

**ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ**  
**RESEARCH INSTITUTE FOR TOURISM**



# **Οι Ελληνικές Μικρές και Μεσαίες Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις**

**Γρηγόρης Θ. Παπανίκος**

**Μελέτες: 10**

**Αθήνα 2000**



ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ  
RESEARCH INSTITUTE FOR TOURISM



**Οι Ελληνικές Μικρές και  
Μεσαίες Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις**

Γρηγόρης Θ. Παπανίκος

Κάθε γνήσιο αντίτυπο φέρει την υπογραφή του συγγραφέα και τη σφραγίδα του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ)

© Copyright

ΙΤΕΠ

ISBN 960-86758-2-0

Σταδίου 24

105 64 Αθήνα

---

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ ΙΤΕΠ</b>	9
<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ</b>	11
<b>ΣΥΝΟΨΗ</b>	15
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Μικρή και Μεσαία Ξενοδοχειακή Επιχείρηση (ΜΜΞΕ)</b>	
1.1. Ο Ορισμός της ΜΜΞΕ .....	28
1.2. Η Έρευνα για την ΜΜΞΕ .....	31
1.3. Η Παρούσα Έρευνα για τις Ελληνικές ΜΜΞΕ .....	32
1.4. Συμπεράσματα .....	34
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Ο Έλληνας Ξενοδόχος</b>	
2.1. Ο Ιδιοκτήτης της ΜΜΕ .....	38
2.2. Δημογραφικά Χαρακτηριστικά .....	39
2.3. Εκπαίδευση και Επαγγελματική Εμπειρία .....	41
2.4. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς .....	44
2.5. Ικανοποίηση και Βιωσιμότητα .....	45
2.6. Συνεργασία Ξενοδόχων .....	46
2.7. Τα Βασικότερα Προβλήματα .....	48
2.8. Επιπτώσεις στην Απόδοση του Ξενοδοχείου .....	50
2.9. Συμπεράσματα .....	52
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Το Ελληνικό Ξενοδοχείο</b>	
3.1. Το Σύστημα Κατάταξης σε Κατηγορίες .....	56
3.2. Νομική Μορφή .....	57
3.3. Τύποι Ξενοδοχειακών Μονάδων .....	60
3.4. Μέγεθος, Παλαιότητα και Ανακαίνιση .....	61

3.5.	Προσφερόμενες Υπηρεσίες .....	64
3.6.	Υποδομές και Αξιολόγηση .....	65
3.7.	Συμπεράσματα .....	67

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Χρηματοδότηση**

4.1.	Θεωρητικές Επισημάνσεις .....	72
4.2.	Χρηματοδότηση Κατασκευής .....	74
4.3.	Συμμετοχή σε Αναπτυξιακό Νόμο και Άλλα Προγράμματα .....	78
4.4.	Το Τραπεζικό Χρέος των Ξενοδόχων .....	80
4.5.	Εκσυγχρονισμός των Ξενοδοχείων .....	83
4.6.	Χρηματιστήριο .....	84
4.7.	Συμπεράσματα .....	85

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Διανομή και Τιμολόγηση**

5.1.	Το Σύστημα Διανομής .....	89
5.2.	Κρατήσεις με το Διαδίκτυο .....	92
5.3.	Προέλευση Πελατών .....	95
5.4.	Τρόποι Διάθεσης Δωματίων .....	96
5.5.	Πολιτικές Τιμολόγησης .....	98
5.6.	Τιμές Δωματίων και Φαγητού .....	102
5.7.	Τρόποι Διάθεσης και Τιμές Δωματίων .....	104
5.8.	Συμπεράσματα .....	105

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Εποχικότητα**

6.1.	Το Πρόβλημα της Εποχικότητας .....	109
6.2.	Οι Συνέπειες της Εποχικότητας .....	110
6.3.	Η Εποχική Λειτουργία των ΜΜΕΕ .....	111
6.4.	Προσδιοριστικοί Παράγοντες της Εποχικότητας .....	113
6.5.	Πολιτικές Επιμήκυνσης της Περιόδου .....	115
6.6.	Συμπεράσματα .....	116

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Οικονομική Ανάλυση των Ελληνικών ΜΜΕΕ**

7.1.	Μικροοικονομική Προσέγγιση .....	120
7.2.	Ζήτηση .....	122
7.3.	Έσοδα .....	126
7.4.	Κόστος .....	129

7.5.	Κέρδος .....	131
7.6.	Συμπεράσματα .....	134

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Η Βιώσιμότητα των Ελληνικών ΜΜΕΣ**

8.1.	Η Έννοια και η Μέτρηση της Βιώσιμής ΜΜΕΣ .....	139
8.2.	Υποκειμενική Αξιολόγηση της Βιώσιμότητας .....	142
8.3.	Αποδοτικότητα Κύκλου Εργασιών .....	144
8.4.	Δανειακές Υποχρεώσεις .....	146
8.5.	Οικονομετρική Διερεύνηση των Προσδιοριστικών Παραγόντων της Οικονομικής Απόδοσης .....	149
8.6.	Προσδιορισμός του Άριστου Μεγέθους του Ξενοδοχείου .....	151
8.7.	Συμπεράσματα .....	153

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: Οι Προοπτικές των Ελληνικών ΜΜΕΣ**

9.1.	Το Νέο Περιβάλλον των Ελληνικών ΜΜΕΣ .....	157
9.2.	Ευρώ .....	159
9.3.	Ολυμπιακοί Αγώνες .....	164
9.4.	Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης, 2000-2006 .....	169
9.5.	Αναπτυξιακός Νόμος .....	174
9.6.	Συμπεράσματα .....	175

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: Γενικά Συμπεράσματα και η Οικονομική Πολιτική για τις ΜΜΕΣ**

10.1.	Τα Βασικότερα Χαρακτηριστικά Γνωρίσματα των Ελληνικών ΜΜΕΣ ....	179
10.2.	Τα Βασικότερα Προβλήματα και οι Προοπτικές .....	180
10.3.	Η Οικονομική Πολιτική για τις ΜΜΕΣ .....	181
10.4.	Το Μέλλον των Ελληνικών ΜΜΕΣ .....	185
10.5.	Συμπεράσματα .....	186

#### **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....** 189

#### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....** 193

Π1.	Ταυτότητα της Έρευνας .....	193
Π2.	Ερωτηματολόγιο .....	197
Π3.	Παρουσίαση των Αποτελεσμάτων της Δειγματοληψίας .....	201
Π4.	Πίνακες Πρωτογενών Στοιχείων .....	227

## Π Ι Ν Α Κ Ε Σ

**Σελ.**

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1**

1.1.	Ταξινόμηση των Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων Σύμφωνα με τα Δωμάτια .....	29
1.2.	Χαρακτηριστικά Γνωρίσματα των Ξενοδοχείων κατά τάξη μεγέθους .....	30
1.3.	Αποτελέσματα Δειγματοληψίας κατά Περιφέρειες .....	33

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2**

2.1.	Φύλο Ιδιοκτητών κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου (ΜΜΞΕ) .....	39
2.2.	Απασχόληση Μελών Οικογένειας στις ΜΜΞΕ .....	40
2.3.	Απασχόληση Μελών Οικογένειας κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου (ΜΜΞΕ) .....	40
2.4.	Ηλικιακή Διάρθρωση των Ελλήνων Ξενοδόχων .....	41
2.5.	Χρόνια Εκπαίδευσης των Ελλήνων Ξενοδόχων .....	42
2.6.	Επίπεδο Εκπαίδευσης των Ελλήνων Ξενοδόχων .....	42
2.7.	Ξενοδοχειακή – Τουριστική Εκπαίδευση των Ελλήνων Ξενοδόχων .....	43
2.8.	Γνώση Ξένων Γλωσσών των Ελλήνων Ξενοδόχων .....	43
2.9.	Ιδιοκτησιακό Καθεστώς κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου (ΜΜΞΕ) .....	45
2.10.	Βιωσιμότητα κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου (ΜΜΞΕ) .....	46
2.11.	Συνεργασία Ξενοδόχων .....	47
2.12.	Βασικότερα Προβλήματα των Ξενοδόχων .....	49
2.13.	Συντελεστής Συσχέτισης των Χαρακτηριστικών Γνωρισμάτων του Έλληνα Ξενοδόχου με την Απόδοση του Ξενοδοχείου .....	51

