



## **Οικονομικά στοιχεία βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα, μέσω πλατφορμών Airbnb και HomeAway**

*Νοέμβριος 2019*

**Δρ. Άρης Ίκκος, ISHC**  
*Επιστημονικός Διευθυντής*

**Γιαννίνα Ρασούλη**  
*Αναλύτρια*

## Αποποίηση Ευθύνης

Η παρούσα μελέτη περιλαμβάνει εκτιμήσεις για διάφορα μεγέθη μίσθωσης καταλυμάτων μέσω Airbnb και HomeAway με στοιχεία από την AirDNA. Αν και έχει επιδειχθεί η δέουσα επιμέλεια ως προς τον έλεγχο των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν και των εκτιμήσεων που παρουσιάζονται, το Ινστιτούτο ΣΕΤΕ (ΙΝΣΕΤΕ) και οι συγγραφείς της μελέτης δεν μπορούν να εγγυηθούν την ακρίβειά τους.

Οι εκτιμήσεις και πληροφορίες που περιέχονται στην παρούσα μελέτη δίδονται για ενημερωτικούς και μόνο σκοπούς και όχι για εμπορικούς, επενδυτικούς ή άλλους σκοπούς. Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να εκληφθούν ως συμβουλή, σύσταση ή πρόταση για επένδυση στην κτηματομεσιτική αγορά ούτε ως προτροπή για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε μορφής επενδύσεων. Το ΙΝΣΕΤΕ και οι συγγραφείς της μελέτης δεν ευθύνονται για τυχόν εμπορικές ή επενδυτικές αποφάσεις που θα ληφθούν με βάση τις εκτιμήσεις και πληροφορίες που περιέχονται στην παρούσα μελέτη.

## Περιεχόμενα

Επεξηγήσεις Ακρωνυμίων - Ορισμοί .....	4
Πίνακες – Διαγράμματα.....	6
Εισαγωγή .....	7
Η συνολική εικόνα .....	8
Στοιχεία ανά προορισμό, Ιούνιος 2018-Μάιος 2019 .....	15

## Επεξηγήσεις Ακρωνυμίων-Ορισμοί

**Αυτόνομο κατάλυμα για μίσθωση:** Κατάλυμα που προσφέρεται ολόκληρο για μίσθωση, χωρίς να υπάρχουν κοινόχρηστοι χώροι

**Ιδιωτικό Δωμάτιο:** Ιδιωτικό υπνοδωμάτιο που προσφέρεται για μίσθωση μέσα σε αυτόνομο κατάλυμα, όπου όμως υπάρχουν κοινόχρηστοι χώροι ή κοινόχρηστο μπάνιο

**Κοινόχρηστο δωμάτιο:** Κοινόχρηστο υπνοδωμάτιο που προσφέρεται για μίσθωση μέσα σε αυτόνομο κατάλυμα, όπου όλοι οι χώροι είναι κοινόχρηστοι

**Σύνολο καταλυμάτων:** Το συνολικό πλήθος όλων των καταλυμάτων, δηλαδή αυτόνομα καταλύματα, ιδιωτικά δωμάτια και κοινόχρηστα δωμάτια

**Διαθέσιμο κατάλυμα:** Κατάλυμα που έχει καταχωρηθεί προς μίσθωση σε κάποια από τις πλατφόρμες Airbnb ή HomeAway τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο

**Ενεργό κατάλυμα:** Διαθέσιμο κατάλυμα που έχει μισθωθεί τουλάχιστον μια φορά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο

**Διανυκτερεύσεις (ανά κατάλυμα):** Οι διανυκτερεύσεις σε κάποιο κατάλυμα, ανεξαρτήτως του πλήθους των ατόμων που διαμένουν σε αυτό. Επισημαίνουμε ότι στα ξενοδοχεία οι διανυκτερεύσεις υπολογίζονται τόσο ανά δωμάτιο (roomnights) όσο και ανά κλίνη (bednights). Οι διανυκτερεύσεις ανά κατάλυμα στην παρούσα μελέτη είναι εννοιολογικά πλησιέστερες στις διανυκτερεύσεις ανά δωμάτιο.

**Προσφορά διανυκτερεύσεων:** Το σύνολο των διανυκτερεύσεων που προσφέρονται από όλα τα ενεργά καταλύματα (της χώρας ή ανά περιοχή) τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο

**Ζήτηση διανυκτερεύσεων:** Οι διανυκτερεύσεις που πραγματοποιήθηκαν σε όλα τα ενεργά καταλύματα (της χώρας ή ανά περιοχή), τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο

**Έσοδα:** Το σύνολο των εσόδων (της χώρας ή ανά περιοχή) από μισθώσεις καταλυμάτων που έγιναν μέσω Airbnb ή HomeAway. Μέσα στα έσοδα συμπεριλαμβάνεται και η καθαριότητα.

**Πληρότητα** (Occupancy): Το ηλικίο των πραγματοποιημένων διανυκτερεύσεων (της χώρας ή ανά περιοχή), προς τις προσφερόμενες διανυκτερεύσεις (της χώρας ή ανά περιοχή αντίστοιχα), δηλαδή

$$\text{Πληρότητα} = \frac{\text{Ζήτηση διανυκτερεύσεων}}{\text{Προσφορά διανυκτερεύσεων}}$$

**ADR** (Average Daily Rate ή Μέση Τιμή Καταλύματος): Το ηλικίο των εσόδων (της χώρας ή ανά περιοχή) προς τη ζήτηση (της χώρας ή ανά περιοχή αντίστοιχα), δηλαδή

$$\text{ADR} = \frac{\text{Έσοδα}}{\text{Ζήτηση διανυκτερεύσεων}}$$

**RevPAR** (Revenue per Available Rental ή Έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα): Το ηλικίο των εσόδων (της χώρας ή ανά περιοχή) προς την προσφορά, δηλαδή

$$\text{RevPAR} = \frac{\text{Έσοδα}}{\text{Προσφορά διανυκτερεύσεων}}$$

Εναλλακτικός ορισμός σε συνδυασμό με τον προηγούμενο: **RevPAR = ADR × Πληρότητα**

Εδώ φαίνεται ξεκάθαρα η σημαντική εξάρτηση του RevPAR από την πληρότητα. Το γεγονός ότι η πληρότητα δεν δύναται ποτέ να υπερβαίνει το 100%, έχει ως επακόλουθο να ισχύει πάντα ότι **RevPAR ≤ ADR**

**Ετήσια Έσοδα ανά Κατάλυμα:** Το ηλικίο των εσόδων (χώρας ή περιοχής) προς το πλήθος των ενεργών καταλυμάτων (χώρας ή περιοχής), δηλαδή

$$\text{Ετήσια Έσοδα ανά Κατάλυμα} = \frac{\text{Έσοδα}}{\text{Σύνολο ενεργών καταλυμάτων}}$$

*Παρατήρηση: Οι παραπάνω ορισμοί οικονομικών μεγεθών αφορούν μόνο ενεργά καταλύματα καθώς δεν έχουν νόημα για καταλύματα που δεν έχουν δεχθεί τουλάχιστον μια κράτηση.*

## Πίνακες

Πίνακας 1:	Βασικά μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway .....	8
Πίνακας 2:	Βασικά μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway ανά περιοχή.....	13
Πίνακας 3:	Βασικοί δείκτες μίσθωσης (KPIs) μέσω Airbnb και HomeAway ανά περιοχή .....	14
Πίνακας 4:	Ποσοστιαία κατάταξη περιοχών, Airbnb και HomeAway.....	16
Πίνακας 5:	Ποσοστά επί του μέσου όρου στην Ελλάδα ανά περιοχή, Airbnb και HomeAway .....	17

## Διαγράμματα

### Ανάλυση ανά Μήνα: Ιούνιος 2018-Μάιος 2019

Διάγραμμα 1:	Μηνιαία κατανομή Εσόδων και Διανυκτερεύσεων, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway .....	9
Διάγραμμα 2:	Πληρότητα, ADR και RevPAR, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway .....	10
Διάγραμμα 3:	Προσφορά, Ζήτηση και Πληρότητα καταλυμάτων Airbnb και HomeAway .....	12

### Ανάλυση ανά Προορισμό: Κύριοι τουριστικοί προορισμοί για την περίοδο Ιούνιος 2018-Μάιος 2019

Διάγραμμα 4:	Διαθέσιμα και Ενεργά καταλύματα Airbnb και HomeAway και τα έσοδα των ενεργών καταλυμάτων ανά προορισμό .....	18
Διάγραμμα 5:	Προσφορά, Ζήτηση, Έσοδα ανά προορισμό, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway .....	19
Διάγραμμα 6:	Πληρότητα, ADR, RevPAR ανά προορισμό, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway .....	20

## Εισαγωγή

Ο τουρισμός αποτελεί πλέον έναν εξαιρετικά σημαντικό τομέα της οικονομίας της Ελλάδας συμβάλλοντας σημαντικά στο ΑΕΠ και στην απασχόληση. Στα πλαίσια της τουριστικής δραστηριότητας έχει αναπτυχθεί τα τελευταία χρόνια και η μίσθωση καταλυμάτων από τουρίστες μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb και η HomeAway.

Η ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας, συχνά έχει πολλαπλές επιπτώσεις τόσο εντός του πλαισίου της τουριστικής δραστηριότητας, πχ μέσω του -συχνά αθέμιτου- ανταγωνισμού προς τις επιχειρήσεις αλλά και της προσέλκυσης νέων αγορών, όσο και εκτός αυτής, πχ προβλήματα σε πολυκατοικίες, «εκτοπισμός» κατοίκων και αλλαγές στην φυσιογνωμία περιοχών, αύξηση ενοικίων, έλλειψη στέγης σε τουριστικούς προορισμούς κλπ.

Παρ' όλ' αυτά, είναι εξαιρετικά δύσκολη η αποτύπωση του μεγέθους αυτής της δραστηριότητας ή της χρονικής και γεωγραφικής κατανομής της. Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί στο να καλύψει εν μέρει αυτό το κενό παρουσιάζοντας εκτιμήσεις για το μέγεθος ενός σημαντικού τμήματος της αντίστοιχης αγοράς. Οι εκτιμήσεις βασίζονται σε στοιχεία της AirDNA, εταιρείας που ειδικεύεται στην συλλογή στοιχείων από τα sites των πλατφορμών μίσθωσης Airbnb και HomeAway (Expedia).

Αν και τα στοιχεία της AirDNA αφορούν μόνο σε καταλύματα διαθέσιμα για μίσθωση από τις δύο προαναφερθείσες πλατφόρμες, δίνουν ένα σημαντικό μέγεθος πληροφόρησης ως προς την κατανομή τους και την κατανομή των εσόδων σε διάφορες περιοχές της χώρας αλλά και στοιχεία λειτουργίας όπως Πληρότητα, Μέση Τιμή Καταλύματος (ADR), Έσοδα ανά Διαθέσιμο Κατάλυμα (RevPAR) και Ετήσια Έσοδα ανά Κατάλυμα (EEK). Τα οικονομικά στοιχεία της AirDNA είναι σε USD, ωστόσο στην παρούσα μελέτη όλα τα οικονομικά στοιχεία παρατίθενται σε EUR, με προσεγγιστική συναλλαγματική ισοτιμία 1 USD=0,868872 EUR, βάσει στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος.

**Επισήμανση:** οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στις πλατφόρμες της Airbnb και της HomeAway εκτός από τα καταλύματα που μισθώνονται με βραχυχρόνια αστική μίσθωση (πχ δωμάτια, διαμερίσματα, σπίτια κλπ.), περιλαμβάνουν και καταλύματα που είναι αδειοδοτημένα από τον ΕΟΤ (πχ ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, τουριστικές επαύλεις κλπ.). Η μεταξύ τους κατανομή δεν είναι γνωστή.

## Η συνολική εικόνα

Κατά την περίοδο από τον Ιούνιο 2018 ως τον Μάιο 2019 (12μηνος), υπήρξαν διαθέσιμα στην Ελλάδα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway 170.542 καταλύματα για μίσθωση, εκ των οποίων τα 137.484 μισθώθηκαν τουλάχιστον μια φορά (Πίνακας 1). Τα συνολικά έσοδα ήταν €1,15 δις. Από το σύνολο των καταλυμάτων που διατέθηκαν στην αγορά, το 81% νοικιάστηκε τουλάχιστον μια φορά και η μέση πληρότητα των ενεργών καταλυμάτων ανήλθε σε 52%, η ADR στα € 139, το RevPAR σε € 72 και το μέσο Ετήσιο Έσοδο ανά Κατάλυμα σε € 8.333. Στη συνέχεια της παρούσας μελέτης η ανάλυση αφορά μόνο στα καταλύματα που ενοικιάζονται ολόκληρα (αυτόνομα καταλύματα) και στα οποία λαμβάνει χώρα το 94% της δραστηριότητας (€1,08 δις έναντι €1,15 δις συνολικά).

Πίνακας 1: Βασικά Μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway

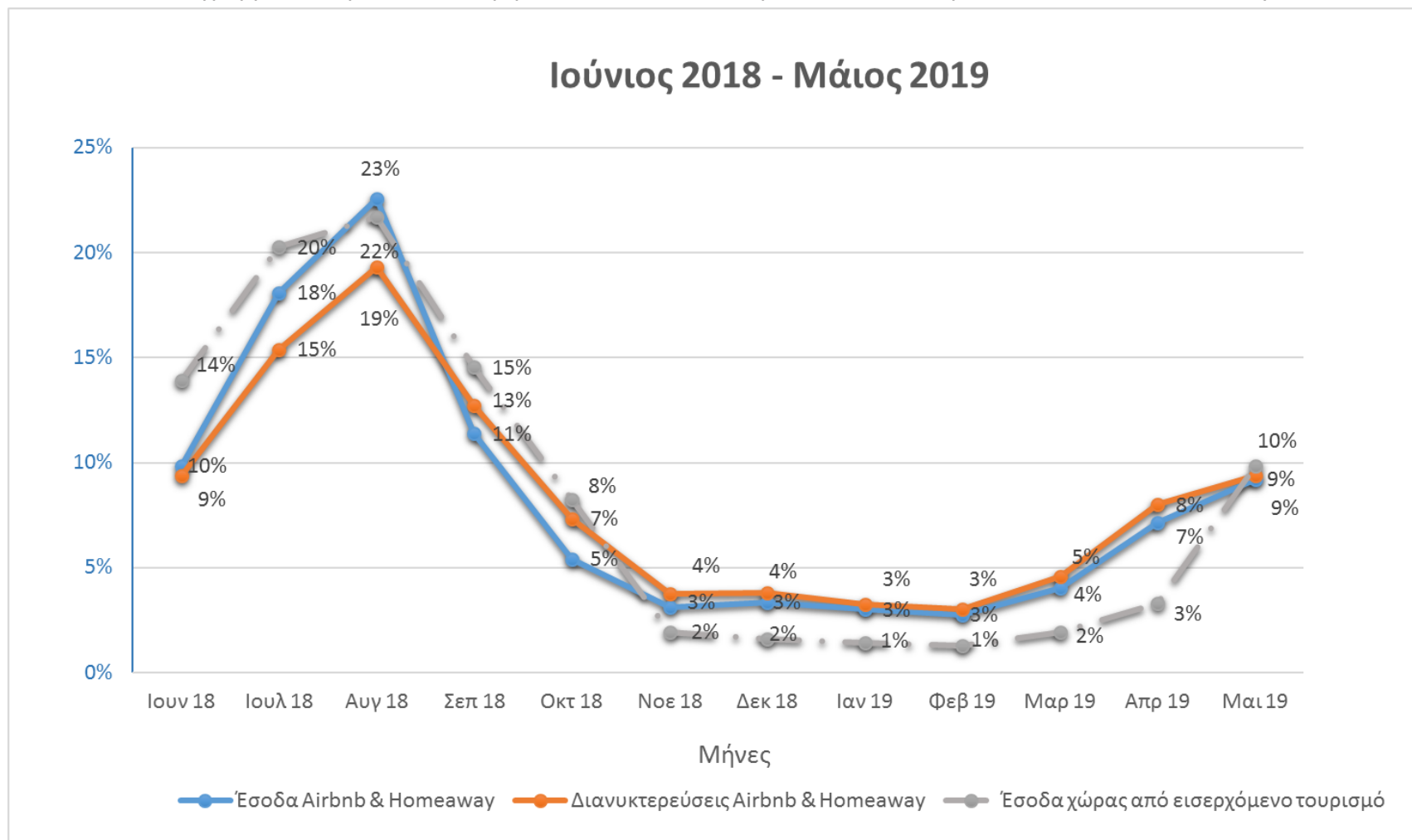
Ιούνιος 2018-Μάιος 2019										
	Καταλύματα		Διανυκτερεύσεις		Έσοδα	Ενεργά Καταλύματα				
	Διαθέσιμα	Ενεργά	Προσφορά	Ζήτηση	Έσοδα (EUR)	% Ενεργών επί των Διαθέσιμων	Πληρότητα	ADR (EUR)	RevPAR (EUR)	Ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα (EUR)
Ελλάδα (σύνολο)	170.542	137.484	15.893.060	8.236.678	1.145.715.927	81%	52%	139	72	8.333
Ελλάδα (αυτόνομα)	151.082	121.287	14.089.003	7.397.691	1.080.964.132	80%	53%	146	77	8.912

Πηγή: AirDNA, ΤτΕ Επεξεργασία: Insete Intelligence

Μελετώντας τα στοιχεία της AirDNA για το 12μηνο Ιούνιος 2018 – Μάιος 2019, είναι ξεκάθαρο ότι οι μισθώσεις μέσω Airbnb και HomeAway, ακολουθούν την εποχικότητα του τουρισμού στην Ελλάδα με ελαφρά μικρότερη ένταση κατά την διάρκεια της θερινής σεζόν (βλ. Διάγραμμα 1). Παρατηρείται κορύφωση στην υψηλή περίοδο του καλοκαιριού και έπειτα αναμενόμενη πτώση και στασιμότητα τους χειμερινούς μήνες, με την αύξηση να έρχεται πάλι από την άνοιξη /Πάσχα και έπειτα.

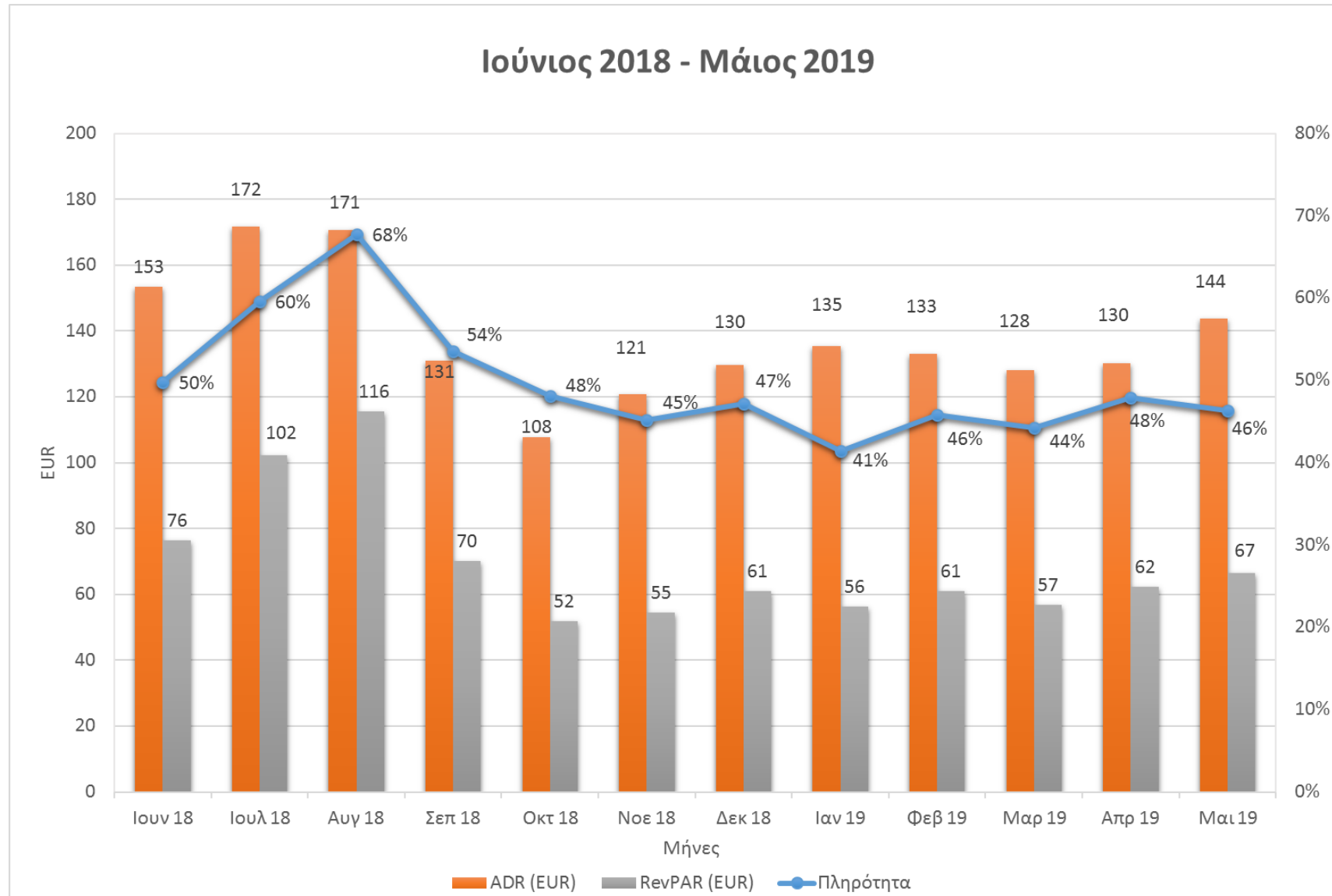


Διάγραμμα 1: Μηνιαία κατανομή Εσόδων και Διανυκτερεύσεων, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway



Πηγή: AirDNA, TtE, Επεξεργασία: Insete Intelligence    Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα

Διάγραμμα 2: Πληρότητα, ADR και RevPAR, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway



Πηγή: AirDNA, ΤτΕ, Επεξεργασία: Insete Intelligence Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα

Στο Διάγραμμα 2, όπου αποτυπώνονται οι τρεις βασικοί δείκτες απόδοσης, δηλ. πληρότητας, ADR (Μέση Τιμή Καταλύματος) και RevPAR (Μέσο Έσοδο ανά Διαθέσιμο Κατάλυμα), πάλι διακρίνεται η εποχικότητα, με πιο ομαλούς ρυθμούς όμως, με την έννοια ότι στην ADR και στην πληρότητα, δεν παρατηρούνται διπλασιασμοί ή υπερδιπλασιασμοί ανάμεσα στη χαμηλή και την υψηλή περίοδο, όπως στα έσοδα και στη ζήτηση των διανυκτερεύσεων. Πιθανόν αυτό οφείλεται στο ότι υπάρχει προσαρμογή της προσφοράς στην αναμενόμενη ζήτηση και για τον λόγο αυτό η μεταβολή της πληρότητας μεταξύ της χαμηλής και της υψηλής περιόδου είναι σημαντικά μικρότερη από την μεταβολή Διανυκτερεύσεων (βλ. Διάγραμμα 1).

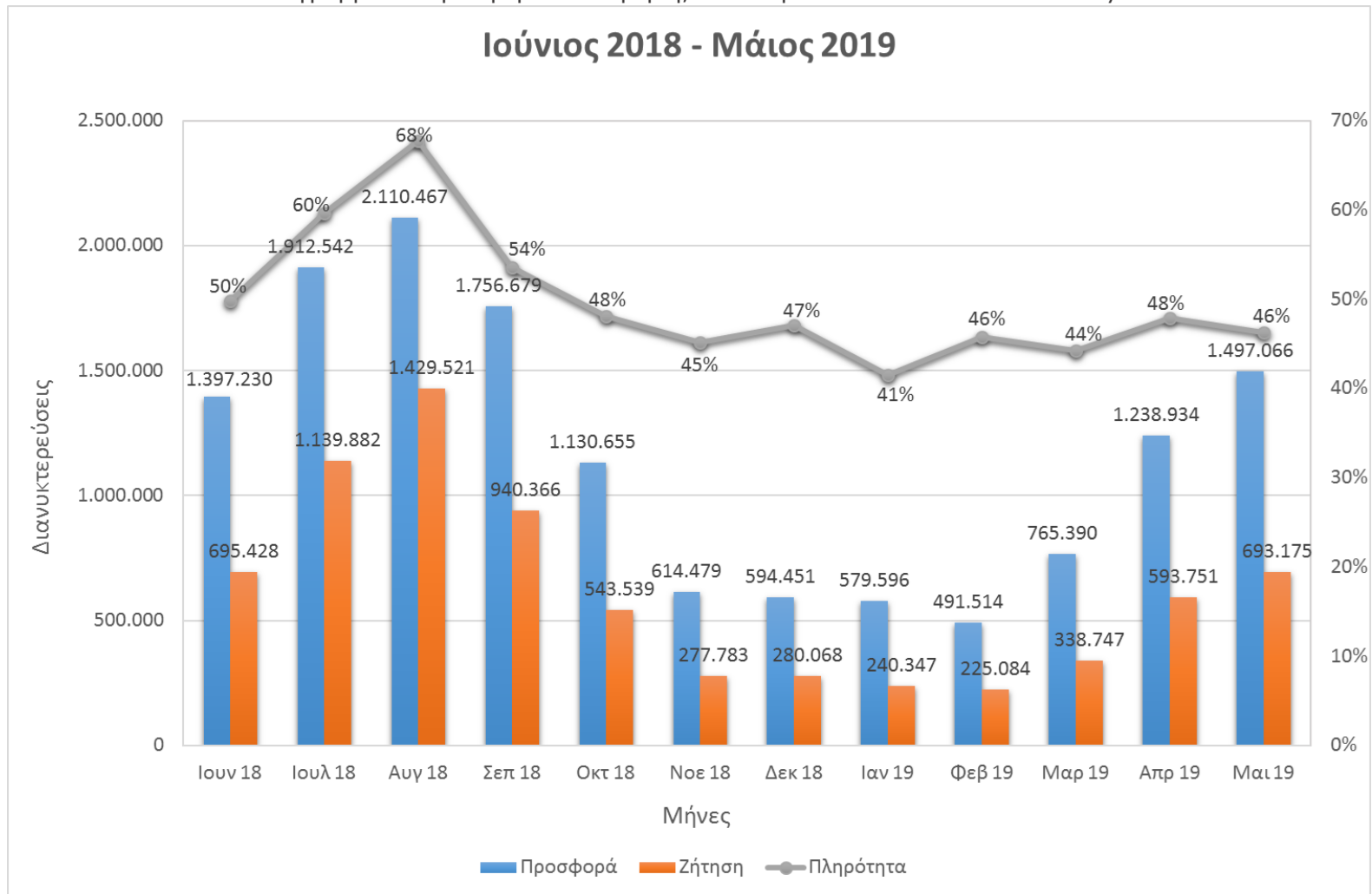
Η μεγαλύτερη πληρότητα παρατηρείται τον Αύγουστο του 2018 με 68% και ακολουθούν ο Ιούλιος του 2018 με 60% και ο Σεπτέμβριος 2018 με 54%.

Τη μεγαλύτερη ADR έχει ο Ιούλιος 2018 στα 172 Ευρώ, ακολουθεί ο Αύγουστος 2018 στα € 171 και ο Ιούνιος 2018 με € 153. Ωστόσο λόγω της υψηλότερης πληρότητας, το RevPAR είναι μεγαλύτερο τον Αύγουστο 2018, στα € 116, και ακολουθούν ο Ιούλιος 2018 με € 102 και ο Ιούνιος 2018 με € 76.

Στην περίοδο Οκτωβρίου – Μαρτίου, την πιο χαμηλή πληρότητα έχει ο Ιανουάριος 2019 με 41%, ενώ την πιο χαμηλή ADR έχει ο Οκτώβριος του 2018 με € 108. Η υψηλή όμως ζήτηση (Διάγραμμα 1) και πληρότητα (Διάγραμμα 2) και το γεγονός ότι ο Οκτώβριος είναι στο μεταίχμιο της λήξης της σεζόν, οδήγησαν, ποσοστιαία, τα έσοδα του Οκτώβρη να είναι 5% των συνολικών του δωδεκαμήνου, που είναι το μεγαλύτερο ποσοστό για αυτή τη συγκεκριμένη χαμηλή περίοδο. Συγκριτικά βέβαια με την υψηλή περίοδο, τα έσοδα Οκτωβρίου 2018 είναι μόνο το 25% των εσόδων του Αυγούστου.

Όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 3, υπάρχει προσαρμογή της προσφοράς στη ζήτηση. Ως εκ τούτου η πληρότητα που εμφανίζεται στο Διάγραμμα 2 απαιτεί προσεκτική ερμηνεία καθώς μεταβάλλεται συνεχώς η προσφορά, προσαρμοζόμενη στη ζήτηση.

Διάγραμμα 3: Προσφορά και Ζήτηση, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway



Πηγή: AirDNA, Επεξεργασία: Insete Intelligence Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα

## Στοιχεία ανά προορισμό, Ιούνιος 2018 – Μάιος 2019

Στον Πίνακα 2 παρουσιάζονται τα στοιχεία της AirDNA για αυτόνομα καταλύματα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway για επιλεγμένες τουριστικές περιοχές της χώρας.

Πίνακας 2: Βασικά μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway ανά περιοχή

Ιούνιος 2018-Μάιος 2019								
	Καταλύματα			Διανυκτερεύσεις			Έσοδα	
	Διαθέσιμα	Ενεργά	% Ενεργών επί του συνόλου Ενεργών	Προσφορά	Ζήτηση	Πληρότητα	Έσοδα (εκ. EUR)	%Επί του συνόλου των Εσόδων
Ελλάδα	151.082	121.287	100%	14.089.003	7.397.691	53%	1.081	100%
Αθήνα	14.348	12.703	10%	2.118.302	1.271.783	60%	84	8%
Θεσσαλονίκη	3.018	2.757	2%	443.497	252.712	57%	11	1%
Χανιά	10.909	9.036	7%	1.095.101	591.727	54%	99	9%
Ηράκλειο	5.800	4.514	4%	534.712	265.706	50%	30	3%
Ρέθυμνο	5.480	4.523	4%	533.663	294.168	55%	50	5%
Λασιίθι	3.182	2.504	2%	287.085	138.911	48%	23	2%
Ρόδος	4.494	3.451	3%	404.458	221.789	55%	40	4%
Κως	648	423	0%	45.895	26.119	57%	3	0%
Μύκονος	5.170	3.760	3%	380.167	206.735	54%	103	9%
Σαντορίνη	4.754	3.523	3%	533.292	328.332	62%	112	10%
Νάξος	2.247	1.724	1%	177.477	93.599	53%	15	1%
Πάρος	3.359	2.716	2%	264.705	140.741	53%	31	3%
Κέρκυρα	7.374	6.029	5%	641.781	360.098	56%	58	5%
Ζάκυνθος	3.664	2.748	2%	256.593	140.347	55%	31	3%
Κεφαλονιά	3.816	3.146	3%	312.350	183.855	59%	33	3%
Πολύγυρος	8.881	6.812	6%	595.419	308.303	52%	41	4%
Υπόλοιπα	63.938	50.918	42%	5.464.506	2.572.766	47%	318	29%

Πηγή: AirDNA, ΤτΕ, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα καταλύματα

Στον Πίνακα 3 παρουσιάζονται βασικοί δείκτες (KPIs), με βάση τα στοιχεία της AirDNA για αυτόνομα καταλύματα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway για επιλεγμένες τουριστικές περιοχές της χώρας.

Πίνακας 3: Βασικοί δείκτες μίσθωσης (KPIs) μέσω Airbnb και HomeAway ανά περιοχή

<b>Ιούνιος 2018-Μάιος 2019</b>					
<b>Ενεργά Καταλύματα</b>					
	<b>% Επί του Συνόλου των Διαθέσιμων</b>	<b>Πληρότητα</b>	<b>ADR (EUR)</b>	<b>RevPAR (EUR)</b>	<b>Ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα (EUR)</b>
Ελλάδα	80%	53%	146	77	8.912
Αθήνα	89%	60%	66	40	6.590
Θεσσαλονίκη	91%	57%	45	26	4.105
Χανιά	83%	54%	167	90	10.922
Ηράκλειο	78%	50%	114	57	6.728
Ρέθυμνο	83%	55%	168	93	10.955
Λασιίθι	79%	48%	168	81	9.301
Ρόδος	77%	55%	179	98	11.500
Κως	65%	57%	104	59	6.428
Μύκονος	73%	54%	496	270	27.263
Σαντορίνη	74%	62%	341	210	31.734
Νάξος	77%	53%	165	87	8.940
Πάρος	81%	53%	224	119	11.582
Κέρκυρα	82%	56%	160	90	9.572
Ζάκυνθος	75%	55%	221	121	11.279
Κεφαλονιά	82%	59%	178	105	10.431
Πολύγυρος	77%	52%	132	68	5.979
Υπόλοιπα	80%	47%	124	58	6.249

Πηγή: AirDNA, TTE, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα καταλύματα

Στην προηγούμενη ενότητα είδαμε ότι την περίοδο από τον Ιούνιο 2018 ως τον Μάιο 2019, υπήρξαν διαθέσιμα στην Ελλάδα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway 170.542 καταλύματα για μίσθωση, εκ των οποίων τα 151.082 ήταν αυτόνομα καταλύματα.

Τα 151.082 αυτόνομα καταλύματα είχαν συνολικά έσοδα €1,08 δις ενώ τα ετήσια έσοδα ανά ενεργό, αυτόνομο κατάλυμα, ήταν € 8.912. Στα καταλύματα αυτά, η πληρότητα άγγιξε το 53% και η ADR τα € 146, συνεπώς τα RevPAR ήταν € 77.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ιδιαιτερότητα των επιμέρους περιοχών της Ελλάδας, ως προς τη ζήτηση, την πληρότητα, την ADR και τα έσοδα. Επιγραμματικά, η Σαντορίνη εμφανίζει τη μεγαλύτερη πληρότητα στα ενεργά καταλύματα, 62%, και ακολουθούν η Αθήνα με 60% και η Κεφαλονιά με 59%. Η ADR της Σαντορίνης είναι στα € 341, ενώ την πρώτη θέση έχει η Μύκονος με € 496. Παρά την υψηλή πληρότητα, η ADR της Αθήνας είναι χαμηλή, μόλις στα € 66, ενώ την πιο χαμηλή ADR παρουσιάζει η Θεσσαλονίκη με μόλις € 45.

Για μια πιο εποπτική εικόνα των μεγεθών για το τελευταίο έτος, ακολουθούν δυο πίνακες, όπου φαίνεται ξεκάθαρα για άλλη μια φορά το οικονομικό δυναμικό Μυκόνου-Σαντορίνης.

Στον Πίνακα 4, φαίνεται τί ποσοστό επί των συνολικών ετήσιων μεγεθών των αυτόνομων καταλυμάτων αντιστοιχεί σε κάθε περιοχή. Κυρίαρχες στα έσοδα είναι Σαντορίνη, Μύκονος, Χανιά και Αθήνα με τις δυο τελευταίες περιοχές να έχουν και τα ηνία στο πλήθος καταλυμάτων και στις διανυκτερεύσεις σε προσφορά-ζήτηση.

Πίνακας 4: Ποσοστιαία κατανομή μεγεθών ανά περιοχή, Airbnb και HomeAway

Ιούνιος 2018-Μάιος 2019					
	Καταλύματα		Διανυκτερεύσεις		Έσοδα
	Διαθέσιμα	Ενεργά	Προσφορά	Ζήτηση	
<b>Σύνολο Χώρας (100%)</b>	<b>151.082</b>	<b>121.287</b>	<b>14.089.003</b>	<b>7.397.691</b>	<b>€ 1.080.964.132</b>
Αθήνα	9%	10%	15%	17%	8%
Θεσσαλονίκη	2%	2%	3%	3%	1%
Χανιά	7%	7%	8%	8%	9%
Ηράκλειο	4%	4%	4%	4%	3%
Ρέθυμνο	4%	4%	4%	4%	5%
Λασιθι	2%	2%	2%	2%	2%
Ρόδος	3%	3%	3%	3%	4%
Κως	0%	0%	0%	0%	0%
Μύκονος	3%	3%	3%	3%	9%
Σαντορίνη	3%	3%	4%	4%	10%
Νάξος	1%	1%	1%	1%	1%
Πάρος	2%	2%	2%	2%	3%
Κέρκυρα	5%	5%	5%	5%	5%
Ζάκυνθος	2%	2%	2%	2%	3%
Κεφαλονιά	3%	3%	2%	2%	3%
Πολύγυρος	6%	6%	4%	4%	4%
Υπόλοιπα	42%	42%	39%	35%	29%
<b>Σύνολο</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Πηγή: AirDNA, ΤτΕ, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Δεδομένα για αυτόνομα ενεργά καταλύματα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway



Στον Πίνακα 5, παρουσιάζεται η σχέση των ADR, RevPAR και ετήσιων εσόδων ανά κατάλυμα, κάθε περιοχής, με τους αντίστοιχους ετήσιους μέσους όρους της Ελλάδας για αυτόνομα καταλύματα. Φαίνεται και πάλι ότι η Μύκονος έχει περίπου τριπλάσια μεγέθη σε σχέση με τα αντίστοιχα ετήσια μέσα μεγέθη, αυτόνομων καταλυμάτων, της Ελλάδας. Η Σαντορίνη έχει παρόμοια εικόνα, με τα ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα να είναι περίπου 3,5 φορές τα ετήσια μέσα έσοδα, αν και οι δείκτες ADR και RevPAR είναι χαμηλότεροι από τους αντίστοιχους της Μυκόνου. Πιθανόν αυτό να οφείλεται σε μεγαλύτερη διάρκεια σεζόν ή υψηλότερες πληροτητες. Ακολουθούν η Πάρος, η Ζάκυνθος και η Ρόδος με αναλογία 1,3 και έπειτα το Ρέθυμνο και τα Χανιά με 1,2. Αντίθετα, συγκριτικά χαμηλούς δείκτες έχουν τα καταλύματα σε Θεσσαλονίκη, Πολύγυρο και Αθήνα.

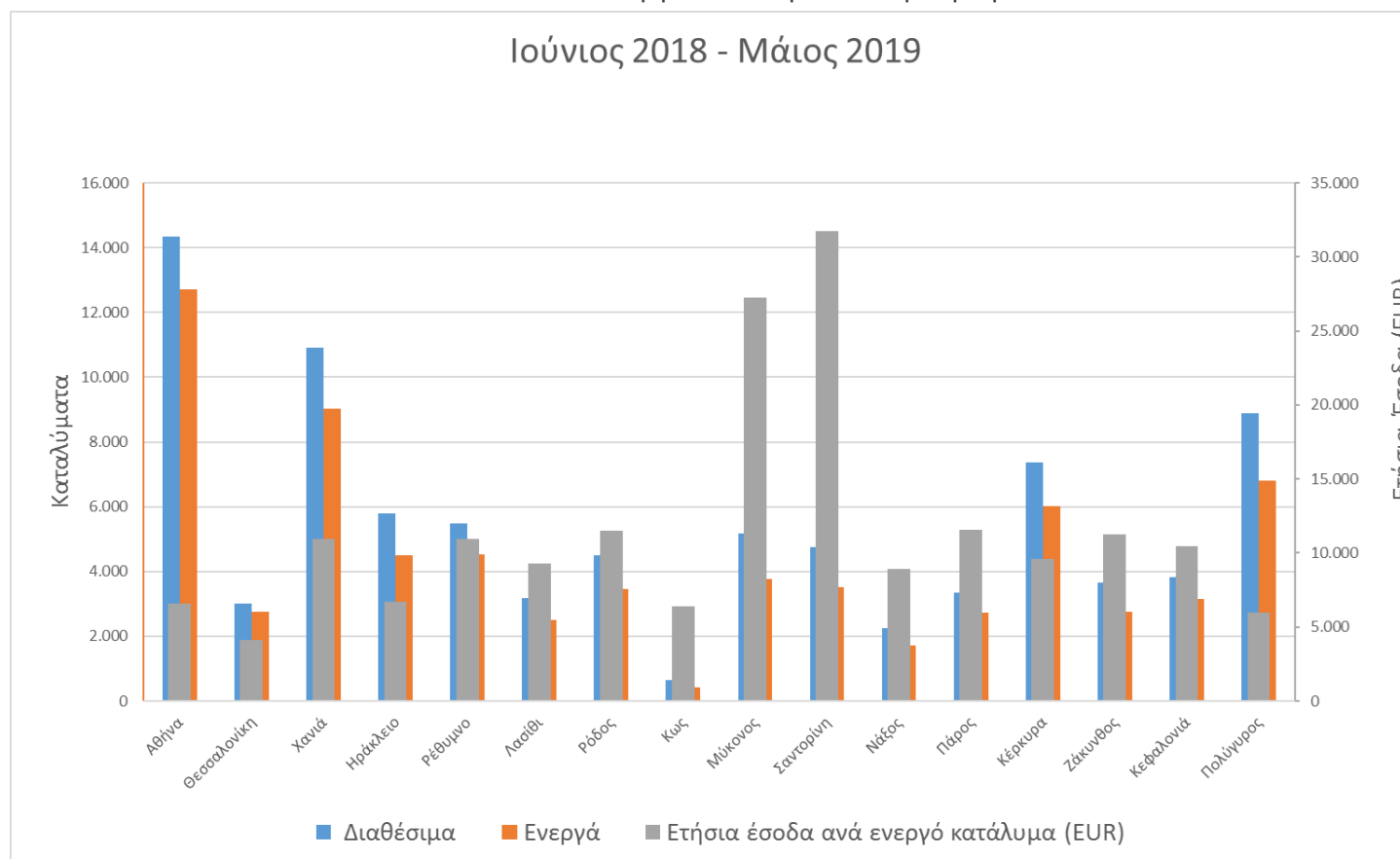
Πίνακας 5: Ποσοστά επί του μέσου όρου στην Ελλάδα ανά περιοχή, Airbnb και HomeAway

Ιούνιος 2018-Μάιος 2019			
	ADR	RevPAR	Ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα
<b>Μ.Ο. Χώρας (100%)</b>	<b>€ 146</b>	<b>€ 77</b>	<b>€ 8.912</b>
Αθήνα	45%	52%	74%
Θεσσαλονίκη	31%	33%	46%
Χανιά	114%	117%	123%
Ηράκλειο	78%	74%	75%
Ρέθυμνο	115%	121%	123%
Λασιθι	115%	106%	104%
Ρόδος	122%	128%	129%
Κως	71%	77%	72%
Μύκονος	339%	351%	306%
Σαντορίνη	233%	273%	356%
Νάξος	113%	113%	100%
Πάρος	153%	155%	130%
Κέρκυρα	110%	117%	107%
Ζάκυνθος	151%	157%	127%
Κεφαλονιά	122%	137%	117%
Πολύγυρος	90%	89%	67%
Υπόλοιπα	85%	76%	70%

Πηγή: AirDNA, ΤτΕ, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Δεδομένα για αυτόνομα ενεργά καταλύματα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway

Διάγραμμα 4: Διαθέσιμα και ενεργά καταλύματα Airbnb και HomeAway και έσοδα ανά ενεργό κατάλυμα ανά προορισμό

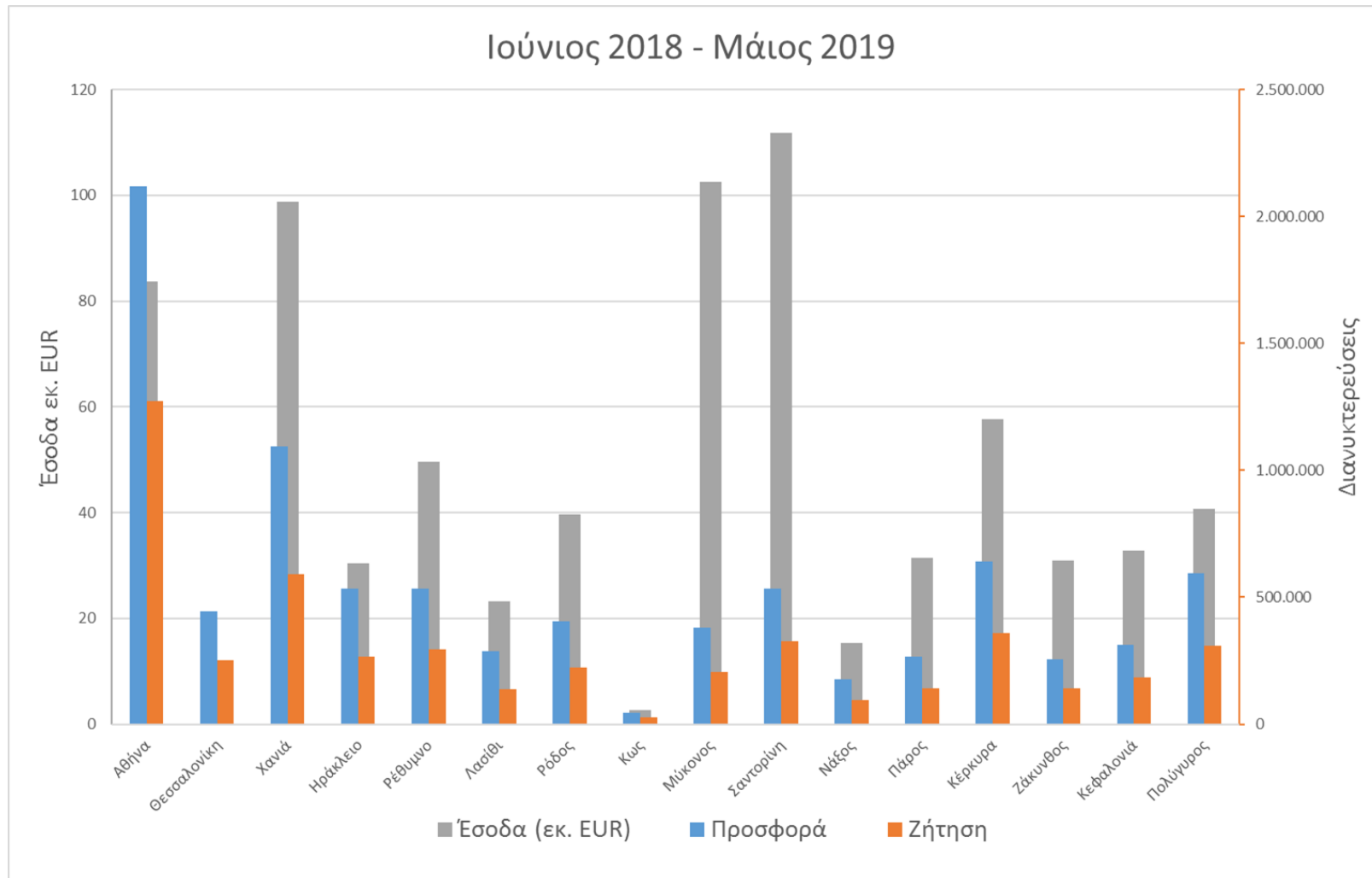


Πηγή: AirDNA, ΤτΕ, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα.

Αθήνα, Χανιά και Πολύγυρος κυριαρχούν στο πλήθος των διαθέσιμων καταλυμάτων και σε αυτά που δέχτηκαν τουλάχιστον μια κράτηση, όχι όμως στα ετήσια έσοδα ανά ενεργό κατάλυμα, όπου πάλι η Μύκονος και η Σαντορίνη είναι πρώτες με απόσταση. Το πλήθος των καταλυμάτων που δέχθηκαν τουλάχιστον μια κράτηση, αντιστοιχεί στο 70-90% του συνολικού πλήθος διαθέσιμων καταλυμάτων, με μόνη εξαίρεση την Κω που φτάνει στο 65%.

Διάγραμμα 5: Προσφορά, Ζήτηση και Έσοδα ανά προορισμό, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway

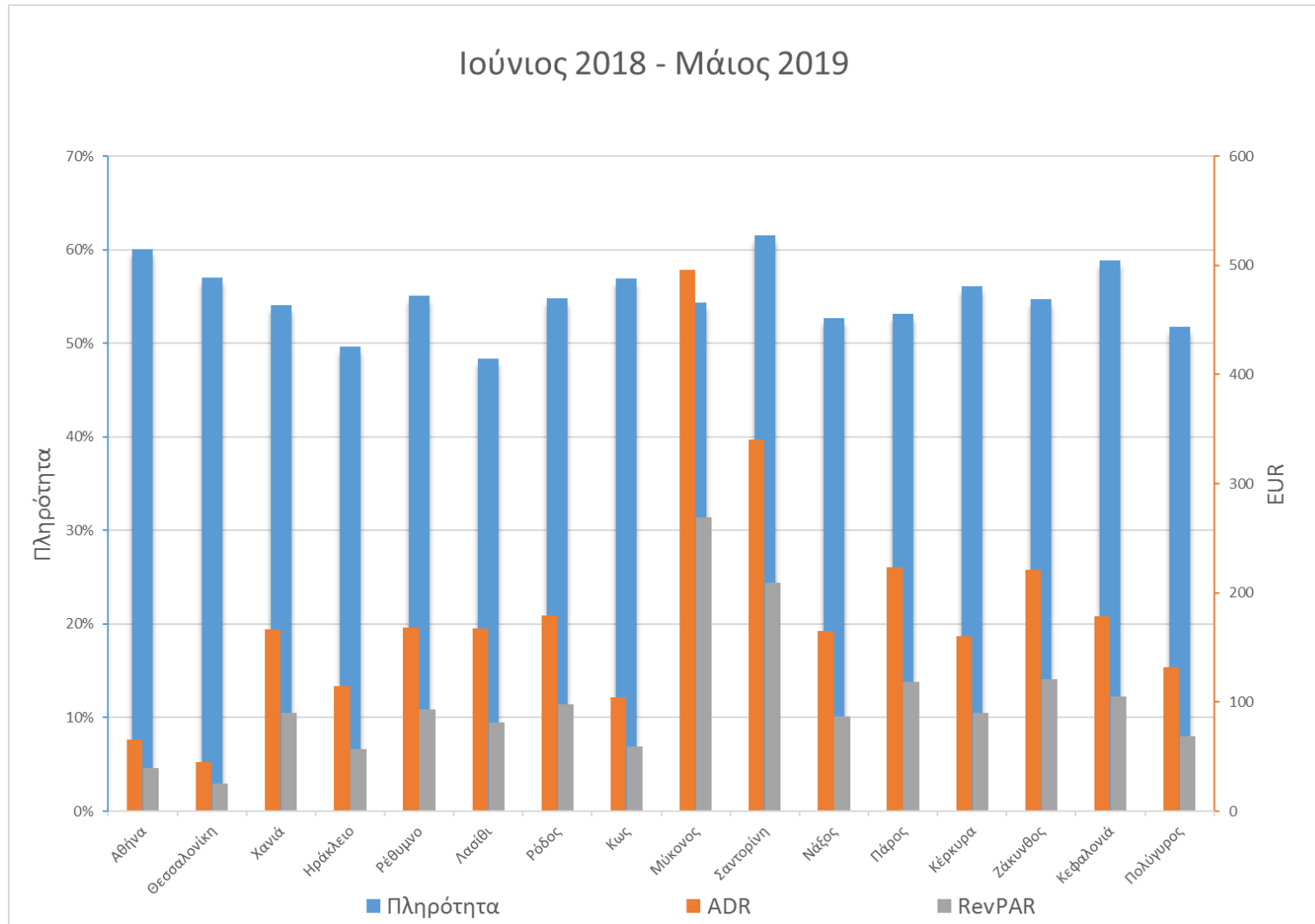


Πηγή: AirDNA, ΤτΕ, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα.

Στα έσοδα, Μύκονος, Σαντορίνη, Αθήνα και Χανιά έχουν αισθητό προβάδισμα. Πάλι, τις περισσότερες διανυκτερεύσεις σε προσφορά και ζήτηση έχει η Αθήνα και ακολουθούν Χανιά, Κέρκυρα και Πολύγυρος.

Διάγραμμα 6: Πληρότητα, ADR και RevPAR, ανά προορισμό, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway



Πηγή: AirDNA, TtE, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα.

Στο Διάγραμμα 6 ξεχωρίζουν οι υψηλές ADR και τα υψηλά RevPAR σε Μύκονο και Σαντορίνη. Ως προς την πληρότητα, κυριαρχούν Σαντορίνη, Αθήνα και Κεφαλονιά.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί μια μεγάλη διαφορά της μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway σε σχέση με τα ξενοδοχεία και τις επιχειρήσεις καταλυμάτων. Τα ξενοδοχεία και οι επιχειρήσεις καταλυμάτων, λειτουργούν μέσα σε ένα συγκεκριμένο, καθορισμένο χρονικό πλαίσιο κάθε χρόνο, συχνά ανάλογα με τη γεωγραφική τους θέση. Ενδεικτικά, τα ξενοδοχεία πόλεως και οι επιχειρήσεις καταλυμάτων που βρίσκονται σε πόλεις, λειτουργούν όλο το χρόνο, ενώ ξενοδοχεία και επιχειρήσεις καταλυμάτων σε νησιωτικούς προορισμούς, εξαιτίας της εποχικότητας του τουρισμού, συνηθίζουν να λειτουργούν ορισμένους μήνες ('εποχιακά'). Σε κάθε περίπτωση υπάρχει ένα σαφές χρονικό πλαίσιο λειτουργίας, το οποίο είναι καθορισμένο. Ενδεχομένως να υπάρχει κάποια παράταση ή σμίκρυνσή του για τα εποχιακά ξενοδοχεία, αλλά οι αποκλίσεις από τις αρχικές προαναγγελθείσες ημέρες λειτουργίας, είναι μικρές. Επιπρόσθετα, δεν προβλέπεται η μη λειτουργία μέσα στη σεζόν, δηλαδή το ξενοδοχείο ή η επιχείρηση καταλυμάτων θα λειτουργεί όλες τις ημέρες της σεζόν.

Αντίθετα, με τη μίσθωση καταλυμάτων από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway, η προσφορά είναι συνεχώς μεταβαλλόμενη, ανάλογα με τη ζήτηση. Επί παραδείγματι, ενδέχεται κάποιο κατάλυμα να εμφανίζεται διαθέσιμο προς μίσθωση στις πλατφόρμες για κάποια συγκεκριμένη χρονική περίοδο ή ακόμα και για ελάχιστες ημέρες, αλλά μετά να «εξέρχεται» από την πλατφόρμα. Αυτό κυρίως συμβαίνει, γιατί υπάρχει προσαρμογή της προσφοράς στη ζήτηση, δηλαδή σε περιόδους όπου υπάρχει μεγάλη ζήτηση (είτε εποχικά είτε για κάποιο σημαντικό έκτακτο γεγονός, πχ. αγώνες, συναυλίες, εκθέσεις) εμφανίζονται περισσότερα καταλύματα προς μίσθωση στις πλατφόρμες, ενώ σε περιόδους χαμηλής ζήτησης, πολλά «εγκαταλείπουν» την πλατφόρμα. Επίσης, μπορεί ο εκάστοτε ιδιοκτήτης να κατοικεί ο ίδιος στο εν λόγω κατάλυμα και να επιχειρεί να το εκμισθώσει σε κάποιον άλλον τις ημέρες που ο ίδιος έχει προγραμματίσει να λείπει, αποκομίζοντας έτσι ένα επιπλέον εισόδημα, χωρίς να ενδιαφέρεται για περαιτέρω μίσθωση.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το πόσο συνυφασμένη είναι η γεωγραφία ενός προορισμού με την πληρότητα και την ADR. Για παράδειγμα, στην Αθήνα υπάρχει υψηλή ζήτηση, αλλά λόγω αυξημένης προσφοράς ο ανταγωνισμός ανάμεσα στα καταλύματα είναι μεγάλος, οδηγώντας σε χαμηλές προσφερόμενες τιμές. Αντίθετα, μικρά νησιά όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη, όπου τα διαθέσιμα καταλύματα είναι εκ των πραγμάτων ιδιαίτερα πεπερασμένα εξαιτίας του οικοδομικού κορεσμού, οδηγούν σε πολύ μεγάλη πληρότητα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση προϋπάρχει, ενώ δεν μπορούν να υπάρξουν πολλά ακόμη καταλύματα. Αυτό έχει ως επακόλουθο οι τιμές να είναι ιδιαίτερα αυξημένες καθώς ο ανταγωνισμός τότε, περνά στους υποψήφιους μισθωτές.



Ινστιτούτο του Συνδέσμου  
Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

Βουκουρεστίου 32  
106 71 Αθήνα

T: 210 3244 368

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

[intelligence@insete.gr](mailto:intelligence@insete.gr)



Ευρωπαϊκή Ένωση  
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΕΤΠΑ, ΤΣ & ΕΚΤ  
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΑνΕΚ

**ΕΠΑνΕΚ 2014-2020**  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ  
ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ



Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης