



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (ΜΒΑ)**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**“Προμελέτη σκοπιμότητας ίδρυσης ξενοδοχειακής
μονάδας στη Φολέγανδρο”**

Μαίρη Μίχου
Πτυχιούχος τμήματος Συντήρησης Αρχαιοτήτων & Έργων Τέχνης,
Τ.Ε.Ι. Αθήνας

2008

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

Αφιερώνεται
στον Γιαννάκη
και στο κοριτσάκι
που θα έλθει σε
λίγες ημέρες.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

Τα στοιχεία που παρέχονται σε αυτή την εργασία δεν πρέπει να θεωρούνται ακριβή.
Η διπλωματική αυτή έγινε για λόγους αξιολόγησης και για εκπαιδευτικούς σκοπούς.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	I
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	II
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ	II
ΚΕΦΑΛΑΙΟ I: ΣΥΝΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	- 1 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ II: ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	- 3 -
2.1 ΒΑΣΙΚΟΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΕΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	- 3 -
2.2 ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....	- 4 -
2.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....	- 4 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ III: ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ	- 8 -
3.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ.....	- 8 -
3.1.1. <i>Επιδράσεις του τουρισμού στην παγκόσμια και ελληνική οικονομία</i>	- 8 -
3.1.2 <i>Κυριότερα χαρακτηριστικά της ελληνικής τουριστικής αγοράς</i>	- 10 -
3.1.3 <i>Σημασία της ποιότητας για την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής τουριστικής αγοράς</i>	- 16 -
3.1.4 <i>Χαρακτηριστικά ξενοδοχειακού δυναμικού της Ελλάδας</i>	- 18 -
3.1.5 <i>Έσοδα ξενοδοχειακών επιχειρήσεων από τον εισερχόμενο τουρισμό</i> .	- 22 -
3.1.6 <i>Σύνοψη ανάλυσης αγοράς - Τάσεις</i>	- 24 -
3.2 <i>ΙΔΕΑ ΤΟΥ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ – ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ</i>	- 26 -
3.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΩΝ	- 27 -
3.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑ ΈΣΟΔΑ.....	- 29 -
3.4.1 <i>Έσοδα από διανυκτερεύσεις</i>	- 29 -
3.4.2 <i>Έσοδα από εστιατόριο - κυλικείο</i>	- 31 -
3.4.3 <i>Συνολικά έσοδα ξενοδοχειακής μονάδας</i>	- 32 -
3.5 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ - ΠΡΟΒΟΛΗΣ	- 33 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV: ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ	- 34 -
4.1. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ	- 34 -
4.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ	- 34 -
4.3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ	- 34 -
4.4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ.....	- 35 -
4.4.1 <i>Κριτήρια Επιλογής των Προμηθευτών</i>	- 35 -
4.4.2 <i>Πρόγραμμα Προμηθειών</i>	- 37 -
4.5. ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΥΛΩΝ	- 37 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ V: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ	- 39 -
5.1 ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	- 39 -
5.2 ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ	- 41 -

5.3 ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	- 42 -
5.4 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	- 44 -
5.5 ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	- 47 -
5.6 ΈΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	- 47 -
5.7 ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	- 48 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	- 50 -
6.1 ΟΡΓΑΝΩΣΙΑΚΗ ΔΟΜΗ	- 50 -
6.1.1. <i>Οργανόγραμμα και λειτουργία επιχείρησης</i>	- 50 -
6.1.2. <i>Στελέχωση κάθε τμήματος της επιχείρησης</i>	- 52 -
6.2 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΓΕΝΙΚΑ ΈΞΟΔΑ.....	- 53 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ.....	- 55 -
7.1 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	- 55 -
7.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΠΟΡΩΝ.....	- 55 -
7.3 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ.....	- 57 -
7.4 ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ.....	- 58 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ. - 59 -	
8.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	- 59 -
8.2 ΛΟΓΟΙ – ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	- 60 -
8.3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ.....	- 64 -
8.3.1. <i>Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων</i>	- 64 -
8.3.2. <i>Μέτρα αντιμετώπισης περιβαλλοντικών επιπτώσεων</i>	- 64 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΧ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	- 66 -
9.1 ΟΜΑΔΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	- 66 -
9.2 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	- 66 -
9.3 ΛΗΨΗ ΑΔΕΙΩΝ	- 67 -
9.4 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ.....	- 68 -
9.5 ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ.....	- 69 -
9.6 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....	- 71 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Χ: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	- 73 -
10.1 ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	- 73 -
10.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΚΕΦΑΛΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	- 74 -
10.3 ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ.....	- 75 -
10.4 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	- 76 -
10.5 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	- 78 -

10.6 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ.....	- 79 -
10.6.1 Μέθοδος Επανείσπραξης Κόστους Επένδυσης (ΕΚΕ).....	- 79 -
10.6.2 Μέθοδος Απλού Συντελεστή Απόδοσης (ΑΣΑ).....	- 80 -
10.6.3 Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας	- 80 -
10.6.4 Εσωτερικός συντελεστής αποδόσεως (ΕΣΑ).....	- 81 -
10.6.5 Ανάλυση Νεκρού Σημείου	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
10.6.6 Ανάλυση ευαισθησίας	- 83 -
10.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ.....	- 87 -
10.8 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΑΠΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΠΟΨΕΩΣ	- 88 -
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	- 89 -
ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	- 89 -
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	- 89 -
ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ.....	- 91 -

Ευχαριστίες

Η διπλωματική αυτή εργασία αποτελεί την ολοκλήρωση των σπουδών μου στο μεταπτυχιακό τμήμα στη Διοίκηση Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Στο σημείο αυτό θα ήθελα να ευχαριστήσω όσους με βοήθησαν να ολοκληρώσω τις σπουδές μου. Για τη βοήθεια και τις γνώσεις που μου έδωσαν, όλους τους καθηγητές μου. Ιδιαίτερες ευχαριστίες θα ήθελα να εκφράσω στους Καθηγητές κ. Μ. Σφακιανάκη και κ. Δ. Γεωργακέλλο για την πολύτιμη ηθική υποστήριξη που μου προσέφεραν.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς, τον σύζυγο και το γιό μου που ο καθένας με τον τρόπο του συνέβαλε στην επιτυχή ολοκλήρωση των σπουδών μου.

Κατάσταση Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 3.1 Αφίξεις και εισπράξεις παγκόσμιου τουρισμού.....	- 9 -
Διάγραμμα 3.2 Αφίξεις και εισπράξεις παγκόσμιου τουρισμού.....	- 10 -
Διάγραμμα 3.3 Αφίξεις και εισπράξεις παγκόσμιου τουρισμού.....	- 14 -
Διάγραμμα 3.4 Εισπράξεις και μερίδιο αγοράς στον παγκόσμιο τουρισμό.....	- 15 -
Διάγραμμα 3.5 Εισπράξεις: Μερίδιο Αγοράς Ελλάδας & άλλων μεσογειακών προορισμών στον παγκόσμιο τουρισμό.....	- 15 -
Διάγραμμα 3.6 Ελλάδα: Σύνολο κλινών & κλίνες / ξενοδοχειακή μονάδα.....	- 20 -
Διάγραμμα 6.1 Οργανόγραμμα ξενοδοχειακής μονάδας.....	- 50 -
Διάγραμμα 8.1 Χάρτης Φολεγάνδρου.....	- 60 -
Διάγραμμα 9.1 Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου.....	- 71 -

Κατάσταση Πινάκων

Πίνακας 2.1. Μελέτες – υπηρεσίες υποστήριξης.....	- 7 -
Πίνακας 2.2. Κατανομή προϋπολογισμού ανά έτος.....	- 7 -
Πίνακας 3.1 Εγχώριος πληθυσμός / Αφίξεις τουριστών.....	- 12 -
Πίνακας 3.2 Δείκτης ανταγωνιστικότητας τιμών στις τουριστικές υπηρεσίες (2004).....	- 13 -
Πίνακας 3.3 Εγχώριος πληθυσμός / Αφίξεις τουριστών.....	- 16 -
Πίνακας 3.4 Μέση διάρκεια παραμονής στην Ελλάδα.....	- 17 -
Πίνακας 3.5 Κλίνες / 100.000 κατοίκους (2004).....	- 18 -
Πίνακας 3.6 Κλίνες ανά κατηγορία.....	- 19 -
Πίνακας 3.7 Κλίνες / ξενοδοχειακή μονάδα.....	- 20 -
Πίνακας 3.8 Χρήση κλινών.....	- 21 -
Πίνακας 3.9 Χρήση Internet από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις (2005).....	- 22 -
Πίνακας 3.10 Εισπράξεις / ξενοδοχειακή μονάδα.....	- 23 -
Πίνακας 3.11 Εισπράξεις / κλίνη.....	- 23 -
Πίνακας 3.12 Ξενοδοχειακό δυναμικό Κυκλάδων και Φολεγάνδρου.....	- 28 -
Πίνακας 3.13 Ενοικιαζόμενα δωμάτια οικισμού Αγκάλης.....	- 29 -
Πίνακας 3.14 Δυναμικότητα μονάδας.....	- 30 -
Πίνακας 3.15 Τιμολόγηση μονάδας.....	- 30 -
Πίνακας 3.16 Έσοδα από διανυκτερεύσεις.....	- 31 -
Πίνακας 3.17 Μέση τιμή διάθεσης προσφερόμενων υπηρεσιών.....	- 31 -
Πίνακας 3.18 Έσοδα από εστιατόριο και κυλικείο.....	- 32 -
Πίνακας 3.19 Συνολικά έσοδα μονάδας.....	- 32 -
Πίνακας 3.20 Κόστος διαφήμισης – προώθησης και προβολής.....	- 33 -
Πίνακας 4.1 Κατάταξη βάσει κριτηρίων.....	- 36 -
Πίνακας 4.2 Συνολικό κόστος αγοράς πρώτων υλών και λοιπών υλών.....	- 38 -
Πίνακας 5.1: Κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων.....	- 43 -
Πίνακας 5.2 Μηχανολογικός Εξοπλισμός Δωματίων (10 Δωμάτια).....	- 44 -
Πίνακας 5.3 Μηχανολογικός εξοπλισμός χώρου καθαρισμού και κουζίνας.....	- 44 -
Πίνακας 5.4 Μηχανολογικός Εξοπλισμός Reception και κοινόχρηστων χώρων.....	- 45 -
Πίνακας 5.5 Λοιπός Εξοπλισμός δωματίων.....	- 46 -
Πίνακας 5.6 Συνολικό κόστος μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού.....	- 46 -
Πίνακας 5.7: Κόστος έργων υποδομής.....	- 47 -
Πίνακας 5.8 Κόστος έργων περιβάλλοντος χώρου.....	- 48 -
Πίνακας 5.9: Σύνολο Κατασκευαστικού και Εξοπλιστικού Κόστους.....	- 48 -
Πίνακας 5.10: Κατανομή κόστους ανά έτος.....	- 49 -
Πίνακας 6.1 Εκτίμηση γενικών εξόδων (1ο έτος).....	- 54 -
Πίνακας 6.2 Εκτίμηση γενικών εξόδων (ανά έτος).....	- 54 -

Πίνακας 7.1 Απασχολούμενοι στην επιχείρηση.....	- 56 -
Πίνακας 7.2 Αναμενόμενες επιπτώσεις στην απασχόληση	- 57 -
Πίνακας 7.3 Ανάλυση κόστους ανθρώπινου δυναμικού	- 58 -
Πίνακας 7.4 Εκτιμώμενο ετήσιο κόστος ανθρώπινου δυναμικού (2008-2010) -	58
-	
Πίνακας 9.1 Κατανομή κεφαλαίου (επί του κόστους επένδυσης).....	- 68 -
Πίνακας 9.2 Κατανομή κεφαλαίου (επί του κόστους επένδυσης).....	- 69 -
Πίνακας 9.3. Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου	- 70 -
Πίνακας 9.4 Συνοπτική Ανάλυση Κόστους της Επένδυσης	- 72 -
Πίνακας 10.1 Συνοπτική Ανάλυση Κόστους της Επένδυσης	- 73 -
Πίνακας 10.2 Συμμετοχή χρηματοδοτήσεων στην επένδυση.....	- 74 -
Πίνακας 10.3 Κόστος παροχής υπηρεσιών (1ο έτος λειτουργίας).....	- 75 -
Πίνακας 10.4 Κόστος παροχής υπηρεσιών (2008-2012).....	- 76 -
Πίνακας 10.5 Προϋπολογιστική Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (2008-2012).....	- 77 -
Πίνακας 10.6 Προϋπολογιστική κατάσταση ταμειακών ροών (2008-2012) ...	- 78 -
Πίνακας 10.7 Επανεπίσπραξη κόστους επένδυσης	- 80 -
Πίνακας 10.8 Καθαρά Παρούσα Αξία με Συντελεστή Προεξόφλησης: 9%.....	- 81 -
Πίνακας 10.9 Καθαρά Παρούσα Αξία με διάφορους Συντελεστές Προεξόφλησης	- 82 -
Πίνακας 10.10 Κατηγοριοποίηση δαπανών 1ου έτους λειτουργίας (2008)..	- 84 -
Πίνακας 10.11 Μεταβολές ΚΠΑ από μεταβολή Κύκλου Εργασιών	- 86 -
Πίνακας 10.12 Μεταβολές ΚΠΑ από μεταβολή Κόστους Επένδυσης	- 87 -

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι: ΣΥΝΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η συγκεκριμένη προμελέτη σκοπιμότητας εξετάζει τη δημιουργία μίας ξενοδοχειακής μονάδας κλασσικού τύπου τριών αστέρων στο νησί της Φολεγάνδρου, δυναμικότητας 21 κλινών (1 μονόκλινο, 7 δίκλινα και 2 τρίκλινα). Η ξενοδοχειακή μονάδα θα ανεγερθεί στον οικισμό της Αγκάλης, ο οποίος αποτελεί παραθεριστικό οικισμό, και ο οποίος θεωρείται ότι έχει μερικές από τις πιο όμορφες παραλίες του νησιού.

Το οικόπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί η ξενοδοχειακή μονάδα είναι συνολικού εμβαδού 470,10 μ². Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού της Αγκάλης. Το οικόπεδο στο οποίο θα εδραιωθεί η εν λόγω δραστηριότητα, ανήκει ήδη στους ιδιοκτήτες αυτής και έτσι δεν χρειάζονται περαιτέρω έξοδα για την αγορά του.

Οι υποστηρικτές του σχεδίου είναι οι πέντε ιδιοκτήτες της υπό μελέτης ξενοδοχειακής μονάδας. Και οι πέντε ιδιοκτήτες διαθέτουν σημαντική εμπειρία στον τουριστικό κλάδο, τόσο θεωρητική όσο και πρακτική, η οποία θα αξιοποιηθεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο κατά την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος και την έναρξη λειτουργίας της μονάδας.

Στόχος των φορέων της επένδυσης είναι η παροχή ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, δεδομένων των όποιων περιορισμών δυναμικότητας και κόστους. Αναλυτικότερα, οι προσφερόμενες υπηρεσίες περιλαμβάνουν: υπηρεσία δωματίου όλο το 24ωρο, υπηρεσίες υποδοχής όλο το 24ωρο, γραφείο εξυπηρέτησης πελατών ξενοδοχείου, στεγνοκαθαριστήριο, δυνατότητα λήψης γεύματος στο δωμάτιο, αυτορυθμιζόμενο κλιματισμό, ηλεκτρονικές κλειδαριές, δορυφορική τηλεόραση και καλωδιακή τηλεόραση, απευθείας εξωτερική τηλεφωνική γραμμή, δυνατότητα πρόσβασης στο διαδίκτυο, προνομιακές υπηρεσίες Express check in check out, χώρος αποθήκευσης αποσκευών, διοργάνωση εκδρομών σε αξιοθέατα, γραμματειακή υποστήριξη.

Η στρατηγική που ακολουθείται από την υπό μελέτη μονάδα είναι αυτή της διαφοροποίησης, δημιουργώντας μία ξενοδοχειακή μονάδα κλασσικού τύπου

πλήρως εναρμονισμένη με το περιβάλλον χώρο και την παράδοση του νησιού, η οποία θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες.

Η εν λόγω επιχείρηση θα αναφέρεται στην τοπική και εγχώρια αγορά και κατά ένα μικρότερο ποσοστό στην διεθνή αγορά. Έτσι, στόχος είναι να δημιουργήσει μία ποιοτική, υψηλών απαιτήσεων, σύγχρονη, λειτουργική και ταυτόχρονα “φιλική” και “ζεστή” ξενοδοχειακή μονάδα σε μια περιοχή όπου συνδυάζεται το φυσικό κάλλος με μια σειρά ειδικότερων δραστηριοτήτων.

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργήσει στις αρχές Μαΐου του 2008, και θα απασχολεί συνολικά 8 άτομα, εκ των οποίων τα 5 θα αυτοαπασχολούνται (οι 5 ιδιοκτήτες της μονάδας) και 3 θα είναι εποχιακά.

Η πρόβλεψη των εσόδων, εξόδων και των καθαρών κερδών της μονάδας, έγινε με βάση συντηρητική προσέγγιση. Στόχος αυτού ήταν να μειωθεί όσο το δυνατόν περισσότερο το ρίσκο που αναλαμβάνει η επένδυση και να περιοριστούν τα τυχόν απρόοπτα που μπορεί αυτή να αντιμετωπίσει. Με γνώμονα την παραπάνω παραδοχή, τα έσοδα της μονάδας για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας της (2008-2012) καλύπτουν τα λειτουργικά της έξοδα και σημειώνει παράλληλα κέρδος.

Η ιδέα για την πραγματοποίηση της επένδυσης είναι άμεσα συναρτώμενη από το καθεστώς κρατικών επιδοτήσεων που ισχύει για την περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου. Συγκεκριμένα θα χρηματοδοτηθεί κατά 56% περίπου από το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα και το υπόλοιπο ποσό θα αναλάβουν να το καλύψουν οι πέντε ιδιοκτήτες της επιχείρησης. Ο χρόνος επιστροφής του κεφαλαίου που θα επενδυθεί υπολογίζεται σε περίπου τρία χρόνια και εννιά μήνες. Ο υπολογισμός του κόστους επένδυσης, βασίστηκε σε προσφορές που έγιναν από εμπορικά καταστήματα και από καταστήματα ξενοδοχειακού εξοπλισμού.

Σύμφωνα με τα κριτήρια αξιολόγησης επενδύσεων, η επιχείρηση είναι συμφέρουσα. Παράλληλα, χαρακτηρίζεται ως ευαίσθητη σε τυχόν αλλαγές των υπολογιζόμενων στοιχείων. Αυτό βέβαια, περιορίζεται από το γεγονός ότι όλα τα αποτελέσματα έχουν εξαχθεί βάσει συντηρητικών προβλέψεων στις πληρότητες της ξενοδοχειακής μονάδας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ: ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι βασικοί υποστηρικτές του επενδυτικού προγράμματος, περιγράφεται η βασική ιδέα του, και δίνονται τα βασικά στοιχεία όπως και το ιστορικό του προγράμματος.

2.1 Βασικοί υποστηρικτές του επενδυτικού προγράμματος

Στην συγκεκριμένη μελέτη εξετάζεται το επενδυτικό πρόγραμμα μιας επιχείρησης που αφορά στην ίδρυση ξενοδοχείου κλασσικού τύπου 3 αστέρων. Την υποστήριξη του προγράμματος έχουν αναλάβει οι πέντε ιδιοκτήτες και φορείς της επένδυσης.

Ο ένας εκ των φορέων, ο Παπαδόπουλος Νικήτας, είναι μόνιμος κάτοικος της περιοχής στην οποία θα υλοποιηθεί το επενδυτικό πρόγραμμα, και γνωρίζει όλες τις σημαντικές παραμέτρους που σχετίζονται με την πρόοδο και την επιτυχία αυτού. Πέραν τούτου, οι Παπαδοπούλου Μαρία και Παπαδοπούλου Κατερίνα διαθέτουν σημαντική εμπειρία σε θέματα οργάνωσης και παροχής υπηρεσιών, καθώς έχουν προϋπηρεσία σε συναφείς κλάδους με τον τουριστικό τομέα. Πρόσθετα ο Παπαδόπουλος Παναγιώτης όπως και ο Παπαδόπουλος Ζαφείρης, έχουν επιβλέψει παρόμοια έργα, ενώ δεδομένης της σχέσης με τους επενδυτές με τους οποίους έχουν συνεργαστεί, έχουν λάβει σημαντική γνώση για τη λειτουργία των επιχειρήσεων του τουριστικού τομέα.

Με βάση τα παραπάνω δύναται να ειπωθεί ότι οι φορείς του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου διαθέτουν σημαντική εμπειρία στον τουριστικό κλάδο, τόσο θεωρητική όσο και πρακτική, η οποία θα αξιοποιηθεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο κατά την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος και την έναρξη λειτουργίας της μονάδας.

Η ίδρυση της εν λόγω ξενοδοχειακής μονάδας υπάγεται στα πλαίσια του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Νοτίου Αιγαίου. Στα πλαίσια του ΠΕΠ Νοτίου Αιγαίου υπάρχει δυνατότητα επιχορήγησης που συνίσταται στη δωρεάν παροχή από το Δημόσιο, χρηματικού ποσού για την κάλυψη τμήματος της ενισχυόμενης δαπάνης του επενδυτικού σχεδίου, το οποίο στην εν λόγω περίπτωση αντιστοιχεί σε ένα ποσοστό της τάξεως του 56% περίπου

επενδυτικού σχεδίου. Η ίδια συμμετοχή των ιδιοκτητών θα αντιστοιχεί σε ένα ποσοστό της τάξεως του 44% περίπου του επενδυτικού σχεδίου. Αναλυτικά το χρηματοδοτικό πρόγραμμα θα αναλυθεί στο κεφάλαιο 10.

2.2 Βασική ιδέα και ιστορικό επενδυτικού προγράμματος

Βασική ιδέα του επενδυτικού σχεδίου είναι η δημιουργία μίας ανταγωνιστικής ξενοδοχειακής μονάδας κλασσικού τύπου τριών αστέρων, στο νησί της Φολεγάνδρου. Στόχος των φορέων της επένδυσης είναι και η προβολή και προώθηση των τουριστικών και των πολιτιστικών πόρων της περιοχής της Φολεγάνδρου. Για το λόγο αυτό οι φορείς της επένδυσης θα προχωρήσουν στην οργάνωση ειδικών εκδρομών για τους διαμένοντες στο ξενοδοχείο, ενώ μέσα από την ανάπτυξη δομικών συνεργασιών με τα τουριστικά πρακτορεία της περιοχής θα επιτύχουν την ευρύτερη αξιοποίηση των τουριστικών πόρων της περιοχής εφαρμογής. Η Φολεγάνδρος αποτελεί έναν ξεχωριστό προορισμό με ηφαιστειακά τοπία και πανέμορφες παραλίες. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ότι διατηρεί την παραδοσιακή της ταυτότητα και το φυσικό της κάλλος. Μακροπρόθεσμο όραμά της είναι και η διατήρηση σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους πελάτες, τους εργαζόμενους και τους προμηθευτές της.

2.3 Γενικά στοιχεία και ιστορικό του επενδυτικού προγράμματος

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα δημιουργηθεί στον οικισμό Αγκάλη, ένας από τους τρεις οικισμούς του Κοινοτικού Διαμερίσματος με έδρα την Απάνω Μεριά, του νησιού των Κυκλάδων Φολεγάνδρος. Η Αγκάλη αποτελεί τον νεώτερο οικισμό του νησιού και βρίσκεται κοντά στην ομώνυμη παραλία, η οποία θεωρείται ότι είναι μία από τις πιο όμορφες παραλίες του νησιού.

Η εν λόγω επιχείρηση θα αναφέρεται στην τοπική και εγχώρια αγορά και κατά ένα μικρότερο ποσοστό στην διεθνή αγορά. Έτσι, στόχος είναι να δημιουργήσει μία ποιοτική, υψηλών απαιτήσεων, σύγχρονη, λειτουργική και ταυτόχρονα “φιλική” και “ζεστή” ξενοδοχειακή μονάδα σε μια περιοχή όπου συνδυάζεται το φυσικό κάλλος με μια σειρά ειδικότερων δραστηριοτήτων (θρησκευτικές, πολιτιστικές, κ.ά.).

Η δημιουργία της, θα συμβάλλει θετικά στην τόνωση της τοπικής οικονομίας της Φολεγάνδρου. Συγκεκριμένα, οι παρεμβάσεις θα είναι στους ακόλουθους τομείς:

ü Στην χρήση τοπικών πρώτων υλών και η συνεργασία με τοπικούς προμηθευτές. Οι φορείς της προτεινόμενης επένδυσης γνωρίζοντας τις παραδόσεις και τα προϊόντα του τόπου του θα δώσουν έμφαση στην αξιοποίηση των πρώτων υλών και προϊόντων που χαρακτηρίζουν την τοπική οικονομία. Για το λόγο αυτό, οι φορείς της επένδυσης έχουν έρθει σε επαφή με τοπικούς προμηθευτές έτσι ώστε να επιτύχουν συμφωνίες προμηθειών αρίστων πρώτων υλών και έτοιμων προϊόντων και σε τιμές ανταγωνιστικές. Ένας από τους στόχους του φορέα της επένδυσης είναι η προβολή των τοπικών εθίμων και προϊόντων άλλα και της εν γένη τοπικής κουλτούρας. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι οι φορείς της επένδυσης θα προωθήσουν μέσα από τη νέα τουριστική υποδομή τα παραδοσιακά προϊόντα της Φολεγάνδρου, όπως: το σουρωτό (λευκό, φρέσκο, μαλακό τυρί που συνοδεύει τη σαλάτα), φολεγανδρίτικη τυρόπιτα καλασούνα, τα ματσάτα (παραδοσιακά χειροποίητα μακαρόνια που σερβίρονται με κοκκινιστό κόκορα ή κουνέλι), κάππαρη μαγειρευτή, ρεβίθια φούρνου, караβόλους (σαλιγκάρια γιαχνί), καρπουζένια (γλυκιά πίτα με καρπούζι, μέλι και σουσάμι).

ü Στην αξιοποίηση των τουριστικών πόρων της περιοχής. Για το λόγο αυτό οι φορείς της επένδυσης θα προχωρήσουν στην οργάνωση ειδικών εκδρομών για τους διαμένοντες στο ξενοδοχείο, ενώ μέσα από την ανάπτυξη δομικών συνεργασιών με τα τουριστικά πρακτορεία της περιοχής θα επιτύχουν την ευρύτερη αξιοποίηση των τουριστικών πόρων της περιοχής εφαρμογής.

ü Στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και του περιβάλλοντος γενικότερα, λόγω έργων υποδομής που δε θα κατασκευάζονταν ή θα αργούσαν να κατασκευαστούν ελλείψει τουρισμού.

Η ξενοδοχειακή μονάδα κλασσικού τύπου θα διαθέτει συνολικά 10 δωμάτια 21 κλινών συνολικά, από τα οποία τα 2 δωμάτια είναι τρίκλινα, τα 7 δωμάτια είναι δίκλινα και 1 δωμάτιο είναι μονόκλινο. Στόχος της ξενοδοχειακής μονάδας

είναι να ξεκινήσει τη λειτουργία της μονάδας τον Μάιο του 2008. Οι ενέργειες για τη δημιουργία της μονάδας έχουν ήδη ξεκινήσει από το 2006, και οι κατασκευές του θα ολοκληρωθεί πριν τον Μάιο του 2008.

Αναλυτικότερα, η ξενοδοχειακή μονάδα θα περιλαμβάνει:

- ü 2 τρίκλινα δωμάτια,
- ü 7 δίκλινα δωμάτια,
- ü 1 μονόκλινο δωμάτιο,
- ü Υποδοχή
- ü Reception
- ü Παρασκευαστήριο
- ü Εστιατόριο

Θα δημιουργηθεί λοιπόν, μία μικρή μονάδα, πλήρως εναρμονισμένη με το περιβάλλον και την υφιστάμενη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική του νησιού, με σεβασμό σε όλα εκείνα τα στοιχεία που συνθέτουν τη μοναδικότητα της διαμονής στο νησί της Φολεγάνδρου. Το κτίριο θα έχει παραδοσιακή μορφή ώστε να ταιριάζουν απόλυτα με το περιβάλλον και παράλληλα θα είναι ειδικά κατασκευασμένο έτσι ώστε να προσφέρει όλες τις ανέσεις στον επισκέπτη.

