



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

**ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΘΕΜΑ:**

**"Βιώσιμος Τουρισμός στη Σίφνο: Μελέτη Περίπτωσης"**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΣ ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΤΣΙΩΡΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ (ΑΜ ΔΕΜΤ2133)**

**Αθήνα, Μάρτιος 2023**



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ-MANAGEMENT ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

**ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**  
(περιλαμβάνεται ως ξεχωριστή -δεύτερη- σελίδα στο σώμα της διπλωματικής εργασίας)

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων -Μάνατζμεντ Τουρισμού: MBA-Tourism Management» με τίτλο:  
Βιώσιμος... Τουρισμός στη Σίφου & Νεάπολη... Περεινήσιως.....

έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδικτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή/ τριας.....

Όνοματεπώνυμο Ioannis - Arifantzes Tsikas

Ημερομηνία 22/03/2023

**Η παρούσα εργασία έγινε για εκπαιδευτικούς σκοπούς και ορισμένα από τα στοιχεία που περιέχει ενδέχεται να μην είναι απολύτως ακριβή.**

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

### **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗ ΣΙΦΝΟ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΣΤΗ ΣΙΦΝΟ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΟ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΦΙΛ ΣΙΦΝΟΥ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΘΕΤΙΚΑ-ΑΡΝΗΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. SWOT ANALYSIS**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ-ΕΞΟΔΩΝ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

- Όπως γνωρίζουμε τα νησιά των Κυκλάδων είναι ο πιο διάσημος προορισμός διακοπών στην Ελλάδα. Αυτά είναι 39 νησιά, 24 από τα οποία είναι κατοικήσιμα, όλα γνωστά από τις λευκές εκκλησίες που κυριαρχούν σε κάθε τουριστική έκδοση, δημιουργώντας αντίθεση με το βαθύ γαλάζιο του ουρανού και της θάλασσας. Μεταξύ αυτών είναι η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Νάξος, η Πάρος αλλά και η Σίφνος, ένα από τα πιο δημοφιλή νησιά για Έλληνες και ξένους τουρίστες. Εκτός από τα αξιοσημείωτα σημεία ενδιαφέροντος που μπορεί κανείς να επισκεφτεί, προσφέρει στους επισκέπτες πολλούς χώρους διασκέδασης, όπως μπαρ, καφετέριες, εστιατόρια, κλαμπ και τη δυνατότητα να αναπτύξουν κάθε είδους δραστηριότητα.
- Οι Κυκλάδες, το μαγευτικό νησιωτικό σύμπλεγμα στο Αιγαίο Πέλαγος που πήρε το όνομα του από τις ομώνυμες Νύμφες τις οποίες μεταμόρφωσε σε βράχους ο Ποσειδώνας, κατά τη μυθολογία.
- Λέγεται πως ονομάστηκαν τα νησιά έτσι από τη λέξη «Κύκλος» γιατί διαμορφώνονται σε ένα νοητό κύκλο γύρω από τη Δήλο, το ιερό γενέθλιο νησί του Απόλλωνα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗ ΣΙΦΝΟ

### 1.1. Η ιστορία και ο πολιτισμός της Σίφνου

Η Σίφνος είναι ένα νησί των δυτικών Κυκλάδων με πανάρχαια ιστορία. Θεωρείται ότι ήταν ένα από τα πλουσιότερα νησιά της αρχαιότητας, χάρη στα κοιτάσματα χρυσού που διέθετε. Οι ονομασίες που αποδίδονται στο νησί είναι Μερόπη, Ακίς, Σίφανος, Σίφανα και Σίφαντο. Το όνομα Σίφνος, σύμφωνα με την μυθολογία, θεωρείται ότι το πήρε από το Σίφνο, γιο του Αττικού ήρωα Σουνίου. Τα πρώτα ίχνη κατοίκησης που έχουν βρεθεί στο νησί τοποθετούνται στη νεολιθική εποχή.

Ως πρώτοι κάτοικοι του νησιού, από τα ιστορικά βιβλία αναφέρονται οι Κάρες και οι Φοίνικες. Αργότερα κατοικήθηκε από του Μίνωες γι' αυτό και απέκτησε και μια ακόμη ονομασία "Μίνωα". Αγγεία που βρέθηκαν στις θέσεις Κάστρο και Αγίου Ανδρέα μαρτυρούν επίσης την επίδραση του μυκηναϊκού πολιτισμού.

- Ένας από τους πιο δημοφιλείς νησιωτικούς προορισμούς, που τα τελευταία χρόνια έχει δει τον τουρισμό να αυξάνεται, είναι η γραφική Σίφνος. Όμορφο, με τα λευκά σπίτια και τα γραφικά χωριά του, τις Καμάρες, το λιμάνι, με την υπέροχη παραλία με τα αρμυρίκια και τα ρηγά νερά!
- Η Σίφνος βρίσκεται στο νοτιοδυτικό άκρο των Κυκλάδων, ενός μεγάλου νησιωτικού συμπλέγματος του Αιγαίου πελάγους. Εμφανίζεται ανάμεσα στα νησιά Σέριφο, Αντίπαρο, Κίμωλο και Μήλο . Η έκτασή της εκτιμάται στα 77,37 τετραγωνικά χιλιόμετρα, μήκος 15 χιλιόμετρα και πλάτος 7,5 χιλιόμετρα και το μήκος των ακτών της είναι περίπου 75 χιλιόμετρα.
- Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Απολλωνία η οποία πήρε το όνομά της από τον θεό Απόλλωνα . Επίγειο είναι οι Καμάρες , ενώ στο νησί υπάρχουν και οι οικισμοί: Άνω Πετάλι, Εξάμπελα (που σημαίνει ξερά αμπέλια), Κάστρο, Κάτω πετάλι, Καταβατή, Πλατύς Γιαλός, Βαθύ, Φάρος, Χερώνησος και Αρτεμώνας.
- Όπως παρατηρούμε όμως, μιας και τα νησιά των Κυκλάδων είναι από τους μεγαλύτερους προορισμούς, υπάρχει μεγάλος ανταγωνισμός μιας και σε αυτά βρίσκονται 2 από τα πιο γνωστά και πρώτα σε προορισμούς νησιά του κόσμου , που είναι η Σαντορίνη με ποσοστό ζήτησης 13,76% και η Μύκονος με ποσοστό 11,93%. Βέβαια υπάρχουν επίσης κι άλλα νησιά εξίσου ανταγωνιστικά όπως η Πάρος, Νάξος, Μήλος, Σύρος, Τήνος και Άνδρος.

Το ΑΕΠ, το οποίο μετρά την αξία της παραγωγής, είναι αναμφισβήτητα η πιο συχνά χρησιμοποιούμενη οικονομική μέτρηση στις οικονομικές εκτιμήσεις σε όλο τον κόσμο. Δεδομένου ότι στοχεύει στον υπολογισμό της αξίας της οικονομικής δραστηριότητας που μετράται σε νομισματικές μονάδες (όπως το ευρώ) για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, το ΑΕΠ θεωρείται ο καλύτερος δείκτης της υγείας και των μελλοντικών προοπτικών της οικονομίας. Τα στοιχεία για την εξέλιξη του ΑΕΠ αντικατοπτρίζουν την οικονομική κρίση που πλήττει την Ελλάδα από τα μέσα του 2008. Αν και εκφράζονται σε τρέχουσες τιμές, τα στατιστικά στοιχεία από το ΕΛΣΤΑΤ για το περιφερειακό ΑΕΠ είναι δυστυχώς δύο χρόνια ξεπερασμένα. Το ΑΕΠ της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου μειώθηκε κατά 5,0% μεταξύ 2008 και 2010, με τους νομούς Δωδεκανήσου και Κυκλάδων να παρουσιάζουν τη χειρότερη πτώση με 8,2% και 1,1%, αντίστοιχα. Το συνολικό ΑΕΠ της χώρας μειώθηκε κατά 4,7%. Η μέση συνεισφορά της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου στο ΑΕΠ της χώρας από το 2005 έως το 2010 – που περιλαμβάνει τους νομούς Δωδεκανήσου και Κυκλάδων – ήταν 3,4%, με μικρή μεταβολή με την πάροδο του χρόνου. Για την ίδια χρονική περίοδο, η μέση συνεισφορά του Νομού Κυκλάδων στο ΑΕΠ ολόκληρης της χώρας ήταν 1,5%, χωρίς αξιόλογες εποχικές μεταβολές. Η συμβολή του Νομού Κυκλάδων κατά 46,3% στο ΑΕΠ της περιφέρειας το 2010 ήταν κάπως μικρότερη από αυτή των Δωδεκανήσων.

## **1.2. Φυσικοί πόροι και τουριστική υποδομή**

### *Γεωμορφολογία*

Το νησί της Σίφνου είναι ένα ημιορεινό νησί (ο Προφήτης Ηλίας, με ύψος περίπου 680 μέτρα, είναι το ψηλότερο βουνό του νησιού), με ελάχιστη βλάστηση και ημίξηρο περιβάλλον με σχετικά σύντομη υγρή περίοδο. Βρίσκεται περίπου κοντά στο κέντρο του

Η Σέριφος, η Κίμωλος, η Μήλος, η Πάρος και η Αντίπαρος είναι μερικά από τα γειτονικά νησιά των Κυκλάδων. Το νησί απέχει περίπου 75 ναυτικά μίλια από το λιμάνι του Πειραιά.

Αποτελεί το 2,8% της συνολικής επιφάνειας των κατοικημένων νησιών των Κυκλάδων. Διοικητικά, αποτελεί τμήμα της Περιφέρειας Μήλου.

#### *Υδάτινοι πόροι*

Η Σίφνος, σε αντίθεση με πολλά άλλα νησιά των Κυκλάδων, διαθέτει εκτεταμένο υδρογραφικό δίκτυο και αρκετά εποχιακά ρέματα με χειμαρρώδη χαρακτηριστικά, σύμφωνα με μελέτες. Στις ακόλουθες τοποθεσίες μπορείτε να βρείτε πηγές: Στο νησί υπάρχουν επίσης αρκετά ακόμη πηγάδια, τα περισσότερα από τα οποία δεν χρησιμοποιούνται για ύδρευση, όπως το Βαθύ, το Πουλάτι, η Αχλάδα, το Βαχί, ο Θόλος και άλλα. Η συσσώρευση της ροής του νερού είναι σημαντική σχεδόν για όλες τις νησί εκτός από περιοχές με μεγάλο υψόμετρο. Αυτή η επιφανειακή ροή, επειδή είναι ιδιαίτερα αυξημένη στην αρχή των χειμερινών μηνών θεωρείται πολύ μεγάλης αξίας αφού το νερό δεν εκρέει στη θάλασσα αλλά απορροφάται από το έδαφος και διοχετεύεται στους υπόγειους υδροφορείς. Ωστόσο, δεδομένου ότι η περισσότεροι από τους υδάτινους πόρους της είναι διαθέσιμοι κυρίως για κάλυψη των αναγκών ύδρευσης του τοπικού πληθυσμού και των τουριστών, το νησί κατά τη θερινή περίοδο αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα στην τροφοδοσία των οικισμούς Καμάρες, Απολλωνία, Καταβάτης, Κάστρο και Φάρος. Οι μάργες που συνθέτουν το γεωλογικό υπόβαθρο του νησιού πιστεύεται ότι αποτελούν μια εξήγηση για την ύπαρξη αυτού του σημαντικού υδάτινου αποθέματος. Ωστόσο, λόγω της ανάμειξης με το θαλασσινό νερό, ο υδροφόρος ορίζοντας τους παρουσιάζει φαινόμενα επαναφόρτισης ακόμη και σε μεγάλες αποστάσεις από τη θάλασσα. Ο υδροφόρος ορίζοντας τους παρουσιάζει σημαντικά αποθέματα στο υψόμετρο της θάλασσας. Σημαντικά αποθέματα υπόγειων υδάτων συνήθως είτε χάνονται λόγω εξάτμισης είτε παγιδεύονται σε υπόγειες λεκάνες.

#### *Χλωρίδα – Πανίδα*

Το νησί είναι αξιοσημείωτο για την αραιή δασική του κάλυψη και την υψηλή συγκέντρωση φρύγανων και θοροφύτων. Στη νότια περιοχή του νησιού βρίσκονται κυρίως τα μικρά σημεία ανάπτυξης κέδρου (που ονομάζονται fiddles). Υπάρχουν επίσης παράκτιες παρακάμψεις, λοφώδεις παράκτιες περιοχές και εκτεταμένο πράσινο.

Έχει υποστηριχθεί ότι υπάρχουν υδρόβια και παρυδάτια πουλιά, ορισμένα από τα οποία περιλαμβάνονται στον κατάλογο των απειλούμενων ειδών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι αετοί ζουν σε λοφώδεις περιοχές, οι πέρδικες ζουν σε δάση κέδρου, ενώ υπάρχει καταφύγιο θηραμάτων στην Απολλωνία, καθώς και στην περιοχή του Φάρου και του Κάστρου.



Πολλά είδη ερπετών έχουν επίσης βρεθεί στη Σίφνο, με την οχιά να είναι το πιο κοινό.

### *Ακτές*

Η ακτογραμμή της Σίφνου έχει μήκος περίπου 70 χιλιομέτρων. περιλαμβάνουν την Χερρόνησο, τα Γελούδια, την Αγία Μαρίνα, τις Καμάρες, τη Βλυχάδα, το Βαθύ, τον Κοντό και το Κάστρο, οι οποίες έχουν αμμώδεις ακτές. Στην ανατολική πλευρά του νησιού, όπου υπάρχουν οι περισσότεροι τουρίστες, βρίσκονται και οι περισσότεροι από αυτούς. Με εξαίρεση τις Καμάρες, τον Πλατύ Γιαλό και το Βαθύ, οι οποίες διαθέτουν χώρους για ομπρέλες, οι παραλίες κολύμβησης δεν είναι οργανωμένες με κανέναν τρόπο.

### *Τεχνική Υποδομή*

Είναι ζωτικής σημασίας για το νησί να διαθέτει ένα ισχυρό δίκτυο παροχής νερού σε όλους τους πληθυσμούς του. Το νερό παρέχεται σε ολόκληρο το βόρειο μισό του νησιού από τρεις δημοτικές πηγές που λειτουργούν στο Σίκουρο, στο Αρμούλι και στη Λαγώνα. Πάνω από 100 επιπλέον ιδιωτικά πηγάδια έχουν κατασκευαστεί, κυρίως από ξενοδόχους, αλλά και από ιδιώτες, και χρησιμοποιούνται σήμερα. Επιπλέον, οι κοινότητες Πλατύς Γιαλός, Βρυσιανοί και Κάστρο λαμβάνουν το νερό τους από τις πηγές.

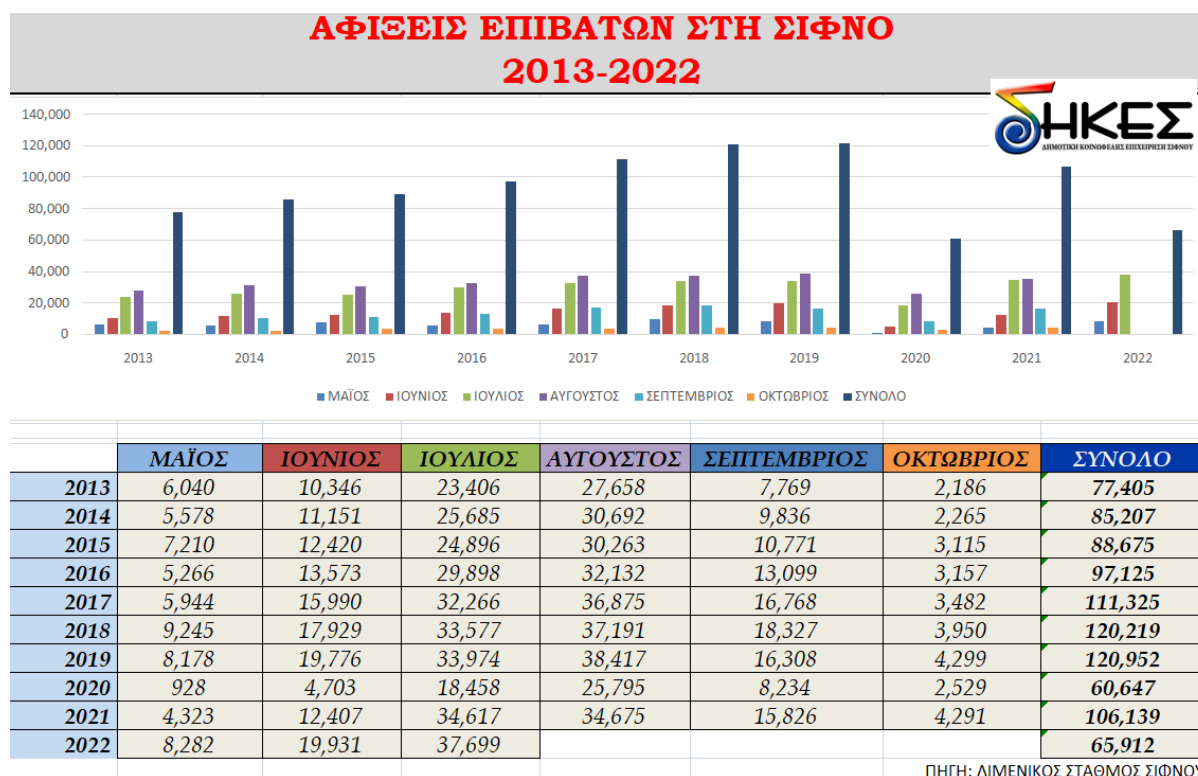
Η πλειοψηφία των μεγάλων πόλεων (Απολλωνία, Αρτεμώνας, Κάστρο, Καμάρες, Αγία Μαρίνα) έχουν ολοκληρώσει την κατασκευή των δικτύων αποχέτευσης, ενώ οι Καμάρες και το Κάστρο διαθέτουν εγκαταστάσεις δευτεροβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων. Οι μονάδες αυτές αναμένεται να ολοκληρωθούν επίσης στην Απολλωνία και τον Αρτεμώννα.

Οι μεγάλες καθυστερήσεις στην κατασκευή των χώρων υγειονομικής ταφής, ωστόσο, επισημαίνονται σε σχέση με τη διαχείριση των αποβλήτων. Επί του παρόντος, ένα εγκαταλελειμμένο ορυχείο μετάλλων στην περιοχή της Βορινής θα χρησιμοποιηθεί για τη διάθεση των αποβλήτων, όπου γίνεται βασική απόθεση χωρίς πρόσθετη επεξεργασία. Η ίδια περιοχή δέχεται επίσης αποθέσεις υγρών αποβλήτων.

Εκτός από το κεντρικό λιμάνι στο Υπάρχει ένα αλιευτικό καταφύγιο στο Βαθύ της Σίφνου.

Όσον αφορά την ενεργειακή ασφάλεια, η ΔΕΗ έχει εντοπίσει σημεία στο νησί όπου μπορεί να εγκατασταθεί αιολικό πάρκο συνολικής έκτασης 2,5-3 εκταρίων. Στη θέση του Αγίου Βασιλείου προς το Φάρο, προβλέπεται επίσης η κατασκευή ηλιακών συστημάτων ισχύος 60 KW, ωστόσο κανένα από τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα. Στο νησί λειτουργεί ένας σταθμός ηλεκτροπαραγωγής με καύσιμο ντίζελ στην τοποθεσία Πλακωτό .

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΣΤΗ ΣΙΦΝΟ



Σύμφωνα με τα στοιχεία του Λιμενικού Σταθμού Σίφνου οι αφίξεις κατά την τελευταία 2ετία (έπειτα από covid-19) παρουσιάζουν αυξητική τάση.

Παρατηρώντας τον παραπάνω πίνακα, σχετικά με τις αφίξεις επιβατών στην Σίφνο για τις χρονολογίες 2013-2022, θα δούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό τουριστών καταγράφεται να είναι τον Ιούλιο και τον Αύγουστο με αισθητή διαφορά από τον επόμενο και τον προηγούμενο μήνα (Ιούνιο και Σεπτέμβριο) από αυτούς μιας και είναι και το high season. Βλέπουμε ότι έχει ρεκόρ αφίξεων τον Ιούλιο του 2022 αφού έχει 3082 παραπάνω επιβάτες από το 2021 αλλά και 3024 παραπάνω επιβάτες από τον Αύγουστο του 2021, που ήταν ρεκόρ όλων των εποχών.

Σύμφωνα με τα στοιχεία στο διάστημα αυτό έχει παρατηρηθεί αύξηση της τάξεως του 28,9% (από 77.405 αφίξεις τον 2013 σε 106.139 αφίξεις το 2021).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΟ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΦΙΛ ΣΙΦΝΟΥ

### Σημαντικά ευρήματα δημογραφικού προφίλ

- Οι μόνιμοι κάτοικοι Γαλλίας ή Ελλάδας αποτελούν το 61% των τουριστών στη Σίφνο. Οι Έλληνες τουρίστες αποτελούν το 33% του δείγματος, ενώ οι Γάλλοι τουρίστες το 28%. Επιπλέον, το 35% των επισκεπτών προέρχονται από άλλα ευρωπαϊκά έθνη, ενώ το 6% από χώρες εκτός Ευρώπης. Ανεξάρτητα από τη χώρα προέλευσης των επισκεπτών, η πλειοψηφία προέρχεται από τις πόλεις της χώρας όπου διαμένουν σήμερα.
- Η Σίφνος αποτελεί πόλο έλξης για μικρούς και μεγάλους. Συγκεκριμένα, 4 στα 10 άτομα είναι ηλικίας μεταξύ 20 και 34 ετών και ο ίδιος αριθμός ατόμων φαίνεται να είναι μεταξύ 35 και 54 ετών. Οι Έλληνες τείνουν να είναι νεότεροι, με έξι στους δέκα να είναι μεταξύ 18 και 34 ετών.
- Το 89% των ταξιδιωτών έχουν απολυτήριο λυκείου ή περισσότερο, το οποίο αντιπροσωπεύει τη συντριπτική πλειοψηφία.
- Οι εργαζόμενοι στον ιδιωτικό τομέα αποτελούν την πλειοψηφία αυτής της επαγγελματικής κατηγορίας (42%), ακολουθούμενοι από εκείνους του δημόσιου τομέα (22%). Το Freelancer είναι η τρίτη πιο δημοφιλής επαγγελματική δραστηριότητα μεταξύ των επισκεπτών, αντιπροσωπεύοντας το 13% όλων των επισκέψεων. Τέλος, ένας στους δέκα επισκέπτες αυτοπροσδιορίστηκε ως φοιτητής ή συνταξιούχος.
- Η κατανομή της οικογενειακής κατάστασης στο σύνολο του δείγματος χωρίστηκε σε δύο ουσιαστικά ίσες κατηγορίες: παντρεμένοι με 49% και άγαμοι με 44%. Οι Έλληνες διακρίνονται από τους ξένους επισκέπτες έχοντας υψηλότερο ποσοστό singles (67%), γεγονός που τους καθιστά.
- Όσον αφορά το ετήσιο ατομικό εισόδημα, η κατηγορία των τουριστών στο δείγμα που εμφανίζεται συχνότερα είναι αυτή μεταξύ 30.000 και 50.000 ευρώ, με σχεδόν έναν στους πέντε τουρίστες να δηλώνει αυτό το εύρος. Δύο στους δέκα τουρίστες φαίνεται να έχουν ετήσιο εισόδημα άνω των 50.000 ευρώ και ένας στους τέσσερις κάτω από 15.000 ευρώ. Η κατανομή του εισοδήματος των Ελλήνων επισκεπτών μετατοπίζεται σε χαμηλότερα εισοδηματικά κλιμάκια, με το ποσοστό αυτών που κερδίζουν λιγότερα από 15.000 ευρώ να ξεπερνά το 60% όλων των περιπτώσεων. Από την άλλη, παρατηρείται στροφή προς υψηλότερες εισοδηματικές κατηγορίες για επισκέπτες εκτός Ευρώπης, με το 57% να αναφέρει κέρδη άνω των 50.000 ευρώ.



Στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε το μεγαλύτερο ποσοστό τουριστών που επιλέγουν να επισκεφτούν την Σίφνο, με μεγαλύτερο να είναι αυτό των Γερμανών, των Γάλλων και των Ιταλών.

### Βασικές διαπιστώσεις τουριστικού προφίλ

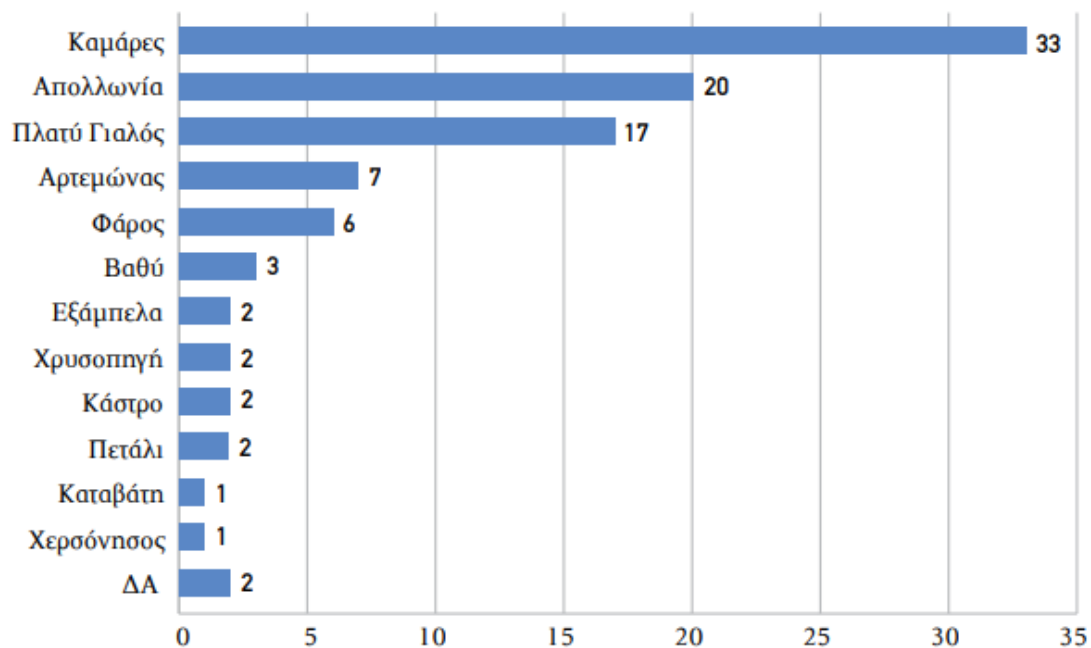
- Οι τρεις πόλεις Καμάρες, Απολλωνία και Πλατύς Γιαλός είναι εκεί όπου κατοικεί συνολικά το 70% των τουριστών της Σίφνου. Οι δυο τους, Οι Καμάρες και ο Πλατύς Γιαλός, επιδεικνύουν συνέπεια ως προς την εθνικότητα των επισκεπτών. Η Απολλωνία φαίνεται να έχει μεγαλύτερη συγκέντρωση Ελλήνων επισκεπτών, οι οποίοι τείνουν να είναι νεότεροι.
- Τα ξενοδοχεία είναι η προτιμώμενη επιλογή διαμονής για το 31% των ταξιδιωτών, ακολουθούμενη από ενοικιαζόμενα δωμάτια (35%). Με αναλογία 20%, μια αρκετά μεγάλη μερίδα επισκεπτών προτιμά επιπλωμένα διαμερίσματα για τη διαμονή τους στη Σίφνο. Οι Έλληνες και εκείνοι που βρίσκονται σε χαμηλότερες κοινωνικοοικονομικές ομάδες είναι πιο πιθανό να προτιμούν την ενοικίαση κατοικιών. Η πλειοψηφία όσων ανέφεραν ότι έχουν

ετήσιο ατομικό εισόδημα άνω των 50.000 ευρώ επιλέγουν να μείνουν στα ξενοδοχεία της Σίφνου.

- Κατά μέσο όρο, οι επισκέπτες της Σίφνου μένουν στο νησί για 6 διανυκτερεύσεις, με Έλληνες και επισκέπτες εκτός Ευρώπης να μένουν για μία διανυκτέρευση λιγότερο και επισκέπτες από την Ευρώπη, με εξαίρεση τη Γαλλία, να μένουν για μία νύχτα περισσότερο. Καθώς οι τουρίστες γερνούν, μένουν στη Σίφνο για μεγαλύτερα χρονικά διαστήματα. Για άτομα κάτω των 24 ετών, υπάρχουν 4 διανυκτερεύσεις. για άτομα άνω των 65 ετών, υπάρχουν 8 διανυκτερεύσεις. Περίπου το ένα τρίτο των ημερών που ήταν διαθέσιμες στους επισκέπτες που έκαναν τουλάχιστον μία ακόμη στάση στην Ελλάδα το καλοκαίρι του 2015 πέρασαν στη Σίφνο.
- Η Σίφνος είναι ένα δημοφιλές μέρος διακοπών για ζευγάρια, ακολουθούμενο από ταξίδια με φίλους.
- Στο νησί, το 35% των Ελλήνων οδηγούν δικό τους αυτοκίνητο και το 31% μετακινούνται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Ενοικίαση αυτοκινήτων 29 Προφίλ ταξιδιωτών Για το 44% όλων των ξένων επισκεπτών, η Σίφνος είναι ο κύριος τρόπος μετακίνησής τους.
- Το καλοκαίρι του 2015, το 87% των αλλοδαπών επισκεπτών επισκέφθηκε τουλάχιστον μία επιπλέον τουριστική τοποθεσία, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τους Έλληνες μειώθηκε στο 40%.
- Ενώ το ποσοστό των επαναλαμβανόμενων επισκέψεων σε κάθε ομάδα είναι κοντά στο 20%, οι Έλληνες και οι τουρίστες από χώρες εκτός Ευρώπης φαίνεται να είναι οι πιο αφοσιωμένοι ταξιδιώτες στο νησί.
- Το 89% των ερωτηθέντων δηλώνει ότι είναι πιθανό να ταξιδέψει στη Σίφνο στο μέλλον και το 97% δηλώνει ότι είναι πιθανό να προτείνει το νησί στην οικογένειά του ως προορισμό διακοπών.

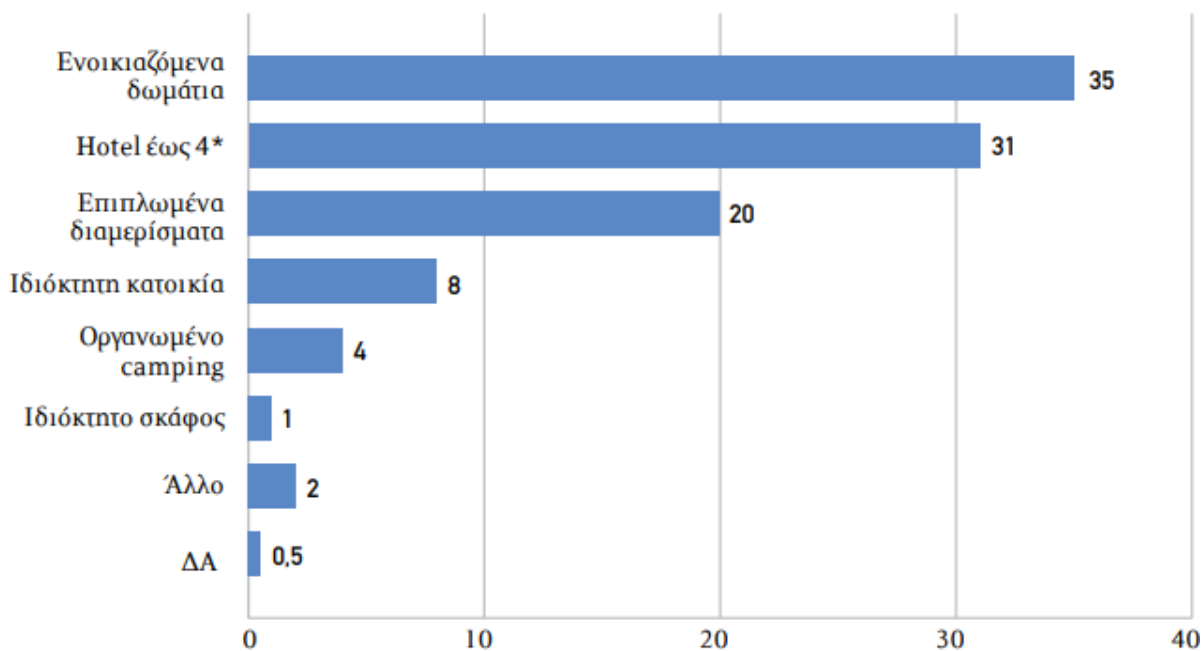
### **Περιοχή διαμονής**

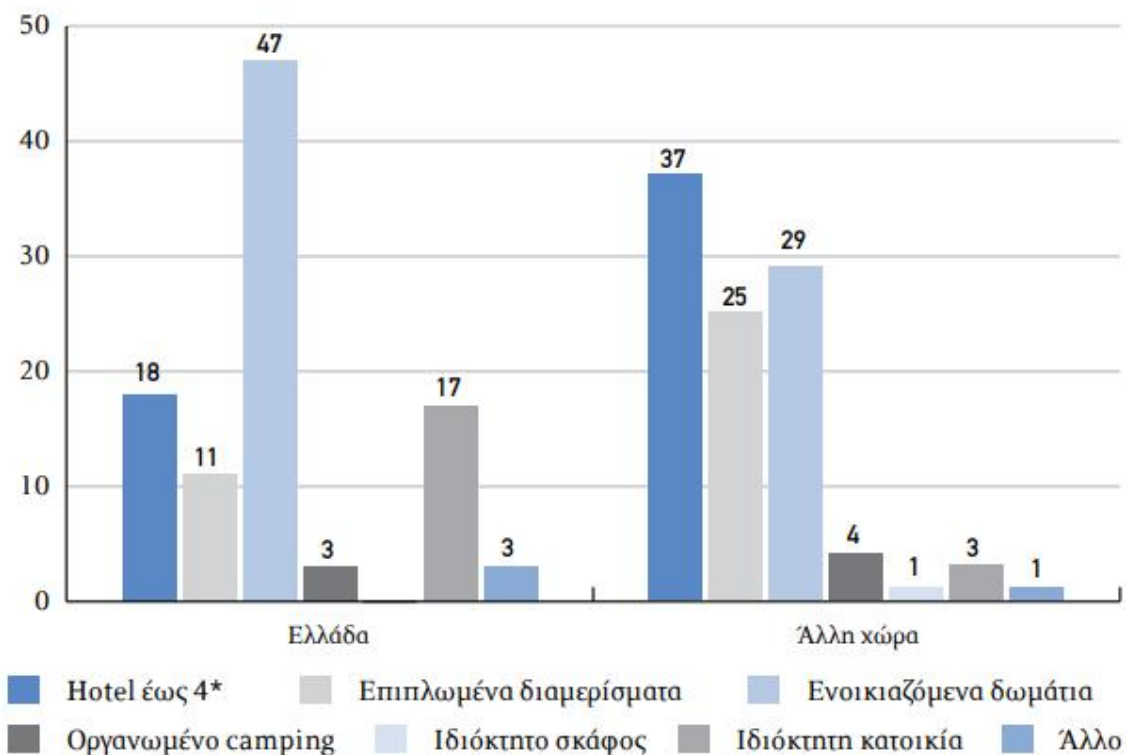
Το 70% των επισκεπτών συγκεντρώνεται στις Καμάρες (33%), την Απολλωνία (20%) και τον Πλατύ Γιαλό (17%), τρεις δήμους της Σίφνου. Το παρακάτω γράφημα δείχνει 10 άλλους οικισμούς όπου οι επισκέπτες μπορούν να μείνουν κατά τη διάρκεια των διακοπών τους στη Σίφνο εκτός από αυτούς.



### Τύπος καταλύματος

Όσον αφορά το είδος του καταλύματος που προτιμούν οι τουρίστες κατά την επίσκεψή τους στη Σίφνο, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια έρχονται πρώτα, ακολουθούμενα από τα ξενοδοχεία και στη συνέχεια τα πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι ένα μικρό ποσοστό των επισκεπτών, περίπου 10%, παρέμεινε στην ιδιωτική κατοικία ενός φίλου ή συγγενή.

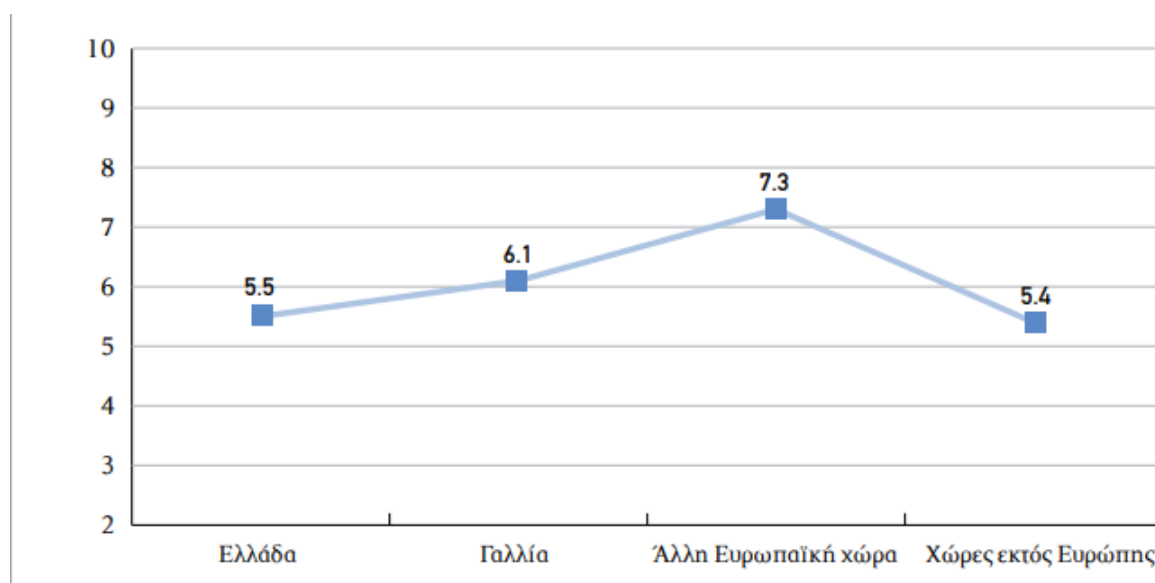




Τα καταλύματα στα οποία διέμεναν οι ξένοι τουρίστες δεν διέφεραν πολύ από εκείνα που χρησιμοποιούσαν οι Έλληνες τουρίστες, ωστόσο υπήρχαν διαφορές. Ειδικότερα, οι Έλληνες προτιμούν να νοικιάζουν δωμάτια συχνότερα από τους επισκέπτες από άλλες χώρες (47% έναντι 29%), ενώ τα ξενοδοχεία είναι η προτιμώμενη επιλογή διαμονής για τους επισκέπτες από άλλες χώρες (37%). Επιπλέον, το ποσοστό των Ελλήνων επισκεπτών που διέμεναν σε ιδιόκτητες κατοικίες τετραπλασιάστηκε, φθάνοντας το 17% των περιπτώσεων. Στην Απολλωνία, όπου οι Έλληνες είναι πιο διαδεδομένοι, υπάρχουν περισσότερα διαθέσιμα δωμάτια λόγω της σχέσης μεταξύ του οικισμού και του τύπου προέλευσης των τουριστών που εντοπίστηκε στην προηγούμενη παράγραφο. Οι μικρές εισοδηματικές ομάδες, που κερδίζουν έως 15.000 ευρώ, επιλέγουν κυρίως επιπλωμένα διαμερίσματα σε ποσοστό 50%- οι μεσαίες εισοδηματικές ομάδες, που κερδίζουν μεταξύ 15.000 και 50.000 ευρώ, φαίνεται να επιλέγουν πιο ομοιόμορφα ξενοδοχεία σε ποσοστό 53%- και οι μεγάλες εισοδηματικές ομάδες, που κερδίζουν πάνω από 50.000 ευρώ, επιλέγουν κυρίως ξενοδοχεία σε ποσοστό 53%.

## Διάρκεια παραμονής

Η μέση διάρκεια παραμονής σε όλο το δείγμα εκτιμήθηκε σε περίπου 6 διανυκτερεύσεις. Όσον αφορά τη μέση διάρκεια παραμονής ανά χώρα προέλευσης, οι Γάλλοι επισκέπτες επιμένουν σε αυτήν, αλλά οι επισκέπτες από άλλα ευρωπαϊκά έθνη, όπως η Ελλάδα, και μη ευρωπαϊκά έθνη φαίνεται να μένουν μία νύχτα λιγότερο από το μέσο όρο (7 νύχτες). Η μέση διάρκεια παραμονής στο νησί αυξάνεται με την ηλικία: όσο μεγαλύτερη είναι η ηλικιακή ομάδα, τόσο μεγαλύτερη είναι η μέση διάρκεια παραμονής. Οι τουρίστες κάτω των 24 ετών περνούν κατά μέσο όρο 4 διανυκτερεύσεις εκεί, ενώ οι τουρίστες ηλικίας 55-64 ετών και οι τουρίστες άνω των 65 ετών περνούν κατά μέσο όρο 9 και 8 διανυκτερεύσεις εκεί, αντίστοιχα.



## Δραστηριότητες

Η πλειονότητα των επισκεπτών συμμετέχει σε δραστηριότητες όταν επισκέπτεται τη Σίφνο-ακριβώς, 8 στους 10 δήλωσαν ότι συμμετείχαν σε τουλάχιστον μία δραστηριότητα κατά τη διάρκεια των διακοπών τους. Η πιο δημοφιλής δραστηριότητα είναι το περπάτημα στα μονοπάτια της Σίφνου, ακολουθούμενο από ένα ταξίδι με σκάφος γύρω από το νησί και μια περιήγηση στα αξιοθέατα και τα ιστορικά μέρη. Δεδομένου ότι υπήρχαν και άλλες βιώσιμες απαντήσεις σε αυτή την ερώτηση, τα ποσοστά που εμφανίζονται στο γράφημα δεν αθροίζουν στο 100%. Τρεις στους τέσσερις ξένους επισκέπτες ανέφεραν ότι εξερεύνησαν το νησί μέσω πεζοπορικών διαδρομών, σε σύγκριση με έναν στους δύο Έλληνες επισκέπτες. Αυτό υποδηλώνει ότι οι ξένοι επισκέπτες προτιμούν την πεζοπορία περισσότερο από ό,τι οι Έλληνες επισκέπτες.

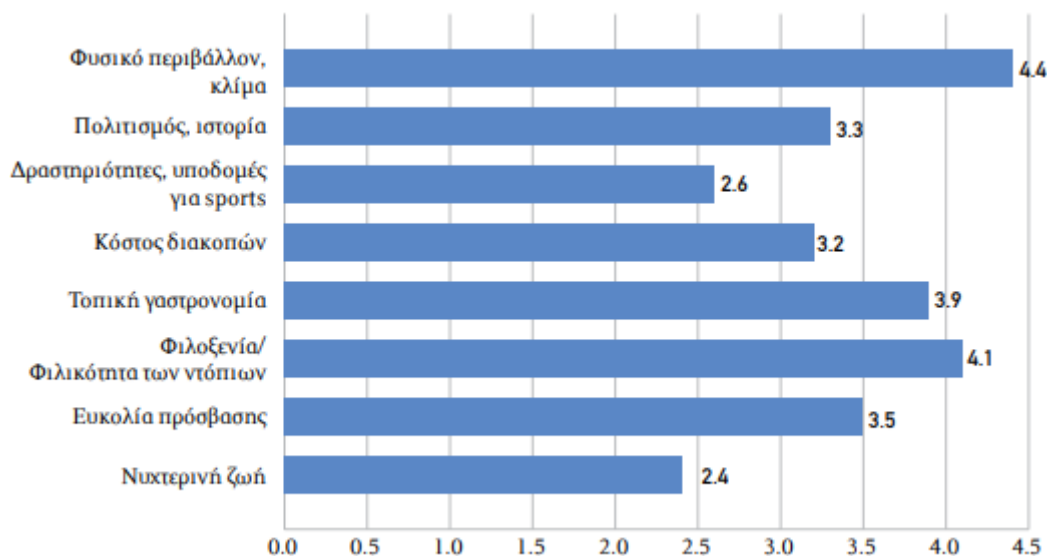


### Παράγοντες επιλογής προορισμού διακοπών

Οκτώ πράγματα μπορούν να επηρεάσουν την απόφαση ενός ταξιδιώτη σχετικά με το πού θα περάσει τις διακοπές του:

1. Φυσικό περιβάλλον, παραλίες, κλίμα
2. Δραστηριότητες και αθλητικές υποδομές
3. Πολιτισμός, ιστορία και αρχιτεκτονική
4. Δαπάνες διακοπών
5. Τοπική κουζίνα
6. Τοπική ευγένεια και φιλοξενία
7. Προσβασιμότητα από άλλο ελληνικό τουριστικό προορισμό
8. Νυχτερινή ζωή

Σε μια κλίμακα από το 1 έως το 5, με το 5 να είναι το πιο σημαντικό, ζητήθηκε από τους ερωτηθέντες να βαθμολογήσουν πόσο σημαντικό ήταν γι' αυτούς το γεγονός ότι επέλεξαν τη Σίφνο ως τόπο διακοπών για κάθε ένα από αυτά. Ως μέσοι όροι αυτής της πενταβάθμιας κλίμακας, τα αποτελέσματα για το σύνολο του δείγματος παρουσιάζονται στο Σχήμα 3.27. Οι δύο σημαντικότεροι παράγοντες, με βαθμολογίες άνω του 4, είναι το φυσικό περιβάλλον και η φιλοξενία, ενώ ακολουθούν η τοπική κουζίνα, η προσβασιμότητα και ο πολιτισμός, με βαθμολογίες μεταξύ 3 και 4, και οι δραστηριότητες και η νυχτερινή ζωή της Σίφνου, που δεν ξεπερνούν το 3. Η κατανομή και των 8 παραγόντων ανά χώρα προέλευσης εμφανίζεται στο ακόλουθο γράφημα. Δεν φαίνεται να υπάρχει μεγάλη διαφορά μεταξύ των ξένων επισκεπτών όσον αφορά το τι τους ενδιαφέρει περισσότερο όταν επιλέγουν τη Σίφνο ως τόπο διακοπών. Από τη σύγκριση των Ελλήνων και των ξένων τουριστών προκύπτουν δύο συμπεράσματα. Οι Έλληνες υποστηρίζουν ότι, σε σύγκριση με τους αλλοδαπούς, οι τιμές των διακοπών και η νυχτερινή ζωή είναι πιο σημαντικοί παράγοντες για την επιλογή τους, ενώ δίνουν χαμηλότερη βαθμολογία στα στοιχεία "Δραστηριότητες, αθλητικές υποδομές" και "Εύκολη πρόσβαση".



Παράγοντες	Ελλάδα	Γαλλία	Άλλη Ευρωπαϊκή χώρα	Χώρες εκτός Ευρώπης
Φυσικό περιβάλλον, κλίμα	4.3	4.5	4.4	4.3
Πολιτισμός, Ιστορία	3.3	3.3	3.2	3.2
Δραστηριότητες, υποδομές για sports	2.2	2.9	2.8	2.9
Κόστος Διακοπών	3.5	3.1	2.9	2.7
Τοπική Γαστρονομία	3.8	4.2	3.9	3.9
Φιλοξενία/ Φιλικότητα των ντόπιων	3.9	4.3	4.3	4.1
Ευκολία Πρόσβασης	3.1	3.8	3.6	3.7
Νυχτερινή Ζωή	2.9	2.3	2.1	1.9

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΘΕΤΙΚΑ-ΑΡΝΗΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ

### Θετικές, αρνητικές και βελτιωτικές ιδέες

#### Ελλείψεις υπηρεσιών και προϊόντων

Κατ' αρχάς, έγινε προσπάθεια να διαπιστωθεί αν υπήρχαν αγαθά ή υπηρεσίες που οι επισκέπτες του νησιού δεν μπορούσαν να βρουν κατά την επίσκεψή τους στο νησί. Η πλειονότητα των ερωτηθέντων (45%) δεν προσδιόρισε κανένα αγαθό ή υπηρεσία και το 40% δεν έδωσε θετική ή αρνητική απάντηση σε αυτό το θέμα. Ως αποτέλεσμα, τα αποτελέσματα είναι περισσότερο ποιοτικά παρά ποσοτικά. Όσον αφορά τις υπηρεσίες, οι αθλητικές δραστηριότητες, όπως η ιππασία, η ποδηλασία κ.λπ. ήταν ελλείψεις. Θα πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι ο παράγοντας των προσφερόμενων δραστηριοτήτων προσέλκυσε ένα από τα χαμηλότερα ποσοστά ικανοποιημένων

επισκεπτών όταν ρωτήθηκε ο βαθμός ικανοποίησης. Ορισμένες ηλεκτρονικές λειτουργίες, όπως η δυνατότητα εκτύπωσης εισιτηρίων, αναφέρθηκαν επίσης ως ελλείψεις. Πρώτα απ' όλα, διάφορα προϊόντα διατροφής, όπως φρέσκα φρούτα και λαχανικά, αναφέρθηκαν συχνότερα κατά τη συζήτηση των αγαθών που οι ταξιδιώτες δεν μπορούσαν να βρουν στη Σίφνο. Ένα φαρμακείο στις Καμάρες είχε τον ίδιο αριθμό σχολίων με τα εστιατόρια του νησιού, ενώ ορισμένοι ερωτηθέντες παραπονέθηκαν ότι δεν υπήρχαν φρέσκα θαλασσινά εκεί. Η βασική διαπίστωση είναι ότι η Σίφνος καλύπτει την πλειονότητα των αναγκών των τουριστών σε υπηρεσίες και αγαθά χωρίς ιδιαίτερες ελλείψεις..

### Αρνητικά σημεία

Ζητήθηκε από τους τουρίστες να αναφέρουν οτιδήποτε συγκεκριμένο τους δυσαρέστησε ή τους δυσκόλεψε την παραμονή τους στη Σίφνο, αποκλείοντας τυχόν ελαττώματα στις υπηρεσίες και τα αγαθά. Για άλλη μια φορά, μόνο ένα μικρό μέρος των ερωτηθέντων έδωσε λεπτομερή απάντηση σε αυτή την ερώτηση, με περίπου το ένα τρίτο να μην απαντά καθόλου και το ένα τρίτο να απαντά ότι δεν είχε κανένα πρόβλημα και δεν είχε δει κανένα μειονέκτημα. Τα πιο συχνά αναφερόμενα χαρακτηριστικά των καταστημάτων εστίασης περιλαμβάνουν το κόστος, την ποικιλία και την ποιότητα των προϊόντων και το ωράριο λειτουργίας. Θα πρέπει να τονιστεί ότι τα σχόλια σε αυτή την κατηγορία καλύπτουν τόσο τα εστιατόρια που δεν άνοιγαν νωρίς το πρωί όσο και τις νυχτερινές επιχειρήσεις που, κατά την κρίση των επισκεπτών, έκλειναν νωρίς το βράδυ. Είναι ενδιαφέρον να παρατηρήσουμε ότι 16 από τα 20 άτομα που ανέφεραν ως μειονέκτημα τις υψηλές τιμές που αντιμετώπισαν στη Σίφνο ήταν Έλληνες, ενώ τα άλλα 4 ήταν αλλοδαποί. Οι υπηρεσίες ταξί φάνηκε να είναι ένα άλλο ζήτημα που απασχολούσε τους ερωτηθέντες. Οι απαντήσεις που συγκεντρώθηκαν σε αυτή την κατηγορία αφορούσαν το κόστος, τις συνθήκες οδήγησης και την έλλειψη οχημάτων.

### Θετικά σημεία

Στη συνέχεια ζητήθηκε να αναφερθούν τα τρία πράγματα που είχαν τη μεγαλύτερη ευεργετική επίδραση στους τουρίστες της Σίφνου κατά τη διάρκεια της διαμονής τους. Το φυσικό περιβάλλον και οι παραλίες ήταν στις τρεις πρώτες θέσεις από έναν στους τρεις ερωτηθέντες, ενώ το ίδιο ποσοστό δήλωσε ότι ένα από τα σπουδαιότερα στοιχεία του ταξιδιού τους στη Σίφνο ήταν το πόσο φιλικό και φιλόξενο ήταν οι κάτοικοι. Θα πρέπει να τονιστεί ότι αυτά τα δύο στοιχεία ήταν τα πιο σημαντικά για την επιλογή της Σίφνου ως τόπου διακοπών, γεγονός που δείχνει ότι οι προσδοκίες των ταξιδιωτών εκπληρώθηκαν πλήρως. Η γραφικότητα των χωριών, η τοπική κουζίνα, η καθαριότητα του νησιού και η μέτρια τουριστική ανάπτυξη του νησιού ήταν τα επόμενα τέσσερα θέματα που αναφέρθηκαν, με ποσοστά που κυμαίνονταν από 13% έως 17%. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει λεπτομερή παρουσίαση κάθε απάντησης.

Θετικά σημεία	Ποσοστό
Τοπίο, παραλίες	34.4%
Φιλικότητα / φιλοξενία ντόπιων	32.4%
Γραφικότητα οικισμών	17.2%
Τοπική γαστρονομία	15.4%
Καθαριότητα	15.2%
Ήπιος τουρισμός	13.3%
Καθαρά και σηματοδοτημένα μονοπάτια	8.4%
Εξυπηρέτηση πελατών	3.6%
Χαμηλές τιμές	1.4%
Δημόσιες συγκοινωνίες	1.1%
Καταλύματα	1.1%
Παραδοσιακά προϊόντα	0.9%
Κατάσταση δρόμων	0.7%
Καλή οργάνωση στις παραλίες	0.5%
Υποδομές	0.5%
Θερινό cinema	0.2%
Κόβουν όλοι αποδείξεις	0.2%

### Η αιεφόρος προοπτική ως στρατηγική πρόταση ανάπτυξης του τουρισμού.

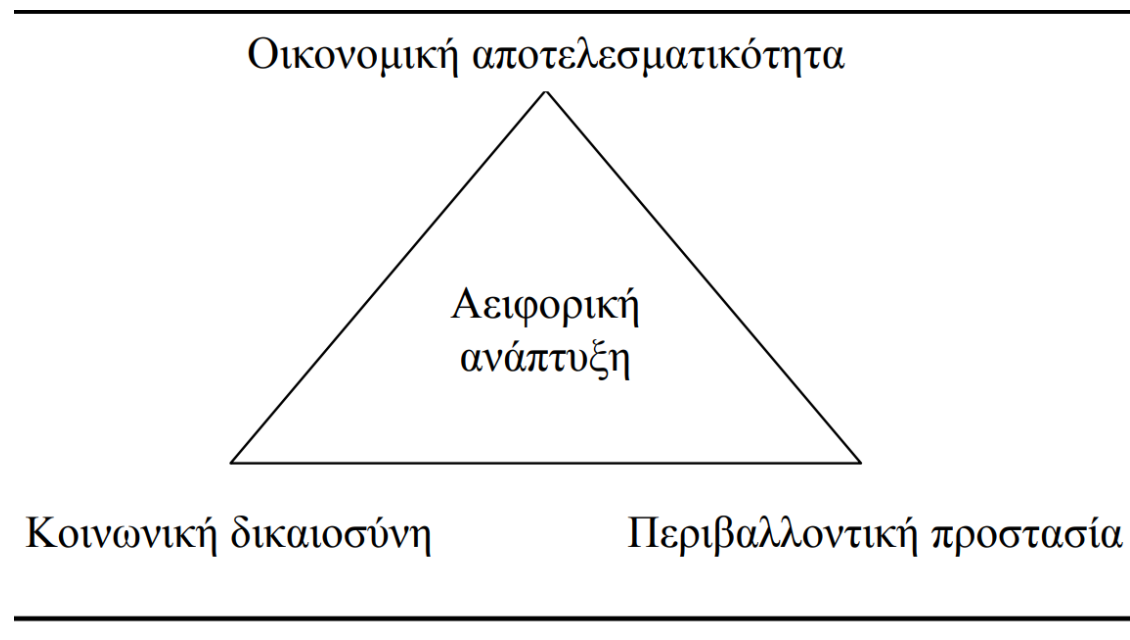
Οι τρεις βασικές συνιστώσες της σύγχρονης στρατηγικής για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που δημιουργεί ο τουρισμός στις περιοχές όπου αναπτύσσεται θεωρούνται το κλειδί για την **εξεύρεση λύσης**. Η οικονομία, η κοινωνία και το περιβάλλον αποτελούν συστατικά στοιχεία κάθε τύπου και σταδίου ανάπτυξης (Tisdell 1991, Ghai, Vivian 1992). Μαζί, το φυσικό, το τεχνητό και το πολιτιστικό περιβάλλον χρησιμεύουν ως στέρεη βάση για όλες τις διαδικασίες ανάπτυξης. Έτσι, κρίσιμη προϋπόθεση για κάθε οικονομική ανάπτυξη είναι η αποτελεσματική διαχείριση του περιβάλλοντος και η διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας, η οποία προκύπτει από τη διαβαθμισμένη παρέμβαση της κοινωνίας στη σχέση ανθρώπου και φύσης.

Σύμφωνα με ιδιαίτερα αυστηρά κριτήρια, η οικονομική αυτή ανάπτυξη θεωρείται περιβαλλοντικά βιώσιμη και σήμερα αναφέρεται ως βιώσιμη ανάπτυξη (αιεφόρος ανάπτυξη). Υπό αυτό το πρίσμα, η μακροπρόθεσμη προοπτική, η οποία ορίζεται από τη συνέχεια, τη συνέπεια και τις συμμετοχικές διαδικασίες, αποτελεί το πρωταρχικό κριτήριο για κάθε πολιτική που σχετίζεται με την αιεφόρο ανάπτυξη (Τσάρτας 1996).

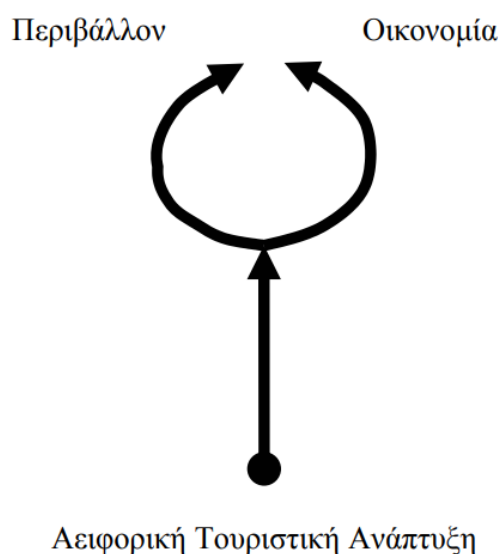
Το Σχήμα 1 δείχνει πώς οι πολιτικές βιώσιμης ανάπτυξης πρέπει να ενσωματώνουν έναν ισορροπημένο συνδυασμό σε σχήμα ισοσκελούς τριγώνου των τριών κύριων στόχων που εκφράζουν τη δυναμική κάθε συνιστώσας: οικονομική αποδοτικότητα (οικονομία), οικονομική αποτελεσματικότητα (οικονομία), οικονομική κοινωνική ισότητα και δικαιοσύνη (κοινωνία) και προστασία του περιβάλλοντος (περιβάλλον). Σύμφωνα με τον καθηγητή Κοκκώση (2001), η βιώσιμη

ανάπτυξη ή οι ΣΒΑ, μπορούν να θεωρηθούν ως το κέντρο βάρους του τριγώνου, με τις προαναφερθείσες φιλοδοξίες να λειτουργούν ως κορυφές του. Επειδή οποιαδήποτε "άλλη θέση πέρα από το κέντρο βάρους, είναι ένας τόπος άνισης σύνθεσης των τριών επιδιώξεων" είναι το πιο κρίσιμο συστατικό αυτού του συνδυασμού, όμως, είναι αυτό που τον κάνει τόσο αποτελεσματικό (Κοκκώσης 2001, σ. 137). Η πιο σημαντική και ενθαρρυντική εξέλιξη απέναντι στην προηγούμενη άποψη της οικονομικής πρωτοκαθεδρίας και της υπερεκμετάλλευσης των πόρων είναι η αναγνώριση αυτής της ισότιμης αλληλεξάρτησης μεταξύ των τριών θεμελιωδών συνιστωσών κάθε προόδου.

**Σχήμα 1. Στρατηγική αειφορικής ανάπτυξης Πηγή: Χ. Κοκκώσης (2000)**



Η πρόταση στρατηγικής για τη βιώσιμη ανάπτυξη επιβάλλει κάθε έργο να υλοποιείται ως μέρος μιας ευρύτερης και πιο ολοκληρωμένης ανάπτυξης (πολιτιστική, πολιτική, κοινωνική, οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη) και να λαμβάνει υπόψη τόσο τους κοινωνικοοικονομικούς όσο και τους περιβαλλοντικούς δείκτες (Ρόκος 2003).



Σύμφωνα με τη βιώσιμη πρόταση, ο στρατηγικός σχεδιασμός της ανάπτυξης του τουρισμού σε μια περιοχή θα πρέπει να επικεντρώνεται στο σύνολο από την άποψη της περιβαλλοντικής ικανότητας:

(α) Τα φυσικά στοιχεία του τόπου, συμπεριλαμβανομένων των σχηματισμών, των οικοσυστημάτων, των χερσαίων και θαλάσσιων χαρακτηριστικών, των αγροτικών περιοχών, των φυσικών οικοτόπων και των αποδεκτών (ακτογραμμές, τοπία, γεωλογικά χαρακτηριστικά κ.λπ.).

β) Ανθρωπογενή πολιτιστικά χαρακτηριστικά και σύνολα (μνημεία, ιστορικοί χώροι και τοποθεσίες, σύγχρονα κτίρια, δημόσιοι χώροι, κ.λπ.), καθώς και οι διαθέσιμοι φυσικοί πόροι (π.χ. \υπόβαθρο για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων.

Από την άλλη πλευρά, ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός για τη βιώσιμη ανάπτυξη θα πρέπει να εξετάσει τα ακόλουθα σε σχέση με τους δείκτες κοινωνικοοικονομικών ικανοτήτων:

α) Ο αναγκαίος αριθμός ατόμων και οι ιδιότητές τους.

β) Οι ιδιότητες του φυσικού χώρου και η κρίσιμη μάζα.

γ) Οι αναλύσεις κόστους-οφέλους των εισροών και εκροών των πόρων.

δ) Η ποικιλία των επενδυτικών ευκαιριών.

ε) Οι περιορισμοί της μεγιστοποίησης του οικονομικού οφέλους.

στ) Ο βαθμός στον οποίο έχει ενσωματωθεί το κοινωνικό και περιβαλλοντικό κόστος.

ζ) Το κόστος κατασκευής και συντήρησης των υποδομών και των υπηρεσιών.

η) Η ποιότητα και η αποτελεσματικότητα της τεχνικής υποστήριξης και της υποδομής.

θ) Η ισχύς και η επάρκεια της κοινωνικής υποδομής (ασφάλεια, πρόνοια και υγειονομική περίθαλψη).

ι) Η προθυμία της γειτονιάς να δεχτεί προσωρινούς "εποίκους" καθώς και μακροχρόνιους κατοίκους.

κ) Η θέρμη με την οποία οι άνθρωποι αντέδρασαν στις αλλαγές των πολιτισμικών προτύπων (Τσεκούρας 2002).

Συμπερασματικά, θεωρούμε ότι υπό το πρίσμα της παγκόσμιας κίνησης προς την ποιότητα των διακοπών και την επιδίωξη ενός ποιοτικότερου περιβάλλοντος στους τουριστικούς προορισμούς, η προοπτική που παρέχει η αειφορία στο σχεδιασμό της τουριστικής ανάπτυξης σε έναν τουριστικό προορισμό έχει σήμερα πολύ σοβαρό προβάδισμα. Οι πολίτες ενός τουριστικού προορισμού πρέπει να κατανοήσουν ότι η βιώσιμη προοπτική του τουρισμού περιλαμβάνει κάτι περισσότερο από την προστασία του δομημένου, φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Περιλαμβάνει επίσης τη βιωσιμότητα της τουριστικής βιομηχανίας ως κύριας πηγής εσόδων. Πιστεύουμε ότι το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τα πραγματικά πλεονεκτήματα της μακροπρόθεσμης στρατηγικής εφαρμογής ενός σχεδίου βιώσιμης ανάπτυξης που θα απολαμβάνει σταδιακά ο τουριστικός προορισμός, θα ευαισθητοποιήσει τους κατοίκους σχετικά με τον πραγματικό αντίκτυπο της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης και τη σημασία των κατευθυντήριων αρχών.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

### ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

- Η στρατηγική της επιχείρησης αποτελεί ένα βασικό κριτήριο για την πορεία του οργανισμού μέσα στον χώρο, η επιλογή και ο τρόπος διεξαγωγής της δεν είναι τυχαίος. Με βάση τα δεδομένα που έχουν αποκτηθεί μέσω της ανάλυσης της αγοράς και το δεδομένο ότι ο επιχειρηματίας έχει ήδη έτοιμο το οικοπέδο είναι σημαντικό να εξετάσουμε τον τρόπο με τον οποίο θα κινηθεί η επιχείρηση. Η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται το οικοπέδο είναι:
  - 1,2 χιλιόμετρα μακριά από το κέντρο της νυχτερινής ζωής Απολλωνία
  - 2,0 χιλιόμετρα μακριά από την παραλία Σεράλια
  - 1,8 χιλιόμετρα μακριά από το κάστρο Σίφνου
  - 800 μέτρα από το Κάτω Πετάλι
- Γενικά η τοποθεσία του οικοπέδου είναι σε ένα σημείο το οποίο αποτελεί διέλευση για πολλά τουριστικά θέλγητρα καθώς και για νυχτερινή και πρωινή “ζωή”.
- Επιπλέον μια στρατηγική την οποία μπορεί να ακολουθήσει η επιχείρηση είναι να στηρίξει την τοπική κοινωνία αγοράζοντας προϊόντα και υπηρεσίες από την περιοχή όπως χρήση του laundry service που βρίσκεται ακριβώς δίπλα από το οικοπέδο για outsourcing τοπικό Super Market κλπ. εδραιώνοντας έτσι καλές σχέσεις με την τοπική κοινωνία. Επίσης τα τουριστικά καταλύματα τα οποία βρίσκονται στις γύρω περιοχές αποτελούν είτε πολύ μικρά καταλύματα ή boutique hotel μειώνοντας έτσι δραματικά το επίπεδο του ανταγωνισμού.

### ΑΝΑΛΥΣΗ PORTER

#### **Απειλή νεοεισερχομένων.**

Ο συνεχώς αυξανόμενος ρυθμός της ζήτησης στον τουριστικό κλάδο καθιστά επιτακτική την ανάγκη να κατασκευαστούν όλο και περισσότερα τουριστικά καταλύματα. Ωστόσο, Η νέα είσοδος επιχειρήσεων στον κλάδο είναι δύσκολη, διότι χρειάζεται αρκετούς πόρους χρήματος και τον απαιτούμενο χρόνο. Η Σίφνος είναι ένα νησί με μεγάλο τουριστικό ενδιαφέρον, αλλά παρόλα αυτά θα πρέπει να διακρίνεται αναφορικά με τις υπόλοιπες και να αποβλέπει σε συγκεκριμένο κοινό. Επιπλέον, τα πλεονεκτήματα που παρέχουν οι υπάρχουσες επιχειρήσεις αφορούν την άμεση πρόσβαση σε πρώτες ύλες και την ευνοϊκή τοποθεσία τους. Συμπεραίνουμε λοιπόν, Πως η είσοδος νέων επιχειρήσεων στον ξενοδοχειακό κλάδο δεν είναι εύκολη.



### **Διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών.**

Αγοραστές του κλάδου θεωρούνται οι τουρίστες που έρχονται μεμονωμένα για τις διακοπές τους στην Ελλάδα αλλά και οι τουριστικοί πράκτορες. Και οι δύο κατηγορίες διαθέτουν Μεγάλη διαπραγματευτική δύναμη. Η πρώτη μπορούν να συγκρίνουν άμεσα την σχέση ποιότητας – τιμής των παρεχομένων υπηρεσιών, ενώ η δεύτερη είναι το σημαντικότερο κανάλι διανομής ενός καταλύματος και μπορούν να συμβάλλουν στην διασφάλιση της επιθυμητής πληρότητα στα ξενοδοχεία.

### **Απειλή υποκατάστατων προϊόντων ή υπηρεσιών.**

Στον ξενοδοχειακό κλάδο ανήκουν τα ενοικιαζόμενα δωμάτια, τα airbnb και τα camping. Το κέρδος για τις επιχειρήσεις περιορίζεται όταν υπάρχουν πολλά υποκατάστατα ενώ το πόσο μεγάλη είναι η απλή εξαρτάται από τις διαφορές στην τιμή τους.

### **Διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών.**

Προμηθευτές στον ξενοδοχειακό κλάδο είναι εκείνοι που παρέχουν τα αναγκαία υλικά για την κατασκευή και την λειτουργία των καταλυμάτων. Ορισμένοι από αυτούς είναι οι επιχειρήσεις διαθέσεις πρώτων υλών, τεχνολογίας, εξοπλισμού, Προβολής και διανομής του προϊόντος και παροχής εφόδιο για το επισιτιστικό τμήμα.

### **Ανταγωνισμός μεταξύ υφιστάμενων επιχειρήσεων.**

Ο ανταγωνισμός μεταξύ των υφιστάμενων επιχειρήσεων είναι μεγάλος, ιδίως αν πρόκειται για μία μικρή εδαφική έκταση όπως ένα νησί. Όλες οι ξενοδοχειακές μονάδες, καθώς επιδιώκουν να βελτιώσουν την θέση τους στην αγορά, κάνουν αλλαγές στην στρατηγική τους και συνεπώς ακολουθούν και οι υπόλοιπες, αν θέλουν να επιβιώσουν. Σε αυτή την περίπτωση, ανταγωνιστές θεωρούνται τα καταλύματα που προσφέρουν υψηλού επιπέδου υπηρεσίες τουρισμού, όπως τα πολυτελή ξενοδοχεία και οι βίλες. Ο ανταγωνισμός μεταξύ των υφιστάμενων επιχειρήσεων δεν είναι μεγάλος, γιατί είναι λιγοστά τα καταλύματα που προσφέρουν τέτοιου είδους πολυτελείς υπηρεσίες.

## ΑΝΑΛΥΣΗ PESTLE

- **Πολιτική:** Το πολιτικό περιβάλλον της Σίφνου αποτελεί μέρος και συγκυρία του εθνικού ασταθούς πολιτικού κλίματος που επικρατεί στη χώρα και δεν ευνοούνται οι άμεσες επενδύσεις και οι επιχειρηματικές δράσεις.
- **Οικονομία:** Η οικονομία της Σίφνου εντάσσεται στην ύφεση της Ελλάδας αλλά με ηπιότερες εντάσεις λόγω της δυνατότητας πολυαπασχόλησης των κατοίκων. Τα επιχειρηματικά δάνεια που δίνονται κυρίως από τις συστημικές τράπεζες είναι ελάχιστα ενώ και η συγχρηματοδότηση από τους εθνικούς και τους ευρωπαϊκούς πόρους εμφανίζει δυσκολίες. Την ήδη δυσμενή οικονομική κατάσταση χειροτερεύει η επιβολή capital controls
- **Κοινωνία:** Η κοινωνική διαστρωμάτωση της Σίφνου βρίσκεται σε συνεχή ανισορροπία και αλλάζει συνεχώς λόγω της μεγάλης τουριστικής εξάρτησης. Η εποχική ανεργία έχει αρνητική επίδραση στην καταναλωτική δαπάνη των κατοίκων.
- **Τεχνολογία:** Η νέα ψηφιακή εποχή δίνει την δυνατότητα σε γεωγραφικά απομονωμένους προορισμούς, όπως η Σίφνος, να προωθούνται και να προβάλλονται καλύτερα διεκδικώντας μεγαλύτερο μερίδιο από την αγορά του τουρισμού.
- **Νομοθεσία:** Το νομικό πλαίσιο αφορά κυρίως στον εκάστοτε αναπτυξιακό νόμο που αφορά και τον τουριστικό τομέα. Διαμορφώνεται η κατάλληλη νομοθεσία για την υπαγωγή τουριστικών προορισμών σε συγχρηματοδοτούμενα και χρηματοδοτούμενα προγράμματα ευρωπαϊκά και εθνικά. Διατυπώνει το εργατικό δίκαιο, το φορολογικό καθεστώς, και τη προστασία του καταναλωτή κ.α..
- **Περιβάλλον:** Το φυσικό περιβάλλον αποτελεί την βάση για την ανάπτυξη οποιασδήποτε τουριστικής δραστηριότητας. Η Σίφνος διαθέτει ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον για την δραστηριοποίηση διαφόρων δραστηριοτήτων

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ

### ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ

- Στο σημείο που έχω επιλέξει δεν έχει τόσο μεγάλο αριθμών καταλυμάτων όσο έχει στο κέντρο της απολλώνιας και στις καμάρες αλλά δεν παύει να μην υπάρχει ανταγωνισμός αφού υπάρχουν κάποιες σουίτες που θα μπορούσε κάποιος να μείνει.
- Αρκετά γνωστά και αναγνωρισμένα είναι τα nostos sifnos(87 reviews) , themonia(97 reviews) , Gerofinikas boutique hotel(108 reviews), petra kai fos όπως επίσης και agnanti traditional. Όλα αυτά τα καταλύματα είναι αρκετά γνωστά με πολύ καλές αξιολογήσεις προσφέροντας ολοκληρωμένα πακέτα δωματίων σε αρκετά προσιτές τιμές.
- Μεγάλη ζήτηση,πέρα από τα ξενοδοχεία που βρίσκονται εντός της χώρας στην απολλωνια , έχουν τα ξενοδοχεία που βρίσκονται παραλιακά και ειδικότερα στον πλατύ γιαλό . Καποια από αυτά είναι οι πανσιόν της αγγελικής, πράσινη γωνία και Rita rooms studios.
- Κάθε χρόνο ο τουρισμός στην σιφνο αυξάνεται σημαντικά και δημιουργούνται όλο και περισσότερα ξενοδοχεία και καταλύματα με αποτέλεσμα ο ανταγωνισμός να αυξάνεται επίσης. Για παράδειγμα το 2021 Σημαντική αύξηση στην επιβατική κίνηση παρουσίασε η το Μάιο (κατά 13% σε σχέση με πέρυσι) και τον Ιούνιο (κατά 18%).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. SWOT ANALYSIS

### SWOT ANALYSIS

#### ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Γνώση τοπικής κοινωνίας
- Γνώσεις από προϊούγμενες μη τουριστικές επιχειρήσεις
- Γνώση από επενδύσεις

#### ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Δεν υπάρχουν γνώσεις λειτουργίας τουριστικής επιχείρησης
- Δεν υπάρχουν γνώσεις διοίκησης τουριστικής επιχείρησης
- Δεν υπάρχουν γνώσεις ανάπτυξης τουριστικής επιχείρησης

#### ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

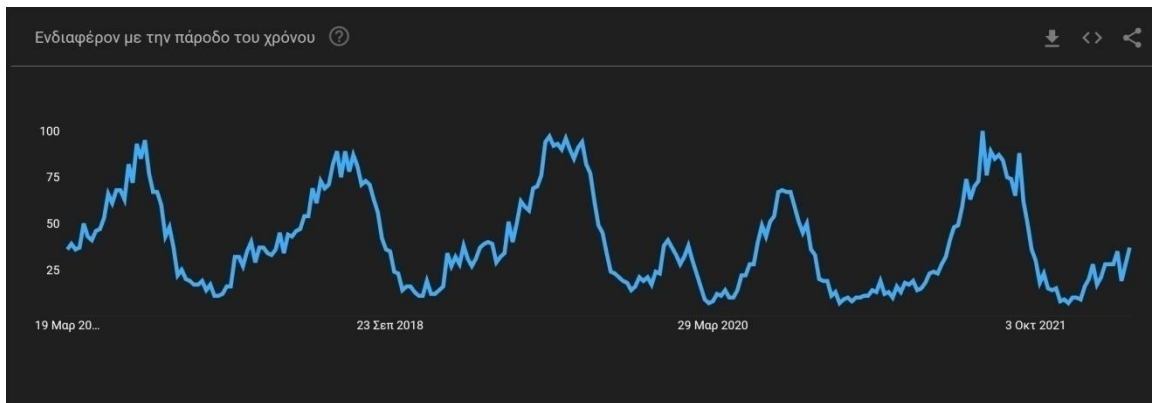
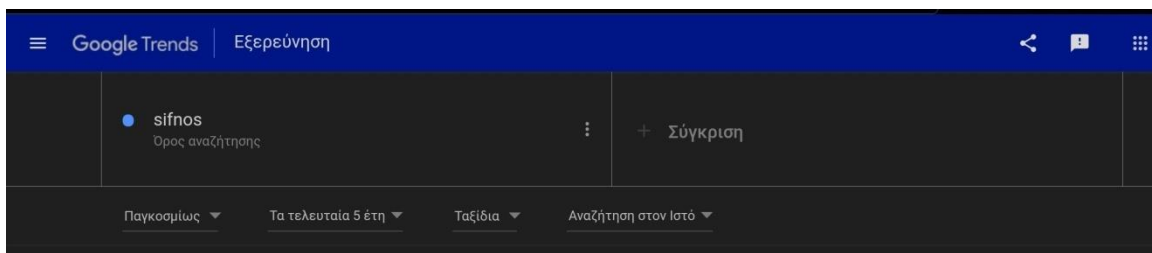
- Το γεγονός ότι είναι νησί με λιγότερους από 3.100 κατοίκους το κατατάσσει σε μια πιο συμφέρουσα κατηγορία για ένταξη σε ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης ατομικών ή ομαδικών επενδύσεων.
- Το ελπιδοφόρο μέλλον του νησιού για την ανάπτυξη του εναλλακτικού αγροτικού τουρισμού.
- Η ανάγκη για παραδοσιακά αγαθά υψηλής ποιότητας, η οποία στηρίζει την επιβίωση των πολύ μικρών επιχειρήσεων.
- Η τουριστική βιομηχανία αναπτύσσεται γρήγορα, ανοίγοντας τη δυνατότητα απορρόφησης της τοπικής παραγωγής.
- Τα φεστιβάλ δίνουν στους τουρίστες την ευκαιρία να αλληλεπιδράσουν άμεσα με τους κατοίκους και να μάθουν για τα έθιμά τους, ενώ απολαμβάνουν τη μουσική και τους παραδοσιακούς χορούς του νησιού. Στα φεστιβάλ, οι επισκέπτες μπορούν να δοκιμάσουν την τοπική κουζίνα χωρίς κόστος.
- Ευνοϊκές κλιματολογικές και περιβαλλοντικές συνθήκες

- - Η παραγωγή φυτικών και ζωικών προϊόντων υψηλής ποιότητας ως αποτέλεσμα της σημαντικής γεωργίας του νησιού και της φειδωλής χρήσης χημικών ουσιών (λιπάσματα, φυτοφάρμακα).
- - Η παρουσία της εποχιακής φυσικής βλάστησης, η οποία ενθαρρύνει τη δημιουργία εξαιρετικού θυμαρίσιου μελιού.
- Η λειτουργία καθετοποιημένων μονάδων (τυροκομείων , οινοποιείου , ελαιτριβείων)
- Ανεπτυγμένος Συνεργατισμός (Ο Αγροτικός-Μελ/κός Συν/σμός Σίφνου, συσπειρώνει όλους τους αγρότες , επαγγελματίες και μη κατά κύριο επάγγελμα.
- - Η κάπως εδραιωμένη σύνδεση μεταξύ του πρωτογενούς τομέα και του τουρισμού ( πώληση τοπικών προϊόντων, κυρίως μελισσοκομίας, εκτός από την κεραμική, στους επισκέπτες του νησιού ).
- Η ανάπτυξη του Περιπατητικού Τουρισμού.

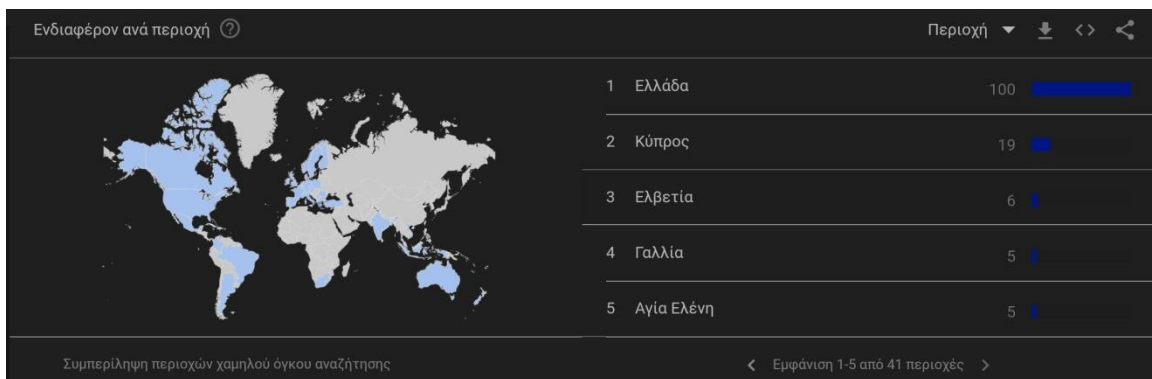
#### ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- Η εισαγωγή φθηνών φρέσκων τροφίμων μειώνει την ανταγωνιστικότητα των τοπικών προϊόντων
- Η διακύμανση των ακτοπλοϊκών δρομολογίων μετά το τέλος της τουριστικής περιόδου και οι προκλήσεις των χειμερινών ταξιδιών
- Ο ανταγωνισμός του τουρισμού για θέσεις εργασίας με το εργατικό δυναμικό.
- Ζητήματα προσβασιμότητας κατά τη διάρκεια του χειμώνα.
- Υψηλότερο κόστος παραγωγής ως αποτέλεσμα της απομόνωσης.

## GOOGLE TRENDS



- Σύμφωνα με το διάγραμμα βλέπουμε ότι δεν υπάρχει σταθερή αναζήτηση στο google για την Σίφνο και υπάρχουν αρκετές κορυφές



- Σύμφωνα με το google trends την Σίφνο την ψάχνουν Έλληνες ως επί των πλείστων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ-ΕΞΟΔΩΝ

### ΕΣΟΔΑ

- Έσοδα = 5/12 μήνες εργασίας ξενοδοχείου, 30 ημέρες τον μήνα, 40 δωμάτια, 65 ευρώ ανα άτομο, 2 άτομα ανα δωμάτιο = 780.000 ευρώ έσοδα.

Τα έσοδα επίσης αφορούν τις μέσες πωλήσεις από το φαγητό του εστιατορίου μια τιμή που κυμαίνεται από 0 ευρώ (κανείς δεν αγοράζει τίποτα από το ξενοδοχείο καφέ, φαγητό κλπ) και την μέγιστη τιμή περίπου 10 ευρώ (καφέ και πρωινό) στα άτομα που θα έρχονται ολη την χρονική περίοδο δηλαδή 5 μήνες, 30 ημέρες, 40 δωμάτια 2κλινα = 780.000€

$$150 \times 10 \times 3 \times 55 = 247.500\text{€}$$

$$780.000 + 247.500 = 1.027.500\text{€}$$

$$0-10 = 0 - 165.000\text{€}$$

$$TR = 1.027.500\text{€} - 1.324.500\text{€}$$

$$0 - 8 = 0 - 132.000\text{€}$$

$$616.500\text{€} - 794.700\text{€}$$

με μια μέση πληρότητα 60% τα έσοδα του ξενοδοχείου φτάνουν 616.500€ - 794.700€

## **ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΕΦΟΔΙΑ**

- Πρώτες ύλες για την καφετέρια.

Τρόφιμα, ποτά, ροφήματα.

- Πρώτες ύλες συντήρησης- καθαριότητας.

α)Υλικά καθαρισμού, απορρυπαντικά σκούπες σφουγγαρίστρες.

β) Σεντόνια, πετσέτες, μαξιλαροθήκες, κουβέρτες.

- Γραφική ύλη κυρίως για τη ρεσεψιόν.

Μολύβια, στυλό, μελάνι, εκτυπωτές, φαξ, χαρτί.

- Απαραίτητα φάρμακα για παροχή πρώτων βοηθειών.
- Ενέργεια.

Αγορά/ τοποθέτηση και λειτουργία κλιματιστικών, ηλεκτρικοί θερμοσίφωνες.

- Κατασκευή αποθηκευτικού χώρου για τις προμήθειες,

## **ΚΟΣΤΟΣ**

- Καφετέρια 35.000
- Εργαλεία καθαριότητας 20.000
- Γραφική ύλη 2.000
- Πρώτες βοήθειες 100
- Κλιματισμός /ενέργεια 600.000



2κλινο δωμάτιο						
Κατηγορία προϊόντων	Είδος	Ποσότητα	Κόστος	Κωδικός προϊόντος	Κατάστημα	Τελικό κόστος
Επιπλα						
	Διπλό κρεβάτι	1	369,00 €	904.589.47	IKEA	369,00 €
	Κομοδίνο	2	59,99 €	003.817.64	IKEA	119,98 €
	Καθρέφτης με αποθηκευτικό χώρο	1	249,00 €	402.481.22	IKEA	249,00 €
	Ντουλάπα	1	412,00 €	891.278.35	IKEA	412,00 €
Είδη Υγιεινής						
	Τουαλέτα	1	179,00 €	82045528	leroymerlin	179,00 €
	Επιπλο μπάνιου	1	1.038,00 €	62314854	leroymerlin	1.038,00 €
	Μπανιέρα	1	130,00 €	80703934	leroymerlin	130,00 €
Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός						
	Τηλέφωνο	1	90,52 €	180319	Κωτσόβολος	90,52 €
	Τηλεόραση	2	529,00 €	226634	Κωτσόβολος	1.058,00 €
	Φωτιστικό κομοδίνου	2	49,99 €	103.99.09	IKEA	99,98 €
	Φωτιστικό οροφής	2	34,99 €	704.307.80	IKEA	69,98 €
	Κλιματιστικό	1	549,00 €	198997	Κωτσόβολος	549,00 €
	Συναγερμός καπνού	1	80,90 €	200032	Κωτσόβολος	80,90 €
	Διακόπτης	5	2,50 €	393655	Praktiker	12,50 €
	Πρίζα	7	2,20 €	393670	Praktiker	15,40 €
	Πρίζα USB	2	8,99 €	82277582	leroymerlin	17,98 €
	Πρίζα τηλεφώνου	1	3,90 €	61831826	leroymerlin	3,90 €
	Πρίζα τηλεόρασης	1	6,65 €	61831840	leroymerlin	6,65 €

Λευκά Είδη						
	Μαξιλαροθήκη	2	29,99 €	203.779.64	IKEA	29,99 €
	Παπλωματοθήκη	1				
	Σεντόνι	2	17,99 €	003.427.58	IKEA	35,98 €
	Μαξιλάρι	2	8,50 €	4326500	jysk	17,00 €
	Πάπλωμα	1	45,00 €	404.571.20	IKEA	45,00 €
	Κουβέρτα	2	66,96 €	5206978071928	spitishop	133,92 €
	Πετσέτα σώματος	2	5,00 €	2340601	jysk	10,00 €
	Πετσέτα προσώπου	2	0,65 €	2003100	jysk	1,30 €
	Πετσέτα χεριών	2	2,50 €	2140601	jysk	5,00 €
	Ρόμπα	2	29,99 €	003.919.18 903.920.32	IKEA	59,98 €
	Παντόφλες	2	2,99 €	803.920.23 903.919.33	IKEA	5,98 €
	Κουρτίνα	2	13,50 €	5074700	jysk	27,00 €
	Διπλό στρώμα	1	649,00 €	3251681	jysk	649,00 €
Υδραυλικός Εξοπλισμός						
	Μπαταρία νιπτήρα	1	56,90 €	62282836	leroymerlin	56,90 €
	Στήλη ντους με μπαταρία	1	129,00 €	415067	Praktiker	129,00 €

<b>Διάφορα</b>						
	<b>Κάδος απορυμάτων</b>	<b>2</b>	<b>17,99 €</b>	<b>502.454.15</b>	<b>IKEA</b>	<b>35,98 €</b>
	<b>Σετ αξεσουάρ μπάνιου</b>	<b>1</b>	<b>19,90 €</b>	<b>61972393</b>	<b>leroymerlin</b>	<b>19,90 €</b>
	<b>Πιγκάλ</b>	<b>1</b>	<b>3,99 €</b>	<b>82378426</b>	<b>leroymerlin</b>	<b>3,99 €</b>
	<b>Σεσουάρ</b>	<b>1</b>	<b>31,90 €</b>	<b>167066</b>	<b>Κωτσόβολος</b>	<b>31,90 €</b>
	<b>Χαλί</b>	<b>1</b>	<b>99,00 €</b>	<b>004.268.28</b>	<b>IKEA</b>	<b>99,00 €</b>
	<b>Προστατευτικό μπανιέρα</b>	<b>1</b>	<b>139,00 €</b>	<b>82603395</b>	<b>leroymerlin</b>	<b>139,00 €</b>
	<b>Κουρτινόξυλο</b>	<b>1</b>	<b>29,99 €</b>	<b>5219100</b>	<b>jysk</b>	<b>29,99 €</b>
<b>Σύνολο</b>						<b>6.067,60 €</b>

### 3κλινο δωμάτιο

Κατηγορία προϊόντων	Είδος	Ποσότητα	Κόστος	Κωδικός προϊόντος	Κατάστημα	Τελικό κόστος
<b>Επιπλα</b>						
	Διπλό κρεβάτι	1	369,00 €	904.589.47	IKEA	369,00 €
	Μονό κρεβάτι	1	319,00 €	704.589.34	IKEA	319,00 €
	Κομοδίνο	2	59,99 €	003.817.64	IKEA	119,98 €
	Καθρέφτης με αποθηκευτικό χώρο	1	249,00 €	402.481.22	IKEA	249,00 €
	Ντουλάπα	1	412,00 €	891.278.35	IKEA	412,00 €
<b>Είδη Υγιεινής</b>						
	Τουαλέτα	1	179,00 €	82045528	leroymerlin	179,00 €
	Επιπλο μπάνιου	1	1.038,00 €	62314854	leroymerlin	1.038,00 €
	Μπανιέρα	1	130,00 €	80703934	leroymerlin	130,00 €
<b>Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός</b>		1				
	Τηλέφωνο	1	90,52 €	180319	Κωτσόβολος	90,52 €
	Τηλεόραση	2	529,00 €	226634	Κωτσόβολος	1.058,00 €
	Φωτιστικό κομοδίνου	2	49,99 €	103.99.09	IKEA	99,98 €

Φωτιστικό οροφής	2	34,99 €	704.307.80	IKEA	69,98 €
Κλιματιστικό	1	549,00 €	198997	Κωτσόβολος	549,00 €
Συναγερμός καπνού	1	80,90 €	200032	Κωτσόβολος	80,90 €
Διακόπτης	5	2,50 €	393655	Praktiker	12,50 €
Πρίζα	7	2,20 €	393670	Praktiker	15,40 €
Πρίζα USB	2	8,99 €	82277582	leroymerlin	17,98 €
Πρίζα τηλεφώνου	1	3,90 €	61831826	leroymerlin	3,90 €
Πρίζα τηλεόρασης	1	6,65 €	61831840	leroymerlin	6,65 €

Λευκά Είδη							
	Μαξιλαροθήκη	3	29,99 €	203.779.64		IKEA	59,98 €
	Παπλωματοθήκη	2					
	Σεντόνι	4	17,99 €	003.427.58		IKEA	71,96 €
	Μαξιλάρι	3	8,50 €	4326500		jysk	25,50 €
	Πάπλωμα	2	45,00 €	404.571.20		IKEA	90,00 €
	Κουβέρτα	3	66,96 €	5206978071928		spitishop	200,88 €
	Πετσέτα σώματος	3	5,00 €	2340601		jysk	15,00 €
	Πετσέτα προσώπου	3	0,65 €	2003100		jysk	1,95 €
	Πετσέτα χεριών	3	2,50 €	2140601		jysk	7,50 €
	Ρόμπα	3	29,99 €	003.919.18 903.920.32		IKEA	89,97 €
	Παντόφλες	3	2,99 €	803.920.23 903.919.33		IKEA	8,97 €
	Κουρτίνα	2	13,50 €	5074700		jysk	27,00 €
	Διπλό στρώμα	1	649,00 €	3251681		jysk	649,00 €
	Μονό στρώμα	1	549,00 €	3251657		jysk	549,00 €
Υδραυλικός εξοπλισμός							
	Μπαταρία νιπτήρα	1	56,90 €	62282836		leroymerlin	56,90 €
	Στήλη ντους με μπαταρία	1	129,00 €	415067		Praktiker	129,00 €

<b>Διάφορα</b>						
	<b>Κάδος απορυμάτων</b>	<b>2</b>	<b>17,99 €</b>	<b>502.454.15</b>	<b>IKEA</b>	<b>35,98 €</b>
	<b>Σετ αξεσουάρ μπάνιου</b>	<b>1</b>	<b>19,90 €</b>	<b>61972393</b>	<b>leroymerlin</b>	<b>19,90 €</b>
	<b>Πιγκάλ</b>	<b>1</b>	<b>3,99 €</b>	<b>82378426</b>	<b>leroymerlin</b>	<b>3,99 €</b>
	<b>Σεσουάρ</b>	<b>1</b>	<b>31,90 €</b>	<b>167066</b>	<b>Κωτσόβολος</b>	<b>31,90 €</b>
	<b>Χαλί</b>	<b>1</b>	<b>99,00 €</b>	<b>004.268.28</b>	<b>IKEA</b>	<b>99,00 €</b>
	<b>Προστατευτικό μπανιέρα</b>	<b>1</b>	<b>139,00 €</b>	<b>82603395</b>	<b>leroymerlin</b>	<b>139,00 €</b>
	<b>Κουρτινόξυλο</b>	<b>1</b>	<b>29,99 €</b>	<b>5219100</b>	<b>jysk</b>	<b>29,99 €</b>
<b>Σύνολο</b>						<b>7.103,18 €</b>

**Πισίνα/Εστιατόριο**

Κατηγορία προϊόντων	Είδος	Ποσότητα	Κόστος	Κωδικός προϊόντος	Κατάστημα	Τελικό κόστος
<b>Επιπλα</b>						
	Τραπέζι	28	159,00 €	193.249.59	IKEA	4.452,00 €
	Καρέκλα	110	75,00 €	203.496.74	IKEA	8.250,00 €
	Ξαπλόστρα	30	289,00 €	82510038	leroymerlin	8.670,00 €
	Sezlong	40	44,90 €	83812495	leroymerlin	1.796,00 €
	Ομπρέλα	68	79,90 €	82232862	leroymerlin	5.433,20 €
	Βάση ομπρέλας	68	69,90 €	62110454	leroymerlin	4.753,20 €
<b>Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός</b>						
	Φωτισμός	20	14,90 €	62085485	leroymerlin	298,00 €
<b>Λευκά Είδη</b>						
	Πετσέτα θαλάσσης	120	8,00 €	2336900	jysk	960,00 €
<b>Σύνολο</b>						<b>34.612,40 €</b>



Κουζίνα						
Κατηγορία πορϊόντων	Είδος	Ποσότητα	Κόστος	Κωδικός πορϊόντος	Κατάστημα	Τελικό κόστος
<b>Επιπλα</b>						
	Νυπτηρας	1	796,00 €	LKE1-140	πέρκας	796,00 €
	Ποτηριέρες	6	471,00 €	PK240	πέρκας	2.826,00 €
	Ερμάρια	5	706,00 €	ES50	πέρκας	3.530,00 €
		4	870,48 €	E180	πέρκας	3.481,92 €
<b>Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός</b>						
	Φωτισμός	4	153,65 €	21079	parantoniou	614,60 €
	Ψυγείο	1	1.703,76 €	CAS172	Καρούσος	1.703,76 €
	Πλυντήριο πιάτων	1	3.500,00 €	R03022	ESTIASI	3.500,00 €
	Φούσκες	1	1.054,00 €	FK150	πέρκας	1.054,00 €
	Κουζίνα	1	3.902,00 €	R06334	ESTIASI	3.902,00 €
<b>Πορσελάνι</b>						
	Πιάτο μικρό	150	1,42 €	080.0033	horecabar	213,00 €
	Πιάτο βαθί	150	2,67 €	080.0037	horecabar	400,50 €
	Πιάτο ριχό	150	3,70 €	080.0462	horecabar	555,00 €
	Μπόλ	150	11,36 €	080.0454	horecabar	1.704,00 €
	Κούπα	150	3,09 €	080.0170	horecabar	463,50 €

<b>Γυαλικά</b>						
	Ποτήρι του καφέ	150	3,24 €	113.0019	horecabar	486,00 €
	Ποτήρι νερού	150	4,59 €	113.0011	horecabar	688,50 €
	Ποτήρι ουίσκι	150	3,26 €	113.0014	horecabar	489,00 €
	Ποτήρι τσίπουρου	150	3,14 €	113.0015	horecabar	471,00 €
	Ποτήρι σαμπάνιας	150	3,46 €	113.0018	horecabar	519,00 €
	Ποτήρι ποτού	150	1,99 €	336.0001	horecabar	298,50 €
	Ποτήρι σφινάκι	150	1,29 €	113.0026	horecabar	193,50 €
<b>Ασημικό</b>						
	Κουτάλι σούπας	150	2,93 €	039.0087	horecabar	439,50 €
	Κουτάλι γλυκού	150	2,51 €	039.0089	horecabar	376,50 €
	Πηρούνι	150	2,93 €	039.0088	horecabar	439,50 €
	Μαχαίρι	150	3,62 €	039.0097	horecabar	543,00 €
	Μαχαίρι βουτήρου	150	2,38 €	039.0096	horecabar	357,00 €
<b>Σύνολο</b>						<b>21.621,28 €</b>

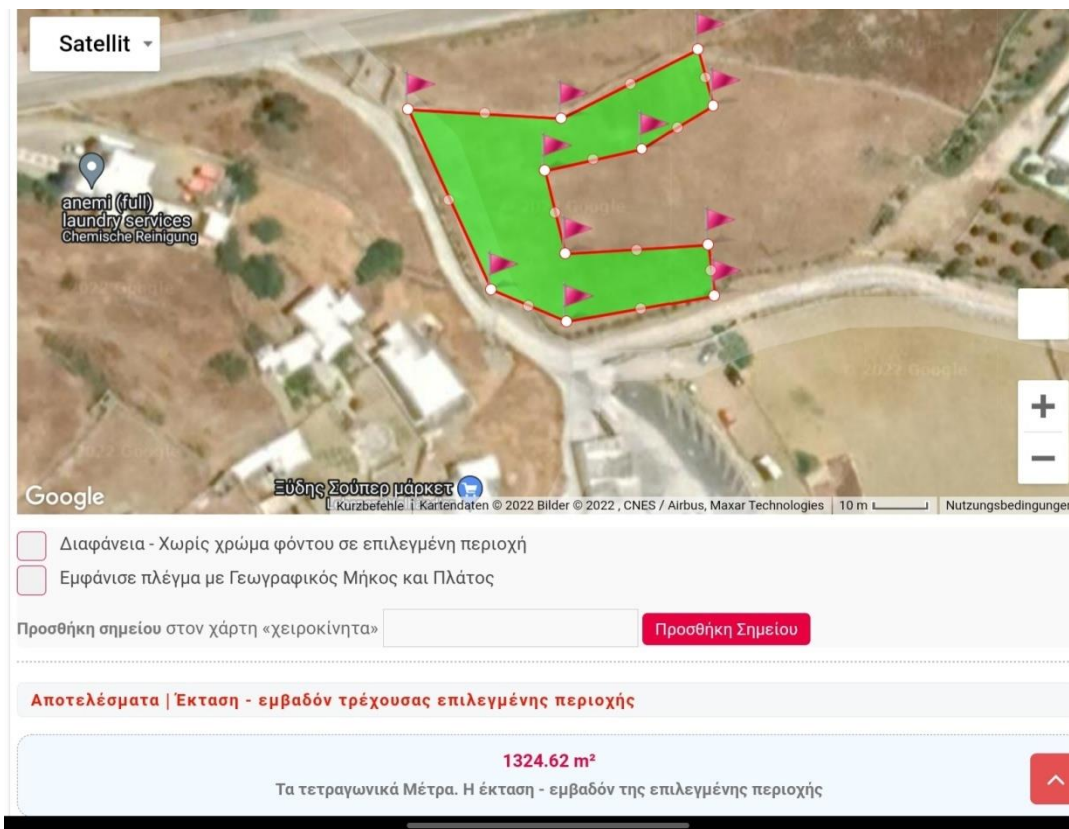
<b>Bar</b>						
<b>Κατηγορία πορτίοντων</b>	<b>Είδος</b>	<b>Ποσότητα</b>	<b>Κόστος</b>	<b>Κωδικός</b>	<b>Κατάστημα</b>	<b>Τελικό κόστος</b>
<b>Επιπλα</b>						
	<b>Νυπτήρας</b>	<b>1</b>	<b>789,00 €</b>	<b>LK1-120</b>	<b>πέρκας</b>	<b>789,00 €</b>
	<b>Πάγκος</b>	<b>1</b>				
<b>Ηλεκτρικός εξοπλισμός</b>						
	<b>Παγομηχανή</b>	<b>1</b>	<b>1.698,00 €</b>	<b>2988</b>	<b>Hotel Market</b>	<b>1.698,00 €</b>
	<b>Καφετιέρα</b>	<b>1</b>	<b>2.605,00 €</b>	<b>012-002-002</b>	<b>Barista Shop</b>	<b>2.605,00 €</b>
	<b>Ψυγείο</b>	<b>1</b>	<b>3.011,00 €</b>	<b>5378</b>	<b>Hotel Market</b>	<b>3.011,00 €</b>
	<b>Φωτισμός</b>	<b>4</b>	<b>12,90 €</b>	<b>BW0168</b>	<b>Fotostikosmos</b>	<b>51,60 €</b>
<b>Σύνολο</b>						<b>8.154,60 €</b>

Υποδοχή						
Κατηγορία προϊόντων	Είδος	Ποσότητα	Κόστος	Κωδικός	Κατάστημα	Τελικό κόστος
Επιπλα	Καρέκλα φραφείου	2	85,00 €	894.244.68	IKEA	170,00 €
	Διθέσιος καναπές	4	559,00 €	693.159.17	IKEA	2.236,00 €
	Τραπεζάκι καφέ	2	259,00 €	401.974.86	IKEA	518,00 €
Ηλεκτρονικός εξοπλισμός						
	Υπολιστής	2	799,00 €	226406	Κωτσόβολος	1.598,00 €
	Τηλέφωνο	1	161,12 €	180315	Κωτσόβολος	161,12 €
	Εκτυπωτής/Φαξ	1	359,00 €	202342	Κωτσόβολος	359,00 €
	Τηλεόραση	2	529,00 €	227528	Κωτσόβολος	1.058,00 €
	Φωτισμός					
Διάφορα						
	Χαλί	2	99,00 €	004.268.28	IKEA	198,00 €
Σύνολο						6.298,12 €

**Έξοδα**

<b>Χώρος</b>	<b>Κόστος</b>	<b>Ποσότητα</b>	<b>Τελικό κόστος</b>
<b>2κλινο δωμάτιο</b>	<b>6.067,60 €</b>	<b>40</b>	<b>242.704,00 €</b>
<b>3κλινο δωμάτιο</b>	<b>7.103,18 €</b>	<b>10</b>	<b>71.031,80 €</b>
<b>Πισίνα/Εστιατόριο</b>	<b>34.612,40 €</b>	<b>1</b>	<b>34.612,40 €</b>
<b>Κουζίνα</b>	<b>21.621,28 €</b>	<b>1</b>	<b>21.621,28 €</b>
<b>Μπαρ</b>	<b>8.154,60 €</b>	<b>1</b>	<b>8.154,60 €</b>
<b>Υποδοχή</b>	<b>6.298,12 €</b>	<b>1</b>	<b>6.298,12 €</b>
<b>Συνολικό κόστος</b>			<b>384.422,20 €</b>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ



### ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ

- Στο συγκεκριμένο οργανόγραμμα η δομή της οργάνωσης της επιχείρησης περιλαμβάνει τα εξής:

Τα τετραγωνικά μέτρα της επιχείρησης είναι 3396.21 m<sup>2</sup>

Οι συντεταγμένες του οικοπέδου 36,9765104, 24,7336303

- Στην πρώτη φωτογραφία, (εικόνα 1.1) παρουσιάζεται το κτήριο, στην οποία περιλαμβάνει τα εξής τμήματα:

Στην αριστερή μεριά του κτηρίου θα υπάρχει ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων καθώς και η είσοδος.

Στην μέση του οικοπέδου βρίσκεται η πισίνα.

Στην δεξιά μεριά και πάνω στο οικοπέδο θα είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου περίπου 10 και η είσοδος θα είναι κάτω δεξιά.

- Το ξενοδοχείο επίσης περιέχει: (παροχές)

Υπάρχουν 40 δίκλινα δωμάτια των 22 τ.μ. και 10 τρίκλινα 35τ.μ.

Μπαρ με κουζίνα που θα κάνει club sandwich αλλά

Δεν θα υπάρχει διαθέσιμο πλυντήριο, το πλυντήριο θα είναι outsourcing για να ενισχύουμε την τοπική κοινωνία και να μας θέλουν δίπλα τους.

- Η κύρια στρατηγική του ξενοδοχείου είναι η αγορά των προϊόντων που χρησιμοποιεί το ξενοδοχείο από την τοπική κοινωνία π.χ. καρέκλες. Αυτό έχει ως στόχο την ανάπτυξη της τοπικής κοινωνίας.
- Παρουσιάζεται κατά προσέγγιση η όψη των δωματίων.

## **Ανθρώπινοι Πόροι**

- Το ανθρώπινο δυναμικό είναι ένας βασικός παράγοντας για την σωστή λειτουργία μιας επιχείρησης. Επειδή ο ανθρώπινος πόρος κατέχει μια άμεση σχέση της ποιότητας των υπηρεσιών μιας επιχείρησης, η κατάλληλη εκπαίδευση και η άμεση κατάρτιση αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό για την επιτυχία του οργανισμού. Επειδή η ποιότητα υπηρεσιών συμβολίζει το κλειδί για την επίτευξη των στρατηγικών στόχων του εν λόγω οργανισμού η ανάλογη επιλογή και η εκπαίδευση των υπαλλήλων οφείλει να κύριο μέρισμα του οργανισμού. Συμπερασματικά, η προσεκτική τμηματοποίηση των αρμόδιων θέσεων και η συνδυαστική λειτουργία των υπαλλήλων χρειάζεται να υλοποιηθεί σκόπιμα και αποτελεσματικά. Ο τρόπος με τον οποίο συμβουλευεται η εταιρεία να τμηματοποιήσει τις θέσεις εργασίας είναι: Διοικητικό προσωπικό, τεχνικό προσωπικό και ξενοδοχειακό προσωπικό. Εφόσον η επιχείρηση εδραιώσει τις ανάλογες θέσεις οφείλει να περιέχει αναλυτικά τα κριτήρια θέσεων (προδιαγραφές) τα οποία χρειάζεται να διερευνηθούν και να τεκμηριωθούν στους εργαζόμενους που θα βρίσκονται στις ανάλογες θέσεις. Άρα η προδιαγραφή θέσεις καθκόντων εξουσίας, αρμοδιότητες και η εταιρική πολιτική-κουλτούρα χρειάζεται να καλλιεργείται και να ενσωματώνεται στο εργατικό δυναμικό της επιχείρησης.

### **Διοικητικό Προσωπικό**

Γενικός διευθυντής- Επενδυτής (+1 manager) που θα έχει ως αρμοδιότητα την οργάνωση της επιχείρησης. Ο γενικός διευθυντής χρειάζεται να αποτελέσει έναν ρυθμιστικό αρμόδιο φορέα ο οποίος ελέγχει όλες τις μεταβλητές της επιχείρησης και να εξασφαλίζει την σωστή λειτουργία της επιχείρησης καθώς και την οργανωμένη υλοποίηση των στόχων της επιχείρησης βραχυχρόνια και μακροχρόνια.

### **Τεχνικό προσωπικό**

Το τεχνικό βοηθητικό χρειάζεται να λειτουργεί-υπολειτουργεί κατά την λειτουργία της επιχείρησης είτε είναι outsourcing εργαζόμενοι είτε είναι μόνιμοι. Στο μόνιμο τεχνικό προσωπικό χρειάζεται να υπάρχει: Γενικός επικεφαλής φύλακας: 1. Φύλακας πάρκινγκ : 3. Ο γενικός φύλακας χρειάζεται να έχει επιπλέον γνώσεις με σκοπό να μπορεί να διορθώνει μικρο-προβλήματα τα οποία μπορεί να συμβούν κατά την λειτουργία της επιχείρησης. +1 Stand by εργαζόμενο σε περίπτωση απώλειας εργαζομένου. Ο φύλακας πάρκινγκ θα είναι εκπαιδευόμενος του γενικού φύλακα και θα είναι διαθέσιμος να υλοποιήσει τις ίδιες αρμοδιότητες του Γενικού φύλακα.

### **Ξενοδοχειακό προσωπικό**

- Στο ξενοδοχειακό προσωπικό χρειάζεται να αναφερθούν αναλυτικά οι θέσεις και οι αρμοδιότητες κάθε εργαζόμενου:
- Receptionist (3+1 Stand by)
- Ναυαγοσώστες (2+1 Stand by)
- Bar (2+1 Stand by)
- Καθαρίστριες (2+1 Stand By)
- Service (2)
- Κουζίνα (2+1 Stand by)
- Οι αρμοδιότητες θα χωρίζονται ως εξής για το κάθε μέλος του προσωπικού:



## Receptionist

### Αυτή η θέση προϋποθέτει:

- Να καλωσορίζει τους επισκέπτες με θετικότητα και βοηθητική συμπεριφορά.
- Να ενημερώνει την ασφάλεια για τυχόν ζητήματα που μπορεί να προκύψουν.
- Να βοηθάει σε διάφορα διοικητικά ζητήματα όπως φωτοτυπίες, fax σημειώσεις και ταξιδιωτικά πακέτα.
- Να απαντάει στα τηλέφωνα με επαγγελματισμό και να προωθεί κλήσεις αν είναι αναγκαίο
- Να βοηθάει συναδέλφους σε τυχόν ζητήματα.
- Να διαμορφώνει και να στέλνει email.
- Να εκπαιδεύει και να βοηθάει στην ανάπτυξη των μελών της ομάδας
- Να παρέχει άριστες υπηρεσίες στους πελάτες.
- Να κανονίζει ραντεβού.

### Επίσης ο Receptionist χρειάζεται να κατέχει:

- Προϋπηρεσία ή πανεπιστημιακή κατάρτιση
- Συνέπεια, επαγγελματική ενδυμασία και τρόπους.
- Άριστες χειρόγραφες και επικοινωνιακές δεξιότητες
- Γνώση σε Word, Excel και Outlook.
- καλή οργάνωση χρόνου.
- Να μπορεί να δουλέψει σε ομάδα.

## Ναυαγοσώστης:

- Αυτή η θέση προϋποθέτει:
  - Πιστοποιητικό έγγραφο γνώσης του επαγγέλματος.
  - Έλεγχο της πισίνας για πιθανά προβλήματα.
  - Δομή και οργάνωση του χώρου της πισίνας.

## Bar

### Υπευθυνότητες:

- Να καλωσορίζει, να ακούει και να διαβάξει τους ανθρώπους καθορίζοντας το τι ποτό τους ταιριάζει σε περίπτωση που δεν μπορούν να επιλέξουν, κάνοντας προτάσεις και παίρνοντας παραγγελίες
- Να δημιουργεί το μενού με τα ποτά και να ενημερώνει τους πελάτες για τυχόν νέα.
- Να επιλέγει και να αναμειγνύει συστατικά, να γαρνίρει ποτήρια και να σερβίρει ποτά στους πελάτες.
- Να μην προωθεί ποτά σε ανήλικους
- Να γνωρίζει την κατάσταση του μπαρ σε θέμα ανεφοδιασμού και να φροντίζει να εφοδιάζει τον χώρο ανάλογα.
- Να γνωρίζει τις ημερομηνίες λήξης καθώς και την σωστή χρήση φαγητού και ποτού για την προστασία και την ποιότητα σε θέμα νομοθεσίας.
- Να μπορεί να χειριστεί το ταμείο
- Να δημιουργεί καινούργιες συνταγές για ποτά

### Επίσης ο Μπαρτέντερ χρειάζεται να:

- Έχει δίπλωμα
- Επιπλέον γνώση ή εκπαίδευση
- Να είναι σε ηλικία που μπορεί να σερβίρει ποτά
- Να είναι θετικός, με επαγγελματική εμφάνιση
- Υπολογιστικές δεξιότητες
- Άριστες επικοινωνιακές δεξιότητες
- Να μπορεί να οργανώνει τον χρόνο του
- Να μπορεί να καταλαβαίνει ποτά και τις τεχνικές ανάμιξής τους.
- Ικανότητα να αντέχει όρθιος, να περπατάει και να μπορεί να σηκώνει πράγματα (Εως 15 κιλά)

## Καθαρίστριες

### Υπευθυνότητες:

- Να καθαρίζει τους χώρους και τις εγκαταστάσεις
- Σκούπα, ξεσκόνισμα, σφουγγάρισμα
- Να ενημερώνει τον μάντζερ για τυχόν προβλήματα
- Να βοηθάει τους πελάτες αν χρειάζεται
- Να μαζεύει και να πετάει τα σκουπίδια
- Να καθαρίζει προσεκτικά συγκεκριμένα έπιπλα.

### Επίσης χρειάζεται να:

- Να μπορεί να διαχειρίζεται τον χρόνο
- Να δουλεύει καλά κάτω από επίβλεψη
- Να μπορεί να χειρίζεται βασική συντήρηση και καθαρίσμα.
- Δίπλωμα λυκείου.
- Ικανότητα να είναι επαγγελματίας με την ανάλογη εμφάνιση και να αλληλεπιδρά θετικά με τους πελάτες του ξενοδοχείου.

## Service

<b>Υπευθυνότητες:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Να εργάζεται και να επικοινωνεί αποδοτικά με τους συναδέλφους και την διοίκηση.</li><li>Να φτάνει στην ώρα του</li><li>Να απαντά σε ερωτήσεις, ατασθαλίες και σε παράπονα από τους πελάτες.</li><li>Να ενημερώνει τυχόν περιστατικά στον υπεύθυνο.</li><li>Να μπορεί να κάνει οργανόγραμμα και να χειρίζεται σωστά τον χρόνο του.</li><li>Να ξέρει να χειρίζεται τα ανάλογα σκευη που σχετίζονται με την θέση εργασίας του.</li><li>Να είναι επαγγελματίας και να κατέχει θετική στάση.</li></ul>
<b>Επίσης χρειάζεται να έχει:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Δίπλωμα λυκείου ή σχετική γνώση του επαγγέλματος</li><li>Να είναι φιλικός, αξιόπιστος και ακριβείς.</li><li>Να έχει δυνατές επικοινωνιακές δεξιότητες.</li><li>Να κατέχει καλή φυσική κατάσταση.</li><li>Να του αρέσει να συνεργάζεται - εργάζεται με ανθρώπους.</li></ul>

## Κουζίνα

<b>Υπευθυνότητες:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Να καθαρίζει πιάτα και γενικά τον εργασιακό εξοπλισμό να γνωρίζει τι σχετικές νομοθεσίες με σκοπό να μην χαλάει το φαγητό</li><li>Να καθαρίζει, να κόβει, να τεμαχίζει και να χειρίζεται υλικά.</li><li>Να αποθηκεύει υλικά σύμφωνα με τις νομοθεσίες</li><li>Να αναφέρει ζημιές ή λανθασμένο εξοπλισμό στον υπεύθυνο.</li><li>Να πακετάρει φαγητό σε περίπτωση που θέλουν οι πελάτες το εναπομείναντα φαγητό τους.</li><li>Να καθαρίζει την κουζίνα.</li></ul>
<b>Επίσης χρειάζεται να έχει:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Δίπλωμα από σχολή ή προϋπηρεσία</li><li>Να γνωρίζει για την ασφάλεια του φαγητού και του τρόπους προστασίας, αποθήκευσης του.</li><li>Άριστη οργάνωση, διαχείριση χρόνου και ικανότητα πολυπράγμων.</li><li>Να μπορεί να σηκώνει βάρος.</li><li>Να μπορεί να εργάζεται σε ταχείς ρυθμούς</li><li>Να μπορεί να εργάζεται όποτε χρειάζεται.</li></ul>

## Ωράριο

### Φύλακες:

- Επικεφαλής
- Πρωινή 8:00 - 16:00
- Πάρκινγκ
- Απογευματινή 16:00 - 24:00 και Νυχτερινή 00:00 - 8:00

### Reception:

- Πρωινή βάρδια: 8:00 - 16:00
- Απογευματινή βάρδια: 16:00 - 24:00
- Νυχτερινή βάρδια: 24:00 - 8:00

### Πισίνα:

- Πρωινή 8:00 - 16:00
- Απογευματινή 16:00 - 24:00

### Κουζίνα:

- Πρωινή 8:00 - 16:00

### Καθαρίστριες:

- Πρωινή 8:00 - 16:00

### Μπαρ:

- Πρωινή 8:00 - 16:00
- Νυχτερινή 20:00 - 4:00

### Service:

- Πρωινή 8:00 - 16:00
-

## Μισθοδοσία Υπαλλήλων

<b>Manager:</b> 1.800	1.500-2,500
<b>Γενικός Φύλακας:</b> 1,300	1,300-1,600
<b>Φύλακας Πάρκινγκ:</b> 1,100	1,000 - 1,300
<b>Receptionist:</b> 1,000	650 - 1,100
<b>Πισίνα:</b> 900	Ανάλογα την ώρα
<b>Μπαρ:</b> 950	760 κατώτατος
<b>Καθαρίστριες:</b> 850	663 κατώτατος
<b>Κουζίνα:</b> 1,000	680-965
<b>Service:</b> 700	

---



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

### **ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

- Προκειμένου να γίνει μια οικονομοτεχνική μελέτη, έχουμε επιλέξει την τοποθεσία μέσα στην οποία θα εγκατασταθεί η υπό εξέταση επιχειρηματική μονάδα. Με αυτό τον τρόπο καταφέραμε να εντοπίσουμε τους κατάλληλους τρόπους προκειμένου να γίνει η εγκατάσταση του επενδυτικού σχεδίου που μελετάμε.
- Η ξενοδοχειακή μονάδα πρέπει να καταλαμβάνει μια σημαντική έκταση γης προκειμένου να έχει τον απαραίτητο χώρο για την επιτυχή λειτουργία της. Εκτός από το χώρο με τις κατοικίες, την υποδοχή, το εστιατόριο, το αρτοποιείο και τα πλυντήρια, θα απαιτηθεί σημαντική έκταση γης για τη στάθμευση, τα δέντρα, τις καλλιέργειες και άλλα εξωτερικά τμήματα της εγκατάστασης.

Προκειμένου να γίνει σωστή επιλογή της τοποθεσίας εγκατάστασης θα πρέπει να πληρούνται τα εξής κριτήρια:

- Την διαθεσιμότητα του απαραίτητου προσωπικού στην περιοχή εγκατάστασης και γύρω από αυτήν.

Η περιοχή, τα Εξάμπελα, που έχει επιλεγεί το σημείο για να χτιστεί το ξενοδοχείο είναι αρκετά πυκνοκατοικημένη μιας και βρίσκεται πολύ κοντά στη χώρα που είναι η Απολλωνία, επομένως η περιοχή έχει διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού. Το σημείο αυτό προσελκύει αρκετούς τουρίστες του νησιού.

- Ικανοποιητικές περιβαλλοντικές συνθήκες

Η τοποθεσία του οικοπέδου του ξενοδοχείου είναι ιδανική, διότι το τοπικό περιβάλλον είναι γενικά ευνοϊκό, όπως και σε ολόκληρο το νησί, και δεν παρουσιάζει ιδιαίτερα δυσμενείς καιρικές συνθήκες. Λόγω του ύψους, η θερμοκρασία μπορεί να είναι ελαφρώς χαμηλότερη από ό,τι στις παραθαλάσσιες περιοχές, αν και η διαφορά δεν είναι μεγάλη. Παρόλο που είναι πυκνοκατοικημένη, η περιοχή διακρίνεται για τον καθαρό αέρα, τους χαμηλούς ανέμους και την ησυχία, που σημαίνει λιγότερη ηχορύπανση και ατμοσφαιρική ρύπανση.

- Το φυσικό περιβάλλον

Από θέμα φυσικού περιβάλλοντος στο νησί δεν έχει κάτι το ιδιαίτερο, μιας και είναι αρκετά ξηρό. Βέβαια σαν χωριό είναι αρκετά όμορφο αφού περικλείεται από βουνά.

- Την ευκολία πρόσβασης στο ξενοδοχείο

Το οδικό δίκτυο της Σίφνου είναι σχετικά καλό, μιας και έχουν πρόσφατα ασφαλτοστρωθεί. Το χωριό εξάμπελα απέχει 1 χιλιόμετρο από τη πόλη του νησιού την Απολλωνία, 3 χιλιόμετρα από τον αρτεμώνα και 6 χιλιόμετρα από τις καμάρες το λιμάνι της Σίφνου. Ο μόνος τρόπος να ταξιδέψεις στη Σίφνο είναι με καράβι μιας και δεν υπάρχει κάποιο αεροδρόμιο, μόνο ελικοδρόμιο. Από το λιμάνι και μετά υπάρχουν ΚΤΕΛ που έχουν αφητηρία το λιμάνι τις Σίφνου και περνάνε από όλα τα χωριά προκειμένου οι πελάτες να πάνε στο προορισμό που επιθυμούν. Υπάρχει επίσης μεγάλη πιάτσα ταξί στο λιμάνι και στη χώρα της Απολλωνίας επίσης. Ένας ακόμα τρόπος να μετακινηθούν είναι με αμάξι μιας και υπάρχουν πολλές επιχειρήσεις ενοικίασης αυτοκινήτων και μοτοσυκλέτας.



- Τις υποδομές που υπάρχουν στην περιοχή

Τα δίκτυα υποδομών ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και αποχέτευσης μέχρι και το 2019 δεν ήταν και στην καλύτερη κατάσταση μιας και υπήρχαν αρκετά προβλήματα, ειδικά το καλοκαίρι, λόγω του πολύ τουρισμού. Από το 2020 ξεκίνησαν να βελτιώνουν τις υποδομές και είναι σε εξέλιξη αποχετευτικά έργα.

- Την απόσταση από τους προμηθευτές

Η πλειοψηφία των προμηθευτών έχουν ως έδρα την Απολλωνία, αλλά κατά κύριο λόγο έχουν ως έδρα την Αθήνα μιας και από εκεί προμηθεύονται ένα μεγάλο μέρος του εμπορεύματος, ενώ μερικοί άλλοι έχουν τα γύρω χωριά του νησιού.

- Οι επιπτώσεις της περιοχής εγκατάστασης της μονάδας στο περιβάλλον κατά τη λειτουργία της.

Η λειτουργία του εργοστασίου θα έχει οικολογική ταυτότητα και η παρουσία του στην περιοχή δεν θα έχει σημαντική αρνητική επίδραση στο περιβάλλον πέραν του αναμενόμενου. Η κατασκευή της μονάδας θα εναρμονιστεί άψογα με το περιβάλλον της.

- Δυνατότητα διαθέσεως αποβλήτων

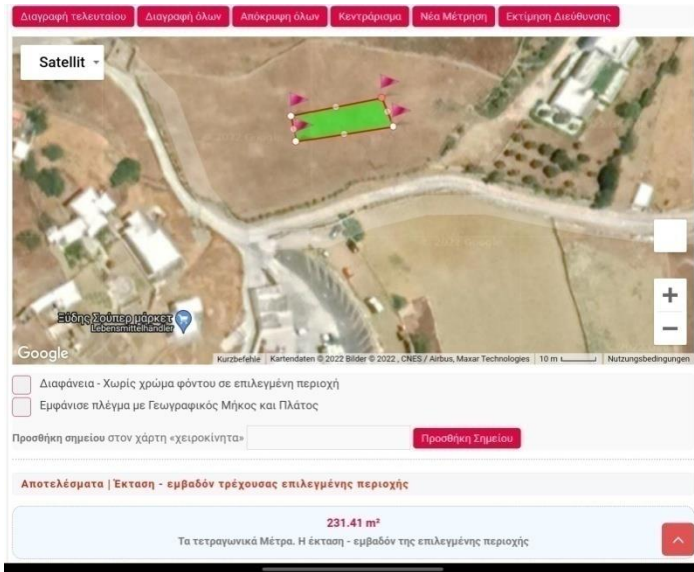
Η κατασκευή της υποδομής για τα νέα έργα αποχέτευσης, με τα οποία θα συνδεθεί η ξενοδοχειακή μονάδα, βελτίωσε τη γύρω περιοχή με την προσθήκη ενός νέου δικτύου αποχέτευσης.

## Η ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

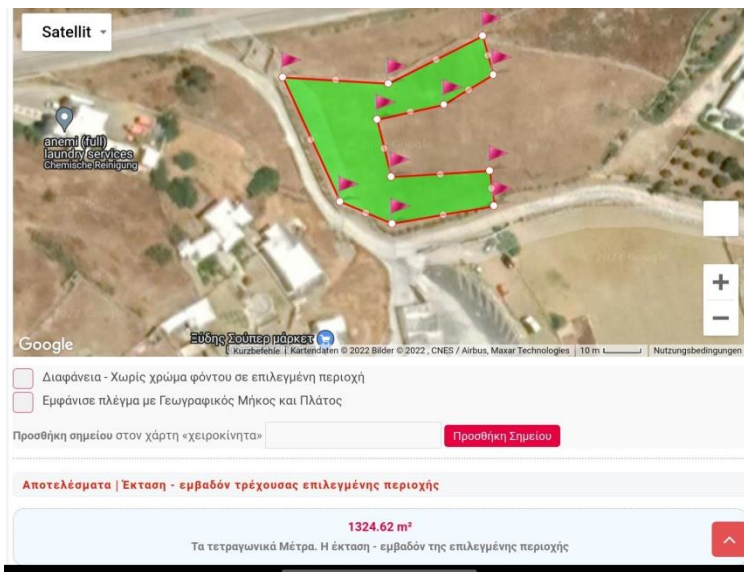
Μετά από έρευνα που έγινε για την αναζήτηση και επιλογή χώρου εγκατάστασης του ξενοδοχείου κατέληξα στο εξής.



Εδώ βλέπουμε το συνολικό οικόπεδο που θα χτιστεί η μονάδα, που είναι στα 3396 τ.μ.



- Εδώ είναι οι προδιαγραφές για την πισίνα



- Εδώ είναι οι προδιαγραφές για το κτίριο.

- Στην αριστερή μεριά του κτηρίου θα υπάρχει χώρος στάθμευσης για ξεφόρτωση αυτοκινήτου και θα είναι η κύρια είσοδος, η πισίνα θα είναι στην μέση του οικοπέδου και δεξιά και πάνω στο οικόπεδο θα είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων (περίπου 10) και η είσοδος θα είναι κάτω δεξιά.
- Το ξενοδοχείο θα έχει μπαρ και με κουζίνα που θα κάνει σάντουιτς, club σάντουιτς κλπ. Δεν θα υπάρχει πλυντήριο. Το πλυντήριο θα είναι outsourcing γιατί έχει ένα μαγαζί δίπλα για να ενισχύσουμε την τοπική κοινωνία και να μας θέλουν δίπλα τους.
- Θα έχουμε 40 δίκλινα δωμάτια των 22 τ.μ. και 10 τρίκλινα των 35 τ.μ.

Η θέση του οικοπέδου πληροί όλες τις τεχνικές προϋποθέσεις καταλληλότητας για την κατασκευή μιας αγροτουριστικής ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων και εξασφαλίζει ότι, μετά την κατάθεση των απαραίτητων δικαιολογητικών, ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού θα χορηγήσει την άδειά του.

### **Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την κατασκευή και τη λειτουργία της εγκατάστασης**

- Η επιχείρηση πρέπει να διαχειρίζεται τον τουρισμό με τρόπο περιβαλλοντικά υπεύθυνο. Για να επιτευχθεί αυτό, πρέπει να ληφθούν πολλές προφυλάξεις για τη διαφύλαξη της γύρω περιοχής και της αρμονίας της με αυτήν. Πρώτον, η αρχιτεκτονική και η δομή των κτιρίων ευνοούν την εξοικονόμηση ενέργειας, επειδή οι εσωτερικοί χώροι διατηρούνται κρύοι λόγω των ανέμων και του ήπιου περιβάλλοντος που δημιουργεί το υψόμετρο, γεγονός που ελαχιστοποιεί την ανάγκη για κλιματισμό. Το αρχιτεκτονικό σχέδιο του κτιρίου προσπαθεί να συνδυάσει την κατασκευή με το περιβάλλον και το τοπίο. Θα ληφθούν οι απαιτούμενες προφυλάξεις για την προστασία του περιβάλλοντος κατά τη διάρκεια της κατασκευής του ξενοδοχείου, και καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του δεν θα υπάρχουν επιβλαβείς εκπομπές στον αέρα.

- Στη συνέχεια, το ξενοδοχείο θα ακολουθήσει μια στρατηγική ανακύκλωσης, επειδή όλα τα απόβλητα είναι ανακυκλώσιμα και μπορούν να ανακυκλωθούν χωρίς να βλάψουν το περιβάλλον. Ως αποτέλεσμα, θα υπάρχουν καθορισμένοι κάδοι ανακύκλωσης στην εγκατάσταση για χρήση τόσο από το προσωπικό όσο και από τους καταναλωτές, και τα καθορισμένα δημοτικά απορριμματοφόρα θα παραλαμβάνουν τα ανακυκλώσιμα από τους κάδους. Τα στερεά σκουπίδια του εργοστασίου που δεν ανακυκλώνονται θα συλλέγονται από τη μονάδα διάθεσης απορριμμάτων του νησιού και θα απορρίπτονται από τα οχήματα αποκομιδής απορριμμάτων του δήμου Σίφνου. Η μονάδα θα συνδεθεί με το περιφερειακό βιολογικό σύστημα αποχέτευσης, προκειμένου να αποφευχθούν περιβαλλοντικά προβλήματα που προκαλούνται από τα λύματα του ξενοδοχείου.

### Κόστος κατασκευής

	Τιμή/τετραγωνικό μέτρο	Συνολικά τετραγωνικά	Κόστος	ΦΠΑ	Κόστος με ΦΠΑ
Κτήριο	1.500,00 €	1330	1.995.000,00 €	24%	2.473.800,00 €
Άδεια	85,00 €	1330	113.050,00 €	24%	140.182,00 €
Πισίνα			60.000,00 €	24%	74.400,00 €
Πάρκινγκ με διάδρομο			50.000,00 €	24%	62.000,00 €
Μπαρ και Κουζίνα			100.000,00 €	24%	124.000,00 €
Περιβάλλοντας χώρος	4,00 €	1500	6.000,00 €	24%	7.440,00 €
Δεξαμενή			20.000,00 €	24%	24.800,00 €
Σύνολο					2.906.622,00 €

## Χρονική Περίοδος Υλοποίησης έργου

- Μαζί με την έκδοση των αδειών και το χρονικό διάστημα που χρειάζεται για να υλοποιηθεί αυτό το κτήριο, η συνολική χρονική περίοδος είναι περίπου 2 χρόνια

Εξοδα			
Χώρος	Κόστος	Ποσότητα	Τελικό κόστος
2κλινο δωμάτιο	6.067,60 €	40	242.704,00 €
3κλινο δωμάτιο	7.103,18 €	10	71.031,80 €
Πισίνα/Εστιατόριο	34.612,40 €	1	34.612,40 €
Κουζίνα	21.621,28 €	1	21.621,28 €
Μπαρ	8.154,60 €	1	8.154,60 €
Υποδοχή	6.298,12 €	1	6.298,12 €
Συνολικό κόστος			384.422,20 €

---

**Συνολικό Κόστος**

**3.291.044,20 €**

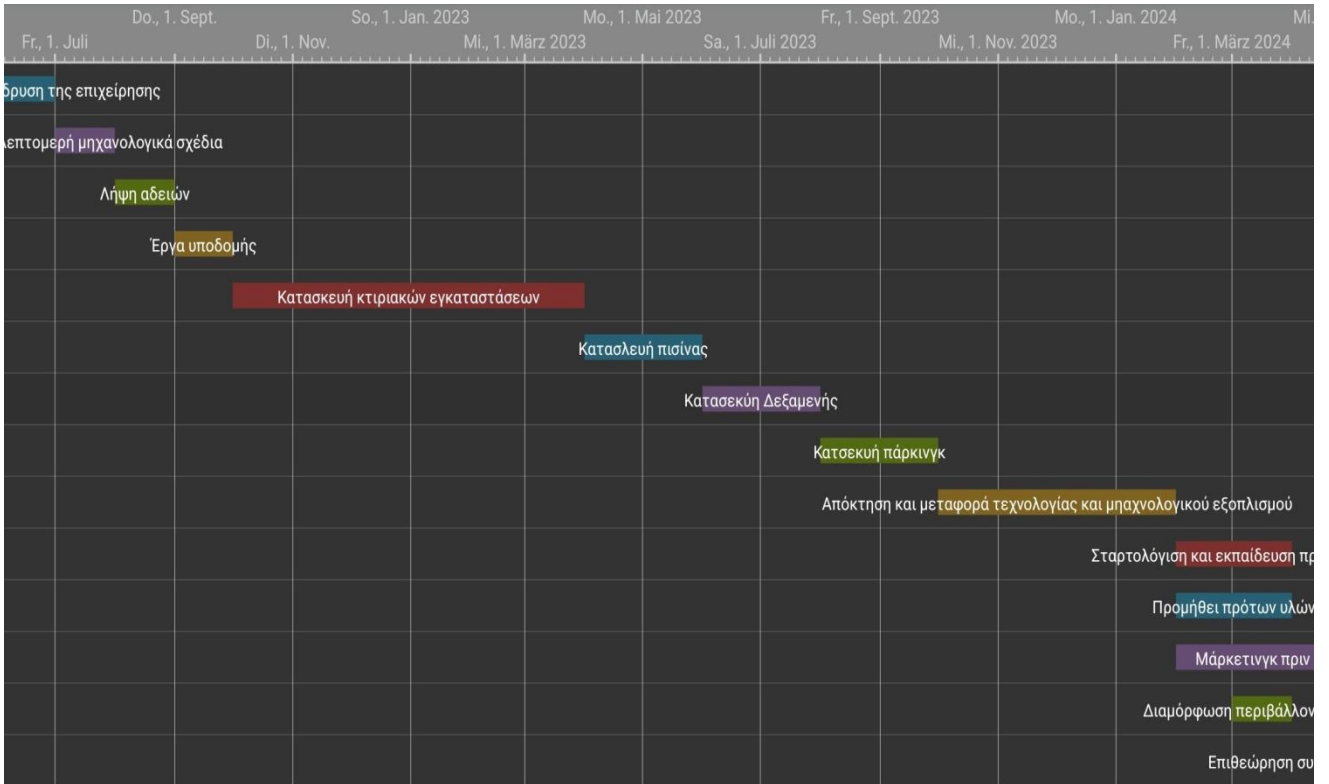
---

- Η επένδυση θα χρηματοδοτηθεί εξ' ολοκλήρου από τον επενδυτή
  
- Λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες δραστηριότητες που θα πρέπει να πραγματοποιηθούν:
  - Ίδρυση της επιχείρησης (1 μήνας)
  - Λεπτομερή μηχανολογικά σχέδια (1 μήνες)
  - Λήψη αδειών (1 μήνες)
  - Έργα υποδομής (1 μήνες)
  - Κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων (6 μήνες)
  - Κατασκευή πισίνας (2 μήνες)
  - Κατασκευή δεξαμενής (2 μήνες)
  - Κατασκευή πάρκινγκ (2 μήνες)
  - Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου (1 μήνας)
  - Απόκτηση και μεταφορά τεχνολογίας και μηχανολογικού εξοπλισμού (4 μήνες)
  - Στρατολόγηση και εκπαίδευση προσωπικού (2 μήνες)
  - Προμήθεια πρώτων υλών και εφοδίων (2 μήνες)
  - Μάρκετινγκ πριν την έναρξη (4 μήνες)
  - Επιθεώρηση συντονισμός και έλεγχος (1 μήνας)
  - Έναρξη επιχείρησης

	Έναρξη	Τέλος
Ίδρυση της επιχείρησης	01.06.2023	01.07. 2023
Λεπτομερή μηχανολογικά σχέδια	01.07. 2023	01.08. 2023
Λήψη αδειών	01.08. 2023	01.09. 2023
Έργα υποδομής	01.09. 2023	01.10. 2023
Κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων	01.10.2023	01.04.2024
Κατασκευή πισίνας	01.04.2024	01.06.2024
Κατασκευή Δεξαμενής	01.06.2024	01.08.2024
Κατασκευή πάρκινγκ	01.08.2024	01.10.2024
Απόκτηση και μεταφορά τεχνολογίας και μηχανολογικού εξοπλισμού	01.10.2024	01.02.2025
Σταρτολόγηση και εκπαίδευση προωπικού	01.02.2025	01.04.2025
Προμήθει πρώτων υλών	01.02.2025	01.04.2025
Μάρκετινγκ πριν την έναρξη	01.02.2025	01.06.2025
Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου	01.03.2025	01.04.2025
Επιθεώρηση συντονισμός και έλεγχος	01.06.2025	01.07.2025

#### ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΡΓΟΥ





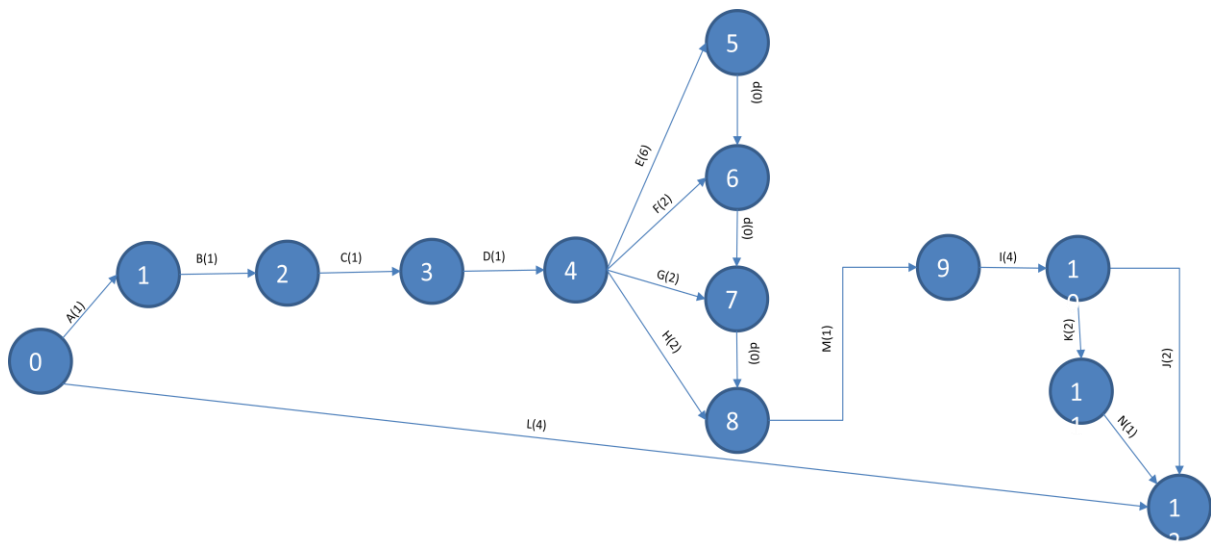
Κωδικός δραστηριότητας	Περιγραφή Δραστηριότητας	Αμέσως Προηγούμενη Δραστηριότητα	Χρόνος σε Μήνες
A	Ίδρυση της επιχείρησης	-	1
B	Λεπτομερή μηχανολογικά σχέδια	A	1
C	Λήψη αδειών	B	1
D	Έργα υποδομής	C	1
E	Κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων	D	6
F	Κατασκευή πισίνας	D	2
G	Κατασκευή Δεξαμενής	D	2
H	Κατασκευή παρκινγκ	D	2
I	Απόκτηση και μεταφορά τεχνολογίας και μηχανολογικού εξοπλισμού	M	4
J	Στρατολόγηση και εκπαίδευση προσωπικού I		2
K	Προμήθεια πρώτων υλών	I	2
L	Μάρκετινγκ πριν την έναρξη	-	4
M	Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου	E,F,G,H	1
N	Επιθεώρηση συντονισμός και έλεγχος	K	1

---

<b>Edge</b>	<b>Node1 → Node2</b>
<b>A</b>	<b>0→1</b>
<b>L</b>	<b>0→12</b>
<b>B</b>	<b>1→2</b>
<b>C</b>	<b>2→3</b>
<b>D</b>	<b>3→4</b>
<b>E</b>	<b>4→5</b>
<b>F</b>	<b>4→6</b>
<b>G</b>	<b>4→7</b>
<b>H</b>	<b>4→8</b>
<b>d</b>	<b>5→6</b>
<b>d</b>	<b>6→7</b>
<b>d</b>	<b>7→8</b>
<b>M</b>	<b>8→9</b>
<b>I</b>	<b>9→10</b>
<b>K</b>	<b>10→11</b>
<b>J</b>	<b>10→12</b>
<b>N</b>	<b>11→12</b>

---

# ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ PERT



Για μια επένδυση είναι πολύ σημαντικό να μπορούμε να υπολογίσουμε τα έσοδα που θα μας επιφέρει μια επένδυση με βάση την συγκεκριμένη οικονομοτεχνική μελέτη τα έσοδα και τα έξοδα υπολογίζονται ως εξής:

- Κέρδος = Έσοδα - Έξοδα
- Έσοδα = 5/12 μήνες εργασίας ξενοδοχείου, 30 ημέρες τον μήνα, 40 δωμάτια, 65 ευρώ ανα άτομο, 2 άτομα ανα δωμάτιο = 780.000 ευρώ έσοδα.

Τα έσοδα επίσης αφορούν τις μέσες πωλήσεις από το φαγητό του εστιατορίου μια τιμή που κυμαίνεται από 0 ευρώ (κανείς δεν αγοράζει τίποτα από το ξενοδοχείο καφέ, φαγητό κλπ) και την μέγιστη τιμή περίπου 10 ευρώ (καφέ και πρωινό) στα άτομα που θα έρχονται όλη την χρονική περίοδο δηλαδή 5 μήνες, 30 ημέρες, 40 δωμάτια 2κλινα = 780.000€

$$150 \times 10 \times 3 \times 55 = 247.500\text{€}$$

$$780.000 + 247.500 = 1.027.500\text{€}$$

$$0-10 = 0 - 165.000\text{€}$$

$$TR = 1.027.500\text{€} - 1.324.500\text{€}$$

$$0 - 8 = 0 - 132.000\text{€}$$

$$616.500\text{€} - 794.700\text{€}$$

με μια μέση πληρότητα 60% τα έσοδα του ξενοδοχείου φτάνουν 616.500€ - 794.700€

Ενώ τα έξοδα τα οποία υποχρεούται η επιχείρηση να πληρώσει κατά την διάρκεια του 5μηνου είναι 109.600€

- 1. Προ Επενδυτικές μελέτες και δαπάνες εκτέλεσης του έργου: 3.000€ κόστος μελέτης + 3.292.500€ = 3.295.500€
- 2. Πάγιες επενδύσεις: Ο χώρος είναι ιδιόκτητος και έτοιμος για να κατασκευαστεί, η απόκτηση τεχνολογίας είναι 384.422,20€ μαζί με εξοπλισμό.
- 3. Κεφάλαιο κίνησης:

Περιγραφή	Κόστος	Ημέρα ελάχιστης κάλυψης	Συντελεστής κύκλου εργασίας	Ανάγκες 1ου έτους λειτουργίας
Τρέχον ενεργητικό				143.850€
Λογαριασμοί Εισπρακτέοι	616.500	30	5	123.300€
Απόθεμα				
Πρώτες Ύλες	57.100€	5	30	1.903,35€
Γ. Μετρητά ταμείου	559.400€	5	30	18.646,65€
Τρεχον παθητικό				
Λογαριασμοί πληρωτέοι	85.000€	30	5	17.000€
Καθαρό κεφάλαιο κίνησης				126.850€

## Χρηματοοικονομικοί δείκτες (για Δέκα χρόνια)

- Ταμειακές ροές

- Capital outlays

Fixed assets at cost = 3.295.500€

Depreciation = 500.000€ x 6.6

Συνολική αξία επένδυσης= 3.972.500€ (Γη = 680.000€)

- Sales

616.500€ - 794.700€

με μια μέση πληρότητα 60% τα έσοδα του ξενοδοχείου φτάνουν 616.500€ - 794.700€

616.500 - 57.100 = 559.400€

- Operation Costs

Εργατικό δυναμικό = 50.000€

- Balance Sheet Assets 3.292.500€

Depreciation 500.000€ x 6.6

Συνολική αξία επένδυσης= 3.972.500€ (Γη = 680.000€)

Inventory 0

Prepayments 384.422,20€

Accounts Receivable 0€

Cash at Bank: In total 5.000.000€

## Liabilities

Accounts Payable 11.000€ μηνιαίο (5μηνο 55.000€)

Accrued expenses 54.600€

Loans 0€

## Profit and Loss

Sales 621.100€

Less cost of Sales -

Gross Profit 621.100€

Operating Costs 109.600€

Net Profit 511.500€

## Cash Flows

Net Profit = 511.500€

Fixed Assets at cost = 3.292.500€

Depreciation = 500.000€ x 6.6

Paid not expensed = 384.422,20€

Sales on Credit = 0€

Expenses not Paid = 54.600€



<b>Years(n)</b>	<b>NPV (n)</b>
<b>1</b>	<b>496.601,94€</b>
<b>2</b>	<b>482.137,8€</b>
<b>3</b>	<b>468.094,96€</b>
<b>4</b>	<b>454.461,13€</b>
<b>5</b>	<b>441.224,4€</b>
<b>6</b>	<b>428.373,2€</b>
<b>7</b>	<b>415.896,3€</b>
<b>8</b>	<b>403.782,82€</b>
<b>9</b>	<b>392.022,16€</b>
<b>10</b>	<b>380.604€</b>

NPV=net present value

- $NPV = 511.500 / (1 + r)^n$

- $r = 3\%$  greek bond yield

- $PayBack\ Period = 3.292.500\text{€} / 511.500\text{€} = 6,4369$

- $IRR = 5,759\%$

- $ROI = (Total\ Revenues - Total\ Costs) / Initial\ Investment\ Cost$

$$(621.100 - 109.600) / 3.292.500\text{€} = 15,53\%$$

- $BE\ equals\ to\ TR = TC$

$$TR = P \times Q$$

$$TR = 1.027.500\text{€} - 1.324.500\text{€} \text{ ( Μέγιστες κλίμακες 100\% πληρότητα)}$$

$$FC = 50.000\text{€} \text{ (μισθοί υπαλλήλων)}$$

$$VC = 55.000\text{€} + 4.000 \text{ (PEYMA)} + 350 \text{ (NEPO)} + 250 \text{ (ΤΗΛΕΦΩΝΟ + ΙΝΤΕΡΝΕΤ)} = 59.600\text{€}$$

$$TC = 109.600\text{€}$$

$$DE = 4110Q = 50.000\text{€} + 238Q$$

$$DE = 3872 Q = 50.000\text{€}$$

$$DE = 13 \text{ Δωμάτια τον μήνα}$$

- Με βάση τους χρηματοοικονομικούς δείκτες μπορούμε να γνωρίζουμε κάποια βασικά χαρακτηριστικά της επιχείρησης π.χ. την κεφαλαιουχική δαπάνη που δείχνει τα έξοδα τα οποία χρειάζεται να δαπανηθούν με σαν αρχικό κεφάλαιο, τις Πωλήσεις που ερμηνεύουν τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης ανά 5μηνο, Τα λειτουργικά έξοδα της επιχείρησης τις υποχρεώσεις πληρωμών (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες), το καθαρό κέρδος της επιχείρησης σε 1 χρόνο και την ταμειακή ροή της επιχείρησης.
- Αντίστοιχα, πολύ σημαντικοί είναι και οι δείκτες της καθαρής παρούσας αξίας που ενσωματώνει το επιτόκιο πάνω στα μακροχρόνια κέρδη της επιχείρησης, ο χρόνος απόσβεσης της επένδυσης που δείχνει πότε θα αποπληρωθεί το αρχικό κόστος επένδυσης. Το ποσοστό ROI που δείχνει το ποσοστό απόδοσης της επένδυσης. Το ποσοστό IRR (Internal Rate of Return) και το νεκρό σημείο της επιχείρησης που εξηγεί πόσα δωμάτια τον μήνα χρειάζεται να γεμίζει η επιχείρηση για να μην έχει ζημία.

## **BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

### **Αφίξεις επιβατών Σίφνου 2013-2022**

Λιμεναρχείο Σίφνου

**Tisdell, C. (1993)** Environmental Economics: Policies for Environmental Management and Sustainable Development (New Horizons in Environmental Economics). London: Edward Elgar Publishing.

**Tisdell, C. (1993)** Project appraisal, the environment and sustainability for small islands. World Development, Elsevier, vol. 21 (2)

**Τσάρτας, Π. (1996)** Αειφορική ανάπτυξη και τουρισμός: Προβληματισμοί και προτάσεις για ένα διαφορετικό τύπο τουριστικής ανάπτυξης, στο Τουριστική Ανάπτυξη: Πολυεπιστημονικές προσεγγίσεις, Αθήνα: Εξάντας.

**Κοκκώσης, Χ., Τσάρτας, Π. (2001)** Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον. Αθήνα: Κριτική.

**Κοκκώσης, Χ. (1995)** Τουρισμός και βιώσιμη ανάπτυξη. Σύγχρονα Θέματα, τ. 55 (σελ. 21-27) Απρίλιος-Ιούνιος.

**Κοκκώσης, Χ., Τσάρτας, Π. (1999)** Ανάπτυξη και Περιβάλλον στον Τουρισμό, τόμος Β' (Τουριστικός Τομέας).

**Ρόκος, Δ. (2003)** Από τη «Βιώσιμη» ή «Αειφόρο» στην Αξιοβίωτη Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη. Αθήνα: Λιβάνης.

**Ε.Ο.Τ., Salfo & Συνεργάτες, Enviplan – Γ. Θ. Τσεκούρας & Συνεργάτες (2002- 2003)** Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (Α' και Β' φάση). Αθήνα: ΕΟΤ.

## Ηλεκτρονικές Πηγές

Έρευνα αντιλήψεων και ικανοποίησης των επισκεπτών-τουριστών Η περίπτωση της Σίφνου  
<https://inemy.gr/wp-content/uploads/2018/01/Sifnos.pdf>

Ο βιώσιμος τουρισμός στο επίκεντρο για τη Σίφνο

<https://forest.gr/nea/biopoikilotita/o-viosimos-tourismos-sto-epikentro-gia-ti-sifno/>

<http://www.gto.gr/eng/accomm/loc/cyclades.php>

<https://www.statista.com/statistics/613678/number-of-hotels-and-similar-accommodations-greece/>

[https://www.insifnos.gr/Dhmos\\_Sifnou/120920a.pdf](https://www.insifnos.gr/Dhmos_Sifnou/120920a.pdf)