

# Εκθέσεις 66

---

**Ν. ΒΑΓΙΟΝΗΣ**  
**Ε. ΚΑΣΙΜΑΤΗ**  
**Β. ΚΑΦΟΥΡΟΣ**

## **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: Δυναμική και αναπτυξιακές δυνατότητες**





**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ  
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: Δυναμική και  
αναπτυξιακές δυνατότητες**



# Εκθέσεις 66

---

## ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: Δυναμική και αναπτυξιακές δυνατότητες

Ομαδική Μελέτη  
Νίκου Βαγιονή (συντονιστή)  
Ευαγγελίας Κασιμάτη  
Βασίλη Καφούρου  
Ερευνητών ΚΕΠΕ

---



Αθήνα 2011

Copyright 2011  
του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών  
Αμερικής 11, 106 72 Αθήνα  
[www.kepe.gr](http://www.kepe.gr)

ISBN: 978-960-341-098-0  
ISSN: 1108-5797

Οι γνώμες και κρίσεις που περιέχει η εργασία αυτή  
είναι των συγγραφέων και δεν αντιπροσωπεύουν αναγκαία  
γνώμες ή κρίσεις του Κέντρου Προγραμματισμού  
και Οικονομικών Ερευνών.

## ΚΕΝΤΡΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

Το Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ) είναι το μεγαλύτερο ερευνητικό ίδρυμα για την οικονομική επιστήμη στη χώρα μας. Ιδρύθηκε το 1959 ως μία μικρή ερευνητική μονάδα με την επωνυμία «Κέντρον Οικονομικών Ερευνών», με βασικό σκοπό την επιστημονική μελέτη των οικονομικών προβλημάτων της Ελλάδος, την ενθάρρυνση των οικονομικών ερευνών και τη συνεργασία με άλλα επιστημονικά ιδρύματα.

Το 1964 το ΚΕΠΕ πήρε τη σημερινή του ονομασία. Τότε του ανατέθηκαν οι εξής πρόσθετες αρμοδιότητες: πρώτον, η κατάρτιση σχεδίων για βραχυχρόνια, μεσοχρόνια και μακροχρόνια προγράμματα ανάπτυξης, η εκπόνηση σχεδίων προγραμμάτων περιφερειακής και χωροταξικής ανάπτυξης, καθώς και προγραμμάτων δημοσίων επενδύσεων, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της Κυβέρνησης· δεύτερον, η παρακολούθηση και ανάλυση της βραχυπρόθεσμης και μεσοπρόθεσμης εξέλιξης της ελληνικής οικονομίας, καθώς και η διαμόρφωση προτάσεων για τη λήψη των κατάλληλων μέτρων· και τρίτον, η επιμόρφωση νέων οικονομολόγων, ιδιαίτερα σε θέματα προγραμματισμού και οικονομικής ανάπτυξης.

Σήμερα το ΚΕΠΕ επικεντρώνεται στη διεξαγωγή εφαρμοσμένων οικονομικών ερευνών που ενδιαφέρουν την ελληνική οικονομία και, με την ιδιότητα του συμβουλευτικού οργάνου της Κυβέρνησης, παρέχει τεχνικές υπηρεσίες σε θέματα οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής.

Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων αυτών εντάσσεται και η δημοσίευση των σειρών: (α) Μελέτες, που είναι επιστημονικές μονογραφίες, (β) Εκθέσεις, που είναι κείμενα εφαρμοσμένης ανάλυσης με προτάσεις πολιτικής σε επίπεδο κλάδων, περιφερειών και άλλων οικονομικών θεμάτων, (γ) Εργασίες για Συζήτηση, που είναι σχέδια εργασιών σε προχωρημένο στάδιο προσκεκλημένων επιστημόνων ή μελών του ερευνητικού προσωπικού του Ιδρύματος. Οι εκδόσεις του ΚΕΠΕ από την ίδρυσή του έως σήμερα υπερβαίνουν τις 650. Το ΚΕΠΕ επίσης εκδίδει την τετραμηνιαία περιοδική έκδοση Οικονομικές Εξελίξεις, με σκοπό να συμβάλλει στη συστηματική παρακολούθηση και ανάλυση της ελληνικής οικονομικής συγκυρίας, καθώς και στο πεδίο διαμόρφωσης της οικονομικής πολιτικής, αναλύοντας τις συνέπειες εναλλακτικών προσεγγίσεων σε επίκαιρα θέματα.

Το ΚΕΠΕ βρίσκεται σε επικοινωνία με αντίστοιχα επιστημονικά ιδρύματα του εξωτερικού και ανταλλάσσει εκδόσεις, όπως και απόψεις και πληροφορίες, πάνω σε θέματα τρεχουσών οικονομικών εξελίξεων και μεθόδων οικονομικής έρευνας, συμβάλλοντας και με αυτόν τον τρόπο στην προαγωγή της οικονομικής επιστήμης στη χώρα.





## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ο τουριστικός τομέας της οικονομίας στην Ελλάδα είναι ιδιαίτερα σημαντικός όσον αφορά την εξαγωγική του επίδοση, τον όγκο της παραγωγής του, τη διασπορά του παραγόμενου οφέλους στην ευρύτερη οικονομία και τις προοπτικές βιωσιμότητάς του. Η συλλογική μελέτη «Ξενοδοχεία πολυτελείας στην Ελλάδα: δυναμική και αναπτυξιακές δυνατότητες», του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, είναι μια αναλυτική και διεισδυτική προσέγγιση στην αιχμή του δόρατος –κατά πολλούς– της ελληνικής τουριστικής βιομηχανίας, τα ξενοδοχεία πολυτελείας.

Η μελέτη ερευνά και παρουσιάζει την ανάπτυξη ελληνικών και ξένων τουριστικών ομίλων στην Ελλάδα σε μέγεθος, αριθμό μονάδων, κλινών, απασχόληση, καθώς και τη γεωγραφική τους διασπορά, αλλά και τις επιχειρηματικές τους στοχεύσεις και προοπτικές. Αναλύεται το σύνολο του δυναμικού διαχρονικά και επίσης ανά κατηγορία όσον αφορά χαρακτηριστικές ειδικές τουριστικές υποδομές που προσφέρονται από τα ξενοδοχεία πολυτελείας. Επίσης παρουσιάζονται αυτόνομα αλλά και συγκριτικά τα τουριστικά μεγέθη που αφορούν τα ξενοδοχεία πολυτελείας.

Στη συνέχεια διεξάγεται μια συγκριτική ανάλυση της αποδοτικότητας και κερδοφορίας των ξενοδοχείων πολυτελείας σε κάθε γεωγραφική περιφέρεια της Ελλάδας με τη χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών. Η ανάλυση συμπεριλαμβάνει και την χρηματιστηριακή αποτίμηση εκείνων των ξενοδοχείων πολυτελείας που είναι εισηγμένα στο χρηματιστήριο Αθηνών με βάση την τιμή των μετοχών τους τον Σεπτέμβριο του 2009.

Τα ιδιαίτερα σημαντικά θέματα αλληλεπίδρασης με το περιβάλλον εξετάζονται στη συνέχεια, όπου αναγνωρίζονται οι θετικές επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον αλλά και επισημαίνονται σχετικές αρνητικές επιπτώσεις που πρέπει να τύχουν προσοχής στην περίπτωση της Ελλάδας.

Εν συνόψει η μελέτη για τα ξενοδοχεία πολυτελείας είναι μια ιδιαίτερα διαφωτιστική εκτίμηση της συμβολής του μέρους αυτού της τουριστικής προσφοράς στην οικονομία της χώρας και της δυναμικής του, επισημαίνοντας ισχυρά και ασθενή σημεία, μια εργασία που εκτιμούμε πως θα είναι χρήσιμη σε μια πληθώρα αποδεκτών.

Καθηγητής ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Γ. ΚΟΡΛΙΡΑΣ  
Πρόεδρος του Δ.Σ. και  
Επιστημονικός Διευθυντής

ΚΕΝΤΡΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ  
Φεβρουάριος 2011



Η παρούσα μελέτη, με τίτλο «Ξενοδοχεία πολυτελείας στην Ελλάδα: δυναμική και αναπτυξιακές δυνατότητες», ενταγμένη στο ερευνητικό πρόγραμμα του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, είναι μια συλλογική ερευνητική εργασία ομάδας ερευνητών του Οργανισμού με συντονιστή τον Ν. Βαγιονή και μέλη την Ε. Κασιμάτη και τον Β. Καφούρο.

Ο σκοπός της μελέτης είναι η καταγραφή και τυπολογική διάκριση ολόκληρου του πληθυσμού των ξενοδοχείων πέντε αστέρων στην Ελλάδα καθώς και η διερεύνηση της συμβολής τους στη στήριξη της εθνικής οικονομίας, τόσο όσο αφορά τις επιδόσεις τους στον κλάδο του τουρισμού, όσο και σε καθαρά χρηματοοικονομικό επίπεδο με έλεγχο της βιωσιμότητάς και κερδοφορίας τους. Επίσης εξετάζονται οι επιδόσεις τους σε σχέση με την προστασία και διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, την αρχιτεκτονική κληρονομιά και τη διεθνή τους απήχηση προς όφελος της χώρας μας.

Οι ερευνητές θεωρούν υποχρέωσή τους στο σημείο αυτό να ευχαριστήσουν στελέχη του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ), του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ), της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων (ΠΟΞ), της Ένωσης Ξενοδόχων Αττικής, καθώς και καθηγητές από το Πανεπιστήμιο Αιγαίου, το Πανεπιστήμιο Πατρών, το Ανοικτό Πανεπιστήμιο και το ΤΕΙ Αθήνας για την προθυμία τους στην παροχή υλικού, ερευνητικών δεδομένων αλλά και οδηγιών και πληροφοριών σε διάφορα στάδια της μελέτης. Ειδικές ευχαριστίες οφείλονται στην κ. Πηνελόπη Νομπιλάκη, προϊσταμένη τμήματος Μελετών και Επενδύσεων ΕΟΤ, και βέβαια στον καθηγητή κ. Πάρι Τσάρτα, πρύτανη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, για τα ιδιαίτερα εποικοδομητικά σχόλια που προσέφερε στη μελέτη.

Επίσης οι συγγραφείς οφείλουν να ευχαριστήσουν την κ. Ελένη Σουλτανάκη για τη γλωσσική επιμέλεια του τελικού κειμένου της μελέτης καθώς και τον κ. Γιώργο Ψυχομάνη υπεύθυνο του τμήματος εκδόσεων του ΚΕΠΕ για την εύρυθμη προώθηση της έκδοσης.

ΝΙΚΟΣ ΒΑΓΙΟΝΗΣ  
ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΚΑΣΙΜΑΤΗ  
ΒΑΣΙΛΗΣ ΚΑΦΟΥΡΟΣ

Μάρτιος 2011



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

### ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός και πεδίο αναφοράς της μελέτης .....	15
---	----

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

#### ΣΗΜΑΣΙΑ, ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ

1.1. Η σημασία του κλάδου .....	18
1.2. Τυπολογία των ξενοδοχείων πολυτελείας ανάλογα με τις ειδικές τουριστικές υποδομές .....	19
1.2.1. Ξενοδοχεία με την τουριστική υποδομή «Συνεδριακό Κέντρο» .....	20
1.2.2. Ξενοδοχεία με την ειδική τουριστική υποδομή «Καζίνο» .....	21
1.2.3. Ξενοδοχεία με την τουριστική υποδομή «Κέντρο Θαλασσοθεραπείας» .....	23
1.2.4. Ξενοδοχεία με υποδομή ειδικών αθλητικών εγκαταστάσεων .....	24
1.2.5. Ξενοδοχεία και η υποδομή «τουριστικού λιμένος σκαφών αναψυχής» ..	25
1.3. Τυπολογία των ξενοδοχείων πολυτελείας ανάλογα με ειδικά χωροταξικά χαρακτηριστικά .....	26
1.4. Τυπολογία των ξενοδοχείων πολυτελείας όσον αφορά τη λειτουργία .....	28
1.5. Πρόσφατες διεθνείς εξελίξεις και εμπειρία .....	29

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

#### ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ

2.1. Εισαγωγή .....	37
2.2. Δομή και χαρακτηριστικά του κλάδου των ξενοδοχείων πολυτελείας .....	38
2.2.1. Διεθνείς ξενοδοχειακοί όμιλοι .....	38
2.2.2. Οι ξενοδοχειακοί όμιλοι στην Ελλάδα .....	39
2.2.3. Tour operators και αεροπορικές εταιρείες .....	44
2.3. Ελληνικό ξενοδοχειακό δυναμικό πέντε αστέρων .....	45
2.4. Γεωγραφική κατανομή .....	48
2.5. Τουριστική κίνηση .....	52
2.5.1. Εξέλιξη των διεθνών αφίξεων .....	52
2.5.2. Συγκρίσεις αφίξεων και προσφοράς κλινών .....	53
2.5.3. Συγκρίσεις κίνησης μεταξύ κατηγοριών ξενοδοχείων .....	54

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3  
ΜΕΤΡΗΣΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ ΚΑΙ  
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ

3.1.	Χρηματοοικονομική ανάλυση των ξενοδοχείων πολυτελείας . . . . .	69
3.1.1.	Μεθοδολογική προσέγγιση . . . . .	69
3.1.2.	Προέλευση και συλλογή στοιχείων . . . . .	71
3.2.	Παρουσίαση της οικονομικής κατάστασης των ξενοδοχείων πολυτελείας . .	73
3.2.1.	Κύκλος εργασιών . . . . .	73
3.2.2.	Καθαρά κέρδη . . . . .	74
3.2.3.	Τραπεζικός δανεισμός . . . . .	75
3.2.4.	Ίδια κεφάλαια . . . . .	75
3.3.	Ανάλυση κερδοφορίας . . . . .	76
3.4.	Ανάλυση αποδοτικότητας . . . . .	76
3.5.	Ανάλυση ρευστότητας . . . . .	77
3.6.	Ανάλυση κεφαλαιακής διάρθρωσης . . . . .	78
3.7.	Αποτίμηση εισηγμένων στο ΧΑ ξενοδοχείων . . . . .	79
3.7.1.	Λόγος χρηματιστηριακής τιμής προς κέρδη ανά μετοχή (P/E) . . . . .	80
3.7.2.	Λόγος χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία μετοχής (P/BV)	80
3.7.3.	Σύγκριση με κλάδο και συνολική αγορά του ΧΑ . . . . .	81

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΠΕΡΙΒΑΛΜΟΝΤΟΣ  
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

4.1.	Εισαγωγική προσέγγιση . . . . .	108
4.2.	Εισαγωγικές παρατηρήσεις . . . . .	108
4.3.	Οι θετικές επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον στην περίπτωση της Ελλάδας . . . . .	117
4.4.	Οι αρνητικές επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον στην περίπτωση της Ελλάδας . . . . .	122
4.5.	Συμπεράσματα κεφαλαίου . . . . .	131

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5  
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ . . . . . 136

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ . . . . .	141
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ . . . . .	149

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΠΕΔΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ο κλάδος των ξενοδοχείων πολυτελείας είναι ένας σημαντικός κλάδος του διεθνούς τουρισμού. Συμβάλλει αποφασιστικά στα έσοδα κάθε χώρας από τον τουριστικό κλάδο και στην προβολή της διεθνώς. Θεωρείται επίσης ότι συμβάλλει στην άμβλυνση της εποχικότητας του τουριστικού φαινομένου αλλά και στη διεύρυνση και τη διεθνή ανταγωνιστικότητα του τουριστικού προϊόντος της.

Η σημασία του κλάδου των ξενοδοχείων πέντε αστέρων τόσο στον τουρισμό όσο και στο πολιτιστικό αλλά και στο πολιτικοοικονομικό γίνεσθαι κάθε χώρας είναι μεγάλη και σχετίζεται με πλήθος παραγόντων.

Από πλευράς γεωγραφικής θέσης και επιπέδου ανάπτυξης, σε όλες τις χώρες, τόσο σε αυτές με ανεπτυγμένο τον κλάδο του τουρισμού όσο και σε αυτές με αναπτυσσόμενο, τόσο στις παγκόσμιες μητροπόλεις όσο και στις αναπτυσσόμενες (ή μη) περιφέρειες, ο κλάδος των ξενοδοχείων πολυτελείας είναι ο βασικός πυρήνας του τουρισμού και της οικονομικής δραστηριότητας.

Σε ήρεμες περιόδους αλλά και σε ανώμαλες, είτε βρίσκονται στην Αθήνα είτε στη Βαγδάτη, στο Βελιγράδι ή στην Καμπούλ, στο Ντουμπαί ή στο Καράκας, τα μεγάλα ξενοδοχεία των πέντε αστέρων παίζουν ρόλο κλειδί στη φιλοξενία πολιτικών, απεσταλμένων υπερεθνικών οργανισμών, των μέσων ενημέρωσης, του επιχειρηματικού κόσμου, ανθρώπων της τέχνης και του πολιτισμού και φυσικά τουριστών επιπέδου. Όλοι αυτοί, και το ξενοδοχείο μαζί, εν πολλοίς είναι οι διαμορφωτές της κοινής γνώμης για τη χώρα και τις καταστάσεις, τόσο στο εσωτερικό, αλλά, ακόμη πιο σημαντικό, στο διεθνή χώρο.

Σε κάθε περίπτωση τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων έχουν ιδιαίτερα ανεπτυγμένη την παροχή ποικιλίας ποιοτικών τουριστικών και πολιτιστικών υπηρεσιών. Έχουν πάντοτε αξιοπρόσεκτη αρχιτεκτονική που χαρακτηρίζει την περιοχή και την περίοδο κατασκευής τους και αρκετά συχνά αποτελούν σύγχρονο μνημείο τέχνης. Επίσης, πολύ συχνά συμβάλλουν στην προστασία του περιβάλλοντος, υιοθετούν την τελευταία τεχνολογία, έχουν συνθήκες εργασίας σαφώς καλύτερες από το μέσο όρο της περιοχής τους και είναι μέσα προβολής της χώρας με πολλούς τρόπους στο παγκόσμιο τουριστικό και πολιτιστικό στερέωμα.

Σκοπός της μελέτης αυτής είναι η μεθοδική καταγραφή και τυπολογική διάκριση ολόκληρου του πληθυσμού των ξενοδοχείων πέντε αστέρων στην Ελλάδα, καθώς και η διερεύνηση της συμβολής τους, τόσο όσον αφορά τις επιδό-

σεις τους στον κλάδο του τουρισμού, όσο και σε οικονομικό επίπεδο με έλεγχο της βιωσιμότητας και κερδοφορίας τους και της συμβολής τους στη στήριξη της εθνικής οικονομίας, αλλά και σε άλλους σημαντικούς παράγοντες, όπως τις επιδόσεις τους σε σχέση με την προστασία και διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, την αρχιτεκτονική κληρονομιά, τα πολιτιστικά δρώμενα, και φυσικά τη διεθνή τους απήχηση προς όφελος της χώρας μας.

Το πεδίο αναφοράς της μελέτης είναι τα ξενοδοχεία τα οποία είναι πιστοποιημένα και αναγνωρισμένα ως ξενοδοχεία πέντε αστέρων από τον ΕΟΤ<sup>1</sup> και παρατίθενται στον Πίνακα 1 στο Παράρτημα της μελέτης. Τα ξενοδοχεία αυτά είναι καταχωρισμένα στο Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος<sup>2</sup>, το οποίο έχει εκ του νόμου ως μέλη όλα τα ξενοδοχειακά καταλύματα της χώρας. Τα ξενοδοχεία που έχουν πάρει τη διάκριση των πέντε αστέρων είναι τα ξενοδοχεία κατηγοριών πρώην ΑΑ ή Lux. Η διαδικασία κατάταξης απαιτεί μια αρκετά σύνθετη πιστοποίηση που αφορά τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του ξενοδοχείου και των δωματίων, τον τεχνικό και ξενοδοχειακό εξοπλισμό και τις υποδομές αλλά και την πιστοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών στους πελάτες και την πιστοποίηση ασφάλειας και περιβαλλοντικής υπευθυνότητας. Τα στοιχεία αφορούν όσο το δυνατόν περισσότερα χαρακτηριστικά των ξενοδοχείων είναι διαθέσιμα, όπως για παράδειγμα η δυναμικότητα, οι υποδομές και οι εξυπηρετήσεις, η τουριστική και οικονομική απόδοση, και οι επιδόσεις και επιδράσεις στο άμεσο και το εγγύς ανθρωπογενές και φυσικό περιβάλλον.

Ειδικότερα, η μελέτη μετά το παρόν εισαγωγικό κεφάλαιο μελετά διεξοδικά τις παραπάνω θεματικές κατηγορίες στα επόμενα κεφάλαια ως εξής. Στο Κεφάλαιο 1 γίνεται η τυπολογική διάκριση των ξενοδοχείων πολυτελείας. Στο Κεφάλαιο 2 παρουσιάζεται η δομή και η εξέλιξη των τουριστικών μεγεθών του κλάδου. Στο Κεφάλαιο 3 γίνεται η μέτρηση αποδοτικότητας και κερδοφορίας και χρηματιστηριακής αποτίμησης των εισηγμένων στο χρηματιστήριο ξενοδοχείων πολυτελείας. Στο Κεφάλαιο 4 αναπτύσσονται τα θέματα αλληλεπίδρασης

---

1. Για τη μελέτη αυτή, ο πληθυσμός των ξενοδοχείων πέντε αστέρων είναι αυτός που ήταν καταχωρισμένος στο ΞΕΕ στις 10 Ιουλίου του 2008. Βλέπε Πίνακα 1 στο παράρτημα της Μελέτης.

2. Το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος λειτουργεί από το 1935 ως ΝΠΔΔ και έχει εκ του νόμου ως μέλη όλα τα ξενοδοχειακά καταλύματα και τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις της χώρας. Είναι νομοθετημένος σύμβουλος της Πολιτείας, διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο αιρετών αντιπροσώπων των επιχειρηματιών και εκπροσώπων του κράτους και είναι μέλος διεθνών συνομοσπονδιών (Hotrec).



με το περιβάλλον, ενώ στο Κεφάλαιο 5 γίνεται η σύνοψη των ευρημάτων και μορφοποιούνται τα συμπεράσματα και οι απόψεις της μελέτης.

Η ευθύνη όλης της εργασίας είναι συλλογική. Ο Νίκος Βαγιονής είναι συντονιστής της μελέτης και υπεύθυνος για την Εισαγωγή και τα Κεφάλαια 1 και 2, η Ευαγγελία Κασιμάτη υπεύθυνη για το Κεφάλαιο 3, ο Βασίλης Καφούρος για το Κεφάλαιο 4 και τέλος από κοινού γράφτηκε το Κεφάλαιο 5 των συμπερασμάτων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### ΣΗΜΑΣΙΑ, ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ

#### 1.1. Η σημασία του κλάδου

Ο κλάδος των ξενοδοχείων πολυτελείας<sup>1</sup> όπως φαίνεται στην ερευνητική βιβλιογραφία<sup>2</sup>, είναι ιδιαίτερα σημαντικός κλάδος του ελληνικού τουρισμού. Θεωρείται ότι συμβάλλει αποφασιστικά στα έσοδα της χώρας από τον τουριστικό κλάδο, μια και το έσοδο ανά τουρίστα και διανυκτέρευση είναι προφανώς ανώτερο από τις άλλες κατηγορίες. Επίσης θεωρείται ότι ο κλάδος συμμετέχει στη διεθνή προβολή της χώρας μας, δεδομένου ότι οι εγκαταστάσεις των μονάδων αυτών και η ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων είναι οι ανώτερες που μπορεί να βρεθούν στη χώρα και την εκπροσωπούν.

Υπάρχουν επίσης διεθνώς ενδείξεις<sup>3</sup> ότι ο κλάδος μπορεί και εφαρμόζει εξελιγμένες μορφές διαφήμισης και προώθησης πωλήσεων (marketing) λόγω του μεγέθους των μονάδων του. Το μέγεθος αυτό κάνει εφικτή την απασχόληση ειδικευμένου προσωπικού και δικαιολογεί είτε λειτουργία ειδικού τμήματος σε κάθε μονάδα, ή κατά ομάδες συμφερόντων. Αυτό δίνει στον κλάδο αυξημένη προσαρμοστικότητα και ανταγωνιστικότητα έναντι χαμηλότερων κατηγοριών αλλά και σαφή την αποτελεσματικότητα όσον αφορά στην άμβλυση της εποχικότητας του τουριστικού φαινομένου.

Επίσης υπάρχουν ενδείξεις ότι τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων, βάσει των προαπαιτούμενων προδιαγραφών για την ανέγερση και την αδειοδότηση λειτουργίας τους, εμπίπτουν σε μεγάλο βαθμό ως βασικές παράμετροι ή και πυλώνες στον τουριστικό αναπτυξιακό σχεδιασμό<sup>4</sup>, που στοχεύει τόσο στην προσπάθεια

---

1. Οι όροι «πολυτελείας» και «πέντε αστέρων» θα χρησιμοποιούνται στη μελέτη αυτή εναλλακτικά, με ταυτόσημη έννοια και σημασία.

2. Αραβαντινού-Τζε Π. (2007), “Η ολική ποιότητα στον ξενοδοχειακό τομέα”, *Τουρισμός και οικονομία*, Τεύχος 331, Ιούλιος-Αύγουστος 2007, σελ. 95-101.

3. Doswell R. (1977), *Tourism: How effective management makes the difference*, Oxford: Butterworth and Heinemann, pp. 26-66.

4. Μπριασούλη Ε. (2000), “Σχεδιασμός τουριστικής ανάπτυξης: χαρακτηριστικές προσεγγίσεις”, *Τουριστική ανάπτυξη: πολυεπισημονικές προσεγγίσεις*, Αθήνα, Εξάντας, σελ. 140.

διεύρυνσης σε ειδικές μορφές τουρισμού όσο και τη βελτίωση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας<sup>5</sup> του υπάρχοντος τουριστικού προϊόντος της χώρας μας.

Τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικά σε διεθνές επίπεδο, είναι γενικά επιχειρήσεις υψηλού κύρους και υψηλής έντασης εργασίας ειδικευμένου προσωπικού, και, μπορεί να υποστηριχθεί ότι, υπό ορισμένες συνθήκες<sup>6</sup>, από μόνα τους μπορούν να στηρίζουν σημαντικά τις κοινωνίες και τις οικονομίες των περιοχών στις οποίες εγκαθίστανται.

Οι συνθήκες αυτές, που θα αναλυθούν αναλυτικότερα στα επόμενα, βασίζονται τόσο στην ένταξη στο κοινωνικό γίνεσθαι της περιοχής υποδοχής, όσο και στο βαθμό περιβαλλοντικής υπευθυνότητας τόσο των φορέων της επιχείρησης όσο και της φιλοξενούσας κοινότητας.

Τα ξενοδοχεία πολυτελείας μπορούν να διακριθούν σε ορισμένους τύπους όσον αφορά τόσο τις υποστηρικτικές τουριστικές διευκολύνσεις και υποδομές που διαθέτουν, όσο και άλλα ειδικά λειτουργικά τους χαρακτηριστικά.

## **1.2. Τυπολογία των ξενοδοχείων πολυτελείας ανάλογα με τις ειδικές τουριστικές υποδομές**

Οι **τουριστικές διευκολύνσεις** ή/και **ειδικές τουριστικές υποδομές** είναι οι ειδικές υπηρεσίες που παρέχονται από ένα ξενοδοχείο πολυτελείας και σε μεγάλο βαθμό το χαρακτηρίζουν στην ευρύτερη τουριστική αγορά όσο και στον κοινωνικό περίγυρο της περιοχής.

Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται από το ξενοδοχείο πολυτελείας ή εναλλακτικά από άλλη επιχείρηση (νομικό πρόσωπο) που συνεργάζεται με το ξενοδοχείο. Οι ειδικές υποδομές είτε στεγάζονται μέσα στο κτίριο του ξενοδοχείου, είτε σε αυτόνομα ειδικά κτίρια στο κτιριακό σύμπλεγμα του ξενοδοχείου, είτε είναι υπαίθριες ειδικές τουριστικές υποδομές.

Οι ειδικές αυτές υπηρεσίες παρέχονται κατά κύριο λόγο στους διαμένοντες τουρίστες, αν και συχνά όχι αποκλειστικά, και στις περισσότερες περιπτώσεις τιμολογούνται αυτόνομα, «έξτρα», και χρεώνονται σε όσους τις χρησι-

---

5. Middleton V. (2001). *Marketing in Travel and Tourism*, 3rd ed., G. Britain, MPG Books Ltd, Bodmin.

6. Τσάρτας Π., Βαγιονής Ν. κ.ά. (2008), *Η Συνδυασμένη ανάπτυξη του οικοτουρισμού με άλλες ειδικές μορφές τουρισμού στις περιοχές της Υπάτης και του Καϊάφα*, Εργαστήριο TEM Πανεπιστημίου Αιγαίου.

μποιούν. Οι υπηρεσίες, διευκολύνσεις ή υποδομές μπορούν να πωλούνται ή να ενοικιάζονται είτε μεμονωμένα ή σε χρονικά ή ποσοτικά πακέτα χρήσης.

Στη συνέχεια θα αναφερθούμε αναλυτικότερα σε ορισμένες κατηγορίες ειδικών τουριστικών υποδομών στην Ελλάδα για τις οποίες υπάρχουν προδιαγραφές<sup>7</sup>. Αυτές βασίζονται σε νομικά κείμενα και στη βάση εκπλήρωσής τους χορηγούνται τα Ειδικά Σήματα Λειτουργίας από τον ΕΟΤ.

### **1.2.1. Ξενοδοχεία με την τουριστική υποδομή «Συνεδριακό Κέντρο»**

Η υποδομή λειτουργεί σχεδόν κατά κανόνα ως τμήμα ενός ξενοδοχείου πολυτελείας. Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι η υποδομή του «Συνεδριακού Κέντρου» είναι σαφώς διαφορετική από την αίθουσα πολλαπλών χρήσεων ενός ξενοδοχείου πολυτελείας, η οποία προφανώς και μπορεί να φιλοξενήσει μικρότερα ή απλούστερων απαιτήσεων συνέδρια. Συνέδρια στην Ελλάδα γίνονταν από πολύ παλαιότερα και χρησιμοποιούνταν γι' αυτά από αρχαιολογικοί χώροι έως ταράτσες ξενοδοχείων. Σήμερα, το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο δίνει στοιχεία για 1.555 ξενοδοχεία με «συνεδριακές εγκαταστάσεις» (ΞΕΕ, 2009)<sup>8</sup>.

Στα πλαίσια πιστοποίησης όμως της ειδικής υποδομής «Συνεδριακό Κέντρο» και της ευθυγράμμισης με τα διεθνή ποιοτικά πρότυπα, από το 1999 άρχισαν να χορηγούνται από τον ΕΟΤ τα «Ειδικά Σήματα Λειτουργίας» Συνεδριακών Κέντρων<sup>9</sup>. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Συνεδριακού Κέντρου πιστοποιεί μια υποδομή για την τήρηση των ειδικών προδιαγραφών και παροχή των προβλεπόμενων διευκολύνσεων για τη διεξαγωγή συνεδρίων. Επίσης καθορίζει τη «δυναμικότητα» του συνεδριακού κέντρου με βάση τον αριθμό συνεδρων που μπορούν να εξυπηρετήσουν.

Με βάση τα στοιχεία του ΕΟΤ (ΕΟΤ, 2009)<sup>10</sup> παρατηρείται ότι η μεγάλη πλειονότητα από αυτά βρίσκονται στους χώρους ξενοδοχείων πολυτελείας, ενώ λίγα είναι αυτόνομα. Το μεγαλύτερο πιστοποιημένο συνεδριακό κέντρο της χώ-

---

7. Οι προδιαγραφές βασίζονται σε Υπουργικές Αποφάσεις οι οποίες παρατίθενται στα επόμενα. Για άλλες υποδομές δεν υπάρχουν προδιαγραφές, όπως λ.χ. τα “Spa”, και έτσι δεν ελέγχονται ούτε πιστοποιούνται από τον ΕΟΤ. Πληροφοριακά, το ΞΕΕ δίνει στοιχεία για 827 ξενοδοχεία με “υπηρεσίες spa”.

8. Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2009), «Ελληνικά Ξενοδοχεία».

9. ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ (Υ.Α. αρ. 23908/9.4.91).

10. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (2009), Στοιχεία εγκρίσεων Συνεδριακών Κέντρων.

ρας βρίσκεται στο ξενοδοχείο Sofitel (ιδιοκτησία Καψή) στην Ιαλυσσό της Ρόδου, έχει δυναμικότητα 1.700 συνέδρων και πήρε σήμα λειτουργίας το 2002. Ακολουθεί το συνεδριακό κέντρο που βρίσκεται στο ξενοδοχείο Πανόραμα (ιδιοκτησία Κυπριώτη) στο Ψαλίδι της Κω με δυναμικότητα 1.100 συνέδρων και με σήμα λειτουργίας από το 2003. Το τρίτο μεγαλύτερο είναι το συνεδριακό κέντρο του συγκροτήματος Ολύμπια Ριβιέρα που βρίσκεται στα Λουτρά Κυλλήνης, με δυναμικότητα 800 συνέδρων και σήμα λειτουργίας από το 2006. Το πρώτο συνεδριακό κέντρο έλαβε σήμα λειτουργίας το 1999 και ήταν το Μύκονος Μπλου, δυναμικότητας 200 συνέδρων. Το 2009 δόθηκαν δύο σήματα λειτουργίας συνεδριακών κέντρων, στο Ξενοδοχείο Du Lac (ιδιοκτησία Νιτσιάκου) στα Ιωάννινα, δυναμικότητας 200 συνέδρων, και στο συνεδριακό Αφών Μάλλιου, 200 συνέδρων. Στον Πίνακα 1.1 που ακολουθεί δίνεται το συνολικό δυναμικό της χώρας μας σε πιστοποιημένα με το Ειδικό Σήμα Συνεδριακά Κέντρα.

### **1.2.2. Ξενοδοχεία με την ειδική τουριστική υποδομή «Καζίνο»**

Οι ειδικές τουριστικές υποδομές «καζίνο» λειτουργούν με ειδικό καθεστώς λειτουργίας ως αυτόνομες επιχειρήσεις και σχεδόν όλα μέσα σε ξενοδοχείο πολυτελείας. Ο επιχειρηματικός φορέας συνήθως είναι ο ίδιος με αυτόν που λειτουργεί το ξενοδοχείο. Όμως, σε κάθε περίπτωση, η ειδική αυτή τουριστική υποδομή έχει μόνιμο ελεγκτή του Δημοσίου (Υπουργείο Τουρισμού/ΕΟΤ) για την τήρηση των όρων της άδειας, των παιχνιδιών και του ορίου ηλικίας εισόδου<sup>11</sup>. Φυσικά η εκμετάλλευση των καζίνο φορολογείται με ειδικό τρόπο. Ο Πίνακας 1.2 παρουσιάζει αναλυτικά τα στοιχεία για τα ξενοδοχεία με την ειδική τουριστική υποδομή «καζίνο» στην Ελλάδα και τη δυναμικότητά τους. Οι άδειες ίδρυσης και λειτουργίας καζίνο που προβλέπονται από το Νόμο<sup>12</sup> είναι δώδεκα και κατανέμονται γεωγραφικά ως εξής.

Δύο άδειες προβλέπονται για το Νομό Αττικής. Η μία άδεια αφορά το “Regency Casino Mont Parnes”, στο ξενοδοχείο «Μον Παρνές» στην Πάρνηθα. Το καζίνο λειτουργούσε εκεί υπό το παλαιότερο καθεστώς από το 1964. Η νέα άδεια αξιοποιείται από το 2003 (μετά από διαγωνισμό) από τη διεθνή ξενοδοχειακή εταιρεία Hyatt Regency, μέσω της θυγατρικής της «Regency Entertainment»

---

11. που είναι τα 23 έτη ηλικίας.

12. Ο Ν. 2208/1994 ρυθμίζει τα θέματα ίδρυσης, οργάνωσης, λειτουργίας και ελέγχου των καζίνο στη χώρα μας.

Ψυχαγωγική & Τουριστική Α.Ε., που ιδρύθηκε το 1994. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στη δημιουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση καζίνο (Regency Casino Thessaloniki, Regency Casino Mont Parnes) και πολυτελών ξενοδοχειακών μονάδων (Hyatt Regency Thessaloniki). Η δεύτερη άδεια της Αττικής παραμένει αναξιοποίητη.

Στο Νομό Θεσσαλονίκης προβλέπεται μία άδεια, η οποία αξιοποιείται επίσης από την Hyatt Regency (βλέπε ανωτέρω), από το 2004, σε αυτόνομο κτίριο και σε γειτνίαση με το ξενοδοχείο Hyatt Regency Thessaloniki στην περιοχή του διεθνούς αεροδρομίου «Μακεδονία».

Στο Λουτράκι-Περαχώρα μία άδεια, που αξιοποιείται από την κοινοπρακτική εταιρεία “Club Hotel Casino Loutraki”, που λειτουργεί από το 1995, και στεγάζεται στο ομώνυμο ξενοδοχείο. Στην κοινοπραξία συμμετέχουν ο Δήμος Λουτρακίου, μέσω της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Τουρισμού Λουτράκι Α.Ε. (Δ.Α.Ε.Τ.) και η πολυεθνική εταιρεία συμμετοχών Club Hotel Loutraki Α.Ε., η οποία είναι ο διαχειριστής του Καζίνο. Στην CHL Α.Ε. συμμετέχουν ελληνικοί και ξένοι όμιλοι όπως η Casinos Austria International, η Τράπεζα Πειραιώς, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias, καθώς και η ισραηλινών συμφερόντων Queenco Leisure International.

Στα Δωδεκάνησσα (Ρόδος) προβλέπεται μία άδεια, η οποία αξιοποιείται από την εταιρεία “Καζίνο Ρόδου” Α.Ε. που στεγάζεται στο ξενοδοχείο «Grande Albergo delle Rose». Η άδεια αξιοποιείται από το 1999. Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας περιλαμβάνει ελληνικούς επενδυτικούς ομίλους όπως Μηχανική Α.Ε., Αινείας Α.Ε., Aegean Investments S.A. και ισραηλινών συμφερόντων ομίλους όπως οι Queenco Leisure International Ltd., Avalon B.V. κ.ά.

Στην Κέρκυρα μία άδεια καζίνο, η οποία αξιοποιείται από το “Corfu Casino”. Το καζίνο της Κέρκυρας λειτουργούσε από το 1962 στο Αχίλλειο. Από το 1988 ο ΕΟΤ απεφάσισε τη μεταστέγασή του στο ξενοδοχείο «Corfu Holiday Palace» στην περιοχή Κανόνι. Το Αχίλλειο και το Καζίνο της Κέρκυρας διαχειρίζεται η Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ Α.Ε.), ο εθνικός φορέας διαχείρισης τουριστικών ακινήτων και περιουσιακών στοιχείων, ενώ επίκειται η έγκριση πώλησής του σε ιδιώτες.

Στη Χαλκιδική προβλέπεται μία άδεια, που δόθηκε στο συγκρότημα επιχειρήσεων “Πόρτο Καρράς” και αξιοποιείται με την επωνυμία “Porto Carras Grand Resort Casino”, που στεγάζεται στο ξενοδοχείο «Σιθωνία» στην περιοχή Σιθωνία-Πόρτο Καρράς. Κύριοι μέτοχοι είναι όμιλοι ελληνικών συμφερόντων όπως η Τεχνική Ολυμπιακή και η Ενεργός Holding Α.Ε

Στο νομό Ξάνθης μία άδεια, εκ μεταφοράς από την προβλεπόμενη άδεια για την περιοχή της Δοϊράνης με την οποία λειτουργεί το “Καζίνο Ξάνθης-Θρά-

κη” από το 1995. Το καζίνο στεγάζεται στο «Hotel Casino Xanthi» από την ελληνικών συμφερόντων Vivere Entertainment Εμπορική & Συμμετοχών ΑΕ.

Στο νομό Αχαΐας μία άδεια, η οποία αξιοποιείται από το “Casino Rio” στο ξενοδοχείο «Πόρτο Ρίο» στο Ρίο των Πατρών, επιχείρηση που επίσης ελέγχεται από την Vivere Entertainment ΑΕ.

Μία άδεια στη νήσο Σύρο, που αξιοποιείται από το 1997 με την επωνυμία “Καζίνο Σύρου-Κυκλάδες”, που ελέγχεται από Έλληνα επιχειρηματία με μικρή συμμετοχή του Δήμου Σύρου. Τέλος δίνεται η δυνατότητα για δύο ακόμη άδειες, από μία για το νομό Φλωρίνης και μία για την περιοχή της Ηπείρου.

Πρέπει στο σημείο αυτό να σημειωθεί, πρώτον, ότι όλα τα καζίνο στην Ελλάδα, με την εξαίρεση αυτού της Σύρου, στεγάζονται σε ξενοδοχεία πολυτελείας. Δεύτερον, ότι όσα ξενοδοχεία στεγάζουν την ειδική τουριστική υποδομή «καζίνο» είναι όλα ανεξαιρέτως δωδεκάμηνης διάρκειας λειτουργίας, έχουν όλες τους τις υποδομές και διευκολύνσεις σε συνεχή λειτουργία, παρέχουν τις πιο σταθερές εργασιακές σχέσεις στην τουριστική αγορά, όσον αφορά το προσωπικό που απασχολούν και φυσικά αποδίδουν σημαντικά τέλη και προσόδους στους δήμους που τα φιλοξενούν.

### 1.2.3. Ξενοδοχεία με την τουριστική υποδομή «Κέντρο Θαλασσοθεραπείας»

Το κέντρο θαλασσοθεραπείας είναι μια αναγνωρισμένη ειδική τουριστική υποδομή<sup>13</sup> από τον ΕΟΤ. Συνίσταται σε επιμέρους υπηρεσίες που απαιτούν ροή φρέσκου θαλασσινού νερού στα πλαίσια γενικότερων εγκαταστάσεων **τουρισμού υγείας** και παρέχεται σχεδόν αποκλειστικά σε ξενοδοχείο. **Είναι διαφορετική από τις παλαιότερες μορφές ή υδροθεραπείας<sup>14</sup> ή λουτροθεραπείας -“spa”** αλλά και φυσικής αποκατάστασης. Το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΞΕΕ, 2009)<sup>15</sup> αναγνωρίζει 827 ξενοδοχεία στην Ελλάδα ως προσφέροντα υπηρεσίες “spa”, όμως πολύ λιγότερα διαθέτουν πιστοποιημένο «κέντρο θαλασσοθεραπείας».

Είναι προφανές ότι η πιστοποίηση και η χορήγηση σήματος λειτουργίας ενός κέντρου θαλασσοθεραπείας είναι συνεπαγωγή τήρησης προδιαγραφών ποιότητας και παροχής υπηρεσιών και γίνεται από τον ΕΟΤ μετά από επιτυχή σχε-

---

13. ΚΕΝΤΡΑ ΘΑΛΑΣΣΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ (Υ.Α. 2356/30.11.95).

14. ΙΑΜΑΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ (ΚΕΝΤΡΑ ΥΔΡΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΙΑΜΑΤΙΚΟΥ ΥΔΑΤΟΣ) Ν. 2188/1920, 4844/1930 (Υ.Α. 4400/24-11-1997).

15. Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2009), Ορ. cit.

τικό έλεγχο, όπου καθορίζεται και η δυναμικότητα του κέντρου. Τα ειδικά σήματα λειτουργίας άρχισαν να χορηγούνται από το 2003. Με βάση τα επίσημα στοιχεία (ΕΟΤ, 2009)<sup>16</sup> παρατηρείται ότι όλα βρίσκονται στους χώρους ξενοδοχείων πολυτελείας.

Ειδικότερα, το πρώτο ξενοδοχείο που απέκτησε πιστοποιημένο κέντρο θαλασσοθεραπείας, το 2003, είναι το ξενοδοχείο «Γαλήνη» στα Καμμένα Βούρλα, δυναμικότητας 100 ατόμων. Το μεγαλύτερο κέντρο θαλασσοθεραπείας βρίσκεται στο θέρετρο «Ολύμπια Ριβιέρα» στην Κυλλήνη, με σήμα λειτουργίας από το 2006 και δυναμικότητα 200 ατόμων, και το πιο πρόσφατο σήμα λειτουργίας δόθηκε το 2009 στο “Elunda Spa and Thalassotherapy Center” δυναμικότητας 100 ατόμων. Στον Πίνακα 1.3 που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία για το συνολικό δυναμικό της χώρας μας σε πιστοποιημένα με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Κέντρα Θαλασσοθεραπείας.

#### **1.2.4. Ξενοδοχεία με υποδομή ειδικών αθλητικών εγκαταστάσεων**

Αυτές μπορεί να είναι κλειστές ή ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις στα πλαίσια του ξενοδοχείου πολυτελείας, ή ολόκληρα αθλητικά ή προπονητικά κέντρα (training camp, athletic/sports resort) που είναι χωρικά ή λειτουργικά συνδεδεμένα με μία μονάδα πολυτελείας ή με ένα συγκρότημα ξενοδοχείων. Μπορεί να αφορούν διάφορα αθλήματα (π.χ. ποδόσφαιρο, τένις, ιππασία, σκι βουνού ή γκολφ). Στη χώρα μας βρίσκονται σε αρχικό και μάλλον πειραματικό στάδιο οι εκμεταλλεύσεις του είδους αυτού και για ορισμένα αθλήματα απουσιάζουν εντελώς. Ένας λόγος είναι η έλλειψη νομοθετικού πλαισίου προδιαγραφών των σχετικών υποδομών. Μέχρι σήμερα ο ΕΟΤ έχει δημιουργήσει<sup>17</sup> πρόγραμμα πιστοποίησης της υποδομής «**Γήπεδο γκολφ**» σε δύο κατηγορίες, τα γήπεδα 9 οπών και αυτά των 18 οπών.

Το πρώτο σήμα λειτουργίας της ειδικής αυτής τουριστικής υποδομής δόθηκε το 1998 στο ξενοδοχείο «Πόρτο Ελούντα». Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία (ΕΟΤ 2009) οι πιστοποιημένες εγκαταστάσεις γκολφ είναι επίσης το γκολφ στο ξενοδοχείο Πόρτο Καρράς στη Χαλκιδική με σήμα λειτουργίας από το 2004, το «γκολφ Κ. Καραμανλής» στη Γλυφάδα με σήμα από το 2003 και τα «Κρητικά Γκολφ» στο Βοθώνι Ηρακλείου Κρήτης με σήμα από το 2005. Τα αναλυ-

---

16. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (2009), Στοιχεία για τις εγκρίσεις Κέντρων Θαλασσοθεραπείας, 2009.

17. ΓΗΠΕΔΑ ΓΚΟΛΦ (Υ.Α. 520010/6/26.1.94).



τικά στοιχεία των πιστοποιημένων γκολφ δίνονται στον Πίνακα 1.4, ενώ λειτουργούν μία ή δύο ακόμα τέτοιες υποδομές<sup>18</sup> χωρίς το σήμα του ΕΟΤ.

#### **1.2.5. Ξενοδοχεία και η υποδομή «τουριστικού λιμένος σκαφών αναψυχής» (μαρίνα)**

Οι μαρίνες είναι ίσως η σημαντικότερη τουριστική υποδομή για μια χώρα με τόσο μεγάλη ακτογραμμή και τόσο πολλά νησιά σε κοντινές αποστάσεις, τέτοιες που καλύπτονται εύκολα από σκάφη αναψυχής. Υπάρχουν φυσικά διάσπαρτοι λιμενίσκοι και λιμένες αλλά η υποδομή των «τουριστικών λιμένων» έχει το χαρακτηριστικό ότι απευθύνεται σε «τουρίστες» και παρέχει ποικίλες εξυπηρητήσεις ειδικά σχεδιασμένες για σκάφη αναψυχής. Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία<sup>19</sup> καθορίζονται τρεις τύποι μαρίνων:

- Οι τουριστικοί λιμένες σκαφών αναψυχής (Τύπος I), οι οποίοι περιλαμβάνουν το χερσαίο και το θαλάσσιο χώρο για εξυπηρέτηση σκαφών αναψυχής, αγκυροβόλιο, χερσαία εναπόθεση, εξυπηρέτηση διερχομένων σκαφών κλπ.
- Οι προστατευόμενοι όρμοι (Τύπος II), όπου διαμορφώνονται θαλάσσιες ζώνες αγκυροβολίου με ελαφρό εξοπλισμό, σε ακτίνα 500 μ. από την ακτή και δεν θεωρείται σκόπιμη η δημιουργία μόνιμων εγκαταστάσεων που επιφέρουν οριστική αλλοίωση στο περιβάλλον.
- Οι λιμένες ξενοδοχειακών μονάδων (Τύπος III), όπου επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικών λιμένων στην παραλία προ των ξενοδοχειακών μονάδων για την εξυπηρέτηση της πελατείας τους.

Για τους **λιμένες ξενοδοχειακών μονάδων** (μαρίνες τύπου III) η δυνατότητα δημιουργίας και εκμετάλλευσης επιτρέπεται σε ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας άνω των 200 κλινών, με την προϋπόθεση ότι δεν λειτουργεί άλλος λιμένας σκαφών αναψυχής σε απόσταση 1 χιλιομέτρου. Η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών δεν πρέπει να υπερβαίνει ποσοστό 10% του αριθμού των δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας. Για τη χωροθέτηση και δημιουργία ακολουθούνται διαδικασίες που περιγράφονται στο νόμο. Για τα πρώτα έτη της λειτουργίας της μαρίνας μπορεί να οφείλεται αντάλλαγμα στο Δημόσιο ή και όχι, ανάλογα με την εκάστοτε σύμβαση παραχώρησης. Ο χρόνος της σύμβασης μπορεί να παραταθεί με απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης.

---

18. Γκολφ Αφάντου, Ρόδος.

19. Ν. 2160/93 για τουριστικούς λιμένες σκαφών αναψυχής.

Τα πλήρη στοιχεία για τις μαρίνες παρατίθενται στον Πίνακα 1.5 που παρατίθεται παρακάτω. Η αγορά της εκμετάλλευσης λιμένων αναψυχής είναι κρατικά ελεγχόμενη. Μέχρι το 1995 την εκμετάλλευσή τους είχε αποκλειστικά ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ), με την εξαίρεση ελάχιστων ξενοδοχειακών εταιρειών στις οποίες είχε δοθεί η εκμετάλλευση αιγιαλού, όπου και είχαν δημιουργηθεί μαρίνες. Λόγω διαφόρων νομοθετικών περιορισμών και νομικών διαμαχών πρακτικά μόνο το ξενοδοχείο Πόρτο Καρράς έχει πιστοποιημένη ξενοδοχειακή μαρίνα. Από το 1995 ο ΕΟΤ άρχισε να παραχωρεί σταδιακά τη μακροχρόνια (20-40 έτη) εκμετάλλευση των μαρίνων σε ιδιώτες, με τον όρο να γίνουν εργασίες αναβάθμισής τους και παράλληλα να εισπράττει ένα ετήσιο μίσθωμα. Ο ΕΟΤ έχει παραχωρήσει μέσω της ΕΤΑ<sup>20</sup>, της διαχειριστικής εταιρείας της περιουσίας του, τις περισσότερες πιστοποιημένες μαρίνες σε ιδιωτικούς ή τοπικούς φορείς, όπως φαίνεται στον Πίνακα 1.5, ενώ οι μαρίνες του Αλίμου και της Αρετσούς παραμένουν στην ΕΤΑ.

### **1.3. Τυπολογία των ξενοδοχείων πολυτελείας ανάλογα με ειδικά χωροταξικά χαρακτηριστικά**

Η θέση ενός ξενοδοχείου πολυτελείας στο χώρο και η ιδιαίτερη αρχιτεκτονική του καθορίζουν όχι μόνο το δικό του χαρακτήρα και προσωπικότητά και τη διαφοροποίησή του από τους ανταγωνιστές του, σε μια ιδιαίτερα ανταγωνιστική αγορά, αλλά καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό και τη λειτουργικότητά του.

Ως «**Κεντρικό**» μπορούμε να διακρίνουμε και να χαρακτηρίσουμε ένα ξενοδοχείο πολυτελείας, αν το ξενοδοχείο βρίσκεται σε σημείο του αστικού ιστού με αναγνωρισιμότητα και μοναδικότητα, που η κίνηση στο σημείο αυτό της πόλης λειτουργεί διαδραστικά με την κίνηση του ξενοδοχείου. Τέτοιες συνθήκες παρουσιάζονται στο ιστορικό κέντρο της πόλεως, στα σημαντικά μνημεία της, παλαιά ή σύγχρονα, όπως π.χ. η μητρόπολη, το κοινοβούλιο, το δημαρχείο, η όπερα, ένα κεντρικό μουσείο, ο κεντρικός σιδηροδρομικός σταθμός της πόλης. Είναι προφανές ότι οι μεγάλες πόλεις, και πολύ περισσότερο οι παγκόσμιες μητροπόλεις, εμφανίζουν πολυκεντρικότητα στην αστική τους δομή και έτσι αρκετά περισσότερα σημεία εμφανίζουν κεντρικά χαρακτηριστικά. Οι μικρότερες πόλεις παρουσιάζουν μικρότερη ποικιλία, έχοντας συχνά ακτινική διάταξη γύρω από το ιστορικό κέντρο, συχνά διαμήκη διάταξη κατά μήκος μιας θαλάσσιας ακτής ή ποταμού, ή πάλι διπολική ανάπτυξη γύρω από δύο κέντρα.

---

20. Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα - ΕΤΑ.

Ως «**Προαστιακό**» χαρακτηρίζεται ένα ξενοδοχείο πολυτελείας που λειτουργεί σε εντελώς διαφορετικές συνθήκες από το «κεντρικό», τόσο όσον αφορά το περιβάλλον όσο και το ρόλο που παίζει. Συνήθως βρίσκεται σε ανεπτυγμένο προάστιο με ιδιαίτερα ενδιαφέρον και ελκυστικό περιβάλλον ή φυσικό πόρο που λειτουργεί ως μαγνήτης. Για παράδειγμα ένα περιαστικό δάσος, ένα ποτάμι, μια θαλάσσια ακτή, ένα κτήμα ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ένα ιστορικό μνημείο στον περιαστικό χώρο, Δεν παύει όμως να γειτνιάζει ή να αποτελεί μέρος του αστικού ιστού με τον οποίο και αλληλεπιδρά, μια και η κοινωνική ζωή του προαστίου είναι σημαντικός παράγοντας για την προσωπικότητα και τη λειτουργία του τύπου αυτού.

Το «**Απομονωμένο**» ξενοδοχείο πολυτελείας είναι η τελευταία περίπτωση αυτής της διάκρισης. Τα ξενοδοχεία αυτά είναι έξω από τον αστικό και περιαστικό ιστό. Ένας λόγος της απομόνωσης από τον αστικό ιστό μπορεί να είναι η ανάγκη χρήσης μεγάλης έκτασης, που μόνο στον αγροτικό χώρο μπορεί να είναι διαθέσιμη, όπως στις περιπτώσεις ξενοδοχείων με πίστα γκολφ. Σε άλλες περιπτώσεις τα ξενοδοχεία αυτά μπορεί να λειτουργούν σαν αυτόνομες κλειστές μικρές πολιτείες, εάν ο λόγος είναι η φυσική και πνευματική αποστασιοποίηση από τον αστικό χώρο, όπως τα ξενοδοχεία που ενσωματώνουν κέντρα περιποίησης και αποκατάστασης υγείας. Άλλοτε τα ξενοδοχεία αυτά είναι ξενοδοχεία που αλληλεπιδρούν με έναν ιδιαίτερο φυσικό πόρο, όπως μια θερμή πηγή, και παρέχουν υπηρεσίες λουτροθεραπείας, οπότε μπορεί να είναι ανοικτά και σε μη μόνιμους επισκέπτες. Τέλος, μπορεί να είναι ανοικτά σε όλους, όπως τα ξενοδοχεία που είναι κοντά σε ένα χιονοδρομικό κέντρο, π.χ. οι διάφοροι τύποι ορεινών ξενοδοχείων πολυτελείας. Επίσης αυτά που είναι εγκατεστημένα πάνω ή κοντά μια ακτή ειδικού φυσικού κάλλους, παραθαλάσσια ή λιμναία, ή κοντά σε ένα απομονωμένο αρχείο μνημείο.

Όσον αφορά τον **αρχιτεκτονικό τύπο του κτιρίου** στο οποίο στεγάζεται το ξενοδοχείο πολυτελείας μπορεί να είναι ιστορικό κτίριο της πόλης, χαρακτηρισμένο ή μη ως διατηρητέο, σε κάθε περίπτωση αντιπροσωπευτικό μιας παλαιότερης εποχής του αστικού περιβάλλοντος. Μπορεί να περιστοιχίζεται από κτίρια παρόμοιας αρχιτεκτονικής σχολής, ή να αποτελεί μοναδικό δείγμα, είτε γιατί τα γειτονικά κτίρια της ίδιας εποχής για διάφορους λόγους εξέλιπαν, είτε γιατί ήταν μοναδικό. Εναλλακτικά μπορεί να είναι μοντέρνας αρχιτεκτονικής από τοπικούς ή ξένους αρχιτέκτονες, σε κάθε περίπτωση χαρακτηριστικό της νοοτροπίας της εποχής και του καλλιτέχνη<sup>21</sup>. Πολύ συχνά τέτοια ξενοδοχειακά κτίρια με ιδιαίτε-

---

21. Η αρχιτεκτονική είναι μια από τις καλές τέχνες.

ρη αρχιτεκτονική αξία έχουν υπερτοπική απήχηση που γίνεται σημείο αναγνωρισιμότητας (landmark) της πόλης<sup>22</sup>.

#### 1.4. Τυπολογία των Ξενοδοχείων πολυτελείας όσον αφορά τη λειτουργία

Όσον αφορά τη διάρκεια λειτουργίας τα Ξενοδοχεία γενικά, αλλά και ειδικότερα τα Ξενοδοχεία πολυτελείας, μπορούν να διαχωριστούν σε περισσότερες κατηγορίες. Γενικά ομαδοποιούνται σε δύο κατηγορίες, αυτά της δωδεκάμηνης ή «συνεχούς» λειτουργίας, και αυτά της περιοδικής λειτουργίας.

##### Ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας

Αυτά λειτουργούν ανεξαρτήτως καιρικών συνθηκών και πολιτικών καταστάσεων. Στις περισσότερες περιπτώσεις είναι αστικά ξενοδοχεία, κεντρικά ή προαστιακά, χωρίς όμως να αποκλείονται και τα απομονωμένα<sup>23</sup>. Παρουσιάζουν τόσο αλληλεξάρτηση με τη ζωή της πόλης όσο και δική τους εσωτερική κοινωνική ζωή, παρέχοντας κάθε είδους υπηρεσίες, από επιχειρηματικού τύπου έως διασκέδασης (μουσική, χορό, παιχνίδια), γυμναστικής ή χαλάρωσης.

##### Ξενοδοχεία περιοδικής λειτουργίας

Η λειτουργία των Ξενοδοχείων αυτών ακολουθεί μια πρακτική περιοδικής λειτουργίας (σεζόν λειτουργίας), η οποία συνήθως καθορίζεται από κάποιον φυσικό πόρο ή εξωτερική δραστηριότητα, που πολύ συχνά είναι το υγρό στοιχείο (θάλασσα ή λίμνη) ή το βουνό.

Στον τύπο των *παραθαλάσσιων παραθεριστικών* (sea resort), η βασική δραστηριότητα είναι η κολύμβηση και η απόλαυση της παραλίας με θαλασσινές δραστηριότητες –όπως αυτές που είδαμε πιο πάνω– που παρέχονται ως τουριστικές διευκολύνσεις από το ξενοδοχείο πολυτελείας και ευνοούνται από την καλοκαιρία. Σε αυτά η σεζόν καθορίζεται αφενός από τη διάρκεια της καλοκαιρίας, που συνήθως κυμαίνεται από 5 (Μάιος-Σεπτέμβριος) έως 7 μήνες (Απρίλιος-Οκτώβριος), και μερικές φορές και 8 μήνες. Αφετέρου καθορίζεται από την ένταση της ζήτησης και τα συμβόλαια μαζικού τουρισμού που έχουν κλειστεί για

---

22. Θα αναφέρουμε το γνωστό Μπουρζ αλ Αράμπ στο Ντουμπάι, αλλά και γιατί όχι το Χίλτον της Αθήνας.

23. Για παράδειγμα το Mont Parnes στην Πάρνηθα, όσο καιρό λειτουργούσε και ως ξενοδοχείο, αλλά και όταν ξαναλειτούργησε.

τη συγκεκριμένη μονάδα. Συχνά οι ακριβείς ημερομηνίες έναρξης και τέλους της σεζόν επηρεάζονται από την άφιξη του πρώτου και την αποχώρηση του τελευταίου μεγάλου γκρουπ.

Η άλλη μεγάλη κατηγορία των περιοδικά λειτουργούντων ξενοδοχείων είναι ο τύπος των **ορεινών ή χιονοδρομικών**. Αυτά μπορούν να διακριθούν στο είδος των «χιονοδρομικών ξενοδοχείων» (mountain/ski resort) που σχεδόν αποκλειστικά φιλοξενούν τουρίστες που έχουν σχέση με το σκι, ασκούνται, παρακολουθούν, συνοδεύουν ή απλά έλκονται από το σχετικό περιβάλλον. Βρίσκονται άλλοτε πάνω στις πίστες και άλλοτε κοντά στις πίστες ενός χιονοδρομικού κέντρου, είτε απομονωμένα, ή εναλλακτικά στον ιστό ενός κοντινού οικισμού. Επίσης εδώ εντάσσεται και το είδος των «ορεινών καταφυγίων», (mountain refuge) που εξ ορισμού είναι απομονωμένα, σε ορεινό περιβάλλον και πολλές φορές φτάνει κανείς σε αυτά μόνο πεζός. Υπάρχουν όμως και άλλα, που προσεγγίζονται και με αυτοκίνητο και αυτά συνήθως είναι πολυτελέστερα και προσφέρουν μεγαλύτερη ποικιλία εξυπηρητήσεων. Στην ίδια κατηγορία, αλλά διαφορετικού τύπου είναι οι ενοικιαζόμενες ορεινές βίλλες (chalét), με ή χωρίς προσωπικό υποστήριξης, που στις περισσότερες περιπτώσεις είναι πολυτελείας και είτε χρησιμοποιούν παραδοσιακό ανακαινισμένο κτίριο, είτε καινούριο, κατασκευασμένο με παραδοσιακά υλικά και εναρμονισμένο με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική.

### **1.5. Πρόσφατες διεθνείς εξελίξεις και εμπειρία**

Το σκηνικό που έχει διαμορφωθεί στην παγκόσμια τουριστική βιομηχανία μετά τα γεγονότα του Σεπτεμβρίου του 2001 έθεσε ορισμένους προβληματισμούς για το μέλλον της παγκόσμιας τουριστικής βιομηχανίας, ιδιαίτερα όσον αφορά τα μεγάλα ξενοδοχεία πολυτελείας.

Όμως πολύ σύντομα, και παρότι η διεθνής κατάσταση δεν μεταβλήθηκε σημαντικά, το έτος 2004 χαρακτηρίστηκε ως ιδιαίτερα καλή χρονιά για την παγκόσμια τουριστική αγορά, καθώς οι παγκόσμιες τουριστικές αφίξεις σημείωσαν άνοδο κατά 10% έναντι του 2003, στοιχείο που καταδεικνύει τη γρήγορη σχετικά απορρόφηση των επιπτώσεων των διαφόρων αρνητικών γεωπολιτικών γεγονότων εκείνης της περιόδου στη διεθνή τουριστική αγορά.

Ακολούθησαν τα τρομοκρατικά χτυπήματα στο Λονδίνο και στο Σαρμ Ελ Σείχ της Αιγύπτου το καλοκαίρι του 2005, αλλά και στο Μπαλί της Ινδονησίας για δεύτερη φορά το Σεπτέμβριο του ίδιου έτους, που αναστάτωσαν και πάλι την παγκόσμια τουριστική βιομηχανία. Και πάλι όμως με βάση τα δεδομένα, η επίδραση όλων των παραπάνω γεγονότων στην παγκόσμια τουριστική οικονομία

ήταν αισθητή αλλά περιορισμένη, με αποτέλεσμα τα μεγέθη για τα επόμενα έτη να βελτιώνονται με σταθερούς ρυθμούς, ξεπερνώντας τα όποια προβλήματα.

Παράλληλα φαίνεται ότι τόσο η επιδημία της άτυπης πνευμονίας (SARS) όσο και η γρίπη των «πουλερικών» του 2007, αλλά και η πρόσφατη γρίπη των «χοίρων» (H1N1) του 2009, παρά την αυξημένη μεταδοτικότητά τους και την προβολή του θέματος από τα παγκόσμια δημοσιογραφικά δίκτυα, μικρή μόνο επίδραση μπορεί να θεωρηθεί ότι είχαν στον τουρισμό, αλλά και στον τουρισμό πολυτελείας ειδικότερα.

Μεγαλύτερη φαίνεται πως μπορεί να αποδειχθεί η επίδραση της πρόσφατης οικονομικής κρίσης, που ξεκίνησε το 2008 και συνεχίζεται έως σήμερα. Αυτή ασκεί αναμφισβήτητα οικονομική πίεση σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, αεροπορικές εταιρείες και τουριστικούς οργανισμούς. Αποτέλεσμα της πίεσης αυτής είναι η –μικρή μάλλον– μείωση της τουριστικής κίνησης, όσον αφορά την τουριστική ζήτηση. Σε παγκόσμιο επίπεδο αυτό μεταφράστηκε σε μείωση των αφίξεων κατά 4% και της δαπάνης κατά 5,8% το 2009 έναντι του 2008, ενώ το 2010 αναμένεται και πάλι αύξηση<sup>24</sup>. Πιο σημαντικές μάλλον φαίνονται οι αντιδράσεις από την πλευρά της τουριστικής προσφοράς, όπου έντονη είναι η τάση για ανάπτυξη συνεργιών μεταξύ των παικτών της ευρύτερης αγοράς (μεταφορά, διαμονή, tour operators). Στρατηγικές κινήσεις βρίσκονται σε εξέλιξη, όπως η υιοθέτηση της πολιτικής των εξαγορών, συγχωνεύσεων αλλά και συνεργιών μεταξύ αεροπορικών και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με γνώμονα τη διατήρηση της θέσης τους στην παγκόσμια αγορά.

Ενδεικτικές των σημαντικών πρόσφατων κινήσεων στην παραπάνω λογική ήταν η απόκτηση του 100% των μετοχών του αυστριακού πάροχου διακοπών Magic Life από τον μεγαλύτερο τουριστικό οργανισμό της Ευρώπης TUI AG. Σημαντικό επίσης γεγονός ήταν και η αγορά του 29% των μετοχών του Club Méditerranée από την αλυσίδα Accor. Η Club Med είχε ήδη από το 2004 προχωρήσει σε συμφωνίες μακράς διάρκειας τόσο με τη γαλλική αεροπορική εταιρεία Air France όσο και με την ελληνική Superfast Ferries.

Με βάση τις τελευταίες τάσεις στην παγκόσμια αγορά των τουριστικών υπηρεσιών, από πλευράς ζήτησης παρατηρούνται σημαντικές αλλαγές όπως η μεγαλύτερη συχνότητα ταξιδιών αλλά με λιγότερες διανυκτερεύσεις. Παράλληλα, συνεχίζεται το φαινόμενο της ανάπτυξης νέων προορισμών. Επίσης, επεκτείνεται η χρήση του διαδικτύου από τους πελάτες για την επιλογή πακέτου διακοπών προσαρμοσμένου στις ατομικές ανάγκες και επιθυμίες. Η αλλαγή μέσα σε

---

24. Στοιχεία Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, UN-WTO (2010).

μια πενταετία είναι δραματική. Το 2008 σε παγκόσμιο επίπεδο μία στις 4 κρατήσεις γίνεται μέσα από το διαδίκτυο, έναντι μίας στις 12 που ήταν το 2003. Οι μισές από αυτές γίνονται απευθείας από το κοινό, μέσα από τις ιστοσελίδες των ξενοδοχείων, παρακάμπτοντας το κύκλωμα των τουριστικών γραφείων/πρακτορειών. Τέλος, συνεχής είναι η ενδυνάμωση του ξενοδοχειακού προϊόντος «all-inclusive» ως μία σύγχρονη τάση στην τουριστική βιομηχανία, ενώ αρχίζει και γίνεται στατιστικά μετρήσιμη και η νέα πρακτική του «πράσινου» ή «περιβαλλοντικά υπεύθυνου» τουρισμού.

Εκτιμάται ότι οι ομάδες παραγόντων που θα επηρεάσουν την πορεία του τουρισμού πολυτελείας στο προσεχές μέλλον θα είναι, πρώτον, οι οικονομικοί παράγοντες που σχετίζονται με την εξέλιξη τιμών, κερδών επιχειρήσεων και εισοδημάτων, δεύτερον, οι τεχνολογικοί παράγοντες που συνδέονται με αλλαγές στις μεταφορές (κρατήσεις και αεροπορικές εταιρείες), πληροφορική και τηλεπικοινωνίες και, τρίτον, θεσμικοί παράγοντες που σχετίζονται με ζητήματα απελευθέρωσης αδειοδοτήσεων στον κλάδο. Όμως ο κλάδος των ξενοδοχείων πολυτελείας είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικός, καθώς τα μέλη του εφαρμόζουν πάντα τις πιο εξελιγμένες και ενημερωμένες μεθόδους τεχνολογίας και μάρκετινγκ και συχνά έχουν τις καλύτερες προσβάσεις στις κυβερνήσεις όσον αφορά θεσμικά θέματα. Με αυτά υπόψη μπορεί να θεωρηθεί ότι ο κλάδος θα επιδείξει καλή αντοχή στις συνθήκες της παρούσας οικονομικής ύφεσης που επ' ουδενί έχει τα χαρακτηριστικά ενός κραχ.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1

Συνεδριακά κέντρα, φορείς, ξενοδοχεία και έτος σήματος λειτουργίας

Τίτλος Συνεδριακού Κέντρου - Περιοχή	Επιχειρηματικός φορέας	Δυναμικότητα Αριθμός συνέδρων	Έτος σήματος λειτουργίας
<b>1. “ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ”</b> Ξενοδοχείο ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ ΨΑΡΡΟΥ - ΜΥΚΟΝΟΣ	ΑΕ ΤΟΥΡΙΣΜΑ ΕΤΕ	200	1999
<b>2. “CRETA MARIS”</b> Ξενοδοχείο CRETA MARIS ΛΙΜΗΝ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ, ΗΡΑΚΛΕΙΟ	ΑΕ ΤΟΡ.ΕΠ. ΑΚΤΗ ΒΟΛΑΚΑ, ΓΛΥΚΟΡΙΖΑ	500	2001
<b>3. “ΜΑΡΙΚΑ CAPSIS 2000”</b> Ξενοδοχείο SOFITEL CAPSIS ΙΕΙΑ ΙΑΛΥΣΣΟΥ ΡΟΔΟΥ	ΤΟΥΡ. ΣΥΓΚ. ΚΑΨΗ ΑΕ	1700	2002
<b>4. “ΔΙΕΘΝΕΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΘΡΑΚΗΣ”</b> Ν. Χιλή, ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ	ΑΦΟΙ ΧΑΤΖΗΚΩΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΑΕ	250	2003
<b>5. “ΓΑΛΗΝΗ”</b> Ξενοδοχείο ΓΑΛΗΝΗ, Κ. ΒΟΥΡΛΑ-ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΓΑΛΗΝΗ ΞΕΝ. ΕΜΠ. ΕΠ. ΑΕ	200	2003
<b>6. “GRAND HOTEL”</b> Ξενοδοχείο GRAND HOTEL ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 1 ΡΟΔΟΣ	ΞΕΝ.ΕΛΛΑΔΟΣ-MITSIS COMPANY ΑΕ	500	2003
<b>7. “ΠΑΝΟΡΑΜΑ”</b> Ξενοδοχείο ΠΑΝΟΡΑΜΑ, ΨΑΛΙΔΙ-ΚΩΣ	ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ ΑΕΞΤΕ	1100	2003
<b>8. “ΘΡΑΚΗ ΠΑΛΛΑΣ”</b> 4ο χλμ. ΑΛΕΞ/ΛΗΣ-Θ/ΚΗΣ, ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ	ΞΕΝ. ΕΠ. ΘΡΑΚΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΕ	450	2004
<b>9. “ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΛΗΜΝΟΥ”</b> Ξενοδοχείο ΑΚΤΗ ΜΥΡΙΝΑΣ, ΜΥΡΙΝΑ - ΛΗΜΝΟΣ	ΑΚΤΗ ΜΥΡΙΝΑΣ ΑΕ ΕΤΕ	300	2004
<b>10. “ΑΚΣ ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ”</b>	ΑΚΣ ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ Κ.Σ.Φ.Ο. ΑΕ	500	2006
<b>11. “ΜΟΝΤΑΝΑ”</b> Ξενοδοχείο ΜΟΝΤΑΝΑ, Καρπενήσι	ΑΕ ΒΕΛΟΥΧΙ ΕΤΕ	200	2006
<b>12. “ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ”</b> Θέρετρο ΟΛΥΜΠΙΑ ΡΙΒΙΕΡΑ, ΛΟΥΤΡΑ ΚΥΜΛΗΝΗΣ	Λ. ΚΥΜΛΗΝΗΣ ΑΕ	800	2006
<b>13. “ΟΛΥΜΠΟΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ”</b> ΛΑΡΙΣΑ	ΠΗΝΕΙΟΣ ΑΕ	225	2006
<b>14. “ΠΟΛΙΣ”</b> ΘΕΡΜΗ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	POLIS CONVENTION CENTER ΑΕ	222	2006
<b>15. “ΜΑΡΙΜΑ”</b> Καστοριάς 34-36 ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	ΑΕ ΜΑΡΙΜΑ Κ.Δ.ΕΚ.ΑΚ.ΤΟΥΡ.ΕΠΙΧ. ΣΥΝ. ΕΚΘ. ΧΩΡΩΝ & Χ. ΨΥΧΑΓ.	400	2007
<b>16. “ΜΙΝΟΣ ΡΕΙΝΜΠΟΥ”</b> Κ. ΧΑΝΙ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΜΙΝΟΣ ΡΕΙΝΜΠΟΥ ΑΕΞΤΕ	520	2007
<b>17. “ΑΙΘΟΥΣΑ ΚΑΛΗΔΟΝΙΑ”</b> ΠΛΑΚΑ ΕΛΟΥΝΤΑΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	ΠΛΑΚΑ ΑΕ ΕΤΕ	200	2008
<b>18. “ΑΚΤΗ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ ΣΟΥΝΙΟΥ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ”</b> Ξενοδοχείο CAPE SOUNIO	ΕΠΙΧ. ΣΟΥΝΙΟΥ ΑΕΞΤΕ	250	2008
<b>19. “ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΑΣ ΔΙΕΘΝΕΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ”</b> Ξενοδοχείο ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΑΣ, ΙΕΙΑ ΡΟΔΟΥ	ΞΕΝ. ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΑΣ ΑΕ	710	2008
<b>20. “DU LAC CONFERENCE CENTER”</b> Ξενοδοχείο DU LAC, ΙΩΑΝΝΙΝΑ	ΞΕΝ. ΕΠ. Θ. ΝΙΤΣΙΑΚΟΣ ΑΕ	200	2009
<b>21. “ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΦΟΙ ΜΑΛΛΙΟΥ”</b>	ΑΦΟΙ ΜΑΛΛΙΟΥ ΑΕΒΕ	200	2009

Πηγή: ΕΟΤ, 2009.



**ΠΙΝΑΚΑΣ 1.2**  
**Καζίνο: Περιοχές, άδειες, φορείς και Ξενοδοχεία**

<b>Περιοχή και αριθμός αδειών</b>	<b>Όνομασία Ξενοδοχείου, φορέας και επιχειρηματικός όμιλος</b>	<b>Αριθμός τραπεζιών ρουλέτας</b>	<b>Έτος σήματος λειτουργίας</b>
Αττική – 2 Άδειες 1. "Regency Casino Mont Parnes" 2. Ανεκμετάλλευτη	Ξενοδοχείο «Μοντ Παρνές» Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) ΑΕ BC Partners, Ελληνική Τεχνοδομική	32	(1964)- 2003
Θεσσαλονίκη – 1 Άδεια "Regency Casino Thessaloniki"	Ξενοδοχείο «Hyatt Regency Thessaloniki Hotel», παρακείμενο. Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) ΑΕ BC Partners	38	2004
Δωδεκάνησα – 1 Άδεια "Καζίνο Ρόδου"	Ξενοδοχείο «Grande Albergo delle Rose» Casino Rodos S.A. Resido- Queenco Leisure International Limited	34	1999
Ιόνια – 1 Άδεια "Corfu Casino"	Ξενοδοχείο «Corfu Holiday Palace» Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης (ETA Α.Ε.)	10	(1962)- 1988
Κορινθία – 1 Άδεια "Club Hotel Casino Loutraki"	Ξενοδοχείο «Club Hotel Loutraki» Club Hotel Loutraki Α.Ε.: Δήμος Λουτρακίου και Resido, Queenco Leisure International Limited, κ.ά.	48	1995
Χαλκιδική – 1 Άδεια "Porto Carras Grand Resort Casino"	Ξενοδοχείο «Σιθωνία» "Καζίνο Πόρτο Καρράς" Α.Ε. Τεχνική Ολυμπιακή Ενεργός Holding Α.Ε.	22	1995
Αχαΐα – 1 Άδεια "Casino Porto Rio"	Ξενοδοχείο «Πόρτο Ρίο» «Star Hotels» Vivere Entertainment Εμπορική & Συμμετοχών ΑΕ, Mike Rose	20	1996
Θράκη – 1 Άδεια (μεταφ. Από Δοϊράνη) "Casino Xanthi"	Ξενοδοχείο «Hotel Casino Xanthi» Vivere Entertainment Εμπορική & Συμμετοχών ΑΕ	11	1995
Κυκλάδες – 1 Άδεια "Καζίνο Σύρου"	«Καζίνο Σύρου» Α.Ε. Ν. Μπαλαγιάννης, Δήμος Σύρου	27	1997
Ήπειρος – 1 Άδεια Φλώρινα – 1 Άδεια	Ανεκμετάλλευτες		

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1.3**  
**Κέντρα θαλασσοθεραπείας, φορείς, Ξενοδοχεία**  
**και έτος σήματος λειτουργίας**

Τίτλος Κέντρου Θαλασσοθεραπείας - Περιοχή	Επιχειρηματικός φορέας	Δυναμικότητα Αριθμός συνέδρων	Έτος σήματος λειτουργίας
"Κέντρο Θαλασσοθεραπείας" Ξενοδοχείο ΓΑΛΗΝΗ, ΚΑΜ. ΒΟΥΡΛΑ	ΓΑΛΗΝΗ ΞΕΝ. ΕΜΠ. ΕΠ. ΑΕ	100	2003
"Κέντρο Θαλασσοθεραπείας" Ξενοδοχείο ROYAL MARE VILLAGE ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟ	ΑΛΝΤΕΜΑΡ ΑΕΤΕ	100	2004
"PERLE ROI HEALTH SPA MARINE" Ξενοδοχείο PERLE RESORT HOTEL	ΤΟΥΡ. & ΞΕΝ. ΕΠ. Γ.Α. ΑΝΑΣΤΑΣΑΚΗΣ	140	2005
"ΚΑΝΤΙΑ ΜΑΡΙΣ" ΑΜΜΟΥΔΑΡΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΤΕΑΒ ΑΕ	100	2005
"Κέντρο Θαλασσοθεραπείας" Θέρετρο ΟΛΥΜΠΙΑ ΡΙΒΙΕΡΑ ΛΟΥΤΡΑ ΚΥΛΛΗΝΗΣ	ΛΟΥΤΡΑ ΚΥΛΛΗΝΗΣ ΑΕ	200	2006
"Κέντρο Θαλασσοθεραπείας" Ξενοδοχείο ΑΚΤΗ ΜΕΛΙΤΩΝ, ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	ΜΕΛΙΤΩΝ ΜΠΗΤΣ ΑΕ ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ	150	2007
"THE ELOUNDA SPA & THALASSOTHERAPY CENTER" ΠΛΑΚΑ ΕΛΟΥΝΤΑΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	ΠΛΑΚΑ ΘΗΛΑΣΣΟ ΑΕ	100	2009

Πηγή: ΕΟΤ, 2009.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1.4**  
**Εγκαταστάσεις γκολφ, φορείς, χαρακτηριστικά**  
**και έτος σήματος λειτουργίας**

Τίτλος εγκατάστασης γκολφ	Επιχειρηματικός φορέας	Χαρακτηριστικά	Έτος σήματος λειτουργίας
"ΓΚΟΛΦ ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ" Ξενοδοχείο & Επιπλ. Διαμερίσματα ΠΟΡΤΟ-ΕΛΟΥΝΤΑ	ΕΛΟΥΝΤΑ Α.Ε. Τ. & Ξ. ΕΠΙΧ/ΣΕΙΣ	9 ΟΠΩΝ & ΠΑΤΙΓΚ ΓΚΡΗΝ	1998
"ΓΚΟΛΦ ΓΛΥΦΑΔΑΣ Κ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ" ΓΛΥΦΑΔΑ - ΑΤΤΙΚΗ	ΔΗΜ. ΕΠΙΧ. ΓΚΟΛΦ Δ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ Α.Ε.	18 ΟΠΩΝ ΜΕΤΑ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ	2003
"ΓΚΟΛΦ ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ" ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	ΓΚΟΛΦ ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΤΕΤΑΕ	18 ΟΠΩΝ	2004
"ΚΡΗΤΙΚΑ ΓΚΟΛΦ" ΒΟΘΩΝΙ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗ	ΚΡΗΤΙΚΑ ΓΚΟΛΦ Α.Ε.	18 ΟΠΩΝ ΜΕΤΑ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ	2005

Πηγή: ΕΟΤ.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1.5**  
**Τουριστικοί λιμένες σκαφών αναψυχής**

Όνομα	Τοποθεσία	Χωρητικότητα	Διαχείριση
ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Άγιος Νικόλαος, Λασιθίου	253	ΔΗΜΟΣ
ΑΓ. ΓΑΛΗΝΗ	Αγία Γαλήνη, Ρέθυμνο	112	ΛΙΜΕΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΟΥ
ΑΛΙΜΟΣ	Άλιμος, Αττικής	1060	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε.
ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ	Αργοστόλι Κεφαλληνίας	190	-
ΑΡΕΤΣΟΥ	Καλαμαριά, Θεσσαλονίκης	245	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΧΙΛΙ	Σκύρος	150	ΔΗΜΟΣΙΟ
ΓΟΥΒΕΣ	Ηράκλειο Κρήτης	72	Μ. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ Α.Ε.Τ.Ε. Α.Ε.
ΕΡΜΙΟΝΗ	Ερμιόνη, Αργολίδας	194	ΔΗΜΟΣ
ΚΛΕΟΠΑΤΡΑ (ΑΚΤΙΟ)	Άκτιο, Αιτωλοακαρνανίας	88	ΙΔΙΩΤΗΣ - ΝΑΥΠΗΓΟΠΛΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
ΚΩΣ	Κως, Δωδεκανήσου	258	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ "ΚΩΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε."
ΦΛΟΙΣΒΟΣ	Αθήνα, Αττικής	249	Lamda TechnOL Flisvos Marina S.A.
ΓΛΥΦΑΔΑ	Γλυφάδα, Αττικής	780	ΔΗΜΟΣ
ΓΟΥΒΙΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	Κέρκυρα, Κερκύρας	960	ΓΟΥΒΙΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ
ΚΑΛΑΜΑΤΑ	Καλαμάτα, Μεσσηνίας	250	ΜΑΡΙΝΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΚΟΛΟ	Κατάκολο, Ν. Ηλείας	235	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΛΙΜΕΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΠΥΡΓΟΥ
ΛΕΥΚΑΔΑ	Λευκάδα	609	ΝΟΜ. ΑΥΤΟΔ. ΛΕΥΚΑΔΑΣ (ΜΑΡΙΝΑ ΛΕΥΚΑΔΑΣ Α.Ε.)
ΜΑΝΔΡΑΚΙ ΡΟΔΟΥ	Μανδράκι, Δωδεκανήσου	115	ΛΙΜΕΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ
ΜΕΘΑΝΑ	Μέθανα, Αττικής	70	ΔΗΜΟΣ
ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ	Ν. Αιτωλ/νίας	250	ΛΙΜΕΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ
OLYMPIC MARINE ΛΑΥΡΙΟ	Λαύριο, Αττικής	685	ΙΔΙΩΤΗΣ - OLYMPIC MARINE S.A.
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ	Χανιά	140	ΛΙΜΕΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΧΑΝΙΩΝ
ΠΑΤΡΑ	Πάτρα, Αχαΐας	450	ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΠΑΤΡΩΝ
ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ	Πόρτο Καρράς, Χαλκιδικής	315	ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ Α.Ε.
ΠΡΕΒΕΖΑ	Πρέβεζα	261	ΛΙΜΕΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΠΥΘΑΓΟΡΕΙΟ	Σάμος	258	ΣΑΜΟΣ ΜΑΡΙΝΕΣ Α.Ε.
ΠΟΡΤΟ ΣΑΝΗ	Σάνη, Χαλκιδικής	215	ΜΑΡΙΝΑ ΣΑΝΗ Α.Ε.
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	Βουλιαγμένη, Αττικής	119	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΒΟΥΝΑΚΙ	Βουνάκι, Αιτωλοακαρνανίας	70	ΙΔΙΩΤΗΣ - ΣΤΑΧΤΙΑΡΗΣ - ΑΧΕΙΜΑΣΤΟΣ Α.Ε.
ΞΥΛΟΚΑΣΤΡΟ	Άγιος Ιωάννης, Κορινθίας	220	ΔΗΜΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.5 (συνέχεια)

Όνομα	Τοποθεσία	Χωρητικότητα	Διαχείριση
ΖΕΑ	Πειραιάς, Αττικής	625	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.
ΣΤΑΔΙΟ ΕΙΡΗΝΗΣ ΚΑΙ ΦΙΛΙΑΣ	Πειραιάς	270	Ε.Τ.Α. Α.Ε.
ΤΟΥΡΛΟΣ	Ν. Μύκονος	270	ΔΗΜΟΣΙΟ
ΧΙΟΣ	Καστέλο, Χίος	274	Αναμένεται η λειτουργία
ΙΚΑΡΙΑ	Λευκάδα, Ικαρία	250	Αναμένεται η λειτουργία
ΙΤΕΑ	Ιτέα, Φωκίδα	146	Αναμένεται η λειτουργία
ΚΑΜΕΝΑ ΒΟΥΡΛΑ	Φθιώτιδα	81	Αναμένεται η λειτουργία
ΚΥΛΛΗΝΗ	Κυλλίνη, Ηλεία	150	Αναμένεται η λειτουργία
ΜΑΛΙΑ	Μάλια, Ηράκλειο	300	Αναμένεται η λειτουργία
ΜΥΤΙΛΗΝΗ	Μυτιλήνη, Λέσβος	200	Αναμένεται η λειτουργία
ΠΗΔΑΛΙ	Πηδάλι, Σύρος	254	Αναμένεται η λειτουργία
ΠΥΛΟΣ	Πύλος, Μεσσηνία		Αναμένεται η λειτουργία
ΡΟΔΟΣ	Σφαγεία, Ρόδος	500	Αναμένεται η λειτουργία
ΘΑΣΟΣ	Λιμενάρια, Θάσος	280	Αναμένεται η λειτουργία
ΖΑΚΥΝΘΟΣ	Ζάκυνθος	150	Αναμένεται η λειτουργία

Πηγή: ΕΟΤ.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ

#### 2.1. Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται μια συνοπτική αλλά εμπειριστατωμένη ανασκόπηση της δομής και της εξέλιξης του κλάδου των ξενοδοχείων πολυτελείας, σε διεθνές και στο εθνικό επίπεδο. Αναλυτικότερα, διερευνάται ο σημαντικός αυτός κλάδος<sup>1</sup> από άποψη διεθνούς δομής, μεγέθους και εξέλιξης<sup>2</sup>.

Κατόπιν γίνεται λεπτομερής ανάλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του κλάδου και των ομαδοποιήσεων σε επιχειρηματικούς ομίλους, διεθνείς και ελληνικούς, στα εθνικά μας πλαίσια. Στη συνέχεια τα στοιχεία φωτίζουν τη διαχρονική εξέλιξη της δυναμικότητας και των μεγεθών των εκμεταλλεύσεων<sup>3</sup> των ξενοδοχείων πολυτελείας. Κατόπιν δίνεται έμφαση στη γεωγραφική διασπορά στις περιφέρειες της χώρας<sup>4,5</sup> και, τέλος, αναλύονται στοιχεία της τουριστικής κίνησης που αφορούν τον κλάδο των ξενοδοχείων πολυτελείας.

Ο τουριστικός κλάδος είναι πολύ σημαντικός κλάδος της ελληνικής οικονομίας<sup>6</sup>. Η συμμετοχή του κλάδου στο ΑΕΠ είναι της τάξης του 16,2% (2008) και 15,8% (2009), με έσοδα της τάξης των 10,5 δις ευρώ. Η απασχόληση στον κλάδο του τουρισμού (άμεση και έμμεση) είναι επίσης σημαντική για την Ελλάδα και φτάνει τους 774.000 απασχολούμενους ή το 18,5%. Τα ποσοστά είναι υψηλά και δείχνουν τόσο την εξειδίκευση της Ελλάδας στον τουρισμό, όσο και την οικονομική εξάρτησή της από αυτόν, που είναι η μεγαλύτερη ανάμεσα σε όλες τις ανεπτυγμένες χώρες, συμπεριλαμβανομένης τόσο της παγκόσμιας τουριστικής πρωταθλήτριας Γαλλίας, όσο και της ταχύτερα αναπτυσσόμενης Τουρκίας.

- 
1. Κοκκώσης Χ. και Τσάρτας Π. (1999), *Τουριστικός Τομέας*. Πάτρα: ΕΑΠ.
  2. Parrieno G.L. (1993), "Motivation and anticipation in post-industrial tourism". *Annals of Tourism Research*, 20, pp.233-249.
  3. Βαρβαρέσσος Στ. (1998), *Τουρισμός: έννοιες, μεγέθη, δομές*, Αθήνα: Προπομπός.
  4. Britton S. (1991), "Tourism, capital and place: towards a critical geography of tourism", *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 9, pp. 455-6.
  5. Κοκκώσης Χ. και Τσάρτας Π. (2001), *Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και περιβάλλον*, Αθήνα: Κριτική.
  6. Στοιχεία ΣΕΤΕ (2010), *Απολογισμός 2009*· ΞΕΕ (2010), "Greek Hotels 2010"· ΞΕΕ/ ΙΤΕΠ (2010), *Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Τουρισμού 2009*.

Ο κλάδος των ξενοδοχείων και εστιατορίων γενικότερα (NACE 55) είναι ο πιο σημαντικός υποκλάδος του τουρισμού στην Ελλάδα. Απασχολεί περί τις 320.000 εργαζόμενους και αφορά 110.000 επιχειρήσεις. Από αυτές, στην Ελλάδα σήμερα λειτουργούν με βάση στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου<sup>7</sup> 9.385 ξενοδοχειακές μονάδες, κάθε τύπου, εκ των οποίων λιγότερες από 200 είναι χαρακτηρισμένες ως «πέντε αστέρων», αυτόνομες ως επιχειρήσεις ή ομαδοποιημένες σε ομίλους. Κλείνοντας τη γενικότερη αναφορά, σημειώνουμε ότι το αντικείμενο της μελέτης αυτής είναι ο ειδικός κλάδος των ξενοδοχείων πολυτελείας, στον οποίο και επικεντρώνουμε.

## **2.2. Δομή και χαρακτηριστικά του κλάδου των ξενοδοχείων πολυτελείας**

### **2.2.1. Διεθνείς ξενοδοχειακοί όμιλοι**

Ο αριθμός των ξενοδοχείων στον κόσμο ανέρχεται σε μερικά εκατομμύρια, όμως όσον αφορά τα ξενοδοχεία πολυτελείας ο αριθμός είναι σημαντικά μικρότερος. Επίσης πολλά από αυτά είναι ομαδοποιημένα σε λίγες μόνο εταιρείες-ομίλους που συχνά ελέγχουν περισσότερα εμπορικά σήματα αλυσίδων ξενοδοχείων. Ο Πίνακας 2.1 δίνει συνοπτικά την παγκόσμια κατάταξη των ξενοδοχειακών ομίλων όσον αφορά τις χώρες στις οποίες δραστηριοποιούνται. Η ανάλυση που ακολουθεί θα μας δώσει μια ιδέα για τις παγκόσμιες αυτές ομαδοποιήσεις. Στο σημείο αυτό όμως μπορούμε να σημειώσουμε, ξεκινώντας την ανάλυση, ότι περισσότερα από 20.000 σημαντικά ξενοδοχεία σε όλο τον κόσμο ανήκουν στους δέκα μόνο μεγαλύτερους ομίλους, όπως θα δούμε στη συνέχεια.

Με βάση τα αναλυτικά στοιχεία σχετικά με τη διεθνή κατάταξη των ξενοδοχείων, στην κορυφή του κόσμου βρίσκεται η InterContinental Hotels Group με 3.540 ξενοδοχεία, έχοντας παρουσία σε 100 χώρες σε ολόκληρο τον κόσμο. Τα brand names που της ανήκουν είναι, εκτός από το InterContinental Hotels & Resorts, τα Crowne Plaza Hotels & Resorts, Holiday Inn Hotels & Resorts, Holiday Inn Express, Staybridge Suites και Candlewood Suites & Hotel Indigo TM.

Τη δεύτερη θέση στον κόσμο καταλαμβάνει η γαλλική Accor με 3.973 ξενοδοχεία σε 90 χώρες και με κυριότερα brand names μεταξύ άλλων τα Sofitel, Novotel, Ibis και Atria.

---

7. Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2009), "Τα Ελληνικά Ξενοδοχεία, 2009". ΞΕΕ/ΙΤΕΠ (2010), *Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Τουρισμού 2009*.

Στην τρίτη θέση ακολουθεί η Starwood Hotels and Resorts Worldwide, με 733 ξενοδοχεία σε 82 χώρες, με γνωστά brands στην ιδιοκτησία της τα Sheraton, St. Regis, Luxury Collection, Westin, Four Points, W κλπ. Η Starwood αποτελεί σήμερα έναν από τους μεγαλύτερους πολυεθνικούς ομίλους διαχείρισης και δικαιοχρησίας (franchising) ξενοδοχείων και παραθεριστικών κέντρων.

Η ανεξάρτητη ξενοδοχειακή αλυσίδα Best Western International βρίσκεται στην τέταρτη θέση έχοντας παρουσία σε 80 χώρες μέσω 4.122 ξενοδοχείων/μελών, ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και διοίκησης, δυναμικότητας 309.869 δωματίων εκ των οποίων τα 80.125 στην Ευρώπη. Πολιτική της αλυσίδας είναι η παροχή στα ξενοδοχεία-μέλη της ενός διεθνούς δικτύου μάρκετινγκ, πωλήσεων, τεχνολογίας και ανταλλαγής πληροφοριών, χωρίς να απεμπολείται η ανεξαρτησία τους σε θέματα εσωτερικής διαχείρισης και λειτουργίας.

Στην πέμπτη θέση κατατάσσεται η Hilton Hotels με 2.259 ξενοδοχεία, 358.408 δωμάτια και παρουσία σε 78 χώρες, μεταξύ δε των brands που της ανήκουν είναι τα Hilton, Conrad, Doubletree, Embassy Suites Hotels, Hampton Inn, Hampton Inn and Suites, Hilton Garden Inn και Hilton Grand Vacations Company.

Στην έκτη θέση βρίσκονται η Carlson Hospitality Worldwide έχοντας παρουσία σε 70 χώρες και ακολουθεί στην έβδομη θέση η Marriott International με 2.632 μονάδες, 482.186 δωμάτια και παρουσία σε 66 χώρες.

Στην όγδοη και ένατη θέση βρίσκονται αντίστοιχα οι Le Meridien Hotels and Resorts και η Golden Tulip Hospitality, ενώ η αμερικάνικη Cendant με 6.396 (μικρά κυρίως) ξενοδοχεία σε 44 χώρες καταλαμβάνει την δέκατη θέση. Ακολουθούν η Global Hyatt με 818 ξενοδοχεία σε 43 χώρες, η γαλλική Club Méditerranée με 100 ξενοδοχεία και παρουσία σε 40 χώρες και ακολουθεί η TUI με παρουσία σε 28 χώρες.

## **2.2.2. Οι ξενοδοχειακοί όμιλοι στην Ελλάδα**

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η ανάλυση των κυριότερων ελληνικών ξενοδοχειακών ομίλων, καθώς επίσης και οι ξένες ξενοδοχειακές αλυσίδες που έχουν παρουσία στην Ελλάδα, ο αριθμός των ξενοδοχειακών τους μονάδων και κλινών και οι γεωγραφικές περιοχές που δραστηριοποιούνται.

Μπορεί να θεωρηθεί ότι, με στοιχεία που αφορούν τα ξενοδοχεία πέντε και τεσσάρων αστέρων, από τους 15 μεγαλύτερους ελληνικούς ξενοδοχειακούς ομίλους ελέγχονται συνολικά 126 ξενοδοχεία και 65.000 περίπου κλίνες, ενώ σε κυπριακά και γενικότερα ξένα συμφέροντα ανήκουν 85 ξενοδοχειακές μονάδες δυναμικότητας 39.550 κλινών περίπου.

## **Οι ελληνικοί όμιλοι**

Από πλευράς ελληνικών ομίλων, όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στον Πίνακα 2.2, ο όμιλος Grecotel ελέγχει τις περισσότερες ξενοδοχειακές κλίνες στη χώρα και συγκεκριμένα 31 ξενοδοχεία συνολικά με περίπου 13.700 κλίνες. Ιδρύθηκε το 1981 από την οικογένεια Δασκαλαντωνάκη με σύμπραξη και του διεθνούς τουριστικού οργανισμού Tui Group. Σήμερα στο δυναμικό του εντάσσονται ξενοδοχεία πόλεων (city hotels) αλλά και παραθεριστικά ξενοδοχεία (resorts), όλα πέντε και τεσσάρων αστέρων. Στα ξενοδοχεία Grecotel και στα γραφεία του ομίλου εργάζονται περισσότερα από 4.500 άτομα, ενώ μόνον το 2004 προστέθηκαν στο δυναμικό του επτά νέες ξενοδοχειακές μονάδες οι περισσότερες στο νομό Αττικής. Το καλοκαίρι του 2005 λειτούργησε ένα ακόμη ξενοδοχείο στην Κέρκυρα (Eva Palace), ενώ αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι στον όμιλο ανήκει και το Sheraton Hotel στη Σόφια της Βουλγαρίας. Πρόσφατα, ο όμιλος Δασκαλαντωνάκη επεκτάθηκε και στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) μέσω της δημιουργίας του Galaxia Vacation Club.

Στη δεύτερη θέση ακολουθεί ο όμιλος Μήτση με 14 συγκροτήματα και 9.000 περίπου κλίνες σε όλη τη χώρα. Η πρώτη ξενοδοχειακή μονάδα λειτούργησε το 1976, ενώ ο όμιλος απαρτίζεται και από επιχειρήσεις άλλων κλάδων (κλωστοϋφαντουργία, οινοποιία, εκδόσεις και κατασκευές). Στα ξενοδοχεία του ομίλου λειτουργούν τρία κέντρα Spa, ενώ το 2005 ο όμιλος επεκτάθηκε και στην Κέρκυρα με την αγορά του ξενοδοχείου Roda Beach και πρόσφατα στη Μύκονο με κατασκευή νέου ξενοδοχείου. Ο όμιλος κατασκευάζει τρεις ακόμη μονάδες σε άλλες περιοχές.

Ο όμιλος Aldemar βρίσκεται στην τρίτη θέση με 7 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας 4.900 κλινών. Ιδρύθηκε το 1977 από τον επιχειρηματία Νίκο Αγγελόπουλο, ενώ το πρώτο ξενοδοχείο λειτούργησε στην Κρήτη το 1987. Όλα τα ξενοδοχεία του ομίλου είναι πέντε και τεσσάρων αστέρων, ενώ λειτουργούν τρία συνεδριακά κέντρα και δύο κέντρα θαλασσοθεραπείας εκ των οποίων το ένα ήταν το πρώτο που λειτούργησε στη χώρα. Απασχολεί πάνω από 1.800 άτομα προσωπικό.

Ο όμιλος Μαντωνανάκη (Helios Hotels) δημιούργησε το πρώτο του ξενοδοχείο το 1976 στην Κρήτη και σήμερα στο δυναμικό του εντάσσονται 7 συγκροτήματα με 3.300 κλίνες όλα πέντε και τεσσάρων αστέρων συμπεριλαμβανομένων και των μακροχρονίως μισθωμένων μονάδων του Ναυπλίου.

Στην Κρήτη επίσης, ο όμιλος Μεταξά (Maris Hotels) ξεκίνησε στη Χερσόνησο το 1975 από τον Νικόλαο Μεταξά και σήμερα ελέγχει 6 ξενοδοχεία 3.100



κλινών στην Κρήτη καθώς επίσης και συνεδριακό κέντρο, κέντρο θαλασσοθεραπείας, αθλητικό κέντρο αλλά και συγκρότημα παραδοσιακών ενοικιαζόμενων δωματίων. Σημαντική παρουσία έχει και ο όμιλος του Ι. Σμπώκου από το 1976 με την κατασκευή του ξενοδοχείου Agari Beach. Σήμερα ελέγχει 5 ξενοδοχειακά συγκροτήματα πέντε και τεσσάρων αστέρων στην Κρήτη συνολικής δυναμικότητας 1.850 κλινών περίπου.

Στη Ρόδο δραστηριοποιείται ο όμιλος Βασιλάκη (Esperia Hotels) με 7 ξενοδοχεία και 4.000 περίπου κλίνες, ενώ στο νησί της Κω έχει αποκλειστικά παρουσία ο όμιλος Κυπριώτη με 5 μονάδες και 3.200 κλίνες περίπου. Στη Χαλκιδική ο όμιλος Γρηγοριάδη (G Hotels) διατηρεί 4 ξενοδοχεία συνολικής δυναμικότητας 3.400 κλινών περίπου.

Ο όμιλος των ξενοδοχείων Διβάνη ξεκίνησε την παρουσία του το 1960 από τον Αριστοτέλη Διβάνη και σήμερα αριθμεί 6 μονάδες περίπου 2.600 κλινών, όλες πέντε και τεσσάρων αστέρων, καθώς επίσης και συνεδριακό κέντρο και κέντρο θαλασσοθεραπείας στο Καβούρι.

Στην οικογένεια Καψή ανήκουν σήμερα δύο μονάδες πέντε αστέρων δυναμικότητας περίπου 2.500 κλινών στην Κρήτη και τη Ρόδο, οι οποίες και συγκαταλέγονται στο δίκτυο της διεθνούς ξενοδοχειακής αλυσίδας Accor (Sofitel). Τα δύο ξενοδοχεία προσφέρουν συνδυασμό διακοπών αλλά και επαγγελματικών συναντήσεων διαθέτοντας μεγάλα συνεδριακά κέντρα. Από την Ελένη Καψή λειτουργούν δύο ξενοδοχεία στη Θεσσαλονίκη και ένα στην Κρήτη, συνολικής δυναμικότητας 1.000 περίπου κλινών. Το Capsis Bristol στα Λαδάδικα της Θεσσαλονίκης είναι το τελευταίο απόκτημα της οικογένειας Καψή και διαθέτει 16 δωμάτια και 4 σουίτες.

Στον όμιλο των επιχειρήσεων Μαμιδάκη ανήκουν 6 μονάδες και 2.100 κλίνες περίπου, ενώ το 2004 λειτούργησε στην περιοχή της Εκάλης το Life Gallery Athens (30 δωματίων), το οποίο και εντάχθηκε στα Small Luxury Hotels of the World αλλά και στα Design Hotels.

Το 1969 ιδρύθηκε από τον Δημήτρη Χανδρή η ξενοδοχειακή αλυσίδα Χανδρή, το πρώτο ξενοδοχείο της οποίας άνοιξε στη Χίο το 1972. Σήμερα διαθέτει 4 μονάδες δυναμικότητας 2.000 κλινών περίπου, ενώ ο όμιλος προχωρά την επέκτασή του και στην αγορά της Θεσσαλονίκης μέσω ανέγερσης νέας μονάδος.

Ο όμιλος Κουλουβάτου (Amalia Hotels) διαθέτει 6 μονάδες με συνολικά 1.700 περίπου κλίνες στην Αθήνα και άλλους τουριστικούς προορισμούς της χώρας, ενώ στον όμιλο Φωκά ανήκουν τα 4 Electra Hotels σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη και Ρόδο με 1.400 κλίνες περίπου.

Στον όμιλο της Εθνικής Τράπεζας με το εμπορικό σήμα Astir Hotels ανήκουν τρία ξενοδοχειακά συγκροτήματα πέντε αστέρων στην περιοχή της Βουλιαγμένης (εταιρεία εισηγμένη στο Χ.Α.Α.) και ένα ακόμη ξενοδοχείο στην Αλεξανδρούπολη, με συνολική δυναμικότητα 1.200 περίπου κλινών.

### **Ξένοι όμιλοι στην Ελλάδα**

Από την πλευρά των ξένων συμφερόντων, όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στον Πίνακα 2.3, κατά σειρά αριθμού κλινών, λειτουργούν οι παρακάτω όμιλοι. Στον κυπριακό όμιλο Louis της οικογένειας Λοΐζου ανήκουν 15 ξενοδοχεία και οι περισσότερες ξενοδοχειακές κλίνες που ανέρχονται σε 7.300 περίπου, όλα σε ελληνικά νησιά δυναμικότητας τεσσάρων αστέρων.

Ακολουθεί η αλυσίδα Club Méditerranée, με συμμετοχή της γαλλικής Accor, με τέσσερα κέντρα διακοπών στην Αττική, την Εύβοια και την Κω, συνολικής δυναμικότητας 5.000 κλινών περίπου.

Η ισπανική αλυσίδα Iberostar δραστηριοποιείται στην Ελλάδα από το 2002. Σήμερα ελέγχει εννέα ξενοδοχειακά συγκροτήματα, τα περισσότερα τεσσάρων αστέρων, σε τέσσερα νησιά, συνολικής δυναμικότητας 4.800 κλινών περίπου. Στο συγκεκριμένο όμιλο ανήκουν επίσης tour operators, ταξιδιωτικά γραφεία και γραφεία υποδοχής τουριστών.

Η αυστριακή αλυσίδα Magic Life, που εξαγοράστηκε από την TUI, διατηρεί στη χώρα μας σήμερα τέσσερα παραθεριστικά συγκροτήματα στην Κρήτη, Κέρκυρα, Κω και Ρόδο, δυναμικότητας περίπου 4.000 κλινών.

Στο χαρτοφυλάκιο της Accor εντάσσονται επίσης τα εμπορικά σήματα Sofitel και Novotel με παρουσία στην Ελλάδα από το 1988. Σήμερα ελέγχει τέσσερα ξενοδοχεία πέντε και τεσσάρων αστέρων σε Αθήνα, Ρόδο και Κρήτη συνολικής δυναμικότητας 3.600 περίπου κλινών.

Η διεθνής ανεξάρτητη ξενοδοχειακή αλυσίδα Best Western International αριθμεί σήμερα στη χώρα μας 24 ξενοδοχεία δυναμικότητας 2.800 περίπου κλινών.

Η ξενοδοχειακή αλυσίδα InterContinental Hotels Group ελέγχει πέντε ξενοδοχεία στην Ελλάδα με 2.200 κλίνες περίπου. Από τα ξενοδοχεία αυτά τέσσερα φέρουν το εμπορικό σήμα Holiday Inn στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη και ένα το σήμα InterContinental στην Αθήνα.

Η γερμανικών συμφερόντων Robinson Club διατηρεί από ένα παραθεριστικό συγκρότημα στην Κυλλήνη, την Κρήτη και την Κω συνολικής δυναμικότητας της τάξης των 2.000 κλινών, ενώ η σουηδική Sunwing Hotels ελέγχει τέσσερα κέντρα διακοπών στην Κρήτη και τη Ρόδο με 1.950 κλίνες περίπου.

Στην Hilton Group περιλαμβάνονται τα δύο ξενοδοχεία Hilton στην Αθήνα και τη Ρόδο δυναμικότητας 1.800 περίπου κλινών, τα οποία και είναι ιδιοκτησίας του ομίλου Alpha Bank μέσω της εισηγμένης στο Χ.Α.Α. Ιονικής Ξενοδοχειακής. Τέλος, παρουσία στην Ελλάδα έχει και η κυπριακών συμφερόντων Aks Hotels με τέσσερα ξενοδοχεία στο Πόρτο Χέλι και την Κρήτη.

Μετά την ανάλυση αυτή σημειώνεται, πρώτον, ότι η κρατική επιχειρηματικότητα στον κλάδο, αφού πέρασε μια μάλλον μακρά φάση επιχειρηματικής απεμπλοκής, έχει πλέον πρακτικά σταματήσει. Να σημειώσουμε πως πριν 30 χρόνια λειτουργούσαν υπό κρατική διαχείριση περίπου 60 ξενοδοχεία ΞΕΝΙΑ που σε κάποιες περιόδους ξεπερνούσαν τις 15.000 κλίνες, αλλά και τρία χιονοδρομικά κέντρα και αρκετές μαρίνες και πλαζ, που σήμερα ελέγχονται σχεδόν στο σύνολό τους από ιδιωτικές επιχειρήσεις.

Δεύτερον, διαπιστώνεται ότι υπάρχει και στον ελληνικό χώρο σχετική συγκέντρωση της προσφοράς ξενοδοχείων πολυτελείας σε λίγες ομάδες συμφερόντων. Εκτιμάται πάντως ότι αυτή δεν είναι ισχυρά ολιγοπωλιακού τύπου, μια και δεν υπάρχουν ένας ή δύο ηγετικοί όμιλοι που να διαφέρουν σημαντικά από τους αμέσως μικρότερους αφενός, ούτε λίγες εταιρείες να διαθέτουν κυριαρχικό ποσοστό της πανελλήνιας αγοράς. Τα στοιχεία μάς δείχνουν ότι ο μεγαλύτερος όμιλος ελέγχει το 2% των ξενοδοχειακών κλινών. Επίσης οι 15 ισχυρότεροι ελληνικοί όμιλοι ελέγχουν αθροιστικά το 10% περίπου των προσφερόμενων στη χώρα ξενοδοχειακών κλινών, όμως οι τάσεις συγκέντρωσης συνεχίζονται.

Τρίτον, η ελληνική ξενοδοχειακή αγορά ανήκει –προς το παρόν τουλάχιστον– σε σχετικά μεγάλο βαθμό σε ελληνικά συμφέροντα και λιγότερο σε διεθνείς ή πολυεθνικούς ομίλους. Η διείσδυση όμως των διεθνών αλυσίδων είναι σταδιακά αυξανόμενη, με απευθείας επενδύσεις, αλλά και με εξαγορές ή συμμετοχές σε ελληνικών συμφερόντων ομίλους.

Σε κάθε περίπτωση είναι προφανές ότι η συγκέντρωση είναι σημαντικά ισχυρότερη στα ξενοδοχεία πολυτελείας, παρά σε αυτά των χαμηλότερων κατηγοριών. Επίσης οι ξένοι όμιλοι συμμετέχουν επιλεκτικά στις κατηγορίες πολυτελείας. Οι αυξημένες αυτές ομαδοποιήσεις εκτιμάται ότι δίνουν ισχυρή διαπραγματευτική δύναμη του υποκλάδου απέναντι στην ηγεσία του Υπουργείου Πολιτισμού/Τουρισμού και τον ΕΟΤ.

Η τρέχουσα αντίληψη είναι ότι το κράτος πρέπει να υποστηρίζει τον τουρισμό παρέχοντας κυρίως τις διάφορες μορφές βασικών υποδομών μεταφοράς, ειδικών τουριστικών υποδομών αλλά και υπηρεσίες διαφήμισης και ποιοτικού ελέγχου, παρά ενισχύσεις για περισσότερα καταλύματα, και δεν έχουμε λόγο να διαφωνήσουμε.

### 2.2.3. Tour operators και αεροπορικές εταιρείες

Σύμφωνα με διεθνείς μελέτες που έχουν γίνει στο θέμα, γίνεται προφανής ο ρόλος των διεθνών tour operators<sup>8</sup> αλλά και των αεροπορικών εταιρειών<sup>9</sup>, αυτόνομα αλλά και σε συνασπισμούς, στην λειτουργία των ξενοδοχείων και ειδικότερα των ξενοδοχείων πολυτελείας.

Ειδικότερα ο συνασπισμός αεροπορικών εταιρειών, που στηρίζεται στη λογική των οικονομιών κλίμακος, καταμερισμού των αγορών και ενοποιημένου μάρκετινγκ, μπορεί σε μεγάλο βαθμό να επηρεάσει την αγορά ξενοδοχείων πολυτελείας, με πελατεία μακρινών αποστάσεων. Επίσης οι ενοποιημένες εταιρείες δημιουργούν πιο ελκυστικές προσφορές μέσα από “έξυπνο” μάρκετινγκ σε ένα ενοποιημένο και πολύ ευρύτερο δίκτυο, όπως η συλλογή μιλίων κλπ., που δίνουν τη δυνατότητα για ταξίδια εκτός περιόδων αιχμής, με τα ανάλογα οφέλη για τους προορισμούς υποδοχής τουριστών. Υπολογίσιμο είναι επίσης το όφελος που δημιουργείται από τους λεγόμενους “low cost carriers” οι οποίοι, εάν επιλέξουν αεροδρόμιο που γειτνιάζει ή συνδέεται ικανοποιητικά με μονάδα πολυτελείας, μπορεί υπό συνθήκες να διευρύνει την τουριστική περίοδο πέρα από τη συμβατική περίοδο αιχμής.

Οι tour operators, καταρχήν εγγυώνται στις ξενοδοχειακές μονάδες μεγάλο όγκο επισκεπτών, γεγονός το οποίο οδηγεί σε μεγάλες πληρότητες των μονάδων και δυνατότητα λειτουργίας όλων των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων, συμπεριλαμβανόμενων (inclusive) ή παράπλευρων και κατ’ επιλογήν (extra). Δεύτερον και ιδιαίτερα σημαντικό είναι η συμβολή των tour operators στη δημιουργία συγκεντρωμένων τουριστικών ροών προς τις συνεργαζόμενες μονάδες εκτός περιόδων αιχμής, ώστε να καθιστούν συμφέρουσα την παρατεινόμενη περίοδο λειτουργίας των μονάδων αυτών. Τρίτον, η εξασφάλιση συγκεκριμένου εισοδήματος που παρέχεται από τους tour operators στις συνεργαζόμενες μονάδες δείχνει ελκυστική σε ορισμένες μονάδες με συγκεκριμένες συνθήκες κεφαλαιακής διάρθρωσης και χρηματοπιστωτικής κατάστασης.

---

8. Koutoulas D. (2006), “The Market Influence of Tour Operators on the Hospitality Industry: The Case of Greek Resort Hotels” στο: Papatheodorou A. (ed.), *Corporate Rivalry and Market Power: Competition Issues in the Tourism Industry*, London: I.B. Tauris.

9. Papatheodorou A., Iatrou K. (2007), “Leisure travel: implications for airline alliances”, ATRS World Conference, University of California, Berkeley, 21-23 June 2007.

Φυσικά υπάρχει και το τίμημα για τα παραπάνω, στο ότι η ανά κλίνη αμοιβή που προσφέρουν οι tour operators είναι σαφώς χαμηλότερη από αυτή της ελεύθερης αγοράς. Επίσης ότι σταδιακά δημιουργείται εξάρτηση της μονάδας από τον tour operator, μια και καταργείται ή ατονεί το αυτόνομο μάρκετινγκ της μονάδας. Τέλος, το ότι δημιουργούνται αλληλεξαρτήσεις με άλλες συνεργαζόμενες μονάδες, σε άλλες περιοχές ή και άλλες χώρες που, αν για ορισμένες μονάδες είναι συμφέρουσες, προφανώς για ορισμένες άλλες είναι μάλλον λιγότερο επικερδείς.

Σε κάθε περίπτωση ο ρόλος των tour operators και των συνασπισμών αεροπορικών εταιρειών είναι φαινόμενο που δίνει μια σχετική σταθερότητα και ασφάλεια στη χρηματοδότηση και ανακύκλωση των επενδεδυμένων κεφαλαίων, αλλά και στην απασχόληση στον κλάδο του τουρισμού, χωρίς όμως να αποτελεί την καλύτερη δυνατή αναπτυξιακή στρατηγική. Αυτό γιατί και η διασπορά του οφέλους στις κοινωνίες υποδοχής είναι χαμηλότερη και οι στρατηγικές αποφάσεις για το τουριστικό προϊόν σε σημαντικό βαθμό επηρεαζόμενες. Σε κάθε περίπτωση όμως, οι παραπάνω επιχειρηματικές δομές αποτελούν ένα μέρος της αγοράς και είναι στο χέρι τόσο των επιχειρήσεων που θέλουν να διαφοροποιηθούν όσο και των σχεδιαστών της ανάπτυξης να δημιουργήσουν και να υποστηρίξουν εναλλακτικές δομές. Τέλος, είναι συχνό και αυξανόμενο το φαινόμενο ξενοδοχειακές αλυσίδες και tour operators να ανήκουν στην ίδια ομάδα συμφερόντων, μια εξέλιξη που είναι μέσα στα πλαίσια της καπιταλιστικής ολοκλήρωσης.

### **2.3. Ελληνικό ξενοδοχειακό δυναμικό πέντε αστέρων**

Όπως είδαμε και στην Εισαγωγή, τα ξενοδοχεία κατατάσσονται από τον ΕΟΤ μετά από διαδικασία πιστοποίησης σε κατηγορίες αστέρων, σύμφωνα και με τα διεθνή πρότυπα. Στην Ελλάδα από παλιά ίσχυε ο χαρακτηρισμός σε «κατηγορίες», από Α΄ έως και Ε΄. Σταδιακά και λόγω της συνεχούς ποιοτικής αναβάθμισης των ξενοδοχείων, τόσο λόγω των αρχιτεκτονικών προδιαγραφών όσο και λόγω των προσφερόμενων υπηρεσιών, προέκυψαν οι κατηγορίες ΑΑ΄ και Lux. Την ασάφεια αυτή αποκαθιστά η νέα ταξινόμηση σε αστέρια, που θεσπίστηκε με το ΠΔ 47/2002<sup>10</sup> στην οποία έχει ενταχθεί έως σήμερα το σύνολο σχεδόν των ξενοδοχειακών μονάδων της χώρας.

---

10. και τη λειτουργική τακτοποίηση που προβλέπει ο πλέον πρόσφατος Ν. 3766/2009.

Από τα αναλυτικά στοιχεία που παρουσιάζονται στον Πίνακα 2.4, για τα έτη 1992 έως και 2008 που παρατίθενται, παρατηρείται μια συνεχής αύξηση σε όλες τις κλάσεις ξενοδοχείων και φυσικά στο σύνολο.

Ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχείων από 6.856 μονάδες το 1992 έφτασε τις 7.477 το 1996 και συνέχισε να αυξάνεται ώστε το 2000 έγινε 7.936, για να φτάσει τις 8.899 το 2004 και τις 9.714 μονάδες το 2008, ενώ όλες οι επιμέρους κλάσεις αύξησαν τον αριθμό των μονάδων τους.

Ξεκινώντας από το έτος 1992, μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων ήταν μόνο 46 σε σύνολο 6.856 μονάδων της χώρας. Χωρίς η ημερομηνία αυτή να ανήκει στο μακρινό παρελθόν, γίνεται σαφής η έλλειψη της χώρας μας την περίοδο εκείνη σε ξενοδοχειακά καταλύματα πολυτελείας, σε σύγκριση με τα σημερινά δεδομένα. Η τουριστική αγορά αλλά και η τουριστική πολιτική αύξησαν τις μονάδες αυτές στην εξεταζόμενη περίοδο. Έτσι το 2008 ήταν καταγεγραμμένα 182 ξενοδοχεία πέντε αστέρων σε σύνολο 9.714 ξενοδοχείων.

Η πορεία του ρυθμού μεταβολής στην περίοδο των 17 εξεταζόμενων ετών, όπως θα δούμε, είναι σημαντικά διαφορετική ανάμεσα στις ποιοτικές κατηγορίες και βέβαια είναι ιδιαίτερα διαφωτιστική. Παρατηρώντας τους ρυθμούς αύξησης, διαφαίνεται μια σαφής τάση προς την ποιοτική μεταβολή και αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού. Βλέπε σχετικά και το Διάγραμμα 2.1.

Το σύνολο των ξενοδοχείων αυξήθηκε από 6.856 το 1992 σε 9.714 το 2008, όπως είδαμε, μια αύξηση της τάξης του 42%. Η κλάση όμως του ενός αστέρου αυξήθηκε από 1.567 σε 1.672 μονάδες, ήτοι κατά μόνο 7%. Η κλάση των δύο αστέρων από 2.910 σε 4.447 μονάδες, δηλαδή κατά 53% στην εξεταζόμενη περίοδο. Η κλάση των τριών αστέρων από 1.773 μονάδες σε 2.028 άρα κατά μόνο 14%. Η κλάση των τεσσάρων αστέρων από 560 ξενοδοχειακές μονάδες σε 1.091, άρα κατά 95%, αύξηση ιδιαίτερα σημαντική.

Η σημαντικότερη όμως αύξηση ήταν στην κλάση των πέντε αστέρων. Αυτά από 46 το 1992 έφτασαν τα 182 το 2008. Η κλάση αυτή εμφάνισε μακράν τη μεγαλύτερη αύξηση, κατά 296%, που με άλλα λόγια σημαίνει τετραπλασιασμό του αριθμού των μονάδων πέντε αστέρων μέσα στην εξεταζόμενη περίοδο. Βλέπε σχετικά και το Διάγραμμα 2.2. Και βέβαια το ποσοστό της κλάσης αυτής στο σύνολο των μονάδων από 0,7%, που ήταν το 1992, έφτασε να αποτελεί το 2008 το 1,9% του συνόλου των ξενοδοχειακών μονάδων.

Εξετάζοντας πιο λεπτομερειακά την αυξητική πορεία στην κατηγορία των ξενοδοχείων πέντε αστέρων, παρατηρούμε ότι η μεταβολή είναι ιδιαίτερα

σημαντική, αν αυτή εκτιμηθεί σε επίπεδο **προσφερόμενων κλινών**. Όπως φαίνεται και στον Πίνακα 2.5 από 26.150 κλίνες πολυτελείας, που διετίθεντο το 1994, με μια συνεχή και σταθερή αύξηση της τάξης του 6% ετησίως, φτάνουμε σε οκτώ χρόνια, δηλαδή το 2002, στις 39.337 κλίνες με μια συνολική αύξηση για την περίοδο της τάξης του 50%. Την περίοδο 2002 με 2004 υλοποιείται ένα σημαντικό πρόγραμμα κινήτρων με στόχο την αναβάθμιση των ξενοδοχείων, με ειδική έμφαση στην κατηγορία πολυτελείας που συνοδεύεται με παράλληλη διαδικασία ελέγχων και πιστοποιήσεων. Έτσι, με μια αύξηση των προσφερόμενων κλινών πέντε αστέρων κατά 32% για τη διετία 2002-2004, φτάνουμε το 2004 στον αριθμό των 51.967 κλινών, έχουμε δηλαδή μια αύξηση σχεδόν 100% (98,7) από το 1994.

Η ανάπτυξη ξενοδοχειακών κλινών πέντε αστέρων συνεχίζει την έντονη αυξητική της πορεία, και την επόμενη διετία, ώστε από το 2004 στο 2006 φτάνουμε τις 64.913 κλίνες και έχουμε αύξηση της τάξης του 25%. Τέλος, με 70.198 κλίνες το 2008 ο ρυθμός επανέρχεται στο πιο συγκρατημένο επίπεδο του 8% για την περίοδο 2006-2008, αύξηση που παραμένει ικανοποιητική και καταγράφει την κεφαλαιοποίηση των έντονων αυξητικών ρυθμών της προηγούμενης τετραετίας, προδιαγράφοντας ενδεχομένως και τη φάση της οικονομικής κρίσης που άρχισε το 2008. Σε κάθε περίπτωση, την περίοδο 1994-2008 η συνολική αύξηση στις κλίνες πέντε αστέρων είναι +168%. Η εξέλιξη του αριθμού των κλινών πέντε αστέρων στην Ελλάδα για τη συνολική περίοδο 1994-2008 φαίνεται γραφικά και στο Διάγραμμα 2.3.

Εδώ πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι, παρότι σταδιακά και κάθε έτος το συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας σε επίπεδο κλινών αυξάνεται, οι κλίνες πέντε αστέρων όχι μόνο ακολουθούν την τάση, αλλά αυξάνονται ταχύτερα. Αυτό οφείλεται τόσο στην αυξανόμενη ζήτηση όσο και στα κίνητρα των αναπτυξιακών νόμων. Είναι προφανής η διαφορετική αύξηση των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου στην κατηγορία, η οποία γίνεται ακόμα πιο φανερή από την πολύ υψηλότερη αθροιστική δαπάνη επένδυσης, δεδομένου ότι σήμερα το μέσο ύψος επένδυσης<sup>11</sup> για κάθε κλίνη πέντε αστέρων είναι περί τις 67.000 €, ενώ το μέσο ύψος για τα τεσσάρων αστέρων είναι 57.000 και για τα τριών αστέρων είναι 50.000 €. Το φαινόμενο αυτό εμφανίζεται γραφικά σε απόλυτους αριθμούς και ανά διετία στο Διάγραμμα 2.4.

Σε μεγέθη ποσοστιαίας συμμετοχής στο συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 2.6, οι ξενοδοχειακές κλίνες από

---

11. ΥΠΕΘΟ, Διεύθυνση Ιδιωτικών Επενδύσεων, Απρίλιος 2010.



5,2% το 1994, ανέβηκαν σε 5,3% το 1996, έφτασαν το 5,66% το 1998, και το 6,27% το 2000. Από τότε και μετά ο ρυθμός αυξάνεται και φτάνουμε το 7,78% το 2004, το 9,36% το 2006 και το 2008 οι ξενοδοχειακές κλίνες πέντε αστέρων είναι το 10,1% των συνολικών κλινών της χώρας. Για μια γραφική παράσταση των παραπάνω εξελίξεων βλέπε και Διάγραμμα 2.5.

#### 2.4. Γεωγραφική κατανομή

Το γεωγραφικό περιβάλλον αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία του τουριστικού προϊόντος, καθώς η γεωγραφική θέση μιας χώρας, μιας περιοχής ή μιας πόλης είναι καθορισμένη και συνεπώς αμετάβλητη (Beau, 1992)<sup>12</sup>. Επίσης οι πολιτιστικοί πόροι ενός τόπου υποδοχής που εμπερικλείονται στο εγγύς γεωγραφικό περιβάλλον προσδιορίζουν την πολιτιστική του εικόνα και αυξάνουν την ελκυστικότητά του<sup>13</sup>.

Στην Ελλάδα η ανάλυση της γεωγραφικής κατανομής της ανάπτυξης των ξενοδοχείων πολυτελείας δίνει σημαντικές πληροφορίες για τους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους που επελέγησαν και εν τέλει αξιοποιήθηκαν τουριστικά, τόσο από τις δυνάμεις της αγοράς όσο και από την τουριστική πολιτική της χώρας μεταπολεμικά. Επίσης η γεωγραφική κατανομή αλληλεπιδρά σημαντικά αλλά και δίνει σαφείς ενδείξεις για την ανάπτυξη των ξενοδοχείων «διακοπών» (resorts) και αυτών συνεχούς λειτουργίας. Για τη γεωγραφική κατανομή βλέπε Διάγραμμα 2.6.

Στον Πίνακα 2.7 αναλύονται τα δεδομένα της κατανομής των ξενοδοχειακών μονάδων πέντε αστέρων κατά γεωγραφική περιφέρεια της χώρας. Μπορούμε να δούμε σε απόλυτες τιμές τα μεγέθη που αφορούν τον αριθμό των μονάδων, των δωματίων και των κλινών και να αποκτήσουμε αντίληψη των σχετικών μεγεθών.

Στον Πίνακα 2.8 εξετάζεται το ποσοστό που αντιπροσωπεύει το δυναμικό πέντε αστέρων της κάθε περιοχής επί του συνολικού δυναμικού πέντε αστέρων της χώρας. Με το δείκτη αυτό συμμετοχής μπορούμε να αντλήσουμε συμπεράσματα για τη σημασία της περιοχής στην εθνική διάσταση του κλάδου.

---

12. Beau B. (1992), *Développement et aménagement touristique*, Rosny: Ed. Breal.

13. Ritchie, J.R.B. and M. Zins (1978), "Culture as Determinant of the Attractiveness of a Tourism Region", *Annals of Tourism Research*, 5(2), 252-267.



Ο Πίνακας 2.9 μάς διαφωτίζει όσον αφορά το ποσοστό που αντιπροσωπεύει το δυναμικό πέντε αστέρων της κάθε περιοχής επί του συνολικού ξενοδοχειακού της δυναμικού. Μπορεί να εξαχθούν χρήσιμα συμπεράσματα, μια και λόγος αυτός λειτουργεί ως δείκτης εξειδίκευσης περιοχής στην κατηγορία πολυτελείας.

Στη συνέχεια θα αναφερθούμε συνοπτικά και μόνο στα χαρακτηριστικά κάθε γεωγραφικής περιφέρειας όσον αφορά την ανάπτυξη και λειτουργία του κλάδου ξενοδοχείων πολυτελείας.

Στην Κρήτη παρατηρούμε ότι έχει εγκατασταθεί ο μεγαλύτερος αριθμός μονάδων ξενοδοχείων πολυτελείας από κάθε άλλη περιφέρεια. Διαθέτει 48 μονάδες με δυναμικό 11.315 δωματίων και 22.290 κλίνες (Πίνακας 2.7), και μέσο μέγεθος μονάδας τα 236 δωμάτια, σημαντικά πάνω από τον αντίστοιχο εθνικό μέσο μονάδων πολυτελείας που είναι 180 δωμάτια. Η Κρήτη έχει τη μεγαλύτερη συμμετοχή (Πίνακας 2.8) στον κλάδο των ξενοδοχείων πολυτελείας της χώρας, αφού διαθέτει το 24% του αριθμού των εν λόγω μονάδων της Ελλάδας, που είναι βέβαια το υψηλότερο από κάθε άλλη περιφέρεια, όμως την ίδια στιγμή διαθέτει το 31% του εθνικού δυναμικού σε δωμάτια και σε κλίνες πέντε αστέρων. Το τελευταίο σημαίνει επίσης ότι τα ξενοδοχεία πολυτελείας στην Κρήτη είναι σημαντικά πιο μεγάλα από τον εθνικό μέσο όρο. Η εξειδίκευση της Κρήτης στον τουρισμό πολυτελείας, συγκριτικά με τις λοιπές περιφέρειες της χώρας, είναι υψηλή και έρχεται μόνο δεύτερη μετά την Αττική (Πίνακας 2.9). Εκεί φαίνεται ότι το 3,2% των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας είναι πέντε αστέρων και το δυναμικό αυτό ανέρχεται στο 15% περίπου δωματίων και κλινών. Από το τελευταίο προκύπτει ότι η μέση μονάδα πέντε αστέρων είναι πενταπλάσιας δυναμικότητας από το μέσο μέγεθος ξενοδοχειακών μονάδων στην Κρήτη, και άρα είναι πολύ μεγάλες μονάδες.

Η Κρήτη επομένως παρουσιάζει έναν ιδιόρρυθμο τύπο μαζικού τουρισμού πολυτελείας, ανεπτυγμένο κατεξοχήν εκεί και σε αντιδιαστολή με άλλες περιοχές της χώρας. Η μορφή αυτή με πολλούς επισκέπτες πολυτελείας είναι ενδεχομένως η πλέον προσοδοφόρα μορφή, σε αντιδιαστολή με τους λίγους επισκέπτες πολυτελείας, ή με τους πολλούς μαζικούς τουρίστες χαμηλών κατηγοριών. Από την άλλη, ο τύπος αυτός ανάπτυξης παραπέμπει σε ξενοδοχεία τύπου “resort” που δεν έχουν δωδεκάμηνη λειτουργία και έτσι ο αριθμός των ετήσιων διανυκτερεύσεων που επιτυγχάνουν μετριάζεται.

Στην Αττική βρίσκονται 29 μονάδες ξενοδοχείων πολυτελείας με δυναμικό 6.350 δωματίων και 11.967 κλινών (Πίνακας 2.7). Είναι προφανές ότι σε

απόλυτο αριθμό μονάδων βρίσκεται δεύτερη μετά την Κρήτη, έχοντας συμμετοχή (Πίνακας 2.8) 14,6% στο σύνολο των εν λόγω μονάδων της χώρας, ενώ διαθέτει περί το 17% του εθνικού δυναμικού σε δωμάτια και σε κλίνες πέντε αστέρων. Όμως η εξειδίκευση της Αττικής στον τουρισμό πολυτελείας είναι η πιο υψηλή συγκριτικά με όλες άλλες περιφέρειες της χώρας (Πίνακας 2.9). Εκεί φαίνεται ότι το 5,9% των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας και το 22% περίπου των δωματίων και κλινών είναι πέντε αστέρων. Μάλιστα στην Αθήνα τα περισσότερα ξενοδοχεία πέντε αστέρων είναι συνεχούς λειτουργίας και όχι τύπου “resort”. Αυτό φυσικά εξηγείται, μια και είναι το διοικητικό αλλά και πολιτιστικό κέντρο της χώρας.

Στη Μακεδονία, βρίσκονται 28 ξενοδοχεία πολυτελείας. Το δυναμικό τους ανέρχεται σε 4.042 δωμάτια και 7.859 κλίνες (Πίνακας 2.7) και το μέσο μέγεθος μονάδας είναι 145 δωμάτια. Εδώ περιλαμβάνεται η Θεσσαλονίκη και ολόκληρη η περιφέρεια της Μακεδονίας. Η μεγάλη αυτή περιφέρεια σε απόλυτο αριθμό μονάδων βρίσκεται αμέσως μετά και πολύ κοντά στην Αττική, έχοντας συμμετοχή (Πίνακας 2.8) 14,1% στο σύνολο των μονάδων πολυτελείας της χώρας. Όμως οι μονάδες είναι σημαντικά μικρότερες και έτσι η περιφέρεια διαθέτει περί το 11% του εθνικού δυναμικού σε δωμάτια και σε κλίνες πέντε αστέρων. Η εξειδίκευση της Μακεδονίας στον τουρισμό πολυτελείας παραμένει χαμηλότερη απ’ όσο θα αναμενόταν. Στον Πίνακα 2.9 φαίνεται ότι μόλις το 1,8% των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας και περί το 7,8% των δωματίων και κλινών είναι πέντε αστέρων. Φαίνεται αμέσως επίσης ότι οι ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελείας είναι πολύ μεγαλύτερες από το μέσο μέγεθος των ξενοδοχείων της περιφέρειας. Χαρακτηριστικό της περιφέρειας είναι οι σχετικά μικρές ξενοδοχειακές μονάδες, δείγμα μη ανεπτυγμένου μαζικού τουρισμού ως τώρα. Το γεγονός δεν είναι υποχρεωτικά αρνητικό, και αφήνει περιθώρια για ευελξία στο σχεδιασμό και την ανάπτυξη του νέου ξενοδοχειακού δυναμικού.

Τα Δωδεκάνησα διαθέτουν 19 μονάδες ξενοδοχείων πολυτελείας με δυναμικό 6.101 δωματίων και 12.083 κλινών (Πίνακας 2.7), με μέσο μέγεθος 321 δωματίων. Το μέσο αυτό μέγεθος είναι το ανώτερο από όλες τις περιφέρειες της χώρας (και την Κρήτη και την Αττική) και είναι περίπου 75% μεγαλύτερο από το μέσο μέγεθος της χώρας (180 δωμάτια). Η συμμετοχή (Πίνακας 2.8) του νησιωτικού συμπλέγματος ανέρχεται 9,5% του συνόλου των εν λόγω μονάδων της χώρας, ενώ διαθέτει περί το 17% του εθνικού δυναμικού σε δωμάτια και σε κλίνες πέντε αστέρων. Τα στοιχεία δείχνουν ότι –για παράδειγμα– σε σύγκριση με τη Μακεδονία, που προηγείται, είναι σαφές ότι οι μονάδες εδώ είναι μεν λιγότερες, αλλά

είναι πολύ μεγαλύτερες. Πρόκειται δηλαδή για πολύ μεγάλες μονάδες, οι περισσότερες τύπου “resort”. Το αυτό επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία εξειδίκευσης των Δωδεκανήσων στον τουρισμό πολυτελείας (βλέπε Πίνακα 2.9). Εκεί φαίνεται ότι πέντε αστέρων είναι το 2% των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας που όμως διαθέτουν το 10% περίπου των δωματίων και κλινών.

Οι Κυκλάδες διαθέτουν 18 μονάδες ξενοδοχείων και δυναμικό 1.006 δωματίων και 2.001 κλινών πέντε αστέρων (Πίνακας 2.7). Η συμμετοχή (Πίνακας 2.8) του νησιωτικού συμπλέγματος ανέρχεται στο 9,0% του συνόλου των εν λόγω μονάδων της χώρας, ενώ διαθέτει περί το 2,9% του εθνικού δυναμικού σε δωμάτια και σε κλίνες πέντε αστέρων. Σε σύγκριση με τα Δωδεκάνησα, ο αριθμός των μονάδων είναι περίπου ο ίδιος (18 έναντι 19), αλλά οι μονάδες των Κυκλάδων είναι πολύ μικρότερες (μέσο μέγεθος 55 δωματίων) και φτάνουν στο 18% του μεγέθους των μονάδων της Κρήτης και των Δωδεκανήσων. Από τα στοιχεία εξειδίκευσης των Κυκλάδων στον τουρισμό πολυτελείας (βλέπε Πίνακα 2.9) φαίνεται ότι πέντε αστέρων είναι το 1,9% των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας που διαθέτουν το 4,7 % περίπου των δωματίων και κλινών, ποσοστά που δηλώνουν ότι οι μονάδες πέντε αστέρων στις Κυκλάδες και μικρές είναι και λίγες, σε σχέση με το λοιπό τουριστικό δυναμικό του ανεπτυγμένου αυτού τουριστικά νησιωτικού συμπλέγματος.

Τα Ιόνια Νησιά διαθέτουν 12 μονάδες ξενοδοχείων και δυναμικό 2.439 δωματίων και 4.642 κλινών πέντε αστέρων (Πίνακας 2.7). Η συμμετοχή (Πίνακας 2.8) του νησιωτικού συμπλέγματος ανέρχεται στο 6,0% του συνόλου των εν λόγω μονάδων της χώρας, ενώ διαθέτει περί το 6,7% του εθνικού δυναμικού σε δωμάτια και σε κλίνες πέντε αστέρων. Σε σύγκριση με τα Δωδεκάνησα και τις Κυκλάδες, έχουν μικρότερο αριθμό μονάδων αλλά οι μονάδες στα Ιόνια είναι μεγαλύτερες από τις Κυκλάδες και μικρότερες από τα Δωδεκάνησα. Από τα στοιχεία εξειδίκευσης των Ιονίων στον τουρισμό πολυτελείας (βλέπε Πίνακα 2.9) φαίνεται ότι πέντε αστέρων είναι το 1,3% των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας που διαθέτουν το 5,5 % περίπου των δωματίων και κλινών. Οι δείκτες αυτοί δηλώνουν ότι οι μονάδες πέντε αστέρων στα Ιόνια Νησιά είναι μεγάλες μεν, αλλά σχετικά λίγες σε σχέση με το ανεπτυγμένο τουριστικό δυναμικό τους.

Στη Θεσσαλία βρίσκονται 17 μονάδες ξενοδοχείων και δυναμικό 1.006 δωματίων και 2.001 κλινών πέντε αστέρων (Πίνακας 2.7). Η συμμετοχή (Πίνακας 2.8) της περιφέρειας ανέρχεται στο 8,5% του συνόλου των εν λόγω μονάδων πολυτελείας της χώρας και διαθέτει μόνο περί το 2,0% του εθνικού δυναμικού σε δωμάτια και σε κλίνες, που σημαίνει πως οι μονάδες είναι πολύ μικρότερες

του εθνικού μέσου όρου. Από τα στοιχεία εξειδίκευσης της Θεσσαλίας στον τουρισμό πολυτελείας (βλέπε Πίνακα 2.9) φαίνεται ότι πέντε αστέρων είναι το 3,0% των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας που διαθέτουν το 5,3% περίπου των δωματίων και κλινών. Οι δείκτες αυτοί δηλώνουν ότι οι μονάδες πέντε αστέρων στη Θεσσαλία δεν είναι και λίγες, με την επισημάνση όμως ότι αρκετές από αυτές είναι συγκεντρωμένες στο Νομό Μαγνησίας (Πήλιο και Σποράδες) και όχι σε όλους τους νομούς.

Η Στερεά Ελλάδα –χωρίς την Αττική– έχει 8 μονάδες πολυτελείας με 810 δωμάτια και περί τις 1.600 κλίνες. Η συμμετοχή της (Πίνακας 2.8) φτάνει το 4% των μονάδων πέντε αστέρων της χώρας με μόλις το 1,7% του δυναμικού σε δωμάτια και κλίνες. Οι μονάδες της Στερεάς είναι και πολύ λίγες (8 σε σχέση με τις 18 της Θεσσαλίας) και σχετικά μικρές. Αυτό επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία εξειδίκευσης της Στερεάς στον τουρισμό πολυτελείας (βλέπε Πίνακα 2.9): οι μονάδες πέντε αστέρων είναι το 1% του συνόλου των μονάδων της περιφέρειας και διαθέτουν το 3% των δωματίων και κλινών, ενώ συχνά αφορούν χειμερινό τουρισμό.

Οι λοιπές περιφέρειες, Νησιά Αιγαίου, Θράκη και Ήπειρος έχουν λίγες μονάδες πέντε αστέρων (έξι, δύο και δύο, αντίστοιχα). Αυτές είναι γενικά αξιόλογες και εκμεταλλεύονται προνομιακές τοποθεσίες ή φυσικούς πόρους. Συχνά λόγω ποιοτικής υπεροχής σε σχέση με τον γειτονικό τους ανταγωνισμό έχουν καλά στοιχεία πληρότητας και βιωσιμότητας. Όμως δύσκολα μπορούν εαυτών να δημιουργήσουν ένα αυξημένο τουριστικό ρεύμα για την περιοχή λόγω των περιορισμένων συνεργιών με άλλες αντίστοιχης ποιότητας μονάδες.

## **2.5. Τουριστική κίνηση**

### **2.5.1. Εξέλιξη των διεθνών αφίξεων**

Ο ρυθμός εξέλιξης της τουριστικής κίνησης προς τη χώρα αποτελεί μία βασική μεταβλητή για την εξέλιξη του ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα. Το στοιχείο αυτό φυσικά δεν λαμβάνει υπόψη τον εσωτερικό τουρισμό, αλλά ο δείκτης τουριστικής ακτινοβολίας και επισκεψιμότητας της Ελλάδας είναι ένας σημαντικός δείκτης ζήτησης για τη χώρα.

Τα στοιχεία της ΕΣΥΕ για τις αφίξεις αλλοδαπών παρουσιάζονται αναλυτικά για κάθε έτος στον Πίνακα 2.10. Παρατηρούμε από τα στοιχεία μια ήπια αυξητική πορεία των διεθνών αφίξεων για τη συνολική εξεταζόμενη περίοδο, με αρ-

κετές όμως διακυμάνσεις. Ειδικότερα, το 2007 καταγράφηκαν 15,7 εκατ. αφίξεις αλλοδαπών τουριστών έναντι 14,7 εκατ. αφίξεων το 2004, και 14,9 εκατ. το 2002, έναντι 13,6 εκατ. το έτος 2000, όμως 9,8 εκατ. το 1996 έναντι 11,3 εκατ. αφίξεων αλλοδαπών το 1994.

Όσον αφορά τις διακυμάνσεις, όπως φαίνεται από τα στοιχεία του Πίνακα 2.10, τα έτη 1995 και 1996 ήταν χρονιές με κάμψη του αριθμού των τουριστών κατά 5,22% και 8,68%, αντίστοιχα. Στον αντίποδα, «καλές» χρονιές ήταν το 1999 με αύξηση των αφίξεων κατά 10,93%, τα έτη 2000 και 2001 με αυξήσεις γύρω στο 8%, αλλά και πρόσφατα το 2007 με αύξηση 6,16%. Τα στοιχεία μάς αποκαλύπτουν ότι το διάστημα 1994-2007 οι αφίξεις διεθνών τουριστών παρουσίασαν συνολική αύξηση κατά 39%. Η τάση αυτή μεταφράζεται σε έναν μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης των αφίξεων διεθνών τουριστών κατά 2,6%.

### 2.5.2. Συγκρίσεις αφίξεων και προσφοράς κλινών

Αντίστοιχοι των ρυθμών αύξησης του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα μας είναι οι ρυθμοί εξέλιξης των συνολικά προσφερόμενων κλινών, και μάλιστα με ιδιαίτερα σταθερό ρυθμό, χωρίς τις διακυμάνσεις της ζήτησης των διαφόρων υποπεριόδων. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου, που παρουσιάζονται αναλυτικά στον Πίνακα 2.11, η συσχέτιση των διεθνών αφίξεων (ζήτησης) με την προσφορά ξενοδοχειακών κλινών (προσφορά) φαίνεται ως αρκετά σταθερός εκτιμητής της ανταπόκρισης της προσφοράς στα καλέσματα της διεθνούς ζήτησης. Ο λόγος από το 1980 και μετά, για 30 περίπου χρόνια, διατηρείται με μικρές διακυμάνσεις στην τάξη του 20-22 αφίξεις ανά ξενοδοχειακή κλίνη. Οι ακραίες τιμές ήταν την περίοδο 1996 και 1997, όταν ο δείκτης μειώθηκε στο 18 περίπου (κάμψη της ζήτησης), ενώ υψηλά, της τάξης του 24, εμφανίστηκαν το 2001 και 2002.

Ιστορικά, οι κλίνες **υψηλών κατηγοριών** παρουσίασαν σημαντική αύξηση στη δεκαετία του 1970. Σε αντίθεση, τη δεκαετία του 1980 αυξήθηκαν οι κλίνες των μικρότερων κατηγοριών, γεγονός στο οποίο συνέβαλαν σε σημαντικό βαθμό οι προδιαγραφές του Αναπτυξιακού Νόμου 1262/82. Στη συνέχεια<sup>14</sup> η δεκαετία του 1990 χαρακτηρίζεται ως η εποχή των επεκτάσεων, των ανακαινίσεων

---

14. Οι Αναπτυξιακοί Νόμοι 1892/90, 2234/94, 2601/98, 3299/04 έθεταν διαδοχικά τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις και στον τουρισμό κατά την εκάστοτε αναπτυξιακή πολιτική.

και του εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων μονάδων, δεδομένου ότι η κρίση που ανέκυψε στον ελληνικό τουρισμό (1995-1996) οδήγησε σε μείωση του ρυθμού ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Τέλος, μετά την ανάθεση στη χώρα μας των Ολυμπιακών Αγώνων υπήρξε μια στρατηγική αύξησης των μονάδων πολυτελείας που όμως, όπως είδαμε, υποστηριζόταν από την αντίστοιχη ζήτηση.

### 2.5.3. Συγκρίσεις κίνησης μεταξύ κατηγοριών ξενοδοχείων

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η πορεία του αριθμού **αφίξεων των αλλοδαπών στη χώρα μας** αποτελεί έναν δείκτη με βάση τον οποίο μπορούν εν μέρει να εκτιμηθούν τα αποτελέσματα του ελληνικού τουρισμού, αλλά επίσης είναι μία μόνο ένδειξη όσον αφορά τα ειδικότερα μεγέθη που αφορούν τα ξενοδοχεία. Όμως ο υπολογισμός των αφίξεων και διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στα ξενοδοχεία είναι προφανώς ο ασφαλέστερος δείκτης της κίνησης, όσον αφορά τα ξενοδοχεία.

Η ανάλυση των δεδομένων αφίξεων και διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχεία, και της μέσης διαμονής ανά κατηγορία ξενοδοχειακού καταλύματος, είναι πολύ διαφωτιστική για το χαρακτήρα και το ρόλο της κάθε κατηγορίας ξενοδοχείων.

Με τη βοήθεια των στοιχείων του Πίνακα 2.12, παρατηρούμε ότι το 2006 τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων κατέγραψαν 2,18 εκατομμύρια αφίξεις που αποτελούν το 17,2% των συνολικών αφίξεων σε ξενοδοχεία κάθε κατηγορίας της χώρας, οι οποίες ήταν 12,7 εκατομμύρια. Οι διανυκτερεύσεις στα ίδια ξενοδοχεία (πολυτελείας) ήταν 8,7 εκατομμύρια, ήτοι και πάλι 17,2% επί των συνολικών διανυκτερεύσεων όλης της χώρας. Η μέση διαμονή στα ξενοδοχεία πολυτελείας που προκύπτει είναι 4,0 ημέρες.

Στην κατηγορία των τεσσάρων αστέρων κατέληξαν το 31,6% των αφίξεων και έγιναν το 41,5% των διανυκτερεύσεων, με μέση διαμονή 5,2 ημέρες. Στα τριών αστέρων οι αφίξεις ήταν το 26,3% του συνόλου, οι διανυκτερεύσεις το 23% και η μέση διαμονή ήταν 3,5 ημέρες, στα 2 αστέρων η μέση διαμονή ήταν 3,0 ημέρες και στα ενός αστέρος 2,8 ημέρες. Τα στοιχεία οδηγούν στα παρακάτω συμπεράσματα.

Πρώτον, ότι τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων έχουν σημαντικό ποσοστό αφίξεων και διανυκτερεύσεων σε πανελλήνιο επίπεδο και μάλιστα έχουν διάρκεια παραμονής ίση με το μέσο όρο της χώρας. Μάλιστα το γεγονός ότι τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων με ποσοστό κλινών στο 10% της χώρας (βλέπε Πίνακα 2.6) προσέλκυσαν το 17% των **αφίξεων και διανυκτερεύσεων** δηλώνει απερίφραστα



την κατά 70% ανώτερη ελκυστικότητα (αφίξεις) και πληρότητα (διανυκτερεύσεις) από το μέσο ελληνικό ξενοδοχείο. Αυτό, ανεξάρτητα από κοστολογικές και λογιστικές διαδικασίες, σημαίνει επί της αρχής επιχειρησιακή υγεία και βιωσιμότητα.

Δεύτερον, ότι τα ξενοδοχεία πέντε και τεσσάρων αστέρων –δηλαδή τα ποιοτικά ξενοδοχεία–, αν και σε αριθμό μονάδων και κλινών είναι λιγότερα, δέχονται το 50% σχεδόν όλων των αφίξεων και φιλοξενούν το 60% όλων των διανυκτερεύσεων κάθε κατηγορίας ξενοδοχείων της χώρας (Πίνακας 2.12).

Επίσης, ότι τα ξενοδοχεία χαμηλών κατηγοριών δέχονται και συγκριτικά λίγες αφίξεις και κάνουν σημαντικά λιγότερες διανυκτερεύσεις.

Τέλος, φαίνεται ότι τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων έχουν σημαντικά χαμηλότερη εποχικότητα από τις άλλες κατηγορίες. Ομαδοποιώντας το συνολικό αριθμό ξενοδοχείων της χώρας σε δύο ομάδες, στην πρώτη τα ξενοδοχεία 1-4\* και στη δεύτερη τα ξενοδοχεία 5\* και επιμερίζοντας τον αριθμό των αφίξεων στα ξενοδοχεία κατά τρίμηνα (πρώτο τρίμηνο = Ιανουάριος, Φεβρουάριος, Μάρτιος 2008, κ.ο.κ.) παρατηρούμε τα εξής:

Σε ολόκληρη τη χώρα, οι αφίξεις σε όλα τα ξενοδοχεία είναι ιδιαίτερα υψηλές το τρίτο τρίμηνο (Ιούλιος-Αύγουστος-Σεπτέμβριος). Όμως, για τα ξενοδοχεία κατηγορίας πέντε αστέρων αντιπροσωπεύουν ποσοστό χαμηλότερο επί των ετησίων τους αφίξεων (39,6%), έναντι των ξενοδοχείων κατηγοριών ενός έως τεσσάρων αστέρων (42,8%). Αυτό δείχνει πιο ομοιόμορφη κατανομή των αφίξεων στη διάρκεια του χρόνου, με άλλα λόγια χαμηλότερη εποχικότητα. Το γεγονός αποδεικνύεται επίσης και από τα άλλα τρίμηνα, όπως π.χ. το 4ο, κατά τη διάρκεια του οποίου τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων δέχονται το 16,4% των αφίξεων τους έναντι 14,9% των ενός και τεσσάρων αστέρων. Η χαμηλότερη εποχικότητα των ξενοδοχείων πέντε αστέρων σε επίπεδο χώρας φαίνεται διαγραμματικά στο Διάγραμμα 2.7 και έχει πολλά και γνωστά λειτουργικά πλεονεκτήματα. Αυτά αφορούν τόσο την καλύτερη εκμετάλλευση του δυναμικού των επιχειρήσεων, όσο και τις μονιμότερες συμβάσεις εργασίας με επακόλουθο τις αυξημένες δεξιότητες και τον επαγγελματισμό.

Το θέμα της εποχικότητας έχει επίσης ενδιαφέρον να εξεταστεί και για δύο διαφορετικές ομάδες περιοχών. Οι κεντρικές περιοχές, που έχουν μεγάλα αστικά κέντρα μητροπολιτικής μορφής, όπως π.χ. η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, είναι περιοχές μικρότερης εποχικής διακύμανσης στις τουριστικές αφίξεις. Είναι γνωστή άλλωστε η ιδιότητα αυτή του αστικού τουρισμού ή τουρισμού μεγάλων πόλεων. Αυτό που θα δείξουμε εδώ όμως είναι ότι και σε αυτό το πλαίσιο τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων έχουν ακόμα πιο επίπεδη την καμπύλη των αφίξεων ανά

τρίμηνο. Φαίνεται και στο Διάγραμμα 2.8, για την Κεντρική Μακεδονία, ότι το τρίτο τρίμηνο τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων δέχτηκαν 33,1% των συνολικών τους αφίξεων, ενώ τα ενός έως τεσσάρων αστέρων το 39,1%.

Οι περιοχές μεγάλης σχετικά εποχικής διακύμανσης (Νησιά, κλπ.) εμφανίζουν επίσης διαφορές μεταξύ των ξενοδοχείων πέντε αστέρων και των ενός έως τεσσάρων. Παρατηρείται μάλιστα ότι όσο υψηλότερη η εποχικότητα, τόσο υψηλότερη και η διαφοροποίηση. Στο Διάγραμμα 2.9 για τα Ιόνια Νησιά φαίνεται ότι οι μονάδες πέντε αστέρων δέχθηκαν το τρίτο τρίμηνο 47% των ετήσιών τους αφίξεων, ενώ οι λοιπές μονάδες το 59%. Τέλος, στο Διάγραμμα 2.10, για το καλά οργανωμένο ξενοδοχειακό Νότιο Αιγαίο, φαίνεται πως το 55% των αφίξεων για τα πέντε αστέρων έναντι του 60% για τα ενός έως τεσσάρων αστέρων έγιναν το τρίτο τρίμηνο.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1

Οι μεγαλύτεροι ξενοδοχειακοί όμιλοι παγκοσμίως

Όμιλος	Χώρες δραστηριότητας
InterContinental Hotels Group	100
Accor	90
Starwood Hotels & Resorts	82
Best Western International	80
Hilton Group plc	78
Carlson Hospitality Worldwide	70
Marriott International	66
Le Meridien Hotels & Resorts	56
Golden Tulip Hospitality/THL	47
Cendant Corp.	44
Global Hyatt Corp.	43
Choice Hotels International	42
Rezidor SAS Hospitality	41
Club Méditerranée	40
Tui AG/Tui Hotels & Resorts	28

Πηγή: Hotel's Giants Survey 2007.



**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2**  
**Ελληνικοί Ξενοδοχειακοί όμιλοι στην Ελλάδα**

Όμιλος / Αλυσίδα	Αριθμός Ξενοδοχείων	Αριθμός κλινών	Παρουσία σε:
<b>Ελληνικοί Ξενοδοχειακοί όμιλοι</b>			
Grecotel (www.grecotel.gr)	31	13.700	Αθήνα και Αττική, Πελοπόννησο, Κρήτη, Κέρκυρα, Κω, Ρόδο, Χαλκιδική, Μύκονο, Θεσσαλονίκη, Λάρισα, Αλεξανδρούπολη.
Μήτση (www.mitsishotels.com)	14	9.000	Κρήτη, Κω, Ρόδο, Κέρκυρα, Καμένα Βούρλα.
Aldemar (www.aldemarhotels.com)	7	4.900	Κρήτη, Ρόδο, Δυτική Πελοπόννησο.
Βασιλάκη - Esperia Hotels (www.esperia-hotels.gr)	7	4.000	Ρόδο.
Γρηγοριάδη – G Hotels (www.g-hotels.gr)	4	3.400	Χαλκιδική.
Μαντωνανάκη – Helios Hotels (www.helioshotels.gr)	7	3.300	Αττική, Κρήτη, Ναύπλιο.
Κυπριώτη (www.kipriotis.gr)	5	3.200	Κω.
Μεταξά – Maris Hotels (www.maris.gr)	6	3.100	Κρήτη.
Διβάνη (www.divanis.gr)	6	2.600	Αθήνα, Κέρκυρα, Λάρισα, Καλαμπάκα.
Καψή – Sofitel Capsis (www.capsis.gr)	2	2.500	Κρήτη, Ρόδο.
Μαμιδάκη (www.bluegr.com)	6	2.100	Αθήνα, Κρήτη, Ρόδο.
Χανδρή (www.chandris.gr)	4	2.000	Αθήνα, Χίο, Κέρκυρα.
Σμπώκου	5	1.850	Κρήτη.
Κουλουβάτου – Amalia Hotels (www.amalia.gr)	6	1.700	Αθήνα, Ναύπλιο, Ολυμπία, Δελφοί, Καλαμπάκα, Πρέβεζα.
Φωκά – Electra Hotels (www.electrahotels.gr)	4	1.400	Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Ρόδο.
Εθνική Τράπεζα – Astir Hotels (www.astir.gr)	4	1.200	Αθήνα, Αλεξανδρούπολη.
Καψή Ελένη (www.capsishotel.gr)	3	1.000	Θεσσαλονίκη, Κρήτη.

Πηγή: ICAP.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3

Ξενοδοχειακές αλυσίδες κυπριακών και ξένων συμφερόντων στην Ελλάδα

Όμιλος / Αλυσίδα	Αριθμός Ξενοδοχείων	Αριθμός κλινών	Παρουσία σε:
Louis (Κύπρος) (www.louishotels.com)	15	7.300	Κρήτη, Κέρκυρα, Ζάκυνθο, Κεφαλονιά, Κω, Μύκονο.
Club Méditerranée (Accor) (www.clubmed.com)	4	5.000	Αττική, Εύβοια, Κω.
Iberostar (Ισπανία) (www.iberostar.com)	9	4.800	Κρήτη, Κω, Κέρκυρα, Ζάκυνθο.
Magic Life (Αυστρία)	4	4.000	Κρήτη, Κέρκυρα, Κω, Ρόδο.
Novotel – Sofitel (Accor) (www.accorhotels.com)	4	3.600	Αθήνα, Ρόδο, Κρήτη.
Best Western International (www.bestwestern.com)	24	2.800	Αθήνα και Πειραιά, Θεσσαλονίκη, Ολυμπία, Κρήτη, Χαλκίδα, Λευκάδα, Μύκονο, Πόρτο Χέλι, Ρόδο, Σαντορίνη, Ζάκυνθο.
InterContinental – Holiday Inn (InterContinental Hotels Group)	5	2.200	Αθήνα, Αττική, Θεσσαλονίκη.
Robinson Club (Γερμανία) (www.robinson.de)	3	2.000	Κρήτη, Κω, Κυλλήνη.
Sunwing Hotels (Σουηδία) (www.ving.se/resorts)	4	1.950	Κρήτη, Ρόδο.
Hilton Hotels International	2	1.800	Αθήνα, Ρόδο.
Aks Hotels (Κύπρος) (www.akshotels.com)	4	1.600	Πόρτο Χέλι, Κρήτη.
Άλλοι (Venta Club, Marriott Hotels, Hyatt, Kempinski, Starwood Hotels.)	7	2.500	Λήμνο, Πόρτο Χέλι, Ρόδο, Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Κρήτη.

Πηγή: ICAP.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4**  
Εξέλιξη ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας (1992-2008)

Έτος/Κλάση	Αριθμός ξενοδοχειακών μονάδων					Σύνολο	% 5*/ Σύνολο
	5*	4*	3*	2*	1*		
1992	46	560	1.773	2.910	1.567	6.856	0,7%
1993	51	629	1.896	2.923	1.636	7.135	0,7%
1994	52	595	1.294	3.592	1.637	7.170	0,7%
1995	60	621	1.328	3.719	1.659	7.387	0,8%
1996	62	656	1.362	3.750	1.647	7.477	0,8%
1997	65	681	1.405	3.615	1.628	7.394	0,9%
1998	72	728	1.449	3.870	1.666	7.785	0,9%
1999	77	745	1.456	3.907	1.671	7.856	1,0%
2000	79	766	1.474	3.967	1.650	7.936	1,0%
2001	90	816	1.543	4.189	1.646	8.284	1,1%
2002	97	847	1.579	4.329	1.658	8.510	1,1%
2003	104	870	1.613	4.403	1.699	8.689	1,2%
2004	139	896	1.660	4.473	1.731	8.899	1,6%
2006	166	994	1.804	4.460	1.677	9.111	1,8%
2008	182	1.091	2.028	4.447	1.672	9.714	1,9%

Πηγή: ΞΕΕ.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5**  
Εξέλιξη του δυναμικού κλινών πέντε αστέρων στην Ελλάδα 1994-2008

Έτος	Αριθμός κλινών πέντε αστέρων	Αύξηση περιόδου	Συνολική αύξηση
1994	26.150		
1996	29.147	11,46%	11,46%
1998	32.678	12,11%	24,96%
2000	34.562	5,77%	32,17%
2002	39.337	13,82%	50,43%
2004	51.967	32,11%	98,73%
2006	64.913	24,91%	148,23%
2008	70.198	8,14%	168,44%

Πηγή: ΞΕΕ, επεξεργασία των συγγραφέων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6**  
Ποσοστό κλινών πέντε αστέρων στην Ελλάδα

<b>Κλίνες</b>	<b>Ποσοστό κλινών πέντε αστέρων / Σύνολο</b>
1994	5,21%
1996	5,31%
1998	5,66%
2000	5,82%
2002	6,27%
2004	7,78%
2006	9,36%
2008	10,01%

Πηγή: ΞΕΕ, επεξεργασία των συγγραφέων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7**  
Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού πέντε αστέρων, 2008

<b>Περιοχή</b>	<b>Δυναμικό πέντε αστέρων</b>			<b>Σύνολο ξενοδοχειακού δυναμικού</b>		
	<b>Μονάδες</b>	<b>Δωμάτια</b>	<b>Κλίνες</b>	<b>Μονάδες</b>	<b>Δωμάτια</b>	<b>Κλίνες</b>
01. ΚΡΗΤΗ	48	11.315	22.290	1.509	78.220	146.955
02. ΑΤΤΙΚΗ	29	6.350	11.967	493	29.050	53.958
03. ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ (Υπόλοιπο)	8	610	1.351	771	20.904	39.858
04. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	28	4.042	7.859	1.528	51.511	98.882
05. ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	19	6.101	12.083	971	62.933	120.527
06. ΚΥΚΛΑΔΕΣ	18	1.006	2.001	942	22.001	42.316
07. ΘΕΣΣΑΛΙΑ	17	731	1.461	572	14.086	27.195
08. ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	12	2.439	4.642	898	44.521	85.111
09. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	10	2.348	4.784	735	24.561	47.377
10. ΝΗΣΙΑ ΒΟΡ. ΑΙΓΑΙΟΥ	6	646	1.369	390	11.034	20.967
11. ΘΡΑΚΗ	2	124	244	105	3.382	6.501
12. ΗΠΕΙΡΟΣ	2	70	147	293	5.789	11.286

Πηγή: ΞΕΕ.  
Κατάταξη κατά φθίνουσα σειρά αριθμού μονάδων.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.8

Χαρακτηριστικά της ανάπτυξης ξενοδοχείων πολυτελείας: Συμμετοχή  
Δυναμικό ξενοδοχείων πέντε αστέρων στην περιοχή, ως ποσοστό της χώρας

Περιοχή	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
01. ΚΡΗΤΗ	24,1%	31,6%	31,8%
05. ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	9,5%	17,1%	17,2%
02. ΑΤΤΙΚΗ	14,6%	17,7%	17,0%
04. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	14,1%	11,3%	11,2%
09. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	5,0%	6,6%	6,8%
08. ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	6,0%	6,8%	6,6%
06. ΚΥΚΛΑΔΕΣ	9,0%	2,8%	2,9%
07. ΘΕΣΣΑΛΙΑ	8,5%	2,0%	2,1%
10. ΝΗΣΙΑ ΒΟΡ. ΑΙΓΑΙΟΥ	3,0%	1,8%	2,0%
03. ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ (Υπόλοιπο)	4,0%	1,7%	1,9%
11. ΘΡΑΚΗ	1,0%	0,3%	0,3%
12. ΗΠΕΙΡΟΣ	1,0%	0,2%	0,2%
Σύνολο	100%	100%	100%

Πηγή: ΞΕΕ, επεξεργασία των συγγραφέων.  
Κατάταξη κατά φθίνουσα σειρά αριθμού κλινών.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.9

Χαρακτηριστικά της ανάπτυξης ξενοδοχείων πολυτελείας: Εξειδίκευση  
Δυναμικό ξενοδοχείων πέντε αστέρων ως ποσοστό του συνόλου στην περιοχή

Περιοχή	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
02. ΑΤΤΙΚΗ	5,9%	21,9%	22,2%
01. ΚΡΗΤΗ	3,2%	14,5%	15,2%
09. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	1,4%	9,6%	10,1%
05. ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	2,0%	9,7%	10,0%
04. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	1,8%	7,8%	7,9%
10. ΝΗΣΙΑ ΑΙΓΑΙΟΥ	1,5%	5,9%	6,5%
08. ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	1,3%	5,5%	5,5%
07. ΘΕΣΣΑΛΙΑ	3,0%	5,2%	5,4%
06. ΚΥΚΛΑΔΕΣ	1,9%	4,6%	4,7%
11. ΘΡΑΚΗ	1,9%	3,7%	3,8%
03. ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ (Υπόλοιπο)	1,0%	2,9%	3,4%
12. ΗΠΕΙΡΟΣ	0,7%	1,2%	1,3%

Πηγή: ΞΕΕ, επεξεργασία των συγγραφέων.  
Κατάταξη κατά φθίνουσα σειρά αριθμού κλινών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.10**  
**Αφίξεις αλλοδαπών τουριστών στην Ελλάδα (1994-2009)**

Έτος	Διεθνείς αφίξεις	Ετήσια μεταβολή
1994	11.301.722	
1995	10.712.145	-5,22%
1996	9.782.061	-8,68%
1997	10.588.489	8,24%
1998	11.363.822	7,32%
1999	12.605.928	10,93%
2000	13.567.453	7,63%
2001	14.678.688	8,19%
2002	14.918.177	1,63%
2003	14.784.560	-0,90%
2004	14.678.688	-0,72%
2005	14.918.177	1,63%
2006	14.784.560	-0,90%
2007	15.695.509	6,16%
2008	15.938.806	1,55%
2009	14.344.925	-10,00%
Συνολική αύξηση 1994 - 2009		26,9%
Μέση ετήσια αύξηση 1994 - 2009		1,60%

Πηγή: ΕΣΥΕ/ Τράπεζα της Ελλάδος,  
 Μετά το 2007 με προσαρμογή για Αλβανούς και Βουλγάρους.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.11**  
Διεθνείς αφίξεις / κλίνη (1960-2007)

Έτος	Αφίξεις	Κλίνες	Αφίξεις / κλίνη
1960	400.000	55.000	7,3
1970	1.455.000	119.000	12,2
1980	5.271.000	278.000	19,0
1990	9.310.000	423.660	22,0
1995	10.712.145	533.818	20,1
1996	9.782.061	548.785	17,8
1997	10.588.489	561.068	18,9
1998	11.363.822	576.876	19,7
1999	12.605.928	853.814	21,6
2000	13.567.453	586.372	23,1
2001	14.678.688	608.140	24,1
2002	14.918.177	625.155	23,9
2003	14.784.560	644.898	22,9
2004	14.678.688	668.271	22,0
2005	14.918.177	683.146	21,8
2006	14.784.560	693.252	21,3
2007	15.695.509	700.933	22,4

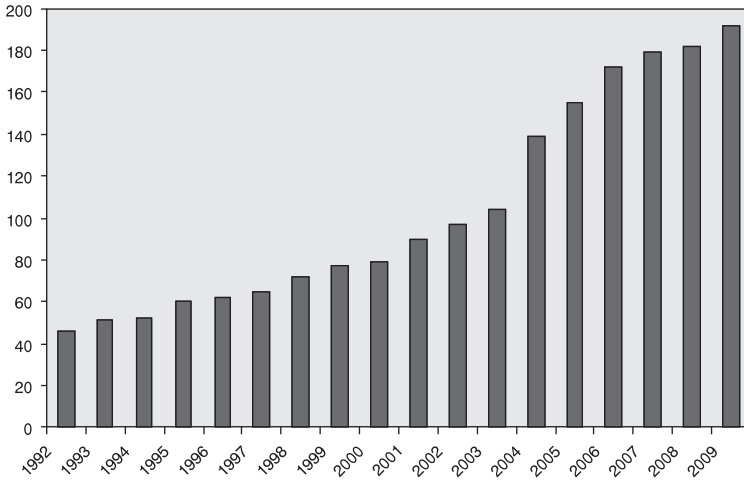
Πηγή: ΕΟΤ/ ΕΣΥΕ/ΠΟΞ.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.12**  
Ανάλυση στοιχείων αφίξεων και διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχεία

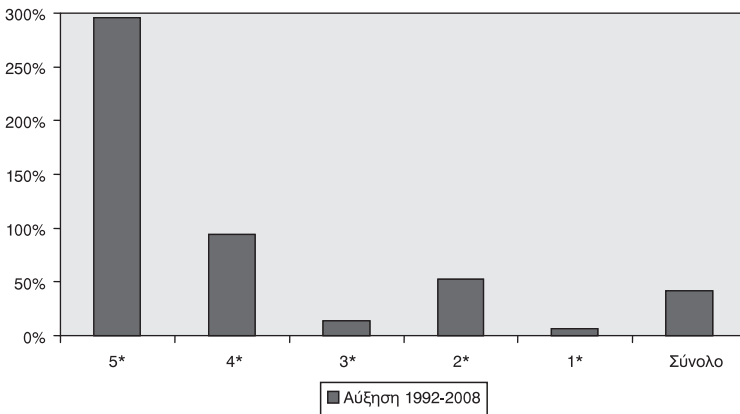
2006	5 *	4 *	3 *	2 *	1 *	Σύνολο Ξενοδοχείων
<b>Αφίξεις</b>	2.182.372	4.003.450	3.327.938	2.762.699	390.695	12.667.154
%	17,2%	31,6%	26,3%	21,8%	3,1%	100,0%
<b>Διανυκτερεύσεις</b>	8.661.427	20.983.398	11.635.745	8.215.299	1.081.804	50.577.673
%	17,1%	41,5%	23,0%	16,2%	2,1%	100,0%
<b>Μέση διαμονή</b> (ημέρες)	4,0	5,2	3,5	3,0	2,8	4,0

Πηγή: ΕΟΤ, επεξεργασία των συγγραφέων.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.1**  
**Αριθμός Ξενοδοχείων 5 αστέρων**  
**1992-2009**

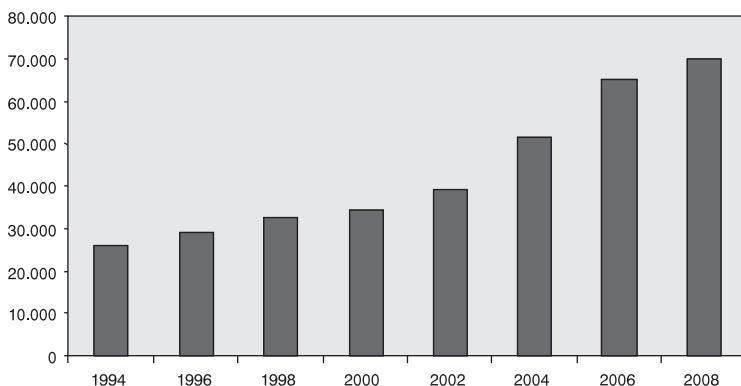


**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.2**  
**Αύξηση αριθμού Ξενοδοχειακών μονάδων κατά κλάση,**  
**1992-2008**

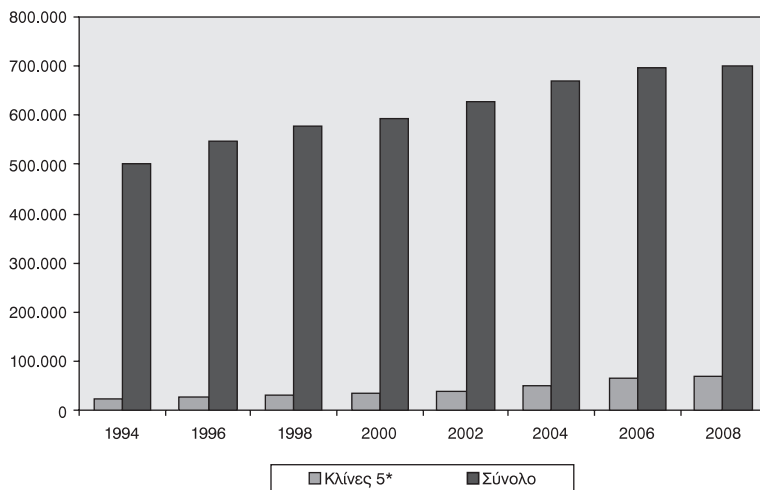




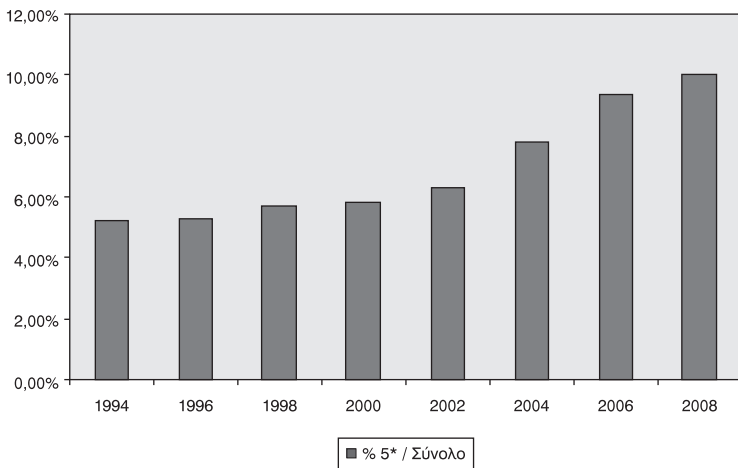
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.3**  
**Εξέλιξη κλινών πέντε αστέρων στην Ελλάδα**  
**1994-2008**



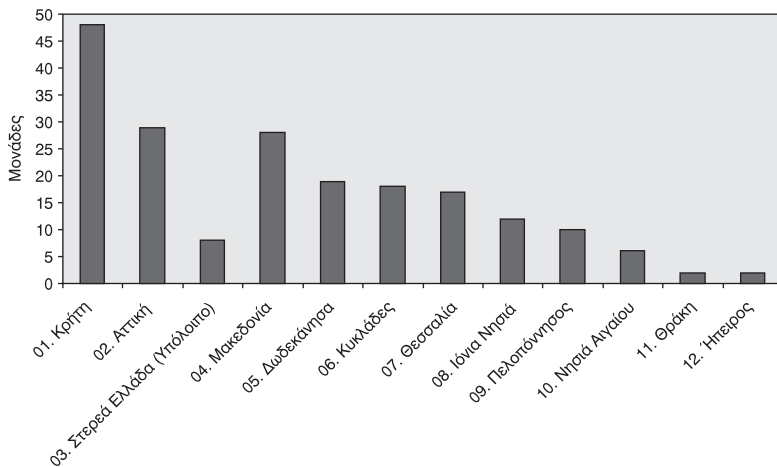
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.4**  
**Συσχέτιση κλινών πέντε αστέρων με συνολικές**  
**1994-2008**



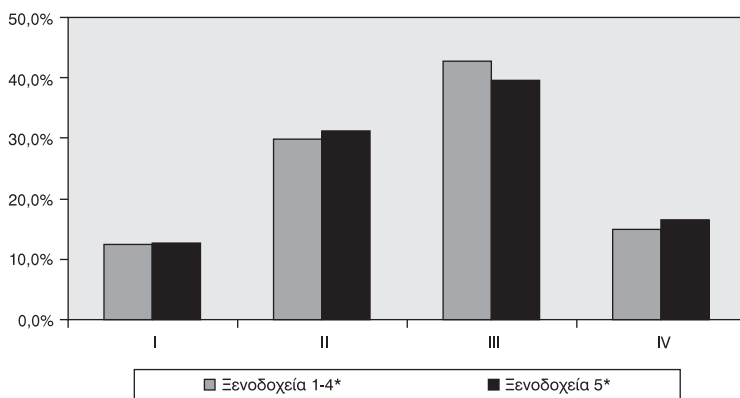
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.5**  
 Συσχέτιση κλινών πέντε αστέρων προς συνολικές



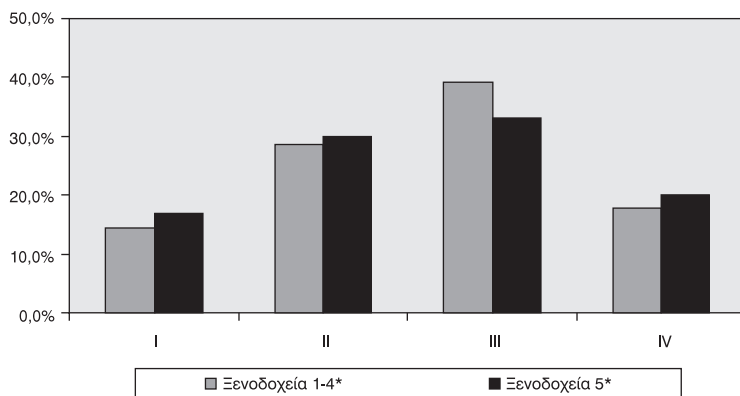
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.6**  
 Γεωγραφική κατανομή των ξενοδοχείων πέντε αστέρων



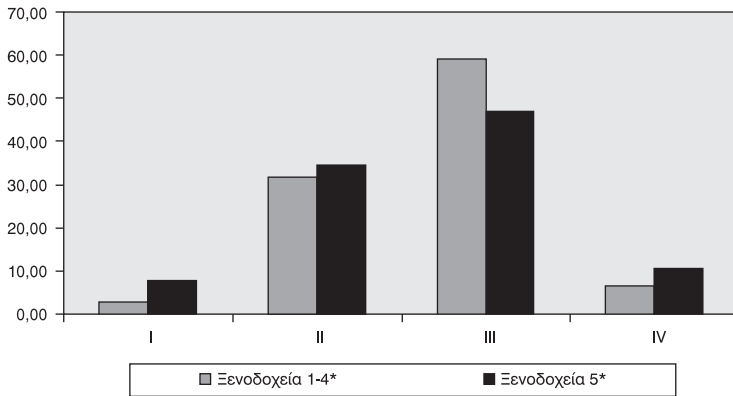
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.7**  
Σύγκριση εποχικότητας  
Αφίξεις: Σύνολο Ελλάδας



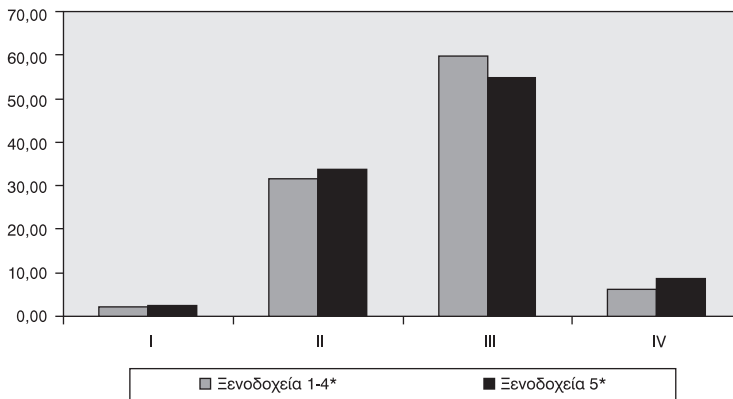
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.8**  
Σύγκριση εποχικότητας  
Αφίξεις: Κεντρική Μακεδονία



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.9  
Σύγκριση εποχικότητας  
Αφίξεις: Ιόνια Νησιά



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.10  
Σύγκριση εποχικότητας  
Αφίξεις: Νότιο Αιγαίο



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΜΕΤΡΗΣΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ

#### 3.1. Χρηματοοικονομική ανάλυση των ξενοδοχείων πολυτελείας

Το κεφάλαιο αυτό εξετάζει και αναλύει τη χρηματοοικονομική κατάσταση του κλάδου των ξενοδοχείων πέντε αστέρων στην Ελλάδα. Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου είναι η παρουσίαση της χρηματοοικονομικής ανάλυσης των λογιστικών καταστάσεων των ελληνικών ξενοδοχείων πέντε αστέρων, προκειμένου να εξαχθούν χρήσιμα πορίσματα σχετικά με την οικονομική κατάσταση και τη διάρθρωση των κεφαλαίων τους, την κερδοφορία δυναμικότητά τους και τη σπουδαιότητά τους μέσα στον κλάδο.

Το παρόν κεφάλαιο αποτελείται από δύο εμπειρικά μέρη. Στο πρώτο μέρος εξετάζουμε και μετρούμε την αποδοτικότητα και κερδοφορία των ξενοδοχείων πέντε αστέρων σε κάθε γεωγραφική περιφέρεια της Ελλάδας. Στο δεύτερο μέρος εξετάζουμε και μελετούμε τη χρηματοοικονομική κατάσταση των Εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και τη συγκρίνουμε με τον κλάδο στον οποίο ανήκουν και με τη συνολική αγορά του ΧΑ.

##### 3.1.1. Μεθοδολογική προσέγγιση

Η χρήση των αριθμοδεικτών αποτελεί μια από τις διαδεδομένες και δυναμικές μεθόδους χρηματοοικονομικής ανάλυσης και τον κύριο άξονα της μεθοδολογίας που θα ακολουθήσουμε. Στο πρώτο εμπειρικό μέρος του κεφαλαίου αυτού παρουσιάζονται και συγκρίνονται οι έντεκα βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος που προκύπτει από τον κλάδο των ξενοδοχείων πέντε αστέρων στην Ελλάδα.

Οι εν λόγω αριθμοδείκτες προκύπτουν από τις ετήσιες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των ξενοδοχείων πέντε αστέρων του αντιπροσωπευτικού δείγματος, για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία ισολογισμών των χρήσεων 2000 και 2007. Το αντιπροσωπευτικό δείγμα απαρτίζεται από τριάντα πέντε ξενοδοχεία πέντε αστέρων, που αποτελεί το 57% του συνολικού πληθυσμού. Η ανάλυση είναι στρωματοποιημένη σε δεκατρείς γεωγραφικές περιφέρειες με κριτήριο την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ξενοδοχείο της εκάστοτε επιχείρησης.

Πιο συγκεκριμένα, εξετάζονται οι:

α) **Δείκτες κερδοφορίας & αποδοτικότητας**, οι οποίοι μετρούν την αποδοτικότητα της επιχείρησης, τη δυναμικότητα των κερδών της και την ικανότητα της διοικήσεώς της. Οι κυριότεροι αριθμοδείκτες μετρήσεως της κερδοφορίας και αποδοτικότητας μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης είναι οι εξής:

- Δείκτης Μικτού Περιθωρίου Κέρδους
- Δείκτης Περιθωρίου Κερδών Προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων
- Δείκτης Καθαρού (προ φόρων) Περιθωρίου Κέρδους
- Δείκτης Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων
- Δείκτης Αποδοτικότητας Ενεργητικού.

β) **Δείκτες ρευστότητας**, οι οποίοι προσδιορίζουν τόσο τη βραχυχρόνια οικονομική θέση της επιχείρησης, όσο και την ικανότητά της να ανταποκρίνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.

Οι αριθμοδείκτες που χρησιμοποιούνται περισσότερο για τον προσδιορισμό της βραχυχρόνιας οικονομικής θέσης μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης και της ικανότητάς της να ανταποκρίνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της είναι οι εξής:

- Δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας
- Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας.

γ) **Δείκτες κεφαλαιακής διάρθρωσης**, οι οποίοι μετρούν το βαθμό στον οποίο η επιχείρηση έχει χρηματοδοτηθεί με δανειακά κεφάλαια και είναι:

- Δείκτης Ιδίων προς Ξένα Κεφάλαια
- Δείκτης Ξένων προς Συνολικά Κεφάλαια
- Δείκτης Κάλυψης Τόκων.

Όσον αφορά στο δεύτερο εμπειρικό μέρος του κεφαλαίου αυτού, μελετούμε τη χρηματοοικονομική κατάσταση των εισηγμένων στο ΧΑ ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με τη χρήση αριθμοδεικτών αποτίμησης. Οι περισσότεροι από τους χρησιμοποιούμενους αριθμοδείκτες αποτίμησης συσχετίζουν την τρέχουσα τιμή των μετοχών των εισηγμένων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με τα κατά μετοχή μεγέθη του ισολογισμού τους και της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Οι αριθμοδείκτες αυτοί αποτίμησης συγκρίνονται με τους αντίστοιχους του Δείκτη Τιμών του ΧΑ «FTSE/ΧΑ Ταξίδια-Αναψυχή», ο οποίος αντιπροσωπεύει τον ομώνυμο κλάδο και του οποίου υποκλάδος είναι τα «Ξενοδοχεία». Επίσης, οι αριθμοδείκτες αποτίμησης συγκρίνονται με εκείνους του Γενικού Δείκτη Τιμών του ΧΑ, ο οποίος αντιπροσωπεύει τη συνολική χρηματιστηριακή αγορά. Από τις

συγκρίσεις αυτές αναμένεται να εξαχθούν συμπεράσματα σχετικά με το κατά πόσο ο εισηγμένος ξενοδοχειακός κλάδος είναι υποτιμημένος ή υπερτιμημένος σε σχέση με τη συνολική αγορά του ΧΑ.

### **3.1.2. Προέλευση και συλλογή στοιχείων**

Για τη μελέτη της χρηματοοικονομικής κατάστασης του κλάδου των ξενοδοχείων πέντε αστέρων στην Ελλάδα βασιζόμαστε στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών που έληξαν στις 31.12.2000 και 31.12.2007. Οι πληροφορίες από τις λογιστικές καταστάσεις εκφράζονται με τους διάφορους αριθμοδείκτες (κερδοφορίας και αποδοτικότητας, ρευστότητας και κεφαλαιακής διάρθρωσης), οι οποίοι μας επιτρέπουν να συγκρίνουμε διαχρονικά την εξέλιξή τους (έτη 2000 και 2007) για τις εξεταζόμενες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Επίσης, οι δείκτες αυτοί μας διευκολύνουν να συγκρίνουμε την απόδοση μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης με την απόδοση άλλων ομοειδών της επιχειρήσεων, καθώς και με τις αντιπροσωπευτικές αποδόσεις του κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση. Επομένως, είναι δυνατό να αξιοποιήσουμε τις ακατέργαστες πληροφορίες των οικονομικών καταστάσεων των ξενοδοχείων πέντε αστέρων, καθώς και τα επεξεργασμένα στοιχεία που θα προέλθουν από αυτές, για να εξαγάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με την οικονομική κατάσταση και τη διάρθρωση των κεφαλαίων τους, την κερδοφόρα δυναμικότητά τους και τη σπουδαιότητά τους μέσα στον κλάδο.

Επιλέξαμε ετήσιες λογιστικές καταστάσεις για να αποφύγουμε την εποχικότητα του κλάδου, που θα αντιμετωπίζαμε σε περίπτωση τριμηνιαίων, εξαμηνιαίων ή εννιάμηνων δημοσιεύσεων. Η επιλογή των οικονομικών χρήσεων 2000 και 2007 έγινε με σκοπό να εξετάσουμε την οικονομική κατάσταση του κλάδου πριν και μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 στην Αθήνα, έτσι ώστε να μελετήσουμε αν οι Ολυμπιακοί Αγώνες σηματοδότησαν κάποια αλλαγή πορείας για τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων. Τέλος, αναγκαίο στοιχείο για τις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις είναι το έτος 2000 να αναφέρονται σε τουλάχιστον πέμπτη εταιρική χρήση<sup>1</sup>, και να αφορούν στη μητρική εταιρεία σε περίπτωση δημοσίευσης ενοποιημένων ισολογισμών.

---

1. Η σημαντική πηγή πληροφοριών για τη δραστηριότητα μιας επιχείρησης είναι οι βασικές λογιστικές καταστάσεις, οι οποίες ως γνωστό είναι ο ισολογισμός και η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως. Δεδομένου αυτού, το δείγμα μας απαρτίζεται από ξενοδοχεία πέντε αστέρων που το έτος 2000 λειτουργούσαν για τουλάχιστον πέμπτο συνεχό-

Για τις ανάγκες του κεφαλαίου αυτού, προχωρήσαμε στη διεξαγωγή δειγματοληψίας κατά περιφέρειες, έτσι ώστε να έχουμε δείγμα αντιπροσωπευτικό για τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων από το σύνολο της ελληνικής επικράτειας. Τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων στην Ελλάδα κατανέμονται σε δεκατρείς γεωγραφικές περιφέρειες (Αττική, Πελοπόννησος, Ανατολική Στερεά & Εύβοια, Δυτική Ελλάδα, Ιόνια Νησιά, Ήπειρος, Θεσσαλία, Δυτική Μακεδονία, Κεντρική Μακεδονία, Κρήτη, Νότιο Αιγαίο, Βόρειο Αιγαίο, Ανατολική Μακεδονία & Θράκη), και απαριθμούνταν σε εκατόν ογδόντα δύο το 2007 και εβδομήντα εννέα το 2000 (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο, 2008). Το δείγμα μας αποτελείται από τριάντα πέντε ξενοδοχεία, που αποτελεί το 57% του πληθυσμού που υφίστατο το 1996 και τα οποία το 2000 ήταν σε λειτουργία και συμπλήρωναν τουλάχιστον πέμπτη εταιρική χρήση. Μοναδική εξαίρεση σε αυτό αποτελεί η περιφέρεια της Δυτικής Μακεδονίας, η οποία τα έτη 2000 και 2007 διέθετε ένα μόνο ξενοδοχείο πέντε αστέρων και το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο δείγμα μας, παρόλο που στις 31.12.2000 συμπλήρωνε την πρώτη του εταιρική χρήση<sup>2</sup>.

Επιλέξαμε με τυχαίο τρόπο τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων σε κάθε ξεχωριστή περιφέρεια, έτσι ώστε να έχουμε αντιπροσώπηση από όλες τις περιφέρειες της Ελλάδας και με την προϋπόθεση να βρίσκονται σε λειτουργία και τα δύο εξεταζόμενα έτη 2000 και 2007. Όλες οι περιφέρειες αντιπροσωπεύονται στο δείγμα μας, ακόμα και εκείνες που διαθέτουν μία μόνο ξενοδοχειακή επιχείρηση πέντε αστέρων. Η επιλογή έγινε με τη χρήση τυχαίων αριθμών που παρήχθησαν από το λογισμικό excel.

Η πηγή για την άντληση των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων των ξενοδοχείων πέντε αστέρων είναι ο ηλεκτρονικός οδηγός επιχειρήσεων της ICAP ([www.findbiz.gr](http://www.findbiz.gr)), ενώ για τη στρωματοποιημένη ανάλυση χρησιμοποιούνται στοιχεία από την επίσημη ιστοσελίδα του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Για το δεύτερο εμπειρικό μέρος, οι δείκτες αποτίμησης αντλούνται από την αξιόπιστη διεθνή πηγή χρηματοοικονομικών δεδομένων γνωστή ως Bloomberg (Bloomberg, 2009).

---

μενο έτος, με στόχο την άντληση όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστων πληροφοριών από τις δημοσιευμένες οικονομικές τους καταστάσεις σχετικά με τον κύκλο εργασιών και την κερδοφορία τους.

2. Θεωρούμε ότι η αντιπροσώπηση της περιφέρειας της Δυτικής Μακεδονίας είναι πιο σημαντική στο δείγμα μας από το να μην υπήρχε, έστω και αν το μοναδικό ξενοδοχείο πέντε αστέρων που διαθέτει δεν πληροί όλες τις προϋποθέσεις της μελέτης μας (δηλαδή το έτος 2000 δεν συμπληρώνει τουλάχιστον πέμπτη εταιρική χρήση).



## **3.2. Παρουσίαση της οικονομικής κατάστασης των Ξενοδοχείων πολυτελείας**

Στην ενότητα αυτή επιδιώκεται η συνοπτική παρουσίαση και ανάλυση βασικών μεγεθών του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως του δείγματος των Ξενοδοχείων πέντε αστέρων, με σκοπό τον προσδιορισμό της οικονομικής κατάστασης των επιχειρήσεων και της διάρθρωσης και αποδοτικότητας των κεφαλαίων τους. Οι Πίνακες 3.1, 3.2, 3.3 και 3.4 εμφανίζουν τις πωλήσεις, τα καθαρά κέρδη προ φόρων, το ύψος του τραπεζικού δανεισμού και των ιδίων κεφαλαίων αντίστοιχα, σε απόλυτους αριθμούς και σε ποσοστιαίες μεταβολές.

Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι ο τραπεζικός δανεισμός και τα ίδια κεφάλαια είναι στοιχεία του ισολογισμού, ο οποίος αποτελεί απεικόνιση της οικονομικής κατάστασης της επιχείρησης σε μια χρονική στιγμή, δηλαδή την 31.12.2000 και την 31.12.2007. Αντίθετα, η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, στην οποία ανήκουν οι πωλήσεις και τα κέρδη προ φόρων, εμφανίζουν τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της επιχείρησης μέσα στο χρονικό διάστημα του έτους. Συνεπώς ο ισολογισμός αντιπροσωπεύει μια εικόνα της επιχείρησης σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία, ενώ τα αποτελέσματα χρήσης βασίζονται σε μια έννοια ροής, δείχνοντας τι συνέβη σε ένα έτος.

### **3.2.1. Κύκλος εργασιών**

Η ολοκληρωμένη, σε επίπεδο αξιοπιστίας και τεκμηρίωσης, ανάλυση του κύκλου εργασιών ή πωλήσεων αποτελεί τη σημαντικότερη αφετηρία στον προσδιορισμό της οικονομικής κατάστασης μιας εταιρείας και προσφέρει χρήσιμα συμπεράσματα στην πρόβλεψη κρίσιμων μελλοντικών στοιχείων, όπως της κερδοφορίας και των ταμειακών ροών της εταιρείας.

Η αποτελεσματικότερη ανάλυση των πωλήσεων σε μητρικό και σε ενοποιημένο επίπεδο είναι σημαντική καθώς αντλούνται πληροφορίες για την προέλευση των εσόδων της εταιρείας και κατά συνέπεια συλλέγονται πληροφορίες για τους εξωγενείς παράγοντες που επηρεάζουν τη λειτουργία και ανάπτυξη της, δηλαδή τυχόν κυκλικές διακυμάνσεις, εποχικές μεταβολές, μακροπρόθεσμες οικονομικές τάσεις, καθώς επίσης και τυχαίες διαταράξεις. Στην περίπτωση των Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, οι εξωγενείς παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τα έσοδά τους, μεταξύ άλλων, είναι οι διεθνείς πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές εξελίξεις, ο καιρός, η εξέλιξη των ταξιδιωτικών συνθηκών

και το βιοτικό επίπεδο των πελατών. Τα παραπάνω στοιχεία συνθέτουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο της ξενοδοχειακής επιχείρησης που μπορεί να μετριάσει με την κατανομή των εσόδων της σε διαφορετικές γραμμές προϊόντων και υπηρεσιών που δεν είναι στενά συσχετισμένες μεταξύ τους.

Στις λογιστικές καταστάσεις των ξενοδοχείων πέντε αστέρων του δείγμάτος μας η προαναφερόμενη ανάλυση του κύκλου εργασιών είναι ελλιπής, ενώ δεν γνωστοποιούνται πληροφορίες ως προς τις πηγές εσόδων και τυχόν κατηγοριοποίησή τους. Επομένως, περιοριζόμαστε στην απλή παράθεση και αναφορά αυτών. Με βάση λοιπόν τα στοιχεία του Πίνακα 3.1 και όπως διαφαίνεται στο Διάγραμμα 3.1, παρατηρούμε ότι οι πωλήσεις των εταιρειών του δείγματος ανήλθαν σε 249.780.142 ευρώ το 2007 έναντι 174.297.407 ευρώ το 2000, σημειώνοντας αύξηση κατά 75.482.735 ευρώ (ποσοστιαία αύξηση 43,3%).

Κατά μέσο όρο, τις υψηλότερες πωλήσεις σε απόλυτους αριθμούς για το έτος 2007 παρουσίασαν οι περιφέρειες της Αττικής, της Δυτικής Ελλάδας και των Ιονίων Νήσων. Σε ποσοστά μεταβολής, τις μεγαλύτερες αυξήσεις του κύκλου εργασιών το 2007 έναντι του 2000 σημείωσαν οι περιφέρειες της Θεσσαλίας, της Δυτικής Ελλάδας και της Κεντρικής Μακεδονίας με 883,3%, 181,7% και 87,2%, αντίστοιχα.

### **3.2.2. Καθαρά κέρδη**

Τα καθαρά προ φόρων κέρδη αντανακλούν την κερδοφόρα δυναμικότητα μιας επιχείρησης και είναι ένα από τα πιο βασικά μεγέθη που χρησιμοποιούνται στη χρηματοοικονομική ανάλυση. Η ύπαρξη ζημιών στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως μπορεί να αποτελέσει εμπόδιο για την ξενοδοχειακή επιχείρηση στην προσπάθειά της να αντλήσει κεφάλαια από το τραπεζικό σύστημα ή το χρηματιστήριο (Πατσουράτης, 2000).

Σύμφωνα με τον Πίνακα 3.2 και το Διάγραμμα 3.2, το έτος 2007 κέρδη προ φόρων παρουσιάζουν είκοσι τέσσερα ξενοδοχεία πέντε αστέρων (έναντι δεκαεννέα το 2000), οι πωλήσεις των οποίων ανήλθαν σε 180.419.859 ευρώ, καλύπτοντας το 72,2% του συνολικού κύκλου εργασιών των εταιρειών του δείγματος. Τα αντίστοιχα συνολικά προ φόρων κέρδη διαμορφώθηκαν σε 23.219.095 ευρώ. Το 2007 ζημιογόνα αποτελέσματα χρήσεως εμφάνισαν έντεκα ξενοδοχεία πέντε αστέρων του δείγματος (έναντι δεκαέξι το 2000) με συνολικές ζημιές 7.482.562 ευρώ.

### 3.2.3. Τραπεζικός δανεισμός

Καθώς μια επιχείρηση αναπτύσσεται, μπορεί να επιδιώξει την αντιμετώπιση των πρόσθετων χρηματοδοτικών αναγκών της διαμέσου τραπεζικού δανεισμού. Αν η επιχείρηση δεν πετύχει την άντληση τραπεζικών δανείων, είτε επειδή οι πιστωτικές συνθήκες είναι σφικτές, είτε επειδή δεν ανταποκρίνεται στα πιστωτικά πρότυπα της τράπεζας, είναι πιθανό να εξαναγκαστεί σε περιορισμό των δραστηριοτήτων της με επακόλουθο την επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης της (Weston and Brigham, 1986).

Κατά τη μελέτη του τραπεζικού δανεισμού, λαμβάνονται υπόψη τα δάνεια που έχουν χορηγήσει οι τράπεζες στα ξενοδοχεία πέντε αστέρων με βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 3.3 και του Διαγράμματος 3.3, το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού των εταιρειών του δείγματος παρουσιάζει αύξηση κατά 58,7% το 2007 (246.092.596 ευρώ) σε σχέση με το 2000 (155.112.821 ευρώ), γεγονός που οφείλεται κυρίως στις αυξημένες ανάγκες χρηματοδότησης των ξενοδοχείων πέντε αστέρων σε κεφάλαιο κίνησης.

### 3.2.4. Ίδια κεφάλαια

Τα ίδια κεφάλαια είναι εκείνα που επωμίζονται τον επιχειρηματικό κίνδυνο που αναπόφευκτα υπάρχει σε κάθε επιχείρηση. Το χαρακτηριστικό των ιδίων κεφαλαίων είναι ότι δεν έχουν ορισμένο χρόνο επιστροφής, ούτε εξασφαλισμένη απόδοση, δεδομένου ότι η διανομή μερίσματος στους μετόχους εξαρτάται από την απόφαση της διοίκησης και της γενικής συνέλευσης των μετόχων (Νιάρχος, 2004).

Τα ίδια κεφάλαια, επειδή θεωρούνται μόνιμα, επενδύονται κατά κανόνα σε μακροχρόνιες επενδύσεις και εκτίθενται σε περισσότερους κινδύνους από ό,τι τα ξένα (δανειακά) κεφάλαια, τα οποία εξοφλούνται προσαυξημένα με τους τόκους τους σε τακτά χρονικά διαστήματα, ανεξάρτητα από την οικονομική θέση της επιχείρησης. Σε περίπτωση που μια επιχείρηση δεν είναι σε θέση να εξοφλήσει τα δανειακά κεφάλαια, θα έχει ως συνέπεια να υποστούν ζημιά τα ίδια κεφάλαια αυτής.

Στον Πίνακα 3.4 και στο Διάγραμμα 3.4 παρουσιάζονται τα ίδια κεφάλαια των ξενοδοχείων πέντε αστέρων για τα έτη 2007 και 2000, τα οποία προέκυψαν από εβδομήντα ισολογισμούς των επιχειρήσεων του δείγματός μας. Με βάση τα στοιχεία του εν λόγω πίνακα, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του δείγματος ανήλ-

θε σε 343.666.618 ευρώ το 2007 έναντι 205.308.185 ευρώ το 2000, σημειώνοντας αύξηση κατά 138.358.433 ευρώ (ποσοστιαία αύξηση 67,4%).

### 3.3. Ανάλυση κερδοφορίας

Για την αξιολόγηση της κερδοφορίας των ξενοδοχείων πέντε αστέρων, χρησιμοποιούνται οι αριθμοδείκτες μικτού περιθωρίου, κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (ΚΠΦΤΑ) και καθαρού (προ φόρων) περιθωρίου κέρδους, που εκφράζουν το ποσοστό των προαναφερθέντων στο σύνολο του κύκλου εργασιών της ξενοδοχειακής επιχείρησης. Οι τιμές των εν λόγω δεικτών παρατίθενται στους Πίνακες 3.5, 3.6 και 3.7.

Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 3.5 και όπως διαφαίνεται στο Διάγραμμα 3.5, το μεγαλύτερο περιθώριο μικτού κέρδους για το 2007 εμφανίζουν τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Ανατ. Στερεάς & Εύβοιας (46,7%) και ακολουθούν η περιφέρεια της Θεσσαλίας και των Ιονίων Νήσων με 41,4% και 41,0%, αντίστοιχα. Για το 2000 τον υψηλότερο δείκτη παρουσιάζουν τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων των Ιονίων με 43,3% και ακολουθούν τα ξενοδοχεία του Νοτίου Αιγαίου και της Αττικής με 39,8% και 38,7%, αντιστοίχως.

Σχετικά με το περιθώριο ΚΠΦΤΑ του έτους 2007, τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων των περιφερειών της Θεσσαλίας, της Ανατ. Στερεάς & Εύβοιας και της Κεντρικής Μακεδονίας παρουσιάζουν το υψηλότερο ΚΠΦΤΑ με το δείκτη να προσεγγίζει το 38,5%, 35,7% και 33,7%, αντιστοίχως (Πίνακας 3.6 και Διάγραμμα 3.6). Για το έτος 2000, ο υψηλότερος δείκτης παρατηρείται στην περιφέρεια της Θεσσαλίας που προσεγγίζει το 89,2% και ακολουθούν η Ανατ. Μακεδονία & Θράκη με 56,0% και η Ήπειρος με 43,6%.

Σύμφωνα με τον Πίνακα 3.7 και το Διάγραμμα 3.7, το 2000, οι επτά στις δεκατρείς περιφέρειες παρουσιάζουν αρνητικό δείκτη καθαρού (προ φόρων) περιθωρίου κέρδους με χαμηλότερο ωστόσο το δείκτη για τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Ανατ. Στερεάς & Εύβοιας (-30,3%). Τον υψηλότερο δείκτη για το 2000 εμφανίζουν τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Κεντρικής Μακεδονίας με 28,8%, ενώ για το 2007 τα αντίστοιχα της Θεσσαλίας με 26,0%, της Κεντρικής Μακεδονίας με 22,0% και της Αττικής με 19,5% .

### 3.4. Ανάλυση αποδοτικότητας

Η αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων εκφράζεται ως ποσοστό των προ φόρων κερδών στο μέσο όρο των ιδίων κεφαλαίων, ενώ η αποδοτικότητα ενεργη-

τικού αποτυπώνει την απόδοση των συνολικών περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης και συνεπώς υπολογίζεται ως ποσοστό των κερδών προ φόρων και τόκων στο σύνολο του ενεργητικού. Οι τιμές των συγκεκριμένων δεικτών παρατίθενται στους Πίνακες 3.8 και 3.9 και στα Διαγράμματα 3.8 και 3.9.

Τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Κεντρικής Μακεδονίας και της Αττικής παρουσιάζουν θετικό και αρκετά υψηλό μέσο δείκτη αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων και στα δύο εξεταζόμενα έτη (Πίνακας 3.8 και Διάγραμμα 3.8). Πιο συγκεκριμένα, ο μέσος δείκτης για τα ξενοδοχεία της Κεντρικής Μακεδονίας κυμαίνεται στο 33,6% το 2000 και στο 22,1% το 2007, ενώ οι μονάδες της Αττικής εμφανίζουν 26,3% και 22,2%, αντίστοιχα. Ο δείκτης για τις υπόλοιπες περιφέρειες λαμβάνει είτε πολύ χαμηλές θετικές τιμές, είτε αρνητικές.

Το ίδιο ισχύει και για το μέσο δείκτη αποδοτικότητας ενεργητικού (Πίνακας 3.9 και Διάγραμμα 3.9), όπου τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Κεντρικής Μακεδονίας και της Αττικής εμφανίζουν τις υψηλότερες θετικές τιμές (για το 2000 22,8% και 18,2% αντίστοιχα, ενώ για το 2007 13,3% και 10,1%, αντίστοιχα).

### **3.5. Ανάλυση ρευστότητας**

Η ρευστότητα των ξενοδοχείων πέντε αστέρων αξιολογείται με τη χρήση των αριθμοδεικτών κυκλοφοριακής και άμεσης ρευστότητας, οι τιμές των οποίων παρατίθενται στους Πίνακες 3.10 και 3.11 και στα Διαγράμματα 3.10 και 3.11. Οι αριθμοδείκτες αυτοί δείχνουν το μέτρο ρευστότητας της ξενοδοχειακής επιχείρησης και το περιθώριο ασφαλείας, ώστε να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στην πληρωμή των καθημερινών της απαιτητών υποχρεώσεων. Όσο πιο προβλέψιμες είναι οι εισροές χρημάτων της επιχείρησης, τόσο πιο αποδεκτός είναι γενικότερα ένας πιο χαμηλός δείκτης, αν και αυτό είναι συνάρτηση κυρίως του κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση. Η διαφορά μεταξύ των δεικτών κυκλοφοριακής και άμεσης ρευστότητας έγκειται στην αφαίρεση των αποθεμάτων από το σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού για τον υπολογισμό της άμεσης ρευστότητας.

Η ύπαρξη ρευστότητας σε μια ξενοδοχειακή επιχείρηση έχει επίδραση στα κέρδη της, διότι αν τα κυκλοφοριακά της στοιχεία δεν μετατρέπονται εύκολα σε μετρητά ή αν δεν υπάρχουν επαρκή ρευστά διαθέσιμα, τότε η επιχείρηση δεν θα είναι σε θέση να πληρώσει τις υποχρεώσεις της. Έτσι, η μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων της θα έχει ως αποτέλεσμα τη δυσφήμισή της, τη μείωση της εμπιστοσύνης των συναλλασσομένων με αυτή και πιθανώς την κήρυξή της σε κατάσταση πτώχευσης. Επισημαίνεται ότι η υψηλή ρευστότητα δεν αποτελεί αμι-

γώς θετική ένδειξη της πορείας της επιχείρησης ή του κλάδου, αφού ενδεχομένως αντικατοπτρίζει κακή κατανομή κεφαλαίων ή λιγότερο ευνοϊκούς όρους συναλλαγής με προμηθευτές ή πιστωτές.

Τον υψηλότερο μέσο δείκτη κυκλοφοριακής ρευστότητας (Πίνακας 3.10 και Διάγραμμα 3.10) για το 2007 παρουσιάζουν τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Ανατ. Μακεδονίας & Θράκης (11,4), σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων του Βορείου Αιγαίου και της Ηπείρου που εμφανίζουν το χαμηλότερο δείκτη (0,3). Για το 2000, οι μονάδες του Βορείου Αιγαίου παρουσιάζουν τον υψηλότερο μέσο δείκτη (20,8), ενώ η περιφέρεια της Θεσσαλίας λαμβάνει το χαμηλότερο μέσο δείκτη κυκλοφοριακής ρευστότητας (0,1).

Με βάση το δείκτη άμεσης ρευστότητας για το 2007 (Πίνακας 3.11 και Διάγραμμα 3.11), τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Ανατ. Μακεδονίας & Θράκης παρουσιάζουν την υψηλότερη μέση τιμή (11,4) και οι μονάδες του Βορείου Αιγαίου για το 2000 (20,8). Επίσης, συγκρίνοντας τα στοιχεία του Πίνακα 3.10 και 3.11 παρατηρούμε ότι ο δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας δεν διαφέρει σημαντικά από το δείκτη άμεσης ρευστότητας, το οποίο σημαίνει ότι τα ξενοδοχεία πολυτελείας δεν διαθέτουν υψηλά αποθέματα, γεγονός που δικαιολογείται από μια ξενοδοχειακή επιχείρηση.

### **3.6. Ανάλυση κεφαλαιακής διάρθρωσης**

Η εκτίμηση του χρηματοοικονομικού κινδύνου δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί αποκλειστικά μέσω των λογιστικών στοιχείων των επιχειρήσεων και επομένως η παρούσα ανάλυση προσπαθεί να παρουσιάσει κάποια βασικά χαρακτηριστικά του κλάδου των ξενοδοχείων πέντε αστέρων, εξετάζοντας το λόγο των ιδίων κεφαλαίων προς τα ξένα (δανειακά) κεφάλαια, των ξένων κεφαλαίων προς τα συνολικά κεφάλαια και του δείκτη κάλυψης τόκων. Ο τελευταίος δείχνει πόσες φορές τα κέρδη προ φόρων και τόκων καλύπτουν τους τόκους με τους οποίους επιβαρύνεται η επιχείρηση για τα ξένα κεφάλαια. Οι τιμές των συγκεκριμένων δεικτών παρατίθενται στους Πίνακες 3.12, 3.13 και 3.14 και στα Διαγράμματα 3.12, 3.13 και 3.14.

Όσον αφορά στο μέσο δείκτη της σχέσης ιδίων κεφαλαίων προς ξένα κεφάλαια (Πίνακας 3.12 και Διάγραμμα 3.12), το 2007 τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων του Βορείου Αιγαίου, της Δυτικής Ελλάδας, των Ιονίων Νήσων και της Ηπείρου παρουσιάζουν τις χαμηλότερες τιμές, που κυμαίνονται από 0,5 έως 0,8. Το 2000 μεταξύ των ξενοδοχείων πέντε αστέρων, το χαμηλότερο δείκτη (κάτω της μονάδας) εμφανίζουν το Βόρειο Αιγαίο και τα Ιόνια Νησιά.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 3.13 και του Διαγράμματος 3.13, παρατηρούμε ότι τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων και των δεκατριών περιφερειών παρουσιάζουν μέσο δείκτη κάτω της μονάδας και για τα δύο εξεταζόμενα έτη.

Τέλος, τον υψηλότερο μέσο δείκτη κάλυψης τόκων (Πίνακας 3.14 και Διάγραμμα 3.14) για το 2007 παρουσιάζουν τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων της Αττικής (425,1) και ακολουθούν της Κεντρικής Μακεδονίας (155,1), ενώ για το 2000 μεταξύ των ξενοδοχείων πέντε αστέρων τον υψηλότερο μέσο δείκτη παρουσιάζει το Βόρειο Αιγαίο (4104,0). Ο υψηλός δείκτης αποτελεί ένα μέτρο της δανειακής κατάστασης της ξενοδοχειακής επιχείρησης σε σχέση με τη δυναμικότητά της να επιτυγχάνει κέρδη, καθώς εμφανίζει την ικανότητά της να εξοφλεί τους τόκους των ξένων κεφαλαίων από τα κέρδη της.

### **3.7. Αποτίμηση εισηγμένων στο ΧΑ ξενοδοχείων**

Στην Κύρια Αγορά του ΧΑ υπάρχει κλάδος «Ταξίδια & Αναψυχή», ο οποίος περιλαμβάνει τους υποκλάδους «Αεροπορικές Εταιρείες», «Τυχερά Παιχνίδια», «Ξενοδοχεία», «Εστίαση» και «Ταξίδια & Τουρισμός», δηλαδή συνολικά δεκατέσσερις εταιρείες. Ο υποκλάδος «Ξενοδοχεία» που θα μελετήσουμε αποτελείται από τέσσερις εταιρείες: ΙΟΝΙΚΗ (ΞΕΝ/ΚΕΣ ΕΠΙΧ/ΣΕΙΣ), ΛΑΜΨΑ Α.Ε. ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ, ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε., και ΓΕΚΕ Α.Ε. Οι επιχειρήσεις αυτές ανήκουν στην κατηγορία των ξενοδοχείων πέντε αστέρων. Η ΙΟΝΙΚΗ εκμεταλλεύεται το ξενοδοχείο «Hilton», η ΛΑΜΨΑ τη «Μεγάλη Βρετανία», η ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ το ομώνυμο ξενοδοχείο και η ΓΕΚΕ Α.Ε. το ξενοδοχείο «President».

Στην ενότητα του κεφαλαίου αυτού που αφορά στο δεύτερο εμπειρικό μέρος, μελετούμε τη χρηματοοικονομική κατάσταση των εισηγμένων στο ΧΑ ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με τη χρήση αριθμοδεικτών αποτίμησης. Οι περισσότεροι από τους χρησιμοποιούμενους αριθμοδείκτες αποτίμησης συσχετίζουν την τρέχουσα τιμή των μετοχών των εισηγμένων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με τα κατά μετοχή μεγέθη του ισολογισμού τους και της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων. Δύο από τους πιο σπουδαίους δείκτες αποτίμησης που χρησιμοποιούνται στη χρηματοοικονομική ανάλυση είναι «ο λόγος χρηματιστηριακής τιμής προς κέρδη ανά μετοχή» και «ο λόγος χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία μετοχής» (Walsh, 2005).

Τέλος, οι αριθμοδείκτες αυτοί αποτίμησης συγκρίνονται με τους αντίστοιχους του Δείκτη Τιμών «FTSE/ΧΑ Ταξίδια-Αναψυχή», ο οποίος αντιπροσω-



πεύει τον ομώνυμο κλάδο στο ΧΑ, του οποίου υποκλάδος είναι τα «Ξενοδοχεία» και με εκείνους του Γενικού Δείκτη Τιμών του ΧΑ, ο οποίος αντιπροσωπεύει τη συνολική χρηματιστηριακή αγορά. Από τη σύγκριση αυτή αναμένεται να εξαχθούν συμπεράσματα σχετικά με το κατά πόσο ο εισηγμένος ξενοδοχειακός κλάδος είναι υποτιμημένος ή υπερτιμημένος σε σχέση με τον κλάδο στον οποίο ανήκει και με τη συνολική αγορά του ΧΑ.

### **3.7.1. Λόγος χρηματιστηριακής τιμής προς κέρδη ανά μετοχή (P/E)**

Ο λόγος χρηματιστηριακής τιμής προς κέρδη ανά μετοχή, όπως διεθνώς εκφράζεται με το συμβολισμό (P/E) από το «Price to Earnings», υπολογίζεται αν διαιρέσουμε την τρέχουσα τιμή της μετοχής της ξενοδοχειακής εταιρείας στο χρηματιστήριο με τα κατά μετοχή κέρδη οποιασδήποτε οικονομικής χρήσης μάς ενδιαφέρει.

Ο αριθμοδείκτης αυτός δείχνει πόσες φορές διαπραγματεύεται η μετοχή στο χρηματιστήριο τα κέρδη της εξεταζόμενης οικονομικής χρήσης ή πόσα ευρώ είναι διατεθειμένος να καταβάλει ένας επενδυτής για κάθε ευρώ κέρδους της επιχείρησης. Επίσης, δείχνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται σε καθαρά κέρδη ανά μετοχή για να αγοραστεί η μετοχή. Είναι πάντοτε θετικό μέγεθος και δεν υπολογίζεται όταν η επιχείρηση έχει ζημιές. Επίσης, όταν τα κέρδη είναι μηδέν, ο αριθμοδείκτης ισούται με το άπειρον και δεν υπολογίζεται (Νιάρχος, 2004).

Ο δείκτης μπορεί να υπολογιστεί είτε με βάση τα παρελθοντικά κέρδη ανά μετοχή (οπότε αναφερόμαστε σε ιστορικό P/E), είτε με βάση τα προσδοκώμενα κέρδη ανά μετοχή. Ο τελευταίος τρόπος υπολογισμού του δείκτη είναι πολύ σημαντικός και ο συνηθέστερος, γιατί οι επενδυτές για το αν θα αγοράσουν ή πουλήσουν μια μετοχική αξία βασίζονται στα προσδοκώμενα κέρδη της επιχείρησης στο μέλλον (Weston and Brigham, 1986).

### **3.7.2. Λόγος χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία μετοχής (P/BV)**

Ο δείκτης της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής προς τη λογιστική της αξία ή P/BV από το «Price to Book Value», αποτελεί και αυτός σημαντικό δείκτη αποτίμησης. Ο δείκτης αντικατοπτρίζει την αξία που προσδίδει η χρηματιστηριακή αγορά στη διοίκηση και στην οργάνωση της ξενοδοχειακής εταιρείας ως μιας ζωντανής, ενεργής οικονομικής μονάδας. Κατά μια έννοια η λογιστική



αξία αντιπροσωπεύει το απολογιστικό κόστος των φυσικών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Μια εταιρεία που διοικείται σωστά από μια έμπειρη διοίκηση και που η οργάνωσή της λειτουργεί αποτελεσματικά, πρέπει να έχει αγοραία αξία μεγαλύτερη ή τουλάχιστον ίση με τη λογιστική αξία των φυσικών περιουσιακών της στοιχείων (Φιλιππάτος και Αθανασόπουλος, 1985).

Ο αριθμοδείκτης αυτός δείχνει πόσες φορές η τιμή της μετοχής διαπραγματεύεται τη λογιστική της αξία στη χρηματιστηριακή αγορά και παρέχει ένδειξη του κατά πόσο η μετοχή είναι υποτιμημένη ή υπερτιμημένη στην αγορά σε σχέση με τη λογιστική της αξία.

### **3.7.3. Σύγκριση με τον κλάδο και τη συνολική αγορά του ΧΑ**

Στον Πίνακα 3.15 παρουσιάζονται κάποια θεμελιώδη μεγέθη και οι βασικοί αριθμοδείκτες αποτίμησης των τεσσάρων εισηγμένων ξενοδοχείων πέντε αστέρων. Αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες εταιρικές τους οικονομικές καταστάσεις που έληξαν στις 31.12.2007 και υπολογίζονται με βάση τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών τους στο κλείσιμο της συνεδρίασης στις 30 Σεπτεμβρίου 2009. Επίσης, παρατίθενται οι αριθμοδείκτες αποτίμησης του Κλαδικού Δείκτη του ΧΑ «FTSE/ΧΑ Ταξίδια-Αναψυχή»<sup>3</sup> και του Γενικού Δείκτη Τιμών του ΧΑ, όταν και εφόσον υπάρχουν τιμές διαθέσιμες. Τέλος, παρουσιάζεται διαγραμματικά η χρηματιστηριακή συμπεριφορά των μετοχών των τεσσάρων εισηγμένων ξενοδοχείων πέντε αστέρων σε σχέση με το Γενικό Δείκτη ΧΑ. Όλα τα παραπάνω δεδομένα αντλούνται από την αξιόπιστη διεθνή πηγή χρηματοοικονομικών δεδομένων γνωστή ως Bloomberg.

Από τον Πίνακα 3.15 παρατηρούμε ότι στις 30 Σεπτεμβρίου 2009 η κεφαλαιοποίηση των εισηγμένων ξενοδοχειακών εταιρειών ανερχόταν σε 1.026,7 εκατομμύρια ευρώ σε σχέση με 75,90 δισεκατομμύρια ευρώ που ήταν όλη η κεφαλαιοποίηση του ΧΑ, δηλαδή μόλις το 1,36% της συνολικής κεφαλαιοποίησης. Αν σκεφτούμε τη βαρύτητα και σπουδαιότητα που έχει ο τουρισμός στην

---

3. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο Κλαδικός Δείκτης του ΧΑ «FTSE/ΧΑ Ταξίδια-Αναψυχή» περιλαμβάνει έξι εταιρείες, που ανήκουν στους υποκλάδους «Ταξίδια & Τουρισμός», «Αεροπορικές Εταιρείες» και «Τυχερά Παιχνίδια», ενώ δεν περιλαμβάνει καμία εταιρεία από τον υποκλάδο «Ξενοδοχεία» (Χρηματιστήριο Αθηνών, 2009). Δεδομένου αυτού, θεωρούμε ότι η σύγκριση των εισηγμένων ξενοδοχείων δεν υφίσταται άμεσα με ομοειδείς εταιρείες του κλάδου, αλλά πραγματοποιείται με τον ευρύτερο κλάδο.

ελληνική οικονομία, καλύπτοντας το 7,3% του συνολικού ΑΕΠ<sup>4</sup> το 2006, τότε συμπεραίνουμε ότι η παρουσία των εισηγμένων ξενοδοχείων στην ελληνική χρηματιστηριακή αγορά είναι σημαντικά περιορισμένη.

Σχετικά με τις πωλήσεις των εταιρειών, η ΛΑΜΨΑ έχει τις υψηλότερες πωλήσεις που φτάνουν τα 58,28 εκατομμύρια ευρώ. Όσον αφορά στα περιθώρια κέρδους, η ΓΕΚΕ λειτουργεί με το υψηλότερο περιθώριο ΚΠΦΤΑ (53,9%) και καθαρού προ φόρων κέρδους (69,9%), και ακολουθεί η ΛΑΜΨΑ όπου τα περιθώρια ΚΠΦΤΑ και προ φόρων προσεγγίζουν το 31,8% και 23,0%, αντίστοιχα.

Σε επίπεδο αποτίμησης και με βάση τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών στις 30/9/2009, η ΓΕΚΕ εμφανίζει την πιο ελκυστική τιμή, αν λάβουμε υπόψη το δείκτη χρηματιστηριακή τιμή προς κέρδη ανά μετοχή ή αλλιώς P/E, ενώ η ΓΕΚΕ και η ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ μπορούν να θεωρηθούν ελκυστικές λόγω του χαμηλού δείκτη χρηματιστηριακή τιμή προς λογιστική αξία (P/BV). Σε απόδοση ιδίων κεφαλαίων διαπιστώνουμε ότι η ΛΑΜΨΑ εμφανίζει το υψηλότερο ποσοστό (13,37%) μεταξύ των εισηγμένων ξενοδοχείων, και σε σχέση με το μέσο όρο του κλάδου.

Τέλος, στα Διαγράμματα 3.15, 3.16, 3.17 και 3.18 παρουσιάζεται η χρηματιστηριακή συμπεριφορά των τεσσάρων εισηγμένων ξενοδοχείων και του Γενικού Δείκτη του ΧΑ κατά την περίοδο 02/10/2006 έως 30/9/2009. Οι τιμές των μετοχών και του Γενικού Δείκτη δίδονται σε ημερήσια βάση. Η εξέταση της χρηματιστηριακής συμπεριφοράς των μετοχών θεωρείται σημαντική, γιατί προκειμένου ένας επενδυτής να αποφασίσει να επενδύσει σε μετοχικούς τίτλους οφείλει να γνωρίζει και να παρακολουθεί την πορεία των τιμών τους για μια σειρά ετών στο παρελθόν, καθώς και την πορεία των διακυμάνσεών τους. Αυτό είναι απαραίτητο, διότι κάθε μετοχική αξία ακολουθεί τη δική της πορεία και ως εκ τούτου γνώση του παρελθόντος μιας μετοχής βοηθά τους επενδυτές να κρίνουν αν η τρέχουσα τιμή της βρίσκεται σε λογικά ή όχι επίπεδα και επομένως αν είναι συμφέρουσα ή όχι η αγορά της. Στην παρούσα μελέτη και εξετάζοντας τα εν λόγω διαγράμματα, παρατηρούμε ότι κατά τη χρονική περίοδο 02/10/2006 έως 30/9/2009 τη μεγαλύτερη απόδοση συγκριτικά με τη συνολική αγορά εμφανίζει η μετοχή της ΛΑΜΨΑ (134,37%), και ακολουθεί η ΙΟΝΙΚΗ με 83,66%.

---

4. Μέγεθος που προβλέπεται από το Παγκόσμιο Συμβούλιο Τουρισμού και Ταξιδιών (WTTC) και βάσει της μεθοδολογίας των Δορυφορικών Λογαριασμών του τουρισμού (Travel & Tourism Satellite Accounts). Οι τελευταίοι ταξινομούν τις πληροφορίες εκείνες που προέρχονται από τους Εθνικούς Λογαριασμούς και άλλες πηγές, με σκοπό την ανάλυση συγκεκριμένων οικονομικών δραστηριοτήτων (World Travel & Tourism Council, 2006).

### ΠΙΝΑΚΑΣ 3

Δείγμα των Ξενοδοχείων πολυτελείας κατά περιφέρεια και νομό της χώρας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Εκμετάλλευση	Περιφέρεια
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	ΖΗΤΑ PALACE Α.Ε.	Ανατ. Μακεδονία & Θράκη
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	ΜΟΝΤΑΝΑ Α.Ε.	Ανατ. Στερεά & Εύβοια
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	ΑΝΤΩΝΗΣ ΜΑΝΤΖΑΒΕΛΑΚΗΣ Α.Ε.	Αττική
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΡΑΒΕΛ Α.Ε.	Αττική
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	ΔΙΒΑΝΗ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.Τ.Ε.	Αττική
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΙΣΑΞ Α.Ε.	Αττική
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	ΤΗΕ ΜΑΡΓΙ Α.Ε.	Αττική
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	Α.Ε.Ξ.Τ.Ε. ΛΗΜΝΟΥ Α.Ε.	Βόρειο Αιγαίο
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	Ε.Π.Τ.Ε.Α. Α.Ε.	Δυτική Ελλάδα
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	ΜΑΧΗ Α.Ε.	Ιόνια Νησιά
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΑΙΥ Α.Ε.	Ιόνια Νησιά
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	ΦΑΙΑΞ Α.Ε.	Ιόνια Νησιά
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	ΣΜΑΡΟΠΟΥΛΟΣ, Σ. Α.Ε.Β.Ε.	Δυτική Μακεδονία
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	ΑΦΟΙ ΝΑΤΣΗ Α.Ε.	Ήπειρος
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	ΝΟΤΙΕΣ ΣΠΟΡΑΔΕΣ Α.Ε.	Θεσσαλία
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.	Κεντρική Μακεδονία
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΪΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κ.& Ι. ΘΩΜΟΠΟΥΛΟΥ Α.Ε.	Κεντρική Μακεδονία
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ Α.Ε.	Κεντρική Μακεδονία
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	ΑΤΛΑΝΤΙΣ Α.Ε.	Κρήτη
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	ΑΛΝΤΕΜΑΡ Α.Ε.	Κρήτη
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Θ. & Κ. ΚΑΛΟΥΤΣΑΚΗΣ	Κρήτη
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	ΙΣΤΡΟΝ ΒΕΑΧ Α.Ε.	Κρήτη
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	ΜΙΝΟΣ ΡΑΛΑΚΕ Α.Ε.	Κρήτη
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ Α.Ε.	Κρήτη
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	ΕΛΟΥΝΤΑ Α.Ε.	Κρήτη
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	ΚΑΡΚΑΒΑΤΣΟΣ & ΣΙΑ Α.Ε.	Κρήτη
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	ΟΛΥΜΠΙΚ ΗΟΤΕΛΣ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	ΠΑΡΟΣ ΝΑΟΥΣΑ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	ΚΑΝΑΒΑ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	ΤΟΥΡΙΣΜΑ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΛΙ ΡΗΖΟΡΤ	ΑΦΟΙ ΦΥΤΡΟΥ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	ΠΟΥΝΤΕΣ Α.Ε.	Νότιο Αιγαίο
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	ΛΑΡΑ Α.Ε.	Πελοπόννησος

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος, Ιούλιος 2008.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1

Κύκλος εργασιών αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Ποσοστό μεταβολής	Κύκλος εργασιών 2007 (σε €)	Κύκλος εργασιών 2000 (σε €)
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	Ανατ. Μακεδονία & Θράκη	36,2%	1.682.996	1.235.604
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	Ανατ. Στερεά & Εύβοια	48,8%	3.134.850	2.107.345
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	45,9%	8.874.255	6.081.522
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	38,7%	44.878.499	32.367.243
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	2,3%	7.764.515	7.587.049
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	74,5%	4.563.081	2.614.732
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	16,8%	4.699.543	4.022.694
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>34,4%</b>	<b>14.155.979</b>	<b>10.534.648</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	Βόρειο Αιγαίο	-64,0%	784.819	2.179.603
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	Δυτική Ελλάδα	181,7%	12.970.670	4.604.397
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	43,9%	3.024.019	2.101.847
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	37,7%	5.530.285	4.014.807
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	33,6%	24.225.370	18.132.777
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>35,2%</b>	<b>10.926.558</b>	<b>8.083.144</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	Δυτική Μακεδονία	na	1.342.363	na
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Ήπειρος	50,8%	2.161.383	1.433.205
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Θεσσαλία	883,3%	3.165.456	321.921
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	121,0%	8.704.397	3.938.484
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	31,1%	3.745.539	2.857.778
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	97,1%	5.487.184	2.784.232
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>87,2%</b>	<b>5.979.040</b>	<b>3.193.498</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	18,1%	3.492.284	2.955.819
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	15,8%	32.528.503	28.081.936
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	-14,6%	3.387.366	3.968.333
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	14,8%	2.586.224	2.252.499
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	17,9%	3.004.042	2.546.911
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	117,6%	5.143.692	2.364.024
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	78,9%	18.995.417	10.615.809
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	129,7%	2.476.192	1.077.863
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>33,0%</b>	<b>8.951.715</b>	<b>6.732.899</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	23,0%	3.911.184	3.180.019
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	21,2%	1.358.757	1.120.674
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	2,6%	9.517.363	9.272.209
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	137,0%	4.122.409	1.739.761
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	211,8%	2.316.342	743.001
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	98,6%	5.327.560	2.681.917
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	165,0%	1.461.356	551.351
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	27,3%	1.457.809	1.144.964
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>44,2%</b>	<b>3.684.098</b>	<b>2.554.237</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	Πελοπόννησος	21,0%	1.954.418	1.615.077

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2

Καθαρά προ φόρων κέρδη αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Ποσοστό μεταβολής	Κέρδη προ φόρων 2007 (σε €)	Κέρδη προ φόρων 2000 (σε €)
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>-82,7%</b>	<b>25.468</b>	<b>147.025</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>na</b>	<b>394.475</b>	<b>-639.190</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	35,6%	344.985	254.355
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	-0,8%	8.427.728	8.496.239
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	61,8%	2.976.624	1.839.553
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	91,4%	1.243.332	649.618
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	49,3%	441.591	295.699
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>16,5%</b>	<b>2.686.852</b>	<b>2.307.093</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>na</b>	<b>-309.067</b>	<b>-199.709</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>na</b>	<b>-696.320</b>	<b>-524.639</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	na	-914.036	-243.310
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	na	-443.437	-23.402
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	na	1.553.299	-667.279
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>na</b>	<b>65.275</b>	<b>-311.331</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>na</b>	<b>150.351</b>	<b>-5.745</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>63,9%</b>	<b>96.491</b>	<b>58.860</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>na</b>	<b>823.449</b>	<b>-82.287</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	42,7%	2.563.931	1.796.466
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	-10,1%	570.178	633.907
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	124,5%	1.166.035	519.475
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>45,8%</b>	<b>1.433.381</b>	<b>983.283</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	3005,0%	496.355	15.985
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	-63,3%	752.101	2.050.355
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	-58,6%	83.897	202.590
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	na	-434.173	-116.727
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	na	-246.979	45.173
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	na	-1.000.870	-311.902
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	na	-810.778	605.084
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	na	-1.269.469	-1.632.438
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>na</b>	<b>-303.740</b>	<b>107.265</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	-99,9%	118	204.415
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	na	156.869	-55.850
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	na	-1.226.381	-219.238
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	143,8%	181.232	74.341
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	269,4%	266.105	72.040
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	na	-131.052	-372.034
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	130,5%	267.611	116.114
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	na	108.686	-29.949
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>na</b>	<b>-47.102</b>	<b>-26.270</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>na</b>	<b>128.184</b>	<b>-326.979</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3

Τραπεζικός δανεισμός αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Ποσοστό μεταβολής	Τραπεζικός δανεισμός 2007 (σε €)	Τραπεζικός δανεισμός 2000 (σε €)
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>33,5%</b>	<b>1.855.804</b>	<b>1.390.299</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερέα &amp; Εύβοια</b>	<b>60,7%</b>	<b>4.536.514</b>	<b>2.822.827</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	na	0	1.296
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	-41,0%	12.600.000	21.347.339
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	na	0	1.993.379
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	173,6%	6.328.361	2.312.876
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	na	0	29.588
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>-26,3%</b>	<b>3.785.672</b>	<b>5.136.896</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>-30,2%</b>	<b>3.488.947</b>	<b>4.996.549</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>211,2%</b>	<b>26.421.536</b>	<b>8.490.804</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	-65,7%	855.712	2.491.782
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	89,0%	8.253.461	4.367.513
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	50,2%	41.587.869	27.694.397
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>46,7%</b>	<b>16.899.014</b>	<b>11.517.897</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>327,7%</b>	<b>3.250.000</b>	<b>759.823</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>258,1%</b>	<b>750.000</b>	<b>209.421</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	na	1.755.424	0
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	na	0	167.124
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	na	751.500	0
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>1400,0%</b>	<b>835.641</b>	<b>55.708</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	205,2%	3.537.267	1.159.054
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	93,2%	64.214.287	33.245.718
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	314,9%	1.384.284	333.659
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	140,3%	2.392.602	995.534
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	195,9%	7.815.659	2.641.555
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	na	0	383.881
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	123,3%	19.237.809	8.614.882
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	57,7%	11.283.771	7.155.731
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>101,5%</b>	<b>13.733.210</b>	<b>6.816.252</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	19,4%	8.410.005	7.045.706
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	na	0	293.470
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	93,8%	8.152.398	4.206.210
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	85,1%	1.538.989	831.381
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	5265,8%	579.402	10.798
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	-51,0%	2.554.891	5.210.090
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	189,2%	1.039.010	359.325
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	na	0	695.519
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>19,4%</b>	<b>2.784.337</b>	<b>2.331.562</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>-46,9%</b>	<b>1.517.094</b>	<b>2.855.290</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4

Ίδια κεφάλαια αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Ποσοστό μεταβολής	Ίδια κεφάλαια 2007 (σε €)	Ίδια κεφάλαια 2000 (σε €)
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>4,8%</b>	<b>3.359.986</b>	<b>3.206.131</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>138,8%</b>	<b>16.403.383</b>	<b>6.868.451</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	48,0%	3.251.531	2.196.355
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	104,5%	42.263.535	20.667.382
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	65,1%	19.769.993	11.971.141
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	64,0%	3.239.867	1.975.937
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	9,6%	2.492.641	2.274.275
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>81,7%</b>	<b>14.203.513</b>	<b>7.817.018</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>108,1%</b>	<b>2.354.453</b>	<b>1.131.269</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>178,7%</b>	<b>38.418.563</b>	<b>13.784.075</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	na	1.629.086	-458.075
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	153,7%	7.764.460	3.060.222
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	55,6%	12.064.948	7.752.497
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>107,2%</b>	<b>7.152.831</b>	<b>3.451.548</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>469,0%</b>	<b>8.305.025</b>	<b>1.459.667</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>94,6%</b>	<b>6.391.774</b>	<b>3.284.967</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>121,5%</b>	<b>3.460.421</b>	<b>1.561.917</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	100,9%	6.510.963	3.240.902
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	11,6%	5.025.212	4.501.648
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	186,2%	8.224.206	2.874.027
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>86,1%</b>	<b>6.586.794</b>	<b>3.538.859</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	79,8%	4.628.889	2.574.385
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	10,4%	59.902.661	54.251.849
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	16,5%	5.513.301	4.731.994
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	-48,4%	1.596.785	3.092.715
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	118,2%	7.674.511	3.517.852
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	170,4%	14.917.481	5.516.456
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	-26,5%	6.738.587	9.163.295
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	na	-1.547.997	-972.629
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>21,4%</b>	<b>12.428.027</b>	<b>10.234.490</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	30,8%	3.952.567	3.021.419
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	-6,2%	2.532.287	2.699.307
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	60,8%	20.534.133	12.768.532
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	99,5%	4.558.278	2.284.843
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	874,0%	7.468.334	766.791
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	170,8%	3.797.174	1.402.278
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	47,7%	2.251.336	1.524.021
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	-4,7%	2.610.274	2.737.766
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>75,4%</b>	<b>5.963.048</b>	<b>3.400.620</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>15,0%</b>	<b>5.607.970</b>	<b>4.874.525</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5

Μικτό περιθώριο κέρδους αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Μικτό περιθώριο κέρδους 2007	Μικτό περιθώριο κέρδους 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>11,2%</b>	<b>23,5%</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερέα &amp; Εύβοια</b>	<b>46,7%</b>	<b>7,1%</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	47,4%	43,9%
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	32,2%	43,0%
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	32,3%	42,2%
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	28,0%	41,1%
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	20,4%	23,3%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>32,1%</b>	<b>38,7%</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>19,1%</b>	<b>31,8%</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>26,0%</b>	<b>29,6%</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	84,3%	87,5%
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	3,0%	17,9%
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	35,7%	24,5%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>41,0%</b>	<b>43,3%</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>12,6%</b>	<b>na</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>12,2%</b>	<b>8,8%</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>41,4%</b>	<b>25,6%</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	42,3%	57,2%
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	38,5%	35,1%
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	18,2%	14,6%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>33,0%</b>	<b>35,6%</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	34,6%	26,2%
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	29,0%	27,8%
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	12,2%	15,6%
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	4,1%	12,3%
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	27,6%	33,5%
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	7,1%	9,8%
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	22,7%	28,6%
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	15,3%	-58,5%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>19,1%</b>	<b>11,9%</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	5,4%	14,2%
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	88,0%	79,6%
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	4,6%	6,7%
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	48,7%	54,8%
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	35,4%	93,1%
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	49,0%	34,2%
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	34,0%	33,2%
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	9,8%	2,5%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>34,4%</b>	<b>39,8%</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>16,9%</b>	<b>12,3%</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.



ΠΙΝΑΚΑΣ 3.6

Περιθώριο κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (ΚΠΦΤΑ)  
αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Περιθώριο ΚΠΦΤΑ 2007	Περιθώριο ΚΠΦΤΑ 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>22,9%</b>	<b>56,0%</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>35,7%</b>	<b>30,3%</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	8,5%	10,5%
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	33,7%	42,3%
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	23,3%	40,1%
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	58,4%	59,4%
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	21,6%	28,7%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>29,1%</b>	<b>36,2%</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>5,2%</b>	<b>12,4%</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>14,6%</b>	<b>23,8%</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	-23,7%	6,9%
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	30,0%	34,9%
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	33,9%	31,5%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>13,4%</b>	<b>24,4%</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>27,4%</b>	<b>na</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>33,6%</b>	<b>43,6%</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>38,5%</b>	<b>89,2%</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	44,2%	48,2%
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	25,1%	43,6%
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	31,9%	21,4%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>33,7%</b>	<b>37,7%</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	24,4%	26,8%
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	33,3%	50,8%
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	18,5%	23,5%
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	2,1%	15,5%
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	16,8%	11,7%
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	19,4%	2,5%
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	19,3%	31,2%
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	5,0%	-27,7%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>17,3%</b>	<b>16,8%</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	17,5%	17,8%
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	33,5%	34,5%
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	-2,6%	20,2%
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	24,9%	37,0%
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	21,8%	24,8%
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	48,8%	38,9%
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΛΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	40,0%	60,0%
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	21,4%	37,3%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>25,7%</b>	<b>33,8%</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>25,6%</b>	<b>39,1%</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.7

Καθαρό (προ φόρων) περιθώριο κέρδους αντιπροσωπευτικού δείγματος  
Ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα Ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Καθαρό περιθώριο κέρδους 2007	Καθαρό περιθώριο κέρδους 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>1,5%</b>	<b>11,9%</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>12,6%</b>	<b>-30,3%</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	3,9%	4,2%
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	18,8%	26,2%
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	38,3%	24,2%
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	27,2%	24,8%
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	9,4%	7,4%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>19,5%</b>	<b>17,4%</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>-39,4%</b>	<b>-9,2%</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>-5,4%</b>	<b>-11,4%</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	-30,2%	-11,6%
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	-8,0%	-0,6%
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	6,4%	-3,7%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-5,3%</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>11,2%</b>	<b>na</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,1%</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>26,0%</b>	<b>-25,6%</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	29,5%	45,6%
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	15,2%	22,2%
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	21,3%	18,7%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>22,0%</b>	<b>28,8%</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	14,2%	0,5%
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	2,3%	7,3%
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	2,5%	5,1%
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	-16,8%	-5,2%
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	-8,2%	1,8%
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	-19,5%	-13,2%
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	-4,3%	5,7%
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	-51,3%	-151,5%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-18,7%</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,0%	6,4%
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	11,5%	-5,0%
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	-12,9%	-2,4%
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	4,4%	4,3%
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	11,5%	9,7%
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	-2,5%	-13,9%
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	18,3%	21,1%
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	7,5%	-2,6%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,2%</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>6,6%</b>	<b>-20,2%</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.8**  
**Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων αντιπροσωπευτικού δείγματος**  
**Ξενοδοχείων πολυτελείας**

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων 2007	Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>0,7%</b>	<b>4,6%</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>2,5%</b>	<b>-8,8%</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	10,6%	12,9%
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	20,8%	48,7%
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	15,3%	17,2%
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	46,2%	38,2%
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	17,7%	14,3%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>22,2%</b>	<b>26,3%</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>-12,3%</b>	<b>-15,9%</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-4,6%</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	-76,5%	-110,4%
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	-5,8%	-0,8%
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	13,5%	-14,6%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>-22,9%</b>	<b>-41,9%</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>2,3%</b>	<b>-0,4%</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,8%</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>27,0%</b>	<b>-5,4%</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	39,4%	67,6%
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	11,6%	14,8%
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	15,5%	18,3%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>22,1%</b>	<b>33,6%</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	10,7%	0,7%
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	1,2%	5,4%
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,5%	4,7%
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	-23,9%	-4,4%
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	-3,1%	1,4%
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	-6,6%	-6,6%
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	-11,2%	7,6%
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	-138,2%	-180,8%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>-21,2%</b>	<b>-21,5%</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,0%	7,1%
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	6,2%	-2,3%
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	-6,3%	-1,7%
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	5,1%	3,6%
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	3,6%	10,9%
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	-3,4%	-23,9%
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	12,4%	7,7%
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	3,7%	-1,1%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>2,7%</b>	<b>0,1%</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>2,4%</b>	<b>-12,5%</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.9**  
**Αποδοτικότητα ενεργητικού αντιπροσωπευτικού δείγματος**  
**Ξενοδοχείων πολυτελείας**

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Αποδοτικότητα ενεργητικού 2007	Αποδοτικότητα ενεργητικού 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>1,2%</b>	<b>5,2%</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερέα &amp; Εύβοια</b>	<b>4,4%</b>	<b>-3,7%</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	6,6%	5,6%
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	13,5%	22,0%
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	6,2%	15,4%
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	13,6%	35,9%
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	10,6%	11,9%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>10,1%</b>	<b>18,2%</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>0,8%</b>	<b>4,3%</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,0%</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	-12,2%	-4,4%
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	-0,4%	6,6%
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	6,3%	4,3%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>-2,1%</b>	<b>2,2%</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>1,3%</b>	<b>-0,3%</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,0%</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>22,1%</b>	<b>-2,2%</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	19,0%	43,5%
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	10,5%	11,7%
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	10,4%	13,1%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>13,3%</b>	<b>22,8%</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	8,9%	4,0%
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	3,5%	7,1%
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,7%	6,8%
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	-4,8%	-0,6%
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,3%	4,3%
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	-1,6%	-2,3%
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	0,2%	7,5%
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	-5,2%	-21,0%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,7%</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,0%	1,8%
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	6,5%	2,3%
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	-3,6%	-1,9%
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	3,7%	16,7%
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	3,4%	22,3%
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	5,6%	-0,3%
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΛΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	10,0%	7,9%
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	1,8%	1,0%
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>3,4%</b>	<b>6,2%</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,2%</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.10**  
**Κυκλοφοριακή ρευστότητα αντιπροσωπευτικού δείγματος**  
**Ξενοδοχείων πολυτελείας**

α/α	Ελληνικό όνομα Ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Κυκλοφοριακή ρευστότητα 2007	Κυκλοφοριακή ρευστότητα 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>11,4</b>	<b>0,3</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερέα &amp; Εύβοια</b>	<b>0,6</b>	<b>6,1</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	0,9	1,5
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	0,8	1,3
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	2,2	0,6
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	0,4	1,0
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	1,1	2,1
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>0,3</b>	<b>20,8</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	1,2	1,7
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	0,4	0,9
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	0,3	0,2
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	0,3	1,7
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	2,4	1,7
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	2,2	3,0
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	1,2	0,4
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	0,6	1,2
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,2	1,0
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	0,5	0,9
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,1	0,5
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	0,6	0,2
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	0,8	0,2
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	1,2	0,7
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,4	0,4
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	6,3	2,3
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	1,4	0,9
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	2,0	0,6
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	0,5	0,6
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	5,3	0,4
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΛΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	2,3	2,0
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	4,7	4,6
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>2,9</b>	<b>1,5</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>4,2</b>	<b>2,2</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.11

Άμεση ρευστότητα αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Άμεση ρευστότητα 2007	Άμεση ρευστότητα 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>11,4</b>	<b>0,3</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>0,6</b>	<b>6,1</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	0,8	1,4
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	0,7	1,2
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	2,2	0,6
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	0,4	1,0
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	1,1	2,1
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>0,3</b>	<b>20,8</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	1,2	1,7
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	0,4	0,8
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	0,3	0,2
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>0,9</b>	<b>1,8</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	0,3	1,7
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	2,3	1,7
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	2,1	2,9
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	1,1	0,4
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	0,6	1,2
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,1	1,0
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	0,5	0,8
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,1	0,5
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	0,6	0,2
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	0,8	0,2
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	1,2	0,7
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,4	0,4
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	6,3	2,3
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	1,4	0,9
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	1,9	0,6
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	0,5	0,6
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	5,3	0,4
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΛΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	2,3	2,0
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	4,5	4,5
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>2,8</b>	<b>1,4</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>4,2</b>	<b>2,2</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.12**  
**Ίδια κεφάλαια/Ξένα κεφάλαια αντιπροσωπευτικού δείγματος**  
**Ξενοδοχείων πολυτελείας**

α/α	Ελληνικό όνομα Ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Ίδια κεφάλαια/ Ξένα κεφάλαια 2007	Ίδια κεφάλαια/ Ξένα κεφάλαια 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	1,6	1,8
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	1,4	0,6
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	6,8	2,9
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	0,4	0,6
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	1,5	3,3
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	0,4	-0,1
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	0,8	0,6
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	0,2	0,2
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>0,6</b>	<b>3,0</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>3,4</b>	<b>2,5</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	0,9	4,3
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	5,5	3,7
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	4,0	6,9
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>3,5</b>	<b>5,0</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	1,0	1,4
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	0,5	0,7
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	2,0	3,7
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	0,5	2,4
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	0,7	0,9
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	1,2	3,3
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	0,1	0,8
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	-0,1	-0,1
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,4	0,4
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	13,9	8,1
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	1,8	2,1
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	1,6	1,2
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	4,9	3,6
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	0,1	0,2
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	1,7	2,7
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	16,5	3,5
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>5,1</b>	<b>2,7</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>2,8</b>	<b>1,4</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.13**  
**Ξένα κεφάλαια/Συνολικά κεφάλαια αντιπροσωπευτικού δείγματος**  
**Ξενοδοχείων πολυτελείας**

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Ξένα κεφάλαια/ Συνολικά κεφάλαια 2007	Ξένα κεφάλαια/ Συνολικά κεφάλαια 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	0,4	0,3
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	0,4	0,6
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	0,1	0,3
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	0,7	0,6
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	0,4	0,2
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	0,7	1,1
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	0,5	0,6
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	0,8	0,8
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	0,5	0,2
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	0,2	0,2
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	0,2	0,1
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	0,5	0,4
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	0,7	0,6
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	0,3	0,2
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	0,7	0,3
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	0,6	0,5
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	0,5	0,2
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	0,8	0,5
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	1,1	1,1
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,7	0,7
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	0,1	0,1
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,4	0,3
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	0,4	0,5
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	0,2	0,2
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	0,9	0,8
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΛΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	0,4	0,3
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	0,1	0,2
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.



ΠΙΝΑΚΑΣ 3.14

## Κάλυψη τόκων αντιπροσωπευτικού δείγματος ξενοδοχείων πολυτελείας

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Κάλυψη τόκων 2007	Κάλυψη τόκων 2000
1	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ανατ. Μακεδονία &amp; Θράκη</b>	<b>0,5</b>	<b>1,4</b>
2	ΜΟΝΤΑΝΑ	<b>Ανατ. Στερεά &amp; Εύβοια</b>	<b>5,0</b>	<b>-1,7</b>
3	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	Αττική	1677,5	4,1
4	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	10,8	5,9
5	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	51,6	7,8
6	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	3,7	na
7	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	381,7	6,1
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Αττική</b>	<b>425,1</b>	<b>6,0</b>
8	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>0,3</b>	<b>4104,0</b>
9	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΛΝΤΕΜΑΡ	<b>Δυτική Ελλάδα</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>
10	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	-6,1	-3,4
11	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	-0,2	1,5
12	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	1,5	0,8
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,3</b>
13	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	<b>Δυτική Μακεδονία</b>	<b>22,1</b>	<b>-472,8</b>
14	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Ήπειρος</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>
15	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	<b>Θεσσαλία</b>	<b>12,7</b>	<b>-1,6</b>
16	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	12,7	4116,2
17	ΧΟΛΙΝΤΕΪ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	297,4	13,0
18	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	na	na
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κεντρική Μακεδονία</b>	<b>155,1</b>	<b>2064,6</b>
19	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	4,3	1,2
20	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	1,3	1,9
21	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	1,3	2,7
22	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	-1,3	-0,2
23	ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	0,4	1,5
24	ΜΙΡΑΜΠΕΛΛΟ ΒΙΛΑΤΖ	Κρήτη	-0,7	-1,5
25	ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	Κρήτη	0,1	2,6
26	ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	-0,9	-4,8
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Κρήτη</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>
27	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	2,7	na
28	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	7,3	1,1
29	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	-7,3	-0,7
30	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	1,7	6,7
31	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	6,4	147,3
32	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	0,9	-0,1
33	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΜΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	4,4	4,0
34	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	5,3	0,3
	<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>2,7</b>	<b>22,7</b>
35	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	<b>Πελοπόννησος</b>	<b>na</b>	<b>1,3</b>

Πηγή: ICAP Ισολογισμοί, Επεξεργασία Ε. Κασιμάτη, Σεπτέμβριος 2008.

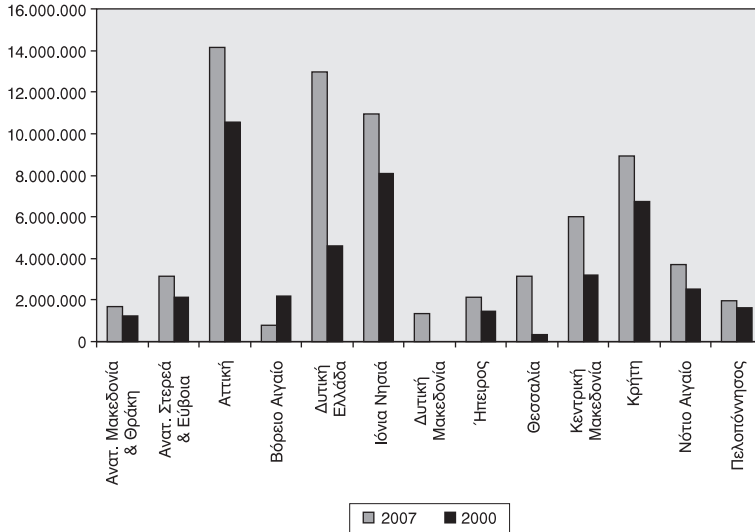
**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.15**  
**Χρηματοοικονομική ανάλυση εισηγμένων στο ΧΑ Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ	ΛΑΜΨΑ	ΙΟΝΙΚΗ	ΓΕΚΕ	Μέσος Όρος	FTSE ΧΑ ΤΑΞΙΔΙΑ-ΑΝΑΨΥΧΗ	ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΑ
Ξενοδοχεία	Astir Palace	Μεγάλη Βρετανία	Hilton	President			
Σύμβολο Bloomberg	ASTIR GA Equity	LAMPS GA Equity	IOKA GA Equity	PRES GA Equity		ASEDTA Index	ASE Index
Τιμή	4,40 €	21,81 €	15,80 €	8,06 €		3.233,25	2.661,42
Κεφαλαιοποίηση (σε ευρώ)	281,16 εκατ.	465,95 εκατ.	211,79 εκατ.	67,86 εκατ.		7,49 δις	75,90 δις
Πωλήσεις (σε εκατ. ευρώ)	27,60	58,28	41,35	13,50	35,18	na	na
Περιθώριο ΚΦΦΤΑ	-8,9%	31,8%	30,9%	53,9%	26,9%	na	na
Περιθώριο (προ φόρων) κέρδους	-43,0%	23,0%	13,7%	69,9%	15,9%	na	na
P/E	Αρνητικό	46,4	63,2	9,8	39,8	9,58	14,73
P/BV	1,6	5,9	2,0	1,0	2,6	na	1,36
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	-10,33%	13,37%	7,41%	10,01%	5,12%	na	na

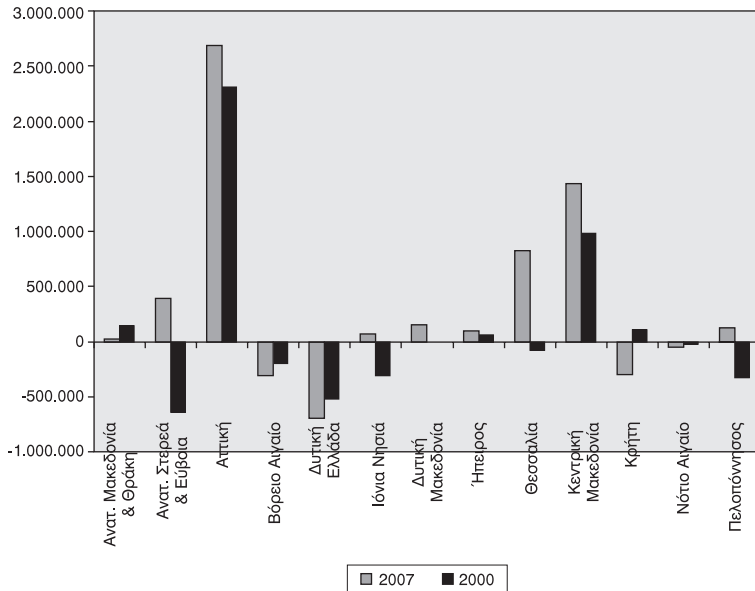
Πηγή: Bloomberg.

Σημείωση: Τα μεγέθη στηρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών για το έτος 2007 και υπολογίζονται με βάση τη χρηματιστηριακή τους τιμή στις 30/9/2009.

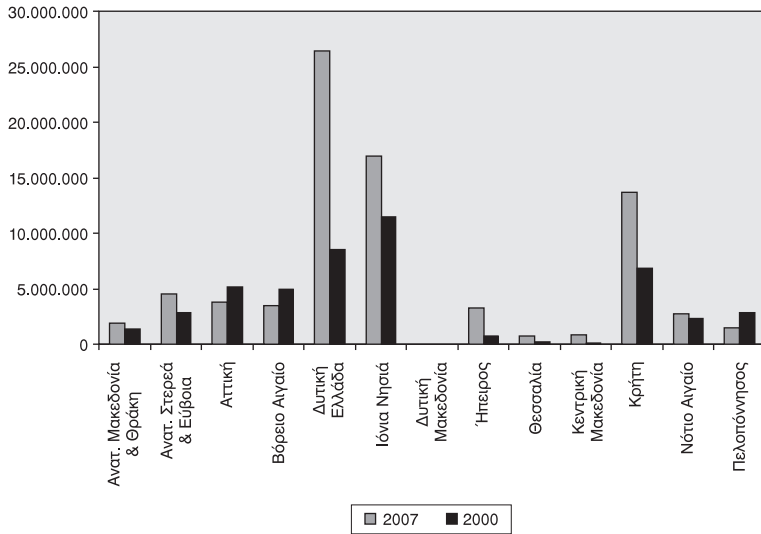
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1**  
Κύκλος εργασιών



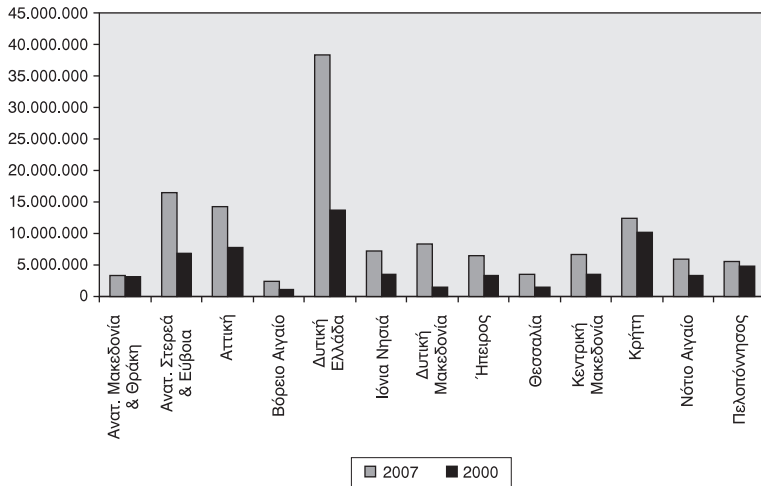
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.2**  
Καθαρά (προ φόρων) κέρδη



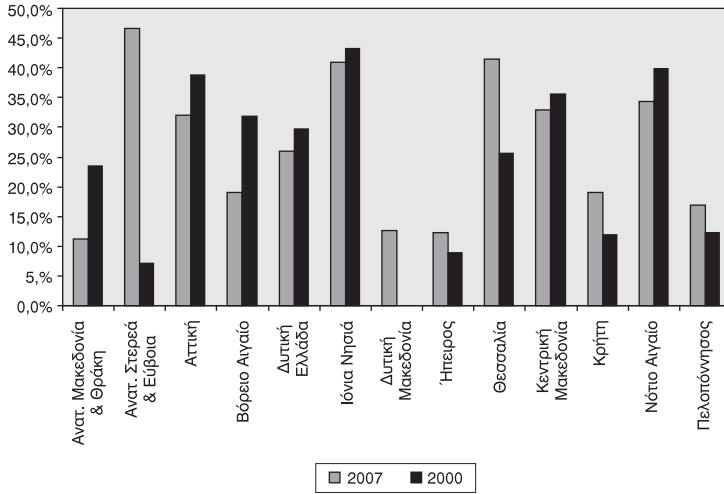
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3**  
Τραπεζικός δανεισμός



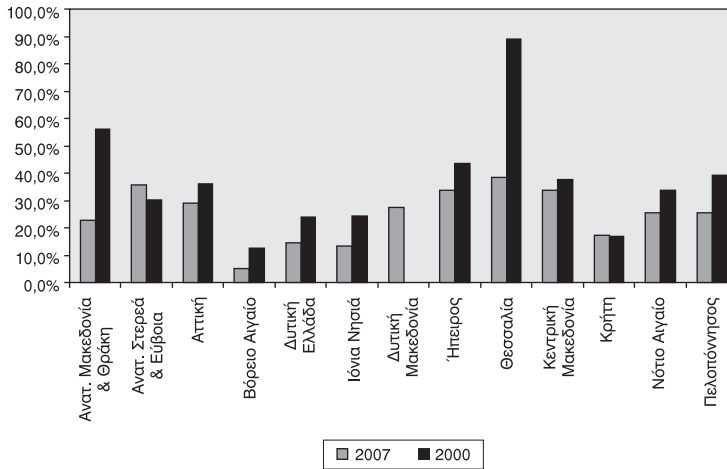
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.4**  
Ίδια κεφάλαια



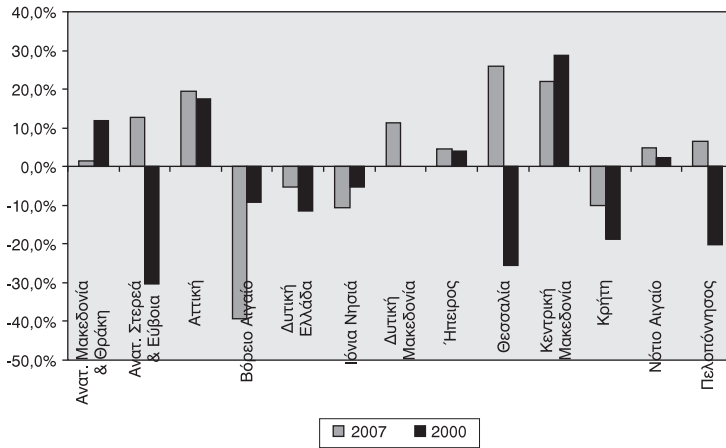
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.5**  
Μικτό περιθώριο κέρδους



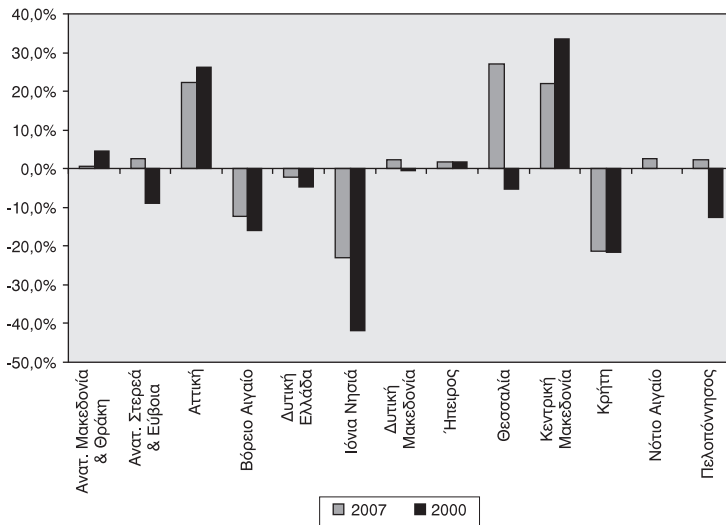
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.6**  
Περιθώριο κερδών προ φόρων, τόκων & αποσβέσεων



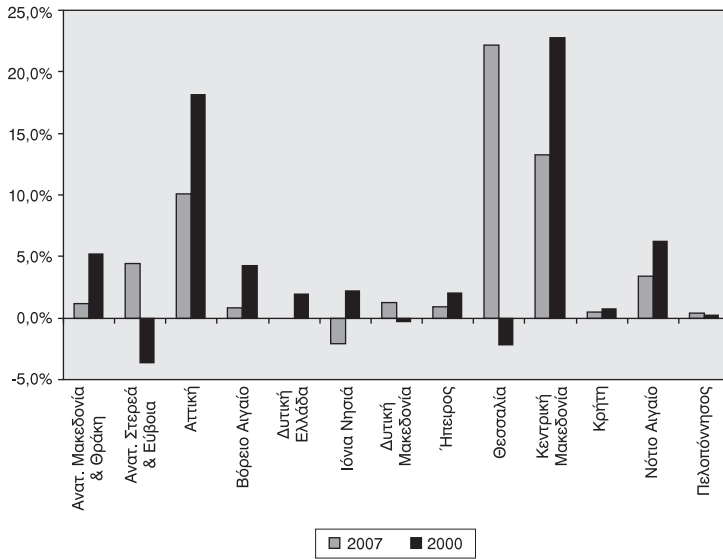
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.7**  
Καθαρό (προ φόρων) περιθώριο κέρδους



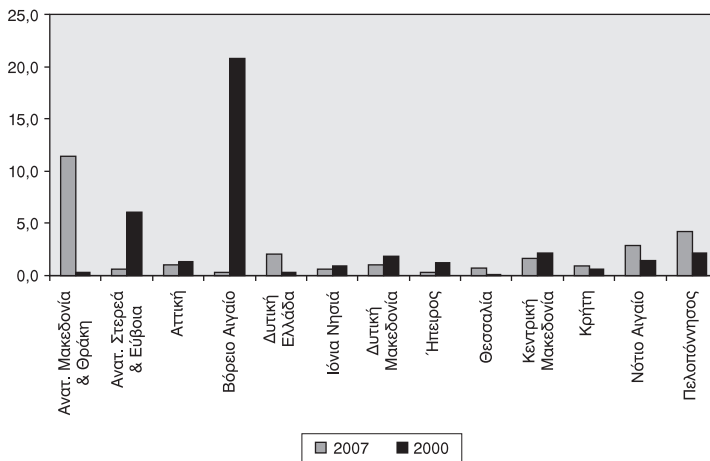
**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.8**  
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων



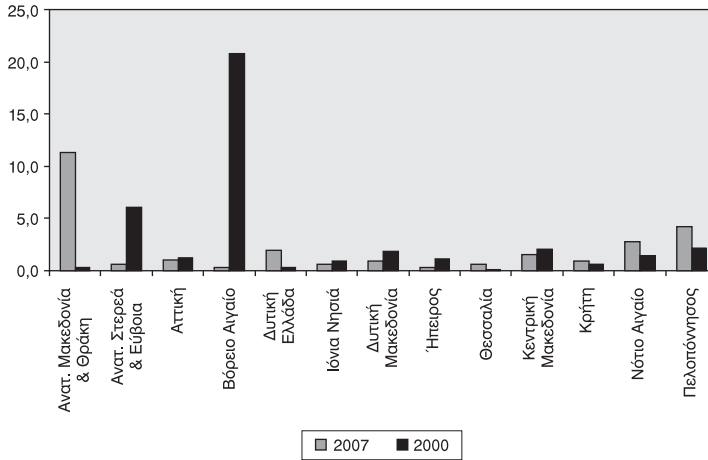
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.9  
Αποδοτικότητα ενεργητικού



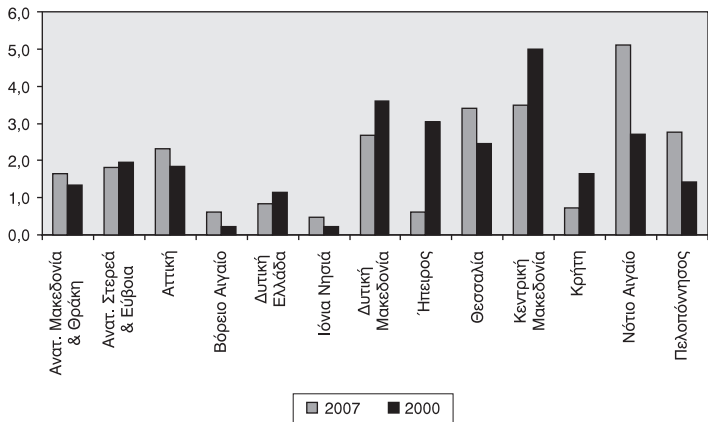
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.10  
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.11  
Δείκτης άμεσης ρευστότητας

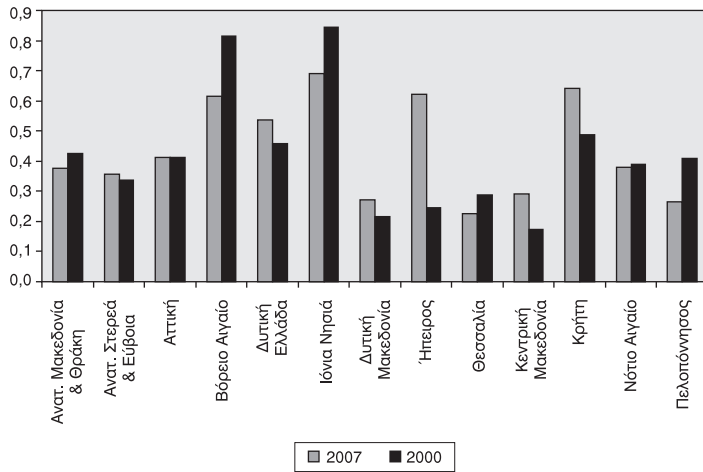


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12  
Ίδια κεφάλαια/Ξένα κεφάλαια

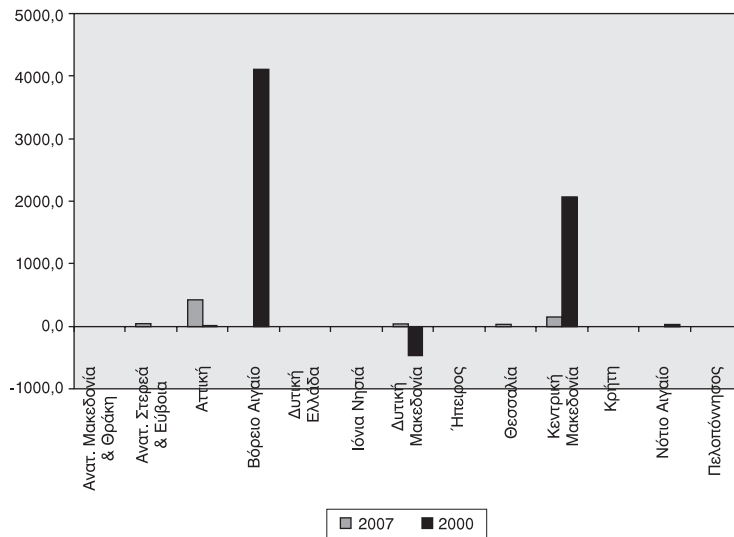




ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.13  
Ξένα κεφάλαια/Συνολικά κεφάλαια



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.14  
Κάλυψη τόκων



### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.15

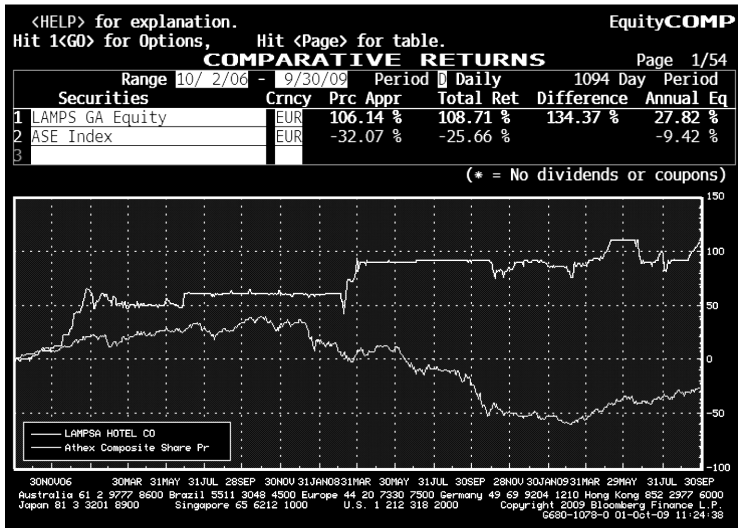
Πορεία μετοχής ΑΣΤΗΡ και Γενικού Δείκτη



Πηγή: Bloomberg.

### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.16

Πορεία μετοχής ΛΑΜΨΑ και Γενικού Δείκτη



Πηγή: Bloomberg.

### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.17

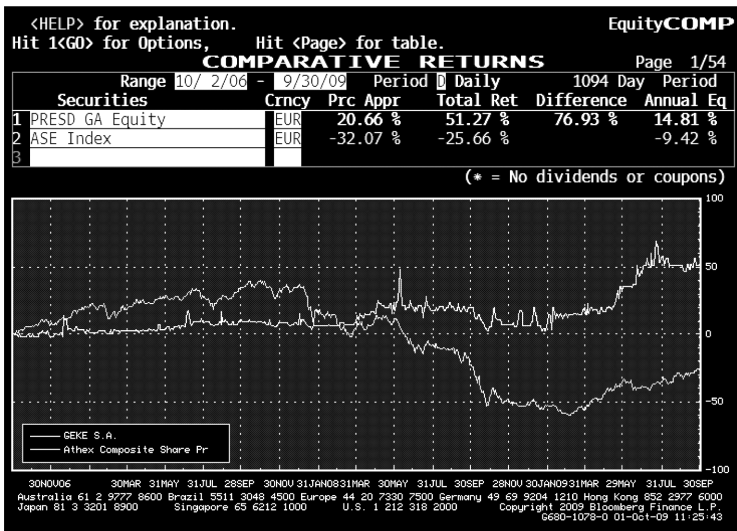
Πορεία μετοχής ΙΟΝΙΚΗ και Γενικού Δείκτη



Πηγή: Bloomberg.

### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.18

Πορεία μετοχής ΓΕΚΕ και Γενικού Δείκτη



Πηγή: Bloomberg.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

#### 4.1. Εισαγωγική προσέγγιση

Το συγκεκριμένο κεφάλαιο αυτής της μελέτης, σε συνδυασμό με τα ευρήματα των άλλων κεφαλαίων, θα εξετάσει τις διάφορες όψεις της αλληλεπίδρασης των ξενοδοχείων πολυτελείας με το περιβάλλον στην περίπτωση της Ελλάδας. Ουσιαστικά ξεκινάμε με τις παραδοχές ότι οι περιβαλλοντικές συνθήκες αποτελούν σημαντική συνιστώσα του τουριστικού προϊόντος, τα στοιχεία του φυσικού και του δομημένου περιβάλλοντος αποτελούν εισροές του τουριστικού προϊόντος, η διατήρηση και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος μόνο θετικές επιπτώσεις μπορούν να έχουν στον τουρισμό και, τέλος, ότι η τουριστική ανάπτυξη και η προστασία του περιβάλλοντος δεν είναι αναγκαστικά και σε όλες τις περιπτώσεις αντιφατικές έννοιες. Αυτό που μας ενδιαφέρει στο πλαίσιο αυτής της εργασίας είναι με ποιες μορφές, θετικές και αρνητικές, και σε ποιο βαθμό πραγματοποιείται αυτή η αλληλεπίδραση ξενοδοχείων πολυτελείας και περιβάλλοντος στη χώρα μας, τόσο σε θεωρητικό όσο και σε εμπειρικό επίπεδο. Στη βάση αυτών που θα συζητηθούν στις επόμενες ενότητες του παρόντος κεφαλαίου, θα προσπαθήσουμε να παρουσιάσουμε προτάσεις πολιτικής για το συγκεκριμένο πεδίο.

#### 4.2. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Πριν προχωρήσουμε στις συγκεκριμένες όψεις της αλληλεπίδρασης των ξενοδοχείων πολυτελείας με το περιβάλλον στην Ελλάδα, θεωρούμε χρήσιμο αλλά και απαραίτητο να προβούμε σε μια σειρά γενικών επισημάνσεων, οι οποίες νομίζουμε ότι έχουν ιδιαίτερη σχέση με την ελληνική πραγματικότητα<sup>1</sup>.

##### 1) Διάκριση μεταξύ περιβαλλοντικής καταστροφής και αισθητικής καταστροφής

Στην πλειονότητα των περιπτώσεων, οι πιθανές επιπτώσεις του τουρισμού στο περιβάλλον δεν χαρακτηρίζονται από τη σοβαρότητα και, τις περισσότερες

---

1. Για μια πολύ πιο εμπεριστατωμένη και πληρέστερη ανάλυση των επισημάνσεων που ακολουθούν σε αυτή την ενότητα, βλ. Αθανασίου Λ. (2007), κεφ. 1 και 2.

φορές, το ανεπανόρθωτο των επιπτώσεων που έχουν άλλοι κλάδοι της οικονομίας όπως η βιομηχανία και η μεταποίηση, η γεωργία, ο πρωτογενής τομέας, οι μεταφορές, κ.λπ. Ειδικά στην Ελλάδα, το μεγάλο περιβαλλοντικό πρόβλημα που δημιουργεί ο τουρισμός είναι, σε ένα πολύ σημαντικό βαθμό, αισθητικής τάξης.

Ακόμα και στις ελληνικές περιοχές όπου ακολουθήθηκαν πρότυπα επεκτατικής και εντατικής τουριστικής ανάπτυξης, τα οποία εκ των υστέρων αποδείχτηκαν αδιέξοδα, όπως αυτά εφαρμόστηκαν για παράδειγμα στη Νότια Ισπανία (ακτή του Ήλιου), σε περιοχές του Μεξικού (Κανκούν, Ακαπούλκο), ή σε περιοχές της Αιγύπτου (Χουργκάντα), οι περιβαλλοντικές και αισθητικές καταστροφές συντελέστηκαν σε πολύ μικρότερη κλίμακα. Αναφερόμαστε σε μέρη όπως η Κρήτη, η Κέρκυρα και η Ρόδος όπου οι εκτάσεις που καλύπτονται από αυτού του είδους και πυκνότητας δόμησης ξενοδοχειακές μονάδες καταλαμβάνουν ένα σχετικά μικρό μέρος της συνολικής έκτασης αυτών των περιοχών<sup>2</sup>. Όλα αυτά, προφανώς, δεν σημαίνουν ότι δεν υπάρχουν οι αντίστοιχες αρνητικές επιπτώσεις, αλλά αυτές θα τις εξετάσουμε στην επόμενη ενότητα αυτού του κεφαλαίου τόσο όσον αφορά τη μορφή τους όσο και το βαθμό με τον οποίο γίνονται αισθητές.

## **2) Διάκριση μεταξύ ξενοδοχείων πολυτελείας και γενικότερης τουριστικής ανάπτυξης όσον αφορά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις**

Σε συνδυασμό με την αμέσως προηγούμενη επισήμανση, και με δεδομένο ότι αυτή η εργασία εξετάζει τις επιπτώσεις των κατά τεκμήριο μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων, όπως είναι τα ξενοδοχεία πολυτελείας<sup>3</sup>, στο περιβάλλον, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι, στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων, το αισθητικό χάος που επικρατεί στις περισσότερες τουριστικές περιοχές της χώρας μας οφείλεται στις μικρές ξενοδοχειακές (και άλλες τουριστικές) μονάδες οι οποίες μόνο ως ξενοδοχεία πολυτελείας δεν μπορούν να χαρακτηριστούν. Υπάρχουν ολόκληρα νησιά και ηπειρωτικές τουριστικές περιοχές όπου, μολονότι η οικονομία τους εξαρτάται σχεδόν αποκλειστικά από τον τουρισμό και, ενώ δεν διαθέτουν ούτε ένα ξενοδοχείο πολυτελείας, έχουν υποστεί αισθητική υπο-

---

2. Βλ. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ. 74.

3. Εξυπακούεται ότι ένα ξενοδοχείο πολυτελείας δεν είναι απαραίτητα και μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα. Για την ακρίβεια, ένα τέτοιο ξενοδοχείο μπορεί κάλλιστα να είναι μια πολύ μικρή ξενοδοχειακή μονάδα. Στην περίπτωση της Ελλάδας όμως, η πλειονότητα των ξενοδοχείων πολυτελείας ανήκει στην κατηγορία των μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων.

βάθμιση τέτοιας κλίμακας που το τουριστικό τους μέλλον να θεωρείται πάρα πολύ επισφαλές.

Ένας άλλος πάρα πολύ σημαντικός παράγοντας που έχει συμβάλει, και είναι βέβαιο ότι θα συνεχίσει να συμβάλει, στην αισθητική αλλά και στη γενικότερη υποβάθμιση του περιβάλλοντος είναι οι εξοχικές κατοικίες<sup>4</sup>. Οι αριθμοί τους, όπως και η γεωγραφική διασπορά τους, αυξάνονται και κατά τα φαινόμενα θα συνεχίσουν να αυξάνονται, αλματωδώς. Σημειώνεται ότι «...σε σύγκριση με το σύνολο των νοικοκυριών το ποσοστό που διαθέτει δεύτερη κατοικία στη χώρα μας είναι από τα υψηλότερα στην Ευρώπη»<sup>5</sup>. Όπως δε είναι γνωστό, οι διάφορες κατά καιρούς προσπάθειες από τις κατά τόπους πολεοδομικές αρχές έχουν αποτύχει παταγωδώς. Οι κατοικίες αυτές είναι αναγκαστικά έξω από κάθε σχεδιασμό τουριστικής ανάπτυξης και, κατά συνέπεια, δεν υποχρεούνται να πληρούν στοιχειώδη κριτήρια αισθητικής συνέπειας και περιβαλλοντικής φροντίδας. Η όλη κατάσταση δυσχεραίνεται ακόμα περισσότερο από διάφορους άλλους παράγοντες όπως οι πολεοδομικοί (ζητήματα ιδιοκτησίας οικοπέδων μέσα στα οποία κτίζονται αυτές οι κατοικίες, το ζήτημα των λεγόμενων «αυθαιρέτων», κ.λπ.), οι οικονομικοί (το κόστος κατασκευής παίζει, στις περισσότερες περιπτώσεις, το σημαντικότερο ρόλο στην κατασκευή τους), και οι πολιτικοί (ιδιαίτερα σε επίπεδο τοπικών κοινωνιών).

Στο ζήτημα των εξοχικών κατοικιών, όπως και σε μια ολόκληρη σειρά άλλων ζωτικής σημασίας ζητημάτων που αφορούν τον τουρισμό γενικότερα και τα ξενοδοχεία πολυτελείας ειδικότερα, καθοριστικό ρόλο θα μπορούσε να διαδραματίσει η ύπαρξη και, κυρίως, η συνεπής εφαρμογή ενός ειδικού χωροταξικού πλαισίου καθώς και του «Ενιαίου Εθνικού Κτηματολογίου». Όσον αφορά το τελευταίο, η ολοκλήρωσή του «...θα διασαφηνίσει τις ιδιοκτησίες σε γη και έτσι αναμένεται να εκλείψουν τα προβλήματα που έχουν προκύψει στο παρελθόν, σχετικά με ιδιοκτησίες, όρια ιδιοκτησίας κ.ά. Θα διευκολύνει την υλοποίηση της οποιας επενδύσεως και θα διασφαλίσει την περιουσία των πολιτών και του κράτους»<sup>6</sup>. Δυστυχώς όμως, οι καθυστερήσεις στην ολοκλήρωσή του είναι γνωστές και έτσι δεν φαίνεται ότι στο ορατό μέλλον θα μπορέσει να αποτελέσει εργαλείο για τη χάραξη τουριστικής πολιτικής.

Όσον αφορά το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο και το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό, τα πράγματα δεν φαίνεται να είναι πολύ καλύτερα. Η προ-

---

4. Βλ. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ. 64-65.

5. Ό.π., σελ. 64.

6. Alpha Bank (2006), σελ. 51.

σπάθεια για την κατάρτισή του διαρκεί περισσότερο από 30 χρόνια χωρίς, όμως, ουσιαστικό αποτέλεσμα<sup>7</sup>. Το αποτέλεσμα ήταν, και είναι, η «...καθυστέρηση της δημιουργίας των αναγκαίων και κατάλληλα χωροθετημένων τουριστικών επενδύσεων και η υπέρμετρη ανάπτυξη αυθαιρέτων και παρανόμων τουριστικών και άλλων εγκαταστάσεων»<sup>8</sup>.

Η τελευταία προσπάθεια σε αυτή την κατεύθυνση είναι το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον τουρισμό που αφορά την περίοδο 2008-2023. Έγινε προσπάθεια για να κατηγοριοποιηθεί ο εθνικός χώρος σε περιοχές που είναι λιγότερο και περισσότερο ανεπτυγμένες τουριστικά και προτάθηκαν ρυθμίσεις για τις παράκτιες περιοχές, τα νησιά, τις ορεινές περιοχές, τις περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας, τους παραδοσιακούς οικισμούς, κ.λπ. Είναι εμφανής η προσπάθεια για την υπέρβαση του οικογενειακού υποδείγματος που κυριαρχεί ακόμα και σήμερα στον ελληνικό τουρισμό<sup>9</sup>. Το πλαίσιο αυτό έχει μεν δεχτεί σκληρή κριτική<sup>10</sup>, αλλά θα μπορούσε να αποτελέσει μια βάση πάνω στην οποία μπορούν να γίνουν περαιτέρω βήματα προς τις σωστές κατευθύνσεις. Προς το παρόν πάντως, βρίσκεται, και αυτό, σε μια διαδικασία εκτεταμένης αναθεώρησης.

Ανεξάρτητα όμως από την ολοκλήρωση ή όχι των σχετικών νομοθετημάτων, σε πάρα πολλές περιπτώσεις, η σταθερή πορεία της αισθητικής υποβάθμισης που εξετάζουμε σε αυτή την ενότητα ίσως και να μην είναι πλέον αντιστρέψιμη. Εδώ αναφερόμαστε κυρίως στις υπαρκτές πλέον περιπτώσεις εκτεταμένης δόμησης, η οποία υπερβαίνει τις δυνατότητες μιας περιοχής και η οποία δεν υπακούει σε καμία αισθητική συνέπεια και στις περιπτώσεις όπου για να επιτευχθεί αυτή η δόμηση έχουν θυσιαστεί τόσο ένα σημαντικό μέρος του φυσικού περιβάλλοντος όσο και η παραδοσιακή αρχιτεκτονική του τόπου<sup>11</sup>.

Κατά συνέπεια και, αν μη τι άλλο, λόγω του αριθμού τους και της γεωγραφικής κατανομής τους, δεν φαίνεται να είναι σωστό να κατηγορούνται αδιακρίτως τα ξενοδοχεία πολυτελείας (και οι μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες γενικότερα) για κάθε πιθανή έκφανση της υποβάθμισης του περιβάλλοντος στην

---

7. Ό.π., σελ. 52.

8. Alpha Bank (2009), σελ. 14.

9. Ό.π.

10. Βλέπε, μεταξύ άλλων, Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (2010), σελ. 34-35.

11. Ο όρος «αισθητική υποβάθμιση» είναι πολύ γενικότερος, αλλά δεν υπάρχει λόγος να αναλυθεί στο πλαίσιο αυτής της εργασίας.

Ελλάδα. Στην περίπτωση της χώρας μας τουλάχιστον, και πέρα φυσικά από ζητήματα ηθικής και δεοντολογίας και υποθέσεων για το «τι θα συνέβαινε εάν τέτοιου είδους ξενοδοχεία χτίζονταν παντού;», οι αριθμοί από μόνοι τους δεν δικαιολογούν κάτι τέτοιο.

### **3) Σύγκριση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των ξενοδοχείων πολυτελείας στην Ελλάδα με τη διεθνή εμπειρία**

Σε γενικές γραμμές, τέτοιου είδους συγκρίσεις στις περισσότερες περιπτώσεις πρέπει να αναλύονται κάτω από ένα πολύ συγκεκριμένο πρίσμα. Προφανώς, το ζητούμενο δεν είναι αν κάπου αλλού το περιβάλλον έχει υποστεί μεγαλύτερη ή μικρότερη υποβάθμιση και ποιας έκτασης και μορφής είναι αυτή. Αυτό που μας ενδιαφέρει είναι η κατάσταση της περιοχής που εξετάζεται και αν μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε την πείρα που συσσωρεύτηκε κάπου αλλού προκειμένου να εξαγάγουμε συμπεράσματα αναφορικά με τις τάσεις οι οποίες αναμένεται να εμφανιστούν στη δική μας περιοχή. Από αυτή την άποψη, η κατάσταση στην Ελλάδα παρουσιάζει ορισμένες θετικές ιδιαιτερότητες.

Όσον αφορά τις αρνητικές επιπτώσεις που μπορούν να έχουν τα ξενοδοχεία πολυτελείας, και ιδιαίτερα τα μεγάλα, αυτές στη χώρα μας δεν έχουν πάρει την έκταση που έχουν πάρει αλλού (π.χ. σε πολλές περιοχές της Ισπανίας, της Τουρκίας, της Αιγύπτου, κ.λπ.<sup>12</sup>). Στην Ελλάδα η γεωγραφική κατανομή αυτών των ξενοδοχείων είναι πολύ πιο διασκορπισμένη απ' ό,τι σε αυτές τις περιοχές, ο απόλυτος αριθμός τους είναι πολύ μικρότερος και, όπου αυτά είναι συγκεντρωμένα, καταλαμβάνουν σαφώς μικρότερες εκτάσεις από ό,τι στις περιοχές του εξωτερικού που αναφέρθηκαν. Το ότι αυτό οφείλεται σε έλλειψη κεφαλαίων, σε αδυναμίες προσέλκυσης ξένων επενδύσεων, στην υιοθέτηση ενός πολύ συγκεκριμένου υποδείγματος τουριστικής ανάπτυξης και σε μια σειρά άλλων, λίγο πολύ γνωστών, λόγων, είναι ένα τελείως διαφορετικής τάξης ζήτημα.

Όσον αφορά δε τις θετικές επιπτώσεις, έχουν γίνει πολλά και σημαντικά βήματα ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, τόσο από τα μικρά όσο και από τα μεγάλα ξενοδοχεία πολυτελείας προκειμένου αυτά να ενσωματωθούν στο περιβάλλον χωρίς να το καταστρέφουν και με τρόπους οι οποίοι και δεν το υποβαθμίζουν και σε πολλές περιπτώσεις το αναδεικνύουν. Αυτό φυσικά δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχουν και οι εξαιρέσεις αλλά, ακόμα και σε αυτές τις περιπτώσεις, το πρόβλημα δεν είναι, και απ' ό,τι φαίνεται δεν θα γίνει, τόσο σοβαρό όσο αλλού.

---

12. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με αυτού του είδους τις αρνητικές επιπτώσεις βλ. Βαγιονής Ν. και Β. Καφούρος (2007), κεφ. 4.



Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφέρουμε ότι στην Ελλάδα το ποσοστό της συνολικής έκτασης που βρίσκεται στη φυσική του κατάσταση και είτε δεν χρησιμοποιείται για παραγωγικές δραστηριότητες, είτε χρησιμοποιείται ελάχιστα, είναι το υψηλότερο στην Ευρώπη. Φτάνει το 50%, ενώ σε πολλές χώρες είναι 20% ή και λιγότερο. Με την ίδια λογική, η χώρα μας έχει το χαμηλότερο ποσοστό παραγωγικά χρησιμοποιούμενων εκτάσεων στην Ευρώπη (30%) μετά τη Σουηδία και τη Φινλανδία, ενώ το ποσοστό αυτό για την Ιρλανδία φτάνει το 80%<sup>13</sup>.

#### **4) Οι επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον είναι, συνήθως, τοπικού χαρακτήρα**

Όσον αφορά τον τουρισμό γενικότερα αλλά και όσον αφορά την περιπτώση των ξενοδοχείων πολυτελείας της Ελλάδας ειδικότερα, οι επιπτώσεις τους στο περιβάλλον είναι τις περισσότερες φορές τοπικού χαρακτήρα. Επίσης, είναι δυνατό με τον κατάλληλο σχεδιασμό, το κατάλληλο νομοθετικό πλαίσιο και τις κατάλληλες επενδύσεις να αποφευχθούν.

Σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, όπως αναφέρθηκε και στην πρώτη εισαγωγική παρατήρηση αυτής της ενότητας, ο τουρισμός δεν έχει τις επιπτώσεις στο περιβάλλον τις οποίες έχουν σχεδόν οι περισσότεροι άλλοι κλάδοι της οικονομίας. Μια βιομηχανική μονάδα, για παράδειγμα, μπορεί να υποβαθμίσει ή/και να καταστρέψει το περιβάλλον σε έκταση και βαθμό που είναι αδιανόητα για οποιαδήποτε ξενοδοχειακή επένδυση. Ο αέρας μπορεί να μολυνθεί σε απόσταση πολλών δεκάδων χιλιομέτρων, τα υγρά απόβλητα μπορούν να μολύνουν το υδροφόρο ορίζοντα σε απόσταση εκατοντάδων χιλιομέτρων και όσον αφορά τα στερεά απόβλητα, σε πολλές περιπτώσεις, δεν έχει βρεθεί ακόμα λύση. Όλα αυτά δε αφορούν τις άμεσες συνέπειες. Αν συνυπολογιστούν και οι έμμεσες, όπως η αυξημένη κυκλοφορία για τη μεταφορά των προϊόντων και των εργαζομένων αυτής της βιομηχανίας, οι ενεργειακές απαιτήσεις της, οι απαιτήσεις της σε νερό, το δίκτυο μεταφορών που πρέπει να την υποστηρίξει, οι υπόλοιπες υποδομές που απαιτούνται (τεχνικές, κτιριακές, οικιστικές, κ.λπ.) καθώς και μια σειρά άλλων παραγόντων, νομίζουμε ότι το πρόβλημα που θέλουμε να επισημάνουμε καθίσταται σαφές.

Το ίδιο προφανώς ισχύει, σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό και σε μια ή άλλη μορφή, και για πολλές άλλες οικονομικές δραστηριότητες. Η γεωργία απαιτεί τεράστιες ποσότητες νερού για άρδευση, καταλαμβάνει τεράστιες εκτάσεις,

---

13. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ.140.

χρησιμοποιεί τεράστιες ποσότητες χημικών ουσιών με γνωστές και άγνωστες συνέπειες και θέτει σε άμεσο κίνδυνο διάφορες μορφές χλωρίδας και πανίδας. Ο πρωτογενής τομέας καταστρέφει, πολλές φορές ανεπανόρθωτα, ολόκληρες γεωγραφικές περιοχές. Οι μεταφορές και οι υποδομές τους απαιτούν τεράστιες ποσότητες καυσίμων, κ.λπ.

Σε ένα πολύ ευρύτερο πλαίσιο, ο τουρισμός ποτέ δεν έχει ενοχοποιηθεί ως υπεύθυνος για κανένα από τα μεγάλα περιβαλλοντικά προβλήματα που αντιμετωπίζει ο πλανήτης. Ως τέτοια θεωρούνται το φαινόμενο του θερμοκηπίου, η καταστροφή οικοσυστημάτων, η όξινη βροχή, η εξάντληση πρώτων υλών, η μείωση του προστατευτικού στρώματος του όζοντος, η διασυνοριακή ρύπανση, κ.ά.<sup>14</sup>

Σε ένα πιο στενό και αμιγώς τουριστικό πλαίσιο, είναι πάρα πολύ πιθανό, και έχει συμβεί σε πάρα πολλές περιπτώσεις, η αλόγιστη τουριστική εκμετάλλευση μιας ολόκληρης περιοχής να έχει ακριβώς τα ίδια καταστροφικά αποτελέσματα με αυτά που περιγράψαμε παραπάνω. Όπως έχουμε ήδη αναφέρει όμως, στην Ελλάδα, ακόμα και σε περιοχές όπου ακολουθήθηκε εκτεταμένη ξενοδοχειακή ανάπτυξη (π.χ. Κρήτη, Κέρκυρα, Ρόδος, Χαλκιδική), αυτό το έχουμε αποφύγει σε ένα πολύ μεγάλο βαθμό, τουλάχιστον όσο αφορά τα ξενοδοχεία πολυτελείας και τη διαχρονική ανάπτυξή τους. Αυτά τα μέρη της Ελλάδας έχουν υποστεί τις μεγαλύτερες αισθητικές και περιβαλλοντικές καταστροφές από άλλες μορφές τουριστικής ανάπτυξης. Τα ξενοδοχεία πολυτελείας έχουν μικρό μέρος σε αυτές. Ακόμα όμως και έτσι, πρέπει να παρατηρήσουμε ότι, αν και τα μέρη αυτά έχουν, με εξαίρεση την Κρήτη, περιορισμένη γεωγραφική έκταση, τα σχετικά προβλήματα παρουσιάζονται σε μια σχετικά μικρή περιοχή τους.

## **5) Οι επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον είναι, σε πολλές περιπτώσεις, αναστρέψιμες**

Ένα άλλο πλεονέκτημα που προσφέρει η κατά κανόνα προσεκτική και σχεδιασμένη ανάπτυξη του τομέα των ξενοδοχείων πολυτελείας, αλλά και η τουριστική ανάπτυξη γενικότερα, σε σχέση με πολλές άλλες μορφές οικονομικής ανάπτυξης, είναι το γεγονός ότι πολλές περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι δυνατό να περιοριστούν ακόμα και εφόσον συμβούν. Είναι δηλαδή, ως ένα βαθμό και σίγουρα όχι σε όλες τις περιπτώσεις βεβαίως, αναστρέψιμες.

Τυπικά παραδείγματα αυτού του είδους των παρεμβάσεων αποτελούν συγκεκριμένα έργα υποδομής όπως οι μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και τα

---

14. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ. 59.

υδροηλεκτρικά φράγματα. Τρεις από τις βασικότερες επιβαρυντικές επιπτώσεις που έχουν οι ξενοδοχειακές μονάδες γενικότερα και τα ξενοδοχεία πολυτελείας ειδικότερα στο περιβάλλον είναι τα απόβλητά τους, οι απαιτήσεις τους σε νερό και οι απαιτήσεις τους σε ενέργεια. Ενώ κανείς δεν απαιτεί από μια χώρα όπως η Ελλάδα να κάνει τέτοιου είδους επενδύσεις σε κάθε περιοχή και σε κάθε νησί της πριν από την οποιαδήποτε ανάληψη πρωτοβουλίας για τουριστική ανάπτυξη, υπάρχει πάντοτε η δυνατότητα οι επενδύσεις αυτές να γίνουν όταν αρχίσουν να εμφανίζονται τα σχετικά προβλήματα. Ταυτόχρονα δε, με αυτά τα έργα υποδομής που γίνονται αναγκαστικά για την υποστήριξη των συγκεκριμένων αυτών επενδύσεων, ίσως να ωφελείται και η ευρύτερη περιοχή. Όσο δε αφορά τα ξενοδοχεία πολυτελείας, και ειδικά τα μεγάλα, οι προδιαγραφές τους είναι τέτοιες που τα περισσότερα εγκαθιστούν μονάδες βιολογικού καθαρισμού στο στάδιο της ανέγερσής τους.

#### **6) Οι επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον μπορούν, σε αρκετές περιπτώσεις, να αποφευχθούν**

Η τουριστική ανάπτυξη στην Ελλάδα έχει συσσωρεύσει μια σημαντική και διαχρονική εμπειρία. Ο τουρισμός είναι από τους ελάχιστους κλάδους της οικονομίας μας ο οποίος παρουσιάζει σταθερή και συνεχή ανάπτυξη για ολόκληρες δεκαετίες. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τη διεθνή εμπειρία η οποία έχει αρκούτως μελετηθεί, έχει οδηγήσει στην εξαγωγή πάρα πολλών συμπερασμάτων όσον αφορά τις επιπτώσεις του στο περιβάλλον. Ακόμα περισσότερο, τα συμπεράσματα αυτά έχουν επιβεβαιωθεί ξανά και ξανά. Η αποκρουστικότητα αυτών των συμπερασμάτων περιέχεται, ή πρέπει να περιέχεται, στο νομοθετικό πλαίσιο το οποίο καθορίζει τις ελάχιστες περιβαλλοντικές προδιαγραφές τις οποίες θα πρέπει να πληρούν οι τουριστικές μονάδες (και, προφανώς, τα ξενοδοχεία πολυτελείας), στους όρους δόμησής τους, στη ρύθμιση των χρήσεων γης, στις περιβαλλοντικές μελέτες που θα πρέπει να υποβάλλουν, στα κίνητρα και στα αντικίνητρα που θα πρέπει να δίνονται σε αυτές τις περιπτώσεις, κ.λπ.<sup>15</sup>

---

15. Στην Ελλάδα, αρχής γενομένης από το Σύνταγμα (π.χ. το άρθρο 24 του Συντάγματος του 2001), υπάρχουν μια σειρά νόμοι και διατάγματα (όπως ο Ν. 1947/1991 και ο Ν. 2971/2001) οι οποίοι ρυθμίζουν ή, σε κάθε περίπτωση, προσπαθούν να ρυθμίσουν αυτά τα ζητήματα. Για μια εμπειριστατωμένη παρουσίαση των σχετικών νομοθετημάτων βλ. Σιούτης, Γ.Π. (2003). Για μια επίσης εμπειριστατωμένη παρουσίαση αλλά και κριτική θεώρηση της νομολογίας για την προστασία του περιβάλλοντος σε σχέση με τις τουριστικές δραστηριότητες και, κατ' επέκταση, με τα ξενοδοχεία πολυτελείας, βλ. Αθανασίου, Λ. (2007), κεφ. 3,5 και 6.

Τα προβλήματα όμως στην εφαρμογή αυτών των νομοθετημάτων, ειδικά στην Ελλάδα που μας ενδιαφέρει στο πλαίσιο αυτής της μελέτης, είναι γνωστά. Νόμοι οι οποίοι δεν εφαρμόζονται πάντοτε για πολλούς και διάφορους λόγους, δαιδαλώδεις και πολλές φορές αντιφατικές διατάξεις που αφήνουν χώρο σε κατά το δοκούν ερμηνείες και τα λεγόμενα «παραθυράκια» και πολλά άλλα. Όλα αυτά είναι ζητήματα τα οποία δεν μπορεί να τα παραβλέψει κανείς και τα οποία έχουν προκαλέσει τεράστιες ζημιές στο ελληνικό περιβάλλον. Το θέμα όμως είναι ότι οι τουριστικές επενδύσεις από τη φύση τους (σε αντιδιαστολή και πάλι με τις άλλες μορφές ανάπτυξης που αναφέρθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους αυτής της ενότητας), μπορούν πολύ πιο εύκολα να ελεγχθούν σε ένα ικανοποιητικό βαθμό ως προς τις περιβαλλοντικές και άλλες επιπτώσεις τους από ένα προσεκτικά σχεδιασμένο νομοθετικό πλαίσιο. Το αν και κατά πόσο κάτι τέτοιο είναι εφικτό στις συνθήκες της ελληνικής πραγματικότητας είναι μεν ένα πάρα πολύ σημαντικό ζήτημα αλλά, παρ' όλα αυτά, είναι ένα ζήτημα διαφορετικής τάξης.

## **7) Συνειδητοποίηση των εναλλακτικών πολιτικών που υπάρχουν σε μια συγκεκριμένη οικονομία, τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο**

Σε πλήρη αντίθεση με αυτά που αναφέρθηκαν στην αμέσως προηγούμενη παράγραφο, υπάρχουν, ειδικά στη χώρα μας, περιπτώσεις όπου οι οποιοσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις των τουριστικών επενδύσεων, συμπεριλαμβανόμενων φυσικά των ξενοδοχείων πολυτελείας οποιουδήποτε μεγέθους, δεν έπρεπε να αποφευχθούν ή, εν πάση περιπτώσει, δεν ήταν δυνατό να αποφευχθούν. Η Ελλάδα μετά το τέλος του Δεύτερου Παγκόσμιου Πόλεμου και του Εμφύλιου Πόλεμου ήταν μια κατεστραμμένη χώρα η οποία για διάφορους λόγους αδυνατούσε να εκμεταλλευτεί τις οποιοσδήποτε πλουτοπαραγωγικές πηγές που πιθανόν να είχε. Η μετανάστευση είχε λάβει τρομακτικές διαστάσεις και, σε συνδυασμό με τη συνεπακόλουθη αστυφιλία, ολόκληρες περιοχές είχαν κυριολεκτικά ερημώσει. Η περιφερειακή οικονομική ανάπτυξη του 19ου αιώνα και των αρχών του 20ου αιώνα ήταν πια παρελθόν και η οικονομία της χώρας εξαρτιόταν από τις βιομηχανικές μονάδες που ήταν συγκεντρωμένες σε τρία ή τέσσερα αστικά κέντρα, από την οικοδόμηση που συντελούταν σε αυτά τα αστικά κέντρα, από τη ναυτιλία και από τα μεταναστευτικά εμβάσματα.

Σε αυτό το οικονομικό, κοινωνικό αλλά και αντιοικολογικό περιβάλλον άρχισε να κάνει τα πρώτα του βήματα ο ελληνικός τουρισμός και, σε όχι λίγες περιπτώσεις, συνεχίζει ακόμα να τα κάνει. Τα δειλά βήματα της δεκαετίας του

'60 εξελίχθηκαν στα ζαλισμένα βήματα της δεκαετίας του '70 για να ακολουθήσει το σχεδόν πλήρες χάος των δεκαετιών του '80 και του '90. Παρ' όλη όμως τη στρεβλή τουριστική ανάπτυξη, σημαντικό μέρος της οποίας υπήρξε και η εμφάνιση και εξάπλωση των ξενοδοχείων πολυτελείας, και τη συνεπακόλουθη περιβαλλοντική υποβάθμιση ή/και καταστροφή, όπου αυτή συντελέστηκε, το γεγονός παραμένει ότι, ειδικά στην περίπτωση της Ελλάδας<sup>16</sup>, ο τουρισμός και οι επενδύσεις που κατέστησαν δυνατή την εμφάνιση και την ανάπτυξή του κυριολεκτικά έσωσαν (με τον τρόπο του την έσωσαν βέβαια) μεγάλο μέρος της ελληνικής περιφέρειας από την πλήρη ερήμωση. Το ότι σήμερα υπάρχουν τόσα πολλά νησιά και άλλες περιοχές της χώρας με σημαντικό αριθμό μόνιμων κατοίκων οφείλεται αποκλειστικά στον τουρισμό και, σε ορισμένες περιπτώσεις, στην ύπαρξη των ξενοδοχείων πολυτελείας.

Σε ένα τέτοιο γενικότερο περιβάλλον και λαμβάνοντας υπόψη την εποχή κατά την οποία συντελέστηκαν αυτές οι αλλαγές, ήταν απλά φυσικό οι περιβαλλοντικές ευαισθησίες (όσες από αυτές υπήρχαν εκείνη την εποχή) να περάσουν σε δεύτερη μοίρα ή απλά να μην έχουν καμία μοίρα. Αυτό ίσως να είναι κατανοητό<sup>17</sup> κάτω από το πρίσμα στο οποίο θέλει να δώσει έμφαση αυτή η παράγραφος: πρέπει τα οικολογικά βήματα να λαμβάνονται το νωρίτερο δυνατό αλλά, δυστυχώς, υπάρχουν και περιπτώσεις όπου τα οικολογικά βήματα απλά δεν μπορούν να ληφθούν.

#### **4.3. Οι θετικές επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον στην περίπτωση της Ελλάδας**

Στη βάση των γενικών επιστημόσεων της προηγούμενης ενότητας, μπορούμε να προχωρήσουμε στην εξέταση των συγκεκριμένων επιπτώσεων που μπορεί να έχει στο περιβάλλον η ανάπτυξη των ξενοδοχείων πολυτελείας. Οι

---

16. Στην Ελλάδα, ως γνωστόν, υπάρχουν πάρα πολλά νησιά τα οποία ακόμα και σήμερα χαρακτηρίζονται ως νησιά της «άγονης γραμμής» και στη δεκαετία του '60 υπήρχαν πολλές περιοχές οι οποίες σήμερα χαρακτηρίζονται ως τουριστικές και «υπερεκμεταλλευμένες» και οι οποίες τότε είχαν δυσκολία να συνδεθούν οδικώς ακόμα και με τις πρωτεύουσες των νομών τους.

17. Αυτά τα οποία δεν είναι και τόσο κατανοητά είναι: (α) γιατί όταν ξεπεράστηκαν αυτά τα προβλήματα δεν λήφθηκαν μέτρα, και (β) γιατί σήμερα που δεν υπάρχουν τέτοια προβλήματα σε πολλές περιπτώσεις συμβαίνουν ακριβώς τα ίδια φαινόμενα;

επιπτώσεις αυτές, όπως συμβαίνει σε πάρα πολλές περιπτώσεις όπου πρέπει να μετρηθεί το κόστος και το όφελος, διακρίνονται σε θετικές και αρνητικές<sup>18</sup>.

Ως θετικές θεωρούνται οι εξής:

### **1) Εκμετάλλευση, ανάπλαση και ανάδειξη χώρων**

Στη χώρα μας έχουμε άπειρα παραδείγματα όπου ολόκληρες περιοχές (νησιά, χωριά, παραλίες, δάση, λίμνες και οτιδήποτε άλλο μπορεί να σκεφτεί κανείς) έχουν αφεθεί κυριολεκτικά στην τύχη τους. Στην καλύτερη περίπτωση οι χώροι αυτοί παραμένουν ανεκμετάλλευτοι. Σε πολλές άλλες περιπτώσεις όμως, έχουν μετατραπεί σε χώρους απόθεσης κάθε είδους άχρηστων υλικών. Πολλές από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, τόσο στην Αθήνα όσο και έξω από αυτή, αποτελούν τα πιο πρόσφατα παραδείγματα. Παλαιότερα και κλασικότερα παραδείγματα συνεχίζουν να προσφέρουν τα δάση, οι άκρες των δασικών και εξοχικών δρόμων και οι όχι τόσο πολυσύχναστες παραλίες.

Ένα ξενοδοχείο πολυτελείας, ανεξάρτητα από το μέγεθός του, έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί, να αναδείξει και, αν χρειαστεί, να αναπλάσει ένα χώρο ή/και μια ολόκληρη περιοχή. Δεν είναι λίγα τα παραδείγματα, ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, όπου χωριά ή και ολόκληρες περιοχές (π.χ. ορεινή Κορινθία, χωριά της Αρκαδίας, πολλά νησιά του Αιγαίου, και πάρα πολλά άλλα μέρη) έχουν αναδειχτεί εξαιτίας των επενδύσεων σε προσεγμένες τουριστικές μονάδες (και όχι αναγκαστικά και μόνο σε ξενοδοχεία πολυτελείας) και των γενικότερων αναπλάσεων των χώρων που αναγκαστικά έχουν γίνει εκεί προκειμένου να αποδώσουν ακόμα καλύτερα αυτές οι επενδύσεις. Αναφερόμαστε σε παραδοσιακά κτίρια που έχουν αναπαλαιωθεί, σε καινούργια κτίρια στα οποία σεβάστηκαν το περιβάλλον και προσαρμόστηκαν αισθητικά μαζί του, σε οικισμούς οι οποίοι έχουν αποκτήσει καινούργια ζωή, κ.λπ. Σε αυτές τις περιπτώσεις δε, οι αναπλάσεις και οι κάθε είδους παρεμβάσεις στους περιβάλλοντες χώρους έχουν γίνει από ειδικούς επιστήμονες, οπότε τα αποτελέσματα είναι ακόμα καλύτερα.

### **2) Αυξημένη προστασία του περιβάλλοντος χώρου**

Κάποιος ο οποίος προβαίνει σε μια επένδυση του ύψους που απαιτείται για ένα ξενοδοχείο πολυτελείας έχει κάθε λόγο, αλλά και απλό οικονομικό συμ-

---

18. Για τις γενικότερες επιπτώσεις του τουρισμού στο περιβάλλον, βλ. Κοκκώσης, Χ. και Τσάρτας, Π. (2001), Holden, A. (2008), Goswami, R.K. (2007). Για πιο συγκεκριμένες περιπτώσεις, βλ. European Intelligence Unit (1992).

φέρον, να αναδείξει και να προστατεύσει την επένδυσή του. Στις περιπτώσεις δε για τις οποίες συζητούμε στο πλαίσιο αυτής της εργασίας, ως επένδυση που πρέπει να προστατευτεί δεν νοούνται μόνο οι κτιριακές και άλλου είδους υποδομές που κατασκευάστηκαν για να υποστηρίξουν την οποιαδήποτε ξενοδοχειακή μονάδα αλλά, για τις εκτός αστικών κέντρων μονάδες, και ο περιβάλλον χώρος. Κανείς δεν έχει πληρώσει γι' αυτόν αλλά, αν αυτός καταστραφεί, η οικονομική αξία της επένδυσης καταστρέφεται μαζί του.

Είναι λοιπόν απόλυτα λογικό να θεωρήσουμε ότι αυτού του είδους οι επενδύσεις, σε αντιδιαστολή με πολλά άλλα είδη οικονομικών επενδύσεων, ουσιαστικά εμπεριέχουν εγγενή κίνητρα για την προστασία και την ανάδειξη του περιβάλλοντος. Το ξενοδοχείο πολυτελείας έχει κάθε συμφέρον να φροντίσει για την πυρασφάλεια τόσο την κτιριακή του όσο της περιοχής η οποία το περιβάλλει και η οποία αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του προϊόντος που πουλάει. Η εγκατάσταση και η συντήρηση σύγχρονων συστημάτων πυρόσβεσης και ο τακτικός έλεγχος και καθαρισμός της γύρω περιοχής από υλικά τα οποία μπορούν να δημιουργήσουν πυρκαγιές, δεν επαφίενται στο επίπεδο της περιβαλλοντικής συνείδησης που μπορεί να έχει, ή να μην έχει, ο οποιοσδήποτε επιχειρηματίας. Αποτελούν στοιχειώδη μέτρα για την προστασία της επένδυσής του και τη συνεπακόλουθη αύξηση των κερδών του. Το ίδιο ισχύει και για τις περιπτώσεις όπου τέτοιου είδους ξενοδοχεία βρίσκονται σε παραθαλάσσιες τοποθεσίες. Ο καθαρισμός των ακτών και η επιστημονική και φιλική προς το περιβάλλον διαχείριση των απορριμμάτων και των λυμάτων δεν εξαρτώνται από την καλή θέληση ή την πολιτική βούληση κανενός. Υπαγορεύονται από στενά επιχειρηματικά κριτήρια. Το ίδιο ισχύει και για τις διάφορες αναπλάσεις του περιβάλλοντος χώρου στις οποίες πολλές φορές προβαίνουν αυτού του είδους τα ξενοδοχεία προκειμένου να αναδείξουν καλύτερα το προϊόν τους. Πολλά από αυτά τα μέτρα σε πολλές περιπτώσεις απλά δεν θα είχαν υλοποιηθεί, αν δεν είχαν γίνει αυτού του είδους οι επενδύσεις.

Χαρακτηριστικά όλων αυτών είναι τα παραδείγματα δύο πολύ γνωστών ομίλων ξενοδοχείων πολυτελείας, οι οποίοι φαίνεται να έχουν πλήρως συνειδητοποιήσει ότι η ποιότητα των φυσικών πόρων και ο τρόπος διαχείρισής τους αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες τόσο για τη βραχυπρόθεσμη αποκόμιση κερδών όσο και για τη μακροπρόθεσμη διατήρηση της τουριστικής και, κατά συνέπεια, επιχειρηματικής τους ανάπτυξης. Σε αυτά τα πλαίσια έχουν λοιπόν υιοθετήσει διάφορα πολύ ενδιαφέροντα προγράμματα προστασίας και σεβασμού του περιβάλλοντος τα οποία, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν:



- Τις οργανικές και εναλλακτικές μορφές καλλιέργειας οπωροκηπευτικών, τη δημιουργία γεωργικών πάρκων καθώς και την προώθηση παραδοσιακών και βιολογικών προϊόντων των περιοχών τους στα εστιατόρια και τις αγορές των ξενοδοχείων τους. Σε ορισμένες περιπτώσεις μάλιστα έχουν δημιουργηθεί θεματικά πάρκα όπως, για παράδειγμα, παραδοσιακά αγροκτήματα τα οποία και ενημερώνουν το κοινό για τα οφέλη των βιολογικών καλλιεργειών αλλά και εφοδιάζουν τα εστιατόρια των ξενοδοχείων τους.
- Τη σωστή διαχείριση των λυμάτων και των υδάτινων πόρων με μέτρα όπως η εξοικονόμηση νερού, η εγκατάσταση συστημάτων βιολογικού καθαρισμού των υγρών λυμάτων, η εγκατάσταση συστημάτων ιονισμού του νερού στις πισίνες τους, η χρήση φιλικών προς το περιβάλλον απορρυπαντικών προϊόντων και οι τακτικές μικροβιολογικές και χημικές αναλύσεις.
- Την κάλυψη πολύ μεγάλου ποσοστού των ενεργειακών αναγκών τους με την εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας (σε ορισμένες περιπτώσεις το ποσοστό αυτό φτάνει το 85%) και την εξοικονόμηση ενέργειας με την υιοθέτηση συστημάτων ενεργοποίησης και απενεργοποίησης ηλεκτρικού ρεύματος.
- Τη συστηματική ανακύκλωση χαρτιού, γυαλιού, πλαστικού και ηλεκτρικών στηλών σε όλες τις μονάδες τους και τη χρησιμοποίηση οικονομικών συσκευασιών στα αναλώσιμα προϊόντα τους για τη μείωση των απορριμμάτων.
- Τη διατήρηση της καθαριότητας των ακτών τους, κάτι το οποίο πιστοποιείται με τις απονομές πολλών ελληνικών και ευρωπαϊκών βραβείων.

### 3) Οικονομική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής

Το γεγονός ότι μια ολόκληρη περιοχή μπορεί να αναπτυχθεί οικονομικά λόγω του τουρισμού είναι κοινή γνώση. Το ότι τα ξενοδοχεία πολυτελείας συμβάλλουν κατά ένα πολύ μεγάλο ποσοστό σε αυτή την οικονομική ανάπτυξη είναι επίσης κοινή γνώση. Δημιουργούνται πάρα πολλές θέσεις εργασίας, δημιουργούνται κάθε είδους επιχειρήσεις οι οποίες υποστηρίζουν περιφερειακά τις μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες και αυξάνει πολλαπλασιαστικά το εισόδημα της περιοχής. Κατασκευάζονται επίσης διάφορα έργα υποδομής για την υποστήριξη του τουρισμού αυτών των περιοχών αλλά και για την πρόσβαση σε αυτές.

Αυτό που κυρίως μας ενδιαφέρει στα πλαίσια αυτής της εργασίας είναι ότι όλα αυτά έχουν αναπόφευκτα επιπτώσεις και στο περιβάλλον. Στη συγκεκρι-



μένη περίπτωση, ορισμένες από τις επιπτώσεις αυτές μπορεί να είναι θετικές και ορισμένες είναι σίγουρα αρνητικές. Για τις τελευταίες, θα μιλήσουμε στο δεύτερο μέρος αυτής της ενότητας. Οι θετικές για το περιβάλλον επιπτώσεις από την ανάπτυξη της οικονομίας της περιοχής και την κατασκευή των αναγκαίων υποδομών, έχουν να κάνουν κυρίως με την προστασία από τις πυρκαγιές. Οι δρόμοι, τα δίκτυα ύδρευσης και ηλεκτρισμού και η ύπαρξη σημαντικού αριθμού εργαζομένων στις περιοχές αυτές, σίγουρα, αποτελούν παράγοντες ελέγχου και καταστολής των πυρκαγιών οι οποίοι, σε αντίθετη περίπτωση, θα απουσίαζαν από αυτά τα μέρη. Θα μπορούσαμε θεωρητικά να αναφέρουμε και άλλες θετικές για το περιβάλλον επιπτώσεις από αυτού του είδους τις δραστηριότητες όπως, για παράδειγμα, καθαρότερες ακτές και καθαρότερα και με καλύτερες συνθήκες πυρασφάλειας δάση, αλλά η μέχρι τώρα εμπειρία της χώρας μας δεν είναι τόσο ενθαρρυντική σε αυτά τα πεδία.

Ένα ζήτημα το οποίο επίσης χρήζει περισσότερης διερεύνησης σε αυτό το πλαίσιο είναι το επιχείρημα ότι η φέρουσα ικανότητα των νησιών είναι περιορισμένη λόγω της ευπάθειας των περιβαλλοντικών συνθηκών που επικρατούν σε αυτά. Με τον όρο «φέρουσα ικανότητα» εννοούμε την ικανότητα μιας περιοχής για υποδοχή και συντήρηση συγκεκριμένου αριθμού ανθρώπων, οικονομικών μονάδων, πανίδας και χλωρίδας. Πολλές περιοχές της Ελλάδας όμως, τόσο ηπειρωτικές όσο και νησιωτικές, κατά το παρελθόν φιλοξένησαν πολύ μεγαλύτερους πληθυσμούς και πολύ πιο εντατικές οικονομικές δραστηριότητες. Κλασικά παραδείγματα είναι η Σύρος, η Σύμη και το Καστελόριζο, τα οποία στις αρχές του προηγούμενου αιώνα είχαν πληθυσμούς πολλών χιλιάδων ατόμων και έντονες ναυτιλιακές, εμπορικές, βιομηχανικές και άλλες δραστηριότητες. Στα μέρη αυτά, και τηρουμένων των αναλογιών όσον αφορά τη συνειδητοποίηση γύρω από τα περιβαλλοντικά ζητήματα που επικρατούσε τότε, δεν παρατηρήθηκαν περιβαλλοντικές καταστροφές. Άρα το θέμα δεν είναι τόσο το μέγεθος των οικονομικών δραστηριοτήτων όσο το είδος αυτών.

Μια άλλη θετική παράμετρος της γενικότερης οικονομικής ανάπτυξης μιας περιοχής εξαιτίας του τουρισμού σχετίζεται, σε πολλές περιπτώσεις, με τη διατήρηση του οικιστικού και του κοινωνικού ιστού. Τα φαινόμενα των εγκαταλελειμμένων χωραfiών, των ερειπωμένων σπιτιών (δύο σημαντικοί παράγοντες στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος) και των χωριών που αποκτούν ζωή μόνο κατά τη διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών είναι σε όλους μας γνωστά. Υπάρχουν μάλιστα πολλά παραδείγματα όπου τα έσοδα από τον τουρισμό χρηματοδοτούν αναστηλώσεις παραδοσιακών κτισμάτων, διαμορφώσεις κοινόχρηστων χώρων, κ.λπ. Τα ξενοδοχεία πολυτελείας, με το να δημιουργούν θέσεις εργα-

σίας και εισόδημα και να λειτουργούν για πολύ μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, έχουν τις δυνατότητες να συμβάλλουν θετικά στη μείωση, και σε ορισμένες περιπτώσεις εξάλειψη, αυτών των φαινομένων.

#### **4) Ένταξη των ξενοδοχείων πολυτελείας σε ευρύτερα σχέδια περιβαλλοντικής προστασίας και δυνατότητα αποτελεσματικότερου ελέγχου από την Πολιτεία**

Τα ξενοδοχεία πολυτελείας, όπως αναφέραμε και πιο πάνω, έχουν κάθε οικονομικό συμφέρον να ενσωματωθούν με το περιβάλλον, να το αναδείξουν και να φροντίσουν για την προστασία του. Αυτό σε συνδυασμό με το σχετικά μικρό αριθμό τους και τις αυξημένες κεφαλαιακές ροές που απαιτούνται για την ίδρυση και λειτουργία τους, και τις οποίες κατά τεκμήριο διαθέτουν, τα καθιστά προνομιακά υποκείμενα σε κάθε συγκροτημένη προσπάθεια από την πλευρά της πολιτείας να παρουσιάσει και, κυρίως, να υλοποιήσει και να ελέγξει γενικές στρατηγικές και συγκεκριμένα σχέδια περιβαλλοντικής προστασίας.

Είναι, θεωρητικά τουλάχιστον, πολύ πιο εύκολο για την οποιαδήποτε εποπτεύουσα αρχή να εκπονήσει ένα σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης, αλλά και περιβαλλοντικής προστασίας, για κάποια περιοχή, το οποίο να έχει ως βασικούς άξονες την ανάπτυξη ξενοδοχείων πολυτελείας απ' ό,τι αν υπάρχουν αμέτρητες μικρές ξενοδοχειακές μονάδες διασκορπισμένες και οργανωμένες κατά το δοκούν. Είναι επίσης πολύ πιο εύκολο να ελέγξει την υλοποίηση ενός τέτοιου σχεδίου ή/και να παρέμβει για τις οποιεσδήποτε ρυθμίσεις που πιθανόν να απαιτηθούν. Οι υποδομές, τα διαθέσιμα κεφάλαια, το στελεχικό δυναμικό, η διοικητική φιλοσοφία και, κυρίως, τα οικονομικά συμφέροντα των ξενοδοχείων πολυτελείας συνηγορούν γι' αυτό.

#### **4.4. Οι αρνητικές επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον στην περίπτωση της Ελλάδας**

Ως αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον από την ανάπτυξη του τουρισμού γενικά και των ξενοδοχείων πολυτελείας θεωρούνται οι εξής<sup>19</sup>:

##### **1) Αυξημένη κατανάλωση ύδατος**

Ειδικά για τα ξενοδοχεία πολυτελείας αυτό αποτελεί σημαντικό πρόβλημα, ιδιαίτερα για τη χώρα μας. Η κατανάλωση νερού κατά μέσο όρο είναι 450

---

19. Βλέπε, μεταξύ πολλών άλλων, Αθανασίου, Λ. (2007), κεφ. 2.1 και 2.2 και Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), κεφ. 7.

λίτρα ανά τουρίστα, ανά διανυκτέρευση, στα ξενοδοχεία πολυτελείας και περίπου 280 στα περισσότερα από τα άλλα<sup>20</sup>. Η μέση ημερήσια κατά κεφαλήν κατανάλωση στην Ελλάδα είναι 300 λίτρα<sup>21</sup>. Οι σύγχρονες ανάγκες που καλούνται να καλύψουν αυτού του είδους τα ξενοδοχεία είναι υπεύθυνες για το μεγαλύτερο μέρος του προβλήματος. Πολλές και μεγάλες πισίνες, γήπεδα γκολφ, μεγάλες εκτάσεις με γκαζόν, κηποτεχνίες οι οποίες απαιτούν δέντρα και φυτά που πολλές φορές δεν ανήκουν στο συγκεκριμένο οικοσύστημα (π.χ. λεύκες) και άλλα παρεμφερή, απαιτούν τεράστιες ποσότητες ύδατος για τη συντήρησή τους.

Στην Ελλάδα το πρόβλημα είναι πολύ πιο σοβαρό απ' ό,τι πιθανόν είναι σε άλλες χώρες (αν και λίγο πολύ όλες οι χώρες της Μεσογείου αντιμετωπίζουν την ίδια κατάσταση). Υπάρχουν πάρα πολλές περιοχές οι οποίες είναι τουριστικά αναπτυσσόμενες και όπου υπάρχουν ξενοδοχεία πολυτελείας, στις οποίες η λειψυδρία καθιστά το νερό πολύτιμο αγαθό. Ακόμα χειρότερα για την Ελλάδα, λόγω της ανομβρίας που την χαρακτηρίζει αλλά και της μορφολογίας του εδάφους της, όταν επέρχεται υπεράντληση ύδατος σε πολλές περιοχές παραδοκεί σοβαρός κίνδυνος υφαλμύρωσης η οποία, σε πολλές περιπτώσεις, ή δεν είναι αναστρέψιμη ή είναι πολύ δύσκολα αναστρέψιμη. Το πρόβλημα μπορεί να αντιμετωπιστεί εν μέρει με ανακύκλωση ύδατος (π.χ. στο πότισμα) αλλά αναμένεται να οξυνθεί στο μέλλον. Ειδικά τα ξενοδοχεία πολυτελείας, όπου η κατά διανυκτέρευση κατανάλωση ύδατος είναι άξουσα συνάρτηση της κατά διανυκτέρευση τουριστικής δαπάνης<sup>22</sup>, θα συμβάλλουν υπέρμετρα σε αυτό.

## **2) Μόλυνση των υδάτων**

Το φαινόμενο αυτό είναι επίσης γνωστό στην Ελλάδα. Όταν οι υποδομές για την κατάλληλη επεξεργασία των υγρών λυμάτων δεν επαρκούν, είτε λόγω ποιότητας είτε λόγω ποσότητας, σε σύγκριση με τον όγκο και τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά των λυμάτων, προκαλείται μόλυνση ή χειρότερηση των υδάτων και των ακτών μιας περιοχής. Το ενθαρρυντικό εδώ είναι ότι στη χώρα μας έχουν γίνει σημαντικές προσπάθειες για την άμβλυση αυτού του φαινομένου, οι οποίες έφεραν αρκετά αξιόλογα αποτελέσματα. Έχουν γίνει σημαντικές επενδύσεις, έχουν απορροφηθεί σημαντικά κονδύλια από τα διάφορα κοινοτικά ταμεία και, πλέον, πάρα πολλές ακτές, αν όχι οι περισσότερες, πληρούν τα κριτήρια και τις προδιαγραφές που έχει θέσει η Ευρωπαϊκή Ένωση.

---

20. Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), σελ. 149.

21. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ. 63.

22. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ. 62.

Όσο δε αφορά τα ξενοδοχεία πολυτελείας, αντιπροσωπεύουν ένα μικρό ποσοστό αυτού του είδους της μόλυνσης αφενός λόγω του αριθμού τους και αφετέρου λόγω των σχετικών εγκαταστάσεων που έχουν ή, τουλάχιστον για τα μεγαλύτερα από αυτά, που έχουν αναγκαστεί να τοποθετήσουν. Το μεγαλύτερο μέρος του προβλήματος δημιουργείται από την ανεξέλεγκτη δόμηση και τη συνεπακόλουθη αδυναμία συντονισμού και ελέγχου των κάθε είδους μικρών τουριστικών εγκαταστάσεων και των εξοχικών κατοικιών.

### **3) Μόλυνση του αέρα**

Το πρόβλημα δημιουργείται από τις αυξημένες ανάγκες ενεργειακών πόρων που απαιτούνται τόσο για τη μεταφορά των επισκεπτών στους τουριστικούς προορισμούς όσο και για την εκεί εξυπηρέτησή τους. Έχει υπολογιστεί ότι τα 2/3 των τουριστών στη Μεσόγειο χρησιμοποιούν αυτοκίνητο για τις διάφορες μετακινήσεις τους<sup>23</sup>. Στην Ελλάδα το ποσοστό αυτό ίσως να είναι ακόμα υψηλότερο. Στην Ελλάδα επίσης, λόγω των νησιών, χρησιμοποιούνται πάρα πολύ και τα πλοία τα οποία επίσης καταναλώνουν πετρέλαιο, με τις γνωστές για το περιβάλλον συνέπειες. Στους τόπους προορισμού οι ενεργειακές καύσεις αυξάνονται τόσο για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών όσο και για τις ανάγκες των ανθρώπων που τους εξυπηρετούν (π.χ. κλιματισμός, μεταφορές, εστίαση). Όλα αυτά αυξάνουν την ατμοσφαιρική ρύπανση, επηρεάζοντας το μικροκλίμα της περιοχής αλλά και το κλίμα γενικότερα, δεδομένου ότι οι μεταφορές που συνδέονται με τον τουρισμό υπολογίζεται ότι καταναλώνουν το 3% της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται στην Ευρώπη<sup>24</sup>.

Προφανώς τα ξενοδοχεία πολυτελείας δεν ευθύνονται για το σύνολο όλων αυτών των επιπτώσεων. Ούτε και μπορούν να κάνουν κάτι για την άμβλυση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης που προκαλούν οι μεταφορές των πελατών τους. Κανείς δεν μπορεί να αμφισβητήσει όμως την, τουλάχιστον, αναλογική σε σχέση με τον όγκο των επισκεπτών τους, συμβολή τους σε αυτό το πρόβλημα και στην περίπτωση της χώρας μας.

### **4) Αύξηση του όγκου των στερεών αποβλήτων**

Σε αντίθεση με τη διαχείριση των υγρών αποβλήτων όπου στη χώρα μας έχει σημειωθεί σημαντική πρόοδος, και των αερίων αποβλήτων όπου λίγα πρά-

---

23. Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), σελ. 151.

24. Ό.π.

γματα μπορούν να γίνουν σε τοπικό ή μεμονωμένο επίπεδο, στην περίπτωση των στερεών αποβλήτων η πρόοδος που έχει σημειωθεί στη Ελλάδα υπολείπεται κατά πολύ του επιθυμητού αλλά και του εφικτού. Αυτό θεωρείται αρκετά περίεργο. Έχει υπολογιστεί ότι, σε σύγκριση με τη διαχείριση των υγρών αποβλήτων, το κόστος της υγειονομικής ταφής των στερεών αποβλήτων είναι χαμηλότερο<sup>25</sup>. Το πρόβλημα είναι κυρίως οργανωτικό. Κανείς δεν θέλει μια «χωματερή» στην περιοχή του. Το αποτέλεσμα αναπόφευκτα είναι η δημιουργία πολλών «παράνομων» χωματερών με τα συνεπακόλουθα προβλήματα των αναφλέξεων οι οποίες προκαλούν πυρκαγιές, της μόλυνσης, της δυσοσμίας και της υποβάθμισης του φυσικού και αισθητικού περιβάλλοντος. Είναι γνωστές οι περιπέτειες της Ελλάδας με τις αρμόδιες υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς επίσης και τα χρηματικά πρόστιμα που έχουμε κληθεί ως κράτος να πληρώσουμε.

Και εδώ, τα ξενοδοχεία πολυτελείας ευθύνονται αναλογικά για την οποιαδήποτε διόγκωση του φαινομένου στις περιοχές τους. Και στην περίπτωση αυτή επίσης, όπως και στην προηγούμενη, τα ίδια τα ξενοδοχεία και οι τουριστικές αρχές που τα εποπτεύουν δεν μπορούν να κάνουν πολλά πράγματα για τη μείωση της έντασης αυτών των συνεπειών.

## **5) Διαταραχές στη λειτουργία των οικοσυστημάτων**

Η αυξημένη κίνηση επισκεπτών και η συνεπακόλουθη μόλυνση του περιβάλλοντος, που προκαλείται προκειμένου να ικανοποιηθούν οι πιθανές και απίθανες ανάγκες τους, έχουν αναπόφευκτα αρνητικές συνέπειες στις ισορροπίες των οικοσυστημάτων, ιδιαίτερα των πιο ευαίσθητων από αυτά. Το πρόβλημα αυτό είναι πολύ σοβαρό και οι μακροχρόνιες επιπτώσεις του είναι ακόμα σοβαρότερες. Ολόκληροι βιότοποι και υγρότοποι υποβαθμίζονται ή/και καταστρέφονται, είδη της πανίδας και της χλωρίδας εξαφανίζονται ή τελούν υπό εξαφάνιση και ξένα είδη εισάγονται και απειλούν την ισορροπία του οικοσυστήματος<sup>26</sup>. Όλα αυτά δημιουργούν αλυσιδωτές αντιδράσεις στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος σε πολλά επίπεδα, σε πάρα πολύ μεγάλη γεωγραφική έκταση και για απροσδιόριστο χρονικό ορίζοντα.

Οι διαταραχές στις ισορροπίες των οικοσυστημάτων είναι προφανές ότι δεν δημιουργούνται από τον τουρισμό, ούτε οφείλονται αποκλειστικά σε αυτόν.

---

25. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ. 63.

26. «Περισσότερα από 500 μεσογειακά είδη απειλούνται με εξαφάνιση...», Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), σελ. 161.

Η συγκεκριμένη αυτή οικονομική δραστηριότητα όμως σε πολλές περιπτώσεις προκαλεί, επιταχύνει ή επιτείνει αυτές τις διεργασίες. Οι υποδομές που απαιτούνται για την τουριστική ανάπτυξη (δρόμοι, λιμάνια, αεροδρόμια), η επέκταση των οικισμών, η αποψίλωση δασικών εκτάσεων, η εποχική αύξηση των αυτοκινήτων και των ακτοπλοϊκών δρομολογίων, η γενικότερη αύξηση των ενεργειακών καύσεων, η εποχική αύξηση των επισκεπτών και, ακόμα, τα αυξημένα επίπεδα ηχορρύπανσης είναι αναμφίβολα παράγοντες οι οποίοι είναι ικανοί να διαταράξουν τις ισορροπίες οικοσυστημάτων. Εξυπακούεται πως όσο πιο ευαίσθητο είναι ένα οικοσύστημα, τόσο πιο εύκολο είναι να διαταραχτεί η ισορροπία του ή ακόμα και να επέλθει η καταστροφή του με τραγικές και αλυσιδωτές, όπως είπαμε, συνέπειες.

Τα ξενοδοχεία πολυτελείας σίγουρα ευθύνονται για ένα μέρος αυτών των φαινομένων αλλά, ειδικά στη χώρα μας, δεν είναι καθόλου εύκολο να προσδιοριστεί το μερίδιο αυτής της ευθύνης. Από τη μια πλευρά, ο αριθμός τους, ο όγκος των επισκεπτών που εξυπηρετούν σε σχέση με το συνολικό όγκο των τουριστών και η συγκεκριμένη κατανομή τους στον ελλαδικό χώρο είναι παράμετροι οι οποίες δεν φαίνεται να τα καθιστούν υπεύθυνα για μεγάλες οικολογικές καταστροφές αυτού του τύπου. Από την άλλη πλευρά, η άναρχη τουριστική ανάπτυξη που επιβλήθηκε μεταπολεμικά στην Ελλάδα, οι διάφορες όψεις της οποίας έχουν παρουσιαστεί στις σελίδες αυτού του κεφαλαίου, αποδείχτηκε απόλυτα ικανή όχι απλά να διαταράξει αλλά και να εξαφανίσει ολόκληρα οικοσυστήματα, χωρίς να χρειάζεται τη συνδρομή των ξενοδοχείων πολυτελείας ή οποιουδήποτε άλλου παράγοντα.

Το ανησυχητικό στις διαταραχές των οικοσυστημάτων είναι ότι, τις περισσότερες φορές, μέχρι να γίνει η διάγνωση, η καταστροφή έχει ήδη επέλθει σε σημαντικό βαθμό και είναι πολύ δύσκολα αντιστρέψιμη. Υπάρχουν μάλιστα περιπτώσεις όπου τα αναγκαία μέτρα που έχουν ληφθεί αποτελούν τα ίδια μέρος του προβλήματος. Η προστασία των βιοτόπων της χελώνας καρέτα-καρέτα στη Ζάκυνθο και της φώκιας μονάχους-μονάχους στις Σποράδες έχουν προκαλέσει αυξημένο ενδιαφέρον από την πλευρά των επισκεπτών, επιτείνοντας έτσι το ίδιο το πρόβλημα. Τέτοιες πρωτοβουλίες βέβαια, πέρα από το γεγονός ότι έχουν παρουσιάσει χειροπιαστά θετικά αποτελέσματα, αποτελούν και πόλο έλξης για μια από τις φιλικότερες για το περιβάλλον μορφές τουρισμού, τον οικοτουρισμό.

## **6) Ανεξέλεγκτη δόμηση**

Η ανεξέλεγκτη δόμηση είναι μια από τις σοβαρότερες αρνητικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης σε όλες τις συνιστώσες αυτού που αποκα-

λούμε περιβάλλον. Επιφέρει, σε πολλά επίπεδα, οικολογική υποβάθμιση της περιοχής και αισθητική υποβάθμιση του τοπίου. Ταυτόχρονα, υπονομεύει το μέλλον της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής που υποτίθεται ότι προσπαθεί να αναπτύξει.

Πιο συγκεκριμένα<sup>27</sup>, η ανεξέλεγκτη δόμηση προκαλεί ανταγωνισμό των χρήσεων της γης με αποτέλεσμα να συγκρούονται δραστηριότητες και χρήσεις οι οποίες είναι ασύμβατες μεταξύ τους (π.χ. ξενοδοχεία που βρίσκονται σε εκτάσεις οι οποίες προσφέρονται για γεωργική εκμετάλλευση, ιχθυοκαλλιέργειες, κ.λπ.). Προκαλεί επίσης αλλαγή χρήσεων γης ή/και αλλαγή οικονομικών δραστηριοτήτων που έχουν ως αποτέλεσμα την αλλαγή του αγροτικού περιβάλλοντος και την αλλαγή τρόπων ζωής και κοινωνικών συμπεριφορών εκατονταετιών. Υποβαθμίζει το αγροτικό τοπίο, το οποίο υπήρξε ο μοναδικός πόλος έλξης εξαιτίας του οποίου η περιοχή γνώρισε την τουριστική της ανάπτυξη. Αλλοιώνει το χαρακτήρα και την κλίμακα των οικισμών γεμίζοντας το τοπίο με παράταιρα από κάθε άποψη κτίσματα. Αλλοιώνει το τοπίο με την εισαγωγή στοιχείων αισθητικά ασύμβατων με τις τοπικές αρχιτεκτονικές ιδιαιτερότητες και, πολλές φορές, με την τοπική φύση. Σε όλα αυτά, η ανεξέλεγκτη δόμηση προσθέτει επίσης και τα οικολογικά προβλήματα τα οποία έχουμε ήδη παρουσιάσει σε αυτό το κεφάλαιο, καθώς επίσης και τον αυξημένο κίνδυνο πυρκαγιών που όλη αυτή η αυξημένη οικοδομική και οικονομική δραστηριότητα συνεπάγονται. Ειδικά δε όσον αφορά τις πυρκαγιές, η ανεξέλεγκτη δόμηση αυξάνει και τον κίνδυνο εμπρησμών προκειμένου ορισμένες εκτάσεις να αποχαρακτηριστούν από τις προηγούμενες χρήσεις τους και να διατεθούν προς τουριστική εκμετάλλευση.

Ένας πολύ ενδιαφέρων τρόπος για την άμβλυνση αυτών των φαινομένων αποτελεί η προώθηση και, κυρίως, η υλοποίηση της ιδέας των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.). Η προσπάθεια ξεκίνησε τη δεκαετία του 1990 με διάφορους νόμους και συνεχίστηκε μέχρι το ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού για τον τουρισμό που αφορούσε την περίοδο 2008-2023. Τα προγράμματα αυτά αφορούν, μεταξύ άλλων, «την συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων (τεσσάρων ή πέντε αστέρων) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και υπηρεσίες αναψυχής και προαιρετικά με ανέγερση εξοχικών κατοικιών προς πώληση ή/και για χρήση τους για παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών.»<sup>28</sup>. Δυστυχώς, για μια ακόμα φορά, οι συζητήσεις, οι προτάσεις, οι βελτιώσεις, κ.λπ. συνεχίζονται ακόμα και σήμερα.

---

27. Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), σελ. 170-171.

28. Alpha Bank (2009), σελ. 15.



Το ζήτημα, και σε αυτή την περίπτωση, είναι η εγγενής αντίφαση η οποία παρουσιάζεται μπροστά μας με τον πιο ξεκάθαρο τρόπο. Οι παραδοσιακοί οικισμοί τόσο στα νησιά όσο και στην ηπειρωτική χώρα, τα πολιτισμικά μνημεία, οι ακτές, τα βουνά, το αγροτικό τοπίο κ.λπ. είναι αυτοί καθαυτοί οι τουριστικοί πόροι. Όποιος/α πηγαίνει κάπου, πηγαίνει ακριβώς για να τα απολαύσει. Αν, στο όνομα της προσέλκυσης περισσότερων επισκεπτών, όλα αυτά υπονομεύονται (πολλές φορές με βάνουσο τρόπο), το μόνο λογικό επακόλουθο θα είναι η μελλοντική μη προσέλευση των επισκεπτών. Στην Ελλάδα ειδικά, αλλά όχι μόνο, το πρόβλημα έχει προσλάβει τεράστιες διαστάσεις και τα πρώτα προβλήματα έχουν, σε πολλές περιπτώσεις, ήδη κάνει την εμφάνισή τους. Στην Ελλάδα επίσης, για διάφορους ιστορικούς, οικονομικούς, πολιτικούς και γεωγραφικούς λόγους, τα ξενοδοχεία πολυτελείας επωμίζονται πολύ μικρό ποσοστό της ευθύνης γι' αυτό.

## **7) Αυξημένες ανάγκες για υποδομές**

Η τουριστική δραστηριότητα δημιουργεί πιέσεις στις υφιστάμενες υποδομές και ανάγκες για καινούργιες. Τα προβλήματα που δημιουργούν αυτές οι ανάγκες είναι αρκετά. Οι υποδομές αυτές, λόγω της εποχικότητας που χαρακτηρίζει μεγάλο μέρος της τουριστικής δραστηριότητας, είναι συχνά εκτός κλίμακας. Για ελάχιστο διάστημα του χρόνου καλούνται να εξυπηρετήσουν πολλές χιλιάδες επισκεπτών, ενώ για το μεγαλύτερο μέρος του έτους εξυπηρετούν μερικές εκατοντάδες αν όχι δεκάδες ντόπιου πληθυσμού. Κατά συνέπεια έχουν αυξημένο λειτουργικό κόστος, δεδομένου ότι τα διάφορα δίκτυα άλλοτε υπερφορτώνονται και άλλοτε, και για πολύ μεγαλύτερο διάστημα, υπολειτουργούν. Ένα άλλο πρόβλημα είναι ότι, αρκετές φορές, πολλές από αυτές τις υποδομές είναι ουσιαστικά άχρηστες στο ντόπιο πληθυσμό (γήπεδα γκολφ, μαρίνες, εγκαταστάσεις για θαλάσσια αθλήματα, πισίνες, εγκαταστάσεις για σκι, καταστήματα που διαθέτουν είδη για όλες αυτές τις δραστηριότητες, και πάρα πολλά άλλα). Το τρίτο πρόβλημα είναι ότι αλλάζουν τις χρήσεις της γης με συνεπακόλουθες συνέπειες την αλλαγή του τοπίου, τις δυσκολίες προσαρμογής στις τοπικές φυσικές, αισθητικές και πολιτιστικές ιδιαιτερότητες, την εγκατάλειψη παραδοσιακών εργασιών, την εμφάνιση μιας σειράς οικολογικών προβλημάτων, κ.ά.

Πολλά από τα παραπάνω προβλήματα διογκώνονται με την εμφάνιση και ανάπτυξη των ξενοδοχείων πολυτελείας. Ειδικά το πρόβλημα της διόγκωσης των υποδομών που δεν ενδιαφέρουν την τοπική κοινωνία (και, φυσικά, των συνεπειών τους) είναι κατ' εξοχήν απότοκο αυτού του είδους των ξενοδοχείων. Το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες υποδομές κρίνονται απαραίτητες για την προσέλκυση του-



ριστών με υψηλό εισόδημα (το διακηρυγμένο στόχο κάθε τουριστικής πολιτικής σε παγκόσμια κλίμακα), σίγουρα δεν βοηθά στην προστασία του περιβάλλοντος.

### **8) Γενικότερη στρεβλή οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη**

Η τουριστική ανάπτυξη έχει άμεσες επιπτώσεις στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική εξέλιξη ενός τόπου<sup>29</sup>. Οι επιπτώσεις αυτές καθορίζονται από το τουριστικό υπόδειγμα που έχει υιοθετηθεί από κάποιο σχεδιασμό ή έχει επιβληθεί μόνο του εξαιτίας διαφόρων ιστορικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών λόγων. Στην Ελλάδα, δυστυχώς, η τουριστική ανάπτυξη έχει οδηγήσει πάρα πολλές περιοχές σε μια στρεβλή οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, οι συνέπειες της οποίας επηρεάζουν, αναπόφευκτα, και το περιβάλλον.

Καταρχήν αλλάζει η ίδια η κοινωνική και οικονομική δομή. Αυτό είναι ιδιαίτερα εμφανές στις σχετικά απομακρυσμένες από τα αστικά κέντρα περιοχές όπως είναι τα νησιά και τα ορεινά χωριά. Όλος ο παραγωγικός και κοινωνικός ιστός κινείται γύρω από τον τουρισμό και οτιδήποτε δεν έχει να προσφέρει κάτι σε αυτή την κατεύθυνση αφήνεται στην τύχη του. Κοινωνικές και οικογενειακές δομές που λειτούργησαν επί αιώνες υποκύπτουν στις απαιτήσεις των καιρών. Όλη η κοινωνία και, μέσα σε αυτήν, όλη η οικογένεια δουλεύει νυχθημερόν για τον τουρισμό και προσπαθεί να ζήσει από αυτά τα έσοδα όλο το υπόλοιπο διάστημα του έτους το οποίο, με δεδομένη την εποχικότητα του τουρισμού σε πολλές περιοχές της Ελλάδας, μπορεί να φτάνει και τους οκτώ, εννέα ή και δέκα μήνες. Η τάση αυτή είναι πολύ πιο ισχυρή στις νεότερες γενιές αλλά και οι παλαιότερες δεν άργησαν πολύ να προσαρμοστούν.

Αυτές οι διαδικασίες διαμορφώνουν και την αντίστοιχη συνείδηση. Η σχέση επισκέπτη και επισκεπτόμενου χάνει κάθε άλλη διάστασή της εκτός από την «εμπορική», με την πιο στενή έννοια του όρου. Οποιοδήποτε αγαθό και οποιαδήποτε υπηρεσία δεν μπορεί να πουληθεί σε αυτά τα πλαίσια στον τουρίστα καταναλωτή εγκαταλείπεται. Ακόμα και αυτά που μπορούν να «πουληθούν» στους τουρίστες (πολιτιστικές εκδηλώσεις, χειροτεχνήματα, είδη λαϊκής παράδοσης, παραδοσιακά προϊόντα, εναλλακτικοί τρόποι τουρισμού, κ.λπ.), τις περισσότερες φορές παρουσιάζονται με τρόπο ώστε να είναι πιο «εύπεπτα» και, κατά συνέπεια, πιο εύκολα καταναλώσιμα (αγοράσιμα) από αυτούς<sup>30</sup>. Οι πρακτικές αυ-

---

29. Βλ. Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), Τσάρτας, Π. (1996), Machlis, G. and W. Burch (1983), Mathieson, A. and G. Wall (1981).

30. Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), σελ. 33.

τές έχουν καταστροφικές συνέπειες στην ποιότητά τους και, μακροπρόθεσμα, υπονομεύουν την ίδια την παράδοση την οποία αυτές οι υπηρεσίες και τα προϊόντα υποτίθεται ότι διαφυλάσσουν και προάγουν.

Όλα αυτά έχουν τις επιπτώσεις τους και στο περιβάλλον. Οποιαδήποτε περιβαλλοντική παράμετρος δεν συνεισφέρει στο βραχυπρόθεσμο κέρδος περνά σε δεύτερη μοίρα ή, απλά, αφήνεται στην τύχη της η οποία σχεδόν όλες τις φορές είναι προδιαγεγραμμένη. Ο οποιοσδήποτε περιβαλλοντικός σχεδιασμός, έστω και βραχυπρόθεσμος, εγκαταλείπεται προκειμένου να αυξηθούν τα έσοδα της κάθε τουριστικής περιόδου. Οι υποδομές υλοποιούνται και λειτουργούν με σκοπό να εξυπηρετήσουν τους τουρίστες και όχι τους μόνιμους κατοίκους ή, πολύ περισσότερο, τις περιβαλλοντικές ισορροπίες. Τα απορρίμματα εναποτίθενται όπου υπάρχει χώρος, αρκεί να μην τα βλέπουν οι τουρίστες. Τα υγρά απόβλητα καταλήγουν στις διπλανές παραλίες από αυτές τις οποίες επισκέπτονται οι περισσότεροι τουρίστες. Παραδοσιακές εργασίες, όπως η καλλιέργεια της γης και το ψάρεμα, οι οποίες για αιώνες είχαν ευεργετικές επιδράσεις στο περιβάλλον, εγκαταλείπονται με σοβαρές συνέπειες στην αισθητική του τοπίου και στη λειτουργία των οικοσυστημάτων και του περιβάλλοντος γενικότερα. Τέτοιου είδους παραδείγματα είναι, δυστυχώς, πάρα πολλά και δεν περιορίζονται μόνο στη χώρα μας.

Όσον αφορά τα ξενοδοχεία πολυτελείας, στα αρχικά στάδια της ανάπτυξής τους με τα λεγόμενα «τουριστικά πακέτα» συνεισέφεραν κατά πολύ στην εμφάνιση και διόγκωση αυτών των φαινομένων. Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα, και ειδικά σε αυτές των τουριστικά παρθένων περιοχών, τα δημιούργησαν από μόνα τους. Στις μέρες μας όμως τα πράγματα έχουν αλλάξει. Ως ξενοδοχεία πολυτελείας έπαψαν πλέον να νοούνται μόνο τα μεγάλα συγκροτήματα που προσέφεραν κάθε είδους υπηρεσίες στους πελάτες τους, προκειμένου αυτοί να μη βγουν έξω από αυτά για όσο διάστημα διαρκούσαν οι διακοπές τους. Τώρα πλέον υπάρχουν πολλά μικρά ξενοδοχεία πολυτελείας των οποίων οι πελάτες έχουν διαφορετικές ανάγκες και προτιμήσεις. Τα ίδια τα μεγάλα ξενοδοχεία πολυτελείας, προκειμένου να διαφυλάξουν το χαρακτηρισμό «ξενοδοχεία πολυτελείας», έχουν επίσης αλλάξει προσανατολισμό και απευθύνονται σε ένα διαφορετικό είδος πελατών. Όλα όσα αναφέραμε στις προηγούμενες παραγράφους αυτής της ενότητας αποτελούν πλέον ανασταλτικούς παράγοντες στην προσέλκυση των πελατών τους και, στο βαθμό που μπορούν, προσπαθούν να συμβάλουν στην άμβλυσή τους. Το πρόβλημα είναι ότι αφενός μεν το κακό έχει πλέον γίνει και αφετέρου οι δυνατότητες παρέμβασης αυτών των ξενοδοχείων σε αυτούς τους τομείς είναι, εκ των πραγμάτων, περιορισμένες.

#### 4.5. Συμπεράσματα κεφαλαίου

Το παρόν κεφάλαιο έχει τον τίτλο «Ξενοδοχεία πολυτελείας και θέματα περιβάλλοντος στην περίπτωση της Ελλάδας». Ξεκινά με κάποιες εισαγωγικές παρατηρήσεις τις οποίες θεωρούμε απαραίτητες προκειμένου να αποσαφηνιστούν κάποιες, κατά τη γνώμη μας καλά εδραιωμένες, παρεξηγήσεις, που διαπερνούν τις συζητήσεις για θέματα περιβάλλοντος όχι μόνο στη χώρα μας αλλά και αλλού. Αυτές είναι οι εξής:

- Πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ περιβαλλοντικής καταστροφής και αισθητικής καταστροφής μιας περιοχής. Ειδικά στη χώρα μας, σε πάρα πολλές περιπτώσεις υπάρχει σημαντική διαφορά.
- Πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ των ξενοδοχείων πολυτελείας και της γενικότερης τουριστικής ανάπτυξης όσον αφορά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Στην Ελλάδα τουλάχιστον, το μεγαλύτερο μέρος της περιβαλλοντικής υποβάθμισης ή/και καταστροφής έχει προέλθει από την άναρχη δόμηση και ανάπτυξη των μικρών τουριστικών μονάδων και των εξοχικών κατοικιών.
- Καλό είναι να γίνονται συγκρίσεις για τις επιπτώσεις των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον στην Ελλάδα με τη διεθνή εμπειρία. Μπορούν να αντληθούν πολλά χρήσιμα συμπεράσματα τόσο από τις θετικές εμπειρίες άλλων χωρών, όσο και από τις αρνητικές.
- Σε αντίθεση με άλλες μορφές οικονομικής δραστηριότητας (π.χ. βιομηχανία, μεταφορές, γεωργία, πρωτογενής τομέας, κ.ά.), οι επιπτώσεις του τουρισμού γενικότερα, αλλά και των ξενοδοχείων πολυτελείας ειδικότερα, συνήθως είναι: α) τοπικού χαρακτήρα, β) αντιστρέψιμες σε πολλές περιπτώσεις και γ) δυνατό, επίσης σε πολλές περιπτώσεις, να αποφευχθούν.
- Η τουριστική ανάπτυξη μιας περιοχής δεν πρέπει να εξετάζεται σε ιστορικό και οικονομικό κενό. Πολλές περιοχές της χώρας μας κατόρθωσαν να εξασφαλίσουν ένα στοιχειωδώς αξιοπρεπές επίπεδο διαβίωσης για τους κατοίκους τους αποκλειστικά λόγω του τουρισμού. Από αυτό το πρίσμα, ίσως να γίνεται κατανοητό ότι τα οικολογικά βήματα πρέπει να λαμβάνονται το νωρίτερο δυνατό αλλά, δυστυχώς, υπάρχουν και περιπτώσεις όπου τα σωστά οικολογικά βήματα απλά δεν μπορούν να ληφθούν.

Στη συνέχεια του κεφαλαίου προχωρήσαμε στην εξέταση των θετικών και των αρνητικών επιπτώσεων τις οποίες τα ξενοδοχεία πολυτελείας είχαν και έχουν στο περιβάλλον της Ελλάδας.

Ως θετικές επιπτώσεις θεωρήσαμε τις ακόλουθες:

- Τη δυνατότητα για εκμετάλλευση, ανάπλαση και ανάδειξη περιοχών οι οποίες χωρίς την τουριστική δραστηριότητα είχαν πολύ μεγάλη πιθανότητα να έμεναν αναξιοποίητες, εγκαταλελειμμένες ή ακόμα και κατεστραμμένες. Ένα ξενοδοχείο πολυτελείας, ανεξάρτητα από το μέγεθός του, έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί, να αναδείξει και, αν χρειαστεί, να αναπλάσει ένα κτίσμα, ένα χώρο ή και μια ολόκληρη περιοχή.
- Τη δυνατότητα για μια σχετικά πιο αυξημένη προστασία (π.χ. πυροπροστασία, επεξεργασία λυμάτων, κ.ά.) του περιβάλλοντος χώρου αυτών των ξενοδοχείων λόγω, αν μη τι άλλο, των συμφερόντων που υπάρχουν προκειμένου να προστατευτεί η επένδυση.
- Την οικονομική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής η οποία, με τη σειρά της, μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος με υποδομές οι οποίες βοηθούν την πυροπροστασία (π.χ. δρόμοι, δίκτυα ύδρευσης και ηλεκτρισμού). Η ανάπτυξη αυτή επίσης μπορεί να βοηθήσει στη διατήρηση ή ανάπλαση του δομημένου περιβάλλοντος.
- Τη δυνατότητα που έχουν τα ξενοδοχεία πολυτελείας, λόγω του σχετικά μικρού αριθμού τους, των συμφερόντων τους και του μεγάλου ύψους των επενδύσεων στις οποίες είναι διατεθειμένα να προβούν, για ένταξη σε ευρύτερα σχέδια περιβαλλοντικής προστασίας με αντίστοιχη δυνατότητα ελέγχου από την πλευρά της Πολιτείας.

Ως αρνητικές επιπτώσεις της ανάπτυξης των ξενοδοχείων πολυτελείας στο περιβάλλον στην περίπτωση της Ελλάδας, θεωρήσαμε τις εξής:

- Την αυξημένη κατανάλωση ύδατος την οποία συνεπάγεται ο τουρισμός γενικότερα και, λόγω των υποδομών τους, τα ξενοδοχεία πολυτελείας ειδικότερα (πολλές και μεγάλες πισίνες, γήπεδα γκολφ, μεγάλες εκτάσεις με γρασίδι, κηποτεχνίες και αναπλάσεις χώρων, κ.ά.). Ειδικά για την Ελλάδα, και μάλιστα για ορισμένες περιοχές της (π.χ. νησιά), το πρόβλημα είναι σοβαρό.
- Τη μόλυνση των υδάτων εξαιτίας της αποβολής των υγρών λυμάτων. Το ποσοστό του προβλήματος που αναλογεί στα ξενοδοχεία πολυτελείας μειώνεται σημαντικά με την τοποθέτηση κατάλληλων εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού τις οποίες τα περισσότερα από αυτά έχουν, ή έχουν αναγκαστεί να έχουν θέσει σε λειτουργία.
- Τη μόλυνση του αέρα που συνεπάγονται οι αυξημένες ενεργειακές απαιτήσεις για τη λειτουργία αυτού του είδους των ξενοδοχείων, καθώς επί-

σης και οι μετακινήσεις των επισκεπτών από και προς τους τόπους προορισμού τους. Οι μετακινήσεις που συνδέονται με τον τουρισμό από μόνες τους, όπως ήδη αναφέρθηκε, καταναλώνουν το 3% της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται σε ολόκληρη την Ευρώπη. Είναι λογικό να υποθέσει κάποιος ότι τα ξενοδοχεία πολυτελείας στη χώρα μας συμβάλλουν στη δημιουργία αυτού του προβλήματος σε άμεση αναλογία με τον όγκο των επισκεπτών τους.

- Την αύξηση του όγκου των στερεών αποβλήτων, η διαχείριση των οποίων στη χώρα μας αντιμετωπίζει πάρα πολλά προβλήματα. Η κακοδιαχείριση αυτού του είδους των αποβλήτων δημιουργεί διάφορα προβλήματα όπως είναι οι παράνομες «χωματερές», οι κίνδυνοι αυτανάφλεξης, η δυσσομία, οι κίνδυνοι μόλυνσεων, η περιβαλλοντική και αισθητική υποβάθμιση περιοχών, κ.ά. Η λύση του προβλήματος ξεπερνά τις δυνατότητες των ξενοδοχείων πολυτελείας αλλά και αυτά συμβάλλουν στη διόγκωση του φαινομένου.
- Τις διαταραχές στη λειτουργία των οικοσυστημάτων οι οποίες προκαλούνται από την αυξημένη κίνηση επισκεπτών, τις ενεργειακές απαιτήσεις του τουρισμού και τις υποδομές που απαιτούνται για την τουριστική ανάπτυξη και εξυπηρέτηση των καταναλωτών του τουριστικού προϊόντος. Το πρόβλημα είναι πάρα πολύ σοβαρό και τα ξενοδοχεία πολυτελείας σίγουρα ευθύνονται για ένα μέρος αυτών των φαινομένων. Ειδικά στη χώρα μας όμως, δεν είναι καθόλου εύκολο να προσδιοριστεί το μερίδιο αυτής της ευθύνης.
- Την ανεξέλεγκτη δόμηση η οποία επιφέρει οικολογική και αισθητική υποβάθμιση περιοχών και τοπίων. Στην περίπτωση αυτή τα ξενοδοχεία πολυτελείας ευθύνονται στο βαθμό που ολόκληρες σειρές περιφερειακών προς αυτά επιχειρήσεων ιδρύονται στην περιοχή τους, προκειμένου να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες λειτουργίας τους και τις ανάγκες των πελατών τους.
- Τις αυξημένες ανάγκες για υποδομές οι οποίες οι οποίες, εκτός όλων όσων αναφέραμε σε αυτή την ενότητα, δημιουργούν τρία επιπλέον προβλήματα σε σχέση με το περιβάλλον. Το πρώτο είναι ότι είναι συχνά εκτός κλίμακας, δεδομένου ότι για ελάχιστο διάστημα του χρόνου καλούνται να εξυπηρετήσουν πολλές χιλιάδες επισκεπτών, ενώ για το μεγαλύτερο μέρος του έτους εξυπηρετούν μερικές εκατοντάδες, αν όχι δεκάδες, ντόπιου πληθυσμού. Το δεύτερο είναι ότι πολλές από αυτές είναι παντελώς άχρηστες στο ντόπιο πληθυσμό (γήπεδα γκολφ, μαρίνες, εγκαταστάσεις

για θαλάσσια αθλήματα, πισίνες, εγκαταστάσεις για σκι, κ.ά.). Το τρίτο πρόβλημα είναι ότι αλλάζουν τις χρήσεις της γης με διάφορες συνεπακόλουθες συνέπειες.

- Τη γενικότερη στρεβλή οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη που επιφέρει η τουριστική ανάπτυξη γενικότερα και τα ξενοδοχεία πολυτελείας ειδικότερα και της οποίας οι συνέπειες επηρεάζουν αναπόφευκτα και το περιβάλλον. Ουσιαστικά το πρόβλημα είναι ότι όλος ο παραγωγικός και κοινωνικός ιστός κινείται γύρω από τον τουρισμό και οτιδήποτε δεν έχει να προσφέρει κάτι σε αυτή την κατεύθυνση αφήνεται στην τύχη του. Κατά συνέπεια, οποιαδήποτε περιβαλλοντική παράμετρος δεν συνεισφέρει στο βραχυπρόθεσμο κέρδος περνά σε δεύτερη μοίρα ή, απλά, αφήνεται στην τύχη της και ο οποιοσδήποτε περιβαλλοντικός σχεδιασμός, έστω και βραχυπρόθεσμος, εγκαταλείπεται προκειμένου να αυξηθούν τα έσοδα της κάθε τουριστικής περιόδου.

Σε τελική ανάλυση, τα ζητήματα με τα οποία ασχολείται αυτό το κεφάλαιο της παρούσας εργασίας, όπως ίσως και όλα τα προβλήματα οικονομικής φύσης, ανάγονται σε μια κλασική περίπτωση μιας μελέτης κόστους-οφέλους. Η τουριστική ανάπτυξη για όλες τις χώρες, και πολύ πιο επιτακτικά για την Ελλάδα, είναι αναγκαία. Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την ανάπτυξη του τουρισμού μπορεί να είναι απειλητικές αλλά, όπως προσπαθήσαμε να δείξουμε σε αυτό το κεφάλαιο, μπορεί και να μην είναι. Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη των ξενοδοχείων πολυτελείας δεν μπορεί να καταστεί εξολοκλήρου υπεύθυνη για κάθε πιθανό και απίθανο δεινό που έχει επιφέρει ο τουρισμός στην Ελλάδα. Η ανάπτυξη τους έχει μεν προξενήσει προβλήματα στο περιβάλλον, αλλά έχει συμβάλει και στη δημιουργία θετικών καταστάσεων οι επιπτώσεις των οποίων σε αρκετές περιπτώσεις ξεπερνούν τα περιβαλλοντικά όρια.

Από την άλλη πλευρά, όσο αυξάνεται η συνειδητοποίηση για τα περιβαλλοντικά προβλήματα, τόσο περισσότερο τα ξενοδοχεία πολυτελείας αναγκάζονται να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα. Εξαιτίας των τάσεων που επικρατούν στην αγορά και των μεγάλων ροών κεφαλαίου που κατά τεκμήριο έχουν στη διάθεσή τους, μπορούν να ανταποκριθούν καλύτερα από πολλές άλλες μορφές τουριστικής ανάπτυξης σε αυτά τα δεδομένα. Υπηρετούν επίσης καλύτερα από κάθε άλλη μορφή τουριστικής ανάπτυξης το διακηρυγμένο στόχο κάθε τουριστικής πολιτικής που είναι η προσέλκυση τουριστών με υψηλό εισόδημα. Ειδικά δε σε αυτό το πλαίσιο, υπάρχουν στοιχεία στη βάση των οποίων μπορεί κάποιος εύλογα να υποθέσει ότι η ύπαρξη τέτοιων ξενοδοχείων αποτελεί από μόνη της κριτήριο επιλογής προορισμού για ένα σημαντικό ποσοστό μιας συγκεκρι-

μένης μεν, υπαρκτής και αριθμητικά αξιόλογης δε, κατηγορίας τουριστών. Τα τελευταία χρόνια επίσης, τα ξενοδοχεία πολυτελείας έχουν αρχίσει, και στη χώρα μας, να ανταποκρίνονται στις νέες επιταγές της αγοράς και δραστηριοποιούνται σε φιλικότερες προς το περιβάλλον μορφές τουρισμού όπως είναι ο οικοτουρισμός, ο αγροτουρισμός, ο «τουρισμός περιπέτειας», κ.ά. Με δεδομένο λοιπόν ότι «το ζητούμενο είναι, ή πρέπει να είναι, η ανάπτυξη με σεβασμό στο περιβάλλον και όχι η άρνηση της ανάπτυξης.»<sup>31</sup>, και με επίσης δεδομένο ότι τα προβλήματα που ο τουρισμός και τα ξενοδοχεία πολυτελείας προξενούν στο περιβάλλον είναι σε πολλές περιπτώσεις νομικά και τεχνικά, πιστεύουμε ότι αυτού του είδους τα ξενοδοχεία καλούνται να αναλάβουν σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας μας και στην προστασία του περιβάλλοντός της.

---

31. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ.14.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από τη μελέτη της σημερινής εικόνας του ξενοδοχειακού δυναμικού των ξενοδοχείων πέντε αστέρων μπορούν να συνοψισθούν τα παρακάτω στοιχεία και παρατηρήσεις:

#### **Δομή και εξέλιξη του κλάδου**

Τα ξενοδοχεία πολυτελείας σε όλο τον κόσμο, αλλά και στην Ελλάδα, παρέχουν υποδομές και υπηρεσίες πολύ υψηλής ποιότητας.

Στη χώρα μας συχνά βρίσκονται σε προνομιακές ή μοναδικές τοποθεσίες σε σχέση με φυσικούς ή πολιτιστικούς πόρους παγκόσμιας αναγνωρισιμότητας. Επίσης φιλοξενούν κατ' αποκλειστικότητα πιστοποιημένες ειδικές τουριστικές υποδομές, όπως μαρίνες, συνεδριακά κέντρα, καζίνο, κέντρα θαλασσοθεραπείας, γήπεδα γκολφ, που δίδουν δυνατότητα διευρυμένης ή δωδεκάμηνης σεζόν λειτουργίας με σημαντικές οικονομικές και εργασιακές ωφέλειες στους τοπικούς δήμους και κοινωνίες.

Στην Ελλάδα τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων, με βάση τα στοιχεία, αποτελούν μόνο το 2% των ξενοδοχειακών μονάδων, όμως διαθέτουν ποσοστό κλινών 10% και προσελκύουν το 17% των αφίξεων και διανυκτερεύσεων οι οποίες κατ' εκτίμησιν των τιμολογήσεων αποφέρει πάνω από το 25% των εσόδων του κλάδου. Το γεγονός αυτό δηλώνει αναμφισβήτητη ανώτερη ελκυστικότητα, πληρότητα αλλά και αποτελεσματικότητα σαν επιχειρηματική μονάδα. Επίσης δηλώνει τη δυναμική των ξενοδοχείων πέντε αστέρων στο χώρο και στο χρόνο.

Όσον αφορά τη γεωγραφική διασπορά, η Κρήτη και τα Δωδεκάνησα εμφανίζουν μεγάλες συγκεντρώσεις και μεγάλα μεγέθη μονάδων πέντε αστέρων που όμως παραμένουν σε μεγάλο βαθμό τύπου "summer resort" και λίγα μόνο μπορούν να πετύχουν τη συνεχή λειτουργία. Αρκετές μονάδες έχουν επίσης τα Ιόνια Νησιά και οι Κυκλάδες. Η Αττική έχει τις περισσότερες μονάδες συνεχούς λειτουργίας, ενώ οι λοιπές περιφέρειες έχουν μάλλον λίγες μονάδες πολυτελείας.

Σε επίπεδο πολιτικής γίνεται σαφής η αλλαγή προσανατολισμού και η προσπάθεια που καταβλήθηκε από τον επιχειρηματικό κόσμο του τουρισμού αλλά και την πολιτεία, από την ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων και ύστερα, στην κατεύθυνση της ποιοτικής αναβάθμισης του δυναμικού των ξενοδοχείων της χώρας μας.



Επετεύχθη η δημιουργία ενός ποσοτικά ικανοποιητικού αριθμού κλινών πολυτελείας, χωρίς όμως η πολιτική της ενίσχυσης των τουριστικών επενδύσεων μέσω των αναπτυξιακών νόμων και των κινήτρων δημιουργίας νέων μονάδων να αποτελεί ένα σαφές μέρος ενός γενικότερου προγράμματος τουριστικής και χωρικής ανάπτυξης. Μάλλον καθυστερημένα εκτιμήθηκαν οι μεσο/μακροπρόθεσμες τάσεις της αγοράς για διαφοροποίηση προς ειδικές τουριστικές υποδομές, ενώ συχνά οι ενισχύσεις είχαν μόνο την οικονομική διάσταση μιας βραχυπρόθεσμης ενίσχυσης ενός επιχειρηματικού σχεδίου.

### **Χρηματοοικονομική κατάσταση**

Μελετώντας τη χρηματοοικονομική κατάσταση του κλάδου των ξενοδοχείων πέντε αστέρων, συμπεραίνουμε ότι για το έτος 2007 και σε επίπεδο ομαδοποιημένων ισολογισμών έχει επέλθει σημαντική βελτίωση των οικονομικών τους μεγεθών (κύκλος εργασιών, καθαρά προ φόρων κέρδη, ίδια κεφάλαια) συγκριτικά με το έτος 2000. Σε αυτό πιθανόν να συνέβαλε και η φιλοξενία των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, όπου μεγάλες ελληνικές και ξένες ξενοδοχειακές αλυσίδες δαπάνησαν σημαντικά κονδύλια, δημιουργώντας είτε καινούργια ξενοδοχεία είτε ανακαινίζοντας παλαιότερες μονάδες.