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

3.1.	Μέγεθος και Κατηγορία Ξενοδοχείου .....	56
3.2.	Νομική Μορφή Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων .....	59
3.3.	Νομική Μορφή κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	60
3.4.	Τύποι και Μέγεθος των Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων (ΜΜΞΕ) .....	60
3.5.	Έκταση οικοπέδου κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου (ΜΜΞΕ) .....	61
3.6.	Περιόδος Κατασκευής των ΜΜΞΕ .....	62
3.7.	Παλαιότητα κατά κατηγορία Ξενοδοχείου (ΜΜΞΕ) .....	62
3.8.	Αρχικά Κτίσματα κατά κατηγορία Ξενοδοχείου (ΜΜΞΕ) .....	63
3.9.	Επεκτάσεις Κτίσμάτων κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου .....	63
3.10.	Ανακαινίσεις κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	64
3.11.	Παρεχόμενες Υπηρεσίες .....	65
3.12.	Αξιολόγηση Κατάστασης Υποδομών (ΜΜΞΕ) .....	66

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

4.1.	Χρηματοδότηση του Κόστους Κατασκευής των Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων .....	76
4.2.	Τρόπος Χρηματοδότησης του Κόστους Κατασκευής κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	77
4.3.	Χρηματοδότηση με Δάνειο του Κόστους Κατασκευής των ΜΜΞΕ .....	78
4.4.	Συμμετοχή στον Αναπτυξιακό Νόμο κατά Κατηγορία και Μέγεθος Ξενοδοχείου .....	79
4.5.	Συμμετοχή σε Επιδοτούμενα Προγράμματα κατά Κατηγορία και Μέγεθος Ξενοδοχείου .....	80
4.6.	Υπόλοιπο Χρέους το 1998 Κατά Μέγεθος Ξενοδοχείου .....	81
4.7.	Υπόλοιπο Χρέους το 1998 κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου .....	82
4.8.	Κόστος Εκσυγχρονισμού κατά Κατηγορία Ξενοδοχείου .....	83

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

5.1.	Αλλοδαποί Πελάτες κατά Χώρα Προέλευσης, 1998 .....	95
5.2.	Ηλεκτρονική Κράτηση κατά κατηγορία ΜΜΞΕ .....	96
5.3.	Τρόποι Διάθεσης Δωματίων κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	97
5.4.	Τιμές Δωματίων το 1998 κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	103
5.5.	Τιμές Φαγητού το 1998 κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	103
5.6.	Τρόποι Διάθεσης και Διαφορές Τιμών Δωματίων κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	105

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6**

6.1.	Μήνες Λειτουργίες των Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998 .....	112
6.2.	Εποχική Λειτουργία κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	112
6.3.	Προσδιοριστικοί Παράγοντες των Μηνών Λειτουργίας .....	114

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7**

7.1.	Αφίξεις και Διανυκτερεύσεις Τουριστών σε Ξενοδοχειακά Καταλύματα, 1998 .....	123
7.2.	Αφίξεις και Διανυκτερεύσεις κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ, 1998 .....	124
7.3.	Ποσοστό Διανυκτερεύσεων Αλλοδαπών Τουριστών κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	124
7.4.	Αφίξεις και Διανυκτερεύσεις κατά Μέγεθος Ξενοδοχειακού Καταλύματος .....	125
7.5.	Μέση Διαμονή κατά Κατηγορία ΜΜΞΕ .....	125
7.6.	Έσοδα Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων κατά Κατηγορία και Μέγεθος, 1998 .....	126
7.7.	Έσοδα ανά Δωμάτιο Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998 .....	127
7.8.	Έσοδα ανά Διανυκτέρευση Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998 .....	128
7.9.	Έσοδα κατά Είδος Έσόδων .....	128
7.10.	Έξοδα Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων κατά Κατηγορία και Μέγεθος, 1998 .....	129
7.11.	Έξοδα ανά Δωμάτιο Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998 .....	130

7.12. Έξοδα ανά Διανυκτέρευση Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998 .....	131
7.13. Κέρδη Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων Σύμφωνα με το Μέγεθός τους (1998) .....	131
7.14. Κέρδος ανά Δωμάτιο Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998 .....	133
7.15. Κέρδος ανά Διανυκτέρευση Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998 .....	133

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8**

8.1. Δείκτες Βιωσιμότητας ΜΜΞΕ .....	141
8.2. Υποκειμενική Μέτρηση της Βιωσιμότητας .....	142
8.3. Υποκειμενική Μέτρηση της Βιωσιμότητας και Έτη Λειτουργίας ΜΜΞΕ .....	143
8.4. Αποδοτικότητα Κύκλου Εργασιών .....	144
8.5. Αποδοτικότητα Κύκλου Εργασιών Ατομικών Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων και Ο.Ε. ....	145
8.6. Αποδοτικότητα Κύκλου Εργασιών ΕΠΕ και Α.Ε. ....	145
8.7. Αποδοτικότητα Κύκλου Εργασιών κατά Κλιμάκιο Απόδοσης .....	146
8.8. Αποτίμηση του Κεφαλαίου των Ξενοδοχείων .....	147
8.9. Δανειακές Υποχρεώσεις στο Σύνολο της Επένδυσης .....	148
8.10. Χρόνια Απολληρωμής του Δανείου .....	148
8.11. Προσδιοριστικοί Παραγόντες Οικονομικής Απόδοσης .....	149
8.12. Εκτιμήσεις Συναρτήσεων Κόστους .....	152

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9**

9.1. Ολυμπιακά Έργα .....	165
9.2. Δαπάνες Αλλοδαπών Επισκεπτών, 1998-2011 .....	166
9.3. Προϋπολογισμός Εσόδων Διοργάνωσης Ολυμπιακών Αγώνων .....	167
9.4. Προϋπολογισμός Εξόδων Διοργάνωσης Ολυμπιακών Αγώνων .....	168
9.5. Επίπτωση στο Σύνολο της Οικονομικής Δραστηριότητας, 1998-2011 .....	169
9.6. Κατανομή των Πόρων του Γ' ΚΠΣ .....	170
9.7. Μέτρα του Τουριστικού Τομέα και Απορρόφηση Πόρων από το Β' ΚΠΣ .....	174

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ ΙΤΕΠ

Η παρούσα μελέτη αποτελεί την πρώτη προσπάθεια καταγραφής των δημογραφικών και οικονομικών χαρακτηριστικών γνωρισμάτων των ελλήνων ξενοδόχων και των ελληνικών ξενοδοχείων. Η μελέτη αυτή αποτελεί συμβολή στην ελληνική βιβλιογραφία για την ξενοδοχεία, διότι είναι η πρώτη μελέτη που δημοσιεύεται με τέτοιο πληροφοριακό περιεχόμενο. Αλλά και στη διαθέσιμη βιβλιογραφία δεν κατέστη δυνατόν να εντοπισθούν μελέτες με αντίστοιχο περιεχόμενο.

Ιδιαίτέρως για την Ελλάδα, το ΙΤΕΠ θεωρεί ότι η ανά χείρας μελέτη θα συμβάλει καθοριστικά στην ανάπτυξη της γνώσεως και έρευνας για τις τουριστικές επιχειρήσεις στη χώρα μας, η οποία είναι αναγκαία για τη μεγιστοποίηση των αφελειών που προκύπτουν από την ανάπτυξη του τουρισμού στη χώρα μας. Το ΙΤΕΠ έχει ήδη, πέραν κάθε επιστημονικής αμφισβήτησεως, καταδείξει τη μεγάλη οικονομική σημασία του τουρισμού στη χώρα μας, την πρώτη βιομηχανία, αφού συμβάλλει κατά 18% του λάχιστον στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της χώρας μας και κατά 14% στην απασχόληση. Εκείνο, όμως, που είναι ακόμη πιο σημαντικό είναι η προοπτική της τουριστικής αναπτύξεως, λόγω της ευνοϊκής συνυπάρξεως των στοιχείων προσφοράς και ζητήσεως που επιτρέπουν μακροπρόθεσμο ταχύ ρυθμό αναπτύξεως.

Αναμφιβόλως, ένα μεγάλο μερίδιο της συμβολής του τουριστικού κλάδου στο ΑΕΠ και την απασχόληση ανήκει στις χιλιάδες μικρές και μεσαίες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, οι οποίες συνιστούν και το προβληματικό, από απόψεως ποιότητος και ποικιλίας προϊόν, τμήμα του ξενοδοχειακού δυναμικού. Συνεπώς, η έμφαση που δίνεται στην παρούσα μελέτη, στην οικονομική πολιτική ενισχύσεως αυτών των επιχειρήσεων, εντάσσεται μέσα στο ευρύτερο ερευνητικό έργο του ΙΤΕΠ, με σκοπό την ενίσχυση αυτής της αναπτυξιακής πορείας του τουριστικού κλάδου. Εκφράζεται η ελπίδα ότι οι ιθύνοντες της οικονομικής και τουριστικής πολιτικής της χώρας μας θα μελετήσουν τα συμπεράσματα της μελέτης για την εφαρμογή μας πιο αποτελεσματικής πολιτικής για τις μικρές και μεσαίες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

Παν. Γ. Παυλόπουλος  
Νοέμβριος 2000



## ΠΡΟΛΟΓΟΣ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ

Οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις αποτελούν το πιο δυναμικό κομμάτι της ελληνικής οικονομίας που συνεισφέρει, τόσο στην οικονομική μεγέθυνση, όσο και στην απασχόληση. Από την άλλη πλευρά, πολύ σημαντική συνεισφορά στο ΑΕΠ και την απασχόληση έχει ο τουρισμός, του οποίου μεγάλο μέρος αποτελεί ο ξενοδοχειακός κλάδος. Η συντριπτική πλειοψηφία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων είναι μικρές και μεσαίες, που εκτός από την προαναφερόμενη συνεισφορά τους στο συνολικό ΑΕΠ και την απασχόληση, συνεισφέρουν τα μέγιστα στην περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας, κάτιον που ξεπερνάει τα όρια της οικονομικής συνεισφοράς, μα και συμβάλει στην προώθηση μη οικονομικών στόχων, όπως η διατήρηση του ελληνικού πληθυσμού σε ευαίσθητες περιοχές των συνόρων μας.

Σκοπός της μελέτης είναι μία γενικότερη καταγραφή και ανάλυση των μικρών και μεσαίων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων της Ελλάδας, χρησιμοποιώντας το εργαλείο του ερωτηματολογίου και των προσωπικών συνεντεύξεων με τους ιδιοκτήτες των ελληνικών ξενοδοχείων. Από ότι γνωρίζουμε, η έρευνα αυτή γίνεται για πρώτη φορά, στην Ελλάδα, αλλά και στη διεθνή βιβλιογραφία δεν υπάρχει αναλόγου εκτάσεως έρευνα για τις μικρές και μεσαίες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Η δειγματοληψία έγινε το χρονικό διάστημα Ιούνιος – Νοέμβριος 1999, με επισκέψεις σε όλα τα ξενοδοχεία του δείγματος. Αυτή η μεγάλη προσπάθεια δεν θα μπορούσε να γίνει χωρίς τη σημαντική βοήθεια και ενθάρρυνση πολλών ανθρώπων από τον οργανωμένο και μη οργανωμένο ξενοδοχειακό κλάδο.

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε, με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, η συλλογή αξιόπιστων δεδομένων, κυρίως όσων αφορούσαν τα οικονομικά στοιχεία των ξενοδοχείων. Σε πολλές περιπτώσεις, τα οικονομικά στοιχεία συλλέχθηκαν με τη βοήθεια των λογιστών των ξενοδοχείων. Τα στελέχη αυτά των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων παρείχαν χρήσιμες πληροφορίες και θα ήθελα να τους ευχαριστήσω, ευθύς εξαρχής, για τη συνεισφορά τους στη μελέτη.

Η μελέτη αυτή ανατέθηκε από το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων στο Αθηναϊκό Ινστιτούτο Εκπαίδευσης και Έρευνας (ΑΘΙΝΕΕ). Σε όλη τη διάρκεια της έρευνας, η ενθάρρυνση και η βοήθεια που παρείχε ο Πρόεδρος του ΙΤΕΠ κ. **Βασίλης Μηναΐδης** και ο Γενικός Διευθυντής του ΙΤΕΠ, καθηγητής κ. **Παναγιώτης Παυλόπουλος**, ήταν ανεκτίμητη.

Ο σχεδιασμός και η εκπόνηση της έρευνας έγινε σε διάφορα στάδια και σε κάθε στάδιο σημαντική ήταν η συνεισφορά πολλών ανθρώπων που θεωρώ χρέος και τιμή μου να αναφέρω ότι με βοήθησαν. Αρχικά, η έρευνα είχε προγραμματισθεί για να εξετάσει τα βασικά οικονομικά προβλήματα που αντιμετωπίζει η πληθώρα των μαρών και μεσαίων ξενοδοχείων της Ελλάδας, κατά απαίτηση των ίδιων των ξενοδόχων, εκφραζόμενη μέσα από τους οργανωμένους φορείς τους, όπως το **Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας** (ΞΕΕ), την **Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων** (ΠΟΞ) και τις **Τοπικές Ενώσεις Ξενοδόχων** (ΤΕΞ). Θα ήθελα, ευθύς εξ αρχής, να αναφέρω τη σημαντική βοήθεια που προσέφεραν σε όλες τις φάσεις της μελέτης ο Πρόεδρος του ΞΕΕ κ. **Αριστοτέλης Διβάνης** και ο Αντιπρόεδρός του κ. **Ανδρέας Κόττας**.

Στην αρχική φάση της μελέτης, η συνεισφορά του ξενοδόχου και μέλους του Δ.Σ. του ΞΕΕ κ. **Δημήτρη Καραλή** ήταν θεμελιώδης. Οι πολλές και πολύωρες συζητήσεις που είχα μαζί του, με διαφώτισαν σημαντικά για την προσέγγιση του ζητήματος, από πρακτικής σκοπιάς. Μέσα από αυτές τις συζητήσεις, διαμορφώθηκε και ένα σχέδιο ερωτηματολογίου με τη βοήθεια και του Διευθυντή της ΠΟΞ Δρα **Κυριάκου Ρερρέ**, τον οποίο και ευχαριστώ θερμά. Επίσης, ο κ. **Ρερρές** βοήθησε στη συλλογή στοιχείων από τα, τουριστικής άποψης, μαρά νησιά των Κυκλαδων.

Σε ένα δεύτερο και σχεδόν παράλληλο στάδιο έγινε η επεξεργασία των στοιχείων της βάσης δεδομένων του ΞΕΕ, στη διάρκεια του οποίου καθορίστηκε ο στατιστικός πληθυσμός της έρευνας. Το αρχικό σχέδιο του ερωτηματολογίου, μαζί με κάποιους υποστηρικτικούς πίνακες από τη βάση δεδομένων του ΞΕΕ, συζητήθηκε στο ΙΤΕΠ σε συνάντηση με τους εκπροσώπους των ξενοδόχων, τόσο του ΞΕΕ όσο και της ΠΟΞ. Επίσης, ζητήθηκε και η συνεισφορά των προέδρων των ΤΕΞ όλης τις χώρας. Το ερωτηματολόγιο πήρε την τελική του μορφή κατόπιν πολλών παρατηρήσεων από πολλούς ξενοδόχους, αλλά θα ήθελα να αναφέρω ιδιαιτέρως τη συνεισφορά του τότε Προέδρου της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών, κ. **Γεράσιμου Φωκά** και του Γενικού Γραμματέα, κ. **Γιώργου Τσακίρη**. Πιστεύω ότι οι προσθέτεις ερωτήσεων που πρότειναν και οι επεξηγήσεις που μου έδωσαν, με διευκόλυναν πολὺ στη συλλογή αξιόπιστων στοιχείων και γι' αυτό θα ήθελα να τους ευχαριστήσω θερμά για τον πολύ χρόνο, που, προθύμως, μου διέθεσαν.

Σε ένα τρίτο στάδιο άρχισε να οργανώνεται η δειγματοληψία με την επιλογή ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος 824 ξενοδοχείων από όλη τη χώρα, το 10%, δηλαδή, του συνόλου των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της χώρας που ήταν εγγεγραμμένα στη βάση δεδομένων του ΞΕΕ το Μάιο του 1999. Ο κάθε ξενοδόχος του δείγματος έλαβε προσωπική επιστολή από τον Πρόεδρο του ΞΕΕ κ. **Αριστοτέλη Διβάνη**, που του εξηγούσε τη σπουδαιότητα της έρευνας και τον καλούσε να συμμετέχει, παρέχοντας όλες τις πληροφορίες που θα του ζητηθούν. Η επιστολή διευκόλυνε σημαντικά το έργο των τιμοληπτών της έρευνας. Παράλληλα, ο τότε Πρόεδρος της ΠΟΞ κ. **Βασίλης Πλεύρης** απέστειλε επιστολή προς τους Προέδρους όλων των Τοπικών Ενώσεων των Ξενοδόχων της χώρας και τους καλούσε να οργανώσουν, μαζί με τον επιστημονικό υπεύθυνο της

έρευνας, τη δειγματοληψία της περιοχής τους. Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους προέδρους των ΤΕΞ για τη διευκόλυνση που παρείχαν σε μένα και στους συνεργάτες μου στην συλλογή των στοιχείων. Επίσης, πολλοί από αυτούς μερίμνησαν και για την φιλοξενία μας στη διάρκεια της δειγματοληψίας και θα ήθελα να τους ευχαριστήσω ξεχωριστά και γι' αυτό.

Με πολλούς από τους προέδρους των ΤΕΞ είχα τη χαρά και την τιμή να συνομιλήσω για το περιεχόμενο της έρευνας. Πολλές από αυτές τις αναλύσεις εμπεριέχονται στην παρούσα μελέτη, χωρίς φυσικά οι ίδιοι να έχουν και την τελική ευθύνη της προσέγγισης, της ανάλυσης και των προτάσεων, για τις οποίες ευθύνεται αποκλειστικά ο συγγραφέας. Μεταξύ των Προέδρων των ΤΕΞ, αισθάνομαι υποχρέωση να αναφέρω τους εξής: κ. **Ανδρέα Ανδρεάδη** (Χαλκιδική), κ. **Μανούσο Βαλυράκη** (Χανιά), κ. **Σπύρο Γαλιατσάτο** (Κεφαλλονιά-Ιθάκη), κ. **Χρήστο Ζήκα** (Πρέβεζα), κ. **Ιωάννη Κακουράκη** (Σητεία), κ. **Κωνσταντίνο Καλουτσάκη** (Ηράκλειο Κρήτης), κ. **Παντελή Κασιδόκωστα** (Σκιάθος), κ. **Κωνσταντίνο Κουτουμάνο** (Μεσσηνία), κ. **Μαρία Κυπραίου** (Κως), κ. **Εμμανουήλ Κριτσώτακη** (Λασίθι), κ. **Κωνσταντίνο Κυριαζή** (Σάμος), τόν κ. **Κωνσταντίνο Λεβέντη** (Μαγνησία), κ. **Ευτύχιο Λιατάκη** (Παλαιοχώρα Χανίων), κ. **Αθανάσιο Μπασανά** (Καμμένα Βούρδα), κ. **Παναγιώτη Μωριάτη** (Ναύπλιο), κ. **Άννα Νικοδήμου** (Λευκάδα), κ. **Κωνσταντίνο Πανά** (Ζάκυνθος), κ. **Νικόλαο Σουρέλη** (Ιωάννινα), κ. **Λάκη Ταρασιάδη** (Πιερία), κ. **Ανδρέα Φιορεντίνο** (Μύκονο), κ. **Βαγγέλη Φύτρο** (Σαντορίνη), κ. **Σπύρο Φωκιανό** (Πάρος), κ. **Σπύρο Χατζίνα** (Αίγινα). Επίσης, μας βοήθησαν τα μέλη του Δ.Σ. του ΞΕΕ, κ. **Στέφανος Βούλγαρης** (Κέρκυρα) και κ. **Γεώργιος Κλείτσας** (Μαγνησία).

Αισθάνομαι την υποχρέωση να κάνω ιδιαίτερη μνεία στον Πρόεδρο της Ένωσης Ξενοδόχων Χαλκίδας, κ. **Θεόδωρο Βενέρη**, ο οποίος με την πολύ ενδιαφέρουσα συζήτηση που είχα μαζί τους πάνω στο θέμα του ξενοδόχου και του επιχειρηματία, μου έδωσε την ιδέα να αφιερώσω ειδικό κεφάλαιο για το προφίλ του Έλληνα Ξενοδόχου. Πιστεύω ότι στη μελέτη αυτή θα βρει πολλά από τα στοιχεία των συζητήσεων που κάναμε στη διάρκεια της φιλοξενίας που μου παρείχε στο ξενοδοχείο του στην Ερέτρια. Θα ήθελα να τον ευχαριστήσω για τον πολύτιμο χρόνο που μου διέθεσε σε μία περίοδο τουριστικής αιχμής.

Επίσης, τη διαδικασία των συνεντεύξεων διευκόλυναν σημαντικά αρκετά διοικητικά στελέχη των ΤΕΞ. Στην Αθήνα, σημαντική βοήθεια μας προσέφερε ο Διευθυντής της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών, κ. **Λουκάς Ντούβας**.

Η συλλογή των στοιχείων διευκολύνθηκε σημαντικά από δύο γερόλυκους του ξενοδοχειακού κλάδου. Ο πρώτος, που τον ανέφερα ήδη παραπάνω, είναι ο τέως, πλέον, Πρόεδρος της ΠΟΞ, κ. **Βασίλης Πλεύρης**. Ο δεύτερος είναι ο Αντιπρόεδρος του ΞΕΕ, κ. **Ανδρέας Κόττας**. Και οι δύο διαδραμάτισαν πυροσβεστικό ρόλο σε όλα τα προβλήματα που είχαμε, είτε με τη συμμετοχή ατομικών ξενοδόχων, είτε με την συμμετοχή των Προέδρων των ΤΕΞ.

Σε ένα τέταρτο στάδιο, ο τιμολόγητης σε συνεργασία με την ΤΕΕ κανόνιζε την επίσκεψη στο ξενοδοχείο για τη διεξαγωγή της συνέντευξης και την συλλογή των στοιχείων. Σε πολλές περιπτώσεις, οι επισκέψεις αυτές συνδυάζοταν με κατά τόπους παρουσιάσεις σε ειδικές εκδηλώσεις οργανωμένες από τις τοπικές ενώσεις ξενοδόχων, όπου γινόταν μάλιστα γενικότερη συζήτηση για τη σημασία της έρευνας, καθώς και για τα προβλήματα και τις προοπτικές των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Τέτοιες συναντήσεις έγιναν στη Ρόδο, στη Σάμο, στη Σαντορίνη, στην Κρήτη και στην Κω. Επίσης, κάποιες αρχικές αναλύσεις των στοιχείων παρουσιάστηκαν σε εκδηλώσεις στην Πάρο, στην Κέρκυρα, στο Πανόραμα του Τουρισμού στο Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και στη Γενική Συνέλευση των Ξενοδόχων της Κω.

Η δειγματοληψία έγινε σε ένα μεγάλο μέρος από τον ίδιο τον συγγραφέα (περίπου το 35%), ενώ ένα άλλο μεγάλο μέρος έγινε από την ερευνήτρια του Αθηναϊκού Ινστιτούτου Εκπαίδευσης και Έρευνας και υποψήφια διδάκτορα του Πανεπιστημίου του Strathclyde κα **Μαρίνα-Στεφανία Γιαννακάκη**. Μέρος της τιμολογίας έγινε από τους Καθηγητές **Χρήστο Παπάζογλου** (Λέσβος), **Μιχάλη Ατσαλάκη** (Ρέθυμνο), **Γεωργία Γιαννουλίδου** (Μέρος της Θεσσαλονίκης και Αθήνας) και **Αλκιβιάδη Χατζαντώνη** (Κως). Θα ήθελα όλους να τους ευχαριστήσω θερμά για τη βοήθειά τους, όπως επίσης και την διοικητική υπεύθυνη του ΙΤΕΠ κα **Σοφία Πανούση** και την κα **Ούρσουλα Παπαϊωάννου** από το Αθηναϊκό Ινστιτούτου Εκπαίδευσης και Έρευνας, που πρόσεφεραν τα μέγιστα στη διοικητική διεκπεραιώση της έρευνας. Σημαντική τεχνική βοήθεια στην επεξεργασία της βάσης δεδομένων παρείχε ο βοηθός του ΙΤΕΠ κ. **Βασίλης Κωνσταντάρας**.

Σε ένα πέμπτο και τελευταίο στάδιο, τα αποτελέσματα της έρευνας συζητήθηκαν σε συνάντηση που έγινε στο ΞΕΕ με τη συμμετοχή πολλών Προέδρων Τοπικών Ενώσεων και μελών των Δ.Σ. των ΙΤΕΠ, ΠΟΞ και ΞΕΕ. Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά για τη συνεισφορά τους όλους τους συμμετέχοντες.

Γρηγόρης Παπανίκος  
Γενικός Διευθυντής  
Αθηναϊκού Ινστιτούτου Εκπαίδευσης και  
Έρευνας (ΑΘΙΝΕΕ)  
Αθήνα, Οκτώβριος 2000

## ΣΥΝΟΨΗ

Αντικείμενο της μελέτης είναι τα προβλήματα και οι προοπτικές των ελληνικών μαρών και μεσαίων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (ΜΜΞΕ). Για τους σκοπούς της παρούσης έρευνας, η ΜΜΞΕ ταξινομείται σε τέσσερις κατηγορίες, ανάλογα με τον αριθμό των δωμάτων. Σύμφωνα με τον Πίνακα 1 οι κατηγορίες αυτές είναι: οικογενειακά (1-20 δωμάτια), μικρά (21-50), μεσαία (51-100) και μεγάλα (περισσότερα από 100 δωμάτια) ξενοδοχεία.

### Πίνακας 1

**Ταξινόμηση των Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων Σύμφωνα με τα Δωμάτια**

α/α	Μέγεθος Ξενοδοχείου	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Ξενοδο- χείων	Ποσοστό Ξενοδο- χείων	Απασχόληση	
					Μέση	Μέγιστη
1.	Οικογενειακό	1 – 20	3548	43%	1,4	10
2.	Μικρό	21 – 50	3011	37%	4,8	25
3.	Μεσαίο	51 – 100	1075	13%	15,0	60
4.	Μεγάλο	101 -	610	7%	64,0	210
	<b>Σύνολο</b>		<b>8244</b>	<b>100</b>	<b>8,83</b>	<b>210</b>

*Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος, Μάιος 1999 και Δειγματοληψία.*

Τα οικογενειακά ξενοδοχεία αποτελούν το 43% του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας, τα μικρά το 37%, τα μεσαία το 13% και τα μεγάλα μόνο το 7%. Συνεπώς, η ανάλυση των ΜΜΞΕ αφορά το 93% των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της χώρας. Τα καταλύματα αυτά περιλαμβάνουν, εκτός από ξενοδοχεία κλασικού τύπου, οργανωμένες κατασκηνώσεις (κάμπινγκ), μπανγκαλόου, επιπλωμένα διαμερίσματα και παραδοσιακά καταλύματα.

Το 70% των ΜΜΞΕ είναι ξενοδοχεία κλασικού τύπου, το 21% επιπλωμένα διαμερίσματα, το 4% μπανγκαλόου, το 3% παραδοσιακά καταλύματα και το 3% κάμπινγκ. Υπάρχει άμεση σχέση μεταξύ των τύπων των καταλυμάτων και του μεγέθους τους, με τα μπανγκαλόου να έχουν το μεγαλύτερο μέγεθος (38 δωμάτια κατά μέσο όρο) και τα παραδοσιακά καταλύματα το μικρότερο (11 δωμάτια μέσο όρο).

μπινγκ είναι 68 θέσεις\*. Η ανάλυση που παρουσιάζεται στην παρούσα μελέτη αφορά το σύνολο των ΜΜΕΣ. Όπως αναλύεται στο παρόντημα, τα αποτελέσματα δεν διαφοροποιούνται σημαντικά αν αναλυθεί ξεχωριστά η μεγάλη κατηγορία των ξενοδοχίων κλασικού τύπου.

Ένα σημαντικό χαρακτηριστικό γνώρισμα των ΜΜΕΣ είναι η απασχόληση των μελών της οικογένειας, εκτός από τον ιδιοκτήτη. Το 97,4% των ΜΜΕΣ απασχολούσαν τουλάχιστον ένα μέλος της οικογένειας του ιδιοκτήτη, ενώ πλέον του 50% των ΜΜΕΣ απασχολούσαν τρία ή περισσότερα μέλη της ίδιας οικογένειας (βλέπε Πίνακα 2). Πάντως, το 40% των ξενοδόχων ετεροαπασχολείται και το συμπέρασμα αυτό δεν διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ νέων και μεγαλύτερων σε ηλικία ξενοδόχων. Αυτό δείχνει ότι η ξενοδοχεία, για ένα μεγάλο αριθμό ξενοδόχων, δεν μπορεί να τους προσφέρει ικανοποιητικές αμοιβές, ώστε να απασχοληθούν αποκλειστικά με αυτήν.

## Πίνακας 2

### Απασχόληση Μελών Οικογένειας στις ΜΜΕΣ

Αριθμός Μελών Οικογένειας	Ποσοστό επί του συνόλου	Αθροιστικό Ποσοστό
0	2,6%	2,6%
1	16,5%	19,1%
2	30,1%	49,2%
3	22,4%	71,6%
4	17,8%	89,4%
5	6,4%	95,7%
>5	4,3%	100%

Ο Πίνακας 3 καταδεικνύει τις σημαντικές ποιοτικές διαφορές μεταξύ των ξενοδοχειακών μονάδων, ανάλογα με το μέγεθός τους. Τα οικογενειακά ξενοδοχεία ανήκουν σε ατομικές επιχειρήσεις, μακρών κατηγοριών, με χαμηλά επίπεδα μετρήσιμων υπηρεσιών, όπως κλιματισμό, τηλεόραση, μπαρ και πισίνα. Το ποσοστό των οικογενειακών ξενοδοχείων που προσφέρει αυτές τις υπηρεσίες δεν υπερβαίνει το 10%. Αντίθετα, οι μεγάλες επιχειρήσεις είναι, στη συντομητική τους πλειοψηφία, ανώνυμες εταιρείες, υψηλών κατηγοριών, με υψηλά επίπεδα προσφερόμενων υπηρεσιών. Το 71% των μεγάλων ξενοδοχείων έχει πισίνα, το 48% έχει κλιματισμό, το 41% έχει μάνι μπαρ και το 31% τηλεόραση στα δωμάτια. Μεταξύ των χαρακτηριστικών γνωρισμάτων αυτών των δύο

---

\* Ορισμένα κάμπινγκ διέθεταν και έναν περιορισμένο αριθμό μπανγκαλόου. Ο αριθμός αυτών ενσωματώθηκε στο συνολικό αριθμό θέσεων κάμπινγκ.

αρδαίων μεγεθών βρίσκονται τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα των μαρών και μεσαίων ξενοδοχείων.

Συνολικά για τις ΜΜΞΕ, το 54% ανήκει στην τρίτη κατηγορία. Το 36% των οικογενειακών ξενοδοχείων ανήκουν στην τέταρτη και πέμπτη κατηγορία, ενώ τα αντίστοιχα ποσοστά για τα μαρά είναι 13% και για τα μεσαία 2%. Το 52% των ΜΜΞΕ είναι ατομικές επιχειρήσεις και το 35% Α.Ε., με μεγάλες, όμως, διαφοροποιήσεις μεταξύ των τριών μεγεθών των ΜΜΞΕ. Επίσης, η νομική μορφή της επιχειρησης συνδέεται άμεσα με την κατηγορία του ξενοδοχείου.

### Πίνακας 3

#### Χαρακτηριστικά Γνωρίσματα των Ξενοδοχείων κατά Τάξη Μεγέθους

Τύπος Ξενοδοχείου Χαρακτηριστικό Γνώρισμα	Οικογενειακό	Μικρό	Μεσαίο	Μεγάλο
Είδος Εταιρείας				
Ατομική	74%	39%	16%	5%
Α.Ε.	16%	44%	71%	88%
Κατηγορία Ξενοδοχείου				
≤ Γ κατηγορίας	85%	74%	52%	13%
>Γ Κατηγορίας	15%	26%	48%	87%
Κλιματισμός	7%	14%	26%	48%
Τηλεόραση	9%	17%	29%	31%
Μίνι Μπαρ	9%	15%	27%	41%
Πισίνα	6%	24%	42%	71%

Πηγή: Επεξεργασία Στοιχείων του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, Μάιος 1999.

Τα ελληνικά ΜΜΞΕ είναι σχετικά νέες κατασκευές, με μέσο όρο ηλικίας τα 22 έτη, ενώ το 60% αυτών έχει κτιστεί τις δύο τελευταίες δεκαετίες. Η μέση έκταση των κτισμάτων είναι 900 τ.μ., ενώ πολύ μαρές είναι οι επεκτάσεις που έχουν γίνει, με μέσο όρο λιγότερο από 100 τ.μ. Πολύ πρόσφατες είναι και οι ανακαίνισεις που έχουν γίνει, κατά μέσο όρο το 1996, αλλά πολλοί ξενοδόχοι (80%) πιστεύουν ότι το ξενοδοχείο τους χρειάζεται ανακαίνιση. Η εκτίμηση της μελέτης για τα απαιτούμενα κεφάλαια εκσυγχρονισμού των ξενοδοχείων της Ελλάδος ανέρχεται σε 750 δισεκατομμύρια δραχμές. Μία επιχορήγηση της τάξης του 40% θα παρακινούσε άμεσα τους ξενοδόχους να προχωρήσουν στην ανακαίνιση των ξενοδοχείων τους, δηλαδή μας συνολική επιβάρυνση 300 δισεκατομμυρίων δραχμών.

Η μέση ηλικία του έλληνα ξενοδόχου είναι 50 ετών, ενώ το 25% από αυτούς είναι κάτω των 40 ετών. Σημαντική διαφοροποίηση παρατηρείται στα χαρακτηριστικά γνω-

ρίσματα του νέου (κάτω από 40 ετών) και του μεγαλύτερου σε ηλικία ξενοδόχου. Το 98,5% των νέων ξενοδόχων έχει τελειώσει τουλάχιστον το λύκειο, ενώ το 28% έχει εξειδικευθεί σε τουριστικές – ξενοδοχειακές σπουδές. Όλοι οι νέοι ξενοδόχοι γνωρίζουν τουλάχιστον μία ξένη γλώσσα. Τα αντίστοιχα ποσοστά για τους μεγαλύτερους των σαράντα ετών ξενοδόχους είναι: το 76% έχουν τελειώσει τουλάχιστον λύκειο, το 84% γνωρίζει τουλάχιστον μία ξένη γλώσσα και μόνο το 8% έχει σχετική με τα τουριστικά εκπαίδευση.

Η συντριπτική πλειοψηφία των ξενοδόχων έκτισαν από μόνοι τους το ξενοδοχείο (95%) και το 50%, εξ αυτών, χρησιμοποίησαν ιδιόκτητο οικόπεδο που, αρχικώς, προορίζόταν για άλλη χρήση. Ένα μεγάλο ποσοστό ξενοδόχων (79%) είναι ευχαριστημένοι από το επάγγελμά τους, με μεγάλη διαφοροποίηση μεταξύ γυναικών (87%) και ανδρών (76%). Το 83% των ξενοδόχων θεωρεί ότι το ξενοδοχείο τους είναι βιώσιμο, με σημαντικές διαφοροποιήσεις κατά κατηγορία ξενοδοχείου. Η συνεργασία μεταξύ των ξενοδόχων είναι περιορισμένη, με πιο σημαντική την εξυπηρέτηση πελατών και την κοινή προβολή.

Το μεγαλύτερο μέρος του κόστους κατασκευής των ξενοδοχείων της Ελλάδας χρηματοδοτήθηκε από τους ίδιους τους ξενοδόχους (73%). Το 20% χρηματοδοτήθηκε με δανεισμό και το 7% με κρατικές επιχορηγήσεις. Το ύψος του τραπεζικού χρέους των ξενοδόχων είναι 320 δισεκατομμύρια δραχμές, με το 34% να οφείλεται από τις ΜΜΕΕ και το 66% από τα μεγάλα ξενοδοχεία. Παρατηρούνται, όμως, σημαντικές διαφοροποιήσεις, τόσο μεταξύ των μεγέθους των ξενοδοχείων, όσο και κατά κατηγορία ξενοδοχείου. Το ποσοστό της αυτοχρηματοδότησης είναι μεγαλύτερο για τα μικρότερα σε μέγεθος και κατηγορία ξενοδοχεία. Η συμμετοχή των ΜΜΕΕ στις ενισχύσεις των διαφόρων κοινοτικών και άλλων προγραμμάτων είναι περιορισμένη. Μόνο το 4% των ΜΜΕΕ συμμετείχαν σε τέτοια προγράμματα, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τα μεγάλα ξενοδοχεία είναι 44%.

Μεγάλη διακύμανση παρατηρείται στις τιμές των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, τόσο μεταξύ των διαφόρων ξενοδοχειακών κατηγοριών όσο και μεταξύ των διαφόρων μεγεθών, χωρίς όμως να παρατηρούνται διαφορές μεταξύ των διαφόρων μεγεθών της ίδιας κατηγορίας. Η μέση τιμή του δωματίου για τα ΜΜΕΕ είναι 11 χιλιάδες, ενώ για τα μεγάλα η αντίστοιχη τιμή είναι 18 χιλιάδες δραχμές.

Η εποχικότητα αποτελεί σημαντικό πρόβλημα για τις ελληνικές ΜΜΕΕ. Από συγκριτικά στοιχεία με άλλους ευρωπαϊκούς προορισμούς, ο ελληνικός τουρισμός βρίσκεται στη μειονεκτικότερη θέση. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της παρούσις έρευνας, το 17% των ΜΜΕΕ δεν ξεπερνάει τους τέσσερις μήνες λειτουργίας το χρόνο. Το πρόβλημα της εποχικότητας αφορά το 70% των ΜΜΕΕ, ενώ τα υπόλοιπα είναι ξενοδοχεία πόλης.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας, οι αφίξεις που πραγματοποιήθηκαν σε ξενοδοχειακά καταλύματα το 1998 ανήλθαν στα 15 εκατομμύρια (60% αλλοδαποί και 40% ημεδαποί), ενώ οι διανυκτερεύσεις σε 81 εκατομμύρια (75% αλλοδαποί και 25%

ημεδαποί). Σημαντικές διαφοροποιήσεις παρατηρούνται στον αριθμό των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων κατά κατηγορία και μέγεθος ξενοδοχείου. Για το σύνολο των ΜΜΞΕ, ο μέσος αριθμός πελατών ήταν 1389 και πραγματοποίησαν, κατά μέσο όρο, 6384 ετήσιες διανυκτερεύσεις. Κατά μέσο όρο, ένα οικογενειακό ξενοδοχείο πραγματοποιεί 546 (2529) αφίξεις (διανυκτερεύσεις), ένα μικρό 1631 (7368) και ένα μεσαίο 3693 (17305).

Οι διαφοροποιήσεις στη ξήτηση έχουν άμεση επίπτωση και στα έσοδα. Τα λιγότερα έσοδα σημειώνονται στα οικογενειακά ξενοδοχεία τέταρτης ή πέμπτης κατηγορίας, που το 1998 ανέρχονταν, κατά μέσο όρο, σε 7 εκατομμύρια δραχμές, ενώ ένα μεσαίο ξενοδοχείο της πρώτης κατηγορίας πραγματοποιεί, κατά μέσο όρο, έσοδα της τάξης των 160 εκατομμυρίων δραχμών. Το μέσο έσοδο ενός ΜΜΞΕ είναι 34 εκατομμύρια δραχμές, 1,1 εκατομμύρια ανά δωμάτιο και 5200 δραχμές ανά διανυκτέρευση (βλέπε Πίνακα 4). Το σημαντικό συμπέρασμα που προκύπτει από την έρευνα είναι ότι δεν παρατηρείται καμία διαφορά στα έσοδα ανά δωμάτιο ή ανά διανυκτέρευση μεταξύ των διαφόρων μεγεθών των ΜΜΞΕ. Παρατηρείται, όμως, μεγάλη διαφορά μεταξύ των ΜΜΞΕ και των μεγάλων ξενοδοχείων, όπου τα έσοδα ανά διανυκτέρευση των πρώτων αποτελούν το 65% των αντίστοιχων εσόδων των μεγάλων ξενοδοχείων.

**Πίνακας 4**  
**Έσοδα ανά Διανυκτέρευση Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 1998**  
(χιλιάδες δραχμές)

Μέγεθος Ξεν. Κατηγορία Ξενοδοχείου	Σύνολο	Μεγάλα Ξενοδοχεία	ΜΜΞΕ	Μεσαία	Μικρά	Οικογε- νειακά
<b>Πολυτελείας</b>	16,1	16,1	-	-	-	-
<b>A'</b>	9,2	8,1	9,9	7,1	12,4	8,7
<b>B'</b>	7,5	7,0	7,6	5,9	6,1	12,4
<b>Γ'</b>	4,8	-	4,8	5,0	4,3	5,2
<b>Δ'</b>	3,2	-	3,2	3,1	3,0	3,3
<b>Ε'</b>	4,1	-	4,1	-	3,5	4,3
<b>Σύνολο</b>	5,4	8,4	5,2	5,5	4,8	5,4

Αντίστοιχα με τα έσοδα είναι και τα συμπεράσματα για το κόστος λειτουργίας του ξενοδοχείου. Κατά μέσο όρο, το 1998, ένα ξενοδοχείο είχε 61 εκατομμύρια δραχμές κόστος λειτουργίας, που αντιστοιχούσε σε 581 εκατομμύρια για ένα μεγάλο ξενοδοχείο και 29 για ένα ΜΜΞΕ. Σημαντικές ήταν και οι διαφοροποιήσεις μεταξύ των ΜΜΞΕ. Ένα οικογενειακό ξενοδοχείο των δύο τελευταίων κατηγοριών είχε μέσο κόστος λειτουργίας της τάξης των 5 εκατομμυρίων δραχμών, ενώ το αντίστοιχο ξενοδοχείο πρώτης κατηγορίας είχε κόστος λειτουργίας 29 εκατομμύρια δραχμές. Για το σύνολο των

οικογενειακών ξενοδοχείων, το κόστος λειτουργίας ανερχόταν, κατά Μ.Ο., σε 10 εκατομμύρια δραχμές. Όμοιες είναι οι διαφοροποιήσεις και για τα μικρά και μεσαία ξενοδοχεία. Τα πρώτα είχαν μέσο κόστος λειτουργίας 31 εκατομμύρια, ενώ για τα μεσαία ξενοδοχεία το αντίστοιχο κόστος ήταν 90 εκατομμύρια δραχμές. Όπως και στην περίπτωση των εσόδων, δεν παρατηρείται καμία διαφορά στα έξοδα ανά δωμάτιο ή ανά διανυκτέρευση, μεταξύ των διαφόρων μεγεθών των ΜΜΞΕ. Παρατηρείται, όμως, μεγάλη διαφοροποίηση μεταξύ των ΜΜΞΕ και των μεγάλων ξενοδοχείων, όπου τα έξοδα ανά διανυκτέρευση των πρώτων αποτελούν το 65% των αντίστοιχων εξόδων για τα μεγάλα ξενοδοχεία.

Η ανάλυση των εσόδων και των εξόδων του ελληνικού ξενοδοχείου καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η κατηγορία και το μέγεθος του ξενοδοχείου έχουν σημαντική επίπτωση στα συνολικά έσοδα και τα συνολικά έξοδα λειτουργίας ενός ξενοδοχείου. Πιο συγκεκριμένα, μία αύξηση του αριθμού των δωματίων κατά 10% αυξάνει τα έσοδα και τα έξοδα κατά 12%. Αντίστοιχα, μία αύξηση της κατηγορίας κατά μία τάξη μεγέθους αυξάνει τα έσοδα κατά 12%, ενώ αυξάνει τα έξοδα κατά 15%.

Σημαντικές διαφοροποιήσεις παρατηρούνται στα συνολικά κέρδη των ΜΜΞΕ. Το 1998, τα οικογενειακά ξενοδοχεία είχαν, κατά μέσο όρο, κέρδη 2 εκατομμύρια δραχμές, τα μικρά 4 εκατομμύρια, τα μεσαία 11 εκατομμύρια και τα μεγάλα 53 εκατομμύρια. Η κατηγορία και το μέγεθος του ξενοδοχείου δεν επηρεάζει το κέρδος ανά δωμάτιο ή το κέρδος ανά διανυκτέρευση. Ένα οικογενειακό ξενοδοχείο είχε κέρδος ανά δωμάτιο, 197 χιλιάδες δραχμές το 1998 και 1700 δραχμές ανά διανυκτέρευση. Τα αντίστοιχα κέρδη ήταν 125 χιλιάδες δραχμές ανά δωμάτιο και 585 δραχμές ανά διανυκτέρευση για τα μικρά ξενοδοχεία και 188 χιλιάδες δραχμές ανά δωμάτιο και 748 δραχμές ανά διανυκτέρευση για τα μεσαία ξενοδοχεία. Οι δείκτες αυτοί του κέρδους αποτελούν, ίσως, το σημαντικότερο κριτήριο βιωσιμότητας ενός ξενοδοχείου.

Η αποδοτικότητα του κύκλου εργασιών υπολογίζει τα κέρδη του ξενοδοχείου στο σύνολο των εσόδων. Για το σύνολο των ξενοδοχείων, η αποδοτικότητα ήταν της τάξης του 11%, αλλά σημαντικές είναι οι διαφοροποιήσεις μεταξύ των διαφόρων νομικών μορφών. Οι ανώνυμες εταιρείες και οι ΕΠΕ έχουν αρνητική αποδοτικότητα, ενώ η αποδοτικότητα των ατομικών και Ο.Ε αγγίζει το 20%. Εκείνο που είναι, ίσως, σημαντικό είναι ότι ένα στα τέσσερα ξενοδοχεία δήλωσε ζημίες το 1998.

Οι δανειακές υποχρεώσεις αποτελούν μεγάλο κίνδυνο για τη βιωσιμότητα μιας μερίδας ξενοδοχείων. Περίπου το 5% των ξενοδοχείων της χώρας έχουν ύψος δανειακών υποχρεώσεων που ξεπερνάει το 50% της αξίας του ξενοδοχείου τους και το 2% των ξενοδοχείων της χώρας έχουν δανειακές υποχρεώσεις τουλάχιστον τετραπλάσιες των ετήσιων εσόδων τους.

Ένας σημαντικός δείκτης μέτρησης της οικονομικής απόδοσης ενός ξενοδοχείου είναι τα έσοδα ανά δωμάτιο. Η οικονομετρική διερεύνηση των προσδιοριστικών παραγόντων της απόδοσης του δωματίου καταδεικνύει μία σειρά από μεταβλητές που αφορούν τον ξενοδόχο (ηλικία), το ξενοδοχείο (αριθμός δωματίων, αριθμός εργαζομέ-

νων και έκταση οικοπέδου), τη διάρθρωση της ζήτησης (σύνολο διανυκτερεύσεων, μήνες λειτουργίας και χώρα προέλευσης τουριστών), καθώς και τις δανειακές υποχρεώσεις του ξενοδοχείου. Η απόδοση του δωματίου επηρεάζεται θετικά από το σύνολο των διανυκτερεύσεων, τον αριθμό των εργαζομένων, την έκταση του οικοπέδου, την ηλικία του ξενοδόχου, τους μήνες λειτουργίας και τον αριθμό των ελλήνων πελατών. Αντίθετα, αρνητική είναι η επίπτωση του αριθμού των δωματίων, που είναι μία ένδειξη της χαμηλής πληρότητας των ξενοδοχείων.

Συναφές με το θέμα της βιωσιμότητας των ξενοδοχείων είναι και η ελαχιστοποίηση του κόστους παραγωγής. Μακροχρόνια, το άριστο μέγεθος ενός ξενοδοχείου προσδιορίζεται από την ελαχιστοποίηση του κόστους παραγωγής. Η οικονομετρική διερεύνηση έδειξε ότι υπάρχουν τρεις ομάδες ξενοδοχείων με διακριτές τεχνολογίες παραγωγής. Η πρώτη ομάδα αποτελείται από ξενοδοχεία τέταρτης και πέμπτης κατηγορίας, με συνάρτηση μέσου κόστους σχήματος γράμματος ύψιλον. Σε αυτή την περίπτωση, το ελάχιστο κόστος, η μακροχρόνια ισορροπία της επιχείρησης, επιτυγχάνεται στις 7000 διανυκτερεύσεις το χρόνο. Η δεύτερη και τρίτη ομάδα αποτελείται από ξενοδοχεία τρίτης κατηγορίας και τα ξενοδοχεία ανωτέρων κατηγοριών, αντίστοιχα. Το μέσο κόστος γι' αυτές τις κατηγορίες είναι σταθερό, με διαφορά στο ύψος. Για τα τρίτης κατηγορίας ξενοδοχεία, το μέσο κόστος της διανυκτέρευσης είναι γύρω στις 3500 δραχμές, ενώ για τα ανώτερης τις τρίτης κατηγορίας ξενοδοχεία είναι γύρω στις 6000 δραχμές.

Οι ΜΜΕΕ καλούνται να αντιμετωπίσουν και να επωφεληθούν από ένα νέο περιβάλλον. Εκτός από την παγκοσμιοποίηση, τέσσερα είναι τα βασικά συστατικά στοιχεία αυτού του περιβάλλοντος. Το πρώτο συστατικό στοιχείο είναι η καθιέρωση του ευρώ και η συμμετοχή της Ελλάδας στη ζώνη του ευρώ από τις αρχές του 2001. Το δεύτερο συστατικό στοιχείο του νέου περιβάλλοντος των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων είναι η τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα το 2004. Το τρίτο συστατικό στοιχείο και ίσως το πιο σημαντικό από τη σκοπιά των οικονομικών επιδράσεων είναι το Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης για τα έτη 2000-2006. Για το σύνολο της περιόδου αναμένεται μία επενδυτική δαπάνη που θα αγγίζει τα 15 τρισεκατομμύρια δραχμές. Άμεσα για τον τουρισμό προβλέπεται μία δαπάνη λιγότερης των 600 δισεκατομμυρίων δραχμών περίπου. Το τέταρτο συστατικό στοιχείο του νέου περιβάλλοντος αποτελεί ο αναπτυξιακός νόμος. Η ψήφιση του νόμου το 1998 καθιέρωσε ένα πλαίσιο ενίσχυσης των νέων και εκσυγχρονισμού των παλαιών ξενοδοχειακών μονάδων.

Το νέο περιβάλλον θα μπορεσει να αξιοποιηθεί, αν συνοδευτεί και από την καταληγαίη οικονομική πολιτική για τις ΜΜΕΕ. Τα αποτελέσματα της μελέτης αποτελούν χρήσιμο οδηγό για τη διαμόρφωση ενός πλαισίου οικονομικών πολιτικών για την ενίσχυση των ΜΜΕΕ. Προσδιορίστηκαν τέσσερις άξονες αυτής της πολιτικής που αφορούν την αναπτυξιακή πολιτική και την ανταγωνιστικότητα των ΜΜΕΕ, την φορολογική πολιτική, την χρηματοπιστωτική πολιτική για τις ΜΜΕΕ και τέλος, την εκπαίδευ-

ση, κατάρτιση και απασχόληση στις ΜΜΞΕ. Για τους τέσσερις άξονες προέκυψαν από τη μελέτη συγκεκριμένες δράσεις ενέργειες που έχουν ως ακολούθως:

### **Αναπτυξιακή Πολιτική για την Προώθηση της Ανταγωνιστικότητας**

Η πολιτική αυτή αφορά, κυρίως, τον αναπτυξιακό νόμο και τις γενικότερες ενισχύσεις για τις ΜΜΞΕ. Η πρόταση είναι οι ενισχύσεις των ΜΜΞΕ, κυρίως για τον εκσυγχρονισμό τους και την αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών, να γίνονται εκτός των γραφειοκρατικών διαδικασιών του αναπτυξιακού νόμου. Το Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης προβλέπει τέτοιες ενισχύσεις και υπάρχει η δομή διαχείρισης στην Ελλάδα, όπως είναι ο ΕΟΜΜΕΧ, για να κατανέμει και να ελέγχει την υλοποίηση αυτών των ενισχύσεων.

Η παρούσα μελέτη κατέδειξε το μεγάλο πρόβλημα της έλλειψης συνεργασίας μεταξύ των ΜΜΞΕ για την αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων. Η αναπτυξιακή πολιτική θα πρέπει να ενισχύσει τη συνεργασία των ΜΜΞΕ, κυρίως σε ζητήματα μάρκετινγκ.

Όπως προκύπτει από τη μελέτη, το ποσοστό της επιδότησης που θα παρακινούσε τους ΜΜΞΕ να προχωρήσουν στον εκσυγχρονισμό των ξενοδοχείων τους είναι της τάξης του 40%. Ιδιαίτερη έμφαση θα πρέπει να δοθεί στον εκσυγχρονισμό εκείνων των ξενοδοχείων που θα βοηθήσουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιοδού και την ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού και κυρίως, στα ξενοδοχεία πόλεως τρίτης και δεύτερης κατηγορίας.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι στη διαμόρφωση μας συνολικής αναπτυξιακής πολιτικής για τις μακρές και μεσαίες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις θεωρείται αναγκαία η συμμετοχή του οργανωμένου ξενοδοχειακού κλάδου στις διάφορες επιτροπές, τόσο σε εθνικό, όσο και σε τοπικό επίπεδο.

### **Φορολογική Πολιτική**

Η φορολογική πολιτική που εφαρμόζεται σήμερα, ιδιαίτερα αυτή που αφορά τα αντικείμενικά κριτήρια, πλήγτει βαρύτατα τις ΜΜΞΕ και ιδιαίτερα τις ατομικές επιχειρήσεις. Η κατάργησή τους θα ανακουφίσει πολλές απ' αυτές.

Πολλές επιχειρήσεις αναγκάζονται να λειτουργούν, για φορολογικούς καθαρά λόγους, με την μορφή της Α.Ε., που συνεπάγεται σημαντικό κόστος για τις μακρές ξενοδοχειακές μονάδες.

Επίσης, στο πλαίσιο του αναπτυξιακού νόμου, οι φορολογικές ελαφρύνσεις, είτε για ανέγερση νέων κλινών, είτε για εκσυγχρονισμό, θα πρέπει να αποτελέσουν σημαντικό εργαλείο πολιτικής ενίσχυσης των μακρών και μεσαίων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

## Χρηματοπιστωτική Πολιτική

Πολλά ξενοδοχεία, λόγω του γνωστού ζητήματος των πανωτοκίων, δεν μπορούν να επιβιώσουν. Για τα πολύ μακρά ξενοδοχεία, η ρύθμιση αυτή θα έπρεπε να ήταν προς την κατεύθυνση της πλήρους απαλοιφής του χρέους, μόνο, όμως, για τις περιπτώσεις που αποδεδειγμένα αυτό δεν αφορά το κεφάλαιο και τους νόμμους τόκους.

Οι ΜΜΕΣ αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα χρηματοδότησης των λειτουργικών τους αναγκών από το τραπεζικό σύστημα. Το πρόβλημα είναι πολύ μεγάλο, διότι παρατηρούνται σημαντικές καθυστερήσεις στην πληρωμή των οφειλομένων ποσών προς τους ξενοδόχους, κυρίως από τα γραφεία ταξιδιών και από τους οργανωτές ταξιδιών, που η έρευνα έδειξε ότι σε μερικές περιπτώσεις υπερβαίνει και το έτος.

Επιπλέον κρίνεται αναγκαία η χρηματοπιστωτική ενίσχυση των ΜΜΕΣ για την κάλυψη του κόστους μετάβασης στο ευρώ. Έχει υπολογισθεί ότι για να μετατραπούν όλες οι δραστηριότητες μας μακρής ξενοδοχειακής επιχείρησης από δραχμές σε ευρώ θα απαιτηθεί ένα κόστος που θα ξεπερνάει το 5% των εσόδων και το οποίο περιλαμβάνει αλλαγές στο διαφημιστικό υλικό, αλλαγές τιμοκαταλόγων, αλλαγές στο λογισμό και την εκπαίδευση του προσωπικού.

Η διασφάλιση Venture Capital για τις ΜΜΕΣ είναι ένα ακόμα μέτρο που θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του κλάδου. Η αντίληψη ότι καινοτομία αποτελεί μόνο ό, τι πραγματοποιείται στο βιομηχανικό τομέα είναι ξεπερασμένη. Η σχεδιαζόμενη από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας πολιτική ενίσχυσης αυτού του τρόπου χρηματοδότησης θα πρέπει να προβλέπει και τη χρηματοδότηση καινοτομών στον ξενοδοχειακό κλάδο.

## Πολιτική Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Ενίσχυσης της Απασχόλησης

Το θέμα αυτό έχει πολλές διαστάσεις. Πρώτον, αφορά τον ίδιο τον ξενοδόχο, του οποίου τα προσόντα δεν επαρκούν για την παροχή υπηρεσιών ποιότητας. Σε μερικές περιπτώσεις, ακόμη και η εκπαίδευση και κατάρτιση του ξενοδόχου δεν έχουν νόημα, είτε λόγω προχωρημένης ηλικίας, είτε λόγω έλλειψης βασικών γνώσεων. Πάντως, αυτό δεν είναι από τα μεγαλύτερα προβλήματα που θα αντιμετωπίσει ο ξενοδοχειακός κλάδος της Ελλάδας στο μέλλον, διότι η νέα γενιά των ξενοδόχων είναι υψηλού εκπαιδευτικού επιπέδου.

Δεύτερον, η έρευνα κατέδειξε το μεγάλο πρόβλημα της έλλειψης πληροφόρησης για τα προσφερόμενα προγράμματα εκπαίδευσης και κατάρτισης προσωπικού. Η ενημέρωση θα πρέπει να γίνεται απευθείας από το φορέα παροχής τέτοιων διευκολύνσεων στον ιδιοκτήτη ξενοδόχο, από τους κατά τόπους δημόσιους φορείς.

Τρίτον, όπως προκύπτει από την ανάλυση των στοιχείων, τα προγράμματα κατάρτισης προσωπικού θεωρούνται από τους ίδιους τους ξενοδόχους ως αναποτελεσματικά, είτε διότι είναι γενικά, είτε διότι οι ενισχύσεις που παρέχονται απαιτούν πολύ χρόνο σε γραφειοκρατικές διεκπεραιώσεις, με αποτέλεσμα ο μακρός ξενοδόχος, που ασχο-

λείται σε καθημερινή βάση με το ξενοδοχείο του, να μην έχει το χρόνο να εκμεταλλευθεί αυτές τις δυνατότητες που του παρέχονται.

Τέταρτον, η οικογενειακή απασχόληση φαίνεται ότι δημιουργεί προβλήματα, ιδιαιτέρως στα μεσαία ξενοδοχεία (51 έως 100 δωμάτια), όπου απαιτείται πιο εξειδικευμένο προσωπικό. Η επιδότηση της απασχόλησης μη οικογενειακού προσωπικού θα έχει ευεργετικές συνέπειες, τόσο στα οικονομικά του ξενοδοχείου, αλλά κυρίως και στην αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που προσφέρει. Συνεπώς, θα πρέπει να αναθεωρηθούν πολλά προγράμματα ενίσχυσης της απασχόλησης που αποκλείουν, για διάφορους λόγους, τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.