



ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ  
RESEARCH INSTITUTE FOR TOURISM



ΕΝΩΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ  
ΑΘΗΝΩΝ - ΑΤΤΙΚΗΣ  
& ΑΡΓΟΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

[www.all-athens-hotels.com](http://www.all-athens-hotels.com)

# Η Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης στην Περιοχή της Αθήνας



Αθήνα – 12.12.2022



# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

01. Η Έννοια της Φέρουσας Ικανότητας
02. Η Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης της Αθήνας
03. Ανάλυση Ευρημάτων
04. Συμπεράσματα



01

# Η Έννοια της Φέρουσας Ικανότητας

3



## Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης: Ορισμός

«Ο μέγιστος αριθμός τουριστών που μπορεί να φιλοξενήσει ένας προορισμός, χωρίς να προκληθεί καταστροφή του φυσικού, οικονομικού και κοινωνικού-πολιτιστικού περιβάλλοντος και πτώση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών και της ικανοποίησης των επισκεπτών»





# Στάδια Τουριστικής Ανάπτυξης

---

1. Ανακάλυψη-Απογείωση

2. Ανάπτυξη-Μεγέθυνση

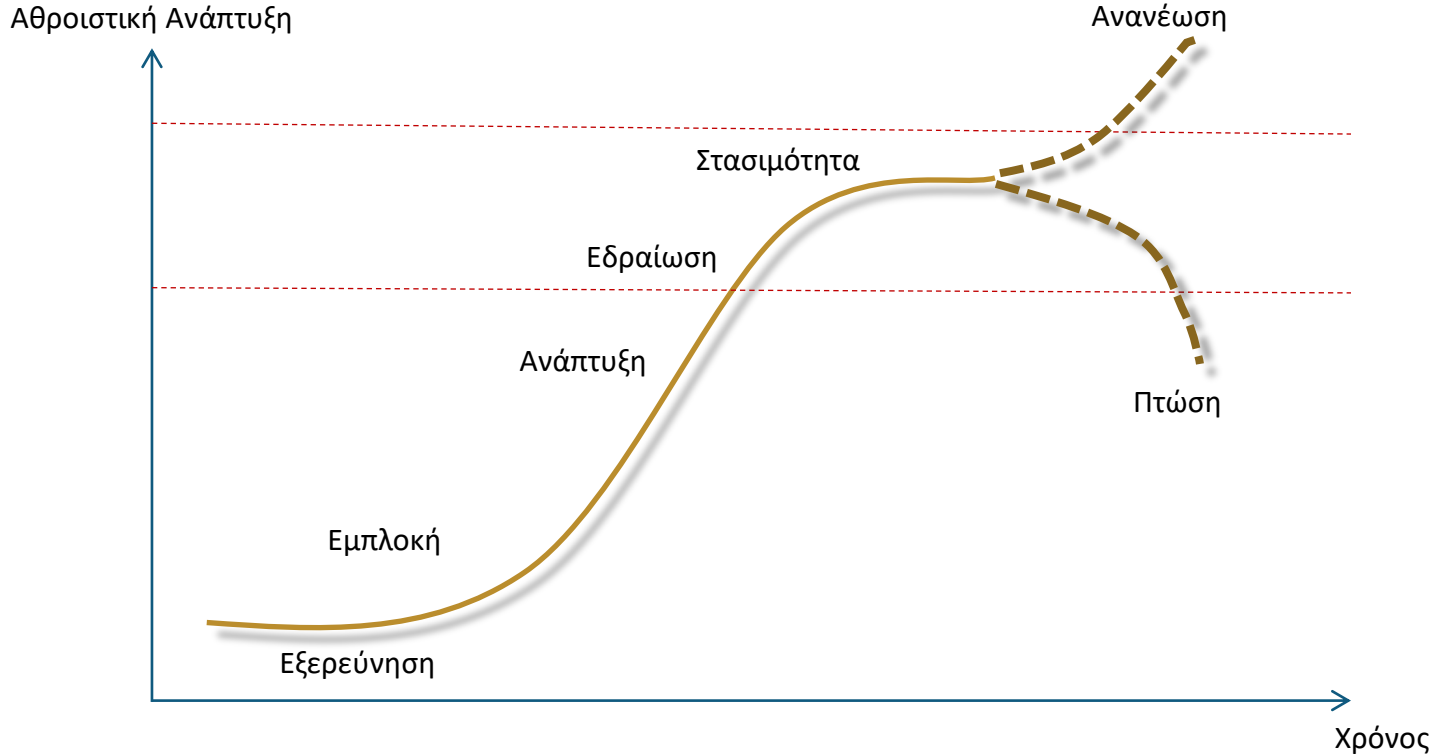
3. Ωρίμανση-Σταθεροποίηση

4. Κόπωση-Κορεσμός

5. Παρακμή ή Ανανέωση

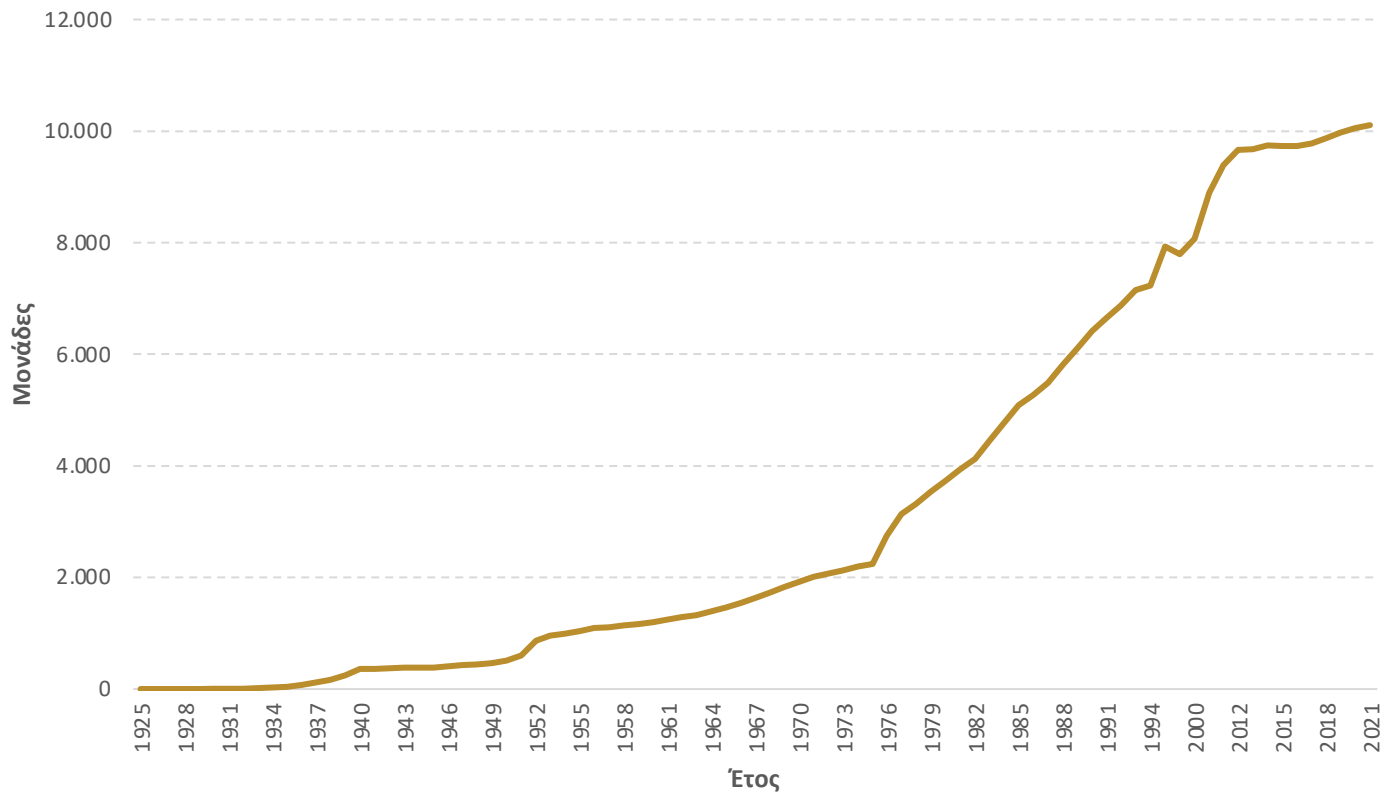


# Σιγμοειδής Καμπύλη – Κύκλος Ζωής Τουριστικού Προϊόντος



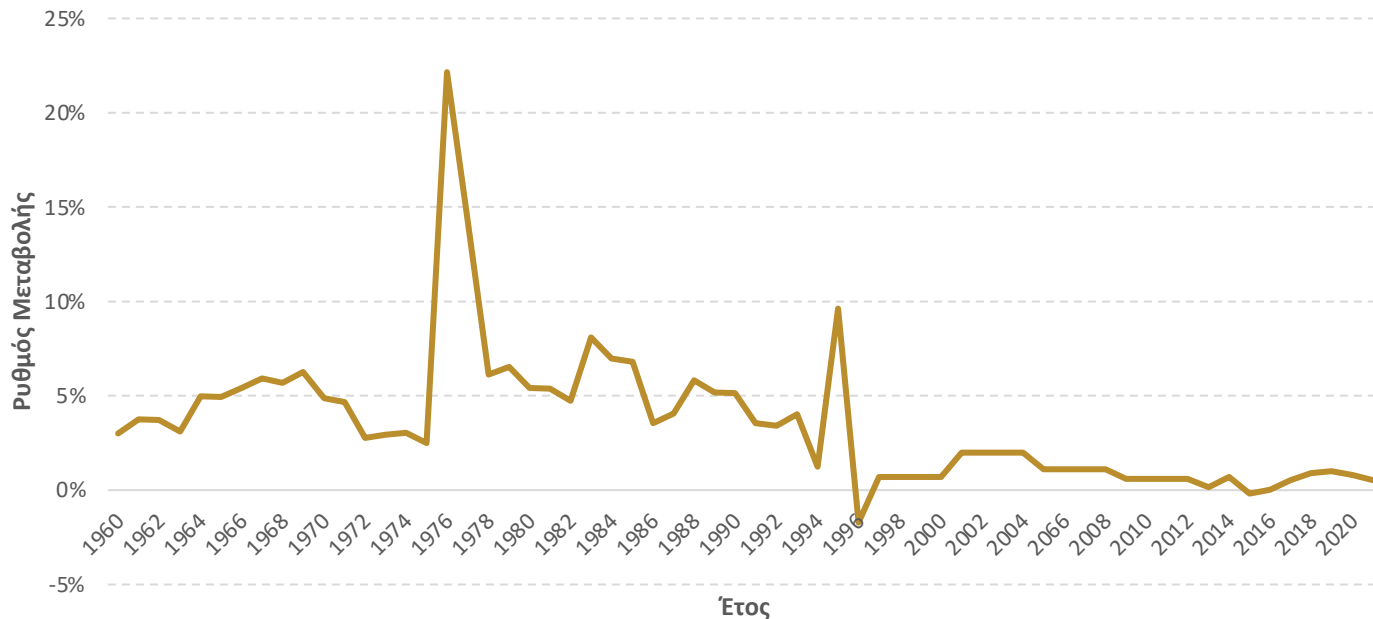


# Εξέλιξη Ξενοδοχειακών Μονάδων στην Ελλάδα





# Ρυθμός Μεταβολής Ξενοδοχειακών Μονάδων στην Ελλάδα



Η εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού δείχνει ότι η τουριστική ανάπτυξη της χώρας έχει εισέλθει στο στάδιο της σταθεροποίησης-ωρίμανσης





ΕΝΩΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ  
ΑΘΗΝΩΝ - ΑΤΤΙΚΗΣ  
& ΑΡΓΟΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

[www.all-athens-hotels.com](http://www.all-athens-hotels.com)

