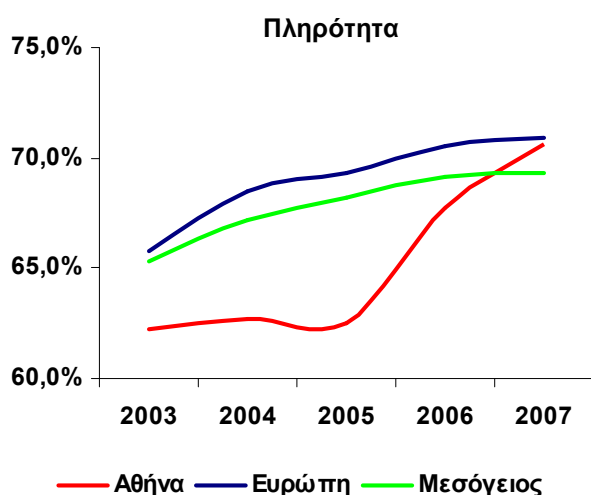


Τα ξενοδοχεία της Αθήνας μετά τους Ολυμπιακούς του 2004

*Δρ. Άρης Ίκκος, Διευθύνων Εταίρος
Stefan Merkenhof, Managing Consultant*

Ποιά ήταν η επίπτωση των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας στα ξενοδοχεία της πόλης;

Συγκρίνοντας την απόδοση των ξενοδοχείων της Αθήνας με τα αντίστοιχα από 27 Ευρωπαϊκές πόλεις ('Ευρώπη') και 8 Μεσογειακές ('Μεσόγειος')¹ για την περίοδο 2003 – 2007, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η πληρότητα των Αθηναϊκών ξενοδοχείων αυξήθηκε σημαντικά μετά τους Ολυμπιακούς του 2004, φτάνοντας στον μέσο όρο της Ευρώπης και ξεπερνώντας τις Μεσογείου το 2007. Επιπλέον η Μέση Τιμή Δωματίου (ΜΤΔ – ARR) ακολούθησε τις τάσεις της Ευρώπης και της Μεσογείου αλλά παραμένει σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα. Ως απόρροια των τάσεων σε Πληρότητα και ΜΤΔ, το Έσοδο ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (ΕΔΔ – RevPAR) παραμένει χαμηλότερο από αυτό της Ευρώπης και την Μεσογείου αλλά η διαφορά μειώνεται με αργό ρυθμό.



Συγκρίνοντας πρώτα τα στοιχεία Πληρότητας, διαπιστώνουμε ότι η Πληρότητα των Αθηναϊκών ξενοδοχείων (3* έως 5*) αυξήθηκε με σημαντικά ψηλότερους ρυθμούς και από την Ευρώπη και από την Μεσόγειο, όπως φαίνεται στο διάγραμμα στα αριστερά. Η Πληρότητα στην Αθήνα αυξήθηκε από περίπου 62% την περίοδο 2003 – 2005 σε 68% το 2006 και σχεδόν 71% το 2007, οριακά χαμηλότερα από τον Μέσο Όρο της Ευρώπης αλλά ψηλότερα από την Μεσόγειο. Η αύξηση της Πληρότητας είναι ακόμα πιο σημαντική αν ληφθεί υπόψη ότι στις κατηγορίες 3* έως 5* στην Αθήνα προστέθηκαν, την περίοδο 2003 – 2006, 15 ξενοδοχεία με 1,535 επιπλέον δωμάτια, μια

¹ Η "Ευρώπη" απαρτίζεται από τις ακόλουθες 27 κύριες Ευρωπαϊκές πόλεις: Λονδίνο, Παρίσι, Αμστερνταμ, Δουβλίνο, Βρυξέλες, Γενεύη, Μιλάνο, Βουδαπέστη, Βιέννη, Πράγα, Ταλίν, Μπρατισλάβα, Μόναχο, Βερολίνο, Κοπενχάγη, Όσλο, Στοκχόλμη, Ελσίνκι, Εδιμβούργο, Λισαβόνα, Μαδρίτη, Βαρκελώνη, Βαλέσια, Ρώμη, Βενετία, Φλωρεντία και Κωνσταντινούπολη

