



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – ΟΛΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ (ΜΒΑ - ΤΩΜ)

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Προμελέτη σκοπιμότητας για την δημιουργία ξενοδοχειακής
μονάδας για ιδιοκτήτες ρυμουλκούμενων, από οχήματα, σκαφών
αναψυχής

Αναστάσιος Ανδρ. Θωμόπουλος
ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

2009

*Αφιερώνεται στους γονείς μου, Ανδρέα και Γεωργία, για την ηθική, ψυχική
και υλική συμπαράσταση που μου παρέχουν αδιαλείπτως μέχρι σήμερα.*

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΑΙΑ

Η παρούσα διπλωματική εργασία έγινε για εκπαιδευτικούς σκοπούς και για αυτό τα λόγω τα στοιχεία της δεν πρέπει να θεωρούνται ακριβή.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	i
-------------------------	----------

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ & ΕΙΚΟΝΩΝ.....	ii
-----------------------------------------------------------	-----------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι: ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ.....	1
-----------------------------------------------------------	----------

1. Σύνοψη του ιστορικού και της ιδέας του προγράμματος.....	1
2. Σύνοψη αναλύσεως αγοράς και θεμάτων μάρκετινγκ.....	1
3. Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια.....	2
4. Μηχανολογία και Τεχνολογία.....	3
5. Οργάνωση της επιχείρησης και Γενικά έξοδα.....	3
6. Οι ανθρώπινοι πόροι.....	3
7. Τοποθεσία και Περιβάλλον.....	3
8. Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού προγράμματος.....	4
9. Χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης.....	4

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ: ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ & ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ..	5
-------------------------------------------------------------------	----------

1. Περιγραφή της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου.....	5
2. Υποστηρικτές του σχεδίου – Ιδρυτές.....	6
3. Ιστορικό του επενδυτικού προγράμματος.....	7
4. Μελέτες σκοπιμότητας.....	8
5. Κόστος προεπενδυτικών μελετών και σχετικών ερευνών που καλύπτονται από το πρόγραμμα.....	8

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ & ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ.....	9
---------------------------------------------------------------	----------

1. Ορισμός και δομή της αγοράς.....	9
1.1 Η έννοια του τουρισμού.....	9
1.2 Ανασκόπηση του φαινομένου του τουρισμού διεθνώς.....	9
1.3 Ο τουρισμός στην Ελλάδα.....	10
1.4 Υποκλάδοι τουρισμού στην Ελλάδα.....	13
2. Ανάλυση αγοράς.....	15
2.1 Η ζήτηση για τον κλάδο.....	15
2.2 Ο υποκλάδος του θαλάσσιου τουρισμού στην Ελλάδα.....	17
2.3 Σύνοψη της ανάλυσης αγοράς.....	19
3. Ανάλυση των ανταγωνιστών.....	19
4. Ανάλυση του μακρο - περιβάλλοντος του επενδυτικού σχεδίου.....	21
4.1 Πολιτικοί παράγοντες.....	21
4.2 Οικονομικοί παράγοντες.....	22
4.3 Κοινωνικοί παράγοντες.....	23
4.4 Τεχνολογικοί παράγοντες.....	24

5. Υπολογισμός του μεριδίου αγοράς και πρόγραμμα πωλήσεων.....	25
5.1 Δομή της πελατείας.....	25
5.2 Διάσταση προϊόντος.....	26
5.3 Διάσταση τιμής.....	28
5.4 Διάσταση προώθησης.....	29
5.5 Διάσταση τοποθεσίας.....	29
5.6 Διάσταση ανθρώπινου δυναμικού.....	30
5.7 Διάσταση διαδικασιών.....	31
5.8 Φυσική διάσταση.....	31
6. Έσοδα από πωλήσεις.....	31
6.1 Έσοδα από τη διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα.....	32
6.2 Έσοδα από το εστιατόριο και το μπαρ.....	34
6.3 Έσοδα από το παρκινγκ σκαφών.....	34
6.4 Έσοδα από την πώληση ανταλλακτικών εξοπλισμού για τα σκάφη αναψυχής.....	35
6.5 Συνολικά έσοδα από τις δραστηριότητες της επιχείρησης.....	36
7. Έξοδα προώθησης και προβολής.....	36

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV: ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ & ΆΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ.....38

1. Ταξινόμηση των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων.....	38
2. Επιλογή των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων.....	38
3. Μάρκετινγκ προμηθειών – Πρόγραμμα προμηθειών.....	39
4. Επιλογή προμηθευτή.....	40
5. Εισροές υλικών – Προμηθευτές.....	40
6. Υπολογισμός του κόστους.....	41

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V: ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ & ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ.....43

1. Πρόγραμμα παραγωγής της επιχείρησης.....	43
2. Κτιριακά και περιβάλλοντας χώρος.....	43
3. Κατασκευή κτιριακών.....	44
4. Απαραίτητα έργα υποδομής.....	46
5. Μηχανολογικός εξοπλισμός.....	47
6. Επίπλωση, εξοπλισμός και διακόσμηση της μονάδας.....	48
7. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου.....	49

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ & ΓΕΝΙΚΑ

ΕΞΟΔΑ.....50

1. Οργανωσιακές λειτουργίες και οργανωσιακή δομή της μονάδας.....	50
2. Οργανόγραμμα εταιρείας.....	51
3. Γενικά Έξοδα της εταιρείας.....	53

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ.....55

1. Επιλογή Προσωπικού.....	55
----------------------------	----

2. Στελέχωση Διοίκησης.....	55
3. Στελέχωση ξενοδοχειακής μονάδας.....	56
3.1 Στελέχωση τμήματος Λογιστηρίου.....	56
3.2 Στελέχωση τμήματος Καθαριότητας και Συντήρησης.....	56
3.3 Στελέχωση τμήματος Εστιατορίου και Μπαρ.....	57
3.4 Στελέχωση τμήματος Υποδοχής (reception).....	57
4. Στελέχωση μαρίνας.....	57
4.1 Στελέχωση τμήματος Διευθέτησης σκαφών και Παρκινγκ.....	58
4.2 Στελέχωση τμήματος Ασφάλειας συγκροτήματος.....	58
5. Στελέχωση εποχιακού προσωπικού.....	58
6. Μισθοί προσωπικού.....	59

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	61
1. Εκτίμηση των αναγκών σε χώρους, της μονάδας.....	61
2. Στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος.....	61
3. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέτρα αντιμετώπισής τους.....	62
4. Επιλογή τύπου εγκατάστασης.....	63
5. Επιλογή οικοπέδου.....	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΧ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ & ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	65
1. Σύσταση επιτελείου διαχείρισεως του έργου (project management).....	65
2. Σύσταση της εταιρείας και νομικές απαιτήσεις.....	65
3. Λήψη αδειών.....	66
4. Προγραμματισμός χρηματοδοτήσεως.....	67
5. Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου.....	67

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Χ: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	71
1. Συνολικό κόστος επενδύσεως.....	71
2. Χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου.....	71
3. Ανάλυση του κόστους παραγωγής.....	73
4. Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (για τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας).....	74
5. Προϋπολογιστικοί Ισολογισμοί της επιχείρησης (για τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας).....	75
6. Κεφάλαιο Κίνησης.....	76
7. Προϋπολογιστικές καταστάσεις καθαρών ταμειακών ροών (για τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας).....	76
8. Αξιολόγηση της επένδυσης.....	77
8.1. Χρόνος αποδόσεως του επενδυμένου κεφαλαίου.....	77
8.2. Ρυθμός αποδόσεως της επένδυσης (ROI).....	78
8.3. Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ).....	78
8.4. Μέθοδος του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (ΕΣΑ).....	80

8.5. Ανάλυση ευαισθησίας.....	80
8.6.Ανάλυση νεκρού σημείου.....	83
9. Επιδράσεις στην Εθνική Οικονομία.....	84

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	86
1. Ξένη Βιβλιογραφία.....	86
2.Ελληνική Βιβλιογραφία.....	86
3. Μελέτες.....	87
4. Ιστοσελίδες.....	87

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τους καθηγητές μου στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς, τόσο του Τμήματος Οικονομικής Επιστήμης όπου ολοκλήρωσα τις προπτυχιακές μου σπουδές, όσο και του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων που με δίδαξαν στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα MBA – TQM, για τις γνώσεις που μου προσέφεραν. Ιδιαίτερες ευχαριστίες θα ήθελα να εκφράσω στον επιβλέποντα Καθηγητή μου, πρώην Πρύτανη του Πανεπιστημίου Πειραιώς, κύριο Σωτήρη Καρβούνη για την πολύτιμη βοήθεια που μου προσέφερε κατά την εκπόνηση αυτής της διπλωματικής. Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους μου συμπαραστάθηκαν κατά τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών και στο διάστημα συγγραφής αυτής της εργασίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ & ΕΙΚΟΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ

Πίνακας ΙΙ.1, Μέτοχοι της υπό μελέτη επιχείρησης.

Πίνακας ΙΙ.2, Υπολογισμός του κόστους προεπενδυτικών μελετών και προπαρασκευαστικών ερευνών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

Πίνακας ΙΙΙ.1, Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου κατ' έτος (1997 – 2007).

Πίνακας ΙΙΙ.2, Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου ανά περιφέρεια (2003 – 2007).

Πίνακας ΙΙΙ.3, Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου της περιφέρειας Πελοποννήσου ανά νομό (2003 – 2007).

Πίνακας ΙΙΙ.4, Εξέλιξη του αριθμού των αφίξεων των τουριστών σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (2003 – 2007).

Πίνακας ΙΙΙ.5, Εξέλιξη των διανυκτερεύσεων δε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά γεωγραφική περιφέρεια (2003 - 2004).

Πίνακας ΙΙΙ.6, Εξέλιξη των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά νομό για την περιφέρεια Πελοποννήσου (2003 - 2007).

Πίνακας ΙΙΙ.7, Αριθμός καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου που δραστηριοποιούνται στην Αργολίδα, ανά περιοχή και κατηγορία (2007).

Πίνακας ΙΙΙ.8, Χαρακτηριστικά ξενοδοχειακών μονάδων ανταγωνιστικών προς την υπό ίδρυση μονάδα.

Πίνακας ΙΙΙ.9, Πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά μήνα (2003 - 2007).

Πίνακας ΙΙΙ.10, Πληρότητα κλινών της υπό μελέτη μονάδας κατά μήνα (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

Πίνακας ΙΙΙ.11, Προβολή των εσόδων από τη διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

Πίνακας ΙΙΙ.12, Προβολή των εσόδων από τη διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

Πίνακας ΙΙΙ.13, Προβολή των εσόδων από εστιατόριο και μπαρ (για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας).

Πίνακας III.14, Προβολή των εσόδων από το παρκινγκ σκαφών αναψυχής (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας III.15, Προβολή των εσόδων από την πώληση ανταλλακτικών εξοπλισμού για τα σκάφη αναψυχής (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας III.16, Προβολή των συνολικών εσόδων της επιχείρησης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας III.17, Υπολογισμός του κόστους προώθησης και προβολής (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

Πίνακας III.18, Υπολογισμός του κόστους προώθησης και προβολής (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

Πίνακας IV.1, Υπολογισμός του συνολικού κόστους πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

Πίνακας IV.2, Υπολογισμός του συνολικού κόστους πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

Πίνακας V.1, Υπολογισμός του συνολικού κόστους για την κατασκευή κτιριακών.

Πίνακας V.2, Υπολογισμός του συνολικού κόστους των έργων υποδομής.

Πίνακας V.3, Υπολογισμός του συνολικού κόστους για την αγορά και εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού.

Πίνακας V.4, Υπολογισμός του κόστους επίπλωσης, εξοπλισμού και διακόσμησης της υπό μελέτης μονάδας.

Πίνακας V.5, Υπολογισμός του κόστους διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

Πίνακας V.6, Υπολογισμός του συνολικού κατασκευαστικού και εξοπλιστικού Κόστους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

Εικόνα VI.1: Οργανόγραμμα της εταιρείας.

Πίνακας V.1, Γενικά έξοδα της επιχείρησης (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

Πίνακας V.2, Γενικά έξοδα της επιχείρησης (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

Πίνακας VII.1, Υπολογισμός του κόστους προσωπικού (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

Πίνακας VII.2, Υπολογισμός του ετήσιου κόστους προσωπικού (για τα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII

Πίνακας VIII.1, Το κλίμα της Αργολίδας κατά μέσο όρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IX

Πίνακας IX.1, Κατάλογος δραστηριοτήτων, της σειράς αυτών, και του χρόνου που απαιτείται για κάθε μία.

Διάγραμμα IX.1, Διάγραμμα Gantt.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ X

Πίνακας X.1, Υπολογισμός του συνολικού κόστους επενδύσεως.

Πίνακας X.2, Χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης.

Πίνακας X.3, Αποπληρωμή δανείου ανά έτος.

Πίνακας X.4, Υπολογισμός του κόστους παραγωγής (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας X.5, Προβολή των προϋπολογιστικών καταστάσεων αποτελεσμάτων χρήσης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας X.6, Προβολή των προϋπολογιστικών Ισολογισμών (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας X.7 Υπολογισμός Κεφαλαίου Κίνησης της επιχείρησης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας X.8, Υπολογισμός των ΚΤΡ και της αθροιστικής ΚΤΡ της επιχείρησης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Πίνακας X.9, Καθαρή Παρούσα Αξία με συντελεστή προεξόφλησης 9 %.

Πίνακας X.10, Καθαρή Παρούσα Αξία με συντελεστή προεξόφλησης 10 %.

Πίνακας X.11, Υπολογισμός μεταβληθέντων εσόδων.

Πίνακας X.12, Υπολογισμός των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, με συντελεστή προεξόφλησης 9 % για αύξηση των εσόδων κατά 10%, ενώ τα έξοδα δεν μεταβάλλονται.

Πίνακας X.13, Προβολή προσαρμοσμένων ΚΠΑ στις αντίστοιχες μεταβολές των εσόδων (με συντελεστή προεξόφλησης 9 %).

Πίνακας X.14, Υπολογισμός των εξόδων, βάσει των αντίστοιχων ποσοστιαίων μεταβολών.

Πίνακας Χ.15, Υπολογισμός των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, με συντελεστή προεξόφλησης 9 % για αύξηση των εξόδων κατά 10%, ενώ τα έσοδα παραμένουν αμετάβλητα.

Πίνακας Χ.16, Προβολή προσαρμοσμένων ΚΠΑ στις αντίστοιχες μεταβολές των εξόδων (με συντελεστή προεξόφλησης 9 %).

Πίνακας Χ.17, Υπολογισμός των σταθερών και μεταβλητών εξόδων της επιχείρησης.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

Σύνοψη της προμελέτης σκοπιμότητας.

1. Σύνοψη του ιστορικού και της ιδέας του προγράμματος.

Η παρούσα προμελέτη σκοπιμότητας αφορά στη δημιουργία μιας ξενοδοχειακής μονάδας με σκοπό την υποδοχή και εξυπηρέτηση πελατών που κατέχουν σκάφη αναψυχής. Η μονάδα θα βρίσκεται στην περιοχή της Αργολίδας και συγκεκριμένα, στην επαρχία Ναυπλίου στον Δήμο Ασίνης, στη θέση Άγιος Νικόλαος στον όρμο Δρεπάνου. Θα έχει 20 δωμάτια με δυναμικότητα 60 κλινών, ενώ παράλληλα θα διαθέτει μαρίνα ελλιμενισμού που θα μπορεί να εξυπηρετήσει 21 σκάφη αναψυχής και θα δίνει τη δυνατότητα στους πελάτες της, για διαχείμανση των σκαφών τους σε ειδικά διαμορφωμένο στεγασμένο χώρο. Ακόμη, θα διαθέτει πισίνα 145 τμ και γήπεδο τένις διατάσεων 12 μ επί 24 μ.

Η συγκεκριμένη επένδυση αποφασίστηκε να πραγματοποιηθεί με στόχο την τουριστική αξιοποίηση της περιοχής μέσω της δυναμικής προβολής μιας ποιοτικής ξενοδοχειακής επιχείρησης και της προσέλκυσης σημαντικού αριθμού τουριστών.

Φορείς της επένδυσης είναι ο επιχειρηματίας κ. Θωμόπουλος Ανδρέας, που δραστηριοποιείται επί 35ετία στην ευρύτερη περιοχή της Αργολίδας, ο πολιτικός μηχανικός κ. Θωμόπουλος Δημήτριος και ο οικονομολόγος κ. Θωμόπουλος Αναστάσιος. Και οι τρεις επενδυτές πιστεύουν στις αρχές και τη φιλοσοφία της Διοίκησης Ολικής Ποιότητας, τις οποίες και θα εφαρμόσουν κατά τη λειτουργία της υπό μελέτη μονάδας.

2. Σύνοψη αναλύσεως αγοράς και θεμάτων μάρκετινγκ.

Σύμφωνα με τις σύγχρονες τάσεις στην αγορά του τουριστικού προϊόντος, γίνεται μια στροφή των πελατών, παγκοσμίως, προς τις ξενοδοχειακές μονάδες που προσφέρουν ποιοτικά υψηλές υπηρεσίες.

Η σταθερή άνοδος, των τουριστών παγκοσμίως, που παρατηρείται τα τελευταία 20 χρόνια, δείχνει την σημασία του τουρισμού στην παγκόσμια οικονομία, ενώ η συνεχής αύξηση των αφίξεων τουριστών στην Ελλάδα με παράλληλη αύξηση των διανυκτερεύσεων και κατ' επέκταση των εισπράξεων, καταδεικνύει τη μεγάλη συμβολή του τουρισμού στην ανάπτυξη της Ελλάδας, ειδικότερα. Παρόλα αυτά ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι η το μοντέλο του ελληνικού τουριστικού προϊόντος παραμένει σταθερό από το 1980 και στηρίζεται στο δίπτυχο ήλιος – θάλασσα, ενώ εμφανής είναι η έντονη εποχικότητα. Αυτό ισχύει για όλη την επικράτεια αλλά και για την περιφέρεια Πελοποννήσου και το νομό Αργολίδος πιο συγκεκριμένα, που θα γίνει η υπό μελέτη μονάδα.

Η επένδυση σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού, που θα μειώσει το φαινόμενο της εποχικότητας, αναπτύσσεται δειλά. Ενθαρρυντικά όμως είναι τα στοιχεία από την ανάλυση του υποκλάδου του θαλάσσιου τουρισμού, αφού είναι μια από τις ανερχόμενες μορφές τουρισμού, που έχει προοπτικές ανάπτυξης στην Ελλάδα, λόγω των ακτογραμμών της, των πολυάριθμων νησιών της καθώς και εξαιτίας της μακραίωνης ναυτικής της παράδοσης.

Όσον αφορά την στρατηγική που επέλεξε να ακολουθήσει για να ισχυροποιήσει τη θέση της η επιχείρηση, έναντι των ανταγωνιστών της, αυτή θα είναι στρατηγική διαφοροποίησης μέσα από την παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού σε πελάτες με σκάφη αναψυχής, οι οποίοι αποτελούν και το target group της.

Τα έσοδα της μονάδας θα στηρίζονται τόσο στη βασική της υπηρεσία, δηλαδή την διαμονή των πελατών και την εστίασή τους, όσο και στην ενοικίαση, σε ετήσια βάση, θέσεων παρκινγκ για τα σκάφη αναψυχής και την πώληση ανταλλακτικών για αυτά. Από το πρώτο κιόλας έτος λειτουργίας της επιχείρησης αναμένεται να υπάρξει μέση μηνιαία πληρότητα της τάξης του 48,5%, (όταν πανελλαδικά το 2007 ήταν 46 %) και να αυξάνεται κάθε έτος.

Η προβολή και η προώθηση της μονάδας θα στηριχθεί στα παραδοσιακά έντυπα μέσα (περιοδικά και εφημερίδες) αλλά και στα ηλεκτρονικά, μιας και έχει αποφασιστεί να κατασκευαστεί ιστοσελίδα με το όνομα της εταιρίας αλλά και να διαφημιστεί σε άλλες ιστοσελίδες τουριστικού ενδιαφέροντος, και περιεχομένου συναφές με τα σκάφη αναψυχής.

3. Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια.

Για να ξεκινήσει τη λειτουργία της, αλλά και για να καταστεί βιώσιμη αυτή η επιχείρηση είναι απαραίτητη η ύπαρξη των κατάλληλων πρώτων υλών. Εάν δεν γίνει σωστή επιλογή των υλικών, έτσι ώστε να πληρούνται οι προδιαγραφές που θα τεθούν, ως προς την ποιότητα, τη λειτουργικότητα και το κόστος τότε η επένδυσή μας δεν δύναται να συνεχιστεί και απειλείται με μία ενδεχόμενη αποτυχία.

Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν περισσότερο συμβατά, να μην επηρεάζουν το περιβάλλον και να μην συντελούν στην εξάντληση των φυσικών πόρων.

Στην παρούσα επένδυση θα χρειαστούν καταρχήν νερό, ηλεκτρικό και καύσιμα. Για την λειτουργία του εστιατορίου και του μπαρ θα χρειαστούν τρόφιμα και ποτά, ενώ για την καθαριότητα και την συντήρηση των χώρων απαιτούνται τα αντίστοιχα υλικά. Τέλος, απαιτούνται γραφική ύλη και αναλώσιμα για την λειτουργία των διοικητικών γραφείων (γραφείο διοίκησης, λογιστήριο, αίθουσα υποδοχής - reception).

Ιδιαίτερη σημασία θα δοθεί στον σωστό προγραμματισμό έτσι ώστε να μην γίνουν σπατάλες και να μην δημιουργηθεί μεγάλο απόθεμα σε υλικά ευπαθή (τρόφιμα και ποτά), που θα έχει σαν αποτέλεσμα να επιβαρυνθεί με περιττά έξοδα το σχέδιο.

4. Μηχανολογία και Τεχνολογία.

Η κατασκευή των κτιριακών, και η επιλογή και εγκατάσταση του μηχανολογικού και ξενοδοχειακού εξοπλισμού έγινε με γνώμονα την επίτευξη της καλύτερης αναλογίας στη σχέση ασφάλεια – ποιότητα – τιμή.

5. Οργάνωση της επιχείρησης και Γενικά έξοδα.

Η οργανωσιακή δομή θα έχει πυραμοειδή μορφή, όπου οι εντολές θα κατευθύνονται από την κορυφή προς την βάση. Στην κορυφή βρίσκεται ο Διευθύνοντας Σύμβουλος, που είναι παράλληλα και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ο οποίος θα οργανώνει και θα συντονίζει τις δύο Διευθύνσεις, αυτή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και αυτή της μαρίνας. Κάτω από τις δύο αυτές Διευθύνσεις θα υπάρχουν συνολικά 6 τμήματα.

Όπως φαίνεται και στο οργανόγραμμα της εταιρίας (σχήμα VI.1) στην Διεύθυνση της ξενοδοχειακής μονάδας αναφέρονται τα τμήματα:

- του Λογιστηρίου,
- της Καθαριότητας και Συντήρησης της μονάδας,
- του Εστιατορίου και Μπαρ,
- της Υποδοχής (reception).

Στην Διεύθυνση της μαρίνας αναφέρονται τα τμήματα:

- Διευθέτησης σκαφών και Τεχνικής υποστήριξης,
- Ασφάλειας του συγκροτήματος.

6. Οι ανθρώπινοι πόροι.

Η επιτυχής λειτουργία σε όλες τις επιχειρήσεις εξαρτάται από τη ειδικευση, την πείρα, την παραγωγικότητα και την αφοσίωση τόσο των εργαζομένων όσο και του διευθυντικού προσωπικού. Έτσι και στην παρούσα επιχείρηση οι ανθρώπινοι πόροι που απαιτούνται έχουν καθοριστεί κατά κατηγορίες και κατά λειτουργίες. Τόσο ο αριθμός τους όσο και η πείρα που απαιτείται είναι συνάρτηση του μεγέθους της μονάδας και της ζήτησης που έχει προβλεφθεί.

Σε ετήσια βάση θα εργάζονται 8 άτομα, ενώ κατά τους μήνες που έχει προβλεφθεί υψηλή ζήτηση (Ιούνιος - Σεπτέμβριος), θα προσλαμβάνονται 3 ακόμα άτομα, ως εποχιακό προσωπικό.

7. Τοποθεσία και Περιβάλλον.

Ο σημαντικότερος λόγος που αποφασίστηκε η συγκεκριμένη τοποθεσία είναι το γεγονός ότι το οικόπεδο είναι ιδιόκτητο και μπορεί να οικοδομηθεί. Επίσης στο σημείο που βρίσκεται υπάγεται στον Αναπτυξιακό Νόμο και η επένδυση σε κατασκευή τουριστικής μονάδας

επιδοτείται με 40%. Ακόμη, βρίσκεται σε απόσταση μόλις 150 χμ από την πρωτεύουσα και το αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος», ενώ στην ευρύτερη περιοχή λαμβάνουν χώρα κάθε χρόνο εκδηλώσεις διεθνούς φήμης, όπως οι παραστάσεις στα αρχαία θέατρα Επιδαύρου και Άργους και οι συναυλίες κλασσικής μουσικής στο Παλαμήδι του Ναυπλίου.

8. Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού προγράμματος.

Πριν αρχίσουν οι όποιες διαδικασίες κατασκευής και αφού έχουν γίνει ενέργειες για την σύσταση της εταιρείας θα οριστεί το επιτελείο διαχείρισης του έργου. Το επιτελείο διαχείρισεως του έργου θα αποτελείται από τους ιδιοκτήτες της εταιρείας, οι οποίοι θα έχουν και την επίβλεψη της πορείας του σχεδίου. Επισημαίνεται πως ο κύριος Θωμόπουλος Δημήτριος θα εκτελεί χρέη project manager, λόγω της ιδιότητάς του ως πολιτικός μηχανικός και θα είναι επιφορτισμένος με την συνολική επιστασία του έργου, ενώ οι κκ Θωμόπουλος Ανδρέας και Θωμόπουλος Αναστάσιος θα έχουν επικουρικό ρόλο από κοινού στο έργο του project manager. Κατά τη διάρκεια κατασκευής θα απασχολούνται εξειδικευμένα συνεργεία που θα αναλάβουν τις απαραίτητες εργασίες υποδομής και της δόμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων και την τοποθέτηση της πλωτής εξέδρας. Αυτά θα επιβλέπονται από εξειδικευμένο μηχανικό, ενώ η φροντίδα για την τήρηση ολοκλήρωσης του έργου στον προβλεπόμενο χρόνο βαραίνει τον project manager. Η χρονική διάρκεια από τις ενέργειες σύστασης της εταιρείας και της ανάθεσης των μελετών, μέχρι τις εργασίες για την κατασκευή και τον εξοπλισμό της μονάδας και την έναρξη λειτουργίας της μονάδας αναμένεται να είναι 23 μήνες.

Η χρηματοδότηση του έργου θα προέλθει από ίδια κεφάλαια σε ποσοστό 30%, τραπεζική δανειοδότηση σε ποσοστό 30% και κρατική επιχορήγηση σε ποσοστό 40%, βάσει του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/04.

9. Χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης.

Αφού προσδιορίστηκε το συνολικό κόστος επένδυσης, το οποίο ανέρχεται σε 1.863.050,00 ευρώ καταρτίστηκαν οι προϋπολογιστικές Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης και οι προϋπολογιστικού Ισολογισμοί για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της επιχείρησης. Κατόπιν εξετάστηκε κατά πόσο το παρόν επενδυτικό σχέδιο χρήζει επιχειρηματικού ενδιαφέροντος και αν είναι εφικτό και προσοδοφόρο. Για το λόγο αυτό χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι της Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ) και του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (ΕΣΑ) και κατόπιν έγινε ανάλυση ευαισθησίας και νεκρού σημείου. Για τον υπολογισμό της ΚΠΑ χρησιμοποιήθηκε συντελεστής προεξόφλησης 9 % και το αποτέλεσμα ήταν θετικό (μεγαλύτερο του μηδενός), ενώ ο ΕΣΑ ήταν 9,6825 %. Ακόμη, όπως αποδείχτηκε σε χρονικό διάστημα 3 ετών και 1 μήνα θα έχει επανεισπραχθεί το επενδυμένο κεφάλαιο, ενώ ο ρυθμός απόδοσης της επένδυσης είναι 25,1 %.

Πέραν των άλλων η επένδυση θα έχει θετικές επιδράσεις στην τοπική οικονομία προσφέροντας θέσεις εργασίας και μειώνοντας την ανεργία αλλά και στον πολιτισμό αφού θα προάγει τα ήθη και τα έθιμα της ευρύτερης περιοχής διαδίδοντάς τα στους πελάτες της.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ II

Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Προγράμματος

1. Περιγραφή της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου.

Σκοπός του παρόντος επιχειρηματικού σχεδίου είναι η κατασκευή μιας ξενοδοχειακής μονάδας, με σκοπό την υποδοχή και εξυπηρέτηση πελατών που έχουν στη διάθεσή τους σκάφη αναψυχής. Η υπό ίδρυση εταιρία θα παρέχει υπηρεσίες ελλιμενισμού στα σκάφη, καθώς και τη δυνατότητα διαχείμανσής τους σε παρκινγκ. Η συγκεκριμένη επιχείρηση θα βρίσκεται στην περιοχή Δρέπανο στη θέση Άγιος Νικόλαος, του Δήμου Ασίνης, στην επαρχία Ναυπλίου του νομού Αργολίδας.

Οι στόχοι της επιχείρησης είναι:

- Η κάλυψη της έλλειψης ποιοτικών τουριστικών καταλυμάτων (σε σχέση με τα επίπεδα της ζήτησης στην εν λόγω περιοχή) μέσα από το συνδυασμό της διεύρυνσης της τουριστικής περιόδου.
- Η τουριστική αξιοποίηση της περιοχής μέσα από τη δυναμική προβολή της ξενοδοχειακής επιχείρησης και την προσέλκυση σημαντικού αριθμού τουριστών.
- Η είσοδος σε νέα αγορά μέσα από την παροχή αναβαθμισμένων – πολυτελών υπηρεσιών.

Αυτό θα επιτευχθεί, λόγω της ύπαρξης υψηλής ζήτησης στην συγκεκριμένη περιοχή και στην αδυναμία κάλυψής της από τις υπάρχουσες μονάδες (υπάρχουν 6 επιπλέον ανταγωνιστικές μονάδες στην περιοχή του Δρεπάνου), καθώς και στην διαφοροποίησή της από τις υπάρχουσες μονάδες, με την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και ελλιμενισμού σκαφών. Ακόμη, η πρόθεση των φορέων της επένδυσης για λειτουργία της μονάδα καθ' όλο το έτος, καλύπτοντας κατ' αυτό τον τρόπο την έλλειψη που υφίσταται στη συγκεκριμένη περιοχή (μόλις μια μονάδα με βίλλες λειτουργεί όλο τον χρόνο).

Η ευρύτερη περιοχή του Δρεπάνου αποτελεί προορισμό για ένα αριθμό επισκεπτών όχι μόνο για τους καλοκαιρινούς μήνες, αλλά και κατά την χειμερινή και φθινοπωρινή περίοδο, λόγω της γεωγραφικής της συσχέτισης με το Ναύπλιο. Μάλιστα οι επισκέπτες κατά τη χειμερινή περίοδο διαφοροποιούνται σε ότι αφορά αυτούς της καλοκαιρινής περιόδου. Οι επισκέπτες κατά τη χειμερινή περίοδο είναι μεγαλύτερης ηλικίας και ανήκουν σε υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα. Στόχος των φορέων της επένδυσης είναι να δημιουργήσουν μία ισχυρή πελατειακή βάση η οποία θα προέρχεται από αυτήν την κατηγορία. Η υλοποίηση του προτεινόμενου σχεδίου δημιουργεί τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την προσέλκυση της συγκεκριμένης κατηγορίας πελατών, δεδομένου ότι βασική αναζήτησή τους αποτελεί η ύπαρξη καταλυμάτων με υψηλά επίπεδα παρεχόμενων υπηρεσιών. Με αυτόν τον τρόπο οι φορείς της επένδυσης εκτιμούν ότι θα μπορούν να διατηρούν την πληρότητά της σε υψηλά επίπεδα, ακόμη και τη χειμερινή περίοδο, προσφέροντας παράλληλα πολλαπλά οφέλη στην

τοπική κοινωνία, σαν αποτέλεσμα της δημιουργίας εναλλακτικών πηγών εισοδήματος, της αύξησης της απασχόλησης, τη συγκράτηση του πληθυσμού της υπαίθρου κ.α..

Η σύσταση της επιχείρησης και η υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης, προκύπτει μετά από ώριμη σκέψη και εκτίμηση του συνόλου των παραμέτρων που επηρεάζουν, είτε άμεσα είτε έμμεσα, την παρούσα επενδυτική κίνηση από την πλευρά των επενδυτικών φορέων, τόσο ως προς το εξωτερικό περιβάλλον, όσο και ως προς το εσωτερικό.

Κατά τη διάρκεια μελέτης εντοπίστηκαν τα εξής δυνατά σημεία για τη συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα:

- Το όνομα και η φήμη των επενδυτών στην περιοχή εφαρμογής της επένδυσης,
- Η πιστοληπτική ικανότητα των μετόχων είναι τουλάχιστον άριστη δεδομένου του μεγέθους του έργου,
- Συσσωρευμένη εμπειρία και τεχνογνωσία (know – how) των φορέων της επένδυσης,
- Εγκατάσταση της μονάδας σε στρατηγική τοποθεσία, δεδομένης των υψηλών επιπέδων της τουριστικής ζήτησης, αλλά και των δυνατοτήτων αύξησης του μεριδίου της αγοράς, δεδομένου των αξιοθέατων της περιοχής,
- Δυνατότητα μαζικής προβολής και ανάπτυξη συνεργασιών με πράκτορες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, για την επίτευξη υψηλών ποσοστών πληρότητας τόσο κατά τη θερινή, όσο και κατά τη χειμερινή περίοδο.

Το αδύνατο σημείο, όπως προκύπτει είναι:

- Το γεγονός ότι η ευρύτερη περιοχή αν και αποτελεί έναν από τους καλούς τουριστικούς προορισμούς, δεν παρουσιάζει ανάλογης ποιότητας οργανωμένες μονάδες.

Ευκαιρίες ανάπτυξης για την παρούσα επιχείρηση αποτελούν:

- Η γεωγραφική θέση της μονάδας,
- Οι προβλέψεις για ανάπτυξη του τουριστικού κλάδου, τόσο στην Ελλάδα γενικά, όσο και στην συγκεκριμένη περιοχή ειδικότερα,
- Η δυνατότητα εναλλακτικών και σύγχρονων χρήσεων της μονάδας. Ειδικότερα δίνεται η δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Τέλος, εντοπίζονται απειλές όπως:

- Η έλλειψη οργάνωσης του κλάδου για την αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων και χάραξη ενιαίας πολιτικής,
- Η μέχρι πρότινος, έλλειψη σταθερής κεντρικής πολιτικής για το σύνολο του κλάδου,
- Η καλυτέρευση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών της Τουρκίας,
- Η αποδυνάμωση του δολαρίου και της λίρας έναντι του ευρώ.

2. Υποστηρικτές του σχεδίου – Ιδρυτές.

Ο κύριος Θωμόπουλος Ανδρέας είναι ιδρυτής της υπό ίδρυση εταιρίας «Τουριστικές επιχειρήσεις Θωμόπουλος ΕΠΕ».

Στην υπό ίδρυση εταιρία θα συμμετέχουν οι κάτωθι εταίροι:

- Θωμόπουλος Ανδρέας του Αναστασίου,
- Θωμόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα,
- Θωμόπουλος Αναστάσιος του Ανδρέα.

Ακολουθως παρατίθεται ο Πίνακας II.1, με τους μετόχους – εταίρους της υπό μελέτη επιχείρησης, καθώς επίσης με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής τους στην εν λόγω επιχείρηση.

Πίνακας II.1, Μέτοχοι της υπό μελέτη επιχείρησης.

A/A	Όνοματεπώνυμο Εταίρων	Ποσοστό Συμμετοχής
1	Θωμόπουλος Ανδρέας του Αναστασίου	50%
2	Θωμόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα	25%
3	Θωμόπουλος Αναστάσιος του Ανδρέα	25%

Ο κύριος Θωμόπουλος Ανδρέας είναι διακεκριμένος επιχειρηματίας στην ευρύτερη περιοχή της Αργολίδας, που χαιρεί της εκτίμησης του επιχειρηματικού κόσμου και της τοπικής κοινωνίας. Είναι άνθρωπος με πείρα, στον τομέα της διοίκησης και της επιχειρηματικής διαχείρισης. Ο κύριος Θωμόπουλος Δημήτριος είναι πολιτικός μηχανικός με πείρα και στον χώρο των κατασκευών, ενώ ο κύριος Θωμόπουλος Αναστάσιος είναι οικονομολόγος. Η ύπαρξη σημαντικού ποσού διαθέσιμων θα συμβάλλουν στην κάλυψη των απαιτούμενων ιδίων κεφαλαίων κατά την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου.

3. Ιστορικό του επενδυτικού προγράμματος.

Η ιδέα για την κατασκευή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με μαρίνα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής, γεννήθηκε τον Φεβρουάριο του 2008. Τον ίδιο μήνα άρχισε και η συλλογή των απαιτούμενων δεδομένων και η έρευνα αγοράς μάρκετινγκ, που ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του ίδιου έτους. Η μελέτη αρχιτεκτονικού σχεδίου ξεκίνησε τον Απρίλιο του 2008 και ολοκληρώθηκε στα τέλη Ιουλίου του ίδιου έτους. Τον ίδιο μήνα ξεκίνησε και η συλλογή δεδομένων για τους ανθρώπινους πόρους, η οποία διήρκεσε ένα μήνα. Με την ολοκλήρωση της συλλογής δεδομένων για τους ανθρώπινους πόρους, έγινε και η ανάθεση για τη μελέτη συστημάτων ποιότητας, η οποία

ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο του 2008. Πρέπει να σημειωθεί πως η επεξεργασία των δεδομένων υπήρξε συνεχής μέχρι ολοκλήρωσεως της μελέτης.

4. Μελέτες σκοπιμότητας.

Συγγραφέας της μελέτης σκοπιμότητας είναι ο Θωμόπουλος Αναστάσιος, οικονομολόγος με πτυχίο από το Πανεπιστήμιο Πειραιά και μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στη διοίκηση επιχειρήσεων – Ολική Ποιότητα από το ίδιο Ίδρυμα.

Οι φορείς που παρήγγειλαν την μελέτη είναι οι τρεις ιδρυτές του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

5. Κόστος προεπενδυτικών μελετών και σχετικών ερευνών που καλύπτονται από το πρόγραμμα.

Τα δεδομένα για την εκπόνηση της μελέτης προήλθαν από έρευνες μάρκετινγκ, έρευνες αγοράς, προπαρασκευαστικές έρευνες, benchmarking και έρευνες γραφείου που σχεδίασε, εκτέλεσε, επεξεργάστηκε και ανέλυσε ο συγγραφέας της μελέτης. Το κόστος παρουσιάζεται αναλυτικά στον Πίνακα II.1.

Οι εξειδικευμένες αρχιτεκτονικές και μηχανολογικές μελέτες καθώς και η μελέτη πολιτικού μηχανικού και η επίβλεψη τους κατά την φάση κατασκευής, παραγγέλθηκαν στο γραφείο μελετών «Βασίλης Νίκας και Συνεργάτες ΑΕ». Νομικές υπηρεσίες παρασχέθηκαν από τον δικηγόρο κ. Θωμόπουλο Ιωάννη. Στον Πίνακα II.2, υπολογίζεται το κόστος των απαραίτητων προεπενδυτικών μελετών και των προπαρασκευαστικών ερευνών.

Πίνακας II.2, Υπολογισμός του κόστους προεπενδυτικών μελετών και προπαρασκευαστικών ερευνών.

ΕΙΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Έρευνα αγοράς και marketing	2.000,00
Μελέτη μηχανικών και επίβλεψη	86.000,00
Νομικές υπηρεσίες	3.500,00
ΣΥΝΟΛΟ	91.500,00

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

Ανάλυση της αγοράς και μάρκετινγκ

1. Ορισμός και δομή της αγοράς.

1.1 Η έννοια του τουρισμού.

Ο τουρισμός είναι ένας πολύ διαδεδομένος τρόπος ψυχαγωγίας, ειδικά στον Δυτικό κόσμο, ενώ αποτελεί μια μεγάλη βιομηχανία και σημαντικότερη πηγή εσόδων για παραδοσιακά τουριστικές χώρες, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας. Είναι αποτέλεσμα της μεμονωμένης ή ομαδικής μετακίνησης ανθρώπων σε διάφορους τουριστικούς προορισμούς και η διαμονή τους σε αυτούς επί τουλάχιστον ένα εικοσιτετράωρο με σκοπό την ικανοποίηση των τουριστικών τους αναγκών. Οι άνθρωποι επισκέπτονται τουριστικούς προορισμούς για τουριστικούς λόγους, δηλαδή για λόγους άλλους από εκείνους της μόνιμης διαμονής τους ή της επαγγελματικής απασχόλησής τους. Η μετακίνηση ανθρώπων σε διάφορους τουριστικούς προορισμούς είναι προσωρινού και βραχυχρόνιου χαρακτήρα, που σημαίνει ότι πρόθεσή τους είναι να επιστρέψουν στον τόπο της μόνιμης κατοικίας τους μέσα σε λίγες ημέρες, εβδομάδες ή μήνες. Οι διάφορες μορφές τουρισμού περιλαμβάνουν απαραίτητα δύο στοιχεία: το ταξίδι στον τουριστικό προορισμό και τη διαμονή σε αυτόν, συμπεριλαμβανομένου και της διατροφής.

1.2 Ανασκόπηση του φαινομένου του τουρισμού διεθνώς.

Μπορεί να γίνει μία χρονική διάκριση και να κατατάξουμε τις τάσεις για τον τουρισμό πριν και μετά από το 1950.

Ειδικότερα πριν το 1950, ο τουρισμός ήταν μια πολύ περιορισμένη βιομηχανία. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι μόνο η ελίτ τάξη έκανε διακοπές με τη σημερινή έννοια. Αντίθετα, οι λόγοι που ανάγκαζαν τους υπόλοιπους να ταξιδέψουν ήταν οικονομικοί, υγείας, εκπαιδευτικοί και θρησκευτικοί με τοπική κυρίως ζήτηση και μικρής κλίμακας. Ακόμα, δεν υπήρχε κυβερνητική παρέμβαση, ενώ οι δυνατότητες μεταφοράς ήταν πολύ περιορισμένες, αργές και πολλές φορές επικίνδυνες.

Μετά το 1950 οι τάσεις για τον τουρισμό άλλαξαν και υπήρξε μια αύξηση της ζήτησης για υπηρεσίες ταξιδιών. Σε αυτό συνέβαλλαν η εμφάνιση εξειδικευμένων ταξιδιωτικών πρακτόρων και γραφείων καθώς και τα τεχνολογικά επιτεύγματα, όπως τα κεντρικά συστήματα κρατήσεων (CRS) και οι κρατήσεις μέσω διαδικτύου με άμεση συνέπεια τη μείωση των διαχειριστικών εξόδων. Σημαντικό ρόλο έπαιξε η κυβερνητική συμμετοχή καθώς οι κατά τόπους κυβερνήσεις ανέλαβαν να οργανώνουν, να διευκολύνουν και να αναπτύσσουν τον τουρισμό, να προσφέρουν κίνητρα για την ενθάρρυνση των

επενδύσεων από τον ιδιωτικό τομέα και να παρέχουν την υποδομή για την υποστήριξη της ανάπτυξης του τουρισμού.

Οι παράγοντες που συντέλεσαν στην ανάπτυξη των ταξιδιών αναψυχής ήταν:

- Κοινωνικοπολιτικοί (δημογραφική αύξηση, παγκοσμιοποίηση των επιχειρήσεων, ποικιλία μέσων μεταφοράς, ανάπτυξη των επικοινωνιών),
- Οικονομικοί (αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, πληρωμένες – επιδοτούμενες διακοπές),
- Ψυχολογικοί (πολιτιστική εμπειρία, ελεύθερος χρόνος, κοινωνική επαφή).

1.3 Ο τουρισμός στην Ελλάδα.

Ο πολιτισμικός πλούτος, η μυθολογία, η γεωγραφική πολυμορφία και η ιδιαίτερη ταυτότητα της Ελλάδας της επέτρεψαν να γίνει ένας σημαντικός παγκόσμιος τουριστικός προορισμός. Η ελληνική τουριστική βιομηχανία κυριαρχείτο κατά παράδοση από καλοκαιρινούς παραθεριστές που αναζητούσαν ήλιο και θάλασσα με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί μια ιδιαίτερα εποχική βιομηχανία που επικεντρώνεται κυρίως στα νησιά και τις παράκτιες περιοχές. Ωστόσο, μετά την επιτυχή διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004 και την επανίδρυση του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης ως χαρτοφυλάκιο σε επίπεδο υπουργικού συμβουλίου, ο τουρισμός έλαβε μια νέα πνοή και νέες μορφές τουρισμού εγκαινιάστηκαν.

Η σημασία του κλάδου του τουρισμού για την ελληνική οικονομία φαίνεται από τη συμβολή του σε μεγέθη της, όπως το ΑΕΠ, την απασχόληση και τις εξαγωγές.

Η συμβολή του τουρισμού στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν αναμένεται να αυξηθεί από 17,2 % (37,3 δισεκατομμύρια ευρώ) το 2008 σε 18 % (69,6 δισεκατομμύρια ευρώ) έως το 2018, σύμφωνα με το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC).

Όσον αφορά την συμβολή του κλάδου στην απασχόληση, αναμένεται να αυξηθεί από 963.000 θέσεις εργασίας το 2008 (20,9 % της συνολικής απασχόλησης) σε 1.349.000 θέσεις εργασίας έως το 2018 (21,9 % της συνολικής απασχόλησης).

Η αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ για τουρισμό αναμένεται να είναι 3,7 % το 2008 και κατά μέσο όρο 3,9 % ετησίως για τα επόμενα δέκα χρόνια.

Τα έσοδα από τις εξαγωγές από τους διεθνείς επισκέπτες και τα τουριστικά αγαθά αποτελούν το 29,8 % των συνολικών εξαγωγών το 2008 (15,1 δισεκατομμύρια ευρώ) και αναμένεται να αγγίξει το 38% του συνόλου έως το 2018 (35,8 δισεκατομμύρια ευρώ).

Τα μεγέθη αυτά αποδεικνύουν τη σημασία του κλάδου και είναι ενδεικτικά αυτής της νέας πνοής που προαναφέρθηκε, η οποία διαφαίνεται και στην αύξηση της δυναμικότητας των καταλυμάτων όπως φαίνεται και στον Πίνακα III.1.

Πίνακας III.1, Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου κατ' έτος (1997 - 2007).

ΕΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ
1997	7.594	561.068
1998	7.785	576.876
1999	7.857	583.814
2000	8.073	593.990
2001	8.285	608.104
2002	8.527	626.914
2003	8.689	644.898
2004	8.899	668.271
2005	9.036	682.050
2006	9.111	693.252
2007	9.207	700.933

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας

Παρατηρούμε ότι υπήρξε μια αύξηση από τα 7.594 ξενοδοχειακά καταλύματα και τις 561.068 κλίνες το 1997, σε 9.207 ξενοδοχειακά καταλύματα και 700.933 κλίνες το 2007 αντίστοιχα. Αυτό ισοδυναμεί με μια ποσοστιαία αύξηση της τάξης του 21.2 % για τα ξενοδοχειακά καταλύματα και του 25 % για τις κλίνες. Αν αναλογιστούμε ότι σχεδόν μια δεκαετία πιο πριν, δηλαδή το 1985, ο αριθμός κλινών ήταν μόλις 348.171, φαίνεται καθαρά η προσπάθεια που έγινε για επένδυση στον τουρισμό στη χώρα μας καθώς και η υψηλή προσφορά που υπάρχει στον συγκεκριμένο κλάδο.

Αναλύοντας την δυναμικότητα ανά γεωγραφική περιοχή θα μπορέσουμε να δούμε κατά πόσο στην περιφέρεια Πελοποννήσου και ειδικότερα στην περιοχή της Αργολίδας μπορεί μια νέα ξενοδοχειακή μονάδα να καταστεί βιώσιμη και αειφόρος επένδυση.

Στον Πίνακα III.2, φαίνεται η εξέλιξη της δυναμικότητας των καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου ανά περιφέρεια από το 2003 έως το 2007.

Πίνακας III.2, Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου ανά περιφέρεια (2003 - 2007).

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	2003	2004	2005	2006	2007
ΣΤΕΡΑ ΕΛΛΑΔΑ	1.261	1.260	1.270	1.259	1.264
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	675	688	701	711	735
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	816	853	883	891	897

ΗΠΕΙΡΟΣ	233	244	253	274	293
ΝΗΣΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	401	404	398	393	390
ΚΡΗΤΗ	1.437	1.492	1.506	1.521	1.509
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	997	988	988	999	972
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	872	888	909	928	942
ΘΕΣΣΑΛΙΑ ΣΠΟΡΑΔΕΣ	535	553	562	557	572
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	1.369	1.439	1.469	1.479	1.502
ΘΡΑΚΗ	93	90	97	99	115

Πηγή: Γ.Γ. ΕΣΥΕ, Τμήμα Τουρισμού

Από τον Πίνακα III.2, παρατηρούμε ότι η περιφέρεια της Πελοποννήσου παρουσιάζει μια σχεδόν σταθερή ετήσια αύξηση περίπου 2 %, όσον αφορά τη δυναμικότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της. Ειδικότερα, η δυναμικότητα σε ξενοδοχειακό δυναμικό της περιφέρειας Πελοποννήσου ανά νομό φαίνεται στον Πίνακα III.3. που ακολουθεί.

Πίνακας III.3, Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου της περιφέρειας Πελοποννήσου ανά νομό (2003 - 2007).

ΝΟΜΟΣ	2003	2004	2005	2006	2007
ΑΡΓΟΛΙΔΑ	136	137	138	136	141
ΑΡΚΑΔΙΑ	67	68	71	75	78
ΑΧΑΪΑ	92	97	99	102	105
ΗΛΕΙΑ	78	79	79	80	77
ΚΟΡΙΝΘΙΑ	108	108	108	108	112
ΛΑΚΩΝΙΑ	85	87	91	93	101
ΜΕΣΣΗΝΙΑ	112	112	115	117	121

Πηγή: Γ.Γ. ΕΣΥΕ, Τμήμα Τουρισμού

Από τον Πίνακα III.3, παρατηρούμε ότι στο νομό Αργολίδας βρίσκονται τα περισσότερα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από την υπόλοιπη περιφέρεια Πελοποννήσου. Το γεγονός αυτό δείχνει τον υψηλό ανταγωνισμό που επικρατεί στην ευρύτερη περιοχή, ενώ σε συνδυασμό με τις υψηλές αρχικές επενδύσεις που απαιτούνται αποτελούν βασικά εμπόδια εισόδου νέων επιχειρήσεων στην αγορά. Ακόμα, το γεγονός ότι υπάρχουν ξενοδοχειακές μονάδες που λειτουργούν αρκετά χρόνια με αποτέλεσμα να κατέχουν ένα δεδομένο μερίδιο αγοράς και να έχουν αποκτήσει πιστούς πελάτες, καθώς και το ότι το προϊόν (όχι σαν τελική εκροή) δεν είναι διαφοροποιημένο, αποτελούν φραγμούς για τις νέες επιχειρήσεις στον κλάδο. Παράλληλα με τα υψηλά εμπόδια εισόδου παρατηρούνται

και υψηλά εμπόδια εξόδου από τον κλάδο, δεδομένου ότι έχουν δεσμευτεί υψηλά κεφάλαια.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί ο υψηλός ανταγωνισμός του κλάδου από μια νεοεισερχόμενη επιχείρηση αποφασίστηκε η στρατηγική εστίαση σε συγκεκριμένο υποκλάδο του τουρισμού.

1.4 Υποκλάδοι τουρισμού στην Ελλάδα.

Σύμφωνα με το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC) και τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ), η Ελλάδα πέρα από το δίπτυχο ήλιος – θάλασσα έχει τη δυνατότητα να αναπτύξει και άλλες μορφές τουρισμού, διαμορφώνοντας έτσι τους εξής υποκλάδους.

Περιηγητικός και αθλητικός τουρισμός. Λόγω του κλίματος και της γεωγραφίας που διαθέτει η Ελλάδα, είναι ο ιδανικός τόπος για να παράσχει τουρισμό περιπέτειας και αθλητισμού. Είναι η δεύτερη πιο ορεινή χώρα στην Ευρώπη, παρέχοντας τουρισμό περιπέτειας όπως το σκι, το κανό, το ράφτινγκ και το καγιάκ. Επίσης, προσφέρει ιδανικό κλίμα για γκολφ και διαθέτει τις απαραίτητες εκτάσεις για την ανάπτυξη νέων γηπέδων, ενώ σήμερα λειτουργούν ήδη πέντε γήπεδα δεκαοκτώ οπών.

Αγροτουρισμός. Η σχεδόν άθικτη ζωή της υπαίθρου και των αγροτικών περιοχών στη Ελλάδα, σε συνδυασμό με την πολυμορφία της τοπικής κουζίνας και την αυξανόμενη ζήτηση από τους τουρίστες για φρέσκα τοπικά προϊόντα παρέχουν μια ξεχωριστή ταξιδιωτική εμπειρία, η οποία συνεισφέρει στην ανάπτυξη της ξενοδοχειακής υποδομής, του φαγητού και άλλων συναφών βιομηχανιών της περιοχής. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι ο τουρισμός που είναι αφιερωμένος στην βιομηχανία οίνου, φρούτων και ελιάς.

Συνεδριακός τουρισμός. Τα επαγγελματικά ταξίδια προσφέρουν εξαιρετικές ευκαιρίες στον τομέα του τουρισμού. Η Ελλάδα προσδιορίζει τον εαυτό της ως ιδανικό προορισμό για μικρού και μεσαίου μήκους συνέδρια (500 – 800 άτομα) και διασκέψεις στοχεύοντας έτσι στους επαγγελματικούς συλλόγους ανά τον κόσμο.

Γεωτουρισμός. Ο γεωτουρισμός είναι ο όρος που χρησιμοποιείται για να περιγράψει τον τουρισμό σε περιοχές με σημαντικά γεωλογικά αξιοθέατα. Η Ελλάδα διαθέτει πληθώρα γεώτοπων, που περιγράφονται ως τα σημεία συνάντησης των στοιχείων που καταγράφουν την γεωλογική ιστορία της περιοχής.

Οικοτουρισμός. Ο οικοτουρισμός, ή βιώσιμος τουρισμός, είναι μια βιομηχανία που προσπαθεί να έχει ελάχιστες επιπτώσεις στο περιβάλλον και στην τοπική κουλτούρα, ενώ

παράλληλα βοηθάει στην απόκτηση εισοδήματος, στην απασχόληση και στη διατήρηση των τοπικών οικοσυστημάτων.

Τουρισμός υγείας και αναζωογόνησης. Συμβαδίζοντας με τα παγκόσμια πρότυπα για έναν υγιέστερο τρόπο ζωής, η Ελλάδα προσφέρεται για ιαματικό τουρισμό, διαθέτοντας πολλά υψηλής ποιότητας θεραπευτικά ύδατα (γύρω στις 800 θερμομεταλλικές πηγές, πολλές από τις οποίες υπάγονται στην κατηγορία «θεραπευτικές»).

Πολιτιστικός, ιστορικός και αρχαιολογικός τουρισμός. Η συνεισφορά της Ελλάδας στη σύγχρονη δυτική σκέψη είναι αναγνωρισμένη παγκοσμίως. Τα ελληνικά μουσεία και οι αρχαιολογικοί χώροι παρέχουν τα θεμέλια για εξαιρετικό ιστορικό και πολιτισμικό τουρισμό.

Θρησκευτικός και προσκηνοματικός τουρισμός. Η Ελλάδα στην προσπάθειά της να εκμεταλλευτεί την πλούσια θρησκευτική της παράδοση, στοχεύοντας σε επισκέπτες από τις υπόλοιπες ορθόδοξες χριστιανικές χώρες, αναπτύσσει πακέτα θρησκευτικού τουρισμού που περιλαμβάνουν επισκέψεις στις εκκλησίες της χώρας, σε σκηνώματα και θαυματουργές εικόνες από την εποχή της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας.

Γαστρονομικός τουρισμός. Οι άνθρωποι αναζητούν πιο υγιείς τρόπους διαβίωσης και η μεσογειακή διατροφή θεωρείται μια από τις πιο υγιεινές κουζίνες παγκοσμίως. Τα ξενοδοχεία και τα εστιατόρια που προσφέρουν αποκλειστικά τοπική κουζίνα επωφελούνται από αυτή την τάση.

Θαλάσσιος τουρισμός. Η Ελλάδα διαθέτοντας την μεγαλύτερη παράκτια ζώνη στη Μεσόγειο, είναι ηγέτης στις επιχειρήσεις κρουαζιέρας και ιστιοπλοΐας, αφού ενοικιάζονται 4.000 σκάφη ετησίως, που μπορούν να αγκυροβολήσουν στις 15.000 περίπου θέσεις που προσφέρονται σε 53 μαρίνες.

Μετά από εξέταση των παραπάνω κλάδων αποφασίστηκε η εστίαση στον υποκλάδο του θαλάσσιου τουρισμού. Σε αυτό συντέλεσε τόσο η τοποθεσία στην οποία θα πραγματοποιηθεί η επένδυση, όσο και η έλλειψη αντίστοιχης μονάδας στην ευρύτερη περιοχή. Αναλυτικά, οι λόγοι που οδήγησαν στην απόφαση αυτή θα δοθούν στην προσεχή υποενότητα 2.2.

2. Ανάλυση αγοράς.

2.1 Η ζήτηση για τον κλάδο.

Προκειμένου να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα και η κερδοφορία της μονάδας, έγινε μια συστηματική καταγραφή δεδομένων και ενδεδεγμένη ανάλυσή τους. Τα δεδομένα αυτά

αφορούν στην τουριστική κίνηση στον ελλαδικό χώρο γενικά, τόσο από τουρίστες του εσωτερικού όσο και από το εξωτερικό. Εξετάζονται ακόμη οι αφίξεις και οι διανυκτερεύσεις που πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια, στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, κατά γεωγραφική περιφέρεια και νομό ανά μήνα, έτσι ώστε να προσδιοριστεί η ζήτηση.

Η ζήτηση για τον κλάδο του τουρισμού θα προσδιοριστεί βάσει του αριθμού των καταναλωτών που αγόρασαν την προσφερόμενη υπηρεσία (αναφερόμαστε στις υπηρεσίες που παρέχονται στους καταναλωτές – τουρίστες αφού φτάσουν στην χώρα προορισμού και αφορούν τον ύπνο, τη διατροφή και τη μετακίνηση τους). Στον Πίνακα III.4, δίνεται η εξέλιξη του αριθμού των αφίξεων των τουριστών από το 2003 έως το 2007 στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, τόσο για τους ημεδαπούς όσο και για τους αλλοδαπούς.

Πίνακας III.4, Εξέλιξη του αριθμού των αφίξεων των τουριστών σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (2003 - 2007).

ΕΤΟΣ	ΑΦΙΞΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ	ΑΦΙΞΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ
2003	5.649.512	6.574.470	12.223.982
2004	5.567.107	6.313.228	11.880.335
2005	5.932.911	7.142.860	13.075.771
2006	6.127.573	7.547.667	13.675.240
2007	6.949.608	8.745.901	15.695.509

Πηγή: Γ.Γ. ΕΣΥΕ, Τμήμα Τουρισμού

Από τον Πίνακα III.4 βλέπουμε ότι οι αφίξεις των αλλοδαπών τουριστών σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου υπερτερούν έναντι των αφίξεων των ημεδαπών. Οι αφίξεις των ημεδαπών παρουσιάζουν άνοδο με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 5,4 %, με μεγαλύτερη το 2007 που σημειώθηκε ποσοστιαία αύξηση των αφίξεων 13,4 %. Οι αφίξεις των αλλοδαπών τουριστών εμφανίζουν άνοδο με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής της τάξης του 7,6 %, με τη μεγαλύτερη να σημειώνεται το 2007, με 16 %. Παράδοξο είναι το γεγονός ότι η μοναδική χρονιά που παρατηρείται μείωση των αφίξεων είναι το 2004 (κατά 2,8 % συνολικά), που διεξήχθησαν οι Ολυμπιακοί Αγώνες στην Ελλάδα. Φαίνεται όμως πως οι υποδομές που τέθηκαν τότε αποτέλεσαν τη βάση για τη θεαματική άνοδο μέχρι το 2007, που σημειώνεται ρεκόρ αφίξεων, τόσο από τους ημεδαπούς όσο και από τους αλλοδαπούς τουρίστες με 15.695.509 αφίξεις συνολικά.

Είναι σημαντικό να επισημανθεί πως υπάρχουν πολλοί τουρίστες οι οποίοι επιλέγουν να μείνουν σε συγγενείς ή φίλους κατά τη διάρκεια των διακοπών τους. Ενδεικτικά, για το 2007 σημειώνεται πως 1.080.053 τουρίστες πέρασαν τις διακοπές τους σε σπίτια συγγενών ή φίλων. Για το λόγο αυτό εξίσου σημαντικό προς εξέταση είναι ο ρυθμός

μεταβολής των διανυκτερεύσεων στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, όπως έγινε ανά περιφέρεια. Η εξέλιξη αυτή για τα έτη από το 2003 έως το 2007 δίνεται στον Πίνακα III.5 που ακολουθεί.

Πίνακας III.5, Εξέλιξη των διανυκτερεύσεων δε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά γεωγραφική περιφέρεια (2003 - 2004).

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	2003	2004	2005	2006	2007
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ ΘΡΑΚΗ	1.398.507	1.392.571	1.412.571	1.430.081	1.549.024
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	3.693.950	4.231.813	4.949.463	5.716.854	6.743.571
ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	386.208	353.470	366.190	375.566	389.331
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	1.707.964	1.519.111	1.897.150	1.770.508	1.896.505
ΗΠΕΙΡΟΣ	799.902	599.737	674.950	715.209	856.560
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	6.215.339	4.466.290	6.962.815	6.915.331	7.383.649
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	1.342.989	1.346.862	1.271.996	1.411.114	1.863.219
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	1.395.384	1.246.973	1.323.335	1.364.725	1.692.023
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	2.047.369	2.048.790	2.291.170	2.057.928	2.459.435
ΑΤΤΙΚΗ	5.764.690	5.859.656	6.088.287	6.730.678	7.649.044
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.797.023	1.686.968	1.568.615	1.608.058	1.659.124
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	14.924.769	13.684.442	12.720.928	13.152.138	14.640.80
ΚΡΗΤΗ	12.001.609	13.153.110	12.490.327	13.459.538	15.303.232
ΣΥΝΟΛΟ	53.475.703	51.589.793	54.017.256	56.707.728	64.085.524

Πηγή: Γ.Γ. ΕΣΥΕ, Τμήμα Τουρισμού

Από τον Πίνακα III.5, παρατηρούμε την αλματώδη αύξηση κατά σχεδόν 20 %, με 4,8 % μέση ετήσια αύξηση, που παρουσίασαν οι διανυκτερεύσεις ελλήνων και ξένων τουριστών το διάστημα από το 2003 έως το 2007. Την άνοδο αυτή, με τα ίδια υψηλά ποσοστά, ακολουθεί και η περιφέρεια Πελοποννήσου, ενώ αναλυτικότερα η εξέλιξη των διανυκτερεύσεων ανά νομό για την περιφέρεια Πελοποννήσου φαίνεται στον Πίνακα III.6 που ακολουθεί.

Πίνακας III.6, Εξέλιξη των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά νομό για την περιφέρεια Πελοποννήσου (2003 - 2007).

ΝΟΜΟΣ	2003	2004	2005	2006	2007
ΑΡΓΟΛΙΔΑ	517.823	555.345	714.975	603.933	737.104
ΑΡΚΑΔΙΑ	130.146	147.518	151.361	156.978	168.559
ΚΟΡΙΝΘΙΑ	588.522	613.707	781.766	659.816	751.390

ΛΑΚΩΝΙΑ	255.658	226.714	238.298	252.035	248.552
ΜΕΣΣΗΝΙΑ	555.220	505.506	404.770	385.166	558.830

Πηγή: Γ.Γ. ΕΣΥΕ, Τμήμα Τουρισμού

Σχετίζοντας τους Πίνακες ΙΙΙ.3 και ΙΙΙ.6, βλέπουμε πως η εξέλιξη της δυναμικότητας των καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου στην περιφέρεια Πελοποννήσου είναι ανάλογη με την εξέλιξη των διανυκτερεύσεων σε αυτού του τύπου τα καταλύματα, ακολουθώντας την ποσοστιαία αύξησή τους. Συγκεκριμένα για τον νομό Αργολίδας παρατηρείται μια ποσοστιαία αύξηση των διανυκτερεύσεων της τάξης του 42,3 % από το 2003 έως το 2007, γεγονός που δείχνει την προτίμηση που δείχνουν οι τουρίστες σε σχέση με τις άλλες περιοχές της Πελοποννήσου.

Βάσει των στοιχείων που αναλύθηκαν παρουσιάζεται η δυνατότητα εγκατάστασης μιας νέας ξενοδοχειακής μονάδας στην περιφέρεια της Πελοποννήσου και συγκεκριμένα στο νομό Αργολίδας, μιας και η τουριστική κίνηση και η ζήτηση είναι σημαντική στη συγκεκριμένη περιοχή.

Για να μπορέσει όμως να διαφοροποιήσει το προϊόν της η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα, έτσι ώστε να ανταπεξέλθει στον υψηλό ανταγωνισμό της ευρύτερης περιοχής, αποφάσισε να παρέχει υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής στους πελάτες της. Η συγκεκριμένη στρατηγική διαφοροποίησης έγινε αφού εξετάστηκε ο υποκλάδος του θαλάσσιου τουρισμού και φάνηκαν οι προοπτικές και οι δυνατότητες εξέλιξής του στην Ελλάδα.

2.2 Ο υποκλάδος του θαλάσσιου τουρισμού στην Ελλάδα.

Η Ελλάδα είναι από τις χώρες που αποτελούν σημαντικό πόλο έλξης σε διεθνές επίπεδο. Παράγοντες όπως το μεσογειακό κλίμα, η ποικιλία των θαλασσών, τα 3.000 νησιά συνολικά, οι θαλάσσιες περιοχές χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων, τα υψηλά ποσοστά ηλιοφάνειας και το εναλλασσόμενο τοπίο, την καθιστούν ως ένα ιδανικό μέρος για την ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού.

Τόσο τα νησιά όσο και οι παράκτιες περιοχές της χώρας μας θεωρούνται παγκοσμίως ως ένας ασφαλής προορισμός για ευχάριστη διαμονή, διασκέδαση και, από την άλλη πλευρά, για την ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας, συνδεδεμένης κυρίως με το χώρο του τουρισμού. Επιπρόσθετα, οι ευνοϊκές συνθήκες κλίματος εγγυώνται μια εξίσου αποδοτική δραστηριοποίηση όσον αφορά στην ανάπτυξη μαρίνων και υποδομών θαλάσσιου τουρισμού, αντάξιων εκείνων, άλλων χωρών με σημαντική προϊστορία σε αυτόν τον τομέα.

Ο θαλάσσιος τουρισμός πρωτοεμφανίστηκε στην Ελλάδα προς τα τέλη της δεκαετίας του 1960 με αρχές της δεκαετίας του 1970. Τη δεκαετία του 1980 όμως γνώρισε ιδιαίτερη

άνθηση, μετά τη διαμόρφωση του αντίστοιχου θεσμικού πλαισίου μέσω του Νόμου 438/1976, «Περί τουριστικών πλοίων και ναυταθλητικών σκαφών και ρυθμίσεως δασμολογικών και φορολογικών θεμάτων επί πλοίων ως και επί πλοιαρίων αναψυχής».

Πέρα από τις οργανωμένες κρουαζιέρες, στην κατηγορία του θαλάσσιου τουρισμού εντάσσεται και το yachting, δηλαδή οι δραστηριότητες με σκάφη αναψυχής μη επανδρωμένα με πλήρωμα και μήκους μέχρι 30 ποδιών περίπου, τα οποία είναι είτε ιδιόκτητα είτε προέρχονται από ιδιωτικές εταιρίες μίσθωσης επαγγελματικών σκαφών αναψυχής.

Εξίσου ενθαρρυντικό γεγονός για τον υποκλάδο του θαλάσσιου τουρισμού είναι και η ανάπτυξη με αξιολογους ρυθμούς του κλάδου των σκαφών αναψυχής, στο οποίο συνέβαλλαν καθοριστικά παράγοντες όπως η κατάργηση του φορολογικού τεκμηρίου για σκάφη μέχρι 30 πόδια καθώς και η απαλλαγή των ιδιοκτητών σκαφών μέχρι 30 πόδια από την υποχρέωση να θεωρούν κατά τακτά χρονικά διαστήματα τα ναυτιλιακά τους έγγραφα και να λαμβάνουν άδεια απόπλου. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι την πενταετία από το 2000 έως το 2005 το μέγεθος της εγχώριας αγοράς σκαφών αναψυχής παρουσίασε σε γενικές γραμμές άνοδο με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 15.3 %. Επίσης, αναφορικά με τις προοπτικές εξέλιξης του κλάδου οι προβλέψεις είναι θετικές, αφού σύμφωνα με τις ισχύουσες συνθήκες και τάσεις της αγοράς, τα πολυεστερικά σκάφη αναμένεται να παρουσιάσουν ρυθμό εξέλιξης της τάξης του 15 % ετησίως ή και υψηλότερο, ενώ η αγορά φουσκωτών σκαφών προβλέπεται να εμφανίσει άνοδο περίπου 5 % και στα ίδια επίπεδα ή λίγο υψηλότερα αναμένεται να κινηθεί η αγορά των ιστιοπλοϊκών.

Δεδομένου ότι τα σκάφη αναψυχής δεν καλύπτουν βασικές ανάγκες αλλά προορίζονται για ψυχαγωγία, η ζήτησή τους εμφανίζει υψηλή ελαστικότητα ως προς την τιμή διάθεσης. Η ζήτηση σχετίζεται και με το κόστος φύλαξης και συντήρησης καθώς και με την ύπαρξη κατάλληλων υποδομών φύλαξης των σκαφών. Η δημιουργία αρκετών parking σκαφών σε κοντινή απόσταση από ακτές, συνεισφέρει ως ένα βαθμό στην αντιμετώπιση του προβλήματος της έλλειψης χώρων φύλαξης, ενώ σύμφωνα με κλαδική μελέτη της ICAP η περεταίρω δημιουργία τουριστικών λιμένων και σημείων ανέλκυσης και καθέλκυσης σκαφών, θα βοηθούσε ακόμη περισσότερο στην άνοδο της ζήτησης για αγορά σκαφών αναψυχής.

Η αύξηση κλάδου του θαλάσσιου τουρισμού, αλλά και της αγοράς σκαφών αναψυχής, δείχνει την ευκαιρία που παρουσιάζεται για επένδυση σε μια μονάδα που θα διαφοροποιείται βάσει των χαρακτηριστικών αυτών των κλάδων.

2.3 Σύνοψη της ανάλυσης αγοράς.

Κατόπιν αναλύσεως της αγοράς, συνοψίζοντας, παρατηρούμε την σημασία του τουρισμού στην παγκόσμια οικονομία και την συνεχή αύξηση των αφίξεων τουριστών στην Ελλάδα με παράλληλη αύξηση των διανυκτερεύσεων και κατ' επέκταση των

εισπράξεων. Για το λόγο αυτό, η σημασία του τουρισμού για την ανάπτυξη στην Ελλάδα είναι ακόμα μεγαλύτερη. Παρόλα αυτά σημαντικό είναι το γεγονός ότι η το μοντέλο του ελληνικού τουριστικού προϊόντος παραμένει σταθερό από το 1980 και στηρίζεται στο δίπτυχο ήλιος – θάλασσα, ενώ εμφανής είναι η έντονη εποχικότητα. Αυτό ισχύει για όλη την επικράτεια αλλά και για την περιφέρεια Πελοποννήσου και το νομό Αργολίδος πιο συγκεκριμένα, που θα γίνει η υπό μελέτη μονάδα.

Η επένδυση σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού, που θα μειώσει το φαινόμενο της εποχικότητας, αναπτύσσεται δειλά. Ενθαρρυντικά όμως είναι τα στοιχεία από την ανάλυση του κλάδου θαλάσσιου τουρισμού, αφού είναι μια από τις ανερχόμενες μορφές τουρισμού, που έχει προοπτικές ανάπτυξης στην Ελλάδα, λόγω των ακτογραμμών της και των πολυάριθμων νησιών της καθώς και την μακραίωνη ναυτική της παράδοση.

3. Ανάλυση των ανταγωνιστών.

Αναλύοντας τους ανταγωνιστές θα μπορέσουμε να εκτιμήσουμε με μεγαλύτερη ακρίβεια τις πωλήσεις και να σχεδιάσουμε ένα καλύτερο σύστημα μάρκετινγκ για την προώθηση του προϊόντος μας.

Σαν έμμεσους ανταγωνιστές στην παρούσα μελέτη θεωρούμε τις ξενοδοχειακές μονάδες που δραστηριοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή της Αργολίδας και σαν άμεσοι ανταγωνιστές νοούνται οι ξενοδοχειακές μονάδες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή της Αργολίδας και προσφέρουν υπηρεσίες ελλιμενισμού στους πελάτες τους. (Παρότι υπάρχουν καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, στην επικράτεια, που διαθέτουν ιδιόκτητες μαρίνες ελλιμενισμού, ωστόσο λόγω της μικρής σχετικά έκτασης της υπό ίδρυσης μονάδας δεν θεωρούνται ανταγωνιστές της).

Από σχετική έρευνα προκύπτει ότι δεν υφίστανται άμεσοι ανταγωνιστές καθώς δεν υπάρχει ξενοδοχειακή μονάδα στην ευρύτερη περιοχή της Αργολίδας που να διαθέτει μαρίνα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής.

Όσον αφορά τους έμμεσους ανταγωνιστές, παρατίθενται στον Πίνακα III.7 που ακολουθεί ο αριθμός των καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου που διαφημίζονται είτε μέσω τουριστικών οδηγών είτε μέσω διαδικτύου.

Πίνακας III.7, Αριθμός καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου που δραστηριοποιούνται στην Αργολίδα, ανά περιοχή και κατηγορία (2007).

ΠΕΡΙΟΧΗ	Cat A	Cat B	Cat C	Cat D	Cat E	ΣΥΝΟΛΟ
ΑΡΓΟΣ	0	1	2	2	0	5
ΝΑΥΠΛΙΟ	13	3	14	8	0	38

ΤΟΛΟ	7	16	20	5	0	48
ΚΑΝΤΙΑ	1	0	0	0	0	1
ΔΡΕΠΑΝΟ	0	1	1	0	0	2
ΕΠΙΔΑΥΡΟΣ	2	1	20	3	0	26
ΝΕΑ ΚΙΟΣ	0	1	1	2	0	4
ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ	3	5	4	0	0	12
ΕΡΜΙΟΝΗ	2	1	0	0	0	3
ΚΟΣΤΑ	0	2	0	0	0	2
ΣΥΝΟΛΟ	28	31	62	20	0	141

Πηγή: www.gto.gr

Από τον Πίνακα III.7 βλέπουμε ότι τα περισσότερα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου που βρίσκονται στην περιοχή της Αργολίδας είναι Γ΄ Κατηγορίας και τα περισσότερα συγκεντρώνονται στις περιοχές του Τολού και της Επιδαύρου. Σημαντική είναι και η δυναμικότητα του Ναυπλίου σε ξενοδοχειακές μονάδες, όπως φαίνεται, διαθέτοντας συνολικά 38 ξενοδοχεία, εκ των οποίων τα 13 Α΄ Κατηγορίας.

Παρατηρούμε ακόμη, ότι στην περιοχή του Δρεπάνου υπάρχουν 2 ξενοδοχεία καθώς και άλλα 4 καταλύματα διαφόρων ειδών και κατηγοριών. Τα χαρακτηριστικά των μονάδων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του Δρεπάνου, καθώς και οι υπηρεσίες που προσφέρουν φαίνονται στον Πίνακα III.8 που ακολουθεί.

Πίνακας III.8, Χαρακτηριστικά ξενοδοχειακών μονάδων ανταγωνιστικών προς την υπό ίδρυση μονάδα.

ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΤΥΠΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ
DANTI'S BEACH	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	Β΄	64	ΜΑΡΤΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1985 / 1992
EDEN BEACH – PLAKA	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	Γ΄	138	ΑΠΡΙΛΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1971 / 2002
ANESIS RESIDENCE	ΒΙΛΛΕΣ	Γ΄	5	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ – ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1999 / 2006
MARONIC	BUNGALOWS	Γ΄	15	ΜΑΡΤΙΟΣ – ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1990 / 2005
CHRISOULA – ELENI	ΔΙΑΜΠΕΙΣΜΑΤΑ	Δ΄	12	ΑΠΡΙΛΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	-
SOFIA	ΣΤΟΥΝΤΙΟ	Γ΄	7	ΑΠΡΙΛΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	-

Στον Πίνακα III.8 παρατηρούμαι ότι μόλις μία ξενοδοχειακή μονάδα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ενώ η πιο πρόσφατη ανακαίνιση έγινε το 2006. Χαρακτηριστικό είναι ακόμη το γεγονός ότι τα 2 καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατασκευάστηκαν το 1985 και το 1971 και παρά τις ανακαινίσεις τους υστερούν αρχιτεκτονικά από την υπό μελέτη μονάδα.

Από την ίδια πηγή επισημαίνεται πως οι παρούσες μονάδες παρέχουν τις στοιχειώδης υπηρεσίες (τηλέφωνο, τηλεόραση, κλιματισμό, πρόσβαση στο διαδίκτυο, δυνατότητα παρκινγκ), ενώ δεν διαθέτουν όλες εστιατόριο, μπαρ ή πισίνα. Ακόμα, δεν διαθέτουν κάποια πιστοποίηση ISO ή την οποιαδήποτε δέσμευση στην ποιότητα, κομμάτι στο οποίο θα δώσει σημασία η υπό μελέτη μονάδα.

Με σκοπό την απόκτηση ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων η υπό μελέτη μονάδα θα διαθέτει εκτός από υπηρεσίες ελλιμενισμού των σκαφών αναψυχής των πελατών του και αποθήκευσής τους, και πισίνα, εστιατόριο, καφετέρια – μπαρ και γήπεδο τένις έτσι ώστε να προσθέσει αξία στην κύρια παρεχόμενη υπηρεσία της.

4. Ανάλυση του μάκρο - περιβάλλοντος του επενδυτικού σχεδίου.

Το μάκρο – περιβάλλον επηρεάζει την ανάπτυξη της αγοράς και επομένως και το μερίδιο της υπό μελέτη επενδυτικής προσπάθειας. Για το λόγο αυτό θα αναλύσουμε τους εξής παράγοντες: πολιτικούς, οικονομικούς, κοινωνικούς και τεχνολογικούς, που επιδρούν άμεσα στις ευκαιρίες αλλά και τους κινδύνους του επενδυτικού σχεδίου.

4.1 Πολιτικοί παράγοντες.

Η διάθεση της ελληνικής κυβέρνησης για ενίσχυση του τουριστικού τομέα θεμελιώθηκε ουσιαστικά με την επανίδρυση του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και τη διάθεση σε αυτό σημαντικότητας κονδυλίου από τον κρατικό Προϋπολογισμό. Σε αντίθεση λοιπόν με τα τελευταία χρόνια, η ελληνική κυβέρνηση θεωρεί τον τουρισμό δομικό κομμάτι της εθνικής οικονομίας. Οι τουριστικές προοπτικές της χώρας μας γίνονται ολοένα και πιο ευοίωνες με το πέρασμα των χρόνων και μένει πια να αποδειχτεί αν η ελληνική Πολιτεία θεωρεί πραγματικά τον τουρισμό, βασικό άξονα για τη χάραξη της αναπτυξιακής της πολιτικής.

Ο τουρισμός συμβάλλει παγκοσμίως με ένα σημαντικό ποσοστό στην διαμόρφωση του ΑΕΠ πολλών χωρών. Αποτελεί αγαθό με ελαστική ζήτηση και αναμένεται να επηρεαστεί σημαντικά από την πρόσφατη κρίση. Για αυτό τον λόγο οι κυβερνήσεις πολλών κρατών έχουν αποφασίσει την στήριξη του τουρισμού. Η ελληνική κυβέρνηση αποφάσισε 14 μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης και τις επιπτώσεις στον τουριστικό κλάδο και γενικότερα για την τόνωση αυτού. Συγκεκριμένα:

- Αναστέλλεται για ένα έτος η καταβολή εισφοράς του νόμου 128 / 75 για το σύνολο των δανείων των τουριστικών επιχειρήσεων προς τις τράπεζες.,
- Οι τουριστικές επιχειρήσεις θα χρηματοδοτούνται στα πλαίσια του προγράμματος ενίσχυσης της ρευστότητας στην οικονομία,
- Υλοποιείται άμεσα το ΕΣΠΑ 2007-2013 μέσω του οποίου χρηματοδοτούνται δράσεις τουριστικών υποδομών, υπηρεσιών και επιχειρήσεων,
- Μειώνεται το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων για την αυτοδιοίκηση από το 2% σε 0,5%,
- Λαμβάνεται μέριμνα για άμεση επιστροφή από τις ΔΟΥ του οφειλόμενου ΦΠΑ.,
- Μέσω του ΤΕΜΠΜΕ παρέχεται κεφάλαιο κίνησης με πλήρη επιδότηση των τόκων μέχρι του ποσού των 350.000 ευρώ,
- Δίνεται άμεση προτεραιότητα για στην καταβολή των οφειλόμενων ποσών των επιχορηγήσεων για όσες επιχειρήσεις έχουν υπαχθεί στον Επενδυτικό Νόμο από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων,

4.2 Οικονομικοί παράγοντες.

Το οικονομικό περιβάλλον αναφέρεται στην οικονομική ζωή μιας χώρας και τους παράγοντες που την επηρεάζουν. Η πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι θετική και αισιόδοξη για το μέλλον, αφού έχει καταφέρει να διαμορφώσει το ρυθμό ανάπτυξης την περίοδο 2004 – 2007 στο 4,1 % και παρά τις αρνητικές επιπτώσεις από τη διεθνή χρηματοπιστωτική κρίση, η οικονομική της ανάπτυξη παραμένει διπλάσια από τον μέσο όρο της ευρωζώνης. Το ποσοστό της ανεργίας έχει μειωθεί στο 7,5% (το χαμηλότερο επίπεδο από το 1990), όταν το αντίστοιχο ποσοστό της Ευρωζώνης είναι 7,6%. Ακόμη το ποσοστό απασχόλησης το 2007 διαμορφώθηκε στο 61,4 % (από 58,7% το 2003) και ο αριθμός των απασχολούμενων στα 4,3 εκατομμύρια άτομα. Οι συνολικές επενδύσεις ανήλθαν στο 22,5% (τέταρτη καλύτερη επίδοση στην ευρωζώνη το 2007) όταν οι εξαγωγές αγαθών άγγιξαν τα 17,2 δισεκατομμύρια ευρώ. Ανάλογες ήταν και οι αυξήσεις των δαπανών κοινωνικής προστασίας.

Για να διατηρηθεί αλλά και να βελτιωθεί αυτή η πορεία της ελληνικής οικονομίας έχουν τεθεί οι εξής στόχοι:

- Δημοσιονομική εξυγίανση,
- Ανταγωνιστική οικονομία,
- Ταχύτερη αύξηση της παραγωγικότητας,
- Αύξηση της απασχόλησης και μείωση της ανεργίας,
- Ενίσχυση των επενδύσεων και προσέλκυση ξένων επενδυτών,
- Διατήρηση και ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής,
- Τόνωση της επιχειρηματικότητας,
- Ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

Ένα από τα μέσα που εφαρμόστηκαν για να επιτευχθούν οι άνωθεν στόχοι ήταν και ο επενδυτικός Νόμος 3299/04, τις ευεργετικές διατάξεις του οποίου φιλοδοξεί να κάνει χρήση η υπό μελέτη μονάδα. Βάσει αυτού του νόμου εξαντλήθηκαν τα ανώτατα όρια ενισχύσεων, βάσει των δυνατοτήτων που προβλέπει ο εγκεκριμένος από την Ευρωπαϊκή Ένωση Χάρτης Περιφερειακών Ενισχύσεων και δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα και στις νέες τεχνολογίες, στον τουρισμό και στην προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Όλα τα παραπάνω είχαν σαν αποτέλεσμα η Ελλάδα, που στα μέσα της δεκαετίας του 1990 βρισκόταν στο 70% του μέσου βιοτικού επιπέδου της Ευρώπης των 15, σήμερα έχει φτάσει το 88% και πλέον θεωρείται ένα σταθερό οικονομικό κέντρο όχι μόνο για την ευρύτερη περιοχή των Βαλκανίων αλλά και για την ίδια την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4.3 Κοινωνικοί παράγοντες.

Μερικά από τα χαρακτηριστικά που αφορούν στην απασχόληση των εργαζομένων στην τουριστική βιομηχανία είναι ο χαμηλός βαθμός ειδίκευσης, η μεγάλη κινητικότητα των εργαζομένων, ο χαρακτήρας της απασχόλησης ενάντια στους συνήθεις ρυθμούς εργασίας, η εποχικότητα, η μεγάλη διάρκεια της ημέρας εργασίας, η φυσική κούραση κ.α. Επίσης, ένα χαρακτηριστικό των εργαζομένων και επιχειρηματιών στον κλάδο, που έχει ιδιαίτερα αρνητικό αντίκτυπο, είναι η έλλειψη επαγγελματικής και τουριστικής συνείδησης.

Παρόλα τα προβλήματα, σύμφωνα με μελέτη του ΣΕΤΕ, ένας στους τέσσερις έλληνες απασχολείται στον τουρισμό, μιας και στην τελευταία εικοσαετία είχαμε αύξηση στην απασχόληση κατά 87 %, έναντι 9,2 % στην συνολική απασχόληση. Το βασικότερο συμπέρασμα της μελέτης ήταν ότι μέχρι το 2010 ο τουρισμός μπορεί να δημιουργήσει 150.000 θέσεις εργασίας, καλύπτοντας έτσι το 35 % της ανεργίας.

Οι εκάστοτε νομοθετικές αλλαγές και τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το μεγαλύτερο τμήμα της εργατικής τάξης της χώρας οδηγούν σε τακτά χρονικά διαστήματα σε απεργιακές κινητοποιήσεις. Ειδικά στον τουρισμό, που είναι τομέας παροχής υπηρεσιών και άμεσης επαφής με τον πελάτη, τα παραπάνω προβλήματα έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην συνολική ποιότητα του προϊόντος. Επιπροσθέτως, οι απεργίες και οι διαδηλώσεις έχουν επιπτώσεις στην εικόνα της χώρας μας και αποτελούν αιτίες δυσφήμισης της από τουριστικά πρακτορεία και διεθνή μέσα ενημέρωσης.

4.4 Τεχνολογικοί παράγοντες.

Σχετικά με τις ταξιδιωτικές και τουριστικές υπηρεσίες μέσω Internet, μεγάλη αύξηση σημειώνουν οι πωλήσεις ταξιδιών τουριστικών πακέτων τα τελευταία χρόνια. Στην Ευρωπαϊκή αγορά η ανάπτυξη είναι σημαντική τόσο σε ποσοστά όσο και σε απόλυτους

αριθμούς, ενώ η είσοδος των νέων κρατών μελών-μελών της Ε.Ε. επιφυλάσσει ακόμη μεγαλύτερη ανάπτυξη. Οι on - line πωλήσεις αυξήθηκαν από το 2004 έως το 2007 κατά 29% φθάνοντας 17 δισεκατομμύρια ευρώ, που αντιστοιχεί σε μερίδιο 7,1% της συνολικής αγοράς.

Η Ελλάδα κατείχε το 2007 ποσοστό 8,7% της ευρωπαϊκής αγοράς ταξιδιών, ενώ ίδιο ποσοστό παρουσίασαν η Ισπανία και η Πορτογαλία. Σε αυτή την έρευνα μεγαλύτερο ποσοστό εμφανίζει η Μεγάλη Βρετανία (36%) και ακολουθεί η Γερμανία (22%).

Η αλματώδης ανάπτυξη των κρατήσεων μέσω διαδικτύου έχει οδηγήσει σε σύγκρουση τους ξενοδοχειακούς ομίλους και τις εταιρείες Διαδικτύου. Η αρχή της διαμάχης έγινε όταν η expedia.com κυρίως και άλλες εταιρείες κέρδισαν σημαντικά ποσά διαφημίζοντας εκπτώσεις και προσφορές για κρατήσεις δωματίων που παρείχαν και τα ίδια τα ξενοδοχεία, χωρίς όμως να έχουν την ίδια απήχηση στους τελικούς καταναλωτές. Επιπροσθέτως, πρέπει να αναφερθεί ότι η τεχνολογική εξέλιξη οδηγεί σε βελτίωση των προσφερόμενων υπηρεσιών. Η μορφή του τουριστικού προϊόντος δεν επιτρέπει την αυτοματοποίησή του και για αυτόν το λόγο οι επιδράσεις που δέχεται από την εξέλιξη της τεχνολογίας είναι περιορισμένες.

Από την άλλη πλευρά, η ταχύτατη ανάπτυξη των συστημάτων παγκόσμιας διανομής (CRS: Computerized Reservation Systems) δίνει τη δυνατότητα σε τουριστικές επιχειρήσεις να επεκτείνουν το δίκτυο διανομής των προϊόντων τους παγκοσμίως, προσελκύοντας μεγαλύτερο αριθμό πελατών και διεισδύοντας σε νέες αγορές με χαμηλό κόστος. Ικανοποιούν τις ανάγκες των καταναλωτών για εύκολη πρόσβαση και σύγκριση πληροφοριών μιας μεγάλης ποικιλίας επιλογών και προορισμών, ταξιδιωτικών πακέτων, μετακινήσεων, καταλυμάτων και άλλων υπηρεσιών. Επίσης παρουσιάζουν το πραγματικό κόστος και τη διαθεσιμότητα τέτοιων υπηρεσιών, εξασφαλίζοντας έτσι άμεση επιβεβαίωση των κρατήσεων, ενώ παράλληλα η βελτιωμένη πρόσβαση των πληροφοριών καλύπτει όλο το φάσμα των τουριστικών δραστηριοτήτων και παρέχει το πλαίσιο εργασίας μέσω του οποίου προσφέρονται οι υπηρεσίες με κόστος συγκρίσιμο με τα καθιερωμένα πακέτα.

Εξετάζοντας τις υποδομές της χώρας και την αναβάθμιση αυτών αναφορικά με τα μέσα μεταφοράς, τις τηλεπικοινωνίες και της δημόσιες υπηρεσίες, παρατηρείται σημαντικό πλεονέκτημα έναντι του ανταγωνισμού. Μερικά μόνο από τα κυριότερα έργα υποδομής που συνέβαλλαν στην αναβάθμιση του προφίλ της πόλης είναι, τα οδικά δίκτυα, το μετρό, ο προαστιακός σιδηρόδρομος, η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων, οι εγκαταστάσεις των Ολυμπιακών Αγώνων κ.α. Βέβαια η Ελλάδα εξακολουθεί να εμφανίζει σημαντικές αδυναμίες σχετικά με το προφίλ του ολοκληρωμένου σύγχρονου προορισμού, όπως η έλλειψη ενός συνεδριακού χώρου μεγάλης χωρητικότητας, ενός εκθεσιακού κέντρου ή η μέτρια ποιότητα των τηλεπικοινωνιών.

5. Υπολογισμός του μεριδίου αγοράς και πρόγραμμα πωλήσεων.

Όπως έχει αναφερθεί η συγκεκριμένη μονάδα θα αποτελείται από ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα, ενώ θα παρέχει και υπηρεσίες ελλιμενισμού των σκαφών των πελατών του, καθώς και τη δυνατότητα για αποθήκευση των σκαφών. Η δυναμικότητα της μονάδας θα ανέρχεται στα 20 δωμάτια, ο μέγιστος αριθμός των κλινών στις 60 και η μαρίνα ελλιμενισμού θα μπορεί να φιλοξενήσει και να εξυπηρετήσει μέχρι και 21 σκάφη.

Στόχος των επενδυτών είναι να δημιουργηθεί μια ξενοδοχειακή μονάδα που θα παρέχει ποιοτικές υπηρεσίες στους πελάτες της, προβάλλοντας με τον καλύτερο δυνατό τρόπο την πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και το φυσικό κάλλος της ευρύτερης περιοχής. Αυτό θα γίνει με την συνεργασία όλων των τοπικών φορέων, αφού πρώτα ταυτιστεί η ανάπτυξη της μονάδας με την προσπάθεια να βοηθήσει στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής. Στόχος ακόμη, είναι η συνεργασία με τους τοπικούς παραγωγούς και προμηθευτές πρώτων υλών αλλά και προϊόντων, έτσι ώστε να ενισχυθεί η τοπική οικονομία.

Οι παραπάνω στόχοι, βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι, μπορούν να επιτευχθούν μετά από εφαρμογή πολιτικών όπως:

- Διασφάλιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών με σύστημα ISO, ώστε να διαφοροποιηθεί από τις υπάρχουσες ανταγωνίστριες εταιρίες.
- Η προμήθεια των υλικών για την κατασκευή της μονάδας να γίνει από ντόπιους προμηθευτές, εφόσον βέβαια καλύπτουν τις ποιοτικές προδιαγραφές που έχουν θέσει οι επενδυτές.
- Η χρήση αποκλειστικά ποιοτικών ντόπιων προϊόντων στο εστιατόριο.
- Η διαφήμιση της ευρύτερης περιοχής, παράλληλα με τη διαφήμιση της μονάδας.
- Η κάλυψη των θέσεων να γίνει από κατοίκους της ευρύτερης περιοχής, εφόσον βέβαια πληρούν τα απαραίτητα κριτήρια επιλογής.

5.1 Δομή της πελατείας.

Οι πελάτες στους οποίους απευθύνεται η συγκεκριμένη μονάδα είναι κατά βάση οι εγχώριοι τουρίστες και πιο συγκεκριμένα οι οικογενειάρχες μέσης ηλικίας με σχετική οικονομική άνεση (τουλάχιστον τόση ώστε να διαθέτουν σκάφος αναψυχής ή την οικονομική δυνατότητα να νοικιάσουν ένα), οι οποίοι είναι λάτρεις των εξορμήσεων και της θάλασσας.

Το συγκεκριμένο target group περιλαμβάνει κατηγορίες πελατών όπως είναι οι:

- Sightseers: οι τουρίστες αυτοί δίνουν μεγάλη προτεραιότητα στην περιήγηση και στη θέαση τοπίων. Το κίνητρο αυτό υπερिσχύει έναντι του κόστους και των πιθανών μεγάλων αποστάσεων. Κύριο μεταφορικό τους μέσο είναι το αυτοκίνητο. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν άτομα μεγαλύτερης ηλικίας με υψηλό διαθέσιμο εισόδημα.

- Sports enthusiasts: οι τουρίστες αυτής της κατηγορίας ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για τις δυνατότητες άσκησης αθλητικών δραστηριοτήτων, σε ένα προορισμό διακοπών. Συνήθως δεν δίνουν σημασία στο κόστος και την απόσταση προορισμού των διακοπών. Προγραμματίζουν λιγότερο τις διακοπές τους αλλά όταν κάνουν διακοπές τότε αυτές είναι πάνω από το μέσο όρο παραμονής. Συνήθως ανήκουν στην μέση τάξη όταν είναι νέοι άγαμοι και όταν είναι έγγαμοι το επίπεδο μόρφωσής τους είναι πάνω από το μέσο όρο. Μαζεύουν χρήματα για να δαπανήσουν σε ακριβές διακοπές.
- Sun worshippers: οι τουρίστες αυτής της κατηγορίας λατρεύουν τον ήλιο. Δεν ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για τις λεπτομέρειες, αρκεί ο τόπος των διακοπών τους να χαρακτηρίζεται από ηλιοφάνεια και να υπάρχουν αρκετές παραλίες τριγύρω από τον τόπο διαμονής τους. Ψάχνουν δηλαδή το δίπτυχο ήλιος – θάλασσα.

Όσον αφορά τα χαρακτηριστικά αυτά, πλέον συναντώνται σε αρκετούς έλληνες τουρίστες, ενώ είναι υψηλό και το ποσοστό των τουριστών του εξωτερικού που επιλέγουν να περάσουν κατά αυτό τον τρόπο τις διακοπές τους στη χώρα μας.

Όσον αφορά, σε σχέση τις ανταγωνιστικές ξενοδοχειακές μονάδες (όπως αναλύθηκαν στην ενότητα 3 του ίδιου κεφαλαίου), η υπό μελέτη μονάδα θα προσφέρει διαφοροποιημένες υπηρεσίες με έμφαση στην ποιότητα με στόχο να προσδώσει την μέγιστη δυνατή και προσδοκώμενη αξία στους πελάτες της, έτσι ώστε να μένουν πάντα ευχαριστημένοι και διαφημίζουν τη συγκεκριμένη μονάδα σε νέους πελάτες.

Προκειμένου να διαφανεί η ανταγωνιστικότητα των υπηρεσιών που θα προσφέρονται και με σκοπό να περιγραφούν σε βάθος τα χαρακτηριστικά τους αναλύονται οι 7 διαστάσεις που προσδιορίζουν μια υπηρεσία, δηλαδή η διάσταση του προϊόντος, της τιμής, της προώθησης, του τόπου, του ανθρώπινου δυναμικού, των διαδικασιών και την φυσική της διάσταση.

5.2 Διάσταση προϊόντος.

Το εύρος των υπηρεσιών που θα προσφέρονται στην υπό μελέτη μονάδα περιλαμβάνει:

- Διαμονή,
- Ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής,
- Αποθήκευση σκαφών αναψυχής,
- Εστίαση,
- Ψυχαγωγικές και αθλητικές δραστηριότητες.

Αναφορικά με το βάθος των παραπάνω υπηρεσιών ως προς τη διαμονή θα διατίθενται 20 δωμάτια με 3 κλίνες (σύνολο 60 κλινών) κατηγορίας 3 αστέρων, σύμφωνα με τα πρότυπα του ΕΟΤ, 50 τμ έκαστο, που θα περιλαμβάνει ένα δωμάτιο, καθιστικό – κουζίνα και λουτρό (νιπτήρας, ντουζιέρα, μπάνιο). Η διακόσμηση θα είναι λιτή και παραδοσιακή με σκοπό να δένει αρμονικά με το περιβάλλον και οι αποχρώσεις θα κινούνται σε γήινους

τόνους. Εντός των δωματίων θα υπάρχει κομοδίνο και καθρέφτης. Στο δωμάτιο θα υπάρχει ένα διπλό κρεβάτι, στο καθιστικό θα υπάρχει ένας καναπές που θα έχει ειδικό μηχανισμό και θα γίνεται κρεβάτι, καθώς και σαλόνι με καρέκλες που θα περιλαμβάνει τηλεόραση 21 ιντσών και τηλέφωνο με δυνατότητα σύνδεσης στο διαδίκτυο. Στα δωμάτια τα κλινοσκεπάσματα θα είναι λευκά και μπλε. Δεδομένης της ιδιαίτερης σημασίας που θα δοθεί στην καθαριότητα της μονάδας, τα σεντόνια και οι πετσέτες θα αλλάζονται σε καθημερινή βάση και θα απολυμαίνονται, ενώ τα δωμάτια θα καθαρίζονται μία φορά την ημέρα, κάθε ημέρα.

Ως προς τον ελλιμενισμό των σκαφών αναψυχής θα υπάρχει πλωτή εξέδρα με δυνατότητα να εξυπηρετήσει 21 σκάφη. Η εξέδρα θα τοποθετηθεί σε σχήμα T και θα έχει μήκος 28 μέτρα και πλάτος 2 μέτρα. Η πρόσβαση στην πλωτή εξέδρα θα γίνεται με γλίστρα μήκους 6 μέτρων και πλάτους 1,5 μέτρο. Θα υπάρχουν τα απαραίτητα βοηθητικά εξαρτήματα, όπως δέστρες για τα σκάφη, ελαστικός προσκρουστήρας, 4 κιβώτια παροχής νερού και ηλεκτρικού ρεύματος (pillars) με φωτισμένη κεφαλή και βρύσες. Η πλωτή εξέδρα θα είναι επενδυμένη με ξυλεία AZOBE, κατάλληλη ώστε να μη γλιστράει. Το μοντέλο που θα τοποθετηθεί συνοδεύεται από πιστοποιητικό του Ελληνικού Νηογνώμονα περί ασφαλούς ευστάθειας και πλευστότητας καθώς και με πιστοποιητικό μη τοξικότητας των υλικών κατασκευής.

Για την υπηρεσία αποθήκευσης των σκαφών αναψυχής θα υπάρχει στεγασμένος χώρος 800 τμ, που θα μπορεί να στεγάσει μέχρι 20 σκάφη, μέγιστου μήκους 30 ποδιών (10 μέτρων). Θα δίνεται η δυνατότητα άμεσης ανέλκυσης ή καθέλκυσης των σκαφών, ανάλογα με τις επιθυμίες του πελάτη. Τονίζεται ότι θα υπάρχει φύλαξη καθόλη τη διάρκεια του έτους.

Οι υπηρεσίες εστίασης περιλαμβάνουν το εστιατόριο και το μπαρ της μονάδας. Στο εστιατόριο θα υπάρχει η δυνατότητα εστίασης έως και 60 ατόμων. Αναλυτικά θα διαθέτει 20 τραπέζια με τα ανάλογα καθίσματα και σε αυτό θα σερβίρονται το πρωινό, από τις 7:30 έως τις 10:00, το μεσημεριανό γεύμα, από τις 14:00 έως τις 16:00, και το δείπνο, από τις 19:30 έως τις 22:00. Η κουζίνα θα είναι κατά βάση μεσογειακή, ενώ θα σερβίρονται πολλά παραδοσιακά πιάτα από την τοπική κουζίνα. Τα υλικά που θα χρησιμοποιούνται για την παρασκευή των φαγητών θα είναι από την ευρύτερη περιοχή της Αργολίδας και κύριο κριτήριο για την επιλογή τους θα είναι η ποιότητά τους. Στο μπαρ θα μπορεί κάποιος να απολαύσει τον καφέ ή το ποτό του, αλλά και να γευματίσει ελαφρά μέσα από μια ποικιλία διαφόρων κρύων πιάτων.

Στις ψυχαγωγικές και αθλητικές δραστηριότητες εντάσσουμε την διάθεση της πισίνας και του γηπέδου τένις. Η πισίνα θα έχει εμβαδό 145 τμ και όγκο 235 m³. Θα είναι επενδυμένη με πλακάκια, ενώ δίπλα από αυτήν θα λειτουργούν δύο ντους με ζεστό νερό όλο το εικοσιτετράωρο. Η χρήση της πισίνας θα είναι δυνατή όλη την διάρκεια της ημέρας. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στον καθαρισμό της και στη χλωρίωση της που θα γίνεται με ρυθμιζόμενους χλωριοτές στερεού χλωρίου, με σκοπό να αποφεύγεται τυχόν υπερχλωρίωση. Όσον αφορά το γήπεδο τένις θα υπάρχει ένα χωμάτινο γήπεδο,

διαστάσεων 12 επί 24 (κανονικό), που θα περιλαμβάνει δίχτυ (φιλέ) και στυλοβάτες ενώ για λόγους ασφάλειας θα καλύπτεται από γαλβανισμένο – πλαστικοποιημένο διχτυωτό συρματοπλέγμα ύψους 3 μέτρων. Τόσο η χρήση της πισίνας όσο και του γηπέδου τένις θα είναι δωρεάν. Επισημαίνεται πως η χρήση του γηπέδου τένις θα γίνεται κατόπι συνεννοήσεως με την reception, ώστε να μην δημιουργούνται προβλήματα.

5.3 Διάσταση τιμής.

Θεωρώντας σαν δεδομένο ότι δεν υπάρχει μία και μοναδική προσέγγιση για τον καθορισμό της συνολικής τιμολογιακής πολιτικής και ότι δεν υφίσταται μία μέθοδος τιμολόγησης που να μπορεί να εφαρμοστεί αποκλειστικά θα αναπτυχθεί μία τιμολογιακή διάρθρωση η οποία αφενός μεν να εξασφαλίζει τα επιθυμητά περιθώρια κέρδους στην επιχείρηση και αφετέρου να είναι αποδεκτή από τους πελάτες.

Ως προς την τιμολογιακή πολιτική για την κύρια δραστηριότητά της (διαμονή) η υπό μελέτη μονάδα, διακρίνει δύο περιόδους. Την περίοδο χαμηλής ζήτησης, που περιλαμβάνει τους μήνες από Οκτώβριο μέχρι και τον Μάιο (low season) και την περίοδο υψηλής ζήτησης, από τον Ιούνιο μέχρι και τον Σεπτέμβριο (high season).

Κατά την περίοδο υψηλής ζήτησης η ενοικίαση ενός δωματίου θα κοστίζει 120 ευρώ, ενώ κατά την υπόλοιπη περίοδο 100 ευρώ. Σημειώνεται πως στην τιμή περιλαμβάνεται και το πρωινό.

Για τις παρελκόμενες υπηρεσίες που θα προσφέρει η μονάδα θα ισχύουν οι ίδιες τιμές καθόλη τη διάρκεια του έτους.

Για τη χρήση της μαρίνας ελλιμενισμού και για την παραμονή των σκαφών αναψυχής σε αυτή, οι πελάτες δεν θα κοστολογούνται καθώς περιλαμβάνεται στην τιμή του δωματίου. Όμως, για τις διαδικασίες ανέλκυσης και καθέλκυσης των σκαφών, μέσω της ειδικά διαμορφωμένης γλίστρας που θα υπάρχει στο συγκρότημα, θα επιβαρύνονται με το ποσό των 20 ευρώ ανά φορά.

Η χρήση του παρκινγκ θα είναι ετήσια και θα κοστίζει 1.750 ευρώ για τα σκάφη από 7 έως 10 μέτρα και 1.150 ευρώ για τα σκάφη που είναι μικρότερα των 7 μέτρων. Τα χρήματα θα μπορούν να καταβληθούν σε τρεις ισόποσες δόσεις, ανάλογα την επιθυμία του πελάτη. Επισημαίνεται πως το παρκινγκ θα φυλάσσεται όλο το εικοσιτετράωρο καθόλη τη διάρκεια του χρόνου. Εξίσου σημαντικό είναι το γεγονός ότι οι διαδικασίες ανέλκυσης - καθέλκυσης μπορούν να γίνονται άμεσα καθώς η γλίστρα βρίσκεται σε απόσταση λίγων μέτρων από το παρκινγκ. Τα περισσότερα παρκινγκ σκαφών αναψυχής αντιμετωπίζουν το πρόβλημα να απέχουν αρκετά από τη θάλασσα, με αποτέλεσμα να μη παρέχουν διαδικασίες ανέλκυσης – καθέλκυσης σκαφών, ή να είναι αρκετά χρονοβόρες και με υψηλό για τον πελάτη κόστος.

Το εστιατόριο θα λειτουργεί με μπουφέ και θα κοστίζει 15 ευρώ ανά άτομο, τόσο το μεσημεριανό γεύμα όσο και το δείπνο. Στο μπαρ τα ποτά θα κοστίζουν 6 ευρώ, οι καφέδες 3,5 ευρώ, τα αναψυκτικά 3 ευρώ και τα κρύα πιάτα 5 ευρώ.

Αναφορικά με την δυνατότητα των πελατών να προμηθεύονται κάποια απαραίτητα εξαρτήματα και ανταλλακτικά για τα σκάφη τους, αναφέρεται ενδεικτικά ότι οι τιμές θα είναι αντίστοιχες με αυτές των καταστημάτων προμήθειας ναυτικού εξοπλισμού.

5.4 Διάσταση προώθησης.

Δεδομένου ότι η υπό μελέτη μονάδα θα ακολουθήσει μία στρατηγική διαφοροποίησης, με στόχο την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών στους πελάτες της στην καλύτερη δυνατή τιμή, σκοπός του μάρκετινγκ είναι να δημιουργήσει ένα ισχυρό brand και να καλλιεργήσει μια σχέση εμπιστοσύνης και αφοσίωσης ανάμεσα στην μονάδα και τους πελάτες της. Σημειώνεται πως η εκστρατεία διαφήμισης της μονάδας θα ξεκινήσει 5 μήνες πριν την έναρξη λειτουργίας της. Για το σκοπό της προώθησης θα χρησιμοποιηθούν τόσο τα σύγχρονα όσο και τα παραδοσιακά μέσα προβολής μιας τουριστικής επιχείρησης. Καταρχάς, θα κατασκευαστεί ιστοσελίδα (site), με το όνομα της επιχείρησης, που θα δίνει πληροφορίες για τις υπηρεσίες που προσφέρει, ενώ θα μπορεί κάποιος να κάνει κράτηση on – line μέσω του υπολογιστή του. Ακόμα θα γίνουν καταχωρήσεις σε συγκεκριμένες ιστοσελίδες του διαδικτύου που ασχολούνται με τις διακοπές και με τα σκάφη αναψυχής αλλά και σε ιστοσελίδες υψηλής επισκεψιμότητας. Παράλληλα θα σταλούν διαφημιστικά φυλλάδια στα συνεργαζόμενα ταξιδιωτικά πρακτορεία, ενώ θα γίνουν και καταχωρήσεις σε πορτολάνους, δηλαδή σε βιβλία με κείμενα που παρέχουν πληροφορίες και οδηγίες χρήσιμες για ταξίδια από λιμάνι σε λιμάνι, με σκοπό την διαφήμιση στο target group που έχει στοχεύσει. Τέλος, θα γίνουν καταχωρήσεις σε έντυπα, περιοδικά και εφημερίδες, που ασχολούνται με τον τουρισμό και τα σκάφη αναψυχής, ενώ οι φορείς της επένδυσης θα χρησιμοποιήσουν τις προσωπικές τους επαφές και θα κάνουν δημόσιες σχέσεις, με σκοπό την πλήρη αποδοχή του εγχειρήματος από ντόπιους κατοίκους και παράγοντες, έτσι ώστε και αυτοί με τη σειρά τους να προωθήσουν την νέα επιχείρηση.

5.5 Διάσταση τοποθεσίας.

Η απόφαση της επιχείρησης για την επιλογή της τόπου είναι από τις κρίσιμότερες αποφάσεις που σχετίζονται με τη γενικότερη στρατηγική της επιχείρησης ως προς τα κανάλια διανομής. Λόγω της αϋλότητας των υπηρεσιών γενικά, τόσο η τοποθεσία όσο και ο χώρος, έχουν πολύ μεγάλη σημασία για τους πελάτες, αφού αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνολικής εμπειρίας αλλά και της αξίας που αποκομίζουν αυτοί από την επιχείρηση.

Όπως είναι αναμενόμενο, λόγω της φύσης του κλάδου παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών, το κανάλι διανομής είναι άμεσο αφού το σύστημα παροχής των υπηρεσιών

της επιχείρησης δεν περιλαμβάνει τη συμμετοχή ενδιάμεσων. Η ένταση της διανομής είναι αποκλειστική αφού η συγκεκριμένη επιχείρηση θα αποτελείται από μία μόνο ξενοδοχειακή μονάδα. Η στρατηγική αυτή (της αποκλειστικής έντασης διανομής), δικαιολογείται επειδή η επένδυση απευθύνεται σε συγκεκριμένη, υψηλή εισοδηματικά, ομάδα τουριστών η οποία αν και περιορισμένη αναμένεται να αποφέρει μεγάλα έσοδα.

Ακόμη το γεγονός ότι η συγκεκριμένη περιοχή βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την πρωτεύουσα, έχει άριστο συγκοινωνιακό δίκτυο, πρόσβαση στους ενεργειακούς πόρους, βρίσκεται κοντά σε δύο Νομαρχιακά Γενικά Νοσοκομεία και καθ' όλη τη διάρκεια του έτους λαμβάνουν χώρα στην ευρύτερη περιοχή πολλές πολιτιστικές εκδηλώσεις, την κάνει ελκυστική ως προς την επιλογή της.

5.6 Διάσταση ανθρώπινου δυναμικού.

Όπως έχει επισημανθεί οι επενδυτές είναι επηρεασμένοι από τη φιλοσοφία της Διοίκησης Ολικής Ποιότητας (ΔΟΠ) και αποφασισμένοι να εφαρμόσουν τις αρχές της, στην λειτουργία της μονάδας. Για το λόγο αυτό θεωρούν το ανθρώπινο δυναμικό σαν εσωτερικούς πελάτες της επιχείρησης και αναλόγως θα συμπεριφερθούν.

Ο πελάτης έρχεται σε επαφή με τους εργαζομένους προκειμένου να του παρασχεθεί κάποια από τις υπηρεσίες που προσφέρει η επιχείρηση. Έτσι, στα πλαίσια διαφοροποίησης της από τους ανταγωνιστές, το ανθρώπινο δυναμικό που διαθέτει η επιχείρηση θεωρείται ως μια πιθανή διάσταση για να το επιτύχει. Για να το καταφέρει αυτό θα εισάγει και θα καλλιεργήσει στους εργαζομένους της μια κουλτούρα προσανατολισμένη προς τους πελάτες έτσι ώστε να κατανοήσουν και να εμπεδώσουν τις στρατηγικές και τους στόχους της επιχείρησης, με σκοπό την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτησή τους. Μάλιστα θα αξιολογούνται ως προς την αποδοτικότητά τους οι εργαζόμενοι βάσει της ικανοποίησης των πελατών.

Η επιχείρηση θα εγγυηθεί ίση και δίκαιη αντιμετώπιση όσον αφορά τις ανταμοιβές και τις προαγωγές για όλους του εργαζομένους λαμβάνοντας υπόψιν αντικειμενικά κριτήρια, χωρίς διακρίσεις ενώ θα παρέχει τις κατάλληλες συνθήκες εργασίας. Θα προσπαθήσει όχι μόνο να χρησιμοποιήσει αλλά και να αναπτύξει τις ικανότητες των υπαλλήλων, εναρμονίζοντας τους ατομικούς τους στόχους για επαγγελματική αποκατάσταση, καταξίωση, προσφορά και δημιουργικότητα, με τους σκοπούς της επιχείρησης για παροχή υπηρεσιών υψηλού ποιοτικού επιπέδου στον τουριστικό κλάδο.

Η επενδυτές, που θα αναλάβουν και τη διοίκηση της μονάδας, θα προωθήσουν ένα κλίμα ανοιχτής επικοινωνίας και διαλόγου με παράλληλη ενθάρρυνση της ομαδικής εργασίας. Θα καθιερωθεί μια ημέρα όπου οι εργαζόμενοι θα συζητούν με την διοίκηση και θα εισηγούνται προτάσεις για την καλύτερευση της επιχείρησης, ενώ θα διεξάγεται σε τακτά

διαστήματα έρευνα για τη μέτρηση της ικανοποίησης τους και σε ποιο βαθμό είναι ικανοποιημένοι από τις επικρατούσες συνθήκες εργασίας.

5.7 Διάσταση διαδικασιών.

Ιδιαίτερη σημασία θα δοθεί στις διαδικασίες που θα ακολουθούνται για την εξυπηρέτηση των πελατών αλλά, και την εύρυθμη λειτουργία της μονάδας. Οι διαδικασίες αφορούν στην κράτηση δωματίων, στην υποδοχή του πελάτη, στην καθαριότητα της μονάδας, στον τρόπο πληρωμής, στον ελλιμενισμό των σκαφών, στην χρήση του γηπέδου τένις, στο εστιατόριο (στην παρασκευή και διάθεση όλων των γευμάτων).

Οι διαδικασίες για την εκάστοτε δραστηριότητα θα σχεδιαστούν με συστηματικό τρόπο, ώστε να αποδοθεί σωστά η πολιτική και η στρατηγική της επιχείρησης. Οι διαδικασίες θα σχεδιαστούν με στόχο να καλύπτουν τις ανάγκες των πελατών και να προσδίδουν προστιθέμενη αξία για αυτούς. Θα διεξάγεται έρευνα μεταξύ των πελατών, με τη χρήση ερωτηματολογίων που θα βρίσκονται στα δωμάτια, όσον αφορά την ικανοποίησή τους, ώστε να προσδιορίζεται κατά πόσο οι παρεχόμενες υπηρεσίες καλύπτουν τις προσδοκίες τους. Θα υπάρχει σύστημα διαχείρισης του feedback από την καθημερινή επαφή με τους πελάτες, συμπεριλαμβανομένων και των παραπόνων, το οποίο θα συμβάλλει στην βελτίωση των διαδικασιών με σκοπό να ικανοποιούνται πλήρως οι απαιτήσεις των πελατών.

5.8 Φυσική διάσταση.

Σαν φυσική διάσταση νοούνται τα απτά χαρακτηριστικά εκείνα που θα προσδώσουν μια ποιοτική υλική υπόσταση στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Για να επιτευχθεί αυτό θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην καθαριότητα της μονάδας, η οποία θα γίνεται σε καθημερινή βάση αλλά και στην παρεχόμενη αίσθηση ασφάλειας προς τους πελάτες. Ακόμη θα προσεχθεί η αρχιτεκτονική, που θα είναι παραδοσιακή έτσι ώστε να εναρμονίζεται με το περιβάλλον και να δένει αρμονικά με το φυσικό κάλλος της ευρύτερης περιοχής. Εντός της μονάδας θα επικρατούν γήινα χρώματα και οι τοίχοι, τόσο στους κοινόχρηστους χώρους όσο και στα δωμάτια, θα είναι διακοσμημένοι με πίνακες τοπίων που θα αναπαριστούν τοπία της ελληνικής υπαίθρου και «νεκρές φύσεις».

6. Έσοδα από πωλήσεις.

Τα συνολικά έσοδα που προκύπτουν από τις υπηρεσίες που παρέχει η υπό μελέτη μονάδα προσδιορίζονται από τις εξής πηγές εσόδων:

- Έσοδα από την διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα,
- Έσοδα από το εστιατόριο και το μπαρ,
- Έσοδα από το παρκινγκ των σκαφών αναψυχής,
- Έσοδα από την πώληση ανταλλακτικών εξοπλισμού για τα σκάφη αναψυχής.
-

6.1 Έσοδα από τη διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα.

Αφού έχουν καθοριστεί οι τιμές για την ενοικίαση των δωματίων, τόσο για την υψηλή όσο και για την χαμηλή περίοδο, μένει να εκτιμήσουμε την πληρότητα των δωματίων ανά μήνα, για να προσδιορίσουμε τα έσοδα από τη διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα.

Για να εκτιμήσουμε την πληρότητα που αναμένεται να έχει η συγκεκριμένη μονάδα θα στηριχθούμε στηριχτούμε στα στατιστικά δεδομένα που υπάρχουν και θα προβούμε σε μετριοπαθείς προσεγγίσεις. Στον Πίνακα III.9, παρουσιάζεται η πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου της Περιφέρειας κατά μήνα, από το 2003 έως και το 2007.

Πίνακας III.9, Πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά μήνα (2003 - 2007).

ΜΗΝΑΣ	2003 (επί τοις %)	2004 (επί τοις %)	2005 (επί τοις %)	2006 (επί τοις %)	2007 (επί τοις %)
Ιανουάριος	30,5	26,2	25,2	25,2	25,3
Φεβρουάριος	30,1	29,9	27,9	28,9	29,5
Μάρτιος	37,7	32,3	32,7	32,5	32,4
Απρίλιος	36,1	33,8	29,1	32,6	31,6
Μάιος	53	48,6	49,2	49,8	48,2
Ιούνιος	65,8	59,9	63,9	68,2	64,3
Ιούλιος	83,6	72,7	80,3	83	76,2
Αύγουστος	94	80,8	91,4	89,9	81,4
Σεπτέμβριος	70,7	65,9	72,6	73,4	66,9
Οκτώβριος	49,5	43,7	45,5	44,3	41
Νοέμβριος	32	27,2	28,3	30,8	31,5
Δεκέμβριος	37,5	28,4	26,9	31,1	31,7

Πηγή: Γ.Γ. ΕΣΥΕ, Τμήμα Τουρισμού

Από τον Πίνακα III.9 παρατηρούμε πως το 2003 επικράτησε ένα υψηλό ποσοστό πληρότητας κλινών, το οποίο όχι μόνο δεν διατηρήθηκε το 2004, αλλά έπεσε αισθητά. Τα έτη 2005 και 2006 παρατηρούμε πως η πληρότητα είναι αυξημένη κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, ενώ τους υπόλοιπους σε γενικές γραμμές κινήθηκε πτωτικά σε σχέση με το 2004. Το 2007 βλέπουμε πως η πληρότητα είναι σχεδόν στα ίδια επίπεδα με το 2006, εκτός από τους μήνες Ιούνιο, Ιούλιο και Αύγουστο, κατά τους οποίους αγγίζει τα ποσοστά πληρότητας που σημειώθηκαν κατά το 2004.

Αν συνεκτιμήσουμε το γεγονός ότι το 2007, η πληρότητα των κλινών στο νομό Αργολίδας ήταν κατά μέσο όρο 50,6 %, όταν η αντίστοιχη όλης της Περιφέρειας ήταν

46 %, μία μετριοπαθής εκτίμηση για την πληρότητα της νέας μονάδας, με ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα, εντελώς διαφοροποιημένες υπηρεσίες που έχει ακολουθήσει μια επιθετική πολιτική προώθησης και ανταγωνιστικές τιμές, δίνεται στον Πίνακα III.10.

Πίνακας III.10, Πληρότητα κλινών της υπό μελέτη μονάδας κατά μήνα (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

ΜΗΝΑΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (επί τοις %)
Ιανουάριος	27
Φεβρουάριος	29
Μάρτιος	34
Απρίλιος	32
Μάιος	51
Ιούνιος	65
Ιούλιος	82
Αύγουστος	87
Σεπτέμβριος	73
Οκτώβριος	46
Νοέμβριος	29
Δεκέμβριος	27

Με βάση την εκτιμημένη πληρότητα που δίνεται στον Πίνακα III.10, προκύπτει ο Πίνακας III.11, που δίνει τα αναμενόμενα έσοδα της υπό μελέτης μονάδας κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της, από τις διανυκτερεύσεις .

Πίνακας III.11, Υπολογισμός των εσόδων από τη διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα (για το πρώτο έτος λειτουργίας.)

ΜΗΝΑΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (επί τοις %)	ΗΜΕΡΕΣ	ΤΙΜΗ	ΕΣΟΔΑ (ποσά σε ευρώ)
Ιανουάριος	27	31	100	16.740,00
Φεβρουάριος	29	28	100	16.240,00
Μάρτιος	34	31	100	21.080,00
Απρίλιος	32	30	100	19.200,00
Μάιος	51	31	100	31.620,00
Ιούνιος	65	30	120	46.800,00
Ιούλιος	82	31	120	61.008,00
Αύγουστος	87	31	120	64.728,00
Σεπτέμβριος	73	30	120	52.560,00
Οκτώβριος	46	31	100	27.600,00

Νοέμβριος	29	30	100	17.400,00
Δεκέμβριος	27	31	100	16.740,00
ΣΥΝΟΛΟ				391.716,00

Για τα υπόλοιπα 4 έτη, ακολουθώντας τις μετριοπαθείς εκτιμήσεις μας έχει προβλεφθεί να σημειωθεί αύξηση των εσόδων από τις διανυκτερεύσεις κατά 5 % τον δεύτερο χρόνο, 9 % τον τρίτο χρόνο, 6 % τον τέταρτο χρόνο και 5 % τον πέμπτο χρόνο. Οι ετήσιες προβλεπόμενες αυξήσεις και τα έσοδα που προκύπτουν παρουσιάζονται στον Πίνακα III.12, που ακολουθεί.

Πίνακας III.12, Υπολογισμός των εσόδων από τη διαμονή στην ξενοδοχειακή μονάδα (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΕΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (επί τοις %)	ΕΣΟΔΑ (ποσά σε ευρώ)
2 ^ο	5	411.301,8
3 ^ο	9	448.318,96
4 ^ο	6	475.218,09
5 ^ο	5	498.979,04

6.2 Έσοδα από το εστιατόριο και το μπαρ.

Από τον Πίνακα III.10 προκύπτει η μέση ετήσια πληρότητα, που είναι 48,5 %. Το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί σε διανυκτερεύσεις 10.621 ατόμων για το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις, στο εστιατόριο της μονάδας θα φάνε τουλάχιστον 1 φορά το 30 % των ατόμων που θα διανυκτερεύσουν και το 60 % θα ξοδέψει το χρηματικό ποσό της τάξης των 10 ευρώ στο μπαρ. Αναμένεται να σημειώνεται αύξηση 7 % στα έσοδα από το εστιατόριο και 5 % στα έσοδα που προκύπτουν από το μπαρ. Στον Πίνακα III.13, υπολογίζονται τα εκτιμημένα έσοδα από το εστιατόριο και το μπαρ για τα πρώτα πέντε χρόνια λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας III.13, Υπολογισμός των εσόδων από εστιατόριο και μπαρ (για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας).

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΣΟΔΑ (ποσά σε ευρώ)				
	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	47.794,5	51.140,0	54.718,1	58.550,3	62.649,0

ΜΠΑΡ	63.726,00	66.912,3	70.257,9	75.175,7	78.934,7
ΣΥΝΟΛΟ	111.520,5	118.052,3	124.976	133.726	141.583,7

6.3 Έσοδα από το παρκινγκ σκαφών.

Από την υπηρεσία που θα προσφέρεται για ετήσια αποθήκευση και φύλαξη των σκαφών η υπό μελέτη μονάδα εκτιμά ότι θα έχει έσοδα κυρίως από τα σκάφη άνω των 7 μέτρων (και έως 10 μέτρα). Κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας εκτιμάται ότι στο παρκινγκ σκαφών θα παραμείνουν 9 σκάφη άνω των 7 μέτρων και 4 σκάφη έως 7 μέτρα. Το 2^ο έτος λειτουργίας αναμένεται ο συνολικός αριθμός των σκαφών να φτάσει τα 16, ενώ από το 3^ο έτος και ύστερα αναμένεται το παρκινγκ να είναι γεμάτο. Αυτό θα συμβεί κυρίως λόγω της ιδιαίτερα ελκυστικής τιμής που προσφέρει η επιχείρηση, της έλλειψης παρόμοιας υπηρεσίας στην ευρύτερη περιοχή και εξαιτίας της κοντινής απόστασης από την πρωτεύουσα (πολύ εύκολα θα μπορεί κάποιος αντί να παρκάρει το σκάφος του σε μια απομακρυσμένη περιοχή να προτιμά ένα χώρο που βρίσκεται σε απόσταση 1,5 ώρας που του παρέχει παράλληλα άμεση καθέλκυση του σκάφους του).

Στον Πίνακα III.14 υπολογίζονται τα έσοδα από το παρκινγκ των σκαφών αναψυχής για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας III.14, Υπολογισμός των εσόδων από το παρκινγκ σκαφών αναψυχής (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

ΕΤΟΣ	ΕΣΟΔΑ ΓΙΑ ΣΚΑΦΗ ΕΩΣ 7 ΜΕΤΡΑ	ΕΣΟΔΑ ΓΙΑ ΣΚΑΦΗ 7 – 10 ΜΕΤΡΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ποσά σε ευρώ)
1 ^ο	4	7	16.850,00
2 ^ο	6	10	24.400,00
3 ^ο	8	12	30.200,00
4 ^ο	6	14	31.400,00
5 ^ο	6	14	31.400,00

6.4 Έσοδα από την πώληση ανταλλακτικών εξοπλισμού για τα σκάφη αναψυχής.

Σύμφωνα με τους κανόνες ναυσιπλοΐας, κάθε σκάφος είναι υποχρεωμένο να διαθέτει κάποια εξαρτήματα κατά τη διάρκεια ταξιδιών, όπως σωσίβια, βεγγαλικά, καπνογόνα, άγκυρες κλπ. Ένα ιδιοκτήτης σκάφους αναψυχής δαπάνη κατά μέσο όρο 90 ευρώ ετησίως για την προμήθεια και αναπλήρωση αυτού του εξοπλισμού. Τα έσοδα από την

πώληση αυτών των ανταλλακτικών θα είναι ακόλουθα με την πληρότητα στο παρκινγκ των σκαφών και θα αυξάνονται αντίστοιχα.

Στον Πίνακα III.15 υπολογίζονται τα ετήσια έσοδα από την πώληση ανταλλακτικών εξοπλισμού για τα σκάφη αναψυχής για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας III.15, Υπολογισμός των εσόδων από την πώληση ανταλλακτικών εξοπλισμού για τα σκάφη αναψυχής (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

ΕΤΟΣ	ΕΣΟΔΑ (ποσά σε ευρώ)
1 ^ο	1.170,00
2 ^ο	1.440,00
3 ^ο	1.800,00
4 ^ο	1.800,00
5 ^ο	1.800,00

6.5 Συνολικά έσοδα από τις δραστηριότητες της επιχείρησης.

Στον Πίνακα III.16 που ακολουθεί υπολογίζονται τα συνολικά έσοδα από όλες τις υπηρεσίες που προσφέρει η επιχείρηση, για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της.

Πίνακας III.16, Υπολογισμός των συνολικών εσόδων της επιχείρησης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΣΟΔΑ (ποσά σε ευρώ)				
	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
ΔΙΑΜΟΝΗ	391.716,00	411.301,8	448.318,96	475.218,09	498.979,04
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΜΠΑΡ	111.520,5	118.052,3	124.976,00	133.726,00	141.583,7
ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΣΚΑΦΩΝ	16.850,00	24.400,00	30.200,00	31.400,00	31.400,00
ΠΩΛΗΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ	1.170,00	1.440,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
ΣΥΝΟΛΟ	521.256,5	555.194,1	605.294,96	642.144,09	673.762,74

7. Έξοδα προώθησης και προβολής.

Σύμφωνα με το πρόγραμμα προώθησης της επιχείρησης, όπως έχει αναλυθεί στην υποενότητα 4.3 του ίδιου κεφαλαίου, προκύπτει ο Πίνακας III.17, στον οποίο υπολογίζεται το κόστος προώθησης και προβολής ανά χρησιμοποιούμενο μέσο για το πρώτο έτος λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας III.17, Υπολογισμός του κόστους προώθησης και προβολής (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

ΕΙΔΟΣ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ	ΕΞΟΔΑ (σε ποσά ευρώ)
ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ	300,00
ΦΥΛΛΑΔΙΑ	500,00
ΠΟΡΤΟΛΑΝΟΙ	1.000,00
ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ	300,00
ΕΦΗΜΕΡΙΔΕΣ	250,00
ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ	3.500,00
ΣΥΝΟΛΟ	5.850,00

Σημειώνεται πως για τα επόμενα τέσσερα έτη έχει σχεδιαστεί να αυξάνονται τα έξοδα για τη διαφήμιση της μονάδας κατά 10 %.

Στον Πίνακα III.18, υπολογίζεται το κόστος για τη διαφήμιση τα επόμενα τέσσερα έτη. Διευκρινίζεται πως δεν θα υπολογιστεί ξανά το κόστος για την κατασκευή της ιστοσελίδας.

Πίνακας III.18, Υπολογισμός του κόστους προώθησης και προβολής (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΕΤΟΣ	ΕΞΟΔΑ (ποσά σε ευρώ)
2 ^ο	2.585,00
3 ^ο	2843,5
4 ^ο	3.127,85
5 ^ο	3.440,6

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

Πρώτες Ύλες και άλλα Εφόδια

1. Ταξινόμηση των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων.

Είναι αυτονόητο πως τόσο για να ξεκινήσει τη λειτουργία της, όσο και για να καταστεί βιώσιμη αυτή η επιχείρηση είναι απαραίτητη η ύπαρξη των κατάλληλων πρώτων υλών. Εάν δεν γίνει σωστή επιλογή των υλικών, έτσι ώστε να πληρούνται οι προδιαγραφές που έχουν τεθεί, ως προς την ποιότητα, τη λειτουργικότητα και το κόστος τότε η επένδυσή μας δεν δύναται να συνεχιστεί και απειλείται με μία ενδεχόμενη αποτυχία.

Τα υλικά που θα χρησιμοποιήσουμε θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν περισσότερο συμβατά, να μην επηρεάζουν το περιβάλλον και να μην συντελούν στην εξάντληση των φυσικών πόρων.

Στην παρούσα επένδυση θα χρειαστούν καταρχήν νερό, ηλεκτρικό και καύσιμα.

Για την ομαλή λειτουργία του εστιατορίου και του μπαρ θα χρειαστούν τρόφιμα και ποτά, ενώ για την καθαριότητα και την συντήρηση των χώρων απαιτούνται τα αντίστοιχα υλικά. Τέλος, απαιτούνται γραφική ύλη και αναλώσιμα για την λειτουργία των διοικητικών γραφείων (γραφείο διοίκησης, λογιστήριο, αίθουσα υποδοχής - reception).

Ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δοθεί στον σωστό προγραμματισμό έτσι ώστε να μην γίνουν σπατάλες και να μην δημιουργηθεί μεγάλο απόθεμα σε υλικά ευπαθή (τρόφιμα και ποτά), που θα έχει σαν αποτέλεσμα να επιβαρυνθεί με περιττά έξοδα το σχέδιο.

2. Επιλογή των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων.

Εκτός από τα απαραίτητα εφόδια που απαιτούνται για να τεθεί σε χρήση η μονάδα (νερό, ηλεκτρικό, καύσιμα), τα οποία απασχολούν την διοίκηση, τα υπόλοιπα αποτελούν υποχρέωση του, ανά την εκάστοτε θέση, αρμοδίου.

Έτσι, ο υπεύθυνος λογιστηρίου έχει ευθύνη για την γραφική ύλη και τα αναλώσιμα που χρειάζονται τα γραφεία διοίκησης, το λογιστήριο και η αίθουσα υποδοχής (reception). Απαιτείται μηνιαίος προγραμματισμός.

Ο υπεύθυνος καθαριότητας είναι υπεύθυνος για τα υλικά καθαρισμού όλων των χώρων (εσωτερικών και εξωτερικών), καθώς και να επισημαίνει τις όποιες φθορές ή ελλείψεις υπάρχουν στον εξοπλισμό των δωματίων (πετσέτες, κλινοσκεπάσματα, είδη υγιεινής). Απαιτείται μηνιαίος προγραμματισμός.

Ο υπεύθυνος για το εστιατόριο και το μπαρ αναλαμβάνει την υποχρέωση παραγγελίας τροφίμων για την παρασκευή των ημερησίων γευμάτων καθώς και των ποτών και αναψυκτικών που χρειάζονται τόσο για τη λειτουργία του μπαρ και του εστιατορίου. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην επιλογή των κατάλληλων και ποιοτικών υλικών. Απαιτείται ημερήσιος προγραμματισμός για τα ευπαθή προϊόντα και εβδομαδιαίος για τα συσκευασμένα.

3. Μάρκετινγκ προμηθειών – Πρόγραμμα προμηθειών.

Οι στόχοι του μάρκετινγκ προμηθειών είναι :

- Η ελαχιστοποίηση του κόστους,
- Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου και η αξιοπιστία προμηθειών,
- Η καλλιέργεια σχέσεων με τους προμηθευτές.

Η ελαχιστοποίηση του κόστους μπορεί να επιτευχθεί τόσο με την επιλογή των κατάλληλων προμηθευτών αλλά και με την παραγγελία των απαιτούμενων υλικών στη σωστή ποσότητα την σωστή ώρα.

Οι προμηθευτές θα πρέπει να υπόκεινται σε έλεγχο όσον αφορά την ικανότητά τους για διαχείριση της ποιότητας των προϊόντων τους. Αυτό θα γίνεται με περιοδική επιθεώρηση και έλεγχο που θα ακολουθεί έναν τεκμηριωμένο τρόπο, έτσι ώστε να διαπιστώνεται το κατά πόσο τα προϊόντα συμφωνούν με τις προδιαγραφές που έχει θέσει η διοίκηση της μονάδας και έχουν συμφωνηθεί από τους προμηθευτές.

Απαραίτητη θεωρείται και η περιοδική συνεργασία με προμηθευτές για την εξυπηρέτηση της μονάδας στην εξαιρετική περίπτωση που μια ενδεχόμενη αύξηση της ζήτησης δεν μπορεί να καλυφθεί από τους υπάρχοντες προμηθευτές. Αυτονόητο θεωρείται το γεγονός ότι θα πρέπει, ακόμη και αυτοί οι προμηθευτές, να καλύπτουν τα *minima* της ποιότητας που έχουν τεθεί από τη διοίκηση.

Εξίσου σημαντική θεωρείται και η καλλιέργεια ουσιαστικών σχέσεων και σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους προμηθευτές. Αυτό θα βοηθήσει στην αποδοτικότερη συνεργασία και θα ελαχιστοποιήσει την πιθανότητα κακής συνεννόησης.

Για να επιτύχει το πρόγραμμα προμηθειών πρέπει να γίνει σωστός προσδιορισμός των αναγκών προμήθειας. Ο προσδιορισμός γίνεται με βάση τα εξής δεδομένα:

- Τα ελάχιστα επιθυμητά αποθέματα υλικών τα οποία προσδιορίζονται με βάση στατιστικά και εμπειρικά στοιχεία σε συνάρτηση των συνήθη χρόνο παράδοσης του κάθε προμηθευτή,
- Με βάση τις τρέχουσες παραγγελίες,
- Το διαθέσιμο απόθεμα υλικών.

4. Επιλογή προμηθευτή.

Η επιχείρηση μπορεί να προμηθεύεται τα απαιτούμενα υλικά είτε απευθείας από τον παραγωγό, είτε μέσω αντιπροσώπου.

Όταν η προμήθεια γίνεται μέσω αντιπροσώπου, τότε αυτός αξιολογείται όσον αφορά την τιμή και τους εμπορικούς όρους, ενώ για τα λοιπά στοιχεία αξιολογείται ο παραγωγός τον οποίο αντιπροσωπεύει.

Για την επιλογή προμηθευτή ζητείται προσφορά στην οποία περιλαμβάνονται στοιχεία, όπως τιμή, τρόπος συσκευασίας και αποστολής, χρόνοι παράδοσης, πιθανή απαίτηση για αποστολή δείγματος προϊόντος κλπ.

Οι προμηθευτές πρέπει να εφαρμόζουν ένα πιστοποιημένο Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας και να διαθέτουν πιστοποίηση της ασφάλειας των προϊόντων τους (σήμανση CE). Ακόμη, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες που αφορούν την φήμη και την αξιοπιστία τους στην αγορά.

Στο τέλος κάθε έτους θα διεξάγεται συνολική αξιολόγηση της συνεργασίας με κάθε προμηθευτή. Για το σκοπό αυτό θα εξετάζονται βασικά στοιχεία και κριτήρια τα οποία συνθέτουν την ποιότητα της συνεργασίας. Σημειώνεται ρόλο θα έχει η γνώμη των πελατών, οι οποίοι θα παίρνουν μέρος στην αξιολόγηση μέσω της συμπλήρωσης κατάλληλα διαμορφωμένων ερωτηματολογίων.

5. Εισροές υλικών – Προμηθευτές.

Η υδροδότηση της επιχείρησης θα γίνεται από το τοπικό δίκτυο ύδρευσης που υδροδοτεί τον νομό Αργολίδας.

Η παροχή ηλεκτρικού ρεύματος θα γίνεται από τον τοπικό υποσταθμό του δήμου Ασίνης στο νομό Αργολίδας.

Τα απαιτούμενα καύσιμα θα προμηθεύονται από τα τοπικά πρατήρια (δεν επιλέγεται κάποιο συγκεκριμένο, έτσι ώστε να προτιμάται πάντα αυτό με την οικονομικότερη προσφορά, καθώς οι τιμές των καυσίμων υπόκεινται σε περιοδικές αυξομειώσεις, από πρατήριο σε πρατήριο).

Όσον αφορά τη γραφική ύλη και τα αναλώσιμα, θα προμηθεύονται από την εταιρία «ΜΑΓΚΛΑΡΑΣ ΑΕ».

Τα αναγκαία υλικά καθαριότητας και συντήρησης, καθώς και τα τρόφιμα και ποτά θα προμηθεύονται από τον όμιλο «ΕΛΑ, Αφοί Πούλου ΑΕ», μέλος της αλυσίδας

«ΕΛΟΜΑΣ». Σημειώνεται ότι για κάποια ιδιαίτερα τοπικά προϊόντα θα προτιμώνται ντόπιοι παραγωγοί.

Τα απαραίτητα εξαρτήματα για τον εξοπλισμό των σκαφών αναψυχής θα προμηθεύονται από την εταιρία «Mar - Tech».

Επισημαίνεται ότι όλοι οι προμηθευτές εδρεύουν στο νομό Αργολίδας. Αυτό έχει σαν όφελος τα χαμηλά έξοδα μετακίνησης των υλικών και την όσο πιο έγκαιρη μεταφορά τους, καθώς και την ενίσχυση των δεσμών των επιχειρηματιών με την τοπική κοινωνία.

6. Υπολογισμός του κόστους.

Οι συντελεστές με βάση τους οποίους έχει υπολογιστεί ως ποσοστό επί των εσόδων, το κόστος των πρώτων υλών και των εφοδίων, δίνεται από την Ένωση Ξενοδόχων Αργολίδας και υπολογίζονται βάσει των εκτιμήσεων του μελετητή.

Όσον αφορά το κόστος ενέργειας (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, καύσιμα) ισούται με το 7 % των συνολικών εσόδων της επένδυσης.

Το κόστος της απαιτούμενης γραφικής ύλης και των αναλωσίμων ισούται με το 1 % επί των συνολικών εσόδων της μονάδας.

Για το εστιατόριο το κόστος τροφίμων και ποτών είναι ίσο με το 15 % των προβλεπόμενων εσόδων, ενώ το αντίστοιχο για το μπαρ 20 % επί των προβλεπόμενων εσόδων.

Το κόστος των υλικών καθαριότητας και συντήρησης υπολογίζεται στο 2 % επί των συνολικών εσόδων.

Τέλος, το κόστος αγοράς των ανταλλακτικών των σκαφών υπολογίζεται στο 38 % επί των προβλεπόμενων εσόδων από αυτή τη δραστηριότητα.

Επισημαίνεται, ότι τα άνωθεν ποσοστά θεωρούνται αμετάβλητα για τα πρώτα πέντε έτη της επένδυσης.

Με βάση τα παραπάνω, ακολουθεί ο Πίνακας IV.1 που απεικονίζει το υπολογιζόμενο κόστος των πρώτων υλών και των άλλων εισροών για το πρώτο έτος λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας IV.1, Υπολογισμός του συνολικού κόστους πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

ΕΙΔΟΣ ΠΡΩΤΗΣ ΥΛΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Ενέργεια (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, καύσιμα)	36.487,9
Γραφική ύλη και αναλώσιμα	5.212,56
Τρόφιμα και ποτά	19.914,3
Υλικά καθαριότητας και συντήρησης	10.425,13
Ανταλλακτικά σκαφών	444,6
ΣΥΝΟΛΟ	72.484,53

Ακολούθως, στον Πίνακα IV.2, παρατίθεται και το συνολικό κόστος των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων για τα επόμενα τέσσερα έτη.

Πίνακας IV.2, Υπολογισμός του συνολικού κόστους πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
2 ^ο	77.120,00
3 ^ο	83.472,5
4 ^ο	88.716,00
5 ^ο	93.244,4

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

Τεχνολογία και Μηχανολογικά

1. Πρόγραμμα παραγωγής της επιχείρησης.

Οι επενδυτές του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, αντιλαμβανόμενοι την αδυναμία της περιοχής να καλύψει την ανάγκη και την επιθυμία μεγάλης μερίδας τουριστών να συνδυάζουν την διαμονή σε ξενοδοχείο αλλά να τους παρέχονται και υπηρεσίες ελλιμενισμού των συρόμενων σκαφών τους, αποφάσισαν την παραγγελία αυτής της μελέτης, με σκοπό να επενδύσουν τα κεφάλαιά τους.

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα κατασκευαστεί εντός οικοπέδου 6.100 τμ και θα περιλαμβάνει συνολικά 20 διαμερίσματα, εμβαδού 50 τμ έκαστο. Η συνολική δυναμικότητα της μονάδας θα ανέρχεται στις 60 κλίνες. Ακόμη θα διαθέτει εστιατόριο, μπαρ, πισίνα και γήπεδο τένις.

Η μαρίνα ελλιμενισμού του συγκροτήματος θα μπορεί να φιλοξενήσει 21 σκάφη και στο παρκινγκ θα μπορούν να αποθηκευτούν μέχρι 20 σκάφη.

2. Κτιριακά και περιβάλλοντας χώρος.

Το κτίριο που πρόκειται να ανεγερθεί και αφορά στη λειτουργία ξενοδοχείου τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων αποτελείται από το υπόγειο (700 τμ), το ισόγειο (670 τμ), έναν όροφο (600 τμ) και κλιμακοστάσιο (80 τμ).

Το ισόγειο αποτελείται από 10 επιπλωμένα διαμερίσματα, 1 δωμάτιο για το γραφείο του διευθυντή και ένα ενιαίο χώρο που περιλαμβάνει τον χώρο υποδοχής (reception), την αίθουσα του εστιατορίου, το χώρο μπαρ – τηλεόρασης, WC και την αποθήκη - λινόθηκη. Κάθε επιπλωμένο διαμέρισμα αποτελείται από ένα υπνοδωμάτιο με διπλό κρεβάτι, ένα καθιστικό που περιλαμβάνει ένα καναπέ αποσπώμενο, σαλόνι με τραπέζι και καρέκλες που διαθέτει τηλεόραση, μια κουζίνα με ψυγείο και ένα λουτρό (νιπτήρας, ντουζιέρα, λεκάνη).

Ο όροφος αποτελείται από 10 επιπλωμένα διαμερίσματα.

Το υπόγειο αποτελείται από το χώρο με τα αποδυτήρια – λουτρά του προσωπικού, ενώ το υπόλοιπο μέρος του θα αποτελεί αποθηκευτικό χώρο, στον οποίο θα φυλάσσονται τα ανταλλακτικά για τα σκάφη.

Η μαρίνα ελλιμενισμού θα δημιουργηθεί με την τοποθέτηση πλωτής εξέδρας και θα μπορεί να φιλοξενήσει 21 σκάφη αναψυχής. Η πλωτή εξέδρα θα έχει σχήμα T, με πλάτος

2 μέτρα, μήκος 20 μέτρα και θα μπορούν να προσδεθούν 7 σκάφη εκατέρωθεν και 7 στην κορυφή της. Πρόκειται δηλαδή για πλωτή εξέδρα 36 τμ. Η σύνδεσή της με την ξηρά θα γίνεται με μια γέφυρα πρόσβασης πλάτους 1,5 μέτρων και μήκους 6 μέτρων (9 τμ).

Το παρκινγκ για τα σκάφη αναψυχής θα μπορεί να εξυπηρετήσει 20 σκάφη (μέχρι 10 μέτρα μήκος). Θα αποτελείται από δυο επιμέρους κτίρια μήκους 40 μ και πλάτους 10 μ έκαστο. Κάθε ένα από τα κτίρια θα περιλαμβάνει 10 θέσεις παρκινγκ 40 τμ η κάθε μία (800 τμ συνολικά). Είναι σχεδιασμένο έτσι ώστε τα κτίρια να χωρίζονται μεταξύ τους με δρόμο, ενώ θα είναι προστατευμένα από ένα μεταλλικό στέγαστρο (μεταλλικό στοιχείο από ελλενίτ). Η επιλογή του συγκεκριμένου στεγάστρου έγινε διότι έχει μεγάλη διάρκεια ζωής, μικρό βάρος, έχει δυνατότητα στεγάσεως μεγάλων ανοιγμάτων ενώ παρέχει πυρασφάλεια στην όλη κατασκευή.

Στον περιβάλλοντα χώρο θα υπάρχουν διάφορα λουλούδια και καλλωπιστικά φυτά, ενώ δίπλα στο συγκρότημα θα λειτουργεί η πισίνα. Σε ασφαλή, αλλά κοντινή, απόσταση από την πισίνα θα βρίσκεται και το γήπεδο τένις, ενώ από την άλλη μεριά του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα βρίσκεται ο χώρος για το παρκινγκ των σκαφών αναψυχής.

3. Κατασκευή κτιριακών.

Σαν κατασκευές κτιριακών θεωρούμε τις οικοδομικές εργασίες, τις εργασίες για την τοποθέτηση της πλωτής εξέδρας και την κατασκευή του παρκινγκ των σκαφών αναψυχής.

Οι οικοδομικές εργασίες περιλαμβάνουν τα εξής:

Τις αναγκαίες χωματουργικές εργασίες (εκσκαφές θεμελίων, επιχώσεις με τα προϊόντα εκσκαφής κλπ) θα πραγματοποιηθούν από την εταιρία «ΣΠΑΝΟΣ ΑΕ».

Τα σκυροδέματα (ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα, οπλισμένο σκυρόδεμα, άοπλο σκυρόδεμα δαπέδων, εξισωτικές στρώσεις όπου χρειάζεται κλπ), που θα χρησιμοποιηθούν για τον σκελετό των κτιρίων αλλά και τα απαραίτητα υλικά για την τοιχοποιία (πλινθοδομές μπατικές, γυψοσανίδες κλπ), τα επιχρίσματα (ασβεστοτσιμεντοκονιάματα τριπτά κλπ), τις επενδύσεις των τοίχων (κεραμικά πλακάκια – β' ποιότητας κλπ), και τις στρώσεις δαπέδων (πλακίδια πορσελάνης), θα προμηθευτούν από την εταιρία «Αφοί Ζαχαράκη ΑΕ».

Τα υλικά για τα γυαλάκια, τα κουφώματα και τη στέγη, θα προμηθευτούν από την εταιρία «Γιαρέντης και Υιοί ΑΕ».

Τα απαραίτητα μονωτικά υλικά καθώς και τα μαρμαρικά που θα χρησιμοποιηθούν, θα προμηθευτούν από την εταιρία «Μαρμαρινός ΑΕ».

Τέλος, οι απαιτούμενοι χρωματισμοί (πλαστικά επί τοίχου, ακρυλικά, ρελιέφ, λουστραρίσματα κλπ), θα προμηθευτούν από το κατάστημα «Γ. Χ. Θωμόπουλος».

Όσον αφορά τα είδη υγιεινής (νιπτήρες, λεκάνες, καζανάκια, καθρέπτες, ντουζιέρες, νεροχύτες, μπαταρίες, ντουλάπια μπάνιου, ραφιέρες μπάνιου κλπ) θα προμηθευτούν από το κατάστημα ειδών υγιεινής «ΑΦΟΙ ΛΥΓΓΙΤΣΟΥ ΑΕ».

Στην κατασκευές κτιριακών συμπεριλαμβάνεται και η εγκατάσταση της μαρίνας ελλιμενισμού των σκαφών αναψυχής καθώς και των υπόλοιπων απαραίτητων συμπληρωματικών στοιχείων αυτής (δέστρες, pillars, πυροσβεστική φωλιά πάνω στη μαρίνα, ελαστικός προσκρουστήρας, πλευρικό προστατευτικό ρέλι).

Η μαρίνα ελλιμενισμού θα δημιουργηθεί με την τοποθέτηση πλωτής εξέδρας (συνεχούς προβλήτα) βαρέως τύπου έτσι ώστε να εξυπηρετεί μέχρι 21 σκάφη. Ο βασικός εξοπλισμός της μαρίνας θα περιλαμβάνει κρίκους αγκυροβολίας σκαφών, συνδέσμους διαμήκους συνδεσμολογίας και κατάστρωμα από ξυλεία AZOBE, ειδικό ώστε να μην γλιστράει. Ακόμα θα διαθέτει ελαστικό προσκρουστήρα και 4 κιβώτια παροχής νερού και ηλεκτρικού ρεύματος για τα σκάφη τα οποία θα διαθέτουν και φωτιστικά κεφαλής και βρύσες. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι η πλωτή εξέδρα δεν χρειάζεται ετήσια έξοδα συντήρησης. Το μοντέλο που θα τοποθετηθεί συνοδεύεται από πιστοποιητικό του Ελληνικού Νηογνώμονα περί ασφαλούς ευστάθειας και πλευστότητας καθώς και με πιστοποιητικό μη τοξικότητας των υλικών κατασκευής.

Η αγορά και εγκατάσταση της πλωτής εξέδρας και της γέφυρας πρόσβασης θα γίνει από της εταιρία «Θαλάσσια Μηχανική ΑΕ», ενώ η κατασκευή της ράμπας για την ανέλκυση και καθέλκυση των σκαφών από την «Greco Marine SA».

Για την κατασκευή του παρκινγκ των σκαφών αναψυχής θα χρησιμοποιηθούν μεταλλικές δοκοί στηρίξεως για την σκεπή η οποία θα είναι κατασκευασμένη από ελλενίτ.

Τόσο η αγορά όσο και η εγκατάσταση των μεταλλικών δοκών και της σκεπής θα γίνουν από την εταιρεία «ΜΑΝΤΖΑΡΗΣ ΕΠΕ».

Επισημαίνεται πως όλες οι εργασίες θα γίνουν από εξειδικευμένα συνεργεία.

Το συνολικό κόστος για την κατασκευή κτιριακών, της μαρίνας ελλιμενισμού και του παρκινγκ των σκαφών αναψυχής υπολογίζεται στον Πίνακα V.1.

Πίνακας V.1, Υπολογισμός του συνολικού κόστους για την κατασκευή κτιριακών.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (σε ευρώ)	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Χωματοργικά	m ³	1.300	25,00	32.500,00
Σκυροδέματα	m ³	1.680	255,00	428.400,00
Τοιχοποιίες	m ³	2.900	30,00	87.000,00
Επιχρίσματα	m ³	7.200	15,00	108.000,00
Επενδύσεις τοίχων	m ³	1.300	40,00	52.000,00
Στρώσεις δαπέδων	m ³	2.050	40,00	82.000,00
Ντουλάπια	m ²	830	220,00	26.000,00
Κουφώματα	m ²	830	150,00	124.500,00
Στέγη	m ²	680	50,00	34.000,00
Μονωτικά υλικά	m ²	3.800	12,00	45.600,00
Μαρμαρικά	m ²	350	50,00	17.500,00
Χρωματισμοί	m ²	5.200	8,00	41.600,00
Είδη υγιεινής				25.000,00
Ράμπα ανέλκυσης – καθέλκυσης σκαφών	m ²	9		7.000,00
Πλωτή εξέδρα	m ²	36	1.000,00	36.000,00
Δέστρες πρόσδεσης σκαφών		21	50,00	1.050,00
Pillars		4	1.000,00	4.000,00
Ελαστικός προσκρουστήρας		1	500,00	500,00
Παρκινγκ	m ²	800	8,5	6.800,00
ΣΥΝΟΛΟ				1.159.050,00

4. Απαραίτητα έργα υποδομής.

Σαν απαραίτητα έργα υποδομής θεωρούμε τις εγκαταστάσεις των ηλεκτρολογικών (κεντρικός πίνακας, καλώδιο παροχής ΔΕΗ, καλώδιο παροχής ΟΤΕ, καταμεμητής ΟΤΕ DSL, υπεδάφιος γραμμές, φωτισμός περιβάλλοντα χώρου κλπ) και τα έργα ύδρευση και αποχέτευσης (ύδρευση – αποχέτευση λουτρών, ύδρευση – αποχέτευση κουζινών, εγκατάσταση δικτύου αποχέτευσης, εγκατάσταση δικτύου παροχής ζεστού νερού, φρεάτια, λεβητοστάσιο κλπ). Ακόμη, στα έργα υποδομής που θα πραγματοποιηθούν εντάσσονται και τα έργα που θα γίνουν ώστε να δημιουργηθεί ράμπα (γλίστρα) για την καθέλκυση και ανέλκυση των σκαφών στη θάλασσα καθώς και του σημείου που θα ενώνεται η μαρίνα με την ξηρά. Για την δημιουργία της γλίστρας θα γίνουν έργα υποδομής όπως εκβάθυνση πυθμένα και διαμόρφωση της επιφάνειας του χερσαίου

τμήματος, κατασκευή και τοποθέτηση συμπαγών τεχνητών ογκολίθων από σκυρόδεμα για την προστασία της γλίστρας, εργασίες προσαρμογής της ράμπας με το υπάρχον οδόστρωμα.

Επισημαίνεται πως όλες οι εργασίες θα γίνουν από εξειδικευμένα συνεργεία.

Το συνολικό κόστος των έργων υποδομής υπολογίζεται στον Πίνακα V.2.

Πίνακας V.2, Υπολογισμός του συνολικού κόστους των έργων υποδομής.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΚΟΣΤΟΣ (σε ποσά ευρώ)
Ηλεκτρολογικά	70.000,00
Έργα ύδρευσης και αποχέτευσης	170.000,00
Έργα υποδομής για την κατασκευή γλίστρας	15.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	255.000,00

5. Μηχανολογικός εξοπλισμός.

Σε αυτήν την κατηγορία εντάσσουμε τις εγκαταστάσεις κλιματισμού – θέρμανσης (αγορά και εγκατάσταση των μονάδων κλιματισμού, λέβητας, καυστήρας κλπ), ηλιακού θερμοσίφωνα (αγορά και εγκατάσταση), εγκατάσταση πυρασφάλειας (πυρανίχνευση - πυρόσβεση), βιολογικός καθαρισμός, εγκατάσταση αντικεραυνικής προστασίας, τηλεφωνικό κέντρο (αγορά συσκευών και εγκατάσταση).

Η αγορά και εγκατάσταση των κλιματιστικών θα γίνει από την εταιρία «ΚΑΠΕΤΑΝΟΠΟΥΛΟΣ KLIMATECH ΑΕ».

Η αγορά και η εγκατάσταση των ηλιακών θα γίνει από την εταιρία «ΔΗΜΑΣ ΑΕ».

Η εγκατάσταση του συστήματος πυρασφάλειας και της αντικεραυνικής προστασίας θα γίνει από την εταιρία «FIRSEC ΑΕ».

Ο βιολογικός καθαρισμός θα κατασκευαστεί από την εταιρία «BIOCLEAN ΑΕ».

Η αγορά και η εγκατάσταση του τηλεφωνικού κέντρου θα γίνει από το κατάστημα ΟΤΕ Άργους.

Το συνολικό κόστος για την αγορά και εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού τόσο για το ξενοδοχείο όσο και για τη μαρίνα ελλιμενισμού υπολογίζεται στον Πίνακα V.3.

Πίνακας V.3, Υπολογισμός του συνολικού κόστους για την αγορά και εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Εγκατάσταση κλιματισμού	114.000,00
Ηλιακοί θερμοσίφωνες	7.000,00
Πυρασφάλεια	13.000,00
Βιολογικός καθαρισμός	29.000,00
Αντικεραυνική προστασία	5.000,00
Τηλεφωνικό κέντρο – Συσκευές	7.000,00
Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	25.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	200.000,00

6. Επίπλωση, εξοπλισμός και διακόσμηση της μονάδας.

Ο ξενοδοχειακός εξοπλισμός περιλαμβάνει την επίπλωση των δωματίων και τη διακόσμηση της μονάδας, την διακόσμηση των κοινόχρηστων χώρων και τον εξοπλισμό της reception και του εστιατορίου - μπαρ, με όλα τα απαραίτητα είδη, από κρεβάτια και κουβέρτες, μέχρι τις τηλεοράσεις και τους ηλεκτρονικούς υπολογιστές. Αναλυτικότερα, σε αυτή την κατηγορία εντάσσονται η επίπλωση των δωματίων (κρεβάτια, στρώματα, κομοδίνα, καθρέφτες, καναπέδες, τραπέζια, καρέκλες), τα λευκά είδη (σεντόνια, μαξιλάρια, μαξιλαροθήκες, κουβέρτες, πατάκια μπάνιου), ο εξοπλισμός και η διακόσμηση των δωματίων (τηλεοράσεις, ψυγεία, φωτιστικά, κάδρα), ο εξοπλισμός και η διακόσμηση της reception (τηλεόραση, χρηματοκιβώτιο, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, κάδρα), ο εξοπλισμός και η διακόσμηση του εστιατορίου και μπαρ (κουζίνα, ψυγείο – καταψύκτης, πλυντήριο πιάτων, τραπέζια, καρέκλες, τραπεζομάντηλα, κάδρα).

Τα κρεβάτια των δωματίων, τα κομοδίνα οι καναπέδες, τα τραπέζια και οι καρέκλες θα προμηθευτούν από την εταιρία «ΕΠΙΠΛΟΚΙΝΗΣΗ ΑΕΒΕ». Τα στρώματα από την «Media Strom ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΣΤΡΩΜΑΤΟΠΟΙΙΑ ΑΕΒΕ» και συγκεκριμένα από τον αντιπρόσωπο Ναυπλίου, ενώ οι καθρέφτες από την «Argo glass».

Τα λευκά είδη θα αγοραστούν από την εταιρεία «ΠΕΡΚΑΛΙ».

Οι τηλεοράσεις των δωματίων και της reception καθώς και τα ψυγεία, θα προμηθευτούν από το κατάστημα «ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ» από το υποκατάστημα Ναυπλίου, τα φωτιστικά από το κατάστημα «Art Line» και τα διακοσμητικά κάδρα από το κατάστημα «Αφισόγραμμα».

Οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές θα προμηθευτούν από το κατάστημα «E – shop» και το χρηματοκιβώτιο από την εταιρεία «Leon Hellas».

Η κουζίνα, ο ψυγείο - καταψύκτης και το πλυντήριο πιάτων θα προμηθευτούν από την επιχείρηση «ΛΕΚΚΑΣ ΑΕ», ενώ τα τραπεζοκαθίσματα από την εταιρεία «ΕΠΙΠΛΑ ΔΗΜΑΚΗΣ».

Το κόστος για την επίπλωση, τον εξοπλισμό και την διακόσμηση της μονάδας παρουσιάζεται στον Πίνακα V.4 που ακολουθεί.

Πίνακας V.4, Υπολογισμός του κόστους επίπλωσης, εξοπλισμού και διακόσμησης της υπό μελέτης μονάδας.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Επίπλωση δωματίων	53.500,00
Λευκά είδη	10.200,00
Εξοπλισμός και διακόσμηση δωματίων	12.750,00
Εξοπλισμός και διακόσμηση reception	3.950,00
Εξοπλισμός και διακόσμηση εστιατορίου και μπαρ	18.800,00
ΣΥΝΟΛΟ	99.200,00

7. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου.

Η διακόσμηση του περιβάλλοντα χώρου θα είναι απλή, με διάφορα είδη λουλουδιών και καλλωπιστικών φυτών, ενώ σε ορισμένα σημεία θα τοποθετηθεί χλοοτάπητας. Σκοπός είναι να διατηρηθεί κατά το δυνατόν η υπάρχουσα φύτευση και να συμπληρωθεί με καλλωπιστικά φυτά όπως δάφνες, πικροδάφνες και άλλα αρωματικά φυτά. Ο υπόλοιπος περιβάλλοντας χώρος θα αποτελείται από δαπεδοστρωμένους χώρους για την κυκλοφορία των πεζών και έναν ασφαλτοστρωμένο δρόμο για την κίνηση των οχημάτων και των ρυμουλκούμενων σκαφών.

Αριστερά της εισόδου θα υπάρχει ένα χωμάτινο γήπεδο τένις διαστάσεων 12 επί 24 (κανονικό). Για την κατασκευή του θα χρειαστούν δίχτυ (φιλέ) και στυλοβάτες ενώ για

λόγους ασφάλειας θα καλύπτεται από γαλβανισμένο – πλαστικοποιημένο διχτυωτό συρματοπλέγμα ύψους 3 μέτρων. Στο κόστος θα συνυπολογιστούν και οι ρακέτες που απαιτούνται (4) και τα μπαλάκια (40).

Μετά το γήπεδο τένις θα υπάρχει μια πισίνα εμβαδού 145 τμ και όγκου 235 κμ. Θα περιβάλλεται από αυλάκι υπερχειλίσης και θα έχει δεξαμενή υπερχειλίσης. Θα είναι επενδυμένη με πλακάκια και θα φέρει όλα τα απαραίτητα εξαρτήματα για τη λειτουργία της (στόμια πυθμένα, στόμια προσαρμογής, υδραυλικό δίκτυο, στόμιο σκούπας κλπ).

Ο σχεδιασμός και η εγκατάσταση του χώρου στάθμευσης και του στεγάστρου θα γίνει από την εταιρεία «Στεγοκατασκευαστική Αργολίδας ΑΕ».

Ο σχεδιασμός και η εγκατάσταση του διχτυωτού συρματοπλέγματος για το γήπεδο τένις θα γίνει από την εταιρεία «Αφοί Πορτοκαλάκη».

Η κατασκευή της πισίνας θα γίνει από την εταιρεία «Piscine's Ideal SA» και συγκεκριμένα από τον αντιπρόσωπο Ναυπλίου.

Το κόστος για την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου υπολογίζεται στον Πίνακα V.5 που ακολουθεί.

Πίνακας V.5, Υπολογισμός του κόστους διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Καλλωπισμός περιβάλλοντος χώρου	29.000,00
Κατασκευή πισίνας	27.000,00
Κατασκευή γηπέδου τένις	2.300,00
ΣΥΝΟΛΟ	58.300,00

Στον Πίνακα V.6 που ακολουθεί υπολογίζεται το συνολικό κατασκευαστικό και εξοπλιστικό κόστος και περιλαμβάνει το κόστος για την κατασκευή των κτιριακών, το κόστος για τα έργα υποδομής, το κόστος για την αγορά και εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού, το κόστος για την αγορά και εγκατάσταση του ξενοδοχειακού εξοπλισμού και της διακόσμησης και το κόστος για την διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου.

Πίνακας V.6, Υπολογισμός του συνολικού κατασκευαστικού και εξοπλιστικού κόστους.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Κατασκευή κτιριακών	1.159.050,00
Έργα υποδομής	255.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	200.000,00
Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	99.200,00
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	58.300,00
ΣΥΝΟΛΟ	1.771.550,00

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

Οργάνωση της Μονάδας και Γενικά Έξοδα

1. Οργανωσιακές λειτουργίες και οργανωσιακή δομή της μονάδας.

Όπως σε όλες τις επιχειρήσεις οι οργανωσιακές λειτουργίες αποτελούν τον δομικό λίθο αυτών, έτσι και στην παρούσα επιχείρηση, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στον αποτελεσματικό καθορισμό των λειτουργιών, μέσω της ουσιαστικής ομαδοποίησής τους. Στόχος είναι η αποτελεσματική σχεδίαση και η ουσιαστική ανάπτυξη της οργάνωσης που πρέπει να έχει η εταιρεία, ώστε να γίνει πιο σωστά η διαχείριση και έλεγχός της

Πρέπει να τονιστεί ότι ο σκοπός της οργανωτικής δομής δεν είναι άλλος παρά να καθιερωθεί ένα σύστημα διακριτών ρόλων και εξειδικευμένων λειτουργιών, ώστε κάθε ένας από τους εργαζομένους της επιχείρησης να είναι σε θέση να συμβάλλει στην συνολική προσπάθεια, για να επιτευχθούν οι στόχοι της επιχείρησης, δηλαδή η παροχή τουριστικών υπηρεσιών υψηλού ποιοτικού επιπέδου και η προσέλκυση σημαντικού αριθμού τουριστών καθόλη τη διάρκεια του έτους.

Κατόπιν αυτού, ύστερα από συνέλευση των μετόχων, αποφασίστηκε ότι ο κύριος Θωμόπουλος Ανδρέας θα είναι ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας, την οποία και νόμιμα θα εκπροσωπεί.

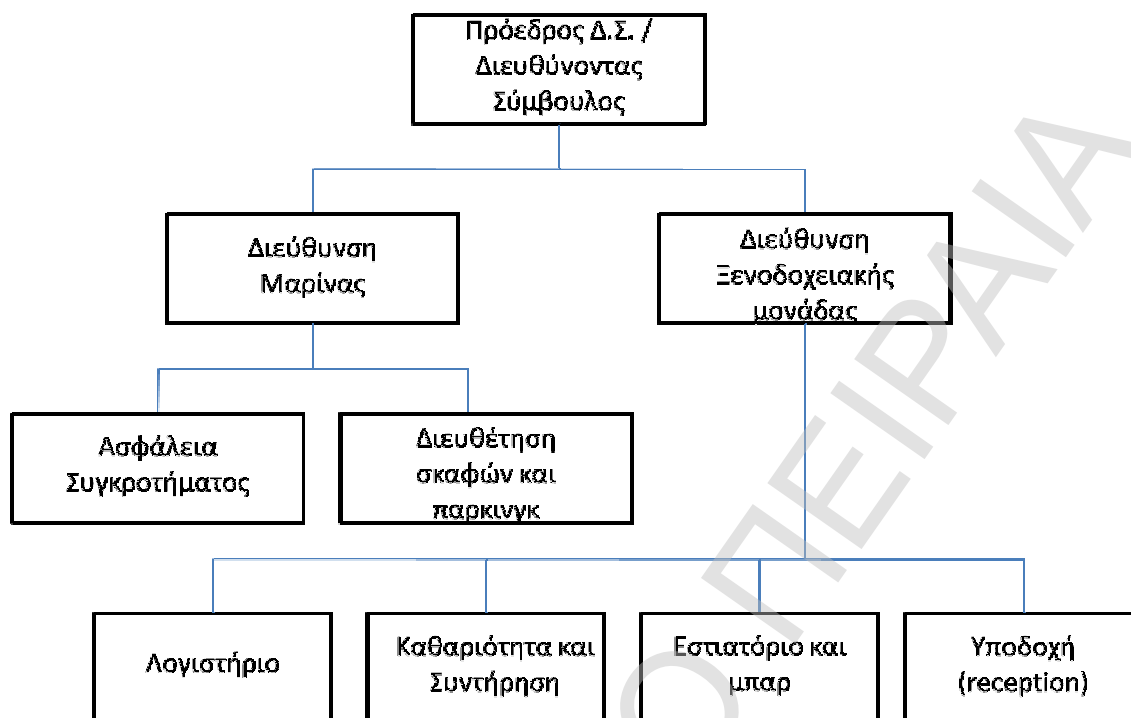
Ο κύριος Θωμόπουλος Δημήτριος θα είναι Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας και θα εκτελεί χρέη Προέδρου σε περίπτωση κωλύματος αυτού.

Ο κύριος Θωμόπουλος Αναστάσιος θα είναι εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας.

Όπως φαίνεται και στο οργανόγραμμα της επιχείρησης παρακάτω (εικόνα VI.1), η οργανωσιακή δομή λαμβάνει την πυραμοειδή μορφή, όπου οι εντολές κατευθύνονται από την κορυφή προς την βάση.

Η παρούσα επιχείρηση θα περιλαμβάνει δύο Διευθύνσεις, αυτή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και αυτή της μαρίνας. Κάτω από τις δύο αυτές Διευθύνσεις θα υπάρχουν τμήματα, τα οποία θα αναλυθούν πιο κάτω. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου θα οργανώνει, θα συντονίζει και θα κατευθύνει τις δύο Διευθύνσεις. Διευθυντής του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα είναι ο κύριος Θωμόπουλος Αναστάσιος, λόγω της φύσης των σπουδών του (οικονομολόγος με MBA), ενώ Διευθυντής της μαρίνας θα είναι ο κύριος Θωμόπουλος Δημήτριος (πολιτικός μηχανικός).

2. Οργανόγραμμα εταιρείας.



Εικόνα VI.1: Οργανόγραμμα της εταιρείας.

Όπως φαίνεται και στο οργανόγραμμα της εταιρείας (εικόνα VI.1) στην Διεύθυνση της ξενοδοχειακής μονάδας αναφέρονται τα τμήματα:

- του Λογιστηρίου,
- της Καθαριότητας και Συντήρησης της μονάδας,
- του Εστιατορίου και Μπαρ,
- της Υποδοχής (reception).

Στην Διεύθυνση της μαρίνας αναφέρονται τα τμήματα:

- Διευθέτησης σκαφών και Παρκινγκ,
- Ασφάλειας του συγκροτήματος.

Το τμήμα του Λογιστηρίου είναι υπεύθυνο για την σωστή και έγκαιρη τήρηση των οικονομικών λογαριασμών της εταιρείας. Το συγκεκριμένο τμήμα αναλαμβάνει και την υποχρέωση της εκτέλεσης εντολών εφοδιασμού της επιχείρησης με τα όποια απαραίτητα, σε συνεννόηση με κάθε επιμέρους τμήμα. Σε αυτό απασχολείται ένας λογιστής, σε ετήσια βάση.

Το τμήμα της Καθαριότητας και Συντήρησης της μονάδας είναι υπεύθυνο να διατηρεί καθαρό τον χώρο του ξενοδοχείου σε όλη τη διάρκεια της ημέρας. Σε αυτό απασχολείται ένα άτομο σε ετήσια βάση, ενώ κατά τους μήνες υψηλής ζήτησης προσλαμβάνεται επιπλέον εποχιακό προσωπικό.

Το τμήμα του Εστιατορίου και Μπαρ είναι υπεύθυνο για την εξυπηρέτηση στον τομέα της εστίασης των πελατών. Σε αυτό απασχολούνται ένα άτομο για την προετοιμασία πρωινού και των γευμάτων (μάγειρας) και ένας σερβιτόρος, σε ετήσια βάση, ενώ κατά τους μήνες υψηλής ζήτησης προσλαμβάνεται επιπλέον εποχιακό προσωπικό.

Το τμήμα της Υποδοχής (reception) είναι υπεύθυνο για τις κρατήσεις δωματίων και την εξυπηρέτηση των πελατών και την διευθέτηση αστοχιών και παραπόνων. Σε αυτό εργάζονται δύο υπάλληλοι (σε οκτάωρες βάρδιες), σε ετήσια βάση.

Το τμήμα Διευθέτησης σκαφών και Παρκινγκ, είναι υπεύθυνο για την καθέλκυση και ανέλκυση των σκαφών καθώς και με την εύρυθμη και σωστή λειτουργία του παρκινγκ. Σε αυτό απασχολείται ένα άτομο.

Το τμήμα Ασφάλειας του συγκροτήματος, είναι υπεύθυνο για την φύλαξη της μονάδας και του περιβάλλοντος χώρου, καθώς και των περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας, ενώ θα έχει γνώσεις πυρασφάλειας. Σε αυτό απασχολείται ένα άτομο.

Επισημαίνεται πως ο Διευθύνοντας Σύμβουλος είναι επιφορτισμένος με την διενέργεια της έρευνας αγοράς και με την εξεύρεση δυνητικών πελατών καθώς και με την προώθηση τουριστικών πακέτων και διαπραγμάτευσης τιμών. Ακόμη θα κάνει τις απαραίτητες επαφές με τους τουριστικούς πράκτορες και θα προβάλλει το ξενοδοχείο προς τα έξω.

Στόχος της διοίκησης είναι να υπάρχει επικοινωνία μεταξύ των εργαζομένων και κατανόηση. Επίσης, να αφομοιώσουν τους στόχους της διοίκησης και να πορευτούν μαζί κάτω από κοινό σκοπό ώστε να επιτευχθεί η ανάπτυξη της επιχείρησης.

3. Γενικά Έξοδα της εταιρίας.

Στα γενικά έξοδα εντάσσονται το κόστος συντήρησης των παγίων στοιχείων, δηλαδή οι δαπάνες για την συντήρηση των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού της ξενοδοχειακής μονάδας, τα ασφαλιστρα της επιχείρησης και οι φόροι και τα τέλη που καλείται να πληρώσει η επιχείρηση.

Επισημαίνεται πως οι αποσβέσεις υπολογίζονται στο Κεφάλαιο Χ και όχι στο παρόν.

Τα γενικά έξοδα της επιχείρησης για το πρώτο έτος λειτουργίας της παρουσιάζονται στον Πίνακα V.1.

Πίνακας V.1, Γενικά έξοδα της επιχείρησης (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

ΔΑΠΑΝΗ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Συντήρηση παγίων στοιχείων	8.500,00
Ασφάλιστρα	7.600,00
Φόροι και τέλη (3% * εσόδων)	15.637,69
ΣΥΝΟΛΟ	31.737,69

Για τα επόμενα τέσσερα έτη, το κόστος για την συντήρηση παγίων στοιχείων και για τα ασφάλιστρα αναμένεται να αυξάνεται κατά 5 % κάθε έτος, ενώ τα έξοδα για τους φόρους και τέλη θα παραμείνει ως ποσοστό 3 % επί των προβλεπομένων εσόδων της επιχείρησης. Τα γενικά έξοδα της επιχείρησης για τα επόμενα τέσσερα έτη φαίνονται στον Πίνακα V.2.

Πίνακας V.2, Γενικά έξοδα της επιχείρησης (για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
2 ^ο	33.560,82
3 ^ο	35.909,05
4 ^ο	37.902,08
5 ^ο	39.782,53

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

Ανθρώπινοι Πόροι

1. Επιλογή Προσωπικού.

Σε κάθε επιχείρηση το πιο σημαντικό κεφάλαιο είναι το ανθρώπινο κεφάλαιο. Η επιτυχής λειτουργία σε όλες τις επιχειρήσεις εξαρτάται από τη ειδικευση, την πείρα, την παραγωγικότητα, την αφοσίωση τόσο των εργαζομένων όσο και του διευθυντικού προσωπικού.

Έτσι και στην παρούσα επιχείρηση οι ανθρώπινοι πόροι που απαιτούνται έχουν καθοριστεί κατά κατηγορίες και κατά λειτουργίες. Τόσο ο αριθμός τους όσο και η πείρα που απαιτείται είναι συνάρτηση του μεγέθους της μονάδας και της ζήτησης που έχει προβλεφθεί.

2. Στελέχωση Διοίκησης.

Όπως έχει δοθεί και από το οργανόγραμμα της εταιρίας υπάρχουν δύο Διευθύνσεις και έξι τμήματα που τις στελεχώνουν, ενώ ο Διευθύνοντας Σύμβουλος έχει συνολικό εποπτικό ρόλο.

Έχει επισημανθεί και πιο πάνω ότι ο Διευθύνοντας Σύμβουλος είναι υπεύθυνος και για την προώθηση του ξενοδοχείου. Αυτό συνεπάγεται ότι είναι άνθρωπος με γνώση της αγοράς, ικανός να «πουλήσει» τα πακέτα του ξενοδοχείου, τόσο σε μεμονωμένους πελάτες όσο και σε τουριστικούς πράκτορες. Σε συνδυασμό με τον γενικότερο εποπτικό ρόλο που έχει, είναι αυτός που σχεδιάζει τις δραστηριότητες της επιχείρησης και αξιολογεί τους υπαλλήλους καθώς και τις όποιες αποκλίσεις από τους στόχους που έχει θέσει. Πρέπει να καλλιεργήσει μία σχέση εμπιστοσύνης με τους εξωτερικούς αλλά και με τους εσωτερικούς πελάτες. Όσον αφορά την συμπεριφορά του στους εξωτερικούς πελάτες πρέπει να είναι κοινωνικός, φιλικός, εγκάρδιος, να αποπνέει σοβαρότητα και κύρος. Ακόμη, να είναι γνωστός στην τοπική κοινωνία και να συναναστρέφεται με άτομα που είναι δυναμικοί πελάτες και «διαφημιστές» της επιχείρησης. Όσον αφορά τους εσωτερικούς πελάτες, δηλαδή τους υπαλλήλους της επιχείρησης, πρέπει να έχει καλή σχέση μαζί τους και να συνομιλεί διαρκώς έτσι ώστε να τους μεταδώσει την φιλοσοφία και την κουλτούρα της επιχείρησης έτσι ώστε να κατανοήσουν και να αφομοιώσουν τους στόχους της. Παράλληλα, πρέπει να συγκεκριμενοποιεί τους ρόλους τους, να τους καθιστά διακριτούς και να τους αξιολογεί συνεχώς, να επισημαίνει τα λάθη και τις παραλήψεις τους αλλά και να τους επιβραβεύει όταν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις που προσδοκά.

3. Στελέχωση ξενοδοχειακής μονάδας.

Ο Διευθυντής της ξενοδοχειακής μονάδας, έχει υπό την επίβλεψή του τα τμήματα Λογιστηρίου, Καθαριότητας και Συντήρησης, Εστιατορίου και Μπαρ και της Υποδοχής (reception). Αναφέρεται απευθείας στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της εταιρίας. Πρέπει να συντονίζει όλες τις ενέργειες, ώστε όλα να λειτουργούν ομαλά στη μονάδα. Πρέπει να έχει καλή γνώση των οικονομικών μεγεθών και ευρύτερες γνώσεις στη διοίκηση επιχειρήσεων. Λόγω του ότι είναι ο συνδετικός κρίκος ανάμεσα στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και τους εργαζομένους, πρέπει να δημιουργήσει κανάλια επικοινωνίας και στρατηγικές ανάλογα με τις ανάγκες επικοινωνίας τόσο του προσωπικού, όσο και της ανώτερης διοίκησης.

3.1 Στελέχωση τμήματος Λογιστηρίου.

Το τμήμα του Λογιστηρίου υπάγεται στη Διεύθυνση της ξενοδοχειακής μονάδας. Είναι υπεύθυνο για την ορθή τήρηση των λογαριασμών, τον οικονομικό απολογισμό κάθε έτους, τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων και την αποστολή αναφορών στη Διοίκηση. Ακόμη είναι υπεύθυνο για την μισθοδοσία των υπαλλήλων και για την εκτέλεση των εντολών προμηθειών από όλα τα υπόλοιπα τμήματα. Ο υπάλληλος που θα απασχολείται σε αυτό το τμήμα, πρέπει να έχει πτυχίο οικονομικού πανεπιστημίου και λογιστική άδεια τήρησης βιβλίων Β' κατηγορίας. Η γνώση Αγγλικών και ηλεκτρονικών υπολογιστών θεωρείται απαραίτητη, ενώ μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών και δεύτερη ξένη γλώσσα είναι επιθυμητά. Πρέπει να διακρίνεται για την τιμιότητά του, να είναι οργανωτικός και συνεπής. Θα εργάζεται σε ετήσια βάση, αλλά μόνο τις πρωινές ώρες.

3.2 Στελέχωση τμήματος Καθαριότητας και Συντήρησης.

Το τμήμα Καθαριότητας και Συντήρησης υπάγεται στη Διεύθυνση της ξενοδοχειακής μονάδας. Είναι υπεύθυνο να διατηρεί τα δωμάτια και τους κοινόχρηστους χώρους καθαρά και σε τάξη, καθώς και να παρατηρεί και να αναφέρει πιθανές καταστροφές που έχουν γίνει. Επίσης, πρέπει να ελέγχει πιθανές (εμφανείς) βλάβες που έχουν υποστεί οι ηλεκτρολογικές και οι υδραυλικές εγκαταστάσεις, έτσι ώστε να μεριμνήσει αναλόγως η Διεύθυνση. Θεωρώντας τα δωμάτια ως το τελικό προϊόν που αγοράζει ο πελάτης, γίνεται κατανοητή η μεγάλη συμβολή του τμήματος αυτού στην εικόνα και την ορθή λειτουργία της επιχείρησης. Ο υπάλληλος που θα στελεχώσει αυτή τη θέση δεν χρειάζεται να έχει κάποιο πτυχίο, αλλά να έχει στοιχειώδεις γνώσεις των αγγλικών, σε περίπτωση που θα χρειαστεί να συνδιαλλαχθεί με αλλοδαπούς πελάτες. Πρέπει να είναι ιδιαίτερα ευγενικό και διακριτικό, κατά περίπτωση, άτομο. Θα είναι, ακόμη, υπεύθυνος για την παραγγελία των υλικών που χρειάζεται (σε συνεννόηση με το τμήμα του λογιστηρίου), όπως απορρυπαντικά και καθαριστικά καθώς και για την αναπλήρωση των κλινοσκεπασμάτων που χρειάζονται. Η απασχόλησή του είναι ετήσια.

3.3 Στελέχωση τμήματος Εστιατορίου και Μπαρ.

Το τμήμα του Εστιατορίου και Μπαρ υπάγεται στη Διεύθυνση της ξενοδοχειακής μονάδας. Είναι υπεύθυνο για την παραγγελία, παρασκευή και το σερβίρισμα των γευμάτων και των ποτών της ξενοδοχειακής μονάδας. Σε αυτό το τμήμα απασχολούνται ένας μάγειρας και ένας βοηθός – σερβιτόρος. Ο μάγειρας πρέπει να έχει πτυχίο από αντίστοιχη σχολή και προϋπηρεσία σε αντίστοιχη θέση. Το τμήμα πρέπει να διακρίνεται για την ποιότητα αυτών που προσφέρει, ενώ τα υλικά θα προέρχονται από την τοπική αγορά. Η βάση του μενού θα είναι η μεσογειακή κουζίνα, με έμφαση στα παραδοσιακά τοπικά πιάτα. Ο μάγειρας είναι υπεύθυνος για την παραγγελία των υλικών που χρειάζεται, σε καθημερινή βάση, ενώ αυτά που υπόκεινται σε εβδομαδιαίο προγραμματισμό και πλεόν, θα παραγγέλνονται μετά από συνεννόηση με το λογιστήριο. Ο σερβιτόρος δεν χρειάζεται κάποιο συγκεκριμένο πτυχίο, αλλά απαιτείται ικανότητα επικοινωνίας σε δύο ξένες γλώσσες (η μία τα αγγλικά). Πρέπει να είναι ευγενικός, εξυπηρετικός και να συμβάλλει στην καθαριότητα του χώρου στον οποίο εργάζεται. Η απασχόλησή τους είναι ετήσια.

3.4 Στελέχωση τμήματος Υποδοχής (reception).

Το τμήμα Υποδοχής (reception) υπάγεται στη Διεύθυνση της ξενοδοχειακής μονάδας. Το συγκεκριμένο τμήμα είναι υπεύθυνο για την δημιουργία των κρατήσεων, τη διευθέτηση των πληρωμών, το check in και check out των πελατών καθώς και να παρέχει πληροφορίες για τις δραστηριότητες του ξενοδοχείου αλλά και πληροφορίες τουριστικού ενδιαφέροντος για την ευρύτερη περιοχή. Αυτό το τμήμα θα απασχολεί δύο υπαλλήλους σε βάρδιες. Απαραίτητα θεωρούνται η κατοχή αντίστοιχου πτυχίου από σχολή τουριστικών επαγγελμάτων, η άριστη γνώση αγγλικών και μίας δεύτερης ξένης γλώσσας επαρκώς και ο χειρισμός ηλεκτρονικού υπολογιστή. Πρέπει να είναι άτομα με επικοινωνιακό χάρισμα και υπομονή, αφού θα κλιθούν να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις των πελατών και να διαχειριστούν τα παράπονά τους. Η απασχόλησή τους είναι σε ετήσια βάση.

4. Στελέχωση μαρίνας.

Ο Διευθυντής της μαρίνας έχει υπό την επίβλεψή του τα τμήματα Διευθέτησης σκαφών και Παρκινγκ και Ασφάλειας του συγκροτήματος. Αναφέρεται απευθείας στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της εταιρίας, ενώ επιβάλλεται να έχει στενή συνεργασία με τον Διευθυντή της ξενοδοχειακής μονάδας για την αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των πελατών. Δεν είναι υποχρεωμένος να έχει εξειδικευμένες τεχνικές γνώσεις των σκαφών, αλλά να μπορεί να διευθετεί την χωροταξική τοποθέτηση των σκαφών στη μαρίνα και να επιμελείται προσωπικά την διαδικασία καθέλκυσης και ανέλκυσής τους. Επίσης, είναι επιφορτισμένος με την διατήρηση της ασφάλειας του συγκροτήματος.

4.1 Στελέχωση τμήματος Διευθέτησης σκαφών και Παρκινγκ.

Το τμήμα Διευθέτησης σκαφών και Παρκινγκ υπάγεται στη Διεύθυνση της μαρίνας. Το τμήμα αυτό είναι υπεύθυνο για την καθέλκυση και την ανέλκυση καθώς και την σωστή παραμονή των σκαφών στο παρκινγκ. Επίσης, έχει την αρμοδιότητα να παρέχει τεχνική υποστήριξη, στα σκάφη. Επισημαίνεται πως δεν θα υπάρχουν ανταλλακτικά ευρείας κλίμακας εντός του συγκροτήματος, παρά μόνο κάποια για άμεση αναπλήρωση, ενώ τα υπόλοιπα (και πιο ακριβά) θα παραγγέλλονται κατόπιν απαιτήσεως του πελάτη και οι όποιες επισκευές δεν θα γίνονται σε πολύ εξειδικευμένες βλάβες. Παρόλα αυτά, θα συνεργάζεται η Διεύθυνση της μαρίνας με εξειδικευμένο συνεργείο το οποίο θα μπορεί να διαθέσει στον πελάτη, κατόπιν απαιτήσεως αυτού, εφόσον δεχθεί να καλύψει το κόστος ο ίδιος. Ο υπάλληλος που θα εργάζεται στο τμήμα αυτό, πρέπει να γνωρίζει από μηχανολογία σκάφους, να είναι ευγενικός και να μπορεί να συνεργάζεται άριστα με τους πελάτες, αφού κατά την παραμονή τους στη μαρίνα, αυτός αποτελεί την εικόνα της επιχείρησης. Ο υπάλληλος απασχολείται σε ετήσια βάση.

4.2 Στελέχωση τμήματος Ασφάλειας συγκροτήματος.

Το τμήμα Ασφάλειας του συγκροτήματος υπάγεται στη Διεύθυνση της μαρίνας. Το τμήμα αυτό είναι υπεύθυνο για τη διατήρηση της ασφάλειας σε όλους του χώρους του συγκροτήματος, τόσο της ξενοδοχειακής μονάδας όσο και της μαρίνας. Είναι επιφορτισμένο με το να προστατεύει την περιουσία του ξενοδοχείου, των εργαζομένων του και των πελατών του. Ο ρόλος του θα είναι να περιπολεί το συγκρότημα και να παρατηρεί για πιθανές αιτίες που μπορεί να επηρεάσουν την ακεραιότητα του συγκροτήματος, των εργαζομένων του ή των πελατών του. Δεν χρειάζεται κάποιο συγκεκριμένο πτυχίο. Θα υπάρχει μία βάρδια νυχτερινή. Η απασχόλησή του θα είναι σε ετήσια βάση.

5. Στελέχωση εποχιακού προσωπικού.

Κατά τη διάρκεια της υψηλής περιόδου (high season), δηλαδή από τον Ιούνιο μέχρι και τον Σεπτέμβριο και λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης, θα προσλαμβάνεται εποχιακό προσωπικό που θα καλύπτει τις ανάγκες που απαιτούνται, βοηθώντας τους μόνιμους υπαλλήλους.

Αναλυτικότερα, τα τμήματα τα οποία θα ενισχύονται με επιπλέον προσωπικό θα είναι :

- Το τμήμα Εστιατορίου και Μπαρ με ένα άτομο για τη θέση του βοηθού -σερβιτόρου,
- Το τμήμα της Υποδοχής (reception) με ένα άτομο,
- Το τμήμα Διευθέτησης σκαφών και Παρκινγκ με ένα άτομο.

Επισημαίνεται πως το εποχιακό προσωπικό πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί, αντίστοιχα, και για το μόνιμο.

6. Μισθοί προσωπικού.

Επισημαίνεται πως για τον υπολογισμό των δαπανών μισθοδοσίας, τόσο για το μόνιμο όσο και για το εποχιακό προσωπικό, έχουν ληφθεί υπόψιν οι απαραίτητες εισφορές της επιχείρησης στο ΙΚΑ και στο ΤΑΞΥ, καθώς επίσης και τα έξοδα σίτισης και τα διάφορα επιδόματα, που αναλογούν στους υπαλλήλους.

Αναλυτικά, τα έξοδα μισθοδοσίας, μονίμων και εποχιακών υπαλλήλων για το πρώτο έτος λειτουργίας της επιχείρησης, παρουσιάζονται στον Πίνακα VII. 1.

Πίνακας VII.1, Υπολογισμός του κόστους προσωπικού (για το πρώτο έτος λειτουργίας).

ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ (*)	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ (ποσά σε ευρώ)	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Λογιστήριο	1	1.200,00	16.800,00
Καθαριότητα και Συντήρηση	1	850,00	11.900,00
Εστιατόριο και Μπαρ	2 (+1)	1.950,00 (+900,00) (**)	30.900,00
Υποδοχή (reception)	2 (+1)	1.900,00 (+950,00)	30.400,00
Διευθέτησης σκαφών και Τεχνικής υποστήριξης	1 (+1)	1000,00 (+1000,00)	18.000,00
Ασφάλεια	1	850,00	11.900,00
ΣΥΝΟΛΟ	8 (3)		119.900,00

(*) : Στη στήλη ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ εντός παρενθέσεως εκφράζεται ο αριθμός του εποχιακού προσωπικού.

(**) : Στη στήλη ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ, για το ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ, Εστιατόριο και Μπαρ, διευκρινίζεται ότι ο μηνιαίος μισθός του μάγειρα είναι 1.050,00 ευρώ και του βοηθού – σερβιτόρου 900,00 ευρώ.

Επισημαίνεται, πως ο Γενικός Διευθυντής, ο Διευθυντής της ξενοδοχειακής μονάδας και ο Διευθυντής της μαρίνας, έχουν συμφωνήσει να μην πληρώνονται με μισθό για τα πρώτα πέντε έτη, αλλά να τους διανέμεται το 50 % των κερδών μετά φόρων ως μέρισμα.. Άλλωστε, οι ίδιοι αποτελούν και τους φορείς της επένδυσης και τους μετόχους της επιχείρησης.

Για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας της επιχείρησης έχει προβλεφθεί ετήσια αύξηση των μισθών των υπαλλήλων κατά 3,5 %. Επισημαίνεται πως οι προβλεπόμενες αυξήσεις είναι μεγαλύτερες από τις αντίστοιχες που προβλέπουν οι συλλογικές συμβάσεις εργασίας. Αυτό γίνεται με σκοπό να αποτελέσει ένα επιπλέον κίνητρο για τους εργαζόμενους, ώστε να δεσμευτούν στις πολιτικές της επιχείρησης. Στον Πίνακα VII.2, παρουσιάζεται το ετήσιο κόστος του προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) συνολικά για τα επόμενα τέσσερα έτη λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας VII.2, Υπολογισμός του ετήσιου κόστους προσωπικού (για τα τέσσερα έτη λειτουργίας).

ΕΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΑ (ποσά σε ευρώ)
2 ^ο	124.096,50
3 ^ο	128.439,70
4 ^ο	132.935,20
5 ^ο	137.588,00

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII

Τοποθεσία, Χώρος Εγκατάστασης, Περιβάλλον

1. Εκτίμηση των αναγκών σε χώρους, της μονάδας.

Σκοπός της παρούσας επιχείρησης είναι η παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών και υπηρεσιών ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής.

Για την ομαλή λειτουργία αυτής της επιχείρησης απαιτούνται συγκεκριμένες προδιαγραφές για τον χώρο στον οποίο θα κατασκευαστεί. Αυτές αφορούν σε στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, στις οικολογικές επιπτώσεις της επένδυσης, στις κοινωνικοοικονομικές πολιτικές και στην ευρύτερη κατάσταση υποδομής της περιοχής.

2. Στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος.

Με τον όρο στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος εννοούμε τις κλιματολογικές συνθήκες, τα γεωδαιτικά στοιχεία και τις οικολογικές απαιτήσεις της μονάδας.

Το κλίμα αποτελεί έναν από τους σπουδαιότερους παράγοντες στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης, αφού έχει άμεση επίδραση στο κόστος της επένδυσης. Στη συγκεκριμένη περιοχή δεν έχουν παρατηρηθεί ακραίες καιρικές συνθήκες (βαριά χιονόπτωση, έντονη βροχόπτωση), ενώ το κλίμα έχει σε γενικές γραμμές το χαρακτηριστικά του Μεσογειακού κλίματος, δηλαδή ήπιους και βροχερούς χειμώνες, θερμά και ξηρά καλοκαίρια και μεγάλη ηλιοφάνεια όλο σχεδόν το χρόνο. Στον Πίνακα VIII.1 που ακολουθεί παρουσιάζεται το κλίμα που επικρατεί στην Αργολίδα κατά μέσο όρο και περιλαμβάνονται οι τιμές διακύμανσης της θερμοκρασίας, της υγρασίας, η συνολική βροχόπτωση, οι ημέρες με βροχή και η μέση ημερήσια ηλιοφάνεια (σε ώρες) για κάθε μήνα.

Πίνακας VIII.1, Το κλίμα της Αργολίδας κατά μέσο όρο.

ΜΗΝΑΣ	Ανώτατο - κατώτατο εύρος θερμοκρασίας (βαθμοί C°)	Μέση σχετική υγρασία (%)	Συνολική βροχόπτωση (mm)	Μέση ημερήσια ηλιοφάνεια (ώρες)	Ημέρες με βροχή
Ιανουάριος	7,0 – 13,4	70	44,2	5	12
Φεβρουάριος	7,4 – 14,1	69	48,5	5,6	12
Μάρτιος	8,9 – 16,5	66	42,2	6,5	10
Απρίλιος	12,1 – 20, 8	60	28	8,5	9
Μάιος	16,0 – 25, 8	56	17	10,3	6

Ιούνιος	20,6 – 30,3	50	9,3	12,1	4
Ιούλιος	24,0 – 33,8	46	4	13,2	1
Αύγουστος	23,8 – 33,5	47	4,2	12	1
Σεπτέμβριος	19,7 – 29,4	54	12	10,1	2
Οκτώβριος	15,4 – 23,6	64	47,7	7,5	8
Νοέμβριος	11,9 – 19,1	71	50,6	6	10
Δεκέμβριος	8,8 – 15,2	71	66,2	4,9	12

Πηγή: Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία

Όπως φαίνεται και στον παραπάνω πίνακα οι βροχές, ακόμη και κατά τη χειμερινή περίοδο δεν διαρκούν πολλές ημέρες και ο ουρανός δεν μένει συνεφιασμένος για αρκετές συνεχόμενες ημέρες. Κατά τη θερμή εποχή ο καιρός είναι σταθερός, ο ουρανός σχεδόν αίθριος, ο ήλιος λαμπερός και δεν βρέχει, εκτός από σπάνια διαλείμματα με ραγδαίες βροχές. Η θερμότερη περίοδος είναι το τελευταίο δεκαήμερο του Ιουλίου και το πρώτο του Αυγούστου, όπου η μέση μέγιστη θερμοκρασία κυμαίνεται από 32° C μέχρι 36° βαθμούς C. Ακόμα και κατά τη θερμή περίοδο, οι υψηλές θερμοκρασίες μετριάζονται από την θαλάσσια αύρα, αφού το μέρος είναι παράκτιο.

Όσον αφορά τους ανέμους που πνέουν στην περιοχή, σύμφωνα με την Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία κυμαίνονται σε ετήσια βάση από 0,6 έως 5 Beaufort και το καλοκαίρι ειδικότερα από 2 έως 4 Beaufort. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα ο κυματισμός να παίρνει τιμές από 1 μ έως 1,5 μ. Το γεγονός όμως αυτό δεν επιδρά αρνητικά στην λειτουργικότητα και τη χρηστικότητα της μαρίνας που θα κατασκευαστεί διότι η περιοχή έχει το σχήμα όρμου με αποτέλεσμα να μην επηρεάζεται από τους τοπικούς ανέμους σε όλες τις διευθύνσεις. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι δεν είναι αναγκαίο για την ασφάλεια των σκαφών να προβούμε σε περαιτέρω ενέργειες όπως την κατασκευή κυματοθραύστη και την τοποθέτηση πλωτής προβλήτας έτσι ώστε να μην αυξάνεται το κόστος.

Αναφερόμενοι στα γεωδαιτικά στοιχεία, εννοούμε τις εδαφολογικές συνθήκες της περιοχής. Στη συγκεκριμένη περιοχή το έδαφος είναι πετρώδες με έντονη σεισμική δραστηριότητα, μικρής όμως έντασης. Για το λόγο αυτό θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση για τη σεισμική προστασία της μονάδας, κατά την κατασκευή.

3. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέτρα αντιμετώπισής τους.

Όπως έχει αναλυθεί και πρωτίτερα, σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η κατασκευή μιας ξενοδοχειακής μονάδας με χώρο ελλιμενισμού, με σκοπό την εξυπηρέτηση πελατών – ιδιοκτητών σκαφών αναψυχής. Η κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας θα γίνει εντός οικοπέδου 6.100 τμ και η κατασκευή του χώρου ελλιμενισμού των σκαφών θα πραγματοποιηθεί ύστερα από κατάλληλες εργασίες διαμόρφωσης του χώρου.

Οι ενδεχόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις αναζητούνται τόσο κατά τη διάρκεια της κατασκευής του συγκροτήματος, όσο και κατά τη λειτουργία της επιχείρησης.

Κατά την πορεία κατασκευής του συγκροτήματος, έχουν ληφθεί όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας, έτσι ώστε να μην υπάρξουν επιπτώσεις στην χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν δεν ενέχουν κίνδυνο ανάφλεξης ή έκρηξης. Οι κυριότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις θα είναι η εκπομπή αερίων αποβλήτων (αυξημένα επίπεδα σκόνης), όσο θα γίνονται οι χωματουργικές εργασίες και οι εκσκαφές, καθώς και καυσαερίων από τη λειτουργία των μηχανημάτων, μικρής όμως έντασης, μη ικανά να δημιουργήσουν προβλήματα στον περιβάλλοντα χώρο. Τα όποια στερεά απόβλητα κατά την περίοδο κατασκευής θα συλλέγονται με ευθύνη του Δήμου Ασίνης.

Κατά την φάση της λειτουργίας της μονάδας, οι προκαλούμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις θα είναι τα καυσαέρια των αυτοκινήτων που θα κινούνται εντός του συγκροτήματος, τα αέρια απόβλητα από τα μαγειρεία (οσμές), τα καυσαέρια και τα υγρά απόβλητα από τις μηχανές των σκαφών αναψυχής, τα στερεά απόβλητα (απορρίμματα) και ο θόρυβος. Οι εκπομπές καυσαερίων από την κίνηση των αυτοκινήτων και των σκαφών αναψυχής δεν θα επιβαρύνουν αισθητά την ατμόσφαιρα της περιοχής, ενώ όσον αφορά τα στερεά απόβλητα θα συλλέγονται σε καθημερινή βάση από απορριμματοφόρο του Δήμου Ασίνης. Για την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος, έχει προβλεφθεί ο κατάλληλος μηχανολογικός εξοπλισμός όπως απορροφητικές πετσέτες, απορροφητικά ρολά, απορροφητικό φράγμα και φορητή συσκευή περισυλλογής πετρελαιοειδών από την επιφάνεια της θάλασσας που θα επιτρέπει να διατηρηθεί το θαλάσσιο περιβάλλον όσο το δυνατόν πιο καθαρό. Για την μείωση του θορύβου θα γίνει η όσο το δυνατόν άριστη χωροταξική τοποθέτηση των πηγών θορύβου, έτσι ώστε να περιορισθεί στο ελάχιστο. Τέλος, όπως έχει αναλυθεί και στο ΚΕΦΑΛΑΙΟ V, στην ενότητα 8. «Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου», προβλέπεται να φυτευτούν διάφορα είδη καλλωπιστικών φυτών και λουλουδιών, με σκοπό να επιτευχθεί η αποκατάσταση και η διαμόρφωση των αλλοιωθέντων χώρων.

4.Επιλογή τόπου εγκατάστασης.

Πολλοί παράγοντες συνετέλεσαν ώστε να επιλεγεί η συγκεκριμένη τοποθεσία για την κατασκευή της μονάδας. Ωστόσο ο πιο σημαντικός παραμένει το γεγονός ότι το οικόπεδο είναι ιδιόκτητο. Παράλληλα πληροί και άλλες προϋποθέσεις, όπως την άμεση ικανοποίηση στους βασικούς ενεργειακούς πόρους, δηλαδή νερό και ηλεκτρικό ρεύμα τα οποία θα προμηθεύονται από τους κοντινούς υποσταθμούς της ΕΥΔΑΠ και της ΔΕΗ, αντίστοιχα. Ακόμη στην συγκεκριμένη περιοχή δεν παρατηρούνται ακραία καιρικά φαινόμενα και συχνές βροχοπτώσεις ενώ η σεισμική δραστηριότητα στην περιοχή αν και συχνή είναι αμελητέας έντασης.

Πολύ σημαντικό είναι το γεγονός ότι η συγκεκριμένη περιοχή απέχει μόλις 150 χιλιόμετρα από την Αθήνα και τον Διεθνή Αερολιμένα «Ελ. Βενιζέλος» ενώ το ΚΤΕΛ συνδέει την πρωτεύουσα με το Ναύπλιο με δρομολόγια κάθε μία ώρα. Από το Ναύπλιο η παραλία του Αγίου Νικολάου, όπου θα βρίσκεται η μονάδα, απέχει μόλις 8 χιλιόμετρα, ενώ το οδικό δίκτυο είναι άριστο. Εκτός από τη μαρίνα που θα κατασκευαστεί στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν και τα λιμάνια στο Ναύπλιο και στο Πόρτο Χέλι.

Πλεονέκτημα της περιοχής είναι το ότι η αποχέτευση του Δήμου Ασίνης, με την οποία θα είναι συνδεδεμένη η μονάδα, θα καλύπτει πλήρως τις ανάγκες της, ενώ το απορριμματοφόρο του Δήμου θα συλλέγει τα απορρίμματα.

Στην Αργολίδα υπάρχουν τα Νομαρχιακά Γενικά Νοσοκομεία Ναυπλίου και Άργους, σε απόσταση 8 και 20 χιλιομέτρων αντίστοιχα από την περιοχή που θα κατασκευαστεί η μονάδα. Ακόμη, στην περιοχή του Δρεπάνου λειτουργεί περιφερειακό ιατρείο που υπάγεται στο Νομαρχιακό Γενικό Νοσοκομείο Ναυπλίου.

Τόσο η ιστορική σημασία της συγκεκριμένης περιοχής όσο και η γειτνίασή της με περιοχές φυσικού κάλλους, πανάρχαιας ιστορίας και μακράς πολιτιστικής παράδοσης όπως το Άργος, η Επίδαυρος, το Ναύπλιο, η Ερμιόνη, το Πόρτο Χέλι, οι Μυκήνες κ.α. αποτέλεσαν από τους καταλυτικούς παράγοντες για να επιλεγεί η συγκεκριμένη τοποθεσία. Τα πιο σημαντικά και γνωστά πανελληνίως πολιτιστικά δρώμενα που λαβαίνουν χώρα στην Αργολίδα είναι οι παραστάσεις στα αρχαία θέατρα Επιδαύρου και Άργους τους καλοκαιρινούς μήνες, ο «Μουσικός Ιούλιος» στο μικρό θέατρο της Επιδαύρου που διοργανώνεται από το Μέγαρο Μουσικής Αθηνών, τα ΚΙΑΝΑ στην Νέα Κίο, οι συναυλίες κλασσικής μουσικής στο Παλαμήδι του Ναυπλίου, «η γιορτή της αγκινάρας στα Ίρια, «η γιορτή του ψαρά» στο Τολό και άλλες πολλές και αξιόλογες.

Τέλος, το γεγονός ότι σε μικρή απόσταση με σκάφος, βρίσκονται τα νησιά της Ύδρας, του Πόρου, των Σπετσών καθώς και άλλα μικρότερα σε μέγεθος και άγνωστα αλλά πανέμορφα νησιά τα οποία έχει τη δυνατότητα ο τουρίστας - πελάτης να εξερευνήσει με ημερήσιες εξορμήσεις.

5. Επιλογή οικοπέδου.

Το οικόπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί η μονάδα έχει έκταση 6.100 τμ και διαθέτει όλες τις απαραίτητες τεχνικές προδιαγραφές για να κατασκευαστεί η συγκεκριμένη μονάδα σύμφωνα με τα πρότυπα του ΕΟΤ. Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και μπορούν να χτιστούν 2.928 τμ οικοδομής. Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ο συντελεστής δόμησης είναι 0,48 και το μέγιστο επιτρεπτό ύψος κτιρίων τα 9 μέτρα. Το παρόν οικόπεδο, αξίας 310.000,00 ευρώ (εκτιμάται 50.000,00 ευρώ ανά στρέμμα) ανήκει ήδη στους επενδυτές το οποίο και θα εισφέρουν στην εταιρεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΧ

Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτελέσεως του Έργου

1. Σύσταση επιτελείου διαχείρισεως του έργου (project management).

Το επιτελείο διαχείρισεως του έργου θα αποτελείται από τους ιδιοκτήτες της εταιρείας, οι οποίοι θα έχουν και την επίβλεψη της πορείας του σχεδίου. Επισημαίνεται πως ο κύριος Θωμόπουλος Δημήτριος θα εκτελεί χρέη project manager, λόγω της ιδιότητάς του ως πολιτικός μηχανικός και θα είναι επιφορτισμένος με την συνολική επιστασία του έργου, ενώ οι κύριοι Θωμόπουλος Ανδρέας και Θωμόπουλος Αναστάσιος θα έχουν επικουρικό ρόλο από κοινού στο έργο του project manager. Κατά τη διάρκεια κατασκευής θα απασχολούνται εξειδικευμένα συνεργεία που θα αναλάβουν τις απαραίτητες εργασίες υποδομής και της δόμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων και την τοποθέτηση της πλωτής εξέδρας. Αυτά θα επιβλέπονται από εξειδικευμένο μηχανικό, ενώ η φροντίδα για την τήρηση ολοκλήρωσης του έργου στον προβλεπόμενο χρόνο βαρύνει τον project manager. Οι υπόλοιποι επενδυτές θα είναι υπεύθυνοι για τον εξοπλισμό της μονάδας, τόσο για την αγορά όσο και για την εγκατάστασή του.

2. Σύσταση της εταιρείας και νομικές απαιτήσεις.

Όπως έχει αναφερθεί η σύσταση της εταιρείας θα έχει τη μορφή της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης (ΕΠΕ), καθώς σύμφωνα με την άποψη των φορέων της επένδυσης, η Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης συγκεντρώνει σημαντικά πλεονεκτήματα που εξυπηρετούν τους σκοπούς της υπό ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας. Αρχικά, η ΕΠΕ αν και έχει τα χαρακτηριστικά της Ανώνυμης Εταιρείας διαφέρει από αυτήν στο ότι δεν επιτρέπεται να ενσωματωθεί η εταιρική συμμετοχή σε μετοχές. Ως συνέπεια αυτού, εμφανίζεται ως αρχή στην ΕΠΕ ότι είναι δυσχερής η μεταβίβαση των εταιρικών μεριδίων (αντίστοιχο των μετοχών) μεταξύ παλαιών και νέων εταίρων. Η ΕΠΕ χαρακτηρίζεται ως ένας ενδιάμεσος ή μικτός εταιρικός τύπος, δηλαδή ως μία εταιρική μορφή που συγκεντρώνει χαρακτηριστικά τόσο από την Ομόρρυθμη Εταιρεία (ΟΕ), όσο και από την Ανώνυμη Εταιρεία (ΑΕ). Η δομή και η οργάνωση της εμφανίζεται μεν τυπική (απαιτείται η καταβολή ενός ελάχιστου εταιρικού κεφαλαίου 20.000,00 ευρώ και η σύνταξη του καταστατικού της με συμβολαιογραφικό έγγραφο), αλλά η λειτουργία της είναι απλούστερη σε σχέση με αυτήν της ΑΕ. Τα όργανα της είναι οι διαχειριστές, εταίροι ή μη, και οι βασικότερες της αποφάσεις λαμβάνονται από την Συνέλευση των εταίρων της. Επίσης, ένα από τα κύρια γνωρίσματα των εταιρειών αυτών είναι το μικρό κεφάλαιο που χρειάζεται για τη σύστασή τους και η περιορισμένη ευθύνη των εταίρων τους μέχρι το ύψος του κατατεθειμένου εταιρικού κεφαλαίου, όπως ακριβώς συμβαίνει και με τις ανώνυμες εταιρείες, σε αντίθεση με τις προσωπικές εταιρείες.

Πρόσθετα, όσον αφορά στις εξωτερικές της σχέσεις της, η ΕΠΕ εμφανίζεται ως κεφαλαιουχική εταιρία (το δεσμευμένο κεφάλαιο της και τα νόμιμα αποθεματικά αυξάνουν την φερεγγυότητα της ως προς τους εταιρικούς δανειστές), ενώ ως προς τις εσωτερικές μεταξύ των εταίρων της σχέσεις εμφανίζεται ως προσωπική εταιρία, μια και μπορεί να θεμελιωθεί ακόμη και η υποχρέωση πίστης μεταξύ των εταίρων της, όπως και να απαγορεύεται στους εταίρους της και στους διαχειριστές της η άσκηση ανταγωνιστικών πράξεων σε βάρος της ΕΠΕ.

Τέλος, όπως διαμορφώνεται από το Νόμο η ΕΠΕ, προσφέρεται για την άσκηση μεσαίων επιχειρήσεων (όπως θα είναι και η υπό μελέτη εταιρεία), ενώ η δομή της εμφανίζει το πλεονέκτημα ότι οι εταίροι μπορεί να της προσδώσουν χαρακτήρα έντονα κεφαλαιουχικό ή περισσότερο προσωπικό, ανάλογα με τις ανάγκες και τις επιθυμίες τους. Συνεπώς, η ΕΠΕ εμφανίζεται ως πιο ευέλικτος τύπος εταιρικής συνεργασίας και μπορεί να εξυπηρετήσει ποικίλες περιπτώσεις.

Όπως είναι αυτονόητο απαιτείται συμβολαιογράφος, παρουσία δικηγόρου, για να επικυρώσει το καταστατικό της ιδρυθείσας εταιρείας.

3. Λήψη αδειών.

Η συγκεκριμένη μονάδα θα υπάγεται στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004, που αφορά τα επενδυτικά σχέδια τουρισμού. Η ενίσχυση είναι δυνατή μιας και η επένδυση πραγματοποιείται στην Αργολίδα, που είναι Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), όπως αυτές ορίζονται με τον Νόμο 2545/1997 και μάλιστα ανήκει στην γεωγραφική ζώνη Γ που επιδοτείται με 40 % επί της συνολικής αξίας της επένδυσης. Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά είναι (σύμφωνα με τον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 «Επενδυτικά σχέδια τουρισμού»):

- Η επένδυση να πραγματοποιείται σε ζώνη «τουρισμού- αναψυχής» χαρακτηριζόμενη έτσι σύμφωνα με τα κριτήρια της χωροταξικής ή πολεοδομικής πολιτικής,
- Να εξασφαλίζεται η απαιτούμενη κατάλληλη υποδομή για την εύρυθμη και αποδοτική λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας,
- Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση (ΠΠΕΑ) και Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ), από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ,
- Έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου και αρχιτεκτονικής μελέτης, από την Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού (ΠΥΤ) Πελοποννήσου του ΕΟΤ, που βρίσκεται στην Τρίπολη,
- Οικοδομική άδεια για την ανέγερση της εγκατάστασης από το γραφείο πολεοδομίας της Νομαρχίας Αργολίδας,
- Ειδικό σήμα λειτουργίας, που χορηγείται από τον ΕΟΤ (Διεύθυνση Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Τμήμα Σχεδιασμού).

Όσον αφορά τις απαραίτητες αποφάσεις που πρέπει να ληφθούν για την κατασκευή της μαρίνας ελλιμενισμού των σκαφών αναψυχής με τη μορφή πλωτής εξέδρας μικρότερης των 100 τμ, αυτές είναι (σύμφωνα με τον Ν.2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις»):

- Απόφαση της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, που εκδίδεται κατόπιν σύμφωνης γνώμης της αρμόδιας Λιμενικής Αρχής, του ΓΕΝ, της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟ, της αρμόδιας υπηρεσίας περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ και γνώμης του οικείου ΟΤΑ Α βαθμού.

Όπως γίνεται κατανοητό, λόγω των διατάξεων η νομική βοήθεια κρίνεται απαραίτητη.

4. Προγραμματισμός χρηματοδότησεως.

Όπως αναφέρθηκε η χρηματοδότηση του έργου θα γίνει με επιδότηση σε ποσοστό 40 % από το κράτος, αφού η υπό ανέγερση μονάδα εντάσσεται στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004. Τα υπόλοιπα απαραίτητα κεφάλαια θα διατεθούν από ίδια κεφάλαια των επενδυτών και με τραπεζικό δανεισμό σε ποσοστό από 30 % έκαστο.

5. Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου.

Για να σχεδιαστεί αποτελεσματικά το χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του έργου πρέπει να ληφθούν υπόψιν οι κάτωθι ενέργειες που πραγματοποιήθηκαν και οι χρόνοι που απαιτήθηκαν για να ολοκληρωθούν:

- Σύσταση της εταιρίας «Τουριστικές επιχειρήσεις Θωμόπουλος ΕΠΕ» και νομικές απαιτήσεις (1 μήνας),
- Ανάθεση μελετών έρευνας αγοράς, αρχιτεκτονικής, μελέτης πολιτικού μηχανικού, μηχανολόγου μηχανικού (1 μήνας),
- Εκπόνηση μελετών (5 μήνες),
- Υποβολή μελετών και λήψη αδειών (6 μήνες),
- Έργα υποδομής (2 μήνες),
- Δόμηση κτιριακών, τοποθέτηση πλωτής εξέδρας, κατασκευή παρκινγκ σκαφών αναψυχής (6 μήνες),
- Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου (3 μήνες),
- Μηχανολογικός και ξενοδοχειακός εξοπλισμός (3 μήνες),
- Παραγγελία και παραλαβή αναλωσίμων (3 μήνες),
- Εύρεση προσωπικού (1 μήνας),
- Ενέργειες προώθησης (5 μήνες),
- Έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης.

Στον Πίνακα ΙΧ.1, που ακολουθεί παρουσιάζονται οι δραστηριότητες της επιχείρησης, ο χρόνος που απαιτείται για την ολοκλήρωσή τους, καθώς και η συνάφεια μεταξύ αυτών,

δηλαδή ποια δραστηριότητα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί ώστε να ξεκινήσει η επόμενη και ποιες δραστηριότητες μπορούν να εκτελούνται παράλληλα κατά τη διάρκεια της πορείας του έργου.

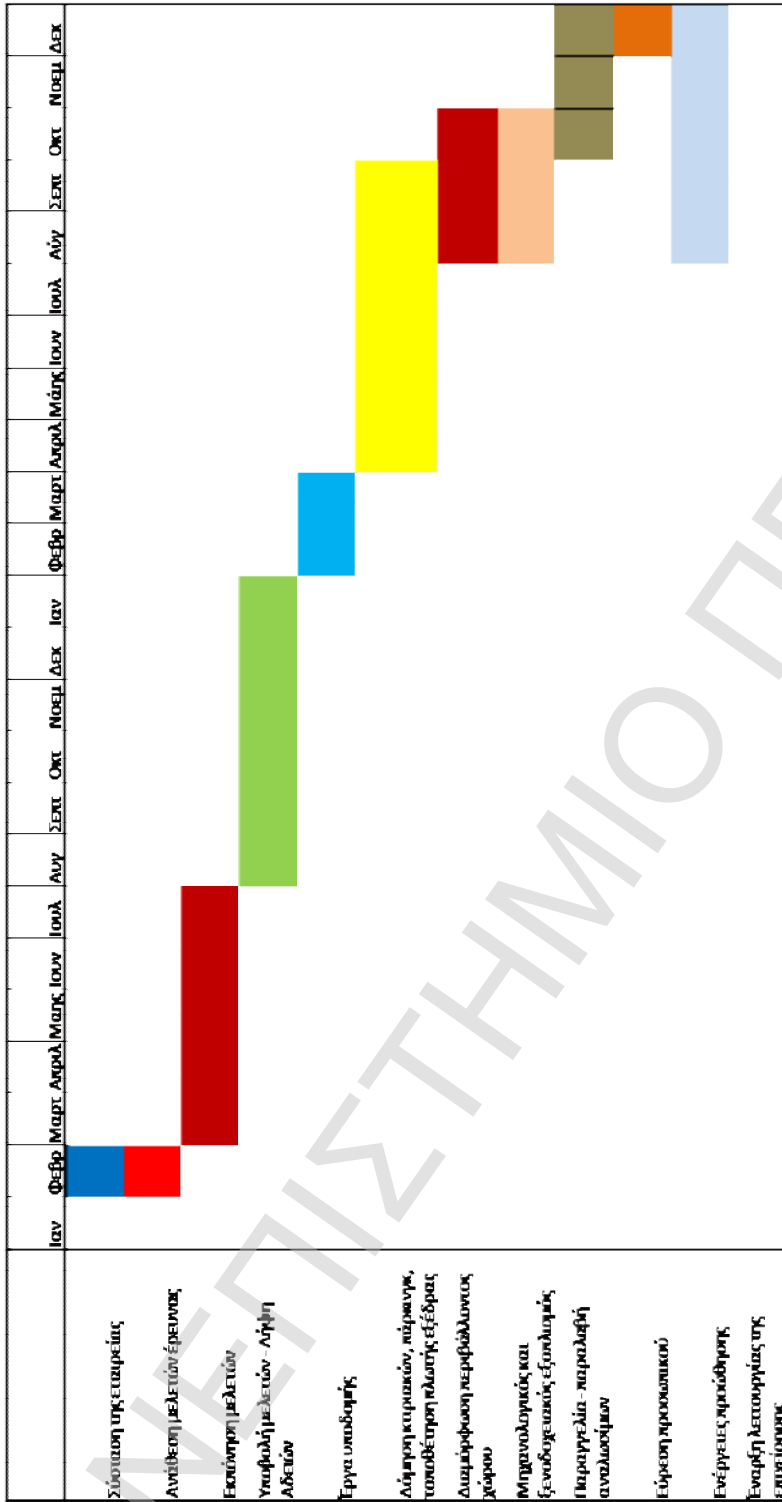
Πίνακας IX.1, Κατάλογος δραστηριοτήτων, της σειράς αυτών και του χρόνου που απαιτείται για κάθε μία.

ΚΩΔΙΚΟΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΑΜΕΣΩΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΧΡΟΝΟΣ (σε μήνες)
A	Σύσταση της εταιρίας	-	1
B	Ανάθεση μελετών έρευνας	-	1
Γ	Εκπόνηση μελετών	A, B	5
Δ	Υποβολή μελετών – Λήψη αδειών	Γ	6
E	Έργα υποδομής	Δ	2
Z	Δόμηση κτιριακών – Τοποθέτηση πλωτής εξέδρας – Κατασκευή παρκινγκ	Δ, E	6
H	Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	E, Z	3
Θ	Μηχανολογικός και ξενοδοχειακός εξοπλισμός	E, Z	3
I	Παραγγελία – Παραλαβή αναλωσίμων	H, Θ	3
K	Εύρεση προσωπικού	H, Θ	1
Λ	Ενέργειες προώθησης	E, Z	5
M	Έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης	A, B, Γ, Δ, E, Z, H, Θ, I, K, Λ	

Όπως φαίνεται και από τον Πίνακα IX.1 κάποιες ενέργειες προηγούνται κάποιων άλλων, μερικές όμως μπορούν να γίνονται παράλληλα έτσι ώστε να εξοικονομείται χρόνος και χρήμα. Η σύσταση της εταιρείας και η ανάθεση για την εκπόνηση μελετών θα ξεκινήσουν μαζί. Αφού εκπονηθούν οι μελέτες (5 μήνες), δοθούν προς έγκριση και ληφθούν οι απαραίτητες άδειες (6 μήνες), θα ξεκινήσουν τα έργα υποδομής (2 μήνες).

Μετά την ολοκλήρωσή τους θα τοποθετηθεί η πλωτή εξέδρα και θα αρχίσει η δόμηση των κτιριακών εγκαταστάσεων και η κατασκευή του παρκινγκ των σκαφών αναψυχής (6 μήνες). Τον 5^ο μήνα της κατασκευής των εγκαταστάσεων θα αρχίσει να τοποθετείται ο μηχανολογικός και ο ξενοδοχειακός εξοπλισμός και παράλληλα θα γίνεται η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (2 μήνες παράλληλα). Αφού ολοκληρωθούν τα κτιριακά και ενώ απομένει 1 μήνας για την ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου και της τοποθέτησης του μηχανολογικού και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού και θα ξεκινήσει η παραγγελία των αναλωσίμων (1 μήνα παράλληλα). Ένα μήνα πριν ολοκληρωθεί η διαδικασία παραγγελίας – παραλαβής των αναλωσίμων θα ξεκινήσει η διαδικασία εύρεσης προσωπικού (1 μήνα παράλληλα). Επισημαίνεται πως η διαδικασία προώθησης θα ξεκινήσει 5 μήνες πριν τεθεί σε λειτουργία η μονάδα, έτσι ώστε το τέλος των εργασιών να συμπίπτει με το πέρας των ενεργειών μάρκετινγκ και την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης. Τέλος, προκύπτει πως από την έναρξη των διαδικασιών μέχρι την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης θα παρέλθει χρονικό διάστημα ενός έτους και έντεκα μηνών (23 μήνες).

Για να γίνει πιο κατανοητή η πορεία του έργου, με βάση τον Πίνακα ΙΧ.1, θα κατασκευάσουμε το διάγραμμα Gantt, δηλαδή θα διαιρέσουμε την εκτέλεση του προγράμματος στις διάφορες δραστηριότητες και θα συμπεριλάβουμε τους απαιτούμενους χρόνους για κάθε μία από αυτές, έτσι ώστε να δείξουμε ποιες δραστηριότητες προηγούνται ποιων και ποιες θα γίνονται παράλληλα με σχέση final to final, δηλαδή να ολοκληρώνονται την ίδια στιγμή.



Διάγραμμα IX.1, Διάγραμμα Gantt.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Χ

Χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης

1. Συνολικό κόστος επενδύσεως.

Στο συνολικό κόστος της επένδυσης υπολογίζονται το κόστος των προεπενδυτικών μελετών, οι αμοιβές των μηχανικών και του αρχιτέκτονα τόσο για τις μελέτες όσο και για την επίβλεψη της πορείας του έργου, το κόστος για την κατασκευή των κτιριακών, των έργων υποδομής, του μηχανολογικού και ξενοδοχειακού εξοπλισμού το κόστος των έργων για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου καθώς και η τρέχουσα αξία του οικοπέδου.

Στον Πίνακα Χ.1 υπολογίζεται το συνολικό κόστος της επένδυσης.

Πίνακας Χ.1, Υπολογισμός του συνολικού κόστους επενδύσεως.

ΕΙΔΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Προεπενδυτικές μελέτες και προπαρασκευαστικές έρευνες	91.500,00
Κατασκευή κτιριακών	1.159.050,00
Έργα υποδομής	255.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	200.00,00
Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	99.200,00
Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου	58.300,00
Τρέχουσα αξία οικοπέδου	310.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	2.173.050,00

2. Χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου.

Το συνολικό κόστος της επένδυσης ανέρχεται σε 2.173.050,00 ευρώ, εκ των οποίων τα 1.863.050,00 ευρώ είναι καταβλητέο ποσό (μιας και το οικόπεδο θα είναι εισφορά των μετόχων στη εταιρεία). Η χρηματοδότηση της επένδυσης θα γίνει από ίδια κεφάλαια, από δημόσια επιχορήγηση με υπαγωγή στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/04 και με δανεισμό από εμπορική τράπεζα. Το ποσοστό συμμετοχής φαίνεται στον Πίνακα Χ.2 που ακολουθεί.

Πίνακας Χ.2, Χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης.

ΦΟΡΕΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΟΣΑ (σε ευρώ)
Ίδια κεφάλαια	30 %	558.915,00
Δημόσια επιχορήγηση βάσει του Ν 2399/04	40 %	745.220,00
Τράπεζα	30 %	558.915,00
ΣΥΝΟΛΟ	100 %	1.863.050,00

Σύμφωνα με τον Αναπτυξιακό Νόμο 2399/0, πρέπει το 25 % της συνολικής επένδυσης να προέρχεται από ίδια κεφάλαια. Στην παρόν σχέδιο, οι επενδυτές συμμετέχουν σε ποσοστό 30 %.

Όσον αφορά τον δανεισμό, το ύψος των δανειακών κεφαλαίων θα φτάσει τα 559.000,00 ευρώ (ποσοστό 30 %). Το δάνειο θα ληφθεί από την MARGIN EGNATIA BANK και θα έχει επιτόκιο 7,10 %, σταθερό για 10 έτη. Η περίοδος αποπληρωμής του δανείου καθορίστηκε στα 10 έτη. Στον Πίνακα Χ.3 φαίνεται αναλυτικά το ποσό που θα πληρώνει η επιχείρηση σε τόκους.

Πίνακας Χ.3, Αποπληρωμή δανείου ανά έτος.

ΕΤΟΣ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΔΟΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ
0	559.000,00			
1 ^ο	503.100,00	39.689,00	16.211,00	55.900,00
2 ^ο	447.200,00	35.720,00	20.180,00	55.900,00
3 ^ο	391.300,00	31.751,00	24.149,00	55.900,00
4 ^ο	335.400,00	27.782,3	28.117,7	55.900,00
5 ^ο	279.500,00	23.813,4	32.086,6	55.900,00
6 ^ο	223.600,00	19.844,5	36.055,5	55.900,00
7 ^ο	167.700,00	15.875,6	40.024,4	55.900,00
8 ^ο	111.800,00	11.906,7	43.993,3	55.900,00
9 ^ο	55.900,00	7.937,8	47.962,2	55.900,00
10 ^ο	0	3.968,9	51.931,1	55.900,00
ΣΥΝΟΛΟ		218.289,2	340.710,8	559.000,00

3. Ανάλυση του κόστους παραγωγής.

Στο κόστος παραγωγής συμπεριλαμβάνονται οι αμοιβές του προσωπικού, το κόστος πρώτων υλών και εφοδίων (περιλαμβάνει τα έξοδα κοινής ωφέλειας, τα έξοδα προμήθειας γραφικής ύλης, το κόστος αγοράς τροφίμων και ποτών, το κόστος αγοράς υλικών καθαριότητας, τα έξοδα προμήθειας ανταλλακτικών για τα σκάφη αναψυχής), οι τόκοι που θα πληρώνει η εταιρεία για την αποπληρωμή του δανείου, τα γενικά έξοδα (έξοδα συντήρησης των παγίων στοιχείων, ασφάλιστρα, τέλη που θα πληρώνει η εταιρεία) και τέλος τα έξοδα προώθησης και μάρκετινγκ. Στον Πίνακα X.4 υπολογίζεται το κόστος παραγωγής της επιχείρησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας X.4, Υπολογισμός του κόστους παραγωγής (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

ΕΞΟΔΑ	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
Αμοιβές προσωπικού	119.900,00	124.096,50	128.439,70	132.935,20	137.588,00
Κόστος Ά υλών και εφοδίων	72.484,53	77.120,00	83.472,5	88.716,00	93.244,22
Γενικά Έξοδα	31.737,69	33.560,82	35.909,05	37.902,08	39.782,53
Έξοδα προώθησεως	5.850,00	2.585,00	2.843,5	3.127,85	3.440,6
Αποσβέσεις	88.577,5	88.577,5	88.577,5	88.577,5	88.577,5
Τόκοι	39.689,00	35.720,00	31.751,00	27.782,3	23.813,4
ΣΥΝΟΛΟ	358.238,72	361.659,82	370.993,25	379.040,9	386.446,43

Οι αμοιβές προσωπικού τον 1^ο χρόνο ανέρχονται σε 119.900,00 ευρώ και υπολογίζεται ετήσια αύξησή τους κατά 3,5 %. Το κόστος των πρώτων υλών θα φτάσει τα 88.759,56 ευρώ. Το κόστος των Ά υλών και των εφοδίων υπολογίζεται με βάση συγκεκριμένων σταθερών ποσοστών επί των εσόδων, συνεπώς οι αυξήσεις τους στηρίζονται στις αντίστοιχες αυξήσεις των εσόδων ανά δραστηριότητα. Όσον αφορά τα Γενικά Έξοδα υπολογίζονται σε 31.737,69 ευρώ και θα αυξάνονται κατά 3 % το κόστος συντήρησης των παγίων στοιχείων και των ασφάλιστρων, ενώ τα τέλη θα παραμένουν σταθερά. Τα έξοδα προώθησεως και μάρκετινγκ υπολογίζονται σε 5.850,00 ευρώ το 1^ο έτος και θα αυξάνονται με ρυθμό 10 %. Επισημαίνεται ότι το 1^ο έτος είναι πιο υψηλό το κόστος προώθησης διότι υπολογίζεται το κόστος κατασκευής ιστοσελίδας, που τα επόμενα χρόνια δεν υπάρχει. Έτσι στην ετήσια αύξηση κατά 10 % δεν περιλαμβάνεται το ποσό των 3.500,00 ευρώ για κατασκευή ιστοσελίδας. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με εφαρμογή συντελεστή 5 % επί των παγίων στοιχείων της εταιρείας, σύμφωνα με τον χρησιμοποιούμενο συντελεστή συναφών επιχειρήσεων. Οι τόκοι για το 1^ο έτος θα είναι 39.689,00 ευρώ και θα μειώνονται με την πάροδο των ετών (όπως παρουσιάζεται αναλυτικά και στον Πίνακα X.3). Συνεπώς, το σύνολο του κόστους παραγωγής ανέρχεται

σε 358.238,72 ευρώ κατά το 1^ο έτος λειτουργίας και αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής, για τα πρώτα πέντε έτη περίπου 2 %.

4. Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Με βάση τους Πίνακες του Κεφαλαίου ΙΙΙ, για τα προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της, αλλά και τον Πίνακα Χ.4 του παρόντος κεφαλαίου, θα καταρτίσουμε τους προϋπολογιστικούς λογαριασμούς αποτελεσμάτων χρήσης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης (Πίνακας Χ.5).

Πίνακας Χ.5, Προβολή των προϋπολογιστικών καταστάσεων αποτελεσμάτων χρήσης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
Έσοδα από πωλήσεις	521.256,5	555.194,1	605.294,96	642.144,09	673.762,74
Μείον					
Αμοιβές προσωπικού	119.900,00	124.096,50	128.439,70	132.935,20	137.588,00
Κόστος Ά υλών και εφοδίων	72.484,53	77.120,00	83.472,5	88.716,00	93.244,22
Γενικά Έξοδα	31.737,69	33.560,82	35.909,05	37.902,08	39.782,53
Έξοδα προώθησεως	5.850,00	2.585,00	2.843,5	3.127,85	3.440,6
Αποσβέσεις	88.577,5	88.577,5	88.577,5	88.577,5	88.577,5
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	202.706,8	229.254,3	266.052,7	290.885,5	311.129,7
Μείον					
Τόκοι	39.689,00	35.720,00	31.751,00	27.782,3	23.813,4
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	163.017,8	193.534,3	234.301,7	263.103,2	287.316,3
Μείον					
Φόρος (20%)	32.603,5	38.706,8	46.860,3	52.620,6	57.463,2
ΚΕΡΔΗ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ	130.414,2	154.827,4	187.441,3	210.482,6	229.853,00
Διανεμηθέντα					
Στους μετόχους	65.207,1	77.413,7	93.720,7	105.241,3	114.926,5
Αποθεματικά	65.207,1	77.413,7	93.720,7	105.241,3	114.926,5

Από τις προϋπολογιστικές καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας της επιχείρησης, φαίνεται ότι η παρούσα επιχείρηση μπορεί να ανταπεξέλθει στις δανειακές της υποχρεώσεις και έχει κέρδη από το 1^ο κιόλας έτος, τα οποία

αυξάνονται ικανοποιητικά στην πορεία με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής περίπου 13 %, ποσοστό αναμενόμενο αφού ο ρυθμός μεταβολής των εσόδων κατά μέσο όρο είναι περίπου 6,5 % όταν ο αντίστοιχος του κόστους παραγωγής είναι περίπου 2 %.

5. Προϋπολογιστικοί Ισολογισμοί της επιχείρησης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Στον Πίνακα Χ.6, παρατίθενται οι προϋπολογιστικοί ισολογισμοί της επιχείρησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης.

Πίνακας Χ.6, Προβολή των προϋπολογιστικών Ισολογισμών (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγια στοιχεία ενεργητικού	2.028.403,5	1.975.257,00	1.922.110,5	1.868.964,00	1.815.817,5
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	184.737,00	150.643,00	126.980,7	97.173,00	65.193,2
Αποθέματα	35.999,5	44.554,00	48.019,64	51.110,00	53.884,00
Ταμειακά διαθέσιμα	26.062,8	27.759,7	30.264,7	32.107,2	33.688,1
ΣΥΝΟΛΟ	2.275.202,8	2.198.213,7	2.127.373,7	2.049.354,3	1.968.582,2
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	559.000,00	503.100,00	447.200,00	391.300,00	335.400,00
Τόκοι	39.689,00	35.720,00	31.751,00	27.782,3	23.813,4
Φόροι πληρωτέοι	32.603,5	38.706,8	46.860,3	52.620,6	57.463,2
Μετοχικό κεφάλαιο	868.915,00	868.915,00	868.915,00	868.915,00	868.915,00
Αποθεματικά	65.207,1	77.413,7	93.720,7	105.241,3	114.926,5
Κρατικές επιχορηγήσεις	709.789,00	674.358,00	638.927,00	603.496,00	568.065,00
ΣΥΝΟΛΟ	2.275.202,8	2.198.213,7	2.127.373,7	2.049.354,3	1.968.582,2

Στα πάγια στοιχεία του ενεργητικού αναφέρεται το κόστος κατασκευής της μονάδας και της αγοράς του ξενοδοχειακού και μηχανολογικού εξοπλισμού, μειωμένο κατά την ετήσια απόσβεση καθώς και το οικόπεδο αποτιμώμενο στην αξία κτήσης του. Στα υπόλοιπα έτη εμφανίζεται η αξία μειωμένη κατά τις ετήσιες συσσωρευμένες αποσβέσεις. Στα αποθέματα περιλαμβάνονται τα αναλώσιμα, τα τρόφιμα και τα ποτά, τα

ανταλλακτικά των σκαφών και τα υλικά καθαριότητας. Ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται το ταμείο και οι καταθέσεις όψεως στην τράπεζα, όπου αναμένεται ότι θα κρατείται ένα ποσοστό της τάξης 5 % επί των εσόδων. Ως μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις θεωρείται το ανεξόφλητο ποσό του δανείου που βαραίνει την εταιρεία. Ως μετοχικό κεφάλαιο νοείται η συμμετοχή των επενδυτών και αποτελείται από 868.915 μετοχές ονομαστικής αξίας 1 ευρώ. Οι μέτοχοι θα εισφέρουν 558.915,00 ευρώ σε μετρητά και το οικοπέδο, αξίας 310.000,00 ευρώ, πάνω στο οποίο θα οικοδομηθεί το ξενοδοχείο. Το 50 % των αδιάθετων κερδών μετά των φόρων θα κρατείται ως αποθεματικό και το άλλο 50 % θα διανέμεται ως μέρισμα στους μετόχους.

6. Κεφάλαιο Κίνησης.

Κεφάλαιο Κίνησης είναι το πλεόνασμα του κυκλοφοριακού ενεργητικού έναντι των βραχυχρόνιων υποχρεώσεων. Ουσιαστικά, Κεφάλαιο Κίνησης = (Αποθέματα + Ταμειακά Διαθέσιμα) – Φόροι πληρωτέοι. Στον Πίνακα X.7 υπολογίζεται το Κεφάλαιο Κίνησης της παρούσας επιχείρησης, για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της.

Πίνακας X.7 Υπολογισμός Κεφαλαίου Κίνησης της επιχείρησης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

	1 ^ο ΕΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)	2 ^ο ΕΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)	3 ^ο ΕΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)	4 ^ο ΕΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)	5 ^ο ΕΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	29.458,8	33.606,9	31.424,04	30.596,6	30.108,9

Όπως φαίνεται και στον Πίνακα X.7 η επιχείρηση μπορεί να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού της, γεγονός που φανερώνει ότι διαθέτει σχετικά υψηλά επίπεδα ρευστότητας. Πρέπει επίσης να τονίσουμε ότι η επιχείρηση πληρώνει τους προμηθευτές της αμέσως μόλις οι λογαριασμοί καταστούν δεδουλευμένοι (κυρίως στο τέλος κάθε μήνα) καθώς και ότι παρέχει τις υπηρεσίες της σε αντάλλαγμα μετρητών και όχι με πίστωση.

7. Προϋπολογιστικές καταστάσεις καθαρών ταμειακών ροών (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

Αφού καταρτίστηκαν οι προϋπολογιστικοί ισολογισμοί για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της επιχείρησης και έχουν καθοριστεί τα έσοδα (ταμειακές εισροές) και τα έξοδά της (ταμειακές εκροές), θα υπολογιστούν οι καθαρές ταμειακές ροές (ΚΤΡ) και οι Αθροιστική καθαρή ταμειακή ροή (Αθροιστική ΚΤΡ) για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης. Επισημαίνεται πως δεν συμπεριλαμβάνονται τα χρηματοοικονομικά έξοδα στις ταμειακές εκροές. Στον Πίνακα X.8 υπολογίζονται οι καθαρές ταμειακές ροές και η αθροιστική ταμειακή ροή της επιχείρησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της.

Επισημαίνεται πως οι αποσβέσεις έχουν προστεθεί στα καθαρά κέρδη.

Πίνακας Χ.8, Υπολογισμός των ΚΤΡ και της αθροιστικής ΚΤΡ της επιχείρησης (για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας).

	1° ΕΤΟΣ	2° ΕΤΟΣ	3° ΕΤΟΣ	4° ΕΤΟΣ	5° ΕΤΟΣ
ΚΤΡ	250.742,94	271.980,94	301.419,6	321.285,9	337.481,2
Αθροιστική ΚΤΡ	250.742,94	522.723,9	824.143,5	1.145.429,4	1.482.910,6

8. Αξιολόγηση της επένδυσης.

Για να αξιολογήσουμε την επένδυση, έτσι ώστε να καταλήξουμε σε ένα ασφαλές συμπέρασμα για την αποδοχή του σχεδίου ή όχι, θα χρησιμοποιήσουμε κάποιες μεθόδους. Κάποιες από αυτές είναι απλές και κάποιες άλλες σύνθετες. Συγκεκριμένα η παρούσα επένδυση θα αξιολογηθεί με τα εξής χρηματοοικονομικά εργαλεία:

- Χρόνος αποδόσεως του επενδυμένου κεφαλαίου,
- Ρυθμός αποδόσεως της επένδυσης (ROI),
- Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ),
- Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (ΕΣΑ),
- Ανάλυση ευαισθησίας,
- Ανάλυση νεκρού σημείου.

8.1. Χρόνος αποδόσεως του επενδυμένου κεφαλαίου.

Η μέθοδος του χρόνου αποδόσεως του επενδυμένου κεφαλαίου δίνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να επανεισπραχθεί το κόστος της επένδυσης.

Επειδή οι ετήσιες καθαρές ταμειακές δεν είναι ίσες, ο χρόνος επανείσπραξης του επενδυμένου κεφαλαίου θα υπολογιστεί βάσει της Αθροιστικής καθαρής ταμειακής ροής. Σαν κόστος επένδυσης δεν θα θεωρήσουμε το συνολικό καταβλητέο ποσό των 1.863.050,00 ευρώ, αλλά μόνο το ποσό από τη συμμετοχή με ίδια κεφάλαια και τον τραπεζικό δανεισμό (χωρίς την κρατική επιχορήγηση), δηλαδή 1.117.830,00 ευρώ.

Η περίοδος αποδόσεως του επενδυμένου κεφαλαίου γίνεται σε 3 έτη και $[(1.145.429,4 - 1.117.830) / ΚΤΡ_4] * 12$, δηλαδή σε 3 έτη και 1 μήνα (ακριβέστερα 3 χρόνια 28 ημέρες). Στο χρονικό διάστημα αυτό η επιχείρηση θα αποσβέσει πλήρως το αρχικό κόστος επένδυσής της. Η ταχύτητα απόσβεσης χαρακτηρίζεται μεγάλη και η επενδυτική πρόταση γίνεται δεκτή.

Επισημαίνεται πως στην περίπτωση που στο κόστος επένδυσης εντάσσαμε και την αξία του οικοπέδου, τότε η περίοδος αποδόσεως του επενδυμένου κεφαλαίου θα γινόταν σε 4 έτη και 2 μήνες.

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται στην πρώτη διαλογή των προτάσεων επενδύσεων και συνήθως παράλληλα με τις μεθόδους που ακολουθούν. Όσες επενδυτικές προτάσεις ικανοποίησαν τα κριτήρια της μεθόδου, επαναξιολογούνται με μία από τις ακόλουθες μεθόδους.

8.2. Ρυθμός αποδόσεως της επένδυσης (ROI).

Ο συγκεκριμένος δείκτης εστιάζει στο βαθμό κερδοφορίας της επένδυσης και ουσιαστικά δείχνει τον μέσο ετήσιο ρυθμό απόδοσης της επένδυσης. Σύμφωνα με τον τύπο: $(\text{Άθροιστική ΚΤΡ} / \text{διάρκεια ζωής επένδυσης}) / \text{Κόστος επένδυσης}$, προκύπτει ο $\text{ROI} = (1.482.910,6 / 5) / 1.117.830 = 0,251$ ή 25,1 %. (Στο κόστος επένδυσης δεν έχει υπολογιστεί το ποσό της κρατικής επιδότησης).

Επειδή ο ρυθμός απόδοσης της επένδυσης είναι υψηλότερος, και μάλιστα κατά πολύ, από το τρέχον επιτόκιο, η επενδυτική πρόταση γίνεται δεκτή.

Επισημαίνεται, πως αν στο κόστος επένδυσης εντάσσαμε και την αξία του οικοπέδου ο ρυθμός απόδοσης θα ήταν 20,77 %.

8.3. Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ).

Η μέθοδος της ΚΠΑ στηρίζεται στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών και για αυτό τον λόγο θεωρείται περισσότερο αντικειμενική. Ακόμη, λαμβάνει υπόψη τόσο το μέγεθος όσο και το χρόνο πραγματοποίησης των καθαρών ταμειακών ροών που προσδοκούνται σε κάθε χρονική περίοδο ζωής της επένδυσης.

Για να θεωρηθεί συμφέρουσα η επένδυση πρέπει ο το άθροισμα των παρούσων αξιών των καθαρών ταμειακών ροών να είναι μεγαλύτερο από το κόστος επένδυσης ή ίσο, δηλαδή η ΚΠΑ να είναι μεγαλύτερη από το μηδέν ή ίση. Σαν συντελεστή προεξόφλησης θα χρησιμοποιήσουμε ένα επιτόκιο μεγαλύτερο από το τρέχον επιτόκιο της αγοράς.

- Έστω ότι ο συντελεστής προεξόφλησης είναι 9 %, τότε προκύπτει ο Πίνακας Χ.9, με τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Πίνακας Χ.9, Καθαρή Παρούσα Αξία με συντελεστή προεξόφλησης 9 %.

ΕΤΟΣ	Καθαρές Ταμειακές Ροές	ΣΠΑ 9 %	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΕΣ Ταμειακές Ροές
1 ^ο	250.742,94	0,9174	230.031,57
2 ^ο	271.980,94	0,8417	228.926,35
3 ^ο	301.419,6	0,7722	232.756,26
4 ^ο	321.285,9	0,7084	227.598,9
5 ^ο	337.481,2	0,6499	219.329,00
ΣΥΝΟΛΟ	1.482.910,6		1.138.641,00

$KPA_1 = 1.138.641 - 1.117.830 = 20.811 \Rightarrow$ μεγαλύτερη του μηδενός, άρα η επενδυτική πρόταση γίνεται αποδεκτή.

Επισημαίνεται πως αν στο κόστος επένδυσης εντάσσαμε και την αξία του οικοπέδου τότε η $KPA_1 = - 289.189 \Rightarrow$ μικρότερη του μηδενός, άρα η επενδυτική πρόταση θα απορρίπτονταν.

- Έστω ότι ο συντελεστής προεξόφλησης είναι 10 %, τότε προκύπτει ο Πίνακας Χ.10, με τις αντίστοιχες προεξοφλημένες ροές.

Πίνακας Χ.10, Καθαρή Παρούσα Αξία με συντελεστή προεξόφλησης 10 %.

ΕΤΟΣ	Καθαρές Ταμειακές Ροές	ΣΠΑ 10 %	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΕΣ Ταμειακές Ροές
1 ^ο	250.742,94	0,9091	227.950,4
2 ^ο	271.980,94	0,8264	224.765,04
3 ^ο	301.419,6	0,7513	226.456,5
4 ^ο	321.285,9	0,6830	219.438,26
5 ^ο	337.481,2	0,6209	209.542,07
ΣΥΝΟΛΟ	1.482.910,6		1.108.152,27

$KPA_2 = 1.108.152,27 - 1.117.830 = -9.677,3 \Rightarrow$ μικρότερη του μηδενός, άρα η επενδυτική πρόταση δεν γίνεται αποδεκτή.

8.4. Μέθοδος του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (ΕΣΑ).

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι εκείνο το επιτόκιο r για το οποίο η ΚΠΑ μηδενίζεται. Σε χρηματοοικονομική ανάλυση ο ΕΣΑ μπορεί να εξηγηθεί σαν το υψηλότερο επιτόκιο που μπορεί να ανταπεξέλθει η επιχείρηση αν υποθεθεί ότι καλύπτεται η λειτουργία της εξ' ολοκλήρου με δάνεια.

Ο ΕΣΑ δίνεται από τον τύπο: $r_1 + [ΚΠΑ_1 / (ΚΠΑ_1 - ΚΠΑ_2)] * (r_2 - r_1)$, όπου ΚΠΑ₁, ΚΠΑ₂ οι Καθαρές Παρούσες Αξίες για τους αντίστοιχους συντελεστές προεξόφλησης $r_1 = 9\%$ και $r_2 = 10\%$, που χρησιμοποιήσαμε στον υπολογισμό με την μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας. Αντικαθιστώντας στον τύπο προκύπτει ΕΣΑ = 9,6825 %. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι για προεξοφλητικό επιτόκιο μέχρι και 9,6825 % ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης είναι υψηλότερος από το επιτόκιο δανεισμού και η επένδυση γίνεται δεκτή.

8.5. Ανάλυση ευαισθησίας.

Χρησιμοποιώντας αυτή την τεχνική θα διαπιστώσουμε κατά πόσο θα αλλάξει η ΚΠΑ και ο ΕΣΑ σε ενδεχόμενη μεταβολή μιας μεταβλητής, ενώ οι άλλες θα διατηρούνται σταθερές. Για το λόγο αυτό θα εξεταστούν οι εξής περιπτώσεις:

- Περίπτωση Α: Αύξηση των εσόδων κατά 10 % και 5 % και μείωση των εσόδων κατά 5 % και 10 % (τα έξοδα της μονάδας δεν μεταβάλλονται),
- Περίπτωση Β: Αύξηση των εξόδων της μονάδας κατά 10 % και 5 % και μείωση των εξόδων κατά 5 % και 10 % (τα έσοδα δεν μεταβάλλονται).

Εξέταση Περίπτωσης Α:

Στην περίπτωση αυτή προκύπτει ο Πίνακας X.11, στον οποίο υπολογίζονται τα μεταβληθέντα έσοδα για την πρώτη πενταετία (τα έξοδα παραμένουν αμετάβλητα).

Πίνακας X.11, Υπολογισμός μεταβληθέντων εσόδων.

ΠΟΣΟΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
10 %	573.382,15	610.713,5	665.824,45	706.358,5	741.138,9
5%	547.319,32	582.953,8	635.559,7	674.251,3	707.450,8
0%	521.256,5	555.194,1	605.294,96	642.144,09	673.762,74
-5%	495.193,7	527.434,4	575.030,2	610.036,9	640.074,6
-10%	469.130,9	499.674,7	544.765,5	577.929,7	606.386,5

Για αύξηση 10 % των εσόδων, για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης, ενώ τα έξοδα παραμένουν αμετάβλητα, υπολογίζεται η ΚΠΑ ως εξής (Πίνακας X.12).

Πίνακας X.12, Υπολογισμός των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, με συντελεστή προεξόφλησης 9 % για αύξηση των εσόδων κατά 10%, ενώ τα έξοδα δεν μεταβάλλονται.

ΕΤΟΣ	Καθαρές Ταμειακές Ροές	ΣΠΑ 9 %	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΕΣ Ταμειακές Ροές
1 ^ο	292.443,5	0,9174	268.287,6
2 ^ο	316.396,46	0,8417	266.311,00
3 ^ο	349.843,3	0,7722	270.148,9
4 ^ο	372.658,1	0,7084	263.990,9
5 ^ο	391.382,2	0,6499	254.359,3
ΣΥΝΟΛΟ			1.323.097,7

Συνεπώς, $KPA' = 1.323.097,7 - 1.117.830 = 205.267,7 > 0$. Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία προκύπτει ο Πίνακας X.13, στον οποίο προβάλλονται οι νέες ΚΠΑ για τις αντίστοιχες μεταβολές των εσόδων.

Πίνακας X.13, Προβολή προσαρμοσμένων ΚΠΑ στις αντίστοιχες μεταβολές των εσόδων (με συντελεστή προεξόφλησης 9 %).

ΠΟΣΟΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	Προσαρμοσμένη ΚΠΑ
10 %	205.267,7
5%	127.706,18
0%	20.811,00
-5%	- 71.414,95
-10%	- 163.642,36

Από τον Πίνακα X.13 γίνεται κατανοητό πως η ΚΠΑ επηρεάζεται από τις μεταβολές των εσόδων, εντονότερα όμως στα σενάρια αύξησης, και όχι μείωσης, των εσόδων της

Εξέταση Περίπτωσης Β:

Στην περίπτωση αυτή προκύπτει ο Πίνακας X.14, στον οποίο υπολογίζονται τα έξοδα μεταβλημένα κατά τα αντίστοιχα ποσοστά, ενώ τα έσοδα παραμένουν αμετάβλητα.

Πίνακας X.14, Υπολογισμός των εξόδων, βάσει των αντίστοιχων ποσοστιαίων μεταβολών.

ΠΟΣΟΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
10 %	252.968,6	261.098,5	275.731,1	288.949,2	301.461,00
5%	241.470,00	249.230,4	263.197,9	275.815,1	287.758,2

0%	229.971,5	237.362,3	250.664,7	262.681,1	274.055,5
-5%	218.472,00	225.494,2	238.131,4	249.547,0	260.352,2
-10%	206.974,3	213.626,0	225.598,2	236.412,9	246.649,9

Για αύξηση 10 % των εξόδων, για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης, ενώ τα έσοδα παραμένουν αμετάβλητα, υπολογίζεται η ΚΠΑ ως εξής (Πίνακας X.15).

Πίνακας X.15, Υπολογισμός των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, με συντελεστή προεξόφλησης 9 % για αύξηση των εξόδων κατά 10%, ενώ τα έσοδα παραμένουν αμετάβλητα.

ΕΤΟΣ	Καθαρές Ταμειακές Ροές	ΣΠΑ 9 %	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΕΣ Ταμειακές Ροές
1 ^ο	232.345,8	0,9174	213.154,05
2 ^ο	252.991,98	0,8417	212.943,34
3 ^ο	281.366,58	0,7722	217.271,27
4 ^ο	300.271,41	0,7084	212.712,26
5 ^ο	315.556,89	0,6499	205.080,42
ΣΥΝΟΛΟ			1.061.161,34

Συνεπώς, $KPA'' = 1.061.161,34 - 1.117.830 = - 55.668,6 < 0$. Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία προκύπτει ο Πίνακας X.16, στον οποίο προβάλλονται οι νέες ΚΠΑ για τις αντίστοιχες μεταβολές των εξόδων.

Πίνακας X.16, Προβολή προσαρμοσμένων ΚΠΑ στις αντίστοιχες μεταβολές των εξόδων (με συντελεστή προεξόφλησης 9 %).

ΠΟΣΟΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	Προσαρμοσμένη ΚΠΑ
10 %	- 55.668,6
5%	-17.828,11
0%	20.811,00
-5%	24.523,6
-10%	98.293,39

Όπως και στην περίπτωση της μεταβολής των εσόδων, έτσι και όταν μεταβάλλουμε τα έξοδα, η ΚΠΑ επηρεάζεται. Συνεπώς η επένδυσή μας χαρακτηρίζεται ευαίσθητη όσον αφορά τη μεταβολή των μεγεθών των εσόδων της ή των εξόδων της. Πρέπει όμως να

επισημανθεί πως η πληρότητα υπολογίστηκε με μετριοπαθείς προβλέψεις, γεγονός που μειώνει το ρίσκο της όλης επένδυσης.

8.6. Ανάλυση νεκρού σημείου.

Ως νεκρό σημείο ορίζεται το σημείο που τα συνολικά έσοδα από πωλήσεις ισούνται με συνολικά (σταθερά και μεταβλητά), το σημείο εκείνο δηλαδή που αντιστοιχεί σε επίπεδο απασχολήσεως τέτοιο κάτω από το οποίο η επιχείρηση θα παρουσιάζει ζημίες.

Καταρχάς θα πρέπει να γίνει διαχωρισμός των εξόδων σε σταθερά και μεταβλητά. Στον Πίνακα X.17 προβάλλονται τα έξοδα της επιχείρησης με διαχωρισμό σε σταθερά και μεταβλητά.

Πίνακας X.17, Υπολογισμός των σταθερών και μεταβλητών εξόδων της επιχείρησης(για το πρώτο έτος λειτουργίας).

ΣΤΑΘΕΡΑ ΕΞΟΔΑ		ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ ΕΞΟΔΑ	
ΕΙΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)	ΕΙΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ποσά σε ευρώ)
Αμοιβές προσωπικού	119.900,00	Γραφική ύλη και αναλώσιμα	5.212,56
Γενικά έξοδα	31.737,69	Τρόφιμα και ποτά	19.914,3
Αποσβέσεις	88.577,5	Υλικά καθαριότητας και συντήρησης	10.425,13
Τόκοι Δανείου	39.689,00		
Έξοδα προώθησης	5.850,00		
Ενέργεια (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, καύσιμα)	36.487,9		
ΣΥΝΟΛΟ	322.242,09		35.551,99

Το νεκρό σημείο (Break Even Point) δίνεται από τον τύπο: $BEP = (\text{Σταθερά Έξοδα}) / (\text{Τιμή} - \text{Μεταβλητά έξοδα})$. Όσον αφορά την τιμή έχει υπολογιστεί ο σταθμισμένος μέσος όρος της τιμής κατά την περίοδο χαμηλής (100 ευρώ για 8 μήνες) και υψηλής (120 ευρώ για 4 μήνες) ζήτησης πολλαπλασιασμένος με τον αριθμό των δωματίων (20) επί των ημερών ενός μήνα (30 ημέρες κατά μέσο όρο) επί 12 μήνες (επισημαίνεται πως θα υπολογιστούν τα έσοδα μόνο από την κύρια δραστηριότητα της μονάδας, δηλαδή την ενοικίαση των δωματίων). Συνεπώς, ο τύπος γίνεται: $BEP = 322.242,09 / (763.200 - 35.551,99) = 0,4428$ ή 44,28 %. Αυτό σημαίνει πως αν η μονάδα λειτουργεί με ετήσια

πληρότητα 44,28 % θα έχει μηδενικό κέρδος, δηλαδή τα έσοδα θα καλύπτουν τα σταθερά μου έξοδα. Όμως σύμφωνα με τις μετριοπαθείς προβλέψεις η ετήσια πληρότητα ανέχεται σε 48,5 % και θα αυξάνεται ετήσια με ρυθμό μεγαλύτερο από την αύξηση των σταθερών εξόδων. Αυτό δείχνει την ικανότητα της μονάδας να καλύπτει τα σταθερά έξοδα και να έχει κέρδη από το πρώτο κιάλας έτος λειτουργίας της.

9. Επιδράσεις στην Εθνική Οικονομία.

Η συμβολή του τουριστικού κλάδου στην Εθνική Οικονομία τις τελευταίες δεκαετίες είναι αδιαμφισβήτητη. Αυτό αποδεικνύουν άλλωστε και τα οικονομικά μεγέθη του συγκεκριμένου κλάδου. Εξίσου ευοίωνες και ενθαρρυντικές είναι και οι προβλέψεις για το μέλλον. Ενδεικτικά, ο μέσος ρυθμός ανάπτυξης μεταξύ 2008 και 2018 προβλέπεται να είναι για τον ελληνικό τουρισμό στο 3,9 %, όταν ο μέσος ρυθμός ανάπτυξης στην Ευρωπαϊκή Ένωση προβλέπεται για την ίδια περίοδο στο 2,8 %. Η συμμετοχή του τουρισμού στο ελληνικό ΑΕΠ, εξάλλου, το 2018 θα ανέρχεται στο 18% έναντι 10,5 % που θα είναι η συμμετοχή του ευρωπαϊκού τουρισμού στο ΑΕΠ της ευρωζώνης. Για το 2008, σύμφωνα με τα στοιχεία του WTTC, η συνολική συνεισφορά του τουρισμού στην ελληνική οικονομία ανήλθε στα 40 δισ. ευρώ ή το 17 % στο ΑΕΠ ενώ οι συνολικές αφίξεις των διεθνών επισκεπτών στα 18,7 εκατομμύρια τουρίστες. Από τη συνολική αυτή συμβολή της τουριστικής οικονομίας, τα 17 δισ. ευρώ αφορούν άμεση συμμετοχή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία, με τους άμεσα εργαζόμενους στον τουρισμό να ανέρχονται σε 496.000. Η συνολική συμβολή, ωστόσο, του τουρισμού στην απασχόληση για το 2009 εκτιμήθηκε στις 963.000 θέσεις εργασίας (20,9 % της συνολικής απασχόλησης) ή 1 σε κάθε 4,8 θέσεις εργασίας και προβλέπεται να αυξηθεί το 2018 σε 1.349.000 θέσεις εργασίας (21,9 % της συνολικής απασχόλησης) ή 1 σε κάθε 4,6 θέσεις εργασίας.

Οι τουριστικές εισπράξεις αναμένονται να φθάσουν το 29,8 % των συνολικών εξαγωγών (15,1 δισ. ευρώ) το 2009, ενώ οι τουριστικές εισπράξεις το 2018 προβλέπεται να είναι στα 29 δισ. ευρώ ή το 38 % του συνόλου των εξαγωγών. Ωστόσο, όπως είχε επισημάνει το WTTC σε ειδική μελέτη του για την Ελλάδα, παράλληλα με τις θετικές αυτές επιδόσεις του ελληνικού τουρισμού καταγράφεται και μια σειρά από ανασταλτικούς παράγοντες (πχ απουσία νέων προϊόντων, προβολή, ενδυνάμωση του ρόλου του τουρισμού στην κυβερνητική πολιτική), που θα δώσουν περαιτέρω ώθηση στην ανάπτυξη του κλάδου.

Εξίσου σημαντικά θα είναι και τα οφέλη που θα προκύψουν από τη λειτουργία της υπό μελέτη μονάδας, σε τομείς όπως η οικονομία, ο πολιτισμός και το περιβάλλον.
Αναλυτικότερα:

- Θα αυξηθεί η απασχόληση και κυρίως θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας, γεγονός που θα περιορίσει την ανεργία,
- Θα προαχθούν τα ήθη και τα έθιμα της ευρύτερης περιοχής,
- Θα προσελκύσει τουρίστες υψηλού εισοδήματος,

- Θα αξιοποιηθούν αδρανείς εθνικοί πλουτοπαραγωγικοί πόροι,
- Θα συμβάλλει στη διαδικασία επιτάχυνσης της οικονομικής ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής,
- Ενισχύοντας την προσφορά παρεχόμενων υπηρεσιών και την παραγωγικότητα, θα συμβάλλει στην καταπολέμηση του πληθωρισμού,
- Θα συμβάλλει στην οικονομική σταθερότητα σε περιόδους ύφεσης,
- Θα επεκτείνει τον κύκλο εργασιών της οικονομικής δραστηριότητας και θα δημιουργήσει πηγές αύξησης των δημοσίων εσόδων,
- Θα συμβάλλει ώστε να προαχθεί, με την καλλιέργεια κλίματος επιχειρηματικής δραστηριότητας, εμπιστοσύνη στο μέλλον της χώρας,
- Θα συμβάλλει στην βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών,
- Δεν θα επιβαρύνει το περιβάλλον και θα προσπαθήσει να ενταχθεί αρμονικά μέσα σε αυτό.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Ξένη Βιβλιογραφία.

- ✓ **Kottler Phillip**, *Marketing Management*, Millennium Edition (2000),
- ✓ **Kottler Phillip, Bowen John, Makens James**, *Marketing for hospitality and tourism*,(1999),
- ✓ **Atkinson H., Berry A., Jarvis R.**, *Business Accounting for Hospitality and Tourism*, International Thomson Business Press (1996).

2.Ελληνική Βιβλιογραφία.

- ✓ **Αρτίκης Γεώργιος**, *Χρηματοοικονομική Διοίκηση: Ανάλυση και Προγραμματισμός*, Εκδόσεις Interbooks (2003),
- ✓ **Αρτίκης Γεώργιος**, *Χρηματοοικονομική Διοίκηση: Αποφάσεις Επενδύσεων*, Εκδόσεις Interbooks (2002),
- ✓ **Βαρβαρέσος Στέλιος**, *Τουρισμός: Έννοιες, Μεγέθη, Δομές. Η ελληνική πραγματικότητα*. Εκδόσεις Προπομπός (2000),
- ✓ **Γεωργόπουλος Νικόλαος**, *Στρατηγικό Μάνατζμεντ*, Εκδόσεις Μπένου (2004),
- ✓ **Γούναρης Σπύρος**, *Μάρκετινγκ Υπηρεσιών*, Εκδοτικός Οίκος Rosili (2003),
- ✓ **Καρβούνης Σωτήρης**, *Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες*, Εκδόσεις Σταμούλη (2006),
- ✓ **Καραθανάσης Γεώργιος**, *Χρηματοοικονομικά Θέματα*, Εκδόσεις Μπένου (2002),
- ✓ **Μάλλιαρης Πέτρος**, *Εισαγωγή στο Μάρκετινγκ*, Εκδόσεις Σταμούλη (2001),
- ✓ **Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος**, *Guide to the Greek hotels*, (2006),
- ✓ **Παπαλεξανδρή Νάνσυ, Μπουραντάς Δημήτρης**, *Διοίκηση Ανθρώπινων Πόρων*, Εκδόσεις Μπένου (2003),
- ✓ **Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών**, *Νόμος 2399/04: Κίνητρα ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική ανάπτυξη και την περιφερειακή σύγκλιση*, (2004),

- ✓ **Χυτήρης Λεωνίδα**, *Το μάνατζμεντ των Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων*, Εκδόσεις Interbooks (1996).

3. Μελέτες.

- ✓ **ICAP**, *Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις*, (2008),
- ✓ **ICAP**, *Σκάφη αναψυχής*, (2007),
- ✓ **WTTC**, *Tourism Satellite Accounting, Greece report*, (2008).

4. Ιστοσελίδες.

- ✓ <http://www.el.Wikipedia.gr> : ψηφιακή εγκυκλοπαίδεια,
- ✓ <http://www.eot.gr> : Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού,
- ✓ <http://www.esye.gr> : Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος,
- ✓ <http://www.gnto.gr> : Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης,
- ✓ <http://www.google.com> : μηχανή αναζήτησης,
- ✓ <http://www.grhotels.gr> : Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος,
- ✓ <http://www.gys.gr> : Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού,
- ✓ <http://www.hellastat.gr> : Ελληνική Εταιρεία Στατιστικών και Οικονομικών Πληροφοριών,
- ✓ <http://www.hnms.gr> : Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία,
- ✓ <http://www.in.gr> : μηχανή αναζήτησης,
- ✓ <http://www.iso.org> : Διεθνής Οργανισμός Τυποποίησης,
- ✓ <http://www.iraj.gr> : εφημερίδα,
- ✓ <http://www.itep.gr> : Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων,
- ✓ <http://www.kathimerini.gr> : εφημερίδα,
- ✓ <http://www.naftemporiki.gr> : εφημερίδα,
- ✓ <http://www.wttc.org> : Οργανισμός για τον Παγκόσμιο Τουρισμό και τους Τουρίστες.