02

# Η Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης της Αθήνας

9





## Δείκτες Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης

---

$$\text{Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)} = \frac{\text{Κλίνες}}{\text{Πληθυσμός}} \times 100$$

$$\text{Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)} = \frac{\text{Διανυκτερεύσεις}}{\text{Έκταση}} \times \frac{100}{365}$$

$$\text{Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)} = \frac{\text{Αφίξεις}}{\text{Πληθυσμός}} \times 100$$

10



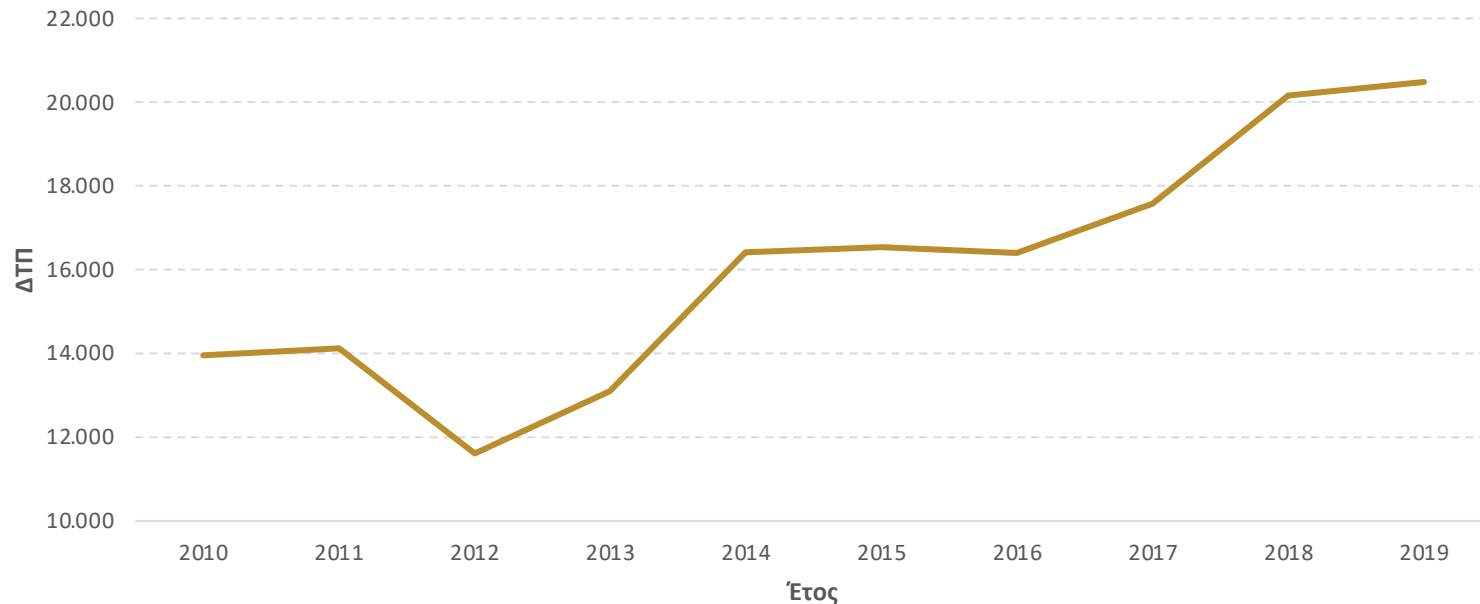
## Δείκτες Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης Αθήνας

Δείκτης	Σύνολο	Συμβολή Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων	Συμβολή Λοιπών Καταλυμάτων
ΔΤΛ	5,2	57%	<b>43%</b>
ΔΤΠ	<b>26.688,0</b>	77%	23%
ΔΤΕ	384,2	80%	20%

- Σύμφωνα με τον ΔΤΛ, το 43% των διαθέσιμων κλινών στην Αθήνα είναι μη ξενοδοχειακές.
  - Ο ΔΤΠ βρίσκεται σε πολύ υψηλά επίπεδα.



## Εξέλιξη Δείκτη Τουριστικής Πυκνότητας



12

Τα παραπάνω ευρήματα δείχνουν ότι βασικοί δείκτες φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης της Αθήνας έχουν επιδεινωθεί τα τελευταία χρόνια



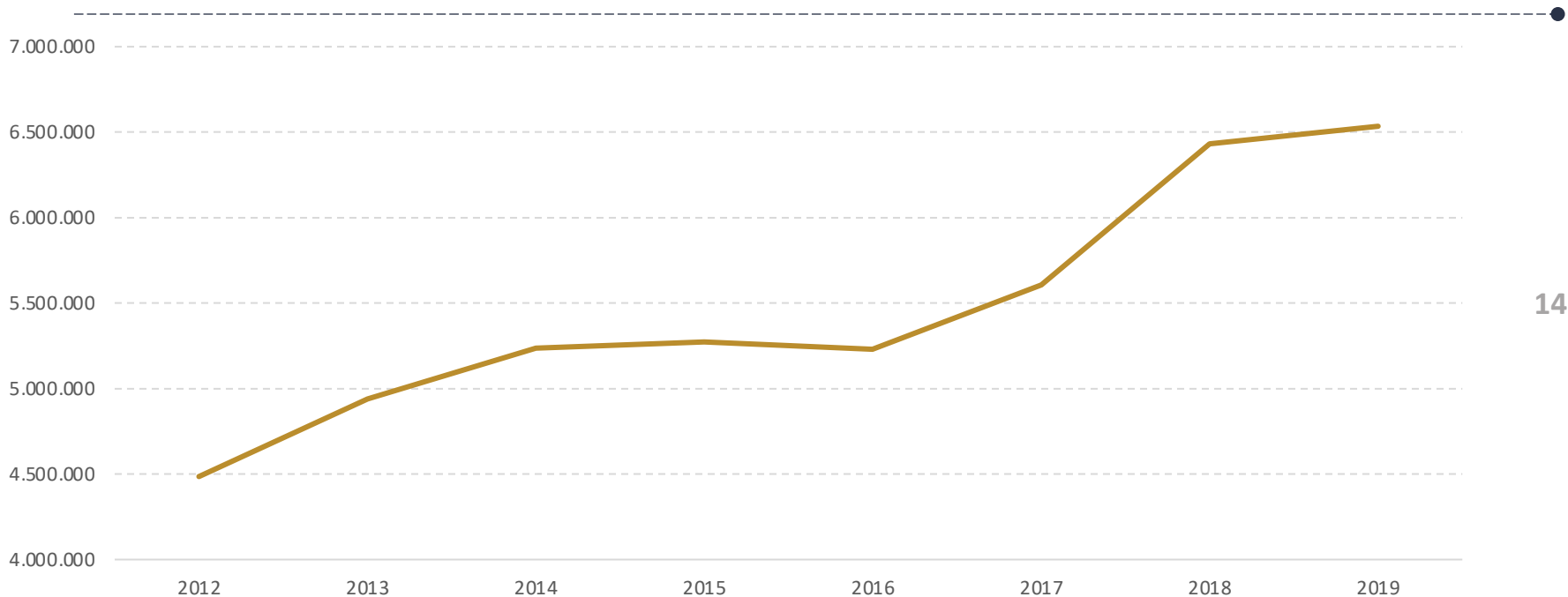