Από όσα αναφέρθηκαν γίνεται κατανοητό ότι το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο συνδέεται άμεσα με την τοπική κοινωνία και οικονομία. Η προσέλκυση επισκεπτών στη μονάδα θα δημιουργήσει επαφή και γνωριμία αυτών με τα τοπικά προϊόντα, ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας καθώς, και θα δώσει τη δυνατότητα στον επισκέπτη να αποκτήσει ενεργό συμμετοχή στην καθημερινότητα της τοπικής κοινωνίας.

Οι απαραίτητες μελέτες που πρέπει να πραγματοποιηθούν ώστε να υλοποιηθεί η ξενοδοχειακή μονάδα είναι μελέτες ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, ύδρευσης, αποχέτευσης και πυρασφάλειας, ενώ θα πραγματοποιεί μελέτη ISO για την πιστοποίηση παροχής ποιοτικών υπηρεσιών. Για την πραγματοποίηση των μελετών έχουν ήδη προσληφθεί

αρχιτέκτονας, ηλεκτρολόγος μηχανικός και πολιτικός μηχανικός. Οι δαπάνες μελετών και υπηρεσιών υποστήριξης παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

Πίνακας 2.1. Μελέτες – υπηρεσίες υποστήριξης

Μελέτες – υπηρεσίες υποστήριξης	Κόστος	ΦΠΑ	Συνολικό Κόστος
Μελέτες και υπηρεσίες υποστήριξης για υλοποίηση ξενοδοχειακής μονάδας	€1.932,77	€367,23	€2.300,00
Μελέτη ISO	€3.000,00	€570,00	€3.570,00
ΣΥΝΟΛΟ	€4.932,77	€937,23	€5.870,00

Πίνακας 2.2. Κατανομή προϋπολογισμού ανά έτος

Μελέτες – υπηρεσίες υποστήριξης	1 ^ο έτος (2006)	2 ^ο έτος (2007)	3 ^ο έτος (2008)
Μελέτες και υπηρεσίες υποστήριξης για υλοποίηση ξενοδοχειακής μονάδας	€2.300,00	-	-
Μελέτη ISO	-	-	€3.570,00
ΣΥΝΟΛΟ	€2.300	-	€3.570,00

ΚΕΦΑΛΑΙΟ III: ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

Στο κεφάλαιο αυτό αναλύεται η αγορά στην οποία θα δραστηριοποιηθεί η μονάδα και περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά της. Στη συνέχεια αναλύονται βασικά θέματα στρατηγικής και μάρκετινγκ και γίνεται ανάλυση των εσόδων. Τέλος περιγράφεται το κόστος της διαφήμισης.

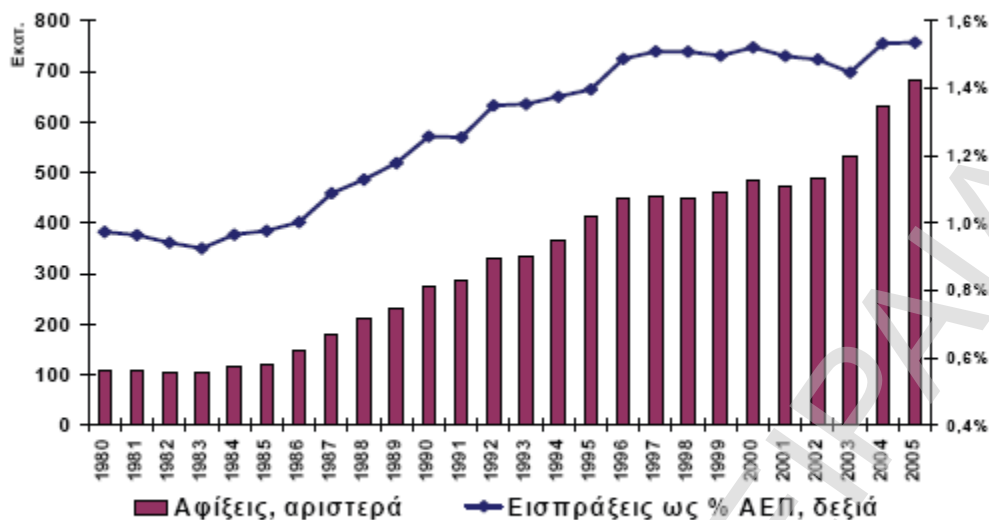
3.1 Ανάλυση αγοράς

3.1.1. Επιδράσεις του τουρισμού στην παγκόσμια και ελληνική οικονομία

Ο τουρισμός έχει εξελιχθεί παγκοσμίως σε μία από τις σημαντικότερες βιομηχανίες, αποτελώντας σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης και πηγή απασχόλησης. Η σημασία του τουρισμού για την ελληνική οικονομία είναι μεγαλύτερη από ότι για το σύνολο της παγκόσμιας οικονομίας.

Η εντεινόμενη παγκοσμιοποίηση δεν έχει αυξήσει δραματικά μόνο τις διασυνοριακές κινήσεις αγαθών και κεφαλαίων, αλλά και τις μετακινήσεις ανθρώπων, είτε αυτοί ταξιδεύουν για λόγους επαγγελματικούς είτε αναψυχής. Το 2005 οι διεθνείς αφίξεις έφτασαν τον αριθμό ρεκόρ των 681,5 εκ. έπειτα από μία συνεχή άνοδο 21 ετών, με εξαίρεση το 2001, λόγω της τρομοκρατικής επίθεσης της 11/9, και το 1998 λόγω της ασιατικής κρίσης του 1997 και της ρωσικής κρίσης. Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού – United Nations World Tourism Organization (UNWTO) – προβλέπει ότι έως το 2020 οι διεθνείς αφίξεις θα ξεπεράσουν το 1,5 δις.

Τα οφέλη για την παγκόσμια οικονομία από τον τουρισμό ήταν και εξακολουθούν να είναι σημαντικά. Είναι όμως δύσκολο να εκτιμηθούν ποσοτικά λόγω έλλειψης στοιχείων. Μπορεί κάποιος να σχηματίσει μια εικόνα χρησιμοποιώντας τα στοιχεία για τις τουριστικές εισπράξεις από τον εισερχόμενο τουρισμό, που αποτελούν ένα κλάσμα των συνολικού οφέλους της οικονομίας, όπως αυτά δίνονται από τα Ισοζύγια Διεθνών Συναλλαγών κάθε χώρας. Οι τουριστικές εισπράξεις, όπως φαίνονται και στο επόμενο διάγραμμα, ανέρχονται στο 1,5% του παγκόσμιου ΑΕΠ το 2005.



Πηγή: UNWTO

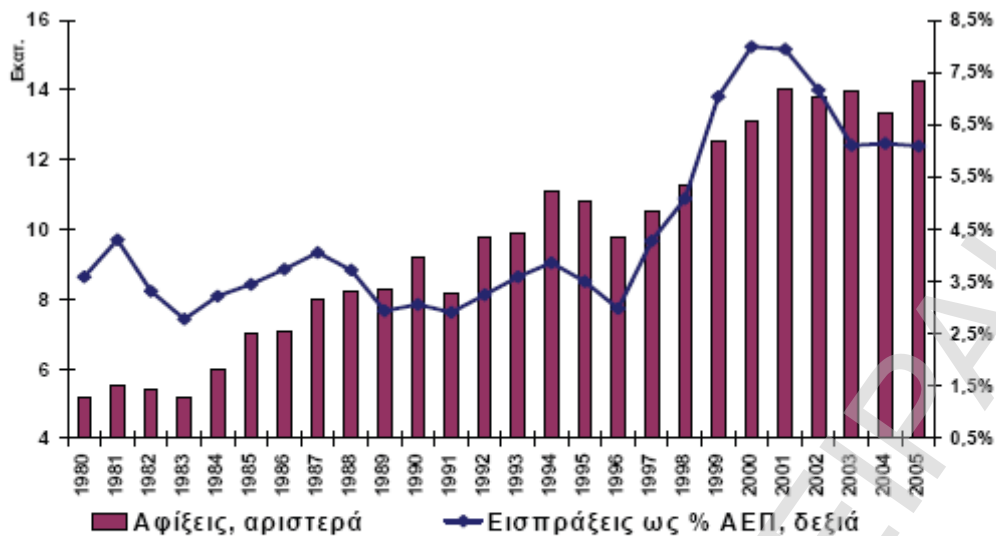
Διάγραμμα 3.1 Αφίξεις¹ και εισπράξεις παγκόσμιου τουρισμού

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του World Tourism & Travel Council (WTTC), το 2006 η τουριστική οικονομία αναμένεται να παράγει όχι απλώς το 1,5% του ανωτέρου διαγράμματος, αλλά το 10,3% του παγκόσμιου ΑΕΠ και να απασχολήσει 234,3 εκ. εργαζομένους (8,7% της συνολικής απασχόλησης). Τα αντίστοιχα νούμερα για την Ελλάδα είναι 15,1% του ΑΕΠ και 699.000 θέσεις εργασίας (15,9% της συνολικής απασχόλησης). Η σχετική σημασία του τουρισμού για την ελληνική οικονομία είναι μεγαλύτερη.

Η Ελλάδα από τη δεκαετία του 1980 έχει μετατραπεί σε έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως. Οι αφίξεις αλλοδαπών, όπως φαίνεται και στο επόμενο διάγραμμα, σημείωσαν αλματώδη αύξηση τις δεκαετίες του 1980 και του 1990. Οι εισπράξεις από τον εισερχόμενο τουρισμό αυξήθηκαν τα τελευταία 2 χρόνια σε τρέχουσες και αποπληθωρισμένες τιμές. Όμως, ως ποσοστό του ΑΕΠ έχουν μείνει σταθερές και έχουν μειωθεί στο 6,1% του ΑΕΠ το 2005 από το 7,9% του ΑΕΠ το 2000.

Χαρακτηριστικό της σπουδαιότητας των τουριστικών εισπράξεων για την ελληνική οικονομία είναι ότι η Ελλάδα πλήρωσε για εισαγωγές πετρελαίου το 2005 το 4,9% του ΑΕΠ ενώ οι εισπράξεις από τις τουριστικές υπηρεσίες έφτασαν το 6,1% ή €11 δις.

¹ Στις αφίξεις δεν περιλαμβάνονται οι κρουαζιέρες.



Πηγή: ΕΣΥΕ, Τράπεζα της Ελλάδος

Διάγραμμα 3.2 Αφίξεις² και εισπράξεις παγκόσμιου τουρισμού

3.1.2 Κυριότερα χαρακτηριστικά της ελληνικής τουριστικής αγοράς

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά του ελληνικού τουριστικού προϊόντος (προσφορά) και των ξένων τουριστών στην Ελλάδα (ζήτηση) δεν έχουν μεταβληθεί ουσιαστικά τα τελευταία 20 χρόνια:

- ü Η εποχικότητα της ζήτησης παραμένει έντονη, με το 50% των τουριστών να έρχεται στην Ελλάδα το τρίμηνο Ιουλίου – Σεπτεμβρίου, ενώ την περίοδο Μάιο – Σεπτέμβριο έρχεται στη χώρα περίπου το 70% των τουριστών. Η Ελλάδα παραμένει πάντοτε προορισμός καλοκαιρινών διακοπών.
- ü Η συντριπτική πλειοψηφία των τουριστών έρχονται στην Ελλάδα για τον ήλιο και τη θάλασσα. Μορφές τουρισμού όπως ο συνεδριακός ή ο αγροτουρισμός δεν έχουν σημαντικά μερίδια αγοράς, εντείνοντας το πρόβλημα της εποχικότητας.
- ü Το κυριότερο μέσο ταξιδιού παραμένει το αεροπλάνο. Πάνω από 80% των τουριστών φτάνει στην Ελλάδα αεροπορικώς, οδικώς περίπου το 14% και δια θαλάσσης το 4,5%.
- ü Οι σημαντικότερες χώρες προέλευσης παραμένουν οι ίδιες τα τελευταία χρόνια, κατά σειρά το Ηνωμένο Βασίλειο (το 21,2% του εισερχόμενου τουρισμού το 2005), η Γερμανία (17,5%), η Ιταλία (8,8%), η Γαλλία

² Στις αφίξεις δεν περιλαμβάνονται οι κρουαζιέρες.

(5,3%), η Ολλανδία (5,2%) και οι Σκανδιναβικές χώρες (7,5%). Τα μερίδια χωρών, όπως οι ΗΠΑ και η Ιαπωνία παραμένουν εξαιρετικά χαμηλά, ενώ χώρες προέλευσης από την πρώην ΕΣΣΔ παραμένουν ουσιαστικά αναξιοποίητες. Αντίθετα, στην Τουρκία οι χώρες της πρώην ΕΣΣΔ αποτελούν την δεύτερη μεγαλύτερη πηγή προέλευσης των αφίξεων.

- ü Η προσφορά είναι γεωγραφικά συγκεντρωμένη σε Κρήτη (21% των κλινών), Δωδεκάνησα (17%), Ιόνια Νησιά (12%), Αττική (9%), Χαλκιδική (6,5%) και Κυκλάδες (6%).
- ü Το επενδυτικό περιβάλλον είναι κάθε άλλο παρά ιδανικό, όπως φαίνεται και από τους σχετικούς δείκτες των μελετών ανταγωνιστικότητας, σύμφωνα με τους οποίους η Ελλάδα βρίσκεται πάντα στις χαμηλότερες θέσεις της κατάταξης.
- ü Οι τουριστικές αγορές στις χώρες προέλευσης κυριαρχούνται από λίγες μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες – τουριστικούς πράκτορες (Tour Operators, T.O.), οι οποίοι πλέον έχουν επεκταθεί και στους τομείς των μεταφορών και της διαμονής. Η ολιγοπωλιακή δύναμη των εταιρειών αυτών, ενισχύθηκε σημαντικά και από τις συνεχείς εξαγορές και συγχωνεύσεις στον κλάδο τα τελευταία χρόνια. Η εξάρτηση του ελληνικού τουρισμού από τον μαζικό τουρισμό, που οι T.O. ελέγχουν, κάνουν τις σχέσεις των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων με αυτές κρίσιμο σημείο προς διερεύνηση. Εκμεταλλευόμενοι τη μεγάλη διαπραγματευτική τους δύναμη, οι T.O. πιέζουν για μειώσεις τιμών αλλά και για περισσότερες και καλύτερες υπηρεσίες, δυσκολεύοντας έτσι την επικερδή λειτουργία των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων.
- ü Τέλος, όπως και σε όλους σχεδόν τους τομείς της ελληνικής οικονομίας, υπάρχει μεγάλη καθυστέρηση στην εισαγωγή νέων τεχνολογιών.

Η ελληνική τουριστική αγορά θεωρείται πλέον ένας ώριμος τουριστικός προορισμός. Ένας δείκτης που χρησιμοποιείται ευρέως για τον ορισμό ενός προορισμού ως ώριμου είναι ο πληθυσμός του προορισμού προς τις διεθνείς αφίξεις. Όσο ο δείκτης αυτός μειώνεται προς τη μονάδα τόσο πιο ώριμος

μπορεί να χαρακτηριστεί ένας προορισμός. Η Ελλάδα, όπως φαίνεται στον επόμενο πίνακα, ανήκει στους ώριμους τουριστικούς προορισμούς.

Πίνακας 3.1 Εγχώριος πληθυσμός / Αφίξεις τουριστών

Έτος	Ελλάδα	Τουρκία	Κροατία	Ιταλία	Ισπανία	Πορτ/λία	Αίγυπτος
1999	0,95	9,62	1,20	1,58	0,86	0,87	13,76
2005	0,86	3,39	0,52	1,49	0,75	0,86	8,45

Πηγή: World Bank, UNWTO, ΕΣΥΕ, ΕΟΤ, ΙΤΕΠ

Η Ελλάδα δεν ανταγωνίζεται πλέον μόνο προορισμούς, όπως η Ιταλία και η Ισπανία. Τα τελευταία χρόνια νέοι τουριστικοί προορισμοί, όπως η Τουρκία και η Κροατία, προσφέρουν πλέον το ίδιο προϊόν με την Ελλάδα (ήλιος και θάλασσα), διεκδικώντας κατά κύριο λόγο μερίδιο από τις ίδιες τουριστικές αγορές που απευθύνεται και το ελληνικό τουριστικό προϊόν. Απευθύνονται κυρίως σε τουρίστες από τις χώρες της Β.Δ. Ευρώπης και προσπαθούν να προσελκύσουν μαζικό τουρισμό. Κύριο ανταγωνιστικό τους πλεονέκτημα είναι το χαμηλό κόστος των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Η πορεία χωρών, όπως η Τουρκία, με την μεγάλη ανάπτυξη τουριστικών υποδομών τα τελευταία 10 χρόνια, είναι σε κάποια σημεία παρόμοια με αυτή της Ελλάδας τη δεκαετία του 1980. Το διάστημα 1999 – 2005 οι αφίξεις στην Τουρκία αυξάνονται κατά μέσο όρο 29,5% ετησίως. Με αυτούς τους ρυθμούς αύξησης των αφίξεων και με τους σημερινούς ρυθμούς πληθυσμιακής αύξησης, ο δείκτης το 2010 αναμένεται να μειωθεί στο 1,44. Αν ληφθεί υπόψη ότι η τουριστική ανάπτυξη επικεντρώνεται στη Δυτική Τουρκία, η τιμή του δείκτη δεν χρειάζεται καν να προσεγγίσει το 1 για να χαρακτηριστεί ώριμη η τουρκική τουριστική αγορά.

Η είσοδος της Τουρκίας και των υπόλοιπων αγορών στους ώριμους προορισμούς είναι ένα κρίσιμο σημείο για την πορεία του ελληνικού τουρισμού. Το πώς θα αντιδράσει η τουρκική αγορά στην αναπόφευκτη μείωση των ρυθμών αύξησης της ζήτησης είναι ένα κρίσιμο ερώτημα. Μία αντίδραση όπως αυτή της ελληνικής αγοράς τη δεκαετία του '80 με μείωση τιμών προκειμένου να διατηρηθούν οι ρυθμοί αυτοί, ενδέχεται να μειώσει τις

επενδύσεις και την ποιότητα των υπηρεσιών επιτυγχάνοντας την είσοδο σε έναν γνωστό στην ελληνική τουριστική αγορά φαύλο κύκλο. Το ελληνικό τουριστικό προϊόν οφείλει να διαφοροποιηθεί από τον ανταγωνισμό προσφέροντας ποιοτικότερες υπηρεσίες υψηλότερης αξίας, ώστε να μην επηρεαστεί από ένα πιθανό πόλεμο τιμών, καθώς θα απευθύνεται πλέον σε ανώτερο εισοδηματικά κομμάτι της αγοράς, το οποίο θα αναζητά ποιότητα και δεν θα επηρεάζεται τόσο από τις μεταβολές στις τιμές.

Πίνακας 3.2 Δείκτης ανταγωνιστικότητας τιμών στις τουριστικές υπηρεσίες (2004)

Χώρες	Δείκτης ανταγωνιστικότητας τιμών στις τουριστικές υπηρεσίες
Τυνησία	90,68
Αίγυπτος	87,09
Τουρκία	84,77
Κροατία	84,17
Μάλτα	74,90
Κύπρος	71,51
Πορτογαλία	59,65
Ελλάδα	54,41
Ισπανία	54,28
Γαλλία	51,34
Ιταλία	47,06

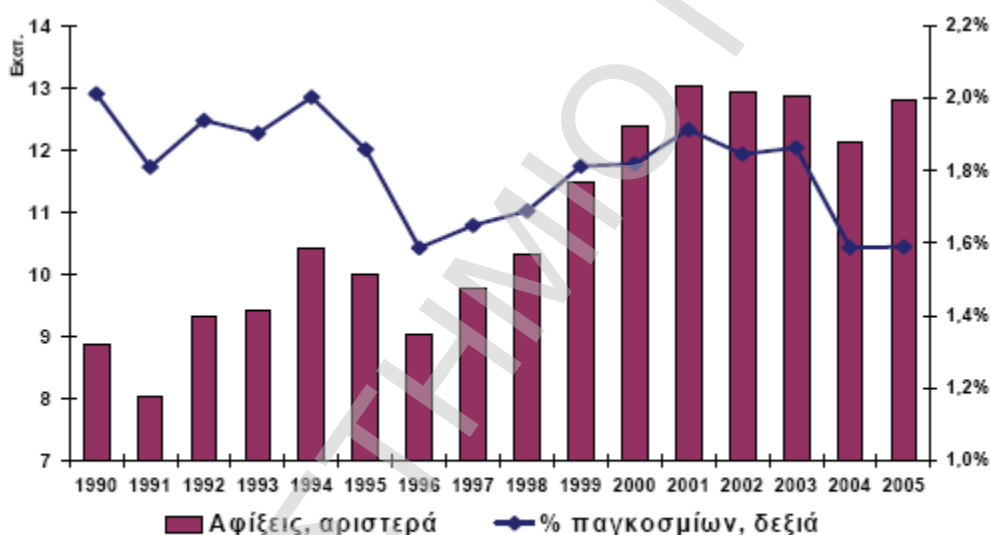
Πηγή: World Travel and Tourism Council, 2004 Competitiveness Monitor

Το επίπεδο τιμών των τουριστικών υπηρεσιών στην Ελλάδα σε σχέση με τους ανταγωνιστές της είναι ιδιαίτερα κρίσιμο. Στον παραπάνω πίνακα η Ελλάδα συγκρίνεται με τους κυριότερους ανταγωνιστικούς μεσογειακούς προορισμούς, με βάση ένα δείκτη ανταγωνιστικότητας ως προς τις τιμές των τουριστικών υπηρεσιών, που δημοσιεύει ο WTTC.

Η Ελλάδα βρίσκεται στην 8η θέση, πίσω από όλους τους αναδυόμενους μεσογειακούς τουριστικούς προορισμούς. Συνεπώς, δεν μπορεί να ανταγωνιστεί με βάση το κόστος, παρά μόνο με βάση την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών. Η πτώση στο μερίδιο αγοράς τα τελευταία χρόνια, όσον αφορά τις αφίξεις, όπως και στον απόλυτο αριθμό επισκεπτών

μέχρι πέρυσι αποδίδεται εν μέρει στον ανταγωνισμό από χώρες με χαμηλότερες τιμές και παρόμοια ποιότητα τουριστικού προϊόντος.

Από το 1996 μέχρι το 2001 τόσο ο συνολικός αριθμός αφίξεων όσο και το μερίδιο της ελληνικής τουριστικής αγοράς (ως % του συνόλου των παγκόσμιων αφίξεων) αυξάνεται συνεχώς. Από το 2001 παρουσιάζεται μια στασιμότητα στο συνολικό αριθμό αφίξεων και μια πτώση στο μερίδιο αγοράς. Η αύξηση στον αριθμό αφίξεων που σημειώθηκε το 2005 επανέφερε την Ελλάδα στα επίπεδα του 2001, αλλά ταυτόχρονα τα τελευταία δύο χρόνια το μερίδιο της ελληνικής αγοράς, όπως φαίνεται στο επόμενο διάγραμμα, μειώθηκε. Σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις, το 2006 θα σημειωθεί περαιτέρω αύξηση των αφίξεων 8% έως 10%.



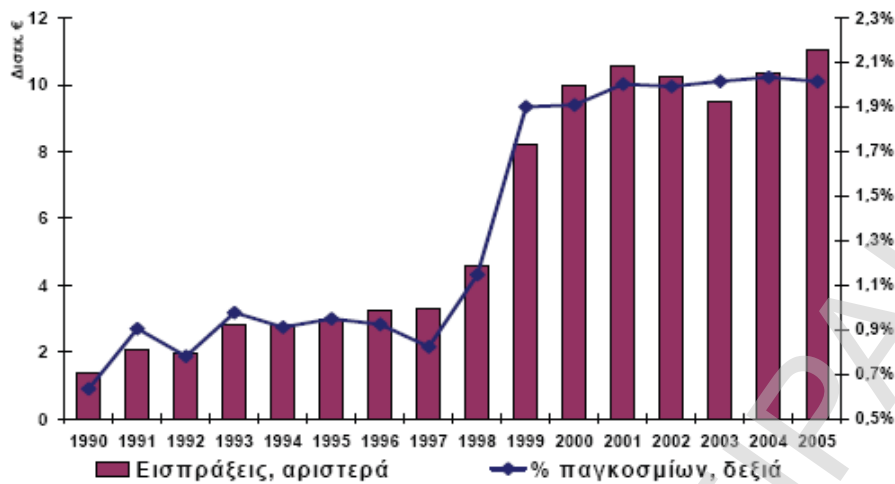
Πηγή: UNWTO, ΕΟΤ, ΕΣΥΕ, ΙΤΕΠ

Διάγραμμα 3.3 Αφίξεις³ και εισπράξεις παγκόσμιου τουρισμού

Η πτώση του μεριδίου αγοράς της Ελλάδας τα τελευταία χρόνια είναι παρόμοια με αυτή άλλων ώριμων τουριστικών προορισμών όπως η Ιταλία, η Πορτογαλία και η Ισπανία. Αντίθετα, χώρες όπως η Κροατία, η Αίγυπτος και η Τουρκία, παρουσιάζουν σημαντική αύξηση, καθώς είναι αναπτυσσόμενοι τουριστικοί προορισμοί, όπως η Ελλάδα την δεκαετία του 1980.

Η εικόνα όμως των εισπράξεων, όπως φαίνεται στο επόμενο διάγραμμα, είναι καλύτερη. Το μερίδιο της Ελλάδας στις εισπράξεις μένει σταθερό τα τελευταία χρόνια, παρά τη μείωση του μεριδίου των αφίξεων, χαρακτηριστικό ισοδύναμο με αύξηση των εισπράξεων ανά άφιξη στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια.

³ Στις αφίξεις χωρίς εισόδους από Αλβανία και κρουαζιέρες.

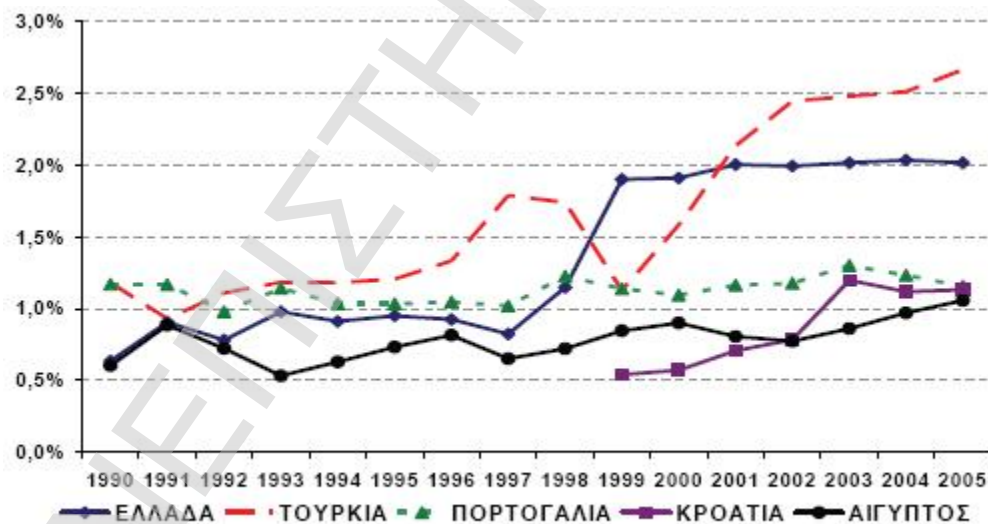


Πηγή: UNWTO, ΕΟΤ, ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 3.4 Εισπράξεις και μερίδιο αγοράς στον παγκόσμιο τουρισμό

Τα στοιχεία για τις τουριστικές εισπράξεις στην Ελλάδα την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου 2006 δείχνουν μία αύξηση 8,8% έναντι της ίδιας περιόδου το 2005.

Το μερίδιο των αναδυόμενων μεσογειακών αγορών, όπως φαίνεται στο επόμενο διάγραμμα, αυξάνεται τα τελευταία χρόνια, σημάδι του εντεινόμενου ανταγωνισμού.



Πηγή: UNWTO, ΕΟΤ, ΕΣΥΕ, ΙΤΕΠ

Διάγραμμα 3.5 Εισπράξεις: Μερίδιο Αγοράς Ελλάδας & άλλων μεσογειακών προορισμών στον παγκόσμιο τουρισμό

3.1.3 Σημασία της ποιότητας για την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής τουριστικής αγοράς

Οι εισπράξεις ανά άφιξη στην Ελλάδα αυξήθηκαν τα τελευταία δύο χρόνια και είναι πλέον μεγαλύτερες από εκείνες των ανταγωνιστών. Καθώς η μέση διάρκεια παραμονής των ξένων τουριστών στην Ελλάδα εμφανίζεται να παραμένει σταθερή το διάστημα αυτό, αιτία της βελτίωσης αυτής είναι η αύξηση των τιμών. Συνεπώς, ο ρόλος της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών για τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας της Ελλάδας είναι κρίσιμος ώστε να μην αποδειχτεί αυτή η βελτίωση βραχύβιο αποτέλεσμα εξωγενών παραγόντων που έπληξαν κάποιους από τους ανταγωνιστές της χώρας.

Όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη ενότητα, η Ελλάδα τα τελευταία χρόνια εισπράττει περισσότερα ανά άφιξη. Οι εισπράξεις ανά άφιξη, δηλαδή τι ξοδεύει κατά μέσο όρο ο κάθε ξένος επισκέπτης, χρησιμοποιούνται και ως δείκτης της αποτελεσματικότητας της τουριστικής αγοράς. Στον επόμενο πίνακα παρατίθενται οι εισπράξεις ανά άφιξη σε ευρώ (σε τρέχουσες τιμές) για την Ελλάδα, μεταξύ άλλων μεσογειακών προορισμών.

Πίνακας 3.3 Εγχώριος πληθυσμός / Αφίξεις τουριστών

Έτος	Ελλάδα	Τουρκία	Κροατία	Ιταλία	Ισπανία	Πορτ/λία	Αίγυπτος
1999	717	708	615	729	652	424	763
2000	807	862	512	723	711	473	854
2001	810	1.042	569	728	733	503	913
2002	794	984	580	715	801	519	767
2003	739	836	761	698	711	523	670
2004	854	728	719	773	679	539	608
2005	862	691	732	746	665	517	673

Πηγή: UNWTO, ΕΣΥΕ, ΕΟΤ, ΙΤΕΠ, Τράπεζα της Ελλάδας

Συγκρίνοντας το δείκτη μεταξύ 1999 και 2005 βλέπουμε ότι στην Ελλάδα έχουν αυξηθεί θεαματικά οι εισπράξεις ανά άφιξη. Ιδιαίτερα μετά το 2002, οι εισπράξεις ανά άφιξη στην Ελλάδα εμφανίζονται υψηλότερες των ανταγωνιστών. Η αύξηση είναι πιο έντονη το 2004, καθώς η επίδραση των Ολυμπιακών Αγώνων ήταν καθοριστική. Σύμφωνα με τα πρώτα στοιχεία και εκτιμήσεις για το 2006 – αύξηση των αφίξεων 8% - 10% και των εισπράξεων στο πρώτο επτάμηνο κατά 8,8% - η εικόνα δεν αναμένεται να μεταβληθεί σημαντικά.

Η αύξηση των εισπράξεων αντανακλά μια πιθανή βελτίωση της αποτελεσματικότητας της ελληνικής τουριστικής αγοράς. Αυτό αποδίδεται είτε σε αύξηση των τιμών, είτε σε αύξηση της διάρκειας διαμονής. Η παροχή νέων υπηρεσιών θα πρέπει να αποκλειστεί, καθώς οι όποιες προσπάθειες είναι ακόμα αποσπασματικές. Σύμφωνα με τον επόμενο πίνακα, η μέση διάρκεια παραμονής στην Ελλάδα έμεινε ουσιαστικά σταθερή το 2003 και το 2004 και μειώθηκε το 2005, έτη κατά τα οποία παρατηρείται και η αύξηση των εισπράξεων. Αυτό σημαίνει ότι υπήρξε αύξηση των τιμών των παρεχόμενων υπηρεσιών. Συνεπώς, η Ελλάδα έγινε ακριβότερος προορισμός από ότι πριν τρία χρόνια. Η εξέλιξη αυτή σημαίνει ότι η ποιοτική αναβάθμιση των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών είναι απαραίτητη για την διατήρηση της ανταγωνιστικότητας.

Πίνακας 3.4 Μέση διάρκεια παραμονής στην Ελλάδα

Έτος	Ελλάδα
2003	5,97
2004	6,00
2005	5,54

Πηγή: ΕΣΥΕ

Η ποιότητα των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών εξαρτάται κυρίως από τις υποδομές και το ανθρώπινο δυναμικό. Το μεγαλύτερο μέρος των δαπανών ενός τουρίστα σύμφωνα τόσο με παλαιότερες μελέτες για την ελληνική αγορά, όσο και με την διεθνή βιβλιογραφία, κατευθύνεται στον τομέα των μεταφορών,

τον ξενοδοχειακό κλάδο και τη διατροφή. Οι υποδομές σε αυτούς ιδίως τους τομείς καθορίζουν και το ποιοτικό επίπεδο των υπηρεσιών.

Οι υποδομές στις μεταφορές δεν μπορούν να εξεταστούν μόνο υπό το πρίσμα της τουριστικής ανάπτυξης. Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση επενδύσεων στις μεταφορές οφείλει να λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες της τουριστικής ανάπτυξης, αλλά επηρεάζεται και εξαρτάται κυρίως από τις γενικότερες ανάγκες της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας, καθώς και από μακροοικονομικούς περιορισμούς. Τα χαρακτηριστικά του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου και η αποτελεσματικότητά του έχουν μεγαλύτερη σημασία για τον τρόπο που ο εισερχόμενος τουρισμός επηρεάζει την ελληνική οικονομία και καθορίζουν την ποιότητα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

3.1.4 Χαρακτηριστικά ξενοδοχειακού δυναμικού της Ελλάδας

Σε αυτήν την ενότητα γίνεται σύγκριση των χαρακτηριστικών του ελληνικού ξενοδοχειακού δυναμικού με αυτά των ανταγωνιστών. Η σύγκριση φανερώνει τον κορεσμό της ελληνικής αγοράς, το χαμηλό ποιοτικό κέντρο βάρους, την υστέρηση στη χρήση νέων τεχνολογιών και το μικρότερο μέγεθος των μονάδων. Το κυριότερο πρόβλημα είναι η υποαπασχόληση του ελληνικού ξενοδοχειακού δυναμικού, αποτέλεσμα κυρίως της έντονης εποχικότητας.

Το ελληνικό ξενοδοχειακό δυναμικό χαρακτηρίζεται από υπερπροσφορά κλινών. Η υπερπροσφορά αυτή γίνεται φανερή αν συγκριθεί ο αριθμός προσφερόμενων κλινών ανά 100.000 κατοίκους στην Ελλάδα με μερικούς από τους υπόλοιπους μεσογειακούς τουριστικούς προορισμούς. Η Ελλάδα είναι σαφώς πιο κορεσμένη αγορά από την άποψη αυτή.

Πίνακας 3.5 Κλίνες / 100.000 κατοίκους (2004)

Ελλάδα	Τουρκία	Κροατία	Ιταλία	Ισπανία	Πορτ/λία	Κύπρος
6.169	587	4.580	3.473	3.541	2.418	12.244

Πηγή: Eurostat, Turkstat, World Bank, UNWTO, ΕΣΥΕ, ΕΟΤ, Υπ. Οικ. Κύπρου

Το ελληνικό ξενοδοχειακό δυναμικό αποτελείται κατά κύριο λόγο από μικρομεσαίες τουριστικές επιχειρήσεις οικογενειακού τύπου, των οποίων η δυνατότητα προσφοράς υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και λειτουργίας πέρα

από την περίοδο υψηλής ζήτησης είναι περιορισμένη. Επιπλέον έχουν χαμηλή διαπραγματευτική δύναμη έναντι των Tour Operators.

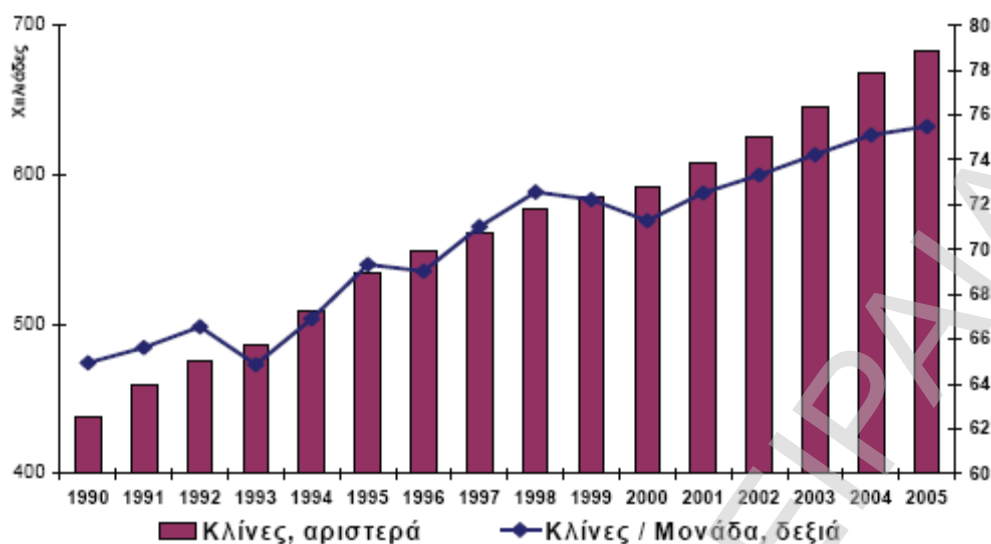
Ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων, όπως και των διαθέσιμων ξενοδοχειακών κλινών αυξάνεται συνεχώς. Αιτίες, πέρα από την αυξανόμενη ζήτηση, είναι τα επενδυτικά κίνητρα που δίνονται, η απουσία πολιτικής επαναπροσανατολισμού των επενδύσεων σε πολλές περιφέρειες της χώρας, όπου ο τουρισμός δείχνει η μόνη διαθέσιμη επενδυτική επιλογή, και η έλλειψη κινήτρων εξόδου από την τουριστική δραστηριότητα πεπαλαιωμένων μονάδων.

Επιπλέον, προβληματισμό προκαλούν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των ελληνικών ξενοδοχείων, όπως αυτά αντικατοπτρίζονται στην κατηγοριοποίησή τους με βάση το σύστημα των αστερών. Οι περισσότερες μονάδες στην Ελλάδα ανήκουν στην κατηγορία των 2 αστερών (34% των κλινών), ενώ οι μονάδες 5 αστερών είναι πολύ λίγες (8%) και αυξήθηκαν κυρίως τα τελευταία τρία χρόνια ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004.

Πίνακας 3.6 Κλίνες ανά κατηγορία

Αστέρια	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
5	29.147	30.845	32.678	34.505	36.117	37.936	39.337	41.372	51.967	56.888
4	132.667	137.773	143.409	146.688	149.782	155.911	161.761	167.822	168.940	173.431
3	137.190	139.354	143.355	143.277	145.097	146.218	150.167	153.410	157.495	159.351
2	197.572	201.039	203.696	205.705	209.414	214.870	220.976	225.104	230.281	233.315
1	52.209	52.057	53.738	53.639	53.580	53.169	54.673	57.190	59.588	59.065
Σύνολο	548.785	561.068	576.876	583.814	593.990	608.104	626.914	644.898	668.271	682.050

Πηγή: Ξενοδοχειακό επιμελητήριο της Ελλάδος



Πηγή: ΕΟΤ, ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 3.6 Ελλάδα: Σύνολο κλινών & κλίνες / ξενοδοχειακή μονάδα

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με το μέγεθος των ελληνικών ξενοδοχειακών μονάδων. Το μέγεθος, όπως αυτό μετράται από τον αριθμό κλινών ανά ξενοδοχειακή μονάδα, είναι στην πλειοψηφία τους μικρό. Το μέσο μέγεθος, όπως φαίνεται και στο παραπάνω διάγραμμα, παρουσιάζει συνεχή αύξηση από το 2000 και μετά.

Όμως το μέγεθος των ελληνικών ξενοδοχειακών μονάδων παραμένει πολύ μικρότερο από αυτό των υπολοίπων μεσογειακών τουριστικών προορισμών – με εξαίρεση την Ιταλία.

Πίνακας 3.7 Κλίνες / ξενοδοχειακή μονάδα

Έτη	Ελλάδα	Τουρκία	Κροατία	Ιταλία	Ισπανία	Πορτ/λία	Κύπρος
1990	65	137	-	47	98	102	124
1995	69	156	310	50	99	118	144
2000	71	178	272	56	80	125	145
2005	75	188	200	60	87	130	116

Πηγή: Eurostat, Turkstat, UNWTO, ΕΣΥΕ, ΕΟΤ

Προβληματικό χαρακτηριστικό των ελληνικών ξενοδοχειακών μονάδων αποτελεί ο βαθμός χρήσης των ξενοδοχειακών κλινών. Η εικόνα του δείκτη χρήσης κλινών (Gross Utilization of Bedplaces) είναι ενδεικτική της υστέρησης

της Ελλάδας έναντι των ανταγωνιστών – με εξαίρεση πάντα την Ιταλία. Η εποχικότητα αποτελεί την κυριότερη αιτία αυτής της υστέρησης.

Πίνακας 3.8 Χρήση κλινών

Έτη	Ελλάδα	Τουρκία	Κροατία	Ιταλία	Ισπανία	Πορτ/λία	Κύπρος	Μάλτα
2000	21%	24%	13%	14%	30%	30%	54%	47%
2001	20%	27%	22%	15%	29%	28%	56%	52%
2002	18%	30%	24%	14%	27%	27%	46%	58%
2003	17%	27%	24%	13%	26%	26%	40%	50%
2004	16%	-	23%	13%	24%	25%	40%	50%
2005	16%	-	23%	-	-	-	42%	52%

Πηγή: Eurostat, Turkstat, UNWTO, ΕΣΥΕ

Χαρακτηριστικό επίσης των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αποτελεί η υστέρηση σε θέματα εισαγωγής νέων τεχνολογιών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat για το 2005, το 80% των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (με πάνω από 10 εργαζόμενους) έχει δική του ιστοσελίδα στο διαδίκτυο, ενώ ο μέσος όρος στην Ευρώπη των 25 είναι 89%. Τα αντίστοιχα νούμερα για το σύνολο των επιχειρήσεων είναι πάντως πολύ χαμηλότερα, 56% για την Ελλάδα και 61% για την Ε.Ε. – 25, αποδεικνύοντας ότι ο ξενοδοχειακός κλάδος υπήρξε πρωτοπόρος στην αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών. Η υστέρηση είναι μεγαλύτερη όσον αφορά τη χρησιμότητα αυτών των ιστοσελίδων αφού μόνο οι μισές από αυτές στην Ελλάδα παρέχουν πρόσβαση σε τιμοκαταλόγους, σε αντίθεση με τους κυριότερους ανταγωνιστές. Τέλος, το 31% των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στην Ελλάδα δέχεται κρατήσεις μέσω της ιστοσελίδας του, ενώ ο ευρωπαϊκός μέσος όρος είναι 35%.

Πίνακας 3.9 Χρήση Internet από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις (2005)

% επί του συνόλου των ξενοδ. επιχ.	Ελλάδα	Ιταλία	Ισπανία	Πορτογλία	Κύπρος
% επιχ. με δική τους σελίδα	80%	92%	81%	75%	83%
% επιχ. που παρέχουν πρόσβαση σε τιμοκαταλόγους μέσω στις ιστοσελίδας τους	42%	83%	63%	57%	46%
% επιχ. που δέχονται κρατήσεις μέσω της ιστοσελίδας τους	80%	92%	81%	75%	83%

Πηγή: Eurostat

3.1.5 Έσοδα ξενοδοχειακών επιχειρήσεων από τον εισερχόμενο τουρισμό

Τα έσοδα ανά ξενοδοχειακή μονάδα προκαλούν προβληματισμό για τη δυνατότητα πραγματοποίησης των απαραίτητων επενδύσεων εκσυγχρονισμού και ποιοτικής αναβάθμισής τους.

Η υπάρχουσα δομή του ελληνικού ξενοδοχειακού δυναμικού αποφέρει χαμηλότερα έσοδα ανά ξενοδοχειακή μονάδα σε σχέση με τον ανταγωνισμό. Ο σχετικός δείκτης είναι ενδεικτικός για τη συγκριτική θέση των ελληνικών ξενοδοχειακών μονάδων με αυτές των ανταγωνιστών, και όχι προσέγγιση του εισοδήματός τους, καθώς οι εισπράξεις από τουριστικές υπηρεσίες δεν προέρχονται όλες μόνο από ξενοδοχειακές μονάδες αλλά και από μια πληθώρα άλλων τουριστικών επιχειρήσεων.

Επίσης, δεν υπολογίζονται εδώ ενοικιαζόμενα δωμάτια και άλλου είδους καταλύματα, όπως κάμπινγκ. Η αύξηση που καταγράφεται σχετίζεται με την αύξηση των κλινών της κατηγορίας 5 και 4 αστέρων. Η εικόνα, όμως σε σχέση με τον ανταγωνισμό, είναι αντίθετη από ότι στις εισπράξεις ανά επισκέπτη. Η Ελλάδα υστερεί έναντι του ανταγωνισμού – με εξαίρεση την Ιταλία.

Πίνακας 3.10 Εισπράξεις / ξενοδοχειακή μονάδα

Έτη	Ελλάδα	Τουρκία	Κροατία	Ιταλία	Ισπανία	Πορτ/λία
1999	€1.017	€2.560	€3.385	€768	€1.879	€2.786
2000	€1.203	€4.533	€4.074	€893	€2.091	€3.202
2001	€1.258	€5.626	€5.366	€862	€2.242	€3.439
2002	€1.203	€5.925	€5.115	€852	€2.506	€3.187
2003	€1.093	€5.211	€6.775	€826	€2.156	€3.166
2004	€1.163	-	€6.047	€855	€2.090	€3.205
2005	€1.222	-	€6.103	-	-	-

Πηγή: Eurostat, Turkstat, UNWTO, ΕΣΥΕ, ΕΟΤ, Τράπεζα της Ελλάδος

Πίνακας 3.11 Εισπράξεις / κλίνη

Έτη	Ελλάδα	Τουρκία	Κροατία	Ιταλία	Ισπανία	Πορτ/λία
1999	€14.087	€15.288	€12.075	€14.723	€23.472	€22.766
2000	€16.874	€25.426	€14.970	€16.059	€25.884	€25.650
2001	€17.346	€30.477	€19.834	€15.229	€27.527	€26.783
2002	€16.414	€31.770	€21.444	€14.751	€30.081	€25.215
2003	€14.722	€27.744	€29.123	€14.043	€25.394	€24.915
2004	€15.482	-	€28.557	€14.336	€24.066	€24.663
2005	€16.183	-	€30.444	-	-	-

Πηγή: Eurostat, Turkstat, UNWTO, ΕΣΥΕ, ΕΟΤ, Τράπεζα της Ελλάδος

Το μικρότερο μέγεθος των ελληνικών ξενοδοχειακών μονάδων σίγουρα παίζει ρόλο. Όμως, δεν αποτελεί επαρκή εξήγηση, καθώς τα έσοδα ανά κλίνη υστερούν επίσης έναντι του ανταγωνισμού. Άλλωστε μικρότερες μονάδες δεν σημαίνει απαραίτητα μικρότερα έσοδα, καθώς ενδέχεται οι μονάδες αυτές να

είναι υψηλής ποιότητας καταλύματα με υψηλές τιμές. Το μέγεθος μιας μονάδας επηρεάζει περισσότερο την κερδοφορία της λόγω υψηλότερων λειτουργικών εξόδων. Όμως, απαιτούνται, περισσότερα στοιχεία για τη διερεύνηση της σχέσης μεταξύ μεγέθους και κερδοφορίας μιας ελληνικής ξενοδοχειακής μονάδας.

Βασικότερη αιτία για αυτή την υστέρηση στα έσοδα είναι η υποαπασχόληση των ελληνικών ξενοδοχειακών μονάδων, γνώρισμα άρρηκτα συνδεδεμένο με την έντονη εποχικότητα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος και την υπερπροσφορά κλινών που περιγράψαμε παραπάνω. Αυτή η υστέρηση στα έσοδα επηρεάζει με τη σειρά της τη δυνατότητα πραγματοποίησης επενδύσεων από τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Σε τι βαθμό όμως, αποτελεί ένα κρίσιμο ερώτημα για το μέλλον του ελληνικού τουρισμού. Η ανάγκη για βελτίωση της ποιότητας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος, όπως τονίστηκε σε προηγούμενη ενότητα, γίνεται όλο και πιο επιτακτική. Η βελτίωση της ποιότητας του ξενοδοχειακού δυναμικού απαιτεί την πραγματοποίηση επενδύσεων, είτε για την αναβάθμιση υπαρχόντων μονάδων, είτε για τη δημιουργία νέων σύγχρονων εγκαταστάσεων με νέες ανέσεις και παροχές, όπως π.χ. γήπεδα του γκολφ. Η εξασφάλιση των απαραίτητων κεφαλαίων, η βιωσιμότητα των επιχειρήσεων και η διασφάλιση ενός ευνοϊκού επενδυτικού περιβάλλοντος είναι απαραίτητες προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση των τόσο απαραίτητων επενδύσεων.

3.1.6 Σύνοψη ανάλυσης αγοράς - Τάσεις

Από την παραπάνω παρουσίαση και ανάλυση προκύπτουν τα παρακάτω:

- ü Η σημασία της τουριστικής οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο αυξάνεται σταθερά τα τελευταία 25 χρόνια, όπως και ο διεθνής ανταγωνισμός για την προσέλκυση τουριστών και αύξησης των εισπράξεων από τον τουρισμό. Στην Ελλάδα η σημασία του τουρισμού για την ανάπτυξη είναι ακόμα μεγαλύτερη.
- ü Τα κυριότερα χαρακτηριστικά του ελληνικού τουριστικού προϊόντος παραμένουν αναλλοίωτα από τις αρχές της δεκαετίας του 1980. Το μοντέλο του ελληνικού τουρισμού εξακολουθεί να βασίζεται στον ήλιο και τη θάλασσα, παρουσιάζει έντονη εποχικότητα, ενώ προσφορά και

ζήτηση είναι γεωγραφικά συγκεντρωμένες σε λίγες χώρες προέλευσης και συγκεκριμένους προορισμούς. Μορφές εναλλακτικού τουρισμού, που θα μπορούσαν να μειώσουν την ένταση της εποχικότητας, παραμένουν ουσιαστικά αναξιοποίητες.

- ü Η Ελλάδα θεωρείται ένας ώριμος τουριστικός προορισμός, που αντιμετωπίζει έντονο ανταγωνισμό από αναδυόμενους μεσογειακούς προορισμούς, κυρίως σε επίπεδο τιμών, όπου η ανταγωνιστικότητα της είναι χαμηλή.
- ü Η αύξηση των αφίξεων στην Ελλάδα είναι συνεχής από το 1970, αν και σημειώνεται μια στασιμότητα μετά το 2001. Το 2005 τα επίπεδα αφίξεων αυξήθηκαν, όχι όμως και το μερίδιο των αφίξεων της Ελλάδας στην παγκόσμια τουριστική αγορά. Το μερίδιο αυτό μειώνεται τα δύο τελευταία χρόνια σε αντίθεση με το μερίδιο μεσογειακών τουριστικών προορισμών που χαρακτηρίζονται ως αναδυόμενοι.
- ü Οι τουριστικές εισπράξεις, όμως, έχουν αυξηθεί σε επίπεδα ρεκόρ και το μερίδιό τους στην παγκόσμια αγορά παραμένει σταθερό. Δηλαδή, εισπράττονται περισσότερα ανά τουρίστα.
- ü Οι εισπράξεις αυτές αυξάνονται τα τελευταία δύο χρόνια και σε σύγκριση με τον ανταγωνισμό εισπράττονται πλέον περισσότερα ανά άφιξη.
- ü Η αύξηση των εισπράξεων αποδίδεται στην αύξηση των τιμών των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς τα στοιχεία δείχνουν σταθεροποίηση του μέσου χρόνου διανυκτέρευσης στη χώρα. Έτσι η Ελλάδα είναι ακριβότερος προορισμός από ότι πριν τρία χρόνια.
- ü Η αύξηση των τιμών πρέπει να συμβαδίζει και με αύξηση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, αλλιώς μια επιδείνωση της σχέσης κόστους προς ποιότητα θα οδηγούσε σε περαιτέρω επιδείνωση της ανταγωνιστικότητας.
- ü Η ξενοδοχειακή ελληνική αγορά είναι κορεσμένη, καθώς υπάρχει υπερπροσφορά κλινών κυρίως από μικρές μονάδες χαμηλής ποιότητας. Το μέσο μέγεθος των μονάδων είναι μικρότερο από τον

ανταγωνισμό, ενώ η έντονη εποχικότητα έχει ως αποτέλεσμα το χαμηλό βαθμό χρήσης των κλινών.

- ü Τα έσοδα ανά ξενοδοχειακή μονάδα είναι χαμηλότερα από τον ανταγωνισμό, αποτέλεσμα κυρίως της υποαπασχόλησης του δυναμικού. Το γεγονός των χαμηλότερων εισπράξεων προκαλεί ιδιαίτερο προβληματισμό, καθώς περιορίζει τις δυνατότητες για πραγματοποίηση των απαραίτητων επενδύσεων.

3.2 Ιδέα του μάρκετινγκ – Στόχοι και στρατηγικές

Η στρατηγική που θα ακολουθήσει η υπό μελέτη μονάδα είναι αυτή της διαφοροποίησης. Η ξενοδοχειακή μονάδα που θα δημιουργηθεί, θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες, όντας πλήρως εναρμονισμένη με το περιβάλλον και την παράδοση του νησιού της Φολεγάνδρου.

Η εν λόγω επιχείρηση θα αναφέρεται στην τοπική και εγχώρια αγορά και κατά ένα μικρότερο ποσοστό στην διεθνή αγορά. Έτσι, στόχος είναι να δημιουργήσει μία ποιοτική, υψηλών απαιτήσεων, σύγχρονη, λειτουργική και ταυτόχρονα “φιλική” και “ζεστή” ξενοδοχειακή μονάδα σε μια περιοχή όπου συνδυάζεται το φυσικό κάλλος με μια σειρά ειδικότερων δραστηριοτήτων.

Μακροπρόθεσμο όραμά της είναι και η διατήρηση σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους πελάτες, τους εργαζόμενους και τους προμηθευτές της.

Οι στόχοι που έχει θέσει η ξενοδοχειακή μονάδα είναι:

- ü Η παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών, ώστε να επιτυγχάνεται η μέγιστη ικανοποίηση των επισκεπτών και η άμεση ανταπόκριση στις ανάγκες τους.
- ü Ο σεβασμός προς το περιβάλλον, την παράδοση, τα ήθη και τα έθιμα του νησιού.
- ü Η σύνδεση της ανάπτυξης της μονάδας με την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της Φολεγάνδρου.
- ü Η συνεργασία με τοπικούς παραγωγούς και η χρήση τοπικών πρώτων υλών.

- Η συνεργασία με τοπικούς τουριστικούς και πολιτιστικούς φορείς του νησιού, για την ανάδειξη του νησιού ως σημαντικού πόλου έλξης επισκεπτών.
- Η όσο το δυνατόν καλύτερη αξιοποίηση των τουριστικών πόρων της Φολεγάνδρου, ώστε να γίνει πόλος έλξης ακόμα περισσότερων επισκεπτών στο νησί.
- Η επίτευξη συνεργιών και σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους τοπικούς τουριστικούς, κοινωνικούς και πολιτιστικούς φορείς του νησιού.
- Η ανάδειξη και ανάπτυξη του νησιού.

Η ξενοδοχειακή μονάδα για να επιτύχει τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, θα χρησιμοποιήσει πολιτικές όπως:

- Η πιστοποίηση των παρεχόμενων από τη μονάδα υπηρεσιών. Η πιστοποίηση, εκτός από την διασφάλιση συγκεκριμένου επιπέδου παροχής υπηρεσιών, αποτελεί και σημαντικό παράγοντα διαφοροποίησης από τις άλλες μονάδες που μπορεί να δραστηριοποιούνται στο νησί.
- Η χρήση και η πώληση των τοπικών προϊόντων στο εστιατόριο της μονάδας.
- Η χρήση διαφήμισης για την παράλληλη προώθηση του νησιού και της ξενοδοχειακής μονάδας.
- Η διοργάνωση εκδρομών σε συνεργασία με τοπικά τουριστικά γραφεία.
- Μείωση της ανεργίας του νησιού και τόνωση της απασχόλησης με τις νέες θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν.
- Η τόνωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στο νησί.

