενάριο σταθερής κεφαλαιακής επάρκειας και συγκρατημένης δανειακής επιβάρυνσης. Συνολικά όμως, η προβλεπτική ανάλυση του δείκτη καταδεικνύει ότι θα διατηρηθεί σε σχετικά αυξημένα επίπεδα, δίχως να υπερβαίνει τα όρια χρηματοοικονομικής βιωσιμότητας. Η αξιοπιστία του προβλεπτικού μοντέλου για τον δείκτη χρέους αξιολογήθηκε βάσει στατιστικών μετρικών ακρίβειας. Οι τιμές των συντελεστών Alpha, Beta και Gamma είναι μηδενικές (0,00), γεγονός που υποδηλώνει ότι το μοντέλο δεν εμφάνισε ανάγκη προσαρμογής ως προς το επίπεδο, την κλίση ή την εποχικότητα των δεδομένων, στοιχείο που ενισχύει τη σταθερότητα των προβλέψεων. Οι δείκτες σφάλματος παρουσιάζονται σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα: ο SMAPE ανέρχεται σε 0,16, ο MAE σε 0,11 και ο RMSE σε 0,15. Οι τιμές αυτές καταδεικνύουν πολύ καλή ακρίβεια πρόβλεψης, καθώς κυμαίνονται εντός των διεθνώς αποδεκτών ορίων (<0,20) για μοντέλα χρηματοοικονομικών δεικτών. Συνολικά, τα αποτελέσματα επιβεβαιώνουν ότι το μοντέλο πρόβλεψης παρουσιάζει υψηλό βαθμό στατιστικής αξιοπιστίας και προβλεπτικής συνέπειας, ενισχύοντας την εγκυρότητα των συμπερασμάτων για την πορεία του δείκτη χρέους την περίοδο 2024–2028.

Διάγραμμα 30: Προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη χρέους (2024–2028)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων, HELSTAT

Συμπεράσματα

Στην παρούσα διπλωματική εργασία εξετάστηκε ο ελληνικός ξενοδοχειακός κλάδος, ο οποίος αποτελεί έναν από τους πλέον δυναμικούς και στρατηγικής σημασίας τομείς της εγχώριας οικονομίας. Η ανάλυση κατέδειξε ότι ο κλάδος λειτουργεί σε ένα ιδιαίτερα απαιτητικό περιβάλλον, το οποίο χαρακτηρίζεται από έντονο ανταγωνισμό, υψηλή εποχικότητα και συνεχή ανάγκη προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες διεθνείς τουριστικές τάσεις, καθιστώντας τη στρατηγική διαχείριση κρίσιμο παράγοντα βιωσιμότητας και μακροχρόνιας ανάπτυξης.

Η διαρθρωτική προσέγγιση του κλάδου ανέδειξε σημαντική αναπτυξιακή πορεία κατά τις τελευταίες δεκαετίες, με σαφή αύξηση του ξενοδοχειακού δυναμικού σε μονάδες, δωμάτια και κλίνες. Παράλληλα, καταγράφηκε διαχρονική μετατόπιση προς ξενοδοχειακές μονάδες ανώτερων κατηγοριών, γεγονός που αποτυπώνει τη στρατηγική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και την αυξανόμενη ζήτηση για υπηρεσίες υψηλότερης ποιοτικής στάθμης. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει την ανάγκη για επενδύσεις, καινοτομία και ευελιξία, στοιχεία που επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική συμπεριφορά των επιχειρήσεων του κλάδου.

Η διαχρονική χρηματοοικονομική ανάλυση του συνόλου των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων για την περίοδο 2009–2023 αποτυπώνει μια εικόνα έντονης ετερογένειας και διακυμάνσεων. Η ρευστότητα αναδεικνύεται ως το πλέον ευάλωτο σημείο του κλάδου, με τις επιχειρήσεις να λειτουργούν διαχρονικά υπό πιέσεις, ιδιαίτερα σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας. Επιπροσθέτως, οι δείκτες αποδοτικότητας και κερδοφορίας εμφανίζουν έντονη κυκλικότητα, αντανακλώντας την ευαισθησία του κλάδου στις μακροοικονομικές συνθήκες, ωστόσο κατά τα τελευταία έτη της εξεταζόμενης περιόδου παρατηρείται σαφής βελτίωση, γεγονός που υποδηλώνει σταδιακή ανάκτηση της επιχειρησιακής σταθερότητας. Ο δείκτης μόχλευσης διατηρείται, σε γενικές γραμμές, σε ελεγχόμενα επίπεδα, επιβεβαιώνοντας την ύπαρξη κεφαλαιακής βάσης για σημαντικό μέρος των επιχειρήσεων. Συνολικά, το σύνολο του κλάδου εμφανίζεται ευάλωτο ως προς τη ρευστότητα, αλλά ταυτόχρονα βιώσιμο μακροπρόθεσμα, διαθέτοντας μηχανισμούς προσαρμογής και ανάκαμψης.

Σε αντιδιαστολή με το σύνολο του κλάδου, η ανάλυση σε επίπεδο μέσου όρου των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αναδεικνύει σαφώς ισχυρότερη και πιο σταθερή χρηματοοικονομική εικόνα. Οι δείκτες ρευστότητας κινούνται σε ικανοποιητικά επίπεδα,

υποδηλώνοντας βελτιωμένη ικανότητα κάλυψης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, ενώ οι δείκτες αποδοτικότητας και κερδοφορίας παρουσιάζουν σταθερά ανοδική πορεία κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Παράλληλα, η μόχλευση παραμένει ελεγχόμενη σε όλη τη διάρκεια της ανάλυσης, στοιχείο που αντανακλά υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση και αυξημένη ανθεκτικότητα έναντι εξωγενών διαταραχών. Ωστόσο, η διαφοροποίηση αυτή επιβεβαιώνει ότι ο μέσος όρος δεν αποτυπώνει πλήρως τη συνολική εικόνα του κλάδου, λόγω της σημαντικής διασποράς στις επιδόσεις μεταξύ των επιχειρήσεων.

Η σύγκριση μεταξύ των δύο προσεγγίσεων καταδεικνύει την ύπαρξη ουσιωδών διαφοροποιήσεων και ασυμμετριών. Ο μέσος όρος δεν μπορεί να θεωρηθεί αντιπροσωπευτικός της συνολικής εικόνας του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου, καθώς ο συντελεστής μεταβλητότητας επιβεβαιώνει σημαντική διασπορά στις επιδόσεις των επιχειρήσεων. Ως εκ τούτου, η παράλληλη εξέταση, τόσο του συνόλου όσο και του μέσου όρου, κρίνεται αναγκαία για την πληρέστερη αποτύπωση της χρηματοοικονομικής πραγματικότητας του κλάδου.

Η προβλεπτική ανάλυση των χρηματοοικονομικών δεικτών για την περίοδο 2024–2028 υποδηλώνει διαφοροποιημένες τάσεις ανά κατηγορία δείκτη. Οι δείκτες ρευστότητας αναμένεται να παραμείνουν σε χαμηλά αλλά σχετικά σταθερά επίπεδα, γεγονός που επιβεβαιώνει τη συνεχιζόμενη ευπάθεια του κλάδου σε πιέσεις ρευστότητας, χωρίς ενδείξεις περαιτέρω επιδείνωσης. Αντίθετα, οι δείκτες αποδοτικότητας προβλέπεται να ακολουθήσουν ανοδική πορεία έως το 2028, αντανακλώντας τη βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας και της αξιοποίησης των κεφαλαίων. Όσον αφορά τη μόχλευση, εκτιμάται ελαφρά αύξηση, η οποία συνδέεται κυρίως με επενδυτικές ανάγκες και τη χρηματοδότηση της περαιτέρω ανάπτυξης του κλάδου. Υπό ευνοϊκότερες μακροοικονομικές συνθήκες, το ανώτερο όριο των προβλέψεων καταδεικνύει τη δυνατότητα ακόμη πιο θετικών χρηματοοικονομικών επιδόσεων.

Κλείνοντας, η διαχρονική ανάπτυξη του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου σε επίπεδο αριθμού μονάδων, δωματίων και κλινών συνδέεται άμεσα με τα ευρήματα της χρηματοοικονομικής ανάλυσης που προηγήθηκε. Η διεύρυνση του ξενοδοχειακού δυναμικού, και ιδίως η μετατόπιση προς μεγαλύτερες και υψηλότερης κατηγορίας μονάδες, συνεπάγεται αυξημένες κεφαλαιακές απαιτήσεις για επενδύσεις σε πάγιο εξοπλισμό, υποδομές και αναβάθμιση υπηρεσιών. Οι επενδυτικές αυτές ανάγκες ερμηνεύουν τις διαχρονικές πιέσεις στους δείκτες ρευστότητας, καθώς σημαντικό μέρος

των διαθέσιμων πόρων δεσμεύεται για τη χρηματοδότηση της ανάπτυξης. Παράλληλα, η σταδιακή ωρίμανση των επενδύσεων αυτών αποτυπώνεται στη βελτίωση των δεικτών αποδοτικότητας και κερδοφορίας, ιδίως κατά τα τελευταία έτη της εξεταζόμενης περιόδου, καθώς οι νέες μονάδες και τα αναβαθμισμένα καταλύματα αρχίζουν να αποδίδουν λειτουργικά και οικονομικά οφέλη. Υπό το πρίσμα αυτό, η παρατηρούμενη εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης του κλάδου δεν αποτελεί τυχαίο φαινόμενο, αλλά αντανακλά τη δυναμική σχέση μεταξύ διαρθρωτικής ανάπτυξης, επενδυτικής στρατηγικής και χρηματοοικονομικής συμπεριφοράς των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

Αρθρογραφία και Βιβλιογραφία

Amy H. I. Lee, A.H.I. & Liu, C. (2023). *The predictive power of financial ratios on corporate bankruptcy and its implications for financial management*. Journal of Corporate Finance.

Bank of Greece (2020). *The Greek economy and the sovereign debt crisis*. Athens: Bank of Greece.

Bank of Greece (2023). *Tourism, investment and macroeconomic developments*. Athens: Bank of Greece.

Bank of Greece (2023). *Inflation, energy costs and impacts on businesses*. Athens: Bank of Greece.

Barton, T.L. & Shenkir, W.G. (2022). Do financial ratios show true reflection of company performance? *Review of Accounting and Finance*.

Barton, T.L., Shenkir, W.G. & Walker, P.L. (1997). Perspectives on financial statement analysis: The role of judgment in ratio interpretation. *Management Accounting Quarterly*.

Beaver, W.H. (1966). The use of financial ratios to predict corporate bankruptcy. *Journal of Financial and Quantitative Analysis*.

Bodie, Z., Kane, A. & Marcus, A.J. (2018). *Investments* (11th ed.). New York: McGraw-Hill Education.

Boubakri, N., Guedhami, O. & Mishra, D. (2022). Corporate leverage, financial distress and economic downturns. *Journal of Corporate Finance*.

Brida, J.G. & Risso, W.A. (2009). Tourism as a determinant of long-run economic growth. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 1(2), pp.120–130.

Buhalis, D. & Leung, R. (2018). Smart hospitality: Interconnectivity and interoperability. *International Journal of Hospitality Management*.

Campello, M., Graham, J.R. & Harvey, C.R. (2020). The real effects of financial constraints. *Journal of Financial Economics*.

Chen, J.S. (2001). Financial performance of Chinese hotels: International versus domestic. *International Journal of Hospitality Management*, 20(1), pp.1–13.

Deegan, C. (2021). *Financial accounting theory* (5th ed.). Sydney: McGraw-Hill Education.

DeFranco, A.L. & Lattin, T.W. (2007). Hotel financial ratios: A comparative study. *Journal of Hospitality Financial Management*, 15(1), pp.5–13.

- Dogru, T., Mody, M. & Suess, C. (2021). Hotel financial performance and resilience. *International Journal of Hospitality Management*.
- European Commission (2022). *Cross-border tourism cooperation in Europe*. Brussels: European Commission.
- European Commission (2023). *Economic developments and investment climate in Greece*. Brussels: European Commission.
- European Commission (2023). *Digital transition pathway for tourism*. Brussels: European Commission.
- Eurofound (2022). *Labour shortages and skills gaps in tourism and hospitality*. Dublin: Eurofound.
- Eurostat (2023). *Demographic ageing and socio-economic impacts in Europe*. Luxembourg: Eurostat.
- Go, F.M. & Governs, R. (1999). The Asian financial crisis: Impacts on tourism. *Journal of Travel Research*, 38(1), pp.3–14.
- Gürel, E. & Tat, M. (2024). SWOT analysis: A theoretical review. *Journal of Strategic Management Studies*.
- Hilton, R.W. & Platt, D.E. (2019). *Managerial accounting: Creating value in a dynamic business environment* (12th ed.). New York: McGraw-Hill Education.
- Institute of the Association of Greek Tourism Enterprises (INSETI) (2023). *Greek tourism in an international competitive environment*. Athens: INSETI.
- Institute of the Association of Greek Tourism Enterprises (INSETI) (2023). *Institutional, regulatory and labour framework of the hotel sector*. Athens: INSETI.
- Institute of the Association of Greek Tourism Enterprises (INSETI) (2024). *Annual report: Competitiveness and challenges of Greek tourism*. Athens: INSETI.
- Institute of the Association of Greek Tourism Enterprises (INSETI) (2024). *Sustainability, ESG and competitiveness in the Greek hotel sector*. Athens: INSETI.
- IPSO Research Institute (2020). *Global tourism perception index*. Report.
- Laitinen, E.K. (2025). Effect of growth rate on financial ratios. *Theoretical Economics Letters*.

- Lee, S. & Cheng, M. (2022). Asset utilization and firm performance in hotels. *Journal of Hospitality & Tourism Research*.
- Li, J. (2024). Liquidity ratios and corporate failures. *Accounting and Finance*.
- Lima Santos, L., Gomes, C., Malheiros, C. & Campos, F. (2022). Measuring hotel performance using profitability ratios. *Academy of Accounting and Financial Studies Journal*.
- Moyer, R.C., McGuigan, J.R. & Kretlow, W.L. (2015). *Contemporary financial management* (13th ed.). Boston: Cengage Learning.
- OECD (2022). *Cultural heritage and tourism attractiveness*. Paris: OECD Publishing.
- OECD (2024). *Tourism trends and seasonality issues*. Paris: OECD Publishing.
- Ooi, C.A., Hooy, C.W. & Som, A.P.M. (2023). Profitability, efficiency and sustainability in hospitality firms. *Journal of Hospitality and Tourism Management*.
- Palepu, K.G., Healy, P.M. & Peek, E. (2020). *Business analysis and valuation* (5th ed.). Boston: McGraw-Hill Education.
- Porter, M. (2008). The five competitive forces that shape strategy. *Harvard Business Review*.
- Seretidou, A., Billios, D. & Stavropoulos, A. (2025). Integrative analysis of traditional and cash flow financial ratios. *Working Paper*.
- Seretidou, D. (2023). Financial ratio analysis and firm performance: A contemporary review. *Review Article*.
- Singal, M. (2022). Effect of liquidity and leverage on hotel firm performance. *Tourism Management*.
- Sloan, R.G. & Hutton, A. (2023). Operational efficiency and hotel performance. *Journal of Hospitality and Tourism Research*.
- Tsomos, G. & Asimakopoulos, K. (2011). *Accounting and financial analysis of hotel enterprises*. Athens: Sofia Publications.
- UNWTO (2023). *Tourism trends and economic impact*. Madrid: World Tourism Organization.

UNWTO (2023). *Digital transformation and innovation in tourism enterprises*. Madrid: World Tourism Organization.

UNWTO (2024). *Tourism market segmentation and demand trends*. Madrid: World Tourism Organization.

Wang-Nava, K. (2025). *Financial statement analysis and interpretation*. Online Press.

World Bank (2023). *Political stability and investment climate*. Washington, DC: World Bank Group.

Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J. (2017). The rise of the sharing economy. *Journal of Marketing Research*.

Zhang, Y. (2025). Financial ratio analysis: Evolution and application. *MPRA Working Paper*.