# 03

## Ανάλυση Ευρημάτων





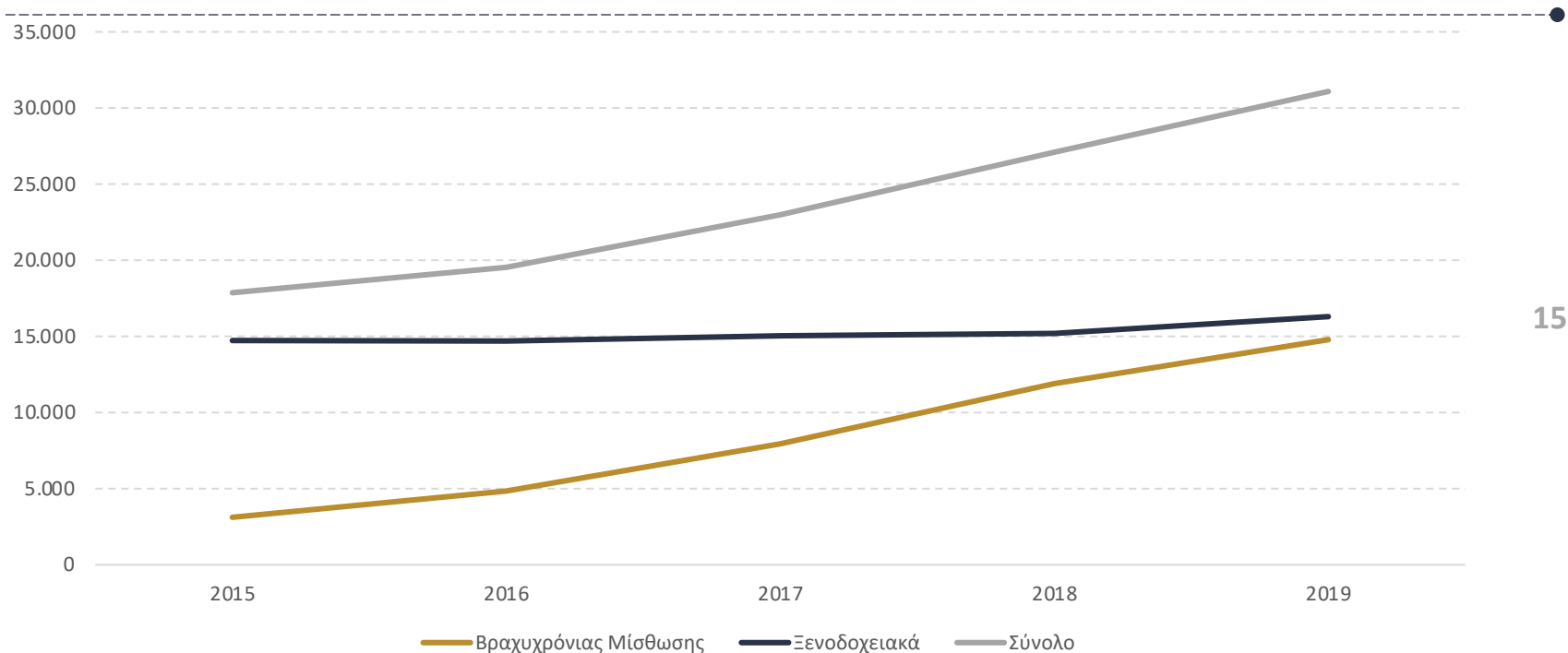
## Εξέλιξη Διανυκτερεύσεων στην Αθήνα



Η ζήτηση για υπηρεσίες καταλύματος στην Αθήνα έχει αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια



## Εξέλιξη Δωματίων στην Αθήνα

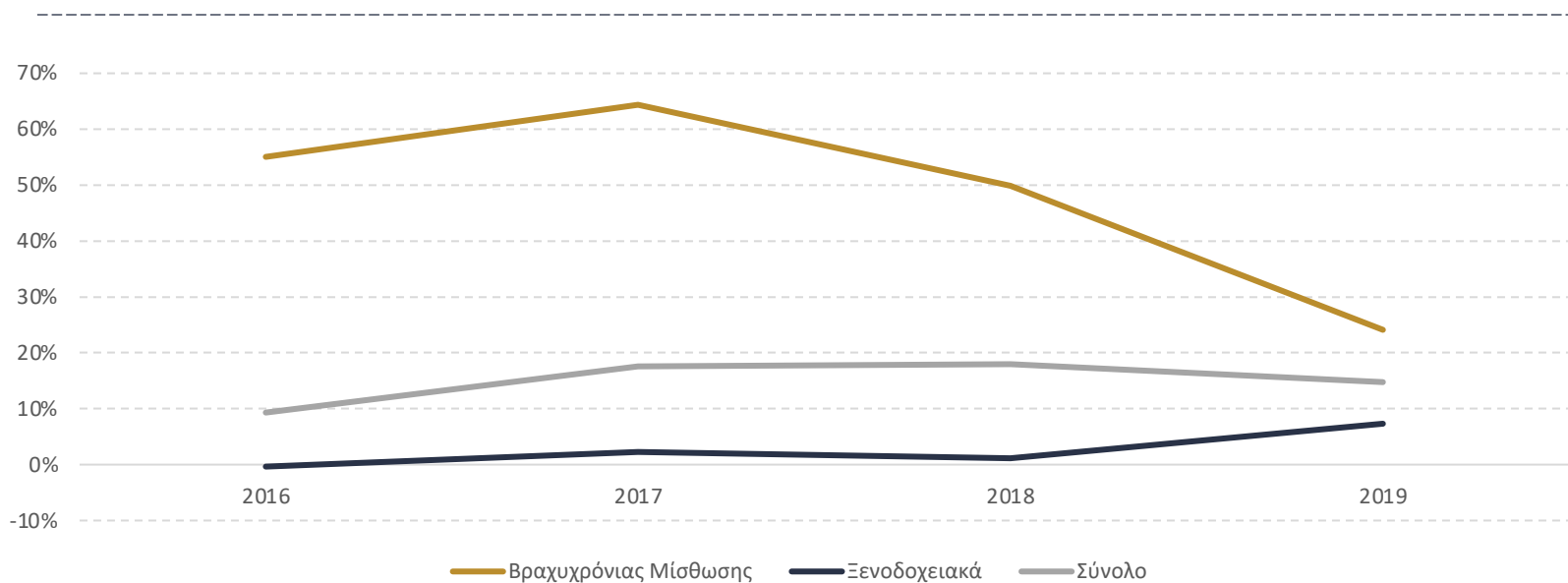


15

- Τα δωμάτια βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν αυξηθεί κατά 374%.
- Τα ξενοδοχειακά δωμάτια έχουν αυξηθεί κατά 11%.



