



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

**«ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ
ΣΤΗ ΡΟΔΟ»**

της
ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ ΚΟΛΙΑΔΗ ΤΟΥ ΘΩΜΑ

ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΥ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΗΣ ΣΧΟΛΗΣ Ν.Ο.Π.Ε. ΤΟΥ Α.Π.Θ.

ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2009

Αφιερωμένη στην οικογένειά μου

Η παρούσα διπλωματική εργασία έγινε για καθαρά εκπαιδευτικούς σκοπούς και για λόγους αξιολόγησης και τα στοιχεία που εμπεριέχει δε θα πρέπει να θεωρούνται ακριβή.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους του καθηγητές του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του Πανεπιστημίου Πειραιώς, που μου έδωσαν όλα τα εχέγγυα για να ανταπεξέλθω στο εργασιακό περιβάλλον. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα την οικογένειά μου, που με στηρίζει σε ό,τι κάνω στη ζωή μου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	σελ. i
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ	σελ. ii
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	σελ. vi
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – EXECUTIVE SUMMARY	σελ. 1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	σελ. 6
2.1. ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΕΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	σελ. 6
2.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΙΔΕΑΣ – ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	σελ. 8
2.3. ΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ	σελ. 9
2.4. ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ	σελ. 10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ	σελ. 11
.....	σελ. 11
3.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ	σελ. 11
3.2. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΝΗΣΟΥ ΡΟΔΟΥ	σελ. 35
3.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ – ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ	σελ. 38
3.4 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ	σελ. 51
3.5 Η ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	σελ. 58
3.6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ	σελ. 62
3.7. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΤΗΣ ΝΗΣΟΥ ΡΟΔΟΥ	σελ. 64
3.8. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΕΑΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ – ΣΤΟΧΟΙ – ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ – ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ...	σελ. 65
.....	σελ. 65
3.9. ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ – ΑΓΟΡΑ – ΣΤΟΧΟΣ	σελ. 67
3.10. ΕΜΜΕΣΟΙ ΚΑΙ ΑΜΕΣΟΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ	σελ. 71
3.11. ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ – ΠΩΛΗΣΕΙΣ	σελ. 72
3.12. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ – ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ	σελ. 77
.....	σελ. 77
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΕΙΣΡΟΕΣ ΥΛΙΚΩΝ	σελ. 82
4.1. ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ	σελ. 82

4.2. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ ΥΛΙΚΩΝ	σελ. 83
---	---------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ – ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ..... σελ. 85

5.1. ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	σελ. 85
5.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ	σελ. 85
5.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΤ' ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΑ	σελ. 93
5.4. ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ (ΚΑΤ' ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΑ)	σελ. 94
5.5. ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ (ΕΝΕΡΓΕΙΑ – ΥΔΡΕΥΣΗ – ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ – ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ)	σελ. 96
5.6. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	σελ. 97
5.7. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ.....	σελ. 116
5.8. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ	σελ. 117

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ – ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ σελ. 118

6.1. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	σελ. 118
6.2. ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	σελ. 128

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ..... σελ. 133

7.1. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥΣ ΠΟΡΟΥΣ	σελ. 133
7.2. ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ	σελ. 134
7.3. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΠΡΟΣΛΗΨΕΩΣ.....	σελ. 135
7.4. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ.....	σελ. 136

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ..... σελ. 137

8.1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ	σελ. 137
8.2. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	σελ. 139
8.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ	σελ. 140
8.3.1. ΦΥΣΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	σελ. 140
8.3.2. ΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ.....	σελ. 142
8.3.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	σελ. 143

8.3.4. ΕΞΕΤΑΣΗ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΣΤΟ ΝΗΣΙ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ	σελ. 147
8.3.5. ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΝΕΡΟ – ΕΝΕΡΓΕΙΑ/ ΑΠΟΒΛΗΤΑ	σελ. 148
8.3.6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	σελ. 149

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.... σελ. 154

9.1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	σελ. 154
9.2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ.....	σελ. 156
9.3. ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ – ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ.....	σελ. 160

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ σελ. 161

10.1. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	σελ. 161
10.2. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	σελ. 163
10.3. ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ.....	σελ. 167
10.4. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ.....	σελ. 168
10.4.1. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	σελ. 168
10.4.2. ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ	σελ. 174
10.4.3. ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	σελ. 176
10.4.4. ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΕΠΑΝΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	σελ. 177
10.4.5. ΑΠΛΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ.....	σελ. 178
10.4.6. ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ	σελ. 178
10.4.7. ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	σελ. 180
10.4.8. ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ.....	σελ. 181
10.4.9. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ.....	σελ. 182
10.5. ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ.....	σελ. 189

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ σελ. 191

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 2.1.Α: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	σελ. 6
Πίνακας 2.1.Β: ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.....	σελ. 6
Πίνακας 2.4.Α: ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	σελ. 10
Πίνακας 3.1.Α: Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΟΥ ΑΕΠ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ – ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΕΕ25 (2006)	σελ. 12
Πίνακας 3.1.Β: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΛΑΔΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ ΣΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΚΑΤ. €).....	σελ. 13
Πίνακας 3.1.Γ: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΘΕΣΕΩΝ ΕΜΜΕΣΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ.....	σελ. 14
Πίνακας 3.1.Δ: ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΟΜΟΕΙΔΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ	σελ. 18
Πίνακας 3.1.Ε: ΕΞΕΛΙΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (2003 – 2006).....	σελ. 20
Πίνακας 3.1.ΣΤ: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ (2006)	σελ. 20
Πίνακας 3.1.Ζ: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5**** (2003 – 2006).....	σελ. 21
Πίνακας 3.1.Η: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4**** (2003 – 2006)	σελ. 22
Πίνακας 3.1.Θ: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3*** (2003 – 2006).....	σελ. 22
Πίνακας 3.1.Ι: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2** (2003 – 2006)	σελ. 23
Πίνακας 3.1.ΙΑ: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1* (2003 – 2006)	σελ. 23
Πίνακας 3.1.ΙΒ: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΣΥΝΟΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ (2003 – 2006).....	σελ. 24
Πίνακας 3.1.ΙΓ: ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ 15 ΑΓΟΡΕΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ Μ. ΑΝΑΤΟΛΗΣ (ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΔΩΜΑΤΙΟ – REVPAR-ΕΥΡΩ)	σελ. 28
Πίνακας 3.1.ΙΔ: ΕΠΙΔΟΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ	σελ. 29
Πίνακας 3.1.ΙΕ: ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΟΜΟΕΙΔΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, ΑΛΛΑ ΕΙΔΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ)	σελ. 31

Πίνακας 3.1.ΙΣΤ: ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΟΜΟΕΙΔΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, ΑΛΛΑ ΕΙΔΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ)	σελ. 32
Πίνακας 3.1.ΙΖ: ΜΕΣΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	σελ. 33
Πίνακας 3.3.Α: ΜΕΡΙΔΙΟ ΡΟΔΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ	σελ. 38
Πίνακας 3.3.Β: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΡΟΔΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (2003 – 2006).....	σελ. 40
Πίνακας 3.3.Γ: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ Ν. ΡΟΔΟΥ.....	σελ. 41
Πίνακας 3.4.Α: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ (2003 – 2006)	σελ. 51
Πίνακας 3.4.Β: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΤΟ 2006 ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ	σελ. 52
Πίνακας 3.4.Γ: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΑΝΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ (2003 – 2006)	σελ. 53
Πίνακας 3.4.Δ.: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΑΝΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ (2003 – 2006)	σελ. 54
Πίνακας 3.4.Ε: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΤΑ ΠΑΣΗΣ ΦΥΣΕΩΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ (2003 – 2004)	σελ. 56
Πίνακας 3.4.ΣΤ: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΤΑ ΠΑΣΗΣ ΦΥΣΕΩΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ (2005 – 2006).....	σελ. 57
Πίνακας 3.5.Α: ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΚΛΙΝΩΝ, ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ ΓΙΑ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (%).....	σελ. 58
Πίνακας 3.5.Β: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΕΠΙ ΤΟΙΣ % ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ (2003 - 2004).....	σελ. 60
Πίνακας 3.5.Γ: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΕΠΙ ΤΟΙΣ % ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ (2005 – 2006).....	σελ. 61
Πίνακας 3.7.Α: ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΝΗΣΟΥ ΡΟΔΟΥ	σελ. 64
Πίνακας 3.11.Α: ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ / ΕΤΟΣ / ΜΗΝΑ.....	σελ. 73
Πίνακας 3.11.Β: ΤΙΜΗ / ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ / ΚΛΙΝΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΣΕ €).....	σελ. 73
Πίνακας 3.11.Γ: ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ – ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ/ΜΗΝΑ.....	σελ. 74
Πίνακας 3.11.Δ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	σελ. 74
Πίνακας 3.11.Ε: ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ....	σελ. 75
Πίνακας 3.11. ΣΤ: ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ	σελ. 75
Πίνακας 3.11.Ζ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΠΡΩΙΝΑ.....	σελ. 75

Πίνακας 3.11.Η: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	σελ. 76
Πίνακας 3.11.Θ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ – CAFÉ, SNACK – BAR	σελ. 76
Πίνακας 3.12.Α: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (ΣΕ €)	σελ. 77
Πίνακας 3.12.Β: ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – ΠΡΩΙΝΑ	σελ. 78
Πίνακας 3.12.Γ: ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	σελ. 78
Πίνακας 3.12.Δ: ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – CAFÉ, SNACK – BAR	σελ. 79
Πίνακας 3.12.Ε: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ ΚΛΠ.....	σελ. 79
Πίνακας 3.12.ΣΤ: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ	σελ. 80
Πίνακας 3.12.Ζ: ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ.....	σελ. 80
Πίνακας 3.12.Η: ΣΥΝΟΛΟ ΠΙΝΑΚΩΝ Λ. ΕΣΟΔΩΝ.....	σελ. 80
Πίνακας 3.12.Θ: ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (ΣΕ €).....	σελ. 80
Πίνακας 3.12.Ι: ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ (ΣΕ €).....	σελ. 81
Πίνακας 4.2.Α: ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ	σελ. 84
Πίνακας 4.2.Β: ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ (ΣΕ €)	σελ. 84
Πίνακας 5.2.Α: ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	σελ. 89
Πίνακας 5.3.Α: ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ.....	σελ. 93
Πίνακας 5.4.Α: ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ	σελ. 94
Πίνακας 5.5.Α: ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	σελ. 97
Πίνακας 5.6.Α: ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	σελ. 97
Πίνακας 6.2.Α: ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΣΕ €)	σελ. 128
Πίνακας 6.2.Β: ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	σελ. 130
Πίνακας 6.2.Γ: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΣΕ €).....	σελ. 131
Πίνακας 7.1.Α: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΩΝ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΤΟΥ	σελ. 133
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	σελ. 133
Πίνακας 7.2.Α: ΚΟΣΤΟΣ Ε.Μ.Ε. 1 ^{ΟΥ} ΕΤΟΥΣ.....	σελ. 134
Πίνακας 7.2.Β: ΚΟΣΤΟΣ Ε.Μ.Ε. ΥΠΟΛΟΙΠΩΝ ΕΤΩΝ ΣΕ €.....	σελ. 135
Πίνακας 7.4.Α: ΕΞΟΔΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	σελ. 136
Πίνακας 9.2.Α: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	σελ. 157
Πίνακας 10.1.Α: ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	σελ. 161
Πίνακας 10.1.Β: ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	σελ. 162
Πίνακας 10.2.Α: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ	σελ. 164
Πίνακας 10.2.Β: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	σελ. 165
(ΣΕ €).....	σελ. 165

Πίνακας 10.3.Α: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΣΕ €)	σελ. 167
Πίνακας 10.4.1.Α: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓ/ΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΑΠΟΤ/ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ	σελ. 168
Πίνακας 10.4.1.Β: ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ.....	σελ. 171
Πίνακας 10.4.1.Γ: ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ.....	σελ. 172
Πίνακας 10.4.1.Δ: ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΟΜΕΝΗΣ 5ΕΤΙΑΣ.....	σελ. 173
Πίνακας 10.4.2.Α: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ / ΜΟΝΑΔΟΣ.....	σελ. 175
Πίνακας 10.4.3.Α: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΣΕ €).....	σελ. 176
Πίνακας 10.4.4.Α: ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ.....	σελ. 177
Πίνακας 10.4.6.Α: ΣΤΑΘΕΡΑ ΕΞΟΔΑ (ΣΕ €)	σελ. 179
Πίνακας 10.4.6.Β: ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ ΕΞΟΔΑ (ΣΕ €)	σελ. 179
Πίνακας 10.4.6.Γ: ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ	σελ. 180
Πίνακας 10.4.8.Α: ΘΕΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΚΠΑ ΚΑΙ IRR	σελ. 182
Πίνακας 10.4.9.Α: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΓΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ.(ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΡΩΤΗ)	σελ. 183
Πίνακας 10.4.9.Β: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ (ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΡΩΤΗ)	σελ. 183
Πίνακας 10.4.9.Γ: ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΚΑΙ ΚΠΑ ΚΑΙ IRR ΓΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ (ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΡΩΤΗ).....	σελ. 185
Πίνακας 10.4.9.Δ: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ (ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗ)	σελ. 186
Πίνακας 10.4.9.Ε: ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΚΑΙ ΚΠΑ ΚΑΙ IRR ΓΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ (ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗ)	σελ. 188

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 3.1.Α: ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΡΙΕΣ ΧΩΡΕΣ	σελ. 30
Διάγραμμα 6.1.Α: ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ	σελ. 120
Διάγραμμα 9.2.Α: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ GANTT	σελ. 158
Διάγραμμα 9.2.Β: (ΙΣΤΟΓΡΑΜΜΑ) ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	σελ. 159

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – EXECUTIVE SUMMARY

Η παρούσα προμελέτη σκοπιμότητας υλοποιείται με σκοπό να εξεταστεί η δημιουργία μίας ξενοδοχειακής μονάδας πολυτελείας στη Ρόδο. Η επενδυτική ιδέα θα πραγματοποιηθεί από την Ανώνυμη, Ξενοδοχειακή, Τουριστική, Εμπορική, Ναυτιλιακή και Αγροτική Εταιρία με την επωνυμία «**Νέα Ιδέα**», της οποίας το Διοικητικό Συμβούλιο διαμορφώνουν οι: κ. Σπύρος Ανανιάδης, κ. Γεώργιος Αντωνόπουλος, και κ. Τσαμπίκα Γρηγορούδη, και η οποία ιδρύθηκε στις 15 Μαρτίου 1986, πράγμα που υποδεικνύει την πολύχρονη εμπειρία της στο χώρο (με έδρα το Δήμο Ρόδου της Νήσου Ρόδου Δωδεκανήσων και εταιρικό κατάστημα αυτής επί της οδού Γεωργίου αρ.24).

Το ποσοστό συμμετοχής του κλάδου του τουρισμού τόσο στο ΑΕΠ, όσο και στην απασχόληση στην Ελλάδα υπερβαίνει το 15%. Η τουριστική δραστηριότητα, κυρίως των νησιωτικών και παραθαλασσίων περιοχών της χώρας, αποτελεί σημαντική πηγή οικονομικής ανάπτυξης, συμβάλλει στη συγκράτηση του πληθυσμού, αλλά και στη δραστηριοποίηση παραγωγικών μονάδων που δρουν συμπληρωματικά με τον τουρισμό και γενικότερα στην ενδογενή περιφερειακή ανάπτυξη. Η περιφέρεια Δωδεκανήσων παρουσιάζει μερίδιο 17,3% επί των συνολικών κλινών της χώρας.

Όσον αφορά στις διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα της Ελλάδος, το 2006 παρατηρείται μία μικρή αύξηση των συνολικών διανυκτερεύσεων στο Νομό Δωδεκανήσων (11.935.856 εκ των οποίων 823.726 ημεδαποί τουρίστες και 11.112.135 αλλοδαποί τουρίστες).

Η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα θα είναι κάτι διαφορετικό στο νησί γιατί ως στόχο έχει να παρέχει στους πελάτες της όλες τις ανέσεις μέσα σε ένα πολυτελές περιβάλλον και να καλύπτει στο μέγιστο βαθμό τις ανάγκες τους (διαμονής, εστίασης και αναψυχής), όχι μόνο για να αναπτυχθεί και να διατηρηθεί η ίδια, αλλά και για να διατηρήσει το περιβάλλον και τον φυσικό πλούτο του νησιού.

Το ξενοδοχείο, το οποίο θα ονομάζεται «Rhodes Vista», σαν στρατηγική επιλέγει τη διαφοροποίηση κάνοντας εστίαση στους πελάτες των ανώτερων εισοδηματικών επιπέδων, κυρίως κοσμικούς, προσφέροντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες που το διαφοροποιούν από τους υπόλοιπους, άμεσους και έμμεσους, ανταγωνιστές, ώστε να υπάρχει εύκολη αναγνωρισιμότητα στους πελάτες.

Για την κατασκευή του ξενοδοχείου η εταιρία θα χρησιμοποιήσει οικόπεδο στην Κτηματική Περιφέρεια Αρχαγγέλου Ρόδου, του Δήμου Αφάντου, στην τοποθεσία «ΚΟΛΥΜΠΙΑ» 28.550,00 τμ. (συνολική δόμηση 5.710,00 τ.μ.).

Η εταιρία σκοπεύει να δημιουργήσει μια ξενοδοχειακή μονάδα η οποία θα είναι 5* κλασσικού τύπου, δυναμικότητας 142 δωματίων / 284 κλινών στη Ρόδο και πιο συγκεκριμένα στην Κολύμπια Ρόδου.

Το περιγραφόμενο ως Reception κτίριο στο τοπογραφικό είναι το κτίριο της υποδοχής. Στον περιβάλλοντα χώρο της υπό ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας θα κατασκευαστούν πισίνες, υπαίθρια μπαρ καθώς και γήπεδα αθλοπαιδιών.

Η αρχιτεκτονική μορφή των νέων κτισμάτων θα έρχεται σε αρμονία με το περιβάλλον. Πρόκειται να κατασκευαστούν:

1. Κτίριο υποδοχής (RECEPTION) με υπόγειο
2. Κεντρικό εστιατόριο, κουζίνες, αποθήκες, ψυκτικοί θάλαμοι, μηχανοστάσιο κλπ
3. Εστιατόριο
4. BEACH-BAR
5. Συγκρότημα καταστημάτων (2 καταστήματα)
6. Μασάζ, σάουνα, γυμναστήριο
7. Συγκρότημα αθλοπαιδιών volley
8. Δεξαμενή νερού
9. Βιολογικός καθαρισμός
10. Δύο (2) εξωτερικές πισίνες

Η επιλογή κατασκευής ξενοδοχειακής μονάδας πέντε αστέρων οφείλεται στο ότι, σύμφωνα με έρευνα της Eurobank που αναφέρεται στη μελέτη, όσα περισσότερα αστέρια διαθέτει ένα ξενοδοχείο τόσο μεγαλύτερα είναι τα κέρδη του, ενώ τόσο μεγαλύτερη είναι και η ποσοστιαία μεταβολή στη μέση διανυκτέρευση και στα έσοδα. Επιπρόσθετα, τα συνολικά έσοδα αυξάνονται πιο πολύ από τη μέση διανυκτέρευση στα ξενοδοχεία 5*****, γεγονός που αποδεικνύει ότι τα ξενοδοχεία αυτά έχουν καλύτερη απορροφητικότητα πόρων σε σχέση με τα ξενοδοχεία των υπολοίπων κατηγοριών.

Σχετικά με την τοποθεσία, το αεροδρόμιο «ΔΙΑΓΟΡΑΣ» του Παραδεισίου απέχει 20 χιλιόμετρα από το γήπεδο και είναι Διεθνές Αεροδρόμιο με δυνατότητα νυχτερινών πτήσεων.

Το κεντρικό λιμάνι της Ρόδου που βρίσκεται στο Μανδράκι – Ακαντιά, απέχει 20 χιλιόμετρα περίπου από το γήπεδο.

Το γήπεδο συνδέεται με τον οδικό άξονα Ρόδου – Λίνδου.

Το ξενοδοχείο απέχει περίπου 20 χιλιόμετρα από την πόλη της Ρόδου. Συνδέεται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, όπου υπεραστικά λεωφορεία συνδέουν το ξενοδοχείο με την πόλη της Ρόδου και όλες τις γύρω περιοχές.

Σε απόσταση 2,0 km περίπου από το όρια του γηπέδου βρίσκεται η περιοχή των Επτά Πηγών και σε απόσταση 1,5 km το θεραπευτήριο Κολυμπίων. Η παραλία Κολυμπίων απέχει περίπου 1,5 km, και 1,5 km το γήπεδο γκολφ Αφάντου – Ρόδου.

Στη μελέτη εντοπίστηκαν οι κύριοι ανταγωνιστές μετά από εκτενή έρευνα, εκ των οποίων οι έμμεσοι είναι: «Η μεγάλη Ιξιά», «Ηλέκτρα Παλλάς», «Διόνυσος», «Ακτή Απόλλων» και οι άμεσοι: «Πλάζα», «Μιραμάρε Γουόντερλαντ», «Λυδία Μάρις». Σημειώνεται ότι τα ξενοδοχεία πολυτελείας είναι ελάχιστα στη Νήσο Ρόδου (16). Ακόμα και αν υπάρξει στο μέλλον μεγαλύτερος αριθμός ανταγωνιστών οι οποίοι θα σκοπεύουν να μιμηθούν το προϊόν του υπό μελέτη ξενοδοχείου, το “Rhodes Vista”, και την πολιτική εξυπηρέτησης του πελάτη ως πρωταρχικό στόχο, θεωρείται ότι το υπό μελέτη ξενοδοχείο θα δεσμεύσει τον τουρίστα, καθιστώντας τον πιστό πελάτη, και θα διατηρήσει μια σταθερή πελατεία, πράγμα τόσο δύσκολο όσο και εξέχουσας σημασίας.

Η ξενοδοχειακή μονάδα τηρεί όλες τις απαραίτητες προδιαγραφές αναφορικά με την προστασία του περιβάλλοντος και δε θεωρείται ότι η περιοχή στην οποία θα ανεγερθεί θα απειληθεί από αυτήν. Απόδειξη αποτελεί και η ήδη εγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη και η έγκριση της προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης (ΠΠΕΑ).

Το έργο προϋπολογίζεται να αγγίζει το κόστος των **26.283.778,00€**, στο οποίο περιλαμβάνονται δαπάνες για τις κτιριακές εγκαταστάσεις, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό, τα έργα υποδομής, την απόκτηση του ξενοδοχειακού εξοπλισμού που απαιτείται για την διαρρύθμιση των

δωματίων και λοιπών χώρων της μονάδας, την αγορά οικοπέδου (αγροτεμαχίου), το κόστος μελετών (προκαταρκτικές δαπάνες), καθώς επίσης και το κεφάλαιο κίνησης που χρειάζεται μέχρι την υλοποίηση της επένδυσης.

Σύμφωνα με τον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004, στον οποίο προβλέπεται να ενταχθεί η επένδυση, θα επιχορηγηθεί το 55 % του ποσού των 20.483.778 € (επειδή τα υπόλοιπα 5.800.000 €, που είναι το κόστος οικοπέδου και το κεφάλαιο κίνησης, δεν ανήκουν στις επιλέξιμες για επιχορήγηση δαπάνες του εν λόγω Νόμου και θα καλυφθούν από ίδια κεφάλαια). Από τα υπόλοιπα, το 25,5 % θα χρηματοδοτηθεί επίσης με ίδια κεφάλαια, και το άλλο 19,5 % με μακροπρόθεσμο δάνειο από εμπορική τράπεζα. Η υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί σε δύο έτη.

Τα άτομα τα οποία προβλέπεται να απασχοληθούν στην Ξενοδοχειακή Μονάδα προβλέπονται σε 5 άτομα πλήρους απασχόλησης καθώς και σε 58 άτομα εξάμηνης απασχόλησης.

Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί από τον Μάιο μέχρι τον Οκτώβριο, και η μέση τιμή ανά κλίνη θα είναι 83,33 €.

Η μέση πληρότητα προβλέπεται να εξελιχθεί ως εξής για τα πρώτα πέντε έτη: 43,2%, 46,0%, 46,7%, 47,9%, 48,3%.

Τα έσοδα του ξενοδοχείου θα προέρχονται κυρίως από τα δωμάτια, τις υπηρεσίες εστίασης, το beach bar, το γυμναστήριο, τα συνέδρια και το spa. Τα συνολικά έσοδα προβλέπεται να είναι στη διάρκεια της επόμενης πενταετίας: 5.941.497,64 €, 6.422.474,70 €, 6.683.191,85 €, 7.060.134,97 €, 7.236.850,50 €.

Στη μελέτη αυτή παρουσιάζονται αναλυτικά όλα τα στοιχεία που συντελούν στη διαμόρφωση του κόστους της μονάδας.

Η μελέτη τελικά καταλήγει στην παρουσίαση των προβλεπόμενων Λογαριασμών, Ταμειακών Ροών και στον υπολογισμό της Καθαρής Παρούσας Αξίας, του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης και διαφόρων άλλων μεθόδων υπολογισμού απόδοσης της επένδυσης, οι οποίες, αν και δείχνουν ότι η επιχείρηση ίσως επηρεαστεί ελάχιστα από εξωτερικούς παράγοντες, φέρουν ελπιδοφόρα αποτελέσματα και προμηνύουν την απρόσκοπτη επιτυχία της επιχείρησης.

Οι μέτοχοι της εταιρίας έχουν κάνει εκ των προτέρων όλες τις απαραίτητες ενέργειες για να εξασφαλίσουν τις επιθυμητές συνεργασίες με κατασκευαστικές εταιρίες, με ανθρώπινο δυναμικό (αξίζει να σημειωθεί ότι 40% της απασχόλησης του νησιού καλύπτεται από τον τουρισμό), προμηθευτές και πιθανούς μελλοντικούς πελάτες.

Τέλος, έχουν αναθέσει τη μελέτη σκοπιμότητας σε έμπειρους επιστήμονες οι οποίοι θα αναλύσουν όλα όσα πρέπει να ληφθούν υπόψη για να οδηγηθούν στη διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη βιωσιμότητα της μονάδας αλλά και το κατά πόσο θα ήταν δόκιμη η δημιουργία της.

Επίσης, η επιχείρηση δεν επηρεάζει αρνητικά το περιβάλλον, αφού δεν παράγονται επαρκώς επιβλαβείς ρύποι και η μονάδα χρησιμοποιεί βιολογικό καθαρισμό και κατάλληλες μονώσεις, ήχου κλπ.

Καταλήγουμε έτσι στο ότι το υπό μελέτη ξενοδοχείο αποτελεί ένα απαραίτητο έργο για την περιοχή, με άμεσα και έμμεσα οφέλη για τον τουρισμό και κατ' επέκταση για την Εθνική Οικονομία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

2.1. ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΕΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η βασική ιδέα για τη συγκεκριμένη επένδυση ανήκει στην Ανώνυμη, Ξενοδοχειακή, Τουριστική, Εμπορική, Ναυτιλιακή και Αγροτική Εταιρία με την επωνυμία «**Νέα Ιδέα**», η οποία ιδρύθηκε στις 15 Μαρτίου 1986, με έδρα το Δήμο Ρόδου της Νήσου Ρόδου Δωδεκανήσων και εταιρικό κατάστημα αυτής επί της οδού Γεωργίου αρ.24.

Τα οικονομικά στοιχεία της εταιρίας παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 2.1.A: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

	2006	2007	2008
Κύκλος εργασιών	96.100€	60.023€	8.400€
Κέρδη προ φόρων	93.073€	50.865€	142€

Κρίνεται σκόπιμο να παρουσιαστούν και κάποια άλλα στοιχεία του ισολογισμού της εταιρίας, όπως η πορεία των υποχρεώσεων αυτής καθώς και των ιδίων κεφαλαίων αυτής.

Πίνακας 2.1.B: ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

	2006	2007	2008
Μετοχικό κεφάλαιο	22.110€	22.110€	22.110€
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	78.383€	134.929€	72.826€
Τρέχουσες Υποχρεώσεις	58.059€	109.309€	50.602€

Η εν λόγω εταιρία δραστηριοποιείται στο χώρο του ξενοδοχειακού τουρισμού επί σειρά ετών. Επομένως, η φερεγγυότητα των επενδυτών θα πρέπει να θεωρείται δεδομένη λόγω της πολύχρονης και άριστης συνεργασίας τους με Τράπεζες, Φορείς, καθώς και με τους Προμηθευτές.

Η οικονομική επιφάνεια των εταιρών, δίνει στην επένδυση την δυνατότητα χρησιμοποίησης ίδιων κεφαλαίων, κάτι που καθιστά την πραγματοποίηση της επένδυσης εφικτή και σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Η εταιρική περιουσία ενδεικτικά περιλαμβάνει τα εξής:

1. Ιδιότητα ή μισθωμένα οικόπεδα, και ακίνητα σε οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδας
2. Ιδιότητα, μισθωμένα ή με οιονδήποτε τρόπο εκμεταλλεόμενα συγκοινωνιακά μέσα
3. Ιδιότητα ή μισθωμένα αυτοκίνητα, πλοία, ελικόπτερα, καθώς και αεροπλάνα
4. Γεωργικές εκτάσεις σε οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδας με εγκατεστημένα σ' αυτή θερμοκήπια, ή πρότυπες γεωργικές, γενικώς, καλλιέργειες, με σκοπό την εμπορία με κέρδος των από τις παραπάνω καλλιέργειες παραγόμενων προϊόντων
5. Καταθέσεις σε μετρητά και συνάλλαγμα
6. Μετοχές εισηγμένων εταιρειών και Ομόλογα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας διαμορφώνουν οι:

- κ. Σπύρος Ανανιάδης, πρόεδρος (Ακαδημαϊκή μόρφωση: Πάντειος Σχολή Κοινωνικών Επιστημών (Οικονομικές Πολιτικές Επιστήμες), Νομική του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, The City Management and International Business School, London, UK MBA. Εμπειρία σε συναφές αντικείμενο: 20ετής)
- κ. Γεώργιος Αντωνόπουλος, αντιπρόεδρος (Ακαδημαϊκή μόρφωση: The Hotel School, Comle University, NY USA, MBA in Export Management and International Business, University of London, London School of Economics and Political Science , London , UK. Εμπειρία σε συναφές αντικείμενο: 17ετής)
- κ. Τσαμπίκα Γρηγορούδη, μέλος (Ακαδημαϊκή μόρφωση: University of London, London School of Economics and Political Science, London, UK, B.A, Business Administration and Computer Science, B.Sc Economics, Honours Degree in Economics of Industry and Trade. Εμπειρία σε συναφές αντικείμενο: 15ετής)

2.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΙΔΕΑΣ – ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η εταιρία σκοπεύει να δημιουργήσει μια ξενοδοχειακή μονάδα η οποία θα είναι 5* κλασσικού τύπου, δυναμικότητας 142 δωματίων / 284 κλινών στη Ρόδο και πιο συγκεκριμένα στην Κολύμπια Ρόδου.

Η εταιρία με την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης επικεντρώνεται στην επίτευξη των παρακάτω στόχων:

- Στην προσφορά όσο το δυνατόν υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης στο Έλληνα και ξένο επισκέπτη.
- Στην ανάπτυξη της βελτιώνοντας τα αποτελέσματά της.
- Στην επέκταση των δραστηριοτήτων της, λαμβάνοντας σημαντικό μερίδιο αγοράς στον τομέα του τουρισμού.
- Στην ανάπτυξη του τουρισμού σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών πόρων, που αποτελούν και τη βάση προσέλκυσης του επισκέπτη.

Η απόφαση για ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας υπαγορεύεται και από τη γενική τάση του τουρισμού, η οποία, στα πλαίσια του υγιούς ανταγωνισμού, ωθεί τις ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να ακολουθήσουν τις νέες τάσεις, να προσαρμοσθούν και να επενδύσουν σε ειδικές μορφές τουρισμού.

Ο διεθνής ανταγωνισμός αναγκάζει τις εταιρίες και δη τις ξενοδοχειακές να πραγματοποιούν συστηματικά μεγάλα επενδυτικά σχέδια, προκειμένου να παραμένουν ανταγωνιστικές σε σχέση με το συνολικά προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.

Η απόφαση για τη δημιουργία της ξενοδοχειακής μονάδας έχει ληφθεί ύστερα από σοβαρή σκέψη και μακροχρόνια προεργασία που έχει πραγματοποιηθεί από τους ιθύνοντες. Η συνεργασία των στελεχών της εταιρίας με μηχανικούς και σημαντικές κατασκευαστικές εταιρίες, οι οποίες διαθέτουν πολυετή εμπειρία σε αντίστοιχα έργα,

καθώς και με άλλα άτομα διαφόρων ειδικοτήτων, π.χ. Λογιστή, Οικονομικό Σύμβουλο κλπ., οδήγησε στην τελική διαμόρφωση της ιδέας, η οποία πρόκειται να λάβει υπόσταση μετά την έγκριση του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου μέσω των ευεργετικών διατάξεων του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004.

Η ξενοδοχειακή μονάδα που πρόκειται να δημιουργηθεί θα είναι πέντε (5*) αστέρων και θα αποτελέσει «στολίδι» της περιοχής. Οι υπηρεσίες που προβλέπεται να παρέχονται θα είναι ιδιαίτερα υψηλού επιπέδου και θα δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εξυπηρέτηση του πελάτη.

Το έργο προϋπολογίζεται να αγγίζει το κόστος των **26.283.778,00€**, στο οποίο περιλαμβάνονται δαπάνες για τις κτιριακές εγκαταστάσεις, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό, τα έργα υποδομής, την απόκτηση του ξενοδοχειακού εξοπλισμού που απαιτείται για την διαρρύθμιση των δωματίων και λοιπών χώρων της μονάδας, την αγορά οικοπέδου (αγροτεμαχίου), το κόστος μελετών (προκαταρκτικές δαπάνες), καθώς επίσης και το κεφάλαιο κίνησης που χρειάζεται μέχρι την υλοποίηση της επένδυσης.

Ανάμεσα στους στόχους των υπευθύνων του έργου βρίσκεται η βιωσιμότητα καθώς και η αποτελεσματική και εύρυθμη λειτουργία της μονάδας αυτής.

2.3. ΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

Η μελέτη σκοπιμότητας εκπονήθηκε από ομάδα επιστημόνων οι οποίοι προέρχονται από διαφορετικά επιστημονικά πεδία. Έτσι, η ομάδα εργασίας αποτελείται από έναν Οικονομολόγο, έναν Μηχανολόγο Μηχανικό, έναν Περιβαλλοντολόγο, έναν Δικηγόρο και έναν Σύμβουλο Μάρκετινγκ.

Η μελέτη σκοπιμότητας-βιωσιμότητας έγινε με εντολή των μετόχων της εταιρίας.

2.4. ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

Το κόστος της μελέτης σκοπιμότητας έχει άμεση σχέση με το κόστος για τις μηχανολογικές μελέτες, τις μελέτες για τον υπολογισμό και παρουσίαση του επιμέρους κόστους για τη δημιουργία των κτιριακών εγκαταστάσεων και την ομάδα που τη συντάζει.

Το συνολικό κόστος των μελετών που εκπονούνται και των διαφόρων σχετικών εξόδων πριν την σύσταση της εταιρίας ανέρχεται σε 73.778,00 €.

Πίνακας 2.4.Α Προκαταρκτικές Δαπάνες Της Επένδυσης

ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ - ΕΞΟΔΑ ΣΕ €	
Έξοδα ιδρύσεως & εγκαταστάσεως	7.589,00
Έξοδα εκπόνησης μελετών	26.000,00
Αμοιβή οικονομικού συμβούλου	20.600,00
Αμοιβή νομικού συμβούλου	19.589,00
ΣΥΝΟΛΟ	73.778,00

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

3.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ

Ο τουρισμός είναι ο δυναμικότερος και ανταγωνιστικότερος κλάδος της ελληνικής οικονομίας σε διεθνές επίπεδο, ενώ εκτιμάται ότι παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης στην τρέχουσα δεκαετία.

Από τις αρχές της δεκαετίας του '90 η τουριστική δραστηριότητα αποτελεί τον μεγαλύτερο κλάδο παραγωγής, καθώς και το μεγαλύτερο εξαγωγίμο προϊόν σε παγκόσμιο επίπεδο. Η ανάπτυξη του διεθνούς τουρισμού κατά τα τελευταία 40 - 50 χρόνια συντελέστηκε με ρυθμούς υψηλότερους της αύξησης του παγκοσμίου ΑΕΠ. Σήμερα εκτιμάται ότι ο τουρισμός αντιπροσωπεύει το 12% της ιδιωτικής κατανάλωσης, παράγει το 6% του παγκόσμιου ακαθάριστου προϊόντος και προσφέρει περισσότερο από το 7% των θέσεων εργασίας σε παγκόσμιο επίπεδο.

Η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς, διεθνώς, καθώς ετησίως δέχεται περισσότερους από 14 εκ. τουρίστες, γεγονός που την τοποθετεί στη 15η θέση της παγκόσμιας κατάταξης των χωρών υποδοχής (σύμφωνα με τα στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού). Έτσι, τις τελευταίες δεκαετίες έχουν αναπτυχθεί μεγαλύτερης ή μικρότερης κλίμακας, πολύμορφες και σύγχρονες τουριστικές υποδομές, που μπορούν να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις και τις ανάγκες διαμονής κάθε επισκέπτη. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, το 2006 αφίχθησαν σε συλλογικά τουριστικά καταλύματα της χώρας 13.982.021 αλλοδαποί και ημεδαποί τουρίστες, ενώ σε όλα τα ξενοδοχειακά καταλύματα της χώρας πραγματοποιήθηκαν 56.707.728 διανυκτερεύσεις, εκ των οποίων το 73,5% πραγματοποιήθηκε από αλλοδαπούς τουρίστες, οι οποίοι ήταν 42.458.767.

Επομένως, κύριος τροφοδότης των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στην Ελλάδα είναι ο εισερχόμενος τουρισμός και - συγκεκριμένα - οι αλλοδαποί τουρίστες, οι οποίοι επισκέπτονται τη χώρας μας κυρίως τους θερινούς μήνες για παραθέρηση.

Συμμετοχή στο ΑΕΠ και στην απασχόληση

Η συμμετοχή του τουριστικού τομέα στην απασχόληση και το ΑΕΠ των 25 χωρών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) το 2006 είναι ιδιαίτερα σημαντική. Ιδιαίτερα για τις Μεσογειακές χώρες της ΕΕ, το ποσοστό συμμετοχής του κλάδου τόσο στο ΑΕΠ, όσο και στην απασχόληση υπερβαίνει το 11%, κατά μέσο όρο, ενώ στην Ελλάδα το 15%.

Πίνακας 3.1.Α.: Ο τουρισμός ως ποσοστό του ΑΕΠ και της απασχόλησης – Ελλάδα και λοιπές χώρες της ΕΕ25 (2006)

Χώρες	Ο τουρισμός ως ποσοστό του ΑΕΠ	Η τουριστική απασχόληση ως ποσοστό της συνολικής απασχόλησης
Κύπρος	23,30%	29,70%
Κροατία	20,10%	23,10%
Ισπανία	17,80%	19,10%
Αυστρία	16,60%	19,10%
Πορτογαλία	15,20%	17,70%
Ελλάδα	15,10%	15,90%

Πηγή: WTTC, 2003 στο ΣΕΤΕ, Τουρισμός και Απασχόληση, 2006

Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία

Το μέγεθος της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας του κλάδου των ξενοδοχείων και εστιατορίων στην Ελλάδα το 2004 ήταν 8.821,9 εκατ. €, και αντιστοιχούσε στο 7,6% της εθνικής ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας. Σε σχέση με το παρελθόν, το μέγεθος της συμμετοχής του κλάδου στη συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία είναι αυξανόμενο. Το 1995 η συμμετοχή του κλάδου ήταν 6,53%, ενώ το 2000 είχε φτάσει στο 6,87%. Αντίστοιχα, στην Ε.Ε. η συμμετοχή του κλάδου στη διαμόρφωση της συνολικής ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας παρουσίασε μείωση κατά την περίοδο 1995 - 2004 και από 2,64% το 1995 μειώθηκε σε 2,42% το 2004.

Πίνακας 3.1.Β.: Διαχρονική εξέλιξη συμμετοχής κλάδου ξενοδοχείων – εστιατορίων στη διαμόρφωση της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας (Ποσά σε εκατ. €)

		Ελλάδα	ΕΕ15	ΕΕ25
1995	Σύνολο κλάδων	83.062,90	6.040.013	6.245.920
	Ξενοδοχεία - εστιατόρια	5.421,80	161.152	164.959
	Μερίδιο κλάδου στο σύνολο	6,53%	2,70%	2,60%
2000	Σύνολο κλάδων	96.851,90	6.941.471	7.194.184
	Ξενοδοχεία - εστιατόρια	6.658,50	183.169	187.553
	Σύνολο κλάδων	6,87%	2,60%	2,60%
2004	Σύνολο κλάδων	116.587,50	7.396.117	7.689.250
	Ξενοδοχεία - εστιατόρια	8.821,90	181.915	186.258
	Σύνολο κλάδων	7,57%	2,50%	2,40%

Πηγή: Βάση Δεδομένων Eurostat, 2006.

Απασχόληση

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat (Έρευνα Εργατικού Δυναμικού, 2006) στην Ελλάδα απασχολούνται ετησίως περί τις 305.000 άτομα στον κλάδο των ξενοδοχείων και των εστιατορίων. Ο αριθμός των απασχολούμενων στον κλάδο αντιπροσωπεύει το 3,7% της συνολικής απασχόλησης του κλάδου στην Ε.Ε. 24 (δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία για το Λουξεμβούργο), όταν το μερίδιο του συνόλου του εργατικού δυναμικού της χώρας είναι 2,2%.

Η απασχόληση στον κλάδο κατανέμεται ανάλογα με τη σχέση εργασίας ως εξής:

- το 58,6% εργάζονται ως μισθωτοί,
- το 31,2% ως αυτοαπασχολούμενοι και
- το υπόλοιπο 10,2% είναι μέλη της οικογένειας.

Επιπλέον, το 92,8% στον κλάδο έχουν πλήρη απασχόληση και το υπόλοιπο 7,2% εργάζονται με καθεστώς μερικής απασχόλησης. Στην απασχόληση αυτή θα πρέπει επιπλέον να συνυπολογιστεί και η απασχόληση σε κλάδους που σχετίζονται έμμεσα με τις τουριστικές δραστηριότητες. Σε σχετική Έρευνα του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ) (2003), ο υπολογισμός των θέσεων έμμεσης απασχόλησης για το έτος 2000 έδωσε τα ακόλουθα αποτελέσματα:

Πίνακας 3.1.Γ.: Υπολογισμός θέσεων Έμμεσης Απασχόλησης

Ξενοδοχειακά Καταλύματα	96.759
Βοηθητικά Καταλύματα	24.895
Επιχειρηματίες Κλάδου Καταλυμάτων	49.711
Πρακτορεία	19.305
Οδικές Μεταφορές	7.462
Αεροπορικές Μεταφορές	12.136
Θαλάσσιες Μεταφορές	9.600
Λοιπές Τουριστικές Επιχειρήσεις	35.440
Σύνολο Άμεσης Πλήρους Απασχόλησης (ΑΠΑ)	255.308
Άμεση Μερική Απασχόληση (ΑΜΑ)	89.358
Έμμεση Απασχόληση	464.196
Γενικό Σύνολο	808.862

Πηγή: ΣΕΤΕ

Σε συνδυασμό με τα στοιχεία της Eurostat για το 2006, μπορεί να εκτιμηθεί ότι το εργατικό δυναμικό που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με τον τουριστικό κλάδο ανέρχεται σε 855.000 περίπου. Επειδή όμως αρκετές από αυτές τις θέσεις απασχόλησης είναι εποχικές, μπορεί να ειπωθεί πως το συνολικό μέγεθος θέσεων εργασίας πλήρους απασχόλησης που σχετίζεται με τον τουρισμό στην Ελλάδα φτάνει τις 700.000.

Σε σχέση με το 2000, ο αριθμός των απασχολουμένων του κλάδου εμφανίζεται αυξημένος κατά 11,4%, χωρίς όμως το ποσοστό που αντιστοιχεί στο σύνολο του εργατικού δυναμικού να διαφοροποιείται ουσιαδώς. Αντίθετα, σημαντική διαφορά εντοπίζεται σε σχέση με το 1993, μιας και τότε το ποσοστό που αντιστοιχούσε στην απασχόληση του κλάδου στο σύνολο του οικονομικά ενεργού πληθυσμού ήταν 5,5%. Έκτοτε παρατηρείται στροφή της απασχόλησης προς τον κλάδο, ο οποίος για τη περίοδο 1993 - 2006 εμφανίζει μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής ύψους 3,5%.

Έσοδα από τον Τουρισμό

Έχει αποδειχθεί ότι το κόστος αποτελεί τον πιο σημαντικό προσδιοριστικό παράγοντα της επιλογής της Ελλάδας ως χώρας προορισμού, κυρίως όταν ο σκοπός του ταξιδιού αφορά την αναψυχή και τη διασκέδαση.

Στην Ελλάδα, κατά την περίοδο 1990 - 2000 σημειώθηκε αύξηση της μέσης καταναλωτικής δαπάνης ανά άφιξη κατά 2,4 φορές σε σχέση με το ύψος που είχε το 1990 (ΣΕΤΕ, 2003). Κατά την ίδια αυτή περίοδο παρατηρείται επίσης σύγκλιση του ύψους της μέσης καταναλωτικής δαπάνης σε όλες τις ανταγωνίστριες χώρες κοντά στο ποσό των 700 δολαρίων ΗΠΑ ανά άφιξη, με μόνη εξαίρεση την Πορτογαλία που βρίσκεται σε αρκετά χαμηλότερα επίπεδα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις το 2006 ανήλθαν σε 11.456 εκατ. €, αυξημένες κατά 7,2% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Λαμβάνοντας υπόψη τον αριθμό των αφίξεων αλλοδαπών τουριστών το ίδιο έτος, η μέση δαπάνη ανά αλλοδαπό τουρίστα διαμορφώθηκε σε 807,08 € ανά τουρίστα, αυξημένη κατά 1,4% σε σχέση με το 2005.

Ποιοτικά Χαρακτηριστικά

Η βασική σύνθεση των πλεονεκτημάτων της χώρας παραμένει η ίδια. Η μεγάλη μάζα των επισκεπτών που στηρίζει τον τουρισμό έρχεται στην Ελλάδα για τα γεωκλιματικά χαρακτηριστικά της (ήλιο, θάλασσα, περιβάλλον), τη φιλοξενία και την αυθεντικότητα των ανθρώπων, διακινείται δηλαδή για παραθερισμό σε παραλιακές περιοχές και νησιά, και μάλιστα διακινείται οργανωμένα. Στην εξυπηρέτηση αυτής της ζήτησης είναι στραμμένο το μεγαλύτερο τμήμα της ελληνικής τουριστικής προσφοράς, ενώ μικρά μόνο έως μηδαμινά τμήματα ζήτησης διακινούν οι νέες ή ειδικές ή εναλλακτικές μορφές τουρισμού, γεγονός που συνεπάγεται τον κίνδυνο εύκολης υποκατάστασης από άλλες χώρες. Τα διαφοροποιημένα συμπληρωματικά τουριστικά προϊόντα (αγροτουρισμός, χειμερινός τουρισμός, συνεδριακός τουρισμός, ιατρικός τουρισμός κ.λ.π.) έχουν κάνει την εμφάνισή τους μόνο τα τελευταία χρόνια, χωρίς να επηρεάσουν σημαντικά το συνολικά προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.

Η πλειοψηφία των τουριστικών επιχειρήσεων χαρακτηρίζεται από μικρό ή μεσαίο μέγεθος, με αδυναμία αξιοποίησης οικονομιών κλίμακας και σκοπού, παραδοσιακές δομές οργάνωσης, δυσκολία προσαρμογής στα νέα τεχνολογικά δεδομένα και χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης - επιμόρφωσης ή επαρκούς επιχειρηματικής εμπειρίας. Το μικρό αυτό μέγεθος αποτελεί εμπόδιο τόσο στη μείωση του κόστους, όσο και στη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών.

Σημαντικό πλεονέκτημα του τομέα αποτελεί η αυξανόμενη συμμετοχή του εσωτερικού τουρισμού κατά τα τελευταία χρόνια, γεγονός που δίνει τη δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξής του και χρονικής κατανομής της ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, η σημαντική μείωση του μεριδίου αμερικανών τουριστών, ειδικότερα μετά τον Σεπτέμβριο του 2001, συνεπάγεται την απώλεια υψηλού τουριστικού εισοδήματος αλλά και την αναγκαιότητα αναζήτησης νέων αγορών.

Βασικό χαρακτηριστικό του τομέα αποτελεί και η υψηλή γεωγραφική συγκέντρωση τουριστικής υποδομής σε συγκεκριμένες περιοχές της χώρας και κυρίως στη νησιωτική Ελλάδα, με συνέπεια την άνιση ανάπτυξη των τουριστικών υποδομών και ανωδομών. Επισημαίνεται, όμως, ότι παρά τα συνεχιζόμενα διαρθρωτικά της προβλήματα, η τουριστική δραστηριότητα, κυρίως των νησιωτικών και παραθαλασσιών περιοχών της χώρας, αποτελεί σημαντική πηγή οικονομικής ανάπτυξης, συμβάλει στη συγκράτηση του πληθυσμού, αλλά και στη δραστηριοποίηση παραγωγικών μονάδων που δρουν συμπληρωματικά με τον τουρισμό και γενικότερα στην ενδογενή περιφερειακή ανάπτυξη.

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών η ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουριστικού τομέα βρίσκεται αντιμέτωπη με μεγάλες απειλές, οι οποίες πηγάζουν κυρίως από αυξανόμενες διεθνείς ανταγωνιστικές πιέσεις. Η ικανότητα της ελληνικής οικονομίας να διαφοροποιήσει και να αναβαθμίσει τη θέση της στην παγκόσμια αγορά, εξαρτάται από την εκμετάλλευση των συγκριτικών της πλεονεκτημάτων, της πολιτιστικής της κληρονομιάς και του υψηλής ποιότητας φυσικού της περιβάλλοντος.

Προσφορά ξενοδοχειακών υπηρεσιών – Εξέλιξη ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας

Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου, οι μονάδες που

λειτουργούσαν το 2006 σε ολόκληρη τη χώρα ανήλθαν σε 9.211 έναντι 8.689 μονάδων το 2003 (522 νέα ξενοδοχεία σε διάστημα 4 ετών).

Το 36% των ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα είναι ατομικές επιχειρήσεις, το 45,5% Ανώνυμες Εταιρίες, και το υπόλοιπο ποσοστό είναι εταιρίες ομόρρυθμες, ετερόρρυθμες ή περιορισμένης ευθύνης. Ακόμα, το 92,4% ανήκει σε Έλληνες και το υπόλοιπο σε ξένους ομίλους, ενώ το 36% των ξενοδοχείων χτίστηκαν πριν το 1980, το 28,6% την περίοδο 1980 - 1989, το 25,8% την περίοδο 1990 – 1999 και το υπόλοιπο 9,6% από το 2000 και ύστερα.

Όλες οι ξενοδοχειακές μονάδες της χώρας όπως και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, υπόκεινται σε διαβαθμίσεις που καθορίζονται από τον Ε.Ο.Τ. και κατατάσσονται σε:

- Τάξεις (παλιό σύστημα κατάταξης): Lux, A, B, Γ, Δ, E
- Αστέρια (νέο σύστημα κατάταξης): 5*****, 4****, 3***, 2**, 1*

Σημειώνεται ότι από τη σκοπιά των τεχνικών προδιαγραφών τα ξενοδοχεία τάξης Πολυτελείας (Lux) αντιστοιχούν σε 5*****, τα A σε 4****, τα B σε 3***, τα Γ σε 2** και τα Δ και E σε 1*. Μέχρι να ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία κατάταξης με το νέο σύστημα, ορισμένα ξενοδοχεία θα εμφανίζονται να έχουν την παλαιά κατάταξη σε τάξεις (Lux, A, B, Γ, Δ και E) και ορισμένα τη νέα σε αστέρια (5*****, 4****, 3***, 2**, 1*).

Ανάλογα με την περιοχή και τη δραστηριότητά τους, τα ξενοδοχεία διακρίνονται στα αστικά, τα οποία είναι εγκατεστημένα σε αστικά κέντρα και λειτουργούν αδιάλειπτα ολόκληρο το χρόνο, σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία εποχιακής λειτουργίας, τα οποία στην πλειοψηφία τους λειτουργούν σε παραθαλάσσιες και κυρίως νησιωτικές περιοχές. Όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ξενοδοχείων, στην Ελλάδα εκτός από τις αμιγώς ελληνικές ξενοδοχειακές αλυσίδες έντονη είναι και η παρουσία ξένων αλυσίδων. Σημειώνεται ότι σε αρκετές περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης μιας ξενοδοχειακής μονάδας αναθέτει την εκμετάλλευση και διαχείρισή της σε τρίτους.