3.3 Ανάλυση των ανταγωνιστών

Η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα θεωρεί ως ανταγωνιστές της το σύνολο των τουριστικών καταλυμάτων στο νησί της Φολεγάνδρου. Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων στα νησιά των Κυκλάδων και της Φολεγάνδρου, όπως και ο συνολικός αριθμός κλινών ανά κατηγορία ξενοδοχείου.

Πίνακας 3.12 Ξενοδοχειακό δυναμικό Κυκλάδων και Φολεγάνδρου

	Δεδομένα	5****	4****	3***	2**	1*	Γενικό άθροισμα
Νομός Κυκλάδων	Μονάδες	18	137	167	437	183	942
	Κλίνες	2.001	8.089	8.560	18.507	5.159	42.316
Φολέγανδρος	Μονάδες	-	1	5	15	-	21
	Κλίνες	-	25	142	517	-	684

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος

Στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε τον μικρό αριθμό των ξενοδοχείων στο νησί, όπως και τη μικρή δυναμικότητά τους. Επίσης παρατηρούμε ότι περίπου το 30% μόνο των ξενοδοχειακών μονάδων είναι τριών και τεσσάρων αστέρων.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, στη Φολέγανδρο η δυναμικότητα των ξενοδοχείων και των ενοικιαζόμενων δωματίων, είναι:

- ü Συνολικά 21 ξενοδοχεία, εκ των οποίων ένα είναι τεσσάρων αστέρων, 5 τριών αστέρων και τα άλλα 15 είναι δύο αστέρων, με συνολική δυναμικότητα 684 κλινών.
- ü Συνολικά 38 ενοικιαζόμενα δωμάτια, τα περισσότερα των οποίων είναι 3^{ης} τάξεως.

Τα περισσότερα από αυτά τα ξενοδοχεία και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια βρίσκονται στον Καραβοστάση και στην Χώρα (Φολέγανδρος).

Την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα θα απασχολήσουν ιδιαίτερα οι κινήσεις και οι ενέργειες των άμεσων ανταγωνιστών της. Ως άμεσους ανταγωνιστές εκλαμβάνει όλα τα τουριστικά καταλύματα που δραστηριοποιούνται στην περιοχή της Αγκάλης.

Ειδικότερα στην περιοχή της Αγκάλης δεν υπάρχουν άλλα ξενοδοχεία αλλά μόνο τέσσερα ενοικιαζόμενα δωμάτια με το σύστημα των κλειδιών. Αυτά τα τουριστικά καταλύματα με τα βασικά τους χαρακτηριστικά παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

Πίνακας 3.13 Ενοικιαζόμενα δωμάτια οικισμού Αγκάλης

Ενοικιαζόμενα δωμάτια	Κατηγορία	Αριθμός κλινών
Παπαδοπούλου Φλώρα	A	12
Παπαδοπούλου Ειρήνη	B	8
Μαρινόπουλος Μιχάλης	B	8
Ψαρόγιαννης Παναγιώτης	A	6
Σύνολο	-	34

Βλέπουμε ότι υπάρχει ένας μικρός αριθμός καταλυμάτων στην περιοχή με μικρή σχετικά δυναμικότητα. Δεδομένου ότι η συγκεκριμένη περιοχή αναπτύσσεται συνεχώς τα τελευταία χρόνια τουριστικά, η δημιουργία της υπό εξέταση μονάδας θα βοηθήσει στην κάλυψη της συνεχώς αυξανόμενης ζήτησης για τουριστικό κατάλυμα.

3.4 Προβλεπόμενα Ετήσια Έσοδα

Σε αυτήν την ενότητα δίνονται οι προβλέψεις για τα έσοδα που θα έχει η μονάδα τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της. Για αυτήν την πρόβλεψη επιλέχθηκε μία συντηρητική προσέγγιση, ούτε αισιόδοξη, ούτε απαισιόδοξη. Αυτή η συντηρητική προσέγγιση επιλέχθηκε ώστε η επιχείρηση να αντιμετωπίσει όσο το δυνατόν λιγότερες απρόσμενες καταστάσεις.

3.4.1 Έσοδα από διανυκτερεύσεις

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργεί τους θερινούς κυρίως μήνες του καλοκαιριού. Συγκεκριμένα θα λειτουργεί από αρχές Μαΐου μέχρι τέλη Οκτωβρίου. Διαθέτει 10 δωμάτια, εκ των οποίων 7 είναι δίκλινα, 2 τρίκλινα και ένα μονόκλινο. Η δυναμικότητα της ξενοδοχειακής μονάδας δίνεται στον επόμενο πίνακα.

Πίνακας 3.14 Δυναμικότητα μονάδας

Κατηγορία δωματίων	Αριθμός δωματίων	Αριθμός κλινών	Σύνολο κλινών
Μονόκλινο	1	1	1
Δίκλινο	7	2	14
Τρίκλινο	2	3	6
Σύνολο	10		21

Για τον υπολογισμό των εσόδων της μονάδας από διανυκτερεύσεις γίνεται διαχωρισμός της λειτουργίας της μονάδας σε χαμηλή και υψηλή περίοδο. Η υψηλή περίοδος περιλαμβάνει τους καλοκαιρινούς μήνες, και συγκεκριμένα την περίοδο 15/6 – 31/8. Η χαμηλή περίοδος περιλαμβάνει τους υπόλοιπους μήνες λειτουργίας της μονάδας, και συγκεκριμένα τις περιόδους 1/4 – 14/6 και 1/9 – 31/10. Στον επόμενο πίνακα δίνεται η τιμολόγηση των δωματίων ανά περίοδο. Η τιμή αυτή διαμορφώθηκε με βάση τον μέσο όρο των τιμών χρέωσης των δωματίων των ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστέρων (πέντε ξενοδοχειακές μονάδες στις περιοχές Καραβοστάσης και Χώρα). Στις παρακάτω τιμές δεν περιλαμβάνεται πρωινό ή γεύμα.

Πίνακας 3.15 Τιμολόγηση μονάδας

Περίοδος	Χρέωση ανά κατηγορία δωματίων		
	Μονόκλινο	Δίκλινο	Τρίκλινο
Χαμηλή	€20,00	€40,00	€60,00
Υψηλή	€45,00	€90,00	€135,00

Η υψηλή περίοδος αποτελείται από 75 ημέρες, ενώ η χαμηλή περίοδος από 135 ημέρες. Αν η μονάδα είχε 100% πληρότητα, τα έσοδά της θα ανέρχονταν σε €70.875 την υψηλή περίοδο και €56.700 την χαμηλή περίοδο. Με βάση την μετριοπαθή προσέγγιση που λαμβάνουμε υπόψη για τις προβλέψεις των εσόδων της μονάδας, την υψηλή περίοδο η μονάδα θα έχει πληρότητα 80%

και άρα έσοδα ύψους €56.700, και την χαμηλή περίοδο θα έχει πληρότητα 50% και άρα έσοδα ύψους €28.350.

Στη συνέχεια ακολουθούν οι προβλέψεις των εσόδων της μονάδας από διανυκτερεύσεις για τα πρώτα πέντε χρόνια λειτουργίας της και για την υψηλή και την χαμηλή περίοδο. Θεωρείται ότι τα έσοδα αυξάνονται κάθε έτος λειτουργίας της κατά 6%-10%. Τα έσοδα από διανυκτερεύσεις, με τις αντίστοιχες αυξήσεις τους, δίνονται στον επόμενο πίνακα.

Πίνακας 3.16 Έσοδα από διανυκτερεύσεις

Περίοδος	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος (αύξηση 10%)	3 ^ο έτος (αύξηση 7%)	4 ^ο έτος (αύξηση 6%)	5 ^ο έτος (αύξηση 7%)
Υψηλή περίοδος (πληρότητα 80%)	€56.700,00	€62.370,00	€66.735,90	€70.740,05	€75.691,86
Χαμηλή περίοδος (πληρότητα 50%)	€28.350,00	€31.185,00	€33.367,95	€35.370,03	€37.845,93
Σύνολο	€85.050,00	€93.555,00	€100.103,85	€106.110,08	€113.537,79

3.4.2 Έσοδα από εστιατόριο - κυλικείο

Για τον υπολογισμό των εσόδων της μονάδας από το εστιατόριο και το κυλικείο έχει προσδιοριστεί μία μέση τιμή διάθεσης κατά άτομο, η οποία βασίστηκε σε προσωπική έρευνα στις ξενοδοχειακές μονάδες ίδιας κατηγορίας της περιοχής. Αυτή παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα:

Πίνακας 3.17 Μέση τιμή διάθεσης προσφερόμενων υπηρεσιών

Υπηρεσία	Μέση τιμή / άτομο
Εστιατόριο (πρωινό – γεύμα)	€13,00
Κυλικείο - Bar	€10,00

Σύμφωνα με το συντηρητικό μοντέλο στο οποίο βασίζουμε τις προβλέψεις για τα έσοδα της μονάδας, θεωρούμε ότι το εστιατόριο και το κυλικείο θα χρησιμοποιήσουν 1.300 άτομα από τα 4.410 άτομα που θα έμεναν στη

μονάδα αν υπήρχε 100% πληρότητα. Από αυτά τα άτομα θεωρούμε ότι μόνο το 65% θα χρησιμοποιήσει το εστιατόριο είτε για πρωινό είτε για γεύμα, και το 60% θα χρησιμοποιήσει το κυλικείο και το bar. Επίσης, θεωρείται ότι τα έσοδα αυξάνονται κάθε έτος λειτουργίας της κατά 6%-10%. Τα έσοδα από το εστιατόριο και κυλικείο, με τις αντίστοιχες αυξήσεις τους, δίνονται στον επόμενο πίνακα.

Πίνακας 3.18 Έσοδα από εστιατόριο και κυλικείο

Περίοδος	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος (αύξηση 10%)	3 ^ο έτος (αύξηση 7%)	4 ^ο έτος (αύξηση 6%)	5 ^ο έτος (αύξηση 7%)
Εστιατόριο (πρωινό –γεύμα) (χρήση από 65%)	€10.985,00	€12.083,50	€12.929,35	€13.705,11	€14.664,46
Κυλικείο – Bar (χρήση από 60%)	€7.800,00	€8.580,00	€9.180,60	€9.731,44	€10.412,64
Σύνολο	€18.785,00	€20.663,50	€22.109,95	€23.436,55	€25.077,10

3.4.3 Συνολικά έσοδα ξενοδοχειακής μονάδας

Στον επόμενο πίνακα δίνονται τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης. Έτσι σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα τα έσοδα της μονάδας το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας είναι €103.835.

Πίνακας 3.19 Συνολικά έσοδα μονάδας

Περίοδος	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	€85.050,00	€93.555,00	€100.103,85	€106.110,08	€113.537,79
Έσοδα από εστιατόριο και κυλικείο	€18.785,00	€20.663,50	€22.109,95	€23.436,55	€25.077,10
Συνολικά έσοδα	€103.835,00	€114.218,50	€122.213,80	€129.546,62	€138.614,89

3.5 Προϋπολογισμός Μάρκετινγκ - Προβολής

Η προβολή της ξενοδοχειακής μονάδας σχεδιάζεται να ξεκινήσει πριν από την έναρξη της λειτουργίας της. Σημειώνεται ότι παρόλο που ξεκινάει πριν την έναρξη της λειτουργίας της, το κόστος της προβολής και της διαφήμισης της μονάδας θα περαστεί ως λειτουργικό έξοδο κατά τα έτη λειτουργίας.

Η μονάδα για την προβολή της, με σκοπό την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη προσέλκυση πελατών, θα χρησιμοποιήσει διάφορα σύγχρονα και παραδοσιακά μέσα προβολής και διαφήμισης, όπως το διαδίκτυο και τα Μ.Μ.Ε. Θα χρησιμοποιήσει στοχευμένες διαφημίσεις στο διαδίκτυο κυρίως σε διαδικτυακές πύλες που ασχολούνται με τις διακοπές, αλλά και σελίδες με υψηλή επισκεψιμότητα. Η προβολή μέσω του διαδικτύου θα συνδυαστεί με έντυπες διαφημίσεις σε περιοδικά και εφημερίδες και σε διαφημιστικά φυλλάδια που θα αποστέλλονται στα συνεργαζόμενα τουριστικά γραφεία.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται τα έξοδα διαφήμισης – προώθησης και προβολής για τα πρώτα πέντε χρόνια λειτουργίας της μονάδας. Γίνεται η υπόθεση ότι κάθε έτος τα έξοδα θα αυξάνονται κατά 5%.

Σημειώνεται ότι, ενώ για το πρώτο έτος το μεγαλύτερο μέρος των δαπανών έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την έναρξη λειτουργίας της μονάδας, το κόστος σημειώνεται στα λειτουργικά έξοδα και όχι στα προπαρασκευαστικά.

Πίνακας 3.20 Κόστος διαφήμισης – προώθησης και προβολής

Έξοδα	1° έτος	2° έτος	3° έτος	4° έτος	5° έτος
Διαδίκτυο	€150,00	€157,50	€165,38	€173,64	€182,33
Έντυπα	€300,00	€315,00	€330,75	€347,29	€364,65
Μέσα Μ.Ε.	€250,00	€262,50	€275,63	€289,41	€303,88
Σύνολο	€700,00	€735,00	€771,75	€810,34	€850,85

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV: ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

Το κεφάλαιο αυτό πραγματεύεται τη διαδικασία επιλογής των πρώτων υλών και την περιγραφή αυτών και των άλλων εισροών που απαιτούνται για την παροχή των υπηρεσιών που προβλέπονται κατά την λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας. Σε αυτό το κεφάλαιο καθορίζεται και το πρόγραμμα προμήθειας και ο υπολογισμός του κόστους των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων.

4.1. Χαρακτηριστικά των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων

Οι πρώτες ύλες και εφόδια που είναι απαραίτητα για την λειτουργία της εξεταζόμενης ξενοδοχειακής μονάδας μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- ü Πρώτες ύλες σε τρόφιμα και ποτά.
- ü Πρώτες ύλες σε λοιπά αναλώσιμα.

4.2 Περιγραφή των πρώτων υλών

Η επιλογή των αναγκαίων για την λειτουργία της μονάδας πρώτων υλών γίνεται από το τμήμα προμηθειών. Η επιλογή των πρώτων υλών γίνεται βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων όσον αφορά την ποιότητα τους από συγκεκριμένους προμηθευτές στο νησί της Φολεγάνδρου κατόπιν σύναψης συμφωνίας μεταξύ αυτών και της ξενοδοχειακής μονάδας.

Έμφαση δίνεται στη χρήση από τη ξενοδοχειακή μονάδα των παραδοσιακών προϊόντων της Φολεγάνδρου, όπως το σουρωτό (λευκό, φρέσκο, μαλακό τυρί που συνοδεύει τη σαλάτα), τη φολεγανδρίτικη τυρόπιτα καλασούνα, τα ματσάτα (παραδοσιακά χειροποίητα μακαρόνια που σερβίρονται με κοκκινιστό κόκορα ή κουνέλι), τη κάππαρη μαγειρευτή, τα ρεβίθια φούρνου, τους караβόλους (σαλιγκάρια γιαχνί), τα καρπουζένια (γλυκιά πίτα με καρπούζι, μέλι και σουσάμι).

4.3. Διαθεσιμότητα και πηγές προμήθειας

Η περιοχή της Φολεγάνδρου παράγει διάφορα αγροτικά και κτηνοτροφικά προϊόντα (κρέας, γαλακτοκομικά, μέλι, κλπ), ενώ ένα μεγάλο ποσοστό του

πληθυσμού ασχολείται με τη γεωργία, την κτηνοτροφία και τις τουριστικές δραστηριότητες. Οι φορείς της προτεινόμενης επένδυσης γνωρίζοντας τις παραδόσεις και τα προϊόντα του τόπου θα δώσουν έμφαση στην αξιοποίηση των πρώτων υλών και των προϊόντων που χαρακτηρίζουν την τοπική οικονομία. Για το λόγο αυτό, οι φορείς της επένδυσης έχουν έρθει σε επαφή με τοπικούς προμηθευτές έτσι ώστε να επιτύχουν συμφωνίες προμηθειών άριστων πρώτων υλών και έτοιμων προϊόντων σε τιμές ανταγωνιστικές.

4.4. Επιλογή Προμηθευτών

Οι προμηθευτές της μονάδας θα είναι κατά βάση τοπικές επιχειρήσεις. Αυτό θα ισχύει τόσο κατά την κατασκευή της, όσο και κατά την λειτουργία της. Βασικοί παράγοντες για την προτίμηση τοπικών προμηθευτών ήταν η προσπάθεια για ελαχιστοποίηση του κόστους, αλλά και του κινδύνου.

Επιλέγοντας τοπικούς προμηθευτές:

- Τα έξοδα μετακίνησης και μεταφοράς μειώνονται αισθητά, αφού μειώνονται οι αποστάσεις ανάμεσα στην ξενοδοχειακή μονάδα και τους προμηθευτές.
- Μειώνεται το κόστος αγοράς αφού, η τιμολόγηση μερικών προϊόντων είναι σχετικά χαμηλότερη συγκριτικά με την τιμολόγηση τους στην Αθήνα.
- Η διεκπεραίωση των παραγγελιών γίνεται πιο εύκολα, αφού η επικοινωνία είναι πιο άμεση και εύκολη.
- Περιορίζεται η πιθανότητα καθυστερημένων παραδόσεων.
- Καλλιεργούνται σχέσεις αμοιβαίας εμπιστοσύνης μεταξύ επιχείρησης και προμηθευτών, αφού η δημιουργία της μονάδας έρχεται να ευνοήσει την τοπική οικονομία επιλέγοντας τοπικούς προμηθευτές, αλλά και λόγω του ότι η επικοινωνία μεταξύ των δύο είναι περισσότερο άμεση.

4.4.1 Κριτήρια Επιλογής των Προμηθευτών

Οι προμηθευτές των πρώτων υλών της εξεταζόμενης ξενοδοχειακής μονάδας επιλέγονται βάσει των παρακάτω κριτηρίων:

1. Την αξιοπιστία του προμηθευτή, που έγκειται στη συμμόρφωσή του με τα ποιοτικά κριτήρια που η ξενοδοχειακή μονάδα θέτει.

2. Την εγγύτητα του προμηθευτή, που έγκειται στην εκτέλεση των παραγγελιών στην ώρα, στην ποσότητα και στην ποιότητα που έχει προσυμφωνηθεί.
3. Τις ανταγωνιστικές τιμές και τη σωστή τιμολόγηση των πρώτων υλών.
4. Την ικανότητα του προμηθευτή να αντιδρά σε απρόσμενες μεταβολές της ζήτησης.
5. Τη δυνατότητα συνεχούς βελτίωσης των παρεχόμενων από αυτούς προϊόντων και υπηρεσιών.

Με βάση τα παραπάνω κριτήρια οι προμηθευτές αξιολογούνται και κατατάσσονται, ώστε να επιλεγθούν οι καλύτεροι. Κάθε κριτήριο από τα παραπάνω έχει ένα βαθμό σπουδαιότητας. Για κάθε κριτήριο κάθε προμηθευτής έχει συγκεκριμένη πιθανότητα εκπλήρωσης του κριτηρίου. Βάσει της συγκεκριμένης μεθόδου, θα επιλέγονται οι προμηθευτές της επιχείρησης. Ενδεικτικά εμφανίζεται η αξιολόγηση τριών προμηθευτών. Οι βαθμοί σπουδαιότητας κάθε κριτηρίου μπορούν να κυμαίνονται από το 1 έως το 10, ενώ οι πιθανότητες των προμηθευτών να πληρούν το αντίστοιχο κριτήριο θα κυμαίνονται από 0 έως 1.

Πίνακας 4.1 Κατάταξη βάσει κριτηρίων

Αριθμός Κριτηρίου	Βαθμός σπουδαιότητας	Λούλης	Κώτσιος	Πετρόπουλος
1	9	0,8	0,9	0,9
2	10	0,7	0,7	0,8
3	8	0,8	0,8	0,6
4	7	0,9	0,6	0,4
5	6	0,8	0,8	0,9

Επομένως, αναλυτικά, η αναμενόμενη βαθμολογία για κάθε προμηθευτή είναι:

Λούλης: $0,8 \cdot 9 + 0,7 \cdot 10 + 0,8 \cdot 8 + 0,9 \cdot 7 + 0,8 \cdot 6 = 31,7$.

Κώτσιος: $0,9 \cdot 9 + 0,7 \cdot 10 + 0,8 \cdot 8 + 0,6 \cdot 7 + 0,8 \cdot 6 = 30,5$.

Πετρόπουλος: $0,9 \cdot 9 + 0,8 \cdot 10 + 0,6 \cdot 8 + 0,4 \cdot 7 + 0,9 \cdot 6 = 29,1$.

Με βάση την παραπάνω ανάλυση ο προμηθευτής που αναμένεται να ανταποκριθεί καλύτερα στις ανάγκες και τις απαιτήσεις σε πρώτες ύλες της ξενοδοχειακής μονάδας είναι ο κ. Λούλης.

4.4.2 Πρόγραμμα Προμηθειών

Οι προμήθειες των ευπαθών υλικών που αποτελούν τις πρώτες ύλες της ξενοδοχειακής μονάδας πραγματοποιούνται καθημερινά όταν χρειάζεται, βάσει της πληρότητας του ξενοδοχείου. Για όλες τις πρώτες ύλες και τα απαιτούμενα για την λειτουργία του ξενοδοχείου εφόδια υπεύθυνος είναι ο διευθυντής προμηθειών, ο οποίος διενεργεί και τις απαιτούμενες αγορές. Επίσης υπάρχει μηχανογραφημένο πρόγραμμα προμηθειών το οποίο παρακολουθείται από το λογιστήριο.

4.5. Κόστος προμήθειας πρώτων υλών και λοιπών υλών

Με βάση το κόστος προμήθειας πρώτων και λοιπών υλών που ισχύει στην αγορά, υπολογίσθηκε η δαπάνη της επιχείρησης για τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η προμήθεια των υλικών θα πραγματοποιείται κυρίως από τους τοπικούς παραγωγούς, προβάλλοντας με τον τρόπο αυτό την τοπική παραγωγή και ενισχύοντας την οικονομία της περιοχής.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι προβλέψεις για το κόστος πρώτων υλών και λοιπών υλών για τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Το κόστος των τροφίμων ανέρχεται περίπου στο 25% επί των προβλεπόμενων εσόδων από τη λειτουργία του εστιατορίου και του κυλικείου – bar. Το κόστος των ποτών ανέρχεται περίπου στο 14% επί των προβλεπόμενων εσόδων από τη λειτουργία του εστιατορίου και του κυλικείου – bar. Το κόστος των λοιπών αναλωσίμων που απαιτούνται για τη λειτουργία του εστιατορίου και του κυλικείου – bar ανέρχεται περίπου στο 16% επί των προβλεπόμενων εσόδων από τη λειτουργία του εστιατορίου και του κυλικείου – bar.

Πίνακας 4.2 Συνολικό κόστος αγοράς πρώτων υλών και λοιπών υλών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2^ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Τρόφιμα	€4.700,00	€5.166,00	€5.528,00	€5.860,00	€6.270,00
Ποτά	€2.630,00	€2.893,00	€3.096,00	€3.282,00	€3.511,00
Λοιπά αναλώσιμα	€3.000,00	€3.305,00	€3.536,00	€3.748,00	€4.010,00
ΣΥΝΟΛΟ	€10.330,00	€11.364,00	€12.160,00	€12.890,00	€13.791,00

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο παρουσιάζεται η δυναμικότητα της ξενοδοχειακής μονάδας και γίνεται η περιγραφή των κτιριακών εγκαταστάσεων. Περιγράφονται οι ενέργειες που πρέπει να πραγματοποιηθούν για τις κτιριακές εγκαταστάσεις και το κόστος αυτών. Στη συνέχεια αναλύεται ο επιλεγμένος εξοπλισμός και αναλύεται το κόστος του, όπως και των έργων υποδομής και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου. Στο τέλος παρουσιάζεται το συνολικό κόστος ανά στοιχείο κόστους, και η κατανομή του κόστους ανά έτος.

5.1 Δυναμικότητα της μονάδας και κτιριακές εγκαταστάσεις

Η ξενοδοχειακή μονάδα που θα δημιουργηθεί, όπως έχει ήδη αναφερθεί, θα βρίσκεται στο Αγκιστράκι στην Αγκάλη Φολεγάνδρου. Η μονάδα θα είναι δυναμικότητας 10 δωματίων (21 κλινών) συνολικού εμβαδού 388,87 m² με χρήση ξενοδοχείου 3 αστέρων κλασσικής μορφής.

Το οικόπεδο στο οποίο πρόκειται να κατασκευαστεί η ξενοδοχειακή μονάδα είναι συνολικού εμβαδού 470,10 m², στο οποίο προβλέπεται η πραγματοποίηση έργων υποδομής και περιβάλλοντος χώρων. Η κατασκευή και η εν γένη αρχιτεκτονική της μονάδας, συνάδει με την υφιστάμενη Κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική τόσο των κατοικιών όσο και των καταλυμάτων και καταστημάτων στην ευρύτερη περιοχή της Φολεγάνδρου, η οποία διακρίνεται για την παραδοσιακή αρχιτεκτονική της.

Γενικότερα, η εν λόγω περιοχή κατέχει μια ξεχωριστή θέση στο χώρο της ελληνικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής δεμένη άρρηκτα με τις κλιματολογικές, γεωμορφολογικές και οικονομικές συνθήκες της ευρύτερης περιοχής. Η τοπική αρχιτεκτονική χαρακτηρίζεται από το απλό, λιτό, και γεωμετρικό ύφος. Συγκεκριμένα, η περιοχή της Αγκάλης έχει να επιδείξει σημαντική αρχιτεκτονική κληρονομιά που σε ορισμένες περιπτώσεις έχει συνδυαστεί με τις αρχιτεκτονικές επιδράσεις του ευρύτερου ελληνικού χώρου, όπως της νεοκλασικής τάσης. Η πέτρα είναι το κατ' εξοχή υλικό που μεγαλουργεί, στο χτίσιμο των απλών, με έντονο το νησιωτικό χαρακτήρα σπιτιών, αρχοντικών, εκκλησιών και γεφυριών. Γραμμές λιτές, κατασκευές ορθογώνιες και λειτουργικές, δένουν με το περιβάλλον και την φυσική

ομορφιά της περιοχής, επιδεικνύοντας μια πολύ καλή εικόνα της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

Η μονάδα θα περιλαμβάνει 1 μονόκλινο δωμάτιο, 7 δίκλινα δωμάτια και 2 τρίκλινα δωμάτια. Στο ισόγειο, το οποίο θα είναι συνολικού εμβαδού 231,25 m², θα βρίσκονται η υποδοχή, η reception, το παρασκευαστήριο, ο χώρος του εστιατορίου που θα προσφέρει πρωινό και γεύματα και θα περιλαμβάνει και κυλικείο, και 4 δωμάτια. Στον πρώτο όροφο, συνολικού εμβαδού 157,25 m², θα βρίσκονται 6 δωμάτια. Τα δωμάτια του ξενοδοχείου θα είναι άνετα και λειτουργικά και θα διαθέτουν πλήρως εξοπλισμένο μπάνιο. Επίσης θα διαθέτουν κλιματισμό και τηλεόραση.

Οι φορείς της επένδυσης θα αναπτύξουν μία ολοκληρωμένη σειρά υπηρεσιών για τους ενοίκους της μονάδας, οι οποίες περιλαμβάνουν:

ü Υπηρεσίες μονάδας

- Υπηρεσία δωματίου: όλο το 24ωρο
- Υπηρεσίες υποδοχής: όλο το 24ωρο
- Γραφείο εξυπηρέτησης πελατών μονάδας
- Πλυντήριο - Στεγνοκαθαριστήριο
- Δυνατότητα λήψης γεύματος στο δωμάτιο
- Ιδιωτικός χώρος στάθμευσης

ü Παροχές δωματίου

- Αυτορυθμιζόμενος κλιματισμός
- Ηλεκτρονικές κλειδαριές
- Δορυφορική τηλεόραση και καλωδιακή τηλεόραση
- Απευθείας εξωτερική τηλεφωνική γραμμή
- Μουσική εγκατάσταση

ü Πρόσθετες υπηρεσίες

- Δυνατότητα πρόσβασης στο διαδίκτυο
- Προνομιακές υπηρεσίες: Express check in check out

- Χώρος αποθήκευσης αποσκευών
- Διοργάνωση εκδρομών σε αξιοθέατα
- Γραμματειακή υποστήριξη

Απώτερος σκοπός είναι η μελλοντική επέκταση των προσφερόμενων υπηρεσιών και η σύνδεση αυτών με όλες τις μορφές τουρισμού συμπεριλαμβανομένου και του αγροτουρισμού.

Η κατασκευή θα περιλαμβάνει τον απαραίτητο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό, όπως ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις εσωτερικών και εξωτερικών χώρων, υδραυλικές εγκαταστάσεις, δίκτυο αποχέτευσης και εγκαταστάσεις πυρασφάλειας.

5.2 Επιλογή της Τεχνολογίας

Η επιλογή της τεχνολογίας και των ηλεκτρομηχανολογικών έγινε σύμφωνα με τους ελληνικούς κανονισμούς (Διαρκής Ερμηνευτικός Κώδικας Πολεοδομικής Νομοθεσίας του Τεχνικού Ινστιτούτου Ελλάδας, Τόμος Γ2, σελ.6818) και σε περίπτωση μη υπάρξεως ελληνικών, σύμφωνα με διεθνείς αναγνωρισμένους κανονισμούς (ASHRAE, DIN, VDE, BS κ.α.). Ενδεικτικά οι παραπάνω κανονισμοί ακολουθήθηκαν για την εγκατάσταση:

- ü Θέρμανσης
- ü Κλιματισμού
- ü Εξαερισμού
- ü Πυρόσβεσης (σύμφωνα με πυροσβεστικές διατάξεις 2 και 3)
- ü Υδραυλικά - Αποχετεύσεις
- ü Ηλεκτρολογική εγκατάσταση
- ü Τηλεφωνική εγκατάσταση
- ü Ποιότητα πόσιμου νερού

Οι παραπάνω ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις είναι σύμφωνες με τα τεχνικά χαρακτηριστικά που απαιτούνται από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού για την αξιολόγησή της ως ξενοδοχειακή μονάδα τριών αστέρων. Παράλληλα, δεν επιβαρύνεται το φυσικό περιβάλλον και η τοπική παραδοσιακή αισθητική.

5.3 Εργασίες Κατασκευής Κτιριακών Εγκαταστάσεων

Οι εργασίες κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων θα ανατεθούν στην κατασκευαστική εταιρεία «Build E.Π.Ε». Παρακάτω αναφέρεται το σύνολο των εργασιών που αφορούν στο κομμάτι των έργων υποδομής και των έργων κατασκευής του κτιρίου και των βοηθητικών του χώρων. Ο κατάλογος των εργασιών έχει ως εξής:

- ÿ **Εκσκαφές:** Θα γίνει γενική εκσκαφή για την θεμελίωση του κτιρίου μέχρι το επίπεδο έδρασης. Οι εκσκαφές θεμελίων και υπογείου θα γίνουν με τη χρήση των χειρών και κομπρεσέρ, διότι δεν είναι εύκολη η πρόσβαση εκσκαπτικού μηχανήματος λόγω του στενού δρόμου και του κλιμακωτού δρόμου. Η μεγαλύτερη ποσότητα των προϊόντων εκσκαφών θα απομακρυνθεί από το οικόπεδο.
- ÿ **Σκελετός του κτιρίου από σκυρόδεμα:** Ο σκελετός της οικοδομής, τα θεμέλια και τα τοιχία θα γίνουν από οπλισμένο σκυρόδεμα. Οι διαμορφώσεις θα γίνουν από ελαφρά οπλισμένο.
- ÿ **Τοιχοποιίες:** Οι τοιχοποιίες θα γίνουν από τούβλα με μονωτικό υλικό στο ενδιάμεσο.
- ÿ **Μονώσεις:** Οι μονώσεις δώματος θα γίνουν από κισσήρη με επίστρωση πλακιδίων.
- ÿ **Επιχρίσματα:** Τα επιχρίσματα θα γίνουν χωρίς οδηγούς με πατητή τσιμεντοκτονία, και θα είναι λευκά.
- ÿ **Κουφώματα:** Τα κουφώματα θα είναι ξύλινα και θα βαφτούν με λαδομπογιά.
- ÿ **Επιστρώσεις δαπέδων:** Οι επιστρώσεις δαπέδων θα είναι από πλάκες Φολεγάνδρου και στους εσωτερικούς χώρους θα είναι ορθογωνικές, ενώ στους εξωτερικούς χώρους θα είναι ακανόνιστες.
- ÿ **Λουτρά - Κουζίνες:** Στα λουτρά θα χρησιμοποιηθούν πλακίδια μικρών διαστάσεων και θα τοποθετηθούν τα προβλεπόμενα είδη υγιεινής (νιπτήρας, λεκάνες). Στις κουζίνες, οι οποίες είναι προκατασκευασμένα έπιπλα που περιλαμβάνουν τα προβλεπόμενα είδη (ηλεκτρική κουζίνα, νιπτήρα, κ.ά.).

ü **Υδραυλικές εγκαταστάσεις:** Οι υδραυλικές εγκαταστάσεις θα γίνουν από σωλήνες καλής ποιότητας, και περιλαμβάνουν και τα φρεάτια.

ü **Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις:** Οι ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις θα γίνουν από διπλωματούχο ηλεκτρολόγο σύμφωνα με την μελέτη διπλωματούχου μηχανικού.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι δαπάνες της κτιριακής κατασκευής της ξενοδοχειακής μονάδας.

Πίνακας 5.1: Κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων

Στοιχείο Κόστους	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Κόστος	ΦΠΑ	Συνολικό Κόστος
Εκκαφές	m ²	260	€25,00	€6.500,00	€1.235,00	€7.735,00
Σκυροδέματα	m ²	360	€270,00	€97.200,00	€18.468,00	€115.668,00
Τοιχοποιίες (Πλινθοδομές α')	m ²	257	€15,00	€3.855,00	€732,45	€4.587,45
Τοιχοποιίες (Πλινθοδομές β')	m ²	625	€30,00	€18.750,00	€3.562,50	€22.312,50
Επιχρίσματα	m ²	2.480	€17,00	€42.160,00	€8.010,40	€50.170,40
Επιστρώσεις δαπέδων	m ²	750	€25,00	€18.750,00	3.562,50€	€22.312,50
Κουφώματα	m ²	120	€300,00	€36.000,00	€6.840,00	€42.840,00
Μονώσεις	m ²	625	€10,00	€6.250,00	€1.187,50	€7.437,50
Στεγανώσεις	m ²	157	€100,00	€15.700,00	€2.983,00	€18.683,00
Χρωματισμοί (πλαστικά επί τοίχου)	m ²	1.562	€8,00	€12.496,00	€2.374,24	€14.870,24
Χρωματισμοί (πλαστικά σπατουλαριστά)	m ²	800	€8,00	€6.400,00	€1.216,00	€7.616,00
Χρωματισμοί (πλαστικά επί τοίχου)	m ²	118,12	€8,00	€944,96	€179,54	€1.124,50
Είδη υγιεινής και είδη κουζίνας	-	-	-	€19.070,82	€3.199,21	€22.270,03
Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	-	-	-	€18.884,98	€3.475,05	€22.360,03
ΣΥΝΟΛΟ				€302.961,76	€57.025,39	€359.987,15

5.4 Εξοπλισμός Ξενοδοχειακής Μονάδας

Ο μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός της ξενοδοχειακής μονάδας όπως και το κόστος του αναλύονται στους επόμενους πίνακες. Αρχικά θα αναφερθούν ο μηχανολογικός εξοπλισμός και το κόστος του για τα δωμάτια, το χώρο καθαρισμού, τη reception και την αίθουσα εστιατορίου. Στη συνέχεια θα αναφερθούν ο λοιπός εξοπλισμός και το κόστος του για ολόκληρη τη μονάδα. Τέλος θα δοθεί ένας συγκεντρωτικός πίνακας με το κόστος του εξοπλισμού.

Πίνακας 5.2 Μηχανολογικός Εξοπλισμός Δωματίων (10 Δωμάτια)

Στοιχείο Κόστους	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Συνολικό Κόστος
Κλιματισμός	τεμ.	10	€385,00	€3.850,00
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ.	10	€32,00	€320,00
Εγκατάσταση μουσικής	τεμ.	10	€186,00	€1.860,00
Διακόπτης εξοικονόμησης ενέργειας	τεμ.	10	€32,00	€320,00
Έξυπνη κάρτα IC	τεμ.	10	€1,00	€10,00
ΣΥΝΟΛΟ				€6.360,00

Πίνακας 5.3 Μηχανολογικός εξοπλισμός χώρου καθαρισμού και κουζίνας

Στοιχείο Κόστους	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Συνολικό Κόστος
Πλυντήριο ρούχων	τεμ.	1	€7.016,00	€7.016,00
Στεγνωτήριο ρούχων	τεμ.	1	€5.400,00	€5.400,00
Σιδερωτήριο	τεμ.	1	€4.300,00	€4.300,00
Ηλεκτρική σκούπα	τεμ.	1	€600,00	€600,00

Φούρνος – κουζίνα	τεμ.	1	€4.200,00	€4.200,00
Ψυγείο - καταψύκτης	τεμ.	1	€8.320,53	€8.320,53
Πλυντήριο πιάτων	τεμ.	1	€3.068,35	€3.068,35
Κλιματισμός	τεμ.	1	€2.184,00	€2.184,00
ΣΥΝΟΛΟ			€35.088,88	€35.088,88

Πίνακας 5.4 Μηχανολογικός Εξοπλισμός Reception και κοινόχρηστων χώρων

Στοιχείο Κόστους	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Συνολικό Κόστος
Κλιματισμός	τεμ.	4	€2.184,00	€8.736,00
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ.	4	€55,00	€220,00
Εγκατάσταση μουσικής	τεμ.	1	€686,00	€686,00
Τηλεόραση	τεμ.	1	€1.320,00	€1.320,00
Πολυμηχάνημα	τεμ.	1	€320,00	€320,00
Συστήματα Η/Υ	τεμ.	4	€1.350,00	€5.400,00
Συσκευή Fax	τεμ.	1	€340,00	€340,00
Ηλεκτρονικό χρηματοκιβώτιο	τεμ.	2	€163,00	€320,00
Διακόπτης εξοικονόμησης ενέργειας	τεμ.	3	€40,00	€120,00
Έξυπνη κάρτα IC	τεμ.	3	€1,00	€3,00
ΣΥΝΟΛΟ				€17.463,00

Πίνακας 5.5 Λοιπός Εξοπλισμός δωματίων

Στοιχείο Κόστους	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Συνολικό Κόστος
Κρεβάτι διπλό	τεμ.	9	€614,25	€5.528,25
Κρεβάτι μονό	τεμ.	3	€431,20	€1.293,60
Λοιπή επίπλωση δωματίου	σετ	10	€20.496,00	€20.496,00
Τηλεόραση	τεμ.	10	€247,99	€2.479,90
Φωτιστικά	σετ	10	€510,00	€5.100,00
Ηλεκτρικός εξοπλισμός κουζίνας	σετ	9	€632,30	€5.690,70
Μικροεξοπλισμός κουζίνας	σετ	9	€194,60	€1.751,40
Ιματισμός	σετ	10	€1.593,30	€15.933,00
ΣΥΝΟΛΟ				€58.272,85

Πίνακας 5.6 Συνολικό κόστος μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού

Στοιχείο Κόστους	Συνολικό Κόστος
Μηχανολογικός εξοπλισμός δωματίων	€6.360,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός χώρου καθαρισμού και κουζίνας	€35.088,88
Μηχανολογικός εξοπλισμός Reception	€17.463,00
Λοιπός εξοπλισμός δωματίων	€58.272,85
ΣΥΝΟΛΟ	€117.184,73

5.5 Έργα υποδομής

Στα έργα υποδομής περιλαμβάνονται η αποχέτευση, η ύδρευση, η σύνδεση με τον ΟΤΕ και τη ΔΕΗ και οι απαραίτητες για αυτές διαμορφώσεις. Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά αυτές οι δαπάνες.

Πίνακας 5.7: Κόστος έργων υποδομής

Στοιχείο Κόστους	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Κόστος	ΦΠΑ	Συνολικό Κόστος
Διαμορφώσεις	m ²	15	€200,00	€3.000,00	€570,00	€3.570,00
Σύνδεση ΔΕΗ	-	-	-	€1.500,00	€285,00	€1.785,00
Σύνδεση ΟΤΕ	-	-	-	€1.500,00	€285,00	€1.785,00
Ύδρευση	-	-	-	€10.000,00	€1.900,00	€11.900,00
Αποχέτευση	-	-	-	€10.000,00	€1.900,00	€11.900,00
ΣΥΝΟΛΟ				€26.000,00	€4.940,00	€30.940,00

5.6 Έργα περιβάλλοντος χώρου

Οι δαπάνες προετοιμασίας, αλλά και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου περιλαμβάνουν την περίφραξη του οικοπέδου, τη διαμόρφωση της αυλής, την τοποθέτηση περγκόλων και την ανάπτυξη πράσινου. Σημειώνεται ότι η όλη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου θα σέβεται το περιβάλλον χώρο και την παράδοση του νησιού.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται αναλυτικά το κόστος έργων περιβάλλοντος χώρου.

Πίνακας 5.8 Κόστος έργων περιβάλλοντος χώρου

Στοιχείο Κόστους	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Κόστος	ΦΠΑ	Συνολικό Κόστος
Περίφραξη	m ²	110	€70,00	€7.700,00	€1.463,00	€9.163,00
Αυλές	m ²	210	€80,00	€16.800,00	€3.192,00	€19.992,00
Πέργκολες	-	-	-	€3.500,00	€665,00	€4.165,00
Πράσινο	-	-	-	€2.000,00	€380,00	€2.380,00
ΣΥΝΟΛΟ				€30.000,00	€5.700,00	€35.700,00

5.7 Συνολικό Κόστος Κατασκευής και Εξοπλισμού της Μονάδας

Το συνολικό κόστος κατασκευής και εξοπλισμού της μονάδας διαμορφώνεται στο ποσό των €544.441,88. Η διαμόρφωση του κόστους ανά φάση απεικονίζεται συγκεντρωτικά στον επόμενο.

Πίνακας 5.9: Σύνολο Κατασκευαστικού και Εξοπλιστικού Κόστους

Στοιχείο Κόστους	Κόστος	ΦΠΑ	Συνολικό Κόστος
Έργα Υποδομής	€26.000,00	€4.940,00	€30.940,00
Έργα περιβάλλοντος χώρου	€30.000,00	€5.700,00	€35.700,00
Κτιριακές εγκαταστάσεις	€302.961,76	€57.025,39	€359.987,15
Μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός	€102.812,18	€15.002,55	€117.814,73
ΣΥΝΟΛΟ	€461.733,94	€82.667,94	€544.441,88

Στη συνέχεια ακολουθεί η κατανομή του προϋπολογισμού ανά έτος, για τα τρία χρόνια κατασκευής της μονάδας.

Πίνακας 5.10: Κατανομή κόστους ανά έτος

Στοιχείο Κόστους	1^ο έτος (2006)	2^ο έτος (2007)	3^ο έτος (2008)
Έργα Υποδομής	-	€30.940,00	-
Έργα περιβάλλοντος χώρου	-	€35.700,00	-
Κτιριακές εγκαταστάσεις	-	€291.746,35	€68.240,80
Μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός	-	-	€117.814,73
ΣΥΝΟΛΟ	-	€358.386,35	€186.055,53

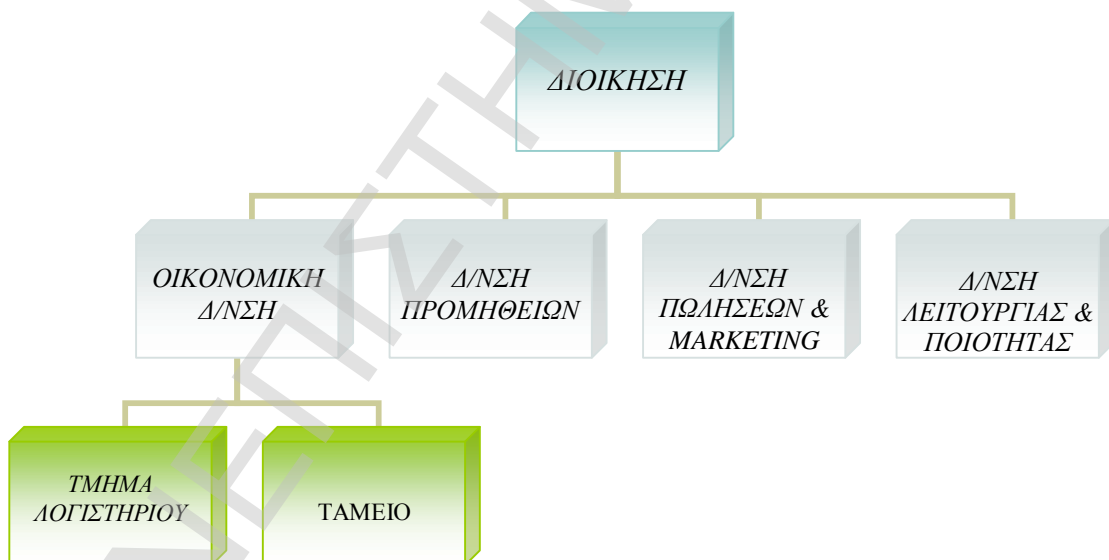
ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο παρουσιάζεται ο τρόπος οργάνωσης της ξενοδοχειακής μονάδας. Η οργανωσιακή δομή της επιχείρησης απεικονίζεται στο οργανόγραμμα που παρατίθεται παρακάτω και είναι ανάλογη με το μέγεθος της μονάδας και σύμφωνη με την πρακτική του ξενοδοχειακού κλάδου. Στη συνέχεια καταγράφονται τα γενικά έξοδα της ξενοδοχειακής μονάδας.

6.1 Οργανωσιακή Δομή

6.1.1. Οργανόγραμμα και λειτουργία επιχείρησης

Η οργανωτική δομή της εταιρείας είναι διαμορφωμένη έτσι, ώστε να ανταποκρίνεται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στις ανάγκες της, να βοηθάει το έργο της, τον καλό συντονισμό των τμημάτων της και την συνεργασία των υπαλλήλων, και ακολουθεί το παρακάτω διάγραμμα.



Διάγραμμα 6.1 Οργανόγραμμα ξενοδοχειακής μονάδας

Η Διοίκηση της εταιρείας θα ασκείται από τους φορείς της εταιρείας, ενώ νόμιμοι εκπρόσωποι ορίζονται δύο από τους φορείς της ξενοδοχειακής μονάδας. Η διοίκηση θα ασκεί εποπτεία στα άτομα που θα εργάζονται στην μονάδα.

Η Οικονομική Διεύθυνση έχει υπό την ευθύνη της τον έλεγχο και τη τήρηση των βιβλίων και των στοιχείων της εταιρείας. Επίσης στις βασικές αρμοδιότητες της Διεύθυνσης είναι η παρακολούθηση της οικονομικής κατάστασης και η περιοδική αναφορά (reporting) προς τη γενική διεύθυνση. Στην Οικονομική Διεύθυνση ανήκουν το Τμήμα Λογιστηρίου και το Ταμείο. Το τμήμα Λογιστηρίου έχει υπό την ευθύνη του την πραγματοποίηση όλων των λογιστικών εργασιών της επιχείρησης. Το τμήμα Ταμείου έχει υπό την ευθύνη του τις εισπράξεις από τους πελάτες και της πληρωμές.

Οι προμήθειες της ξενοδοχειακής μονάδας και η διαδικασία με την οποία πραγματοποιούνται είναι ένας σημαντικός παράγοντας κόστους και έχει ιδιαίτερες απαιτήσεις διοίκησης. Για τους λόγους αυτούς έχει οργανωθεί αντίστοιχη διεύθυνση. Στις αρμοδιότητες της συγκεκριμένης διεύθυνσης δεν είναι μόνο η διεκπεραίωση των προμηθειών, αλλά και η αξιολόγηση των προμηθευτών και ο έλεγχος των παραδόσεων. Επιπλέον στις αρμοδιότητες των στελεχών της διεύθυνσης είναι όχι η παρακολούθηση του κόστους των προμηθειών, αλλά και η ποιότητα του εκάστοτε προμηθευτή. Στο σημείο αυτό να σημειώσουμε ότι η ποιότητα των προϊόντων των προμηθευτών καθορίζει σε σημαντικό βαθμό την ποιότητα της προσφερόμενης υπηρεσίας από το ξενοδοχείο. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο η συγκεκριμένη διεύθυνση πραγματοποιεί σε ορισμένα χρονικά διαστήματα αξιολογήσεις των προμηθευτών, αλλά και έρευνες αγοράς με στόχο να αξιολογήσει τα δεδομένα και τις εναλλακτικές που υπάρχουν.

Ο ρόλος της Διεύθυνσης Πωλήσεων και Marketing είναι ο καθορισμός της στρατηγικής προβολής και προώθησης της μονάδας. Τα στελέχη της συγκεκριμένης διεύθυνσης είναι υπεύθυνα για τον προσδιορισμό των αναγκών τόσο των υφιστάμενων πελατών, όσο και των δυνητικών και η ανάπτυξη των υπηρεσιών οι οποίες θα καλύπτουν κατά το βέλτιστο τρόπο τις συγκεκριμένες ανάγκες. Επιπλέον στις αρμοδιότητες της συγκεκριμένης διεύθυνσης είναι η παρακολούθηση και ανάλυση των τάσεων της αγοράς και ο προσδιορισμός των στρατηγικών που διασφαλίζουν την αναπτυξιακή πορεία της επιχείρησης. Εκτός από τα παραπάνω η Διεύθυνση Πωλήσεων και Marketing παρακολουθεί και τις συνθήκες που διαμορφώνονται στον ανταγωνισμό, π.χ. τιμολογιακή πολιτική, διαφημίσεις κλπ., με στόχο τη

χάραξη της δικής της στρατηγική, η οποία όμως είναι πάντα εναρμονισμένη με τις συνθήκες της αγοράς.

Η ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών αποτελεί δέσμευση της διοίκησης. Η Διεύθυνση Λειτουργίας και Ποιότητας, η οποία, είναι υπεύθυνη για την ομαλή λειτουργία των δραστηριοτήτων της επιχείρησης καθώς και για εφαρμογή της πολιτικής ποιότητας της εταιρίας, αλλά και την προετοιμασία των σχετικών αναφορών. Επιπλέον ελέγχει την εφαρμογή της πολιτικής αυτής στις διάφορες διαδικασίες της επιχείρησης και προτείνει διορθωτικές παρεμβάσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο.

6.1.2. Στελέχωση κάθε τμήματος της επιχείρησης.

Η στελέχωση κάθε τμήματος της επιχείρησης θα γίνει ως ακολούθως:

- ü **Διοίκηση:** Η διοίκηση της εταιρίας ασκείται και από τους τέσσερις φορείς της μονάδας, ενώ νόμιμοι εκπρόσωποι ορίζονται ο κος Παπαδόπουλος Παναγιώτης και η κα Παπαδοπούλου Μαρία. Τα συγκεκριμένα στελέχη διαθέτουν σημαντική εμπειρία στον τουριστικό τομέα και έχουν συμβάλει αποτελεσματικά στην αναπτυξιακή πορεία της επιχείρησης. Επίσης καθοριστικός ήταν ο ρόλος τους στον προσδιορισμό του προτεινόμενου επενδυτικού πλάνου, καθώς και της στρατηγικής υλοποίησής του.
- ü **Οικονομική Διεύθυνση:** Στην Οικονομική Διεύθυνση απασχολείται ένας εξωτερικός συνεργάτης (λογιστής), ενώ την εποπτεία του τμήματος την έχει η κα Παπαδοπούλου Μαρία.
- ü **Διεύθυνση Προμηθειών:** Στην συγκεκριμένη Διεύθυνση απασχολείται ο κος Παπαδόπουλος Νικήτας.
- ü **Διεύθυνση Πωλήσεων και Marketing:** Στελεχώνεται από ένα άτομο, την κα Παπαδοπούλου Κατερίνη.
- ü **Διεύθυνση Λειτουργίας και Ποιότητας:** Η συγκεκριμένη Διεύθυνση είναι στελεχωμένη με ένα άτομο (αυτοαπασχόληση του κου Παπαδοπούλου Ζαχαρία).

6.2 Προβλεπόμενα Γενικά Έξοδα

Στα γενικά έξοδα περιλαμβάνονται τα ασφάλιστρα, οι παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ, κλπ.), οι δαπάνες συντήρησης, οι φόροι και τα τέλη, τα υλικά καθαριότητας και ιματισμού, τα έντυπα και η γραφική ύλη, και διάφορα άλλα έξοδα και αναλώσιμα.

Τα ασφάλιστρα θα αφορούν την ασφάλιση παγίων στοιχείων της μονάδας, αστικής ευθύνης και αστικής ευθύνης εργοδότη. Το κόστος ασφάλισης της ξενοδοχειακής μονάδας ανέρχεται στα €4.100. Τα ασφάλιστρα σημειώνουν μικρές ετήσιες αυξήσεις της τάξης του 5% περίπου.

Οι παροχές τρίτων αφορούν τις παροχές προς την μονάδα από τρίτους, όπως π.χ. τον ΟΤΕ και τη ΔΕΗ για το τηλέφωνο και το ρεύμα αντίστοιχα. Το κόστος από τις παροχές τρίτων ανέρχεται στα €10.600. Αυτό το κόστος παρουσιάζει ετησίως αύξηση της τάξης του 5% περίπου.

Οι δαπάνες συντήρησης αφορούν όλες εκείνες τις δαπάνες που αφορούν την συντήρηση του εξοπλισμού, των κτιρίων και των μηχανημάτων. Το κόστος για την συντήρηση ανέρχεται στα €2.500. Παρουσιάζει μία ετήσια αύξηση της τάξης του 5% περίπου.

Οι φόροι και τα τέλη που η επιχείρηση υποχρεούται να πληρώσει ανέρχονται στο 3% επί των συνολικών εσόδων της μονάδας. Για το πρώτο έτος αυτή η δαπάνη ανέρχεται στα €3.115,05.

Τα έντυπα και η γραφική ύλη, όπως και τα υλικά καθαριότητας και ιματισμού, αναφέρονται στα καταναλωθέντα υλικά που απαιτούνται κατά την λειτουργία της επιχείρησης. Ανέρχονται αντίστοιχα για το πρώτο έτος σε €400 και €1.350 αντίστοιχα. Ετησίως αυτές οι δαπάνες αυξάνονται με ρυθμό 5% περίπου.

Προβλέπονται και δαπάνες για άλλα έξοδα έκτακτα όπως και δαπάνες για άλλα αναλώσιμα πλην των υλικών ιματισμού και καθαριότητας και των εντύπων και της γραφικής ύλης. Ανέρχονται για το πρώτο έτος στο ύψος των €1.250 και €750 αντίστοιχα. Προβλέπεται ετήσιος ρυθμός αύξησης αυτών των δαπανών ύψους 5% περίπου.

Εδώ σημειώνεται ότι οι αποσβέσεις έχουν ενσωματωθεί στο λειτουργικό κόστος της μονάδας, και δεν περιλαμβάνονται στα Γενικά Έξοδα.

Αναλυτικά τα Γενικά Έξοδα της ξενοδοχειακής μονάδας για το πρώτο έτος, παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα:

Πίνακας 6.1 Εκτίμηση γενικών εξόδων (1ο έτος)

Περιγραφή εξόδων	1 ^ο Έτος - 2008
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, αστικής ευθύνης)	€4.100,00
Παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ κ.λπ.)	€10.600,00
Δαπάνες Συντήρησης	€2.500,00
Φόροι - τέλη (3% επί των εσόδων διαμονής)	€3.115,05
Έντυπα & Γραφική ύλη	€400,00
Υλικά καθαριότητας, Ιματισμού	€1.350,00
Διάφορα άλλα έξοδα	€1.250,00
Διάφορα αναλώσιμα	€750,00
ΣΥΝΟΛΟ	€24.065,05

Άρα για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας, τα Γενικά Έξοδα ανέρχονται σε €24.065,05. Τα επόμενα χρόνια θα σημειωθεί τάση αύξησης των γενικών εξόδων, αλλά με ρυθμό μικρότερο από αυτό της αύξησης του κύκλου εργασιών της επιχείρησης. Έτσι, τα καθαρά κέρδη της μονάδας θα αυξάνονται.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται οι προβλέψεις για τα γενικά έξοδα των πρώτων πέντε ετών λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας 6.2 Εκτίμηση γενικών εξόδων (ανά έτος)

Έτος	Συνολικό κόστος
2008	€24.065,05
2009	€25.424,06
2010	€26.763,79
2011	€28.138,64
2012	€29.623,30

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο επιχειρείται η ανάλυση των ανθρώπινων πόρων της ξενοδοχειακής μονάδας όπως προκύπτει από το οργανόγραμμα της μονάδας, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος, τη δυναμικότητα και τη προβλεπόμενη για τα έτη 2008 - 2012 πληρότητά της, όπως και οι αναμενόμενες επιπτώσεις στην απασχόληση από τη λειτουργίας της. Στη συνέχεια γίνεται αναλυτική παρουσίαση της μισθοδοσίας όλων των κατηγοριών προσωπικού για να προκύψει το συνολικό ετήσιο κόστος του.

7.1 Απασχόληση στην περιοχή εφαρμογής επενδυτικού προγράμματος

Ο πληθυσμός της περιοχής εφαρμογής του επενδυτικού προγράμματος μειώνεται συνεχώς, αφού οι νέοι φεύγουν αναζητώντας αλλού καλύτερες συνθήκες ζωής και δουλειά. Ωστόσο, τα τελευταία έτη, δεδομένης της τουριστικής άνθισης της περιοχής της Φολεγάνδρου, παρατηρείται αξιόλογη οικονομική ανάπτυξη, η οποία και δημιουργεί τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την ενίσχυση της τοπικής απασχόλησης.

Με την ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος αναμένεται να δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας είτε σε εποχιακή βάση είτε σε ετήσια βάση και σε συνάρτηση με τις λειτουργικές ανάγκες της επιχείρησης.

Οι φορείς της προτεινόμενης επένδυσης θα λειτουργούν τη μονάδα αρχικά μεταξύ των μηνών Απρίλιο – Οκτώβριο και θα αναπτύξουν εξωτερικές συνεργασίες με τοπικούς προμηθευτές που θα συμβάλλουν στη βελτίωση της παρεχόμενης υπηρεσίας. Πρόσθετα, θα γίνει πρόσληψη, αρχικά τριών υπαλλήλων, ενώ στα μελλοντικά σχέδια της επιχείρησης είναι η πρόσληψη πρόσθετου αριθμού ατόμων που θα έχουν γνώση ξενοδοχειακών υπηρεσιών. Σημειώνεται πως στόχος της επιχείρησης είναι η αξιοποίηση των ανθρώπινων πόρων της περιοχής, και άρα κατά την αναζήτηση των απαραίτητων πόρων θα προτιμηθούν άτομα που προέρχονται από την ευρύτερη περιοχή της Αγκάλης, αλλά και γενικά του νησιού της Φολεγάνδρου.

7.2 Κατηγορίες και Λειτουργίες Ανθρώπινων Πόρων

Τα άτομα που θα απασχολεί η ξενοδοχειακή μονάδα από αρχές Απριλίου έως τέλη Οκτωβρίου είναι 8. Τα 5 άτομα είναι οι ιδιοκτήτες της επιχείρησης, ενώ οι

υπόλοιποι 3 είναι εποχιακοί και θα εργάζονται κατά την περίοδο λειτουργίας του ξενοδοχείου.

Πίνακας 7.1 Απασχολούμενοι στην επιχείρηση

Προσωπικό	Αριθμός εργαζομένων
Ιδιοκτήτες επιχείρησης	5
Μόνιμο	0
Εποχιακό	3
ΣΥΝΟΛΟ	8

Ο αριθμός των εργαζομένων στη μονάδα, στηρίχθηκε στο οργανόγραμμα της επιχείρησης και στις ανάγκες αυτής κατά τη λειτουργία της, τόσο σε εποχές υψηλής πληρότητας, όσο και σε εποχές χαμηλής πληρότητας. Σύμφωνα με το οργανόγραμμα της, η επιχείρηση θα αποτελείται από 4 διευθύνσεις (οικονομική, προμηθειών, Πωλήσεων & Marketing, λειτουργίας και ποιότητας) οι οποίες βρίσκονται υπό τη Διοίκηση της ξενοδοχειακής μονάδας. Όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο VI, υπεύθυνοι για κάθε διεύθυνση και τη διοίκηση θα είναι οι πέντε ιδιοκτήτες. Οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν την εκτέλεση όλων των εργασιών που αφορούν τις διευθύνσεις τους ή θα επιβλέπουν την ανάθεση αυτών σε τρίτους.

Οι τρεις εποχιακοί εργαζόμενοι θα επιβλέπονται από τον Διευθυντή Λειτουργίας και Ποιότητας. Θα απασχολούνται μόνο τους μήνες λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας σε συγκεκριμένες εργασίες και θα πρέπει να έχουν συγκεκριμένα ελάχιστα προσόντα:

ü Ένα άτομο στην καθαριότητα. Το άτομο που θα εργαστεί στην καθαριότητα θα φροντίζει για τον καθαρισμό των δωματίων αλλά και των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων της ξενοδοχειακής μονάδας. Το άτομο αυτό θα είναι ανειδίκευτο, απόφοιτος δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.

ü Ένα άτομο σερβιτόρος. Το άτομο αυτό θα εργαστεί ως σερβιτόρος στο χώρο σερβιρίσματος του πρωινού, αλλά και σερβιρίσματος γευμάτων στα δωμάτια. Το άτομο αυτό θα πρέπει να είναι απόφοιτος τουριστικής σχολής. Απαραίτητη είναι η γνώση της αγγλικής γλώσσας, και οποιασδήποτε άλλης ευρωπαϊκής γλώσσας.

ύ Ένα άτομο στη reception της ξενοδοχειακής μονάδας. Το άτομο αυτό θα βρίσκεται στη reception και θα αναλάβει την εξυπηρέτηση των πελατών. Πρέπει να είναι απόφοιτος τουριστικών επαγγελμαμάτων και να γνωρίζει την αγγλική γλώσσα, και οποιασδήποτε άλλη ευρωπαϊκή γλώσσα.

Πολιτική της μονάδας θα είναι η ενθάρρυνση και επιβράβευση των εργαζομένων και η κινητοποίησή τους. Κινητοποιώντας τους εργαζόμενους της, η ξενοδοχειακή μονάδα δημιουργεί θετικό κλίμα εργασίας, πνεύμα ομαδικότητας και συμμετοχής, εξασφαλίζοντας την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών προς τους πελάτες.

7.3 Αναμενόμενες επιπτώσεις στην απασχόληση

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι αναμενόμενες, από την προγραμματισμένη επένδυση, επιπτώσεις στην απασχόληση. Για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της μονάδας, θα προσληφθούν τρεις εργαζόμενοι για 6 μήνες απασχόλησης. Η στελέχωση αυτή αναλύεται σε 1,5 θέσεις εποχικής απασχόλησης, όταν γίνει αναγωγή αυτής σε έτη απασχόλησης. Οι ιδιοκτήτες της μονάδας θα αυτοαπασχολούνται σε αυτήν.

Αναλυτικότερα, η οργανωτική δομή της εταιρείας είναι διαμορφωμένη έτσι, ώστε να ανταποκρίνεται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στις ανάγκες της, να βοηθάει το έργο της, τον καλό συντονισμό των τμημάτων της, και την συνεργασία των υπαλλήλων, και ακολουθεί το παρακάτω διάγραμμα.

Πίνακας 7.2 Αναμενόμενες επιπτώσεις στην απασχόληση

	Θέσεις Εργασίες				
	Μόνιμες	Εποχιακές	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Πριν την επένδυση	-	-	-	-	-
Μετά την επένδυση	-	-	-	-	-
Νέες θέσεις εργασίας	-	1,5	1	2	3
Αυτοαπασχόληση	2	3	3	2	5

7.4 Κόστος ανθρώπινου δυναμικού

Στη συνέχεια ακολουθεί η ανάλυση του κόστους του ανθρώπινου δυναμικού της υπό εξέταση ξενοδοχειακής μονάδας. Το κόστος του ανθρώπινου δυναμικού προκύπτει από τους ανθρωπομήνες που θα απασχοληθούν τα τρία άτομα εποχιακής απασχόλησης στην μονάδα, και το από το μηνιαίο μισθό που καθένα από αυτά τα άτομα θα λάβει. Για τη διαμόρφωση των μισθών έχουν ληφθεί υπόψη οι ελάχιστοι μισθοί που προβλέπει ο νόμος για κάθε κατηγορία εργαζομένου.

Πίνακας 7.3 Ανάλυση κόστους ανθρώπινου δυναμικού

Περιγραφή θέσης	Ανθρωπομήνες	Κόστος / Ανθρωπομήνα	Ετήσιο Κόστος
Υπάλληλος τουριστικών επαγγελμάτων	6	€1.000,00	€6.000,00
Καθαρίστρια	6	€750,00	€4.500,00
Σερβιτόρος	6	€1.250,00	€7.500,00
ΣΥΝΟΛΟ		€3.000,00	€18.000,00

Βλέπουμε πως το συνολικό κόστος του ανθρώπινου δυναμικού κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας (2008) θα ανέρχεται στα €18.000. Το συνολικό κόστος του ανθρώπινου δυναμικού θα αναπροσαρμόζεται στα επόμενα χρόνια κατά 2%, καθώς αναμένεται οι εργαζόμενοι να ανεβαίνουν κλίμακα, όπως επίσης και να αυξάνονται και τα χρόνια προϋπηρεσίας.

Αυτές οι εκτιμήσεις για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της μονάδας εμφανίζονται στον επόμενο πίνακα:

Πίνακας 7.4 Εκτιμώμενο ετήσιο κόστος ανθρώπινου δυναμικού (2008-2010)

Έτη	Κόστος ανθρώπινου δυναμικού
2008	€18.000,00
2009	€18.360,00
2010	€18.727,20
2011	€19.101,74
2012	€19.483,78

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο περιγράφεται η τοποθεσία στην οποία πρόκειται να πραγματοποιηθεί η ξενοδοχειακή μονάδα καθώς και οι λόγοι για τους οποίους επιλέχθηκε η περιοχή. Στη συνέχεια περιγράφονται οι επιπτώσεις της κατασκευής και της λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας στη συγκεκριμένη τοποθεσία. Σημειώνεται πως λόγω του μεγέθους της επιχείρησης δεν απαιτείται περιβαλλοντική μελέτη.

8.1 Περιγραφή του τόπου εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα κατασκευαστεί στη Φολέγανδρο, το νοτιότερο νησί των δυτικών Κυκλάδων. Βρίσκεται ανάμεσα στη Σίκινο και την Μήλο. Απέχει 15 μίλια ανατολικά της Μήλου και 22 μίλια βορειοδυτικά από τη Σαντορίνη. Η Φολέγανδρος είναι επιμήκης νήσος με δύο εκατέρωθεν κολπίσκους, το Πόρτο Βαθύ και τη Πλάκα, που τη χωρίζουν σε δύο ισομήκη τμήματα ορεινά και άδενδρα. Οι ακτές της είναι περισσότερο απόκρημνες, σχηματίζοντας πολλά ακρωτήρια όπως το Καστέλι, ο Βιτσέντζος, κ.ά. Ο πληθυσμός του νησιού ανέρχεται στους 650 κατοίκους.

Το νησί διοικητικά ανήκει στην Επαρχία Θήρας του νομού Κυκλάδων. Είναι έδρα της Κοινότητας Φολεγάνδρου, που αποτελείται από δυο Κοινοτικά Διαμερίσματα. Πρωτεύουσα του νησιού είναι το ομώνυμο χωριό, το οποίο λέγεται και Χώρα, και έχει 316 κατοίκους. Περιλαμβάνει τους οικισμούς Κάστρο, που άρχισε να αναπτύσσεται στα χρόνια της Ενετοκρατίας γύρω από το κάστρο της Φολεγάνδρου, Λιβιάδι και Πετούση. Το άλλο Κοινοτικό Διαμέρισμα έχει την έδρα του στην Απάνω Μεριά, που αποτελεί και το χαρακτηριστικότερο παραδοσιακό κομμάτι του νησιού, και περιλαμβάνει άλλους δύο μικρότερους που κατοικούνται μόνο το καλοκαίρι, τον Καραβοστάση, στον οποίο βρίσκεται και το λιμάνι, και την Αγκάλη, που είναι στον όρμο Βαθύ.

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα κατασκευαστεί στον οικισμό της Αγκάλης, ο οποίος αποτελεί παραθεριστικό οικισμό που κατοικείται μόνο τη θερινή περίοδο. Βρίσκεται στο κέντρο του νησιού και απέχει από την Χώρα 3

χιλιόμετρα. Η πρόσβαση στον οικισμό πραγματοποιείται μέσω λεωφορείων ή ιδιωτικών οχημάτων, αλλά και με τουριστικά καραβάκια από τον Καραβοστάση. Ο οικισμός βρίσκεται δίπλα από την ομώνυμη παραλία, η οποία είναι μία από τις καλύτερες παραλίες του νησιού. Οι επισκέπτες μπορούν να πάνε με ευκολία και σε άλλες κοντινές παραλίες, όπως είναι η μικρή αμμώδης παραλία Φυρά και ο Γαλίφος. Στον επόμενο χάρτη παρουσιάζονται οι βασικοί οικισμοί και παραλίες της Φολεγάνδρου, όπως και οι βασικές οδικές αρτηρίες του νησιού.



Διάγραμμα 8.1 Χάρτης Φολεγάνδρου

Το οικόπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί η ξενοδοχειακή μονάδα είναι συνολικού εμβαδού 470,10 μ². Είναι άρτιο και οικοδομίσιμο και βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού της Αγκάλης. Το οικόπεδο στο οποίο θα εδραιωθεί η εν λόγω δραστηριότητα, ανήκει ήδη στους ιδιοκτήτες αυτής και έτσι δεν χρειάζονται περαιτέρω έξοδα για την αγορά του. Το κόστος αγοράς του οικοπέδου αυτού σήμερα, ανέρχεται στα €30.000 περίπου.

8.2 Λόγοι – κριτήρια επιλογής τόπου εγκατάστασης

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας έγινε με βάση τα επόμενα κριτήρια:

A. Αυξανόμενη επίπεδο επισκεψιμότητας της περιοχής: Το νησί της Φολεγάνδρου αποτελεί έναν ξεχωριστό προορισμό με ηφαιστειακά τοπία και πανέμορφες παραλίες. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ότι διατηρεί την παραδοσιακή της ταυτότητα και το φυσικό της κάλλος. Γενικότερα η Φολεγάνδρος έχει να επιδείξει σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς. Προκείμενου να γίνει αντιληπτό το επίπεδο επισκεψιμότητας της περιοχής εγκατάστασης της επένδυσης αναφέρονται συνοπτικά βασικοί τουριστικοί προορισμοί και αξιοθέατα:

ü **Η Παναγία:** Είναι η σπουδαιότερη εκκλησία της Φολεγάνδρου, αφιερωμένη στην Κοίμηση της Θεοτόκου. Βρίσκεται σκαρφαλωμένη στο βράχο πάνω από τη Χώρα και είναι χτισμένη κατά πάσα πιθανότητα στη θέση αρχαίου ιερού, οικοδομικό υλικό του οποίου χρησιμοποιήθηκε για την ανέγερσή της. Ο ναός υπήρξε καθολικό γυναικείας μονής. Πρόκειται για μονόκλιτη πολύτροχη βασιλική με ψηλό καμπαναριό. Υπάρχει μαρμάρινη επιγραφή του 1687 που αναφέρεται στην ανακαίνιση του ναού ενώ η Παναγία πήρε τη σημερινή μορφή της με κατασκευή που ξεκίνησε το 1816 και τελείωσε το 1821. Το μαρμάρινο τέμπλο, ο αρχιεπισκοπικός θρόνος και ο άμβωνας είναι έργα του τηνιακού μαρμαρογλύπτη Καπαριά. Η κατά την παράδοση θαυματουργή, ασημοστόλιστη βυζαντινή εικόνα της Παναγίας που φυλάσσεται στην εκκλησία, συνδέεται με πειρατικές ιστορίες και θρύλους της Φολεγάνδρου. Σύμφωνα με το παλιό φολεγανδρίτικο έθιμο, το Πάσχα γίνεται περιφορά της εικόνας σε όλα τα σπίτια του νησιού.

ü **Κάστρο:** Το Κάστρο είναι το παλιό κομμάτι της Χώρας. Πρόκειται για έναν μεσαιωνικό οικισμό που χτίστηκε για να προστατεύει τους ανθρώπους του νησιού από τις εχθρικές επιδρομές και από τότε μέχρι σήμερα κατοικείται χωρίς διακοπή. Η βορεινή του πλευρά είναι χτισμένη στο χείλος του γκρεμού σε ύψος 210 μέτρων. Τα σπίτια, αρκετά από τα οποία μετρούν πάνω από δέκα αιώνες ζωής, είναι όλα κατοικημένα και σε πολύ καλή κατάσταση. Το Κάστρο είναι το διατηρητέο τμήμα του παραδοσιακού οικισμού της Χώρας και

προστατεύεται από την ΚΑ Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.

ü **Λαογραφικό Μουσείο:** Πρόκειται για μία παραδοσιακή αγροτική οικιστική μονάδα (θεμωσιά) του 19ου αιώνα, στην Άνω Μεριά. Στους χώρους της θα παρουσιάζεται το τυπικό αγροτικό νοικοκυριό, όπως αυτό λειτουργούσε μέχρι τα μέσα του 20ου αιώνα. Το Μουσείο ίδρυσε και διαχειρίζεται ο πολιτιστικός σύλλογος "Η Φολεγάνδρος".

ü **Χρυσοσπηλιά:** Η Χρυσοσπηλιά είναι ένα θαυματικό φυσικό μνημείο. Βρίσκεται στη βορειοανατολική πλευρά του νησιού, δέκα μέτρα πάνω από τη θάλασσα και είναι ανεξερεύνητο. Στο εσωτερικό του βρέθηκαν λείψανα ανθρώπινων σκελετών, σπασμένα αγγεία και ρωμαϊκή δεξαμενή νερού. Το αρχαιολογικό ενδιαφέρον που παρουσιάζει είναι μεγάλο καθώς θεωρείται λατρευτικός χώρος και τόπος τέλεσης τελετών ενηλικίωσης του 4ου π.χ. αιώνα. Εκατοντάδες ονόματα και επώνυμα που δηλώνουν τον τόπο καταγωγής των εφήβων, διακρίνονται σε πολλά σημεία στα τοιχώματα και την οροφή του σπηλαίου. Το δείγμα είναι το μοναδικό στον ελλαδικό χώρο.

ü **Ο Φάρος της Ασπρόπουντας:** Ο Φάρος χτίστηκε το 1919 σε ύψος 58μ. πάνω από τη θάλασσα και το φανάρι του έχει ύψος 11μ. Το φως του είναι ορατό σε απόσταση 17 ν.μ. Στην αρχή της λειτουργίας του ο φάρος άναβε με φυτίλι, στη συνέχεια με μηχανισμό πετρελαιοατμού, ενώ από το 1986 λειτουργεί με ηλιακή ενέργεια.

B. Το οδικό δίκτυο της περιοχής και κατά πόσο αυτό εξυπηρετεί την ξενοδοχειακή μονάδα: Δίπλα από την Αγκάλη περνάει το κεντρικό οδικό δίκτυο της Φολεγάνδρου. Όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 8.1. ο δρόμος αυτός ενώνει όλους τους οικισμούς του νησιού μεταξύ τους και με το λιμάνι. Μέσα στην Αγκάλη και μπροστά από το οικόπεδο στο οποίο θα κατασκευαστεί η ξενοδοχειακή μονάδα υπάρχει ασφαλτοστρωμένος δρόμος που απέχει από τον κεντρικό δρόμο 210 μέτρα. Η σύνδεση του νησιού με τα άλλα νησιά γίνεται από το λιμάνι στο Καραβοστάση.

Γ. Η ύπαρξη και προσφορά εργατικού δυναμικού στην περιοχή: Στο νησί της Φολεγάνδρου οι περισσότεροι κάτοικοι ασχολούνται με αγροτοκτηνοτροφικές εργασίες, αν και το έδαφος είναι ορεινό και πετρώδες. Τα τελευταία χρόνια έχουν στραφεί και στον τουρισμό, έχοντας αναπτυχθεί στο νησί ιδιαίτερα ο καλοκαιρινός τουρισμός. Όσον αφορά την εξέλιξη της ανεργίας γενικά στην περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, μειώνεται σταδιακά και παραμένει σε χαμηλά επίπεδα σε σχέση με την υπόλοιπη χώρα, ενώ το Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν του Νοτίου Αιγαίου αυξάνεται με ταχύτερους ρυθμούς από τον εθνικό μέσο όρο. Αυτά τα στοιχεία δεν είναι αντιπροσωπευτικά για όλα τα νησιά που ανήκουν στην περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, λόγω της συγκέντρωσης της μεγαλύτερης μερίδας του πληθυσμού στα μεγάλα και μεσαία νησιά όπως και από την αυξημένη εποχιακή απασχόληση κατά τους μήνες του καλοκαιριού. Όπως αναφέρθηκε στο Κεφάλαιο VII θα απασχοληθούν 3 εποχιακοί κατά τη διάρκεια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας (Μάιος – Οκτώβριος).

Δ. Επικρατούσες κλιματολογικές συνθήκες στην περιοχή: Το νησί της Φολεγάνδρου έχει αρκετή υγρασία, αλλά οι βοριάδες που συχνά επικρατούν, στεγνώνουν την ατμόσφαιρα. Η θερμοκρασία ανεβαίνει τον Μάιο και τον Ιούνιο, ενώ τους υπόλοιπους καλοκαιρινούς μήνες η θερμοκρασία είναι πιο ευχάριστη λόγω των μετεμιών που επικρατούν. Οι επικρατούσες κλιματολογικές συνθήκες ευνοούν τόσο την ανέγερση της μονάδας όσο και την χωρίς δυσκολίες λειτουργία της, και την καθιστούν εύκολα προσεγγίσιμη για τον επισκέπτη.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας δεν θα μπορούσε παρά να πραγματοποιηθεί σε μία τέτοια περιοχή, όπου οι συνθήκες είναι ευνοϊκές. Στόχος των φορέων είναι η διαμόρφωση μίας ξενοδοχειακής μονάδας η οποία να παρέχει τόσο αυτοτελείς όσο και συμπληρωματικές, με τις υφιστάμενες τουριστικές υποδομές, υπηρεσίες διαμονής και αναψυχής, εκμεταλλευόμενοι την αυξανόμενη επισκεψιμότητα της περιοχής.

8.3 Περιβάλλον και εκτιμώμενες επιπτώσεις

8.3.1. Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Κατά την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας οι κυριότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις θα είναι η εκπομπή αερίων αποβλήτων, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια των εκσκαφών και των χωματοουργικών εργασιών, όπου η εκπομπή σκόνης θα ξεπερνά τα συνήθη επίπεδα. Σημειώνεται ότι οι εργασίες των εκσκαφών και των χωματοουργικών εργασιών θα έχουν μικρή περίοδο λειτουργίας. Επίσης, τα καυσαέρια που θα προκληθούν από τη χρήση μηχανημάτων κατά τη φάση κατασκευής θα είναι περιοδικά και σε μικρές ποσότητες ώστε δεν θα δημιουργήσουν προβλήματα στον περιβάλλοντα χώρο. Επίσης μπορεί να παρατηρηθεί αύξηση των επιπέδων θορύβου προκαλούμενη από τα μηχανήματα. Τέλος, τα απορρίμματα που θα παράγονται κατά την κατασκευή θα συλλέγονται με ευθύνη της κοινότητας Φολεγάνδρου.

Κατά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας θα δημιουργούνται στερεά και υγρά απόβλητα. Τα στερεά απορρίμματα που θα παράγονται θα συλλέγονται με ευθύνη της κοινότητας Φολεγάνδρου. Οι εκπομπές αερίων ρύπων αφορούν εκπομπές κατά την παραγωγή φαγητού, κατά τη λειτουργία των λεβήτων για τη θέρμανση νερού, όπως και από τη κίνηση των οχημάτων προς και από τον χώρο στάθμευσης.

Τέλος, το τοπίο με την ολοκλήρωση του έργου μπορεί να χάσει τη φυσικότητά του. Ο σχεδιασμός όμως έχει προβλέψει την αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου, ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι μεταβολές του. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, η τελική εικόνα του τοπίου θα παρουσιάζει μία αρμονική εικόνα με το περιβάλλον χώρο.

8.3.2 Μέτρα αντιμετώπισης περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Για την αντιμετώπιση των παραπάνω πιθανών επιπτώσεων στη γύρω περιοχή και το φυσικό περιβάλλον, θα υιοθετηθούν μέτρα πρόληψης και αντιμετώπισης. Η ρύπανση που μπορεί να προκληθεί από τα στερεά απόβλητα θα αντιμετωπιστεί με τη χρήση ειδικών κάδων απορριμμάτων και τη συγκομιδή των απορριμμάτων από την κοινότητα Φολεγάνδρου. Όσον αφορά τα υγρά απόβλητα που μπορεί να προκύψουν, μπορούν να αντιμετωπιστούν με την κατασκευή κατάλληλου αποχετευτικού συστήματος.

Μετά από τις ενέργειες που θα πραγματοποιηθούν από την επιχείρηση κατά τη διάρκεια των οικοδομικών εργασιών, θα γίνουν φυτεύσεις με είδη που υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή. Με τις φυτεύσεις θα επιτευχθεί η αποκατάσταση και διαμόρφωση των αλλοιωθέντων χώρων. Η ξενοδοχειακή μονάδα θα ακολουθήσει την υφιστάμενη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική που ακολουθούν και τα καταλύματα και οι κατοικίες της περιοχής, ώστε να δένει με το περιβάλλον και την φυσική ομορφιά της περιοχής.

Εφαρμόζοντας τα παραπάνω μέτρα η ανέγερση και λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας, δεν θα αποτελέσει και δεν θα προκαλέσει προβλήματα στην περιοχή, στην τοπική κοινωνία και στο περιβάλλον.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΧ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο παρουσιάζεται το χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του έργου το οποίο και αποτελεί τη βάση για την παρακολούθηση της πραγματοποίησης του επενδυτικού σχεδίου. Επίσης ασχολείται και με τον προϋπολογισμό του έργου προκειμένου να υπάρχει συντονισμός μεταξύ των επιμέρους κατασκευαστικών και εξοπλιστικών φάσεων και των χρηματικών εισροών και εκροών.

9.1 Ομάδα εκτέλεσης επενδυτικού σχεδίου

Η ομάδα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου θα αποτελείται από τους ιδιοκτήτες της εταιρείας, οι οποίοι θα έχουν την επιστασία και την επίβλεψη του όλου σχεδίου. Τα κτιριακά έργα και τα έργα διαμόρφωσης του εξωτερικού χώρου, θα ανατεθούν σε εργολάβους – κατασκευαστές, υπό την επίβλεψη εξειδικευμένου αρχιτέκτονα, πολιτικού μηχανικού και ηλεκτρολόγου μηχανολόγου. Η ομάδα εκτέλεσης θα αναλάβει τον εξοπλισμό της μονάδας, όπως και την αγορά και επίβλεψη της εγκατάστασης του. Τέλος, θα εξασφαλίσει την εκτέλεση του έργου μέσα στα περιθώρια χρόνου και κόστους που έχουν καθοριστεί.

9.2 Εταιρεία και νομικές απαιτήσεις

Σε πρώτο στάδιο θα υπογραφεί μεταξύ των συνεταίρων συμφωνία για την ίδρυση της εταιρείας. Η ύπαρξη νομικού συμβούλου θεωρείται απαραίτητη καθώς σε αυτό το στάδιο τα συμβόλαια αγοράς οικοπέδων, σύστασης εταιρείας και οι υποβολές στοιχείων σε αρμόδιες αρχές, κάνουν τη χρήση νομικής βοήθειας απαραίτητη.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πλεονεκτήματα της ίδρυσης Ομόρρυθμου Εταιρείας, κρίνεται σκόπιμη η δημιουργία Ο.Ε. για λόγους κυρίως ευελιξίας και συμπίεσης του αρχικού κόστους λειτουργίας αυτής. Η Ομόρρυθμη Εταιρεία δεν χρειάζεται συμβολαιογραφικό έγγραφο για την κατάρτισή της, αντιθέτως αρκεί ένα ιδιωτικό συμφωνητικό. Για την ίδρυση ομόρρυθμης εταιρείας πρέπει να συμπράξουν δύο τουλάχιστον μέρη ή κατά την έκφραση του νόμου υποχρεούνται αμοιβαίως στην επιδίωξη κοινού σκοπού (άρθρο 741, Αστικού

Κώδικα). Τα ιδρυτικά μέλη της ομόρρυθμης εταιρείας θα είναι οι τέσσερις ιδιοκτήτες της. Το προβλεπόμενο χρονικό διάστημα που απαιτείται για τη σύσταση αυτής, είναι 20 περίπου ημέρες. Στο καταστατικό της εταιρείας αυτής, θα αναγράφονται αναλυτικά τα ποσοστά συμμετοχής των εταίρων, οι νομικές τους και οι εργασιακές τους υποχρεώσεις, διαχειριστές της επιχείρησης και ότι άλλο προβλέπεται από τον αστικό κώδικα (λύση, εκκαθάριση) και από τη φορολογική νομοθεσία.

9.3 Λήψη αδειών

Λόγω του ότι η επένδυση αυτή θα υπαχθεί στον αναπτυξιακό νόμο 3299/2004, η διαδικασία των αδειοδοτήσεων προβλέπεται από τον ίδιο τον νόμο και έχει ως εξής:

1. Έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου από τον ΕΟΤ.
2. Έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης από τον ΕΟΤ.
3. Οικοδομική άδεια.
4. Βεβαίωση Δασικής Υπηρεσίας.
5. Άδεια αρχαιολογικής υπηρεσίας.
6. Οικονομική έγκριση υπαγωγής στον αναπτυξιακό νόμο από την Περιφέρεια Νότιου Αιγαίου.

Οι υποψήφιοι επενδυτές έχουν ήδη προχωρήσει στη σύνταξη των σχετικών μελετών που απαιτούνται, ενώ ταυτόχρονα έχουν υποβάλλει σχετικό αίτημα για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών. Σημειώνεται ότι οι φορείς της επένδυσης έχουν αναπτύξει το κατάλληλο δίκτυο συνεργατών για την επίσπευση των διαδικασιών και την απόκτηση των εγκρίσεων σε σύντομο χρονικό διάστημα, ούτως ώστε να καταστεί δυνατή η υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης άμεσα.

Ειδικότερα, αναφέρεται ότι έχει ήδη εκδοθεί η άδεια καταλληλότητας οικοπέδου από την τοπική υπηρεσία του ΕΟΤ, όπως και τα αρχιτεκτονικά σχέδια, ενώ ήδη έχουν ολοκληρωθεί οι σχετικές τεχνικές και τεχνικοοικονομικές μελέτες που απαιτούνται για την έκδοση των λοιπών αδειών - εγκρίσεων. Παράλληλα, έχει εγκριθεί η τεχνική μελέτη, όπως επίσης και η άδεια της αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Επίσης, έχει εκδοθεί και η άδεια από την αρμόδια δασική υπηρεσία, η οποία είναι απαραίτητη για την υποβολή αίτησης για την έκδοση της οικοδομικής

άδειας, όπως επίσης και η σχετική τεχνικοοικονομική μελέτη. Σημειώνεται ότι για την εν λόγω επένδυση, δεν απαιτείται έγκριση χαρακτηρισμού κτιρίου παραδοσιακού, όπως επίσης και έγκριση της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, λόγω της δυναμικότητας της ξενοδοχειακής μονάδας και βάσει του Ν. 3310 που αποτελεί την επικαιροποίηση του 1650/86). Η προβλεπόμενη διάρκεια λήψης όλων των προαναφερθέντων εγκρίσεων, υπολογίζεται στους πέντε μήνες.

9.4 Προγραμματισμός χρηματοδοτήσεως

Όπως προβλέπεται και από τον αναπτυξιακό νόμο, η κατανομή των κεφαλαίων που απαιτούνται, έχει ως εξής:

Πίνακας 9.1 Κατανομή κεφαλαίου (επί του κόστους επένδυσης)

ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Ίδια κεφάλαια (Μετρητά)	43,43%
Δανεισμός	0,00%
Επιχορήγηση Π.Ε.Π. Νοτίου Αιγαίου	56,57%
ΣΥΝΟΛΟ	100,00%

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η χρηματοδότηση θα γίνει σε ένα ποσοστό με επιδότηση από το κράτος, καθώς η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα εντάσσεται στον Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Νοτίου Αιγαίου, και είναι επιδοτούμενη. Το ποσοστό επιδότησης θα φτάσει το ύψος του 56,57%, ενώ οι υπόλοιπες δαπάνες θα εξοφληθούν από τους ιδιοκτήτες της μονάδας. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα κόστη για την εκτέλεση του έργου που παρουσιάζονται πιο κάτω, για κάθε ένα από τα τρία έτη που θα εκτελείται το επενδυτικό σχέδιο, θα πρέπει να εξασφαλίζονται τα παρακάτω ποσά.

Πίνακας 9.2 Κατανομή κεφαλαίου (επί του κόστους επένδυσης)

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΚΟΣΤΟΥΣ	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ		
	2006	2007	2008
Μελέτες – Υπηρεσίες Υποστήριξης	€1.932,77		€3.000,00
Έργα Υποδομής		€26.000,00	
Έργα Περιβάλλοντος Χώρου		€30.000,00	
Κτιριακές Εγκαταστάσεις		€245.165,00	€57.796,76
Μηχανολογικός και Λοιπός Εξοπλισμός			€102.812,18
	€1.932,77	€301.165,00	€163.608,94

9.5 Δραστηριότητες και Δεδομένα

Για το σχεδιασμό του χρονοδιαγράμματος ιδρύσεως και λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας, λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες δραστηριότητες, οι οποίες άρχισαν να πραγματοποιούνται από το Δεκέμβριο του 2006.

1. **Σύσταση Εταιρείας και Νομικές Απαιτήσεις**: Πραγματοποιούνται οι ενέργειες που απαιτούνται για την σύσταση της επιχείρησης.
2. **Ανάθεση μελετών**: Ανατίθενται οι μηχανολογικές μελέτες, μελέτες ηλεκτρικών εγκαταστάσεων, ύδρευσης, αποχέτευσης, πυρασφάλειας κλπ.
3. **Εκπόνηση Μελετών και Εργασίες Μηχανικών**: Εκπονούνται οι μελέτες και πραγματοποιούνται οι εργασίες των μηχανικών.
4. **Υποβολή Μελετών – Εγκρίσεις**: Υποβάλλονται οι μελέτες προς έγκριση.
5. **Κτιριακά Έργα και Έργα Περιβάλλοντος Χώρου**: Μετά την έγκριση των μελετών πραγματοποιούνται τα κτιριακά έργα και τα έργα διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.
6. **Εγκατάσταση Μηχανολογικού Εξοπλισμού**: Γίνεται η εγκατάσταση του απαραίτητου μηχανολογικού εξοπλισμού.
7. **Προμήθεια Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού**: Αναζητείται και συνάπτεται συμφωνία για την προμήθεια του απαραίτητου ξενοδοχειακού εξοπλισμού.

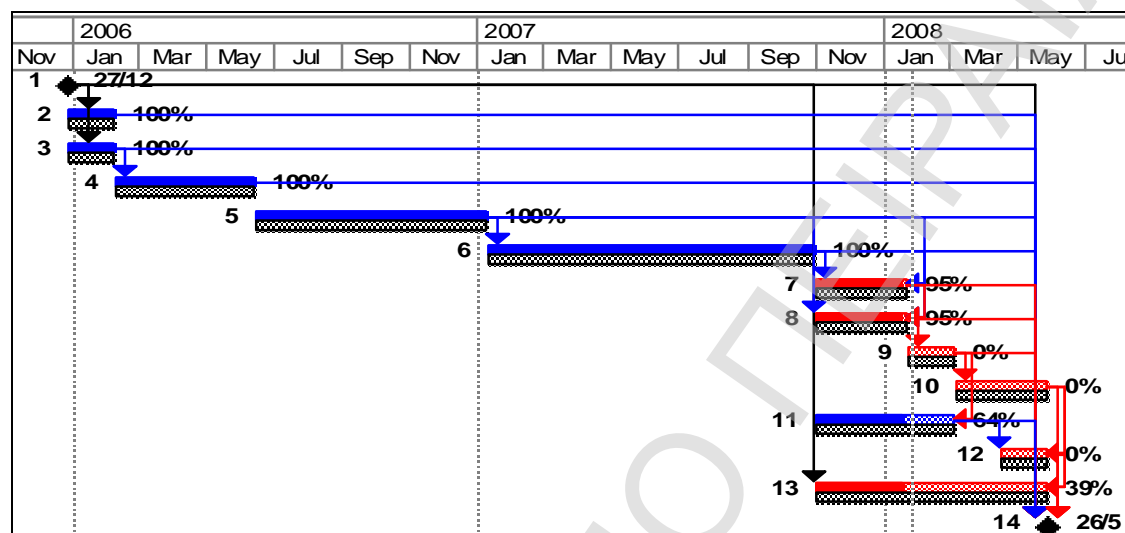
8. **Εγκατάσταση Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού:** Εγκαθίσταται ο ξενοδοχειακός εξοπλισμός που έχει επιλεχθεί.
9. **Εύρεση και Εκπαίδευση Προσωπικού:** Αναζητούνται εκείνα τα άτομα που θα ολοκληρώσουν τη στελέχωση της μονάδας. Αυτά τα άτομα εκπαιδεύονται για την θέση που λαμβάνουν.
10. **Προμήθεια Αναλωσίμων:** Συνάπτονται οι συμφωνίες προμήθειας των αναλωσίμων.
11. **Παραλαβή Αναλωσίμων:** Παραλαμβάνονται τα αναλώσιμα που έχουν συμφωνηθεί.
12. **Ενέργειες Μάρκετινγκ:** Διενεργούνται οι απαραίτητες ενέργειες προώθησης και διαφήμισης της ξενοδοχειακής μονάδας.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται η χρονική διάρκεια σε μήνες των ανωτέρω δραστηριοτήτων. Στην τελευταία στήλη παρουσιάζεται η σχέση μεταξύ αυτών των δραστηριοτήτων. Δηλαδή, παρουσιάζεται ποιες δραστηριότητες θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί πριν την έναρξη μίας άλλης (αριθμός: π.χ. 1, 2, κλπ), και ποιες δραστηριότητες θα πρέπει να ολοκληρωθούν ταυτόχρονα (αριθμός FF: π.χ. 5FF, 6FF, κλπ.).

Πίνακας 9.3. Χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου

Α/Α	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ (μήνες)	ΠΡΟΚΑΤΟΧΟΙ
1	Έναρξη	0	
2	Σύσταση Εταιρείας & Νομικές Απαιτήσεις	1	1
3	Ανάθεση μελετών	1	1
4	Εκπόνηση Μελετών και Εργασίες Μηχανικών	3	3
5	Υποβολή Μελετών – Εγκρίσεις	5	4
6	Κτιριακά Έργα & Έργα Περιβάλλοντος Χώρου	7	5
7	Εγκατάσταση Μηχανολογικού Εξοπλισμού	2	6, 5FF
8	Προμήθεια Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	2	7FF, 6FF
9	Εγκατάσταση Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	1	8
10	Εύρεση & Εκπαίδευση Προσωπικού	2	9
11	Προμήθεια Αναλωσίμων	3	9FF
12	Παραλαβή Αναλωσίμων	1	11, 10FF
13	Ενέργειες Μάρκετινγκ	5	12FF, 10FF
14	Τέλος - Έναρξη Λειτουργίας Μονάδας	0	13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

Στο επόμενο διάγραμμα παρουσιάζεται το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου. Το χρονοδιάγραμμα έχει μελετηθεί από την ομάδα εκτέλεσης του έργου και βασικός στόχος είναι όλες οι δραστηριότητες να πραγματοποιηθούν μέσα στον υπολογιζόμενο χρόνο και η ξενοδοχειακή μονάδα να τεθεί σε λειτουργία ακριβώς όπως είχε προβλεφθεί.



Διάγραμμα 9.1 Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου

Από το παραπάνω διάγραμμα φαίνεται ότι έχουν ολοκληρωθεί αρκετές δραστηριότητες. Έχουν ήδη εγκριθεί οι απαραίτητες μελέτες και έχουν ήδη ολοκληρωθεί τα κτιριακά έργα και τα έργα προετοιμασίας του περιβάλλοντος χώρου. Έχει ήδη ξεκινήσει η εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού και έχει αρχίσει και η προμήθεια του ξενοδοχειακού εξοπλισμού, δραστηριότητες που αναμένεται να τελειώσουν τέλη Ιανουαρίου. Επίσης, έχουν ήδη ξεκινήσει οι ενέργειες Μάρκετινγκ, οι οποίες προβλέπεται να ολοκληρωθούν στις αρχές Μαΐου, όπως και η προμήθεια αναλωσίμων που αναμένεται να ολοκληρωθεί στις αρχές Μαρτίου. Οι υπόλοιπες δραστηριότητες αναμένεται να ξεκινήσουν και να ολοκληρωθούν μέσα στους επόμενους μήνες και να ολοκληρωθούν πριν την έναρξη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Η ξενοδοχειακή μονάδα θα ξεκινήσει τη λειτουργία της στα μέσα Μαΐου του 2008, δηλαδή μέσα στο δεύτερο τρίμηνο του 2008.

9.6 Εκτίμηση του Κόστους Εκτέλεσης του Προγράμματος

Στόχος της εκτίμησης των εξόδων εκτελέσεως του προγράμματος συνιστά ο καθορισμός των πόρων που απαιτούνται για την εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου, αφού έχει ληφθεί η απόφαση για την υλοποίησή του. Το κόστος για

την εκτέλεση του επενδυτικού προγράμματος ανέρχεται στο ποσό των €550.311,88. Μεμονωμένα το κάθε κόστος από αυτά παρουσιάζεται στον παραπάνω πίνακα:

Πίνακας 9.4 Συνοπτική Ανάλυση Κόστους της Επένδυσης

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΚΟΣΤΟΥΣ (ΣΕ ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΤΙΜΕΣ)	ΚΟΣΤΟΣ	ΦΠΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
Μελέτες – Υπηρεσίες Υποστήριξης	€4.932,77	€937,23	€5.870,00
Έργα Υποδομής	€26.000,00	€4.940,00	€30.940,00
Έργα Περιβάλλοντος Χώρου	€30.000,00	€5.700,00	€35.700,00
Κτιριακές Εγκαταστάσεις	€302.961,76	€57.025,39	€359.987,15
Μηχανολογικός και Λοιπός Εξοπλισμός	€102.812,18	€15.002,55	€117.814,73
	€466.706,71	€83.605,16	€550.311,88

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Χ: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο παρουσιάζεται το συνολικό κόστος της επένδυσης και η χρηματοδότηση του προγράμματος. Υπολογίζονται το κόστος παροχής των υπηρεσιών και το λειτουργικό κόστος. Στη συνέχεια πραγματοποιούνται προβλέψεις για την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης για τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της μονάδας. Τέλος πραγματοποιείται χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης, ώστε να εξεταστεί η βιωσιμότητα της συγκεκριμένης επένδυσης.

10.1 Συνολικό κόστος επένδυσης

Ο υπολογισμός του συνολικού κόστους της επένδυσης καθορίζει τους πόρους που απαιτούνται για την εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου, μετά τη λήψη της απόφασης για την υλοποίησή του. Το κόστος αυτό περιλαμβάνει τις μελέτες ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, ύδρευσης, αποχέτευσης και πυρασφάλειας, όπως και τη μελέτη πιστοποίησης των υπηρεσιών, τα έργα υποδομής, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και κτιριακών εγκαταστάσεων, και το κόστος του μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού. Το συνολικό κόστος της επένδυσης ανέρχεται στο ποσό των €550.311,88. Μεμονωμένα το κάθε κόστος από αυτά παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα:

Πίνακας 10.1 Συνοπτική Ανάλυση Κόστους της Επένδυσης

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΚΟΣΤΟΥΣ (ΣΕ ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΤΙΜΕΣ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
Μελέτες – Υπηρεσίες Υποστήριξης	€5.870,00
Έργα Υποδομής	€30.940,00
Έργα Περιβάλλοντος Χώρου	€35.700,00
Κτιριακές Εγκαταστάσεις	€359.987,15
Μηχανολογικός και Λοιπός Εξοπλισμός	€117.814,73
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	€550.311,88

10.2 Χρηματοδότηση και Κεφαλαιακή Διάρθρωση Επενδυτικού Σχεδίου

Η εκτίμηση των απαιτούμενων κεφαλαίων έχει υπολογιστεί και ανέρχεται σε €550.311,88. Το ποσό αυτό είναι αποτέλεσμα υπολογισμών που βασίστηκαν όχι σε αισιόδοξες, αλλά απαισιόδοξες σχεδόν προβλέψεις, έτσι ώστε να μην υπάρξει έλλειψη χρηματοδότησης, από λανθασμένη εκτίμηση του συνολικού επενδυτικού κόστους. Οι πηγές από τις οποίες θα αντληθούν τα αναγκαία κεφάλαια είναι από χρηματοδότηση των ιδιοκτητών της μονάδας και από επιδότηση από το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα στο οποίο θα ενταχθεί η επένδυση. Σημειώνεται ότι δεν χρειάζεται για την πραγματοποίηση της επένδυσης και για την λειτουργία της μονάδας να ληφθεί κάποιο δάνειο, διότι καλύπτεται πλήρως από την ανωτέρω χρηματοδότηση και τα έσοδα που θα έχει.

Με την ένταξη του σχεδίου στο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) του Νοτίου Αιγαίου για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου θα δοθεί επιδότηση στο 56,57% επί του συνολικού κόστους επένδυσης. Το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα προβλέπει ότι η ίδια συμμετοχή θα πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό όχι μικρότερο του 25%. Στο συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο η ίδια συμμετοχή θα ανέρχεται στο 43,43%.

Στον επόμενο πίνακα περιγράφεται αναλυτικά το χρηματοδοτικό σχήμα της υπό μελέτη επένδυσης.

Πίνακας 10.2 Συμμετοχή χρηματοδοτήσεων στην επένδυση

Κατηγορία Χρηματοδότησης	Ποσό Χρηματοδότησης	Ποσοστό Χρηματοδότησης
Ίδια κεφάλαια	€239.000,45	43,43%
Δάνεια	€0,00	0,00%
Επιχορήγηση Π.Ε.Π. Νοτίου Αιγαίου	€311.311,43	56,57%
Συνολικό Ποσό	€550.311,88	100,00%

10.3 Κόστος Παροχής Υπηρεσιών

Στο κόστος παροχής υπηρεσιών περιλαμβάνονται οι δαπάνες για το προσωπικό που παρέχουν τις υπηρεσίες, το κόστος των πρώτων και άλλων υλών που χρησιμοποιούνται για την παροχή των υπηρεσιών, τα γενικά έξοδα και το κόστος διαφήμισης – προώθησης και προβολής. Όσον αφορά τις αποσβέσεις, όπως έχει σημειωθεί και στο κεφάλαιο 9, έχει ενσωματωθεί στο λειτουργικό κόστος της μονάδας.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται το κόστος παροχής των υπηρεσιών για το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Άρα για το 2008 η ξενοδοχειακή μονάδα θα διαθέσει το ποσό των €53.095,05 συνολικά.

Πίνακας 10.3 Κόστος παροχής υπηρεσιών (1ο έτος λειτουργίας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	1 ^ο έτος λειτουργίας
Δαπάνες προσωπικού	€18.000,00
Κόστος πρώτων και λοιπών υλών	€10.330,00
Γενικά έξοδα	€24.065,05
Έξοδα διαφήμισης – προώθησης και προβολής	€700,00
ΣΥΝΟΛΟ	€53.095,05

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει το συνολικό κόστος παροχής υπηρεσιών για κάθε ένα από τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Όπως είχε σημειωθεί και σε προηγούμενα κεφάλαια, οι δαπάνες προσωπικού αυξάνονται ετησίως κατά 2% περίπου, τα έξοδα διαφήμισης – προώθησης και προβολής, όπως και τα γενικά έξοδα, αυξάνονται ετησίως κατά 5% περίπου (με εξαίρεση τους φόρους – τέλη που αποτελούν το 3% των συνολικών εσόδων της μονάδας), και το κόστος πρώτων και λοιπών υλών υπολογίζεται με βάση τα συνολικά έσοδα από το εστιατόριο και το κυλικείο – bar και αποτελεί το 55% αυτών.

Πίνακας 10.4 Κόστος παροχής υπηρεσιών (2008-2012)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	2008	2009	2010	2011	2012
Δαπάνες προσωπικού	€18.000,00	€18.360,00	€18.727,20	€19.101,74	€19.483,78
Κόστος πρώτων και λοιπών υλών	€10.330,00	€11.364,00	€12.160,00	€12.890,00	€13.791,00
Γενικά έξοδα	€24.065,05	€25.424,06	€26.763,79	€28.138,64	€29.623,30
Έξοδα διαφήμισης – προώθησης και προβολής	€700,00	€735,00	€771,75	€810,34	€850,85
ΣΥΝΟΛΟ	€53.095,05	€55.883,06	€58.422,74	€60.940,72	€63.748,93

10.4 Προϋπολογιστικές καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης

Για την κατάρτιση του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεως για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας, έγιναν οι παρακάτω υποθέσεις:

- ü Τα συνολικά έσοδα για κάθε έτος προκύπτουν από τον πίνακα εσόδων του κεφαλαίου 3, στον οποίο έγινε ανάλυση του τρόπου υπολογισμού των συνολικών εσόδων από τις πωλήσεις των παρεχόμενων υπηρεσιών, θεωρώντας ότι η εξόφληση των απαιτήσεων πραγματοποιείται με την αναχώρηση των πελατών και όχι νωρίτερα.
- ü Τα συνολικά έξοδα προκύπτουν από τους πίνακες υπολογισμού του κόστους από προηγούμενα κεφάλαια, όπου εξετάστηκαν ανά κατηγορία κόστους, και τα οποία παρουσιάστηκαν στην προηγούμενη υποενότητα.
- ü Οι αποσβέσεις έχουν ενσωματωθεί στο λειτουργικό κόστος της ξενοδοχειακής μονάδας.

ὕ Στη διάθεση των αποτελεσμάτων ο φόρος εισοδήματος έχει υπολογιστεί στο 22% (ποσοστό που αντιστοιχεί στη φορολογία των εταιρειών).

Στη συνέχεια παρατίθενται οι προϋπολογιστικές Καταστάσεις Χρήσεως για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας (2008-2012). Παρατηρούμε ότι τα αποτελέσματα χρόνο με το χρόνο αυξάνονται.

Πίνακας 10.5 Προϋπολογιστική Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (2008-2012)

Περιγραφή	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	2008	2009	2010	2011	2012
Κύκλος Εργασιών	€103.835,00	€114.218,50	€122.213,80	€129.546,62	€138.614,89
<i>Μείον:</i>					
Κόστος Παροχής Υπηρεσιών	€3.095,05	€5.883,06	€8.422,74	€0.940,72	€3.748,93
Αποτελέσματα προ τόκων, αποσβέσεων & φόρων	€0.739,95	€8.335,44	€3.791,06	€8.605,90	€74.865,96
<i>Μείον:</i>					
<i>Τόκοι μακρ/σμων δανείων</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Τόκοι βραχ/σμων δανείων</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Αποσβέσεις</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Αποτελέσματα προ φόρων	€0.739,95	€8.335,44	€3.791,06	€8.605,90	€74.865,96
<i>Μείον φόρος εισοδήματος μη διανεμομένων κερδών</i>	€11.162,79	€12.833,80	€14.034,03	€15.093,30	€16.470,51
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	€39.577,16	€45.501,64	€49.757,03	€3.512,60	€58.395,45

Από την προϋπολογιστική κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως γίνεται αντιληπτή η ικανότητα της ξενοδοχειακής μονάδας να καλύπτει τα προβλεπόμενα έξοδα λειτουργίας της, με κύκλο εργασιών που ανέρχεται σε €103.835 για το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας (2008), και παράλληλα να πραγματοποιεί κέρδη. Έτσι, το καθαρό αποτέλεσμα για το έτος 2008 ανέρχεται σε €39.577,16, κοκ.

10.5 Προϋπολογιστικές καταστάσεις ταμειακών ροών

Αφού έχει υπολογιστεί το καθαρό αποτέλεσμα και έχουν καθοριστεί οι εκροές και οι εισροές χρημάτων για κάθε έτος, υπολογίζονται οι καθαρές ταμειακές ροές για το έτος της επένδυσης και τα πρώτα πέντε χρόνια λειτουργίας της μονάδας. Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται οι προϋπολογιστικές καταστάσεις ταμειακών ροών για τα έτη της επένδυσης και τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της μονάδας (2008-2012). Σημειώνεται ότι για το κόστος της επένδυσης δεν υπολογίζεται η επιδότηση, αλλά μόνο τα προσφερόμενα από τους ιδιοκτήτες κεφάλαια, και ότι οι καθαρές ταμειακές ροές για τα έτη λειτουργίας της μονάδας αφορούν τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων.

Πίνακας 10.6 Προϋπολογιστική κατάσταση ταμειακών ροών (2008-2012)

	Καθαρές Ταμειακές Ροές	Αθροιστικές Καθαρές Ταμειακές Ροές
Κατασκευαστική περίοδος (2006-2008)	- €239.000,45	-
1ος χρόνος (2008)	€50.739,95	- €188.260,50
2ος χρόνος (2009)	€58.335,44	- €129.925,06
3ος χρόνος (2010)	€63.791,06	- €66.134,00
4ος χρόνος (2011)	€68.605,90	€2.471,90
5ος χρόνος (2012)	€74.865,96	€77.337,86

10.6 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση

Η χρηματοοικονομική αξιολόγηση αποτελεί μέρος της διαδικασίας αξιολόγησης της επένδυσης και θα βοηθήσει στην αποδοχή ή την απόρριψή της.

Προκειμένου να καταλήξουμε σε ένα ασφαλές συμπέρασμα για το αν θα πρέπει τελικά να γίνει αποδεκτή ή να απορριφθεί η συγκεκριμένη επένδυση, χρησιμοποιούνται ορισμένες χρηματοοικονομικοί μέθοδοι αξιολόγησης επενδύσεων. Αυτές που θα χρησιμοποιηθούν σε αυτή τη μελέτη είναι:

- ü Η μέθοδος Επανείσπραξης Κόστους Επένδυσης (ΕΚΕ).
- ü Η μέθοδος του Απλού Συντελεστή Απόδοσης (ΑΣΑ).
- ü Η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ).
- ü Η μέθοδος του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (ΕΣΑ).
- ü Η ανάλυση του Νεκρού Σημείου.
- ü Η ανάλυση ευαισθησίας.

10.6.1 Μέθοδος Επανείσπραξης Κόστους Επένδυσης (ΕΚΕ)

Η μέθοδος Επανείσπραξης Κόστους Επένδυσης δίνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να καλυφθεί το ποσό της αρχικής επένδυσης από τις καθαρές ταμειακές ροές της. Δηλαδή με τη συγκεκριμένη μέθοδο προσδιορίζεται η ταχύτητα επανείσπραξης του κόστους της επένδυσης με μονάδα μέτρησης το ημερολογιακό έτος. Η μέθοδος αυτή υπολογίζεται εύκολα και δίνει ένα ικανοποιητικό μέτρο του βαθμού ρευστότητας του έργου. Δεν λαμβάνει υπόψη όμως τη διαχρονική αξία του χρήματος.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται η κατάσταση καθαρών ταμειακών ροών της μονάδας. Σύμφωνα με την στήλη της αθροιστικής καθαρής ταμειακής ροής, η επιστροφή του κεφαλαίου των €239.000,45 θα πραγματοποιηθεί στο τέταρτο έτος της λειτουργίας της μονάδας, δηλαδή σε περίπου 3 χρόνια και 11,5 μήνες. Ο χρόνος αυτός αντιπροσωπεύει το χρονικό διάστημα που θα χρειαστεί η εν λόγω επένδυση για να αποσβέσει πλήρως το αρχικό κόστος της. Η ταχύτητα απόσβεσης της επένδυσης είναι μεγάλη και κατά συνέπεια αντιμετωπίζει μικρό ρίσκο.

Πίνακας 10.7 Επανείσπραξη κόστους επένδυσης

	Καθαρές Ταμειακές Ροές	Αθροιστικές Καθαρές Ταμειακές Ροές	Επανείσπραξη Κεφαλαίου
Έτος Επένδυσης	- €239.000,45	- €239.000,45	ΟΧΙ
1ος χρόνος (2008)	€50.739,95	- €188.260,50	ΟΧΙ
2ος χρόνος (2009)	€58.335,44	- €129.925,06	ΟΧΙ
3ος χρόνος (2010)	€63.791,06	- €66.134,00	ΟΧΙ
4ος χρόνος (2011)	€68.605,90	€2.471,90	ΝΑΙ
5ος χρόνος (2012)	€74.865,96	€77.337,86	-

10.6.2 Μέθοδος Απλού Συντελεστή Απόδοσης (ΑΣΑ)

Ο Απλός Συντελεστής Απόδοσης δίνει το μέσο ετήσιο ρυθμό απόδοσης της επένδυσης.

Δίνεται από τον τύπο:

$$\text{ΑΣΑ} = (\text{Σύνολο ΚΤΡ} / \text{Διάρκεια Ζωής Επένδυσης}) / \text{Κόστος Επένδυσης}$$

$$\text{ΑΣΑ} = (316.338,31 / 5) / 239.000,45 = 63.267,66 / 239.000,45 = 26\%$$

Άρα ο ρυθμός απόδοσης του αρχικού κεφαλαίου είναι 26%. Επειδή ο ετήσιος ρυθμός απόδοσης της επένδυσης είναι μεγαλύτερος από το τρέχον τραπεζικό επιτόκιο η επένδυση γίνεται αποδεκτή.

10.6.3 Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας

Η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας αποτελεί μία αξιόπιστη μέθοδο αξιολόγησης της επένδυσης. Τα πλεονεκτήματα της μεθόδου έναντι της μεθόδου επανείσπραξης του κόστους επένδυσης έγκεινται στο ότι λαμβάνονται υπόψη η διαχρονική αξία του χρήματος, το κόστος χρηματοδότησης και ο κίνδυνος.

Η επένδυση θα γίνει αποδεκτή εάν το άθροισμα των παρουσών αξιών των καθαρών ταμειακών ροών είναι ίσο ή μεγαλύτερο από το κόστος της επένδυσης, δηλαδή αν η καθαρή παρούσα αξία είναι μεγαλύτερη του μηδενός. Θα υπολογιστεί προεξοφλώντας όλες τις μελλοντικές καθαρές ταμιακές ροές της επένδυσης για κάθε έτος ξεχωριστά, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένο προεξοφλητικό επιτόκιο.

Ως συντελεστή προεξόφλησης θα θεωρήσουμε έναν συντελεστή που να έχει απόδοση τουλάχιστον μεγαλύτερη από το τρέχον τραπεζικό επιτόκιο. Αν υποθέσουμε ότι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι 9%, θα πάρουμε τον επόμενο πίνακα:

Πίνακας 10.8 Καθαρά Παρούσα Αξία με Συντελεστή Προεξόφλησης: 9%

ΕΤΗ	Καθαρές Ταμειακές Ροές	Συντελεστής Προεξόφλησης 9%	Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές
2008	€50.739,95	0,9174	€46.548,83
2009	€58.335,44	0,8417	€49.100,94
2010	€63.791,06	0,7722	€49.259,46
2011	€68.605,90	0,7084	€48.600,42
2012	€74.865,96	0,6499	€48.655,39
ΣΥΝΟΛΟ	€316.338,31		€242.165,03

ΚΠΑ = Σύνολο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών – Κόστος Επένδυσης

$$\text{ΚΠΑ} = \text{€}242.165,03 - \text{€}239.000,45 = \text{€}3.164,58.$$

Άρα με επιτόκιο προεξόφλησης 9% η καθαρή παρούσα αξία είναι θετική και η επένδυση γίνεται αποδεκτή.

10.6.4 Εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (ΕΣΑ)

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης ενός επενδυτικού σχεδίου αποτελεί την απόδοση εκείνη που εξισώνει την παρούσα αξία των καθαρών εισροών με το κόστος της επένδυσης. Έτσι, αναζητείται το κόστος κεφαλαίου που καθιστά

μηδενική την παρούσα αξία επένδυσης. Η ΚΠΑ με επιτόκιο προεξοφλήσεως 9% δίνει €3.164,58, ενώ με επιτόκιο προεξοφλήσεως 10%, η ΚΠΑ είναι - €3.396,03. Επομένως, ο ακριβής Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (ΕΣΑ) θα πρέπει να βρίσκεται μεταξύ 9% και 10%.

Στον επόμενο πίνακα δίνεται η ΚΠΑ της επένδυσης για διαφορετικά προεξοφλητικά επιτόκια από το 9% έως το 10% όπου και η ΚΠΑ γίνεται αρνητική.

Πίνακας 10.9 Καθαρά Παρούσα Αξία με διάφορους Συντελεστές Προεξόφλησης

Προεξοφλητικό Επιτόκιο	ΚΠΑ
9,00%	€3.164,58
9,10%	€2.499,53
9,20%	€1.833,89
9,30%	€1.171,09
9,40%	€511,11
9,50%	- €146,06
9,60%	- €800,44
9,70%	- €1.452,04
9,80%	- €2.100,88
9,90%	- €2.746,97
10,00%	- €3.396,03

Στον παραπάνω πίνακα βλέπουμε ότι ο ΕΣΑ πρέπει να βρίσκεται ανάμεσα στα επιτόκια 9,40% και 9,50%, αφού εκεί η ΚΠΑ γίνεται αρνητική.

Η σχέση που δίνει τον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης είναι η εξής:

$$\begin{aligned} \text{ΕΣΑ} &= \text{επ}_1 + [\text{ΚΠΑ}_1 / (\text{ΚΠΑ}_1 - \text{ΚΠΑ}_2) * (\text{επ}_2 - \text{επ}_1)] = \\ &= 9,40\% + [€511,11 / (€511,11 + €146,06) * (9,50\% - 9,40\%)] = \end{aligned}$$

$$= 9,40\% + (0,7777 * 0,10\%) = 9,40\% + 0,077\% = 9,477\%.$$

Άρα για προεξοφλητικό επιτόκιο μέχρι και 9,477% ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι υψηλότερος από το επιτόκιο δανεισμού και το επενδυτικό σχέδιο θα γίνει αποδεκτό.

Ο ΕΣΑ είναι το υψηλότερο ετήσιο επιτόκιο εξυπηρετήσεως του κεφαλαίου στο οποίο το επενδυτικό σχέδιο θα μπορούσε να δανεισθεί κεφάλαια και στην εν λόγω περίπτωση είναι μεγαλύτερος από το επιτόκιο δανεισμού (5,65%). Σύμφωνα με το κριτήριο αυτό, η επιχείρηση έχει περιθώριο να καλύπτει τα έξοδά της και παράλληλα να πραγματοποιεί κέρδη.

10.6.5 Ανάλυση Νεκρού Σημείου

Ως ανάλυση νεκρού σημείου αναφέρεται η σχέση μεταξύ του ύψους των επενδυτικών δαπανών και του όγκου της δραστηριότητας που απαιτείται για την πραγματοποίηση κερδών. Είναι μία μέθοδος με την οποία προσδιορίζεται το σημείο στο οποίο οι πωλήσεις θα καλύπτουν μόνο το κόστος, δηλαδή όταν τα έσοδα θα είναι ίσα με τα έξοδα.

Για τον υπολογισμό του νεκρού σημείου πρέπει να υπολογιστούν τα έξοδα και να διαχωριστούν σε σταθερά και μεταβλητά. Αυτό διότι ένα αυξημένο επίπεδο σταθερών εξόδων μπορεί να προκαλέσει ζημιές στην επιχείρηση εάν δεν επιτευχθεί ικανοποιητικό επίπεδο πωλήσεων. Οι σταθερές δαπάνες αφορούν έξοδα που παραμένουν αμετάβλητα, ανεξάρτητα από το ύψος των πωλήσεων, ενώ οι μεταβλητές δαπάνες αφορούν έξοδα ανάλογα προς το ύψος του κύκλου εργασιών της επιχείρησης.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται η κατηγοριοποίηση των δαπανών του πρώτου έτους λειτουργίας της μονάδας σε σταθερές και μεταβλητές. Σύμφωνα με αυτόν τον πίνακα, το ελάχιστο ύψος του κύκλου εργασιών που θα πρέπει να πραγματοποιεί η επιχείρηση έτσι ώστε να καλύπτει τόσο τις σταθερές όσο και τις μεταβλητές της δαπάνες, χωρίς αυτή να παρουσιάζει κέρδος ή ζημιά, είναι €64.257,84.

Σε αυτό το σημείο είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι προκειμένου να παρουσιάζει μεγαλύτερη αξιοπιστία το αποτέλεσμα της ανάλυσης του νεκρού σημείου, θεωρήθηκαν οι δαπάνες του προσωπικού σταθερά έξοδα και αυτό

γιατί ο υπολογισμός που έχει γίνει για τις ανάγκες σε προσωπικό αποτελεί το ελάχιστο απαιτούμενο για τη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας.

Πίνακας 10.10 Κατηγοριοποίηση δαπανών 1ου έτους λειτουργίας (2008)

ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ		ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ
Ασφάλιστρα	€4.100,00	Κόστος πρώτων και λοιπών υλών	€10.330,00
Παροχές Τρίτων	€10.600,00	Φόροι – Τέλη	€3.115,05
Δαπάνες προσωπικού	€18.000,00	Φόρος εισοδήματος	€11.162,79
Υλικά καθαριότητας – ιματισμού	€1.350,00	Διάφορα αναλώσιμα	€750,00
Έξοδα Διαφήμισης, Προώθησης και Προβολής	€700,00	Διάφορα άλλα έξοδα	€1.250,00
Δαπάνες Συντήρησης	€2.500,00		
Έντυπα & Γραφική Ύλη	€400,00		
ΣΥΝΟΛΟ	€37.650,00	ΣΥΝΟΛΟ	€26,608,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΩΝ		€64.258	

Το νεκρό σημείο για την συγκεκριμένη επιχείρηση αποτελεί το ακριβές ύψος δραστηριότητας κατά το οποίο θα καλυφθούν τα σταθερά έξοδα από τα έσοδα από τις εργασίες της. Το ύψος αυτό δραστηριότητας αποτελεί τα επίπεδα πληρότητας της μονάδας.

Θα υπολογιστεί λοιπόν η μέση πληρότητα του ξενοδοχείου -τόσο κατά την χαμηλή όσο και κατά την υψηλή περίοδο λειτουργίας- που απαιτείται για την κάλυψη των σταθερών εξόδων. Να σημειωθεί ότι θα υπολογιστούν μόνο τα έσοδα από την βασική της δραστηριότητα που είναι η παροχή διαμονής καθώς εξάλλου τα έσοδα που θα προκύψουν από τις υπόλοιπες υπηρεσίες (εστιατόριο και μπαρ) έχουν ως προαπαιτούμενα κάποια από τα μεταβλητά έξοδα (κόστος πρώτων και λοιπών υλών) όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα.

Το ποσό που πρέπει να καλυφθεί πριν ξεκινήσει η επιχείρηση να πραγματοποιεί κέρδη είναι €37.650,00. Για τον υπολογισμό της μέσης πληρότητας θα χρειαστούν τα εξής μεγέθη που δικαιολογούνται στο κεφ. 3:

- ü δυναμικότητα μονάδας 21 κλίνες (Δ),
- ü διάρκεια υψηλής περιόδου ζήτησης 75 ημέρες (ΥΠ),
- ü διάρκεια χαμηλής περιόδου ζήτησης 135 ημέρες (ΧΠ),
- ü χρέωση ανά κλίνη στην υψηλή περίοδο €45,00 (ΥΧ),
- ü χρέωση ανά κλίνη στην χαμηλή περίοδο €20,00 (ΧΧ)

Για 100% πληρότητα τα έσοδα θα είναι:

$$[(ΥΠ \times ΥΧ) + (ΧΠ \times ΧΧ)] \times \Delta = €127.575,00.$$

Συνεπώς έσοδα €37.650,00 πραγματοποιούνται με 29,5% μέση πληρότητα της μονάδας (σε χαμηλή και υψηλή περίοδο ζήτησης) που αντιστοιχεί σε 6 κλίνες. Το αποτέλεσμα την ανάλυσης θεωρείται ιδιαίτερα ικανοποιητικό αν ληφθεί υπόψη ότι η πρόβλεψη για 80% πληρότητα στην υψηλή και για 50% πληρότητα στην χαμηλή περίοδο ζήτησης βασίστηκαν σε συντηρητική προσέγγιση.

10.6.6 Ανάλυση ευαισθησίας

Η καθαρά παρούσα αξία μίας επένδυσης εξαρτάται από παράγοντες όπως οι πωλήσεις, το κόστος επένδυσης, κλπ. Αν αυτοί οι παράγοντες είναι ευνοϊκοί, τότε το επίπεδο του κέρδους θα είναι υψηλό. Αν από την άλλη οι παράγοντες αυτοί είναι δυσμενείς, τότε το επίπεδο του κέρδους θα είναι χαμηλό.

Στο συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο το κόστος της επένδυσης ανέρχεται σε €239.000,45 και ο κύκλος εργασιών για το πρώτο έτος σε €103.835,00. Μεταβάλλοντας μία από τις μεταβλητές θα διαπιστωθεί πόσο ευαίσθητη είναι η μεταβλητή κάτω από τις μεταβαλλόμενες συνθήκες.

Στην συγκεκριμένη ενότητα θα εφαρμοστούν δύο σενάρια κατά τα οποία θα εξεταστούν κατά πόσο η μεταβολή του κύκλου εργασιών (-10%, -5%, 5% και 10%) στην πρώτη περίπτωση, και η μεταβολή του συνολικού κόστους

επένδυσης (-10%, -5%, 5% και 10%) στη δεύτερη περίπτωση, θα επηρεάσουν την καθαρά παρούσα αξία.

A. Μεταβολή του Κύκλου Εργασιών

Σε αυτήν την περίπτωση εξετάζεται η επίδραση της μεταβολής του κύκλου εργασιών στην αποδοχή ή απόρριψη της απόφασης, διατηρώντας σταθερό το κόστος της επένδυσης. Οι μεταβολές θα κυμανθούν μεταξύ των ποσοστών -10% έως 10%. Η ΚΠΑ υπολογίζεται με προεξοφλητικό επιτόκιο 9%. Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα.

Πίνακας 10.11 Μεταβολές ΚΠΑ από μεταβολή Κύκλου Εργασιών

Μεταβολή	Κύκλος εργασιών ανά έτος					ΚΠΑ (για το 2008)
	2008	2009	2010	2011	2012	
-10%	€93.451,50	€102.796,70	€204.753,03	€116.592,00	€124.753,40	- €43.595,24
-5%	€98.643,25	€108.507,60	€227.511,18	€123.069,30	€131.684,10	- €20.213,61
0	€103.835,00	€114.218,50	€250.269,32	€129.546,60	€138.614,90	€3.164,58
5%	€109.026,80	€119.929,40	€273.027,47	€136.024,00	€145.545,60	€26.549,66
10%	€114.218,50	€125.640,40	€295.785,62	€142.501,30	€152.476,40	€49.931,29

Στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι μια ποσοστιαία μεταβολή του κύκλου εργασιών της ξενοδοχειακής μονάδας, έχει ως αποτέλεσμα μια μεγαλύτερη αντίστοιχη ποσοστιαία μεταβολή στην ΚΠΑ. Άρα μία λάθος εκτίμηση του κύκλου εργασιών θα μετέτρεπε την επένδυση σε μη βιώσιμη και θα αύξανε το ρίσκο.

B. Μεταβολή του Κόστους Επένδυσης

Σε αυτήν την περίπτωση εξετάζεται η επίδραση της μεταβολής του κόστους επένδυσης στην αποδοχή ή απόρριψη της απόφασης, διατηρώντας σταθερό τον κύκλο εργασιών. Οι μεταβολές θα κυμανθούν μεταξύ των ποσοστών -10%

έως 10%. Η ΚΠΑ υπολογίζεται με προεξοφλητικό επιτόκιο 9%. Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα.

Πίνακας 10.12 Μεταβολές ΚΠΑ από μεταβολή Κόστους Επένδυσης

Μεταβολή	Κόστος Επένδυσης	ΚΠΑ
-10%	€215.100,41	€27.064,62
-5%	€227.050,43	€15.114,60
0	€239.000,45	€3.164,58
5%	€250.950,47	- €3.785,44
10%	€262.900,50	- €20.735,47

Στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι μια ποσοστιαία μεταβολή του κόστους επένδυσης της ξενοδοχειακής μονάδας, έχει ως αποτέλεσμα μια μεγαλύτερη αντίθετη ποσοστιαία μεταβολή στην ΚΠΑ. Άρα μία λάθος εκτίμηση του κόστους της επένδυσης θα μετέτρεπε την επένδυση σε μη βιώσιμη και θα αύξανε το ρίσκο.

Άρα με βάση την ανάλυση ευαισθησίας, η επένδυση χαρακτηρίζεται ευαίσθητη σε τυχόν αλλαγές σημαντικών μεταβλητών όπως το κόστος της επένδυσης και τον κύκλο εργασιών. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα μία λάθος εκτίμηση αυτών των μεταβλητών να μετατρέψει την επένδυση σε μη βιώσιμη και να αυξήσει το ρίσκο υλοποίησής της.

10.7 Συμπέρασμα

Βάσει της αξιολόγησης της επένδυσης υπολογίστηκε ότι το συνολικό επενδυτικό κεφάλαιο που θα χρειαστεί ανέρχεται στο ποσό των €550.311,88. Τα κεφάλαια για την χρηματοδότηση της επένδυσης θα προέλθουν κατά 56% περίπου από χρηματοδότηση από το κράτος, και το υπόλοιπο ποσό από τους πέντε ιδιοκτήτες της ξενοδοχειακής μονάδας. Οι προβλεπόμενες λογιστικές καταστάσεις της μονάδας παρουσιάζουν για όλη την πενταετία λειτουργίας κέρδη. Η αξιολόγηση του σχεδίου και σε συνθήκες βεβαιότητας και σε συνθήκες αβεβαιότητας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η επενδυτική πρόταση είναι ελκυστική. Ωστόσο, η μεγάλη ευαισθησία της επένδυσης σε μικρές

μεταβολές του κύκλου εργασιών και του κόστους της επένδυσης υποδεικνύουν μεγάλο κίνδυνο. Συνεπώς προκειμένου να περιοριστεί ο κίνδυνος, θα πρέπει να γίνει όσο το δυνατόν ακριβέστερος υπολογισμός του κόστους επένδυσης και του κύκλου εργασιών. Ωστόσο, ο κίνδυνος για την βιωσιμότητα της επένδυσης περιορίζεται από το γεγονός ότι όλα τα αποτελέσματα έχουν εξαχθεί βάσει συντηρητικών προβλέψεων στην πληρότητα και την μέση τιμή χρέωσης στην ξενοδοχειακή μονάδα.

10.8 Αξιολόγηση της επένδυσης από εθνικής και κοινωνικής απόψεως

Περιβαλλοντικές, πολιτιστικές, κοινωνικές - δημογραφικές και οικονομικές επιπτώσεις που θα έχει η δημιουργία της υπό εξέταση μονάδας, είναι οι εξής:

- ü Γνωριμία και διάδοση τοπικών προϊόντων.
- ü Προώθηση ηθών και εθίμων του νησιού.
- ü Αξιοποίηση και προώθηση και προβολή των τουριστικών και πολιτιστικών πόρων του νησιού.
- ü Τουριστική ανάπτυξη και ποιοτική βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, προσελκύοντας και ποιοτικότερους τουρίστες.
- ü Πολλαπλές επιδράσεις της λειτουργίας της μονάδας στην τοπική κοινωνία και οικονομία, αφού θα υπάρξουν θετικές επιδράσεις σε άλλες επιχειρήσεις όπως π.χ. μεταφορές, διασκέδαση, εμπόριο κλπ. Αυτό θα οδηγήσει σε γενικότερη ανάπτυξη της οικονομίας του νησιού.
- ü Σε μικρό βαθμό βοηθά στη μείωση της ανεργίας με τις τρεις νέες θέσεις εργασίας που θα προσφέρει.
- ü Στο περιβάλλον δεν θα έχει επιπτώσεις, αφού η διαμόρφωση του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου θα γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να συνάδει με την υφιστάμενη αρχιτεκτονική και την φυσική ομορφιά του νησιού, και όλη η λειτουργία του δε θα επιβαρύνει το περιβάλλον.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξένη Βιβλιογραφία

- ü Atkinson H., Berry A., Jarvis R. (1996), Business Accounting For Hospitality And Tourism, International Thomson Business Press.
- ü Bull Adrian (2002), Τουριστική Οικονομία, Εκδόσεις Κλειδάριθμος, Αθήνα.
- ü Cooper C., Fletcher J., Gilbert, D. Wanhill, S. (1993) Tourism: Principles and Practice, London: Longman.
- ü Mathieson, A., Wall, G. (1982), Tourism: economic, social and physical impacts, London, Longman.
- ü Wheelen T.L, Hunger J.D (2005), Concepts in Strategic Management and Business Policy, Tenth Edition, Pearson Prentice Hall.
- ü Williams M. A., Shaw. G. (1995), Tourism and economic development, Western European Experiences, England, Publisher Wiley and Sons Ltd.

Ελληνική Βιβλιογραφία

- ü Αρτίκης Π. Γ. (2003), Χρηματοοικονομική Διοίκηση: Ανάλυση και Προγραμματισμός, Αθήνα, Εκδόσεις Interbooks.
- ü Αρτίκης Π. Γ. (2002), Χρηματοοικονομική Διοίκηση: Αποφάσεις Επενδύσεων, Αθήνα, Εκδόσεις Interbooks.
- ü Βαρβαρέσος, Σ. (2000), Τουρισμός: Έννοιες, Μεγέθη, Δομές. Η Ελληνική Πραγματικότητα, Αθήνα, Εκδόσεις Προπομπός.
- ü Βαρβαρέσος, Σ. (2000), Τουρισμός: Οικονομικές Προσεγγίσεις. Αθήνα, Εκδόσεις Προπομπός.
- ü Γεωργόπουλος Ν.Β. (2004), Στρατηγικό Μάνατζμεντ. Αθήνα, Εκδόσεις Γ. Μπένου.
- ü Γιαννίκη Μαρία (2005), Μελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία ξενοδοχείου ορεινού τουρισμού στο νομό Δράμας, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Πειραιάς.
- ü Ελληνική Εταιρεία Στατιστικών και Οικονομικών Πληροφοριών (Hellastat) (Φεβρουάριος 2006), Ξενοδοχειακός Κλάδος.

- ICAP (2005), Κλαδική Μελέτη: Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις (Τρίτο Μέρος), Αθήνα.
- Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, Πατσουράτης Β.Α. (2002), Η ανταγωνιστικότητα του Ελληνικού τουριστικού τομέα, Αθήνα.
- Καλαντζή Πελαγία (2007), Προμελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία μονάδας αγροτουρισμού στην Πελοπόννησο, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Πειραιάς.
- Καλουτσάκη Ελένη (2007), Προμελέτη σκοπιμότητας ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδας με υπηρεσίες αισθητικής ιατρικής στην Κρήτη, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Πειραιάς.
- Καρβούνης Σ. Κ. (2000), Οικονομοτεχνικές Μελέτες, Αθήνα, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης.
- Νιάρχος Ν.Α. (2004), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων, 7^η Έκδοση, Αθήνα – Πειραιάς, Εκδόσεις Σταμούλης.
- Παπαθανασίου Γ. Ζωή – Σταματία (2004), Οι στρατηγικές τουριστικής ανάπτυξης του νομού Μαγνησίας, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Πειραιάς.
- Προκοπίου Γεδεών - Δημήτρης (2005), Περιφερειακή Μελέτη για τα νησιά Κω και Ρόδο – Εντοπισμός, Διατύπωση και Ανάλυση Επενδυτικών Ευκαιριών, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Πειραιάς.
- Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (2003), Ελληνικός Τουρισμός 2010: Στρατηγική και Στόχοι, Αθήνα.
- Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (2003), Τουρισμός και Απασχόληση, Αθήνα.
- Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (2004), Πρόταση Σχεδίου Μάρκετινγκ για τον Ελληνικό Τουρισμό: «Τώρα ή Ποτέ», Αθήνα.
- Τεχνικό Ινστιτούτο Ελλάδας (2002), Διαρκής Ερμηνευτικός Κώδικς Τεχνικών Προδιαγραφών – Τουριστικές εγκαταστάσεις, Τόμος Γ₂, Αθήνα.
- Τμήμα Ερευνών και Προβλέψεων, Τράπεζα Eurobank (Οκτώβριος 2006), Ο ελληνικός τουρισμός στα πλαίσια του διεθνούς ανταγωνισμού. Οικονομία και Αγορές, Τεύχος 8, Αθήνα.

- ü Υπουργείο Ανάπτυξης (Σεπτέμβριος 2003), Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης του Ελληνικού Τουρισμού 2004-2010, Αθήνα.
- ü Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών (Δεκέμβριος 2004), Νόμος 3299/2004: Κίνητρα ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική ανάπτυξη και την περιφερειακή σύγκλιση, Αθήνα.
- ü Χουρσαλάς Κ. Νικόλαος (2005), Ανάπτυξη τουριστικών πόρων Νομού Κορινθίας, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Πειραιάς.
- ü Χυτήρης Λεωνίδα (1996), Το μανάτζμεντ των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Αθήνα, Εκδόσεις Interbooks.

Ιστοσελίδες

- ü <http://www.agoraideon.gr>: Κόμβος που καλύπτει ένα ευρύ φάσμα από διάφορα θέματα όπως οικονομικά, κοινωνικά, πολιτικά, κλπ.
- ü <http://www.e-forologia.gr>: Κόμβος για φορολογικά θέματα και ρυθμίσεις.
- ü <http://www.el.wikipedia.gr>: Ψηφιακή Εγκυκλοπαίδεια.
- ü <http://www.eot.gr>: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.
- ü <http://www.esaa.gr>: Εθνικό Συμβούλιο Ανταγωνιστικής Ανάπτυξης.
- ü <http://www.esye.gr>: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.
- ü <http://www.folegandros.gr>: Ιστοσελίδα με πληροφορίες για το νησί της Φολεγάνδρου.
- ü <http://www.gnto.gr>: Υπουργείο Τουρισμού και Ανάπτυξης.
- ü <http://www.google.com.gr>: Μηχανή Αναζήτησης.
- ü <http://www.grhotels.gr>: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.
- ü <http://www.hellastat.gr>: Ελληνική Εταιρεία Στατιστικών και Οικονομικών Πληροφοριών.
- ü <http://www.itep.gr>: Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων.
- ü <http://www.keta-notioaigaiο.gr>: Κέντρο Επαγγελματικής και Τεχνολογικής Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου.

- ü <http://www.minenv.gr>: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.
- ü <http://www.notioaigaio.gr/site.asp>: Ιστοσελίδα περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
- ü <http://www.sete.gr>: Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων.
- ü <http://www.traveldailynews.gr>: Ηλεκτρονική Εφημερίδα με θέμα τον τουρισμό.
- ü <http://www.united-hellas.com>: Διαδικτυακή πύλη για τον τουρισμό.
- ü <http://www.web-greece.gr>: Παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικής επικοινωνίας με έμφαση στον τουρισμό, ηλεκτρονικός – τουριστικός οδηγός για την Ελλάδα.