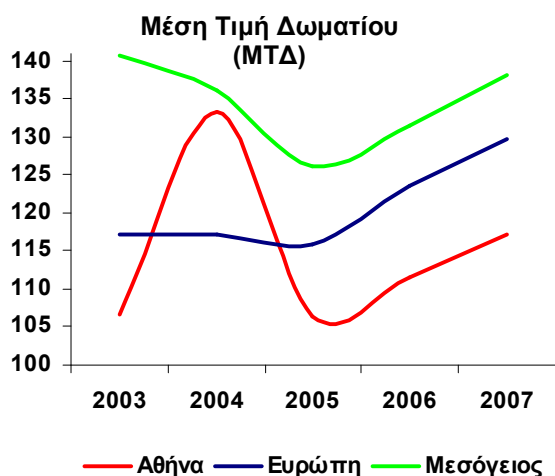
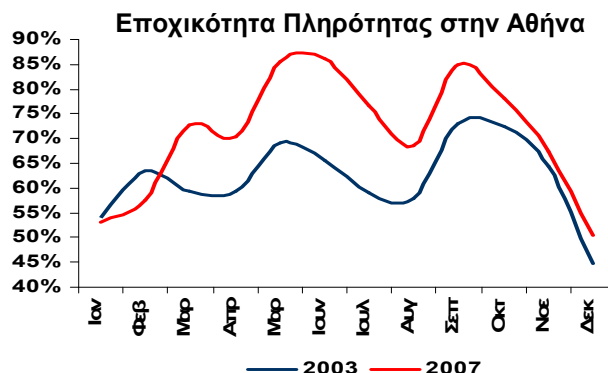
Η "Μεσόγειος" απαρτίζεται από τις ακόλουθες 8 κύριες πόλεις στην Πορτογαλία, Ισπανία, Ιταλία και Τουρκία: Λισαβόνα, Μαδρίτη, Βαρκελώνη, Βαλένσια, Ρώμη, Βενετία, Φλωρεντία και Κωνσταντινούπολη

Τα στοιχεία για τα ξενοδοχεία της Αθήνας προέρχονται από δική μας βάση δεδομένων ενώ τα στοιχεία των άλλων πόλεων από την βάση δεδομένων της the Bench.

Τα ξενοδοχεία της Αθήνας μετά τους Ολυμπιακούς του 2004

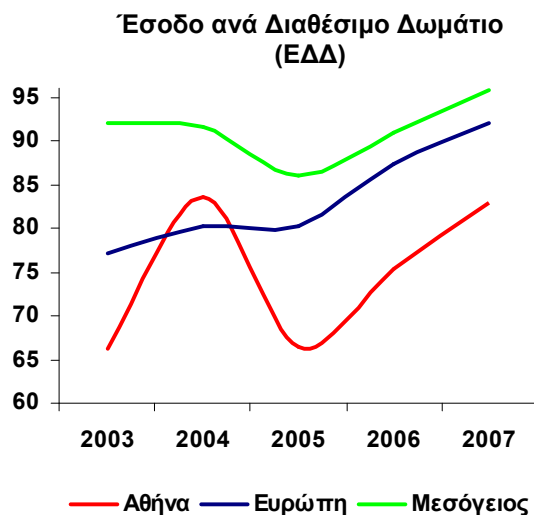
αύξηση προσφοράς δωματίων κατά 15,3%.

Περαιτέρω ανάλυση της πληρότητας στην Αθήνα, δείχνει ότι η αύξησή της κατά κύριο λόγο προέρχεται από αύξηση τους μήνες Μάρτιο έως Σεπτέμβριο. Η δημιουργία του Συνεδριακού Κέντρου στο Τάε Κβο Ντο στο Φάληρο και η ενεργοποίηση του CVB θα συμβάλλει τα μέγιστα στην αύξηση της πληρότητας και τους υπόλοιπους μήνες.



Ενώ σε ότι αφορά στην Πληρότητα, η Αθήνα έχει βελτιώσει τη θέση της συγκριτικά με την Ευρώπη και τη Μεσόγειο, η διαφορά στην Μέση Τιμή Δωματίου παραμένει σταθερή μετά το 2004. Μετά την ιδιαίτερα υψηλή ΜΤΔ του 2004, λόγω Ολυμπιακών Αγώνων, η ΜΤΔ το 2005 υποχώρησε στα € 106, οριακά χαμηλότερα από τα επίπεδα του 2003. Το 2006 και 2007 υπήρξε αύξηση στα € 111 και € 117 ακολουθώντας τις τάσεις σε Ευρώπη και Μεσόγειο αλλά παραμένοντας σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα.

Η συγκριτική αύξηση της πληρότητας και η σταθερότητα της σχέσης ΜΤΔ μεταξύ Αθήνας και Ευρώπης / Μεσογείου έχουν ως αποτέλεσμα το Έσοδο ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο των ξενοδοχείων της Αθήνας να συγκλίνει με αργούς ρυθμούς με αυτό της Ευρώπης και της Μεσογείου.

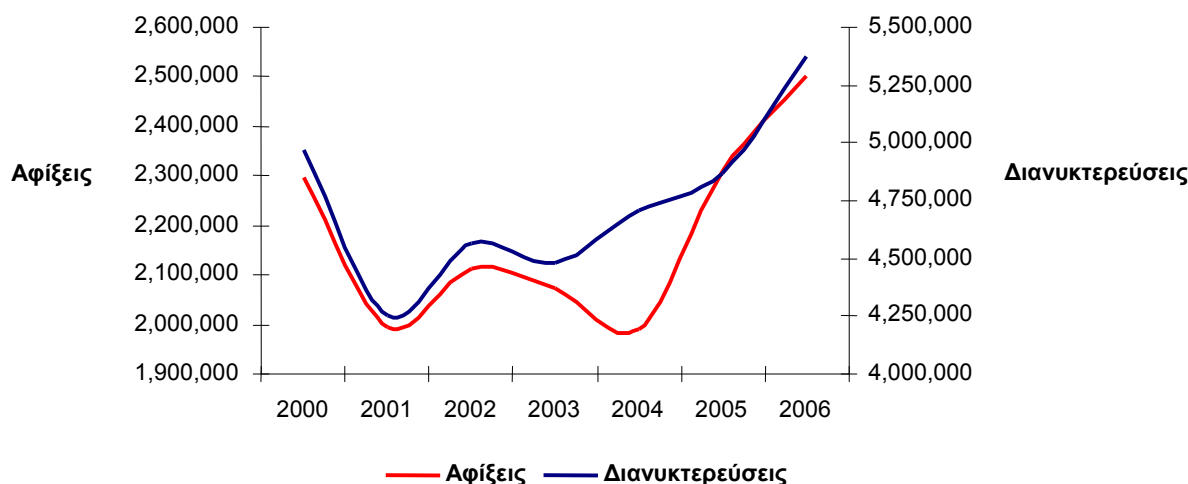


Εν τέλει τα νέα είναι 'καλά' ή 'κακά':

Η ελπίδα μετά τους Ολυμπιακούς της Αθήνας ήταν πως η απόδοση των ξενοδοχείων της Αθήνας θα υπερέβαινε αυτήν της Ευρώπης και της Μεσογείου.

Από την άλλη πλευρά η περίοδος πριν τους Ολυμπιακούς ήταν εξαιρετικά επώδυνη για τα ξενοδοχεία της Αθήνας και οι Ολυμπιακοί του 2004 σηματοδότησαν μια σαφή αλλαγή πορείας (βλ. κατ). Η μακροχρόνια τάση κατά τις δεκαετίες 1980 και 1990 είχε υπάρξει καταστροφική αφού η Αθήνα το 1980 είχε 8,9 εκ. διανυκτερεύσεις και το 2003 μόλις 4,5 εκ.²! Αποτέλεσμα αυτής της τάσης ήταν το κλείσιμο 85 ξενοδοχείων³ διάφορων κατηγοριών τις δεκαετίες 1980 και 1990.

Αφίξεις – Διανυκτερεύσεις 2006 - 2000



Συμπερασματικά, μπορούμε να πούμε πως οι Ολυμπιακοί Αγώνες σηματοδότησαν την αλλαγή πορείας για τα ξενοδοχεία της Αθήνας αλλά θα μπορούσαν να έχουν υπάρξει θεαματικότερα αποτελέσματα και ο Τουρισμός θα μπορούσε να γίνει ατμομηχανή της οικονομίας της Αττικής αν είχε αναπτυχθεί ο Συνεδριακός Τουρισμός και είχε γίνει καλύτερο marketing της Αθήνας ως προορισμού – στα πρότυπα της Βαρκελώνης. Ιδιαίτερα καθώς οι Ολυμπιακοί Αγώνες βοήθησαν στη μετατροπή της Αθήνας σε μια ελκυστική πόλη με μοναδικές αρχαιότητες, περιλαμβανομένου του μεγαλύτερου αστικού αρχαιολογικού πάρκου, νησιά σε απόσταση μικρότερη από 1 ώρα, πολύ καλές δημόσιες συγκοινωνίες, καθαρές ακτές με Μπλε Σημαία, καλό retail shopping, έντονη νυχτερινή ζωή κλπ. Επιπλέον, μελέτη της UBS⁴ έχει δείξει ότι ένα city break στην Αθήνα ήταν ανάμεσα στα 5 φθηνότερα από τις 27 πόλεις της Ευρώπης και το φθηνότερο από τις 8 πόλεις της Μεσογείου.

² Πηγή: ΕΣΥΕ

³ Πηγή: Ένωση Ξενοδόχων Αθηνών - Αττικής

⁴ UBS, *Price and Earnings*, 2006 – οι ακόλουθες 4 πόλεις δεν περιλαμβάνονται στο δείγμα της μελέτης της UBS: Εδιμβούργο, Βαλένσια, Βενετία και Φλωρεντία. Μερική ενημέρωση της μελέτης το 2008, αναφορικά με τα στοιχεία κόστους ζωής, δείχνει ότι η Αθήνα εξακολουθεί να είναι φθηνότερη από 18 πόλεις και ακριβότερη από 5.