

21/02/2024

## Στοιχεία Κίνησης & Απόδοσης Ξενοδοχείων Αθήνας – Αττικής (12 ΜΗΝΟ 2023 / ΣΤΟΙΧΕΙΑ- ΑΝΑΛΥΣΗ )

Το 2023 όπως όλοι έχουμε διαπιστώσει αποτελεί την πρώτη θετική χρονιά για τον προορισμό Αθήνα και νησιά - μετά την πανδημία. Ωστόσο και σύμφωνα με τα μηνιαία στοιχεία 'Κίνησης και Απόδοσης Ξενοδοχείων' που συγκεντρώνονται και αναλύονται από την ΕΞΑΑΑ με την συνεργασία της GBR Consulting, η χρονιά έκλεισε με μέση πληρότητα που δεν ξεπέρασε το 76,2%, έναντι 68,8% του 2022 και 77,4% του 2019 σημειώνοντας δηλαδή αύξηση κατά 10,8% έναντι του 2022 και πτώση κατά (-)1,5% έναντι του 2019

Στο 12μηνο Ιανουαρίου – Δεκεμβρίου 2023, η μέση πληρότητα της Αθήνας σημείωσε τη μεγαλύτερη μείωση της τάξης του (-)2.9% έναντι του 2019 (\*), στα ξενοδοχεία 4\* και στα ξενοδοχεία μικρότερων κατηγοριών (-)1,1%, ενώ καλύτερη πληρότητα σημειώθηκε στα ξενοδοχεία 5\* (-)0,6% έναντι του 2019 (\*). Οι καλές επιδόσεις έτους και κυρίως τους μήνες Ιούνιο (93% πληρότητα) και Σεπτέμβριο (93,7% πληρότητα οφείλονται στη δημοφιλία του προορισμού, σε έναν σημαντικό αριθμό διεθνών συνεδρίων που πραγματοποιήθηκαν το 2023 στην Αθήνα αλλά και στην δυναμική επιστροφή της κρουαζιέρας, αναδεικνύοντας την αξία και τα οφέλη της 'τουριστικής κανονικότητας' για έναν τουριστικό προορισμό όπως η Αθήνα.

Σε ό,τι αφορά στην 'μέση τιμή δωματίου/ADR', το 2023 σημειώθηκε αύξηση της τάξης του 12,8% έναντι του 2022 και του 29% έναντι του 2019 . Πιο συγκεκριμένα, έφτασε τα 137,05 ευρώ (έναντι των 121,46 ευρώ του 2022 και των 106,20 ευρώ του 2019, αντίστοιχα). Στο δε 'Έσοδο ανά διαθέσιμο Δωμάτιο (RevPar) παρατηρήθηκε δηλαδή θετική μεταβολή κατά 25% και κατά 27% έναντι του 2022 και του 2019 αντίστοιχα και έφτασε τα 104,48 ευρώ, (έναντι 83,58 ευρώ του 2022 και 82,20 ευρώ του 2019)

Η Αθήνα το 2023 σε σχέση με τους ανταγωνιστές της μπόρεσε κατ' αρχήν να καταφέρει παρόμοια με αυτούς επίπεδα πληρότητας. Πιο συγκεκριμένα μέσα σε ένα πλαίσιο πληρότητας 2023 μεταξύ 65,2% (min) που κατέγραψε η Κωνσταντινούπολη και 78.3% (max) που κατέγραψε η Βαρκελώνη, η Αθήνα κατάφερε Μέση Πληρότητα 76,2%. Υστερεί στην 'μέση τιμή δωματίου', καθώς με 'ADR' που φτάνει στα 137,05 ευρώ απέχει κατά πολύ από 'ADR' της τάξης των 332,17 ευρώ (Παρίσι) των 233,54 ευρώ (Ρώμη), των 172,72 ευρώ (Βαρκελώνη), ακόμη και των 143,46 ευρώ (Κωνσταντινούπολη).

Το δε Έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPar) στα 104,48 ευρώ για την Αθήνα το 2023, θεωρείται μια καλή επίδοση που ξεπέρασε τις φετινές αποδόσεις της Βιέννης (92,76 ευρώ), του Βερολίνου (85,80 ευρώ) και της Κωνσταντινούπολης (93,54 ευρώ).

Απέχει ωστόσο σημαντικά και από τα 252.45 ευρώ του Παρισιού και από τα 167.68 ευρώ της Ρώμης, και από τα 135,24 ευρώ της Βαρκελώνης, αλλά και τις εντυπωσιακές αυξήσεις που πέτυχαν οι ανταγωνίστριες πόλεις τα προηγούμενα χρόνια.

Τα 'προγνωστικά' εμφανίζουν την Αθήνα ως έναν πολύ ισχυρό 'παίκτη' στην ευρωπαϊκή και διεθνή τουριστική σκηνή για τα επόμενα χρόνια, ζητούμενο ωστόσο είναι η Αθήνα ως πρωτεύουσα, 'ναυαρχίδα' αλλά και 'καθρέπτης' της χώρας να μπορέσει να λειτουργεί άρτια ως τουριστικός 12μηνος προορισμός

(τουριστικός, επαγγελματικός, κρουαζιέρας κ.ά.) με ότι αυτό απαιτεί ή και συνεπάγεται.

Το γενικότερο περιβάλλον τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε διεθνές επίπεδο παραμένει αρκετά ασταθές ως προς γεωπολιτικές εξελίξεις, τα θέματα οικονομίας, κλίματος, υγείας κ.λπ. Έτσι, είναι αρκετά παρακινδυνευμένες και οι όποιες προβλέψεις - ιδίως για προορισμούς όπου οι περισσότερες των κρατήσεων γίνονται διαδικτυακά και λιγότερες με συμβόλαια με πρακτορεία ή ξένους Tour Operators - όπως η Αθήνα.

Παρατηρούμε πως παρά την 'επιστροφή στην κανονικότητα' το 2023, παρά την αύξηση της τουριστικής κίνησης που είδαμε όλοι τόσο στους δρόμους της Αθήνας όσο και στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών, τα συνολικά αποτελέσματα σε ότι αφορά στις επιδόσεις των ξενοδοχείων της Αθήνας όλων των κατηγοριών, οδηγούν στα εξής συμπεράσματα:

- Η οποιαδήποτε αύξηση των αφίξεων επισκεπτών στην Αθήνα δεν σημαίνει υποχρεωτικά αύξηση και των επιδόσεων και των Αθηναϊκών ξενοδοχείων (με βάση όλους τους παράγοντες που προσμετρώνται αλλά και τα υψηλά λειτουργικά κόστη των ξενοδοχείων). Όλοι οι ανταγωνιστές της Αθήνας εξακολουθούν να πωλούν δωμάτια με ανώτερη μέση τιμή και πολύ καλύτερο έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο, παρά τα παρόμοια ποσοστά πληρότητας που καταγράφουν οι μονάδες στην Αθήνα και στις ανταγωνίστριες πόλεις. Αυτό έχει επισημανθεί κατ' επανάληψη από την ΕΞΑΑΑ αλλά και παρακολουθείται σταθερά ως φαινόμενο τα τελευταία χρόνια.
- Οι τιμές των αθηναϊκών ξενοδοχείων, παρά το εξαιρετικό επίπεδο των αναβαθμισμένων ξενοδοχειακών μονάδων και αλυσίδων, παρά τις νέες σημαντικές επενδύσεις, παρά την υψηλή ποιότητα παρεχομένων υπηρεσιών προς τον πελάτη και παρά τη δυναμική της ζήτησης για την Ελληνική πρωτεύουσα, εξαρτώνται πλέον σε μεγάλο βαθμό όχι από παράγοντες που αφορούν τα ξενοδοχεία αυτά καθ' αυτά και το επίπεδο / ποιότητα της προσφοράς τους, αλλά από τον ίδιο τον προορισμό, την γειτονιά στην οποία δραστηριοποιούνται, τον ανταγωνισμό, τον ενίοτε αθέμιτο ανταγωνισμό και φυσικά, σειρά από άλλους 'εγγενείς παράγοντες', όπως θέματα ποιότητας ζωής και ασφάλειας πολιτών και επισκεπτών, καθαριότητας, βιωσιμότητας, υποδομών, κ.ό.κ.
- Στις γενικές αλλά και ειδικές υποδομές που πρέπει να υποστηρίζουν το τουριστικό προϊόν της Αθήνας (όπως λ.χ. ένα ικανό σε θέσεις διεθνές Συνεδριακό Κέντρο, κ.ά.) αλλά και η ανάγκη μιας μακρόπνοης στρατηγικής για τον προορισμό με ορίζοντα δεκαετιών - που πρέπει να χαραχτεί.
- Μελέτες και έρευνες όπως αυτές που καταθέτουμε, είτε για την 'Φέρουσα Ικανότητα' του προορισμού, είτε για την Ικανοποίηση των Επισκεπτών συμβάλλουν κατ' αρχήν στην αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, άρα λειτουργούν ως 'εργαλείο' για τους ανθρώπους του Τουρισμού, ενώ συγχρόνως υποβοηθούν τους τουριστικούς φορείς - συνεργάτες στο έργο τους.
- Η 'ψαλίδα' μεταξύ αφίξεων επισκεπτών στην Αθήνα και αφίξεων στα ξενοδοχεία εξακολουθεί να παραμένει 'ανοικτή' κυρίως λόγω της (υπέρ)

προσφοράς καταλυμάτων εκτός ξενοδοχείων, νόμιμων αλλά και παράνομων, άλλοτε φθηνών, άλλοτε πολύ ακριβών, στα οποία προφανώς και κατευθύνεται μεγάλη μερίδα επισκεπτών. Από τα στοιχεία σαφώς καταδεικνύεται πως στην Αθήνα υφίσταται ένας ικανός αριθμός 'τουριστικών' κλινών (σε καταλύματα εκτός ξενοδοχείου), ο οποίος παραμένει απροσδιόριστος, ασαφής, και υπολογίζεται κατά προσέγγιση – με όλες τις γνωστές συνέπειες, κοινωνικές και οικονομικές.

- Τα επόμενα χρόνια ξέρουμε πως θα προστεθούν ξενοδοχειακές κλίνες στον ξενοδοχειακό χάρτη της πόλης, είτε συγκεκριμένων έργων, είτε καταλυμάτων που θα επαναλειτουργήσουν, είτε απολύτως καινούργιων μονάδων, αλλά αυτό, συνυπάρχει με την συνεχή και ανεξέλεγκτη αύξηση τουριστικών κλινών σε άλλου τύπου καταλύματα -που έως σήμερα δεν είναι καν καταγεγραμμένες. Στο σημείο αυτό, οφείλουμε να επισημάνουμε πως αναμένουμε να λάβουν υπόσταση μια σειρά από σημαντικές πολιτειακές εξαγγελίες για τις (αναγκαίες) θεσμικές αλλαγές που δρομολογούνται ειδικά για το περιβάλλον της λεγόμενης 'βραχυχρόνιας μίσθωσης', όπως και μια σειρά από συστηματικούς ελέγχους που θα καταγράψουν και θα διευθετήσουν την υφιστάμενη κατάσταση.
- Επίσης, καθώς βιώνουμε εποχές σημαντικών γεωπολιτικών, οικονομικών αλλά και κλιματικών αλλαγών και ανακατατάξεων, θα χρειαστεί να θέσουμε ψηλότερα τον πήχη των προσδοκιών και των απαιτήσεων μας από την πόλη μας.
- Κρίνουμε λοιπόν αναγκαίο να δρομολογηθούν εγκαίρως και σε θεσμικό πλέον επίπεδο, όσα κατ' αρχήν θα περιφρουρήσουν την προσφορά της Αθήνας και την αγαστή συνύπαρξη όλων των επιμέρους κατηγοριών καταλυμάτων. Η συντεταγμένη Πολιτεία και μαζί της η Τοπική Αυτοδιοίκηση, οφείλουν πλέον να περιφρουρήσουν την τουριστική ταυτότητα και ποιότητα που κατέκτησε με κόπο ο προορισμός, όπως και την ιδιαίτερη σχέση της Αθήνας με τον επισκέπτη της - σε κάθε επίπεδο.

*(\*) Σημείωση: Το 2019 το πλέον πρόσφατο έτος κανονικότητας προ πανδημίας, με το οποίο ως γνωστόν συγκρίνουμε τις επιδόσεις των ξενοδοχείων της Αθήνας. Η πορεία της μέσης πληρότητας (Occupancy), της μέσης τιμής δωματίου (ADR) όπως και των εσόδων ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPar) για την Αθήνα το 2023, το 2022 όσο και το 2019 παρουσιάζονται στα σχετικά συνοδευτικά γραφήματα που επισυνάπτονται.*

Συνοδεύουν τα σχετικά γραφήματα :

1. ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ: 12. 2023 Occupancy (GR)
2. ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ: 12. 2023 Athens ADR (GR)
3. ΕΣΟΔΟ ΑΝΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΔΩΜΑΤΙΟ: 12. 2023 Athens RevPar (GR)
4. 12 2023 European Occupancy (GR)
5. 12 2023 European ADR (GR)
6. 12 2023 European RevPAR (GR)

