

ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ



Λειτουργία και Επιδόσεις Ξενοδοχείων

Νοέμβριος 2025

Βασικοί Ορισμοί

1. Πληρότητα

- **Πληρότητα:** Η πληρότητα ορίζεται για συγκεκριμένο μήνα του έτους αναφοράς και ισούται με το λόγο των διανυκτερεύσεων σε δωμάτια που πραγματοποιήθηκαν προς το μέγιστο αριθμό των διανυκτερεύσεων που θα μπορούσαν να πραγματοποιηθούν. Συνεπώς σε ένα ξενοδοχείο 20 δωματίων ο μέγιστος αριθμός διανυκτερεύσεων τον μήνα Αύγουστο είναι $B = 20 \times 31 = 620$. Ο συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στο ξενοδοχείο την ίδια περίοδο είναι $A \leq B$ και τελικά η πληρότητα υπολογίζεται ως A/B . Ο λόγος αυτός εκφράζεται συνήθως σε ποσοστό επί τοις εκατό, ως εξής: $(A/B) \times 100 \%$.
- **Μέση πληρότητα (Λογο-εκτιμήτρια):** Η μέση πληρότητα ανά δωμάτιο (αφορά κυρίως του μήνες Μάιο-Οκτώβριο). Ξενοδοχεία με μεγαλύτερο αριθμό δωματίων συμμετέχουν περισσότερο στην εκτίμηση.

Βασικοί Ορισμοί

2. Ανάλυση τιμής

Το **ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας** αναλύεται σε δύο επίπεδα: **μονάδων και δωματίων**.

Για το έτος 2025, εκτιμάται ότι λειτουργούν στην Ελλάδα περίπου **10.110 ξενοδοχεία**, με συνολικό αριθμό περίπου **448.000 δωματίων**.

Για τον λόγο αυτό, η ανάλυση της τιμής στην παρούσα έρευνα πραγματοποιείται **τόσο σε επίπεδο ξενοδοχειακής μονάδας όσο και σε επίπεδο δωματίου**.

Βασικοί Ορισμοί

2. Ανάλυση τιμής

Ανάλυση τιμής ξενοδοχείου:

- Η **μέση τιμή σε επίπεδο ξενοδοχείου** αναφέρεται στο μέσο κόστος μιας διανυκτέρευσης σε ένα ξενοδοχείο για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο και προκύπτει ως σταθμισμένος μέσος όρος της μέσης τιμής δίκλινου δωματίου που δηλώνουν τα ξενοδοχεία.
- Η **διάμεση τιμή σε επίπεδο ξενοδοχείου** είναι η τιμή εκείνη που χωρίζει το σύνολο των ξενοδοχείων σε δύο ίσα μέρη. Δηλαδή, το 50% των ξενοδοχείων έχουν μέση τιμή δωματίου λιγότερο από τη διάμεση τιμή και το άλλο 50% περισσότερο από αυτήν.

Ανάλυση τιμής δωματίου :

- Η **μέση τιμή δωματίου ή Average Room Rate (ARR)**, είναι ένας δείκτης που χρησιμοποιείται για να υπολογίσει το μέσο κόστος κάθε δωματίου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Η μέση τιμή δωματίου προκύπτει ως σταθμισμένος μέσος όρος της μέσης τιμής δίκλινου δωματίου για όλα τα δωμάτια των ξενοδοχείων.
- Η **διάμεση τιμή σε επίπεδο δωματίων** είναι η τιμή εκείνη που χωρίζει το σύνολο των δωματίων σε δύο ίσα μέρη. Δηλαδή, το 50% των δωματίων έχουν τιμή μικρότερη από τη διάμεσο και το υπόλοιπο 50% μεγαλύτερη από αυτήν.