## Ρυθμός Μεταβολής Δωματίων στην Αθήνα



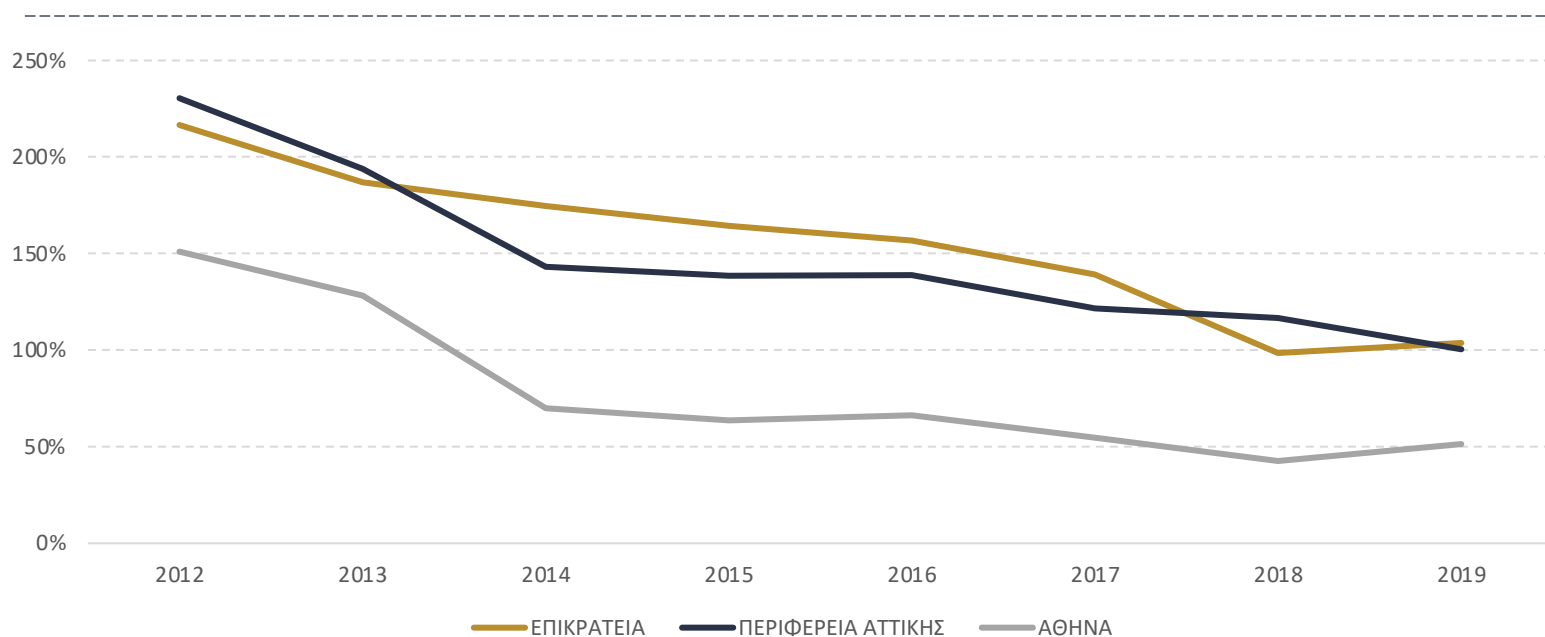
16

Η αυξημένη ζήτηση για υπηρεσίες καταλύματος συνδυάστηκε με ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ενώ ο αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων παρέμεινε στάσιμος





# Πλεονάζον Ξενοδοχειακό Δυναμικό στην Αθήνα



17

Τα ξενοδοχεία κάλυψαν την αυξημένη ζήτηση με αξιοποίηση του πλεονάζοντος δυναμικού και όχι με ανέγερση νέων μονάδων



# 04

## Συμπεράσματα





## Συμπεράσματα

---

- Το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης της χώρας έχει εισέλθει στο στάδιο της ωρίμανσης.
- Τα τελευταία χρόνια οι δείκτες ΦΙΤΑ στην περιοχή της Αθήνας έχουν επιδεινωθεί, γεγονός που δείχνει μια τάση κορεσμού στην Αθήνα .
- Τα αίτια της επιδείνωσης εντοπίζονται στη μεγάλη αύξηση της ζήτησης για υπηρεσίες καταλύματος, η οποία καλύφθηκε σε συντριπτικό ποσοστό μέσω της ραγδαίας εξάπλωσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (+374% αύξηση δωματίων), ενώ η αύξηση των ξενοδοχειακών δωματίων ήταν μόλις 11%.
- Τα ξενοδοχεία κάλυψαν την αυξημένη ζήτηση μέσω αξιοποίησης του πλεονάζοντος δυναμικού (μείωση από 150% σε 50%).



## Συμπεράσματα

---

- Η ανάλυση δείχνει ότι απαιτείται ανανέωση του τουριστικού προϊόντος ώστε να αποφευχθεί ο κορεσμός και η παρακμή.
- Για παράδειγμα, η ποιοτική αναβάθμιση των καταλυμάτων και η μείωση της εποχικότητας συμβάλλουν θετικά στην ανανέωση του τουριστικού προϊόντος.
- Αντιθέτως, η χωρίς ποιοτικά κριτήρια εξάπλωση νέων καταλυμάτων τείνει να επιδεινώσει τους δείκτες ΦΙΤΑ.
- Οι συνθήκες είναι ώριμες για μία συζήτηση σχετικά με το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης που θα ακολουθήσουμε για τα επόμενα χρόνια.



ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ  
RESEARCH INSTITUTE FOR TOURISM



ΕΝΩΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ  
ΑΘΗΝΩΝ - ΑΤΤΙΚΗΣ  
& ΑΡΓΟΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

[www.all-athens-hotels.com](http://www.all-athens-hotels.com)

*Ευχαριστούμε για  
την προσοχή σας!*



ΕΝΩΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ ΑΘΗΝΩΝ - ΑΤΤΙΚΗΣ & ΑΡΓΟΣΑΡΩΝΙΚΟΥ  
ATHENS - ATTICA & ARGOSARONIC HOTEL ASSOCIATION