Όσον αφορά στην ανάλυση των κυριότερων χρηματοοικονομικών δεικτών σημειώνονται τα εξής: Το περιθώριο μικτού κέρδους του δείγματός μας παρουσιάζει ελαφρά αύξηση (2007: 28,5%, 2000: 28,1%), το περιθώριο ΚΠΦΤΑ εμφανίζεται μειωμένο (2007: 23,8%, 2000: 30,5%), ενώ για το έτος 2007 αρνητικό προ φόρων περιθώριο κέρδους παρουσιάζουν έντεκα εταιρείες (έναντι δεκαπέντε το 2000). Αρνητική αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων το 2007 παρουσιάζουν έντεκα ξενοδοχεία πέντε αστέρων (έναντι δεκαέξι το 2000), ενώ η αποδοτικότητα ενεργητικού μειώθηκε το 2007 (4,2%) σε σχέση με το 2000 (6,5%). Στα ίδια επίπεδα κινούνται η κυκλοφοριακή και άμεση ρευστότητα, παραμένοντας αμετάβλητες σε 1,8 και τα δύο εξεταζόμενα έτη. Σε επίπεδο κεφαλαιακής διάρθρωσης, η σχέση των ιδίων προς τα ξένα κεφάλαια παρουσιάζει μικρή αύξηση το 2007 (2,4) σε σχέση με το 2000 (2,1), ενώ η σχέση ξένα προς συνολικά κεφάλαια δεν μεταβλήθηκε σημαντικά (0,5 το 2007 από 0,4 το 2000), παραμένοντας σε ικανοποιητικά επίπεδα.

Σε επίπεδο χρηματιστηριακής αποτίμησης, ελκυστικές ως προς τα βασικά θεμελιώδη μεγέθη τους (P/E και P/BV) εμφανίζονται οι μετοχές των εισηγμένων ξενοδοχείων πολυτελείας. Επιπλέον σε διάστημα τριών ετών πέτυχαν υψηλότερες αποδόσεις σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του ΧΑ (με μοναδική εξαίρεση τη μετοχή της ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ που εμφανίζει αρνητικές αποδόσεις). Επίσης,

από τη συγκριτική ανάλυση συμπεραίνουμε ότι ο εισηγμένος ξενοδοχειακός κλάδος δεν φαίνεται να είναι υπερτιμημένος σε σχέση με τον ευρύτερο κλάδο του και τη συνολική χρηματιστηριακή αγορά. Παρ' όλα αυτά προβληματισμό δημιουργεί το γεγονός του περιορισμένου αριθμού ξενοδοχειακών επιχειρήσεων εισηγμένων στο χρηματιστήριο, δεδομένης της βαρύτητας του τουριστικού τομέα στην ελληνική οικονομία και την έξοδο από το ΧΑ (delisting) το 2007 της πρώην εισηγμένης ξενοδοχειακής εταιρείας Regency Entertainment (Hyatt).

Γενικότερα, τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων, παρά το γεγονός ότι κατέχουν μία από τις σημαντικότερες θέσεις στην ελληνική τουριστική αγορά, εντούτοις οφείλουν να προχωρήσουν σε βελτιώσεις χρηματοοικονομικής φύσεως, οι οποίες συνοψίζονται παρακάτω:

Τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων οφείλουν να μεριμνούν για την αναφορά ενδεχόμενων στοιχείων εποχικότητας ή παραγόντων που προκαλούν σημαντικές διακυμάνσεις στις πωλήσεις τους ανά τρίμηνο ή ανά έτος. Η κατανόηση τάσεων ή στοιχείων εποχικότητας στη διάρκεια μιας χρονιάς για μία ξενοδοχειακή επιχείρηση θα αναδείξει περισσότερο την ανάλυση του ετήσιου κύκλου εργασιών. Επομένως, τα βασικά οικονομικά μεγέθη, όπως ο κύκλος εργασιών και η καθαρή κερδοφορία, είναι χρήσιμο να προβάλλονται και ανά τρίμηνο (π.χ. α' τρίμηνο, β' τρίμηνο κλπ.) και να μη γίνεται μόνο παρουσίαση του εξαμήνου ή του εννιάμηνου, που ουσιαστικά δείχνουν μία σωρευτική εικόνα σε επίπεδο χρηματοοικονομικών επιδόσεων.

Επίσης, η ανάλυση του κύκλου εργασιών σε ενοποιημένο και μητρικό επίπεδο βάσει της γεωγραφικής τους διασποράς αποτελεί μία ακόμη σημαντική οπτική γωνία στην κατανόηση των προοπτικών ανάπτυξης μιας ξενοδοχειακής εταιρείας. Ο συγκεκριμένος τρόπος ανάλυσης των πωλήσεων καθίσταται σήμερα περισσότερο επίκαιρος παρά ποτέ, λόγω της εντονότερης χρόνο με το χρόνο διεθνοποίησης της ελληνικής οικονομίας. Η εν λόγω ανάλυση θα είχε ενδιαφέρον αν υλοποιείτο βάσει των επιμέρους γεωγραφικών διαμερισμάτων της ελληνικής ή και της διεθνούς αγοράς, ώστε να διαφαίνεται αν τυχόν υφίσταται γεωγραφική εξάρτηση των πωλήσεων.

Τέλος, σημαντική θα ήταν η έκδοση ετήσιων δελτίων από τα ξενοδοχεία πολυτελείας, όπως αυτό αποτελεί υποχρέωση των εισηγμένων στο χρηματιστήριο εταιρειών. Σκοπός αυτού είναι η γνωστοποίηση των κινδύνων που σχετίζονται με τον κλάδο και τις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες, την επισκόπηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας (ανάλυση εσόδων ανά τομέα δραστηριότητας), τη γνωστοποίηση τυχόν επενδυτικών σχεδίων, καθώς και προβλέψεων για την πορεία των κερδών τους.

## Περιβαλλοντική διάσταση

Όσον αφορά τα περιβαλλοντικά ζητήματα της ανάπτυξης ξενοδοχείων πολυτελείας στη χώρα μας, όπως ίσως και όλα τα προβλήματα οικονομικής φύσης, ανάγονται σε μια κλασική περίπτωση μιας μελέτης κόστους-οφέλους. Η τουριστική ανάπτυξη για όλες τις χώρες, και πολύ πιο επιτακτικά για την Ελλάδα, είναι αναγκαία. Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την ανάπτυξη του τουρισμού μπορεί να είναι απειλητικές αλλά, όπως προσπαθήσαμε να δείξουμε σε αυτό το κεφάλαιο, μπορεί και να μην είναι. Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη των ξενοδοχείων πολυτελείας δεν μπορεί να καταστεί εξολοκλήρου υπεύθυνη για κάθε πιθανό και απίθανο δεινό που έχει επιφέρει ο τουρισμός στην Ελλάδα. Η ανάπτυξή τους έχει μεν προξενήσει προβλήματα στο περιβάλλον, αλλά έχει συμβάλει και στη δημιουργία θετικών καταστάσεων οι επιπτώσεις των οποίων σε αρκετές περιπτώσεις ξεπερνούν τα περιβαλλοντικά όρια.

Από την άλλη πλευρά, όσο αυξάνεται η συνειδητοποίηση για τα περιβαλλοντικά προβλήματα, τόσο περισσότερο τα ξενοδοχεία πολυτελείας αναγκάζονται να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα. Εξαιτίας των τάσεων που επικρατούν στην αγορά και των μεγάλων ροών κεφαλαίου που κατά τεκμήριο έχουν στη διάθεσή τους, μπορούν να ανταποκριθούν καλύτερα από πολλές άλλες μορφές τουριστικής ανάπτυξης σε αυτά τα δεδομένα. Υπηρετούν επίσης καλύτερα από κάθε άλλη μορφή τουριστικής ανάπτυξης το διακηρυγμένο στόχο κάθε τουριστικής πολιτικής που είναι η προσέλκυση τουριστών με υψηλό εισόδημα. Ειδικά δε σε αυτό το πλαίσιο, υπάρχουν στοιχεία στη βάση των οποίων μπορεί κάποιος εύλογα να υποθέσει ότι η ύπαρξη τέτοιων ξενοδοχείων αποτελεί από μόνη της κριτήριο επιλογής προορισμού για ένα σημαντικό ποσοστό μιας συγκεκριμένης μεν, υπαρκτής και αριθμητικά αξιόλογης δε, κατηγορίας τουριστών.

Τα τελευταία χρόνια επίσης, τα ξενοδοχεία πολυτελείας έχουν αρχίσει, και στη χώρα μας, να ανταποκρίνονται στις νέες επιταγές της αγοράς και δραστηριοποιούνται σε φιλικότερες προς το περιβάλλον μορφές τουρισμού όπως είναι ο οικοτουρισμός, ο αγροτουρισμός, ο «τουρισμός περιπέτειας», κ.ά. Με δεδομένο λοιπόν ότι «το ζητούμενο είναι, ή πρέπει να είναι, η ανάπτυξη με σεβασμό στο περιβάλλον και όχι η άρνηση της ανάπτυξης»<sup>1</sup>, και με επίσης δεδομένο ότι τα προβλήματα που ο τουρισμός και τα ξενοδοχεία πολυτελείας προξενούν στο περιβάλλον είναι σε πολλές περιπτώσεις νομικά και τεχνικά, πιστεύουμε ότι αυτού του είδους τα ξενοδοχεία καλούνται να αναλάβουν σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας μας και στην προστασία του περιβάλλοντός της.

---

1. Αθανασίου, Λ. (2007), σελ.14.



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Τα Ξενοδοχεία πέντε αστέρων κατά περιφέρεια και νομό της χώρας, Ιούλιος 2008

α/α	Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Νομός	Κατηγορία	Πόλη/Χωριό
1	ΗΛΙΟΣ ΘΑΛΑΣΣΑ- ΙΛΙΟ ΜΑΡΕ	Ανατ. Μακεδονία & Θράκη	ΚΑΒΑΛΑ & ΝΗΣΙ ΘΛΑΣΟΣ	5*****	ΣΚΑΛΑ ΠΡΙΝΟΥ
2	ΖΗΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	Ανατ. Μακεδονία & Θράκη	ΞΑΝΘΗ	5*****	ΞΑΝΘΗ
3	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΖΙΝΟ ΞΑΝΘΗ	Ανατ. Μακεδονία & Θράκη	ΞΑΝΘΗ	5*****	ΞΑΝΘΗ
4	ΣΑΝΤΑ ΜΑΡΙΝΑ ΑΡΑΧΩΒΑ ΡΗΖΟΡΤ	Ανατ. Στερεά & Ευβοία	ΒΟΙΩΤΙΑ	5*****	ΑΡΑΧΩΒΑ
5	ΘΕΡΜΑΙ ΣΥΛΛΑ	Ανατ. Στερεά & Ευβοία	ΕΥΒΟΙΑ	5*****	ΑΙΔΗΨΟΣ
6	ΝΕΓΡΟΠΟΝΤΕ ΡΗΖΟΡΤ ΕΡΕΤΡΙΑ	Ανατ. Στερεά & Ευβοία	ΕΥΒΟΙΑ	5*****	ΜΑΛΑΚΟΝΤΑ
7	ΑΒΑΡΙΣ	Ανατ. Στερεά & Ευβοία	ΕΥΡΥΤΑΝΙΑ	5*****	ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ
8	ΜΟΝΤΑΝΑ	Ανατ. Στερεά & Ευβοία	ΕΥΡΥΤΑΝΙΑ	5*****	ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ
9	ΓΑΛΗΝΗ	Ανατ. Στερεά & Ευβοία	ΦΘΙΩΤΙΔΑ	5*****	ΚΑΜΜΕΝΑ ΒΟΥΡΛΑ
10	ΒΙΛΛΑ ΟΛΥΜΠΙΑ	Ανατ. Στερεά & Ευβοία	ΦΩΚΙΔΑ	5*****	ΓΑΛΛΕΙΔΙ
11	ΑΘΕΝΣ ΠΛΑΖΑ - ΝΥΝ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
12	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΟΥ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
13	ΑΘΕΝΣ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
14	ΑΘΗΝΑΙΟΝ ΙΝΤΕΡΚΟΝΤΙΝΕΝΤΑΛ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
15	ΔΙΒΑΝΗ ΚΑΡΑΒΕΛ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
16	ΔΙΒΑΝΗ ΠΑΛΛΑΣ ΑΚΡΟΠΟΛΙΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
17	ΗΡΙΔΑΝΟΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
18	ΚΙΝΓΚ ΤΖΟΡΤΖ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
19	ΚΡΑΟΥΝ ΠΛΑΖΑ ΑΘΕΝΣ ΣΙΤΙ ΣΕΝΤΡ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
20	ΛΗΔΑΡ ΜΑΡΡΙΟΤ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
21	ΜΕΓΑΛΗ ΒΡΕΤΑΝΝΙΑ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
22	ΜΕΤΡΟΠΟΛΙΤΑΝ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
23	ΠΑΡΚ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
24	ΡΟΥΑΓΙΑΛ ΟΛΥΜΠΙΚ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
25	ΧΙΛΤΟΝ ΑΘΗΝΩΝ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΑΘΗΝΑ	5*****	ΑΘΗΝΑ
26	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΟΤΕΛ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΠΕΙΡΑΙΑΣ	5*****	ΠΕΙΡΑΙΑΣ
27	ΑΠΟΛΛΩΝ ΣΟΥΙΤΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΚΑΒΟΥΡΙ

28	ΑΡΙΩΝ ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ
29	ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ
30	ΔΙΒΑΝΗ ΑΠΟΛΟΜΩΝ ΠΑΛΛΑΣ ΚΑΒΟΥΡΙ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΚΑΒΟΥΡΙ
31	ΕΚΘΕΣΗ ΖΩΗΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΕΚΑΛΗ
32	ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΚΗΦΙΣΙΑ
33	ΜΕΓΑ ΘΕΡΕΤΡΟ ΛΑΓΟΝΗΣΙΟΥ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΛΑΓΟΝΗΣΙ
34	ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ
35	ΠΕΝΤΕΛΙΚΟΝ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΚΗΦΙΣΙΑ
36	ΣΕΜΙΡΑΜΙΣ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΚΗΦΙΣΙΑ
37	ΣΟΦΙΤΕΛ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΣΠΙΑΤΑ
38	ΤΟ ΜΑΡΤΖΙ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ
39	ΧΟΛΙΝΤΕΗ ΙΝΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	Αττική	ΑΤΤΙΚΗ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	5*****	ΠΑΙΑΝΙΑ
40	ΑΚΤΗ ΜΥΡΙΝΗΣ	Βόρειο Αιγαίο	ΛΕΣΒΟΣ	5*****	ΜΥΡΙΝΑ
41	ΛΗΜΝΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	Βόρειο Αιγαίο	ΛΕΣΒΟΣ	5*****	ΠΛΑΤΥ
42	ΠΟΡΤΟ ΜΥΡΙΝΑ ΠΑΛΛΑΣ	Βόρειο Αιγαίο	ΛΕΣΒΟΣ	5*****	ΜΥΡΙΝΑ
43	ΟΛΥΜΠΙΑ ΡΙΒΙΕΡΑ ΘΕΡΕΤΡΟ	Δυτική Ελλάδα	ΗΛΕΙΑ	5*****	ΛΟΥΤΡΑ ΚΥΛΛΗΝΗΣ
44	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΝΤΕΜΑΡ	Δυτική Ελλάδα	ΗΛΕΙΑ	5*****	ΣΚΑΦΙΔΙΑ
45	ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΙΛΑΣ	Ιόνια Νησιά	ΖΑΚΥΝΘΟΣ	5*****	ΠΑΛΑΝΟΣ (ΤΣΙΛΙΒΙ)
46	ΘΕΡΕΤΡΟ ΑΚΤΗ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ	Ιόνια Νησιά	ΖΑΚΥΝΘΟΣ	5*****	ΛΑΓΑΝΑΣ
47	ΑΚΤΗ ΜΙΡΑΜΑΡΕ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΜΟΡΑΪΤΙΚΑ
48	ΑΠΟΛΛΩΝ ΠΑΛΛΑΣ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΜΕΣΟΓΓΗ
49	ΓΥΛΙΣΚΑΡΙ ΠΑΛΛΑΣ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΣΙΝΑΡΑΔΕΣ
50	ΕΥΑ ΠΑΛΛΑΣ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΚΟΜΕΝΟ
51	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ ΜΠΕΪ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΚΟΝΤΟΚΑΛΙ
52	ΚΟΡΦΟΥ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΚΟΜΕΝΟ
53	ΚΟΡΦΟΥ ΠΑΛΛΑΣ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΚΕΡΚΥΡΑ
54	ΚΟΡΦΟΥ ΧΟΛΙΝΤΑΙΥ ΠΑΛΛΑΣ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΚΑΝΟΝΙ
55	ΚΥΑΝΗ ΑΚΤΗ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΜΠΕΝΙΤΣΕΣ
56	ΧΩΡΙΟ ΤΖΕΛΙΝΑ ΧΟΤΕΛ ΑΠΑΡΤΜΕΝΤΣ	Ιόνια Νησιά	ΚΕΡΚΥΡΑ	5*****	ΑΧΑΡΑΒΗ
57	ΙΟΝΙΑΝ ΜΠΛΟΥ	Ιόνια Νησιά	ΛΕΥΚΑΔΑ	5*****	ΝΙΚΙΑΝΑ
58	ΛΙΜΝΕΟΝ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	Δυτική Μακεδονία	ΚΑΣΤΟΡΙΑ	5*****	ΚΑΣΤΟΡΙΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 (συνέχεια)

	Περιφέρεια	Νομός	Κατηγορία	Πόλη/Χωριό
59	ΗΠΕΙΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	ΙΩΑΝΝΙΝΑ	5****	ΙΩΑΝΝΙΝΑ
60	ΠΡΙΓΚΙΠΙΣΣΑ ΛΑΝΑΣΣΑ	ΙΩΑΝΝΙΝΑ	5*****	ΚΩΣΤΗΤΣΙ
61	ΛΑΡΙΣΑ ΙΜΠΕΡΙΑ	ΛΑΡΙΣΑ	5****	ΛΑΡΙΣΑ
62	ΓΚΛΟΡΙΟΥΣ ΠΗΛΕΥΣ	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	5****	ΒΥΖΙΤΣΑ
63	ΔΩΔΕΚΑ ΜΗΝΕΣ ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑ	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	5****	ΤΣΑΓΚΑΡΑΔΑ
64	ΜΑΡΙΤΣΑΣ ΟΤΕΛ ΣΟΥΤΕΣ	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	5****	ΠΟΡΤΑΡΙΑ
65	ΞΕΝΙΑ	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	5****	ΒΟΛΟΣ
66	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	5****	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ
67	ΣΚΙΑΘΟΣ ΠΡΙΝΣΕΣ ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	5****	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ
68	ΑΡΧΟΝΤΙΚΟ ΧΑΤΖΗΓΑΚΗ	ΤΡΙΚΑΛΑ	5****	ΠΕΡΤΟΥΛΙ
69	ΔΑΪΟΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
70	ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
71	ΚΕΜΠΙΝΣΚΙ ΞΕΝ. ΝΙΚΟΠΟΛΙΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΠΥΛΑΙΑ
72	ΛΑΖΑΡΙΣΤΕΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
73	ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
74	ΜΕΓΑΛΟ ΠΑΛΑΤΙ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
75	ΜΕΝΤΠΕΡΑΝΕΑΝ ΠΑΛΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
76	ΧΑΠΑΤ ΡΙΝΤΖΕΝΣΥ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
77	ΧΟΛΙΝΤΕΥ ΙΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
78	ΔΙΟΝ ΠΑΛΛΑΣ ΡΕΣΟΡΤ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΠΙΕΡΙΑ
79	ΑΚΡΟΠΟΛ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΣΕΡΡΕΣ
80	ΑΕΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
81	ΑΙΓΑΙΟΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
82	ΑΚΤΗ ΜΕΛΙΤΩΝ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
83	ΑΛΙΑ ΠΑΛΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
84	ΑΣΤΕΡΙΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
85	ΔΑΝΑΗ ΜΠΗΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
86	ΘΕΡΕΤΡΟΝ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
87	ΠΟΡΤΟ ΣΑΝΗ	Κεντρική Μακεδονία	5****	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ



88	ΠΟΣΕΙΔΙ ΧΟΛΙΝΤΕΪΣ	Κεντρική Μακεδονία	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	5*****	ΚΑΛΑΝΔΡΑ
89	ΧΩΡΙΟ ΠΑΛΛΑΔΑΣ ΑΘΗΝΑΣ	Κεντρική Μακεδονία	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	5*****	ΝΙΚΗΤΗ
90	ΩΚΕΑΝΙΑ ΚΛΑΜΠ	Κεντρική Μακεδονία	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	5*****	ΝΕΑ ΜΟΥΔΑΝΙΑ
91	ΑΘΗΝΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΥΓΑΡΙΑ ΑΧΑΛΑΔΑΣ
92	ΑΚΤΗ ΑΠΟΜΟΔΩΝΙΑ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΝΟΠΕΡΑΜΑΤΑ
93	ΑΚΤΗ ΡΙΝΕΩΛΑ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΧΑΝΙ ΚΟΚΚΙΝΗ
94	ΑΜΠΙΑΤΡΟΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
95	ΑΝΝΑΜΠΕΛ ΒΙΛΜΑΤΖ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
96	ΑΤΛΑΝΤΙΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΗΡΑΚΛΕΙΟ
97	ΔΕ ΒΙΛΜΑΤΖ ΧΑΪΤΣ ΓΚΟΛΦ ΡΙΖΟΡΤ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
98	ΘΕΡΕΤΡΟ ΜΕΒΕΝΠΙΚ ΚΕΝΤΡΟ ΘΑΛ.ΚΡΗΤΗΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΑΙΜΜΟΥΔΑΡΑ
99	ΚΑΨΗΣ ΜΠΗΤΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΑΓΙΑ ΠΕΛΑΓΙΑ
100	ΚΝΩΣΣΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
101	ΚΡΕΤΑ ΜΑΡΙΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
102	ΜΠΕΛΛΑ ΜΑΡΙΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
103	ΠΑΡΑΝΤΑΪΣ ΑΪΛΑΝΤ ΒΙΛΛΑΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
104	ΡΟΥΓΙΑΛ ΜΑΡΕ ΒΙΛΜΑΤΖ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
105	ΣΕΡΙΤΑ ΜΠΗΤΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
106	ΤΕΡΡΑ ΜΑΡΙΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
107	ΤΟ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΙΟ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΑΓΙΑ ΠΕΛΑΓΙΑ
108	ΦΟΔΕΛΕ ΑΚΤΗ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΗΡΑΚΛΕΙΟ
109	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5*****	ΛΙΜΕΝΑΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ
110	ΑΚΤΗ ΒΑΣΙΑ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΣΙΣΣΙ
111	ΑΚΤΗ ΕΛΟΥΝΤΑ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
112	ΑΚΤΗ ΟΣΤΡΙΑ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
113	ΑΝΤΖΕΛΑ ΣΟΥΪΤΣ ΜΠΟΥΤΙΚ ΧΟΤΕΛ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΣΙΣΣΙ
114	ΕΛΟΥΝΤΑ ΒΙΛΑΤΖ- ΧΩΡΙΟ ΕΛΟΥΝΤΑΣ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
115	ΕΛΟΥΝΤΑ ΓΚΟΛΦ ΒΙΛΛΑΣ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
116	ΕΛΟΥΝΤΑ ΜΠΑΥ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
117	ΘΑΛΑΣΣΑ ΕΛΟΥΝΤΑΣ - ΕΛΟΥΝΤΑ ΜΑΡΕ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
118	ΚΑΛΗΜΕΡΑ ΚΡΗΤΗ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΣΙΣΣΙ
119	ΚΟΛΠΟΣ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
120	ΚΟΛΠΟΣ ΙΣΤΡΟΝ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΚΑΛΟ ΧΩΡΙΟ
121	ΜΙΝΩΣ ΜΠΗΤΣ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 (συνέχεια)

Ελληνικό όνομα ξενοδοχείου	Περιφέρεια	Νομός	Κατηγορία	Πόλη/Χωριό
122 ΜΙΝΩΣ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΑΠΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
123 ΜΙΡΑΜΠΕΛΟ ΒΙΑΤΖ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΑΠΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
124 ΜΠΛΕ ΠΑΛΑΤΙ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
125 ΜΠΛΕ ΠΑΛΑΤΙ II	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
126 ΠΟΡΤΟ ΕΛΟΥΝΤΑ ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΚΟΙΩΝ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΕΛΟΥΝΤΑ
127 ΣΗΤΕΙΑ ΜΠΗΤΣ	Κρήτη	ΛΑΣΗΘΙ	5*****	ΣΗΤΕΙΑ
128 ΕΛ ΓΚΡΕΚΟ	Κρήτη	ΡΕΘΥΜΝΟ	5*****	ΚΑΜΠΟΣ ΠΗΓΗΣ
129 ΚΡΕΤΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	ΡΕΘΥΜΝΟ	5*****	ΜΥΣΣΙΡΙΑ
130 ΚΡΕΤΑ ΡΟΥΑΓΙΑΛ	Κρήτη	ΡΕΘΥΜΝΟ	5*****	ΣΚΑΛΕΤΑ ΠΡΙΝΟΥ
131 ΠΟΡΤΟ ΡΕΘΥΜΝΟ	Κρήτη	ΡΕΘΥΜΝΟ	5*****	ΡΕΘΥΜΝΟ
132 ΡΕΘΥΜΝΟ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	ΡΕΘΥΜΝΟ	5*****	ΑΔΕΛΕ
133 ΡΙΘΥΜΝΑ ΜΠΗΤΣ	Κρήτη	ΡΕΘΥΜΝΟ	5*****	ΑΔΕΛΕ
134 ΘΕΡΕΤΡΟ ΚΥΑΝΗ ΑΚΤΗ	Κρήτη	ΧΑΝΙΑ	5*****	ΚΑΛΥΒΕΣ
135 ΘΕΡΕΤΡΟ ΠΙΛΟΤΟΥ	Κρήτη	ΧΑΝΙΑ	5*****	ΓΕΩΡΓΙΟΥΠΟΛΗ
136 ΜΙΝΩΔΑ ΠΑΛΛΑΣ	Κρήτη	ΧΑΝΙΑ	5*****	ΠΛΑΤΑΝΙΑΣ
137 ΠΑΛΑΤΣΟ ΠΟΡΤΟ ΠΛΑΤΑΝΙΑΣ	Κρήτη	ΧΑΝΙΑ	5*****	ΠΛΑΤΑΝΙΑΣ
138 ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Κρήτη	ΧΑΝΙΑ	5*****	ΓΑΛΑΤΑΣ
139 ΠΕΡΑ ΡΗΖΟΡΤ ΟΤΕΛ	Κρήτη	ΧΑΝΙΑ	5*****	ΣΤΑΥΡΟΣ
140 ΤΟ ΚΑΛΥΤΕΡΟΝ	Κρήτη	ΧΑΝΙΑ	5*****	ΔΑΡΑΤΣΟΣ (ΚΑΤΩ)
141 ΑΘΗΝΑΙΟΝ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)
142 ΑΙΘΡΙΟΝ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΚΑΛΑΘΟΣ
143 ΓΑΛΑΖΙΑ ΛΙΜΝΗ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΛΑΜΠΗ
144 ΘΕΡΕΤΡΟ ΧΙΛΤΟΝ ΡΟΔΟΥ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΙΕΙΑ
145 ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ ΜΑΡΙΣ ΞΕΝ/ΧΕΙΟ & ΣΟΥΙΤΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΨΑΛΙΔΙ
146 ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ ΠΑΝΟΡΑΜΑ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΨΑΛΙΔΙ
147 ΚΩΣ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΨΑΛΙΔΙ
148 ΛΙΝΔΟΣ ΙΜΠΕΡΙΑΛ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΑΣΚΛΗΠΕΙΟ
149 ΜΕΓΑΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΤΩΝ ΡΟΔΩΝ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)
150 ΜΕΤΡΟΠΟΛΙΤΑΝ ΚΑΨΗΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΙΕΙΑ
151 ΜΙΡΑΜΑΡΕ ΓΟΥΟΝΤΕΡΛΑΝΤ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΙΕΙΑ

152	ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΙΕΙΑ
153	ΠΑΡΑΝΤΑΪΣ ΡΟΥΑΓΙΑΛ ΜΑΡΕ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΡΕΝΙ ΚΟΣΚΙΝΟΥ
154	ΠΕΛΟΠΑΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΤΙΓΚΑΚΙ
155	ΠΟΡΤΟ ΜΠΕΛΜΟ ΡΟΥΑΓΙΑΛ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΚΑΡΔΑΜΑΙΝΑ
156	ΡΟΔΙΑΚΟ ΠΑΡΑΛΙΑ ΑΜΑΘΟΥΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΙΕΙΑ
157	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΝΤΙΟΥΜ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΚΟΣΚΙΝΟΥ
158	ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΙΑΛΥΣΟΣ
159	ΧΩΡΙΟ ΕΣΠΕΡΟΣ	Νότιο Αιγαίο	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	5*****	ΦΑΛΗΡΑΚΙ
160	ΑΓΙΟΣ ΠΙΑΝΝΗΣ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΙΑΚΟΦΤΙ
161	ΑΣΤΗΡ ΠΑΡΟΥ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΜΟΝΟΛΙΘΟΣ ΠΑΡΟΥ
162	ΒΕΝΤΕΜΑ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΜΕΓΑΛΟΧΩΡΙ
163	ΔΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΘΑΛΑΣΣΑΣ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΚΑΜΑΡΙ
164	ΘΑΡΡΗ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΒΡΥΣΗ
165	ΙΜΠΕΡΙΑΛ ΜΥΚΟΝΙΑΝ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΕΛΙΑ
166	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΟΙΑ
167	ΚΙΒΩΤΟΣ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΟΡΝΟΣ
168	ΜΕΝΤΙΠΕΡΡΑΝΕΑΝ ΡΟΥΑΓΙΑΛ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΒΟΘΩΝΑΣ
169	ΜΥΚΟΝΙΑΝ ΑΜΠΙΑΣΑΝΤΟΡ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΠΛΑΤΥΣ ΓΥΑΛΟΣ ΜΥΚΟΝΟΥ
170	ΜΥΚΟΝΟΣ ΓΚΡΑΝΤ ΟΤΕΛ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΥΚΟΝΟΥ
171	ΜΥΚΟΝΟΣ ΜΠΛΟΥ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΠΛΑΤΥΣ ΓΥΑΛΟΣ ΜΥΚΟΝΟΥ
172	ΠΑΛΛΑΔΙΟΝ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΠΛΑΤΥΣ ΓΥΑΛΟΣ ΜΥΚΟΝΟΥ
173	ΡΟΥΑΓΙΑΛ ΜΥΚΟΝΙΑΝ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΕΛΙΑ
174	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ ΚΑΣΤΕΛΙ ΡΗΖΟΡΤ	Νότιο Αιγαίο	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	5*****	ΚΑΜΑΡΙ
175	ΔΟΥΡΥΣΣΑ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΘΕΡΕΤΡΟ	Νότιο Αιγαίο	ΣΑΜΟΣ	5*****	ΠΥΘΑΓΟΡΕΙΟ
176	ΠΡΩΤΕΑΣ	Νότιο Αιγαίο	ΣΑΜΟΣ	5*****	ΠΥΘΑΓΟΡΕΙΟ
177	ΑΜΦΙΤΡΥΩΝ	Πελοπόννησος	ΑΡΓΟΛΙΔΑ	5*****	ΝΑΥΠΛΙΟ
178	ΝΑΥΠΛΙΑ ΠΑΛΛΑΣ ΛΟΥΞ	Πελοπόννησος	ΑΡΓΟΛΙΔΑ	5*****	ΝΑΥΠΛΙΟ
179	ΑΛΚΥΩΝ	Πελοπόννησος	ΚΟΡΙΝΘΙΑ	5*****	ΒΡΑΧΑΤΙ
180	ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ	Πελοπόννησος	ΚΟΡΙΝΘΙΑ	5*****	ΛΟΥΤΡΑΚΙ
181	ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΡΕΣΟΡΤ	Πελοπόννησος	ΚΟΡΙΝΘΙΑ	5*****	ΜΠΟΥΤΣΙ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ
182	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	Πελοπόννησος	ΜΕΣΣΗΝΙΑ	5*****	ΑΧΛΑΔΟΧΩΡΙ

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος, Ιούλιος 2008.



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Ελληνική

- Alpha Bank: *Οικονομικό Δελτίο*, Τεύχος 99, Σεπτέμβριος 2006.
- Alpha Bank: *Οικονομικό Δελτίο*, Τεύχος 110, Οκτώβριος 2009.
- Αθανασίου, Λ. (2007): *Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβαλλοντική Προστασία*. Αθήνα: Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Ι.Τ.Ε.Π.).
- Αραβαντινού-Τζε Π. (2007): “Η ολική ποιότητα στον ξενοδοχειακό τομέα.” *Τουρισμός και οικονομία*, Τεύχος 331, Ιούλιος-Αύγουστος 2007, σελ. 95-101.
- Βαγιονής, Ν. και Καφούρος Β. (2007): *Τουριστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα και τη Μεσόγειο: Μια Συγκριτική Ανάλυση*. Αθήνα: Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Μελετών (ΚΕΠΕ).
- Βαρβαρέσσος Σ. (1998): *Τουρισμός: έννοιες, μεγέθη, δομές*. Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός.
- Κοκκώσης Χ. και Τσάρτας Π. (1999): *Τουριστικός Τομέας*. Πάτρα: ΕΑΠ.
- Κοκκώσης Χ. και Τσάρτας Π. (2001): *Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και περιβάλλον*. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.
- Μπριασούλη Ε. (2000): “Σχεδιασμός τουριστικής ανάπτυξης: χαρακτηριστικές προσεγγίσεις.” *Τουριστική ανάπτυξη: πολυεπιστημονικές προσεγγίσεις*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας, σελ. 140.
- Νιάρχος Ν. (2004): *Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων*. 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος (2008 - 2010), <http://www.grhotels.gr/GR/Pages/default.aspx>
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2009): “Ελληνικά Ξενοδοχεία”, ψηφιακός δίσκος.
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2010): “Greek Hotels”, ψηφιακός δίσκος.
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος/ΙΤΕΠ (2010): *Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Τουρισμού 2009*.
- Σιούτης, Γ.Π. (2003): *Εγχειρίδιο Δικαίου Περιβάλλοντος*. Αθήνα, Εκδόσεις Α.Ν. Σάκκουλα.

- Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων-ΣΕΤΕ (2010): *Απολογισμός 2009*, Αθήνα.
- Πατσουράτης Β. (2000): “Αποσβέσεις και Οικονομικά Αποτελέσματα των Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων.” *Ελληνική Οικονομία και Τουρισμός*, Αθήνα: ΙΤΕΠ.
- Τσάρτας, Π. (1996): *Τουρίστες, Ταξίδια, Τόποι: Κοινωνιολογικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας.
- Τσάρτας Π., Βαγιονής Ν. κ.ά. (2008): *Η Συνδυασμένη ανάπτυξη του οικοτουρισμού με άλλες ειδικές μορφές τουρισμού στις περιοχές της Υπάτης και του Καϊάφα*. Εργαστήριο TEM Πανεπιστημίου Αιγαίου.
- Φιλιππάτος Γ.Κ. , Αθανασόπουλος Π.Ι. (1985): *Εισαγωγή στη Χρηματοοικονομική Διοικητική*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Χρηματιστήριο Αθηνών (2009): [http://www.ase.gr/content/gr/Indices/Composition/Index\\_Stocks.asp?Index=126&Name=FTSE/X.A.%20Ταξίδια%20-%20Αναψυχή&Date=23/10/2009](http://www.ase.gr/content/gr/Indices/Composition/Index_Stocks.asp?Index=126&Name=FTSE/X.A.%20Ταξίδια%20-%20Αναψυχή&Date=23/10/2009)

## **Ξενόγλωσση**

- Beau B. (1992): *Développement et aménagement touristique*. Rosny: Ed.Breal.
- Bloomberg (2009): <http://www.bloomberg.com/>
- Britton S. (1991): “Tourism, capital and place: towards a critical geography of tourism.” *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 9, pp. 455-6.
- Doswell R. (1977): *Tourism: How effective management makes the difference*. Oxford: Butterworth and Heinemann, pp. 26-66.
- European Information Service, European Report (2002): “Environment: Tourism has a Seasonal but Real Impact on the Environment”.
- European Intelligence Unit (1992): *Tourism Industry and Environment*.
- Goswami, R.K. (2007): *Tourism and Environment*. Cyber Tech Publications.
- Holden, A. (2008): *Environment and Tourism*, 2<sup>nd</sup> Edition, Routledge.
- ICAP (2008): <http://www.findbiz.gr/>

- Koutoulas D. (2006): "The Market Influence of Tour Operators on the Hospitality Industry: The Case of Greek Resort Hotels" στο: Papatheodorou A. (ed.), *Corporate Rivalry and Market Power: Competition Issues in the Tourism Industry*, London: I.B. Tauris.
- Machlis, G. and Burch, W. (1983): "Relations Between Strangers: Cycles of Structure and Meaning in Tourist Systems," *Sociological Review*, Vol. 1.
- Mathieson, A. and Wall, G. (1981): *Tourism: Economic, Physical and Social Impact*, Longman, London.
- Middleton V. (2001): *Marketing in Travel and Tourism*. 3rd ed., G. Britain, MPG Books Ltd, Bodmin.
- O.E.C.D. (various years), *Environmental Performance Reviews*.
- Papatheodorou A., Iatrou K. (2007): "Leisure travel: implications for airline alliances." ATRS World Conference, University of California, Berkeley, 21-23 June 2007.
- Parrieno G.L. (1993): "Motivation and anticipation in post-industrial tourism." *Annals of Tourism Research*, 20, pp. 233-249.
- Ritchie J. R. B. and Zins M. (1978): "Culture as Determinant of the Attractiveness of a Tourism Region." *Annals of Tourism Research*, 5(2), 252-267.
- United Nations – World Tourism Organization (2010): <http://www.unwto.org>
- Walsh C. (2005): *Key Management Ratios: The Clearest Guide to the Critical Numbers that Drive your Business*. 4th Edition, London: Financial Times/Prentice Hall.
- Weston J.F., Brigham E.F. (1986): *Βασικές Αρχές της Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και Πολιτικής*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- World Tourism and Travel Council (2006): *Greece: The Impact of Travel & Tourism on Jobs and the Economy*. WTTC: London.





## ΣΤΗΝ ΙΔΙΑ ΣΕΙΡΑ

- No 1 *Πρόγραμμα Αμβρακικού: Α΄ Φάση: Η Προγραμματική Σύμβαση (Τόμος 1). Αθήνα, 1990.*  
*Β΄ Φάση: Πενταετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης-Τελική Έκθεση (Τόμος 2). Αθήνα, 1989.*  
*Β΄ Φάση: Πενταετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης-Τομεακή Ανάλυση (Τόμος 3). Αθήνα, 1990.*  
*Ειδικές Μελέτες (Τόμος 4). Αθήνα, 1990.*  
*Επισκόπηση της Παγκόσμιας Αγοράς Χελιών (Τόμος 5). Αθήνα, 1990.*
- No 2 *Προστασία και ανάπτυξη περιοχής λίμνης Καστοριάς. Αθήνα, 1990.*
- No 3 *Μεταφορά και ανάπτυξη των τεχνολογιών πληροφόρησης στην Ελλάδα, του Δ. Ουζουνίδη. Αθήνα, 1990.*
- No 4 *Χωροταξική κατανομή και κλαδική σύνθεση των επενδύσεων του Ν.1262/1982, του Γ. Γεωργίου. Αθήνα, 1991.*
- No 5 *Το ελληνικό ισοζύγιο πληρωμών: Επιπτώσεις από την ένταξη και την ενοποίηση της εσωτερικής αγοράς της ΕΟΚ, του Δ. Μαρούλη. Αθήνα, 1991.*
- No 6 *Shipbuilding and Shiprepairing Industry in Greece, των Φρ. Τζαμουζάκη και Σ. Σπαθή. Αθήνα, 1991.*
- No 7 *ΚΑΠΗ Μελισσίων, των Α. Ριτσατάκη, Α. Κώτση και Χρ. Αυγουστή. Αθήνα, 1992.*
- No 8 *Εξελίξεις στο διεθνές νομισματοπιστωτικό σύστημα και η ενοποίηση της ευρωπαϊκής αγοράς: Επιπτώσεις για την Ελλάδα, του Δ. Μαρούλη. Αθήνα, 1992.*
- No 9 *Δημοσιονομικές εξελίξεις στη δεκαετία του '80, του Α. Μπαλφούσια σε συνεργασία Ν. Μανωλά. Αθήνα, 1993.*
- No 10 *Ανθρώπινοι πόροι: Πληθυσμός, αγορά εργασίας, εκπαίδευση, του Κ. Κανελλόπουλου. Αθήνα, 1994.*
- No 11 *Χωροταξική ανάλυση, του Π. Κομίλη. Αθήνα, 1994.*
- No 12 *Αξιολόγηση της συμβολής των Κοινοτικών χρηματοδοτήσεων στην προστασία του ελληνικού περιβάλλοντος, των Δ. Κατοχιανού και Σ. Σπαθή. Αθήνα, 1994.*
- No 13 *Ελεύθερη διακίνηση εργαζομένων στην Κοινότητα και η πολιτική απασχόλησης στην Ελλάδα, του Κ. Ευστρατόγλου. Αθήνα, 1994.*

- No 14 *Ο ελληνικός κλάδος ζάχαρης: Ανάλυση-προοπτικές*, Μελετητικής Ομάδας ΚΕΠΕ. Αθήνα, 1994.
- No 15 *Παραοικονομία και φοροδιαφυγή: Μετρήσεις και οικονομικές επιπτώσεις*, των Κ. Κανελλόπουλου, Ι. Κουσουλάκου, Β. Ράπανου, σε συνεργασία Κ. Κωτσή, Α. Μακροπούλου. Αθήνα, 1995.
- No 16 *Σύγκλιση, απόκλιση και περιφερειακή πολιτική*, των Λ. Αθανασίου, Κ. Κανελλόπουλου, Η. Πούπου. Αθήνα, 1995.
- No 17 *Πρωτογενής τομέας: Εξελίξεις και προοπτικές ανάπτυξης, 1994-1999*, της Α. Λαμπροπούλου. Αθήνα, 1995.
- No 18 *Ήπειρος: Εξελίξεις και προοπτικές ανάπτυξης, 1994-1999*, του Γ. Κωστελένου. Αθήνα, 1995.
- No 19 *Διαπεριφερειακή ανάλυση και πολιτική και βασικά στοιχεία κατά περιφέρεια και νομό*, των Λ. Αθανασίου, Π. Καββαδία, Δ. Κατοχιανού, Π. Τονκίδου. Αθήνα, 1995.
- No 20 *Η ελληνική εκπαίδευση στον ορίζοντα του 2000*, του Κ. Κάρμα. Αθήνα, 1995.
- No 21 *Εσωτερική μετανάστευση*, του Κ. Κανελλόπουλου. Αθήνα, 1995.
- No 22 *The European Observatory for Small and Medium-Sized Enterprises: Research Environment and Innovation in Greek Manufacturing*, του Δ. Σακκά. Αθήνα, 1995.
- No 23 *Θέματα γεωργίας, αγροτικής και τοπικής ανάπτυξης*, της Κ. Καραμπάτσου-Παχάκη. Αθήνα, 1996.
- No 24 *Οικονομία και αθλητισμός*, Μελετητικής Ομάδας ΚΕΠΕ. Αθήνα, 1996.
- No 25 *Διαρθρωτικά και θεσμικά προβλήματα των ελληνικών εξαγωγών: Υφιστάμενη κατάσταση και προτάσεις πολιτικής*, των Δ. Μαρούλη και Κλ. Ευστρατόγλου. Αθήνα, 1996.
- No 26 *Δυτική Ελλάδα: Αναπτυξιακές δυνατότητες και προοπτικές*, του Δ. Σακκά. Αθήνα, 1996.
- No 27 *Βόρειο Αιγαίο: Εξελίξεις και προοπτικές ανάπτυξης 1994-1999*, του Μ. Παπαδημητρίου. Αθήνα, 1996.
- No 28 *Μελέτη αξιολόγησης των ΠΕΠ του ΚΠΣ 1994-1999*, Μελετητικής Ομάδας ΚΕΠΕ. Αθήνα, 1997.

- No 29 *Ο ιαματικός τουρισμός και η ανάπτυξη του τουρισμού υγείας στην Ελλάδα*, της Σ. Σπαθή. Αθήνα, 2000.
- No 30 *Η κοινωνικοοικονομική ταυτότητα των υδατικών διαμερισμάτων*, των Β. Δεδεγιάν, Δ. Κατοχιανού, Α. Λαμπροπούλου. Αθήνα, 2000.
- No 31 *Αλληλόχρεοι λογαριασμοί του Δημοσίου*, των Θ. Μπαλφούσια, Β. Ράπανου, σε συνεργασία Κ. Κωτσή, Ν. Μανωλά. Αθήνα, 2000.
- No 32 *Ο πολιτισμός ως κλάδος οικονομικής δραστηριότητας*, των Καλλ. Παχάκη, Φ. Αγγελίδου, Ζ. Αναστασάκου, Β. Δεδεγιάν, Εμ. Κουνάρη, Σ. Λέρτα, Π. Μπαλτζάκη, Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2000.
- No 33 *Το «μέγεθος» και ο ρόλος του δημόσιου τομέα στην Ελλάδα: Εξελίξεις και συγκρίσεις με άλλες χώρες*, των Λ. Αθανασίου, Δ. Αθανασακόπουλου, Χ. Δημητριάδου, Εμ. Κουνάρη, Α. Κώτση, Ν. Μανωλά, Π. Παπακωνσταντίνου, Θ. Τερροβίτη. Αθήνα, 2000.
- No 34 *Διαχειριστικό κόστος του ελληνικού φορολογικού συστήματος*, του Αθ. Μπαλφούσια. Αθήνα, 2000.
- No 35 *Ελληνικές φορολογικές δαπάνες*, του Αθ. Μπαλφούσια, σε συνεργασία Ζ. Αναστασάκου, Χ. Κόλλια, Εμ. Κουνάρη, Μ. Χλέτσου. Αθήνα, 2001.
- No 36 *Διερεύνηση των εξελίξεων στην κατοικία τις τελευταίες 10ετίες. Παρατηρήσεις και ενδείξεις για τις αστικές κυρίως περιοχές*, της Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2001.
- No 37 *Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης Νομού Ευβοίας*, των Π. Κομίλη, Ν. Βαγιονή, Κ. Κάρμα, Α. Μυλωνά, Μ. Παπαδημητρίου και Γ. Παπαπολυμέρου. Αθήνα, 2001.
- No 38 *Απελευθέρωση της αγοράς των τηλεπικοινωνιών: Επιπτώσεις στην απασχόληση του κλάδου*, του Θ. Τερροβίτη. Αθήνα, 2002.
- No 39 *Το κοινωνικοασφαλιστικό σύστημα και η αναπτυξιακή διαδικασία στην Ελλάδα: Αλληλεπιδράσεις*, του Λ. Αθανασίου. Αθήνα, 2002.
- No 40 *Συμμετοχή ιδιωτών στα έργα υποδομής και αυτοχρηματοδότηση*, της Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2003.
- No 41 *Η εγκληματικότητα των αλλοδαπών: τα στατιστικά δεδομένα*, των Θ. Π. Λιανού και Θ. Μπένου, σε συνεργασία Αγγ. Δαρίτση. Αθήνα, 2003.
- No 42 *Franchising: Αξιολόγηση και προοπτικές της δικαιόχρησης στον ελληνικό χώρο*, των Δ. Κάζη και Θ. Τσαγκούρη. Αθήνα, 2004.

- No 43 *Εξελίξεις στην αγορά κατοικιών, της Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2005.*
- No 44 *Ο συστημικός μετασχηματισμός των βαλκανικών χωρών και οι εξελίξεις στις οικονομικές ανταλλαγές με την Ελλάδα, των Ν. Βαγιονή, Β. Καφούρου και Ε. Παναγιώτου. Αθήνα, 2005.*
- No 45 *Europe and the international economic environment in 2005: Recent developments and outlook, των Στ. Σάββα-Μπαλφούσια, Ε. Αθανασίου, Στ. Καραγιάννη και Κ. Τσούμα. Αθήνα, 2006.*
- No 46 *Η ελληνική γεωργία ενώπιον των νέων συνθηκών και θεσμικού πλαισίου, της Κ. Παχάκη, σε συνεργασία Π. Τονικίδου. Αθήνα, 2006.*
- No 47 *Μέθοδοι και στρατηγικές αναδιάρθρωσης και ιδιωτικοποίησης του σιδηροδρόμου και των λιμένων Πειραιώς και Θεσσαλονίκης, του Δ. Θ. Αθανασακόπουλου. Αθήνα, 2006.*
- No 48 *Η επαγγελματική εκπαίδευση στην Ελλάδα: Εξελίξεις και προοπτικές, του Κ. Κάρμα. Αθήνα, 2006.*
- No 49 *Αγροτικό εμπόριο Ελλάδας-Βαλκανικών χωρών: Συγκριτικό πλεονέκτημα και ανταγωνιστικότητα, του Π. Παρασκευαϊδη. Αθήνα, 2006.*
- No 50 *Ελάχιστο εγγυημένο εισόδημα στην ΕΕ-15 και δυνατότητες εφαρμογής του στην Ελλάδα, των Α. Θ. Μπαλφούσια και Κ. Ν. Κωτσή. Αθήνα, 2007.*
- No 51 *Ο ενεργειακός τομέας στην Ελλάδα: Τάσεις και προοπτικές, του Νικηφ. Μανωλά. Αθήνα, 2007.*
- No 52 *Χρηματοδότηση και ασφάλιση εξαγωγικών πιστώσεων, του Κλ. Β. Ευστρατόγλου. Αθήνα, 2007.*
- No 53 *Τουριστική ανάπτυξη στην Ελλάδα και τη Μεσόγειο: Μια συγκριτική ανάλυση, των Ν. Βαγιονή και Β. Καφούρου. Αθήνα, 2007.*
- No 54 *Αναπτυξιακή διαδικασία και μακροχρονιότερες εξελίξεις στην οικονομική συμπεριφορά και τις οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, του Λουκή Αθανασίου. Αθήνα 2008.*
- No 55 *FYROM's transition: From Yugoslavia to the European Union? της Ελευθερίας Παναγιώτου. Αθήνα 2008.*
- No 56 *Πολυμερείς Εμπορικές Διαπραγματεύσεις: Εμπόριο Υψηρεσιών, του Βασίλη Νότη. Αθήνα, 2008.*

- No 57 *Οικονομική και δημογραφική βιωσιμότητα του κοινωνικοασφαλιστικού συστήματος*, των Λουκή Αθανασίου, Φανής Ζεβρού, Αγαπούλας Κώτση. Αθήνα 2009.
- No 58 *Η εξέλιξη και προβληματισμός για τη βιωσιμότητα του συνταξιοδοτικού συστήματος*, της Φανής Ζεβρού. Αθήνα 2009.
- No 59 *Size profile and labour market analysis of immigration in Greece*, των Κ. Κανελλόπουλου, Μ. Γρέγου, Α. Πετραλιά. Αθήνα 2009.
- No 60 *Ο αγροτικός τομέας στην Ελλάδα*, των Ε. Καδίτη, Ε. Νίτση, Αθήνα 2010.
- No 61 *Το κοινωνικό κεφάλαιο στην Ελλάδα*, του Η. Πούπου, Αθήνα 2010.
- No 62 *Η Ελληνική Εμπορική Ναυτιλία*, των Σ. Σπαθή, Σ. Καραγιάννη, Ν. Γεωργικόπουλου, Αθήνα 2010.
- No 63 *Μεταφορές και Οικονομία: Συμβολή, τάσεις και προοπτικές στην Ελλάδα με έμφαση στις χερσαίες μεταφορές*, των Θ. Τσέκερη και Αικ. Τσούμα, Αθήνα 2010.
- No 64 *Μισθός, συντάξιμος χρόνος και συνθήκες εργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα*, των Κ.Ν. Κανελλόπουλου και Φ. Ζεβρού. Αθήνα 2010.
- No 65 *Αγορά Εργασίας: Εξελίξεις και αρχές πολιτικής*, των Κ.Ν. Κανελλόπουλου, Κ. Αθανασούλη, Κ. Ευστρατόγλου, Γ. Παναγόπουλου, Π. Παπακωνσταντίου, Π.Κ. Προδρομίδη. Αθήνα 2010.



Επιμέλεια έκδοσης: Ελένη Σουλτανάκη

Εκτύπωση - Βιβλιοδεσία:

**ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ Α.Β.Ε.Ε.**

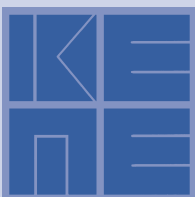
Γραφικές τέχνες, χωροσυνθέσεις, διαδίκτυο

Ασκληπιού 80, 114 71 Αθήνα,

Τηλ.: 210-36.24.728, Fax: 210-36.01.679

[www.papanikolaou.gr](http://www.papanikolaou.gr)

[info@papanikolaou.gr](mailto:info@papanikolaou.gr)



ISBN: 978-960-341-098-0  
ISSN: 1108-5797