Βασικοί Ορισμοί Μέση και Διάμεση Τιμή

- Γενικά η μέση και η διάμεση τιμή είτε σε επίπεδο ξενοδοχείων είτε σε επίπεδο δωματίων για ένα συγκεκριμένο μήνα παρουσιάζουν γενικά διαφορές, με τη μέση τιμή να εμφανίζεται αρκετά υψηλότερη από την αντίστοιχη διάμεση σχεδόν σε όλες τις ταξινομήσεις των ξενοδοχείων. Αυτό οφείλεται στο ότι η μέση τιμή εξ ορισμού λαμβάνει υπόψη όλες τις παρατηρήσεις και είναι αρκετά ευαίσθητη στην ύπαρξη ακραίων τιμών (ξενοδοχεία με δωμάτια που χαρακτηρίζονται από πολύ υψηλές τιμές), κάτι που δεν ισχύει στον υπολογισμό της διαμέσου. Η τελευταία υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη μόνο τις κεντρικές τιμές της κατανομής, με αποτέλεσμα να μην επηρεάζεται από τις ακραίες, ενώ χωρίζει την κατανομή σε δύο ίσα μέρη με το 50% των τιμών να βρίσκεται κάτω από τη διάμεσο και το υπόλοιπο 50% να βρίσκεται πάνω από αυτήν.

Βασικά Ξενοδοχειακά Μεγέθη (Σύνολο Ξενοδοχείων)

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2025

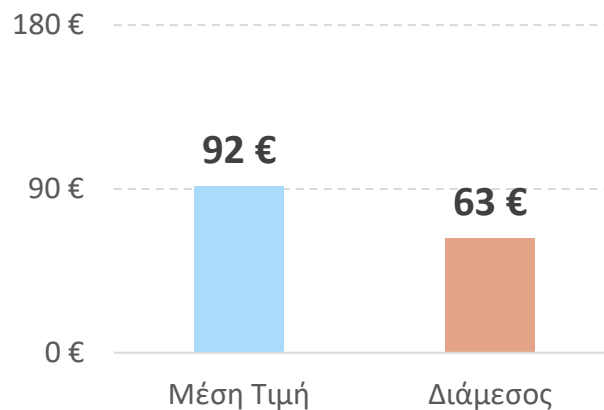
Μέγεθος δείγματος: 175 ξενοδοχεία

Τον Νοέμβριο 2025 ήταν ανοιχτό το **84%** των ξενοδοχείων **συνεχούς λειτουργίας**.

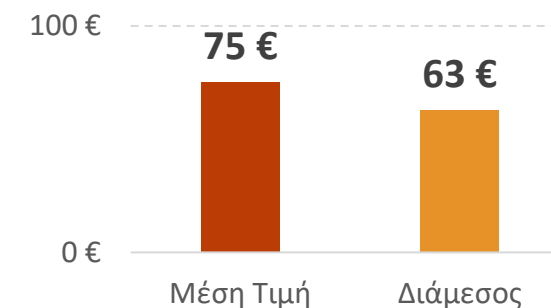
Μέση πληρότητα
στα ανοιχτά ξενοδοχεία

51,7%

Τιμή δωματίου



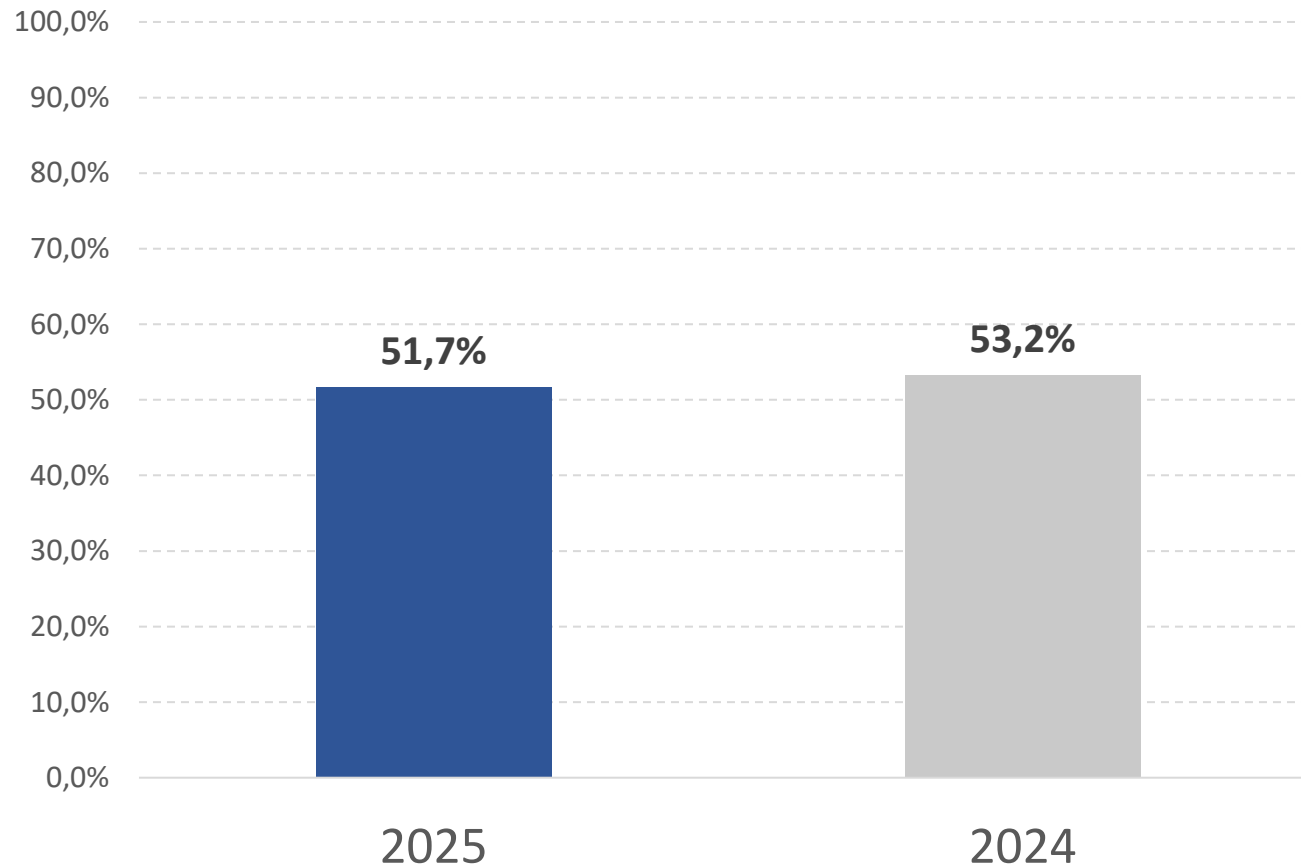
Τιμή ξενοδοχείου



Λειτουργία και Επιδόσεις Ξενοδοχείων

Ανάλυση Πληρότητας

Μέση Πληρότητα στο σύνολο των ξενοδοχείων: Νοέμβριος 2025/2024



- Η μέση πληρότητα δωματίων ανήλθε τον Νοέμβριο του 2025 στο **51,7 %**.

Λειτουργία και Επιδόσεις Ξενοδοχείων

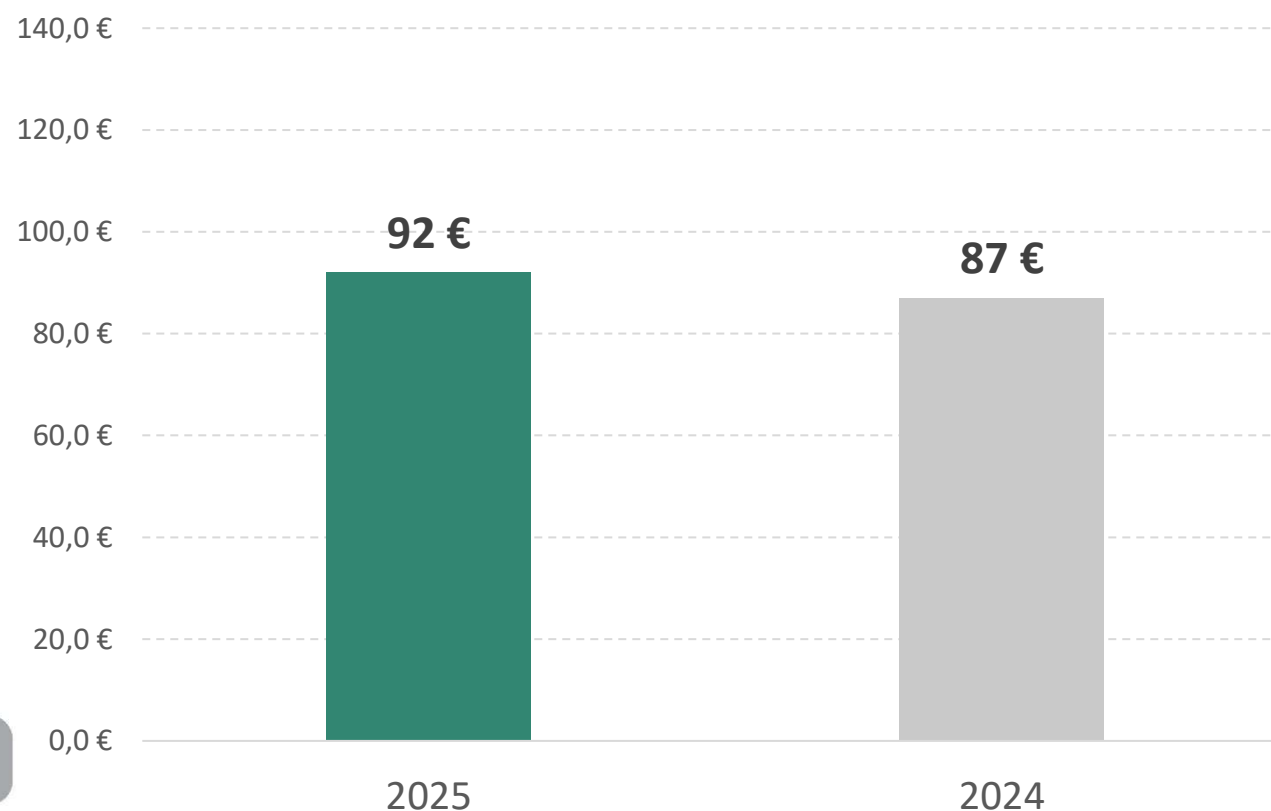
Ανάλυση τιμής δωματίου



Νοέμβριος 2025 /2024



Μέση Τιμή διάθεσης δίκλινου δωματίου

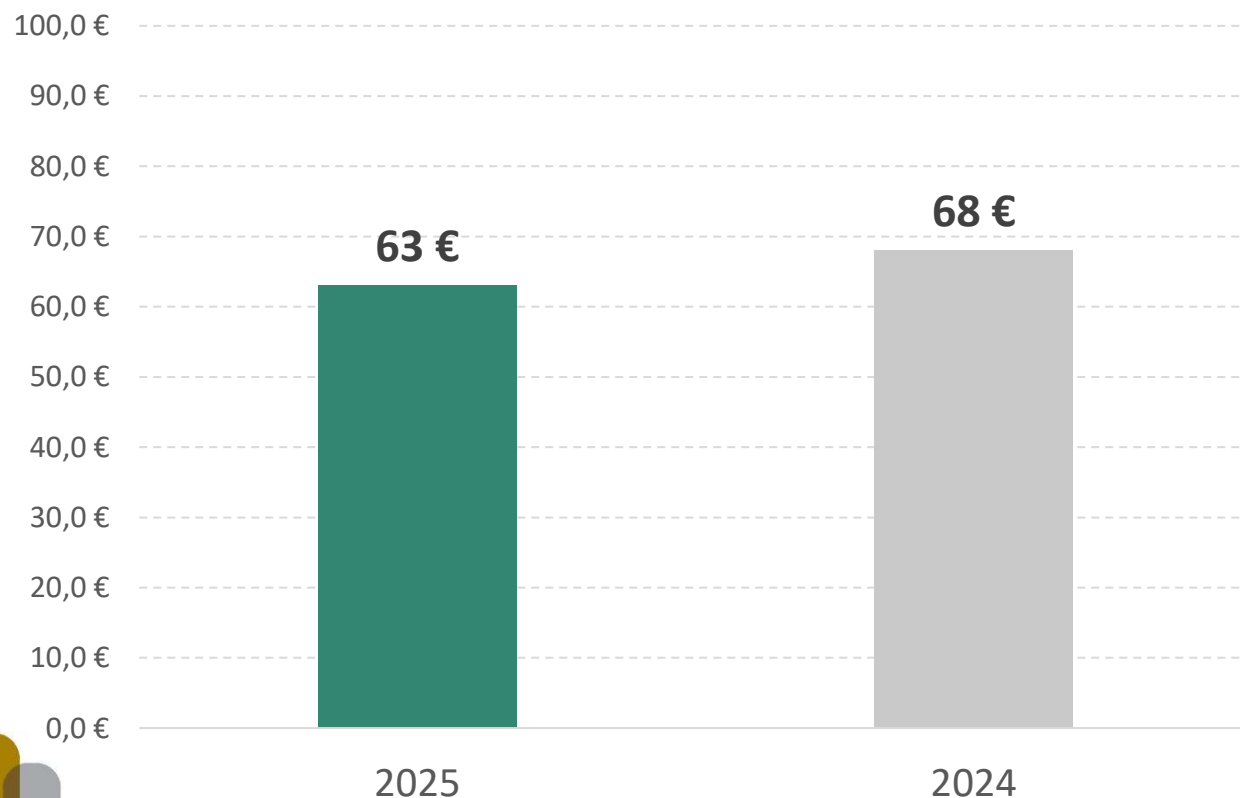


- Κατά μέσο όρο, η **τιμή διάθεσης ενός δωματίου** τον Νοέμβριο του 2025 διαμορφώθηκε στα **92€**.
- Αυτό σημαίνει ότι για τον Νοέμβριο η μέση τιμή διάθεσης στον πληθυσμό των 448.000 δωματίων της χώρας εκτιμήθηκε στα 92 €.

Νοέμβριος 2025 /2024



Διάμεση τιμή διάθεσης δίκλινου δωματίου



- Η διάμεση τιμή δωματίου ανήλθε στα 63€.
Αυτό σημαίνει ότι τον Νοέμβριο του 2025 τα μισά από τα 448.000 δωμάτια της χώρας είχαν τιμή **έως 63 €**.

Λειτουργία και Επιδόσεις Ξενοδοχείων

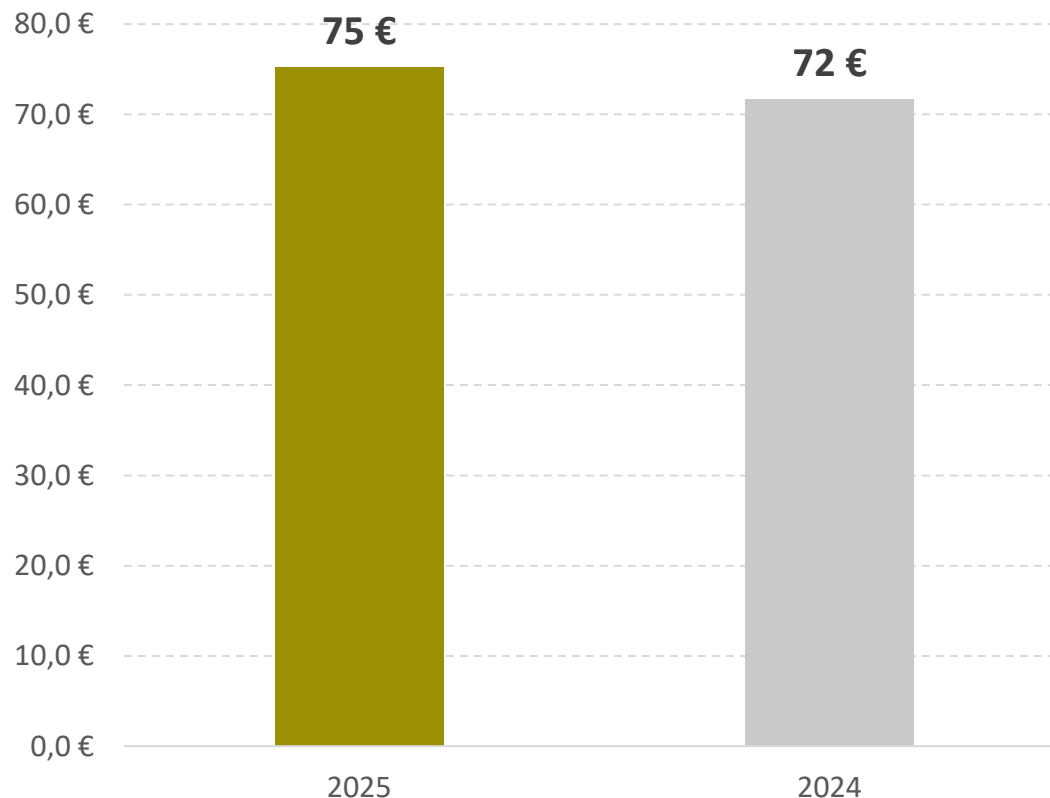
Ανάλυση τιμής ξενοδοχείου



Νοέμβριος 2025 /2024



Μέση Τιμή διάθεσης δίκλινου δωματίου ανά ξενοδοχείο

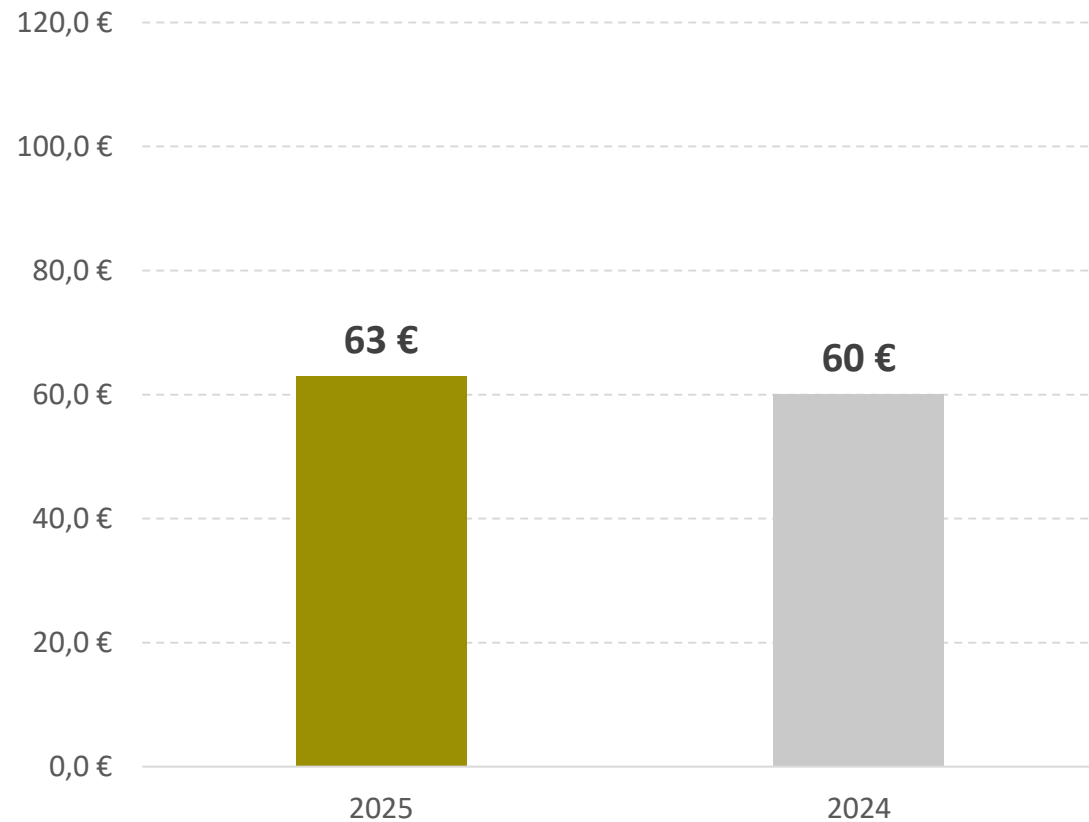


- Τον Νοέμβριο του 2025 η **μέση τιμή ξενοδοχείου** διαμορφώθηκε στα **75€** στα ίδια περίπου επίπεδα με το 2024.
- Αυτό σημαίνει ότι για τον Νοέμβριο του 2025 η μέση τιμή διάθεσης στον πληθυσμό των 10.110 ξενοδοχείων της χώρας εκτιμήθηκε στα 75 €.

Νοέμβριος 2025 /2024



Διάμεση τιμή διάθεσης δίκλινου δωματίου ανά ξενοδοχείο



- Τον Νοέμβριο του 2025 η **διάμεση τιμή ξενοδοχείου** ανήλθε στα 63 €.
Δηλαδή, τα μισά από τα 10.110 ξενοδοχεία της χώρας είχαν μέση τιμή **έως 63 €**.