



ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ
RESEARCH INSTITUTE FOR TOURISM

Ετήσια Έρευνα για τον Ξενοδοχειακό Κλάδο 2025



Αθήνα, Απρίλιος 2026





ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	Ετήσια Έρευνα για τον Ξενοδοχειακό Κλάδο 2025
ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ)
ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ)
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	2025
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ	16 Δεκεμβρίου 2025 – 26 Μαρτίου 2026
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ	Απρίλιος 2026
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	Σύνολο Ξενοδοχειακών Μονάδων Ελλάδος
ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	Ξενοδοχειακή Μονάδα
ΜΗΤΡΩΟ	Το Μητρώο του ΞΕΕ
ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ	NUTS II (Περιφέρειες), Κατηγορία, Μέγεθος Ξενοδοχείων
ΜΕΘΟΔΟΣ ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΨΙΑΣ	Στρωματοποιημένη αναλογική δειγματοληψία
ΣΤΑΘΜΙΣΗ	Τριπλή (Περιφέρεια, Κατηγορία, Μέγεθος (Δωμάτια))
ΜΕΓΕΘΟΣ ΔΕΙΓΜ./ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	n=621/ N=10.118
ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ	CAWI

I

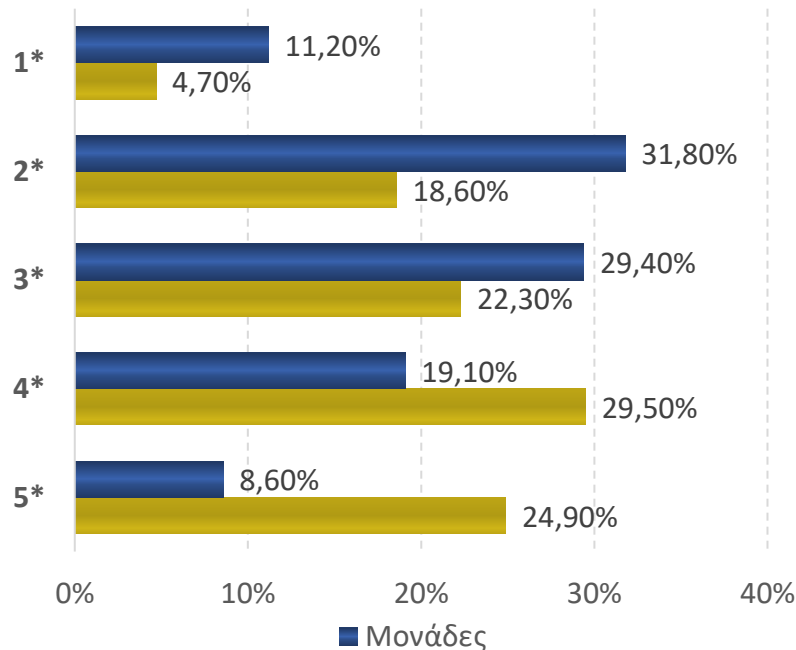
ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΜΕ ΜΑΤΙΑ



Το ξενοδοχειακό δυναμικό το 2025



Μερίδια ξενοδοχειακού δυναμικού ανά κατηγορία, 2025 (σε μονάδες και δωμάτια)

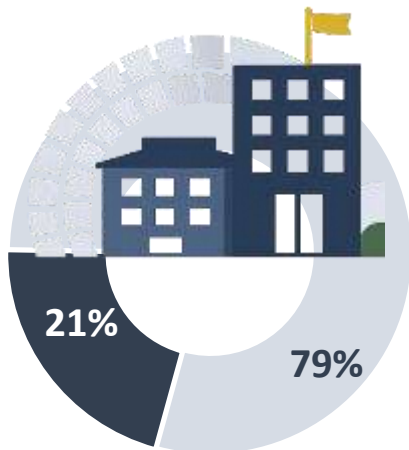


- 72% των ξενοδοχείων ανήκει στις κατηγορίες 1*-3*, και
- αντιστοιχεί στο 46% των δωματίων.



Το ξενοδοχειακό δυναμικό το 2025

ΜΕΓΕΘΟΣ



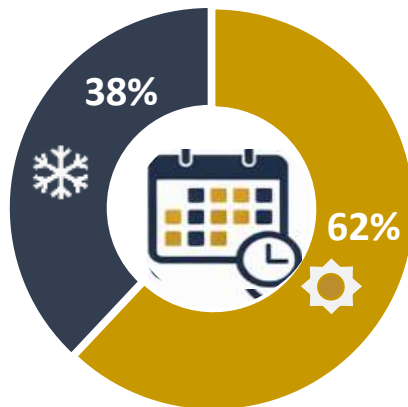
■ Μέχρι 50 δωμάτια

■ >50 δωμάτια

79%

των ξενοδοχείων έχει μέγεθος μέχρι 50 δωμάτια.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ



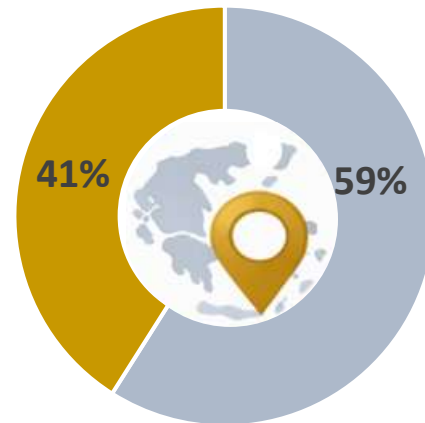
■ Εποχικής λειτουργίας

■ Συνεχούς λειτουργίας

62%

των ξενοδοχείων είναι εποχικής λειτουργίας, που αντιστοιχεί στο 74% της συνολικής δυναμικότητας (δωμάτια).

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ



■ Νησιωτική χώρα

■ Ηπειρωτική χώρα

59%

των ξενοδοχείων βρίσκεται στους νησιωτικούς προορισμούς της χώρας. Το αντίστοιχο ποσοστό σε όρους δωματίων ανέρχεται στο 67%.

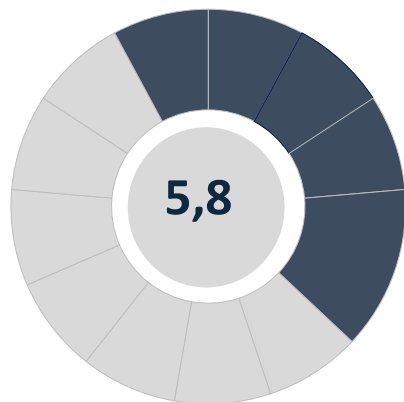


ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

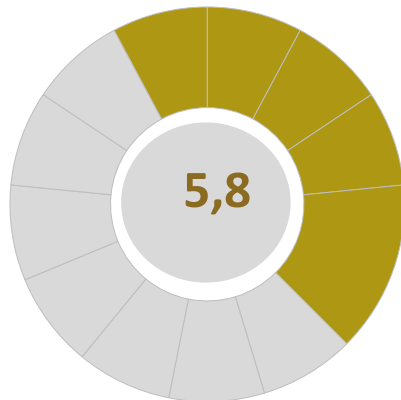


Μήνες λειτουργίας ξενοδοχείων εποχικής λειτουργίας 2025

**Μέσος Όρος
μηνών λειτουργίας
2024**



**Μέσος Όρος
μηνών λειτουργίας
2025**



Κατηγορία	Μέσος Όρος μηνών λειτουργίας 2025
1*	5,6
2*	5,6
3*	5,7
4*	6,2
5*	6,4

Η μέση διάρκεια λειτουργίας των εποχικών ξενοδοχείων παραμένει σταθερή.



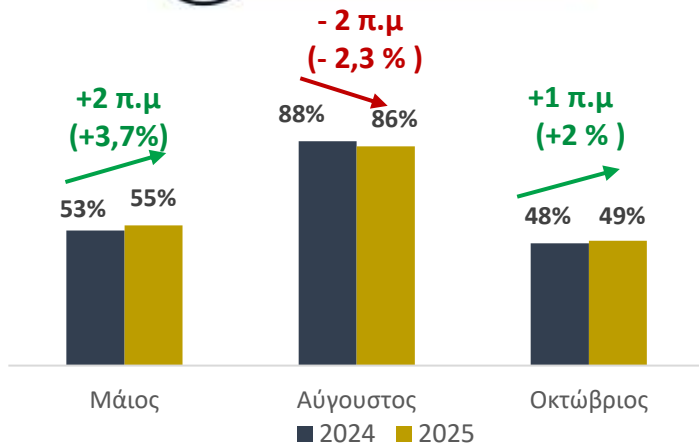
Μέση Πληρότητα ξενοδοχείων

Μάιος – Αύγουστος – Οκτώβριος, 2025/24

8



ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (%)



ΚΥΡΙΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Παρατηρούνται περιορισμένες μεταβολές στην πληρότητα, επιβεβαιώνοντας τη **διατήρηση σταθερής ζήτησης** σε σχέση με το προηγούμενο έτος.



ΣΤΑΘΕΡΗ ΕΞΕΛΙΞΗ



Περιορισμένες διακυμάνσεις στην πληρότητα



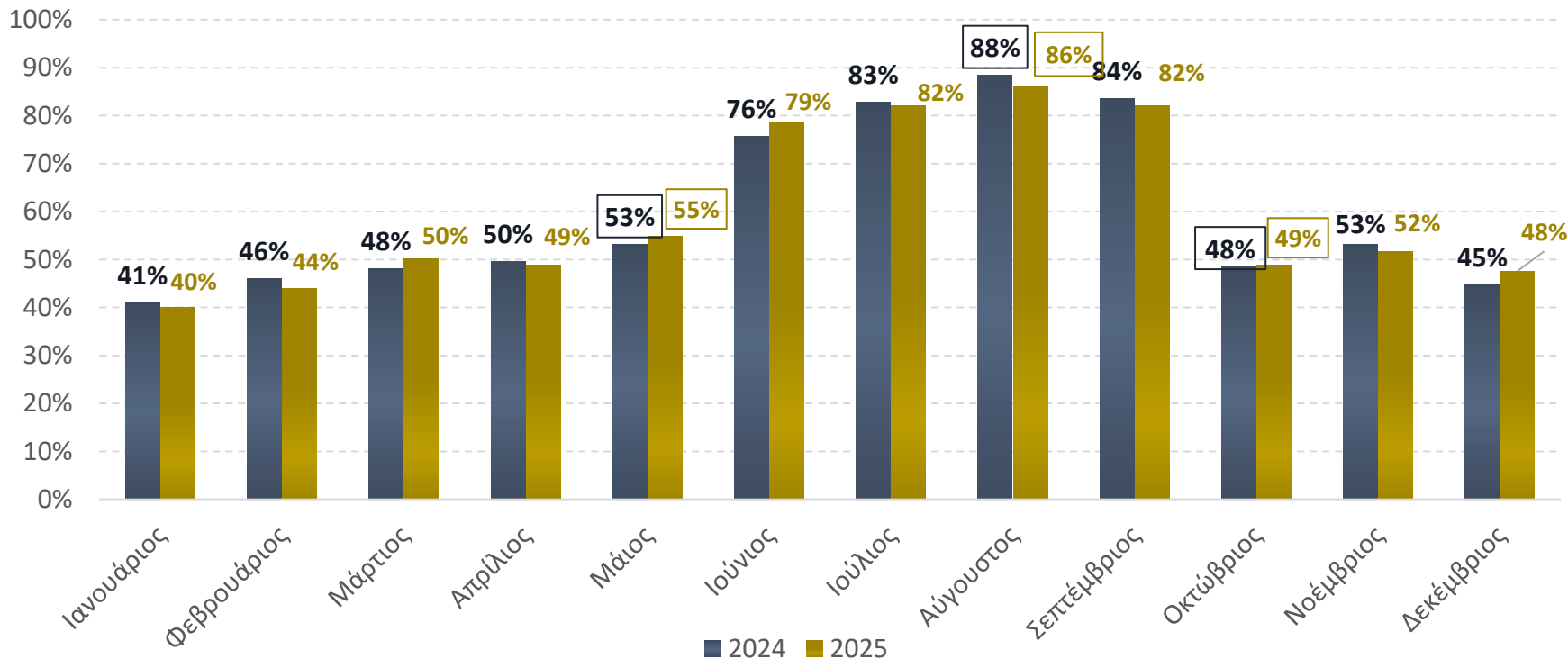
Διατήρηση σταθερής ζήτησης



Μήνας	2025	2024	Μεταβολή
Μάιος	55%	53%	+2% π.μ (+3,7%)
Αύγουστος	86%	88%	-2% π.μ (-2,3%)
Οκτώβριος	49%	48%	+1% π.μ (+2%)



Μέση Πληρότητα ξενοδοχείων ανά Μήνα, 2025/24



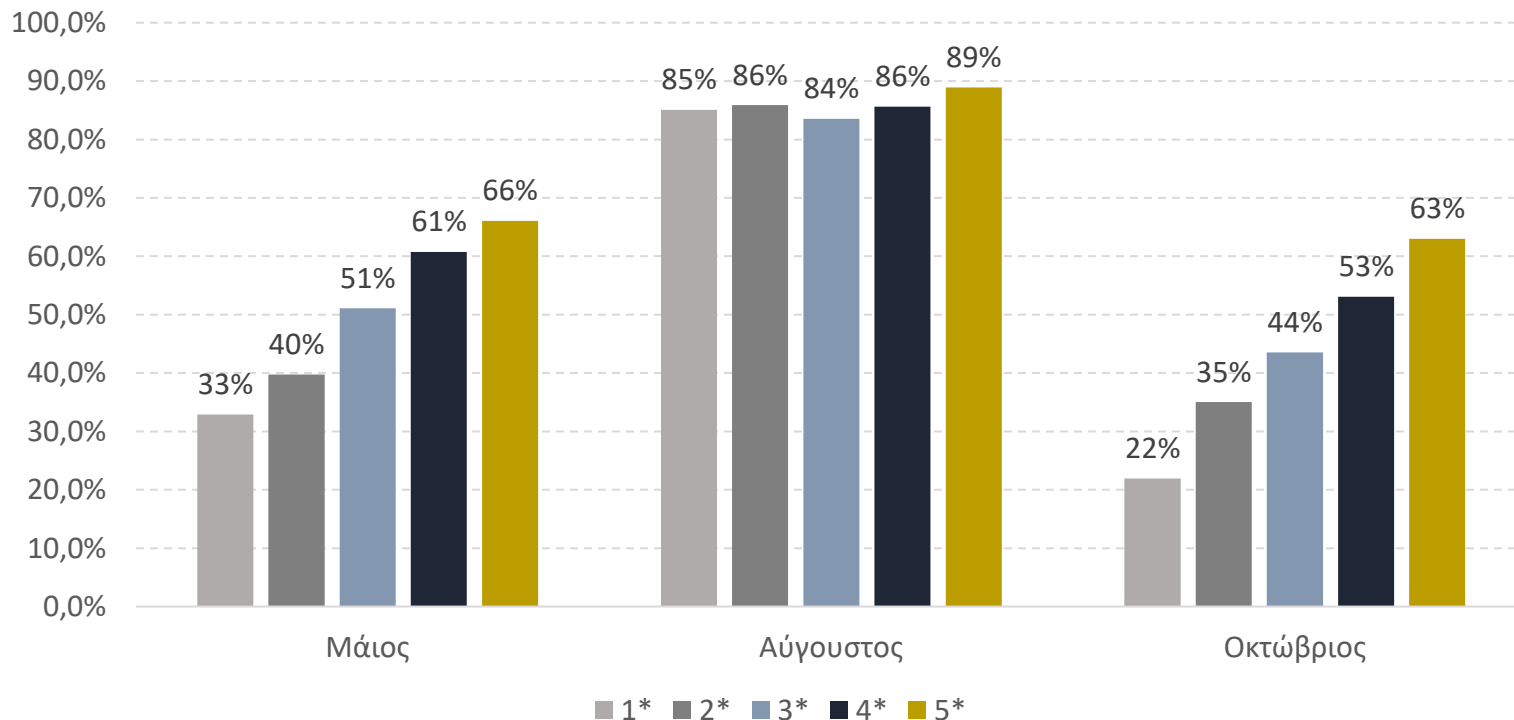
Πηγή: Ετήσια έρευνα 2024 & 2025 (Μήνες: Μάιος, Αύγουστος, Οκτώβριος). Μηνιαία πάνελ (Λοιποί μήνες).

Η πληρότητα για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο και Νοέμβριο έως Δεκέμβριο αφορά στα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας.



Μέση Πληρότητα στα Ξενοδοχεία με βάση την κατηγορία, Μάιος, Αύγουστος, Οκτώβριος 2025

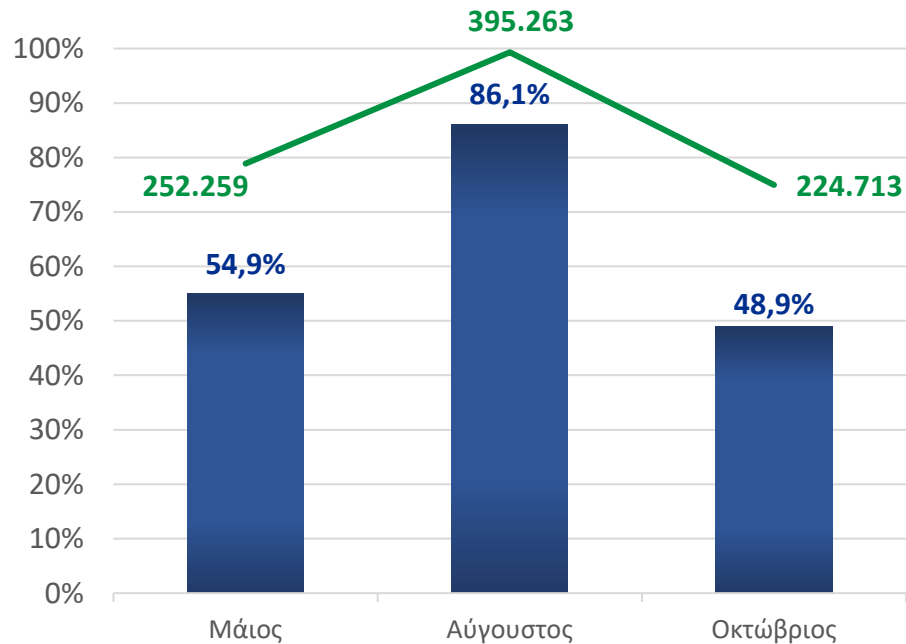
10





Μέση Πληρότητα και Μέσος Αριθμός Πωληθέντων Δωματίων ανά ημέρα Μάιος, Αύγουστος, Οκτώβριος 2025

11

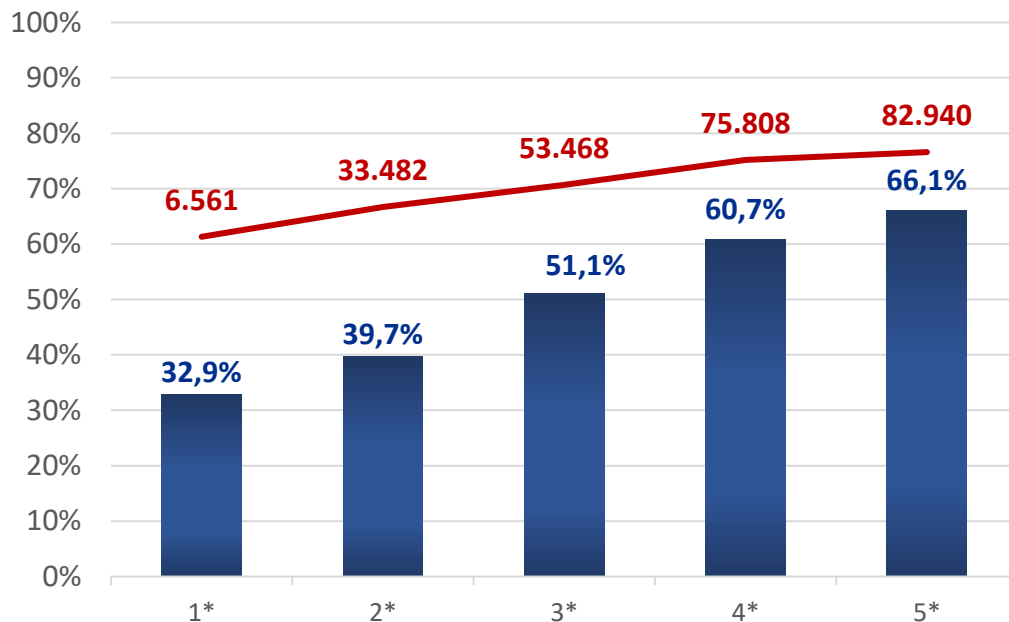


Η πληρότητα και ο αριθμός πωληθέντων δωματίων ακολουθούν παρόμοια εποχική πορεία, με σαφή κορύφωση τον Αύγουστο. Συγκεκριμένα, η πληρότητα φτάνει στο **86,1%**, ενώ ο μέσος αριθμός πωληθέντων δωματίων ανά ημέρα εκτιμάται στα **395.263**.



Μέση Πληρότητα και Μέσος Αριθμός Πωληθέντων Δωματίων ανά ημέρα, Μάιος 2025, ανά κατηγορία

12



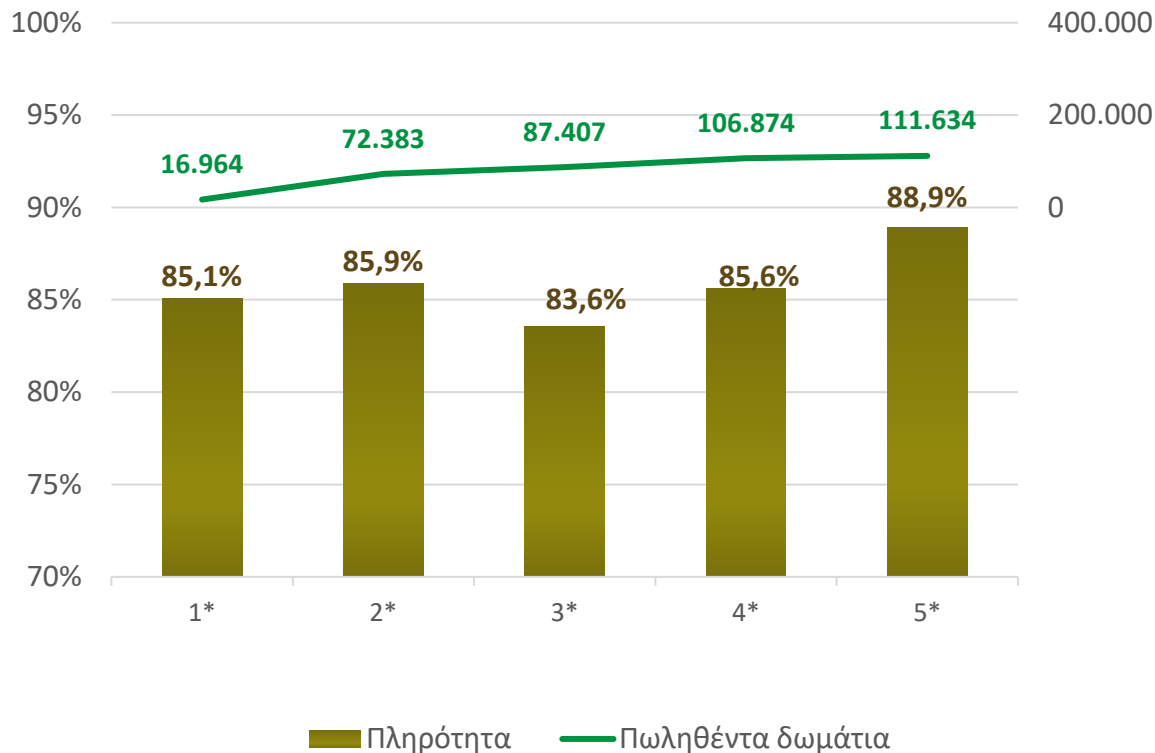
■ Πληρότητα

— Πωληθέντα δωμάτια



Μέση Πληρότητα και Μέσος Αριθμός Πωληθέντων Δωματίων ανά ημέρα, Αύγουστος 2025, ανά κατηγορία

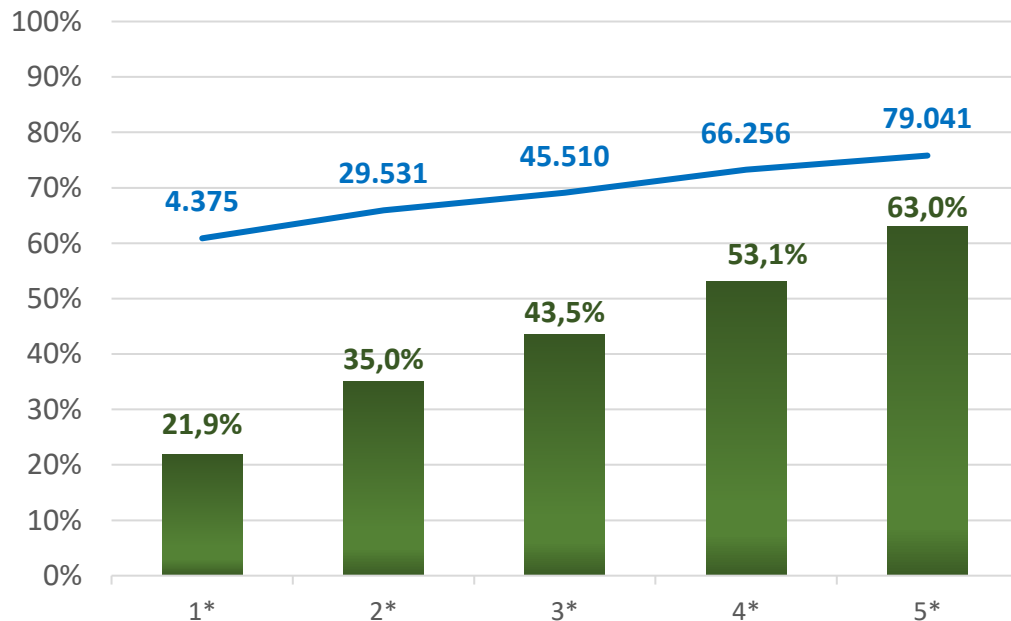
13





Μέση Πληρότητα και Μέσος Αριθμός Πωληθέντων Δωματίων ανά ημέρα, Οκτώβριος 2025, ανά κατηγορία

14



Πληρότητα

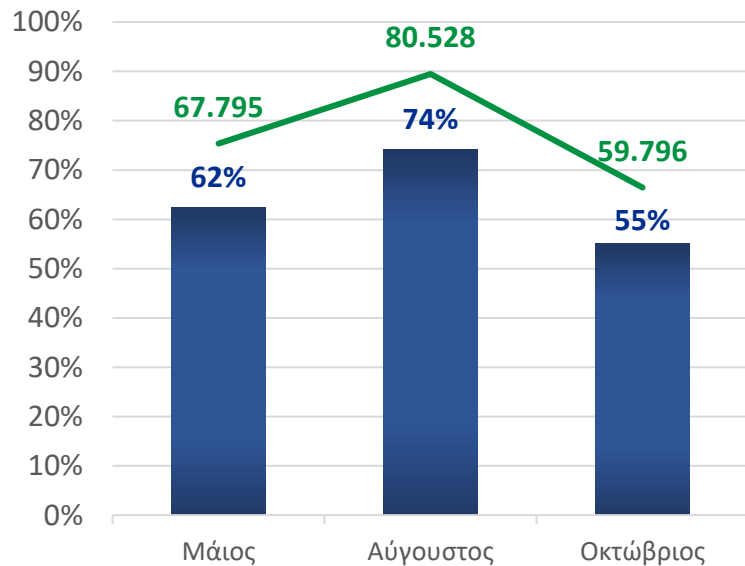
Πωληθέντα δωμάτια



Μέση Πληρότητα και Μέσος Αριθμός Πωληθέντων Δωματίων ανά ημέρα, Μάιος – Αύγουστος – Οκτώβριος 2025, ανά λειτουργία

15

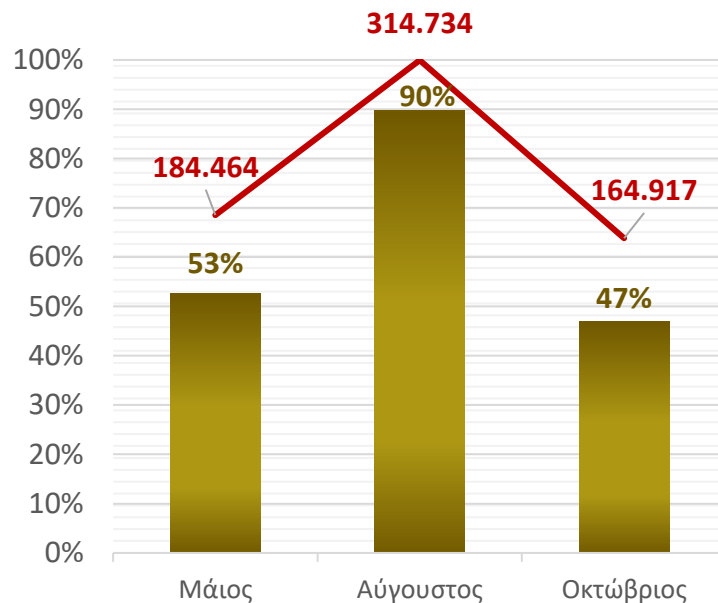
Συνεχούς



■ Πληρότητα

— Πωληθέντα δωμάτια

Εποχικής



■ Πληρότητα

— Πωληθέντα δωμάτια

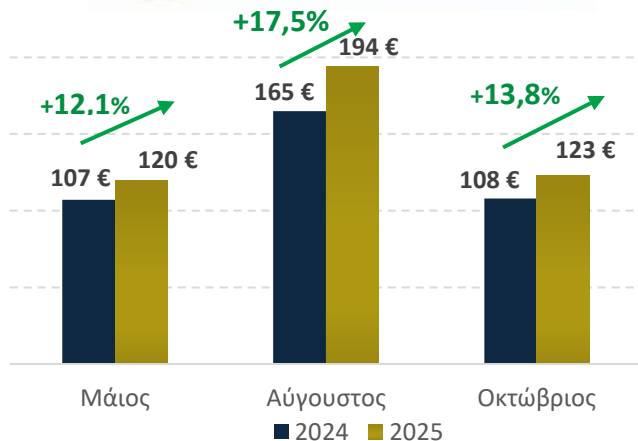


Μέση Τιμή Διάθεσης Δίκλινου Δωματίου με βάση τη λειτουργία, Μάιος, Αύγουστος, Οκτώβριος 2025

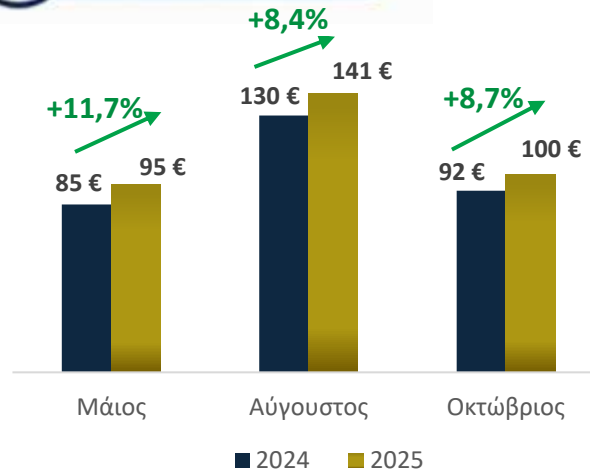
16



ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΚΛΙΝΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ



ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΚΛΙΝΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ



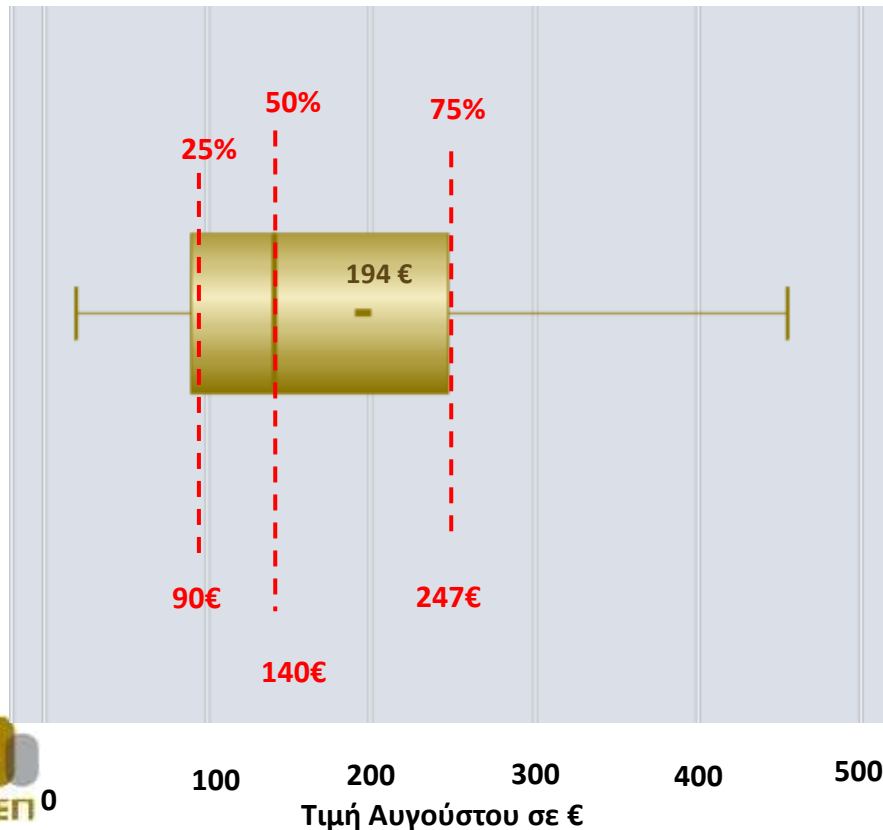
Μήνας	2025	2024	Μεταβολή
Μάιος	120 €	107 €	+12,1%
Αύγουστος	194 €	165 €	+17,5%
Οκτώβριος	123 €	108 €	+13,8%

Μήνας	2025	2024	Μεταβολή
Μάιος	95 €	85 €	+11,7
Αύγουστος	141 €	130 €	+8,4
Οκτώβριος	100 €	92 €	+8,7



Κατανομή Τιμών Διάθεσης Δίκλινου Δωματίου, Αύγουστος 2025

17



Από την κατανομή των τιμών διάθεσης δίκλινου δωματίου τον Αύγουστο του 2025, όπως αποτυπώνονται στο διάγραμμα, προκύπτουν τα εξής:

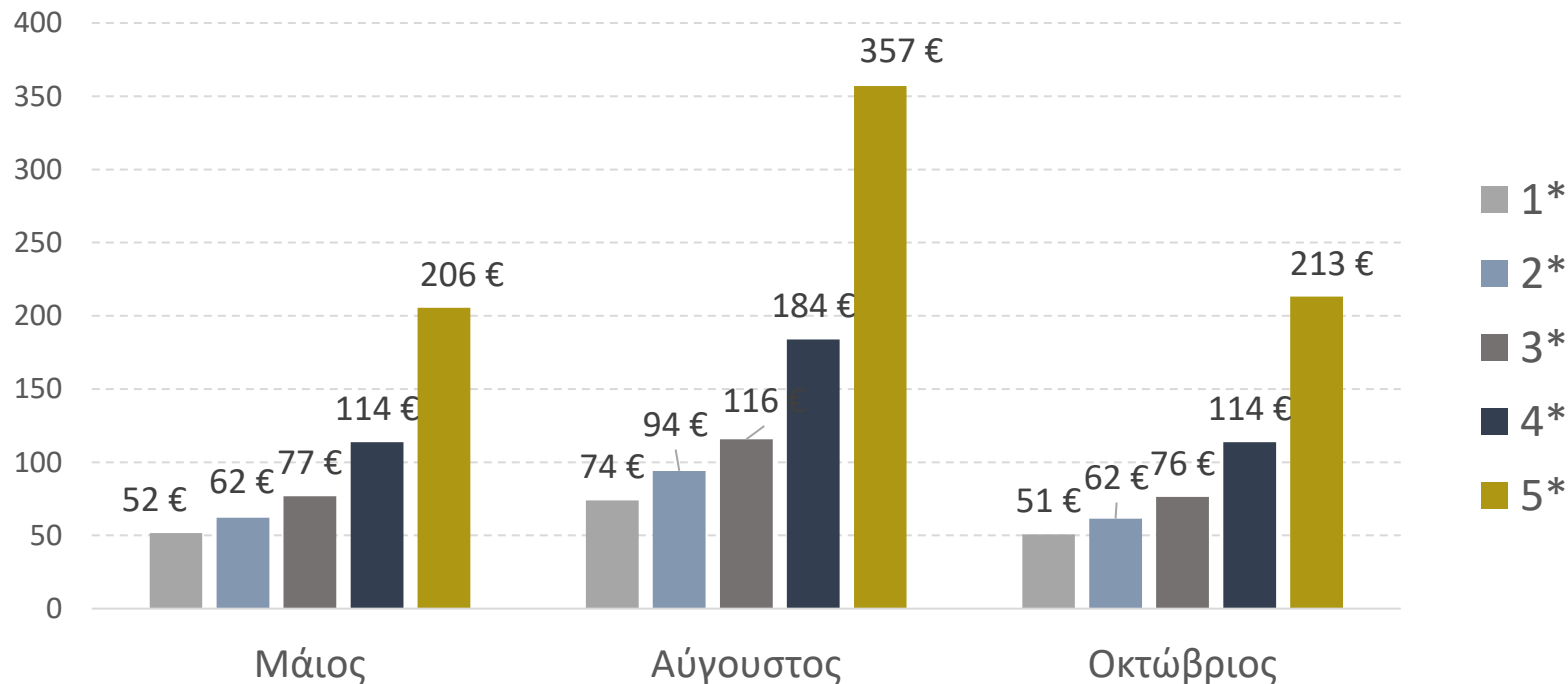
- Το 25% των δωματίων διατίθεται μέχρι 90€.
- Το 50% των δωματίων διατίθεται μέχρι 140€.
- Το 75% των δωματίων διατίθεται έως 247€.
- Το κεντρικό 50% των δωματίων (εντός χρυσού πλαισίου) διατίθεται από 90€ έως 247€.

Ποσοστημότητα	2025	2024	Μεταβολή
25%	90 €	80 €	+ 12,5%
50%	141 €	130 €	+ 8,4%
75%	247 €	216 €	+ 14,4%



Μέση τιμή διάθεσης δίκλινου δωματίου με βάση την κατηγορία Μάιος – Αύγουστος – Οκτώβριος 2025

18



Ετήσιες Διανυκτερεύσεις και Μέσος αριθμός ατόμων ανά δωμάτιο, 2025



163,7 ΕΚΑΤ.

Διανυκτερεύσεις
Επισκεπτών



73,8 ΕΚΑΤ.

Διανυκτερεύσεις
Δωματίων



2,2

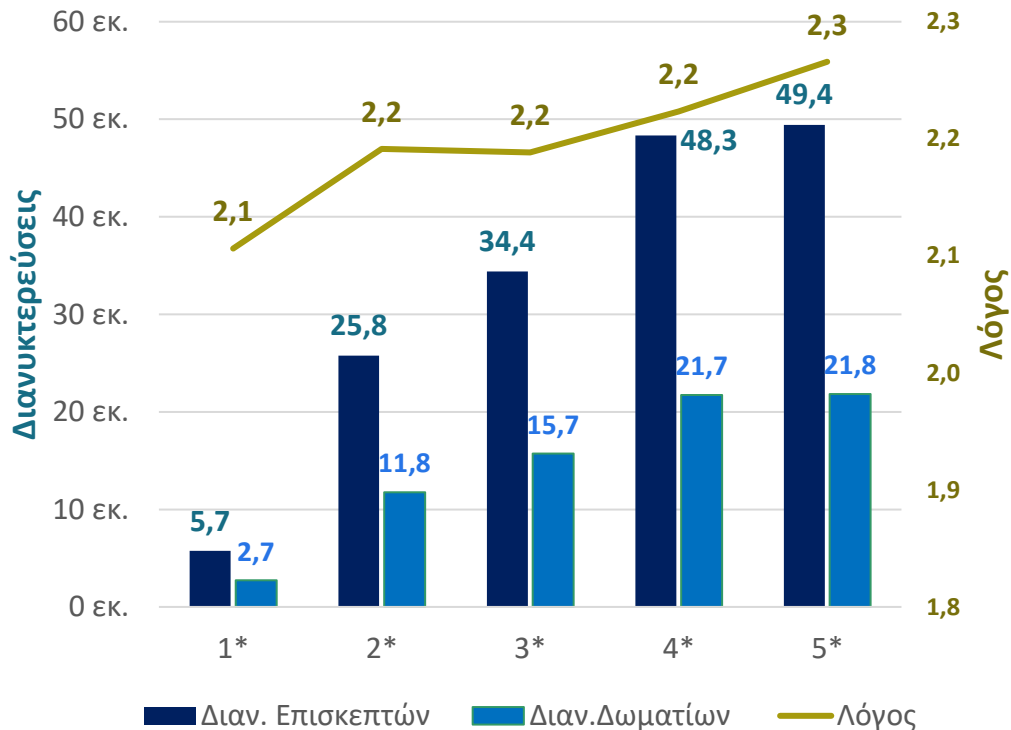
Άτομα
ανά δωμάτιο

Για το 2025, καταγράφονται συνολικά **163,7 εκατ.** διανυκτερεύσεις επισκεπτών και **73,8 εκατ.** διανυκτερεύσεις δωματίων. Ο αντίστοιχος λόγος διαμορφώνεται σε **2,2 άτομα ανά δωμάτιο**, αποτυπώνοντας τη **σύνθεση της ζήτησης**.



Ετήσιες Διανυκτερεύσεις και Μέσος αριθμός ατόμων ανά δωμάτιο με βάση την κατηγορία, 2025

20



- Παρατηρείται **σημαντική αύξηση των διανυκτερεύσεων τόσο επισκεπτών όσο και δωματίων όσο αυξάνεται η κατηγορία αστερών**, γεγονός που υποδηλώνει συγκέντρωση της τουριστικής δραστηριότητας στις ανώτερες κατηγορίες.
- Ο λόγος διανυκτερεύσεων επισκεπτών προς δωματίων κυμαίνεται σε σχετικά στενό εύρος (2,1–2,3), υποδηλώνοντας σταθερή σύνθεση της ζήτησης μεταξύ κατηγοριών

Συνολικός Τζίρος Ξενοδοχείων το 2025 και Σύγκριση με 2024 & 2023



Συνολικός Τζίρος

σε εκατ. €

2025

2024

2023



12.489,9

11.493,5

10.563,8



Ο συνολικός τζίρος των ξενοδοχείων εκτιμάται στα **12,5 δις ευρώ** σημειώνοντας αύξηση κατά **8,7%** σε σχέση με το 2024.

Δ% 2025/24

+8,7%

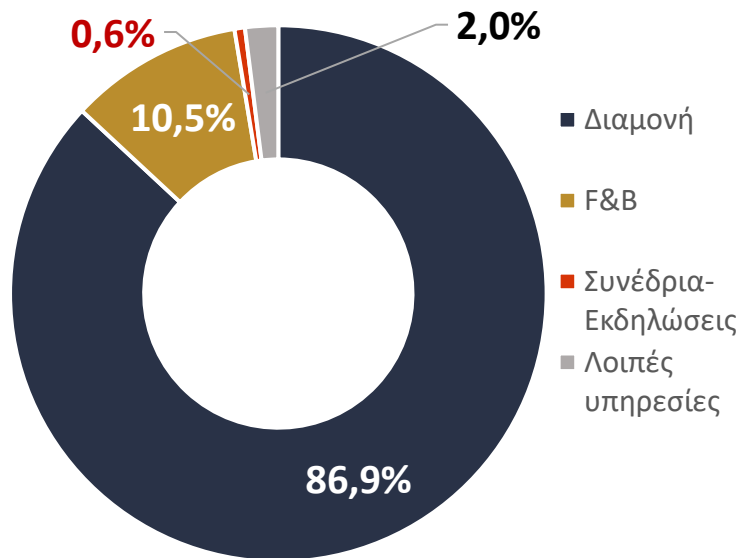
Δ% 2024/23

+8,8%



Διάρθρωση του συνολικού τζίρου 2025 ως προς τις προσφερόμενες παροχές

22



87%

περίπου των εσόδων των ξενοδοχείων προέρχονται από διανυκτερεύσεις.

Το 2025 καταγράφεται **ενίσχυση της συμμετοχής της διαμονής στον συνολικό τζίρο** (από 79% το 2024 σε 87% το 2025), με ταυτόχρονη υποχώρηση των εσόδων από F&B (από 16,0% το 2024 σε 10,5% το 2025), γεγονός που υποδηλώνει περαιτέρω ενίσχυση της διαμονής ως κύριας πηγής εσόδων.



Τζίρος από διαμονή και Μέσο Έσοδο ανά Διανυκτέρευση (ADR)



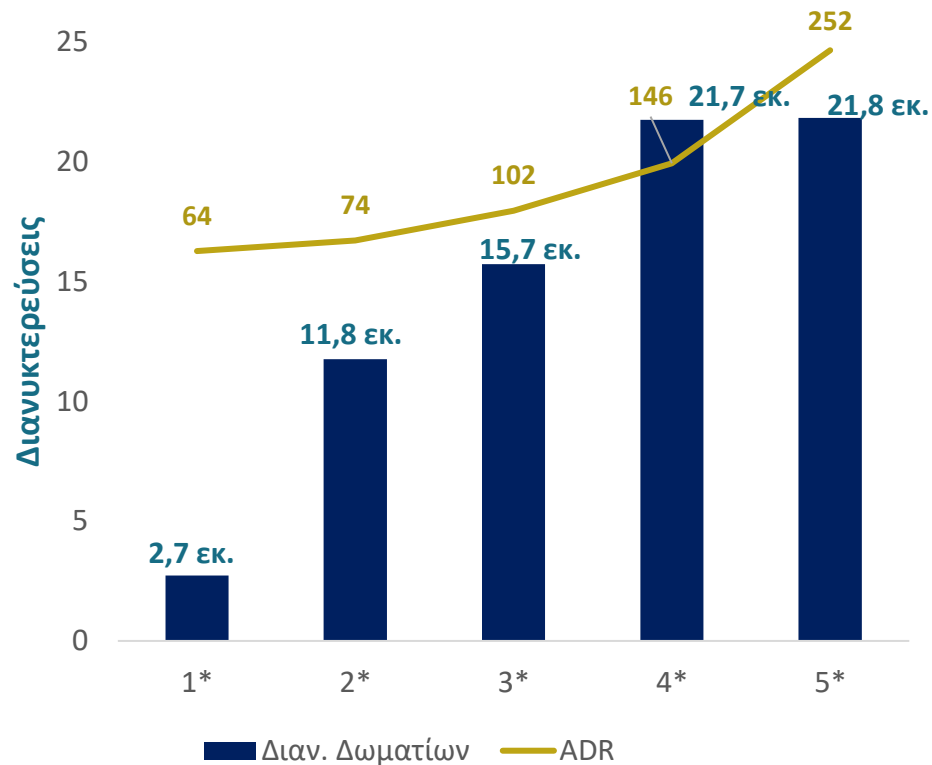
Τζίρος από Διαμονή

9,9 δις



Έσοδο ανά
Διανυκτέρευση

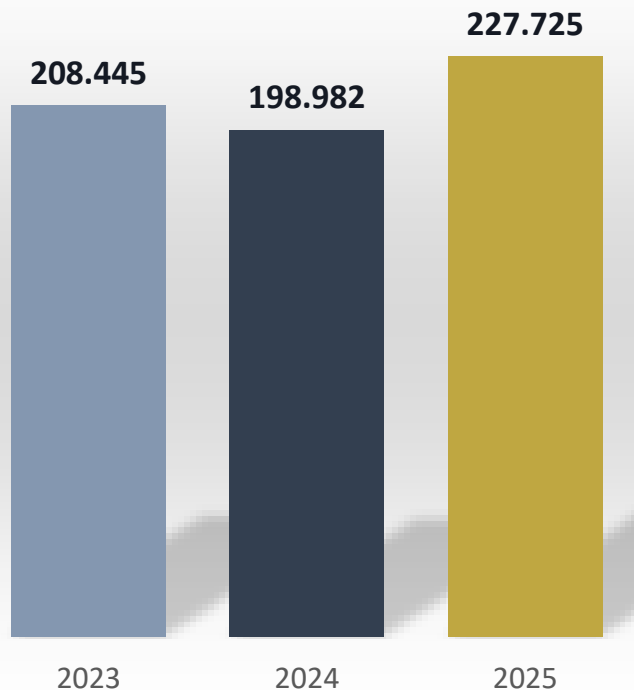
110 €





Αριθμός εργαζομένων στα ξενοδοχεία με σχέση μισθωτής εργασίας, 2025 και σύγκριση με 2024 & 2023

24



- Η απασχόληση το 2025 παραμένει σε υψηλά επίπεδα ξεπερνώντας τις **227.000** θέσεις εργασίας και παρουσιάζοντας αύξηση **14,4%** σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά, διατηρώντας τη δυναμική του κλάδου.



Συνολικό Κόστος Απασχόλησης ως ποσοστό επί του τζίρου 2025, ανά κατηγορία

25

	Μ.Ο. Επικράτειας	5*	4*	3*	2*	1*
Συνολικό Κόστος Απασχόλησης ως ποσοστό επί του τζίρου 2025	21,5%	21,1%	23,8%	19,4%	20,6%	15,1%
Συνολικό Κόστος Απασχόλησης ως ποσοστό επί του τζίρου 2024	27,8%	28,1%	28,1%	27,1%	27,7%	20,9%
Συνολικό Κόστος Απασχόλησης ως ποσοστό επί του τζίρου 2023	27,5%	27,8%	29,2%	26,8%	20,9%	18,7%
Συνολικό Κόστος Απασχόλησης ως ποσοστό επί του τζίρου 2022	26,0%	25,9%	25,8%	28,2%	24,2%	17,5%

Συνολικό Κόστος Απασχόλησης
ως ποσοστό επί του τζίρου,
ανά λειτουργία, 2025

Εποχικής λειτουργίας

21,4%

Συνεχούς λειτουργίας

21,8%



Ετήσιες επενδύσεις για επισκευές, ανακαίνιση, συντήρηση 2019-2025

26

Έτος	Ποσό €	% επί του τζίρου
2025	1.545.560.960	12,4%
2024	1.028.581.504	9%
2023	761.153.368	7%
2022	621.210.563	7%
2021	830.052.400	15%
2020	219.267.119	12%
2019	986.670.190	12%

- Οι ετήσιες επενδύσεις το 2025 αυξήθηκαν κατά **12,4%** σε σχέση με το 2024, ξεπερνώντας τα 1,5 δισ. ευρώ.



Επενδύσεις για δράσεις βιωσιμότητας ως ποσοστό των συνολικών επενδύσεων το 2025 και σύγκριση με 2024 & 2023

27

	Μ.Ο. Επικράτειας	5*	4*	3*	2*	1*
% δαπάνης επενδύσεων για δράσεις βιωσιμότητας 2025	20,7%	12,9%	26,1%	30,4%	29,8%	15,7%
% δαπάνης επενδύσεων για δράσεις βιωσιμότητας 2024	20,0%	20,3%	19,8%	23,2%	27,5%	6,3%
% δαπάνης επενδύσεων για δράσεις βιωσιμότητας 2023	13,3%	13,4%	12,7%	13,2%	15,2%	8,7%

- Το ποσοστό των επενδύσεων σε δράσεις βιωσιμότητας διαμορφώθηκε περίπου στο **21%** του συνόλου των επενδύσεων, σε επίπεδα αντίστοιχα με το 2024.
- Ωστόσο οι δαπάνες των ξενοδόχων σε απόλυτα νούμερα ακολούθησαν τη συνολική αύξηση των επενδύσεων και σημείωσαν αύξηση κατά 56% σε σχέση με το 2024, ξεπερνώντας τα **319 εκατ. ευρώ**.

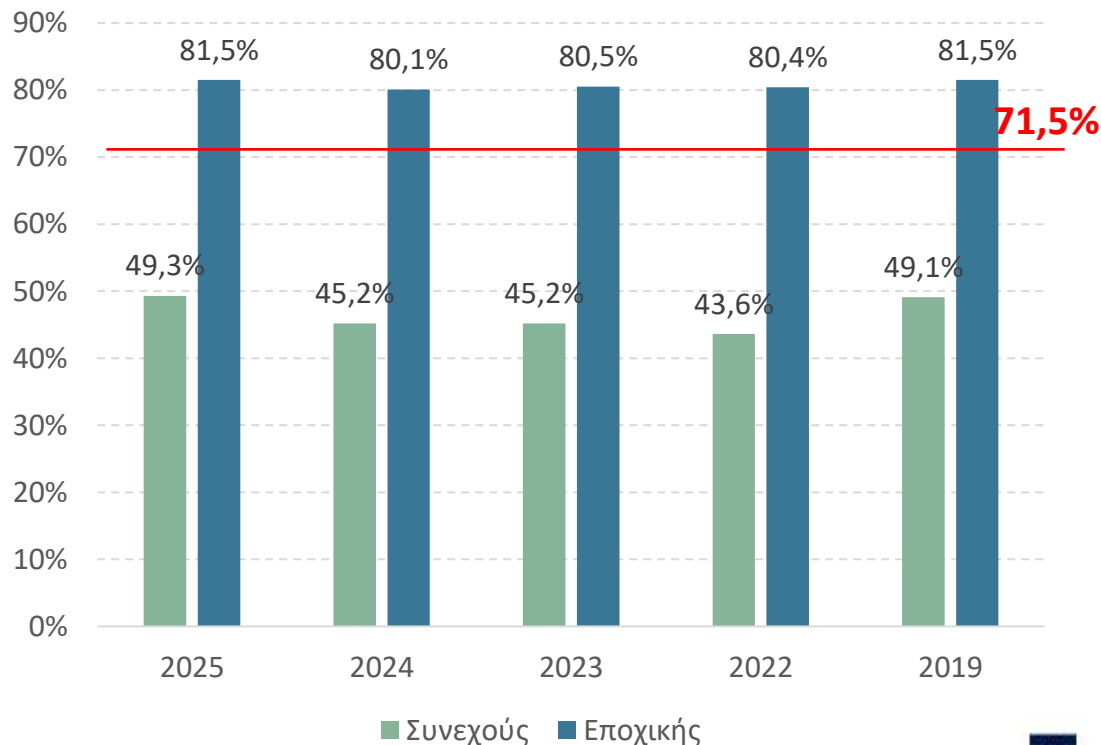


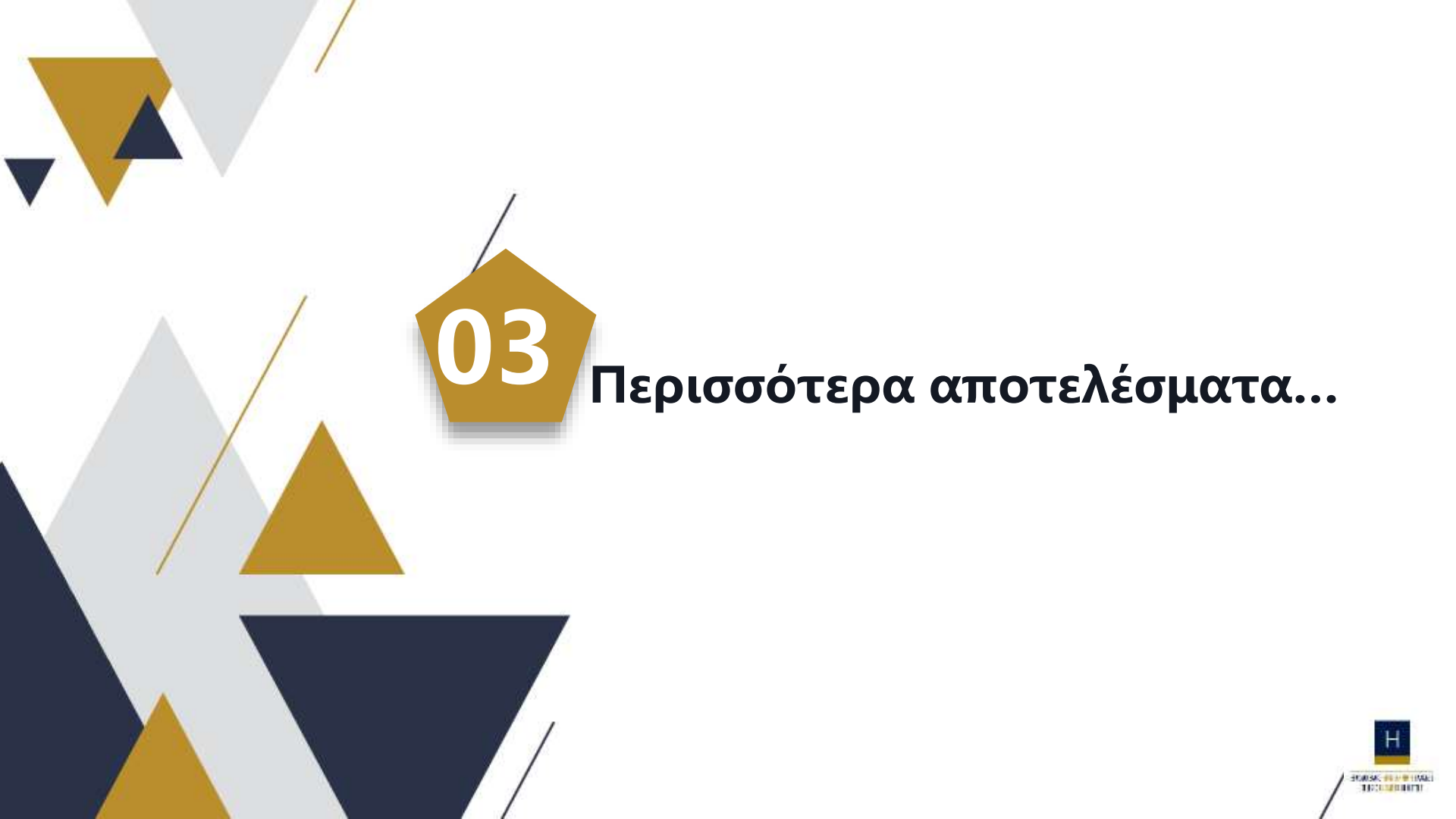
Μέσο ποσοστό αλλοδαπών πελατών στα ξενοδοχεία το 2025

28

71,5%

ήταν το μέσο ποσοστό αλλοδαπών τουριστών στα ελληνικά ξενοδοχεία το 2025, στα ίδια περίπου επίπεδα με τα προηγούμενα χρόνια





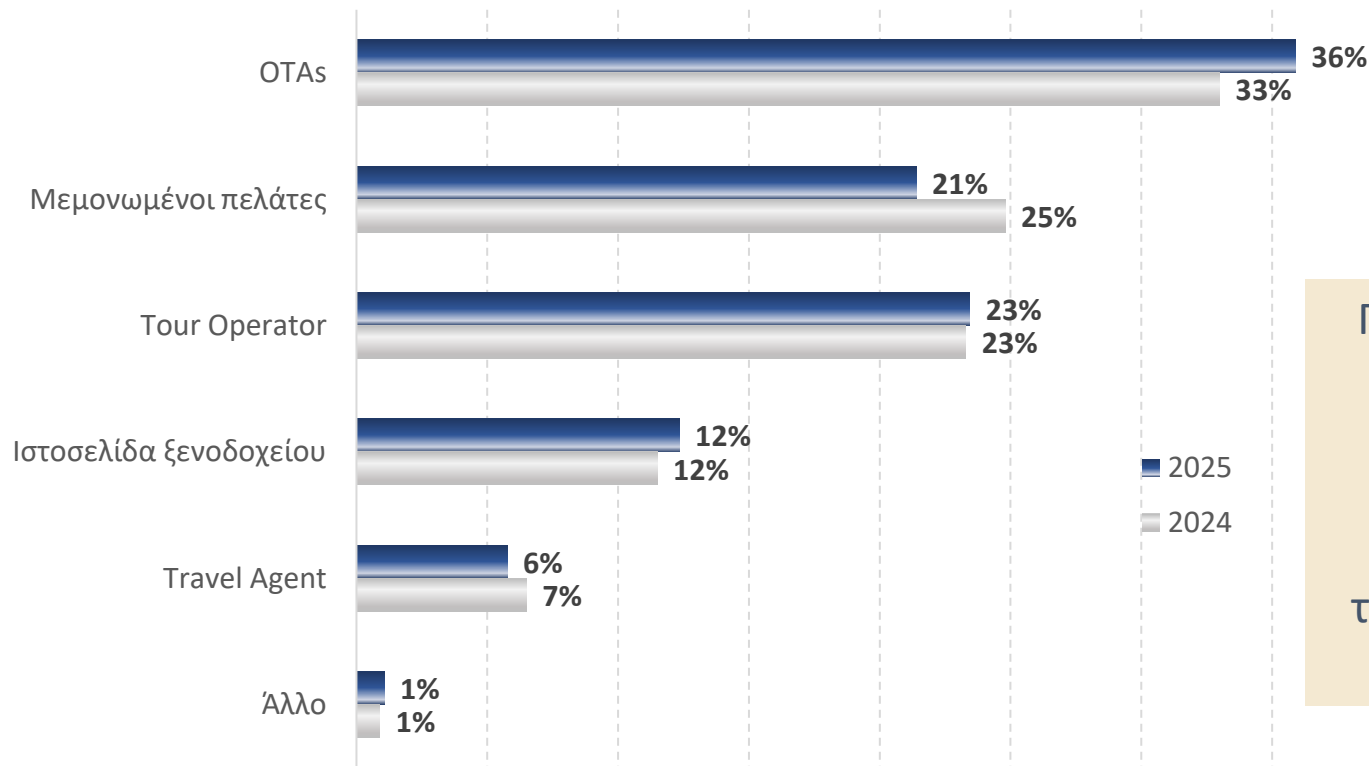
03

Περισσότερα αποτελέσματα...



Μέσο ποσοστό κρατήσεων των πελατών μέσα από τα διάφορα Κανάλια: 2024 – 2025

30



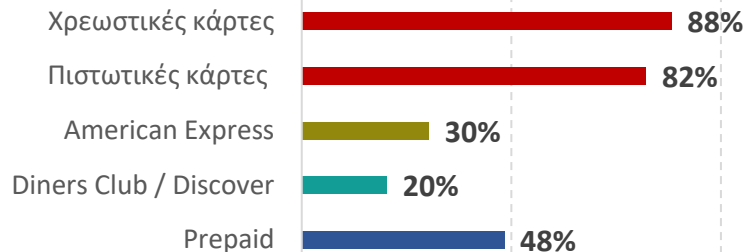
Πάνω από το **1/3**
περίπου των
πελατών των
ξενοδοχείων
προέρχεται από
τους **Online Travel
Agents (OTAs)**.



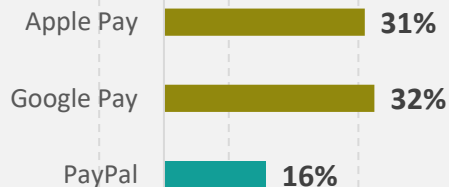
Μέθοδοι πληρωμών που προσφέρουν τα ξενοδοχεία στους πελάτες

Μετρητά / Cash 85%

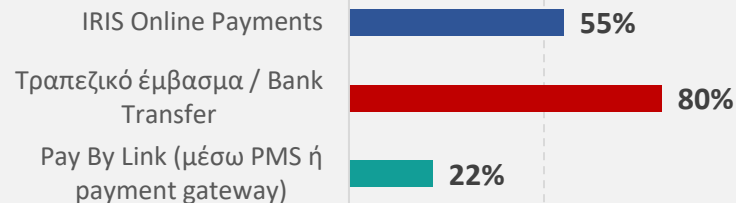
Κάρτες



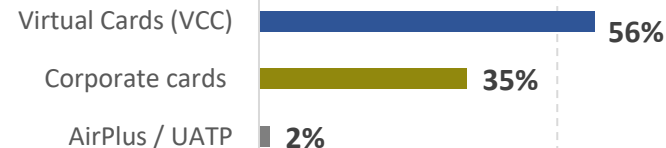
Digital Wallets



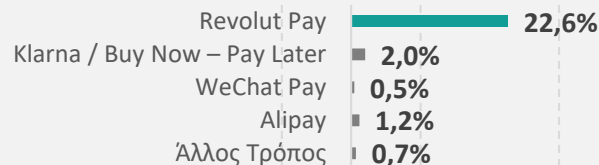
Άμεσες online πληρωμές



Εταιρικές / Επαγγελματικές πληρωμές



Άλλες μέθοδοι πληρωμής



Υπογραφή Συμβολαίων για το 2025



- Τα **μισά ξενοδοχεία** έχουν υπογράψει συμβόλαια για το 2026.
- Από αυτά που έχουν υπογράψει το 32% έχει υπογράψει συμβόλαια με τιμές αυξημένες κατά 7%. Το 16% έχει υπογράψει συμβόλαια διατηρώντας τις τιμές στα ίδια επίπεδα.
- Το ποσοστό των ξενοδοχείων εποχικής λειτουργίας που έχει υπογράψει συμβόλαια για το 2026 ανέρχεται στο **58%** (2024: 60%). Από αυτά το **38%** (2024: 41%) έχει υπογράψει συμβόλαια με τιμές **αυξημένες** κατά **38,2%**, όπως και πέρσι.
- Από τα ξενοδοχεία εποχικής λειτουργίας που έχουν υπογράψει συμβόλαια για το 2026, το **29,3%** έχει υπογράψει συμβόλαια τύπου Commitment δεσμεύοντας το **51%** των δωματίων τους.



Οι σημαντικότερες δυσκολίες που αντιμετώπισαν οι ξενοδόχοι το 2025 ήταν:

- ❖ Η εύρεση προσωπικού, και
- ❖ Το κόστος της ενέργειας

Ενώ ανησυχία για τα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας αποτελεί:

- ❖ Η μειωμένη πληρότητα εκτός των μηνών αιχμής
- ❖ Το λειτουργικό κόστος
- ❖ ο ανταγωνισμός από τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης
- ❖ και η έλλειψη εργαζομένων



Ποσοστό ξενοδοχείων που αξιολογούν τις δυσκολίες που αντιμετώπισαν το 2025 “ως πιο σημαντικές”

34

Δυσκολίες που αντιμετώπισαν	Σύνολο	1*	2*	3*	4*	5*	Συνεχούς	Εποχικής
Εύρεση Προσωπικού	43,2%	36,8%	40,0%	48,9%	43,2%	43,9%	34,1%	47,4%
Κόστος ενέργειας	24,1%	23,0%	25,7%	28,1%	21,1%	12,4%	30,9%	21,0%
Κόστος τροφίμων/ποτών	5,4%	0,0%	6,2%	5,3%	6,8%	7,5%	6,0%	5,2%
Ρευστότητα (cash flow)	9,1%	2,7%	11,5%	7,8%	11,7%	7,6%	7,9%	9,7%
Ο ανταγωνισμός με τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης	15,0%	26,8%	14,7%	14,0%	14,7%	5,5%	18,6%	13,4%
Λειτουργία της ψηφιακής κάρτας εργασίας	11,1%	13,2%	10,9%	9,3%	13,8%	9,4%	10,0%	11,7%

Η **εύρεση προσωπικού** αναδεικνύεται ως η σημαντικότερη δυσκολία για τα ξενοδοχεία το 2025, συγκεντρώνοντας τα υψηλότερα ποσοστά αξιολόγησης ως “πιο σημαντική”. Το **κόστος ενέργειας** ακολουθεί ως δεύτερη σε ιεραρχία δυσκολία.



Ανησυχίες ξενοδοχείων συνεχούς λειτουργίας για τον χειμώνα 2025-2026

35

Ανησυχίες ξενοδόχων	Total	1 *	2 *	3 *	4 *	5 *
Μειωμένη πληρότητα	34,6%	40,3%	26,0%	30,6%	40,4%	66,7%
Ανταγωνισμός με καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης	19,6%	18,5%	28,0%	17,4%	8,6%	20,6%
Ενεργειακό-λειτουργικό κόστος	22,3%	26,5%	23,7%	24,1%	20,8%	3,4%
Έλλειψη εργαζομένων	8,2%	0,0%	8,1%	11,5%	11,6%	0,0%
Ρευστότητα	5,2%	7,6%	3,7%	8,5%	1,7%	0,0%

Η **μειωμένη πληρότητα** αποτελεί την κύρια ανησυχία των ξενοδοχείων συνεχούς λειτουργίας, με ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά στις ανώτερες κατηγορίες ξενοδοχείων. Ακολουθούν ο **ανταγωνισμός από τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης** και το **ενεργειακό-λειτουργικό κόστος**.

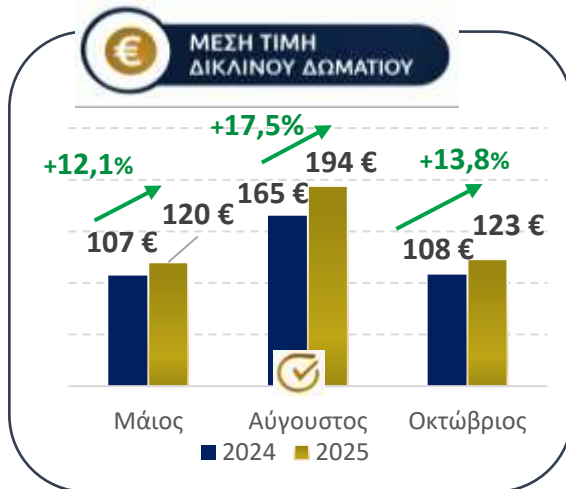
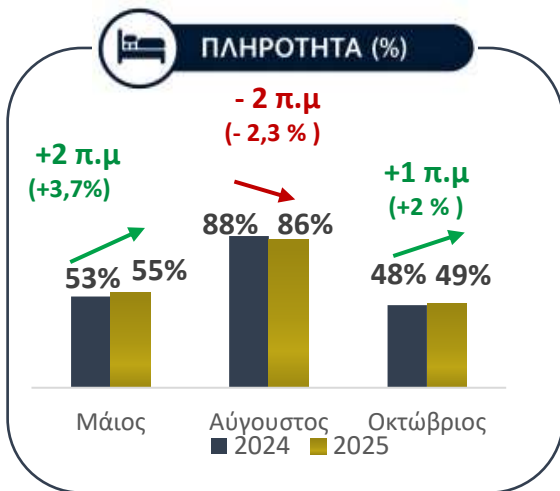


04

Συμπεράσματα



Επισκόπηση βασικών μεγεθών του ξενοδοχειακού κλάδου – 2025





- Την περίοδο 20215-2025 ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων αυξήθηκε μόλις κατά **4%** και των δωματίων κατά. Καταγράφεται σημαντική ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού, με ενίσχυση των κατηγοριών 4 και 5.
- Παρατηρούνται περιορισμένες μεταβολές στην πληρότητα σε σχέση με το 2024.
- Η μέση τιμή δίκλινου δωματίου καταγράφει αύξηση.
- Η άνοδος της μέσης τιμής συνδέεται κυρίως με τα ξενοδοχεία **εποχικής λειτουργίας** και αφορά και τους τρεις εξεταζόμενους μήνες.
- Ο τζίρος των ξενοδοχείων το 2025 αυξήθηκε κατά **8,7%** σε σχέση με το 2024 και έφτασε τα **12,5 δις ευρώ**.
- Οι συνολικές ετήσιες διανυκτερεύσεις επισκεπτών ξεπέρασαν τα 163 εκατ.



- Η άνοδος της μέσης τιμής συνδέεται κυρίως με τα ξενοδοχεία **εποχικής λειτουργίας** και αφορά και τους τρεις εξεταζόμενους μήνες.
- Οι συνολικές επενδύσεις για το 2025, ξεπέρασαν το **1,5 δις ευρώ**, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στο **12,4%** του τζίρου των ξενοδοχείων.
- Οι επενδύσεις σε δράσεις βιωσιμότητας εκτιμώνται πάνω από **319 εκατ. ευρώ** αποτελώντας το **21%** των συνολικών επενδύσεων των ξενοδοχείων.
- Η απασχόληση το 2025 διατηρείται σε υψηλά επίπεδα, υπερβαίνοντας τις **227.000** θέσεις εργασίας και καταγράφοντας αύξηση **14,4%** σε σχέση με το προηγούμενο έτος.



www.itep.gr/en