Όσον αφορά στην κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας κατά κατηγορία, τα περισσότερα είναι ξενοδοχεία 2**, ο αριθμός των οποίων ανήλθε το 2006 σε 4.560 (μερίδιο 50% επί του συνόλου) και οι κλίνες σε 231.333. Ακολούθησαν

τα ξενοδοχεία 3*** με 1.804 μονάδες (μερίδιο 19,6%) και τα ξενοδοχεία 1* με 1.677 μονάδες (μερίδιο 18,2%). Τα ξενοδοχεία 4**** ήταν αρκετά λιγότερα το 2006 (994 μονάδες), ενώ ακόμη λιγότερα ήταν τα 5***** (176 μονάδες).

Επιπλέον, στις περισσότερες τουριστικές περιοχές υπάρχει σημαντικός αριθμός ενοικιαζομένων δωματίων, που φέρουν το ειδικό σήμα λειτουργίας του Ε.Ο.Τ. Τα περισσότερα από τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανακαινιστεί και εκσυγχρονιστεί πρόσφατα και διαθέτουν σύγχρονες εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών.

Πίνακας 3.1.Δ.: Βασικά μεγέθη ξενοδοχειακής υποδομής (ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα) στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση

	Μονάδες/Κλίνες	Ελλάδα	ΕΕ15	ΕΕ25
2000	Μονάδες	8.342	192.867	202.806
	Κλίνες	607.614	9.635.271	10.356.059
	Μέσο Μέγεθος	73	50	51
2004	Μονάδες	8.899	189.582	201.066
	Κλίνες	668.271	9.952.275	10.783.463
	Μέσο Μέγεθος	75	52	54
2005	Μονάδες	9.036	Μ/Δ	Μ/Δ
	Κλίνες	682.050	Μ/Δ	Μ/Δ
	Μέσο Μέγεθος	75	Μ/Δ	Μ/Δ
2006	Μονάδες	9.111	Μ/Δ	Μ/Δ
	Κλίνες	693.252	Μ/Δ	Μ/Δ
	Μέσο Μέγεθος	75	Μ/Δ	Μ/Δ

Πηγή: Βάση Δεδομένων Eurostat, 2006.

Μεταξύ 2000 – 2006 παρατηρείται αύξηση του αριθμού των ξενοδοχειακών και συναφών μονάδων κατά 9,2%, ενώ η συνολική μεταβολή για την περίοδο 2000 - 2006 είναι της τάξης του 35,7%. Σε επίπεδο ΕΕ-25 το μερίδιο της χώρας στο συνολικό αριθμό ξενοδοχειακών μονάδων και συναφών καταλυμάτων το 2004 ανήλθε στο 4,4% από 4,1% που ήταν το 2000. Όσον αφορά για το έτος 2006 δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία ως προς το μέγεθος της ξενοδοχειακής υποδομής στην Ευρωπαϊκή Ένωση,

παρά μόνο για την Ελλάδα στοιχεία τα οποία αντλήθηκαν από την Ε.Σ.Υ.Ε. Παρατηρείται ότι το 2006 το μέσο μέγεθος των ξενοδοχειακών μονάδων παραμένει σταθερό συγκριτικά με το 2005, λόγω της μικρής αύξησης των ξενοδοχειακών μονάδων.

Εκτός από τα πάσης φύσεως καταλύματα, η εγχώρια τουριστική προσφορά υποστηρίζεται από ένα κύκλωμα υποκλάδων αποκλειστικής παραγωγής και διάθεσης τουριστικών αγαθών και υπηρεσιών με τα ακόλουθα μεγέθη (προσεγγίσεις):

- 4.850 Τουριστικά γραφεία.
- 750 Τουριστικές επιχειρήσεις οδικών μεταφορών.
- 1.500 Γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων Ι.Χ. χωρίς οδηγό.
- 200 Ναυλομεσιτικά γραφεία για την αντιπροσώπευση περισσότερων από 4.500 σκαφών αναψυχής.
- 10.500 Εμπορικές επιχειρήσεις αναμνηστικών πάσης φύσεως.
- 2.000 Διπλωματούχοι ξεναγοί ως ατομικοί επαγγελματίες.

Παράλληλα, υπάρχουν και 30.000 περίπου επιχειρήσεις εστίασης – καφετέριες – επιχειρήσεις διασκέδασης, που εξυπηρετούν έμμεσα την εγχώρια τουριστική προσφορά.

Εκτός των αναφερομένων, την ετήσια τουριστική κατανάλωση υποστηρίζει η παραγωγή από μια πληθώρα εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής – ανωδομής, όπως συνεδριακά κέντρα, αίθουσες συνεδρίων μικρότερων μεγεθών, κέντρα θαλασσοθεραπείας, γήπεδα γκολφ, καζίνο και ένας σημαντικός αριθμός από μαρίνες, χιονοδρομικά κέντρα, ιαματικές πηγές και τόπους τουριστικής επίσκεψης που συμπληρώνουν την εικόνα της τουριστικής προσφοράς στην Ελλάδα.

Στο αναφερόμενο κύκλωμα τουριστικής παραγωγής θα πρέπει να συνυπολογιστούν τα εποχικά προσφερόμενα αγαθά και υπηρεσίες από ένα πλήθος επιχειρήσεων σε διάφορους τομείς, μη αποκλειστικής τουριστικής παραγωγής, όπως, Τράπεζες, Οδικές, Θαλάσσιες και Αεροπορικές Μεταφορές, Ταχυδρομικές και Ιατρικές Υπηρεσίες, Πρατήρια Καυσίμων, Καταστήματα Τροφίμων και λοιπών καταναλωτικών αγαθών, Υπηρεσίες Αεροδρομίων, Λιμένων και Σταθμών και πίσω από αυτές το σύνολο σχεδόν των κλάδων μεταποιητικής παραγωγής καταναλωτικών αγαθών, καθώς και ένα σημαντικό μέρος των κλάδων παραγωγής κεφαλαιουχικών προϊόντων.

Σχετικά με την γεωγραφική κατανομή του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της χώρας με βάση τα στοιχεία του 2006, επί συνόλου 693.252 κλινών, στην περιφέρεια της Κρήτης λειτούργησαν 146.073 κλίνες (μερίδιο 21%) και ακολουθούν οι περιφέρειες των Δωδεκανήσων με 120.156 κλίνες (μερίδιο 17,3%), της Μακεδονίας με 96.761 κλίνες (μερίδιο 13,9%) και της Στερεάς Ελλάδας με 93.033 κλίνες (μερίδιο 13,4%).

Πίνακας 3.1.Ε.: Εξέλιξη ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας ανά κατηγορία (2003 - 2006)

Έτος	5****	4****	3***	2**	1*	Σύνολο
2003	104	870	1.613	4.403	1.699	8.689
2004	139	896	1.660	4.473	1.731	8.899
2005	155	944	1.712	4.496	1.729	9.036
2006	176	994	1.804	4.560	1.677	9.211

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Πίνακας 3.1.ΣΤ.: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας (2006)

Περιοχή	Συνολικές Μονάδες	Συνολικές Κλίνες
Στερεά	1.259	93.033
Πελοπόννησος	711	47.169
Ιόνιο	891	82.991
Ήπειρος	274	10.880
Αιγαίο	393	21.543
Κρήτη	1.521	146.073
Δωδεκάνησα	999	120.156
Κυκλάδες	928	41.612
Θεσσαλία	557	26.793
Μακεδονία	1.479	96.761
Θράκη	99	6.238
Σύνολο	9.111	693.249

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου και συγκρίνοντας τους πίνακες που ακολουθούν και αφορούν την κατανομή κατά κατηγορία, στην

περιφέρεια της Κρήτης βρίσκονται οι περισσότερες κλίνες 5***** για το 2006 (20.172 – μερίδιο 31% επί του συνόλου των κλινών 5*****), ενώ τα Δωδεκάνησα συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο αριθμό των ξενοδοχειακών κλινών 4****, με κλίνες 52.495 (μερίδιο 29,7% επί του συνόλου των κλινών 4****).

Στις κατηγορίες 3*** και 2**, οι περισσότερες κλίνες βρίσκονται συγκεντρωμένες στην Κρήτη με 29.392 και 44.286 κλίνες αντίστοιχα (μερίδιο 18% επί του συνόλου των κλινών 3*** και 19,1% επί του συνόλου των κλινών 2**), ενώ η Μακεδονία παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συγκέντρωση σε 1* με 18.486 κλίνες και μερίδιο 32,3%.

Ο **Νομός Δωδεκανήσων** διαθέτει συνολικά 999 ξενοδοχεία εκ των οποίων υπάρχουν 16 μονάδες 5***** και 155 μονάδες 4****, ενώ στο μεγαλύτερο μέρος τους τα ξενοδοχειακά καταλύματα είναι μέσης προς χαμηλής κατηγορίας. Συνολικά, στο Ν. Δωδεκανήσων υπάρχουν 62.865 δωμάτια με 120.156 κλίνες.

Πίνακας 3.1.Z.: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας – κατηγορία 5***** (2003 – 2006)

Περιοχή	2006		2005		2004		2003	
	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	35	13.209	33	12.565	30	11.919	24	987.324
Πελοπόν- νησος	10	4784	9		9	3281	7	3.035
Ιόνιο	10	3.573	8	2.918	6	1.322	5	2.060
Ήπειρος	2	147	2	147	2	147	2	147
Αιγαίο	6	1.369	5	1.281	5	1281	5	1.281
Κρήτη	41	20.172	37	18.209	33	15.833	21	10.046
Δωδεκά- νησα	16	11.060	14	10.188	14		10.096	9.951
Κυκλάδες	17	1.848	15	1.658	15	1.659	9	1.022
Θεσσαλία	12	1.309	11	1.168	7		796	763
Μακε- δονία	29	7.259	21	5.470	18	2.352	12	3.194
Θράκη	1	183	0	0	0	0	0	0
Σύνολο	179	64.913	155	56.888	139	51.967	104	41.372

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Πίνακας 3.1.Η: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας – κατηγορία 4**** (2003 – 2006)

Περιοχή	2006		2005		2004		2003	
	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	105	17.513	101	18.096	97	17.768	90	17.708
Πελοπόν- νησος	79	8.939	76	8.484	71	8.417	64	7.959
Ιόνιο	90	19.356	93	19.980	87	20.671	88	20.298
Ήπειρος	29	1.467	19	1.245	16	1.102	15	948
Αιγαίο	25	2.907	25	2.935	26	3.015	27	3.124
Κρήτη	209	22.099	200	42.309	198	41.098	198	42.916
Δωδεκά- νησα	155	52.495	147	48.874	144	47.591	141	46.723
Κυκλάδες	137	8.126	130	7.708	114	6.626	113	6.535
Θεσσαλία	76	4.155	66	3.919	61	3.769	56	3.531
Μακε- δονία	81	18.311	77	18.543	75	17.884	70	16.903
Θράκη	8	1.186	10	1.338	7	999	8	1.177
Σύνολο	994	156.554	944	173.431	896	168.940	870	167.822

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Πίνακας 3.1.Θ: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας – κατηγορία 3*** (2003 – 2006)

Περιοχή	2006		2005		2004		2003	
	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	220	21.083	213	20.716	205	20.867	202	21.000
Πελοπόν- νησος	147	12.723	140	12.850	134	12.620	129	12.011
Ιόνιο	187	24.660	174	23.316	173	22.777	167	21.509
Ήπειρος	63	3.922	52	3.081	47	3.071	43	2.991
Αιγαίο	108	7.532	106	7.473	105	7324	104	7.335
Κρήτη	300	29.392	295	28.896	297	0.410	302	30.602
Δωδεκά- νησα	224	23.111	215	22.512	216	21.851	220	22.001
Κυκλάδες	163	8.367	158	8.199	154	8.052	145	7.506
Θεσσαλία	94	6.431	94	6.693	89	6.508	82	6.134
Μακε- δονία	265	24.485	239	23.508	216	22.076	198	20.455
Θράκη	33	2.371	26	2.107	24	1.939	21	1.776
Σύνολο	1.804	164.077	1.712	159.351	1.660	157.495	1.613	153.320

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Πίνακας 3.1.I.: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας – κατηγορία 2 (2003 – 2006)**

Περιοχή	2006		2005		2004		2003	
	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	639	32.689	643	33.537	641	33.537	633	33.452
Πελοπόν- νησος	366	17.952	364	17.636	360	17.495	354	17.501
Ιόνιο	518	32.037	521	32.360	497	30.673	462	28.447
Ήπειρος	147	5.278	147	5.377	145	5.363	139	5.219
Αιγαίο	199	8.331	205	8.570	210	8.741	208	8.625
Κρήτη	740	44.286	41	44.048	752	43.613	741	41.179
Δωδεκά- νησα	511	30.626	14	30.866	13	30.340	517	30.485
Κυκλάδες	429	18.143	22	17.901	417	17.803	410	17.256
Θεσσαλία	279	11.813	290	12.093	294	12.379	289	12.376
Μακε- δονία	591	28.220	604	28.809	602	28.381	603	28.181
Θράκη	41	1.958	45	2.118	42	1.956	47	2.113
Σύνολο	4.460	231.333	4.496	233.315	4.473	230.281	4.403	225.104

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Πίνακας 3.1.IA: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας – κατηγορία 1* (2003 – 2006)

Περιοχή	2006		2005		2004		2003	
	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	260	8.539	280	9.193	287	9.563	312	10.386
Πελοπόν- νησος	109	2.771	112	2.993	114	3.058	121	3.298
Ιόνιο	86	3.365	87	3.385	90	3.457	94	3.567
Ήπειρος	33	1.066	33	1.083	34	114	34	1.114
Αιγαίο	55	1.407	57	1.484	58	1.497	57	1.450
Κρήτη	231	10.047	233	10.018	212	9.548	175	6.970
Δωδεκά- νησα	93	2.864	98	3.031	101	3.112	105	3.172
Κυκλάδες	182	5.128	184	5.169	188	5.318	195	5.537
Θεσσαλία	96	3.085	101	3.220	102	3.254	103	3.262
Μακε- δονία	516	18.486	528	18.949	528	19.080	486	17.761
Θράκη	16	540	16	540	17	587	17	673
Σύνολο	1.677	57.298	1.729	59.065	1.731	59.588	1.699	57.190

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Πίνακας 3.1.1B: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας – σύνολο ξενοδοχείων (2003 – 2006)

Περιοχή	2006		2005		2004		2003	
	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	1.259	93.033	1.270	94.107	1.260	93.654	1.261	92.419
Πελοπόν- νησος	711	47.169	701	45.247	688	44.871	675	43.804
Ιόνιο	891	82.991	883	81.959	853	80.157	816	75.971
Ήπειρος	274	10.880	253	10.933	244	10.797	233	10.419
Αιγαίο	393	21.546	398	21.743	404	21.858	401	21.815
Κρήτη	1.521	146.073	1.506	143.480	1.492	140.502	1.437	131.713
Δωδεκά- νησα	999	120.156	988	115.471	988	112.990	997	112.332
Κυκλάδες	928	41.612	909	40.635	888	39.458	872	38.126
Θεσσαλία	557	26.793	562	27.093	553	26.706	535	26.066
Μακε- δονία	1.479	96.761	1.469	95.279	1.439	91.797	1.369	86.494
Θράκη	99	6.238	97	6.103	90	5.481	93	5.739
Σύνολο	9.111	693.252	9.036	682.050	8.899	668.271	8.689	644.898

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Μέγεθος Αγοράς Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων – Κύκλοι Εργασιών – Κερδοφορία

Η διαχρονική αύξηση του συνολικού μεγέθους της ξενοδοχειακής αγοράς (κύκλοι εργασιών των επιχειρήσεων με βάση τους δημοσιευμένους ισολογισμούς) μέχρι και το 2001 δικαιολογείται από τη συνεχή άνοδο του εισερχόμενου τουρισμού κατά την τετραετία 1997 - 2001. Ωστόσο, η εικόνα διαφοροποιείται το 2002 και το 2003, χρονιές κατά τις οποίες παρατηρείται κάμψη του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα μας, με αποτέλεσμα το συνολικό μέγεθος της εξεταζόμενης αγοράς να βαίνει μειούμενο.

Τη χρονιά των Ολυμπιακών Αγώνων, το συνολικό μέγεθος της αγοράς αυξήθηκε μόλις κατά 3,6% σε σχέση με το 2003, καθώς οι απώλειες στα ξενοδοχεία 4**** και 3*** (από τη συνεχιζόμενη μείωση της τουριστικής κίνησης προς τη χώρα) αντισταθμίστηκαν από την αύξηση στα έσοδα των ξενοδοχείων 5*****, καθώς και από

την έναρξη λειτουργίας αρκετών νέων μονάδων, ιδιαίτερα στην περιοχή της Αττικής. Όσον αφορά το 2005 σε σχέση με το 2004, η αύξηση του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα – και κατ' επέκταση και του αριθμού των διανυκτερεύσεων – συντέλεσε στην άνοδο της αγοράς κατά 11,7%, εικόνα η οποία φαίνεται να επαναλαμβάνεται και την περίοδο 2006/05 (αύξηση 11,8%).

Με βάση έρευνα της Hellastat σε δείγμα 1.407 επιχειρήσεων, εκτιμάται ότι το συνολικό μέγεθος της αγοράς για το 2006 αυξήθηκε κατά 5,8%, με το 75% των εταιριών του δείγματος να βελτιώνουν τον κύκλο εργασιών τους έναντι του 2005. Επίσης, η μέση μεταβολή την περίοδο 2005 - 2006 ανά εταιρία (7,9%) ξεπέρασε την αντίστοιχη της τριετίας 2004 - 2006 (6,7%).

Σε ό,τι αφορά την κερδοφορία των Ελληνικών ξενοδοχείων, αναφέρεται ότι σχετίζεται άμεσα με την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Αυτό είναι το βασικό συμπέρασμα πανελλαδικής έρευνας – επισκόπησης στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, που διενήργησε η διεύθυνση Οικονομικών Μελετών και Προβλέψεων της Τράπεζας Eurobank.

Η έρευνα διεξήχθη κατά την περίοδο Αυγούστου – Οκτωβρίου 2006, σε δείγμα 89 ξενοδοχείων και 54 επιχειρήσεων οικογενειακών μονάδων και αφορά στα χαρακτηριστικά του ξενοδοχειακού κλάδου, ο οποίος αποτελείται από 9 χιλιάδες ξενοδοχεία, με 329 χιλιάδες δωμάτια και 680 χιλιάδες κλίνες (στοιχεία του 2005).

Το βασικό συμπέρασμα της έρευνας είναι ότι όσα περισσότερα αστέρια διαθέτει ένα ξενοδοχείο τόσο μεγαλύτερα είναι τα κέρδη του, ενώ τόσο μεγαλύτερη είναι και η ποσοστιαία μεταβολή στη μέση διανυκτέρευση και στα έσοδα. Επιπρόσθετα, τα συνολικά έσοδα αυξάνονται πιο πολύ από τη μέση διανυκτέρευση στα ξενοδοχεία 5*****, γεγονός που αποδεικνύει ότι τα ξενοδοχεία αυτά έχουν καλύτερη απορροφητικότητα πόρων σε σχέση με τα ξενοδοχεία των υπολοίπων κατηγοριών.

Παγκόσμια εμπειρία

Το σκηνικό που έχει διαμορφωθεί στην παγκόσμια τουριστική βιομηχανία, μετά το 2001, ασκεί οικονομική πίεση σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, αεροπορικές εταιρίες

και τουριστικούς οργανισμούς. Αποτέλεσμα της πίεσης αυτής είναι η υιοθέτηση της στρατηγικής των εξαγορών, συγχωνεύσεων αλλά και συνεργιών μεταξύ των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, με γνώμονα τη διατήρηση της θέσης τους στην παγκόσμια αγορά.

Στοιχεία που επηρέασαν και θα επηρεάσουν τη διεθνή τουριστική αγορά τα ερχόμενα έτη είναι οι μεταβολές παγκόσμιας οικονομίας, η υπερτίμηση του Ευρώ έναντι του δολαρίου, καθώς και η συνεχής άνοδος των διεθνών τιμών του πετρελαίου, γεγονότα τα οποία δύσκολα θα αφήσουν ανεπηρέαστες τις αγορές των ευρωπαϊκών χωρών.

Επίσης, προβλέπεται για ακόμα μια χρονιά η περαιτέρω ανάπτυξη του παγκόσμιου τουρισμού, σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (ΠΟΤ), που δόθηκαν πρόσφατα στην δημοσιότητα.

Σύμφωνα με τον ΠΟΤ, η προβλεπόμενη ανάπτυξη θα συνεχιστεί μέχρι το 2020, σε ποσοστό περίπου 4,1% ετησίως.

Σύμφωνα πάντα με στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, στα 578 εκατομμύρια ανήλθε ο αριθμός των αλλοδαπών τουριστών παγκοσμίως κατά τους πρώτους οκτώ μήνες του 2006, παρουσιάζοντας αύξηση κατά την οποία ο εξερχόμενος τουρισμός έχει ανέλθει στον αριθμό ρεκόρ των 806 εκατομμυρίων.

Τις καλύτερες επιδόσεις παρουσίασε η Αφρικάνικη Ήπειρος όπου σημειώθηκε αύξηση της τουριστικής κίνησης κατά 9,8% στο διάστημα Ιανουαρίου – Αυγούστου. Τα καλύτερα αποτελέσματα σημειώθηκαν στην υποσαχάρια Αφρική, ενώ στη Βόρεια Αφρική ο αριθμός των τουριστών στο Μαρόκο αυξήθηκε πολύ περισσότερο από αυτόν της Τυνησίας (+9,3% και +2,6% αντιστοίχως).

Ακολούθησε σε επιδόσεις η περιοχή της Ασίας – Ειρηνικού, με αύξηση 8,3% στους οκτώ πρώτους μήνες, ενώ αύξηση 6% σημείωσε ο αριθμός των τουριστών στη Μέση Ανατολή.

Η Γηραιά Ήπειρος σημείωσε η αύξηση 3,1%, και η κίνηση στη Βόρεια Ευρώπη αυξήθηκε κατά 6% και στη Νότια Ευρώπη κατά 6%.

Ο αριθμός των τουριστών που επισκέφθηκαν την αμερικάνικη Ήπειρο αυξήθηκε, τέλος, κατά 2,5%. Η αύξηση 8,7% που κατεγράφη στην Κεντρική Αμερική, 8,1% στη Νότια Αμερική και 5,1% στη Καραϊβική, αντιστάθμισαν τη μείωση σε ποσοστό 4,1% του αριθμού των τουριστών που επισκέφθηκαν τον Καναδά και σε ποσοστό 3,8% αυτών που επισκέφθηκαν το Μεξικό. Ο αριθμός των τουριστών που επισκέφθηκαν τις ΗΠΑ αυξήθηκε κατά 4,3%.

Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις παγκοσμίως σημείωσαν αύξηση εσόδων το 2006, που σε κάποιες περιοχές ξεπέρασε το 20% σε σχέση με το 2005. Τις οικονομικές επιδόσεις της παγκόσμιας ξενοδοχειακής βιομηχανίας για το 2006 ανακοίνωσε η KPMG στην ετήσια μελέτη της «The Bench», στοιχεία της οποίας δημοσίευσε η «Ναυτεμπορική». Σύμφωνα, με την έρευνα, τα ξενοδοχεία του Λονδίνου ήταν εκείνα που κατέγραψαν τις καλύτερες επιδόσεις στην Ευρώπη. Τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR) στο Λονδίνο κυμάνθηκαν στα 166,6€, σημειώνοντας αύξηση 18,5% σε σχέση με το 2005. Τα νούμερα αυτά προέκυψαν από τη μέση τιμή δωματίου που ήταν 205,30€, ενώ οι πληρότητες ήταν ιδιαίτερα ψηλές, κινούμενες στο 81,7%. Δεύτερη στην κατάταξη είναι η Μόσχα, που τα ξενοδοχεία της είχαν και την υψηλότερη μέση τιμή δωματίου στην Ευρώπη, φτάνοντας 222,53€, ενώ το RevPAR στη ρωσική πόλη ανήλθε στα 161,78€, αυξημένο κατά 15,1%. Στην τρίτη θέση βρέθηκε το Ντουμπάι, με τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο να φτάνουν τα 156,03€. Με θετικά αποτελέσματα έκλεισε το 2006 και για τον υπόλοιπο κόσμο. Συνολικά στην Ευρώπη η αύξηση κατά RevPAR ήταν 11,61%, στις ΗΠΑ 7,5% και στην Ασία και στον Ειρηνικό 20,12%.

Πίνακας 3.1.ΙΓ: Οι πρώτες 15 αγορές της Ευρώπης και της Μ. Ανατολής
(έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο – REVPAR – ευρώ)

A/A	ΠΟΛΗ	REVPAR 2005	REVPAR 2006	ΔΙΑΦΟΡΑ
1	ΛΟΝΔΙΝΟ	139,22	166,63	19,69%
2	ΜΟΣΧΑ	140,62	161,78	15,05%
3	ΝΤΟΥΜΠΑΙ	137,93	156,03	13,12%
4	ΠΑΡΙΣΙ	134,23	152,36	13,51%
5	ΑΜΣΤΕΡΝΤΑΜ	91,48	104,27	13,98%
6	ΕΔΙΜΒΟΥΡΓΟ	94,81	101,32	6,87%
7	ΜΠΑΘ	87,65	96,13	9,67%
8	ΔΟΥΒΛΙΝΟ	89,17	95,2	6,76%
9	ΒΕΡΟΛΙΝΟ	72,77	93,53	28,53%
10	ΒΙΕΝΝΗ	82,68	92,14	11,44%
11	ΜΑΝΤΣΕΣΤΕΡ	86,22	90,15	4,56%
12	ΜΠΕΛΦΑΣΤ	75,89	85,89	13,18%
13	ΠΡΑΓΑ	83,49	85,1	1,93%
14	ΡΩΜΗ	77,45	80,77	4,29%
15	ΑΜΒΟΥΡΓΟ	67,84	80,33	18,41%

Πηγή: KPMG "THE BENCH"

Η Ελλάδα εμφανίζεται να προηγείται σε επίδοση όλων των άμεσα ανταγωνιστριών χωρών, ενώ αντίστοιχες επιδόσεις με αυτές της Ελλάδας εμφανίζει μόνο η Πορτογαλία. Οι άλλες χώρες εμφανίζουν αύξηση 0,8% και 5%.

Η επίδοση αυτή, τρίτη συνεχής σε όρους συναλλαγματικών εισπράξεων, έχει ενδεχομένως θέσει την τουριστική Ελλάδα σε τροχιά δυναμικής μακροπρόθεσμης ανοδικής πορείας, εν πάση δε περιπτώσει, έχει «υπό όρους» προσδώσει ορατή δυναμική στον τομέα. Εδώ, απλώς επισημαίνεται η ύπαρξη υψηλού βαθμού ανταποκρίσεως της τουριστικής ζήτησεως σε πολιτικές που βελτιώνουν την ποιότητα των υπηρεσιών και αναβαθμίζουν τις βασικές υποδομές.

«Η παρατηρούμενη μείωση του αριθμού των αλλοδαπών που επισκέφτηκαν την Τουρκία, μπορεί να υποστηριχθεί ότι υπογραμμίζει την εμπειρικός υποστηριζόμενη τάση, εξαιρετικά υψηλές επιδόσεις σε κάποια έτη να ακολουθούνται από μια περίοδο – μικρή ή μεγάλη – προσαρμογής στα νέα δεδομένα με φαινόμενα

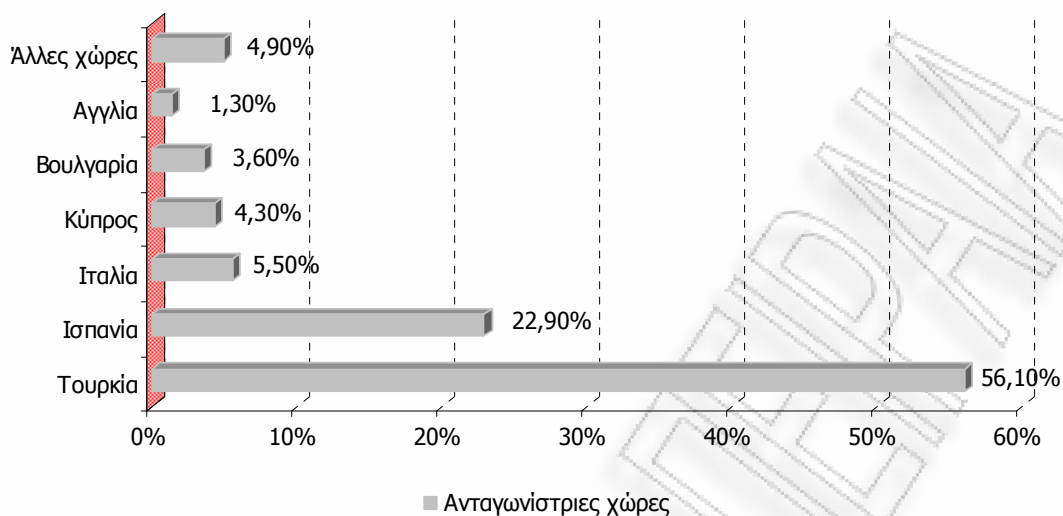
ακόμη και αρνητικών μεταβολών σε αφίξεις και εισπράξεις», επισημαίνει το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ).

Πίνακας 3.1.1Α: Επίδοση Ανταγωνιστριών χωρών

ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΩΝ ΑΜΕΣΟΤΕΡΑ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ		
% Μεταβολή Αφίξεων		
2006		
Παγκόσμιος Τουρισμός	4 – 5	
ΕΛΛΑΣ	7 – 8	
Ισπανία	4,9	Ιανουάριος – Σεπτέμβριος
Ιταλία	4,5	Ιανουάριος – Αύγουστος
Πορτογαλία	7 – 8	Ιανουάριος – Αύγουστος
Κροατία	0,8	Ιανουάριος – Αύγουστος
Τουρκία	-6	Ιανουάριος – Σεπτέμβριος

Με βάση στοιχεία έρευνας που διεξήγαγε η Eurobank, ο αριθμός των ξενοδοχειακών κλινών της χώρας σε σχέση με το μέγεθος του εγχώριου πληθυσμού, είναι δεκαπλάσιος του αντίστοιχου της Τουρκίας και διπλάσιος της Ισπανίας, που θεωρούνται από τους Έλληνες ξενοδόχους ως οι κύριες ανταγωνίστριες χώρες. Οι Έλληνες ξενοδόχοι θεωρούν ότι οι χαμηλότερες τιμές στις χώρες αυτές αποτελεί το κύριο ανταγωνιστικό τους πλεονέκτημα.

Στον παρακάτω πίνακα τα ποσοστά αντικατοπτρίζουν τα αποτελέσματα των απαντήσεων των Ελλήνων ξενοδόχων στην ερώτηση ποια χώρα θεωρούν περισσότερο ανταγωνιστική.



Διάγραμμα 3.1.Α: Ανταγωνίστριες χώρες

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2005) – Eurobank

Εξέλιξη Τουρισμού στην Ε.Ε.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat για τα έτη 2003, 2004, 2005 και 2006, ο αριθμός των συνολικών τουριστικών καταλυμάτων, ξενοδοχείων, ομοειδών καταλυμάτων και καταλυμάτων άλλων ειδών, στο σύνολο της Ευρωπαϊκής Ένωσης των 25 κρατών μελών, καθώς και σε κάποιες άλλες όμορες χώρες εξελίσσονται ως εξής (βλέπε παρακάτω πίνακα 3.1.1.ΙΕ).

Για την Ευρωπαϊκή Κοινότητα, φαίνεται πως το σύνολο των περιγραφόμενων επιχειρήσεων σημείωσε αύξηση, από 560.497 το 2005 σε 588.098 το 2006. Ο τουριστικός προσανατολισμός κρατών όπως η Ισπανία, η Γαλλία, η Αυστρία και ιδιαίτερως η Ιταλία, γίνεται εμφανής, από τον αξιοσημείωτα μεγάλο αριθμό τουριστικών καταλυμάτων που διαθέτουν.

Όσον αφορά στη μεταβολή που παρατηρήθηκε κατά την εξεταζόμενη χρονική περίοδο, φαίνεται πως μεγάλες αυξήσεις στον αριθμό των εν λόγω καταλυμάτων παρουσιάστηκαν σε κράτη όπως η Λετονία (με ρυθμό μεταβολής 16,2% τη χρονική περίοδο 2005 – 2006), η Λιθουανία (25,4%), η Πολωνία (15,5%), η Βουλγαρία (20%), αλλά και η Σλοβενία με μεταβολή της τάξεως του 10,4%.

Μειώσεις του εξεταζόμενου μεγέθους παρατηρήθηκαν στην Κύπρο, της οποίας ο αριθμός καταλυμάτων συρρικνώθηκε κατά 9,5% από το 2005 έως και το 2006, ενώ στη Σλοβακία μειώσεις κατά 1,5%. Η χώρα μας κρατά μία μέση αλλά ικανοποιητική αύξηση, της τάξεως του 7,5%. Αναλυτικά αριθμητικά στοιχεία παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Πίνακας 3.1.ΙΕ: Αριθμός Τουριστικών Καταλυμάτων (Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα, άλλα είδη καταλυμάτων)

	ΕU-25	Βέλγιο	Τσεχία	Δανία	Γερμανία	Εσθονία	Ελλάδα	Ισπανία	Γαλλία
2003	392.683	3.558	7.926	1.098	55.119	543	9.022	30.868	29.329
2004	403.463	3.538	7.640	1.097	55.278	609	9.230	33.068	29.378
2005	465.273	3.449	7.608	1.088	55.349	784	9.377	34.758	29.055
2006	560.497	3.700	7.927	1.147	58.060	835	10.079	37.051	30.013
Μεταβολή 2003/2006	42,70%	4,00%	0,00%	4,50%	5,30%	53,80%	11,70%	20,00%	2,30%
	Ιρλανδία	Ιταλία	Κύπρος	Λετονία	Λιθουανία	Λουξεμβούργο	Ουγγαρία	Μάλτα	Ολλανδία
2003	8.971	113.344	951	326	488	584	3.517	198	6.703
2004	8.787	114.527	935	343	529	560	3.001	199	7.080
2005	8.865	129.936	919	418	524	547	3.117	184	7.160
2006	Μ/Δ	Μ/Δ	831	485	656	581	Μ/Δ	191	8.090
Μεταβολή 2003/2006	-	-	12,60%	48,80%	34,40%	-0,50%	-	-3,50%	20,70%
	Αυστρία	Πολωνία	Πορτογαλία	Σλοβενία	Σλοβακία	Φινλανδία	Σουηδία	Ηνωμένο Βασίλειο	Βουλγαρία
2003	20.914	7.116	2.214	803	2.084	1.464	3.813	81.730	1.059
2004	20.609	6.972	2.239	721	2.062	1.413	3.890	89.758	1.306
2005	20.548	6.723	2.300	702	2.016	1.397	3.946	Μ/Δ	1.555
2006	20.465	7.764	2.430	774	1.990	1.483	4.130	Μ/Δ	1.865
Μεταβολή 2003/2006	-2,10%	9,10%	9,80%	-3,60%	-4,50%	1,30%	8,30%	-	76,10%

	Κροατία	Ρουμανία	Τουρκία	Ισλανδία	Λιχτενστάιν	Νορβηγία	Ελβετία
2003	1.341	Μ.Δ.	Μ/Δ	667	147	2.219	Μ/Δ
2004	1.465	Μ.Δ.	Μ/Δ	692	159	2.177	Μ/Δ
2005	1.530	5.863	Μ/Δ	613	158	2.257	Μ/Δ
2006	Μ/Δ	6.398	Μ/Δ	579	165	2.382	Μ/Δ
Μεταβολή 2003/2006	-	-	-	13,20%	12,20%	7,30%	-

Πηγή: Eurostat Tourism

Πίνακας 3.1.ΙΣΤ: Αριθμός Κλινών Συνόλου Τουριστικών Καταλυμάτων (Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα, άλλα είδη καταλυμάτων)

	ΕU-25	Βέλγιο	Τσεχία	Δανία	Γερμανία	Εσθονία
2003	23.823.648	623.881	446.096	388.954	3.123.344	27.487
2004	24.420.041	442.946	433.214	390.172	3.292.221	32.899
2005	28.083.047	415.169	435.993	390.764	3.316.853	38.088
2006	31.282.193	431.775	437.433	408.347	3.492.645	58.578
Μεταβολή 2003/2006	31,30%	-30,80%	-1,90%	5,00%	11,80%	113,10%

	Ελλάδα	Ισπανία	Γαλλία	Ιρλανδία	Ιταλία	Κύπρος
2003	737.953	2.866.707	4.741.195	210.008	4.158.621	95.185
2004	760.948	2.973.442	4.824.457	205.223	4.205.577	96.277
2005	777.610	3.063.734	4.778.696	208.853	4.350.533	95.392
2006	798.389	3.376.280	4.888.605	Μ/Δ	Μ/Δ	92.946
Μεταβολή 2003/2006	8,20%	17,80%	3,10%	-	-	-2,40%

	Ολλανδία	Αυστρία	Πολωνία	Πορτογαλία	Σλοβενία	Σλοβακία
2003	1.154.266	918.925	596.460	422.711	66.669	159.626
2004	1.176.239	928.217	584.623	433.160	63.841	162.000
2005	1.189.152	926.078	569.896	446.470	64.627	160.195
2006	1.243.152	922.373	611.756	452.695	64.910	152.988
Μεταβολή 2003/2006	7,70%	0,40%	2,60%	7,10%	-2,60%	-4,20%

	Φινλανδία	Σουηδία	Ηνωμένο Βασίλειο	Βουλγαρία	Κροατία	Ρουμανία
2003	219.124	723.536	1.638.921	158.865	483.069	Μ/Δ
2004	214.349	682.278	2.019.218	190.040	496.532	Μ/Δ
2005	210.213	734.851	Μ/Δ	221.144	499.142	Μ/Δ
2006	212.945	795.843	Μ/Δ	359.413	Μ/Δ	Μ/Δ
Μεταβολή 2003/2006	-2,80%	10,00%	-	126,20%	-	-

Πηγή: Eurostat Tourism statistics

Πίνακας 3.1.ΙΖ: Μέσο Μέγεθος Καταλυμάτων

	EU-25	Βέλγιο	Τσεχία	Δανία	Γερμανία	Εσθονία	Ελλάδα	Ισπανία	Γαλλία
2003	61	175	56	354	57	51	82	93	162
2004	61	125	57	356	60	54	82	90	164
2005	Μ.Δ.	120	57	359	60	49	83	88	164
2006		117	55	356	60	70	79	91	163

	Ιρλανδία	Ιταλία	Κύπρος	Λετονία	Λιθουανία	Λουξεμβούργο	Ουγγαρία	Μάλτα
2003	23	37	100	58	60	116	99	205
2004	23	37	103	65	61	119	112	207
2005	24	33	104	58	60	122	106	208
2006	-	-	112	55	55	119	-	192

	Ολλανδία	Αυστρία	Πολωνία	Πορτογαλία	Σλοβενία	Σλοβακία	Φινλανδία	Σουηδία	Ηνωμένο Βασίλειο
2003	172	44	84	191	83	77	150	190	20
2004	166	45	84	193	89	79	152	175	22
2005	166	45	85	194	92	79	150	186	Μ/Δ
2006	154	45	79	186	84	77	144	193	Μ/Δ

	Βουλγαρία	Κροατία	Ρουμανία	Τουρκία	Ισλανδία	Λιχτενστάιν	Νορβηγία	Ελβετία
2003	150	360	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	232	Μ/Δ
2004	146	339	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	249	Μ/Δ
2005	142	326	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	216	Μ/Δ
2006	193	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	219	Μ/Δ

Πηγή: Eurostat Tourism statistics

Όσον αφορά στον αριθμό των διαθέσιμων κλινών στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και στις υπόλοιπες εξεταζόμενες χώρες, αξιοσημείωτη είναι η αύξηση που παρατηρείται στην Εσθονία για την περίοδο 2005 - 2006, κατά 53,7%, τη Βουλγαρία (62,5%) και τη Λετονία, κατά 10,6%.

Ιδιαίτερα σημαντική μείωση κλινών παρουσιάζεται στη Μάλτα, με πτώση της τάξεως του 9,3% τη χρονική περίοδο 2003 - 2006. Αρκετά εμφανής μείωση κλινών παρουσιάζεται επίσης στη Σλοβακία, με πτώση της τάξεως του 4,2%.

Όσον αφορά στον πίνακα του μέσου μεγέθους των καταλυμάτων (Πίνακας 3.1.ΙΖ.), τα δεδομένα προκύπτουν από τον λόγο του αριθμού των κλινών κάθε χώρας, προς τον αντίστοιχο αριθμό των καταλυμάτων. Ο μέσος όρος της Ευρωπαϊκής Ένωσης κυμαίνεται σε μέσο μέγεθος μονάδων από 60 έως και 61 κλίνες. Οι χώρες με τις μονάδες μεγαλύτερου μεγέθους, άλλα και περισσότερων διαθέσιμων κλινών για το μέσο όρο των καταλυμάτων, είναι η Δανία, με 356 κλίνες κατά μέσο όρο το 2006, η Βουλγαρία και η Σουηδία με 193, το Βέλγιο με 117, το Λουξεμβούργο με 119 και η Κύπρος με 112.

Τα κράτη με το μικρότερο μέγεθος ξενοδοχειακών ή άλλων τουριστικών καταλυμάτων είναι η Αυστρία, με μέσο μέγεθος 45 κλινών, η Λετονία και η Λιθουανία με 55 και η Τσεχία επίσης με 55. Η χώρα μας διαθέτει κατά μέσο όρο 79 κλίνες ανά μονάδα. Τα στοιχεία για τα τουριστικά καταλύματα της Τουρκίας δεν είναι διαθέσιμα.

3.2. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΝΗΣΟΥ ΡΟΔΟΥ

Το μεγαλύτερο σε μέγεθος νησί των Δωδεκανήσων, με 117.007 κατοίκους, είναι ιδιαίτερα ευνοημένο από τη φύση, και λόγω αυτού δημοφιλές σε διάφορα ξένα κράτη, όπως αποδεικνύουν και τα αναρίθμητα ξένα site στο διαδίκτυο που την προτείνουν ως ένα από τα καλύτερα μέρη για διακοπές στην Ελλάδα. Εκτός από τις αξιομνημόνευτες φυσικές καλλονές του, βρίσκεται και σε μια προνομιακή γεωγραφική θέση (στη νοτιοανατολική πλευρά του Αιγαίου και απέναντι από τις μικρασιατικές ακτές), η οποία συντέλεσε στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη του νησιού σε κάθε ιστορική περίοδο. Γι' αυτό και στο παρελθόν διασταύρωσαν τα ξίφη τους ετερόκλητοι πολιτισμοί από την Ανατολή και τη Δύση, διεκδικώντας την κυριαρχία του ξεχωριστού αυτού νησιού. Καθένας από αυτούς άφησε τα σημάδια του στο νησί.

Κατά τη περιήγησή του στο νησί εντυπωσιάζεται κανείς από τα όσα αντικρίζει. Η Μεσαιωνική πόλη με τα λαμπρά οικοδομήματα που στέγασαν τους Ιππότες και τα επιβλητικά νεοκλασικά κτίρια, κληροδοτήματα της Ιταλικής κατοχής αποτελούν το σήμα κατατεθέν της πόλης της Ρόδου. Ενώ, τα εκτός πόλης μνημεία εξίσου σημαντικά και διαφόρων ιστορικών περιόδων, κερδίζουν με τη σειρά τους το θαυμασμό των επισκεπτών για όσα αντιπροσωπεύουν. Οι Πηγες της Καλλιθέας, οι αρχαιότητες της Ιαλυσού, του Μόντε Σμιθ, της Καμείρου, η Ακρόπολη της Λίνδου και τα αρχοντικά της,

όλα αποκαλύπτουν πτυχές του παρελθόντος του νησιού που ζει μέσα από τα αξεπέραστα αυτά αρχιτεκτονικά δημιουργήματα.

Το ακριβό στολίδι της Ρόδου, είναι η Μεσαιωνική Πόλη. Η πόλη των Ιπποτών, αποτελεί ένα ζωντανό κομμάτι της ιστορίας του νησιού και είναι η μοναδική στο είδος της σε όλο τον κόσμο, που σώζεται σε τόσο καλή κατάσταση και που κατοικείται ως τις μέρες μας (εντός των τειχών της ζουν περίπου 6000 άνθρωποι). Έχει χαρακτηριστεί ως Μνημείο Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς και προστατεύεται από την UNESCO. Είναι κτισμένη στη θέση της αρχαίας πόλης και τη σημερινή μορφή της την απέκτησε τον 14ο αιώνα από το τάγμα των Ιπποτών του Αγίου Ιωάννη. Η πόλη είχε εσωτερική ακρόπολη, το γνωστό Καστέλο, μέσα στην οποία βρίσκονταν τα κτίρια των ιπποτών. Ανάμεσά τους ξεχωρίζει το επιβλητικό Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου, το Νοσοκομείο των Ιπποτών, η λεωφόρος των Ιπποτών, όπου κατά μήκος των δύο πλευρών της είναι κτισμένες οι οικίες των Ιπποτών, οι οποίες είναι χωρισμένες ανάλογα με το Τάγμα στο οποίο ανήκαν οι επικεφαλείς τους. Ακόμα και σήμερα στις εισόδους τους σώζονται τα οικόσημα.

Όσον αφορά τώρα τα ιστορικά στοιχεία του νησιού πρέπει να αναφερθεί ότι η Ρόδος κατοικήθηκε από Αχαιούς (15ο αι. π.Χ.) και Δωριείς (11ο αι. π.Χ.). Το 700 π.Χ. αποτέλεσε τμήμα της Δωρικής Εξάπολης. Στη μάχη της Σαλαμίνας (480 π.Χ.) πολέμησε -από αναγκαιότητα- στο πλευρό των Περσών. Το 478-7 π.Χ. προσχώρησε στην Αθηναϊκή Συμμαχία. Η πόλη της Ρόδου χτίστηκε το 408 π.Χ. πάνω σε σχέδια του σπουδαίου πολεοδόμου Ιππόδαμου από τη Μίλητο. Στη διάρκεια του 5ου, 4ου και 3ου αι. αποτελεί το αδιαφιλονίκητο ναυτικό-εμπορικό κέντρο, πλουτίζει, παρουσιάζει μεγάλη πολιτιστική ακμή (θέατρο, περίφημη σχολή ρητορικής με Έλληνες και Ρωμαίους μαθητές), κόβει δικά της νομίσματα. Το 269 δέχτηκε την εισβολή των Γόθων. Αργότερα, (297) εντάσσεται στα εδάφη της βυζαντινής αυτοκρατορίας. Για μικρό διάστημα, στα μέσα του 7ου αι., καταλαμβάνεται από τους Σαρακηνούς. Από τον 11ο μέχρι το 16ο αι. περνάει σταδιακά στην κυριαρχία των Γενοβέζων και των Σταυροφόρων. Το 1306 πουλήθηκε από τους Γενοβέζους στους Ιππότες του Τάγματος του Αγίου Ιωάννη (η κυριαρχία τους άρχισε από το 1309). Έφτιαξαν πανίσχυρο στόλο, εμπορικό και πολεμικό, έχτισαν τη μεσαιωνική Ρόδο και τη στόλισαν με εκατοντάδες επιβλητικά κτίρια που τα οχύρωσαν πίσω από ένα επιβλητικό τείχος-κάστρο. Το 1522 έγινε τμήμα της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Οι Τούρκοι έμειναν στο νησί μέχρι το 1912. Από τότε και μέχρι το 1945 η Ρόδος έζησε κάτω από την ιταλική κατοχή. Η Συνθήκη των Παρισίων θέτει τέρμα στην ξένη κατοχή και τον Μάρτιο του 1948 η Ρόδος, μαζί με τα υπόλοιπα Δωδεκάνησα, ενσωματώνεται στην Ελλάδα.

Εξίσου σημαντικά αξιοθέατα αποτελούν: το Αρχαιολογικό Μουσείο, η Δημοτική Πινακοθήκη, η Μουσουλμανική βιβλιοθήκη, η εκκλησία της Παναγίας της Νίκης καθώς και οι παλιές βυζαντινές εκκλησίες του Αγίου Παντελεήμονα και του Αγίου Φανουρίου.

Στη νοτιοανατολική πλευρά του νησιού βρίσκονται μερικά από τα δημοφιλέστερα τουριστικά θέρετρα της Ρόδου. Τόσο οι παραθαλάσσιοι οικισμοί τους όσο και οι εκπληκτικές παραλίες τους, με την άρτια οργάνωσή τους, προσελκύουν το ενδιαφέρον των επισκεπτών του νησιού.

Στη νότια πλευρά της Ρόδου, σε απόσταση 50 χλμ. από την πόλη βρίσκεται η Λίνδος. Η περίφημη Ακρόπολη της Λίνδου, και τα ερείπια του ναού της Λίνδιας Αθηνάς που αενίζουν το πέλαγος, δεσπόζουν στην κορυφή του λόφου. Ενώ στις πλαγιές του είναι κτισμένος ο ομώνυμος οικισμός, που διατηρεί το χρώμα και την ατμόσφαιρα μιας άλλης εποχής. Τα παραδοσιακά σπίτια και τα περίφημα αρχοντικά διακρίνονται από μια απόλυτη συμμετρία στους όγκους και στα υλικά τοιχοποιίας, δημιουργούν έναν οικισμό μοναδικό.

Το Φαληράκι αποτελεί το κοσμοπολίτικο θέρετρο του νησιού με διεθνή φήμη. Απέχει 16,5 χλμ ΝΑ από την πρωτεύουσα και αποτελεί σήμερα ένα από τα μεγαλύτερα κοσμοπολίτικα παραθαλάσσια κέντρα της Ρόδου. Τεράστια ξενοδοχειακά συγκροτήματα και πολλά καταστήματα εξασφαλίζουν στον επισκέπτη ό,τι επιθυμήσει. Εδώ, τις εντυπώσεις κερδίζει η εκτεταμένη αμμουδιά. Είναι μια από τις μεγαλύτερες και καλύτερα οργανωμένες παραλίες της Ελλάδας. Θαλάσσια και extreme σπορ, water park, διάσημα club παρουσιάζουν έντονη κίνηση και χιλιάδες ξένοι τουρίστες κατακλύζουν την καλοκαιρινή περίοδο την περιοχή.

Ενδιαφέρον, επίσης, παρουσιάζει ο διατηρητέος παραδοσιακός οικισμός Κοσκινού, με τις πολύχρωμες προσόψεις των σπιτιών και τις βοτσαλωτές αυλές. Η Καλλιθέα με τον πανέμορφο όρμο με τα φοινικόδεντρα και τις περίφημες Θέρμες Καλλιθέας, τις εγκαταστάσεις των ιαματικών λουτρών, που κτίστηκαν την περίοδο της ιταλικής κατοχής. Παρόλο που σήμερα δεν λειτουργούν, αποτελούν πάντα ένα από τα μέρη που κάθε επισκέπτης της Ρόδου πρέπει να δει.

Τέλος, η πόλη της Ρόδου πλημμυρίζει από κόσμο κατά τη διάρκεια των πολλαπλών πολιτιστικών εκδηλώσεων, που λαμβάνουν χώρα κυρίως κατά την περίοδο του καλοκαιριού. Οι πιο σημαντικές από αυτές είναι το Μεσαιωνικό φεστιβάλ Ρόδου, όπου αναπαράγονται σκηνές της καθημερινής ζωής της Ρόδου, το Διεθνές

Φεστιβάλ κλασικής μουσικής σε χώρους της Μεσαιωνικής Πόλης, οι πολιτιστικές εκδηλώσεις, που πραγματοποιούνται για την επέτειο της Ενσωμάτωσης του νησιού με την Ελλάδα καθώς και άλλες εκδηλώσεις που πραγματοποιούνται από το Διεθνές Κέντρο Λογοτεχνών & Μεταφραστών Ρόδου, το Δημοτικό Περιφερειακό Θέατρο Ρόδου (ΔΗ.ΠΕ.ΘΕ. Ρόδου) και τον πολιτιστικό Οργανισμό Δήμου Ροδίων. Ο Δήμος Ρόδου διοργανώνει επίσης Χριστουγεννιάτικες Εκδηλώσεις στη Ροδιακή Έπαυλη καθώς και εκδηλώσεις για τη Ροδίτικη Αποκριά, εντός της Μεσαιωνικής Πόλης. Τέλος, σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του νησιού διαδραματίζουν και τα πολυάριθμα συνέδρια που λαμβάνουν χώρα στις ξενοδοχειακές μονάδες, με αποτέλεσμα τη συσσώρευση του επιστημονικού κόσμου από κάθε γωνιά της γης.

3.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ – ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ

Παρακάτω παρατίθεται σχετικός πίνακας με τα ποσοστά που κατέχει η Ν. Ρόδου στο σύνολο του Ν. Δωδεκανήσων, όσον αφορά τις ξενοδοχειακές μονάδες, τα δωμάτια και τις κλίνες, καθώς και ο μέσος όρος του μεριδίου αυτού στην τετραετία.

Πίνακας 3.3.A: Μεριδίο Ρόδου επί του συνόλου των Δωδεκανήσων

	2003	2004	2005	2006	Μέσος όρος 4ετίας
Ξενοδοχεία	49,75%	49,49%	49,19%	48,45%	49,22%
Δωμάτια	60,89%	60,89%	61,21%	59,81%	60,70%
Κλίνες	60,88%	60,84%	61,18%	59,53%	60,61%

Πηγή: Προσαρμογή δεδομένων ΕΣΥΕ

Συμπερασματικά, μπορούμε να πούμε ότι όλα αυτά τα έτη, 2003 – 2006, η Ρόδος καταλαμβάνει σημαντικό μερίδιο των Δωδεκανήσων τόσο σε αριθμό ξενοδοχείων, αλλά και σε δωμάτια και κλίνες.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε., αξιολογείται η δυναμικότητα των συλλογικών τουριστικών καταλυμάτων στη Ν. Ρόδου για το διάστημα 2003 – 2006, που διαμορφώνεται ως εξής:

- Το 2003 ο αριθμός των ξενοδοχείων ανέρχεται σε 496, ενώ ο αριθμός των δωματίων σε 36.005 και των κλινών σε 68.385.
- Το 2004 παρατηρείται ότι ο αριθμός των ξενοδοχείων πέφτει στα 489, μειωμένος κατά 7 μονάδες. Επιπλέον, αυξάνεται σε μικρό ποσοστό ο αριθμός των δωματίων και αριθμεί τα 36.177, καθώς και ο αριθμός των κλινών, αγγίζοντας τις 68.738.
- Το 2005 ο αριθμός των ξενοδοχείων μειώνεται κατά 3 μονάδες στα 486, ο αριθμός των δωματίων αυξάνεται σε 37.163, και ο αριθμός των κλινών αυξάνεται σε 70.646.
- Το 2006 συνολικά στο νομό λειτουργούν 484 ξενοδοχεία, με 37.602 δωμάτια και 71.526 κλίνες.

Συμπερασματικά, μπορούμε να πούμε ότι κατά τη διάρκεια των ετών 2003 – 2006, η Ν. Ρόδου έχει συνολικά ελάχιστη πτωτική πορεία όσον αφορά τη δυναμικότητα των ξενοδοχείων αλλά και αυξητική πορεία ομοειδών καταλυμάτων, καθώς ενώ ο αριθμός ξενοδοχείων μειώνεται ελάχιστα, ο αριθμός των δωματίων και κλινών αυξάνεται.

Πίνακας 3.3.Β: Ξενοδοχειακό Δυναμικό Ρόδου κατά κατηγορία (2003 – 2006)

5*****			4****			3***		
Ξενοδοχεία	Δωμάτια	Κλίβες	Ξενοδοχεία	Δωμάτια	Κλίβες	Ξενοδοχεία	Δωμάτια	Κλίβες
2003								
11	4.288	8.241	103	16.725	31.896	126	7.142	13.504
2004								
12	4.622	8.860	104	16.855	32.101	122	6.857	13.049
2005								
12	4.675	8.952	104	17.312	33.003	122	7.208	13.710
2006								
13	4.745	9.092	104	17.591	33.530	126	7.410	14.132

2**			1*			ΣΥΝΟΛΟ		
Ξενοδοχεία	Δωμάτια	Κλίβες	Ξενοδοχεία	Δωμάτια	Κλίβες	Ξενοδοχεία	Δωμάτια	Κλίβες
2003								
182	6.664	12.460	74	1.186	2.284	496	36.005	68.385
2004								
180	6.658	12.450	71	1.185	2.278	489	36.177	68.738
2005								
179	6.799	12.738	69	1.169	2.243	486	37.163	70.646
2006								
175	6.752	12.645	66	1.104	2.127	484	70.646	71.526

Πηγή: ΕΣΥΕ

Κρίνεται σκόπιμο να γίνει αναφορά στις σημαντικότερες, και πιο οργανωμένες στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών ξενοδοχειακές μονάδες, μέχρι και αυτές των 3 αστέρων στην νήσο Ρόδου:

Πίνακας 3.3.Γ: Τουριστικά καταλύματα Ν. Ρόδου

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΝΗΣΙ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΛΗ/ΧΩΡΙΟ
1	<u>ΑΒΑΛΟΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
2	<u>ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>
3	<u>ΑΓΛΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
4	<u>ΑΘΗΝΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
5	<u>ΑΘΗΝΑΙΟΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5*****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
6	<u>ΑΙΘΡΙΟΝ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5*****</u>	<u>ΚΑΛΑΘΟΣ</u>
7	<u>ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΙΟΤΑΡΙ</u>
8	<u>ΑΚΑΝΤΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
9	<u>ΑΚΟΥΑΡΙΟΥΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
10	<u>ΑΚΤΗ ΑΜΠΕΛΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΓΕΝΑΔΙ</u>
11	<u>ΑΚΤΗ ΑΠΟΛΛΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
12	<u>ΑΚΤΗ ΑΥΡΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
13	<u>ΑΚΤΗ ΚΑΜΑΡΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>
14	<u>ΑΚΤΗ</u> <u>ΚΟΛΥΜΠΙΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
15	<u>ΑΚΤΗ ΛΑΤΙΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
16	<u>ΑΚΤΗ ΛΟΜΕΝΙΖ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
17	<u>ΑΚΤΗ ΛΟΥΤΑΝΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
18	<u>ΑΚΤΗ ΜΑΤΟΥΛΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
19	<u>ΑΚΤΗ ΝΗΡΗΙΔΕΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
20	<u>ΑΚΤΗ ΝΙΡΒΑΝΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΘΕΟΛΟΓΟΣ</u>
21	<u>ΑΚΤΗ ΝΤΟΡΕΤΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΘΕΟΛΟΓΟΣ</u>
22	<u>ΑΚΤΗ ΠΗΓΑΣΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
23	<u>ΑΚΤΗ ΣΕΙΡΗΝΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΡΗΤΙΚΑ</u>
24	<u>ΑΚΤΗ ΦΟΡΟΥΜ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
25	<u>ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
26	<u>ΑΛΕΞΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
27	<u>ΑΛΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
28	<u>ΑΛΚΜΗΝΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΘΕΟΛΟΓΟΣ</u>
29	<u>ΑΛΛΕΓΚΡΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
30	<u>ΑΛΦΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>

31	<u>ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
32	<u>ΑΜΦΙΤΡΥΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
33	<u>ΑΝΑΜΝΗΣΕΙΣ ΛΙΝΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
34	<u>ΑΝΑΤΟΛΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΟΘΙΑΡΙΚΑ</u>
35	<u>ΑΝΔΡΕΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
36	<u>ΑΝΙΤΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
37	<u>ΑΝΚΕΡ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
38	<u>ΑΝΝΑΠΟΛΙΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
39	<u>ΑΝΤΖΕΛΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
40	<u>ΑΡΓΩ ΘΑΛΑΣΣΑ - ΑΡΓΩ ΣΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
41	<u>ΑΣΤΕΡΙ ΤΗΣ ΛΙΝΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
42	<u>ΑΣΤΕΡΙ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
43	<u>ΑΣΤΕΡΙ ΤΩΝ ΚΟΛΥΜΠΙΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
44	<u>ΑΣΤΕΡΙ ΤΩΝ ΚΟΛΥΜΠΙΩΝ ΑΛΦΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
45	<u>ΑΤΑΛΑΝΤΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
46	<u>ΑΧΟΥΣΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
47	<u>ΒΑΣΣΑΜΗΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΡΕΜΑΣΤΗ</u>
48	<u>ΒΙΛΛΑ ΔΟΥΚΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
49	<u>ΒΙΛΛΕΣ ΛΙΝΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
50	<u>ΒΙΟΛΕΤΤΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
51	<u>ΒΙΡΓΙΝΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΕΝΙ ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
52	<u>ΒΡΑΧΟΣ ΤΗΣ ΕΔΕΜ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΕΝΙ ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
53	<u>ΓΑΛΑΖΙΑ ΘΑΛΑΣΣΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
54	<u>ΓΑΛΑΖΙΟ ΑΣΤΕΡΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
55	<u>ΓΑΛΑΖΙΟ ΛΟΜΕΝΙΖ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΕΝΙ ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
56	<u>ΓΑΛΑΖΙΟΣ ΩΚΕΑΝΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΡΕΜΑΣΤΗ</u>

57	<u>ΓΑΛΗΝΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
58	<u>ΓΕΩΡΓΙΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
59	<u>ΓΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ ΚΡΕΜΑΣΤΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΡΕΜΑΣΤΗ</u>
60	<u>ΓΙΩΤΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
61	<u>ΓΚΡΑΝΤ ΟΤΕΛ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
62	<u>ΔΑΝΑΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
63	<u>ΔΕΛΦΙΝΙΑ ΡΕΣΟΡΤ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
64	<u>ΔΕΣΠΩ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
65	<u>ΔΙΟΝΥΣΣΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
66	<u>ΕΔΕΜ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
67	<u>ΕΙΡΗΝΗ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
68	<u>ΕΛΑΙΩΝΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
69	<u>ΕΛΑΦΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΠΡΟΦΗΤΗΣ ΗΛΙΑΣ</u>
70	<u>ΕΛΕΝΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
71	<u>ΕΛΙΟΥΛΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>
72	<u>ΕΜΜΑΝΟΥΕΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
73	<u>ΕΡΑΤΩ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
74	<u>ΕΣΠΕΡΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
75	<u>ΕΣΠΕΡΙΔΕΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
76	<u>ΕΣΠΕΡΟΣ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
77	<u>ΕΥΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
78	<u>ΕΥΡΩΠΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
79	<u>ΕΥΤΥΧΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕΡΕΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΘΕΟΛΟΓΟΣ</u>
80	<u>ΕΨΙΛΟΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
81	<u>ΖΙΑΚΗΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
82	<u>Η ΘΑΛΑΣΣΑ ΤΟΥ ΑΝΔΡΕΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
83	<u>Η ΜΕΓΑΛΗ ΙΞΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
84	<u>ΗΛΕΚΤΡΑ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
85	<u>ΗΛΙΟΚΗΠΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΑΛΛΙΘΕΑ</u>
86	<u>ΗΛΙΟΛΟΥΣΤΕΣ ΜΕΡΕΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>

87	<u>ΗΛΙΟΛΟΥΣΤΟ ΧΩΡΙΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>
88	<u>ΗΛΙΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
89	<u>ΗΛΙΟΣ & ΘΑΛΑΣΣΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
90	<u>ΗΛΙΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΕΝΙ ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
91	<u>ΗΛΙΟΥ ΠΤΕΡΥΞ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
92	<u>ΗΡΙΝΝΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
93	<u>ΗΣΑΙΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
94	<u>ΘΑΛΑΣΣΑ ΤΗΣ ΛΙΝΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
95	<u>ΘΑΛΑΣΣΙΝΗ ΜΕΛΩΔΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
96	<u>ΘΕΑ ΓΚΟΛΦ - ΓΚΟΛΦ ΒΙΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
97	<u>ΘΕΡΕΤΡΟ ΧΙΛΤΟΝ ΡΟΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5*****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
98	<u>ΙΒΙΣΚΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
99	<u>ΙΠΠΟΤΩΝ ΜΕΛΑΘΡΟΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
100	<u>ΙΡΙΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
101	<u>ΚΑΖΑ ΑΝΤΙΚΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
102	<u>ΚΑΘΡΙΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΛΑΔΙΚΟ</u>
103	<u>ΚΑΚΤΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
104	<u>ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΜΑΡΕ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΑΛΛΙΘΕΑ</u>
105	<u>ΚΑΛΟΚΑΙΡΙΝΗ ΓΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
106	<u>ΚΑΛΟΚΑΙΡΙΝΟ ΟΝΕΙΡΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΘΕΟΛΟΓΟΣ</u>
107	<u>ΚΑΛΥΨΩ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
108	<u>ΚΑΛΥΨΩ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΕΝΙ ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
109	<u>ΚΑΜΕΙΡΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
110	<u>ΚΑΜΕΛΟΤ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>

111	<u>ΚΑΠΙΤΟΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
112	<u>ΚΑΡΑΒΕΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
113	<u>ΚΑΣΣΑΝΔΡΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
114	<u>ΚΑΣΤΕΛΛΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
115	<u>ΚΑΤΑΛΥΜΑ ΧΩΡΙΟΥ ΠΕΥΚΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
116	<u>ΚΑΤΣΑΡΑΣ ΜΠΕΙ ΣΑΙΝΤ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΡΕΜΑΣΤΗ</u>
117	<u>ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
118	<u>ΚΗΠΟΙ ΤΗΣ ΛΙΝΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
119	<u>ΚΗΠΟΣ ΠΕΥΚΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
120	<u>ΚΗΠΟΣ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
121	<u>ΚΛΑΜΠ ΗΛΙΟΛΟΥΣΤΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
122	<u>ΚΛΑΜΠ ΗΛΙΟΛΟΥΣΤΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ II</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
123	<u>ΚΛΑΜΠ ΚΑΛΗΜΕΡΑ ΠΟΡΤΟ ΑΓΓΕΛΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΑΡΧΑΓΓΕΛΟΣ</u>
124	<u>ΚΟΑΛΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
125	<u>ΚΟΛΠΟΣ ΙΑΛΥΣΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
126	<u>ΚΟΛΠΟΣ ΚΙΟΤΑΡΙΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΙΟΤΑΡΙ</u>
127	<u>ΚΟΛΠΟΣ ΚΟΛΥΜΠΙΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
128	<u>ΚΟΛΠΟΣ ΛΑΡΔΟΥ-ΛΑΡΔΟΣ ΜΠΕΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>
129	<u>ΚΟΛΠΟΣ ΧΑΡΑΚΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΡΧΑΓΓΕΛΟΣ</u>
130	<u>ΚΟΝΤΙΝΕΝΤΑΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
131	<u>ΚΟΡΑΛΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
132	<u>ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΤΑΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
133	<u>ΚΟΣΜΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
134	<u>ΚΡΕΣΤΕΝ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΑΛΛΙΘΕΑ</u>
135	<u>ΚΥΚΝΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>

136	<u>ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
137	<u>ΚΩΣ ΑΚΟΥΑ ΜΠΗΤΣ ΚΛΑΜΠ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΠΑΜΙΑΛΙΚΙ</u>
138	<u>ΛΑ ΡΟΖΕΤΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
139	<u>ΛΑΔΙΚΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
140	<u>ΛΗΤΩ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
141	<u>ΛΙΝΔΙΑ ΘΑΛΑΣΣΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
142	<u>ΛΙΝΔΟΣ ΙΜΠΕΡΙΑΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5*****</u>	<u>ΑΣΚΛΗΠΕΙΟ</u>
143	<u>ΛΙΝΔΟΣ ΜΠΑΙΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
144	<u>ΛΙΝΔΟΣ ΡΟΥΑΓΙΑΛ ΒΙΛΛΑΤΖ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
145	<u>ΛΙΝΔΟΣ ΡΟΥΑΓΙΑΛ ΒΙΛΛΑΤΖ I</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
146	<u>ΛΙΝΔΟΣ ΡΟΥΑΓΙΑΛ ΒΙΛΛΑΤΖ II</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
147	<u>ΛΙΠΠΙΑ ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΟΡΤ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
148	<u>ΛΟΥΗΣ ΑΚΤΗ ΚΟΛΟΣΣΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
149	<u>ΛΟΥΚΑ ΣΥΠΡΙΑ ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
150	<u>ΛΥΔΙΑ ΜΑΡΙΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
151	<u>ΛΥΔΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>
152	<u>ΛΥΜΠΕΡΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
153	<u>ΛΩΤΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
154	<u>ΜΑΙΡΗ-ΑΝΝΑ ΠΑΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
155	<u>ΜΑΝΟΥΣΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
156	<u>ΜΑΡΑΘΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
157	<u>ΜΑΡΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
158	<u>ΜΑΡΙΜΠΕΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
159	<u>ΜΑΡΚΟ ΠΟΛΟ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
160	<u>ΜΑΤΙΝΑ ΠΕΥΚΟΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>

161	<u>ΜΕΓΑΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΤΩΝ ΡΟΔΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
162	<u>ΜΕΛΕΝΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
163	<u>ΜΕΝΤΙΤΕΡΑΝΝΙΑΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
164	<u>ΜΕΤΡΟΠΟΛΙΤΑΝ ΚΑΨΗΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
165	<u>ΜΙΚΡΗ ΠΟΛΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
166	<u>ΜΙΡΑΖ ΑΠΑΡΤΜΕΝΤΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
167	<u>ΜΙΡΑΜΑΡΕ ΓΟΥΟΝΤΕΡΛΑΝΤ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
168	<u>ΜΙΣΤΡΑΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
169	<u>ΜΙΧΑΗΛ ΑΓΓΕΛΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
170	<u>ΜΟΝΤΕΜΑΡ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΟΘΙΑΡΙΚΑ</u>
171	<u>ΜΟΝΤΟΥΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
172	<u>ΜΟΥΣΕΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
173	<u>ΜΠΕΛ ΑΙΡ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
174	<u>ΜΠΕΛΒΕΝΤΕΡΕ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
175	<u>ΜΠΛΟΥ ΜΠΑΙΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
176	<u>ΜΠΛΟΥ ΟΡΙΖΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
177	<u>ΜΠΛΟΥ ΣΚΑΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
178	<u>ΝΗΣΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
179	<u>ΝΙΚΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
180	<u>ΝΙΚΟΣ - ΤΑΚΗΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
181	<u>ΝΙΚΟΣ - ΤΑΚΗΣ ΜΠΟΥΤΙΚ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
182	<u>ΝΥΜΦΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΣΑΛΑΚΟΣ</u>
183	<u>ΟΑΣΙΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
184	<u>ΟΙ ΚΟΚΟΦΟΙΝΙΚΕΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
185	<u>ΟΛΥΜΠΙΚ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
186	<u>ΟΛΥΜΠΟΣ ΜΠΗΤΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
187	<u>ΟΣΙΡΙΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>

188	<u>ΟΥΡΑΝΟΣ</u> <u>ΑΦΑΝΤΟΥ-</u> <u>ΑΦΑΝΤΟΥ ΣΚΑΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
189	<u>ΟΥΡΑΝΟΣ</u> <u>ΚΟΛΥΜΠΙΩΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
190	<u>ΟΥΡΑΝΟΣ ΡΕΝΗΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
191	<u>ΠΑΛΛΙΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
192	<u>ΠΑΝΟΡΑΜΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
193	<u>ΠΑΡΑΛΙΑ ΑΛΕΞ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΘΕΟΛΟΓΟΣ</u>
194	<u>ΠΑΡΑΛΙΑ</u> <u>ΑΦΑΝΤΟΥ-</u> <u>ΑΦΑΝΤΟΥ ΜΠΗΤΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
195	<u>ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ</u> <u>ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ</u> <u>ΡΟΔΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
196	<u>ΠΑΡΑΝΤΑΙΣ</u> <u>ΡΟΥΑΓΙΑΛ ΜΑΡΕ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5*****</u>	<u>ΡΕΝΙ</u> <u>ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
197	<u>ΠΕΥΚΟΣ ΜΠΗΤΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
198	<u>ΠΛΑΖΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
199	<u>ΠΟΛΗ ΤΗΣ</u> <u>ΙΑΛΥΣΣΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
200	<u>ΠΟΣΕΙΔΩΝΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
201	<u>ΠΟΣΕΙΔΩΝΙΑ 2</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
202	<u>ΠΡΙΓΚΗΠΙΣΣΑ</u> <u>ΗΛΙΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΙΟΤΑΡΙ</u>
203	<u>ΠΡΙΓΚΗΠΙΣΣΑ</u> <u>ΡΟΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΙΟΤΑΡΙ</u>
204	<u>ΠΡΙΓΚΗΠΙΣΣΑ</u> <u>ΑΤΛΑΝΤΙΚΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
205	<u>ΠΡΙΓΚΗΠΙΣΣΑ ΤΗΣ</u> <u>ΛΙΝΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α΄ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΛΟΘΙΑΡΙΚΑ</u>
206	<u>ΠΡΙΓΚΗΠΙΣΣΑ</u> <u>ΦΛΩΡΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
207	<u>ΠΥΛΑΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΡΕΜΑΣΤΗ</u>
208	<u>ΡΕΓΓΙΝΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>
209	<u>ΡΗΛΑΞ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
210	<u>ΡΙΒΙΕΡΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ</u> <u>(ΠΟΛΗ)</u>

211	<u>ΡΟΔΙΑΚΗ ΓΚΑΛΕΡΙ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
212	<u>ΡΟΔΙΑΚΟ ΠΑΡΑΛΙΑ ΑΜΑΘΟΥΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
213	<u>ΡΟΔΟΚΥΠΡΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
214	<u>ΡΟΔΟΣ ΒΙΛΛΑΤΖ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΚΙΟΤΑΡΙ</u>
215	<u>ΡΟΔΟΣ ΜΑΡΙΣ-ΘΑΛΑΣΣΑ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Α'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΚΙΟΤΑΡΙ</u>
216	<u>ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΝΤΙΟΥΜ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5****</u>	<u>ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
217	<u>ΡΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
218	<u>ΡΟΔΟΣ ΠΑΡΚ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
219	<u>ΡΟΔΟΣ ΡΟΥΑΓΙΑΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
220	<u>ΡΟΜΑΝΤΖΑ ΜΑΡΕ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΑΛΛΙΘΕΑ</u>
221	<u>ΣΑΜΠΙΝΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΘΕΟΛΟΓΟΣ</u>
222	<u>ΣΑΝ ΜΠΗΤΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
223	<u>ΣΑΝ ΜΠΗΤΣ 2</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
224	<u>ΣΑΝ ΠΑΛΛΑΣ - ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
225	<u>ΣΑΝ-ΡΑΙΖ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
226	<u>ΣΙΒΥΛΛΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΑΦΑΝΤΟΥ</u>
227	<u>ΣΙΡΑΒΑΣΤ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
228	<u>ΣΚΑΛΙΑ ΤΗΣ ΛΙΝΔΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΛΙΝΔΟΣ</u>
229	<u>ΣΤΑΦΥΛΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>
230	<u>ΣΤΕΒΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
231	<u>ΣΤΕΛΛΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
232	<u>ΤΙΝΑ ΦΛΩΡΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
233	<u>ΤΡΟΠΙΚΑΛ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>
234	<u>ΦΙΛΕΡΗΜΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
235	<u>ΦΙΝΑΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΕΥΚΟΙ</u>
236	<u>ΦΟΡΟΥΜ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
237	<u>ΦΟΡΟΥΜ 2</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
238	<u>ΧΡΥΣΗ ΟΔΥΣΣΕΙΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΚΟΛΥΜΠΙΑ</u>

239	<u>ΧΡΥΣΟΣ ΗΛΙΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
240	<u>ΧΡΥΣΟΣ ΘΟΛΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>Β'ΤΑΞΗΣ</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
241	<u>ΧΩΡΙΟ ΒΑΛΛΙΑΝ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΠΑΡΑΔΕΙΣΙ</u>
242	<u>ΧΩΡΙΟ ΕΣΠΕΡΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>5*****</u>	<u>ΦΑΛΗΡΑΚΙ</u>
243	<u>ΧΩΡΙΟ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΥ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΕΝΙ ΚΟΣΚΙΝΟΥ</u>
244	<u>ΧΩΡΙΟ ΦΙΛΕΡΗΜΟΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΡΟΔΟΣ (ΠΟΛΗ)</u>
245	<u>ΩΚΕΑΝΙΣ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>4****</u>	<u>ΙΞΙΑ</u>
246	<u>ΩΡΑΙΑ ΕΛΕΝΗ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΙΑΛΥΣΟΣ</u>
247	<u>ΩΡΑΙΑ ΘΑΛΑΣΣΑ</u>	ΡΟΔΟΣ	<u>3***</u>	<u>ΛΑΡΔΟΣ</u>

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Η Ν. Ρόδου είναι ένα νησί με αναπτυσσόμενη τουριστική δραστηριότητα, η οποία συνδυάζεται με τις ανάλογου επιπέδου τουριστικές υποδομές, αλλά και την αντίστοιχη τουριστική κατάρτιση και δραστηριοποίηση εκ μέρους των αρμόδιων φορέων.

Παράλληλα, όπως καθίσταται φανερό από τα παραπάνω, το υπό εξέταση ξενοδοχείο αναμένεται να αποτελέσει ένα σημαντικό έργο της συγκεκριμένης περιοχής, οπότε είναι εύλογο η επιτυχημένη λειτουργία του να αποτελεί σημείο αναφοράς όχι μόνο για τις υπόλοιπες ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής, αλλά και για τη γενικότερη πορεία του τουρισμού στην τοπική κοινωνία του νησιού.

Η ύπαρξη και λειτουργία μονάδων όλων των κατηγοριών και των ανέσεων, συμβάλλει στο να μην υπάρχει ενιαία χρέωση για τις διανυκτερεύσεις. Αποτέλεσμα αυτού του γεγονότος είναι να διατίθενται δωμάτια, σε διαφορετικές τιμές ανάλογα με την Περίοδο, χαμηλή ή υψηλή, σε όλο το εύρος των τιμών και πιο συγκεκριμένα ξεκινάνε από το ποσό των 40 ευρώ (για δίκλινο δωμάτιο) και μπορεί να φθάσουν έως 300 με 350 € σε πολυτελή, καινούρια ή ανακαινισμένα ξενοδοχεία που προσφέρουν υψηλές τουριστικές υπηρεσίες ποιότητας.

3.4 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ

Διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα – Κατανομή διανυκτερεύσεων στην ΕΕ25

Περνώντας στη μελέτη του αριθμού διανυκτερεύσεων ανά κράτος για την ίδια περίοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάζονται από την Eurostat, οι μεγαλύτερες αυξήσεις σε όρους διανυκτερεύσεων παρουσιάζονται στις Βαλτικές χώρες και συγκεκριμένα στη Λετονία, με αύξηση κατά 109,4% από το 2003 ως το 2006, τη Λιθουανία (121,8%), την Εσθονία, με αύξηση διανυκτερεύσεων της τάξεως του 70,7% και τη Βουλγαρία με 61,3%. Το μεγαλύτερο μέρος των υπολοίπων εξεταζόμενων κρατών παρουσιάζει αυξητικούς, με ομαλή, ωστόσο, μεταβολή, ρυθμούς.

Από την άλλη πλευρά, τις εντονότερες πτώσεις σε αριθμό διανυκτερεύσεων παρουσιάζουν η Σλοβακία, κατά 9,7 ποσοστιαίες μονάδες, το Βέλγιο, κατά 5% και η Ολλανδία με 2,6%.

Διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα – Κατανομή διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα

Τη βασικότερη κατηγορία πελατών των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αποτελούν οι αλλοδαποί τουρίστες. Συγκεκριμένα, επί συνόλου 56.707.728 διανυκτερεύσεων το έτος 2006, οι συνολικές διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών διαμόρφωσαν πληρότητα της τάξεως του 59,8% ποσοστό αυξημένο κατά 1,2% σε σχέση με το 2005 που ήταν 58,6%.

Πίνακας 3.4.Α: Διανυκτερεύσεις και πληρότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων (2003 – 2006)

Έτος	Σύνολο Διανυκτερεύσεων	Πληρότητα (%)
2003	53.475.703	60,7
2004	51.589.793	55,6
2005	54.217.256	58,6
2006	56.707.728	59,8

Πηγή: ΕΣΥΕ

Αναλυτικότερα, για έτος 2006 προκύπτει ότι οι διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών της χώρας στα ξενοδοχεία άγγιξαν τον αριθμό των 42.458.767, ενώ στα κάμπινγκ και στα λοιπά συλλογικά καταλύματα ανήλθαν σε 596.614, άρα συνολικά προκύπτει ότι οι γενικές διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών τουριστών ήταν 43.055.381 (βλ. παρακάτω πίνακα).

Πίνακας 3.4.Β: Κατανομή διανυκτερεύσεων αλλοδαπών τουριστών στις Περιφέρειες της χώρας το 2006 ανά κατηγορία καταλύματος

Περιφέρεια	Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	Κάμπινγκ και λοιπά συλλογικά καταλύματα	Σύνολο
Ανατολική Μακεδονία - Θράκη	495.626	26.713	522.339
Κεντρική Μακεδονία	3.448.608	62.867	3.511.475
Δυτική Μακεδονία	39.377	0	39.377
Θεσσαλία	585.784	40.833	626.617
Ήπειρος	585.784	46.905	632.689
Ιόνια Νησιά	5.958.478	89.031	6.047.509
Δυτική Ελλάδα	510.675	53.866	564.541
Στερεά Ελλάδα	481.259	53.866	535.125
Πελοπόννησος	776.744	194.358	971.102
Αττική	4.457.085	38.051	4.495.136
Βόρειο Αιγαίο	1.083.871	0	1.083.871
Νότιο Αιγαίο	11.929.197	7.531	11.936.728
Κρήτη	12.552.750	5.261	12.558.011
Σύνολο	42.905.238	619.282	43.524.520

Πηγή: ΕΣΥΕ

Αναφορικά με την κατανομή των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών τουριστών κατά γεωγραφική περιφέρεια το 2006, η περιφέρεια Κρήτης συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αριθμό διανυκτερεύσεων με μερίδιο 28,9% επί του συνόλου και ακολουθούν οι περιφέρειες Νοτίου Αιγαίου (27,4%), και Ιόνιων Νήσων (13,9%).

Όσον αφορά στην κατανομή των διανυκτερεύσεων των ημεδαπών τουριστών, το μεγαλύτερο μερίδιο για το 2006 κατέχει η περιφέρεια της Κεντρικής Μακεδονίας (16,9%) και ακολουθεί η περιφέρεια Αττικής (15,5%) και Πελοποννήσου (9,1%).

Συγκριτικά με το 2005 παρατηρούμε ότι οι συνολικές διανυκτερεύσεις της χώρας τόσο των αλλοδαπών, όσο και των ημεδαπών αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 5,9% και 2,2% αντίστοιχα.

Ακολουθούν σχετικοί πίνακες με τις διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών και ημεδαπών τουριστών ανά γεωγραφική περιφέρεια για τα έτη 2003 - 2006.

Πίνακας 3.4.Γ: Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών σε ξενοδοχειακά καταλύματα ανά γεωγραφική περιφέρεια (2003 – 2006)

Περιφέρεια	2003	2004	2005	2006
Αττική	3.403.959	3.652.329	3.957.594	4.457.085
Κεντρική Μακεδονία	1.922.578	2.420.728	2.900.877	3.448.608
Νότιο Αιγαίο	13.490.790	12.275.847	11.278.295	11.929.197
Πελοπόννησος	846.313	784.660	1.033.282	776.744
Θεσσαλία	596.065	498.631	684.338	585.784
Στερεά Ελλάδα	547.396	378.805	492.085	481.259
Αν. Μακεδονία & Θράκη	506.053	443.343	456.756	495.626
Δυτική Ελλάδα	543.200	522.026	538.643	510.675
Ιόνιοι Νήσοι	5.238.535	3.835.035	5.966.265	5.958.478
Κρήτη	11.165.154	12.175.266	11.529.448	12.552.750
Ήπειρος	186.648	129.770	145.143	585.784
Βόρειο Αιγαίο	1.259.679	1.153.326	1.049.214	1.083.871
Δυτική Μακεδονία	53.187	40.017	42.885	39.377
Σύνολο/Μέσος ρυθμός μεταβολής	39.759.557	38.309.783	40.074.825	42.458.767

Ρυθμός Μεταβολής (%)			
Περιφέρεια	2003/2004	2004/2005	2005/2006
Αττική	7,30%	8,36%	12,62%
Κεντρική Μακεδονία	25,91%	19,83%	18,88%
Νότιο Αιγαίο	-9,01%	-8,13%	5,77%
Πελοπόννησος	-7,28%	31,69%	-24,83%
Θεσσαλία	-16,35%	37,24%	-14,40%
Στερεά Ελλάδα	-30,80%	29,90%	-2,20%
Αν. Μακεδονία & Θράκη	-12,39%	3,03%	8,51%
Δυτική Ελλάδα	-3,90%	3,18%	-5,19%
Ιόνιοι Νήσοι	-26,79%	55,57%	-0,13%
Κρήτη	9,05%	-5,30%	8,88%
Ήπειρος	-30,47%	11,85%	303,59%
Βόρειο Αιγαίο	-8,44%	-9,03%	3,30%
Δυτική Μακεδονία	-24,76%	7,17%	-8,18%
Σύνολο/Μέσος ρυθμός μεταβολής	-9,84%	14,26%	23,59%

Πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας 3.4.Δ.: Διανυκτερεύσεις ημεδαπών τουριστών σε ξενοδοχειακά καταλύματα ανά γεωγραφική περιφέρεια (2003 – 2006)

Περιφέρεια	2003	2004	2005	2006
Αττική	2.360.731	2.207.327	2.130.693	2.273.593
Νότιο Αιγαίο	1.433.979	1.408.595	1.442.633	1.222.941
Πελοπόννησος	1.201.056	1.264.130	1.257.888	1.281.184
Θεσσαλία	1.111.899	1.020.480	1.212.812	1.184.724
Αν. Μακεδονία & Θράκη	892.454	949.228	955.274	934.455
Δυτική Ελλάδα	799.789	824.836	733.353	900.439
Ιόνιοι Νήσοι	976.804	631.255	996.550	956.853
Κρήτη	836.455	977.844	960.879	906.788
Ήπειρος	613.254	469.967	529.834	575.896
Βόρειο Αιγαίο	537.344	533.642	519.401	524.187
Δυτική Μακεδονία	333.021	313.453	323.305	336.189
Σύνολο/Μέσος ρυθμός μεταβολής	13.716.146	13.280.010	13.942.458	14.248.961

Ρυθμός Μεταβολής (%)			
Περιφέρεια	2003/2004	2004/2005	2005/2006
Αττική	-6,50%	-3,47%	6,71%
Νότιο Αιγαίο	-1,77%	2,42%	-15,23%
Πελοπόννησος	5,25%	-0,49%	1,85%
Θεσσαλία	-8,22%	18,85%	-2,32%
Αν. Μακεδονία & Θράκη	6,36%	0,64%	-2,18%
Δυτική Ελλάδα	3,13%	-11,09%	22,78%
Ιόνιοι Νήσοι	-35,38%	57,87%	-3,98%
Κρήτη	16,90%	-1,73%	-5,63%
Ήπειρος	-23,37%	12,74%	8,69%
Βόρειο Αιγαίο	-0,69%	-2,67%	0,92%
Δυτική Μακεδονία	-5,88%	3,14%	3,99%
Σύνολο/Μέσος ρυθμός μεταβολής	-3,50%	6,54%	5,32%

Πηγή: ΕΣΥΕ

Βάσει των διαθέσιμων στοιχείων της Ε.Σ.Υ.Ε., δεν μπορεί να γίνει αναφορά στις διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα της Ρόδου. Για το λόγο αυτό, παρατίθενται οι διανυκτερεύσεις στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα του Ν. Δωδεκανήσων το διάστημα **2003 – 2006**, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. που έχουν ως εξής:

- Το 2003 οι συνολικές διανυκτερεύσεις στο Ν. Δωδεκανήσων ήταν 13.748.515. Οι διανυκτερεύσεις των ημεδαπών φτάνουν τις 944.466, ενώ αυτές των αλλοδαπών τις 12.804.051.
- Εν συνεχεία, το 2004 μειώνονται οι διανυκτερεύσεις φθάνοντας τις 12.565.984. Αναλυτικότερα, έχουμε μείωση των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών που αριθμούν τις 12.275.847, και μείωση των διανυκτερεύσεων των ημεδαπών που αγγίζουν τις 909.002.
- Το 2005 παρατηρείται μείωση του συνόλου των διανυκτερεύσεων, το οποίο έφτασε σε 11.451.592. Οι 962.090 πραγματοποιήθηκαν από Έλληνες, και οι 10.489.502 διανυκτερεύσεις πραγματοποιήθηκαν από αλλοδαπούς.

▪ Τέλος, το 2006 παρατηρείται μία μικρή αύξηση των συνολικών διανυκτερεύσεων στο Νομό (11.935.856 εκ των οποίων 823.726 ημεδαποί και 11.112.135 αλλοδαποί).

Στη συνέχεια επισυνάπτονται σχετικοί πίνακες με την εξέλιξη των διανυκτερεύσεων στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και συγκεκριμένα στον Νομό Δωδεκανήσων για την περίοδο 2003 - 2006.

Πίνακας 3.4.Ε: Διανυκτερεύσεις στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα, κατά Νομό (2003 – 2004)

ΥΠΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΣ	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings			
	2003			
	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	13.716.146	39.759.557	53.475.703	475.555
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.433.979	13.490.790	14.924.769	118.372
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	944.466	12.804.051	13.748.517	99.859
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	489.513	686.739	1.176.252	18.513

ΥΠΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΣ	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings			
	2004			
	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	13.280.010	38.309.783	51.589.793	471.084
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.408.595	12.275.847	13.684.442	109.017
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	909.002	11.656.982	12.565.984	89.980
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	499.593	618.865	1.118.458	19.037

Πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας 3.4.ΣΤ: Διανυκτερεύσεις στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα, κατά Νομό (2005 – 2006)

ΥΠΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΣ	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings			
	2005			
	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	13.942.458	40.074.825	54.017.256	445.075
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.442.633	11.278.295	12.720.928	97.180
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	962.090	10.489.502	11.451.592	81.316
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	480.543	788.793	1.269.336	15.864

ΥΠΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΣ	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings			
	2006			
	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	14.248.961	42.458.767	56.707.728	450.505
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.222.941	11.929.197	13.152.138	96.914
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	823.726	11.112.130	11.935.856	82.752
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	399.215	817.067	1.216.282	14.162

Πηγή: ΕΣΥΕ

3.5 Η ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ

Πληρότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο σύνολο της χώρας

Σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα, από πλευράς κατανομής των συνολικών διανυκτερεύσεων σε όλη την Ελλάδα ανά μήνα για τα έτη 2003 - 2006, την πληρότητα επηρεάζει έντονα ο παράγοντας της εποχικότητας, καθώς οι μήνες Ιούνιος, Ιούλιος, Αύγουστος και Σεπτέμβριος συγκεντρώνουν τα μεγαλύτερα ποσοστά του συνόλου των διανυκτερεύσεων.

Πίνακας 3.5.Α: Συνολική Καθαρή Πληρότητα Κλινών, κατά μήνα για όλη την Ελλάδα (%)

(σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα)	2003	2004	2005	2006
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	30,5	26,2	25,2	25
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	30,1	29,9	27,9	28,9
ΜΑΡΤΙΟΣ	37,7	32,3	32,7	32,5
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	36,1	33,8	29,1	32,6
ΜΑΙΟΣ	53	48,6	49,2	49,8
ΙΟΥΝΙΟΣ	65,8	59,9	63,9	68,2
ΙΟΥΛΙΟΣ	83,6	72,7	80,3	83
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	94	80,8	91,4	89,9
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	70,7	65,9	72,6	73,4
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	49,5	43,7	45,5	44,3
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	32	27,7	28,3	30,8
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	37,5	28,4	26,9	31,1
Μέση Πληρότητα	51,7	45,8	47,8	49,1

Πηγή: ΕΣΥΕ

Κατά το τελευταίο διαθέσιμο έτος (2006) η πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων (πλην κάμπινγκ) σημείωσε αύξηση κατά 1,3 ποσοστιαίες μονάδες, φτάνοντας στο 49,1% για το σύνολο του έτους.

Τα ποσοστά πληρότητας των ξενοδοχειακών κλινών ανά μήνα αντανακλούν την έντονη εποχικότητα των τουριστικών δραστηριοτήτων στην Ελλάδα. Οι μήνες αιχμής είναι οι μήνες του χρόνου από τον Ιούνιο έως και τον Σεπτέμβριο, με την κορύφωση να εμφανίζεται κατά τον μήνα Αύγουστο, οπότε και η πληρότητα υπερβαίνει το 80% (ΕΣΥΕ, Στατιστική Τουρισμού, 2006). Κατά τους μήνες Μάιο και Οκτώβριο η πληρότητα κυμαίνεται γύρω στο 50%, ενώ τον υπόλοιπο χρόνο κυμαίνεται γύρω στο 30%.

Η προτίμηση των τουριστών δείχνει ότι η Ελλάδα έχει τοποθετηθεί στη διεθνή τουριστική αγορά ως χώρα καλοκαιρινών διακοπών. Συνέπεια αυτής της εποχικής διάρθρωσης της ζήτησης είναι τα ξενοδοχεία να λειτουργούν μόνο συγκεκριμένους μήνες τον χρόνο. Η συντριπτική πλειονότητα των ελληνικών ξενοδοχείων λειτουργεί εποχικά, σε ποσοστό 72%. Το 25% λειτουργεί για επτά μήνες και το 20% για έξι μήνες. Κατά μέσο όρο, το ελληνικό ξενοδοχείο λειτουργεί 7,5 μήνες το χρόνο, που αντιστοιχεί ακριβώς στο διάστημα Απριλίου-Οκτωβρίου της μεγάλης αλλοδαπής ζήτησης.

Πληρότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων του Νομού Δωδεκανήσων

Παρατηρείται ότι κατά την περίοδο 2000 - 2006 η πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Γεωγραφικής Περιφέρειας Ν. Αιγαίου, και πιο συγκεκριμένα του Νομού Δωδεκανήσων, κυμαίνεται κατά μέσο όρο στο 79,11%.

Πιο συγκεκριμένα, το 2003 η πληρότητα στο Νομό Δωδεκανήσων εμφανίζει ποσοστό 79,9%, το οποίο το 2004 μειώνεται κατά 6,9% και αγγίζει το 73%. Το 2005 αλλάζει η εικόνα και η πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων του συγκεκριμένου νομού αυξάνεται κατά 3,2 ποσοστιαίες μονάδες, φτάνοντας το 76,2%. Τέλος, το 2006 η μέση πληρότητα του Νομού προσεγγίζει το 79,6% παρουσιάζοντας περαιτέρω αύξηση.

Στην συνέχεια παρατίθενται σχετικοί πίνακες που αφορούν τις διανυκτερεύσεις, τις κλίνες που λειτούργησαν και την πληρότητα επί τοις % των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, στην χώρα και ειδικότερα στην περιοχή του Νομού Δωδεκανήσων.

Πίνακας 3.5.Β: Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα επί τοις % των ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατά νομό και διοικητική περιφέρεια (2003 – 2004)

	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings				
	2003				
	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες	Πληρότητα (%)
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο		
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	13.716.146	39.759.557	53.475.703	475.555	60,70%
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.433.979	13.490.790	14.924.769	118.372	76,50%
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ	944.466	12.804.051	13.748.517	99.859	79,90%
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	489.513	686.739	1.176.252	18.513	50,90%

	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings				
	2004				
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	Κλίνες	Πληρότητα (%)
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	13.280.010	38.309.783	51.589.793	471.084	55,60%
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.408.595	12.275.847	13.684.442	109.017	69,00%
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ	909.002	11.656.982	12.565.984	89.980	73,00%
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	499.593	618.865	1.118.458	19.037	42,80%

Πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας 3.5.Γ: Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα επί τοις % των ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατά νομό και διοικητική περιφέρεια (2005 – 2006)

ΥΠΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΣ	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings				
	2005				
	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες	Πληρότητα (%)
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο		
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	13.942.458	40.074.825	54.017.256	445.07	58,60%
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.442.633	11.278.295	12.720.928	97.180	73,50%
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ	962.090	10.489.502	11.451.592	81.316	76,20%
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	480.543	788.793	1.269.336	15.864	55,70%

ΥΠΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΣ	Ξενοδοχειακά καταλύματα πλην campings				
	2006				
	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες	Πληρότητα (%)
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο		
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	14.248.961	42.458.767	56.707.728	450.505	59,80%
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1.222.941	11.929.197	13.152.138	96.914	76,90%
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ	823.726	11.112.130	11.935.856	82.752	79,60%
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	399.215	817.067	1.216.282	14.162	57,80%

Πηγή: ΕΣΥΕ

3.6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ

Ο τουρισμός αποτελεί, ίσως, το πολυτιμότερο κεφάλαιο για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Επομένως, το τουριστικό προϊόν θεωρείται κρίσιμης σημασίας και χρήζει επαναπροσδιορισμού και ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητάς του. Στο πλαίσιο αυτό, πολιτεία και επιχειρήσεις θα πρέπει να δημιουργήσουν σύγχρονες δομές οργάνωσης και λειτουργίας των τουριστικών υποδομών, αλλά και να ενισχύσουν σημαντικά την εξωστρέφεια και τη διεξδυτικότητα του τουριστικού προϊόντος στις ξένες αγορές.

Η ανάπτυξη των εναλλακτικών ειδών τουρισμού, όπως ο χειμερινός, ο φυσιολατρικός, ο θρησκευτικός, ο κυνηγετικός κ.ά., αποτελούν καινοτόμα μέσα που αναμένεται να απαλλάξουν το ελληνικό τουριστικό προϊόν από την έντονη εποχικότητα και να του προσδώσουν βελτιωμένη ποιότητα.

Επιπροσθέτως, στρατηγικής σημασίας μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης αποτελεί ο αρμονικός συνδυασμός real estate με την τουριστική βιομηχανία. Ουσιαστικά, πρόκειται για «Σύνθετα Αναπτυξιακά Προγράμματα», δηλαδή επενδυτικά πλάνα στενά συνδεδεμένα με την ανέγερση πολυτελών ξενοδοχείων, παραθεριστικών κατοικιών, καθώς και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρίας ICAP A.E., τέτοιου είδους επιχειρηματικά σχέδια προετοιμάζει η πλειονότητα των μεγάλων ελληνικών κατασκευαστικών ομίλων, αλλά και ξένες επιχειρήσεις.

Τέλος, σημαντική ώθηση στην ελληνική τουριστική ανάπτυξη προσδίδει η συνένωση πολλών μικρών ξενοδοχειακών μονάδων και τουριστικών φορέων κάτω από ένα κοινό έμβλημα, με σκοπό τη διαφοροποίηση από το μαζικό τουρισμό, την παροχή βελτιωμένων υπηρεσιών και την πιο αποδοτική λειτουργία.

Ο συνδυασμός των παραπάνω στοιχείων και η ευεργετική τους επίδραση στον σύγχρονο ελληνικό τουρισμό αποτυπώνεται στην πρόσφατη μελέτη του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ) για τις τουριστικές εξελίξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης, το 2006 υπήρξε το δεύτερο συνεχόμενο καλό τουριστικό έτος, με αυξητικό αριθμό αφίξεων και διανυκτερεύσεων κατά περίπου 8%. Η επίδοση αυτή είναι σημαντική στο βαθμό που είναι κατά 70% υψηλότερη του παγκόσμιου ρυθμού αύξησης και αρκετά υψηλότερη των ανταγωνιστικών χωρών. Το γεγονός ότι το

2006 ακολουθεί με αυξητικούς ρυθμούς το πρώτο έτος (2005) ανάκαμψης μετά από μια πενταετία στασιμότητας, ενισχύει και επιβεβαιώνει την εκτίμηση για μόνιμη έξοδο της χώρας από την κατάσταση ύφεσης της προ του 2004 περιόδου.

Οι συντηρητικές προβλέψεις του ΙΤΕΠ για την τουριστική κίνηση κατά τα επόμενα έτη (αρχίζοντας με 7 %) επιβεβαιώνουν τις θετικές εκτιμήσεις. Με δεδομένο ότι ο ΠΟΤ προβλέπει αύξηση του παγκόσμιου τουρισμού κατά μικρότερο βαθμό από αυτόν του ΙΤΕΠ (ξεκινώντας με 4 %), ακόμη και αυτή η συντηρητική πρόβλεψη του ΠΟΤ συνιστά μια απόλυτα αισιόδοξη εξέλιξη για τον τουριστικό τομέα, η οποία εδράζεται στους εξής κύριους παράγοντες:

- Ο πρώτος αφορά στην αναβάθμιση των υποδομών και στην ευρύτερη αναγνωρισιμότητα της Ελλάδας ως προορισμού. Σ' αυτό συμβάλλει αποφασιστικά η προβολή και διαφήμιση του τουριστικού προϊόντος.
- Ο δεύτερος αφορά στην τουριστική πολιτική για την προσέλκυση πελατείας από νέες αγορές και ιδιαίτερα από αυτές των χωρών της Ανατολικής Ευρώπης. Τα αποθέματα της τουριστικής ζήτησης των χωρών αυτών είναι μεγάλα και ιδίως υπό το πρίσμα της ταχείας βελτίωσης του βιοτικού τους επιπέδου.
- Ο τρίτος αφορά στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, ως αποτέλεσμα της συγκρότησης των τιμών στα καταλύματα και της βελτίωσης των υπηρεσιών.
- Ο τέταρτος αφορά στην ανάκαμψη της αμερικανικής αγοράς, κάτι που επιδρά θετικά λόγω κυρίως της υψηλής δαπάνης ανά διανυκτέρευση.

Οι παράγοντες αυτοί αναμένεται να εξακολουθήσουν να λειτουργούν και τα επόμενα χρόνια, γεγονός που ενισχύει τη διατύπωση θετικών μεσομακροπρόθεσμων προοπτικών για τον ελληνικό τουρισμό. Παράλληλα, διαμορφώνεται ένα σαφές πλαίσιο άσκησης της τουριστικής πολιτικής, το οποίο ήδη διευρύνει και πολλαπλασιάζει τις αναπτυξιακές παραμέτρους του τουρισμού.

Πέρα, όμως, από τις αίσιες προοπτικές του κλάδου, υφίστανται και αρκετά προβλήματα που κατά καιρούς έχουν αποτελέσει τροχοπέδη στην ανάπτυξη του και στην επίτευξη καλύτερων αποτελεσμάτων. Τέτοια προβλήματα είναι:

- Η συγκέντρωση της τουριστικής προσφοράς σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιφέρειες της χώρας, σε βάρος άλλων περιοχών μη ανεπτυγμένων τουριστικά.
- Η μικρή προς στιγμή ανάπτυξη σε υποστηρικτικές υποδομές (συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, κέντρα τουρισμού υγείας, θεματικά πάρκα κ.λπ.), οι οποίες θα συνέβαλλαν σημαντικά στην ανάπτυξη ποικίλων μορφών εναλλακτικού τουρισμού.
- Η καθυστέρηση που σημειώνεται στην υιοθέτηση νέων τεχνολογιών (όπως συστήματα CRM, δίκτυα κρατήσεων κ.λπ.), αλλά και η ελλιπής εκπαίδευση και επιμόρφωση των εμπλεκόμενων εργαζομένων στον τομέα του τουρισμού.

3.7. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΤΗΣ ΝΗΣΟΥ ΡΟΔΟΥ

Σύμφωνα με την εξέλιξη των διανυκτερεύσεων στο Νότιο Αιγαίο και τον Νομό Δωδεκανήσων, και με αφορμή τη μικρή ανάκαμψη των διανυκτερεύσεων το 2006, προβλέπεται ότι η οικονομική και αισθητή στον τουριστικό τομέα κρίση που υπήρξε τα προηγούμενα έτη, ή ακόμα και αυτή που προβλέπεται, εξαλείφεται λόγω των μηχανισμών της ενωμένης Ευρωπαϊκής οικονομίας.

Παρόλα αυτά, η αυξητική πορεία των διανυκτερεύσεων που εμφανίζεται στις προβλέψεις του παρακάτω πίνακα, είναι αρκετά συντηρητική, διατηρώντας ένα ποσοστό αύξησης της τάξεως του 2% ετησίως.

Οι προβλέψεις που ακολουθούν έγιναν προσεγγιστικά, λόγω έλλειψης στοιχείων, με βάση τις διανυκτερεύσεις του έτους 2006 στο νομό Δωδεκανήσων, οι οποίες ήταν 11.935.856 και με βάση το ότι οι κλίνες της Νήσου Ρόδου αποτελούν το 60,61% του συνόλου των κλινών του Νομού Δωδεκανήσων (πίνακας 3.3.A.).

Πίνακας 3.7.A: Προβλέψεις διανυκτερεύσεων Νήσου Ρόδου

Έτη	2009	2010	2011	2012	2013
Αριθμός διανυκτερεύσεων	7.379.009	7.526.589	7.677.121	7.830.663	7.987.276

3.8. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΕΑΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ – ΣΤΟΧΟΙ – ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ – ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ

Στόχος του συγκεκριμένου ξενοδοχείου είναι η δημιουργία μόνιμων πελατών. Διότι, ο περιστασιακός πελάτης είναι μεν επιθυμητός, αλλά ο μόνιμος πελάτης είναι αυτός που συμπαρατάσσεται με το προϊόν που προσφέρει η επιχείρηση και προσφέρει μεγαλύτερη ασφάλεια και κέρδη.

Αποστολή της επιχείρησης είναι να δημιουργήσει αξία για τους πελάτες της πάνω από τα λεφτά που ξοδεύουν. Όχι απλά να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των πελατών, αλλά να ξεπερνά τις προσδοκίες τους, εκπλήσσοντάς τους ευχάριστα.

Η επιχείρηση οραματίζεται να αναπτύξει και να διατηρήσει σχέσεις αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους υπαλλήλους, τους συνεργάτες, και τους προμηθευτές της, με σκοπό την επίτευξη εξαιρετικού επαγγελματισμού και αυτό το θέτει ως πρωταρχικό στόχο.

Το ξενοδοχείο, που θα ονομαστεί «Rhodes Vista», έχει θέσει επίσης ως στόχο τη μεγιστοποίηση των κερδών αλλά και των καθαρών ταμειακών ροών, αυξάνοντας συνεχώς την κερδοφορία, τόσο μέσω των εσόδων που προέρχονται από τις πωλήσεις των δωματίων, όσο και από τις λοιπές προσφερόμενες υπηρεσίες.

Στα προαναφερθέντα θα συμβάλλει ένα δυνατό promotion της ξενοδοχειακής μονάδας, μια σύναψη στρατηγικών συμμαχιών με τους εγχώριους προμηθευτές προκειμένου να εξασφαλιστεί η συνέπεια, η εμπιστοσύνη και η ποιότητα. Ένα σωστό μάρκετινγκ και ένα μεσο-μακροπρόθεσμο στρατηγικό σχέδιο επίσης, μπορούν να φέρουν το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Επιπρόσθετα, το ξενοδοχείο επιθυμεί να κρατήσει υψηλή την ποιότητα των δωματίων διασφαλίζοντας τη σωστή και κατάλληλη συντήρησή τους.

Με στόχο την πραγματοποίηση όλων αυτών και για να επιβιώσει μέσα σε ένα ανταγωνιστικό και σκληρό περιβάλλον, το ξενοδοχείο «Rhodes Vista» θα επιδιώξει συνεργασίες με άλλα ξενοδοχεία συμφέρουσες και για τις δύο πλευρές.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Το ξενοδοχείο «Rhodes Vista» σαν στρατηγική επιλέγει τη διαφοροποίηση κάνοντας εστίαση στους πελάτες των ανώτερων εισοδηματικών επιπέδων, κυρίως κοσμικούς, προσφέροντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες που το διαφοροποιούν από τους υπόλοιπους, άμεσους και έμμεσους, ανταγωνιστές, ώστε να υπάρχει εύκολη αναγνωρισιμότητα στους πελάτες.

Οι λόγοι επιλογής αυτής της στρατηγικής είναι οι εξής:

- i. Δεν υπάρχει κανένα άλλο ξενοδοχείο στη Ρόδο που να προάγει την άμεση ανταπόκριση σε οποιαδήποτε απαίτηση του πελάτη ως πρωταρχικό σκοπό.
- ii. Η πλειοψηφία των επισκεπτών του νησιού είναι άτομα με μεγάλο εισόδημα και είναι περισσότερο ευαίσθητα ως προς ποιότητα παρά ως προς την τιμή.
- iii. Λόγω του υψηλού και ραγδαία αυξανόμενου ανταγωνισμού στο νησί, είναι εμφανής η επιταγή εφαρμογής μιας στοχευόμενης σε ένα συγκεκριμένο target group της αγοράς στρατηγικής διαφοροποίησης.
- iv. Οι κατηγορίες των επισκεπτών που στοχεύει το ξενοδοχείο να προσελκύσει (λόγου χάρη κοσμικοί) έχουν μεγαλύτερη κατά κεφαλή δαπάνη.

ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ

Οι τρόποι διαφήμισης του ξενοδοχείου είναι:

- Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης (κυρίως περιοδικά μεγάλης κυκλοφορίας στην Ελλάδα και στο εξωτερικό)
- Μπροσούρες
- Μέσω Tour Operators
- Διαδίκτυο (ιστοσελίδα και διαφήμιση γενικά)
- Τουριστικές Εκθέσεις

- Οδηγοί
- Ημερίδες
- Συνέδρια κυρίως με τουριστική θεματολογία
- Χορηγίες σε πολιτιστικά και αθλητικά δρώμενα του νησιού προκειμένου να αναδεικνύεται η κοινωνική ευθύνη της επιχείρησης
- Διενέργεια εκδηλώσεων κατά την παγκόσμια ημέρα τουρισμού

3.9. ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ – ΑΓΟΡΑ – ΣΤΟΧΟΣ

ΠΡΟΙΟΝ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Το ξενοδοχείο ονομάζεται «Rhodes Vista», είναι 5* κλασσικού τύπου, δυναμικότητας 142 δωματίων / 284 κλινών, βρίσκεται στη Ρόδο και πιο συγκεκριμένα στην Κολύμπια Ρόδου.

Το «Rhodes Vista» βρίσκεται κοντά στην παραλία, προσφέρει εξατομικευμένες υπηρεσίες, άνετα και κομψά δωμάτια, δύο εστιατόρια, δύο πισίνες, spa, μια αίθουσα σεμιναρίων, και πλήρως εξοπλισμένες αθλητικές εγκαταστάσεις.

Το «Rhodes Vista» έχει ως φιλοσοφία να προσφέρει ό,τι επιτάσσουν οι επιθυμίες του έκαστου πελάτη.

Το ξενοδοχείο απέχει 20 χλμ. από το κέντρο του νησιού και από το αεροδρόμιο.

Τα δωμάτια και οι σουίτες, έχουν φανταστικό και λειτουργικό ντεκόρ, το οποίο είναι απλό και εύκολο στο μάτι. Η άνεση και το στυλ τα χαρακτηρίζει.

Επιπλέον, προσφέρει αληθινή ευχαρίστηση και ηρεμία στους κοινόχρηστους χώρους του ξενοδοχείου. Οι εγκαταστάσεις και οι υπηρεσίες είναι πλήρεις και προσφέρεται μια μεγάλη ποικιλία από φαγητό και επιλογές αναψυχής. Υπάρχουν δύο εστιατόρια, το «Flash» που είναι ιδανικό για μικρά σνακ και ανάλαφρα πιάτα, και το «Glam» που είναι ένα gourmet εστιατόριο και προσφέρει υψηλής ποιότητας και

σπέσιαλ κουζίνα υπό το φως των κεριών, μετά το σούρουπο. Όλες αυτές οι εγκαταστάσεις εξυπηρετούνται από το φιλικό και πρόσχαρο προσωπικό, που είναι έμπειρο στο να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις και επιθυμίες των φιλοξενουμένων.

ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ

Το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του “Rhodes Vista” είναι η σαγηνευτική θέα του βαθυγάλαζου και καθλωτικού φόντου στο Αιγαίο Πέλαγος και η ηρεμία που προσφέρει, σε συνδυασμό με την πρόσβαση στο γήπεδο γκολφ και στο θεραπευτήριο Κολυμπίων.

ΑΝΑΦΟΡΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Το ξενοδοχείο περιλαμβάνει τις παρακάτω υπηρεσίες:

- Κλιματισμό
- Χώρο φύλαξης αποσκευών
- Κήπο
- Ανελκυστήρα
- Ιδιωτικό παρκινγκ
- Reception (24 ώρες το 24ωρο)
- Room service
- Transfer
- Babysitting
- Θέα στη θάλασσα
- Παραλία
- Εύκολη πρόσβαση στο θεραπευτήριο Κολυμπίων
- Εύκολη πρόσβαση στο γήπεδο γκολφ Αφάντου – Ρόδου
- Κεντρικό εστιατόριο
- Εστιατόριο σπέσιαλ
- Beach - bar
- Συγκρότημα καταστημάτων (2 καταστήματα)

- Μασάζ
- Σάουνα
- Γυμναστήριο
- Αίθουσα Σεμιναρίων
- Συγκρότημα αθλοπαιδιών volley
- Δύο (2) εξωτερικές πισίνες (Μία για την εξυπηρέτηση του κεντρικού κτιρίου και μία για την εξυπηρέτηση των οικογενειακών διαμερισμάτων)

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΤΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

- Χρηματοκιβώτιο
- Mini bar
- Flat Screen TV
- Καλωδιακή / Δορυφορική Τηλεόραση
- VHS / DVD
- ADSL Internet access
- Ξυπνητήρι
- Πιστολάκι
- Τηλέφωνο
- Ράδιο / Hi – Fi

ΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ ΤΟΥ «Rhodes Vista»

Οι υπηρεσίες του ξενοδοχείου απευθύνονται στους εξής τουρίστες:

Κατά εθνικότητα:

- Ελληνική
- Γερμανική
- Βρετανική
- Σκανδιναβική
- Ισπανική

- Ιταλική
- Αμερικανική (ΗΠΑ)
- Γαλλική

και διάφορες άλλες δευτερεύουσες.

Κατηγορίες επισκεπτών:

- Επιχειρηματίες,
- Οικογένειες,
- Κοσμικοί / Επώνυμοι,
- Μιμητές και των δύο,
- Λάτρεις του γκολφ,
- Ενδιαφερόμενοι για το θεραπευτήριο Κολυμπίων,
- Επιβάτες Κρουαζιερόπλοιων.

Κατά ηλικία / φύλο:

Η πλειοψηφία των πελατών είναι ηλικίας 35-45 ετών, ενώ μεγάλο είναι και το ποσοστό των πελατών ηλικίας 45-65 ετών. 60 % άνδρες και 40% γυναίκες.

Κατά εισόδημα:

Οι πελάτες ανήκουν κυρίως στα ανώτερα εισοδηματικά επίπεδα.

ΔΥΝΑΜΕΙΣ ΚΑΙ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ

Τα δυνατά σημεία της επιχείρησης είναι πρώτον ότι προσφέρει αντίστοιχα ζωντάνια και κοσμικότητα ή ηρεμία και απομόνωση λόγω του ότι ο επισκέπτης επιλέγει ή να μένει εκεί ή να μεταβαίνει καθημερινώς στην πόλη της Ρόδου. Δεύτερον, ότι προσφέρει εξατομικευμένες υπηρεσίες με μεγάλο εύρος, τρίτον ότι προσφέρει πολλές επιλογές δραστηριοτήτων στη γύρω περιοχή, και τέταρτον ότι απευθύνεται σε πελάτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου, με ένα διαφοροποιημένο είδος ξενοδοχείου.

Οι αδυναμίες της είναι ότι έχει συγκεκριμένο target group και ότι δεν ανήκει σε κάποια πολυεθνική αλυσίδα που θα μπορούσε να της προσδώσει κύρος από το αναγνωρισμένο brand name της. Τέλος, αδυναμία αποτελεί και η τοποθεσία του ξενοδοχείου, επειδή σημειώνει μια σεβαστή απόσταση από το λιμάνι και τον αερολιμένα, πράγμα που συνεπάγεται κόστος και για την επιχείρηση και για τον πελάτη λόγω της ανάγκης παροχής της υπηρεσίας transfer.

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΚΑΙ ΑΠΕΙΛΕΣ

Η μεγάλη ευκαιρία για την επιχείρηση είναι η ύπαρξη ενδιαφέροντος από πλευράς τουριστών για εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως ο θεραπευτικός και ο τουρισμός γκολφ, στους οποίους και έχει κανείς πρόσβαση από το ξενοδοχείο. Επίσης, ευκαιρία παρουσιάζει και το γεγονός της αύξησης του τουρισμού στη Ρόδο, και δη των τουριστών που αναζητούν κάτι το ιδιαίτερο και εξατομικευμένο, που να καλύπτει τις ανάγκες τους.

Απειλή θα μπορούσε να αποτελέσει η πιθανή στροφή μεγάλου ρεύματος τουριστών συνεδριακού τουρισμού στην Αθήνα ή όπου αλλού μέλλεται να κατασκευαστούν μεγάλα συνεδριακά κέντρα, με αποτέλεσμα να μειωθεί η προσέλευση τουριστών αυτού του είδους στο νησί.

3.10. ΕΜΜΕΣΟΙ ΚΑΙ ΑΜΕΣΟΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ

Θεωρείται ότι οι κύριοι ανταγωνιστές του υπό μελέτη ξενοδοχείου είναι τα ξενοδοχεία 4* και 5* που προσφέρουν παρόμοιες υπηρεσίες και έχουν περίπου τον ίδιο αριθμό δωματίων.

ΕΜΜΕΣΟΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ

- Η μεγάλη Ιξιά, 5*, Ιξιά, 280 δωματίων.
- Ηλέκτρα Παλλάς, 4*, Ιξιά, 321 δωματίων.

- Διόνυσος, 4*, Ιξιά, 281 δωματίων.
- Ακτή Απόλλων, 4*, Φαληράκι, 293 δωματίων.

ΑΜΕΣΟΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ

- Πλάζα, 4*, Ρόδος, 132 δωματίων.
- Μιραμάρε Γουόντερλαντ, 5*, Ιξιά, 175 δωματίων.
- Λυδία Μάρις, 4*, Κολύμπια Αφάντου, 155 δωματίων.

Διαπιστώνεται ότι αν και υπάρχει πληθώρα ξενοδοχείων στη Ν. Ρόδου, μόνο λίγα από τα ήδη υπάρχοντα μπορούν να θεωρηθούν πραγματικοί ανταγωνιστές του υπό μελέτη ξενοδοχείου. Επομένως, είναι φανερό η υπεροχή του πολυτελούς ξενοδοχείου στα Κολύμπια Αφάντου, όπου δεν υπάρχει μεγάλη προσφορά παρόμοιων υπηρεσιών. Ακόμα και αν υπάρξει στο μέλλον, το ξενοδοχείο, με την πολιτική εξυπηρέτησης του πελάτη ως πρωταρχικό στόχο, θεωρείται ότι θα δεσμεύσει τον τουρίστα, καθιστώντας τον σε πιστό πελάτη, και θα διατηρήσει μια σταθερή πελατεία, πράγμα τόσο δύσκολο όσο και εξέχουσας σημασίας.

3.11. ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ – ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Παρακάτω, και ως κρίνεται σκόπιμο, παρουσιάζονται οι προβλέψεις των πληροτήτων και των πωλήσεων σε πενταετή ορίζοντα:

Πίνακας 3.11.Α: ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ / ΕΤΟΣ / ΜΗΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΜΑΡΤΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΜΑΙΟΣ	80,0%	82,4%	84,9%	87,4%	90,0%
ΙΟΥΝΙΟΣ	90,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	91,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	92,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	85,0%	87,6%	90,2%	100,0%	100,0%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	80,0%	82,4%	84,9%	87,4%	90,0%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	43,2%	46,0%	46,7%	47,9%	48,3%

Πίνακας 3.11.Β: ΤΙΜΗ / ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ / ΚΛΙΝΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΣΕ €)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ
	284
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	
ΜΑΡΤΙΟΣ	
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	
ΜΑΙΟΣ	75,0 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	80,0 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	95,0 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	95,0 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	80,0 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	75,0 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	
ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΣΥΜ. (%)	100%
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ / ΚΛΙΝΗ	83,33

Πίνακας 3.11.Γ: ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ – ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ/ΜΗΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΙΟΣ	24	25	25	26	27
ΙΟΥΝΙΟΣ	27	30	30	30	30
ΙΟΥΛΙΟΣ	27	30	30	30	30
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	28	30	30	30	30
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	26	26	27	30	30
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	24	25	25	26	27
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	155	166	168	172	174

Πίνακας 3.11.Δ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΙΟΣ	6.816	7.020	7.231	7.448	7.671
ΙΟΥΝΙΟΣ	7.668	8.520	8.520	8.520	8.520
ΙΟΥΛΙΟΣ	7.753	8.520	8.520	8.520	8.520
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	7.838	8.520	8.520	8.520	8.520
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	7.242	7.459	7.683	8.520	8.520
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	6.816	7.020	7.231	7.448	7.671
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	44.134	47.060	47.705	48.976	49.423

**Πίνακας 3.11.Ε: ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ – ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ
ΠΕΛΑΤΗ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
(α) Πρωινό	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(β) Εστιατόριο	0,57	0,62	0,71	0,82	0,86
(γ) Café, Snack-bar	0,42	0,47	0,53	0,60	0,65

**Πίνακας 3.11. ΣΤ: ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ (€)
(α) Πρωινό	11,00 €
(β) Εστιατόριο	25,00 €
(γ) Bar, Café κλπ	20,00 €

Πίνακας 3.11.Ζ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΠΡΩΙΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΙΟΣ	6.816	7.020	7.231	7.448	7.671
ΙΟΥΝΙΟΣ	7.668	8.520	8.520	8.520	8.520
ΙΟΥΛΙΟΣ	7.753	8.520	8.520	8.520	8.520
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	7.838	8.520	8.520	8.520	8.520
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	7.242	7.459	7.683	8.520	8.520
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	6.816	7.020	7.231	7.448	7.671
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	44.134	47.060	47.705	48.976	49.423

Πίνακας 3.11.Η: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΙΟΣ	3.885	4.353	5.134	6.107	6.597
ΙΟΥΝΙΟΣ	4.371	5.282	6.049	6.986	7.327
ΙΟΥΛΙΟΣ	4.419	5.282	6.049	6.986	7.327
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4.468	5.282	6.049	6.986	7.327
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	4.128	4.625	5.455	6.986	7.327
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	3.885	4.353	5.134	6.107	6.597
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	25.156	29.177	33.871	40.160	42.504

Πίνακας 3.11.Θ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ – CAFÉ, SNACK – BAR

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΙΟΣ	2.863	3.300	3.832	4.469	4.986
ΙΟΥΝΙΟΣ	3.221	4.004	4.516	5.112	5.538
ΙΟΥΛΙΟΣ	3.256	4.004	4.516	5.112	5.538
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	3.292	4.004	4.516	5.112	5.538
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	3.042	3.506	4.072	5.112	5.538
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.863	3.300	3.832	4.469	4.986
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	18.536	22.118	25.284	29.386	32.125

3.12. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ – ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

ΕΣΟΔΑ

Τα έσοδα του ξενοδοχείου θα προέρχονται κυρίως από τα δωμάτια, τις υπηρεσίες εστίασης, το beach bar, το γυμναστήριο, τις συνεδριάσεις και το spa.

Το ξενοδοχείο θα συνεργάζεται και με πρακτορεία αλλά θα δέχεται κρατήσεις και από το διαδίκτυο για μεμονωμένους πελάτες.

Πίνακας 3.12.Α: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (ΣΕ €)

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΙΟΣ	511.200 €	526.536 €	542.332 €	558.602 €	575.360 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	613.440 €	681.600 €	681.600 €	681.600 €	681.600 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	736.554 €	809.400 €	809.400 €	809.400 €	809.400 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	744.648 €	809.400 €	809.400 €	809.400 €	809.400 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	579.360 €	596.741 €	614.643 €	681.600 €	681.600 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	511.200 €	526.536 €	542.332 €	558.602 €	575.360 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	3.696.402 €	3.950.213 €	3.999.707 €	4.099.204 €	4.132.720 €

Πίνακας 3.12.Β: ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – ΠΡΩΙΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΙΟΣ	74.976 €	77.225 €	79.542 €	81.928 €	84.386 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	84.348 €	93.720 €	93.720 €	93.720 €	93.720 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	85.285 €	93.720 €	93.720 €	93.720 €	93.720 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	86.222 €	93.720 €	93.720 €	93.720 €	93.720 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	79.662 €	82.052 €	84.513 €	93.720 €	93.720 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	74.976 €	77.225 €	79.542 €	81.928 €	84.386 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	485.470 €	517.662 €	524.757 €	538.737 €	543.652 €

Πίνακας 3.12.Γ: ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΙΟΣ	97.128 €	108.817 €	128.352 €	152.685 €	164.937 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	109.269 €	132.060 €	151.230 €	174.660 €	183.180 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	110.483 €	132.060 €	151.230 €	174.660 €	183.180 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	111.697 €	132.060 €	151.230 €	174.660 €	183.180 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	103.199 €	115.619 €	136.374 €	174.660 €	183.180 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	97.128 €	108.817 €	128.352 €	152.685 €	164.937 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	628.904 €	729.433 €	846.768 €	1.004.009 €	1.062.593 €

Πίνακας 3.12.Δ: ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – CAFÉ, SNACK – BAR

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΙΟΣ	57.254 €	65.993 €	76.650 €	89.376 €	99.729 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	64.411 €	80.088 €	90.312 €	102.240 €	110.760 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	65.127 €	80.088 €	90.312 €	102.240 €	110.760 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	65.843 €	80.088 €	90.312 €	102.240 €	110.760 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	60.833 €	70.117 €	81.440 €	102.240 €	110.760 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	57.254 €	65.993 €	76.650 €	89.376 €	99.729 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	370.722 €	442.366 €	505.675 €	587.713 €	642.498 €

Πίνακας 3.12.Ε: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) – ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ ΚΛΠ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΜΑΙΟΣ	229.358 €	252.035 €	284.544 €	323.989 €	349.052 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	258.028 €	305.868 €	335.262 €	370.620 €	387.660 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	260.895 €	305.868 €	335.262 €	370.620 €	387.660 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	263.762 €	305.868 €	335.262 €	370.620 €	387.660 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	243.693 €	267.787 €	302.328 €	370.620 €	387.660 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	229.358 €	252.035 €	284.544 €	323.989 €	349.052 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	1.485.096 €	1.689.462 €	1.877.201 €	2.130.458 €	2.248.744 €

Παρουσιάζονται και κάποια έσοδα που προκύπτουν ως υποπροϊόν του κυρίως προϊόντος, τα οποία αναλύονται στους ακόλουθους πίνακες. Σχετικά μ' αυτούς σημειώνεται ότι και τα έσοδα από εκδηλώσεις και τα λοιπά έσοδα υπολογίζονται σε

ποσοστό 6,4% επί του κύκλου εργασιών, με αποτέλεσμα το σύνολο λοιπών εσόδων να αποτελεί ποσοστό 12,8% επί του κύκλου εργασιών. Η δε ετήσια αύξηση υπολογίζεται με βάση το ποσοστό 3% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Πίνακας 3.12.ΣΤ: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Εκδηλώσεις/Banqueting	200.000 €	206.000 €	212.180 €	218.545 €	225.102 €
Διοργάνωση Σεμιναρίων	180.000 €	185.400 €	190.962 €	196.691 €	202.592 €
Σύνολο Εκδηλώσεων	380.000 €	391.400 €	403.142 €	415.236 €	427.693 €

Πίνακας 3.12.Ζ: ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Τηλέφωνα	130.000 €	133.900 €	137.917 €	142.055 €	146.316 €
Έσοδα Λοιπών Υπηρεσιών	250.000 €	257.500 €	265.225 €	273.182 €	281.377 €
Λοιπά Έσοδα	380.000 €	391.400 €	403.142 €	415.236 €	427.693 €

Πίνακας 3.12.Η: ΣΥΝΟΛΟ ΠΙΝΑΚΩΝ Λ. ΕΣΟΔΩΝ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Σύνολο Εκδηλώσεων	380.000 €	391.400 €	403.142 €	415.236 €	427.693 €
Λοιπά Έσοδα	380.000 €	391.400 €	403.142 €	415.236 €	427.693 €
Ποσοστ. Συμ. Εκδηλώσ. (%)	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Γενικό Σύνολο	760.000,0 €	782.800,0 €	806.284,0 €	830.472,5 €	855.386,7 €

Συνολικά, τα έσοδα (ή αλλιώς κύκλος εργασιών) παρουσιάζονται παρακάτω:

Πίνακας 3.12.Θ: ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (σε €)

Κατηγορία Εσόδων	Έτη Λειτουργίας				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Έσοδα από Διανυκτερεύσεις	3.696.402,00 €	3.950.212,80 €	3.999.707,18 €	4.099.204,08 €	4.132.720,21 €

Έσοδα Εστίασης (πρωινά, εστιατόρια & café, snack-bar)	1.485.095,64 €	1.689.461,90 €	1.877.200,67 €	2.130.458,37 €	2.248.743,59 €
Λοιπά Έσοδα (τηλ. χρεώσεις, ενοικιάσεις κ.α.)	760.000,00 €	782.800,00 €	806.284,00 €	830.472,52 €	855.386,70 €
Σύνολο Εσόδων	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €

Τα έξοδα διάθεσης προβλέπονται ετησίως να είναι ως εξής:

Πίνακας 3.12.1: ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ (ΣΕ €)

		1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
	χ (%)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	89.122 €	96.337 €	100.248 €	105.902 €	108.553 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΕΙΣΡΟΕΣ ΥΛΙΚΩΝ

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύεται η διαδικασία επιλογής των πρώτων υλών και η περιγραφή αυτών και των άλλων εισροών που απαιτούνται για την παροχή των υπηρεσιών που προβλέπονται κατά την λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας «Rhodes Vista». Επίσης, εδώ καθορίζεται το πρόγραμμα προμήθειας και ο υπολογισμός του κόστους των πρώτων υλών.

4.1. ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ

Οι πρώτες ύλες και τα εφόδια που είναι απαραίτητα για την λειτουργία της εξεταζόμενης ξενοδοχειακής μονάδας είναι:

- Α' ύλες Food & Beverage (Τρόφιμα, ποτά)

Εδώ αξίζει να αναφερθεί ότι επειδή οι πρώτες ύλες για το Food & Beverage αποτελούν αναλώσιμα και ευπαθή υλικά, είναι αναγκαίος ο ορθολογικός σχεδιασμός του προγράμματος προμήθειας για να αποφευχθούν λάθη που μπορεί να κοστίσουν στην επιχείρηση και σε κόστος αγοράς πρώτων υλών, αλλά και σε κόστος εργασίας. Η υπέρμετρη είτε η ελλιπής προμήθεια πρώτων υλών μπορούν εξίσου να βλάψουν την μονάδα, μιας και επηρεάζουν το κόστος των επισιτιστικών τμημάτων και επιδρούν άμεσα στην ποιότητα των παρεχόμενων από αυτά υπηρεσιών.

Οι πρώτες ύλες παρουσιάζουν υψηλή διαθεσιμότητα, και η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα των προμηθευτών εξασφαλίζει την άριστη συνεργασία του ξενοδοχείου μ' αυτούς. Επιπλέον, οι καλές δημόσιες σχέσεις και η συνεργασία με τους προμηθευτές, παρέχουν ένα ακόμα εχέγγυο για την επιτυχία, μέσα σ' ένα ανταγωνιστικό περιβάλλον και μια έντονη πιθανή δύναμη των προμηθευτών.

Όσον αφορά στην ενέργεια και στις λοιπές παροχές, η Ρόδος έχει όλες τις κατάλληλες υποδομές και μάλιστα εκτός των δεδομένων, διαθέτει και δύο πάρκα αιολικής ενέργειας, που έχουν προβλεφθεί λόγω της αυξημένης τουριστικής κίνησης στο νησί κατά τους θερινούς μήνες.

Τέλος, οι προμηθευτές πρώτων υλών, που είναι και ξένοι και εγχώριοι, διαθέτουν υποκαταστήματα στην περιοχή, και έτσι μειώνεται ο κίνδυνος καθυστέρησης της μεταφοράς των υλικών άμεσα από έναν μακρινό τόπο προορισμού και ταυτόχρονα μειώνεται και το κόστος μεταφοράς, το οποίο θα επιβαρυνόταν λόγω των καυσίμων.

Αναφορικά με την απαιτούμενη για την λειτουργία του ξενοδοχείου ενέργεια, κατά την κατασκευή της μονάδας τηρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές και επιπρόσθετα χρησιμοποιούνται τα πιο σύγχρονα υλικά και τεχνολογίες προκειμένου να εξασφαλιστεί η εξοικονόμηση του κόστους αλλά και μια φιλική προς το περιβάλλον διαχείριση της ενέργειας.

Η επιλογή των πρώτων υλών που αφορούν σε ευπαθή και αναλώσιμα προϊόντα γίνεται βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων όσον αφορά την ποιότητά τους.

Για την εξασφάλιση της μέγιστης απόδοσης των κεφαλαίων κίνησης είναι απαραίτητη η συνεργασία της αποθήκης με τα επισιτιστικά τμήματα, το λογιστήριο και το τεχνικό τμήμα. Μέσω της αποτελεσματικής αποθήκευσης και διακίνησης των πρώτων υλών και κατόπιν κατάλληλου σχεδιασμού είναι εφικτή η ισορροπία μεταξύ της διαθεσιμότητας των πρώτων υλών και των αναγκών της μονάδας.

4.2. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ ΥΛΙΚΩΝ

Οι προμηθευτές των πρώτων υλών της εξεταζόμενης επιχείρησης επιλέγονται πρωταρχικά βάσει της συμμόρφωσης με τα ποιοτικά κριτήρια που η ξενοδοχειακή μονάδα θέτει. Βασικό επίσης είναι οι παραγγελίες να εκτελούνται στην ώρα τους, στην ποσότητα και στην ποιότητα που έχει προσυμφωνηθεί. Ένα ακόμα επιθυμητό χαρακτηριστικό των προμηθευτών θα είναι και η ικανότητα να αντιδρούν σε απρόσμενες μεταβολές της ζήτησης. Τέλος, μείζονος σημασίας είναι και η δυνατότητα συνεχούς βελτίωσης των παρεχόμενων από αυτούς προϊόντων και υπηρεσιών.

Στόχος όλων αυτών είναι η διατήρηση της ποιότητας των παρεχόμενων από τα επισιτιστικά τμήματα υπηρεσιών και η συντήρηση του κόστους σε ελεγχόμενα από την διοίκηση επίπεδα.

Για να υπάρχει καλύτερος έλεγχος και να αποφεύγονται τυχόν άσκοπα επιπλέον κόστη, υπάρχει μηχανογραφημένο πρόγραμμα προμηθειών το οποίο παρακολουθείται από το λογιστήριο.

Για την επίτευξη των στόχων της επιχείρησης, προβλέπεται έλεγχος από την παραλαβή των πρώτων υλών από τον προμηθευτή, μέχρι την παρασκευή των μενού και την πώληση αυτών στους πελάτες.

Για το σκοπό αυτό κρίνεται απαραίτητη η καθιέρωση προτύπων ποιότητας και διαδικασιών, η ύπαρξη διαρκούς εκπαίδευσης του ανθρώπινου δυναμικού προκειμένου να επιτυγχάνεται η μεγιστοποίηση της αποδοτικότητάς τους, η παρακολούθηση και διόρθωση των ενεργειών των υπαλλήλων, η λήψη αρχείων και αναφορών και η σύνταξη και παρακολούθηση προϋπολογισμού.

Κρίνεται σκόπιμο στη συνέχεια να παρουσιαστούν αναλυτικά τα κόστη αγοράς αναλωσίμων - τροφίμων και ποτών, τα οποία είναι και τα κόστη πρώτων υλών:

Πίνακας 4.2.A: ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)	ΚΟΣΤΟΣ (€)
(α) Πρωινό	11,00 €	23,0%	2,53 €
(β) Εστιατόριο	25,00 €	26,0%	6,50 €
(γ) Café, Snack-bar	20,00 €	18,0%	3,60 €

Πίνακας 4.2.B: ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ – ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ (ΣΕ €)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
(α) Πρωινό	111.658 €	119.062 €	120.694 €	123.909 €	125.040 €
(β) Εστιατόριο	163.515 €	189.653 €	220.160 €	261.042 €	276.274 €
(γ) Café, Snack-bar	66.730 €	79.626 €	91.022 €	105.788 €	115.650 €

Σύνολο

341.903 €

388.341 €

431.875 €

490.740 €

516.964 €

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΠΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ – ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

5.1. ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Όπως έχει γίνει κατανοητό και από τα κεφάλαια 2 και 3, η ξενοδοχειακή μονάδα έχει ως στρατηγικό στόχο την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών σε ένα περιβάλλον που προσφέρει πολλές δυνατότητες ενασχόλησης με ποικίλες δραστηριότητες.

Η μονάδα απευθύνεται κυρίως σε τουρίστες μεγάλης οικονομικής επιφάνειας. Από την έρευνα της τουριστικής αγοράς φάνηκε ότι υπάρχει ανάγκη κατασκευής ξενοδοχειακής μονάδας υψηλών προδιαγραφών στην ευρύτερη περιοχή της Ρόδου. Η δυναμικότητα του ξενοδοχείου έχει ήδη οριστεί στις 284 κλίνες ημερησίως.

Μέσα στους στρατηγικούς στόχους της μονάδας είναι η παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας, σίτισης και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας. Γι' αυτό το λόγο η επενδύτρια εταιρία προσανατολίστηκε στην δημιουργία ενός ξενοδοχείου πολυτελείας.

Τα πρότυπα κατασκευής και εξοπλισμού που ακολουθούνται και αναλύονται παρακάτω, και όπως κρίθηκε απαραίτητο, συμφωνούν με το γενικότερο υψηλό επίπεδο ποιότητας που χαρακτηρίζει το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο.

5.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ

Στο γήπεδο πρόκειται να ανεγερθεί Ξενοδοχειακή Μονάδα Πέντε Αστέρων δυναμικότητας 284 κλινών. Το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου είναι 28.550 τ.μ. και η συνολική δόμηση 5.710 τ.μ.

Η αμοιβή του πολιτικού μηχανικού θα ανέλθει στο ποσό των 350.000 €, ποσό το οποίο συμπεριλαμβάνεται στον πίνακα των κτιριακών εγκαταστάσεων (5.2.A) που υπάρχει παρακάτω.

Το περιγραφόμενο ως Reception κτίριο στο τοπογραφικό είναι το κτίριο της υποδοχής. Στον περιβάλλοντα χώρο της υπό ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας θα κατασκευαστούν πισίνες, υπαίθρια μπαρ καθώς και γήπεδα αθλοπαιδιών.

Η αρχιτεκτονική μορφή των νέων κτισμάτων θα έρχεται σε αρμονία με το περιβάλλον, τα χρώματα που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι αποχρώσεις του λευκού του μπεζ και της ώχρας (γήινα χρώματα), ενώ έντονη θα είναι η παρουσία του ξύλου στις πέργκολες και τα κουφώματα των δωματίων. Πρόκειται να κατασκευαστούν:

1. Κτίριο υποδοχής (RECEPTION) με υπόγειο
2. Κεντρικό εστιατόριο, κουζίνες, αποθήκες, ψυκτικοί θάλαμοι, μηχανοστάσιο κλπ
3. Εστιατόριο
4. BEACH-BAR
5. Συγκρότημα καταστημάτων (2 καταστήματα)
6. Μασάζ, σάουνα, γυμναστήριο
7. Συγκρότημα αθλοπαιδιών volley
8. Δεξαμενή νερού
9. Βιολογικός καθαρισμός
10. Δύο (2) εξωτερικές πισίνες
 - A. Μία για την εξυπηρέτηση του κεντρικού κτιρίου
 - B. Μία για την εξυπηρέτηση των οικογενειακών διαμερισμάτων

Οι πισίνες θα κατασκευασθούν με σκυρόδεμα, με επίστρωση πλακιδίων και θα εφαρμοσθεί η μέθοδος της υπερχειλίσης. Οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις τοποθετούνται σε ειδικά διαμορφωμένους υπόγειους χώρους σε επαφή με τις δεξαμενές υπερχειλίσης κλπ. Για κάθε πισίνα θα συνταχθεί μελέτη από Μηχανολόγο μηχανικό.

Ο περιβάλλον χώρος θα διαμορφωθεί κατάλληλα με μονοπάτια περιπάτου, δρόμους εσωτερικής εξυπηρέτησης και ένα περιφερειακό δρόμο πλάτους 2μ. Ο περιβάλλον χώρος ανάμεσα στα κτίρια θα διαμορφωθεί σε ειδικά θεματικά πάρκα και θα δεντροφυτευθεί.

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ

1. Χωματουργικές Εργασίες

Διακρίνονται σε πέντε (5) κατηγορίες:

- i. Καθαρισμός - εξομάλυνση
- ii. γενικές εκσκαφές
- iii. εκσκαφή θεμελίων

iv. επιχώσεις

v. Συμπύεση

Ο διαχωρισμός των χωματουργικών εργασιών σε κατηγορίες είναι αναγκαίος λόγω της διαφοράς κόστους κάθε μίας από αυτές.

2. Σκυροδέματα

Σε όλη την έκταση του έργου θα χρησιμοποιηθούν τρεις (3) κατηγορίες σκυροδέματος:

1. σκυρόδεμα εξομάλυνσης
2. σκυρόδεμα δαπέδων
3. σκυρόδεμα φέροντος οργανισμού

Για κάθε κατηγορία η συνολική δαπάνη ανά μ^3 διαφέρει.

Στις κατηγορίες σκυροδέματος για την προσέγγιση του κόστους θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι οι σκάλες, τα εμφανή σκυροδέματα, τα στηθαία, οι σκοτίες, οι φαλτσογωνιές έχουν ειδική επιβάρυνση πέραν της τιμής ανά κυβικό μέτρο.

3. Τοιχοποιίες - Επιχρίσματα

Το ξενοδοχείο ακολουθεί τις προδιαγραφές που ισχύουν για την κατασκευή Ξενοδοχειακών μονάδων τάξεως 5 αστερών και τοποθετεί στις εξωτερικές τοιχοποιίες και στις διαχωριστικές των δωματίων θερμομόνωση και ηχομόνωση.

Στο ύψος των παραθύρων (1,30-1,50 cm) προβλέπονται σενάζ 10 ή 20 cm. Η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο των επιχρισμάτων εξαρτάται από το είδος του επιχρίσματος που θα επιλεγεί (π.χ. ασβεστομαρμαροκονία, φίντα πέτρα κλπ). Όσον αφορά στην εξωτερική τοιχοποιία, μέρος της θα επενδυθεί με πέτρα από πωρόλιθο, για να τονιστεί το παραδοσιακό στοιχείο.

4. Δάπεδα Εσωτερικών Χωρών

Ανάλογα με τη χρήση κάθε κτιρίου προβλέπονται και διαφορετικά δάπεδα. Θα χρησιμοποιηθούν δάπεδα απλού σκυροδέματος, δάπεδα επιστρωμένα με πλακίδια και δάπεδα επιστρωμένα με μάρμαρα.

Απαιτείται πριν τις επιστρώσεις προεργασία καθαρισμού της στάθμης των δαπέδων με επιστρώσεις ή από τσιμεντοκονία ή γαρμπίλι. Μάρμαρα τοποθετούνται σε

όλα τα κλιμακοστάσια και «ποδιές» των παραθύρων και των θυρών. Επίσης, είναι πιθανή η τοποθέτηση μαρμάρων στη στέψη των στηθαίων.

5. Δάπεδα Εξωτερικών Χωρών

Όλοι οι δρόμοι κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων μέσα στο οικόπεδο ανάλογα με τη θέση και τη χρήση θα είναι κατασκευασμένοι από α) πλάκες, β) πλακίδια αντιολισθηρά, γ) κυβόλιθους. Για όλες τις κατηγορίες απαιτείται ειδική προεργασία και το κάθε είδος έχει διαφορετικό κόστος.

6. Ψευδοροφές - Εσωτερικών Χωρών

Για τις ανάγκες διακόσμησης ή επικάλυψης Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων θα κατασκευασθούν ψευδοροφές ή από γυψοσανίδες, ή αλουμίνιο, ή πλαστικό και η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο είναι διαφορετική για κάθε είδος ψευδοροφής.

7. Πέργκολες-Σκιάσεις

Ανάλογα με την τελική αρχιτεκτονική μορφή που θα λάβουν τα κτίρια θα απαιτηθεί η κατασκευή πέργκολες για την σκίαση του αύλιου χώρου, όπως επίσης και η κατασκευή σκεπασμένων χώρων για τη δημιουργία σκιάς σε διάφορους χώρους συγκέντρωσης πελατών (π.χ. πισίνα, εστιατόριο, μπαρ, κλπ). Το είδος, το μέγεθος και το υλικό που θα επιλεγεί καθορίζει την τιμή μονάδος.

8. Εσωτερικά – Εξωτερικά Κουφώματα

Όλα τα εσωτερικά κουφώματα των δωματίων θα είναι ξύλινα. Προτείνονται τα βιομηχανικά προκατασκευασμένα κουφώματα σταθερών διαστάσεων για την μείωση του κόστους.

Για τα παράθυρα έχει επιλεγεί υλικό που να ταιριάζει στην αρχιτεκτονική δομή των κτιρίων και να αντέχει στην επίδραση της θάλασσας.

9. Χρωματισμοί

Διακρίνονται σε τρεις (3) κατηγορίες:

1. Χρώματα εσωτερικών χώρων
2. Εξωτερικών επιφανειών κτιρίων και
3. Εξωτερικών χώρων

Η τιμή μονάδος εξαρτάται από το είδος, την προεργασία και το χώρο.

10. Μονώσεις

Οι μονώσεις είναι τριών (3) κατηγοριών, μονώσεις οροφής, μονώσεις υπογείων και μονώσεις πισινών. Ανάλογα με το είδος της μόνωσης που θα επιλεγεί είναι και η τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο.

11. Επικαλύψεις Στεγών

Η επικάλυψη στέγης με κεραμίδια απαιτεί σχετική προεργασία ξύλινων υποβάθρων ή την κατασκευή εξ αρχής κεκλιμένων στεγών.

Την τεχνική περιγραφή των εργασιών συνολικά ακολουθεί πίνακας, ο οποίος αναφέρεται στο κόστος αποκλειστικά και μόνο των κτιριακών εργασιών:

Πίνακας 5.2.Α.: Κτιριακές Εγκαταστάσεις

ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ					
1	Περιγραφή	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δαπάνη
	ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ				630.000,00 €
1.1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΚΣΚΑΦΕΣ ΓΑΙΩΔΕΙΣ	m ³	22.000,00	12,00 €	264.000,00 €
1.2	ΕΚΣΚΑΦΕΣ ΘΕΜΕΛΙΩΝ ΓΑΙΩΔΕΙΣ	m ³	12.000,00	8,00 €	96.000,00 €
1.3	ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ ΜΕ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΕΚΣΚΑΦΗΣ	m ³	29.000,00	6,00 €	174.000,00 €
1.4	ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ	m ³	8.000,00	12,00 €	96.000,00 €
2	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ				4.844.160,00 €
2.1	ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	m ³	15.000,00	280,00 €	4.200.000,00 €
2.2	ΕΛΑΦΡΑ ΩΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ (ΜΕ ΠΛΕΓΜΑ)	m ³	1.280,00	120,00 €	153.600,00 €

2.3	ΕΞΙΣΩΤΙΚΕΣ ΣΤΡΩΣΕΙΣ (ΓΕΜΙΣΜΑΤΑ ΔΑΠΕΔΩΝ ΜΕ ΓΑΡΜΠΙΛΟΜΠΕΤΟΝ, ΕΛΑΦΡΟΜΠΕΤΟΝ Κ.Λ.Π)	m ²	9.600,00	17,00 €	163.200,00 €
2.4	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΕΜΦΑΝΟΥΣ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ	m ²	13.440,00	14,00 €	188.160,00 €
2.5	ΣΕΝΑΖ ΔΡΟΜΙΚΑ	mm	2.080,00	10,00 €	20.800,00 €
2.6	ΣΕΝΑΖ ΜΠΑΤΙΚΑ	mm	11.840,00	10,00 €	118.400,00 €
3	ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ				788.320,00 €
3.1	ΛΙΘΟΔΟΜΕΣ ΜΕ ΛΑΞΕΥΤΟΥΣ ΛΙΘΟΥΣ	m ²	1.120,00	55,00 €	61.600,00 €
3.2	ΠΛΙΝΘΟΔΟΜΕΣ ΔΡΟΜΙΚΕΣ	m ²	4.800,00	13,00 €	62.400,00 €
3.3	ΠΛΙΝΘΟΔΟΜΕΣ ΜΠΑΤΙΚΕΣ	m ²	10.240,00	18,00 €	184.320,00 €
3.4	ΤΟΙΧΟΙ ΓΥΦΟΣΑΝΙΔΩΝ ΜΕ 2 ΓΥΨ. ΣΕ ΚΑΘΕ ΠΛΕΥΡΑ	m ²	8.000,00	60,00 €	480.000,00 €
4	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ				648.000,00 €
4.1	ΑΣΒΕΣΤΟΤΣΙΜΕΝΤΟ ΚΟΝΙΑΜΑΤΑ ΤΡΙΠΤΑ	m ²	43.200,00	15,00 €	648.000,00 €
5	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ				2.748.000,00 €
5.1	ΜΕ ΤΕΧΝΗΤΕΣ Η ΦΥΣΙΚΕΣ ΠΛΑΚΕΣ Η ΠΕΤΡΑ (π.χ. ΣΧΙΣΤΟΛΙΘΟ με τοποθέτησή)	m ²	44.800,00	35,00 €	1.568.000,00 €
5.2	ΜΕ ΠΛΑΚΕΣ ΜΑΡΜΑΡΟΥ (ΠΟΙΟΤΗΣ Β/ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ - ΝΑΞΟΥ κλπ)	m ²	600,00	100,00 €	60.000,00 €

5.3	ΜΕ ΠΛΑΚΙΔΙΑ ΚΕΡΑΜΙΚΑ Η ΠΟΡΣΕΛΑΝΗΣ	m ²	28.000,00	40,00 €	1.120.000,00 €
6	ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ				943.720,00 €
6.1	ΛΕΙΟΤΡΙΨΗ ΚΑΙ ΣΤΙΛΒΩΣΗ ΔΑΠΕΔΩΝ ΜΟΣΑΪΚΩΝ Η ΜΑΡΜΑΡΩΝ	m ²	1.536,00	20,00 €	30.720,00 €
6.2	ΜΕ ΤΣΙΜΕΝΤΟΚΟΝΙΑ	m ²	17.000,00	9,00 €	153.000,00 €
6.3	ΜΕ ΠΛΑΚΕΣ ΜΑΡΜΑΡΟΥ (ΠΟΙΟΤΗΣ Β/ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ - ΝΑΞΟΥ κλπ)	m ²	1.500,00	80,00 €	120.000,00 €
6.4	ΜΕ ΠΛΑΚΙΔΙΑ ΚΕΡΑΜΙΚΑ Η ΠΟΡΣΕΛΑΝΗΣ	m ²	16.000,00	40,00 €	640.000,00 €
7	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ				761.520,00 €
7.1	ΠΟΡΤΕΣ ΡΑΜΠΟΤΕ Η ΤΑΜΠΛΑΔΩΤΕΣ ΑΠΟ ΔΡΥ, ΚΑΡΥΔΙΑ	m ²	512,00	235,00 €	120.320,00 €
7.2	ΣΥΡΟΜΕΝΑ Η ΣΤΑΘΕΡΑ ΥΑΛΟΣΤΑΣΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ	m ²	800,00	250,00 €	200.000,00 €
7.3	ΥΑΛΟΣΤΑΣΙΑ ΑΠΟ ΣΟΥΗΔΙΚΗ ΞΥΛΕΙΑ	m ²	1.440,00	125,00 €	180.000,00 €
7.4	ΣΚΟΥΡΑ ΑΠΟ ΟΡΕΓΚΟΝ ΠΑΙΝ	m ²	1.440,00	140,00 €	201.600,00 €
7.5	ΚΛΕΙΔΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΜΟΛΑ ΜΗΧΑΝΙΚΑ	TEM.	1.280,00	20,00 €	25.600,00 €
7.6	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΚΛΕΙΔΑΡΙΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	TEM.	170,00	200,00 €	34.000,00 €
8	ΣΤΗΘΑΙΑ				506.035,00 €

8.1	ΣΤΗΘΑΙΑ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	mm	640,00	60,00 €	38.400,00 €
8.2	ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ ΚΟΥΖΙΝΑΣ ΚΟΙΝΑ	mm	192,00	200,60 €	38.515,00 €
8.3	ΝΤΟΥΛΑΠΕΣ υ/δ ΚΟΙΝΕΣ	ΤΕΜ.	384,00	230,00 €	88.320,00 €
8.4	ΕΠΙΠΛΑ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	αποκ.	142,00	2.400,00 €	340.800,00 €
9	ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ				40.000,00 €
9.1	ΑΠΟ ΓΥΦΟΣΑΝΙΔΑ ΣΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΣΚΕΛΕΤΟ	m ²	800,00	50,00 €	40.000,00 €
10	ΜΟΝΩΣΕΙΣ - ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ				478.750,000 €
10.1	ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ - ΥΓΡΟΜΟΝΩΣΗ ΔΩΜΑΤΟΣ	m ²	1.800,00	35,00 €	63.000,00 €
10.2	ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ - ΥΓΡΟΜΟΝΩΣΗ ΒΕΡΑΝΤΩΝ	m ²	450,00	35,00 €	15.750,00 €
10.3	ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ ΚΑΤΑΚΟΡΥΦΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ	m ²	10.000,00	40,00 €	400.000,00 €
11	ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ / ΚΛΙΜΑΚΕΣ				63.300,00 €
11.1	ΚΑΤΩΦΛΙΑ, ΕΠΙΣΤΡΩΣΗ ΣΤΗΘΑΙΩΝ, ΠΟΔΙΕΣ ΠΑΡΑΘΥΡΩΝ	mm	450,00	30,00 €	13.500,00 €
11.2	ΜΑΡΜΑΡΟΕΠΕΝΔΥΣΗ ΒΑΘΜΙΔΟΣ	mm	530,00	60,00 €	31.800,00 €
11.3	ΣΟΒΑΤΕΠΙΑ, ΣΚΑΛΟΜΕΡΙΑ	mm	300,00	60,00 €	18.000,00 €
12	ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ				120.000,00 €
12.1	ΔΙΠΛΟΙ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΟΙ		600,00	200,00 €	120.000,00 €
13	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ				316.000,00 €

13.1	ΑΚΡΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΡΕΛΙΕΦ	m ²	7.000,00	8,00 €	56.000,00 €
13.2	ΠΛΑΣΤΙΚΑ Η ΡΙΠΟΛΙΝΕΣ ΣΠΑΤΟΥΛΑΡΙΣΤΑ	m ²	23.000,00	10,00 €	230.000,00 €
13.3	ΒΑΦΗ ΞΥΛΙΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ	m ²	2.500,00	12,00 €	30.000,00 €
14	ΛΟΥΤΡΑ - ΚΟΥΖΙΝΕΣ				119.965,00 €
14.1	ΠΛΗΡΕΣ ΣΕΤ ΛΟΥΤΡΟΥ	αποκ.	142,00	600,00 €	85.200,00 €
14.2	ΣΕΤ WC	αποκ.	15,00	235,00 €	3.525,00 €
14.3	ΣΕΤ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	αποκ.	142,00	220,00 €	31.240,00 €
15	ΑΜΟΙΒΗ ΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ				350.000,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ					13.357.770,00 €

5.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΤ' ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΑ

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφονται οι δαπάνες ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού:

Πίνακας 5.3.Α: Ηλεκτρομηχανολογικός Εξοπλισμός

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ					
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Αξία	Δαπάνη
1	ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ	αποκ.	1,00	200.000,00 €	200.000,00 €
2	ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ WC	αποκ.	1,00	30.000,00 €	30.000,00 €
3	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	αποκ.	1,00	50.000,00 €	50.000,00 €

4	ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ	αποκ.	2,00	20.000,00 €	40.000,00 €
5	ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				142.000,00 €
5.1	ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	αποκ.	142,00	1.000,00 €	142.000,00 €
6	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				233.000,00 €
6.1	ΗΛΙΑΚΟΣ ΣΥΛΛΕΚΤΗΣ	ΤΕΜ.	135,00	1.200,00 €	162.000,00 €
6.2	ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	ΤΕΜ.	142,00	500,00 €	71.000,00 €
7	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				2.130,00 €
7.1	ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ	ΤΕΜ.	142,00	15,00 €	2.130,00 €
8	ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ				35.000 €
9	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ				25.000 €
ΣΥΝΟΛΟ Η/Μ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ					757.130,00 €

5.4. ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ (ΚΑΤ' ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΑ)

Οι προβλέψεις για τις ανάγκες αναφορικά με τα έργα περιβάλλοντος χώρου περιγράφονται στο συγκεκριμένο σημείο.

Πίνακας 5.4.Α: Περιβάλλον Χώρος

ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ					
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Αξία	Δαπάνη

1	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΑΚΑΘΑΡΤΩΝ-ΟΜΒΡΙΩΝ	αποκ.	1,00	200.000,00 €	200.000,00 €
2	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗΣ	αποκ.	1,00	200.000,00 €	200.000,00 €
3	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ & ΦΩΤΙΣΜΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ	αποκ.	1,00	60.000,00 €	60.000,00 €
4	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΠΟΤΙΣΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ	αποκ.	1,00	30.000,00 €	30.000,00 €
5	ΓΗΠΕΔΑ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ	αποκ.	1,00	60.000,00 €	60.000,00 €
6	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΟΔΟΠΟΙΑ - PARKING				57.600,00 €
6.1	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΑΣΗΣ - ΥΠΟΒΑΣΗΣ	m ²	4.800,00	10,00 €	48.000,00 €
6.2	ΑΣΦΑΛΤΙΚΗ ΠΡΟΕΠΑΛΕΙΨΗ	m ²	3.200,00	3,00 €	9.600,00 €
7	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ				65.000,00 €
7.1	ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	m ³	250,00	260,00 €	65.000,00 €
8	ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ				215.000,00 €
8.1	ΜΕ ΛΙΘΟΚΤΙΣΤΟ ΜΑΝΤΡΟΤΟΙΧΟ	mm	2.100,00	60,00 €	126.000,00 €
8.2	ΜΕ ΚΙΓΚΛΙΔΩΜΑΤΑ ΣΙΔΗΡΟΥ	mm	2.100,00	40,00 €	84.000,00 €
8.3	ΘΥΡΑ ΕΙΣΟΔΟΥ	ΤΕΜ.	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
9	ΚΗΠΕΥΤΙΚΑ				157.000,00 €
9.1	ΦΥΤΙΚΗ ΓΗ	m ³	12.000,00	5,00 €	60.000,00 €

9.2	ΦΥΤΕΥΣΗ ΔΕΝΤΡΩΝ - ΘΑΜΝΩΝ	ΤΕΜ.	1.000,00	25,00 €	25.000,00 €
9.3	ΦΥΤΕΥΣΗ ΓΚΑΖΟΝ	m ²	6.000,00	12,00 €	72.000,00 €
10	ΔΑΠΕΔΑ ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΩΝ, ΑΙΘΡΙΩΝ, ΚΛΠ				87.500,00 €
10.1	ΜΕ ΠΛΑΚΙΔΙΑ ΚΕΡΑΜΙΚΑ Η ΠΟΡΣΕΛΑΝΗΣ	m ²	3.500,00	25,00 €	87.500,00 €
11	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ				270.000,00 €
11.1	ΠΕΡΓΚΟΛΑ ΑΠΟ ΕΓΧΩΡΙΑ ΞΥΛΕΙΑ (ΧΩΡΙΣ ΛΟΥΣΤΡΑ)	m ²	3.000,00	90,00 €	270.000,00 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ					1.402.100,00 €

5.5. ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ (ΕΝΕΡΓΕΙΑ – ΥΔΡΕΥΣΗ – ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ – ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ)

Υπολογίζεται ότι για τις ανάγκες ύδρευσης και αποχέτευσης θα χρειαστεί το ποσό των 188.000,00 €. Οι δύο πισίνες θα κοστίσουν 320.000,00 € και οι οικοδομικές άδειες 200.000,00 €. Για το βιολογικό καθαρισμό θα χρειαστούν 120.000,00 €. Για τα έργα σύνδεσης της μονάδας με τον υποσταθμό της ΔΕΗ θα χρειαστούν 60.000,00 €. Τέλος, για τα έργα σύνδεσης με τον ΟΤΕ, είναι απαραίτητο το ποσό των 5.000,00 €.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι δαπάνες έργων υποδομής που θα γίνουν στα πλαίσια υλοποίησης της επένδυσης. Τα ποσά υπολογίζονται κατ' αποκοπή.

Πίνακας 5.5.Α: Κόστος Έργων Υποδομής

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ					
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Αξία	Δαπάνη
1	ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				188.000,00 €
1.1	ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΚΟΥΖΙΝΑΣ/ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟΥ	αποκ.	142,00	350,00 €	49.700,00 €
1.2	ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ WC	αποκ.	15,00	700,00 €	10.500,00 €
1.3	ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΛΟΥΤΡΟΥ	αποκ.	142,00	900,00 €	127.800,00 €
2	ΕΙΔΙΚΑ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΧΩΡΟΥ				640.000,00 €
2.1	ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ	αποκ.	2,00	160.000,00 €	320.000,00 €
2.2	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ	αποκ.	1,00	120.000,00 €	120.000,00 €
2.3	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ	αποκ.	1,00	200.000,00 €	200.000,00 €
3	ΛΟΙΠΑ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ				65.000,00 €
3.1	ΕΡΓΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕ ΔΕΗ (ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ)	αποκ.	1,00	60.000,00 €	60.000,00 €
3.2	ΕΡΓΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕ ΟΤΕ	αποκ.	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ					893.000,00 €

5.6. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Παρακάτω αναλύονται οι δαπάνες σχετικά με τον ξενοδοχειακό εξοπλισμό που θα προμηθευτεί, για τη λειτουργία της, η νέα μονάδα.

Πίνακας 5.6.Α: Προϋπολογισμός Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ					
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Αξία	Δαπάνη

1	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ				2.377.092,00 €
1.1	ΜΟΚΕΤΑ	τ.μ	3.550,00	40,00	142.000,00 €
1.2	ΥΠΟΣΤΡ BLUE CH 11X1.37M15.07M2/1R	τ.μ	3.550,00	6,00	21.300,00 €
1.3	ΚΟΛΛΑ CARTECOL ΓΕΝ.ΧΡΗΣ. 12KG/1Τ	τ.μ	3.550,00	1,50	5.325,00 €
1.4	ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ	τ.μ	3.550,00	7,00	24.850,00 €
1.5	ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΑ ΤΟΙΧΟΥ	τ.μ	5.680,00	18,00	102.240,00 €
1.6	ΚΟΛΛΑ ΤΑΠΕΤΣ.ΜΤ32 20KG/1Τ	τ.μ	5.680,00	1,50	8.520,00 €
1.7	ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ	τ.μ	5.680,00	6,00	34.080,00 €
1.8	ΎΦΑΣΜΑ ΚΟΥΡΤΙΝΑΣ ΒΟΥΛ ΤREVIRA CS 1/3	τρ.μ	1.420,00	15,00	21.300,00 €
1.9	ΡΑΦΗ	τρ.μ	1.420,00	15,00	21.300,00 €
1.10	ΎΦΑΣΜΑ ΚΟΥΡΤΙΝΑΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ BLACKOUT TREVIRA CS 1/2	τρ.μ	1.420,00	20,00	28.400,00 €
1.11	ΡΑΦΗ	τεμ.	1.420,00	15,00	21.300,00 €
1.12	ΝΤΟΥΛΑΠΑ ΔΙΦΥΛΛΗ Φ 100	τεμ.	142,00	1.100,00	156.200,00 €
1.13	ΜΠΑΓΚΑΖΙΕΡΑ	τεμ.	142,00	100,00	14.200,00 €
1.14	ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ 175	τεμ.	142,00	220,00	31.240,00 €
1.15	ΚΕΦΑΛΑΡΙ	τεμ.	284,00	350,00	99.400,00 €
1.16	ΚΟΜΟΔΙΝΟ	τεμ.	284,00	310,00	88.040,00 €
1.17	ΓΡΑΦΕΙΟ MINIBAR ΘΕΣΗ TV 130 140	τεμ.	142,00	600,00	85.200,00 €
1.18	ΣΤΡΩΜΑ 100x200	τεμ.	284,00	600,00	170.400,00 €

1.19	ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ 100x200	τεμ.	284,00	500,00	142.000,00 €
1.20	ΚΑΡΕΚΛΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	τεμ.	142,00	300,00	42.600,00 €
1.21	ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμ.	284,00	650,00	184.600,00 €
1.22	ΤΡΑΠΕΖΙ Φ60	τεμ.	142,00	400,00	56.800,00 €
1.23	ΚΑΝΑΠΕ - ΚΡΕΒΑΤΙ	τεμ.	10,00	1.500,00	15.000,00 €
1.24	ΤΡΑΠΕΖΙ ΚΑΦΕ	τεμ.	10,00	450,00	4.500,00 €
1.25	ΤΡΑΠΕΖΙ ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ	τεμ.	20,00	300,00	6.000,00 €
1.26	ΤΡΑΠΕΖΙ ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑΣ	τεμ.	2,00	600,00	1.200,00 €
1.27	ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑΣ	τεμ.	8,00	350,00	2.800,00 €
1.28	ΜΠΟΥΦΕΣ ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑΣ 100	τεμ.	2,00	600,00	1.200,00 €
1.29	ΤΡΑΠΕΖΙ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμ.	142,00	520,00	73.840,00 €
1.30	ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμ.	284,00	445,00	126.380,00 €
1.31	ΞΑΠΛΩΣΤΡΑ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμ.	10,00	800,00	8.000,00 €
1.32	ΤΡΑΠΕΖΙ ΞΑΠΛΩΣΤΡΑΣ	τεμ.	10,00	250,00	2.500,00 €
1.33	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΑΠΛΙΚΕΣ	τεμ.	284,00	300,00	85.200,00 €
1.34	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΑ	τεμ.	142,00	250,00	35.500,00 €
1.35	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΠΙΔΑΠΕΔΙΑ	τεμ.	142,00	450,00	63.900,00 €
1.36	ΨΥΓΕΙΟ MINIBAR	τεμ.	142,00	280,00	39.760,00 €
1.37	TV	τεμ.	142,00	400,00	56.800,00 €
1.38	SAFE	τεμ.	142,00	100,00	14.200,00 €

1.39	ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΕΣ ΚΑΘΡΕΠΤΕΣ	σετ	142,00	400,00	56.800,00 €
1.40	ΧΑΡΤΟΔΟΧΕΙΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΜΠΑΝΙΟΥ	τεμ.	284,00	30,00	8.520,00 €
1.41	ΣΤΕΓΝΩΤΗΡΑΣ ΜΑΛΛΙΩΝ	τεμ.	142,00	100,00	14.200,00 €
A.1.42	ΠΕΤΣΕΤΕΣ ΧΕΡΙΩΝ 30 x 30 50	τεμ.	852,00	2,00	1.704,00 €
1.43	ΠΕΤΣΕΤΕΣ ΠΡΟΣΩΠΟΥ 50 x 100 90	τεμ.	852,00	6,00	5.112,00 €
1.44	ΠΕΤΣΕΤΕΣ ΜΠΑΝΙΟΥ 100 70 x 180 140	τεμ.	852,00	20,00	17.040,00 €
1.45	ΤΑΠΕΤΑ ΜΠΑΝΙΟΥ 50 x 80	τεμ.	426,00	6,00	2.556,00 €
1.46	ΒΑΤΗΡΟΒΕ	τεμ.	200,00	38,00	7.600,00 €
1.47	ΎΦΑΣΜΑ ΓΙΑ ΚΟΥΒΡ-ΛΙ ΡΙΧΤΑΡΙ	τρ.μ.	1.705,00	35,00	59.675,00 €
1.48	ΡΑΦΗ	τεμ.	284,00	80,00	22.720,00 €
1.49	ΎΦΑΣΜΑ SKIRTING ΚΡΕΒΑΤΙΟΥ	τρ.μ.	1.420,00	35,00	49.700,00 €
1.50	ΡΑΦΗ	τεμ.	284,00	20,00	5.680,00 €
1.51	ΚΑΛΥΜΜΑΤΑ ΣΤΡΩΜ.	τεμ.	290,00	25,00	7.250,00 €
1.52	ΚΑΛΥΜΜΑΤΑ ΜΑΞΙΛΑΡΙΩΝ	τεμ.	300,00	5,00	1.500,00 €
1.53	ΜΑΞΙΛΑΡΙΑ I DOWN	τεμ.	300,00	28,00	8.400,00 €
1.54	ΜΑΞ/ΘΗΚΕΣ 100cm	τεμ.	1.720,00	8,00	13.760,00 €
1.55	ΣΕΝΤΟΝΙΑ 100cm	τεμ.	1.704,00	20,00	34.080,00 €

1.56	ΚΟΥΒΕΡΤΕΣ ΡΙQUΕ	τεμ.	568,00	40,00	22.720,00 €
2	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ				822.908,00 €
2.1	LOBBY - MAIN BAR				116.650,00 €
2.1.1	ΎΦΑΣΜΑ ΚΟΥΡΤΙΝΑΣ ΒΟΥΛΑ ΤREVIRA CS1/3MT	τρ.μ.	120,00	25,00	3.000,00 €
2.1.2	ΡΑΦΗ	τρ.μ.	120,00	15,00	1.800,00 €
2.1.3	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΟΡΟΦΗΣ	τεμ.	4,00	5.000,00	20.000,00 €
2.1.4	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΑ	τεμ.	10,00	150,00	1.500,00 €
2.1.5	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΠΙΔΑΠΕΔΙΑ	τεμ.	4,00	400,00	1.600,00 €
2.1.6	ΚΑΝΑΠΕ 3ΘΕΣΙΑ	τεμ.	5,00	3.100,00	15.500,00 €
2.1.7	ΚΑΝΑΠΕ 2ΘΕΣΙΑ	τεμ.	5,00	2.500,00	12.500,00 €
2.1.8	ΤΡΑΠΕΖΙΑ ΚΑΦΕ	τεμ.	5,00	550,00	2.750,00 €
2.1.9	ΤΡΑΠΕΖΙΑ ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ	τεμ.	10,00	320,00	3.200,00 €
2.1.10	ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμ.	10,00	700,00	7.000,00 €
2.1.11	ΤΡΑΠΕΖΙΑ BAR	τεμ.	20,00	480,00	9.600,00 €
2.1.12	ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ BAR	τεμ.	60,00	570,00	34.200,00 €
2.1.13	ΣΚΑΜΠΟ BAR	τεμ.	10,00	400,00	4.000,00 €
2.2	MAIN RESTAURANT				324.178,00 €

2.2.1	ΎΦΑΣΜΑ ΚΟΥΡΤΙΝΑΣ ΒΟΥΑΛ TREVIRA CS1/3MT	τρ.μ.	150,00	20,00	3.000,00 €
2.2.2	ΡΑΦΗ	τρ.μ.	150,00	15,00	2.250,00 €
2.2.3	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΑΠΛΙΚΕΣ	τεμ.	100,00	120,00	12.000,00 €
2.2.4	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΠΙΔΑΠΕΔΙΑ	τεμ.	2,00	800,00	1.600,00 €
2.2.5	ΚΑΡΕΚΛΕΣ	τεμ.	260,00	450,00	117.000,00 €
2.2.6	ΠΟΛΥΘΡΟΝΟΚΑΡΕΚΛΕΣ	τεμ.	40,00	450,00	18.000,00 €
2.2.7	ΤΡΑΠΕΖΙΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	τεμ.	80,00	350,00	28.000,00 €
2.2.8	ΤΡΑΠΕΖΟΜΑΝΤΗΛΑ	τεμ.	720,00	45,00	32.400,00 €
2.2.9	ΝΑΠΕΡΟΝ	τεμ.	1.200,00	17,00	20.400,00 €
2.2.10	ΠΕΤΣΕΤΕΣ ΦΑΓΗΤΟΥ	τεμ.	4.500,00	3,00	13.500,00 €
2.2.11	ΜΑΧΑΙΡΟΠΗΡΟΥΝΑ	σετ	1,00	23.028,00	23.028,00 €
2.2.12	ΠΙΑΤΑ-ΠΟΤΗΡΙΑ	σετ	1,00	40.000,00	40.000,00 €
2.2.13	ΡΕΣΩ HOLLOWARE	σετ	1,00	8.000,00	8.000,00 €
2.2.14	ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΕΣ	σετ	1,00	5.000,00	5.000,00 €
2.3	ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ & FOYER				57.880,00 €
2.3.1	ΎΦΑΣΜΑ ΚΟΥΡΤΙΝΑΣ ΒΟΥΑΛ TREVIRA CS1/3MT	τρ.μ.	100,00	50,00	5.000,00 €
2.3.2	ΡΑΦΗ	τρ.μ.	100,00	15,00	1.500,00 €

2.3.3	ΎΦΑΣΜΑ ΚΟΥΡΤΙΝΑΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ	τρ.μ.	100,00	50,00	5.000,00 €
2.3.4	ΡΑΦΗ	τρ.μ.	100,00	15,00	1.500,00 €
2.3.5	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΟΡΟΦΗΣ	τεμ.	4,00	5.000,00	20.000,00 €
2.3.6	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΑΠΛΙΚΕΣ	τεμ.	4,00	300,00	1.200,00 €
2.3.7	ΤΡΑΠΕΖΙΑ CONFERENCE	τεμ.	20,00	165,00	3.300,00 €
2.3.8	ΚΑΡΕΚΛΕΣ CONFERENCE BANQUET	τεμ.	100,00	150,00	15.000,00 €
2.3.9	ΤΡΑΠΕΖΙΑ BANQUET	τεμ.	12,00	265,00	3.180,00 €
2.3.10	ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΕΣ	σετ	1,00	2.200,00	2.200,00 €
2.4	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΙΣΙΝΑ BAR RESTAURANT				324.200,00 €
2.4.1	ΟΜΠΡΕΛΕΣ	τεμ.	142	500,00	71.000,00 €
2.4.2	ΞΑΠΛΩΣΤΡΕΣ	τεμ.	284	600,00	170.400,00 €
2.4.3	ΤΡΑΠΕΖΙΑ ΞΑΠΛΩΣΤΡΑΣ CHAISE LOUNGE	τεμ.	142,00	120,00	17.040,00 €
2.4.4	ΤΡΑΠΕΖΙΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	τεμ.	30,00	320,00	9.600,00 €
2.4.5	ΚΑΡΕΚΛΕΣ	τεμ.	120	400,00	48.000,00 €
A.2.4.6	ΣΚΑΜΠΟ BAR	τεμ.	12,00	305,00	3.660,00 €
2.4.7	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΑΠΛΙΚΕΣ ΕΞ. ΧΩΡΟΥ	τεμ.	15,00	300,00	4.500,00 €
3	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ				147.835,00 €
3.1	ΧΩΡΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ - ΠΛΥΣΗ ΠΙΑΤΩΝ / ΠΟΤΗΡΙΩΝ				24.549,00 €

3.1.1	Τραπέζι παραλαβής απλύτων	τεμ.	1,00	680,00	680,00 €
3.1.2	Επιτραπέζιο ράφι καλαθιών	τεμ.	1,00	316,00	316,00 €
3.1.3	Κάδος απορριμμάτων	τεμ.	1,00	131,00	131,00 €
3.1.4	Τραπέζι εισόδου πλυντηρίου με 1 λεκάνη	τεμ.	1,00	412,00	412,00 €
3.1.5	Καταιωνιστήρας	τεμ.	2,00	264,00	528,00 €
3.1.6	Πλυντήριο πιάτων τύπου τούνελ	τεμ.	1,00	14.548,00	14.548,00 €
3.1.7	Γωνιακή έξοδος πλυντηρίου	τεμ.	1,00	1.396,00	1.396,00 €
3.1.8	Ραουλοδιάδρομος εξόδου	τεμ.	1,00	905,00	905,00 €
3.1.9	Τραπέζι εισόδου πλυντηρίου με 1 λεκάνη	τεμ.	1,00	412,00	412,00 €
3.1.10	Πλυντήριο ποτηριών τύπου καμπάνας	τεμ.	1,00	3.827,00	3.827,00 €
3.1.11	Τραπέζι εξόδου πλυντηρίου	τεμ.	1,00	238,00	238,00 €
3.1.12	Ραφιέρες καθαρών (Διαστάσεων 1400x600x1600 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	527,00	527,00 €
3.1.13	Ραφιέρες καθαρών (Διαστάσεων 1800x600x1600 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	629,00	629,00 €
3.2	ΧΩΡΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ - ΖΕΣΤΗ ΚΟΥΖΙΝΑ				120.733,00 €
3.2.1	Φούρνος Ατμού -Αέρα (Αερίου)	τεμ.	1,00	29.460,00	29.460,00 €

3.2.2	Φούρνος αέρα-ατμού 10GN 2/1	τεμ.	1,00	17.347,00	17.347,00 €
3.2.3	Βάση Φούρνου, UG I	τεμ.	1,00	508,00	508,00 €
3.2.4	Ανατρεπόμενο Τηγάνι (Αερίου)	τεμ.	1,00	7.213,00	7.213,00 €
3.2.5	Βραστήρας Εμμέσου Θερμάνσεως (Αερίου)	τεμ.	1,00	6.263,00	6.263,00 €
3.2.6	Απορροφητήρας	τεμ.	1,00	2.437,00	2.437,00 €
3.2.7	Μονή Φριτζά (Αερίου)	τεμ.	2,00	3.924,00	7.848,00 €
3.2.8	Ουδέτερο στοιχείο	τεμ.	4,00	906,00	3.624,00 €
3.2.9	Μονή Πλάκα Εψήσεως Ραβδωτή (Αερίου)	τεμ.	2,00	2.082,00	4.164,00 €
3.2.10	Διπλή Λεία Πλάκα Εψήσεως (Αερίου)	τεμ.	1,00	3.168,00	3.168,00 €
3.2.11	Κλειστή Κουζίνα με Φούρνο (Αερίου)	τεμ.	1,00	3.924,00	3.924,00 €
3.2.12	Κουζίνα με 4 Εστίες και Φούρνο (Αερίου)	τεμ.	2,00	3.894,00	7.788,00 €
3.2.13	Περιστροφική μπαταρία νερού	τεμ.	1,00	1.020,00	1.020,00 €
3.2.14	Τοίχος στήριξης μηχανημάτων (Cantilever), THIRODE	τεμ.	1,00	5.524,00	5.524,00 €
3.2.15	Απορροφητήρας	τεμ.	1,00	2.669,00	2.669,00 €
3.2.16	Τροχήλατο τραπέζι εργασίας	τεμ.	2,00	545,00	1.090,00 €
3.2.17	Τραπέζι εργασίας	τεμ.	2,00	359,00	718,00 €
3.2.18	Τριπλή συρταριέρα	τεμ.	1,00	500,00	500,00 €

3.2.19	Κάδος απορριμμάτων	τεμ.	1,00	131,00	131,00 €
3.2.20	Επίτοιχο ερμάριο	τεμ.	2,00	577,00	1.154,00 €
3.2.21	Λάντζα με 2 λεκάνες	τεμ.	1,00	666,00	666,00 €
3.2.22	Τραπεζοερμάριο	τεμ.	1,00	824,00	824,00 €
3.2.23	Ραφιέρα σκευών	τεμ.	1,00	508,00	508,00 €
3.2.24	Λάντζα σκευών	τεμ.	1,00	850,00	850,00 €
3.2.25	Καταιωνιστήρας	τεμ.	1,00	264,00	264,00 €
3.2.26	Μονό όρθο ψυγείο	τεμ.	1,00	2.044,00	2.044,00 €
3.2.27	Διπλό όρθιο ψυγείο	τεμ.	1,00	3.065,00	3.065,00 €
3.2.28	Ψυγείο πάγκος	τεμ.	1,00	3.408,00	3.408,00 €
3.2.29	Διπλό επιτραπέζιο ράφι	τεμ.	1,00	326,00	326,00 €
3.2.30	Μπαιν μαρί με θερμοθάλαμο	τεμ.	1,00	1.462,00	1.462,00 €
3.2.31	Διπλό θερμαινόμενο ράφι	τεμ.	1,00	766,00	766,00 €
3.3	ΧΩΡΟΣ ΣΕΡΒΙΤΟΡΩΝ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ				2.553,00 €
3.3.1	Τραπεζοερμάριο	τεμ.	1,00	698,00	698,00 €
3.3.2	Επίτοιχο ερμάριο	τεμ.	1,00	504,00	504,00 €
3.3.3	Λεκάνη Πλύσης Χεριών (Επίτοιχη)	τεμ.	1,00	265,00	265,00 €
3.3.4	Ερμάριο Συρομένων Θυρών	τεμ.	1,00	824,00	824,00 €

3.3.5	Θερμορεζέρβα - βραστήρας τσαγιού	τεμ.	1,00	262,00	262,00 €
4	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	τεμ.			375.799,00 €
4.1	Επιδαπέδια ζυγαριά	τεμ.	1,00	889,00	889,00 €
4.2	Block ψυκτικών θαλάμων κατάψυξης-συντήρησης κρεάτων-ψαριών-πουλερικών (ΜΟΝΟ ΠΑΝΕΛΑ)	τεμ.	1,00	67.200,00	67.200,00 €
4.3	Ραφιέρες θαλάμου (Διαστάσεων 2775x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	3,00	592,00	1.776,00 €
4.4	Ραφιέρες θαλάμου (Διαστάσεων 1675x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	2,00	454,00	908,00 €
4.5	Ραφιέρες θαλάμου (Διαστάσεων 1875x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	32,00	481,00	15.392,00 €
4.6	Ραφιέρες θαλάμου (Διαστάσεων 1675x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	3,00	455,00	1.365,00 €
4.7	Ραφιέρες θαλάμου (Διαστάσεων 1775x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	4,00	474,00	1.896,00 €
4.8	Ραφιέρες θαλάμου (Διαστάσεων 2075x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	2,00	509,00	1.018,00 €
4.9	Ραφιέρες θαλάμου (Διαστάσεων 2275x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	4,00	533,00	2.132,00 €

4.10	Ραφιέρρες θαλάμου (Διαστάσεων 1500x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	360,00	360,00 €
4.11	Ραφιέρρες θαλάμου (Διαστάσεων 2875x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	612,00	612,00 €
4.12	Ραφιέρρες θαλάμου (Διαστάσεων 1975x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	2,00	490,00	980,00 €
4.13	Ραφιέρρες θαλάμου (Διαστάσεων 1500x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	2,00	360,00	720,00 €
4.14	Block ψυκτικών θαλάμων κατάψυξης-συντήρησης γαλακτοκομικών-αυγών- ζαχαροπλαστείου (ΜΟΝΟ ΠΑΝΕΛΑ)	τεμ.	1,00	24.360,00	24.360,00 €
4.15	Ραφιέρρες θαλάμου (Διαστάσεων 1200x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	2,00	317,00	634,00 €
4.16	Block ψυκτικών θαλάμων κατάψυξης-συντήρησης λαχανικών (ΜΟΝΟ ΠΑΝΕΛΑ)	τεμ.	1,00	27.600,00	27.600,00 €
4.17	Ραφιέρρες θαλάμου (Διαστάσεων 900x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	281,00	281,00 €
4.18	Μηχανή Παγοκύβων χωρίς Αποθήκη	τεμ.	1,00	3.103,00	3.103,00 €
4.19	Αποθήκη Παγοκύβων	τεμ.	1,00	884,00	884,00 €
4.20	Λάντζα με 2 λεκάνες	τεμ.	7,00	666,00	4.662,00 €
4.21	Επίτοιχο ράφι	τεμ.	5,00	172,00	860,00 €
4.22	Πριονοκορδέλλα	τεμ.	1,00	1.483,00	1.483,00 €

4.23	Block κοπής	τεμ.	3,00	568,00	1.704,00 €
4.24	Τραπέζι εργασίας	τεμ.	5,00	359,00	1.795,00 €
4.25	Επίτοιχο ερμάριο	τεμ.	8,00	577,00	4.616,00 €
4.26	Κάδος απορριμμάτων	τεμ.	5,00	131,00	655,00 €
4.27	Τραπεζοερμάριο	τεμ.	3,00	824,00	2.472,00 €
4.28	Αποστειρωτής μαχαιριών	τεμ.	4,00	631,00	2.524,00 €
4.29	Μονό Συρτάρι	τεμ.	9,00	181,00	1.629,00 €
4.30	Μηχανή κιμά	τεμ.	1,00	968,00	968,00 €
4.31	Λεκάνη Πλύσης Χεριών (Επίτοιχη)	τεμ.	7,00	265,00	1.855,00 €
4.32	Μονό όρθιο ψυγείο	τεμ.	4,00	2.044,00	8.176,00 €
4.33	Τροχήλατο Μεταφοράς Gastronorm	τεμ.	8,00	535,00	4.280,00 €
4.34	Τραπέζι εργασίας	τεμ.	3,00	337,00	1.011,00 €
4.35	Λάντζα με 1 λεκάνη	τεμ.	1,00	820,00	820,00 €
4.36	Ανοικτήριο κονσερβών	τεμ.	1,00	108,00	108,00 €
4.37	Αποφλοιωτής πατατών	τεμ.	1,00	2.892,00	2.892,00 €
4.38	Τροχήλατη λεκάνη	τεμ.	1,00	401,00	401,00 €
4.39	Λάντζα με 1 λεκάνη	τεμ.	1,00	421,00	421,00 €
4.40	Επίτοιχο ράφι	τεμ.	2,00	137,00	274,00 €
4.41	Λάντζα με 1 λέκάνη	τεμ.	1,00	850,00	850,00 €
4.42	Πλυντήριο λαχανικών	τεμ.	1,00	6.388,00	6.388,00 €
4.43	Τραπέζι εργασίας	τεμ.	2,00	458,00	916,00 €

4.44	Επίτοιχο ράφι	τεμ.	1,00	186,00	186,00 €
4.45	Επίτοιχο ερμάριο	τεμ.	1,00	668,00	668,00 €
4.46	Μηχανή κοπής λαχανικών	τεμ.	1,00	965,00	965,00 €
4.47	Σετ 6 Δίσκων Κοπής	τεμ.	1,00	436,00	436,00 €
4.48	Επιφάνεια κοπής πολυαιθυλενίου	τεμ.	2,00	60,00	120,00 €
4.49	Ραφιέρα αποθήκης (Διαστάσεων 1775x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	559,00	559,00 €
4.50	Ραφιέρα αποθήκης (Διαστάσεων 1775x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	2,00	474,00	948,00 €
4.51	Ραφιέρα αποθήκης (Διαστάσεων 1975x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	529,00	529,00 €
4.52	Ψυγείο πάγκος	τεμ.	3,00	3.408,00	10.224,00 €
4.53	Ζαμπονομηχανή	τεμ.	1,00	752,00	752,00 €
4.54	Τραπέζι εργασίας	τεμ.	4,00	300,00	1.200,00 €
4.55	Επίτοιχο ερμάριο	τεμ.	2,00	504,00	1.008,00 €
4.56	Τροχήλατο τραπέζι εργασίας	τεμ.	3,00	424,00	1.272,00 €
4.57	Μίξερ	τεμ.	2,00	14.030,00	28.060,00 €
4.58	Ψυκτικός θάλαμος κρύας κουζίνας (ΜΟΝΟ ΠΑΝΕΛΑ)	τεμ.	1,00	11.400,00	11.400,00 €
4.59	Μηχανή κοπής ψωμιού	τεμ.	1,00	1.765,00	1.765,00 €
4.60	Λάντζα με 1 λεκάνη	τεμ.	1,00	439,00	439,00 €

4.61	Ψυκτικός θάλαμος πρωινών (ΜΟΝΟ ΠΑΝΕΛΑ)	τεμ.	1,00	5.040,00	5.040,00 €
4.62	Λάντζα σκευών με 2 λεκάνες	τεμ.	1,00	1.428,00	1.428,00 €
4.63	Καταιωνιστήρας	τεμ.	1,00	264,00	264,00 €
4.64	Ραφιέρες σκευών (Διαστάσεων 1600x600x1600 χιλ. ύψος)	τεμ.	3,00	588,00	1.764,00 €
4.65	Ραφιέρες σκευών (Διαστάσεων 1400x600x1600 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	547,00	547,00 €
4.66	Ερμάριο ψωμιού	τεμ.	1,00	1.186,00	1.186,00 €
4.67	Μονό Μπαίν-Μαρί (Αερίου)	τεμ.	1,00	1.111,00	1.111,00 €
4.68	Μονό Ουδέτερο Ερμάριο	τεμ.	1,00	635,00	635,00 €
4.69	Φλόγιστρα	τεμ.	1,00	877,00	877,00 €
4.70	Απορροφητήρας	τεμ.	1,00	906,00	906,00 €
4.71	Τραπέζι εργασίας με λεκάνη	τεμ.	1,00	457,00	457,00 €
4.72	Σφολιατομηχανή	τεμ.	1,00	4.805,00	4.805,00 €
4.73	Ζυμωτήριο	τεμ.	1,00	7.044,00	7.044,00 €
4.74	Τραπέζι εργασίας με επιφάνεια πολυαιθυλενίου	τεμ.	1,00	660,00	660,00 €
4.75	Τραπέζι εργασίας με επιφάνεια πολυαιθυλενίου	τεμ.	1,00	818,00	818,00 €
4.76	Τροχήλατα υλικών	τεμ.	4,00	343,00	1.372,00 €

4.77	Ραφιέρες αποθήκης (Διαστάσεων 1500x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	460,00	460,00 €
4.78	Ραφιέρες αποθήκης (Διαστάσεων 1200x600x1800 χιλ. ύψος)	τεμ.	1,00	396,00	396,00 €
4.79	Ραφιέρα ντανιάσματος	τεμ.	2,00	139,00	278,00 €
4.80	Τροχήλατο δίσκων, μαχαιροπηρούνων, ψωμιού	τεμ.	1,00	894,00	894,00 €
4.81	Ψυγείο ψυχρολεκάνη με ψυχόμενη βιτρίνα και ολισθητήρα	τεμ.	1,00	4.891,00	4.891,00 €
4.82	Μπαιν μαρί με θερμοθάλαμο, κρυστάλλινο ράφι και ολισθητήρα	τεμ.	1,00	3.094,00	3.094,00 €
4.83	Ψύκτης νερού με ποτηριέρα	τεμ.	1,00	1.518,00	1.518,00 €
4.84	Cutter	τεμ.	1,00	953,00	953,00 €
4.85	Κεντρική Ψυκτική Μονάδα (CENTRAL)	τεμ.	1,00	70.000,00	70.000,00 €
5	ΧΩΡΟΣ BUFFET	τεμ.			129.679,00 €
5.1	Ουδέτερο Έπιπλο Ψωμιών - Χυμών	τεμ.	1,00	864,00	864,00 €
5.2	Έπιπλο Κρύων Πιάτων με Ψυχρολεκάνη, Αεροκουρτίνα Ψύξης, Κρυστάλλινα αντιπτεριστικά και Ουδέτερους Διανεμητές Πιάτων	τεμ.	1,00	14.520,00	14.520,00 €

5.3	Έπιπλο Σαλατών με Ψυχρολεκάνη, Αεροκουρτίνα Ψύξης, Κρυστάλλινα Αντιπτερνιστικά και Ουδέτερους Διανεμητές Πιάτων	τεμ.	1,00	21.840,00	21.840,00 €
5.4	Έπιπλο Ζεστών με Κεραμικές Επιφάνειες, Κρυστάλλινα Αντιπτερνιστικά με Φωτισμό και Θέρμανση και Θερμαινόμενους Διανεμητές Πιάτων	τεμ.	1,00	8.760,00	8.760,00 €
5.5	Κεραμική Επιφάνεια	τεμ.	2,00	1.776,00	3.552,00 €
5.6	Έπιπλο Action με Θερμοθαλάμους, Κεραμικές Επιφάνειες, Κρυστάλλινα Αντιπτερνιστικά Κρύσταλλα με Φωτισμό και Θέρμανση και Θερμαινόμενους Διανεμητές Πιάτων	τεμ.	1,00	18.000,00	18.000,00 €
5.7	Διπλή Πλάκα Εψήσεως Ραβδωτή (Αερίου)	τεμ.	1,00	2.033,00	2.033,00 €
5.8	Διπλή Πλάκα Εψήσεως Λεία Χρωμίου (Αερίου)	τεμ.	1,00	2.588,00	2.588,00 €
5.9	Διπλή Φριτζά (Αερίου)	τεμ.	1,00	3.199,00	3.199,00 €
5.10	Κουζίνα 4 Εστιών με Ερμάριο (Αερίου)	τεμ.	1,00	1.669,00	1.669,00 €
5.11	Μονός Βραστήρας Ζυμαρικών (Αερίου)	τεμ.	1,00	2.242,00	2.242,00 €
5.12	Κεραμική Θερμαινόμενη Επιφάνεια	τεμ.	1,00	1.620,00	1.620,00 €

5.13	Κεραμική Θερμαινόμενη Επιφάνεια	τεμ.	1,00	1.320,00	1.320,00 €
5.14	Chafing Dishes	τεμ.	1,00	1.680,00	1.680,00 €
5.15	SPRING FULL 2547-6/40 INOX	τεμ.	1,00	420,00	420,00 €
5.16	Τραπεζοερμάριο με Λεκάνη	τεμ.	1,00	1.129,00	1.129,00 €
5.17	Μηχανή Γύρου	τεμ.	2,00	858,00	1.716,00 €
5.18	Διπλή Λεία Πλάκα Εψήσεως (Αερίου)	τεμ.	1,00	1.529,00	1.529,00 €
5.19	Τραπεζοερμάριο με Αμπάρι Σκουπιδιών	τεμ.	1,00	1.344,00	1.344,00 €
5.20	Κρεπιέρα	τεμ.	1,00	960,00	960,00 €
5.21	Απορροφητήρας	τεμ.	1,00	1.740,00	1.740,00 €
5.22	Απορροφητήρας	τεμ.	1,00	2.160,00	2.160,00 €
5.23	Τραπεζοερμάριο με Λεκάνη και Συρταριέρα	τεμ.	1,00	1.356,00	1.356,00 €
5.24	Ψυγείο Πάγκος	τεμ.	1,00	3.450,00	3.450,00 €
5.25	Έπιπλο Φρούτων με Ψυχρολεκάνη, Αεροκουρτίνα Ψύξης, Κρυστάλλινα Αντιπτερνιστικά με Φωτισμό και Ουδέτερους Διανεμητές Πιάτων	τεμ.	1,00	14.160,00	14.160,00 €
5.26	Έπιπλο Γλυκών με Ψυχρολεκάνη, Αεροκουρτίνα Ψύξης, Κρυστάλλινα Αντιπτερνιστικά με Φωτισμό, Ουδέτερους Διανεμητές Πιάτων και Συντηρητή Παγωτού	τεμ.	1,00	14.460,00	14.460,00 €
5.27	Έπιπλο Ποτών	τεμ.	3,00	456,00	1.368,00 €

6	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΛΥΝΤΗΡΙΟΥ ΡΟΥΧΩΝ				120.053,00 €
6.1	Πλυντηροστυπτήριο 60-67 Κιλών (Ατμού)	τεμ.	2,00	33.000,00	66.000,00 €
6.2	Στεγνωτήριο 67 Κιλών (Ατμού)	τεμ.	2,00	16.235,00	32.470,00 €
6.3	Σιδερωτήριο (Ατμού)	τεμ.	1,00	21.583,00	21.583,00 €
7		τεμ.			26.634,00 €
7.1	Ψυγείο πάγκος	τεμ.	1,00	2.538,00	2.538,00 €
7.2	Ερμάριο post mix - draught μπύρας	τεμ.	1,00	1.068,00	1.068,00 €
7.3	Τραπεζοερμάριο με λεκάνη και αμπάρι απορριμμάτων	τεμ.	1,00	1.630,00	1.630,00 €
7.4	Καταψύκτης Παγωτού με Ανοξειδωτή Επένδυση	τεμ.	1	1.020,00	1.020,00 €
7.5	Ψυγείο πάγκος (Με εξωτερικό ψυκτικό μηχάνημα)	τεμ.	1,00	2.340,00	2.340,00 €
7.6	Διαστάσεων 2130x600x850 χιλ. ύψος. Φέρει τέσσερις πόρτες και έχει χωρητικότητα 520 λίτρα και ισχύ 0,91KW	τεμ.	1,00	240,00	240,00 €
7.7	Μονή τοστιέρα	τεμ.	1,00	281,00	281,00 €
7.8	Τραπεζοερμάριο	τεμ.	1,00	666,00	666,00 €
A.7.9	Ερμάριο με αμπάρι απορριμμάτων και αποθήκη παγοκύβων	τεμ.	1,00	1.740,00	1.740,00 €
7.10	Ερμάριο post mix - draught μπύρας	τεμ.	1,00	948,00	948,00 €

7.11	Τραπεζοερμάριο με οδηγούς καλαθιών και περιστροφικές πόρτες μπροστά	τεμ.	1,00	1.656,00	1.656,00 €
7.12	Πλυντήριο Ποτηριών με βάση	τεμ.	1,00	1.524,00	1.524,00 €
7.13	Τραπεζοερμάριο με λεκάνη	τεμ.	1,00	1.141,00	1.141,00 €
7.14	Φραπιέρα	τεμ.	1,00	278,00	278,00 €
7.15	Blender	τεμ.	1,00	709,00	709,00 €
7.16	Μηχανή Γαλλικού Καφέ	τεμ.	1,00	635,00	635,00 €
7.17	Μύλος καφέ	τεμ.	1,00	492,00	492,00 €
7.18	Ερμάριο με αμπάρι απορριμμάτων συρτάρι καφέ & λεκάνη παγοκύβων	τεμ.	1,00	2.050,00	2.050,00 €
7.19	Μηχανή espresso	τεμ.	1,00	3.840,00	3.840,00 €
7.20	Ειδικό Συρτάρι Espresso	τεμ.	1,00	468,00	468,00 €
7.21	Στίφτης πορτοκαλιών	τεμ.	1,00	325,00	325,00 €
7.22	Επιφάνεια εργασίας	τεμ.	1,00	360,00	360,00 €
7.23	Βάση Ανοξειδωτη	τεμ.	1,00	685,00	685,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ					4.000.000,00 €

5.7. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η επιχείρηση προβλέπεται να αγοράσει και να χρησιμοποιεί για την μετακίνηση των πελατών ένα μικρό βαν, το οποίο υπολογίζεται να κοστίσει 25.000 €, και συμπεριλαμβάνεται στο κόστος Ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού.

5.8. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Η τεχνολογία που θα χρησιμοποιηθεί, επιλέχθηκε έχοντας ως άξονα τη στρατηγική και τους στόχους του ξενοδοχείου, και το σεβασμό του στον πελάτη, αλλά και στην τοπική κοινωνία.

Στην εν λόγω ξενοδοχειακή μονάδα η τεχνολογία που θα χρησιμοποιηθεί αφορά κυρίως τα πληροφοριακά συστήματα. Η κατηγορία του «Rhodes Vista», αλλά και οι νέες τάσεις, θέτουν ως βασικό εφόδιο την αγορά και εγκατάσταση του αξιόπιστου και επιτυχώς χρησιμοποιούμενου συστήματος κρατήσεων FIDELIO. Έτσι, όλες οι ενέργειες της reception θα λαμβάνονται και αυτόματα θα ενημερώνεται το λογιστήριο για τις αναλύσεις των λογαριασμών.

Στο εσωτερικό των δωματίων, θα χρησιμοποιούνται ηλεκτρονικές κάρτες-κλειδιά. Το κόστος της τεχνολογίας υπολογίζεται να ανέλθει στα 35.000 € και συμπεριλαμβάνεται στο κόστος Ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού (Μηχανολογικός Εξοπλισμός).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ – ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

6.1. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΘΗΤΕΙΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η εταιρία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που απαρτίζεται από τρεις ως πέντε συμβούλους. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας για θητεία 6 ετών, ήτοι μέχρι της τακτικής συνελεύσεως που εγκρίνει τον ισολογισμό του έκτου έτους.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δύναται να επανεκλεγούν. Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει, αφού περάσει ο χρόνος για τον οποίο έχει εκλεγεί, έστω και αν δεν συγκληθεί για οποιονδήποτε λόγο η Τακτική Γενική Συνέλευση.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Το Διοικητικό Συμβούλιο:

1. Έχει τη διοίκηση και διαχείριση της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της εταιρίας.
2. Αποφασίζει για όλα γενικώς τα ζητήματα που αφορούν την εταιρία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού.
3. Μπορεί να αναθέσει την ενάσκηση πάντων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του καθώς και την εκπροσώπηση της εταιρίας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα.
4. Εκπροσωπεί την εταιρία ενώπιον όλων των αρχών.
5. Συγχρόνως με την εκλογή του συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα, εκλέγοντας Πρόεδρο και Αντιπρόεδρο.
6. Συνεδριάζει στην έδρα και συγκαλείται από τον πρόεδρο αυτού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας απαρτίζεται από τους:

- κ. Σπύρο Ανανιάδη, πρόεδρο
- κ. Γεώργιο Αντωνόπουλο, αντιπρόεδρο
- κ. Τσαμπίκα Γρηγορούδη, μέλος

(λεπτομέρειες για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου υπάρχουν στο κεφάλαιο 2, παράγραφος 2.1.).

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας είναι το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρία. Οι αποφάσεις αυτές δεσμεύουν άπαντες.

Η προαναφερθείσα είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

- α) Παράταση της διάρκειας της εταιρίας, συγχώνευσης ή διάλυσής της,
- β) Τροποποίηση του παρόντος καταστατικού,
- γ) Αύξηση ή μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου,
- δ) Έκδοση ομολογιακού δανείου,
- ε) Εκλογή μελών Δ/Σ,
- ζ) Εκλογή ελεγκτών,
- η) Διορισμό εκκαθαριστών,
- θ) Διάθεση των ετήσιων κερδών,
- ι) Έγκριση ή τροποποίηση του, υπό του ΔΣ, υποβαλλόμενου Ισολογισμού.

Η τακτική γενική συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το ΔΣ.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι 12μήνου διάρκειας, αρχόμενη την 1^η Ιανουαρίου και λήγουσα την 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρόνου.

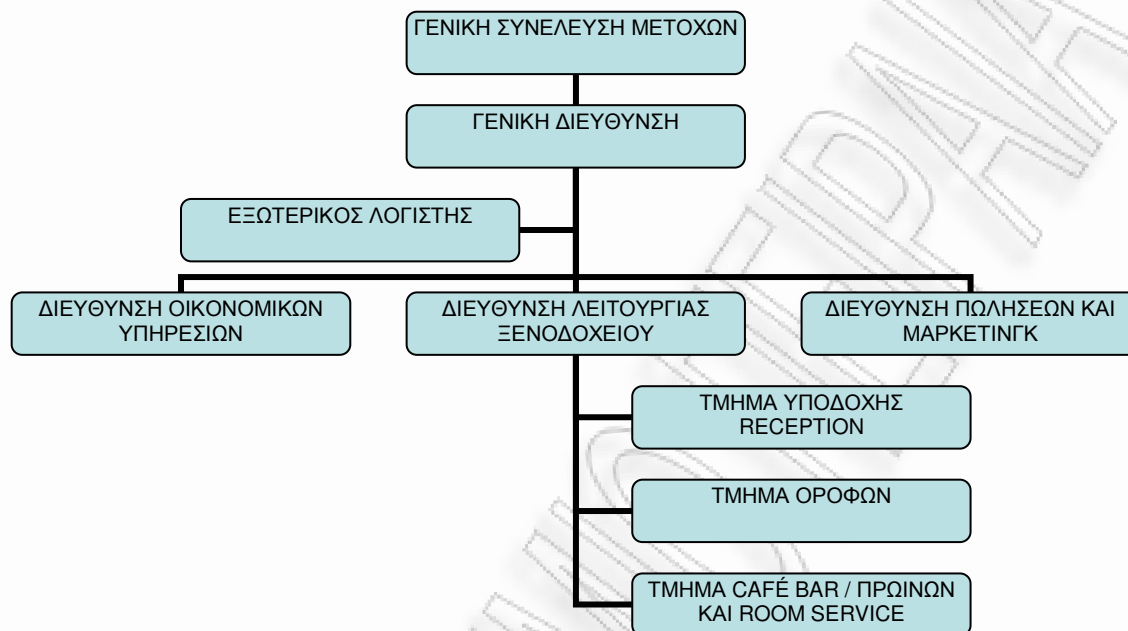
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Στο τέλος έκαστης εταιρικής χρήσης το Διοικητικό Συμβούλιο καταρτίζει τον Ισολογισμό.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ

Τα άτομα τα οποία προβλέπεται να απασχοληθούν στην Ξενοδοχειακή Μονάδα ανέρχονται σε 5 άτομα πλήρους απασχόλησης καθώς και σε 58 άτομα

εξάμηνης απασχόλησης (εποχιακοί). Το προτεινόμενο οργανόγραμμα και τα προβλεπόμενα καθήκοντα κάθε θέσης παρουσιάζεται αμέσως μετά:



Διάγραμμα 6.1.Α: ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ

Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας είναι ο πρόεδρος, κύριος Σπύρος Ανανιάδης. Είναι υπεύθυνος για το συντονισμό όλων των διευθύνσεων της επιχείρησης καθώς και για τη διαχείριση των οικονομικών της πόρων. Επίσης, είναι αρμόδιος για το στρατηγικό σχεδιασμό της εταιρίας.

Διεύθυνση Ξενοδοχείου

Ο Υπεύθυνος ξενοδοχείου θα είναι υπεύθυνος για την εκτέλεση του περιοδικού εγκεκριμένου προγράμματος διαμονής, κατά τρόπο ώστε να αξιοποιείται κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο το ανθρώπινο δυναμικό.

Επίσης, θα είναι υπεύθυνος για:

- Την τακτική (προληπτική) συντήρηση του εξοπλισμού του ξενοδοχείου και
- Την αποκατάσταση των βλαβών

Καθήκοντα / Αρμοδιότητες

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες του διευθυντή ξενοδοχειακής μονάδας της εταιρίας θα είναι οι ακόλουθες:

- Ευθύνη διοίκησης του προσωπικού της κατά τρόπο ώστε να παρέχονται έγκαιρα οι αναφερόμενες στα προγράμματα διαμονής υπηρεσίες κατά κατηγορία σύμφωνα με τις αποφασιζόμενες χρονικές προθεσμίες.
- Ευθύνη αξιοποίησης των παρεχόμενων υπηρεσιών και γενικά των εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου καθώς και του διατιθέμενου προσωπικού με στόχο την βελτίωση της απόδοσής του.
- Ευθύνη εξασφάλισης ότι θα ακολουθούνται όλες οι επίσημες διαδικασίες και προδιαγραφές που έχουν καθορισθεί για την ποιότητα και αφορούν τον τρόπο ρύθμισης, χρησιμοποίησης, χειρισμού και ελέγχου του μηχανολογικού εξοπλισμού και γενικά του εξοπλισμού παρεχόμενων υπηρεσιών.
- Διατύπωση εισηγήσεων για την αναγκαία σύνθεση του προσωπικού του ξενοδοχειακού Συγκροτήματος και την ανάγκη αύξησής ή ελαττώσεως του ανθρωπίνου δυναμικού του.
- Ευθύνη για την επιλογή, εκπαίδευση και αξιολόγηση του προσωπικού της Διεύθυνσης ξενοδοχειακού Συγκροτήματος.
- Ευθύνη για την εισήγηση της πολιτικής παροχής κινήτρων στο προσωπικό της Διευθύνσεως.
- Ευθύνη προγραμματισμού και παρακολούθησής εκτελέσεων προληπτικής συντήρησης των μηχανημάτων / εξοπλισμού παρεχόμενων υπηρεσιών καθώς και των κάθε είδους ηλεκτρικών, ηλεκτρονικών, υδραυλικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων του εργοστασίου με βάση το Σύστημα προληπτικής Συντήρησης, τις οδηγίες των κατασκευαστών, τις συνθήκες παρεχόμενων υπηρεσιών και την χρήση των μηχανημάτων / εγκαταστάσεων.
- Συμμετοχή και ευθύνη παρακολούθησης των εργασιών επέκτασης των κάθε φύσης εξοπλισμού και εγκατάστασης του ξενοδοχείου.

- Ευθύνη εκτέλεσης καθηκόντων και ανάληψης αρμοδιοτήτων που δεν αναφέρονται ρητά στα προηγούμενα αλλά εντάσσονται μέσα στα πλαίσια της διοίκησης και οργάνωσης των συντελεστών των παρεχομένων υπηρεσιών.

Διεύθυνση Πωλήσεων & Marketing

Ο Υπεύθυνος Marketing θα είναι υπεύθυνος για τον σχεδιασμό, την εισήγηση και την υλοποίηση της εγκεκριμένης εμπορικής πολιτικής της εταιρείας. Με τον όρο «Εμπορική πολιτική» εννοείται το σύνολο των πολιτικών / στρατηγικών που περιλαμβάνουν:

- την πολιτική πωλήσεων και διανομής προϊόντων
- την πολιτική τιμών πώλησης των προϊόντων και εμπορευμάτων της εταιρείας
- την πολιτική παροχής πιστώσεων και εκπτώσεων στους πελάτες

Καθήκοντα / Αρμοδιότητες

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Πωλήσεων & Marketing θα είναι τα ακόλουθα:

- Ευθύνη συγκέντρωσης και ανάλυσης των πληροφοριών της συμπεριφοράς του ανταγωνισμού (μέσω ερευνών του τμήματος, πληροφοριών των επιθεωρητών ή των πωλητών κ.λ.π.), έτσι ώστε να εισηγείται πολιτικές και μεθόδους αποτελεσματικής αντιμετώπισής του.

- Διατύπωση και εισήγηση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, της πολιτικής τιμών πωλήσεων των προϊόντων της εταιρίας και της πολιτικής παροχής πιστώσεων και εκπτώσεων στους πελάτες. Επίσης, θα έχει την ευθύνη καθοδήγησης του δικτύου πωλήσεων για την εφαρμογή των εκάστοτε αποφασιζόμενων πολιτικών, σε συνεργασία και με το τμήμα ελέγχου πιστώσεων.

- Ευθύνη διαμόρφωσης της μακροπρόθεσμης πολιτικής και στρατηγικής marketing των προϊόντων που προωθεί η εταιρεία.

- Συγκέντρωση και τήρηση στοιχείων προδιαγραφών και μορφών προϊόντων, δραστηριοποίησης συμπεριφοράς και πολιτικής του ανταγωνισμού.

- Ευθύνη διερεύνησης και σχεδιασμού της κατάλληλης μεθοδολογίας για την έρευνα της αγοράς και του ανταγωνισμού. Διαμόρφωση και εισήγηση στη Διεύθυνση προγραμμάτων έρευνας αγοράς / ανταγωνισμού. Ευθύνη εφαρμογής των εγκεκριμένων προγραμμάτων.

- Ευθύνη σχεδιασμού και εισήγησης των περιοδικών προγραμμάτων δραστηριοτήτων marketing των προϊόντων και εμπορευμάτων που προωθεί η εταιρία.

- Ευθύνη ενημέρωσης της οικονομικής Διεύθυνσης για την εκτέλεση των εγκεκριμένων προγραμμάτων marketing, έτσι ώστε να γίνονται οι αποπληρωμές των αντιστοίχων εργασιών.

- Ευθύνη διερεύνησης των αποτελεσμάτων από την εφαρμογή των προγραμμάτων marketing, έτσι ώστε να εξάγονται συμπεράσματα για την αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητά τους. Σχετική ενημέρωση της Διεύθυνσης.

- Ευθύνη διενέργειας ερευνών και αντίστοιχου σχεδιασμού για τη διαφοροποίηση ή ανάπτυξη ή επέκταση των προϊόντων της εταιρίας (π.χ. νέα προϊόντα, νέες μορφές, νέες συσκευασίες, μορφές συσκευασιών και υλικά, κλπ). Διατύπωση σχετικών εισηγήσεων προς την Διεύθυνση.

Σχετικά με την πολιτική του Marketing θα περιλαμβάνονται ευθύνες και καθήκοντα για την προγραμματισμένη οργάνωση, κινητοποίηση και παρακολούθηση των πωλήσεων, των αντιπροσώπων, με σκοπό την επίτευξη των στόχων των πωλήσεων για όλα τα προϊόντα και σε όλους τους πελάτες του χώρου ευθύνης τους.

Παράλληλα, θα παρέχονται μέσα υποστήριξης στους tour operators και τους αντιπροσώπους, παρακολουθώντας στενά τις εξελίξεις της αγοράς και η επιχείρηση, θα έχει στη διάθεσή της εναλλακτικά σενάρια, ώστε να ικανοποιήσει κατά τον καλύτερο τρόπο οποιεσδήποτε μεταβολές εμφανισθούν στην αγορά. Η καθιέρωση της εταιρείας στην αγορά και φυσικά η απόκτηση όσο το δυνατό μεγαλύτερου μεριδίου της αγοράς αποτελεί βασικό στόχο του επιχειρηματικού της σχεδίου.

Επίσης, μέσω της πολιτικής του Marketing ο υπεύθυνος θα έχει υπό την ευθύνη του την ανάπτυξη, το συντονισμό και τη διερεύνηση του δικτύου των πελατών καθώς και την ολοκλήρωση και παράδοση των παραγγελιών. Επιπλέον, θα

επιδιώκεται η σωστή τιμολόγηση των προϊόντων λαμβάνοντας υπόψη τον ανταγωνισμό, αλλά και τον πελάτη προς τον οποίο απευθύνεται το προϊόν.

Μέσα στα πλαίσια της διεύθυνσης Marketing συμπεριλαμβάνεται το τμήμα πωλήσεων της εταιρίας, που αντικειμενικό σκοπό έχει την ενδυνάμωση και την εμπειριστατωμένη έρευνα της αγοράς με βασική εστίαση και προσανατολισμό στις ευκαιρίες Marketing και όχι τόσο στις απειλές που θα αντιμετωπίσει η εταιρία από τον οξύ ανταγωνισμό.

Η οργάνωση του παραπάνω τμήματος είναι καλά προσαρμοσμένη στο μέγεθος της εταιρείας, εξασφαλίζοντας έτσι ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον.

Διεύθυνση Οικονομικών

Η διεύθυνση αυτή της επιχείρησης θα έχει την ευθύνη για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών μεγεθών, λειτουργίας και ανάπτυξης της επιχείρησης καθώς και τη διαχείριση των κεφαλαίων και της περιουσίας της, σύμφωνα με τις οδηγίες και κατευθύνσεις της Διεύθυνσης και κατά τρόπο ώστε να εκτελούνται τα εγκεκριμένα προγράμματα δραστηριοποίησης (πωλήσεων, παραγωγής, ανάπτυξης), απρόσκοπτα από πλευράς διάθεσης κεφαλαίων και με τον αποδοτικότερο για την επιχείρηση συνδυασμό αξιοποίησης και εκμετάλλευσής τους.

Συγχρόνως, ο υπεύθυνος του τμήματος αυτού θα εισηγείται την πολιτική, τον σχεδιασμό και τον έλεγχο απρόσκοπτης και αποτελεσματικής εφαρμογής των διαδικασιών που σχετίζονται με τη Διαχείριση των Προμηθειών και της Αποθήκης και των θεμάτων που αφορούν το προσωπικό της εταιρείας.

Περιγραφή Αρμοδιοτήτων – Δραστηριοτήτων:

- Ευθύνη εφαρμογής των εγκεκριμένων από την Διοίκηση περιοδικών προϋπολογισμών της Διεύθυνσης.

- Ευθύνη λήψης των οποιωνδήποτε αποφάσεων για τη σκοπιμότητα ανάλωσης χρηματικών πόρων εφόσον προβλέπονται οι αντίστοιχες δαπάνες στον εγκεκριμένο προϋπολογισμό της Διεύθυνσης. Για δαπάνες που κρίνονται σκόπιμο να γίνουν και δεν περιλαμβάνονται στον εγκεκριμένο προϋπολογισμό της Διεύθυνσης,

προβλέπεται διατύπωση σχετικών εισηγήσεων για έγκριση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο.

- Ευθύνη σχεδιασμού της χρηματοοικονομικής πολιτικής της εταιρείας.
- Ευθύνη εξεύρεσης των κεφαλαίων με τους καλύτερους δυνατούς όρους, για την εφαρμογή των οικονομικών προγραμμάτων λειτουργίας και ανάπτυξης της επιχείρησης.
- Ευθύνη εισήγησης πολιτικής και μεθόδων για την καλύτερη αξιοποίηση των κεφαλαίων και της περιουσίας της εταιρείας, ευθύνη εφαρμογής των εγκεκριμένων από την Διοίκηση πολιτικών και μεθόδων.
- Ευθύνη σχεδιασμού και ελέγχου εφαρμογής της πολιτικής πληρωμών των προμηθευόμενων υλικών και υπηρεσιών και γενικά των κάθε φύσης δαπανών της εταιρείας, προς τους πελάτες.
- Συνεργασία με την Διεύθυνση Πωλήσεων καθώς και τη Διεύθυνση Παραγωγής για τη διατύπωση της πολιτικής της αποθεματοποίησης των κάθε φύσης υλικών που απαιτούνται για τις ανάγκες της παραγωγής. Ομοίως, συνεργασία για την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αυτής.
- Ευθύνη σχεδιασμού και ελέγχου εφαρμογής των ταμειακών προγραμμάτων της Εταιρείας. Παρακολούθηση της ροής των εσόδων και της πληρωμής δαπανών και ευθύνη λήψης μέτρων έτσι ώστε να ελαχιστοποιούνται τα χρηματοοικονομικά έξοδα της εταιρείας.
- Ευθύνη παρακολούθησης των οικονομικών δοσοληψιών που έχουν σχέση με Τράπεζες και μέριμνα για την υλοποίηση των προγραμμάτων χρηματοδότησης της Εταιρείας.
- Ευθύνη επίβλεψης κανονικής εφαρμογής όλων των διαδικασιών της Εταιρείας που σχετίζονται με το προσωπικό της (μισθοδοσία, αρχεία, προσλήψεις, κ.λ.π.).

- Ευθύνη περιοδικής ενημέρωσης της Διοίκησης της εταιρείας γενικότερα για τα περιοδικά αποτελέσματα και τα προβλήματα από την δραστηριότητα της Διεύθυνσης.

- Ευθύνη εκτέλεσης καθηκόντων και ανάληψης αρμοδιοτήτων που δεν αναφέρονται ρητά στα προηγούμενα, μετά από σχετική ανάθεση της Διεύθυνσης, αλλά εντάσσονται μέσα στα πλαίσια των οικονομικών και διοικητικών λειτουργιών της εταιρείας.

- Ευθύνη διαχείρισης του κυκλώματος εφοδιασμού της εταιρίας με πρώτες και βοηθητικές ύλες.

- Ευθύνη χρησιμοποίησης των υλικών και της κατανομής τους στις επιμέρους επιχειρησιακές δραστηριότητες.

- Ευθύνη ελέγχου των προμηθειών όταν αυτές καταφθάνουν στην εταιρία καθώς και όταν διαπιστώνονται αποκλίσεις από την συμφωνία με τον προμηθευτή.

- Ευθύνη τήρησης και συνεχούς ενημέρωσης του Λογιστικού Σχεδίου των βιβλίων και των στοιχείων που προβλέπει η ισχύουσα κάθε φορά οικονομική, λογιστική και φορολογική νομοθεσία.

- Ευθύνη ελέγχου, της κανονικής διενέργειας των εισπράξεων και πληρωμών και της τήρησης των διαδικασιών απεικόνισης των ταμειακών πράξεων στα αντίστοιχα βιβλία και στοιχεία του ταμείου.

- Ευθύνη διαχείρισης του κυκλώματος παρακολούθησης των αξιογράφων που εκδίδει ή αποδέχεται η εταιρεία.

- Ευθύνη τήρησης των διαδικασιών προετοιμασίας των παραστατικών για την διενέργεια εισπράξεων ή πληρωμής των δαπανών της επιχείρησης.

- Ευθύνη κοστολόγησης των εισαγομένων στην αποθήκη υλικών και των αγοραζομένων παγίων και την τήρηση των διαδικασιών λογιστικής αποθηκών.

- Μέριμνα για την διενέργεια περιοδικών απογραφών και της ετήσιας γενικής απογραφής στις αποθήκες της εταιρείας.
- Μέριμνα για την παραλαβή, αποθήκευση, διαχειριστική παρακολούθηση και χορήγηση στις επί μέρους υπηρεσίες της εταιρείας των αναλωσίμων υλικών και των παγίων ειδών γραφείου.
- Ευθύνη για την έγκαιρη εκτύπωση και θεώρηση των κάθε είδους εντύπων που χρησιμοποιούνται στις λογιστικές διαδικασίες.
- Ευθύνη για την παροχή στοιχείων προς τις επί μέρους Διευθύνσεις της εταιρείας χρησίμων για την διαμόρφωση των περιοδικών προϋπολογισμών τους.
- Ευθύνη παροχής στοιχείων για την επεξεργασία του συστήματος προϋπολογισμού / απολογισμού της εταιρείας και ετοιμασίας των αντιστοίχων απολογιστικών καταστάσεων.
- Ευθύνη για την τήρηση του συστήματος παρακολουθήσεως των παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.
- Ευθύνη επεξεργασίας στοιχείων και διαμόρφωσης των ισολογισμών της Εταιρίας σύμφωνα με τις οδηγίες του Διευθύνοντα Συμβούλου.

Τμήμα Λογιστηρίου

Το τμήμα του Λογιστηρίου αναφέρεται στον εξωτερικό συνεργάτη της εταιρίας, ο οποίος είναι αρμόδιος για την τήρηση των διαδικασιών απεικόνισης των οικονομικών πράξεων της εταιρίας, σύμφωνα με το ακολουθούμενο λογιστικό σύστημα, κατά τρόπο ώστε να υπάρχει έγκαιρη, ακριβής και πλήρης ενημερότητα των λογιστικών στοιχείων της, σύμφωνα και με τις διατάξεις της υφιστάμενης νομοθεσίας. Παράλληλα, έχει την ευθύνη συνεχούς ενημέρωσης του λογιστικού συστήματος της εταιρίας, ευθύνη τήρησης και προετοιμασίας των παραστατικών, διενέργεια των εισπράξεων και πληρωμών, και εκτέλεσης όλων των οικονομικών δοσοληψιών που έχουν σχέση με τις τράπεζες, μέριμνα για τη τήρηση του αρχείου του Λογιστηρίου και ευθύνη επεξεργασίας στοιχείων και διαμόρφωση των ισολογισμών της εταιρίας.

Υπεύθυνος και τμήμα ορόφων

Το τμήμα των ορόφων αποτελείται από τις καμαριέρες, διαθέτει τον απαραίτητο εξοπλισμό (καρότσι καμαριέρας, ηλ. σκούπες κλπ.) και προσφέρει τις παρακάτω υπηρεσίες:

- Καθημερινή καθαριότητα των δωματίων πελατών και κοινόχρηστων χώρων ξενοδοχείου.
- Τακτική αλλαγή λινών δωματίων ανάλογα με τους κανόνες του ξενοδοχείου και τις αφίξεις και αναχωρήσεις των πελατών και μεταφορά των λινών από και προς τα πλυντήρια.

6.2. ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα γενικά έξοδα της επιχείρησης διαμορφώνονται ως εξής:

Πίνακας 6.2.Α: ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (σε €)

Περιγραφή Εξόδου	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος
Έξοδα διατροφής προσωπικού	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ (αριθμός)	11.880,00	11.880,00	11.880,00
	χ (€ / εργαζόμενο)	4,50 €	4,50 €	4,50 €
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	53.460 €	53.460 €	53.460 €
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €
	χ (%)	1,20%	1,20%	1,20%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	71.298 €	77.070 €	80.198 €
Έξοδα για έντυπα	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €
	χ (%)	0,70%	0,70%	0,70%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	41.590 €	44.957 €	46.782 €
Διάφορα αναλώσιμα	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €
	χ (%)	1,00%	1,00%	1,00%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	59.415 €	64.225 €	66.832 €
Έξοδα ανάλωσης ηλεκτρικής	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €
	χ (%)	2,50%	2,50%	2,50%

ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	148.537 €	160.562 €	167.080 €
Έξοδα επισκευών & συντηρήσεως	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	20.410.000,00 €	20.410.000,00 €	20.410.000,00 €
	χ (%)	0,50%	0,50%	0,50%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	102.050 €	102.050 €	102.050 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	20.410.000,00 €	20.410.000,00 €	20.410.000,00 €
	χ (%)	0,30%	0,30%	0,30%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	61.230 €	61.230 €	61.230 €
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας, έξοδα εκπαίδευσης προσωπικού κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €
	χ (%)	2,80%	2,80%	2,80%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	166.362 €	179.829 €	187.129 €
Σύνολο		703.943 €	743.383 €	764.762 €

Περιγραφή Εξόδου	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	4ο Έτος	5ο Έτος
Έξοδα διατροφής προσωπικού	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ (αριθμός)	11.880,0	11.880,0
	χ (€ / εργαζόμενο)	4,5 €	4,5 €
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	53,46 €	53,46 €
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
	χ (%)	1,2%	1,2%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	84.721,62 €	86.842,21 €
Έξοδα για έντυπα	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
	χ (%)	0,7%	0,7%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	49.420,94 €	50.657,95 €
Διάφορα αναλώσιμα	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
	χ (%)	1,0%	1,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	70.601,35 €	72.368,51 €
Έξοδα ανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
	χ (%)	2,5%	2,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	176.503,37 €	180.921,26 €
Έξοδα επισκευών & συντηρήσεως	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	20.410.000,00 €	20.410.000,00 €
	χ (%)	0,5%	0,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	102.050,00 €	102.050,00 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	20.410.000,00 €	20.410.000,00 €
	χ (%)	0,3%	0,3%

ευθύνης)	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	61.230,00 €	61.230,00 €
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας, έξοδα εκπαίδευσης προσωπικού κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
	χ (%)	2,8%	2,8%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	197.683,78 €	202.631,81 €
Σύνολο		742.264,53 €	756.755,20 €

ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται ο υπολογισμός των αποσβέσεων:

Πίνακας 6.2.Β: ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ (ΣΕ €)							
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (%)	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Κτιριακές Δαπάνες	3,00%	13.357.770,00	400.733,10	400.733,10	400.733,10	400.733,10	400.733,10
Δαπάνες Προμήθειας Ηλεκτρομηχανολογικού Εξοπλισμού	12,00%	757.130,00	90.855,60	90.855,60	90.855,60	90.855,60	90.855,60
Έργα Υποδομής	12,00%	893.000,00	107.160,00	107.160,00	107.160,00	107.160,00	107.160,00
Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	3,00%	1.402.100,00	42.063,00	42.063,00	42.063,00	42.063,00	42.063,00
Δαπάνες Προμήθειας Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	12,00%	4.000.000,00	480.000,00	480.000,00	480.000,00	480.000,00	480.000,00
Σύνολο Ετήσιων Αποσβέσεων		20.410.000,00	1.120.811,70	1.120.811,70	1.120.811,70	1.120.811,70	1.120.811,70
Σύνολο αθροιστικών Αποσβέσεων			1.120.811,70	2.241.623,40	3.362.435,10	4.483.246,80	5.604.058,50
Αναπόσβεστη Αξία			19.289.188,30	18.168.376,60	17.047.564,90	15.926.753,20	14.805.941,50
Υπολειμματική Αξία			Χ	Χ	Χ	Χ	14.805.941,50

ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ (ΣΕ €)						
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	6ο Έτος	7ο Έτος	8ο Έτος	9ο Έτος	10ο Έτος	Υπολειμματική Αξία
Κτιριακές Δαπάνες	400.733,10	400.733,10	400.733,10	400.733,10	400.733,10	9.350.439,00
Δαπάνες Προμήθειας Ηλεκτρομηχανολογικού Εξοπλισμού	90.855,60	90.855,60	90.855,60	30.285,20		0,00
Έργα Υποδομής	107.160,00	107.160,00	107.160,00	35.720,00		0,00
Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	42.063,00	42.063,00	42.063,00	42.063,00	42.063,00	981.470,00
Δαπάνες Προμήθειας Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	480.000,00	480.000,00	480.000,00	160.000,00		0,00
Σύνολο Ετήσιων Αποσβέσεων	1.120.811,70	1.120.811,70	1.120.811,70	668.801,30	442.796,10	10.331.909,00

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Παρακάτω παρουσιάζονται συγκεντρωτικά τα λειτουργικά έξοδα και ακολουθεί το ποσοστό που σχηματίζει το καθένα (από τα παρακάτω, τα έξοδα αμοιβής εργαζομένων αναλύονται στο επόμενο κεφάλαιο, 7, το οποίο είναι το κεφάλαιο των ανθρωπίνων πόρων):

Πίνακας 6.2.Γ: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (σε €)
(ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ)

Κατηγορία Εξόδων	Έτη Λειτουργίας				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Έξοδα Αμοιβής Εργαζομένων	455.400,00 €	478.170,00 €	502.078,50 €	527.182,43 €	553.541,55 €
Έξοδα Αναλωσίμων - Παρασκευής Τροφίμων & Ποτών	341.903,00 €	388.341,00 €	431.875,00 €	490.740,00 €	516.964,00 €
Γενικά Έξοδα (περιλαμβάνονται Έξοδα Διοίκησης)	703.943,00 €	743.383,00 €	764.762,00 €	742.264,53 €	756.755,20 €
Έξοδα διάθεσης	89.122,00 €	96.337,00 €	100.248,00 €	105.902,00 €	108.553,00 €
Σύνολο Λειτουργικού Κόστους	1.590.368,00 €	1.706.231,00 €	1.798.963,50 €	1.866.088,96 €	1.935.813,75 €

Κατηγορία Εξόδων	Ποσοστιαία Συμμετοχή (%)					
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος	Μ.Ο. 5ετίας
Έξοδα Αμοιβής Εργαζομένων	28,6%	28,0%	27,9%	28,3%	28,6%	28,3%
Έξοδα Αναλωσίμων - Παρασκευής Τροφίμων & Ποτών	21,5%	22,8%	24,0%	26,3%	26,7%	24,3%
Λοιπά Έξοδα (περιλαμβάνονται Έξοδα Διοίκησης)	44,3%	43,6%	42,5%	39,8%	39,1%	41,8%
Έξοδα διάθεσης	5,6%	5,6%	5,6%	5,7%	5,6%	5,6%
Σύνολο Λειτουργικού Κόστους	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

7.1. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥΣ ΠΟΡΟΥΣ

Όπως ήδη έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, οι ανάγκες σε άτομα τα οποία προβλέπεται να απασχοληθούν στην Ξενοδοχειακή Μονάδα προβλέπονται σε 5 άτομα πλήρους απασχόλησης καθώς και σε 58 άτομα εξάμηνης απασχόλησης (εποχιακοί). Η πρόσληψη εποχιακών εργαζομένων συνδέεται με την τουριστική κίνηση που εμφανίζει η περιοχή της Ρόδου αλλά και όλων των νησιών της Ελλάδας. Το νησί έχει να προσφέρει μεγάλο απόθεμα ανθρώπινου δυναμικού στη διάθεση της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας.

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφονται τα άτομα που προβλέπεται να προσληφθούν τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του ξενοδοχείου, τα οποία ανέρχονται σε 63 και οι ειδικότητες που θα πρέπει να έχουν και να καλύψουν αναφέρονται αμέσως μετά:

Πίνακας 7.1.Α: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΩΝ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

(Μόνιμοι, εποχιακοί, μερικής απασχόλησης)	
	(αριθμός)
Ειδικότητες Απασχολούμενων	Νέες Θέσεις
1. Διευθυντής	1
2. F&B Manager	1
3. Διοικητικό Προσωπικό	4
4. Λογιστές - Υπάλληλοι Γραφείου	3
5. Υπάλληλοι Υποδοχής	5
6. Μπάρμαν - Σερβιτόροι	14
7. Καμαριέρες	14
8. Προσωπικό Κουζίνας	15
9. Προσωπικό Συντήρησης	4
10. Λοιπές Ειδικότητες	2
Σύνολο Απασχολούμενων	63

7.2. ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

Στους ακόλουθους πίνακες θα υπολογισθεί το ετήσιο κόστος των ατόμων που θα εργάζονται στην επιχείρηση, τα οποία θα αναφέρονται ως ετήσιες μονάδες εργασίας. Στις μηνιαίες αμοιβές θα περιλαμβάνονται όλες οι επιβαρύνσεις, εργοδοτικές εισφορές, επιδόματα, εργασία Κυριακών, αργιών και νύχτας.

Το μόνιμο προσωπικό αναφέρεται στις θέσεις του Διευθυντή, του F&B Μάνατζερ, 1 θέση του Διοικητικού Προσωπικού, του Λογιστή και 1 θέση του Προσωπικού Συντήρησης. Οι υπόλοιπες θέσεις χαρακτηρίζονται από εξάμηνη εποχικότητα.

Πίνακας 7.2.Α: Κόστος Ε.Μ.Ε. 1ου έτους

Ειδικότητες Απασχολουμένων	Θέσεις	Αμοιβή σε €	Μόνιμοι	Ετήσια Αμοιβή σε €	Προσωρινοί	Ετήσια Αμοιβή σε €	Σύνολο Ετήσιων Αμοιβών σε €
1. Διευθυντής	1	3.500,00 €	1	42.000,00 €			42.000,00 €
2. F&B Manager	1	3.200,00 €	1	38.400,00 €			38.400,00 €
3. Διοικητικό Προσωπικό	4	1.500,00 €	1	18.000,00 €	3	27.000,00 €	45.000,00 €
4. Λογιστές - Υπάλληλοι Γραφείου	3	1.200,00 €	1	14.400,00 €	2	14.400,00 €	28.800,00 €
5. Υπάλληλοι Υποδοχής	5	1.000,00 €		0,00 €	5	30.000,00 €	30.000,00 €
6. Μπάρμαν - Σερβιτόροι	14	900,00 €		0,00 €	14	75.600,00 €	75.600,00 €
7. Καμαριέρες	14	850,00 €		0,00 €	14	71.400,00 €	71.400,00 €
8. Προσωπικό Κουζίνας	15	900,00 €		0,00 €	15	81.000,00 €	81.000,00 €
9. Προσωπικό Συντήρησης	4	1.000,00 €	1	12.000,00 €	3	18.000,00 €	30.000,00 €
10. Λοιπές Ειδικότητες	2	1.100,00 €		0,00 €	2	13.200,00 €	13.200,00 €
Σύνολο	63		5	124.800,00 €	58	330.600,00 €	455.400,00 €

Τα επόμενα έτη προβλέπεται κάποια αύξηση του κόστους απασχόλησης, και βάσει της γενικής αύξησης των μισθών (κατά 3,5 %), και λόγω της πιθανής αύξησης των μηνών εργασίας του προσωπικού που χαρακτηρίζεται ως εποχικό (αυτό θα γίνει κατόπιν εξέτασης των τύπων και του όγκου τουρισμού που θα προσελκύσει το ξενοδοχείο κατά το πρώτο έτος και θα υπολογιστεί αναλυτικά κατά τη διάρκεια λειτουργίας του ξενοδοχείου, οπότε κρίνεται ότι στην παρούσα μελέτη μπορεί να υπολογιστεί μόνο προσεγγιστικά). Έτσι, για τα υπόλοιπα έτη το συνολικό κόστος των μισθών υπολογίζεται ως εξής (με τελική ετήσια αύξηση κατά ένα ποσοστό 5% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά):

Πίνακας 7.2.Β: Κόστος Ε.Μ.Ε. υπολοίπων ετών σε €

2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
478.170,00 €	502.078,50 €	527.182,43 €	553.541,55 €

7.3. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΠΡΟΣΛΗΨΕΩΣ

Πολιτική της ξενοδοχειακής μονάδας αποτελεί το αμέριστο ενδιαφέρον για την μέγιστη ικανοποίηση των αναγκών του πελάτη και το ξεπέρασμα αυτών. Το προσωπικό της επιχείρησης θεωρείται ότι απαρτίζεται από εσωτερικούς πελάτες, που χρειάζονται σωστή μεταχείριση και έχουν πολύ μεγάλη σημασία για την μονάδα. Ιδιαίτερα οι εργαζόμενοι που έρχονται σε επαφή με τους πελάτες (π.χ. ρεσεψιονίστ, σερβιτόροι/ - ες κτλ.), πρέπει να είναι ιδιαίτερα ευχαριστημένοι και να έχουν εμπεδώσει το κλίμα και την πολιτική της επιχείρησης, για να είναι σε θέση να γίνουν η σωστή εικόνα του ξενοδοχείου προς τους τουρίστες.

Σχετικά με την πρόσληψη του προσωπικού, για την οποία είναι αρμόδιος ο υπεύθυνος ξενοδοχείου, θα φροντίζει οι εργαζόμενοι, εκτός από την αντίστοιχη μόρφωση που χρειάζεται να έχουν (πτυχία, ξένες γλώσσες, κτλ.) να περνούν και διάφορα τεστ προσωπικότητας, που να επιτρέπουν να φανεί η διάθεση που έχουν να εργασθούν στη συγκεκριμένη θέση, στο συγκεκριμένο ξενοδοχείο και να ασπασθούν τις αξίες, τους κανονισμούς και τις πολιτικές του.

7.4. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

Για όλο το προσωπικό του ξενοδοχείου, προβλέπεται να υπάρξουν προγράμματα επιμόρφωσης και εκπαίδευσης σχετικά με το αντικείμενό τους, εφόσον η πολιτική του ξενοδοχείου είναι η μέγιστη ικανοποίηση των αναγκών του πελάτη και το ξεπέρασμα των προσδοκιών του, τα οποία θα τα παρακολουθούν οι εργαζόμενοι κατόπιν δικής τους επιθυμίας, μιας και θα είναι επιπλέον των ωρών εργασίας τους.

Σ' αυτή την ανάπτυξη του προσωπικού θα συμβάλλουν ουσιαστικά και τα ιδρυτικά στελέχη της επιχείρησης, με την μακροχρόνια εμπειρία τους στο χώρο και την όρεξη για εργασία σε μια επιχείρηση που θα φέρει σωστά αποτελέσματα και κέρδη και στους ίδιους, και στους εργαζόμενους, αλλά και στην τοπική κοινωνία, που συμβαίνει να είναι και ο τόπος καταγωγής των ιδρυτών.

Τα έξοδα εκπαίδευσης προσωπικού έχουν συμπεριληφθεί στους υπολογισμούς των γενικών εξόδων και αποτελούν ποσοστό 20 % των εξόδων διοίκησης (τα οποία, όπως ήδη έχει αναλυθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο και στον πίνακα 6.2.A, προκύπτουν από το ποσοστό 2,8 % επί του κύκλου εργασιών, επομένως τα έξοδα εκπαίδευσης προσωπικού αποτελούν το 0,56 % αυτών επί του κύκλου εργασιών).

Πίνακας 7.4.A: ΕΞΟΔΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Περιγραφή Εξόδου	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας, έξοδα εκπαίδευσης προσωπικού κλπ)	166.362 €	179.829 €	187.129 €	197.683,78 €	202.631,81 €
Έξοδα εκπαίδευσης προσωπικού (20% των εξόδων διοίκησης)	33.272 €	35.966 €	37.426 €	39.537 €	40.526 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

8.1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Η επιχείρηση σκοπεύει να τοποθετήσει την ξενοδοχειακή μονάδα στις εξής εκτάσεις:

A) Αγρό, εμβαδού 17.798,00 τ.μ. που βρίσκεται στην Κτηματική Περιφέρεια Αρχαγγέλου Ρόδου, του Δήμου Αφάντου, στην τοποθεσία «ΚΟΛΥΜΠΙΑ».

B) Αγρό, εμβαδού 10.752,00 τ.μ. στην Κτηματική Περιφέρεια Αρχαγγέλου Ρόδου, του Δήμου Αφάντου, στην τοποθεσία «ΚΟΛΥΜΠΙΑ».

Έχει εξασφαλιστεί η έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου (28.550,00 τμ, με συνολική δόμηση 5.710 τ.μ.), όπου θα πραγματοποιηθούν οι προβλεπόμενες εργασίες για την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας.

Σε ένα επόμενο στάδιο απαιτείται αδειοδότηση – έγκριση περιβαλλοντικών όρων για το σημείο εγκατάστασης της επένδυσης. Στην περίπτωση της παρούσας επένδυσης υπάρχει έγκριση της προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης (ΠΠΕΑ) από την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και συγκεκριμένα τη Γενική Διεύθυνση Περιφέρειας – Τμήμα ΠΕ.ΧΩ Δωδ/σου.

Εκτός από την έγκριση της καταλληλότητας του οικοπέδου και την Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, απαιτείται και η Έγκριση της Αρχιτεκτονικής Μελέτης. Τα αρχιτεκτονικά σχέδια που ετοιμάζουν οι Μηχανικοί, οι οποίοι έχουν αναλάβει τη συγκεκριμένη εργασία, κατατίθενται στην αρμόδια υπηρεσία του ΕΟΤ και ύστερα από τυχόν απαιτούμενες τροποποιήσεις στην εταιρία χορηγείται η Έγκριση Αρχιτεκτονικής Μελέτης, που στην προκειμένη περίπτωση αφορά στην ίδρυση ξενοδοχείου 5* κλασσικού τύπου στην περιοχή που προαναφέρθηκε. Η εν λόγω έγκριση έχει ήδη δοθεί.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004 απαιτείται και η έκδοση της Ειδικής Γνωμάτευσης. Η συγκεκριμένη Γνωμάτευση προϋποθέτει την

ύπαρξη των τριών παραπάνω εγκρίσεων. Στην περίπτωση του φορέα της εν λόγω επένδυσης η Ειδική Γνωμάτευση εκδόθηκε.

Η υπό ανέγερση ξενοδοχειακή μονάδα, όπως έχει αναφερθεί, βρίσκεται στην περιοχή Κολύμπια του Δήμου Αφάντου, της νήσου Ρόδου, του Νομού Δωδεκανήσων, και βρίσκεται εντός ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.).

Το ξενοδοχείο απέχει περίπου 20 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο «ΔΙΑΓΟΡΑΣ» της Ρόδου και 20 χιλιόμετρα από την πόλη της Ρόδου. Συνδέεται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, όπου υπεραστικά λεωφορεία συνδέουν το ξενοδοχείο με την πόλη της Ρόδου και όλες τις γύρω περιοχές. Η προσπέλαση στην μονάδα είναι εύκολη και άνετη, η δε σύνδεσή της με τα δίκτυα της Δ.Ε.Η., του Ο.Τ.Ε. και της ύδρευσης θα γίνει από τα υφιστάμενα αντίστοιχα δίκτυα.

Το ακίνητο, όπου πρόκειται να ανεγερθεί η Ξενοδοχειακή Μονάδα πέντε αστέρων, βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Αφάντου και συγκεκριμένα στο Βορειοανατολικό τμήμα του νησιού της Ρόδου, στην περιοχή Κολύμπια. Σε απόσταση 2,0 km περίπου από το όρια του γηπέδου βρίσκεται η περιοχή των Επτά Πηγών και σε απόσταση 1,5 km το θεραπευτήριο Κολυμπίων. Η παραλία Κολυμπίων απέχει περίπου 1,5 km, και 1,5 km το γήπεδο γκολφ Αφάντου – Ρόδου. Το ακίνητο ανήκει στα διοικητικά όρια του Δήμου Αφάντου.

Στην περιοχή υπάρχουν μικρές και μεγάλες Ξενοδοχειακές Μονάδες διαφόρων κατηγοριών. Επίσης, λειτουργεί ένας σημαντικός αριθμός εστιατορίων – μπαρ – καφέ – καταστημάτων τουριστικών ειδών και καταστημάτων τροφίμων.

Στη νήσο Ρόδο, όπου το 40% της απασχόλησης καλύπτεται από τον τουρισμό, κρίνεται εύκολη η εξεύρεση ανθρώπινου δυναμικού και η κατασκευή του ξενοδοχείου «Rhodes Vista» θεωρείται συμφέρουσα, μιας και η κατάταξή του ως πολυτελείας θα προσφέρει επιπλέον οφέλη από τον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 (λεπτομερειακή αναφορά στο κεφάλαιο 10).

Το γήπεδο συνδέεται με τον οδικό άξονα Ρόδου – Λίνδου και απέχει από την πόλη της Ρόδου 20 περίπου χιλιόμετρα, όπως ήδη έχει αναφερθεί.

Η Ρόδος διαθέτει ένα κεντρικό λιμάνι στο Μανδράκι – Ακαντιά, που απέχει 20 χιλιόμετρα περίπου από το γήπεδο. Από το κεντρικό λιμάνι της Ρόδου διακινούνται

ετησίως 500.000 επιβάτες από τις εσωτερικές ακτοπλοϊκές γραμμές (2% της κίνησης των λιμανιών της χώρας) και 300.000 επιβάτες από κρουαζιερόπλοια, 60.000 επιβάτες transit και 70.000 επιβάτες της τοπικής γραμμής Ρόδου - Μαρμαρίς.

Το αεροδρόμιο του Παραδεισίου, που απέχει 20 χιλιόμετρα από το γήπεδο, είναι Διεθνές Αεροδρόμιο με δυνατότητα νυχτερινών πτήσεων. Το διεθνές αεροδρόμιο Ρόδου εξυπηρετεί 10.000 - 11.000 αεροσκάφη ετησίως και 2.500.000 επιβάτες. δηλ. ποσοστό 7% του συνόλου της χώρας αεροσκαφών και το 9,5% των επιβατών σε σύνολο χώρας. Το 64-65% της κίνησης (αεροσκαφών και επιβατών) αφορά πτήσεις εξωτερικού (charters).

Όπως φαίνεται και από τα προαναφερθέντα στοιχεία, ο χώρος παρουσιάζει πολλά προτερήματα, μιας και συνεισφέρει στην υλοποίηση των στόχων της επιχείρησης και στην προσβασιμότητα στους επιθυμητούς χώρους και target group της αγοράς. Επίσης, η ανέγερση μιας ξενοδοχειακής μονάδας στην περιοχή θα συμβάλλει και στη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης.

8.2. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το οικόπεδο περιήλθε στην ιδιοκτησία της «**Νέα Ιδέα**», μέσω ιδιωτικών συμφωνητικών αγοραπωλησίας, και η εταιρία είναι αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχός του.

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, οι όροι δόμησης που διέπουν την πιο πάνω μερίδα, είναι ίδιοι με τους εκτός σχεδίου όρους δόμησης και δε διέπεται από ειδικούς όρους δόμησης και επιπλέον η αναφερόμενη κτηματολογική μερίδα δεν έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα.

Ο πωλητής εγγυάται ότι τα γήπεδα είναι ελεύθερα και απαλλαγμένα από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, διεκδίκηση, αμφισβήτηση και κάθε άλλο πραγματικό ή νομικό ελάττωμα και ότι βρίσκονται εκτός ζώνης ενεργού πολεοδομίας, ότι δεν είναι δασικά, ότι η επιφάνειά τους υφίσταται και επί του εδάφους και δεν υπάρχει αμφισβήτηση ορίων και ότι τα παραπάνω ακίνητα είναι άρτια και οικοδομήσιμα για τουριστική χρήση και βρίσκονται εντός ΖΟΕ Κολυμπίων.

Το κόστος των οικοπέδων ανέρχεται στα 2.800.000,00 €.

8.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

Κάποια βασικά στοιχεία για το νησί παρατίθενται στη συνέχεια:

Έκταση: 1.401,46 τ.χλμ

Μήκος ακτογραμμής: 253 χλμ.

Πληθυσμός: 117.007 κάτοικοι

Πρωτεύουσα του νησιού και πληθυσμός της: Ρόδος (52.318 κάτοικοι)

Διοικητική ένταξη: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, Νομός Δωδεκανήσου, Δήμος Ρόδου (Πρωτεύουσα: Ρόδος, 52.318 κάτοικοι), Δήμος Αρχαγγέλου (Πρωτεύουσα: Αρχάγγελος, 5.500 κάτοικοι), Δήμος Αταβύρου (Πρωτεύουσα: Έμπωνας, 1.216 κάτοικοι), Δήμος Αφάντου (Πρωτεύουσα: Αφάντου, 5.494 κάτοικοι), Δήμος Ιαλυσού (Πρωτεύουσα: Ιαλυσός, 10.107 κάτοικοι), Δήμος Καλλιθέας (Πρωτεύουσα: Φαληράκι, 1.491 κάτοικοι), Δήμος Καμείρου (Πρωτεύουσα: Σορωνή, 1.236 κάτοικοι), Δήμος Λινδίων (Πρωτεύουσα: Λίνδος, 810 κάτοικοι), Δήμος Νότιας Ρόδου (Πρωτεύουσα: Γεννάδι, 655 κάτοικοι), Δήμος Πεταλουδών (Πρωτεύουσα: Κρεμαστή, 4.372 κάτοικοι).

8.3.1. ΦΥΣΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η Ρόδος, με έκταση περίπου 1.400 τ.χλμ., ανήκει στα μεσαίου μεγέθους νησιά του ελληνικού χώρου. Βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο του Αιγαίου και απέχει 11 ναυτικά μίλια από τις απέναντι μικρασιατικές ακτές. Η γεωγραφική της θέση την έκανε σταυροδρόμι ανάμεσα στο χώρο του Αιγαίου και στην Ανατολή, με επιπτώσεις στην οικονομική, πολιτική και πολιτιστική της εξέλιξη. Το επίμηκες και περίπου τριγωνικό σχήμα της επηρέασε τη διαίρεσή της κατά τους πρώιμους ιστορικούς χρόνους σε τρεις ανεξάρτητες ή αυτόνομες πόλεις – κράτη, στοιχείο που προσδιόρισε και τη λειτουργία της μετέπειτα ενιαίας αρχαίας ροδιακής πολιτείας.

Το έδαφος της είναι κατά το μεγαλύτερο μέρος ορεινό ή ημιορεινό – ξεχωρίζει με τα 1.215 μ. του ο όγκος του Αταβυρίου (Αταβύρου) στο μέσο της δυτικής πλευράς

του νησιού – υπάρχουν όμως και εύφορες πεδιάδες και κοιλάδες τόσο στη δυτική όσο και στην ανατολική της πλευρά. Η έκτασή της καλύπτεται ακόμη και σήμερα κατά σημαντικό μέρος από δάση, ενώ η ευφορία του εδάφους και η σχετική επάρκεια σε νερό ευνόησαν την ανάπτυξη της γεωργίας, με σπουδαιότερα προϊόντα τα σταφύλια, το κρασί, το λάδι και τα σύκα.

Η ακτογραμμή παρουσιάζει ποικιλία: ήπια ακρογιάλια και βραχώδεις προεξοχές και ακρωτήρια. Το νησί διαθέτει ήπιο κλίμα και πλούσια βλάστηση που οφείλονται στα υψηλά ποσοστά ηλιοφάνειας και υγρασίας. Η πανίδα της Ρόδου ποικίλλει αντίστοιχα. Το πλατόνι (*dama dama*), ένα μικρόσωμο ελάφι, είναι το μεγαλύτερο θηλαστικό που ζει σήμερα ελεύθερο στο νησί και αποτελεί το σύγχρονο εκπρόσωπο των ελαφιών πλειστοκαινικής ηλικίας. Η παρουσία του θεωρείται πολύ παλιά, όπως μαρτυρούν ευρήματα στο νεολιθικό οικισμό Καλυθιές, η λαθροθηρία όμως και οι πυρκαγιές έχουν συντελέσει στη μείωση του πληθυσμού του τα τελευταία χρόνια, με αποτέλεσμα να κατατάσσεται σε ένα από τα πλέον απειλούμενα σπονδυλόζωα της Ελλάδας.

Ορισμένες παραλίες της Ρόδου επίσης αποτελούν σημαντικές περιοχές ωοτοκίας της θαλάσσιας χελώνας *caretta caretta*. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η αποδημία των πεταλούδων του είδους *callimorpha quadripunctaria* που απαντάται στη Ρόδο. Στα δυτικά του νησιού, σε μια μικρή κοιλάδα κοντά στο χωριό Πεταλούδες, συγκεντρώνεται το καλοκαίρι ένας μεγάλος αριθμός από πεταλούδες, για να αποφύγουν τη ζέση και την ξηρασία που τις απειλεί. Αφού ζευγαρώσουν, αναχωρούν το Σεπτέμβριο προς το εσωτερικό του νησιού, κοντά στο χωριό Ελεύσα, όπου γεννούν τα αυγά τους.

Αξιόλογη είναι και η χλωρίδα της περιοχής, που εμπεριέχει μερικά μοναδικά φυτά, όπως ένα σπάνιο είδος ορχιδέας, ασπάλαθους και πολλά άλλα.

Ο πευκόφυτος Ακραμύτης, το ακρωτήριο Αρμενιστής, ο Ατάβυρος, η θαλάσσια ζώνη (Καραβόλα – Όρμος Γλυφάδα), ο Προφήτης Ηλίας, οι Επτά Πηγές και οι Πεταλούδες έχουν ενταχθεί στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000.

Το περιβάλλον της Ρόδου, με τον αξιόλογο φυσικό πλούτο και τα πολυσυζητημένα μνημεία του, είναι αυτό που δημιουργεί την αιτία της επίσκεψης πολλών τουριστών. Αυτό όμως, δημιουργεί και το πρόβλημα της υπερσυγκέντρωσης τουριστικών επιχειρήσεων, που δε σέβονται όσο θα έπρεπε την αξία του περιβάλλοντος, επιφέροντας αρνητικές συνέπειες.

Το νησί μπήκε στο χάρτη της τουριστικής βιομηχανίας δυναμικά κατά τη δεκαετία του 1960 και από τότε αποτελεί ένα από τα σπουδαιότερα κοσμοπολίτικα τουριστικά κέντρα της Ευρώπης.

Η Ρόδος συνδέεται αεροπορικώς με την Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και το Ηράκλειο και τα άλλα νησιά του Αιγαίου, αλλά και με πολλές πόλεις της Ευρώπης. Ακτοπλοϊκώς συνδέεται με τον Πειραιά, τις Κυκλάδες, την Κρήτη, το Βόρειο Αιγαίο, τα υπόλοιπα Δωδεκάνησα και την Κύπρο.

8.3.2. ΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τον δρ. Γεράσιμο Παπαδόπουλο, διευθυντή Ερευνών στο Γεωδυναμικό Ινστιτούτο του Εθνικού Αστεροσκοπείου, ο κίνδυνος από τα τσουνάμι, δηλαδή τα παλιρροϊκά κύματα που προκαλούν οι ισχυροί υποθαλάσσιοι σεισμοί, είναι στο Νότιο Αιγαίο και ιδιαίτερα στην περιοχή της Ρόδου πολύ σημαντικός και γι' αυτό πρέπει να μελετηθεί με ιδιαίτερη προσοχή, ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα προληπτικά μέσα. Ιδιαίτερη αναφορά στο θέμα έγινε κατά τη διάρκεια του 5ου Πανελληνίου Συνεδρίου Περιβάλλοντος που διοργάνωσε στη Ρόδο η Ένωση Ελλήνων Φυσικών (1- 3 Νοεμβρίου 2002).

Ήδη, επιστήμονες του Γεωδυναμικού Ινστιτούτου Αθηνών, ύστερα από αποδελτίωση όλων των ιστορικών στοιχείων από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα, εκπονούν πρότυπη μελέτη με σκοπό την προστασία της Ρόδου από τα γνωστά τσουνάμι.

Πρόσφατα, ισχυρό τοπικό κύμα που προκλήθηκε όχι από σεισμό, αλλά πιθανώς από υποβρύχια κατολίσθηση, σάρωσε την ακτογραμμή της πόλης της Ρόδου, προκαλώντας σημαντικές υλικές ζημιές. Όπως υποστηρίζουν οι επιστήμονες, εάν αυτό συνέβαινε σε περίοδο τουριστικής αιχμής οι αρνητικές συνέπειες θα ήταν πολλαπλάσιες.

Τα Δωδεκάνησα είναι περιοχή με υψηλή σεισμικότητα, αφού το ελληνικό τόξο εκτείνεται δυτικά της Πελοποννήσου, συνεχίζεται νότια της Ρόδου, ενώ στην ευρύτερη περιοχή της Καρπάθου στον υποθαλάσσιο χώρο συναντώνται και συγκρούονται η Αφρικανική με την Ευρασιατική πλάκα.

Σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία, τα Δωδεκάνησα και ιδιαίτερα η πόλη της Ρόδου έχουν πληγεί πολλές φορές στο παρελθόν από ισχυρά κύματα τσουνάμι έπειτα από ισχυρούς σεισμούς, όπως το 227 και 148 π.Χ. στην αρχαιότητα, αλλά και πιο πρόσφατα το 1481, 1609, 1741 και 1851. Οι ιστορικές μαρτυρίες που έχουν συλλεγεί, αλλά και οι υπαίθριες έρευνες που έγιναν στις ακτογραμμές της Ρόδου σε συνεργασία με επιστήμονες από τα Πανεπιστήμια Τοχoku και Kyoto της Ιαπωνίας και της Άγκυρας, δεν αφήνουν αμφιβολίες ότι αυτά τα ισχυρά κύματα και ίσως και άλλα που παραμένουν ακόμη άγνωστα, όχι μόνο υπήρξαν, αλλά προκάλεσαν και μεγάλες καταστροφές.

Η κύρια πηγή αυτών των τσουνάμι εντοπίζεται στην υποθαλάσσια περιοχή μεταξύ της Ρόδου και της απέναντι τουρκικής ακτής όπου γίνονται ισχυρότατοι σεισμοί. Είναι όμως δυνατό να προκληθούν τσουνάμι και από μη υποθαλάσσια σεισμικά αίτια.

8.3.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Σ' αυτό το σημείο πρέπει να τονίσουμε ότι το περιβάλλον της Ρόδου έχει δεχθεί κάποια πλήγματα και γενεσιουργό αίτιο των περισσότερων οικολογικών προβλημάτων, άμεσα ή έμμεσα, αποτελεί η εκρηκτική αύξηση του μαζικού θερινού τουρισμού κατά τα τελευταία 30 χρόνια. Πρόκειται για φαινόμενο που άρχισε και συνεχίζεται χωρίς σχεδιασμό και προγραμματισμό. Σήμερα, είναι ευδιάκριτες οι επιπτώσεις στην καταστροφή των δασών, την κατασπατάληση ενέργειας και πρώτων υλών, τη δημιουργία αποβλήτων, κτλ. Πιο συγκεκριμένα:

1. Ρύπανση της θάλασσας.

Η υπερσυγκέντρωση αστικών δραστηριοτήτων στο βόρειο τρίγωνο του νησιού (όπου βρίσκεται και η πόλη της Ρόδου) έχει οδηγήσει σε σοβαρή ρύπανση τη θάλασσα. Πηγές ρύπανσης:

α) τα αστικά απόβλητα που πολλαπλασιάζονται από την εκβολή ανεπεξεργαστων (ή μισοεπεξεργασμένων) αποβλήτων των ξενοδοχείων. Για τον τελευταίο λόγο η τουριστική περιοχή του κόλπου της Ιζιάς θεωρείται επίσημα ακατάλληλη για κολύμβηση.

β) τα διερχόμενα πλοία, που ρυπαίνουν κυρίως με πετρέλαιο.

2. Στερεά απόβλητα:

Δεν υπάρχει Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ) στο νησί— σχεδόν κάθε οικισμός έχει πρόχειρες χωματερές. Έχει δημοπρατηθεί ο ΧΥΤΑ του Δήμου Ροδίων, δεδομένου ότι η χωματερή του Δήμου είναι ήδη υπερκορεσμένη. Δεν εφαρμόζεται πρόγραμμα ανακύκλωσης – απόπειρα του ίδιου Δήμου δε σχεδιάστηκε καλά και απέτυχε. Ιδιάζον χαρακτηριστικό η μεταβολή του όγκου και της σύνθεσης των απορριμμάτων μεταξύ χειμώνα και καλοκαιριού λόγω του τουρισμού (αύξηση γυαλιού, χαρτιού, μετάλλου, καθώς και του συνολικού όγκου).

3. Ενέργεια:

Η Ρόδος παρουσιάζει, σύμφωνα με τη ΔΕΗ, την μεγαλύτερη ετήσια αύξηση ζήτησης αιχμής σε ηλεκτρικό ρεύμα σε ολόκληρη τη χώρα. Αυτό οφείλεται στην ραγδαία εξάπλωση της χρήσης των κλιματιστικών. Η ΔΕΗ εκτιμά ότι η ανέγερση ενός δευτέρου Ατμοηλεκτρικού Σταθμού (ΑΗΣ) είναι άμεσα αναγκαία.

4. Μικροί βιότοποι:

Πρόκειται για:

α) υγροβιότοπους μικρής έκτασης, κυρίως στις εκβολές χειμάρρων.

β) Παραλιακές θίνες (αμμολόφους) που εκτείνονται σε μεγάλο μήκος ακτών της νότιας Ρόδου.

Η διοχέτευση αποβλήτων (ιδιαίτερα ελαιολιπών) και η απόθεση απορριμμάτων στους χειμάρρους καταστρέφουν τους υγροτόπους. Η παράνομη, μεγάλης κλίμακας αμμοληψία είναι η μάλιστα των αμμοθινών αλλά και των κοιτών των χειμάρρων του νησιού.

5. Κυνήγι – καταστροφή πανίδας:

Η καταστροφή μεγάλου μέρους συμπαγών δασών έχει προκαλέσει πλήγμα στην άγρια πανίδα του νησιού. Το κυνήγι και ιδιαίτερα οι λαθροκυνηγοί οδηγούν μερικά είδη στην πλήρη και οριστική εξαφάνιση. Άμεση είναι η απειλή για το ελάφι της Ρόδου (dama dama), του οποίου μόλις 50 – 80 άτομα επιβιώνουν στα δάση της Ρόδου.

Στην περιοχή του Δήμου Αρχαγγέλου ζει σε άγρια κατάσταση μικρός αριθμός αλόγων που μοιάζουν με τα άλογα της Σκύρου. Κινδυνεύουν από τον περιορισμό του βιοτόπου τους, από τους κυνηγούς και καταπατητές των δασών.

Για την προστασία του περιβάλλοντος και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στο νησί κρίνονται αναγκαία τα εξής:

- **Ολοκληρωμένη διαχείριση στερεών αποβλήτων**

1. Άμεση υλοποίηση προγραμμάτων ανακύκλωσης υλικών συσκευασίας και άλλων προϊόντων
2. Επέκταση ΧΥΤΑ βόρειας Ρόδου
3. Μηχανική επεξεργασία στερεών απορριμμάτων σε συνδυασμό με την ενεργειακή αξιοποίησή τους
4. Συμπλήρωση και ανανέωση μηχανικού εξοπλισμού διαχείρισης απορριμμάτων
5. Επέκταση και εκσυγχρονισμός εγκαταστάσεων μηχανοστασίου Ασγούρου
6. Ενεργειακή αξιοποίηση αποκατεστημένου χώρου διάθεσης απορριμμάτων.

- **Υγρά απόβλητα**

1. Ολοκλήρωση του αποχετευτικού δικτύου της πόλης:
 - Περιοχής Αγ. Ιωάννου (Κων. Παλαιολόγου, Λεμεσού, Παν. Ροδίου)
 - Αξιοποίηση των προϊόντων επεξεργασίας της μονάδας βιολογικού καθαρισμού
 - Επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών βιολογικών για άρδευση
 - Επεξεργασία και αξιοποίηση ιλύος και παραπροϊόντων βιολογικού σταθμού

- Δημιουργία ενιαίου φορέα ύδρευσης – αποχέτευσης.

- **Υδάτινοι πόροι**

1. Διαχείριση των υδάτινων πόρων στα πλαίσια της διαδημοτικής Δ.Ε.Υ.Α.
2. Δημιουργία αντλιοστασίου στη περιοχή Καναματ (χρηματοδοτείται από το ταμείο συνοχής)
3. Δίκτυο ύδρευσης για την υποδοχή υδάτων φράγματος Γαδουρά (χρηματοδοτείται από το ταμείο συνοχής)
4. Εφαρμογή συστήματος τηλεχειρισμού των δεξαμενών & γεωτρήσεων (χρηματοδοτείται από το πρόγραμμα «Θησέας»)
5. Σύνδεση νέων γεωτρήσεων άρδευσης του πράσινου της πόλης και χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στις γεωτρήσεις.

- **Δάση**

1. Συνέχιση του προγράμματος δασοφυτεύσεων
2. Λειτουργία προγραμμάτων περιβαλλοντικής αγωγής.

- **Βελτίωση φυσικού – δομημένου περιβάλλοντος**

1. Βελτίωση κοινόχρηστων χώρων
2. Δημιουργία των προβλεπόμενων από το Σχέδιο Πόλης πάρκων αναψυχής-παιδότοπων και χώρων πρασίνου στις νέες συνοικίες της πόλης
3. Δενδροφύτευση των οδικών αξόνων (στα πρότυπα της περιοχής «Πλατανάκια»)
4. Αντικαταστάσεις – επεκτάσεις δενδροστοιχιών και πάρκων που έχουν ολοκληρώσει το κύκλο ζωής
5. Αναβάθμιση – ανάδειξη περιμετρικών πάρκων μεσαιωνικής πόλης (υπό ένταξη στο ΠΕΠ) και άλλων κομβικών σημείων
6. Αναβάθμιση παραλιών πόλης σύμφωνα με εγκεκριμένη μελέτη
7. Ενίσχυση προσβασιμότητας σε κοινόχρηστους χώρους
8. Εξωραϊσμός προσόψεων ιδιωτικών και δημοσίων κτιρίων.

Μεσαιωνική πόλη

1. Συντηρήσεις μνημείων και κατοικιών
2. Ολοκλήρωση των υπογείων δικτύων (χρηματοδοτούνται ήδη από το ΠΕΠ).

8.3.4. ΕΞΕΤΑΣΗ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΣΤΟ ΝΗΣΙ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ

Η Ρόδος αποτέλεσε αντικείμενο ειδικής μελέτης τουριστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της Μελέτης Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Παράκτιας Περιοχής (UNEP/MAP/PAP 1996). Η ανάλυση φέρουσας ικανότητας πραγματοποιήθηκε για το κεντρικό – ανατολικό τμήμα του νησιού, με έκταση περίπου 400 τ.μ. και 18.000 κατοίκους. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του νησιού είναι το μεγάλο ποσοστό απασχόλησης (40%) στον τομέα του τουρισμού και των μεταφορών, με το βόρειο τμήμα να συγκεντρώνει τον περισσότερο πληθυσμό και το μεγαλύτερο ποσοστό οικονομικών δραστηριοτήτων, με έντονη τάση να επεκταθεί προς την υπό εξέταση περιοχή. Η τουριστική ανάπτυξη της Ρόδου είναι ιδιαίτερα αυξημένη και, σε συνδυασμό με την απαγόρευση της οικοδόμησης στο κορεσμένο, βόρειο τμήμα, το έντονο ανάγλυφο προς τα δυτικά και την ανάγκη προστασίας του νότιου μέρους του νησιού, υποδεικνύει ότι η κεντρική – ανατολική περιοχή είναι η πιο πιθανή να αναπτυχθεί τουριστικά στο μέλλον.

Η φέρουσα ικανότητα εκτιμήθηκε με στόχο να καθοριστεί ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να επισκεφθούν ταυτόχρονα τον συγκεκριμένο τουριστικό προορισμό χωρίς να επιφέρουν αλλοίωση του φυσικού, οικολογικού και κοινωνικοπολιτιστικού περιβάλλοντος ή μείωση της εμπειρίας αναψυχής του επισκέπτη. Κατά την ανάλυση μελετήθηκαν οι χρήσεις γης, οι πόροι, και αναπτύχθηκαν εναλλακτικά μοντέλα τουριστικής ανάπτυξης για το υπό εξέταση τμήμα του νησιού. Κατόπιν, προτάθηκε ένα αναπτυξιακό σχέδιο με ζώνες διαφορετικής έντασης και μορφής τουριστικής ανάπτυξης και τελικά υπολογίστηκε η φέρουσα ικανότητα.

Το κυριότερο πρόβλημα ήταν ο συγκερασμός δύο τελείως διαφορετικών προσεγγίσεων για ανάπτυξη: της έντονης πίεσης των επενδυτών για εντατική ή ελεύθερη τουριστική ανάπτυξη (όπως στο βόρειο τμήμα) και της αυστηρής προστασίας

από κάθε μορφή οικοδόμησης. Η αξιολόγηση του οικονομικού, δημογραφικού και κοινωνικού πλαισίου κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η χωρική φέρουσα ικανότητα επέτρεπε την τουριστική ανάπτυξη, αλλά με διαφορετικό τρόπο για το βόρειο τμήμα.

Έτσι, δημιουργήθηκε ένα αναπτυξιακό σχέδιο για συγκεκριμένες τοποθεσίες, το οποίο δεν θα ξεπερνούσε το ανώτατο όριο της φέρουσας ικανότητας. Η πρόταση ενός σεναρίου ελεγχόμενης τουριστικής ανάπτυξης για την κεντρική – ανατολική περιοχή συμβάλλει επίσης σε μια ορθολογική διαχείριση για τις νότιες και δυτικές περιοχές της Ρόδου, χωρίς να αποτελεί εμπόδιο στην περαιτέρω ανάπτυξη του νησιού.

Η μέγιστη φέρουσα ικανότητα εκτιμήθηκε για το έτος 2010 σε 30.000 τουρίστες, σε συνάρτηση με τον προβλεπόμενο αριθμό και τις τουριστικές μορφές. Οι τιμές αυτές είναι χαμηλότερες από τη χωρική (73.400 άτομα) και οικολογική (57.000 άτομα) φέρουσα ικανότητα. Περιοριστικό ρόλο έπαιξαν οικονομικοί δείκτες όπως η μείωση στις τιμές του τουριστικού προϊόντος που προκαλείται από το κορεσμένο βόρειο τμήμα και από τα προβλήματα υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος.

8.3.5. ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΝΕΡΟ – ΕΝΕΡΓΕΙΑ/ ΑΠΟΒΛΗΤΑ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η σύνδεση της υπό εξέταση ξενοδοχειακής μονάδας με τα δίκτυα της Δ.Ε.Η., του Ο.Τ.Ε. και της ύδρευσης θα γίνει από τα υφιστάμενα αντίστοιχα δίκτυα.

Όσον αφορά τα απόβλητα, πρέπει να αναφερθεί ότι θα υπάρχει βιολογικός καθαρισμός στο ξενοδοχείο και η αποκομιδή των απορριμμάτων και της αποξηραμένης ιλύος του βιολογικού καθαρισμού θα μεταφέρονται από τις υπηρεσίες καθαριότητας του Δήμου Λινδίων Νομού Δωδεκανήσου.

Η κατασκευή του βιολογικού καθαρισμού θα κοστίσει 120.000 €. Τα ετήσια έξοδα του βιολογικού είναι μηδαμινά, επειδή μόνο ωφέλεια μπορούν να προσφέρουν μέσω της εξοικονόμησης ενέργειας.

ΝΕΡΟ

Ανάγκες νερού για τη μονάδα:

284 άτομα X 450 λίτρα νερού / ημέρα = 127,8 κ.μ νερού / ημέρα

Εξωτερικοί πελάτες:

200 άτομα X 450 λίτρα νερού / ημέρα = 90 κ.μ νερού / ημέρα

Περιβάλλον χώρος:

22840 τ.μ. X 4 κ.μ νερού / ημέρα = 91,36 κ.μ νερού / ημέρα

Πισίνες:

Καθημερινά γίνεται ανανέωση του νερού σε ποσοστό 10% και στις 2 πισίνες, ήτοι 34 κ.μ./ημέρα.

Συνολικά δηλαδή απαιτούνται 343,16 κ.μ νερού / ημέρα για την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης των ατόμων της μονάδας, 34 κ.μ. για την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης των πισινών και 91,36 κ.μ. για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης των φυτών και δέντρων αυτής.

ΕΝΕΡΓΕΙΑ

Το ξενοδοχείο θα χρησιμοποιεί ηλεκτρική ενέργεια, εκτός από την ηλιακή, για την κάλυψη των ενεργειακών του αναγκών. Η αναμενόμενη ετήσια κατανάλωση σε ηλεκτρική ενέργεια ανέρχεται σε 1.300.000 kWh.

8.3.6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΥΓΡΑ ΑΠΟΒΛΗΤΑ

Τα υγρά απόβλητα της μονάδας αντιστοιχούν στην ποσότητα του νερού που καταναλώνεται. Μέσω κατάλληλου αποχετευτικού δικτύου οδηγούνται στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων της Μονάδας.

Το νερό που παράγεται στο σύστημα βιολογικού καθαρισμού, με την επεξεργασία των λυμάτων, συγκεντρώνεται στη δεξαμενή επεξεργασμένου νερού της μονάδας βιολογικού καθαρισμού, και από εκεί διατίθεται για άρδευση με κατάκλιση δένδρων και φυτών εντός του περιβάλλοντος χώρου πρασίνου του ξενοδοχείου.

ΣΤΕΡΕΑ ΑΠΟΒΛΗΤΑ

Για την περίπτωση που το ξενοδοχείο έχει πληρότητα και δέχεται τον κατά προσέγγιση μέγιστο αριθμό ατόμων τα οποία δεν διαμένουν στην μονάδα (200) παράγονται:

0,5 κιλά / άτομο / ημέρα X (200 + 284) = 242 κιλά στερεών αποβλήτων ημερησίως.

ΑΕΡΙΑ ΑΠΟΒΛΗΤΑ

Τα αέρια απόβλητα της μονάδας είναι τα καυσαέρια από την καύση του πετρελαίου της γεννήτριας, τα καυσαέρια των αυτοκινήτων στον ανοικτό χώρο στάθμευσης καθώς και οι οσμές του μαγειρείου.

Τα συστατικά των καυσαερίων από την καύση του πετρελαίου είναι H₂O, CO₂, CO, NO_x, SO₂, άκαυστοι υδρογονάνθρακες και αιθάλη.

Τα συστατικά των καυσαερίων από καύση βενζίνης θα είναι: H₂O, CO₂, NO_x, SO₂, βενζοπυρένια, άκαυστοι ελαφροί υδρογονάνθρακες και μόλυβδος. Ο όγκος των καυσαερίων από την καύση υδρογονανθράκων εκτιμάται σε 8 Nm³/ kg καυσίμου.

Τα αέρια που προέρχονται από τα μαγειρεία δε θα επηρεάζουν τα δωμάτια των πελατών και τους γύρω χώρους, επειδή θα οδηγούνται μέσω συστήματος απαγωγής αερίων (χοάνη, φίλτρα, αεραγωγός, εξαεριστήρας) στην οροφή του κεντρικού κτιρίου και η γεννήτρια θα βρίσκεται στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου και μέσω σωλήνα απαγωγής καυσαερίων τα καυσαέρια θα οδηγούνται στην οροφή του κεντρικού κτιρίου.

Από τις καύσεις στα λεβητοστάσια δεν θα υπάρχει πρόβλημα αέριας ρύπανσης, γιατί οι ποσότητες των καυσαερίων είναι μικρές και η διασπορά μικρή.

Η λειτουργία του βιολογικού σταθμού θα γίνεται με συνεχή επίβλεψη ειδικευμένου προσωπικού ώστε να μην δημιουργούνται αέρια που προκαλούν ανεπιθύμητες οσμές. Η αποθήκευση των απορριμμάτων, μέχρι την αποκομιδή τους, θα γίνεται σε ειδικό ψυγείο και με τον τρόπο αυτό ελαχιστοποιούνται οι οσμές.

Όσον αφορά τις πισίνες, το σύστημα χλωρίωσής τους θα γίνεται με ρυθμιζόμενους χλωριωτές στερεού χλωρίου ώστε να μην γίνεται υπερχλωρίωση με αποτέλεσμα την ελάχιστη εκπομπή αερίου χλωρίου στο περιβάλλον.

Οι μόνες πηγές παροχής καυσαερίων είναι αυτές της παραγωγής ζεστού νερού (λέβητας) και του μαγειρείου. Όλες οι εγκαταστάσεις γίνονται σύμφωνα με τους κανονισμούς. Η εγκατάσταση της γεννήτριας λειτουργεί αποσπασματικά και δεν αποτελεί πηγή ρύπων.

ΘΟΡΥΒΟΣ

Ο τρόπος λειτουργίας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων δεν επιτρέπει την οποιαδήποτε μορφής ηχορύπανσης. Σύμφωνα με το πρόγραμμα λειτουργίας του ξενοδοχείου τηρούνται αυστηρά οι ώρες κοινής ησυχίας ενώ γενικότερα το επίπεδο των θορύβων δεν ξεπερνά τα ανεκτά όρια.

Στο κτίριο θα υλοποιηθούν όλα τα απαραίτητα ηχομονωτικά έργα, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η χαμηλή στάθμη θορύβου.

Ο θόρυβος δε θα ξεπερνά τα 35 dB στους χώρους παραμονής των πελατών και τα 50dB στα όρια του οικοπέδου της ξενοδοχειακής μονάδας. Οι εγκαταστάσεις στις οποίες δημιουργείται θόρυβος (μηχανοστάσιο, κεντρικός κλιματισμός, βιολογικός), θα είναι υπόγειες με αποτέλεσμα να υπάρχει σημαντική μείωση του επιπέδου θορύβου.

Οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις θα τοποθετηθούν πάνω σε αντικραδασμικές βάσεις και θα φέρουν κατάλληλα ηχομονωτικά συστήματα. Επίσης, θα χρησιμοποιηθούν οικοδομικά ηχομονωτικά υλικά στους χώρους που θα τοποθετηθούν.

ΜΕΤΡΑ – ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Η ξενοδοχειακή μονάδα τηρεί όλες τις απαραίτητες προδιαγραφές αναφορικά με την προστασία του περιβάλλοντος και δε θεωρείται ότι η περιοχή στην οποία θα ανεγερθεί θα απειληθεί από αυτήν. Απόδειξη αποτελεί και η ήδη εγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη και η έγκριση της προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης (ΠΠΕΑ).

Η συγκεκριμένη τοποθεσία ανέγερσης του ξενοδοχείου «Rhodes Vista» έχει τη φέρουσα ικανότητα για μια τέτοια δραστηριότητα και ορίζεται ακόμα ως μη κορεσμένη. Επομένως, και εδώ το ξενοδοχείο που μελετάται βρίσκεται εντός των επιτρεπτών ορίων.

Η αρχιτεκτονική μορφή των νέων κτισμάτων θα έρχεται σε αρμονία με το περιβάλλον, ο περιβάλλον χώρος ανάμεσα στα κτίρια θα διαμορφωθεί σε ειδικά θεματικά πάρκα και θα δεντροφυτευτεί. Οι προδιαγραφές που ισχύουν για την κατασκευή Ξενοδοχειακών μονάδων τάξεως 5 αστέρων προβλέπουν για τις εξωτερικές τοιχοποιίες και τις διαχωριστικές των δωματίων θερμομόνωση και ηχομόνωση. Μέρος της εξωτερικής τοιχοποιίας θα επενδυθεί με πέτρα από πωρόλιθο για να τονιστεί το παραδοσιακό στοιχείο.

Ως προς την επίδραση στο περιβάλλον, λοιπόν, το ξενοδοχείο προβλέπεται να επιδράσει κυρίως θετικά, μέσω της αύξησης της απασχόλησης, έμμεσα και άμεσα (προβλέπεται να απασχολήσει 63 άτομα με διάφορες ειδικότητες, που αναφέρονται στο προηγούμενο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης – κεφ.7) της θετικής επίδρασης στο ΑΕΠ και το εισόδημα του νησιού (εφόσον οι τουρίστες που θα προσελκύει θα είναι υψηλού οικονομικού επιπέδου), της εξοικονόμησης ενέργειας μέσω της χρήσης του ηλιακού συλλέκτη, και της δενδροφύτευσης στον περιβάλλοντα χώρο του, που θα αντισταθμίσει τους καθόλα επιτρεπτούς ρύπους με τις εκπομπές οξυγόνου.

Οι αρνητικές συνέπειες θα μπορούσαν να είναι μόνο αθροιστικές, σε συνδυασμό δηλαδή με αυτές άλλων ξενοδοχειακών, τουριστικών ή ογκωδών μονάδων στην περιοχή.

Μελλοντικά, το ξενοδοχείο έχει στους στόχους του να ασπαστεί είτε και να χορηγήσει εγχειρήματα όπως κατασκευή πάρκων αιολικής ενέργειας και διαφόρων έργων υποδομής που θα βελτιώσουν την ποιότητα ζωής και τουρισμού στο νησί, ως

κρίνονται βασική προϋπόθεση για την διατήρηση και ικανοποίηση των επισκεπτών του ίδιου του ξενοδοχείου.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΡΑΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

9.1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΟΜΑΔΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΕΡΓΟΥ

Η ομάδα εκτελέσεως έργου αποτελείται από τους κ. Σπύρο Ανανιάδη, κ. Γεώργιο Αντωνόπουλο και κα. Τσαμπίκα Γρηγορούδη, των οποίων η πείρα και η ακαδημαϊκή μόρφωση παρουσιάζεται αναλυτικά στο πρώτο κεφάλαιο της μελέτης. Άλλωστε, η εταιρία «Νέα Ιδέα» είναι καθιερωμένη και καταξιωμένη στο χώρο, έχοντας σημειώσει μεγάλη επιτυχία στις επενδύσεις της.

Για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου, κατόπιν έγκρισής του, υπεύθυνος είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος, κύριος Σπύρος Ανανιάδης, που θεωρείται ότι έχει την ικανότητα επιτυχούς παρακολούθησης του συγκεκριμένου έργου.

ΛΗΨΗ ΑΔΕΙΩΝ

Εδώ θα γίνει απλά μια υπενθύμιση σχετικά με το ότι έχει ήδη αναφερθεί η έγκριση των απαραίτητων εγγράφων που προαπαιτούνται για την έγκριση του επενδυτικού σχεδίου.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Σαν εναλλακτικές, η επιχείρηση έχει στη διάθεσή της μετά την κοινοποίηση της εγκριτικής απόφασης να αιτηθεί προκαταβολή ίση με το 30% του ύψους της συνολικής επιχορήγησης. Αυτό το ποσό της προκαταβολής, μπορεί να φτάσει στην εταιρία μόνο με την προσκόμιση εγγυητικής επιστολής τραπεζής προσαυξημένης κατά 10%.

Άλλη εναλλακτική επιλογή για την επιχείρηση είναι να ζητήσει εκχώρηση της συνολικής επιχορήγησης σε Χρηματοπιστωτικό Ίδρυμα και να τη λάβει μέσω βραχυπρόθεσμου δανεισμού.

Τέλος, η εταιρία μπορεί να ξεκινήσει απλά την υλοποίηση του έργου με την ίδια συμμετοχή και με τμήμα από το μακροπρόθεσμο δάνειο, το οποίο και πάλι θα πρέπει να εκταμειωθεί μετά την λήψη εγκριτικής απόφασης.

Η ίδια συμμετοχή, αποδεικνύεται μέσω άυλων τίτλων οι οποίοι βρίσκονται στην κατοχή των μετόχων της εταιρίας. Το συγκεκριμένο ποσό πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου.

Τελικά, κρίθηκε ως καλύτερη επιλογή, η χρηματοδότηση να γίνει σε ένα ποσοστό με επιχορήγηση από το κράτος, καθώς η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα, εντάσσεται στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 και είναι επιχορηγούμενη. Τα ποσοστά επιχορήγησης, όπου προβλέπεται να ανέλθουν στο 55 % (11.266.077,9 €), θα αναφερθούν αναλυτικά στο κεφάλαιο 10.

Ήδη έχει αναφερθεί ότι η επιχείρηση σχεδιάζει να λάβει μακροπρόθεσμο δάνειο, ύψους 4.000.000 €. Τα ίδια κεφάλαια που θα καταβληθούν θα ανέρχονται στο ύψος των 11.017.700,1 €.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΑΥΤΩΝ

Ο κύριος Ανανιάδης θα επιλέξει τον επιβλέποντα μηχανικό για την υλοποίηση του έργου. Ο επιβλέπων μηχανικός θα προέρχεται από την κατασκευαστική εταιρία που θα προκριθεί για την ανάληψη του έργου, και η οποία θα διαθέτει το απαραίτητο εργατοτεχνικό προσωπικό για να αναλάβει το έργο.

Όλα τα κόστη τα οποία συνδέονται με την κατασκευή των εγκαταστάσεων της μονάδας θα περιλαμβάνονται στην προσφορά της κατασκευαστικής εταιρίας. Στα κόστη που προαναφέρθηκαν και αφορούν στο κόστος κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων έχουν ενσωματωθεί και τα παραπάνω κόστη.

Αναφορικά με τον μηχανολογικό εξοπλισμό, η προμήθειά του πιθανολογείται να γίνει από ελληνική εταιρία. Έχουν ήδη γίνει οι κατάλληλες επαφές και προσφορές από την εταιρία, και έτσι προέκυψε και το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού, το οποίο περιλαμβάνεται στο παρόν επενδυτικό σχέδιο.

Η παραγγελία του μηχανολογικού εξοπλισμού θα πραγματοποιηθεί μετά την έγκριση του επενδυτικού σχεδίου από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, όπως προβλέπει και ο Αναπτυξιακός Νόμος 3299/04.

Η αγορά γηπέδου έχει ήδη προσυμφωνηθεί. Έχουν γίνει οι κατάλληλες επαφές και υπάρχει γραπτή δέσμευση για τη διάθεση του οικοπέδου. Υπάρχει περιθώριο έξι μηνών για τη σύνταξη των συμβολαίων αγοραπωλησίας. Μέχρι τότε θα πρέπει να έχει καταβληθεί και το αντίστοιχο τίμημα.

Τα χρήματα τα οποία απαιτούνται για την αγορά του οικοπέδου έχουν ήδη εξασφαλιστεί από το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας που θα αναλάβει την υπό εξέταση επένδυση.

9.2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Η υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί σε δύο έτη. Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται να είναι ως ακολούθως, αναλυόμενο σε εξάμηνα:

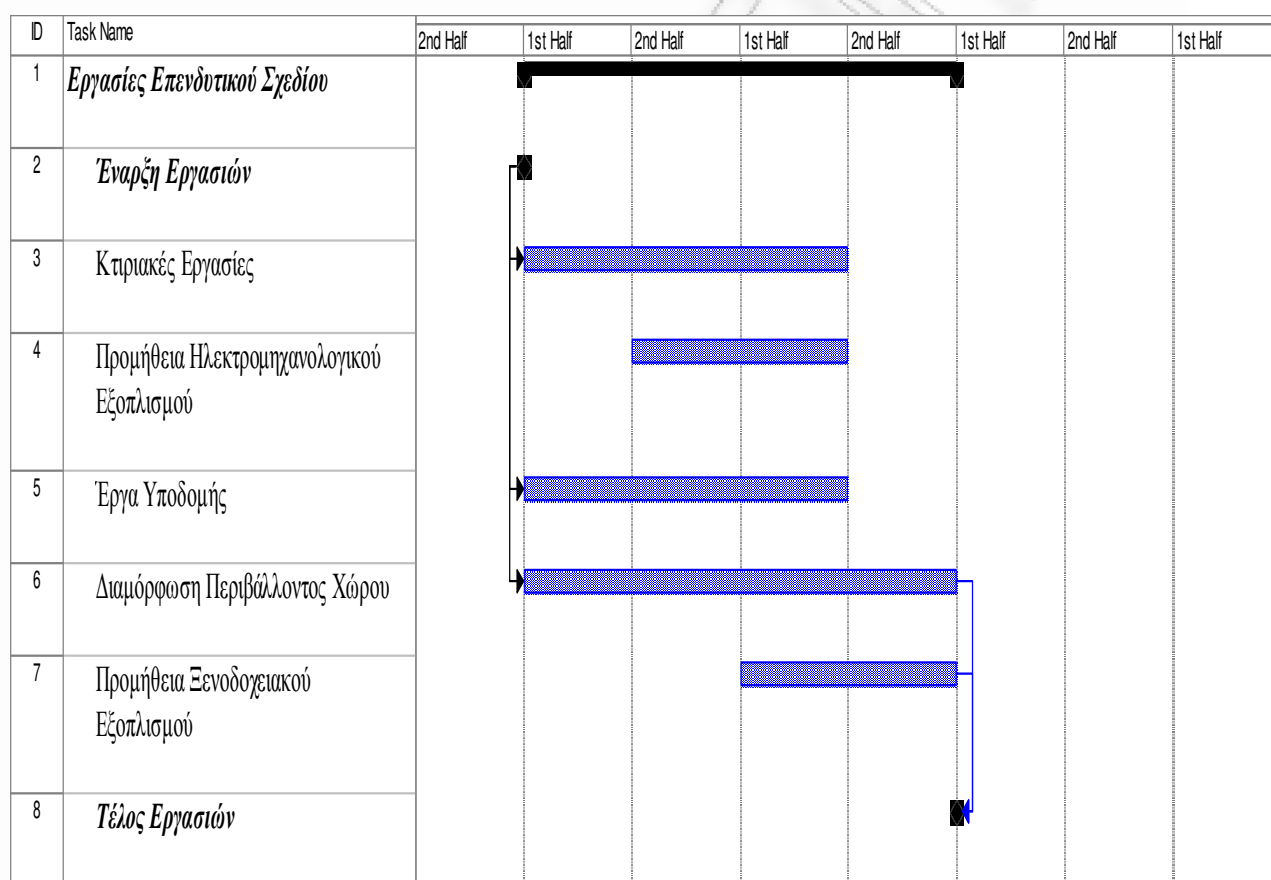
Πίνακας 9.2.Α: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Χρονική Κλιμάκωση Υλοποίησης Έργου			
Κατηγορία	Αξία (σε €)	Ποσοστό Υλοποίησης (%)	1ο Εξάμηνο
Κτιριακές Δαπάνες	13.357.770,00	50,0%	6.678.885,00
Δαπάνες Προμήθειας Ηλεκτρομηχανολογικού Εξοπλισμού	757.130,00		0,00
Έργα Υποδομής	893.000,00	25,0%	223.250,00
Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	1.402.100,00	25,0%	350.525,00
Δαπάνες Προμήθειας Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	4.000.000,00		0,00
Σύνολο	20.410.000,00	35,5%	7.252.660,00

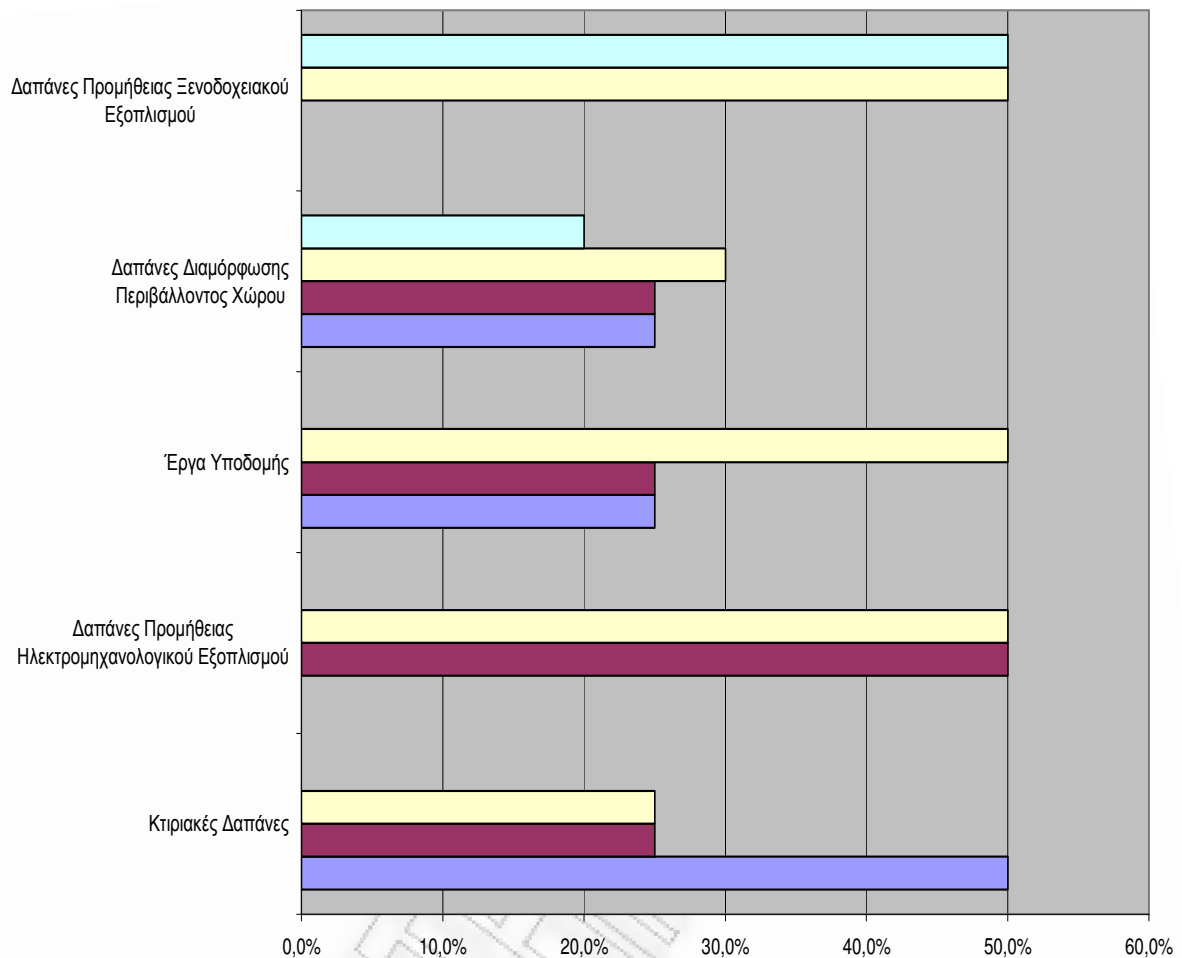
Χρονική Κλιμάκωση Υλοποίησης Έργου						
Κατηγορία	Ποσοστό Υλοποίησης (%)	2ο Εξάμηνο	Ποσοστό Υλοποίησης (%)	3ο Εξάμηνο	Ποσοστό Υλοποίησης (%)	4ο Εξάμηνο
Κτιριακές Δαπάνες	25,0%	3.339.442,50	25,0%	3.339.442,50		0,00
Δαπάνες Προμήθειας Ηλεκτρομηχανολογικού Εξοπλισμού	50,0%	378.565,00	50,0%	378.565,00		0,00
Έργα Υποδομής	25,0%	223.250,00	50,0%	446.500,00		0,00
Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	25,0%	350.525,00	30,0%	420.630,00	20,0%	280.420,00
Δαπάνες Προμήθειας Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού		0,00	50,0%	2.000.000,00	50,0%	2.000.000,00
Σύνολο	21,0%	4.291.782,50	32,3%	6.585.137,50	11,2%	2.280.420,00

Στη συνέχεια παρουσιάζεται το χρονοδιάγραμμα Gantt, για να γίνει περισσότερο κατανοητή η έναρξη και η λήξη της εκάστου εργασίας μέσα στη χρονική διάρκεια τεσσάρων εξαμήνων, και η αντίστοιχη παρουσίασή τους σε ιστόγραμμα, για να φανεί και η ποσοστιαία διεκπεραίωσή τους ανά εξάμηνο.

Στον παρακάτω πίνακα τα αναγραφόμενα 1st half και 2nd half αναφέρονται αντίστοιχα στο 1^ο και στο 2^ο εξάμηνο του έτους. Όπως φαίνεται και παρακάτω, και όπως ήδη έχει επισημανθεί, η υλοποίηση των εργασιών θα ολοκληρωθεί σε δύο έτη.



Διάγραμμα 9.2.Α: Χρονοδιάγραμμα Gantt



Διάγραμμα 9.2.Β: (Ιστόγραμμα) Χρονοδιάγραμμα διεκπεραίωσης εργασιών

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω διαγράμματα, οι εργασίες που θα ξεκινήσουν πρώτες, θα είναι - όπως θα ήταν φυσικό - οι κτιριακές εργασίες, τα έργα υποδομής και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, ενώ στην πορεία, και ταυτόχρονα με τις άλλες εργασίες, θα ξεκινήσει η προμήθεια ηλεκτρομηχανολογικού και ξενοδοχειακού εξοπλισμού.

Αναλυτικότερα, οι κτιριακές εργασίες και τα έργα υποδομής θα καταλάβουν χρονικά τα τρία πρώτα εξάμηνα. Η προμήθεια ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού θα λάβει χώρα το δεύτερο και το τρίτο εξάμηνο. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου θα διαρκέσει και τα 4 εξάμηνα, ενώ - τέλος - για την προμήθεια ξενοδοχειακού εξοπλισμού θα χρειαστούν τα τρίτο και το τέταρτο εξάμηνο.

9.3. ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ – ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

Τα κόστη τα οποία αναφέρονται σε αμοιβές συμβούλων, επίβλεψης έργου, κλπ. έχουν ήδη προϋπολογιστεί στην παράγραφο 2.4. και είναι σύμφωνα με τις εκάστοτε προσφορές. Δεν προβλέπεται να υπάρξουν επιπλέον κόστη που πρέπει να προϋπολογιστούν.

Τα ίδια κεφάλαια των μετόχων στην προκατασκευαστική περίοδο προβλέπονται στα 11.017.700,1 €.

Οι οποιοδήποτε φόροι και καταβολές αυτού του σταδίου, καλύπτονται από το ανωτέρω ποσό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

10.1. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Παρατίθεται ανάλυση του συνολικού κόστους της επένδυσης. Η ανάλυση του κόστους επένδυσης στις κατηγορίες που προαναφέρθηκαν προέκυψε βάσει συγκεκριμένων δαπανών που προτείνονται στα πλαίσια του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004 πλέον των μη επιχορηγήσιμων απ' αυτόν δαπανών (Οικοπέδο, Κεφ. Κίν.).

Το επενδυτικό σχέδιο διαμορφώνεται ως εξής:

Πίνακας 10.1.Α: ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ανάλυση Συνολικού Κόστους Επένδυσης			
A/A	Κατηγορία Δαπάνης	Κόστος (σε €)	Ποσοστιαία Συμ. (%)
1	Δαπάνες Έργων Υποδομής	893.000,00	3,8%
2	Δαπάνες Κτιριακών Εγκαταστάσεων	13.357.770,00	57,4%
3	Δαπάνες Ηλεκτρομηχανολογικού Εξοπλισμού	757.130,00	3,3%
4	Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	1.402.100,00	6,0%
5	Δαπάνες Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	4.000.000,00	17,2%
6	Κόστος Οικοπέδου	2.800.000,00	12,0%
7	Κόστος μελετών	73.778,00	0,3%
8	Κεφάλαιο κίνησης (προεπενδυτικό) (10% του κόστους επένδυσης)	3.000.000,00	11,4%
	Συνολικός Προϋπολογισμός Επένδυσης	26.283.778,00	100,0%

Από τα παραπάνω, το κόστος του οικοπέδου και το κεφάλαιο κίνησης (5.800.000 €), επειδή δεν εμπίπτουν στην επιχορήγηση που θα λάβει η επιχείρηση από τον εν λόγω Αναπτυξιακό Νόμο στον οποίο προσδοκά να υπαχθεί, θα καλυφθούν από την εταιρία με ίδια κεφάλαια.

Η χρηματοδότηση του υπολοίπου ποσού (20.483.778 €), θα γίνει κατά 5.217.700,1 € από ίδια κεφάλαια, κατά 4.000.000 € από μακροπρόθεσμο δάνειο και κατά 11.266.077,9 € από την επιχορήγηση.

Εν συνεχεία παρουσιάζεται ο υπολογισμός του κεφαλαίου κίνησης, ο οποίος σχετίζεται με διάφορα μεγέθη και παραδοχές. Στην παρούσα μελέτη έχουν ληφθεί υπόψη τα αποθέματα τροφίμων - ποτών, τα αναγκαία διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ και λοιπές δαπάνες, και οι πιστώσεις από την πλευρά των προμηθευτών της εταιρίας, αλλά και από την πλευρά της εταιρίας προς τους πελάτες της. Με βάση αυτούς τους παράγοντες και την πιστωτική πολιτική της επιχείρησης, προκύπτει η πρόβλεψη του κεφαλαίου κίνησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της μονάδας.

Το κεφάλαιο κίνησης που θα χρειαστεί παρουσιάζεται στη συνέχεια:

Πίνακας 10.1.Β: ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

	ΗΜΕΡΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Δεσμεύσεις για:						
(1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών	15	61.031 €	69.430 €	77.145 €	87.553 €	92.414 €
(2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες	30	54.033 €	59.098 €	61.709 €	64.662 €	67.314 €
(3) Πιστώσεις προς πελατεία	30	488.342 €	527.875 €	549.303 €	580.285 €	594.810 €
- Μείον Πιστώσεις Προμηθευτών	75	340.561 €	385.421 €	425.551 €	479.836 €	505.194 €
- Προκαταβολές πελατών						
Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης		262.845 €	270.982 €	262.607 €	252.664 €	249.343 €

Ετήσια ποσά υπολογισμού των δεσμεύσεων που αποτελούν το κεφάλαιο κίνησης και από πού προέρχονται					
Περιγραφή λογαριασμών για έκαστη δέσμευση	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Σύνολο για (1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών:	1.485.096 €	1.689.462 €	1.877.201 €	2.130.458 €	2.248.744 €
Συνολικά έσοδα - από εστίαση κλπ	1.485.096 €	1.689.462 €	1.877.201 €	2.130.458 €	2.248.744 €
Σύνολο για (2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες:	508.860 €	531.630 €	555.539 €	580.642 €	607.002 €
Έξοδα αμοιβής προσωπικού +	455.400 €	478.170 €	502.079 €	527.182 €	553.542 €
Έξοδα διατροφής προσωπικού +	53.460 €	53.460 €	53.460 €	53.460 €	53.460 €
Έξοδα ανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	148.537 €	160.562 €	167.080 €	176.503 €	180.921 €
Σύνολο για (3) Πιστώσεις προς πελατεία:	5.941.498 €	6.422.475 €	6.683.192 €	7.060.135 €	7.236.850 €
Σύνολο Εσόδων	5.941.498 €	6.422.475 €	6.683.192 €	7.060.135 €	7.236.850 €
Σύνολο για (3)- Μείον Πιστώσεις Προμηθευτών	1.657.399 €	1.875.714 €	2.071.013 €	2.335.202 €	2.458.612 €
Συνολικά έσοδα - από εστίαση κλπ +	1.485.096 €	1.689.462 €	1.877.201 €	2.130.458 €	2.248.744 €

Έξοδα καθαριότητας- ιματισμού +	71.298 €	77.070 €	80.198 €	84.722 €	86.842 €
Έξοδα για έντυπα +	41.590 €	44.957 €	46.782 €	49.421 €	50.658 €
Διάφορα αναλώσιμα	59.415 €	64.225 €	66.832 €	70.601 €	72.369 €

Τα σύνολα του παραπάνω πίνακα διαιρούνται με τις 365 ημέρες του έτους και πολλαπλασιάζονται στη συνέχεια με τις αντίστοιχες ημέρες δέσμευσης, και έτσι προκύπτουν τα αναγκαία ποσά του κεφαλαίου κίνησης.

Όπως φαίνεται, ενώ στο δεύτερο έτος οι ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης αυξάνονται, από το τρίτο μέχρι το πέμπτο έτος ακολουθούν μια πτωτική πορεία.

Στον πίνακα φαίνεται πως έχουν γίνει οι ακόλουθες παραδοχές:

Τα αποθέματα τροφίμων - ποτών δεσμεύονται για 15 ημέρες. Η εταιρία, δηλαδή, κρατά στους αποθηκευτικούς της χώρους τα εν λόγω αποθέματα έως και 15 ημέρες κατά μέσο όρο.

Σχετικά με το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης, τα ποσά θα καλυφθούν από τα διαθέσιμα της εταιρίας.

10.2. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η χρηματοδότηση αποφασίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το συμβούλιο, κατόπιν εξέτασης του συνολικού κόστους επένδυσης και των εναλλακτικών σχεδίων χρηματοδότησης κατέληξε στο βέλτιστο χρηματοδοτικό σχήμα.

Το κόστος επένδυσης ανέρχεται στα 26.283.778 €, ένα αρκετά μεγάλο ποσό, όπου θα ήταν αδύνατο να χρηματοδοτηθεί μόνο από ίδια κεφάλαια. Επιπρόσθετα, η παρούσα επένδυση στην ξενοδοχειακή αυτή μονάδα πολυτελείας, μπορεί να λάβει την επιχορήγηση του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004. Τα απαραίτητα έγγραφα εστάλησαν στο Υπουργείο Ανάπτυξης και στον ΕΟΤ για να γίνει η έγκρισή τους.

Η εταιρία υποχρεούται να κατέχει κεφάλαιο της τάξεως του 25%. Επομένως, η επένδυση θα υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο και θα επιχορηγηθεί στο 55% του

συνολικού κόστους επένδυσης (35% η προβλεπόμενη για την περιφέρεια, 5% για την ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας 5* και 15% λόγω του ότι η επιχείρηση χαρακτηρίζεται μικρομεσαία). Το κόστος της επένδυσης που θα επιχορηγηθεί θα είναι μειωμένο κατά 5.800.000 €, που είναι το κόστος του οικοπέδου και το κεφάλαιο κίνησης που χρειάζεται προ της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, ποσά τα οποία είναι μη επιχορηγήσιμα, και θα καλυφθούν από ίδια κεφάλαια. Τα ίδια κεφάλαια θα καλύψουν το 25,5% του προς επιχορήγηση ποσού, και το υπόλοιπο 19,5% αυτού θα χρηματοδοτηθεί με μακροπρόθεσμο δάνειο.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα ποσά της επιχορήγησης, της ίδιας συμμετοχής και του δανεισμού επί του προς επιχορήγηση και επί του συνολικού κόστους επένδυσης.

Πίνακας 10.2.Α: Χρηματοδοτικό σχήμα

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΣΑ - ΠΟΣΟΣΤΑ
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	5.800.000,00 €
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	20.483.778,00 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	25,5%
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	5.217.700,10 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	55,0%
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	11.266.077,90 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	19,53%
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	4.000.000,00 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	26.283.778,00 €

ΠΟΣΟΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	26.283.778,00 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	42%
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	43%
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	15%

ΔΑΝΕΙΟ

Το δάνειο και οι τόκοι παρουσιάζονται παρακάτω αναλυτικά. Έχουν ληφθεί υπόψη τυχόν προσαυξήσεις του επιτοκίου, π.χ. λόγω πληθωρισμού.

Πίνακας 10.2.Β: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΣΕ €)

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	4.000.000,00	
ΕΤΗΣΙΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	5,63%	Το βασικό επιτόκιο χορηγήσεων πλέον προσαύξησης (σήμερα 5,03%) και οι νόμιμες επιβαρύνσεις
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ (αποπληρωμής)	50,00	ΤΡΙΜΗΝΑ
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΙΣΟΠΟΣΕΣ Χ/ΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ	
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	10,00	ΤΡΙΜΗΝΑ
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ	600.030,94	
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ		ΧΡΟΝΙΚΗ ΣΤΙΓΜΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ	4.000.000,00	-
ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ	151.181,79	

3ΜΗΝΑ ΠΛΗΡΩΜΩΝ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1	56.300,00		56.300,00	4.056.300,00
2	57.092,42		57.092,42	4.113.392,42
3	57.896,00		57.896,00	4.171.288,42
4	58.710,88		58.710,88	4.229.999,31
5	59.537,24		59.537,24	4.289.536,55
6	60.375,23		60.375,23	4.349.911,77
7	61.225,01		61.225,01	4.411.136,78
8	62.086,75		62.086,75	4.473.223,53
9	62.960,62		62.960,62	4.536.184,15
10	63.846,79		63.846,79	4.600.030,94
11	64.745,44	86.436,35	151.181,79	4.513.594,59
12	63.528,84	87.652,94	151.181,79	4.425.941,65

13	62.295,13	88.886,66	151.181,79	4.337.054,99
14	61.044,05	90.137,74	151.181,79	4.246.917,25
15	59.775,36	91.406,43	151.181,79	4.155.510,83
16	58.488,81	92.692,97	151.181,79	4.062.817,85
17	57.184,16	93.997,63	151.181,79	3.968.820,23
18	55.861,14	95.320,64	151.181,79	3.873.499,58
19	54.519,51	96.662,28	151.181,79	3.776.837,30
20	53.158,99	98.022,80	151.181,79	3.678.814,50
21	51.779,31	99.402,47	151.181,79	3.579.412,03
22	50.380,22	100.801,56	151.181,79	3.478.610,47
23	48.961,44	102.220,34	151.181,79	3.376.390,12
24	47.522,69	103.659,10	151.181,79	3.272.731,02
25	46.063,69	105.118,10	151.181,79	3.167.612,93
26	44.584,15	106.597,64	151.181,79	3.061.015,29
27	43.083,79	108.098,00	151.181,79	2.952.917,29
28	41.562,31	109.619,48	151.181,79	2.843.297,82
29	40.019,42	111.162,37	151.181,79	2.732.135,45
30	38.454,81	112.726,98	151.181,79	2.619.408,47
31	36.868,17	114.313,61	151.181,79	2.505.094,85
32	35.259,21	115.922,58	151.181,79	2.389.172,28
33	33.627,60	117.554,19	151.181,79	2.271.618,09
34	31.973,02	119.208,76	151.181,79	2.152.409,33
35	30.295,16	120.886,63	151.181,79	2.031.522,70
36	28.593,68	122.588,11	151.181,79	1.908.934,60
37	26.868,25	124.313,53	151.181,79	1.784.621,06
38	25.118,54	126.063,25	151.181,79	1.658.557,82
39	23.344,20	127.837,59	151.181,79	1.530.720,23
40	21.544,89	129.636,90	151.181,79	1.401.083,33
41	19.720,25	131.461,54	151.181,79	1.269.621,79
42	17.869,93	133.311,86	151.181,79	1.136.309,93
43	15.993,56	135.188,22	151.181,79	1.001.121,71
44	14.090,79	137.091,00	151.181,79	864.030,71
45	12.161,23	139.020,56	151.181,79	725.010,15
46	10.204,52	140.977,27	151.181,79	584.032,88
47	8.220,26	142.961,52	151.181,79	441.071,36
48	6.208,08	144.973,71	151.181,79	296.097,65
49	4.167,57	147.014,21	151.181,79	149.083,44
50	2.098,35	149.083,44	151.181,79	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	1.447.240,54	4.600.030,94	6.047.271,49	

10.3. ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

Το κόστος παραγωγής υπολογίζεται υπό φυσιολογικές συνθήκες εργασίας. Στους υπολογισμούς του συμπεριλαμβάνονται οι μισθοί των εργαζομένων, τα έξοδα κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, νερό), τα χρηματοοικονομικά έξοδα, δηλαδή οι τόκοι που πληρώνει η εταιρεία για το δάνειο, τα ασφάλιστρα, τα έξοδα συντήρησης παγίων στοιχείων. Επίσης, το κόστος συντήρησης / ενέργειας, τα έξοδα καθαρισμού του ιματισμού, τα έξοδα διαφήμισης, τα έξοδα του τμήματος Food & Beverage και τέλος τα διοικητικά έξοδα. Οι πίνακας λειτουργικού κόστους έχει ήδη παρουσιαστεί στην παράγραφο 6.2 και είναι ο πίνακας 6.2.Δ.

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τέλος, παρατίθεται ο πίνακας των συνολικών εξόδων (γενικών):

Πίνακας 10.3.Α: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (σε €)

Κατηγορία Εξόδων	Έτη Λειτουργίας				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Λειτουργικό Κόστος	1.590.368,00 €	1.706.231,00 €	1.798.963,50 €	1.866.088,96 €	1.935.813,75 €
Αποσβέσεις	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €
Χρεωστικοί Τόκοι (Μεσομακροπρόθ. Δανείου)	0,00 €	0,00 €	128.274,28 €	241.603,35 €	220.723,80 €
Σύνολο Εξόδων	2.711.179,70 €	2.827.042,70 €	3.048.049,48 €	3.228.504,01 €	3.277.349,24 €

Άρα, συνολικά το κόστος παραγωγής προβλέπεται για το πρώτο έτος λειτουργίας 2.711.179,70 €, για το δεύτερο 2.827.042,70 €, για το τρίτο 3.048.049,48 €, για το τέταρτο 3.228.504,01 €, και για το πέμπτο 3.277.349,24 €.

Αναφέρεται σ' αυτό το σημείο ότι τα γενικά έξοδα έχουν παρουσιαστεί ήδη στην παράγραφο 6.2 και στον πίνακα 6.2.Α.

Αφού παρουσιάστηκαν τα έξοδα της μονάδας, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν και τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης, τα οποία, όπως έχει υπολογιστεί και στην παράγραφο 3.11 και στον πίνακα 3.11.ΙΑ, προβλέπεται να είναι στη διάρκεια

της επόμενης πενταετίας: 5.941.497,64 €, 6.422.474,70 €, 6.683.191,85 €, 7.060.134,97 €, 7.236.850,50 €.

10.4. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

10.4.1. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Σ' αυτήν την παράγραφο θα παρουσιαστεί μια πενταετής πρόβλεψη του λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως της ξενοδοχειακής μονάδας. Ο λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως θα χρησιμεύσει στην αξιολόγηση της κερδοφορίας της εταιρείας.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται ο λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης της επιχείρησης (και οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης και η ποσοστιαία συμμετοχή έκαστης κατηγορίας δαπανών επί συνόλου κύκλου εργασιών) και η παρουσίαση κάποιων αριθμοδεικτών της αποδοτικότητας που θεωρούνται πολύ σημαντικοί.

Πίνακας 10.4.1.Α: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓ/ΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΑΠΟΤ/ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ

Ανάλυση Προβλεπόμενων Εσόδων - Εξόδων	Έτη Λειτουργίας				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΕΣΟΔΑ					
Κύκλος Εργασιών	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
Έξοδα αμοιβής εργαζομένων	455.400,00 €	478.170,00 €	502.078,50 €	527.182,43 €	553.541,55 €
Έξοδα αγοράς - παρασκευής τροφίμων & ποτών	341.903,00 €	388.341,00 €	431.875,00 €	490.740,00 €	516.964,00 €
Έξοδα διατροφής προσωπικού	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	71.298,00 €	77.069,70 €	80.198,30 €	84.721,62 €	86.842,21 €
Έξοδα γραφικής ύλης & εντύπων	41.590,00 €	44.957,32 €	46.782,34 €	49.420,94 €	50.657,95 €
Διάφορα	59.415,00 €	64.225,00 €	66.832,00 €	70.601,35 €	72.368,51 €

αναλώσιμα					
Έξοδα ανάληψης ηλεκτρικής ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	148.537,00 €	160.562,00 €	167.080,00 €	176.503,37 €	180.921,26 €
Έξοδα επισκευών & συντηρήσεως παγίων	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €
Έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουρ. Γραφεία, διαφήμιση κλπ.)	89.122,00 €	96.337,00 €	100.248,00 €	105.902,00 €	108.553,00 €
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ.)	166.362,00 €	179.829,00 €	187.129,00 €	197.683,78 €	202.631,81 €
Σύνολο Εξόδων	1.590.367,00 €	1.706.231,02 €	1.798.963,15 €	1.919.495,49 €	1.989.220,29 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	4.351.130,64 €	4.716.243,68 €	4.884.228,70 €	5.140.639,49 €	5.247.630,21 €
Μείον: - Τόκοι κατασκευαστ. περιόδου	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως (σε κάθε έτος αντιστοιχεί το σύνολο των τόκων 4 τριμήνων*)	229.999,31 €	243.224,23 €	255.081,69 €	241.603,35 €	220.723,80 €
- Τόκοι παλαιών δανείων	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Τόκοι κεφαλαίου κίνησης	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Δόσεις leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	4.121.131,33 €	4.473.019,46 €	4.629.147,01 €	4.899.036,13 €	5.026.906,41 €
Αποσβέσεις (συνολικές)	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	3.000.319,63 €	3.352.207,76 €	3.508.335,31 €	3.778.224,43 €	3.906.094,71 €
Μείον: Φόρος εισοδήματος (25%)	750.079,91 €	838.051,94 €	877.083,83 €	944.556,11 €	976.523,68 €
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	2.250.239,72 €	2.514.155,82 €	2.631.251,48 €	2.833.668,32 €	2.929.571,03 €
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ**					
Μέρισμα	787.583,90 €	1.234.367,29 €	1.476.403,30 €	1.656.165,40 €	1.770.624,29 €

Αμοιβές Δ.Σ.	112.511,99 €	176.338,18 €	210.914,76 €	236.595,06 €	252.946,33 €
Αποθεματικά	337.535,96 €	529.014,55 €	632.744,27 €	709.785,17 €	758.838,98 €
Κέρδη εις νέο	1.012.607,87 €	1.587.043,66 €	1.898.232,82 €	2.129.355,51 €	2.276.516,95 €

* Τριμηνιαίοι τόκοι δανείου	Ετήσιοι τόκοι δανείου				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
56.300,00 €	229.999,31 €	243.224,23 €	255.081,69 €	241.603,35 €	220.723,80 €
57.092,42 €					
57.896,00 €					
58.710,88 €					
59.537,24 €					
60.375,23 €					
61.225,01 €					
62.086,75 €					
62.960,62 €					
63.846,79 €					
64.745,44 €					
63.528,84 €					
62.295,13 €					
61.044,05 €					
59.775,36 €					
58.488,81 €					
57.184,16 €					
55.861,14 €					
54.519,51 €					
53.158,99 €					

** ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ					
Κατηγορία Λογαριασμού	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Κέρδη προ φόρων	3.000.319,63 €	3.352.207,76 €	3.508.335,31 €	3.778.224,43 €	3.906.094,71 €
Υπόλοιπο φορολογημένων κερδών προηγούμενων χρήσεων	0,00 €	1.012.607,87 €	1.587.043,66 €	1.898.232,82 €	2.129.355,51 €
Σύνολο κερδών προς διανομή	3.000.319,63 €	4.364.815,63 €	5.095.378,97 €	5.676.457,25 €	6.035.450,22 €
Μείον: φόρος εισοδήματος κερδών χρήσης	750.079,91 €	838.051,94 €	877.083,83 €	944.556,11 €	976.523,68 €
Υπόλοιπο προς διάθεση	2.250.239,72 €	3.526.763,69 €	4.218.295,14 €	4.731.901,14 €	5.058.926,55 €
Διάθεση κερδών:					

Τακτικό αποθεματικό (5%*Υπόλοιπο προς διάθεση)	112.511,99 €	176.338,18 €	210.914,76 €	236.595,06 €	252.946,33 €
Έκτακτο αποθεματικό (10%*Υπόλοιπο προς διάθεση)	225.023,97 €	352.676,37 €	421.829,51 €	473.190,11 €	505.892,65 €
Μερίσματα πληρωτέα (35%*Υπόλοιπο προς διάθεση)	787.583,90 €	1.234.367,29 €	1.476.403,30 €	1.656.165,40 €	1.770.624,29 €
Αμοιβές Δ.Σ. (5%*Υπόλοιπο προς διάθεση)	112.511,99 €	176.338,18 €	210.914,76 €	236.595,06 €	252.946,33 €
Υπόλοιπο Κερδών εις νέο (45%*Υπόλοιπο προς διάθεση)	1.012.607,87 €	1.587.043,66 €	1.898.232,82 €	2.129.355,51 €	2.276.516,95 €

Πίνακας 10.4.1.B: Ετήσιος ρυθμός αύξησης

	2ο/1ο	3ο/2ο	4ο/3ο	5ο/4ο	CAGR
Κυκλος Εργασιών	8,1%	4,1%	5,6%	2,5%	5,1%
Έξοδα αμοιβής εργαζομένων	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Έξοδα αγοράς - παρασκευής τροφίμων & ποτών	13,6%	11,2%	13,6%	5,3%	10,9%
Έξοδα διατροφής προσωπικού	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	8,1%	4,1%	5,6%	2,5%	5,1%
Έξοδα γραφικής ύλης & εντύπων	8,1%	4,1%	5,6%	2,5%	5,1%
Διάφορα αναλώσιμα	8,1%	4,1%	5,6%	2,5%	5,1%
Έξοδα ανάληψης ηλεκτρικής ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	8,1%	4,1%	5,6%	2,5%	5,1%
Έξοδα επισκευών & συντηρήσεως παγίων	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουρ. Γραφεία, διαφήμιση κλπ.)	8,1%	4,1%	5,6%	2,5%	5,1%
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ.)	8,1%	4,1%	5,6%	2,5%	5,1%

Σύνολο Εξόδων	7,3%	5,4%	6,7%	3,6%	5,8%
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	8,4%	3,6%	5,2%	2,1%	4,8%
Μείον: - Τόκοι κατασκευαστ. περιόδου					
- Τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως	5,7%	4,9%	-5,3%	-8,6%	-1,0%
- Τόκοι παλαιών δανείων					
- Τόκοι κεφαλαίου κίνησης					
- Δόσεις leasing					
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	8,5%	3,5%	5,8%	2,6%	5,1%
Αποσβέσεις (συνολικές)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	11,7%	4,7%	7,7%	3,4%	6,8%
Μείον: Φόρος εισοδήματος	11,7%	4,7%	7,7%	3,4%	6,8%
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	11,7%	4,7%	7,7%	3,4%	6,8%

Η επιχείρηση, όπως φαίνεται και από τον παραπάνω πίνακα, με την έλευση των ετών μειώνει το ποσοστό αύξησης των εξόδων της. Τα κέρδη της βαίνουν σε υψηλά επίπεδα και είναι ικανοποιητικά από πλευράς αυξητικής πορείας.

Πίνακας 10.4.1.Γ: Ποσοστιαία Συμμετοχή Έκαστης Κατηγορίας Δαπανών επί Συνόλου Κύκλου Εργασιών

	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος	Μ.Ο. 5ετίας
Έξοδα αμοιβής εργαζομένων	28,6%	28,0%	27,9%	27,5%	27,8%	28,0%
Έξοδα αγοράς - παρασκευής τροφίμων & ποτών	21,5%	22,8%	24,0%	25,6%	26,0%	24,0%
Έξοδα διατροφής προσωπικού	3,4%	3,1%	3,0%	2,8%	2,7%	3,0%
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	4,5%	4,5%	4,5%	4,4%	4,4%	4,4%
Έξοδα γραφικής ύλης & εντύπων	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,6%

Διάφορα αναλώσιμα	3,7%	3,8%	3,7%	3,7%	3,6%	3,7%
Έξοδα ανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	9,3%	9,4%	9,3%	9,2%	9,1%	9,3%
Έξοδα επισκευών & συντηρήσεως παγίων	6,4%	6,0%	5,7%	5,3%	5,1%	5,7%
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)	3,9%	3,6%	3,4%	3,2%	3,1%	3,4%
Έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουρ. Γραφεία, διαφήμιση κλπ.)	5,6%	5,6%	5,6%	5,5%	5,5%	5,6%
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ.)	10,5%	10,5%	10,4%	10,3%	10,2%	10,4%
Σύνολο Εξόδων	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Ο παραπάνω πίνακας έγινε για να είναι σαφές από πού και σε τι ποσοστό προέρχονται οι δαπάνες.

Πίνακας 10.4.1.Δ: Αριθμοδείκτες Επόμενης 5ετίας

Κατηγορίες Αριθμοδεικτών	Έτη Λειτουργίας					Μ.Ο. 5ετίας	
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος		
I. Αποδοτικότητα							
- Περιθώριο Μικτού Κέρδους	(Μικτά κέρδη / Πωλήσεις) X 100	73,2%	73,4%	73,1%	72,8%	72,5%	73,0%
- Περιθώριο Λειτουργικού Κέρδους	(Λειτουργικά Κέρδη / Πωλήσεις) X 100	69,4%	69,6%	69,3%	69,4%	69,5%	69,4%
- Περιθώριο Καθαρού Κέρδους	(Καθαρά κέρδη προ φόρων) / Πωλήσεις X 100	50,5%	52,2%	52,5%	53,5%	54,0%	52,5%

Οι παραπάνω αριθμοδείκτες φανερώνουν μια ικανοποιητική και αυξητική πορεία του καθαρού κέρδους σε σχέση με τις πωλήσεις ετησίως, ενώ οι δύο άλλοι δείκτες αν και παρουσιάζουν κάποιες μικρές διακυμάνσεις, παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Θετική, δε, είναι και η σχετικά μικρή διαφορά στο περιθώριο μικτού και στο περιθώριο καθαρού κέρδους.

10.4.2. ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές σε δεκαετή βάση. Με βάση τις ταμειακές ροές του παρακάτω πίνακα υπολογίζονται η καθαρά παρούσα αξία (NPV) για 10 έτη, με επιτόκιο προεξόφλησης το επιτόκιο του δεκαετούς ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου 5%. Επίσης, υπολογίζεται ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) της επένδυσης. Η μέθοδος υπολογισμού τους θα αναλυθεί στη συνέχεια αυτού του κεφαλαίου.

Πίνακας 10.4.2.Α: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ / ΜΟΝΑΔΟΣ (Ποσά σε €)											
		ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ									
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο	8ο	9ο	10ο
-2	-1	0									
Α. ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ											
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)											
Αποτίμηση προ αποσβ. & φόρων		4.121.131	4.473.019	4.629.147	4.899.036	5.026.906	5.227.983	5.437.102	5.654.586	5.880.769	6.116.000
ΕΚΡΟΕΣ (Β1)											
Δαπάνες επένδυσης		12.017.700									
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης		3.000.000	268.776	260.291	250.233	246.790	252.438	249.820	249.683	250.647	250.050
Φόρος εισοδήματος		750.080	838.052	877.084	944.556	976.524	1.015.585	1.056.208	1.098.456	1.142.395	1.188.090
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1)		-15.017.700	3.366.192	3.491.772	3.704.247	3.803.593	3.959.960	4.131.074	4.306.447	4.487.728	4.677.860
Β. ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ											
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2)											
Αποτίμηση προ αποσβ. & φόρων											
ΕΚΡΟΕΣ (Β2)											
Δαπάνες Αντικατάστασης											
Δαπάνες Κεφαλαίου Κίνησης											
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Γ. ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2 (για Ε.Σ.Α.)		0,00	-15.017.700	3.491.772	3.704.247	3.803.593	3.959.960	4.131.074	4.306.447	4.487.728	4.677.860
Προεξοφλητικό Επιτόκιο			5,0%								
Κ.Π.Α. (N.P.V.)			13.914.310								
Ε.Σ.Α. (I.R.R.)			20,6%								

10.4.3. ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Κρίνεται σκόπιμο να παρουσιαστούν και οι ροές κεφαλαίου της επιχείρησης:

Πίνακας 10.4.3.Α: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (σε €)

Κύκλος Εργασιών	Περίοδος σχεδιασμού & κατασκευής	Έτη Λειτουργίας				
		1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
A. Εισροές						
1. Κέρδη προ αποσβέσεων		4.121.131,33	4.473.019,46	4.629.147,01	4.899.036,13	5.026.906,41
2. Ίδια συμμετοχή	8.017.700,10					
3. Μακροπρόθεσμα δάνεια	4.000.000,00					
3α. Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000,00					
4. Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
5. Ενισχύσεις Δημοσίου (επιχορήγηση & επιδότηση τόκων)	11.266.077,90					
6. Πώληση παγίων						
7. Λοιπές πηγές						
Σύνολο Α.	26.283.778,00	4.121.131,33	4.473.019,46	4.629.147,01	4.899.036,13	5.026.906,41
B. Εκροές						
Δαπάνες επένδυσης	26.283.778,00					
Δαπάνες προ λειτουργικές						
Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου						
Συνήθεις άλλες επενδύσεις (αναγκαίες αντικ/σεις, εξοπλ, ιματισμού κλπ.)						
Χρεολύσια νέου επενδυτικού δανείου		0,00	0,00	174.089,29	363.123,80	384.003,35
Χρεολύσια παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών						
Φόροι εισοδήματος		750.079,91	838.051,94	877.083,83	944.556,11	976.523,68
Μερίσματα		787.583,90	1.234.367,29	1.476.403,30	1.656.165,40	1.770.624,29
Αμοιβές Δ.Σ.		112.511,99	176.338,18	210.914,76	236.595,06	252.946,33
Λοιπές εκροές						
Σύνολο Β.	26.283.778,00	1.650.175,80	2.248.757,41	2.738.491,18	3.200.440,36	3.384.097,65
Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης (Α-Β)	0,00	2.470.955,53	2.224.262,04	1.890.655,83	1.698.595,77	1.642.808,76

10.4.4. ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΕΠΑΝΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Με τη μέθοδο της περιόδου επανείσπραξης του κόστους επένδυσης βλέπουμε τα έτη που απαιτούνται για να επανείσπραχθεί το κόστος της επένδυσης. Γι' αυτό το σκοπό υπολογίζεται η αθροιστική ταμειακή ροή.

(Για τον υπολογισμό της Περιόδου Επανείσπραξης του Κόστους Επένδυσης, της Καθαρής Παρούσας Αξίας, του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης, όπως και των υπολοίπων μεθόδων Χρηματοοικονομικής Αξιολόγησης της επένδυσης, χρησιμοποιείται το κόστος μειωμένο κατά το ποσό επιχορήγησης, δηλαδή το ποσό των 15.017.700,1 €.)

Πίνακας 10.4.4.Α: Αθροιστικές Ταμειακές Ροές

Έτη	1	2	3	4	5
Ταμειακές Ροές	3.108.206 €	3.366.192 €	3.491.772 €	3.704.247 €	3.803.593 €
Αθροιστικές Ταμειακές Ροές	3.108.206 €	6.474.398 €	9.966.170 €	13.670.417 €	17.474.009 €

Έτη	6	7	8	9	10
Ταμειακές Ροές	3.959.960 €	4.131.074 €	4.306.447 €	4.487.728 €	4.677.860 €
Αθροιστικές Ταμειακές Ροές	21.433.969 €	25.565.043 €	29.871.490 €	34.359.218 €	39.037.078 €

Περίοδος Επανείσπραξης Κόστους Επένδυσης : 4+ X, όπου X υπολογίζεται ως εξής:

$$(15.017.700,1 - 13.670.417) * 12 / 3.803.593 = X \Rightarrow$$

$X = 4,25$, δηλαδή άλλους 4 περίπου μήνες.

Συνεπώς, η Περίοδος Επανείσπραξης Κόστους Επένδυσης είναι 4 χρόνια και 4 μήνες, κάτι που είναι ικανοποιητικό αν ληφθεί υπόψη το ύψος του κόστους της επένδυσης (αν φυσικά ληφθεί η επιχορήγηση, διαφορετικά θα είναι μεγαλύτερη από 7 έτη. Για την ακρίβεια, θα είναι: $(26.283.778 - 25.565.043) * 12 / 4.306.447 = X \Rightarrow X = 2$, δηλαδή άλλους 2 μήνες, δηλαδή 7 έτη και 2 μήνες).

10.4.5. ΑΠΛΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Απλός συντελεστής απόδοσης κεφαλαίου επενδύσεως είναι η σχέση του ετήσιου καθαρού κέρδους προς το επενδυμένο κεφάλαιο. Η τελευταία υπολογίζεται για ένα έτος πλήρους λειτουργίας. Επειδή δεν μπορεί να υπάρξει κάποιο αντιπροσωπευτικό έτος, στην παρούσα μελέτη θα υπολογιστεί ένας μέσος συντελεστής απόδοσης.

Σ' αυτόν, το άθροισμα των καθαρών ταμειακών ροών, διαιρείται με τον αριθμό των ετών.

$$\begin{aligned} \text{ΑΣΑ} &= (\text{ΣΚΤΡ} / \text{Διάρκεια ζωής επένδυσης}) / \text{Κόστος επένδυσης} = \\ &= (39.037.078 / 10) / 15.017.700,1 = \\ &= 0,26 \%, \text{ ο οποίος είναι αρκετά ικανοποιητικός.} \end{aligned}$$

10.4.6. ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ

Το νεκρό σημείο μας υποδεικνύει το σημείο στο οποίο οι πωλήσεις θα καλύπτουν απλά και μόνο το κόστος, δηλαδή εκεί όπου οι πωλήσεις εξισώνουν τα έσοδα και τα έξοδα. Είναι δηλαδή το σημείο στο οποίο η επιχείρηση δεν έχει ούτε κέρδη ούτε ζημίες.

Στη διαδικασία ανάλυσης του νεκρού σημείου πρέπει αρχικά να υπολογιστούν ξεχωριστά τα σταθερά και τα μεταβλητά κόστη. Οι πάγιες επενδύσεις μπορεί να

επηρεάσουν το συνολικό κόστος. Το σταθερό κόστος τους επιβάλλει ένα ικανοποιητικό επίπεδο πωλήσεων έτσι ώστε να μην προκληθούν ζημίες στην επιχείρηση.

Στη συνέχεια παρατίθενται τα σταθερά έξοδα, τα μεταβλητά και ο πίνακας του λειτουργικού κέρδους, με σκοπό να υπολογιστεί το νεκρό σημείο.

Πίνακας 10.4.6.A: ΣΤΑΘΕΡΑ ΕΞΟΔΑ (σε €)

Κατηγορία	Ποσά
Αποσβέσεις	1.120.811,70 €
Ασφάλιστρα	61.230,00 €
Έξοδα επισκευών και συντήρησης παγίων	102.050,00 €
Έξοδα διατροφής προσωπικού	53.460,00 €
Σύνολο	1.337.551,70 €

Πίνακας 10.4.6.B: ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ ΕΞΟΔΑ (ΣΕ €)

Έτη	1	2	3	4	5
Κύκλος Εργασιών	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
(Μείον) Καθαρό Αποτέλεσμα	2.250.239,72 €	2.514.155,82 €	2.631.251,48 €	2.833.668,32 €	2.929.571,03 €
Συνολικά έξοδα	3.691.257,92 €	3.908.318,88 €	4.051.940,37 €	4.226.466,65 €	4.307.279,46 €
(Μείον) Σταθερά έξοδα	1.337.551,70 €	1.337.551,70 €	1.337.551,70 €	1.337.551,70 €	1.337.551,70 €
Μεταβλητά έξοδα	2.353.706,22 €	2.570.767,18 €	2.714.388,67 €	2.888.914,95 €	2.969.727,76 €

Πίνακας 10.4.6.Γ: ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ

Έτη	Σταθερά έξοδα	Μεταβλητά έξοδα	Πωλήσεις Ν.Σ.	Ν.Σ. ως ποσοστό των πωλήσεων
1	1.337.551,70 €	2.353.706,22 €	3.691.257,92 €	62,13%
2	1.337.551,70 €	2.570.767,18 €	3.908.318,88 €	60,85%
3	1.337.551,70 €	2.714.388,67 €	4.051.940,37 €	60,63%
4	1.337.551,70 €	2.888.914,95 €	4.226.466,65 €	59,86%
5	1.337.551,70 €	2.969.727,76 €	4.307.279,46 €	59,52%

Στα πέντε πρώτα έτη το νεκρό σημείο της επιχείρησης κυμαίνεται στα ποσά του παραπάνω πίνακα όσον αφορά το επίπεδο πωλήσεων, το οποίο είναι πάντα μικρότερο από το επίπεδο του κύκλου εργασιών της επιχείρησης. Επομένως, η επιχείρηση έχει και τα πέντε πρώτα έτη κέρδη, εφόσον δουλεύει πάνω από το νεκρό της σημείο.

10.4.7. ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Υπολογίστηκε στην παράγραφο 10.4.2, σύμφωνα με τον τύπο:

$$ΚΠΑ = \sum_{t=1}^n \frac{KTP_t}{(1+i)^t} - K_o$$

Όπου:

ΚΠΑ = Καθαρή Παρούσα Αξία

Σ = σύνολο, άθροισμα

t = έτη

i = προεξοφλητικό επιτόκιο

KTP = καθαρή ταμειακή ροή

Ko = Κόστος επένδυσης (χωρίς το ποσό της επιχορήγησης)

Και όπως προέκυψε στην παράγραφο 10.4.2., η ΚΠΑ υπολογίζεται 13.914.310 €, που είναι κατά πολύ μεγαλύτερη του μηδενός, συνεπώς και η επένδυση γίνεται αποδεκτή.

10.4.8. ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης, IRR (Internal Rate of Return), είναι το επιτόκιο, r , που μηδενίζει την καθαρή παρούσα αξία.

Η μέθοδος του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης δείχνει τη συνολική αποδοτικότητα της επένδυσης, μέσω του συντελεστή προεξόφλησης που εξισώνει το κόστος της επένδυσης με τη παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών ταμειακών ροών.

Αφού πρώτα υπολογίσουμε τον συντελεστή προεξόφλησης που δίνει θετική Καθαρή Παρούσα Αξία, και είναι ο 20 %, υπολογίζουμε και έναν συντελεστή μεγαλύτερο απ' αυτόν ο οποίος να δίνει αρνητική ΚΠΑ.

Με διάφορες δοκιμές, με συντελεστή προεξόφλησης 21 % έχουμε αρνητική ΚΠΑ. Άρα, το επιτόκιο irr που μηδενίζει την ΚΠΑ, θα είναι στρογγυλοποιημένα 21 %.

Για να βρεθεί το ir χρησιμοποιήθηκε ο παρακάτω τύπος:

$$Irr = i_1 + \left[\frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \right] (i_2 - i_1),$$

Όπου:

i_1 = συντελεστής προεξόφλησης που δίνει την ΚΠΑ θετική

i_2 = συντελεστής προεξόφλησης που δίνει αρνητική ΚΠΑ

Πίνακας 10.4.8.Α: Θετική και αρνητική ΚΠΑ και IRR

Έτη	Ταμειακές Ροές σε €	Προεξοφλητικό Επιτόκιο 1	ΚΠΑ 1	Προεξ.Επιτ.2	ΚΠΑ 2	IRR
0	-15.017.700	0,2	293.044,08 €	0,21	-161.117,54 €	21%
1	3.108.206					
2	3.366.192					
3	3.491.772					
4	3.704.247					
5	3.803.593					
6	3.959.960					
7	4.131.074					
8	4.306.447					
9	4.487.728					
10	4.677.860					

Όπως φαίνεται, ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι κατά πολύ μεγαλύτερος από το προεξοφλητικό επιτόκιο της Καθαρής Παρούσας Αξίας που βρέθηκε στην προηγούμενη παράγραφο, άρα η επένδυση κρίνεται σκόπιμη και μ' αυτή τη μέθοδο.

10.4.9. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η παρούσα μέθοδος χρησιμοποιείται για να δούμε πόσο ευαίσθητη και μεταβαλλόμενη είναι η Καθαρή Παρούσα Αξία της επιχείρησης κάτω από εναλλακτικές υποθέσεις και μεταβαλλόμενες συνθήκες. Έτσι, θα γίνει κατανοητή η επικινδυνότητα του επιχειρηματικού σχεδίου.

Γι' αυτό το λόγο, θα εξεταστούν δύο περιπτώσεις:

- Μείωση των πωλήσεων κατά ένα ποσοστό της τάξεως του 10% το πρώτο έτος, του 5 % το δεύτερο και του 1% τα υπόλοιπα.
- Αύξηση των εξόδων κατά ένα σταθερό ποσοστό της τάξεως του 10%.

Πρώτη περίπτωση:

Πίνακας 10.4.9.Α: Συνολικά έσοδα για ανάλυση ευαισθησίας. (Περίπτωση Πρώτη)

Κατηγορία Εσόδων	Έτη Λειτουργίας				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Έσοδα από Διανυκτερεύσεις	3.326.761,80 €	3.752.702,16 €	3.959.710,11 €	4.058.212,04 €	4.091.393,01 €
Έσοδα Εστίασης (πρωινά, εστιατόρια & café, snack-bar)	1.336.586,08 €	1.604.988,81 €	1.858.428,66 €	2.109.153,79 €	2.226.256,15 €
Λοιπά Έσοδα (τηλ. χρεώσεις, ενοικιάσεις κ.α.)	684.000,00 €	743.660,00 €	798.221,16 €	822.167,79 €	846.832,83 €
Σύνολο Εσόδων	5.347.347,88 €	6.101.350,97 €	6.616.359,93 €	6.989.533,62 €	7.164.482,00 €

Τα συνολικά έξοδα παραμένουν ως είχαν και τα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως εξής:

Πίνακας 10.4.9.Β: Υπολογισμός αποτελεσμάτων χρήσεως (περίπτωση πρώτη)

Ανάλυση Προβλεπόμενων Εσόδων - Εξόδων	Έτη Λειτουργίας				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΕΣΟΔΑ					
Κύκλος Εργασιών	5.347.347,88 €	6.101.350,97 €	6.616.359,93 €	6.989.533,62 €	7.164.482,00 €
Έξοδα αμοιβής εργαζομένων	455.400,00 €	478.170,00 €	502.078,50 €	527.182,43 €	553.541,55 €
Έξοδα αγοράς - παρασκευής τροφίμων & ποτών	341.903,00 €	388.341,00 €	431.875,00 €	490.740,00 €	516.964,00 €

Έξοδα διατροφής προσωπικού	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	71.298,00 €	77.069,70 €	80.198,30 €	84.721,62 €	86.842,21 €
Έξοδα γραφικής ύλης & εντύπων	41.590,00 €	44.957,32 €	46.782,34 €	49.420,94 €	50.657,95 €
Διάφορα αναλώσιμα	59.415,00 €	64.225,00 €	66.832,00 €	70.601,35 €	72.368,51 €
Έξοδα ανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	148.537,00 €	160.562,00 €	167.080,00 €	176.503,37 €	180.921,26 €
Έξοδα επισκευών & συντηρήσεως παγίων	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €
Ασφάλιστρα (ασφάλιση παγίων & αστικής ευθύνης)	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €
Έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουρ. Γραφεία, διαφήμιση κλπ.)	89.122,00 €	96.337,00 €	100.248,00 €	105.902,00 €	108.553,00 €
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ.)	166.362,00 €	179.829,00 €	187.129,00 €	197.683,78 €	202.631,81 €
Σύνολο Εξόδων	1.590.367,00 €	1.706.231,02 €	1.798.963,15 €	1.919.495,49 €	1.989.220,29 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	3.756.980,88 €	4.395.119,95 €	4.817.396,79 €	5.070.038,14 €	5.175.261,71 €
Μείον: - Τόκοι κατασκευαστ. περιόδου	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

- Τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως (σε κάθε έτος αντιστοιχεί το σύνολο των τόκων 4 τριμήνων*)	229.999,31 €	243.224,23 €	255.081,69 €	241.603,35 €	220.723,80 €
- Τόκοι παλαιών δανείων	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Τόκοι κεφαλαίου κίνησης	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Δόσεις leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	3.526.981,57 €	4.151.895,72 €	4.562.315,09 €	4.828.434,78 €	4.954.537,91 €
Αποσβέσεις (συνολικές)	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	2.406.169,87 €	3.031.084,02 €	3.441.503,39 €	3.707.623,08 €	3.833.726,21 €
Μείον: Φόρος εισοδήματος (25%)	601.542,47 €	757.771,01 €	860.375,85 €	926.905,77 €	958.431,55 €
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	1.804.627,40 €	2.273.313,02 €	2.581.127,55 €	2.780.717,31 €	2.875.294,65 €

Πίνακας 10.4.9.Γ: Ταμειακές Ροές και ΚΠΑ και IRR για Ανάλυση Ευαισθησίας (Περίπτωση Πρώτη)

Έτη	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ		3.526.982	4.151.896	4.562.315	4.828.435	4.954.538
Δαπάνες Επένδυσης	-12.017.700					
Δαπάνες Κεφαλαίου Κίνησης	-3.000.000	262.845	268.776	260.291	250.233	246.790
Φόρος Εισοδήματος		750.080	838.052	877.084	944.556	976.524
Ταμειακές Ροές	-15.017.700	2.514.057	3.045.068	3.424.940	3.633.646	3.731.224
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	5%					
ΚΠΑ	-942.744					
IRR	3%					

Σ' αυτή την περίπτωση βλέπουμε ότι η επένδυση δεν είναι συμφέρουσα, όπως δείχνουν και η αρνητική ΚΠΑ και ο Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης που είναι μικρότερος του προεξοφλητικού επιτοκίου. Άρα, υπάρχει μια επικινδυνότητα αν μειωθούν οι πωλήσεις από τους αρχικούς προϋπολογισμούς.

Δεύτερη περίπτωση:

Πίνακας 10.4.9.Δ: Υπολογισμός Αποτελεσμάτων Χρήσης (Περίπτωση Δεύτερη)

Ανάλυση Προβλεπόμενων Εσόδων - Εξόδων	Ετη Λειτουργίας				
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΕΣΟΔΑ					
Κύκλος Εργασιών	5.941.497,64 €	6.422.474,70 €	6.683.191,85 €	7.060.134,97 €	7.236.850,50 €
Έξοδα αμοιβής εργαζομένων	455.400,00 €	478.170,00 €	502.078,50 €	527.182,43 €	553.541,55 €
Έξοδα αγοράς - παρασκευής τροφίμων & ποτών	341.903,00 €	388.341,00 €	431.875,00 €	490.740,00 €	516.964,00 €
Έξοδα διατροφής προσωπικού	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €	53.460,00 €
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	71.298,00 €	77.069,70 €	80.198,30 €	84.721,62 €	86.842,21 €
Έξοδα γραφικής ύλης & εντύπων	41.590,00 €	44.957,32 €	46.782,34 €	49.420,94 €	50.657,95 €
Διάφορα αναλώσιμα	59.415,00 €	64.225,00 €	66.832,00 €	70.601,35 €	72.368,51 €
Έξοδα ανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, καυσίμων & ύδατος	148.537,00 €	160.562,00 €	167.080,00 €	176.503,37 €	180.921,26 €
Έξοδα επισκευών & συντηρήσεως παγίων	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €	102.050,00 €

Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €	61.230,00 €
Έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουρ. Γραφεία, διαφήμιση κλπ.)	89.122,00 €	96.337,00 €	100.248,00 €	105.902,00 €	108.553,00 €
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ.)	166.362,00 €	179.829,00 €	187.129,00 €	197.683,78 €	202.631,81 €
Σύνολο Εξόδων (με την αύξηση)	1.749.403,70 €	1.876.854,12 €	1.978.859,46 €	2.111.445,03 €	2.188.142,31 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	4.192.093,94 €	4.545.620,58 €	4.704.332,39 €	4.948.689,94 €	5.048.708,19 €
Μείον: - Τόκοι κατασκευαστ. περιόδου	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως (σε κάθε έτος αντιστοιχεί το σύνολο των τόκων 4 τριμήνων*)	229.999,31 €	243.224,23 €	255.081,69 €	241.603,35 €	220.723,80 €
- Τόκοι παλαιών δανείων	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Τόκοι κεφαλαίου κίνησης	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Δόσεις leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	3.962.094,63 €	4.302.396,35 €	4.449.250,70 €	4.707.086,58 €	4.827.984,38 €
Αποσβέσεις (συνολικές)	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €	1.120.811,70 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	2.841.282,93 €	3.181.584,65 €	3.328.439,00 €	3.586.274,88 €	3.707.172,68 €

Μείον: Φόρος εισοδήματος (25%)	710.320,73 €	795.396,16 €	832.109,75 €	896.568,72 €	926.793,17 €
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	2.130.962,20 €	2.386.188,49 €	2.496.329,25 €	2.689.706,16 €	2.780.379,51 €

Πίνακας 10.4.9.Ε: Ταμειακές Ροές και ΚΠΑ και IRR για Ανάλυση Ευαισθησίας (Περίπτωση Δεύτερη)

Έτη	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ		3.962.095	4.302.396	4.449.251	4.707.087	4.827.984
Δαπάνες Επένδυσης	-12.017.700					
Δαπάνες Κεφαλαίου Κίνησης	-3.000.000	262.845	268.776	260.291	250.233	246.790
Φόρος Εισοδήματος		750.080	838.052	877.084	944.556	976.524
Ταμειακές Ροές	-15.017.700	2.949.170	3.195.568	3.311.876	3.512.297	3.604.671
Προεξοφλητικό Επιτόκιο		5%				
ΚΠΑ		-700.609				
IRR		3%				

Όπως φαίνεται και στη δεύτερη εκδοχή η επένδυση δεν κρίνεται σκόπιμη, γιατί η ΚΠΑ είναι πάλι αρνητική και ο Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης μικρότερος του συντελεστή προεξόφλησης.

Αλλά αυτό δεν είναι απόλυτα αποτρεπτικό, εφόσον όλες οι άλλες μέθοδοι αξιολόγησης έδειξαν ιδιαίτερα ενθαρρυντικά αποτελέσματα, και επειδή οι προβλέψεις των εσόδων και των εξόδων ήταν εξ αρχής ιδιαίτερα συντηρητικές.

10.5. ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Το ξενοδοχείο, όπως έχει ήδη αναφερθεί, θα είναι πολυτελείας, επένδυση που δεν απαντάται σε αφθονία στο νησί της Ρόδου. Θα προσφέρει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες, με αποτέλεσμα να προσελκύει πελάτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.

Θα έχει και εσωτερικό, αλλά και εξωτερικό τουρισμό. Κάτι τέτοιο προμηνύει τη θετική συμβολή της εν λόγω ξενοδοχειακής μονάδας στο εμπορικό ισοζύγιο της χώρας, με την εισαγωγή συναλλάγματος από χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, λόγω της γνωστής μεγάλης επιρροής του τομέα του τουρισμού στο προηγούμενο. (Η μεγάλη σημασία του τουρισμού και της απασχόλησης σ' αυτόν παρουσιάστηκε αναλυτικά στο κεφάλαιο 3).

Έτσι, τα οφέλη για την οικονομία της περιοχής προβλέπονται πολλά. Θα υπάρχουν τα άμεσα οικονομικά οφέλη από τους πελάτες - τουρίστες, καθώς και από τη χρήση από τους επισκέπτες των υπολοίπων προσφερομένων υπηρεσιών του συγκροτήματος.

Επίσης, προβλέπεται μια γενικότερη αύξηση της τουριστικής κίνησης στο νησί λόγω της προβολής του έμμεσα από το ξενοδοχείο και ειδικότερα σε τουρισμό υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.

Ακόμη, θα αυξηθούν οι ευκαιρίες απασχόλησης στην περιοχή, δεδομένου ότι η δημιουργία του συγκροτήματος θα απαιτήσει τόσο ειδικευμένο όσο και ανειδίκευτο προσωπικό.

Επιπρόσθετα, θα βοηθηθεί η ανάπτυξη και άλλων τουριστικών επιχειρήσεων στην γύρω περιοχή και γενικά στο νησί, για την εξυπηρέτηση των τουριστών, καθώς επίσης και επιχειρήσεων σχετικών με αυτή καθαυτή τη λειτουργία του ξενοδοχείου (τροφοδοσία κ.λ.π.).

Άλλωστε, το υπό μελέτη ξενοδοχείο υπάγεται στις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004 και κάτι τέτοιο συνεπάγεται την αναγκαιότητα ύπαρξής του στην ελληνική επιχειρηματική πραγματικότητα ως εχέγγυο ανάπτυξης και αρωγής στην οικονομία.

Οι προβλέψεις και οι μέθοδοι αξιολόγησης της επένδυσης, ΚΠΑ και IRR, φέρουν ελπιδοφόρα αποτελέσματα και με την εγγύηση της επιτυχίας από τη μέχρι στιγμής επιτυχημένη διαχείριση των υφιστάμενων επιχειρήσεων της εταιρίας, ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος αποτυχίας σε μεταβαλλόμενες συνθήκες, αν και με την ανάλυση ευαισθησίας που προηγήθηκε επηρεάζουν ελάχιστα την επιτυχία της επένδυσης, και προβλέπεται ότι η εμπειρία των ιδιοκτητών θα λειτουργήσει καταλυτικά.

Επίσης, η εικόνα της επιχείρησης την καθιστά καθόλα υγιή και δείχνει ότι δεν επηρεάζει αρνητικά το περιβάλλον, αφού δεν παράγονται επαρκώς επιβλαβείς ρύποι και η μονάδα χρησιμοποιεί το βιολογικό της καθαρισμό και τις κατάλληλες μονώσεις, ήχου κλπ.

Συμπερασματικά, το υπό μελέτη ξενοδοχείο αποτελεί ένα απαραίτητο έργο για την περιοχή, με άμεσα και έμμεσα οφέλη για τον τουρισμό και κατ' επέκταση για την Εθνική Οικονομία.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

- Αρτίκης Π. Γεώργιος, «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Αποφάσεις Επενδύσεων», Εκδόσεις Interbooks, 2002.
- Αρτίκης Π. Γεώργιος, «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Ανάλυση και Προγραμματισμός», Εκδόσεις Interbooks, 2003.
- Βαρβαρέσος Στέλιος, «Τουρισμός - έννοιες, μεγέθη, δομές (η ελληνική πραγματικότητα)», β έκδοση, Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα, Μάιος 2000.
- Βαρβαρέσος Στέλιος, «Τουρισμός – Οικονομικές προσεγγίσεις», β έκδοση, Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα, Αύγουστος 2000.
- Βασταρδής Μιχάλης, Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Διοίκηση Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.
- Γεωργακέλλος Δημήτριος, Σημειώσεις από τις παραδόσεις του προκαταρκτικού μαθήματος «Εισαγωγή στη Διοίκηση Επιχειρήσεων», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.
- Γεωργόπουλος Ν., Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Στρατηγικό Μάνατζμεντ», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.
- Γιαννίκη Μαρία, Διπλωματική Εργασία του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς με θέμα: «Μελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία ξενοδοχείου ορεινού τουρισμού στο Νόμο Δράμας», 2004.
- Θεοδωρόπουλος Ε. Θεόδωρος, «Χρηματιστηριακές Επενδύσεις», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 1999
- Καλουτσάκη Ελένη, Διπλωματική Εργασία του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, με θέμα: «Προμελέτη σκοπιμότητας ίδρυσης: ξενοδοχειακής μονάδας με υπηρεσίες αισθητικής ιατρικής στην Κρήτη», Πειραιάς 2007.
- Κανελλόπουλος Κων. Χαράλαμπος, «Διοίκηση Προσωπικού – Ανθρώπινου Δυναμικού», Αθήνα 2002.
- Κανελλόπουλος Κων. Χαράλαμπος, Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Διοίκηση Ανθρώπινου Δυναμικού», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και

Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.

- Καρβούνης Κ. Σωτήρης, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2006.
- Κονδύλης Εμμ. (διδάσκων), Μαρτάκης Νότης (εισηγητής), Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Σεμινάριο Διακεκριμένων Ομιλητών - Εφαρμογές Τουριστικής Πολιτικής» του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Μάρτιος 2005.
- Κουρεμένος Αθ., Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Έρευνα Μάρκετινγκ», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.
- Κουρεμένος Αθ., Σημειώσεις με βάση τις διαφάνειες των παραδόσεων του μαθήματος «Μέθοδοι Έρευνας Αγοράς - Μάρκετινγκ», του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, 1991.
- Κουτσογεωργόπουλος Σπύρος, Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Νέες Τεχνολογίες στον Τουρισμό», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.
- Κρουστάλλη Σοφία, Διπλωματική Εργασία του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς με θέμα: «Προμελέτη σκοπιμότητας για την ίδρυση υδροψυχαγωγικού πάρκου στην Κω», Αθήνα, Ιούλιος 2007.
- Λαγός Γ. Δημήτρης, «Τουριστική Οικονομική», Εκδόσεις Κριτική, Οκτώβριος 2005.
- Μοίρα Πολυξένη, Μυλωνόπουλος Δημήτρης, «Θαλάσσιος Τουρισμός», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα 2005.
- Ξηροτύρη – Κουφίδου Στέλα, «Διοίκηση Ανθρώπινων Πόρων», Τρίτη Έκδοση (βελτιωμένη), Εκδόσεις Ανικούλα, Θεσσαλονίκη 2001.
- Ομάδα συγγραφέων της Lifeskills International Ltd, «Πρώτοι στην εξυπηρέτηση του πελάτη», Εκδόσεις Κριτική, Νοέμβριος 2002.
- Παιδάκη Σοφία του Κωνσταντίνου, Διπλωματική Εργασία του μεταπτυχιακού προγράμματος Διοίκηση Επιχειρήσεων – Διοίκηση Ολικής Ποιότητας (MBA-TQM) με θέμα: «Μελέτη σκοπιμότητας για την ίδρυση μονάδας παραγωγής, τυποποίησης και πώλησης ξηρών καρπών», 2007.
- Παναγιωτόπουλος Π., Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Τουριστικές Επενδύσεις», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.

- Πετρίδου Ευγενία, «Διοίκηση – Μάνατζμεντ», Β' Έκδοση, Εκδόσεις Ζυγός, Θεσσαλονίκη 2001.
- Stutely Richard, «Το ιδανικό επιχειρηματικό σχέδιο», Prentice Hall, Financial Times, Ελληνικές Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2003 (Από μετάφραση του Μ.Βρετανία 2002).
- Τσακλάγκανος Άγγελος, «Εισαγωγή στην Οικονομική των Επιχειρήσεων», Εκδοτικός Οίκος Αδελφών Κυριακίδη α.ε., Θεσσαλονίκη 2001.
- Τσακλάγκανος Άγγελος, «Οικονομική των Επιχειρήσεων – Management I – II», Εκδοτικός Οίκος Αδελφών Κυριακίδη α.ε., Θεσσαλονίκη 2001.
- Τσακλάγκανος Άγγελος, «Χρηματοοικονομική Λογιστική (Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα)», Δεύτερη Έκδοση, Εκδοτικός Οίκος Αδελφών Κυριακίδη α.ε., Θεσσαλονίκη 2006.
- Χρήστου Σ. Ευάγγελος, «Έρευνα Τουριστικής Αγοράς», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα 1999.
- Χυτήρης Λεωνίδα, Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος «Ποιότητα σε Υπηρεσίες», του μεταπτυχιακού προγράμματος MBA – Management Τουρισμού του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ακαδημαϊκό Έτος 2007 – 2008.
- Βάση Δεδομένων Eurostat, 2006.
- ΕΣΥΕ (Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος).
- ΕΣΥΕ, Στατιστική Τουρισμού, 2006.
- Eurobank.
- Eurostat (Έρευνα Εργατικού Δυναμικού, 2006).
- Eurostat Tourism Statistics.
- Eurostat Tourism.
- Hellastat.
- ICAP A.E.
- ΙΤΕΠ (Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων).
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο.
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2005) – Eurobank.
- Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού.
- ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων).
- Τράπεζας της Ελλάδος.

- WTTC (World Travel and Tourism Council), 2003 στο ΣΕΤΕ, Τουρισμός και Απασχόληση, 2006.

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

- Cooper Chris, Fletcher John, Fyall Alan, Gilbert David, Wanhill Stephen, «Tourism – Principles and Practice», Third Edition, Pearson, Prentice Hall – Financial Times, 2005.
- Craig C. Samuel and Douglas P. Susan, «International Marketing Research», Third Edition, Editions John Wiley & Sons, Ltd, England 2005.
- Holloway J. Christopher with Taylor Neil, Pearson, «The Business of Tourism», Seventh Edition, Prentice Hall – Financial Times, 2006.
- Wheelen L. Thomas, Hunger J. David, «Concepts in Strategic Management and Business Policy», Eleventh Edition, Pearson, Prentice Hall, U.S.A. 2008.
- Zeithalm A. Valarie, Parasuraman A. and Berry L. Leonard, «Delivering Quality Service», , The Free Press, New York 1990.
- KPMG “THE BENCH”.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ (ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΩΝ):

- Σημειώσεις από ομιλητές του συνεδρίου: «2nd International Scientific Conference of the e – Business Forum. E- Business in Travel, Tourism and Hospitality», Αθήνα 14 Μαρτίου 2008.
- Σημειώσεις από ομιλητές του συνεδρίου: «4^ο Πανελλήνιο Συνέδριο για τον Συνεδριακό & Επαγγελματικό Τουρισμό», με θέμα: «Περιβάλλον, Συνέργειες και Διαχείριση Κρίσεων στο Συνεδριακό Τουρισμό», Αθήνα 28 και 29 Φεβρουαρίου 2008.
- Πρακτικά 9^{ου} Διεθνούς Συνεδρίου: «Επιχειρηματικότητα, Ανταγωνιστικότητα και Ανάπτυξη στη Νοτιο – Ανατολική Ευρώπη», που πραγματοποιήθηκε στις 23-25 Σεπτεμβρίου 2004 στη Θεσσαλονίκη από την Εταιρία Οικονομολόγων Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη 2006.
- Πρακτικά 9^{ου} Διεθνούς Συνεδρίου: «Οικονομική Ανάπτυξη – Μεγέθυνση και Ανταγωνιστικότητα στην Ευρώπη. Τάσεις και προοπτικές», που πραγματοποιήθηκε στις 3 – 5 Οκτωβρίου 2002 στη Θεσσαλονίκη από την Εταιρία Οικονομολόγων Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη 2004.
- Σημειώσεις από ομιλητές του συνεδρίου: «Το βήμα του μεταπτυχιακού φοιτητή», Θεσσαλονίκη 1 Δεκεμβρίου 2006.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ:

- Περιοδικό «Τουριστική Αγορά», Τεύχος 211, Μάρτιος 2008, σελ. 56 - 62, 76, 80, 106, 130 – 132, 140.
- Περιοδικό «Τουριστική Αγορά», Τεύχος 209, Ιανουάριος 2008, σελ. 9, 38 – 41, 50 – 58, 74 – 79.
- Περιοδικό «Travel Times», No. 44, Ιανουάριος 2008, σελ. 4, 8.
- Περιοδικό «Επιστημονικό Μάρκετινγκ», Τεύχος 37, Απρίλιος 2007, σελ. 58, 80, 111 – 118.
- Περιοδικό «Επιστημονικό Μάρκετινγκ», Τεύχος 42, Οκτώβριος 2007, σελ. 96, 97, 112 – 117.
- Περιοδικό «Χρήμα και Τουρισμός», Τεύχος 131, Οκτώβριος 2007, σελ. 24, 30, 38 – 42, 266 – 270, 277, 288, 289.
- Περιοδικό «Presscode», Τεύχος 05, σελ. 68 – 73, 76 – 79.
- Περιοδικό «Hotel and Restaurant», Τεύχος 108, Ιανουάριος – Φεβρουάριος 2008, σελ. 6, 12, 24.
- Περιοδικό «Hotel and Restaurant», Τεύχος 107, Νοέμβριος – Δεκέμβριος 2007, σελ. 12, 18, 20, 29.

ΞΕΝΗ ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ:

- Περιοδικό «Money and Tourism», Annual Edition for WTM 2007 & Confex 2008, σελ. 56 – 73.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ:

- <http://www.ependyseis.gr/sub/nomos3299/n3299.htm>
- <http://www.ependyseis.gr/sub/nomos3299/files/306-pararthmaToyrismoy.xls>
- <http://www.gnto.gr/pages.php?pageID=178&langID=1>
- www.metron-consulting.gr/pub/CMSPages/getfile.aspx?disposition=attachment&guid=fdc52ba8-e882-4ec7-8d5c-39d020feb...
- http://www.specisoft.gr/news/docs/prospectus/N3299_prospect.pdf
- http://www.ggb.gr/Administration/Docs/KATHORISMOS_DIKAIOLOGITIKON_2007_08_06.doc

- http://www.epixeirein.com.gr/downloads/ANAPTYXIAKOS_N3299.pdf
- [http://ellada.hotels.com/search.do?searchParams.needPossibleResults=true&rooms=1&destination=Rhodes+%2C+%CE%95%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1&searchParams.rooms\[0\].numberOfAdults=2&searchParams.departureDate=31-10-2008&page=1&searchParams.sortControl=DEFAULT-DESCENDING&searchParams.arrivalDate=29-10-2008&searchParams.destination.intId=1638833&queryFormState=OPEN&activeTab=DESTINATION&children\[0\]=0](http://ellada.hotels.com/search.do?searchParams.needPossibleResults=true&rooms=1&destination=Rhodes+%2C+%CE%95%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1&searchParams.rooms[0].numberOfAdults=2&searchParams.departureDate=31-10-2008&page=1&searchParams.sortControl=DEFAULT-DESCENDING&searchParams.arrivalDate=29-10-2008&searchParams.destination.intId=1638833&queryFormState=OPEN&activeTab=DESTINATION&children[0]=0)
- <http://www.travelplanet24.com/gr/hotels.php?gclid=CJ7Lse-nqZYCFQRPtAodhzW1xw>
- http://www.spitogatos.gr/main/view_property.php?lang=gr&id=75451
- <http://pandoiko.gr/Members-3-3/>
- <http://www.ekke.gr/estia/Cooper/Rodos%2013%20Sinedrio/Papaxristodoulou%20eisigisi.htm>
- <http://www2.egeonet.gr/aigaio/forms/fLemma.aspx?lemmalId=6888>
- <http://www.ypai.gr/site/home/Basic+Menu/The+islands+of+Aegean/Southern+Aegean/NOMOS+DODEKANISOY/RODOS.csp;jsessionid=c0a81e0a30d9cd85ff5bdaca48d3b8c0dcdaaeab4dc9.e38Pch0Kbh4Nc40MchqPaNuRay1ynknvrkLOIQzNp65In0>
- http://www.rap2006.gr/3.1.1.programma_perivallon.htm
- <http://www.ell.gr/tsunami.html>
- <http://rhodesnature.blogspot.com/>
- <http://www.minagric.gr/Greek/data/%CE%A4%CE%9F%CE%A5%CE%A1%CE%99%CE%A3%CE%9C%CE%9F%CE%A3%20%CE%9C%CE%99%CE%9A%CE%A1%CE%A9%CE%9D%20%CE%9D%CE%97%CE%A3%CE%99%CE%A9%CE%9D.doc>
- <http://eyploia.aigaio-net.gr/modules.php?name=News&file=article&sid=1309>
- http://www.technicalreview.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=787
- http://www.imu.iccs.gr/courses/pm-texnooikonomika/ergastirio_2.pdf
- http://civil.teiath.gr/gr/eksamina/lessons/coptimization/online_optim_lessons/sections/section52_diagrammaGantt.html
- www.gsrt.gr/default.asp?FILE=items/5796/149
- <http://www.hla.gr/gr/documents/neos%20anaptyksiakos%20nomos.doc>
- http://www.ee.teihal.gr/labs/pkoukos/Documentation/nekro_simeio.pdf
- <http://www.economics.gr/articleData/Ta/2007/Xardoubelis.htm>

- http://www.traveldailynews.gr/makeof.asp?central_id=892&permanent_id=40
- <http://www.rodosport.gr/enlefko/tourismos.htm>
- <http://www.rodiviaggi.com/rodi.html>
- <http://www.rodiviaggi.com/rodas.html>
- <http://www.directviajes.com/ciudad-viaje/Islas,Griegas.html>
- <http://www.malnaviaggi.com/grecia/rodi.html>
- <http://www.greciaturismo.com/dodecanneso/rodi.html>

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΠΑ