



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
(MBA TOURISM MANAGEMENT)**

Διπλωματική Εργασία

***ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ***

Μαρία Κωνσταντίνου Παπαπαναγιώτου

Πειραιάς, 2011

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

I

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

II

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ	1
1.2	ΚΥΡΙΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	2
1.3	ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ	2

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

2.1	Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΩΣ ΕΝΝΟΙΑ	4
2.2	ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	5
2.3	ΕΙΔΗ ΠΑΓΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	7
2.4	ΦΥΣΗ ΠΑΓΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	7
2.5	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΠΑΓΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	8
2.6	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	12
	2.6.1 Επενδύσεις σε εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής	12
	2.6.2 Επενδύσεις σε εγκαταστάσεις τουριστικής ανωδομής	13
2.7	ΟΙ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	14
2.8	ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	14

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

3.1	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ	17
	3.1.1 Ιστορική Αναδρομή	17
	3.1.2 Ο Παγκόσμιος Τουρισμός και Ανάπτυξη σήμερα	20

3.1.2.1	Αριθμοί σε παγκόσμια κλίμακα	20
3.1.2.2	Αριθμοί στην Ελληνική κλίμακα	22
3.1.3	Οι ενδιαφερόμενοι των προορισμών και τα ενδιαφέροντά τους	23
3.2	ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	25
3.2.1	Επιλογή θέσης σε σχέση με το κόστος	27
3.2.2	Προσπελασιμότητα περιοχής	28
3.2.3	Υποδομή περιοχής	29
3.2.4	Τουριστική υποδομή περιοχής	30
3.2.5	Τουριστικοί πόροι	30
3.2.6	Πληθυσμός περιοχής	31
3.2.7	Ξενοδοχειακή υποδομή περιοχής	32
3.3	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	33
3.3.1	Ορισμός-Επένδυση στον εναλλακτικό τουρισμό	34
3.3.2	Ανάπτυξη του Εναλλακτικού Τουρισμού στην Ελλάδα	37
3.4	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	38
3.4.1	Πλαίσιο Στήριξης	38
3.4.2	Προοπτικές Ενίσχυσης	39
3.4.3	Οι επενδύσεις στον Τουριστικό τομέα, σύμφωνα με Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC)	40
3.4.4	Εθνικό σχέδιο για τις διανυκτερεύσεις	40

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ

4.1	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	44
4.2	ΤΑ ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ ΣΗΜΕΡΑ	51

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ

5.1	Ο ΧΕΙΜΕΡΙΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	54
-----	---	----

5.2	ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ	56
5.2.1	Επισκεψιμότητα Χιονοδρομικών Κέντρων	56
5.2.2	Παρουσίαση - Αντικειμενικές Εργασίες – Παρεχόμενες Υπηρεσίες	56
5.2.3	Περιγραφή Χιονοδρομικού Κέντρου και εγκαταστάσεων	58
5.2.4	Στοιχεία υφιστάμενης υποδομής επιχείρησης	58
5.2.5	Οικονομικά στοιχεία Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων	65
5.2.6	Περιγραφή και σκοπιμότητα της επένδυσης	69
5.2.7	Συνοπτική παρουσίαση των στοιχείων του Προγράμματος Επένδυσης	70
5.2.7.1	Κόστος Επένδυσης	71
5.2.7.2	Χρηματοδοτικό Σχήμα	71
5.2.7.3	Προοπτικές – Βιωσιμότητα Μονάδας	72
5.2.7.4	Προβλεπόμενα Έσοδα – Κύκλος Εργασιών	73
5.2.7.5	Κόστος παροχής υπηρεσιών – πωλήσεων – διάθεσης και διοίκησης	73
5.2.7.6	Προβλεπόμενος λογαριασμός αποτελεσμάτων χρήσης	74
5.2.7.7	Μεταβολή κεφαλαίου κίνησης	76
5.2.7.8	Πρόβλεψη Ροών Κεφαλαίων	76
5.2.8	Αξιολόγηση Σκοπιμότητας Επένδυσης Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων με τη Μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας & Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης	78
5.3	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΣΠΗΛΑΙΟ ΛΙΜΝΩΝ	81
5.3.1	Παρουσίαση – Παρεχόμενες Υπηρεσίες – Ο μύθος του Σπηλαίου	81
5.3.2	Σκοποί Τουριστικής Επιχείρησης	82
5.3.3	Έδρα – Πόροι - Διοίκηση Επιχείρησης	85
5.3.4	Στοιχεία υφιστάμενης υποδομής επιχείρησης	85
5.4	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ	90
5.4.1	Οικόπεδο	90
5.4.2	Τεχνική Περιγραφή Έργου	90
5.4.3	Χρηματοδότηση Επένδυσης	92
5.4.4	Προβλεπόμενη Πληρότητα	93
5.4.5	Προβλεπόμενα Έσοδα	95
5.4.5.1	Έσοδα από διαμονές	95
5.4.5.2	Έσοδα από εστίαση	98
5.4.5.3	Έσοδα από λοιπές πηγές	101

5.4.5.4	Συνολικά έσοδα ξενοδοχείου	102
5.4.6	Προβλεπόμενα Έξοδα	103
5.4.6.1	Έξοδα επισιτιστικών τμημάτων	103
5.4.6.2	Λοιπά έξοδα	104
5.4.6.3	Έξοδα προσωπικού	106
5.4.6.4	Κεφάλαιο κίνησης	108
5.4.6.5	Χρηματοοικονομικά έξοδα	110
5.4.6.6	Αποσβέσεις	111
5.4.6.7	Συνολικά έξοδα	114
5.4.7	Αποτελέσματα Χρήσεως	115
5.4.8	Ταμειακές Ροές	117
5.4.9	Ροές Κεφαλαίου	118
5.4.10	Αξιολόγηση Σκοπιμότητας Επένδυσης Ξενοδοχειακής Μονάδας στα Καλάβρυτα, με τη Μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας & Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης	120

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ

6.1	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	122
6.2	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ	123
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ	124

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Σημαντικοί όροι: τουριστικές επενδύσεις, μαζικός & εναλλακτικός τουρισμός, παρούσα αξία, κόστος επένδυσης, ταμειακές ροές

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Είναι πραγματικότητα πως η χώρα μας βρίσκεται στις πρώτες θέσεις τουριστικών επενδύσεων, σε παγκόσμια κλίμακα (Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού-WTTC, 2008). Οι τουριστικές αυτές επενδύσεις σημειώνουν διακρίσεις, ποικίλουν ανάλογα με την κατηγορία τους, το είδος τους, τη φύση τους, τους προσδιοριστικούς παράγοντες, τις προϋποθέσεις επένδυσης και τη χρησιμότητά τους.

Ο τουρισμός ξεκίνησε να γράφει τη δική του ιστορία, εδώ και πάρα πολλά χρόνια. Αρχικά όντας προνόμιο των λίγων ενώ με την πάροδο των χρόνων και με την εξέλιξη της έννοιάς του, άγγιξε τη μάζα του κόσμου, καθίσταται πια ως κοινωνική αναγκαιότητα και κατάφερε να αποκαλείται τις τελευταίες δεκαετίες, κυρίως ύστερα τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο, ως μια 'βαριά' βιομηχανία του κόσμου ('Μια εισαγωγή στον τουρισμό', Leonard Lickorish & Carlson Jenkins, 'Αρχές Τουρισμού και Τουριστική Πολιτική', Σ. Κυριακόπουλος, σελ. 16, η-Επιχειρείν:Αφιερώματα:Κλαδικά Άρθρα,2.Τουρισμός: μια αγορά υψηλής αξίας).

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται να δραστηριοποιηθούν τουριστικά σε κάθε περιοχή ή προορισμό, σίγουρα ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για τα κριτήρια τουριστικής ανάπτυξης του τόπου ώστε να ελαχιστοποιείται, ει δυνατόν, ο κάθε κίνδυνος απειλής της άνθισης της επένδυσής τους. Η επιλογή της θέσης σε σχέση με το κόστος, η προσπελασιμότητα της περιοχής, η υποδομή και ειδικά η τουριστική υποδομή του τόπου, οι τουριστικοί πόροι, ο πληθυσμός αλλά και η ξενοδοχειακή υποδομή είναι σημαντικές προϋποθέσεις που επηρεάζουν την κρίση του κάθε ενδιαφερόμενου επενδυτή.

Στην Ελλάδα, μια χώρα με στρατηγική θέση και μοναδική υποδομή, ο τουρισμός εκδηλώθηκε κατά την ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου, σημειώνοντας το 2009 ως έσοδο από τον τουρισμό, το 4,9% του κατά κεφαλή ΑΕΠ (ΣΕΤΕ, Ιούνιος 2010-στοιχεία Τράπεζας Ελλάδος & WTTC), διαδραματίζοντας πολύ σημαντικό ρόλο καθώς απασχολεί, άμεσα ή έμμεσα, ένα μεγάλο μέρος της ελληνικής κοινωνίας (1.'Αρχές Τουρισμού και Τουριστική Πολιτική', Σαράντος Κυριακόπουλος, Πειραιάς 2008/ 2.ΣΕΤΕ, Ιούνιος 2010-στοιχεία WTTC, σελ.92). Οι 'ενδιαφερόμενοι' των επενδύσεων και ιδίως των τουριστικών επενδύσεων στην Ελλάδα, σίγουρα αποσκοπούν στην ανάπτυξη της δραστηριότητάς τους και στην επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής κερδοφορίας από την εκμετάλλευσή της.

Βέβαια, στη σημερινή ανταγωνιστική και διεθνοποιημένη οικονομία, η τουριστική βιομηχανία δεν μπορεί να λειτουργεί μόνο με την παραδοσιακή νοοτροπία: «επίτευξη κερδών μέσω της συμπίεσης του κόστους των παρεχομένων υπηρεσιών». Στη σημερινή εποχή, οι τουριστικές επιχειρήσεις, μικρές ή μεγάλες, έχουν αντιληφθεί ότι η αύξηση των πωλήσεων πρέπει να επιτυγχάνεται μέσω της βελτιωμένης ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών. Ο Εναλλακτικός τουρισμός, στο σημείο αυτό, κάνει την εμφάνισή του για να γίνει αρωγός αυτής της προσπάθειας ανάπτυξης και βελτίωσης του τουριστικού προϊόντος.

Η Ελλάδα είναι πλούσια σε φυσικό κάλος. Με τη βοήθεια ενός μεγεθυντικού φακού στον ελληνικό χάρτη, κανείς ξεχωρίζει και τα Καλάβρυτα ως έναν τόπο που με την υποδομή και τους πόρους του, κυρίως φυσικούς, αναδεικνύει την ιστορία, το περιβάλλον και τη φυσική ομορφιά της Ελλάδας και ως προορισμός, αποσκοπεί στον εναλλακτικό τουρισμό.

Αξιολογώντας βασικούς τουριστικούς φορείς και επενδύσεις της περιοχής των Καλαβρύτων, πιστοποιείται το γεγονός ότι χρειάζεται η ώθηση του προορισμού ώστε να καταφέρει να προσελκύσει μεγαλύτερο αριθμό επισκεπτών. Οι φορείς πρέπει να προσπαθήσουν να δημιουργήσουν ένα μίγμα στρατηγικής στοχεύοντας τόσο στην εσωτερική όσο και μελλοντικά στην αλλοδαπή αγορά, αφουγκραζόμενοι και παρακολουθώντας στενά τις εξελίξεις στην ελληνική και διεθνή τουριστική αγορά.

Θεωρείται απαραίτητη η θεώρηση των τουριστικών επιχειρήσεων ως επένδυση, είτε ιδιωτικού είτε δημόσιου φορέα, για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Στην παρούσα διπλωματική εργασία, ως μελέτες περίπτωσης, εξετάζουμε 3 τουριστικές επιχειρήσεις του Νομού Αχαΐας και συγκεκριμένα στην περιοχή των Καλαβρύτων, το Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων 'Πάνος Πόλκας', το Σπήλαιο των Λιμνών και την ξενοδοχειακή μονάδα Kalavrita Canyon Hotel & Spa. Οι δύο πρώτες τουριστικές επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται κάποια χρόνια ήδη, ενώ η τρίτη ξεκίνησε μόλις πρόσφατα τη λειτουργία της (Δεκέμβριος 2010).

Η εργασία αυτή μπορεί να αποτελέσει βάση για περαιτέρω προβληματισμούς και μελέτες με θέμα τον εναλλακτικό τουρισμό και τον χειμερινό τουρισμό στην Ελλάδα αλλά και τη γενικότερη επιθυμητή αύξηση της επισκεψιμότητας στον υπό εξέταση προορισμό Καλαβρύτων Αχαΐας.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους υπευθύνους διοίκησης και διεύθυνσης των φορέων τουριστικών επενδύσεων στην περιοχή των Καλαβρύτων, Χελμού. Συγκεκριμένα τον κο Ευθύμιο Βαζαίο, Διευθυντή του Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων Χελμού 'Πάνος Πόλκας', τον κο Αθανάσιο Φ. Ζαφειρόπουλο, Διευθυντή Σπηλαίου των Λιμνών Κλειτορίας αλλά και την ιδιοκτησία της ξενοδοχειακής μονάδος στα Καλάβρυτα, Καλάνιτα Canyon Hotel & Spa, που δέχθηκαν να μου εμπιστευθούν πραγματικά οικονομικά στοιχεία των φορέων τους για να καταφέρω να πραγματοποιήσω την αξιολόγησή τους και να συντάξω την παρούσα διπλωματική εργασία.

Επίσης, τον επιβλέποντα καθηγητή κο Παναγιώτη Γ. Αρτίκη, ο οποίος με καθοδήγησε στην εκμάθηση της χρηματοοικονομικής ανάλυσης τουριστικών επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν άμεση σχέση με την επαγγελματική μου δραστηριότητα, με στόχο να εντρυφήσω στην αξιολόγηση της μελλοντικής μου εργασιακής απασχόλησης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

	Σελίδα
Πίνακας 1: Ταξιδιωτική Δαπάνη Παγκοσμίως (2004-2009)	21
Πίνακας 2: Τουριστικές Εισπράξεις Παγκοσμίως 2000-2009	21
Πίνακας 3α: Τουρισμός στην Ελλάδα & Α.Ε.Π.	22
Πίνακας 3β: Τουρισμός & Απασχόληση στην Ελλάδα 2000 – 2009	23
Πίνακας 4: Ελκυστικότητα επιλογής ενός προορισμού	35
Πίνακας 5: Επισκεψιμότητα στα Ελληνικά Χιονοδρομικά Κέντρα, 2004-2005	56
Πίνακας 6: Ανάλυση Λογαριασμού Εκμεταλλεύσεων & Αποτελεσμάτων Χρήσεως Χ.Κ.Κ. 2007-2009	66
Πίνακας 7: Ισοζύγιο Χ.Κ.Κ. 2010	67
Πίνακας 8: Επενδυτικό Σχέδιο Χ.Κ.Κ.	71
Πίνακας 9: Χρηματοδοτικό σχήμα Επένδυσης Χ.Κ.Κ.	71
Πίνακας 10: Προβλεπόμενα έσοδα Χ.Κ.Κ.	73
Πίνακας 11: Ανάλυση λειτουργικού κόστους Χ.Κ.Κ.	74
Πίνακας 12: Υπολογισμός Αποσβέσεων Χ.Κ.Κ.	74
Πίνακας 13: Πρόβλεψη Καταστάσεων Αποτελεσμάτων Χρήσης Χ.Κ.Κ.	75
Πίνακας 14: Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης Χ.Κ.Κ.	76
Πίνακας 15: Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίων Χ.Κ.Κ.	77
Πίνακας 16: Προβλεπόμενες Ταμειακές Ροές Χ.Κ.Κ.	80
Πίνακας 17: Ισολογισμοί Εταιρικών Χρήσεων Σπηλαίου Λιμνών	86
Πίνακας 18: Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσεως Σπηλαίου Λιμνών	88
Πίνακας 19: Ανάλυση κόστους Επένδυσης Ξενοδοχειακής Μονάδας Καλαβρύτων	92
Πίνακας 20: Υπολογισμός ποσοστού Επιχορήγησης Επένδυσης Ξενοδοχειακής Μονάδας Καλαβρύτων	92
Πίνακας 21: Χρηματοδότηση Επένδυσης Ξενοδοχειακής Μονάδας Καλαβρύτων	93
Πίνακας 22: Ποσοστό μέσης πληρότητας ανά έτος ανά μήνα	95

Πίνακας 23: Μέση πληρότητα – Ημέρες λειτουργίας/ μήνα	96
Πίνακας 24: Συνολικές διανυκτερεύσεις	96
Πίνακας 25: Σενάριο Μέσης τιμής ανά κλίνη ανά διανυκτέρευση	97
Πίνακας 26: Έσοδα από διανυκτερεύσεις	97
Πίνακας 27: Σενάριο προσφερόμενων υπηρεσιών εστίασης πελατών	98
Πίνακας 28: Σενάριο Μέσης τιμής διάθεσης/ μονάδα	98
Πίνακας 29: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες- πρωινά	99
Πίνακας 30: Έσοδα Επισιτιστικών (σε €)	100
Πίνακας 31: Συνολικά έσοδα (σε €) από εστίαση	101
Πίνακας 32: Έσοδα από εκδηλώσεις-συνεστιάσεις (σε €)	102
Πίνακας 33: Έσοδα από πωλήσεις σουβενίρ (σε €)	102
Πίνακας 34: Έσοδα από spa (σε €)	102
Πίνακας 35: Σύνολο λοιπών εσόδων (σε €)	102
Πίνακας 36: Συνολικά έσοδα ξενοδοχείου (σε €)	103
Πίνακας 37: Κόστος αγοράς αναλωσίμων - τροφίμων και ποτών	103
Πίνακας 38: Ετήσιο κόστος αγοράς αναλωσίμων- τροφίμων και ποτών (σε €)	104
Πίνακας 39: Λοιπά έξοδα	105
Πίνακας 40: Εκτιμώμενο κεφάλαιο κίνησης	109
Πίνακας 41: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (σε €)	110
Πίνακας 42: Υπολογισμός Αποσβέσεων	113
Πίνακας 43: Λειτουργικό κόστος μονάδος (σε €)	114
Πίνακας 44: Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως	115
Πίνακας 45: Προβλεπόμενες Ταμειακές Ροές Ξενοδοχειακής Μονάδας	117
Πίνακας 46: Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίου (σε €)	119

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ

Ο τουρισμός στην Ελλάδα αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής των κατοίκων της, της καθημερινότητάς τους, του πολιτισμού τους, της κουλτούρας τους. Όχι μόνο γιατί απασχολεί εργασιακά ένα σημαντικό μέρος του πληθυσμού της ή γιατί αποτελεί οικονομικό πόρο για την επιβίωσή των Ελλήνων. Ο τουρισμός για τους Έλληνες σημαίνει 'το αίμα που κυλάει στις φλέβες τους'.

Η Ελλάδα κατέχει έναν πρωταγωνιστικό ρόλο στα τουριστικά δρώμενα παγκοσμίως και κυριαρχεί στις τουριστικές επενδύσεις παρά το μικρό μέγεθός της. Ο μαζικός τουρισμός που προσέλκυε τόσα χρόνια είναι γεγονός, σωροί τουριστών επισκέπτονται κάθε χρόνο τη χώρα, πολλοί από αυτούς τους επισκέπτες αγάπησαν τον προορισμό και ταξιδεύουν, μέχρι και σήμερα, σε αυτόν κατ' επανάληψη. Κορυφωμένη η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2007, στην τελευταία τριετία όμως παρατηρείται ελαφρά μείωση, από € 11.635 εκ. το 2008 μειώθηκε στα € 10.400,1 εκ το 2009, παρόλο που οι τουριστικές εισπράξεις παγκοσμίως παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα (ΣΕΤΕ, Ιούνιος 2010- στοιχεία Τράπεζας Ελλάδος & WTTC). Η οικονομική ύφεση που έπληξε τη χώρα και ταυτόχρονα ο διεθνής ανταγωνισμός του τουριστικού προϊόντος δεν προδιαγράφουν τις καλύτερες προϋποθέσεις για αύξηση του τουρισμού, αν και αυτή η αύξηση κρίνεται αναγκαία για τη βιωσιμότητα της χώρας.

Οι παγκόσμιες τουριστικές δαπάνες είναι τέτοιες που σίγουρα η Ελλάδα, με τα 'φυσικά της προσόντα' μπορεί να διεκδικήσει μέρος αυτών. Αυτό είναι δυνατό να συμβεί, καθώς σαν χώρα δεν κληρονόμησε απλά το χάρισμα της ομορφιάς του περιβάλλοντός της, αλλά με την πάροδο χιλιάδων χρόνων, έχει πλουτίσει επίσης η ίδια από την ιστορία της και τον πολιτισμό της. Το γεγονός ότι είναι χώρα που διαθέτει από τις περισσότερες τουριστικές επενδύσεις στον κόσμο (Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδίων και Τουρισμού-WTTC, 2008), της προσδίδει ένα πλεονέκτημα όχι μόνο να είναι σε θέση να ανταπεξέλθει και να εξυπηρετήσει ένα μεγαλύτερο αριθμό τουριστών αλλά και να θεωρηθεί ως εχέγγυο εμπιστοσύνης για εν δυνάμει επενδυτές.

Η ώθηση του εναλλακτικού τουρισμού, της πολυμορφικής αυτής πλευράς του τουρισμού, είναι ίσως μια λύση στην προσέλκυση μεγαλύτερου μέρους της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς. Ένας από τους τόπους που θα μπορούσε να συνδράμει σε αυτήν την κατεύθυνση είναι η ιστορική και πλούσια σε φυσικό κάλλος περιοχή των Καλαβρύτων.

Εξετάζοντας τουριστικές επενδύσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή, αξιολογείται η βιωσιμότητά τους διαμέσου της δραστηριότητάς τους.

1.2 ΚΥΡΙΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ένας από τους στόχους της παρούσας εργασίας, είναι η ανάδειξη του αριθμού της παγκόσμιας τουριστικής κίνησης και η σύγκρισή του με τον αριθμό αφίξεων στην Ελλάδα.

Επιπλέον, επιθυμείται να αναδειχθεί μέσω στατιστικών στοιχείων ότι η Ελλάδα διαθέτει έναν πολύ μεγάλο αριθμό τουριστικών επενδύσεων, μεγαλύτερο ακόμα και από τις χώρες που σημειώνονται πρώτες στη λίστα με τις περισσότερες τουριστικές αφίξεις παγκοσμίως.

Με την παραδοχή του εν λόγω συγκριτικού πλεονεκτήματος, τουλάχιστον για την Ευρώπη, θα μπορούσε ίσως να υποτεθεί ότι η Ελλάδα, με τέτοιο τουριστικό υπόβαθρο, εύκολα φιλοξενεί αφίξεις τέτοιου μεγέθους όσο καμία άλλη χώρα ίσως στον κόσμο.

Επιπροσθέτως, η ανάπτυξη του εναλλακτικού τουρισμού στη χώρα μας όχι μόνο θα προσδώσει αξία στο ελληνικό τουριστικό προϊόν αλλά επίσης θα μπορούσε να βοηθήσει προς την κατεύθυνση αύξησης του αριθμού αφίξεων επισκεπτών από την αλλοδαπή τουριστική αγορά.

Επίσης, μέσω της εν λόγω εργασίας, επιθυμείται η αναφορά της περιοχής των Καλαβρύτων ως έναν από τους ελληνικούς προορισμούς που μπορούν να υποστηρίξουν τον εναλλακτικό τουρισμό σε έναν βαθμό.

Τέλος, η αξιολόγηση τριών επενδύσεων στην περιοχή των Καλαβρύτων αποσκοπεί να φανερώσει την ανάγκη αύξησης της επισκεψιμότητας της περιοχής για τη σίγουρη βιωσιμότητά τους αλλά και για τα καλύτερα χρηματοοικονομικά αποτελέσματά τους και αποδοτικότητα.

1.3 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ

Η εργασία αυτή χωρίζεται στα εξής μέρη:

A) Στην ανάλυση της έννοιας «επένδυση» και πιο συγκεκριμένα στο:
Κεφάλαιο 2

Περιγράφεται ο όρος επένδυση, οι διακρίσεις της τα είδη της πάγιας επένδυσης, η φύση της, οι προσδιοριστικοί παράγοντες επένδυσης παγίου κεφαλαίου. Ακόμα, αναλύονται ειδικότερα οι κατηγορίες τουριστικής επένδυσης σε εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής και ανωδομής, αναφέρονται περιληπτικά οι δημόσιες επενδύσεις αλλά και η χρησιμότητά των επενδύσεων στην οικονομία.

Β) Στην ανάλυση του τουριστικού κλάδου και επενδύσεων σε αυτόν, αρχικά σε θεωρητικό επίπεδο και από σφαιρικής πλευράς σε παγκόσμια εμβέλεια, στη συνέχεια ειδικότερα στον Ελλαδικό χώρο

Κεφάλαιο 3

Εν συντομία αναφέροντας κάποια κύρια σημεία και περίοδοι ορόσημα για την ανάπτυξη του τουρισμού σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και τα συμφέροντα των όποιων ενδιαφερόμενων επενδυτών σε έναν προορισμό. Αναλύονται οι προϋποθέσεις της τουριστικής ανάπτυξης, η επιλογή θέσης σε σχέση με το κόστος, η προσπελασιμότητα της περιοχής, η υποδομή της αλλά και η τουριστική υποδομή της, οι τουριστικοί πόροι που διαθέτει, ο πληθυσμός της περιοχής όπως επίσης και η ξενοδοχειακή υποδομή μιας περιοχής. Επίσης αναφέρεται ο εναλλακτικός τουρισμός ως ορισμός και η ανάπτυξή του στην Ελλαδική επικράτεια ενώ θίγεται και το πλαίσιο στήριξης των τουριστικών επενδύσεων από το Κράτος, η στάση του Παγκόσμιου Συμβουλίου Ταξιδιών και Τουρισμού και το εθνικό σχέδιο ώθησης του ξενοδοχειακού τουρισμού.

Γ) Στην ανάδειξη της περιοχής των Καλαβρύτων, ως θαυμαστός προορισμός προσέλκυσης εναλλακτικού τουρισμού

Κεφάλαιο 4

Προβάλλοντας την αξιομνημόνευτη ιστορία της, τον πολιτισμό της, το ήθος της και την αναγνωρισμένη από την UNESCO περιβαλλοντική ομορφιά της

Δ) Στην αξιολόγηση τριών τουριστικών επιχειρήσεων ως επενδύσεις, δύο δημόσιας ιδιοκτησίας και μια ιδιωτικής

Κεφάλαιο 5

Βάση ανάλυσης χρηματοοικονομικών στοιχείων των τελευταίων χρόνων, Ισολογισμών και Αποτελεσμάτων Χρήσεως αλλά και λόγω κάποιων επενδυτικών σχεδίων τους, εντάσσονται στις πάγιες δαπάνες και κρίνεται η βιωσιμότητα έως τώρα αλλά και σε βάθος χρόνου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

2.1 Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΩΣ ΕΝΝΟΙΑ

Η έννοια της επένδυσης στην οικονομία, διαφέρει κατά πολύ από την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην καθημερινή μας ζωή. Με τη στενή έννοια του όρου, επένδυση θεωρείται κάθε τοποθέτηση διαθέσιμων κεφαλαίων της επιχείρησης σε άλλα ενεργητικά στοιχεία, τα οποία προορίζονται να παραμείνουν στην επιχείρηση για μεγάλο χρονικό διάστημα (Γεώργιος Π. Αρτίκης, 2002, σελ.96)

Επένδυση σε μια οικονομία κατά τη διάρκεια μιας περιόδου σημαίνει δημιουργία νέου κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, όπως κατασκευή κτιρίων, εγκαταστάσεων και νέου μηχανολογικού εξοπλισμού όπως και οι επεκτάσεις, βελτιώσεις και εκσυγχρονισμός προϋπαρχόντων κτιρίων και εγκαταστάσεων ή μηχανολογικού εξοπλισμού. Επίσης, θεωρείται η αύξηση των αποθεμάτων των επιχειρήσεων, δηλαδή των πρώτων υλών, ημικατεργασμένων προϊόντων ή και τελικών προϊόντων (Σαράντος Κυριακόπουλος, 2010, σελ.1)

Κατά συνέπεια, στην έννοια της επένδυσης περιλαμβάνονται τα πάγια περιουσιακά στοιχεία, οι εξωεπιχειρηματικές τοποθετήσεις, το τμήμα των αποθεμάτων του οποίου η διατήρηση αποτελεί πάγια ανάγκη για την ομαλή λειτουργία της επιχείρησης, ανεξάρτητα των διακυμάνσεων της δραστηριότητάς της, ονομαζόμενο απόθεμα ασφαλείας, και το τμήμα των χορηγούμενων πιστώσεων στους πελάτες, το οποίο αντιστοιχεί στους συνηθισμένους όρους πώλησης της επιχείρησης.(Γεώργιος Π. Αρτίκης, 2002, σελ.96)

Διακρίνονται συνεπώς τρεις κυρίως κατηγορίες επενδύσεων (Γεώργιος Π. Αρτίκης, 2002, σελ.96)

A. Επενδύσεις σε πάγια ενεργητικά στοιχεία, οι οποίες δεν προορίζονται για μεταπώληση, σημειώνουν χαμηλή κυκλοφοριακή ταχύτητα και ο χρονικός τους ορίζοντας είναι μεγάλος. Για παράδειγμα οικόπεδα, κτίρια, μηχανήματα, μεταφορικά μέσα κ.λ.π.

B. Επενδύσεις εκτός επιχείρησης, οι οποίες δεν έχουν άμεση σχέση με τον βασικό αντικειμενικό σκοπό της επιχείρησης και είναι συνήθως μεγάλης διάρκειας. Για παράδειγμα, συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο θυγατρικών επιχειρήσεων, χορήγηση μακροπρόθεσμων δανείων σε συγγενικές ή άλλες επιχειρήσεις κ.λ.π.

Γ. Επενδύσεις σε κυκλοφορούντα ενεργητικά στοιχεία, οι οποίες διακρίνονται σε επενδύσεις σε Αποθέματα, Απαιτήσεις και Διαθέσιμα. Αποθέματα νοούνται οι πρώτες ύλες, τα ημικατεργασμένα προϊόντα και τα τελικά/ έτοιμα προϊόντα.

Απαιτήσεις νοούνται κυρίως πιστώσεις της επιχείρησης προς τους πελάτες της. Διαθέσιμα νοούνται τα μετρητά του ταμείου, οι καταθέσεις κάθε μορφής στις τράπεζες, τα εύκολα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα.

2.2 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Η συνολική επένδυση σε μια περίοδο ή διαφορετικά η ακαθάριστη επένδυση σε μια οικονομία διακρίνεται γενικά σε:

1. Επένδυση των επιχειρήσεων σε πάγια κεφάλαια (ασώματα και ενσώματα)
 - Κτίρια
 - Εγκαταστάσεις
 - Μηχανήματα & εξοπλισμός
 - Μεταφορικά μέσα
 - Έπιπλα και σκεύη
 - Έρευνα και Εκπαίδευση
2. Μεταβολή των αποθεμάτων των επιχειρήσεων
3. Επένδυση των νοικοκυριών σε κατοικίες
4. Επένδυση του Δημοσίου για κατασκευή διαφόρων έργων:
 - Δρόμοι
 - Λιμάνια
 - Αεροδρόμια
 - Δίκτυα επικοινωνιών, κοκ

Ανάλογα με τον κλάδο της οικονομικής δραστηριότητας, η επένδυση κατατάσσεται στους εξής κλάδους:

1. Πρωτογενής τομέας (Γεωργία, κτηνοτροφία, δάση, αλιεία)
2. Ορυχεία – Λατομεία (μεταλλεία)
3. Μεταποίηση
4. Ενέργεια – Ύδρευση – Αποχέτευση
5. Μεταφορές και Επικοινωνίες
6. Κατοικίες

7. Λοιπές δραστηριότητες & Υπηρεσίες (Εμπόριο, Τουρισμός, Τράπεζες, κλπ)

Από την άποψη του μεγέθους, η επένδυση διακρίνεται σε

- Μικρή
- Μεσαία
- Μεγάλη

Ανάλογα με το φορέα υλοποίησης, η επένδυση διακρίνεται σε:

1. Ιδιωτική, η οποία υλοποιείται από ιδιωτικό φορέα (νομικό ή φυσικό πρόσωπο)
2. Δημόσια, η οποία αναλαμβάνεται από κάποιο κρατικό φορέα και έχει ως αντικείμενο κυρίως την πραγματοποίηση έργων συλλογικής ή κοινωνικής ωφέλειας
3. Μικτού ή κοινού ενδιαφέροντος, που προωθούνται από μικτούς ιδιωτικούς, κρατικούς ή ημικρατικούς φορείς

Ανάλογα με τη βαρύτητα της χρήσης ή εισροής συγκεκριμένου συντελεστή παραγωγής, η επένδυση διακρίνεται σε:

1. Εντάσεως κεφαλαίου, όπου απαιτείται αναλογικά σημαντική εισροή κεφαλαίων
2. Εντάσεως εργασίας, όπου απαιτείται σημαντικό εργατικό δυναμικό
3. Εντάσεως εδαφικών πόρων, όπου απαιτείται σημαντική χρήση εκτάσεως γης

Λαμβάνοντας υπόψη τη γεωγραφική κάλυψη, η επένδυση έχει σημασία:

1. τοπική
2. περιφερειακή
3. εθνική
4. κοινοτική (ΕΕ)
5. πολυεθνική ή παγκόσμια

Ανάλογα με το βαθμό κινδύνου που συνεπάγεται, η επένδυση διακρίνεται σε :

1. απόλυτα εξασφαλισμένη επένδυση έναντι κινδύνων και αβεβαιότητας
2. χαμηλού κινδύνου
3. υψηλού κινδύνου

2.3 ΕΙΔΗ ΠΑΓΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Οι επενδύσεις σε πάγια ενεργητικά στοιχεία ανάλογα με το σκοπό που εξυπηρετούν, μπορούν να διακριθούν σε (Γεώργιος Π. Αρτίκης, 2002, σελ.97):

- Υποχρεωτικές προτάσεις επενδύσεων (mandatory proposals), δηλαδή προτάσεις επενδύσεων οι οποίες είναι απαραίτητες για τη συνέχιση της λειτουργίας της επιχείρησης
- Προτάσεις επενδύσεων για αντικατάσταση υπαρχουσών επενδύσεων (replacement proposals) οι οποίες αποβλέπουν κυρίως στη μείωση του κόστους της επιχείρησης
- Προτάσεις επενδύσεων για επέκταση υπαρχόντων παγίων στοιχείων (expansion proposals) οι οποίες αποβλέπουν κυρίως στην αύξηση των εσόδων της επιχείρησης

2.4 ΦΥΣΗ ΠΑΓΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η επένδυση κεφαλαίων σε πάγια ενεργητικά στοιχεία είναι πολύ σοβαρή υπόθεση για κάθε επιχείρηση, για το λόγο ότι το πιθανότερο θα έχει σημαντικότερες συνέπειες στη μελλοντική εξέλιξη της επιχείρησης ή και ακόμη και τεράστιες επιπτώσεις στην υπόστασή της.

Αρχικά, οι επενδύσεις σε πάγια ενεργητικά δεσμεύουν μεγάλα χρηματικά ποσά. Το ύψος αυτών των επενδύσεων διαφέρει σημαντικά αναλόγως με τη φύση της επιχείρησης και τον κλάδο δραστηριότητάς της και αναλόγως το είδος της επένδυσης και τον βαθμό εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων και αυτοματισμού της λειτουργίας τους.

Επιπρόσθετα, η επανάκτηση των ποσών που επενδύονται σε πάγια ενεργητικά στοιχεία απαιτεί μεγάλο χρονικό διάστημα και συνεπάγεται αβεβαιότητες, μεταξύ των οποίων και ο κίνδυνος της πρόωρης οικονομικής απαξίωσής τους. Πρέπει να τονισθεί ότι αν πραγματοποιηθεί μια επένδυση κεφαλαίων, συνήθως είναι αδύνατη η ρευστοποίηση των νέων παγίων ενεργητικών στοιχείων χωρίς σημαντικές ζημιές.

Επιπλέον, κάθε επένδυση σε πάγια ενεργητικά στοιχεία προξενεί αύξηση των σταθερών δαπανών της επιχείρησης (αποσβέσεις, ασφάλιστρα, χρηματοπιστωτικά έξοδα, πρόσθετοι μισθοί κλπ), η οποία συνεπάγεται μετάθεση του νεκρού σημείου του

κύκλου εργασιών σε υψηλότερο επίπεδο δραστηριότητας και δημιουργεί έτσι έντονη ανάγκη για διατήρηση της παραγωγικής απασχόλησης σε υψηλό επίπεδο.

Τέλος, από χρηματοδοτική άποψη το ύψος των επενδύσεων σε πάγια ενεργητικά στοιχεία καθορίζει τις ανάγκες χρηματοδότησης μεγάλης διάρκειας και μάλιστα με ίδια κεφάλαια.

Συμπερασματικά, πρέπει να σημειωθεί ότι, πριν υιοθετηθεί οποιαδήποτε σοβαρή πάγια επένδυση, πρέπει να υποβάλλεται σε λεπτομερειακή αξιολόγηση. Αν μια πάγια επένδυση υιοθετηθεί χωρίς προηγούμενη αξιολόγηση και μελέτη και στη συνέχεια αποδειχθεί αποτυχημένη, η επιχείρηση θα υποφέρει τις συνέπειες του λάθους μέχρι πλήρους απόσβεσης, ή πώλησης με ζημία, των παγίων στοιχείων. Για όσο διάστημα διατηρείται η λάθος επένδυση, ακόμη και η πλέον αποτελεσματική διοίκηση δε μπορεί να εξαλείψει τις συνέπειες του λάθους, αλλά ενδεχομένως να μετριάσει μερικές από αυτές.

2.5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΠΑΓΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η επένδυση αποτελεί βασικό συστατικό της δραστηριότητας των επιχειρήσεων. Μοιάζει απαραίτητο για τις επιχειρήσεις να επενδύουν σκοπεύοντας να δημιουργήσουν παραγωγική υποδομή ή να επεκτείνουν την παραγωγική τους δυναμικότητα. Η βασική προϋπόθεση για μια επένδυση επιχείρησης είναι η πραγματοποίηση κερδών. Οι πιθανότητες ανάληψης του ρίσκου από πλευράς της επιχείρησης να κάνει μια επένδυση, πληθαίνουν ενόψει πρόβλεψης ότι το αναμενόμενο κέρδος θα είναι υψηλό. Εύλογα, τοποθετείται ως μέγεθος μιας επιχείρησης υψηλά στην οικονομία, όταν η αναμενόμενη αποδοτικότητα των επενδύσεων είναι μεγάλη. Η προβλεπόμενη αποδοτικότητα μιας επένδυσης βέβαια εξαρτάται από το κόστος της επένδυσης και τη ροή των αναμενόμενων αποδόσεών της.

Είναι αρκετοί οι παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση μιας επιχείρησης να επενδύσει σε πάγιο κεφάλαιο σημειώνοντας κυρίως

1. το ύψος του επιτοκίου
2. το κόστος της επένδυσης
3. το βαθμό ανταγωνιστικότητας- συσσώρευσης υλικού κεφαλαίου
4. την καθαρή απόδοση (μετά φόρων)
5. τις προσδοκίες των επιχειρηματιών για το μέλλον
6. τις τεχνολογικές εξελίξεις
7. το επίπεδο του εισοδήματος στην οικονομία

Η κάθε επιχείρηση βέβαια αποβλέποντας στη μεγιστοποίηση των κερδών της, έχει συνήθως εναλλακτικές δυνατότητες επενδύσεων σε πάγιο κεφάλαιο. Τα υποψήφια επενδυτικά έργα έχουν το κάθε ένα διαφορετική οριακή αποδοτικότητα του κεφαλαίου, δηλαδή διαφέρει η απόδοση του πρόσθετου υλικού κεφαλαίου που δημιουργείται από την κάθε επένδυση. Το ύψος της επένδυσης σε πάγιο κεφάλαιο επίσης μπορεί να διαφέρει αρκετά. Για να κρίνει η επιχείρηση τη πιο συμφέρουσα επένδυση, συγκρίνει την οριακή αποδοτικότητα του κεφαλαίου, με το επιτόκιο με το οποίο μπορεί να δανειστεί ή να παρέχει χρηματικό κεφάλαιο. Όταν η οριακή αποδοτικότητα συμφέρει να προχωρήσει το επενδυτικό σχέδιο.

Για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της η επιχείρηση θα πρέπει να δανειστεί χρήματα από το Τραπεζικό σύστημα ή να χρησιμοποιήσει ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση που δανειστεί, θα πληρώνει ετήσιο τόκο ανάλογο με το εκάστοτε Τραπεζικό επιτόκιο.

Σε διαφορετική περίπτωση, αν χρησιμοποιήσει ίδια κεφάλαια, θα έχει ανάλογο κόστος ευκαιρίας, γιατί εναλλακτικά από το να προβεί σε μια επένδυση, θα μπορούσε να τοποθετήσει τα χρήματα σε καταθέσεις, ομόλογα, μετοχές ή άλλες ευκαιρίες που ίσως να απέδιδαν με μια ορισμένη χρηματική απόδοση. Κατά συνέπεια, διαφαίνεται η ύψιστη σημασία του ύψους του επιτοκίου ενόψει κάποιων επενδυτικών αποφάσεων. Δε συμφέρει καμία επιχείρηση να πραγματοποιήσει κάποια επένδυση της οποίας η αποδοτικότητα δε θα είναι υψηλότερη από το επιτόκιο της αγοράς.

Όταν το επιτόκιο αυξάνει, φυσικά οι επενδύσεις που έμοιαζαν συμφέρουσες προηγούμενα, μεταμορφώνονται σε ασύμφωρες και συνεπώς και οι συνολικές επενδύσεις στην οικονομία μειώνονται. Όταν το επιτόκιο μειώνεται, αντιθέτως οι επενδύσεις γίνονται τώρα πιο ελκυστικές και αποτέλεσμα έχουν οι συνολικές επενδύσεις στην οικονομία να αυξάνουν. Στον τουριστικό κλάδο και οι επενδύσεις όπως ξενοδοχεία διάκεινται ευμενώς στις μειώσεις των επιτοκίων, εφόσον με αυτόν τον τρόπο γίνονται περισσότερο συμφέρουσες οι νέες παραγωγικές επενδύσεις.

Το κόστος σίγουρα επηρεάζει αντίστροφα την αποδοτικότητα, τη στιγμή που όλοι οι άλλοι παράγοντες παραμένουν ίδιοι. Όσο μεγαλύτερο δηλαδή το κόστος μιας συγκεκριμένης επένδυσης, τόσο μικρότερη μοιάζει και η αποδοτικότητά της αν για παράδειγμα οι αναμενόμενες ετήσιες καθαρές αποδόσεις παραμένουν σταθερές, με αποτέλεσμα να θεωρηθεί ασύμφωρη επένδυση και κατ' επέκταση ενδεχομένως να αποθαρρύνει την επιχείρηση να προβεί στην εν λόγω επένδυση.

Η αύξηση του εργατικού κόστους έχει ιδιαίτερα αρνητική επίδραση στις επενδυτικές αποφάσεις. Όχι μόνο γιατί αυξάνει το κόστος της επένδυσης με συνέπεια να μειώνει την αποδοτικότητά της, αλλά επίσης γιατί αυξάνει και τα λειτουργικά κόστη της νέας

επένδυσης οπότε θα μειωθούν και οι καθαρές ετήσιες αποδόσεις της και μειώνει ακόμα περισσότερο την αποδοτικότητα της επένδυσης.

Ο έντονος ανταγωνισμός και ίσως ο κορεσμός της αγοράς, επίσης αποτελεί παράγοντα πιθανής μείωσης των αποδόσεων μιας νέας επένδυσης. Η συσσώρευση υλικού κεφαλαίου συνεπάγεται τη μείωση της απόδοσης σε νέες επενδύσεις υλικού κεφαλαίου.

Είναι κοινώς αυτονόητο ότι οι επιχειρήσεις ενδιαφέρονται για τις καθαρές αποδόσεις μετά την κατάθεση των φορολογικών υποχρεώσεών τους, την πληρωμή της επιβάρυνσης των επιχειρηματικών κερδών από τους φορολογικούς συντελεστές. Όσο μεγαλύτερο το ύψος των φόρων τόσο μικρότερη και η καθαρή οριακή αποδοτικότητα του κεφαλαίου. Απεναντίας, η όποια μείωση των φόρων στα επιχειρηματικά κέρδη κατά κανόνα ενθαρρύνει τις επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο. Με γνώμονα αυτή τη σκέψη, πολλές Κυβερνήσεις θεσμοθετούν ειδικά κίνητρα προς τις επιχειρήσεις με στόχο τη μείωση του αρχικού κόστους επένδυσης ή στην αύξηση των αναμενόμενων καθαρών ετήσιων αποδόσεων ή στη μείωση του επιτοκίου δανεισμού της επιχείρησης και με αποτέλεσμα να επιτύχουν την ελκυστικότητα των επενδύσεων. Τα ειδικά αυτά κίνητρα μπορεί να έχουν τη μορφή

- επιχορηγήσεων για κάλυψη μέρους του κόστους της επένδυσης
- επιδοτήσεων του επιτοκίου δανείων που οι επενδυτές παίρνουν από τις τράπεζες
- απαλλαγής από φορολογία μέρους των κερδών για να σχηματιστεί ειδικό αποθεματικό για χρηματοδότηση της επένδυσης
- μείωσης ορισμένων ασφαλιστικών ή άλλων επιβαρύνσεων προκειμένου να μειωθεί το λειτουργικό κόστος
- απαλλαγής από δασμούς των εισαγόμενων μηχανημάτων και πρώτων υλών
- απαλλαγής για ορισμένα χρόνια από φόρους των κερδών που θα προκύψουν από νέα επένδυση

Οι προσδοκίες των επιχειρηματιών για το τι θα αποφέρει η επένδυση στο μέλλον είναι ευνόητες. Οι σκέψεις μοιάζουν αισιόδοξες όταν δεν υπάρχει κίνδυνος στην οικονομία. Οι επενδυτές σε αυτήν την περίπτωση αναμένουν μεγαλύτερες αποδόσεις, η οριακή αποδοτικότητα του κεφαλαίου εκτιμάται υψηλότερη και το ενδιαφέρον για μια επένδυση είναι δεδομένο. Μια επένδυση θεωρείται χωρίς κίνδυνο όταν συντρέχουν δύο προϋποθέσεις, η επένδυση δεν έχει πιστωτικό κίνδυνο και ταυτόχρονα δεν έχει κίνδυνο επανεπένδυσης των ταμιακών ροών που συσσωρεύει. Όμως ακόμα και οι μεγαλύτερες

και ασφαλέστερες επιχειρήσεις έως και το δημόσιο, το οποίο θεωρείται και προνομιούχο, έχουν κάποιο βαθμό πιστωτικού κινδύνου.

Αναπόφευκτα, όταν επικρατεί απαισιοδοξία και σκεπτικισμός, οι ανησυχίες των επενδυτών ολοένα και μεγαλώνουν, ο φόβος του κινδύνου είναι αναπόφευκτος, το ρίσκο για την προώθηση μιας επένδυσης είναι μεγάλο καθώς το μέλλον διαγράφεται θολό και απειλητικό. Ο κίνδυνος επηρεάζει την αξιολόγηση μιας επένδυσης. Μία επένδυση με κίνδυνο θεωρείται αξιόλογη επένδυση βέβαια, αν η απόδοσή της είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη απόδοση μιας ασφαλούς επένδυσης. Οι προσδοκίες των επιχειρηματιών επηρεάζονται από μεταβολές στο εισόδημα, τον κύκλο εργασιών και τα κέρδη τους, από τη φορολογική και εργατική πολιτική του κράτους, από το ρυθμό του πληθωρισμού, από το πολιτικό κλίμα, από εξωτερικούς παράγοντες και πληθώρα άλλων παραγόντων στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Οι τεχνολογικές εξελίξεις αφορούν την παραγωγική διαδικασία, ευνοούν την παραγωγή μεγαλύτερης ποσότητας προϊόντος με την ίδια ποσότητα παραγωγικών συντελεστών ή την παραγωγή της ίδιας ποσότητας προϊόντος με μικρότερη ποσότητα παραγωγικών συντελεστών. Η εισαγωγή ενός νέου προϊόντος στην αγορά αφορά τις καινοτομίες, οι οποίες μεταβάλλουν την οικονομία, βελτιώνουν τις ιδιότητες ενός υπάρχοντος προϊόντος ή υπηρεσίας, υιοθετούν ένα νέο τρόπο παραγωγής ή εμπορίας ενός προϊόντος.

Η τεχνολογική εξέλιξη έχει ως άμεση συνέπεια την αύξηση στη ζήτηση για επενδύσεις σε υλικό κεφάλαιο, όταν όμως εξοικονομούν υλικό κεφάλαιο υπάρχει πιθανότητα να μειώσουν τη ζήτηση για τέτοιες επενδύσεις. Απεναντίας οι καινοτομίες, δημιουργούν ανάγκες για νέα κεφαλαιουχικά αγαθά και αποτελούν έναν από τους κυριότερους αυξητικούς παράγοντες της επένδυσης. Κατά την ιστορία, καινοτομίες όπως η χρησιμοποίηση των σιδηροδρόμων, του ηλεκτρισμού, των αυτοκινήτων, των τηλεφώνων, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, του διαδικτύου και πολλές άλλες, ήταν η αιτία για την πραγματοποίηση τεράστιων επενδύσεων.

Είναι αλήθεια, πως το επίπεδο του εισοδήματος διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη ζήτηση και την οικονομική ευφορία σε ένα κράτος. Το υψηλότερο επίπεδο του εισοδήματος σε μια οικονομία, δεν αυξάνει μόνο το μέγεθος των πωλήσεων και των κερδών των επιχειρήσεων αλλά και τις επενδύσεις αφού οι προσδοκίες για μελλοντικά κέρδη είναι καλές, αυξάνεται η οριακή αποδοτικότητα του κεφαλαίου και καθώς υπάρχουν μεγαλύτερες δυνατότητες αυτοχρηματοδότησης επενδύσεων από συσσώρευση κερδών. Όταν κιάλας ο ρυθμός αύξησης του εισοδήματος είναι γρήγορος, δημιουργούνται ταχύτερα ανάγκες για νέες επενδύσεις για την ικανοποίηση της αυξανόμενης ζήτησης αγαθών και υπηρεσιών.

2.6 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Οι τουριστικές επενδύσεις μπορούν να διακριθούν σε κατηγορίες αναλόγως με το είδος τους και τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται.

Η συνηθέστερη κατάταξη είναι

1. Επενδύσεις σε εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής
2. Επενδύσεις σε εγκαταστάσεις τουριστικής ανωδομής

2.6.1 Επενδύσεις σε εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής

Η κατηγορία αυτή τουριστικών επενδύσεων συνήθως απευθύνεται και στον γενικό πληθυσμό μιας περιοχής ή μιας χώρας, χωρίς να απευθύνεται αποκλειστικά στον τουρισμό. Η ύπαρξή της όμως και η λειτουργία αυτών των επενδύσεων διευκολύνει, και σε αρκετά μεγάλο βαθμό επιτρέπει, την ύπαρξη τουριστικών δραστηριοτήτων.

Οι επενδύσεις σε εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής διακρίνονται σε δύο υπο-κατηγορίες:

A) Επενδύσεις σε γενικές εγκαταστάσεις

Οι επενδύσεις αυτές περιλαμβάνουν

- Τη συγκοινωνιακή υποδομή (αεροδρόμια, λιμάνια, σιδηροδρομικοί σταθμοί, οδικό δίκτυο, μέσα μεταφοράς)
- Δίκτυα προσπέλασης
- Μονοπάτια, κ.ο.κ.

B) Επενδύσεις ειδικής τουριστικής υποδομής

Οι επενδύσεις αυτής της υπο-κατηγορίας περιλαμβάνουν τις κάτωθι περιπτώσεις:

- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό συνεδριακών κέντρων
- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό χιονοδρομικών κέντρων
- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό αξιοποίησης ιαματικών πηγών
- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό τουριστικών λιμένων σκαφών αναψυχής (μαρίνες)
- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό γηπέδων γκολφ
- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό κέντρων θαλασσοθεραπείας

- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό κέντρων τουρισμού υγείας
- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό κέντρων προπονητικού-αθλητικού τουρισμού
- Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμό θεματικών πάρκων που αποτελούν οργανωμένες μορφές τουρισμού

2.6.2 Επενδύσεις σε εγκαταστάσεις τουριστικής ανωδομής

Οι επενδύσεις αυτής της κατηγορίας καλύπτουν βασικά τις ανάγκες διαμονής, εστίασης και αναψυχής των τουριστών.

Οι εγκαταστάσεις αυτές συχνά είναι δυνατό να διαθέτουν και χώρους, εξοπλισμούς ή οργάνωση για άθληση και προώθηση δημιουργικότητας κατά τον ελεύθερο χρόνο, χωρίς να έχουν γνώμονα και αποκλειστικό σκοπό την κάλυψη συγκεκριμένων αναγκών των τουριστών. Ένα ξενοδοχείο, λόγω χάρη, αποτελεί εγκατάσταση τουριστικής ανωδομής, γιατί καλύπτει ανάγκες διαμονής και εστίασης, διαθέτοντας συχνά εστιατόριο, ή/ και αναψυχής, διαθέτοντας και αθλητικά γήπεδα ή/ και χώρους προβολής βίντεο, επιτραπέζιων παιχνιδιών κ.ο.κ. και συνεπώς καλύπτει ανάγκες άθλησης και ανάγκες δημιουργικής διάθεσης του ελεύθερου χρόνου.

Παραδείγματα επενδύσεων τουριστικής ανωδομής είναι τα εξής:

- Ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων
- Ίδρυση ή επέκταση τουριστικών οργανωμένων κατασκηνώσεων (campings)
- Ίδρυση ή επέκταση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων, ενοικιαζόμενων δωματίων και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων
- Εκσυγχρονισμός ήδη λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων
- Εκσυγχρονισμός και αναβάθμιση λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων σε κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά
- Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων με τη δημιουργία συμπληρωματικών εγκαταστάσεων με την προσθήκη νέων κοινόχρηστων χώρων, εγκαταστάσεων αναψυχής, πισίνων και αθλητικών εγκαταστάσεων, με σκοπό την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών
- Εκσυγχρονισμός ήδη λειτουργουσών τουριστικών οργανωμένων κατασκηνώσεων (campings)

- Εκσυγχρονισμός λειτουργούντων αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων, ενοικιαζόμενων δωματίων και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων
- Μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες
- Ίδρυση ή επέκταση ή εκσυγχρονισμός εγκαταστάσεων εστίασης
- Ίδρυση ή εκσυγχρονισμός τουριστικών γραφείων

2.7 ΟΙ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Οι δημόσιες επενδύσεις αφορούν επενδύσεις:

- ✓ Κρατικών Υπηρεσιών
- ✓ Οργανισμών του Δημοσίου
- ✓ Οργανισμών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- ✓ Δημοσίων Επιχειρήσεων

Οι επενδύσεις των Κρατικών Υπηρεσιών, των Οργανισμών του Δημοσίου και των Οργανισμών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, συνηθίζεται να αποβλέπουν στην ικανοποίηση υπαρχουσών κοινωνικών αναγκών και είναι αποτέλεσμα κυβερνητικών αποφάσεων. Οι αποφάσεις αυτές συνήθως στηρίζονται σε κοινωνικά κριτήρια και δεν επηρεάζονται από τους παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τις επενδύσεις των ιδιωτικών επιχειρήσεων.

Σε αντίθεση, οι επενδύσεις των Δημοσίων Επιχειρήσεων γίνονται στις περισσότερες περιπτώσεις με οικονομικά κριτήρια και ως εκ τούτου επηρεάζονται συνήθως από τους ίδιους παράγοντες, που επηρεάζουν και όλες τις λοιπές επενδύσεις των ιδιωτικών επιχειρήσεων.

2.8 ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η χρησιμότητα των επενδύσεων στην οικονομία, είναι μεγάλη και αναμφίβολα σημαντική. Σίγουρα οι ιδιωτικές επιχειρήσεις αλλά και οι δημόσιοι φορείς αναρωτιούνται εύλογα ποια η χρησιμότητα της κάθε επένδυσης, εφόσον πρόκειται για μια επικίνδυνη επιχειρηματική απόφαση και ρίσκο πολλές φορές όταν επικρατεί απαισιοδοξία στην οικονομία και οι αποδόσεις δε μπορούν να προβλεφθούν επακριβώς. Αν δε

συμμετέχουν όμως στην αναπτυξιακή διαδικασία, θα καταλήξουν στο περιθώριο και θα ξεπεραστούν από τους ανταγωνιστές τους, αυτούς που αποφάσισαν να συμμετέχουν στην αναπτυξιακή διαδικασία.

Οι επενδύσεις συμβάλλουν στη μείωση του κόστους παραγωγής, προωθώντας τον εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων και την υιοθέτηση νέων παραγωγικών μεθόδων. Επίσης βελτιώνουν την ποιότητα των προϊόντων, προωθώντας την ανάπτυξη νέων προϊόντων. Αποτέλεσμα αυτών των επιπτώσεων είναι η προαγωγή της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων. Το ζητούμενο λοιπόν δεν έγκειται στην αποφυγή των επενδυτικών αποφάσεων αλλά στη σωστή λήψη εκείνων των αποφάσεων για επενδύσεις έχοντας ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο αποτυχίας.

Σε σχέση με την οικονομική ανάπτυξη μιας περιοχής, η πραγματοποίηση επενδύσεων δημιουργεί προϋποθέσεις αύξησης του ρυθμού ανάπτυξης των οικονομικών μεγεθών της οικονομίας. Αυξάνεται το κατά κεφαλήν εισόδημα στην περιοχή, καθώς επίσης και η απασχόληση ενώ επιτυγχάνεται κοινωνική σταθερότητα. Στην περίπτωση φυσικά που τα κέρδη των επενδύσεων παραμένουν στην ίδια την περιοχή, τα αποτελέσματα των επενδύσεων είναι περαιτέρω πολλαπλασιαστικά.

Η υλοποίηση επενδύσεων αυξάνει τα δημόσια έσοδα, και στην περίπτωση επενδύσεων για την παραγωγή εξαγωγίμων προϊόντων και υπηρεσιών βελτιώνει τις εξαγωγές της χώρας. Όταν σε μια περιοχή πραγματοποιούνται νέες επενδύσεις, ιδιωτικές, δημόσιες ή μικτής φύσεως, πέραν ότι υπάρχει οικονομική ανάπτυξη και σταθερότητα, αναπτύσσεται κλίμα εμπιστοσύνης για άλλους επενδυτές και κυρίως για επενδυτές από το εξωτερικό, οπότε υπάρχει εισαγωγή επενδυτικών κεφαλαίων με θετικές επιπτώσεις στην εθνική οικονομία.

Τα πλεονεκτήματα των επενδύσεων σε επίπεδο εθνικής οικονομίας πρέπει να αναζητηθούν στους χώρους της ανταγωνιστικότητας, της απασχόλησης και των συναλλαγματικών αποθεμάτων. Οι επενδύσεις συμβάλλουν στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας δια μέσου της βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων που λειτουργούν σε μια χώρα. Η ανάπτυξη προϋποθέτει ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών, οι οποίες με τη σειρά τους δημιουργούν νέες θέσεις εργασίας και αντίστοιχη αύξηση των δεικτών απασχόλησης. Τέλος, οι επενδύσεις προωθούν τις εξαγωγές προϊόντων και συμβάλλουν στην αύξηση της εισροής κεφαλαίων αλλά και συναλλάγματος στη χώρα.

Δε μοιάζει καθόλου με υπερβολή η άποψη ότι οι επενδύσεις είναι ο κινητήριος μοχλός της οικονομίας και η προϋπόθεση για την οικονομική ανάπτυξη. Για το λόγο αυτό, οι Κυβερνήσεις δίνουν τεράστια βαρύτητα στην προσέλκυση επενδυτών, από το εσωτερικό ή το εξωτερικό, χρησιμοποιώντας πολιτικές κινήτρων κάθε μορφής όπως επιχορηγήσεις, επιδοτήσεις, φορολογικές απαλλαγές κλπ.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Γεώργιος Π. Αρτίκης: Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Αποφάσεις Επενδύσεων, 2002, σελ.96,97,98

Παναγιώτης Π. Αρτίκης: Διαχείριση Αξίας και Κινδύνου, Εκδόσεις Interbooks, 2010, σελ.265, 266, 286, 308

Κων/νος Αραβώσης: Κατάρτιση και Αξιολόγηση Επενδυτικών Σχεδίων & Προγραμμάτων, Εκδόσεις Οικονομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2007, σελ.1-7

Σαράντος Κυριακόπουλος: Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων- Μάνατζμεντ Τουρισμού, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, ΔΤΕ 529-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ, 2010

Γεωργ. Χρ. Κώπτης - Α. Πετράκη Κώπτη: Σύγχρονα Οικονομικά για Όλους, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 2002, σελ.131-143

Ελισάβετ Χατζηνικολάου: Το Δίκαιο των Καταλυμάτων και των Λοιπών Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Εκδόσεις Προπομός, Αθήνα, 2002

Ε.Ο.Τ.: Οδηγός Τουριστικών Επενδύσεων, Αθήνα, 2009, www.gnto.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

3.1 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

3.1.1 Ιστορική Αναδρομή

Οι έννοιες του τουρισμού και του ταξιδιού ξεκινά να γράφει τις δικές τους ιστορίες όπως και ο παγκόσμιος πολιτισμός. Η αντίληψη της έννοιας του τουρισμού βεβαίως έχει αλλάξει με το πέρασμα των ετών ενώ η επίδραση που έχει στην παγκόσμια οικονομική κοινότητα είναι αναμφισβήτητη. Οι περισσότεροι ιστορικοί του τουρισμού κυρίως εστίαζαν στον ευρωπαϊκό χώρο, από τους αρχαίους Έλληνες και τους Ρωμαίους έως το σιδηρόδρομο και την Thomas Cook στο Ηνωμένο Βασίλειο. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο τουρισμός υπήρχε σε άλλες περιοχές του κόσμου για εκατοντάδες χρόνια. Η ιστορία του βέβαια δε μπορεί να καταγραφεί επακριβώς όμως την εκκίνηση μπορεί κανείς να την υποθέσει κατά τις αρχαίες αυτοκρατορίες που γνώρισαν η Αφρική, η Ασία και η Μέση Ανατολή. Ήταν τότε που δημιουργήθηκε η απαραίτητη υποδομή για ταξίδια όπως δρόμοι και υδάτινες διαδρομές αλλά και η εφεύρεση αυτοκινήτων και άλλων μέσων που διευκόλυναν τα ταξίδια. Κατά τις αιγυπτιακές δυναστείες, ξεκίνησαν να ανθίζουν τα ταξίδια για επαγγελματικούς λόγους αλλά και για αναψυχή, κέντρα φιλοξενίας ξεκίνησαν να κατασκευάζονται κατά μήκος των κύριων οδών αλλά και στις πόλεις για να υποδέχονται ταξιδιώτες στο πέρασμά τους από κεντρικές κυβερνητικές θέσεις και απομακρυσμένες περιοχές (Coltman, 1989).

Η αυτοκρατορία της Ασσυρίας, 9^{ος} -7^{ος} αιώνας π.Χ., τα μέσα μεταφοράς, οι δρόμοι βελτιώθηκαν, καθιερώθηκαν δείκτες για την ένδειξη των αποστάσεων και των κατευθύνσεων (Gee et al, 1997) και στη συνέχεια οι Πέρσες έκαναν ακόμα περισσότερες βελτιώσεις στο οδικό δίκτυο αναπτύσσοντας και κάρτα τεσσάρων τροχών για μεταφορές. Συχνά αναφέρεται ότι η εκκίνηση του τουρισμού εμφανίζεται στην αρχαία Ελλάδα και στη Ρώμη καθώς υπάρχουν αποδείξεις τουρισμού, από αυτές τις περιόδους, από άποψη ταξιδιωτικών και τουριστικών εγγράφων για παράδειγμα. Η πιο παλιά καταγεγραμμένη ένδειξη τουρισμού, έτειναν να είναι ειδικό στη φύση και που σχετίζονται με τη θρησκευτική άσκηση, καθώς οι άνθρωποι επισκέπτονταν θρησκευτικά φεστιβάλ και συμβουλευόντουσαν τη μαντεία (Swarbooke and Horner, 1999). Παρευρίσκονταν επίσης και σε εκδηλώσεις όπως οι Ολυμπιακοί Αγώνες οι

οποίοι ξεκίνησαν 776 π.Χ., εκδηλώσεις που επίσης είχαν θρησκευτική σημασία. Οι πρώτοι Έλληνες προώθησαν την ανάπτυξη του τουρισμού σε δύο συγκεκριμένα σημεία και η συγκεκριμένη θέση της Ελλάδας, το εμπορικό αυτό σταυροδρόμι, ευνόησε ιδιαίτερα τα ταξίδια ανάμεσα σε πολλές περιοχές. Πρώτον, μέσω της καθιέρωσης ενός ενιαίου νομίσματος, αντικαθιστώντας την ανάγκη των ταξιδιωτών να μεταφέρουν αγαθά και να ανταλλάξουν στον τελικό τους προορισμό με άλλα αγαθά και υπηρεσίες. Δεύτερον, η ελληνική γλώσσα εξαπλώθηκε κατά μήκος όλης της Μεσογείου, διευκολύνοντας την επικοινωνία όλων όσων ταξίδευαν.

Κατά τη Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία, όπως είχε ήδη συμβεί και με τους Έλληνες πιο πριν, παρατηρούσαν τις δικές τους αθλητικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις και ταξίδευαν στις πόλεις όπου διοργανωνόντουσαν. Τα αξιοθέατα επίσης ήταν δημοφιλή για τους οικονομικά ευκατάστατους Ρωμαίους, η πιο δημοφιλής επιλογή προορισμού για αξιοθέατα ήταν η Ελλάδα! Οι Ρωμαίοι επιπλέον περιηγούνταν στην Αίγυπτο να δουν τη Σφίγγα και τις Πυραμίδες. Η Αλεξάνδρεια ήταν μια κοσμοπολίτικη όαση για τη ρωμαϊκή αριστοκρατία, αφού πολλές εθνικότητες αντιπροσωπευόντουσαν εκεί συμπεριλαμβανομένων των Αιγυπτίων, των Ελλήνων, των Εβραίων, τους Αιθίοπες, τους Ινδιάνους και τους Συρίους. Επιπροσθέτως, οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν εκτενώς την αντίληψη της θεραπείας spa και την κληροδότησε σε όλο τον υπόλοιπο κόσμο. Μέχρι τον 17^ο αιώνα, η θεραπεία spa συνδυαζόταν με χαλάρωση, διασκέδαση και την ανάπτυξη ευχάριστων κοινωνικών δραστηριοτήτων. Ωστόσο, η θεραπεία spa, αν και μια μορφή τουρισμού, είχε πολύ ελάχιστες εννοιολογικές και πρακτικές ομοιότητες με αυτό που χαρακτηρίζει σήμερα τις διακοπές και τον τουρισμό του κόσμου.

Ο Thomas Cook, επίσης αποκαλούνταν ως 'πατέρας του τουρισμού', από τις 5 Ιουλίου 1841, οργάνωσε ένα γκρουπ 500 μελών από την τοπική 'μετριοπαθή κοινωνία' του από το σιδηροδρομικό σταθμό του Leicester του Λονδίνου σε ένα ράλι στο Loughborough, έντεκα μίλια μακριά, έχοντας κανονίσει με την σιδηροδρομική εταιρεία να χρεώσουν ένα σελίνι το κάθε άτομο, περιλαμβάνοντας τα εισιτήρια του τρένου και φαγητό κατά τη διάρκεια αυτού του ταξιδιού. Όταν η βιομηχανοποίηση άρχισε να ανθίζει στην Ευρώπη, δόθηκε η ευκαιρία σε κάποιους εύπορους της μεσαίας οικονομικής τάξης με άπλετο ελεύθερο χρόνο και τότε ο τουρισμός ξεκίνησε να παίρνει σιγά σιγά τη μορφή ως μια διεθνής βιομηχανία.

Μολαταύτα, το περισσότερο μέρος του 19^{ου} αιώνα, ο τουρισμός παραμένει ακριβός και περιορισμένος σε έναν μικρό αριθμό προορισμών, αποτελώντας κτήμα κυρίως της κοινωνικής τάξης των 'rentiers' (=εισοδηματιών), αυτών που έχοντας εργαστεί μια ζωή, είχαν φτάσει σε ηλικία ανάπαυσης, καθώς και εκείνους που δεν ήταν υποχρεωμένοι να εργαστούν εφόσον μπορούσαν να ζήσουν από τα εισοδήματά τους. Η βιομηχανική επανάσταση διευκολύνει και απλοποιεί τις τουριστικές μετακινήσεις των 'rentiers'. Ο

σιδηρόδρομος, οι ταξιδιωτικοί οδηγοί, τα τραπεζικά δίκτυα, τα γραφεία ταξιδίων μεταβάλλουν ριζικά τον τουριστικό χάρτη της Ευρώπης.

Η εποχή των σιδηροδρόμων αποτελεί το δεύτερο στάδιο τουριστικής ανάπτυξης, κατά το οποίο οι ατμομηχανές και τα ατμόπλοια ενίσχυσαν τις δυνατότητες για ταξίδια. Η ταχεία ανάπτυξη του πληθυσμού και του πλούτου δημιούργησε μια νέα τεράστια αγορά σε σύντομο χρονικό διάστημα, θέτοντας τις βάσεις της εμπορικοποίησης, της 'φιλοσοφίας του ταξιδεύειν'.

Τότε επινοήθηκαν τα μαζικά ταξίδια, αναπτύχθηκαν οι τουριστικοί πόλοι αναψυχής και εγκαινιάστηκε το ταξιδιωτικό εμπόριο από τα τουριστικά γραφεία και τα ταξιδιωτικά πρακτορεία. Η ανάπτυξη των καταλυμάτων και της υποδομής των τουριστικών θερέτρων συνήθως ακολουθούσε την επέκταση των μεταφορικών μέσων. Από το 1905 έως το 1914, η παραγμένη περίοδος συμβάλλει στον εκδημοκρατισμό του τουρισμού.

Το τρίτο στάδιο της ανάπτυξης του τουρισμού αντιστοιχεί στην περίοδο του μεσοπολέμου, από το 1928 έως το 1939. Η πορεία προς την ακμή της εποχής των σιδηροδρόμων και του ατμού διακόπηκε απότομα εξαιτίας του Πρώτου Παγκοσμίου Πολέμου (1914). Ωστόσο, όπως συμβαίνει πάντα, ο πόλεμος λειτούργησε ως σημαντικό έναυσμα για ορισμένες τεχνολογικές εξελίξεις που αποδείχθηκαν ιδιαίτερα χρήσιμες μακροπρόθεσμα, όπως η ανάπτυξη των οδικών μεταφορών και των αερομεταφορών. Η εποχή αυτή αποτέλεσε κατά βάση την περίοδο ανάπτυξης των αυτοκινήτων. Παράλληλα εμφανίστηκαν πολλές καινοτομίες: στον τομέα του κοινωνικού τουρισμού η επέκταση της άδειας μετ'αποδοχών, η διεύρυνση της ποικιλίας των ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και των δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου, τα κάμπινγκ και οι εκδρομές με τροχόσπιτα, η διάδοση των ξενώνων για νέους, οι φτηνές μεταφορές και οι εκδρομές με πούλμαν. Αυξάνονται σημαντικά τα ταξίδια στο εξωτερικό, τα οποία διοργάνωναν μη κερδοσκοπικοί ή φιλανθρωπικοί οργανισμοί.

Φυσικά ο Δεύτερος Παγκόσμιος Πόλεμος διέκοψε την επέκταση του τουρισμού. Η περίοδος από το 1945, δηλαδή τα μεταπολεμικά χρόνια, μέχρι σήμερα αποτελεί το τέταρτο στάδιο της τουριστικής ανάπτυξης, που αντιστοιχεί στην 'απογείωση' της τουριστικής δραστηριότητας. Αποτελεί περίοδο τεχνολογικών επαναστάσεων, μαζικής βιομηχανικής ανάπτυξης και αύξησης του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος. Οι ριζικές αλλαγές του τρόπου ζωής, της διαπροσωπικής και συλλογικής επικοινωνίας άλλαξαν σημαντικά την κοινωνία, ενώ η ταχύτητα και η κλίμακα των αλλαγών αυτών αυξήθηκε σημαντικά. Οι προσδιοριστικοί παράγοντες της τουριστικής ζήτησης ευνοούσαν περισσότερο από κάθε άλλη φορά τις δαπάνες σε ταξίδια και αναψυχή. Η συνεχής αύξηση του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος (Α.Ε.Π.), το καθαρό διαθέσιμο εισόδημα στις πιο πλούσιες χώρες συνήθως δαπανάται σε πράγματα που παλιότερα θεωρούνταν πολυτέλειες και περιττές υπηρεσίες. Όταν το 1960, ένας αυξανόμενος

αριθμός ανθρώπων είχαν διαθέσιμα εισοδήματα και επιθυμία να γνωρίσουν 'κάτι καινούριο', τιμολόγησαν λογικά εμπορικά αεροσκάφη, τα αεροπλάνα άρχισαν να κάνουν διεθνείς πτήσεις συχνότερα και πιο εύκολα. Ο μαζικός τουρισμός αρχίζει να ανθίζει.

3.1.2 Ο Τουρισμός και Ανάπτυξη έως σήμερα

3.1.2.1 Αριθμοί σε παγκόσμια κλίμακα

Ο τουρισμός προσδιορίζεται στις μέρες μας μια από τις μεγαλύτερες βιομηχανίες στον κόσμο. Το 1984, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις ξεπερνούσαν τα 300 εκατομμύρια και η συνολική αξία του παγκόσμιας τουριστικής βιομηχανίας, ήταν περισσότερο των \$100 δισεκατομμυρίων για πρώτη φορά.

Είκοσι δύο χρόνια μετά, το 2006, ο τομέας παράγει 10,3% του Παγκόσμιου Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (World Gross Domestic Product-GDP), παρέχοντας 234 εκατομμύρια θέσεις εργασίας, ή 8,2% της συνολικής παγκόσμιας εργασίας (UNWTO 2007). Σύμφωνα με το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC 2009) το 2008, το ακαθάριστο προϊόν του παγκόσμιου τουρισμού έφτασε τα \$7,5 τρισεκατομμύρια, οι επενδύσεις κεφαλαίου για τον τουρισμό ήταν \$682 δισεκατομμύρια και τα έσοδα από φόρους πλησίασαν τα \$503 δισεκατομμύρια. Ύστερα από τέσσερα χρόνια ανάπτυξης με ρυθμό της τάξης 3,6%, η οικονομία του τουρισμού και ταξιδιών (tourism and travel – T&T) και το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (GDP) μειώνεται ο ρυθμός ανάπτυξης σε 1,0% το 2008, η χαμηλότερη απόδοση από την περίοδο ύφεσης. Το 2008 σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, οι παγκόσμιες αφίξεις άγγιξαν τα 924 εκατομμύρια. Στην πορεία των επόμενων δύο χρόνων υπάρχει μια μικρή πτώση έως τα 880 εκατομμύρια οι παγκόσμιες αφίξεις με συρρίκνωση στα 4,24% το 2009. Η πτώση των αφίξεων σημείωσε και πτώση στις ταξιδιωτικές δαπάνες όταν η τελευταία πενταετία κατέγραφε συνεχώς αύξηση ταξιδιωτικών δαπανών κάθε έτος, \$679 δισεκατομμύρια για το 2005 με αύξηση 7,27%, \$744 δισεκατομμύρια για το 2006 με αύξηση 9,57%, \$857 δισεκατομμύρια για το 2007 με αξιοσημείωτη αύξηση ύψους 15,19%, \$942 δισεκατομμύρια το 2008 με μεταβολή θετική ύψους 9,92% ενώ το 2009 επήλθε πτώση 9,55% και η ταξιδιωτική δαπάνη μειώθηκε αισθητά στα \$852 δισεκατομμύρια.

Πίνακας 1: Ταξιδιωτική Δαπάνη Παγκοσμίως (2004-2009)

Πηγή: ΣΕΤΕ, επεξεργασία στοιχείων από Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (Παγκόσμιο Τουριστικό Βαρόμετρο, Ιούνιος 2010)

Κόσμος World	Ταξιδιωτική Δαπάνη (δισ. US\$) Tourism Expenditure (bi. US\$)	Μεταβολές Change
2004	633,0	
2005	679,0	7,27%
2006	744,0	9,57%
2007	857,0	15,19%
2008	942,0	9,92%
2009	852,0	-9,55%

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η πτώση του αριθμού παγκόσμιων αφίξεων συνεπάγεται όχι μόνο τις ταξιδιωτικές δαπάνες αλλά και τις τουριστικές εισπράξεις σε όλους αντίστοιχα τους τουριστικούς προορισμούς, όταν παγκοσμίως το 2008 άγγιξε τα \$942 δισεκατομμύρια μετά από ανοδική πορεία της τελευταίας οχταετίας και το 2009 με μια μείωση 9,55%, οι τουριστικές εισπράξεις άγγιξαν τα \$852 δισεκατομμύρια, βάσει του Παγκόσμιου Τουριστικού Βαρομέτρου 2009 από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (UNWTO).

Πίνακας 2: Τουριστικές Εισπράξεις Παγκοσμίως 2000-2009

Πηγή: ΣΕΤΕ, επεξεργασία στοιχείων από Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (Παγκόσμιο Τουριστικό Βαρόμετρο, Ιούνιος 2010)

Κόσμος World	Τουριστικές Εισπράξεις (δισ. US\$) Tourism Receipts (bi. US\$)	Μεταβολές Change
2000	478	
2001	464	-2,93%
2002	482	3,88%
2003	529	9,75%
2004	633	19,66%
2005	679	7,27%
2006	744	9,57%
2007	857	15,19%
2008	942	9,92%
2009	852	-9,55%

Παραβλέποντας όμως την υφιστάμενη κρίση, τα ταξίδια και ο τουρισμός προβλέπεται να επανακτήσουν τον ηγετικό, δυναμικό ρόλο στην παγκόσμια ανάπτυξη σύμφωνα πάντα με το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC 2009). Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού εκτιμά μια μέση ετήσια αύξηση στον παγκόσμιο τουρισμό ύψους από 3,1% έως 6,5% κατά τη διάρκεια της εικοσαετίας 2000 με 2020, καθώς υπολογίζει ότι για την δεκαετία 2010 με 2020 η αύξηση θα αγγίξει το 5,0%. Σύμφωνα με αυτές τις εκτιμήσεις και το όραμα του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, ο αριθμός διεθνών τουριστών προβλέπεται να διπλασιαστεί σε λιγότερο από είκοσι χρόνια από σήμερα, δηλαδή να αγγίξει τις 1,6 δισεκατομμύρια διεθνείς αφίξεις.

3.1.2.2 Αριθμοί στην Ελληνική κλίμακα

Η Ελλάδα, βάσει της Κατάταξης Ανταγωνιστικότητας Τουρισμού 2009, κατέγραψε για το έτος 2007, 15.230.000 αφίξεις και έσοδα \$ 15.513 εκατομμύρια, σημειώνοντας έσοδο ανά κάτοικο ως 4,9% του κατά κεφαλή ΑΕΠ.

Πίνακας 3α: Τουρισμός στην Ελλάδα & Α.Ε.Π.

Πηγή: ΣΕΤΕ, Ιούνιος 2010 (επεξεργασία στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος και του World Travel & Tourism Council)

Έτος	% Συμμετοχή Τουριστικής Οικονομίας στο ΑΕΠ	Τουριστικές Εισπράξεις (εκατ. €)
Year	% Contribution to GDP	Tourism Receipts (mi. €)
2000	15,93%	10.061,2
2001	16,20%	10.579,9
2002	15,81%	10.284,7
2003	15,67%	9.495,3
2004	16,13%	10.347,8
2005	16,92%	10.729,5
2006	17,14%	11.356,7
2007	17,17%	11.319,2
2008	16,28%	11.635,9
2009	15,20%	10.400,1

Ο τουρισμός στην Ελλάδα παίζει πολύ σημαντικό ρόλο αναμφισβήτητα καθώς απασχολεί, άμεσα ή έμμεσα, ένα μεγάλο μέρος της ελληνικής κοινωνίας.

Πίνακας 3β: Τουρισμός & Απασχόληση στην Ελλάδα 2000 – 2009

Πηγή: ΣΕΤΕ, Ιούνιος 2010 (επεξεργασία στοιχείων World Travel & Tourism Council)

Έτος	Άμεση ¹ Απασχόληση (000)	Συνολική (Άμεση+Έμμεση ²) Απασχόληση (000)	Συντελεστής Απασχόλησης ³
2000	410,15	781,05	1,904
2001	409,92	779,15	1,901
2002	419,23	787,78	1,879
2003	423,49	793,78	1,874
2004	424,83	801,38	1,886
2005	447,89	860,76	1,922
2006	473,29	906,99	1,916
2007	486,11	939,82	1,933
2008	440,40	833,20	1,892
2009	414,00	774,20	1,870

¹ Η Άμεση απασχόληση ορίζεται ως η απασχόληση σε αμιγώς τουριστικές επιχειρήσεις

² Η Έμμεση απασχόληση ορίζεται ως η απασχόληση που δημιουργείται για την παραγωγή ενδιάμεσων/ υποστηρικτικών της τουριστικής κατανάλωσης προϊόντων/ υπηρεσιών από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην ευρύτερη τουριστικής οικονομία

³ Ο Συντελεστής Απασχόλησης αναφέρεται σε πόσες θέσεις απασχόλησης (έμμεσης) δημιουργούνται στην ευρύτερη τουριστική οικονομία από κάθε θέση άμεσης απασχόλησης

3.1.3 Οι 'ενδιαφερόμενοι' σε κάθε προορισμό και τα 'ενδιαφέροντά' τους

Στο πλαίσιο συνεισφοράς στην ελληνική οικονομία μέσω επενδύσεων στον τουριστικό κλάδο, θα πρέπει να καθοριστεί ένα πλαίσιο λειτουργίας και υλοποίησης για κάθε συγκεκριμένο προορισμό στον οποίο ενδιαφέρεται κάποιος να υλοποιήσει μια επένδυση. Εύλογο στο σημείο αυτό θα ήταν να συγκεκριμενοποιηθεί

α) ο ρόλος και οι προσδοκίες των παραγωγών τουρισμού

β) η ουσία και η πολιτική της διοίκησης

γ) η οργάνωση της προώθησης

Οι ενδιαφερόμενοι ορίζονται ως γκρουπ ενδιαφερομένων οι οποίοι έχουν συγκεκριμένα συμφέροντα μέσα στις ενέργειες ενός οργανισμού, διαθέτοντας ταυτόχρονα την ικανότητα να τον επηρεάζουν. Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού αναγνωρίζει ως ενδιαφερόμενους τους ιδιώτες πολίτες, την τοπική κοινωνία και την Κυβέρνηση. Αυτές οι τρεις διαφορετικές ομάδες δεν είναι απαραίτητο να έχουν συγκρουόμενα συμφέροντα.

Αρχικά η Κυβέρνηση, με την κεντρική διοίκηση η οποία φροντίζει μέχρι και σε τοπικό επίπεδο για τη σταθερότητα δανεισμού, για τη χρηματοδότηση έργων υποδομής, υποστηρίζοντας τις επενδύσεις κλπ και ως απώτερο στόχο την εισροή εσόδων διαμέσου φορολογίας και την επίτευξη σταθερότητας, αφθονίας και κοινωνικής ειρήνης. Δευτερευόντως, η ομάδα η οποία εκφράζεται κυρίως μέσω τοπικής αυτοδιοίκησης της οποίας το μεγαλύτερο ενδιαφέρον είναι η βελτιστοποίηση και διατήρηση της περιβαλλοντικής ελκυστικότητας ενός προορισμού με σκοπό όχι μόνο στην βελτίωση της καθημερινής ζωής των πολιτών αλλά επίσης και στην προσέλκυση επενδυτών και την αύξηση του αριθμού των θέσεων εργασίας σε στενά πλαίσια του προορισμού, εξασφαλίζοντας την κοινωνική ειρήνη, τα έργα υποδομής, τις εισροές και φυσικά τη βιωσιμότητα του προορισμού.

Τέλος, οι ιδιώτες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις, οι οποίοι επιθυμούν να αυξήσουν τα κέρδη τους, θέτοντας σε δεύτερη ιεραρχικά θέση την κοινωνική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα.

Η κατηγοριοποίηση των δραστηριοτήτων που διαμορφώνουν τις σχέσεις των επιτροπών τουρισμού θα μπορούσε να αναφερθεί ως

- Το οικονομικό δίκτυο και η βιωσιμότητά του
- Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του τοπικού πληθυσμού
- Το φυσικό και τεχνητό περιβάλλον
- Το σύστημα υποδομής, περιλαμβάνοντας την υποδομή που επηρεάζει την ελκυστικότητα και λειτουργικότητα μιας συνοικίας από οικονομικής πλευράς (για την προσέλκυση μονάδων παραγωγής, όπως μεταφορικές υπηρεσίες, υποδομή επικοινωνίας και ενέργειας) αλλά και από κοινωνικής πλευράς (τομείς υγείας, εκπαίδευσης, πολιτισμού και
- Το 'αναπτυξιακό κλίμα' ή 'οι συνθήκες περιβάλλοντος', συμπεριλαμβάνοντας όλα εκείνα τα στοιχεία που επηρεάζουν την αναπτυξιακή δυναμική του προορισμού, όπως οι αναπτυξιακοί φορείς, το πολιτιστικό, επιχειρηματικό και

τεχνολογικό επίπεδο, η ύπαρξη καινοτομιών και η διάθεση να ενταχτεί στην παραγωγική διαδικασία, στα πιστεύω, τις προσδοκίες και τις προθέσεις του τοπικού ανθρωπίνου δυναμικού όσον αφορά τις συνθήκες ανάπτυξης, την ποιότητα ζωής.

Είναι προφανές ότι σε όλα τα στάδια του σχεδιασμού και της υλοποίησης του αναπτυξιακού σχεδίου, μέσα στο ευρύτερο πλαίσιο του προορισμού, υπάρχει ουσιαστική ανάγκη για ποσοτική και ποιοτική πληροφόρηση. Η πληροφόρηση αυτή αφορά το *παρελθόν* ώστε να είναι δυνατή η ορθή εξέταση της παρούσας κατάστασης του προορισμού. Επίσης, αφορά το *παρόν* ώστε να υπάρχει γνώση της παρούσας κατάστασης του άμεσου ανταγωνιστικού περιβάλλοντος και κατ' επέκταση να είναι δυνατή η τοποθέτηση του προορισμού μέσα στο εν λόγω περιβάλλον. Τέλος, αφορά και το *μέλλον*, με την έννοια ότι θα υπάρχει η σωστή αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των στρατηγικών και οι απαραίτητες παρεμβάσεις από τη μια πλευρά αλλά και πιθανότατα η δυνατότητα πρόβλεψης των επερχόμενων αλλαγών, κάτι που θα βοηθούσε τον προορισμό να αντιδράσει νωρίτερα από τους ανταγωνιστές, εξασφαλίζοντας ένα συγκριτικό πλεονέκτημα.

Αυτό σημαίνει ότι η συγκέντρωση και επεξεργασία πληροφοριών, σε δυναμική μορφή, είναι αναγκαία τόσο για τους εξωγενείς όσο και για τους ενδογενείς παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν κατά κάποιο τρόπο την αναπτυξιακή πορεία του προορισμού. Θα πρέπει να τονιστεί ότι ο προορισμός θα πρέπει να λάβει υπόψη του και να δώσει εξίσου την ίδια σημασία και στους ενδογενείς παράγοντες που τον συνθέτουν ουσιαστικά αλλά ταυτόχρονα και στους εξωγενείς που τον επηρεάζουν καθοριστικά.

3.2 ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η επιλογή του τόπου και της θέσης εγκατάστασης μιας επένδυσης είναι υψίστης σημασίας στο πλαίσιο μιας επενδυτικής πρόθεσης. Κάθε επένδυση εγκαθίσταται και λειτουργεί σε μια ορισμένη γεωγραφική περιοχή, έναν συγκεκριμένο τόπο και μια συγκεκριμένη θέση. Η επιλογή γίνεται συνήθως στο πλαίσιο μιας ευρύτερης γεωγραφικής ενότητας, μέσα στην οποία κρίνονται διάφορες εναλλακτικές θέσεις.

Το ζήτημα της επιλογής της κατάλληλης θέσης της επένδυσης είναι ένα από τα σημαντικότερα, γιατί έχει επιπτώσεις όχι μόνο στην οικονομική ευστάθεια του σχεδίου επένδυσης, αλλά και στο φυσικό και ανθρώπινο περιβάλλον.

Ο τόπος και η θέση της επένδυσης προσδιορίζεται με επαρκή θεμελίωση στην Προμελέτη σκοπιμότητας και στη Μελέτη σκοπιμότητας. Εάν η επένδυση είναι σημαντική, η επιλογή του τόπου και της θέσης της επένδυσης μπορεί να αποτελέσει το αντικείμενο Ειδικής Μελέτης Υποστήριξης (Location Study). Σύμφωνα με αυτές τις εις βάθος μελέτες, δίνονται τα στοιχεία και οι εναλλακτικές λύσεις, με λεπτομερή περιγραφή κάθε τόπου και χαρτογράφηση, ώστε να γίνεται σαφής η ανάλυση και τα χαρακτηριστικά των λύσεων.

Η αναζήτηση των εναλλακτικών γεωγραφικών περιοχών και η επιλογή της περιοχής για την εγκατάσταση της επένδυσης γίνεται με βάση μια έρευνα η οποία εντοπίζει και αναλύει διάφορα στοιχεία και πληροφορίες. Συνοπτικά θα μπορούσαν να αναφερθούν

- η φύση του αγαθού ή υπηρεσίας και η ανάγκη εντοπισμού της παραγωγής σε ορισμένη περιοχή
- οι κλιματολογικές συνθήκες (θερμοκρασία, υγρασία, άνεμοι, βροχές, χιόνια) και οι συνθήκες παραγωγής του αγαθού ή υπηρεσίας
- οι τοπικές συνθήκες από άποψη υποδομών όπως η ευχέρεια πρόσβασης και μεταφοράς με χαμηλό κόστος, ύδρευση, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ιατρική περίθαλψη κτλ
- οι ανάγκες σε πρώτες ύλες και ο τόπος της προμήθειάς τους
- το μέγεθος της ζήτησης κατά γεωγραφικές περιοχές καταναλωτών (γεινίαση με τα κέντρα κατανάλωσης)
- οι ανάγκες σε εργατικό δυναμικό και πιθανές περιοχές προέλευσής του, όπως οικισμοί και επάρκεια εργατικού δυναμικού στην ευρύτερη περιοχή
- οι συνολικές ανάγκες σε χώρους για την παραγωγή, την αποθήκευση και τη στέγαση του προσωπικού
- η επάρκεια γης, σε προσιτές τιμές, και κατάλληλης για την εγκατάσταση της επένδυσης
- η δυνατότητα διάθεσης αποβλήτων και αποχέτευσης
- η ύπαρξη οργανωμένης βιομηχανικής περιοχής (ΒΙ.ΠΕ., Βιομηχανικά-βιοτεχνικά πάρκα), όπου παρέχονται διάφορες διευκολύνσεις ή κίνητρα
- η ύπαρξη φορολογικών και άλλων κινήτρων περιφερειακής ανάπτυξης, που παρέχονται από το Κράτος

Η κατάληξη της άριστης θέσης γίνεται με βάση τα προαναφερθέντα κριτήρια και ανάμεσα σε τρεις καταλληλότερες περιοχές και κυρίως λαμβάνοντας κατά νου

- το κόστος (αξία) αγοράς της γης και τα συναφή έξοδα (φόροι, συμβολαιογραφικά, δικηγορικά κλπ)

- η δυνατότητα γρήγορης απόκτησης του οικοπέδου χωρίς χρονοβόρες διαπραγματεύσεις και άλλα νομικά ή διοικητικά εμπόδια
- οι οδοί προσπέλασης, η ύπαρξη εθνικών ή επαρχιακών οδών και οι δαπάνες για ενδεχόμενη διάνοιξη οδών
- οι γεωλογικές συνθήκες του εδάφους
- το κόστος διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (προετοιμασία του χώρου, ισοπέδωση, περίφραξη, εκσκαφές, μονώσεις κλπ)
- η ύπαρξη τοπικών εταιριών κατασκευών, τοπικών υλικών οικοδομών κλπ
- το κόστος για την εξασφάλιση της λειτουργίας της υποδομής σε κοινές ωφέλειες όπως Ύδρευση, ΔΕΗ, Τηλεπικοινωνίες κλπ
- η γειτνίαση με μεταφορικά δίκτυα (δρόμοι, σιδηρόδρομοι, θαλάσσιοι δρόμοι, αεροδρόμια)
- η προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού
- η ύπαρξη στην περιοχή ομοειδών ή συναφών μονάδων
- η αποδοχή της μονάδας από τους κατοίκους των γειτονικών οικισμών

Στην περίπτωση ανέγερσης ξενοδοχειακής μονάδας, ο κλάδος επιλέγεται από επιχειρηματίες συχνά γιατί θεωρείται ότι είναι οικονομικά αποδοτικός, καθώς επιχορηγείται σε ένα βαθμό από το Κράτος, προσφέρει ένα αξιόλογο κοινωνικό status στους επιχειρηματίες αλλά και ζωή σε όμορφες περιοχές της χώρας. Βασικό στοιχείο για τη βιωσιμότητα και την οικονομική αποδοτικότητα της μονάδας, στην εν λόγω περίπτωση, αποτελεί η επιλογή του τόπου και της θέσης ανέγερσης του ξενοδοχείου. Η κατάλληλη περιοχή για ένα ξενοδοχείο εξαρτάται φυσικά από το είδος του ξενοδοχείου. Για ένα ξενοδοχείο πόλης, κατάλληλη περιοχή είναι το κέντρο της πόλης ενώ για ένα τουριστικό ξενοδοχείο θερινών διακοπών η καταλληλότερη θέση είναι κοντά στη θάλασσα. Βέβαια υπάρχει ένα σύνολο από παράγοντες οι οποίοι σχετίζονται με τη θέση εγκατάστασης ενός ξενοδοχείου και οι οποίοι επηρεάζουν τη λειτουργία του ξενοδοχείου και για το λόγο αυτό, υπολογίζονται εξαρχής.

3.2.1 Επιλογή θέσης σε σχέση με το κόστος

Οι περιοχές στις οποίες αποφασίζεται να γίνει ανέγερση ενός ξενοδοχειακού καταλύματος, χωρίζονται σε υψηλής ζήτησης ή ανεπτυγμένες και σε χαμηλής ζήτησης ή αναπτυσσόμενες. Οι αναπτυγμένες περιοχές είναι ήδη γνωστές ευρέως και η

πώλησή τους παρουσιάζει μικρότερη δυσκολία, αντίθετα οι άγνωστες περιοχές πωλούνται δύσκολα. Ταυτόχρονα, οι αναπτυσσόμενες περιοχές έχουν ήδη κάποια πελατεία, ώστε ο ξενοδόχος προεξασφαλίζει ένα επίπεδο πωλήσεων, ενώ στις μη αναπτυσσόμενες περιοχές το ρίσκο είναι αυξημένο.

Οι αναπτυσσόμενες περιοχές είναι ακριβότερες από τις οικονομικά αποθαρρυντικές, λόγω του βαθμού κινδύνου, αναπτυσσόμενες. Υπάρχουν επιχειρηματίες οι οποίοι επιθυμούν να επενδύσουν στην κατασκευή ενός ξενοδοχείου προτιμώντας τις αναπτυσσόμενες περιοχές και αδιαφορώντας για το κόστος καθώς πιστεύουν ότι η απόδοση και τα κέρδη τους θα είναι άμεσα και υψηλά.

Το μέγεθος του οικοπέδου, όταν πρόκειται για ξενοδοχείο, δεν πρέπει να αποτελεί αντικείμενο οικονομίας. Τη στιγμή που ένα ξενοδοχείο αποτελεί επιχείρηση που πέρα από φιλοξενία προσφέρει ξεκούραση και ανανέωση, είναι απαραίτητη η αφιέρωση χώρων για αναψυχή, διασκέδαση, σίτιση, αθλητικές εγκαταστάσεις, συνεστιάσεις κλπ. Ειδικότερα στις περιπτώσεις αναπτυσσόμενων περιοχών, θεωρείται συμφέρουσα η αγορά μεγάλων γηπέδων, για το λόγο ότι η ξενοδοχειακή εγκατάσταση και η περαιτέρω επέκταση της αγοράς αυξάνουν την αξία γης με την πάροδο του χρόνου.

Ορισμένα σημεία μιας περιοχής είναι πλεονεκτικά, ιδιαίτερα ελκυστικά και φυσικά κοστίζουν περισσότερο. Για παράδειγμα ένα ξενοδοχείο παραθερισμού είναι προτιμότερο να βρίσκεται στην παραλία και όσο η απόστασή του από τη θάλασσα αυξάνεται τόσο μειώνεται η ποιότητα του προϊόντος του αν και το κόστος ανέγερσης της μονάδας φαίνεται ίδιο είτε χτιστεί δίπλα στη θάλασσα είτε σε κάποια απόσταση από αυτή. Το μόνο στοιχείο που ίσως μπορεί να επιβαρύνει το κόστος κατασκευής ενός ξενοδοχείου είναι η ιδιομορφία του εδάφους του οικοπέδου, αν είναι βραχώδες, πολύ επικλινές, ασταθές, βαλτώδες ή με υγρασία .

3.2.2 Προσπελασιμότητα περιοχής

Τα συγκοινωνιακά μέσα μπορούν να εξασφαλίσουν την προσπελασιμότητα της ξενοδοχειακής πελατείας αλλά και της γενικότερης τουριστικής κίνησης. Το κύριο μέσο μεταφοράς των τουριστών είναι το αεροπλάνο.

Η δυσκολία πρόσβασης στην περιοχή του ξενοδοχείου αποτελεί σημαντικό πρόβλημα. Ανασταλτικός παράγοντας θεωρείται το κακό οδικό δίκτυο, η δυσκολία πρόσβασης σε μια τουριστική περιοχή, με αποτέλεσμα να αποθαρρύνει τον κόσμο από το να το επισκεφθούν πολλές φορές παραβλέποντας κιόλας την ομορφιά του φυσικού τοπίου ή

μιας ξενοδοχειακής μονάδας που θα συναντήσουν οι επισκέπτες μόλις φτάσουν στον τουριστικό προορισμό τους.

Επίσης στην προσπελασιμότητα πρέπει να ενταχθούν και άλλες διαδικασίες προσέγγισης, όπως η αναγκαιότητα ή μη έκδοσης βίζας, οι διαδικασίες στα σύνορα κλπ

3.2.7 Υποδομή περιοχής

Η υποδομή της περιοχής παίζει σημαντικό ρόλο στις συνθήκες ανέγερσης και λειτουργίας μιας ξενοδοχειακής μονάδας αλλά και στην άνθισή της ίδιας της περιοχής ως τουριστικό θέρετρο. Η μελέτη σχετικά με την υπάρχουσα και προβλεπόμενη βασική υποδομή αφορά στο συγκοινωνιακό δίκτυο, στο τηλεπικοινωνιακό σύστημα, στην ηλεκτροδότηση, στην ύδρευση, στην αποχέτευση ή στο βιολογικό καθαρισμό, στην παροχή φωταερίου κλπ Εκτείνεται σε θέματα συμπληρωματικής υποδομής, που να μπορούν να καλύψουν βασικές ανάγκες των επισκεπτών και στην ύπαρξη αγοράς πρώτων υλών.

Στο συγκοινωνιακό δίκτυο συμπεριλαμβάνονται εγκαταστάσεις που αφορούν σε αεροδρόμια, λιμάνια, ποτάμια ή λίμνες, σιδηροδρομικό δίκτυο, αερομεταφορές, ειδικά συστήματα μεταφορών στα βουνά, εκδρομικά πλοία κλπ. Η ποιότητα του οδικού δικτύου, επηρεάζει το κόστος ανέγερσης της μονάδας, την προσπελασιμότητα της πελατείας και τη δυνατότητα μετακίνησης των τουριστών.

Οι τηλεπικοινωνίες και το ηλεκτρικό ρεύμα μπορούν να φθάσουν σχεδόν σε οποιαδήποτε απομακρυσμένη περιοχή, αλλά πρέπει να εκτιμηθεί το κόστος εγκατάστασής τους. Στο θέμα της ηλεκτροδότησης συμπεριλαμβάνεται ο υπάρχων ή προβλεπόμενος ηλεκτροφωτισμός της πλησίον του ξενοδοχείου περιοχής.

Το δίκτυο φυσικού αερίου αποτελεί αξιόλογο πλεονέκτημα της περιοχής, γιατί μπορεί να μειώσει το κόστος λειτουργίας των εγκαταστάσεων θέρμανσης και λειτουργίας των επισιτιστικών τμημάτων (μαγειρείων κλπ). Το δίκτυο αποχέτευσης ή βιολογικού καθαρισμού, απαλλάσσει τη μονάδα από το κόστος αντιστοίχων εγκαταστάσεων ενώ ταυτόχρονα προφυλάσσει το περιβάλλον από ρύπανση.

Πρέπει να ελέγχονται τα έργα της υπάρχουσας και προβλεπόμενης συμπληρωματικής υποδομής, όπως νοσοκομεία, φαρμακεία, οπτικοί οίκοι, τράπεζες, διοικητικές υπηρεσίες (αστυνομία, δικαστήρια κλπ), χώροι για ψώνια, κομμωτήρια, πολυκαταστήματα τροφίμων, καπνοπωλεία, κάβες, περίπτερα, βιβλιοπωλεία, γκαράζ, βενζινάδικα κλπ, αλλά να γίνεται και εκτίμηση της απόστασης της μονάδας από τους χώρους παροχής των παραπάνω υπηρεσιών.

Προτέρημα της περιοχής είναι η διαθεσιμότητα αγοράς πρώτων υλών και ειδικότερα τροφίμων και ποτών, διότι κάτι τέτοιο μειώνει τις ανάγκες αποθήκευσης μεγάλων ποσοτήτων αποθεμάτων και μειώνει το μέγεθος και το κόστος των αποθηκών, όπως και το δεσμευμένο κεφάλαιο σε αποθέματα κατά τη διάρκεια λειτουργίας τους ξενοδοχείου.

3.2.4 Τουριστική υποδομή περιοχής

Η τουριστική υποδομή μιας περιοχής είναι δυνατό να της προσδώσει αξία, να την αναβαθμίσει και να την καταστήσει ως εξαιρετικό τουριστικό προορισμό.

Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις παρέχουν αναμφισβήτητα εκτεταμένη ποικιλία προϊόντων και υπηρεσιών, που όμως τις περισσότερες φορές δεν είναι σε θέση να καλύψουν όλες τις ανάγκες των πελατών τους. Οι πελάτες των ξενοδοχείων, είτε είναι τουρίστες είτε όχι, βγαίνουν συχνά από τον ξενοδοχειακό χώρο για να κάνουν αγορές, να δουν αξιοθέατα, να γνωρίσουν ποικίλες δραστηριότητες στη φύση, να αθληθούν, να διασκεδάσουν κλπ.

Ιδιαίτερως για τα τουριστικά ξενοδοχεία, η τελική τους ανάπτυξη εξαρτάται από τη συμπληρωματικότητα της τουριστικής αγοράς, δηλαδή από ένα σύνολο επιχειρήσεων και κρατικών υπηρεσιών, οι οποίες προσφέρουν προϊόντα και υπηρεσίες που έχει ανάγκη ένας επισκέπτης. Οι υπηρεσίες αυτές μπορούν να συνδεθούν με τη διατροφή, τη διασκέδαση, την ψυχαγωγία, τον αθλητισμό, τη δυνατότητα εκδρομών και ξεναγήσεων κα. Κατά συνέπεια η περιοχή πρέπει να διαθέτει περίπτερα ενημέρωσης για την περιοχή, επιχειρήσεις ενοικίασης αυτοκινήτων και μοτοσικλετών, εστιατόρια, καφετέριες, μπαρ, κέντρα διασκέδασης, επιχειρήσεις αθλητικών δραστηριοτήτων, ξεναγούς, γραφεία διοργάνωσης εκδρομών, καζίνο, συνεδριακούς χώρους, σπα, υδροθεραπευτήρια κλπ.

3.2.5 Τουριστικοί πόροι

Οι τουριστικοί πόροι μιας περιοχής ευθύνονται κατά κύριο λόγο για την αποτελεσματικότητα οποιασδήποτε μορφής ξενοδοχείου. Οι τουριστικοί πόροι αποτελούν κίνητρα επιλογής της περιοχής για τουρισμό και μπορούν να είναι αποτέλεσμα της φύσης ή αποτέλεσμα ανθρώπινης δραστηριότητας. Η πληρότητα μιας ξενοδοχειακής μονάδας, εξαρτάται από τους τουριστικούς

πόρους της περιοχής όπου βρίσκεται. Αλλά και για άλλους τύπους ξενοδοχείων, οι τουριστικοί πόροι της περιοχής μπορούν αφενός να φέρουν τουριστική πελατεία που θα συμπλήρωνε κενά στην πληρότητά τους, αφετέρου να λειτουργήσουν ως συμπληρωματικά κίνητρα της πελατείας που φιλοξενεί η συγκεκριμένη μονάδα.

Η τουριστική περιοχή εξαρτάται άμεσα και καθοριστικά από το κλίμα της, καθώς αυτό μπορεί να επηρεάζει ταυτόχρονα την ποιότητα του τουριστικού προϊόντος και τη διάρκεια ζήτησής του. Το 'καλό κλίμα' έχει διαφορετική σημασία για κάθε περιοχή, αναλόγως από τον τύπο του τουριστικού προϊόντος που προσφέρουν. Έτσι, για τις περιοχές παραθερισμού, καλό κλίμα είναι το ζεστό χωρίς δυνατούς ανέμους ενώ αντιθέτως για τις περιοχές παραχείμασης, καλό κλίμα είναι το κρύο που επιτρέπει τη διατήρηση του χιονιού.

Η θάλασσα για τα ξενοδοχεία θερινών διακοπών, αποτελεί σημαντικό τουριστικό πόρο, διότι προσελκύει πιο εύκολα και απασχολεί ευχάριστα τους τουρίστες, όντας καθιερωμένος χώρος συγκέντρωσης, συναντήσεων και γνωριμιών, κατεξοχήν αποδεικτικό σύμβολο επιτυχημένων διακοπών.

Τα όμορφα τοπία δημιουργούν όμορφα συναισθήματα, αλλά τα φημισμένα όμορφα τοπία, προσδίδουν μια αίγλη στις διακοπές.

Η χλωρίδα και η πανίδα μπορούν να συμπληρώσουν την ομορφιά του τοπίου ή να αποτελέσουν σημαντικά κίνητρα επιλογής τουριστικού προορισμού.

Πέραν των φυσικών τουριστικών πόρων, σημαντικό ρόλο παίζουν επίσης οι τουριστικοί πόροι που είναι αποτέλεσμα ανθρώπινης δραστηριότητας από τα προϊστορικά χρόνια έως και σήμερα:

- Ιστορικά μνημεία και ερείπια αρχαίων πόλεων
- Πολιτιστικοί χώροι (μουσεία, πινακοθήκες κλπ)
- Θρησκευτικοί χώροι (μοναστήρια, χώροι προσκυνήματος κλπ)
- Διάφορες κατασκευές, όπως τεχνητοί καταρράκτες, πύργοι κλπ
- Χιονοδρομικά Κέντρα, μονοπάτια
- Αγορές διαφόρων ειδών
- Παραδοσιακές εκδηλώσεις (πανηγύρια, φεστιβάλ, καρναβάλια κλπ)

3.2.6 Πληθυσμός περιοχής

Ο πληθυσμός μιας περιοχής και το πολιτιστικό του στίγμα παίζουν καθοριστικό ρόλο στη λειτουργία της μονάδας. Ο πληθυσμός της περιοχής εξετάζεται από δημογραφικής, οικονομικής, πολιτιστικής άποψης και από άποψης προσφοράς εργατικού δυναμικού.

Η πολιτιστική προσέγγιση αφορά στον τρόπο που οι κάτοικοι ζουν και αντιμετωπίζουν τους ξένους.

Ο πληθυσμός της περιοχής, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά, επηρεάζει σημαντικά την τουριστική εξέλιξή της. Έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις όπου με τον ένα ή με τον άλλο τρόπο, οι ίδιοι οι κάτοικοι δημιούργησαν συνθήκες τουριστικής ανάπτυξης ή αντίστροφα ύφεσης της περιοχής τους.

Επιπλέον, οι ανθρώπινοι πόροι μιας τουριστικής επιχείρησης είναι δυνατό να επιτύχουν την επαναληψιμότητα επισκεπτών, καθώς πολλοί είναι οι τουρίστες οι οποίοι επιστρέφουν σε ίδια μέρη διακοπών γιατί έχουν γνωρίσει εκεί αξιόλογους ανθρώπους, που πολλές φορές είναι το προσωπικό του ξενοδοχείου ή κάποιας άλλης τουριστικής επιχείρησης της περιοχής.

Τα ήθη, τα έθιμα και οι παραδόσεις αλλά και οι συμπεριφορές του πληθυσμού της περιοχής στο βαθμό που είναι αποτέλεσμα συγκεκριμένης κουλτούρας, μπορεί να αποτελέσει ελκυστικό παράγοντα για τους τουρίστες. Σημαντικό στοιχείο είναι επίσης ο τρόπος που αντιμετωπίζεται και τηρείται η καθαριότητα τόσο των καταστημάτων όσο και της ευρύτερης περιοχής. Επίσης, η διάθεση επικοινωνίας και φιλοξενίας των κατοίκων μακροπρόθεσμα λειτουργούν θετικά για την προσέλευση τουριστών.

Η κάθε περιοχή έχει τη δική της τουριστική ιστορία, όσον αφορά τις πρώτες εμφανίσεις τουριστών, τα τουριστικά γραφεία που κινήθηκαν στην περιοχή, τις εθνικότητες που την προτίμησαν και την προτιμούν, την τουριστική υποδομή που υπήρχε στο παρελθόν, τη συμπεριφορά των κατοίκων απέναντι στους τουρίστες κλπ.

3.2.7 Ξενοδοχειακή υποδομή περιοχής

Η ξενοδοχειακή υποδομή μιας περιοχής μπορεί να θεωρηθεί μια ιστορική έρευνα του ανταγωνισμού. Αρχικά συλλέγονται στοιχεία σχετικά με το πότε κτίστηκαν τα πρώτα ξενοδοχεία, ποιος ήταν ο ρυθμός αύξησης της ξενοδοχειακής δυναμικότητας, ποιους τύπους πελατείας φιλοξενούσαν και φιλοξενούνται τώρα, ποια είναι η σημερινή δυναμικότητα, ποιοι τύποι ξενοδοχείων υπάρχουν, τι προϊόν προσφέρουν, πόσο τιμολογούν κλπ.

Οι πληροφορίες αυτές είναι ιδιαίτερα σημαντικές για να κατανοήσει κάποιος την ξενοδοχειακή δραστηριότητα της περιοχής, ώστε στη συνέχεια να μπορεί να μελετηθεί τη θέση που θα πάρει στην αγορά. Με τον τρόπο αυτό, θα επιλέξει κάποιος εν δυνάμει επενδυτής να επιλέξει αν θα πωλεί το ίδιο προϊόν με τον ανταγωνισμό στις ίδιες τιμές,

θα απευθυνθεί στην ίδια πελατεία με τους ανταγωνιστές του διεκδικώντας ένα κομμάτι από την τοπική πίτα της αγοράς, αν θα διαφοροποιηθεί και σε ποιο βαθμό.

Οι πωλήσεις των ξενοδοχείων κυρίως πραγματοποιούνται μέσω των τουριστικών πρακτόρων. Οι πράκτορες αυτοί προσφέρουν στους πελάτες τους ταξιδιωτικούς οδηγούς, δηλαδή διαφημιστικά βιβλιάρια στα οποία προτείνουν διάφορες περιοχές και σε κάθε περιοχή τα ξενοδοχεία διαφορετικών κατηγοριών και αντίστοιχα διαφορετικών τιμών, ώστε να μπορεί ο πελάτης να επιλέξει ανάλογα με το χρηματικό ποσό που διατίθεται να προσφέρει. Επίσης, για κάθε κατηγορία ο πράκτορας προτείνει περισσότερα από δύο ξενοδοχεία, ώστε ο πελάτης να έχει δυνατότητα να επιλέξει ανάμεσα σε ένα σύνολο προσφορών με την ίδια τιμή, αλλά ταυτόχρονα στην περίπτωση που το ένα ξενοδοχείο αρνηθεί μέσα στην τουριστική περίοδο τη συνεργασία του με το πρακτορείο ή δεν έχει διαθεσιμότητα δωματίων, ο πράκτορας να μπορεί να κατευθύνει τους πελάτες του στα άλλα συνεργαζόμενα ξενοδοχεία της ίδιας κατηγορίας στην περιοχή. Για να συνεργαστεί συνεπώς ένα ξενοδοχείο με τουριστικά γραφεία, πρέπει να βρίσκεται σε αρκετά αναπτυγμένη περιοχή, όπου υπάρχει ικανός αριθμός ξενοδοχείων ίδιας κατηγορίας αλλά και συμπληρωματικών κατηγοριών. Η ιστορική αυτή έρευνα, μεταξύ των άλλων, οφείλει να διευκρινίσει αν μπορεί να λειτουργήσει ένα ακόμη ξενοδοχείο στην περιοχή αυτή, ποιος τύπος ξενοδοχείου και ποιας δυναμικότητας.

3.3 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Ο μαζικός τουρισμός εκδηλώθηκε κατά την ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου, ήταν η δημιουργία μιας πληθώρας οργανώσεων, οι οποίες αποσκοπούσαν στην προώθηση του εσωτερικού και στη συνέχεια του διεθνούς τουρισμού. Ο τουρισμός καθίσταται κοινωνική αναγκαιότητα, γίνεται αναπόσπαστο τμήμα του ελεύθερου χρόνου και αντιμετωπίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως το δικαίωμα στη μόρφωση και τη δημοκρατία.

Καθοριστικοί παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξή του:

- 1) Οι εκδόσεις. Οι ταξιδιωτικοί οδηγοί πολλαπλασιάζονται και βελτιώνονται
- 2) Οι ταξιδιωτικές οργανώσεις. Αυτές πολλαπλασιάζονται τον 20^ο αιώνα, αυξάνοντας τον αριθμό των τουριστικών προϊόντων και των τουριστικών προορισμών
- 3) Η τουριστική νομοθεσία. Το κράτος νομοθετεί, προκειμένου να προστατεύσει τους αρχαιολογικούς χώρους, το φυσικό περιβάλλον κλπ. Ρυθμίζει νομοθετικά τα τουριστικά επαγγέλματα και δημιουργεί κρατικούς οργανισμούς τουρισμού

- 4) Η ψήφιση του νόμου, το 1936, που υποχρέωνε τις επιχειρήσεις να παρέχουν στους εργαζόμενους «διακοπές μετ' αποδοχών»
 - 5) Η αύξηση του εισοδήματος των κατοίκων των βιομηχανικών χωρών και η ενσωμάτωση των ταξιδιωτικών δαπανών στις δαπάνες κατανάλωσης των νοικοκυριών
 - 6) Η αύξηση του ελεύθερου χρόνου (loisirs)
 - 7) Η ανάπτυξη της αυτοκινητοβιομηχανίας και η μείωση της τιμής του ταξιδιού, γεγονός που συνέβαλε στη μαζική έξοδο των Δυτικοευρωπαίων (Γάλλοι, Γερμανοί, Βέλγοι, Ολλανδοί) προς τις ακτές της Μεσογείου
 - 8) Οι πτήσεις charters. Αυτές κατέστησαν προσιτό το κόστος των αερομεταφορών και επέτρεψαν την έξοδο των Άγγλων, των Δανών, των Σουηδών κλπ στους υπάρχοντες τουριστικούς προορισμούς
 - 9) Η βελτίωση της πληροφόρησης και των υπηρεσιών υποδοχής, η κρατική τουριστική πολιτική και οι διευκολύνσεις στα σύνορα
 - 10) Ο πολλαπλασιασμός των τουριστικών προϊόντων και των κινήτρων του ταξιδιού
 - 11) Η βαθμιαία προσαρμογή των τουριστικών καταλυμάτων (ποσοτικά και ποιοτικά) στις νέες μεταβλητές της ζήτησης
 - 12) Η δημιουργία μεγάλων ταξιδιωτικών οργανισμών, των 'tour operators', η ολιγοπωλιακή τους συχνά θέση στην αγορά, καθώς και οι τάσεις κάθετης και οριζόντιας συγκέντρωσης της παραγωγικής τους δραστηριότητας
 - 13) Η κατάσταση διαρκούς ειρήνης, την οποία η Διακήρυξη της Μανίλα για τον Τουρισμό (1980) τη θεώρησε ως απαραίτητο παράγοντα για την ανάπτυξή του
- Τελικά, το τουριστικό φαινόμενο ενηλικιώνεται τον 20^ο αιώνα και η ωρίμανση του μαζικού τουρισμού συνιστά τον εναλλακτικό τουρισμό.

3.3.1 Ορισμός-Επένδυση στον εναλλακτικό τουρισμό

Πλέον του μαζικού τουρισμού ως έννοια για τον οποίο είναι πασίγνωστη η χώρα μας. Δεν είναι τυχαία τα ποσοστά έρευνας, από ερωτηθέντες Ευρωπαίους, που άγγιξαν το 2008 ένα 32% και ένα 34% το 2009, ο λόγος που τους επηρέασε στην επιλογή του προορισμού διακοπών τους ήταν το περιβάλλον και πιο συγκεκριμένα ο ήλιος και η θάλασσα.

Η Ελλάδα είναι ένας κατεξοχήν προορισμός, άμεσα συνδεδεμένος με τον ήλιο, τα νησιά της, τις παραλίες της, τα νερά των θαλασσών της. Άλλωστε τα ελληνικά νερά σύμφωνα μάλιστα και με έκθεση της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 2008, ειδικότερα από τον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Περιβάλλοντος (ΕΟΠ), κατέχει την τρίτη θέση στην ποιότητα

νερών κολύμβησης με ποσοστό 97,7%. Τη δεύτερη θέση κατέχει η Κύπρος με 98,2 και την πρώτη η Λιθουανία με 100%.

Βέβαια η Ελλάδα κατέχει ακόμα μια σημαντική διάκριση, τη δεύτερη θέση ως προς τον αριθμό των παράκτιων περιοχών κολύμβησης που ελέγχθηκαν, συγκεκριμένα 2.088 σημεία. Άνω του 96% των παράκτιων περιοχών κολύμβησης και 92% των εσωτερικών περιοχών κολύμβησης, όπως ποτάμια, λίμνες, πληρούν τα ελάχιστα πρότυπα που ορίζουν οι ευρωπαϊκές οδηγίες.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα, σύμφωνα με τον παγκόσμιο εκπαιδευτικό, επιστημονικό και πολιτιστικό οργανισμό UNESCO, βρίσκεται στην 11^η θέση σε αριθμό χαρακτηρισμένων τόπων πολιτιστικής κληρονομιάς παγκοσμίως.

Πίνακας 4: Ελκυστικότητα επιλογής ενός προορισμού

Πηγή: Analytical report: Survey on the attitudes of Europeans towards tourism, wave 2, Flash EB No291, p. 35

Attractions influencing the choice of destination column (%)								
Focus of the main holiday								
	Social		Recreation/ Wellness		Sun/ Beach		Culture	
	in 2008	in 2009	in 2008	in 2009	in 2008	in 2009	in 2008	in 2009
The environment	26	29	38	36	32	34	24	28
Cultural heritage	27	26	23	25	18	17	42	39
Entertainment	15	16	14	16	24	22	9	10
Gastronomy	7	6	8	6	7	7	5	4
Art	5	7	5	4	3	3	8	7
Festivals & other events	6	6	4	4	5	5	6	6
Others	10	8	8	8	9	12	4	6

Ο εναλλακτικός τουρισμός ήρθε να προσδώσει αξία και νόημα στον ορισμό του τουρισμού. Το 42% Ευρωπαίων ερωτηθέντων, το 2008 απήντησε ότι η πολιτιστική κληρονομιά ενός τόπου τους δέλεασε για τις διακοπές του ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για το 2009 ήταν 39%. Μία από τις κύριες έλξεις για τους τουρίστες είναι το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον του κάθε προορισμού συμπεριλαμβάνοντας και αξιοθέατα που προάγουν τον πολιτισμό αλλά και ενεργείς αθλητικές δραστηριότητες, βασιζόμενες κυρίως στις κοινωνικές και φυσικές πηγές μιας περιοχής. Ο αγορά στόχος του εναλλακτικού τουρισμού αφορά λοιπόν περιβαλλοντικά και κοινωνικά υπεύθυνους επισκέπτες.

Εναλλακτικές μορφές τουρισμού θεωρούνται αυτές που χρησιμοποιούν ως επί το πλείστον ελαφρότερες υποδομές προσαρμοσμένες στο περιβάλλον και που έχουν τη

δυνατότητα να διαχέουν τις διάφορες τουριστικές δραστηριότητες στην ενδοχώρα, βοηθώντας ταυτόχρονα την τοπική αναπτυξιακή διαδικασία και τη συγκράτηση των τοπικών πληθυσμών στον τόπο τους.

Οι μορφές αυτές δεν επηρεάζονται από την εποχικότητα και αφορούν ομάδες ειδικού ενδιαφέροντος. Συγχρόνως, χαρακτηρίζονται από δραστηριότητες που αναπτύσσονται στο χώρο ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τόπου που αναπτύσσονται:

- Ορεινός τουρισμός
- Θρησκευτικός τουρισμός
- Οικοτουρισμός
- Πολιτιστικός τουρισμός
- Συνεδριακός τουρισμός
- Αγροτουρισμός
- Γεωτουρισμός
- Ιαματικός τουρισμός
- Τουρισμός υγείας και ευεξίας
- Γαστρονομικός τουρισμός
- Τουρισμός περιπέτειας (πεζοπορία, αναρρίχηση, καγιάκ, ράφτινγκ, κανό, ποδηλασία βουνού, τζιπ σαφάρι, ιστιοπλοΐα, windsurf, καταδύσεις, σκι, ιππασία κλπ)

Ο Εναλλακτικός τουρισμός ενεργεί θετικά και πλεονεκτικά μόνο για κάθε περιοχή. Αρχικά, η προστιθέμενη αξία που παράγεται, σε αγαθά και υπηρεσίες, τοπικά αναβαθμίζει το επίπεδο, σημειώνεται πρόοδος και εξέλιξη του τόπου. Επιπλέον, η μοναδικότητα της κάθε περιοχής συγκεκριμενοποιεί τα τουριστικά προϊόντα και η συνέργεια προϊόντος-περιοχής λειτουργεί καλύτερα ως εργαλείο Μάρκετινγκ και μέσο προβολής.

Επιπροσθέτως, παρατηρείται μια εκλογίκευση της χρήσης των τοπικών φυσικών πηγών και ανάδειξη αυτών.

Παραλλήλως, αναμφίβολα εκφράζεται καλύτερα η ένταξη στην κοινωνική δομή σε αντίθεση με το all inclusive πρότυπο του μαζικού τουρισμού. Ο εναλλακτικός τουρισμός συνεισφέρει στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και συνεπώς συνεπάγεται η κοινωνική αποδοχή του τουριστικού αυτού προτύπου. Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται και γαλουχείται σε κάθε περιοχή η κουλτούρα της αποδοχής και επιθυμίας της τουριστικής φιλοξενίας.

Η ορθολογική σκέψη δημιουργίας μιας πολιτικής παρέμβασης για την προώθηση όλων των εναλλακτικών μορφών τουρισμού, είναι ότι τέτοιοι συγκεκριμένοι τύποι επένδυσης θεωρούνται κοινωνικώς και εθνικώς επιθυμητές. Τέτοιου είδους επενδύσεις,

εξυπηρετούν τη διαφοροποίηση και ώθηση του τουριστικού προϊόντος και με άμεση συνέπεια την τοπική οικονομική ανάπτυξη.

3.3.2 Ανάπτυξη του Εναλλακτικού Τουρισμού στην Ελλάδα

Ανω των πενήντα ετών, το δεύτερο μισό του 20^{ου} αιώνα, ήταν το διάστημα που έπρεπε να αφιερωθεί για να γίνει αντιληπτή η σημασία του τουρισμού, ισάξια των κλάδων της βιομηχανίας, της ναυτιλίας και της γεωργίας, με αποτέλεσμα την επιτυχία δημιουργίας του Υπουργείου Τουρισμού το έτος 2004.

Η δημιουργία μιας υγιούς διοικητικής δομής είναι σχετική και σημαντική για άλλες χώρες. Μια από τις βασικότερες ελλείψεις στην Ελλάδα είναι τα διοικητικά κενά που παρατηρούνται μεταξύ κεντρικών κυβερνήσεων, περιφερειακών αρχών ή οργανισμών, δήμων και τοπικών φορέων. Ατέλειες και τριβές απορρέουν εν μέρει από τη διοικητική δομή.

Ο Εναλλακτικός τουρισμός άργησε να προωθηθεί στον ελλαδικό χώρο. Η εμφάνισή του και καθιέρωσή του, οφείλεται κυρίως σε πιέσεις επιστημόνων, ερευνητών και περιβαλλοντικών ομάδων, που έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην θεσμοθέτηση του μοντέλου εναλλακτικού τουρισμού.

Κατά τον Οργανισμό για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη, η ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στις τομεακές πολιτικές και για τον τουρισμό, μια σημαντική πτυχή για την στρατηγική αειφόρου ανάπτυξης, προϋποθέτει την οριζόντια συνεργασία των χωρών του (π.χ. Περιβαλλοντική επισκόπηση επιδόσεων Αυστρίας 1995, Τουρκίας 1999, Ελλάδας 2000).

Η περιφέρεια της Ελλάδας είναι πλούσια προικισμένη σε φυσικό και πολιτιστικό κάλος. Αυτό το κάλος αφορά όχι μόνο μια μοναδική και γραφική επαρχία, ελκυστικά βουνά και όμορφα ορεινά τοπία, μια παράδοση εκατοντάδων χρόνων από τέχνες, γαστρονομία και ζωή αλλά και φιλικές, φιλόξενες, τοπικές κοινωνίες. Αυτοί οι τόποι, μπορούν να γίνουν επιτυχημένοι προορισμοί εναλλακτικού τουρισμού αφού διαθέτουν μια εκπληκτική φυσική και πολιτιστική κληρονομιά.

Σίγουρα βέβαια, είναι απαραίτητη η σημείωση κάποιων προδιαγραφών και προϋποθέσεων για την άνθιση του εναλλακτικού τουρισμού στον ελληνικό χώρο. Είναι σημαντική η υποστήριξη του θεσμοθετημένου πλαισίου για όλες τις μορφές του και μέσα από την από κοινού προσπάθεια και συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Κρίνεται σπουδαία η σύσταση τοπικών εταιρειών οι οποίες θα υποστηρίζουν την εναλλακτική τουριστική δραστηριότητα, όπως για παράδειγμα τον αγροτουρισμό, τον

γεωτουρισμό, τον τουρισμό περιπέτειας, τον οικοτουρισμό, τις μικρές τουριστικές επιχειρήσεις προσφοράς τοπικών προϊόντων και υπηρεσιών. Οι επιχειρήσεις αυτές θα πρέπει να λειτουργούν σύμφωνα με τη νομοθεσία και τα εθνικά και διεθνή πρότυπα ποιότητας και προδιαγραφές ασφαλείας. Επίσης θα πρέπει να απασχολούν έναν ελάχιστο αριθμό εξειδικευμένου προσωπικού και να διαθέτουν διάφορα επίπεδα (επίπεδο αρχάριους, μεσαίο, προχωρημένους) από άποψη εκπαίδευσης.

3.4 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.4.1 Πλαίσιο Στήριξης

Η κύρια νομοθεσία που συνείσφερε στην ανάπτυξη του εναλλακτικού τουρισμού και την ώθηση των επενδύσεων προς αυτήν την κατεύθυνση, στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια (2000-2006), αφορά Ευρωπαϊκά και αλλά και Κρατικά Προγράμματα.

Το 'Επιχειρησιακό Πρόγραμμα για την Ανταγωνιστικότητα', ανήκει στο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης. Συγκεκριμένα ο 'Άξονας 5' του εν λόγω Επιχειρησιακού Προγράμματος ασχολείται με τον τουρισμό και ειδικότερα το 'Μέτρο 5.3' αφορά τον εναλλακτικό τουρισμό. Ο σκοπός της 'Δράσης 5.3.2' στο νομοθετικό αυτό πλαίσιο, προάγει τη 'στήριξη επιχειρήσεων που συμμετέχουν σε δραστηριότητες εναλλακτικού τουρισμού, που στοχεύουν σε συγκεκριμένες αγορές τουριστών, εκθέτοντας τη φυσική ομορφιά μιας περιφέρειας χωρίς να την καταστρέφουν και διαφοροποιώντας το ελληνικό τουριστικό προϊόν'.

Η προσέγγιση αυτή μπορεί να θεωρηθεί ως η καθοδήγηση και χρηματοοικονομική στήριξη από μεριάς του ελληνικού κράτους όσον αφορά τις ιδιωτικές τουριστικές εταιρείες με οικολογική συνείδηση και εναλλακτικό χαρακτήρα δραστηριότητας. Τέτοιου είδους επιχειρήσεις καλούνται να καθιερώσουν τη βελτίωση της ποιότητας, της επέκτασης και της αναβάθμισής τους. Οι εταιρείες αυτές χρειάζονται έμπειρο προσωπικό, γεινίαση με την αξία της επισκεψιμότητας των φυσικών πόρων, δικτύωση και ένα κεφάλαιο.

Πολλές χώρες φημίζονται ιδίως για τις ορεινές περιοχές τους και την ομορφιά των φυσικών και πολιτιστικών πόρων τους. Αυτές είναι πρώτης τάξεως και επιλογής τοπία για την εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων και την επέκταση ήδη υπάρχουσών που σχετίζονται με τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού. Το νομοθετικό πλαίσιο που παρέχει χρηματοοικονομικές πρωτοβουλίες λειτουργεί ως καταλύτης υπέρ των ιδιωτικών εταιρείες και ειδικά για αυτές που δρουν στους εναλλακτικούς τύπους του τουριστικού προϊόντος. Επιπλέον, καθοδηγούν και ελέγχουν τις επενδύσεις όσον αφορά την

θέσπισή τους και τη λειτουργία τους. Τα διαρθρωτικά ταμεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης υποστηρίζουν τις πράξεις του εναλλακτικού τουρισμού, το ζητούμενο είναι οι ιδιωτικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε αυτόν τον τομέα να μπορέσουν να βρουν διέξοδο προς αυτά ταμεία και αυτό είναι και ευθύνη της κρατικής διοίκησης του τουρισμού.

3.4.2 Προοπτικές Ενίσχυσης

Το Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού ανακοινώνει την έναρξη υλοποίησης του προγράμματος «ΠΡΑΣΙΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ» που εμπίπτει στο πεδίο των Κρατικών Ενισχύσεων του Τομέα Τουρισμού μέσω ΕΣΠΑ.

Ο συνολικός προϋπολογισμός που θα διατεθεί ανέρχεται σε € 30.000.000 και χρηματοδοτείται από πόρους του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανταγωνιστικότητα και Επιχειρηματικότητα» (ΕΠΑΝ II) του Υπουργείου Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας.

Ενισχύονται επενδυτικά σχέδια υφιστάμενων επιχειρήσεων Ξενοδοχείων, Camping και Ενοικιαζομένων Δωματίων και Διαμερισμάτων, που λειτουργούν πριν από 01.01.2009, σε όλη τη Χώρα.

Με τη συμμετοχή τους στο πρόγραμμα οι επιχειρήσεις μπορούν να πετύχουν:

1. Μείωση λειτουργικού κόστους, μέσω εξοικονόμησης ενέργειας, νερού και ολοκληρωμένης διαχείρισης απορριμμάτων
2. Υψηλή ποιότητα υπηρεσιών – Προσέλκυση νέων πελατών
3. Οικολογική πιστοποίηση
4. Ενίσχυση περιβαλλοντικής συνείδησης
5. Ενίσχυση εταιρικής κοινωνικής ευθύνης

Οι προτάσεις (επενδυτικά σχέδια) που δύναται να χρηματοδοτηθούν, αφορούν στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιριακών εγκαταστάσεων και στην αξιοποίηση των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.), στην ανάπτυξη και εφαρμογή συστημάτων εξοικονόμησης νερού, στην ολοκληρωμένη διαχείριση των απορριμμάτων (στερεών και υγρών αποβλήτων), στην ενσωμάτωση περιβαλλοντικά / ενεργειακά φιλικών τεχνολογιών και μηχανολογικού εξοπλισμού, στην ανάπτυξη πράσινων πολιτικών και διαδικασιών, στην ενσωμάτωση περιβαλλοντικών προτύπων και, τέλος, στην ενημέρωση και προβολή του περιβαλλοντικού «προφίλ» των επιδοτούμενων επιχειρήσεων.

Ο συνολικός προϋπολογισμός ανά επενδυτικό σχέδιο μπορεί να κυμαίνεται από €15.000 έως €400.000. Η Δημόσια Χρηματοδότηση αποτελεί ποσοστό 40% του σχεδίου, με ειδική προσαύξηση επιπλέον 5% στις περιπτώσεις των μικρών νησιών (με πληθυσμό κάτω των 3.100 κατοίκων). Τα επενδυτικά σχέδια που θα ενταχθούν προβλέπεται να τονώσουν τη δραστηριότητα των επιχειρηματιών του Τουρισμού και να βελτιώσουν το ποιοτικό επίπεδο των παρεχομένων υπηρεσιών.

Παράλληλα, η Γενική Γραμματεία Τουρισμού και συγκεκριμένα η Ειδική Υπηρεσία Συντονισμού, Διαχείρισης και Εφαρμογής Δράσεων στον Τομέα του Τουρισμού, αντλώντας ποσό για τον προγραμματισμένο Οδηγό Κρατικών Ενισχύσεων 'Συνεργάζομαι στον Τουρισμό', Οδηγός ο οποίος έχει ήδη προαναγγελθεί. Πρόκειται για ενισχύσεις επενδυτικών σχεδίων που αφορούν στην ανάπτυξη συνεργασιών ή συνενώσεων τουριστικών και λοιπών επιχειρήσεων ή/ και δημόσιων φορέων, με στόχο τη δημιουργία ομάδων/ clusters με κοινό όφελος όλοι, για την προβολή και προώθηση του τουριστικού προϊόντος καθώς και της έρευνας και καινοτομίας για την ανασύνθεση και τον επαναπροσδιορισμό του εναλλακτικού τουριστικού προϊόντος.

3.4.3 Οι επενδύσεις στον Τουριστικό τομέα, σύμφωνα με Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC)

Οι συνολικές επενδύσεις (ο ακαθάριστος σχηματισμός κεφαλαίου) στην Ελλάδα ανέρχονται την τελευταία διετία σε 50 δισεκατομμύρια ευρώ ετησίως. Οι σχετικές στατιστικές δεν έχουν ξεχωριστή κατηγορία για τον τουριστικό τομέα. Σύμφωνα όμως με εκτιμήσεις του Παγκόσμιου Συμβουλίου Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC), οι επενδύσεις στον τουριστικό τομέα αντιπροσωπεύουν στην Ελλάδα περί το 14% των συνολικών επενδύσεων της χώρας. Το γεγονός αυτό την κατατάσσει στην πλεονεκτικότερη θέση τουλάχιστον για την Ευρώπη, τη στιγμή που το αντίστοιχο μέσο ποσοστό στο σύνολο των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ανέρχεται σε 9%, λίγο χαμηλότερα από το μέσο παγκόσμιο ποσοστό 9,6% (μεγέθη 2008).

3.4.4 Εθνικό σχέδιο για τις διανυκτερεύσεις

Δραστηριοποιούμενες οι τουριστικές επιχειρήσεις σήμερα μέσα σε δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, και προσπαθώντας οι εταιρείες να ανταπεξέλθουν στην πανελλήνια οικονομική ύφεση, πολλές είναι αυτές που δε μπορούν να σταθούν και να

λειτουργήσουν βιώσιμα. Επιχειρήσεις στον τουριστικό κλάδο παλεύουν να επιβιώσουν και να αντισταθούν στην κρίση που πλήττει την τουριστική αγορά. Ξενοδοχειακές μονάδες, μεγάλες τουριστικές πάγιες επενδύσεις, παύουν τη λειτουργία τους καθώς δε μπορούν να ανταποκριθούν σε μισθώματα, λειτουργικά έξοδα και φορολογικές επιβαρύνσεις.

Ύστερα από απόφαση της Κυβέρνησης μειώνεται ο συντελεστής του φπα από 11% και 13% σε 6,5% για τις υπηρεσίες διαμονής σε ξενοδοχεία και καταλύματα. Το μέτρο κρίνεται θετικά από την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων και το Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, και προβλέπεται ότι η χώρα δε θα βγει τελείως από τον ανταγωνισμό της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς. Βέβαια οι συντελεστές 13% και 23% στις υπόλοιπες υπηρεσίες του κλάδου, τοποθετεί την Ελλάδα λιγότερο ανταγωνιστική σε παγκόσμιο επίπεδο όταν ανταγωνίστριες γειτονικές χώρες που ο αντίστοιχος συντελεστής κυμαίνεται σε 6%-7%.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Κων/ νος Αραβώσης: Κατάρτιση και Αξιολόγηση Επενδυτικών Σχεδίων & Προγραμμάτων, Εκδόσεις Οικονομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2007

Στέλιος Βαρβαρέσος: Τουρισμός. Οικονομικές Προσεγγίσεις, Σειρά: Τουρισμός και Ελεύθερος χρόνος, Εκδόσεις Προπομπός, 2008

Σταύρος Θεοφανίδης: Εγχειρίδιο Αξιολόγησης Επενδυτικών Σχεδίων, Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε., Εκδόσεις Παπαζήσης, Αθήνα, 1987

Σαράντος Κυριακόπουλος: Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων-Μάνατζμεντ Τουρισμού, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Αρχές Τουρισμού και Τουριστική Πολιτική, 2008-2009

Γεωργ. Χρ. Κώπτης – Α. Πετράκη Κώπτη: Σύγχρονα Οικονομικά για Όλους, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 2002, σελ.131-143

Δημήτρης Λαλούμης: Hotel Management – Διοίκηση Ξενοδοχείων, Εκδόσεις Σταμούλη Α.Ε., Αθήνα, 2002

Leonard J. Lickorish – Carlson L. Jenkins: Μια εισαγωγή στον Τουρισμό (μετάφραση Κατερίνα Κιτίδη, Επιμέλεια Πάρις Τσάρτας), Εκδόσεις Κριτική, 2004

Nicholas Vagionis, 2007, Enhancing alternative tourism development, Fostering SME and entrepreneurship development in the tourism sector in Bulgaria, Centre of Planning and Economic Research (CPER), OECD LEED Trento Centre

Hellenic Sun Editions, 2010, Greece: the ideal destination for alternative tourism, www.alternativegreece.gr

report of OECD organization, Οργανισμός για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη (ΟΟΣΑ), Administration of Tourism and Policy for Alternative Forms in Greece,

report of OECD Organization, Οργανισμός για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη (ΟΟΣΑ), Private investments in Eco-Tourism, Lead Sustainable Development S.A., Greece

Εύα Δ. Οικονομάκη, greekhotels.net, Τετάρτη 19 Ιανουαρίου 2011, Εθνικό σχέδιο στον τουρισμό- Ελληνικά Ξενοδοχεία-Τουρισμός-Πολιτισμός-Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
Institute of Thessaloniki, Greece and the Technical University of Crete, Greece:

Global Swot Analysis, report produced for TOUREG Project, deliverable D.2.1, October 2009, p.18-29

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.), www.sete.gr, επεξεργασία στοιχείων έτους 2007 'The travel and Tourism Competitiveness Report', World Economic Forum, 2009

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.), www.sete.gr, Στατιστικά Analytical report: Survey on the attitudes of Europeans towards tourism, wave 2, Flash EB No 291, p.35, www.mbatourism.gr

Η-Επιχειρείν: Αφιερώματα: Κλαδικά Άρθρα, 2. Τουρισμός: μια αγορά υψηλής αξίας, www.go-online.gr/ebusiness/specials/article.html?article_id=1562

Τουριστική Αγορά, Πολιτιστικός Τουρισμός, Εύα Καραμπάτσου, 2010, www.touristiki-agma.gr/article.asp?ID=2203

Stelios in Επικαιρότητα, Νέα, 16 Ιουνίου 2009: Λιθουανία, Κύπρος, Ελλάδα: τα καθαρότερα ύδατα κολύμβησης σύμφωνα με την ΕΕ, www.ec.europa.eu/environment/water/water-bathing/report_2009

GREECE Business Forecast Report: The Long Road to Recovery, Business Monitor International, www.businessmonitor.com

Σοφία Ξεζωνάκη, Αγρ. Τοπ. Μηχανικός, Διπλωματική Εργασία: Αξιολόγηση και Ανάλυση Εφαρμογών Τουριστικών Επενδύσεων, Επιβλέπων Π. Ζεντέλης Αναπλ. Καθηγητής Ε.Μ.Π., Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών

Δελτίο Τύπου Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, 23 Δεκεμβρίου 2010, Έναρξη Προγράμματος 'ΠΡΑΣΙΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ'

www.ependyseis.gr

www.antagonistikotita.gr

www.espa.gr

www.visitgreece.gr

www.yppo.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ

4.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Τα **Καλάβρυτα** είναι μια ορεινή κωμόπολη του νομού Αχαΐας. Είναι χτισμένα στις πλαγιές των Αροάνιων (Χελμός) σε υψόμετρο 750 μέτρων. Αποτελούν έδρα του ομώνυμου δήμου και ο πληθυσμός τους σήμερα είναι περί τους 18.000.

Η επαρχία των Καλαβρύτων και ειδικότερα η περιοχή του Χελμού έχουν συνδεθεί με πλήθος μύθων γεγονός που πιστοποιεί την κατοίκηση της περιοχής από πολύ νωρίς. Πρώτος μυθικός βασιλιάς θεωρείται ο αυτόχθων Πελασγός, ο οποίος δίδαξε στους κατοίκους της περιοχής, που ως τότε έτρωγαν ρίζες και χλόη, την τροφή από βαλάνους δρυός - εξ ου και οι αναφορές στους «Αρκάδες Αζάνες βαλανοφάγους» (Ιστορία Καλαβρύτων-www.kalavryta.net, Δήμος Καλαβρύτων-www.kalavrita.gr, Βικιπαίδεια (Wikipedia) η Ελεύθερη Ηλεκτρονική Εγκυκλοπαίδεια: Καλάβρυτα)

Αρχαϊκοί Χρόνοι

Η επαρχία Καλαβρύτων κατά την αρχαιότητα ήταν τμήμα της βορειοδυτικής Αρκαδίας και έφερε το όνομα Αζανία ή Αζανίς (από τον Αζανία, γιο του Αρκά και της νύμφης Ερατώ). Εκτεινόταν ανάμεσα στα Αροάνια και την Πεντέλεια, ανατολικά, τη Φολόη και τη Λαμπεία, δυτικά, τον Ερύμανθο και την Κερύνεια, βόρεια, την Τραπεχούντα και την Παρασία, νότια.

Ήταν χωρισμένη σε τέσσερις αυτόνομες περιοχές: την Κυναιθέα, την Κλειτορία, την Ψωφίδα και την Θελπουσία, η οποία σήμερα ανήκει στη περιοχή των Καλαβρύτων.

Η περιοχή των Καλαβρύτων στην ιστορική της διαδρομή υπήρξε πέρασμα προς όλες τις πλευρές της Πελοποννήσου και έχει ήδη κατοικηθεί από τη Νεολιθική εποχή, όπως πιστοποιούν τα ευρήματα από το Σπήλαιο των Λιμνών.

Σημαντικοί παράγοντες που ευνόησαν την ανθρώπινη εγκατάσταση στην περιοχή ήταν το πολύμορφο ανάγλυφο του εδάφους της, με τα οροπέδια, τα δάση, τις κοιλάδες, τους ποταμούς και τις μικρές λίμνες που βοηθούσαν τόσο στην ανάπτυξη της γεωργίας και της κτηνοτροφίας όσο και στο κυνήγι.

Κατά την Παλαιολιθική και Μεσολιθική Εποχή (ως το 7000 π.Χ.) δεν υπάρχουν αξιόπιστα στοιχεία ανθρώπινης παρουσίας στην περιοχή. Ωστόσο έχουν εντοπιστεί κάποια ίχνη στις γύρω περιοχές, γεγονός που οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ανάλογη ήταν η κατάσταση και στην επαρχία Καλαβρύτων.

Τα παλιότερα ίχνη ανθρώπινης παρουσίας έχουν εντοπιστεί στο Σπήλαιο των Λιμνών και αναφέρονται στην Αρχαιότερη Νεολιθική Περίοδο (μέσα 6^{ης} χιλιετίας π.Χ.) όπως επίσης και κομμάτια πήλινων αγγείων της ίδιας χρονικής περιόδου στο Λαγοβούνι, στον Καστέλλι, στον Κάνδαλο και στο Σκεπαστό.

Η ανθρώπινη παρουσία πύκνωσε κατά την Εποχή του Χαλκού (3000 – 1100 π.Χ.) με τους ανθρώπους της περιόδου εκείνης να προτιμούν αρχικά τις μικρές και διασπαρμένες στο χώρο εγκαταστάσεις, ενώ κατά τη Μέση και Ύστερη Χαλκοκρατία να επιλέγουν οχυρωμένες θέσεις.

Στη Μεσοελλαδική Περίοδο χρονολογείται ο οικισμός που έχει ανασκαφεί στη θέση Μπουρή στο Κάνδαλο αλλά και όστρακα που έχουν εντοπιστεί στο Λαγοβούνι και στο Σκεπαστό.

Στα τέλη της Μέσης και Ύστερης Χαλκοκρατίας τοποθετείται και η κάθοδος των Αρκάδων από το Βορρά. Ευρήματα αυτής της περιόδου έχουν εντοπιστεί στην Κλειτορία, στο Σπήλαιο των Λιμνών, στον Κάνδαλο και στη πόλη των Καλαβρύτων καθώς επίσης και οργανωμένα νεκροταφεία στο Βρυσάρι, στον Ποντιά και στο Μάνεσι.

Κατά το τέλος της Μυκηναϊκής και της Γεωμετρικής Εποχής (γύρω στα 700 π.Χ.) θα πυκνώσει η κατοίκηση στην περιοχή του Χελμού και των Καλαβρύτων. Εκείνη την περίοδο έκαναν σταδιακά την εμφάνισή τους οι πόλεις που άκμασαν κατά τους Κλασσικούς και Ελληνιστικούς Χρόνους: ο Κλείτωρ, η Κύναιθα, η Ψωφίδα, οι Λουσοί, η Νωνάκρις, κα. Αρχαιότερη πόλη θεωρείται ο Κλείτωρ, ενώ αρχαιότερο θρησκευτικό κέντρο ήταν το Ιερό της Αρτέμιδος Ημέρας στους Λουσοί. Την ίδια περίοδο κατοικήθηκε και το Λεόντιο, το βορειότερο άκρο της επαρχίας Καλαβρύτων, τα ερείπια του οποίου έχουν εντοπιστεί στη θέση Καστρίτσι, απέναντι από την Άνω Βλασία.

Σχεδόν στο σύνολο τους οι πόλεις αυτές άνηκαν στην Αζανία και τήρησαν ουδέτερη στάση στις περισσότερες από τις συγκρούσεις των Αρχαϊκών και Κλασσικών χρόνων. Αργότερα θα συμμετάσχουν στην Αχαϊκή Συμπολιτεία, η οποία ιδρύθηκε το 280 π.Χ. Κατά την ακμή της συμπολιτείας, τέσσερις πόλεις της Αζανίας: Κύναιθα, Κλείτωρ, Ψωφίς, Λουσοί, είχαν κόψει δικά τους νομίσματα. Σημαντικές χρονολογίες για την περιοχή είναι το 240 π.Χ., όταν ο ηγέτης της Αχαϊκής Συμπολιτείας Άρατος κατέλαβε την Κύναιθα, το 236-4 π.Χ., όταν κατέλαβε τον Κλείτωρα και αργότερα τις Καφυές.

Κατά το Συμμαχικό Πόλεμο μεταξύ Αιτωλών και Αχαιών (220 – 217 π.Χ.) η περιοχή της Αζανίας λεηλατήθηκε και πυρπολήθηκε από τους νικητές Αιτωλούς. Οι πόλεις ξαναχτίστηκαν και είχαν συνεχή παρουσία κατά τους Ρωμαϊκούς χρόνους.

Κατά τη διάρκεια της Ρωμαϊοκρατίας (145 π.Χ. – 395 Π.Χ.) οι μαρτυρίες είναι φτωχές. Σύμφωνα με αυτές τα Κύναιθα διατηρούσαν το δικαίωμα κοπής νομισμάτων, τα οποία απεικόνιζαν τα σύμβολα της πόλης και τη μορφή του αυτοκράτορα, έχοντας έτσι προνόμια ελευθερίας έναντι των υπολοίπων περιοχών.

Από το έργο του Πausανία «Ελλάδος περιήγησις» έχουμε πληροφορίες για τα Κύναιθα (Καλάβρυτα), Κλείτορα και Ψωφίδα που αφορούν την Ιστορική Περίοδο.

Βυζαντινοί Χρόνοι

Κατά τη διάρκεια της **Βυζαντινής αυτοκρατορίας** οι πληροφορίες που υπάρχουν είναι ελάχιστες, και αναφέρονται κυρίως στην έντονη θρησκευτική δραστηριότητα που αναπτύσσεται στην περιοχή, κατά τη διάρκεια της οποίας ιδρύθηκαν αρκετές μονές.

Τα αξιόλογα πρωτοβυζαντινά μνημεία που έχουν εντοπιστεί και η ιστορία του Μεγάλου Σπηλαίου πιστοποιούν ότι ο χριστιανισμός διαδόθηκε νωρίς στην Αζανία. Το 66 μ.Χ. μαρτύρησε στη Πάτρα ο Απόστολος Ανδρέας, ο οποίος είχε κηρύξει το Θείο Λόγο και στο Λεόντιο. Πιο συγκεκριμένα, το 362 μ.Χ. οι μοναχοί Συμεών και Θεόδωρος από τη Θεσσαλονίκη περιηγήθηκαν στην περιοχή, ασκήτεψαν και πέθαναν στην Ιερά Μονή του Μεγάλου Σπηλαίου, την οποία και έχτισαν.

Κατά τους Μέσους Βυζαντινούς χρόνους η περιοχή ακολουθεί τις τύχες της Αχαΐας. Σημαντικό πλήγμα γι' αυτήν υπήρξαν οι μεγάλοι σεισμοί του 6^{ου} αιώνα (551 μ.Χ.) καθώς και οι επιδρομές των Γόθων (395 μ.Χ.) και των Σλάβων (8^{ος} – αρχές 9^{ου} αι.). Λόγω των βαρβαρικών αυτών επιδρομών οι κάτοικοι της περιοχής άρχισαν να μετακινούνται και να ιδρύουν οικισμούς σε πιο δυσπρόσιτες περιοχές, ενώ οι αρχαίες πόλεις σταδιακά εγκαταλείπονταν και ερειπώνονταν. Παράλληλα σλαβικά νομαδικά φύλα που έφτασαν στην περιοχή εγκαταστάθηκαν στο νότιο τμήμα της (από τα μέσα του 8ου αιώνα), όπως μαρτυρούν τα τοπωνύμια Στρέζοβα, Κακάσοβα, Λέχοβα, Αναστάσοβα, και Μορόχαβα.

Στα τέλη του 7ου και τις αρχές του 8ου αιώνα μαρτυρείται η ύπαρξη Επισκοπικής Κλείτορος, ενώ στα τέλη του 10ου αιώνα μνημονεύεται η ένταξη της επισκοπής Κερνίτσας στη Μητρόπολη Πατρών. Η μεσαιωνική Κερνίτσα, που τοποθετείται βορειότερα της σημερινής, κοντά στο Καθολικό και το Κάστρο, αναδεικνύεται το 1380 σε μητρόπολη.

Φραγκοκρατία

Κατά τη διάρκεια της Φραγκοκρατίας η επαρχία των Καλαβρύτων αποτελούσε τη μικρότερη διοικητική και φορολογική ενότητα του θέματος Πελοποννήσου. Όταν καταλήφθηκε η Κωνσταντινούπολη από τους Σταυροφόρους (1204) και δημιουργήθηκε το Πριγκηπάτο του Μορέως (1205), τα Καλάβρυτα έγιναν έδρα μιας από τις είκοσι βαρονίες του και χωρίστηκαν σε δώδεκα ιπποτικά φέουδα. Πρώτος βαρόνος ήταν ο Όθων ντε Τουρνέ, τον οποίο διαδέχτηκαν αρχικά ο Ιωάννης και στη συνέχεια ο Γοδεφρείδος. Στα χρόνια εκείνα δόθηκε στη πόλη το όνομα «Καλάβρυτα» και χτίστηκε το κάστρο (1208) ανατολικά της πόλης και αρκετά μικρότερα φρούρια στην ευρύτερη περιοχή.

Το 1263 η φραγκική βαρονία ανατράπηκε από τους Έλληνες, οι οποίοι έγιναν κυρίαρχοι της περιοχής. Αργότερα κυρίαρχοι των Καλαβρύτων έγιναν οι Ντε λα Τρεμουίλ (De la Tremouille), βαρόνοι της Χαλανδρίτσας, που από το 1257 ήταν αυτοτελής βαρονία, έχοντας υπό τον έλεγχο της ένα τμήμα της μέχρι πρότινος ενιαίας βαρονίας των Πατρών. Η δεύτερη φάση της φραγκικής κυριαρχίας κράτησε ως το 1330, οπότε οι Βυζαντινοί δεσπότες του Μυστρά, έχοντας ως στρατηγούς αρχικά τον Καντακουζηνό και στη συνέχεια τον Παλαιολόγο Ασάν, κατέλαβαν την περιοχή. Ένα τμήμα των Φράγκων παρέμεινε στην επαρχία των Καλαβρύτων, ασπάστηκε την ορθοδοξία και εξελληνίστηκε.

Όταν ο Θεόδωρος Α΄ Παλαιολόγος ηττήθηκε από τους Τούρκους νοίκιασε τα Καλάβρυτα στους Ιωαννίτες Ιππότες της Ρόδου (1404). Τέσσερα χρόνια αργότερα όμως περιήλθαν και πάλι στους Παλαιολόγους. Ο Θεόδωρος Παλαιολόγος μετακάλεσε (1392) από την Αλβανία αρκετές οικογένειες για να ενισχύσουν τον αποδεκατισμό από την επιδημία πανούκλας πελοποννησιακό πληθυσμό. Από αυτούς ιδρύθηκαν τα δυο αλβανόφωνα χωριά των Καλαβρύτων η Λυκούρια και το Κγέρμπεσι.

Οι Τούρκοι θα γίνουν κυρίαρχοι της περιοχής το 1460, αφού κατέβαλαν την ισχυρή αντίσταση που πρόβαλε ο τελευταίος φρούραρχος των Καλαβρύτων Δόξας.

Το κάστρο των Καλαβρύτων, μαζί με εκείνο του Σαλμένικου (1461), ήταν τα δυο τελευταία που κατέλαβαν στην Πελοπόννησο οι δυνάμεις του Μωάμεθ Β΄ του Πορθητή.

Τουρκοκρατία

Όταν τα Καλάβρυτα θα βρεθούν και πάλι υπό την τουρκική κυριαρχία (1715), δεν θα αφαιρεθεί κανένα από τα προνόμια που τους είχαν παραχωρηθεί. Μάλιστα στα χρόνια αυτά μαρτυρείται η λειτουργία σχολείων στα Καλάβρυτα, στον Άγιο Παύλο, στη Δάφνη, στην Κέρτεζη, στην Κερπινή και στην Αροανία.

Ο 18ος αιώνας θα σημαδευτεί από την αξιολογή εμπορική κίνηση των τοπικών αγροτικών προϊόντων και την ανάπτυξη ευρωπαϊκών διασυνδέσεων με αρκετές χώρες. Κατά τη διάρκεια του θα εξελιχθεί το οδικό δίκτυο της περιοχής και θα αναδειχτούν ισχυρές οικογένειες, Πετιμεζαίοι, Ζαΐμαίοι, Λόντοι, Χονδρογιανναίοι, Φωτηλαίοι, Χαραλάμπες, Θεοχαροπουλαίοι, Σοφιαναίοι κ.α., οι οποίοι διαδραμάτισαν ηγετικό ρόλο στην επανάσταση του 1821.

Τα επαναστατικά γεγονότα του 1821 και η απελευθέρωση των Καλαβρύτων

Η Επαρχία Καλαβρύτων διαδραμάτισε πρωταγωνιστικό ρόλο στην έναρξη της Ελληνικής Επανάστασης κατά των Τούρκων Κατακτητών, το Μάρτιο του 1821.

Στα τέλη Ιανουαρίου 1821 (26 έως 29) πραγματοποιήθηκαν στη Βοστίτσα (στη μονή Ταξιαρχών ή στο σπίτι του Ανδρέα Λόντου) συνολικά πέντε συσκέψεις προεστών και ανώτατων κληρικών της Αχαΐας, των Καλαβρύτων και της Βοστίτσας, αλλά σε καμία δεν αποφασίστηκε η έναρξη του Επαναστατικού Αγώνα.

Αποφασίστηκε όμως να αρχίσουν προετοιμασίες στις διάφορες περιοχές και συζητηθήκαν ως πιθανότερες ημερομηνίες η 25η Μαρτίου, η 23η Απριλίου (του Αγίου Γεωργίου) ή το αργότερο η 21η Μαΐου (του Αγίου Κωνσταντίνου & Ελένης).

Αντίστοιχες ταλαντεύσεις υπήρξαν και σε συσκέψεις που έγιναν κατά το επόμενο διάστημα, ενώ πιο ισχυρές ήταν οι φωνές για την άμεση έναρξη της Επανάστασης στη σύσκεψη που έγινε στην Αγία Λαύρα στις 10 ή 13 Μαρτίου. Σύμφωνα με μαρτυρίες στη σύσκεψη εκείνη αποφασίστηκε η Έναρξη της Επανάστασης, με πιο ένθερμους υποστηρικτές τους Ασημάκη Φωτήλα και Σωτήρη Χαραλάμπη, έως τις 17 Μαρτίου, εορτή του Πολιούχου των Καλαβρύτων Αγίου Αλεξίου, τελέστηκε λειτουργία και έγινε ορκωμοσία των αγωνιστών.

Ωστόσο, η Επαρχία Καλαβρύτων παρουσιάζεται νωρίτερα προετοιμασμένη και δεκτική στις ιδέες του Παπαφλέσσα για τον αγώνα. Μάλιστα ο φλογερός ιερωμένος μετά τη σύσκεψη της Βασίτισας συνάντησε το φιλικό Νικόλαο Σολιώτη, ο οποίος ως ταχυδρόμος είχε άδεια οπλοφορίας και είχε ήδη συγκεντρώσει γύρω του μια ομάδα είκοσι ένοπλων ανδρών.

Έτσι στην περιοχή των Καλαβρύτων, κατά τα μέσα Μαρτίου 1821 θα λάβουν χώρα σημαντικά επαναστατικά γεγονότα, τα οποία αποτέλεσαν το σπινθήρα για την έναρξη της Επανάστασης.

Πρώτος ο Νικόλαος Σολιώτης, αγνοώντας τις ατέρμονες συνελεύσεις των προεστών, μαζί με τον Αναγνώστη Κορδή και άλλους κλέφτες, στις 14 Μαρτίου 1821 έστησαν ενέδρα και χτύπησαν σε τοποθεσία κοντά στο Αγγίδι της Νωνάκριδος τρεις γυφτοχαρατζήδες και τρεις ταχυδρόμους που μετέφεραν επιστολές του καϊμακάμη Μεχμέτ Σελήχ στον Χουρσήτ πασά στα Ιωάννινα, κατόπιν παροτρύνσεως του Σωτήρη Χαραλάμπη.

Ακολούθησε στις 18 Μαρτίου 1821 η επίθεση του Χονδρογιάννη στην τοποθεσία Χελωνοσπηλιά της Κατσάνας (Λυκούρια), εναντίον του εισπράκτορα Λαλαίου Τουρκαλβανού Σείδη, που μετέφερε μαζί με τον καταγόμενο από τη Βυτίνα «Σαράφη» Νικόλαο Ταμπακόπουλο, χρεόγραφα από την Κερπινή Καλαβρύτων στην Τριπολιτσά. Μετά τη Χελωνοσπηλιά καταγράφεται επίσης η εχθρική ενέργεια του Νικόλαου Σολιώτη και του Ανδρέα Πετιμεζά, κατά διαταγή του Ασημάκη Φωτήλα στο Λιβάρτζι, εναντίον δύο σπαχήδων από την Τριπολιτσά, των Τσιπουγλαίων.

Επαναστατικές ενέργειες θεωρούνται επίσης, η επίθεση από το Νικόλαο Σολιώτη εναντίον 7 Τούρκων στα χωριά του Αρφαρά των Χασίων και 19 Αλβανών στη Βερσοβά ή Μπερτζοβά, η προσβολή και ο φόνος μερικών από τους 18 Τούρκους, οι οποίοι πηγαίνοντας από τα Σάλωνα στην Τροπολιτσά έπεσαν στην ενέδρα των Πετιμεζαίων στην Ακράτα, καθώς και ο φόνος στον Ανάργυρο και το ναϊσκο του Αγ. Αθανασίου (Σοπωτό), των Τούρκων ιδιοκτητών των χωριών Μοστίσι και Καστέλι.

Ιδιαίτερης σημασίας κρίνεται η επίθεση εναντίον ανθρώπων του Τούρκου διοικητή των Καλαβρύτων Ιμπραήμ πασά Αρναούτογλου, που ανήσυχος από την κατάσταση ξεκίνησε με ολόκληρη τη φρουρά του για την Τριπολιτσά (μέσα Μαρτίου 1821).

Στη θέση Παλαιόπυργος ή Φροξυλιά ο Σωτήρης Παπαδαίος, ο Θανάσης Φεφές και ο Θανάσης Κωστόπουλος από το Μάζι, ο Γιαννάκης Βίρας από τα Κρινόφυτα και ο Γαλάνης από τα Βρώσθαινα, σκότωσαν σε ενέδρα τον Αιθίοπα (δούλο του Αρναούτογλου). Το απόγευμα της ίδιας μέρας η προφυλακή του Αρναούτογλου, έπεσε σε ενέδρα στη θέση Πλατάνια, που έστησαν οι ίδιοι μαζί με άλλους.

Ο Αρναούτογλου, όταν πληροφορήθηκε όσα συνέβησαν, έντρομος έσπευσε να κλειστεί μαζί με τους Τούρκους στους τρεις οχυρούς πύργους των Καλαβρύτων.

Επίσης καθοριστικός υπήρξε ο ρόλος της Μονής της Αγίας Λαύρας, γιατί εκεί, ο Παλαιών Πατρών Γερμανός ευλόγησε τα όπλα των αγωνιστών και ύψωσε τη σημαία της Επανάστασης, το λάβαρο του Αγώνα, για την ανεξαρτησία και την αποτίναξη του Τουρκικού Ζυγού, που ήταν το παραπέτασμα της Ωραίας Πύλης του Ναού.

Στις 21 Μαρτίου 1821 συγκεντρώθηκαν και πολιορκήσαν τα Καλάβρυτα 600 ένοπλοι αγωνιστές με αρχηγούς τον Σωτήρη Χαραλάμπη, τον Φωτήλα, τον Σωτήρη Θεοχαρόπουλο, τον Ιωάννη Παπαδόπουλο, τον Νικόλαο Σολιώτη και τους Πετιμεζαίους και επιτέθηκαν εναντίον των Τούρκων που είχαν καταφύγει στους πύργους. Μετά από πενήνήμερη αντίσταση (21-25 Μαρτίου) ο Αρναούτογλου παραδόθηκε. Μετά την απελευθέρωση στην πόλη και στην Ιστορική Μονή της Αγίας Λαύρας τελέστηκε επίσημη δοξολογία.

Σχεδόν ταυτόχρονα απελευθερώνεται η Καλαμάτα από Έλληνες αγωνιστές με επικεφαλής τους Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, Θεόδωρο Κολοκοτρώνη και Παπαφλέσσα, ενώ ο Ανδρέας Λόντος κηρύσσει την επανάσταση στη Βοστίτσα, την οποία εγκατέλειψαν οι Τούρκοι κάτοικοι της. Στις 25 Μαρτίου 400 Αγωνιστές από τη Βοστίτσα, υπό τον Λόντο, θα συμμετάσχουν στην πολιορκία του φρουρίου της Πάτρας, στην οποία είχαν εισέλθει οι επαναστάτες από τις 22 Μαρτίου.

Η 25η Μαρτίου ορίστηκε ως ημέρα εθνικού πανηγυρισμού με το διάταγμα που εξέδωσε ο βασιλιάς Όθων στις 27η Μαρτίου 1838.

Αξιοσημείωτο είναι επίσης το γεγονός της επιδρομής του Ιμπραήμ Πασά στην επαρχία Καλαβρύτων το Μάιο του 1826. Συγκεκριμένα μετά την έξοδο της φρουράς του Μεσολογγίου και την καταστροφή της Πόλης τα Αιγυπτιακά στρατεύματα διαπεραιώνονται στην Πάτρα και στη συνέχεια, την 1η Μαΐου, με το σύνολο των δυνάμεων τους, 6-8 χιλιάδες άνδρες, κατευθύνονται προς την επαρχία Καλαβρύτων.

Η Αιγυπτιακή δύναμη φτάνει στην πόλη των Καλαβρύτων την Κυριακή 2 Μαΐου, και επιδίδεται σε λεηλασίες και καταστροφές αλλά και στην εξόντωση και αιχμαλωσία των κατοίκων που συναντούσαν. Σύμφωνα με μαρτυρίες, (Αρχεία της Ελληνικής

Παλιγγενεσίας τ. Γ', Αθήνα 1971), μεγάλο μέρος του πληθυσμού, για να αποφύγει την αιχμαλωσία, είχε καταφύγει στην απροσπέλαστη τοποθεσία Καστράκι, που βρίσκεται στο Χελμό. Ο Ιμπραήμ, έχοντας πληροφορίες ότι πολλοί κάτοικοι είχαν καταφύγει στις ανατολικές πλαγιές του Χελμού, κινείται τη νύχτα της 4ης προς 5ης Μαΐου με δυο ισχυρές φάλαγγες στην περιοχή αυτή. Ο αγώνας υπήρξε άνισος μεταξύ των λίγων άτακτων Ελλήνων και των χιλιάδων τακτικών Αιγυπτίων και μετά από σύγκρουση αρκετών ωρών οι αμυνόμενοι ανετράπησαν και ακολούθησε δραματική καταδίωξη στις απόκρημνες πλαγιές του βουνού, όπου πολλοί καταποντίστηκαν στις απότομες χαράδρες. Ακολούθησε καταστροφή και λεηλασία των Κλουκινοχωριών και την επόμενη, 6 Μαΐου, οι επιδρομείς επέστρεψαν στα Καλάβρυτα από όπου αποκόμισαν πλούσια λεία.

Ο Ιμπραήμ αφού κατέστρεψε και λεηλάτησε την περιοχή αποχώρησε από τα Καλάβρυτα με κατεύθυνση προς την Κλειτορία και την Κυριακή 9 Μαΐου εισήλθε στην Τρίπολη.

Νεότερη ιστορία

Η κατοχή αποτελεί μια από τις πιο συγκλονιστικές περιόδους της Νεότερης Ελληνικής Ιστορίας. Ο λαός μας, εξαντλημένος από την πολεμική εμποιοία του 1940, υποχρεώθηκε να αντιμετωπίσει πολλαπλές περιπέτειες και κακουχίες: την εισβολή των κατακτητών, το πρόβλημα της επιβίωσης, την οδυνηρή περιπέτεια της πείνας, εκτελέσεις, βασανιστήρια και καταστροφές.

Η ευρύτερη περιοχή των Καλαβρύτων, τόπος με μακράιωνη ιστορική διαδρομή και επαναστατικό παρελθόν, υπέστη την περίοδο της Κατοχής τεράστιες απώλειες σε έμπυχο δυναμικό, με μαζικές εκτελέσεις αμάχων και ολοκληρωτικές καταστροφές. Στο χώρο της Αιγιαλείας και των Καλαβρύτων οργανώθηκε αντιστασιακό κίνημα ενάντια στους ξένους κατακτητές. Το καλοκαίρι του 1943, άρχισαν εκτελέσεις, βομβαρδισμοί και καταστροφές χωριών.

- Ιούλιος 1943 (29/07): Βομβαρδισμός των χωριών Λαπάτα, Τρεχλό, Μάνεσι.
- Αύγουστος 1943 (31/08): Πυρπόληση του χωριού Άνω Λουσοί.
- Νοέμβριος 1943 (29/11): Βομβαρδισμός του χωριού Βυσωκά.

Οι εγκληματικές πράξεις των Γερμανικών στρατευμάτων Κατοχής κορυφώθηκαν το Δεκέμβριο του 1943, με μια οργανωμένη εκκαθαριστική επιχείρηση της περιοχής των Καλαβρύτων, γνωστή ως «Επιχείρηση Καλάβρυτα» (από 5 έως 15 Δεκεμβρίου 1943). Η επιχείρηση αυτή υπήρξε μια από τις πιο σκληρές επιχειρήσεις της Βέρμαχτ, όχι μόνο στην Ελλάδα, αλλά και στην Ευρώπη γενικότερα.

Από τις αρχές του 1943, στο χώρο της Αιγιαλείας και των Καλαβρύτων συνέβησαν σημαντικά αντιστασιακά γεγονότα, μεταξύ των οποίων η μάχη Ρογών-Κερπινής (16-

17/10/1943), η οποία είχε σαν αποτέλεσμα τη συντριβή Γερμανικού λόχου και τη σύλληψη 86 Γερμανών αιχμαλώτων.

Μετά τη διαμόρφωση ενός γενικότερου κλίματος ανησυχίας για την αντιστασιακή δράση στην περιοχή των Καλαβρύτων οι Γερμανοί αποφάσισαν να προβούν σε εκκαθαριστικές επιχειρήσεις, που περιλάμβαναν βομβαρδισμούς, πυρπολήσεις και εκτελέσεις.

Τα γερμανικά στρατεύματα, που ξεκίνησαν από Τρίπολη, Αίγιο, Πάτρα, ακολούθησαν ακτινωτή πορεία σύμφωνα με τους γερμανικούς χάρτες, με κατεύθυνση την επαρχία Καλαβρύτων και κατάληξη τα Καλάβρυτα.

Στις 9 Δεκεμβρίου 1943 οι Γερμανικές δυνάμεις μπήκαν στα Καλάβρυτα. Προηγουμένως έσπειραν τον όλεθρο σε όλες τις περιοχές από τις οποίες διήλθαν.

Συγκεκριμένα στον άξονα Αιγίου – Καλαβρύτων κατέστρεψαν τα χωριά: Ρογοί, Κερπινή, Ζαχλωρού, Σούβαρδο, Βραχί καθώς και την Ιερά Μονή του Μεγάλου Σπηλαίου και εκτέλεσαν πολλούς κατοίκους.

Η δεύτερη ομάδα Γερμανών κινούμενη στον άξονα Πατρών – Καλαβρύτων, στο ξεκίνημα τους λεηλάτησε και πυρπόλησε τη Μονή Ομπλού, νότια της Πάτρας, εκτέλεσε στα χωριά Κάλανο, Βλασία, Μάνεσι και Σαραδί περίπου 10 άτομα. Στις 09/12, έφτασαν στη διασταύρωση του δρόμου Σκεπαστού-Κλειτορίας. Στο εκκλησάκι της Αγίας Άννας, συγκέντρωσαν όλο τον ανδρικό πληθυσμό του χωριού Βυσωκά και, μετά από μια σύντομη ομιλία, τους άφησαν ελεύθερους. Την ίδια μέρα, μπήκαν στα Καλάβρυτα.

Η τρίτη ομάδα από την Τρίπολη με κατεύθυνση τα Καλάβρυτα, πέρασε από τα Μαζείικα και έφτασε στο χωριό Μάζι αναζητώντας την τύχη των Γερμανών αιχμαλώτων (μάχη Ρογών – Κερπινής) και εκτέλεσε 10 Μαζαίους. Στις 10 Δεκεμβρίου 1943, στο χωριό Συρμπάνι,(σήμερα Πριόλιθος) εκτέλεσαν άλλους πέντε άνδρες.

4.2 ΤΑ ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ ΣΗΜΕΡΑ

Τα Καλάβρυτα σήμερα αποτελούν πόλο έλξης τουριστών κυρίως κατά τη χειμερινή περίοδο καθώς διαθέτουν μία από τις καλύτερες υποδομές χειμερινού τουρισμού στην Ελλάδα λόγω κυρίως του χιονοδρομικού κέντρου που βρίσκεται εκεί. Το χιονοδρομικό κέντρο των Καλαβρύτων είναι ένα από τα μεγαλύτερα της Ελλάδας. Αξιόλογους προορισμούς στην περιοχή των Καλαβρύτων αποτελούν επίσης τα δύο ιστορικά μοναστήρια: η Αγία Μονή της Αγίας Λαύρας και του Μεγάλου Σπηλαίου, όπως επίσης το Σπήλαιο των Λιμνών κοντά στο χωριό Καστριά. Αξιοσημείωτο είναι επίσης και το

Φαράγγι του Βουραϊκού ποταμού που το διασχίζει ο περίφημος Οδοντωτός σιδηρόδρομος ακολουθώντας μια μαγευτική και μοναδική διαδρομή.

Η ευρύτερη περιοχή του Χελμού, στους πρόποδες του οποίου βρίσκονται και τα Καλάβρυτα, συμπεριλήφθηκε το 2008 στα ελάχιστα, 35 στον αριθμό, ευρωπαϊκά Γεωπάρκα. Μόλις τρία είναι τα Γεωπάρκα της Ελλάδας τα οποία βρίσκονται και υπό την προστασία της UNESCO: Το Απολιθωμένο Δάσος της Λέσβου, ο Ψηλορείτης στην Κρήτη και η ορεινή περιοχή του Χελμού.

Σύμφωνα με το διεθνή οργανισμό προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς UNESCO, ο πολιτιστικός τουρισμός αποτελεί το πιο γρήγορα αναπτυσσόμενο, σε παγκόσμια κλίμακα, προϊόν της τουριστικής βιομηχανίας. Η παγκόσμια πολιτιστική κληρονομιά που προστατεύεται από την UNESCO, αφορά 890 περιοχές με πολιτιστικό και φυσικό ενδιαφέρον εκ των οποίων οι 689 έχουν πολιτιστικό χαρακτήρα, οι 176 φυσικό, ενώ οι υπόλοιπες 25 συνδυάζουν και τα δύο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Ιστορία Καλαβρύτων, www.kalavryta.net

Δήμος Καλαβρύτων, www.kalavrita.gr

Βικιπαίδεια (Wikipedia) η Ελεύθερη Ηλεκτρονική Εγκυκλοπαίδεια

<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9A%CE%B1%CE%BB%CE%AC%CE%B2%CF%81%CF%85%CF%84%CE%B1>

Hellenic Sun Editions,2010, Greece: the ideal destination for alternative tourism, www.alternativegreece.gr, European Geoparks, p.30-31

Τουριστική Αγορά, Πολιτιστικός Τουρισμός, Εύα Καραμπάτσου, 2010, www.touristiki-agera.gr/article.asp?ID=2203

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ

5.1 Ο ΧΕΙΜΕΡΙΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Τα Καλάβρυτα είναι κυρίως συνδεδεμένα με τον χειμερινό τουρισμό, κυρίως λόγω του Χιονοδρομικού Κέντρου Χελμού Καλαβρύτων. Πρέπει να σημειωθεί ότι η επισκεψιμότητα των Καλαβρύτων αυξάνεται ραγδαία τους χειμερινούς μήνες και αυτή η αύξηση οφείλεται αν όχι μόνο, κυρίως από τον ελληνικό πληθυσμό παρά από αλλοδαπούς.

Η έντονη εποχικότητα που χαρακτηρίζει τον ελληνικό τουρισμό ασκεί πλήθος δυσμενών αντιδράσεων που σχετίζονται με την αποδοτικότητα του επενδυόμενου κεφαλαίου, με τη απασχόληση και την πυκνότητα του τουριστικού πλήθους σε τόπο και χρόνο (περιβάλλον κτλ). Σύμφωνα με μελέτη που παρουσίασε το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (έτος 2001) το ποσοστό που αντιπροσωπεύει ο αλλοδαπός χειμερινός τουρισμός στην Ελλάδα, ως ποσοστό του συνολικού ετήσιου αλλοδαπού τουρισμού είναι μόλις 9% έναντι του μέσου όρου της τάξης του 25% για τις κύριες ανταγωνίστριες χώρες. Σε σχέση με την Τουρκία και την Κύπρο που διαμοιράζονται κοινά, βασικά χαρακτηριστικά με την Ελλάδα τα ποσοστά προέλευσης χειμερινών τουριστών είναι σαφώς μεγαλύτερα της τάξης του 21% και 19% αντίστοιχα. Σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες η Ελλάδα είναι η μοναδική χώρα – με εξαίρεση την Τουρκία – που είχε δραματική μείωση κατά τα έτη 1975 και 1998 με ποσοστά 38.2%. Οι απώλειες που σημειώθηκαν στα προαναφερθέντα έτη ανακτήθηκαν από τις άλλες χώρες με εξαίρεση την Ελλάδα για την οποία αν και δεν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις η πτώση συνεχίζεται ακόμη. Στις 6 από τις 10 χώρες προελεύσεως έχει μειωθεί το μερίδιο της Ελλάδος στο συνολικό εισαγόμενο από αυτές χειμερινό τουριστικό προϊόν. Η Ελλάδα υστερεί σε σχέση με τις άλλες ανταγωνίστριες χώρες κατά τρόπο πολυδιάστατο (δρόμοι, λιμάνια, εποπτεία).

Σύμφωνα πάντα με την μελέτη του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων η απόσταση και το κόστος διακινήσεως σε συνδυασμό με την διάρκεια των διακοπών φαίνεται να προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό το σχετικό μέγεθος του χειμερινού τουρισμού στην Ελλάδα και στις ανταγωνίστριες χώρες. Δυστυχώς ένα χαρακτηριστικό της χώρας μας από τους άλλους ανταγωνιστικούς προορισμούς είναι η απόσταση από

τις κύριες πηγές προελεύσεως. Το είδος των τουριστικών δραστηριοτήτων που, καταρχήν, θα μπορούσε να βοηθήσει στην βελτίωση του χειμερινού αλλοδαπού τουρισμού στην χώρα μας δεν έχει μελετηθεί στο βάθος και στην έκταση που ενδείκνυται, ούτε από την πολιτεία, ούτε όμως και από τους ιδιωτικούς φορείς . Η αποξένωση της τουριστικής Ελλάδος από ορισμένες περιοχές προελεύσεως (ΗΠΑ, Ωκεανία) έχει συσσωρευτικά αρνητικά αποτελέσματα, διότι παύει να λειτουργεί η διαφημιστική ανακύκλωση που συντελείται μέσω των επισκεπτών.

Κατευθύνσεις Πολιτικής

Ο χειμερινός τουρισμός αποτελεί σε πολύ μεγάλο ποσοστό τουρισμό αναψυχής ή επαγγελματικό, όχι όμως τουρισμό διακοπών, λόγω της εποχικής διαστάσεως κοινωνικών θεσμών, όπως το σχολικό έτος και οι ετήσιες άδειες από την εργασία. Συνήθως το τουριστικό χειμερινό πλήθος αποτελείται από συνταξιούχους , από τους αυξανόμενους ποσοτικώς σημασίας χρήστες του σαββατοκύριακου και γενικότερα των βραχείας διάρκειας ταξιδιών αναψυχής και φυσικά από τους πραγματοποιούντες επαγγελματικά ταξίδια. Η απόσταση της χώρας από τις μείζονες προελεύσεις είναι μεγάλη και εκ τούτου δαπανηρή και βραχείας διάρκειας διακοπές όπως το σαββατοκύριακο. Διαπιστώθηκε θετική συσχέτιση μεταξύ του μεγέθους χειμερινού τουρισμού και οδικώς μεταφερόμενων τουριστών. Οι ανταγωνίστριες χώρες δεν βρίσκονται σε πλεονεκτική θέση έναντι της Ελλάδος σχετικά με την εν δυνάμει μεγάλη τουριστική αγορά – ως πηγή ζήτησεως αλλοδαπού τουριστικού προϊόντος – των χωρών της Ανατολικής Ευρώπης . Το ποσοστό του πληθυσμού που βρίσκεται εκτός της αγοράς εργασίας (τρίτη ηλικία) και μπορεί φυσικώς και οικονομικώς να ταξιδέψει θα τείνει να αυξάνεται μεσομακροπρόθεσμα. Τα μέτρα της πολιτικής που πιθανώς θα βελτίωναν το εποχικό πρότυπο δεν είναι τα ίδια για όλες τις περιοχές προελεύσεως , για πολλούς λόγους (διαφορετικές ηλικιακές ομάδες , διαφορετικές ανάγκες ίδιων ηλικιών διαφόρων περιοχών)πρέπει να είναι φορτισμένα από την διαπίστωση ότι η έμφαση πρέπει να δοθεί στη εξωαιχμιακή περίοδο.

A) Οι όποιες ειδικές υποδομές πρέπει να αποφασιστούν με βάση ειδικές έρευνες εντοπισμού των προτιμήσεων με εποχική διάσταση των χειμερινών επισκεπτών.

B) Βασικές υποδομές πρέπει να αποφασιστούν με βάση τις ειδικές έρευνες εντοπισμού των προτιμήσεων.

5.2 ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ

5.2.1 Επισκεψιμότητα Χιονοδρομικών Κέντρων

Κατά την περίοδο 2004-2005 η επισκεψιμότητα στα χιονοδρομικά κέντρα τη επικράτεια εξελίχθηκε όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 5: Επισκεψιμότητα στα Ελληνικά Χιονοδρομικά Κέντρα, 2004-2005

ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟΤΗΤΑ ΣΤΑ ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2004-2005			
Α/Α	ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1	ΜΑΙΝΑΛΟ	65.000	4,00%
2	ΧΕΛΜΟΣ	187.000	11,49%
3	ΠΑΡΝΑΣΟΣ	290.000	17,82%
4	ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ	155.000	9,53%
5	ΣΕΛΙ	280.000	17,21%
6	ΕΛΑΤΟΧΩΡΙ	85.000	5,22%
7	3-5 ΠΗΓΑΔΙΑ	170.000	10,45%
8	ΒΟΡΡΑΣ (ΚΑΪΜΑΚΤΣΑΛΛΑΝ)	135.000	8,30%
9	ΦΑΛΑΚΡΟ	110.000	6,76%
10	ΠΗΛΙΟ	150.000	9,22%
	ΣΥΝΟΛΟ	1.627.000	100,00%

Το χιονοδρομικό κέντρο του Παρνασσού σχεδόν πάντα συγκεντρώνει τους περισσότερους επισκέπτες φτάνοντας τα επίπεδα των 290.000 επισκέψεων, τόσο από απλούς επισκέπτες όσο και από χιονοδρόμους. Δεύτερο σε επισκεψιμότητα ήταν το χιονοδρομικό κέντρο Σελίου με 280.000 επισκέπτες, με τρίτο αυτό των Καλαβρύτων (Χελμός) με 187.000 επισκέψεις.

5.2.2 Παρουσίαση - Αντικειμενικές Εργασίες - Παρεχόμενες Υπηρεσίες

Στις 18/12/2009 συστάθηκε ανώνυμη εταιρία ΟΤΑ με την επωνυμία ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΤΑ και δ.τ. ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ, η οποία ουσιαστικά προέκυψε από τη μετατροπή της αντίστοιχης αμιγούς Δημοτικής επιχείρησης.

Μέτοχοι της εταιρίας είναι ο Δήμος Καλαβρύτων ο οποίος κατέχει το 97% του κεφαλαίου, η Ν.Α. Αχαΐας με ποσοστό 2%, η ΤΕΔΚ Ν. Αχαΐας με ποσοστό 0,5% και ο Δήμος Κλειτορίας με ποσοστό 0,5%.

Τα έσοδα της εταιρίας προέρχονται από τις κάτωθι κατηγορίες:

- Έσοδα εισιτηρίων για την είσοδο στους αναβατήρες του χιονοδρομικού κέντρου
- Έσοδα από τη λειτουργία καφετέριας και μπαρ στα Σαλέ
- Έσοδα από Ενοικιάσεις Εξοπλισμού χιονοδρομικού κέντρου
- Έσοδα από ενοικίαση ειδικών οχημάτων χιονιού
- Έσοδα από την σχολή σκι
- Έσοδα από τις πωλήσεις ειδών των καταστημάτων.

Σκοπός της εταιρίας σύμφωνα με το υπ' αριθμ.:10.068/18-12-2009 καταστατικού είναι σύστασης Ανωνύμου εταιρείας Ν.3463/2006 και Ν.2190/1920 είναι :

- Η λειτουργία, ανάπτυξη και εκμετάλλευση του Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων και των εγκαταστάσεών του (υφιστάμενων ή μελλοντικών), που ευρίσκονται στο όρος Χελμός.
- Η μελέτη, δημιουργία, λειτουργία, έλεγχος και εκμετάλλευση κλειστών ή ανοικτών χώρων τουριστικών χιονοδρομικών, ορειβατικών και αθλητικών εγκαταστάσεων για την ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού, την βελτίωση παροχής τουριστικών υπηρεσιών για την καλύτερη δυνατή εκμετάλλευση της τουριστικής περιόδου.
- Η δημιουργία πάσης φύσεως αθλητικών εγκαταστάσεων.
- Η δημιουργία, λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων και εστίασης (εστιατόρια, καφέ μπαρ κ.λπ.).
- Η δημιουργία χώρων-καταστημάτων προς εκμίσθωση σε τρίτους για τη δημιουργία, λειτουργία και εκμετάλλευση δραστηριοτήτων συναφών με τους ανωτέρω σκοπούς.
- Η συνεργασία και συμμετοχή σε κοινά προγράμματα με τις ελληνικές και διεθνείς αρχές, οργανισμούς, ερευνητικά ιδρύματα, ΟΤΑ, επιχειρήσεις κ.λπ. για την αξιοποίηση των εθνικών και ευρωπαϊκών προγραμμάτων.
- Η προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και του ιστορικού-παραδοσιακού ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Υποστήριξη παρεμβάσεων με στόχο την ποιότητα ζωής. Σχεδιασμός και έργα σε ενεργειακά και περιβαλλοντικά θέματα (εκμετάλλευση ήπιων μορφών, ενέργειας, φυσικών πηγών κ.α.).
- Η λειτουργία, εκμετάλλευση (είτε η ίδια είτε με εκμίσθωση σε τρίτο), καθώς και κάθε είδους αξιοποίηση του ξενοδοχείου Κερτέζης.

Κάθε άλλος σκοπός ακόμα και αν δεν ορίζεται ρητά μέσω του παρόντος καταστατικού σύστασης με τους ανωτέρω γενικότερους σκοπούς της εταιρίας.

5.2.3 Περιγραφή Χιονοδρομικού Κέντρου και εγκαταστάσεων

Το Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων βρίσκεται στη ΒΔ πλευρά του Χελμού και σε υψόμετρο 1700μ. (Ξερόκαμπος) έως 2.340μ. (Νεραϊδόραχη).

Λειτουργεί από το 1988 και διαθέτει :

7 αναβατήρες,

12 πίστες,

άνετους χώρους στάθμευσης,

καφετέριες,

εστιατόρια,

κατάστημα πώλησης και ενοικίασης εξοπλισμού σκι,

σχολή σκι και σταθμό Α' Βοηθειών.

Απέχει 14 χλμ. από τα Καλάβρυτα και 203 χλμ από την Αθήνα.

Σύμφωνα με αξιολόγηση από χιονοδρόμους (πηγή snowreport.gr: 8 άστρα ποιότητας) θεωρείται τα καλύτερα χιονοδρομικά κέντρα της χώρας.

5.2.4 Στοιχεία υφιστάμενης υποδομής επιχείρησης

A. ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Οικόπεδο εντός της πόλης Καλαβρύτων εμβαδού 86,10τμ	13.000, 00€
---	-------------

B. ΚΤΙΡΙΑ-ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Γραφείο Δημοτικής Επιχείρησης επί πλατείας Ελευθερίας	200.000, 00€
---	--------------

Πέτρινο κτίριο εστίασης με καφετέρια-εστιατόριο, υποσταθμό ΔΕΗ Α, Γεννήτριες	500.000, 00€
--	--------------

Ξύλινο κτίριο (κατάστημα εξοπλισμού σκι)	80.000, 00€
--	-------------

Κτίριο (γκαράζ, συνεργείο, υποσταθμός ΔΕΗ Β κλπ)	60.000, 00€
--	-------------

Κτίριο υποδοχής (γραφείο, πληροφορίες, ιατρείο, ιματιοθήκη προσωπικού)	80.000, 00€
--	-------------

Κτίριο προκατασκευασμένο (εκδοτήριο εισιτηρίων)	40.000, 00€
---	-------------

Ξύλινα κιόσκια, τα οποία χρησιμοποιούνται για αφετηρία επιστροφής αναβατήρων τεμ.9	100.000, 00€
--	--------------

Ξύλινο κτίριο εστίασης (Φιλανδικό)	500.000, 00€
Κτίριο πολλαπλών χρήσεων (γκαράζ, wc, καντίνα, γραφεία)	300.000, 00€
Κτίριο υποστήριξης αναβατήρων (γκαράζ, συνεργείο)	17.000, 00€
Πέτρινος οικισμός επιστροφής αναβατήρα Στύγας	7.000, 00€
Πέτρινος οικισμός επιστροφής αναβατήρα Άρτεμις	9.000, 00€
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	1.693.000, 00€
ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ	
Υποσταθμός ΔΕΗ (ευρισκόμενος εντός του πέτρινου κτιρίου με στοιχείο 1)	140.000, 00€
Τηλεφωνικό δίκτυο- Τηλεφωνοδότηση	18.000, 00€
Δίκτυο ύδρευσης	50.000, 00€
Δίκτυο ηλεκτροδότησης από ΔΕΗ	50.000, 00€
Υποσταθμός ΔΕΗ Β (ευρισκόμενος στο κτίριο με στοιχείο 3)	40.000, 00€
Φορητοί ασύρματοι ραδιοδικτύου	15.000, 00€
Κατασκευή πάρκινγκ & σήμανση χώρου	400.000, 00€
Κατασκευή- εξομάλυνσης πιστών	450.000, 00€
Κατασκευή υπόγειας δεξαμενής καυσίμων	5.000, 00€
Υλικά σήμανσης οριοθέτησης αναβατήρων πιστών	30.000, 00€
Κατασκευή αντίβαρων για χιονοστρωτήρα	600, 00€
Πέτρινη βρύση που βρίσκεται στον Ξερόκαμπο	400, 00€
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ	1.199.000, 00€
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	
Κατασκευή γκαράζ στα Καλάβρυτα	50.000, 00€
Κατασκευή εκκλησίας	40.000, 00€
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	90.000, 00€

ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ 3.182.000, 00€

Γ. ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ, ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

1 Βαλβολινιέρα 16kgr (21-12-93)	25, 00€
2 Cobra με παρελκόμενα (06-09-95)	1.500, 00€
3 Δεξαμενή πλαστική με λάστιχο (14-11-95)	100, 00€
4 Τροχός Bosch gws 18-230 (16-12-96)	100, 00€
5 Φορτιστής 320 Ah 12-24V (24-12-96)	50, 00€
6 Φρεζάκι YM E 7 ^E 3F (15-03-99)	50,00€

7	Κρικοπάλαγκο ΚΙΤΟ 3Μ 6 τόννων (15-01-99)	200, 00€
8	Ηλεκτροκόλληση 180 ^A (26-01-99)	300, 00€
9	Δράπανο με παρελκόμενα (09-02-00)	200, 00€
10	Μηχάνημα υψηλής πίεσης νερού με παρελκόμενα	2.000, 00€
11	Ηλεκτρικός βιδωλόγος ΜΑΚΙΤΑ (01-07-00)	100, 00€
12	Αεροσυμπιεστής 150/220/3 (04-08-00)	300, 00€
13	Αλυσοπρίονο Stihl N.29 (26-10-00)	250, 00€
14	Δραπανοκατασάβιδο Bosch 650W (15-12-03)	50, 00€
15	Συσκευή συγκόλλησης (23-12-03)	250, 00€
16	Αερόκλειδο (27-05-05)	50, 00€
17	Σύστημα οξειγονοκόλλησης (19-12-05)	400, 00€
18	Τροχός Γων. Askraft 125 (27-12-05)	15, 00€
19	Δράπανο Bosch psb 1000 rpe (27-12-05)	60, 00€
20	Εργαλείο hit md 2000 (20-12-06)	15, 00€
21	Ηλεκτρόκλειδο ΜΑΚΙΤΑ 6906	300, 00€
22	Ηλεκτρόκλειδο ΜΑΚΙΤΑ 6906	300, 00€
23	Ηλεκτροκόλληση	1.400, 00€
24	Αλυσίδες πάλαγκο	100, 00€
25	Δισκοπρίονο	50, 00€
26	Σκούτερ polaris τεμ.2	200, 00€
27	Ρευματαγωγοί	100, 00€
28	Φτυάρια	350, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ	8. 815, 00€
	ΑΝΑΒΑΤΗΡΕΣ-ΕΚΧΙΟΝΙΣΤΙΚΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	
1	Ερμής, μήκος 150 μ	12.000, 00€
2	Αχιλλέας, μήκος 900 μ	200.000, 00€
3	Δάφνη, μήκος 1.000 μ	50.000, 00€
4	Ηρακλής, μήκος 180 μ	16.000, 00€
5	Στύγα, μήκος 1.400 μ	300.000, 00€
6	Θέτις, μήκος 300 μ	18.000, 00€
7	Άρτεμις, μήκος 1.000 μ	150.000, 00€
8	Χιονοστρωτήρας PRINOTH T4 DS9	25.000, 00€
9	Χιονοστρωτήρας PRINOTH T4	30.000, 00€
10	Χιονοστρωτήρας ΒΙΤΣΙ ΜΕ 112421 ΙΧ	40.000, 00€
11	Σκούτερ ski doo grand touring 600 τεμ 2	10.000, 00€
12	Πρωθητήρας KOMATSU D-355-A3	100.000, 00€

13	Φορτωτής εσκαφέας με υδραυλική σφυρα JCB ME 100740	25.000, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΒΑΤΗΡΕΣ-ΕΚΧΙΟΝΙΣΤΙΚΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	976.000, 00€

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ

1	ΜΕΤΕΩΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	1.000, 00€
2	WEB CAMERAS	1.500, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ	2.500, 00€

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ 987.315, 00€

Δ. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ

1	Λεωφορείο μεταφοράς προσωπικού	3.000, 00€
2	Επιβατηγό	15.000, 00€
3	Εκχιονιστικά μηχανήματα, τεμ.2	15.000, 00€
4	Φορτηγό αυτοκίνητο με εκχιονιστική φρέζα	22.000, 00€
5	Φορτηγό με εκχιονιστική λεπίδα	40.000, 00€
6	FAUN L 912	91, 02€

ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ 95.091, 02€

Ε. ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

ΕΠΙΠΛΑ

1	Έπιπλα γραφείου διευθυντού	4.500, 00€
2	Λοιπά έπιπλα	1.200, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΠΛΩΝ	5.700, 00€

ΜΗΧΑΝΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ

1	Μηχανές γραφείου	1.500, 00€
2	Φωτοαντιγραφικό μηχάνημα PRO 416	1.000, 00€
3	Scanner HP scanjet G4050	150, 00€
4	Εκτυπωτής HP 2460	30, 00€
5	Μηχανή καταμέτρησης χαρτονομισμάτων	1.000, 00€
6	Ανιχνευτής πλαστών χαρτονομισμάτων	600, 00€
7	Καταστροφέας εγγράφων	30, 00€
8	Πλαστικοποιητής	30, 00€
9	Πολυμηχάνημα	100, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	4.440, 00€

Η/ Υ & ΗΛΕΚΤΡ/ΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ

1	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές & προγράμματα	30.000, 00€
---	--	-------------

2	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές & προγράμματα	3.000, 00€
3	Network camera	1.500, 00€
4	Network camera axis 213 ptz	2.000, 00€
5	Router prestige 202H ISDN	300, 00€
6	Σύστημα UPS	1.000, 00€
7	Housing FDW 75C2N	1.000, 00€
8	Η/Η	300, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ Η/Υ	39.100, 00€
ΜΕΣΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ		
1	Τρέιλερ μεταφοράς	500, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΣΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ	500, 00€
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ		
1	ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΓΚΑΤΑΣΕΙΣ-ΕΝΔΟΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	7.000, 00€
2	FAX, τεμ 2	500, 00€
	ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ	7.500, 00€

ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

ΠΗΓΗ: Καταστατικό 10.068/18-12-2009 σύστασης Ανωνύμου εταιρείας Ν.3463/2006 και Ν.2190/1920

1. ΦΟΡΕΙΑ: 1.500,00 €
2. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΡΑΦΙΩΝ, ΠΑΓΚΟΥΣ: 3.500,00 €
3. ΜΠΙΤΟΝΙΑ ΠΛΑΣΤΙΚΑ: 1.300,00 €
4. ΘΕΡΜΟΠΟΜΠΟΙ: 2.200,00 €
5. ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΑ ΣΚΙ ΤΕΜΑΧΙΑ 130: 13.000,00 €
6. ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΑ ΣΚΙ ΤΕΜΑΧΙΑ.20: 1.300,00 €
7. ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΕΣ ΜΠΟΤΕΣ ΤΕΜΑΧΙΑ 61: 1.700,00 €
8. ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΕΣ ΜΠΟΤΕΣ ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΤΕΜΑΧΙΑ 31: 600,00
9. ΜΠΑΤΟΝ COBER ΤΕΜΑΧΙΑ: 150: 1.500, 00 €
10. SNOWBOARD ΤΕΜΑΧΙΑ: 99: 15.000,00 €
11. PALE SUIES JUNIOR ΤΕΜΑΧΙΑ 50: 2.600,00 €
12. BOOT PROJECTX ΤΕΜΑΧΙΑ 20: 1.000,00 €
13. BOOT RADIUS ΤΕΜΑΧΙΑ 58: 3.000,00 €
14. BOOT FOCUS ΤΕΜΑΧΙΑ 4: 200,00 €
15. BOOT DIVA ΤΕΜΑΧΙΑ 12: 600,00 €
16. BOOT FAME ΤΕΜΑΧΙΑ 6: 300,00 €
17. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΕΙΔΗ: 3.000,00 €
18. ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΜΗΧΑΝΕΣ: 1.500,00 €
19. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ Φ.Τ.Μ.: 1.500,00 €
20. ΤΑΜ. ΜΗΧ. ΣΥΝΤΗΧ 550 ACR: 900,00 €
21. ΘΕΡΜΑΝΤΗΡΕΣ ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΣ: 3.500,00 €
22. ΠΛΑΣΤΙΚΑ ΚΙΒΩΤΙΑ (ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ): 400,00 €
23. ΡΑΦΙΑ & ΚΡΕΜΑΣΤΑΡΙΑ ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ: 2.000,00 €
24. ΑΚΟΥΣΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΗΣ ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟΥ: 40,00 €
25. ΞΥΛΙΝΗ ΚΑΔΟΙ (ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ): 250,00 €
26. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΑΣ ΓΙΑ ΠΙΣΤΕΡ: 4.800,00 €
27. ΔΕΣΤΡΕΣ (ΤΕΜΑΧΙΑ 32): 1.100,00 €
28. ΕΛΚΗΘΡΑ (ΤΕΜΑΧΙΑ 60): 700,00 €
29. ΠΛΑΣΤΙΚΑ ΕΛΚΗΘΡΑ ΤΕΜΑΧΙΑ 100: 9.000,00 €
30. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΙΚΑ ΣΤΡΩΜΑΤΑ 15 CM (2000 1000 150): 800,00 €
31. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΙΚΑ ΣΤΡΩΜΑΤΑ 15 CM (2000 1500 150): 900,00 €
32. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΙΚΑ ΣΤΡΩΜΑΤΑ 15 CM (2500 2000 150): 3.000,00 €
33. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ Ε': 8.000,00 €
34. ΣΤΡΩΜΑ ΚΕΝΟΥ ALL-IN-ONE CONTIN. 205X90 CM: 1.500,00 €
35. ΧΕΙΡΟΚΙΝΗΤΗ ΑΝΤΛΙΑ ΝΑΡΘΗΚΩΝ ΚΕΝΟΥ (07-02-02): 400,00

36. ΤΣΑΝΤΑ ΠΛΑΤΗΣ ΜΙΚΡΗ 50X40X15 (07-02-02): 100,00 €
37. ΦΟΡΕΙΟ ΦΑΡΑΣΙ (SCOOP STRETCHER) (07-02-02): 100,00 €
38. ΚΑΣΕΤΙΝΑ 153113 (20-02-04): 200,00 €
39. ΚΑΣΕΤΙΝΑ JUMBO 22" 194653 (20-02-04): 10,00 €
40. ΚΑΣΕΤΙΝΑ 19" ΜΑΥ-ΚΙΤ 192962 (20-02-04): 30,00 €
41. ΦΙΑΛΗ ΟΞΥΓΟΝΟΥ ΜΕ ΠΑΡΕΛΚΟΜΕΝΑ (10-02-05): 200,00 €
42. ΑΥΧΗΝΙΚΟ ΚΟΛΑΡΟ (26-01-06): 200,00 €
43. ΦΟΡΕΙΟ ΑΠΟΛΛΩΝ (26-01-06): 150,00 €
44. ΙΜΑΝΤΑΣ ΠΡΟΣΔΕΣΗΣ (26-01-06): 20,00 €
45. TENSOVAL COMFORT (26-01-06): 30,00 €
46. ΦΟΥΣΚΩΤΟΙ ΝΑΡΘΗΚΕΣ (26-01-06): 200,00 €
47. ΠΙΕΣΟΜΕΤΡΟ ΑΠΛΟ ΜΕ ΣΤΗΘΟΣΚΟΠΙΟ (26-01-06): 10,00 €
48. ΦΟΥΣΚΩΤΟΙ ΝΑΡΘΗΚΕΣ (02-02-06): 150,00 €
49. ΑΠΙΝΙΔΩΤΗΣ PRIMEDIC (07-03-06): 2.000,00 €
50. ΤΟ5 VASAK FL (29-03-06): 300,00 €
51. U01-60 SNOWLKER ICE AXE 60CM (29-03-06): 100,00 €
52. C71N NAVAHD COMLPET BLACK S-L (29-03-06): 200,00 €
53. C80 BERMUDE ADJ. (29-03-06): 100,00 €
54. C38 FALCON ADJ. S-L (29-03-06): 100,00 €
55. BUD 10,5 MM x 100 M (29-03-06): 50,00 €
56. DO1 HUIT ANTIBRULURE (29-03-06): 20,00 €
57. P47 ROULETTE (25-05-06): 200,00 €
58. L53-150 CM JANE MGO (25-05-06): 70,00 €
59. A11 R VERTEX VENT RED (20-12-07): 600,00 €
60. E47 PBV TIKKA PLUS NOIR (20-12-07): 300,00 €
61. C71000 1 NAVAHD BOD 1 XS-L (20-12-07): 500,00 €
62. C71000 2 NAVAHD BOD 2 M-XL (20-12-07): 200,00 €
63. D14 GRIGRI (20-12-07): 40,00 €
64. L52 2H LONGE GRILLON HOOK 2M (20-12-07): 350,00 €
65. P15 G.O. No 7 (20-12-07): 20,00 €
66. P58 S SWIVEL (20-12-07): 200,00 €
67. C25 LOOPING ETRIER (20-12-07): 100,00 €
68. B17 ASCENDER RIGHT (20-12-07): 150,00 €
59. C40-60 ANNEAU 60 CM (20-12-07): 50,00 €
70. M34 SL AM'D SCREW LOCK (20-12-07): 500,00 €

- 71. CIPRUS 40 (20-12-07): 200,00 €
- 72. D14 B GRIGRI BLUE (24-12-07): 150,00 €
- 73. D14 B GRIGRI RED (24-12-07): 150,00 €
- 74. L59 MGO ABSORBICA-Y MGO (24-12-07): 150,00 €
- 75. L52 2H LONGE GRILLON HOOK 2M: 100,00 €
- 76. ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΟΜΠΟΔΕΚΤΗ TIM, 1324/29/2/08: 700,00 €
- 77. SWITWH 26 ΣΑΚΙΔΙΟ: 300,00 €
- 78. ΥΛΙΚΑ ΔΙΑΣΩΣΣΗΣ TIM. 4317/7-3-08: 2.000,00 €
- 79. ΣΑΛΟΠΕΤΕΣ TIERPASS: 130,00 €
- 80. ΜΠΟΥΦΑΝ TREPASS RADIUM: 100,00 €
- 81. JACKET ROME ΚΛΠ: 7.000,00 €
- 82. ΚΡΑΝΗ ΣΚΙ ΤΕΜΑΧΙΑ 4: 40,00 €
- 83. ΚΡΑΝΗ: 130,00 €
- 84. ΜΗΧΑΝΗ ΜΟΝΤΑΝΑ: 200,00 €
- 85. ΖΕΥΓΗ ΣΚΙ: 1.700,00 €
- 86. ΧΙΟΝΟΣΑΝΙΔΕΣ: 1.100,00 €
- 87. ΜΠΟΤΕΣ SNOWMBOR: 400,00 €
- 88. ΜΠΟΤΕΣ ΣΚΙ: 2.500,00 €
- 89. ΜΠΑΤΟΝ ΣΚΙ: 170,00 €
- 90. ΣΚΑΛΑ ΣΙΔΕΡΕΝΙΑ: 30,00 €
- 91. ΣΚΑΦΑΚΙΑ: 170,00 €

ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ: 117.560,00 €

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ: 174.800,00 €

**ΣΤ. ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ
ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ**

1. Πρόκειται για μελέτες κατασκευής κτιρίου στη θέση Νεραιδοράχη αποτιμώμενες: 120.000,00 €

ΣΥΝΟΛΟ ΑΣΩΜΑΤΩΝ: 120.000,00 €

ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ: 4.572.206,02 €



5.2.5 Οικονομικά στοιχεία Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων

Συνοπτικά οι λογαριασμοί εκμετάλλευσης για την τριετία 2007, 2008 και 2009 μπορούν να παρουσιαστούν ως

Πίνακας 6: Ανάλυση Λογαριασμού Εκμεταλλεύσεων & Αποτελεσμάτων Χρήσεως Χ.Κ.Κ. 2007-2009

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΝ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ			
(3 τία 2007 – 2008 - 2009)			
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΕΤΗ		
	2007	2008	2009
Σύνολο κύκλου εργασιών	1.048.902,83	1.273.548,13	1.063.033,29
Μείον			
- Κόστος Πωληθέντων	1.061.185,97	1.248.814,34	810.608,26
ΜΙΚΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	-12.283,14	24.733,79	252.425,03
Πλέον άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	283.319,76	268.927,19	97.421,30
ΣΥΝΟΛΟ	271.036,62	293.660,98	349.846,33
Μείον			
- Έξοδα διοίκησης	144.533,95	408.750,98	414.751,14
- Έξοδα ερευνών	0,00	0,00	0,00
- Έξοδα διάθεσης Φόροι & τέλη (εκτός φόρου εισοδ)	195.151,17	31.442,06	36.177,67
- Διάφορα έξοδα	0,00	0,00	0,00
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	-68.648,50	-146.532,06	-101.082,48
Μείον			
- Πιστωτικοί τόκοι	13.657,90	1.301,00	333,36
- Διάφορα έσοδα	129.775,31	99.362,52	29.036,06
ΣΥΝΟΛΟ	74.784,71	-45.868,54	-71.713,06
Μείον			
- Συναλλαγματικές διαφορές			
- Λοιπές δαπάνες	12.107,49	14.408,16	13.937,39
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ, ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	62.677,22	-60.276,70	-85.650,45
Μείον			
- τόκοι μακροπροθέσμων δανείων	28.426,83	2.204,62	43,93
- τόκοι βραχυπροθέσμων δανείων	0,00	0,00	0,00
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	34.250,39	-62.481,32	-85.694,38
Συνολικές Αποσβέσεις	214.603,45	253.196,83	224.182,04
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	34.250,39	-62.481,32	-85.694,38
Μείον			
- Υπόλοιπα αποτελέσματα προηγ. χρήσεων	-912.695,22	-878.444,83	-453.789,85
- Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγ. Χρήσεων	0,00	-498.049,08	30.888,32
ΣΥΝΟΛΟ	-878.444,83	-442.877,07	-570.372,55
Μείον			
- Φόρος εισοδήματος			
- Λοιποί μη ενσωματ στο λειτουργικό κόστος φόροι		10.912,78	1.121,16
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	-878.444,83	-453.789,85	-571.493,71

Όπως φαίνεται και στους προαναφερθέντες πίνακες, τα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης δεν είναι ικανοποιητικά.

Παρουσιάζουν δε, τα τελευταία έτη σημαντική επιβάρυνση ως αποτέλεσμα της γενικότερης πορείας των χιονοδρομικών κέντρων λόγω της μείωσης της χρονικής περιόδου ικανοποιητικής λειτουργίας λόγω της μεταβολής και των δεδομένων χιονόπτωσης.

Επιπλέον, παρουσιάζονται τα συνήθη προβλήματα των τέως αμιγών Δημοτικών επιχειρήσεων – μεγαλύτερα κόστη λειτουργίας από τα απαιτούμενα, συσσώρευση βαρών, κ.λπ.

Τα εν λόγω συμπεράσματα μάλλον επιβεβαιώνονται και από τα αποτελέσματα που δύναται να προκύψουν από το ισοζύγιο του Απριλίου του 2010, που φαίνεται να παρουσιάζει την εξής κατάσταση:

Πίνακας 7: Ισοζύγιο Χ.Κ.Κ. 2010

ΠΙΣΤΩΣΗ		Ποσά κλειόμενης χρήσης 30/04/10	
	ΕΣΟΔΑ		
1.	Πωλήσεις		
70	Εμπορευμάτων	13.614,33	
73	Υπηρεσιών	762.438,85	776.053,18
74	Επιχορηγήσεις & Διάφ.Εσοδα Πώλησης	0,00	
75	Εσοδα παρεπομένων σχολίων	170.216,91	
76	Εσοδα κεφαλαίων	27,47	170.244,38

	ΧΡΕΩΣΗ	Ποσά κλεισμένης χρήσης 30/04/10	
1.	Αποθέματα ενάφξης χρήσεως		
20	Εμπορεύματα	769,00	
25	Αναλώσιμα υλικά	4.838,87	
26	Ανταλλακτικά	15.580,25	
28	Είδη συσκευασίας	91,25	21.279,37
2	Αγορές χρήσεως		
20	Εμπορεύματα	15.715,90	
25	Αναλώσιμα Υλικά	44.500,86	
26	ανταλλακτικά	99.948,26	
28	Είδη Συσκευασίας		160.165,02
	Σύνολο αρχικών αποθεμάτων και αγορών		181.444,39
3	ΜΕΙΟΝ : Αποθέματα τέλους χρήσεως		
20	Εμπορεύματα	0,00	
25	Αναλώσιμα Υλικά	0,00	
26	ανταλλακτικά	0,00	
28	Είδη συσκευασίας	0,00	0,00
	Αγορές & διαφορά αποθεμάτων		181.444,39
4.	Οργανικά έξοδα		
60	Αμοιβές και διάφορα έξοδα προσωπικού	1.054.489,55	
61	Αμοιβές και έξοδα τρίτων	53.573,13	
62	Παροχές τρίτων	247.263,60	
63	Φόροι-Τέλη (πλην των μη ενσωμ/νων στο λειτ.κόστος)	10.603,26	
64.00	Έξοδα μεταφορών	21.899,06	
64.01	Έξοδα ταξιδίων	1.104,93	
64.02	Έξοδα προβολής & διαφήμισης	27.339,03	
64.05	Συνδρομές - Εισφορές	192,46	
64.06	Δωρεές - Επιχορηγήσεις	556,92	
65.07	Εντοπα και Γραφική ύλη	3.926,02	
64.08	Υλικά άμεσης αναλώσεως	1.588,71	
64.09	Έξοδα δημοσιεύσεων	349,40	
64.98	Διάφορα	1.541,82	
65	Τόκοι και συναφή έξοδα	9.327,09	
66	Αποσβέσεις παγίων στοιχείων ενσωματωμ στο λειτουργικό κόστος για το 66 αποτελεί εκτίμηση	220.000,00	1.653.754,98
	Συνολικό κόστος		1.835.199,37

5.2.6 Περιγραφή και σκοπιμότητα της Επένδυσης

Η εξεταζόμενη επένδυση αφορά στην αναβάθμιση – ανανέωση και τον εκσυγχρονισμό λειτουργικών εγκαταστάσεων του χιονοδρομικού κέντρου ώστε με το πέρας των έργων και του οδικού δικτύου Κορίνθου – Πατρών να καταστεί εφικτή η διατήρηση των υφιστάμενων επισκεπτών, περί των 187.000 επισκεπτών, αλλά και η προσέλκυση νέων από την συνολική αγορά-στόχο επισκεπτών χιονοδρομικών κέντρων που αριθμεί περί τους 1.440.000.

Η επένδυση έχει ως στόχο επίσης να προσελκύσει επισκέπτες χιονοδρόμους των οποίων οι ανάγκες αποτελούν κύριο γνώμονα της εταιρίας, έτσι ώστε η όλη επιχείρηση να αποτελεί μία μονάδα εφάμιλλη με τις πλέον σύγχρονες διεθνείς τουριστικές μονάδες αυτής της κατηγορίας με στόχο την προσέλκυση τουρισμού υψηλού επιπέδου. Η προοπτική αυτή είναι συνειδητή επιλογή της εταιρίας η οποία έχει την βεβαιότητα ότι το μέλλον της τουριστικής ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού και δη χειμερινού τουρισμού στην χώρα μας, εξαρτάται άμεσα από την προσέλευση τουριστών υψηλού εισοδηματικού επιπέδου, με τη δημιουργία εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών και ανάλογων υπηρεσιών.

Σημαντικό ρόλο στην απόφαση για την επαναλειτουργία, ανάπτυξη και αναβάθμιση του Χ.Κ. διαδραμάτισε ο συνδυασμός του εξαιρετικού φυσικού κάλλους της περιοχής καθώς και η αυξημένη τουριστική ζήτηση που παρουσιάζεται τα τελευταία χρόνια στην περιοχή της Πελοποννήσου για χειμερινές δραστηριότητες. Συνεπώς, εκτιμάται ότι η παρούσα χρονική συγκυρία είναι ιδανική για τη συγκεκριμένη κίνηση δεδομένου ότι ο φορέας της επένδυσης θα είναι σε θέση να εκμεταλλευτεί μια νέα διαρκώς αναπτυσσόμενη αγορά όπου δεν υφίσταται ισχυρός ανταγωνισμός.

Επιπρόσθετα, η επικείμενη ολοκλήρωση της κατασκευής της Εθνικής Οδού Αθηνών - Πατρών, και οι παρεμβάσεις στους τοπικούς οδικούς άξονες διευκολύνουν σημαντικά την πρόσβαση στο Χ.Κ. και ουσιαστικά θα λειτουργήσουν μόνο θετικά στην ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

Επιπλέον, η βελτίωση της λειτουργικότητάς του και ο εν γένει εκσυγχρονισμός του αναμένεται να τονώσει την οικονομία της περιοχής και κατά επέκταση ολόκληρου του Νομού Αχαΐας αλλά και της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας γενικότερα. Παράλληλα, υπολογίζεται ότι τα τοπικά καταστήματα, εστιατόρια-ταβέρνες και όλες οι συναφείς τουριστικές επιχειρήσεις θα αυξήσουν τα έσοδα τους δεδομένης της υψηλής εισοδηματικής στάθμης των πελατών επισκεπτών - χιονοδρόμων.

Όπως προαναφέρθηκε, ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί από τους επενδυτές στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών με στόχο την ικανοποίηση των επισκεπτών και τη δημιουργία σταθερών πελατών.

Ως ποιότητα υπηρεσιών καθορίζεται η αντίληψη που σχηματίζει ο πελάτης – καταναλωτής ότι η υπηρεσία την οποία λαμβάνει ικανοποιεί τις ανάγκες του με βάση τα πρότυπά του και την τιμή την οποία καλείται να πληρώσει για τις υπηρεσίες αυτές.

Είναι σχεδόν προφανές ότι η ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών στον τουριστικό κλάδο επιχειρηματικής δραστηριότητας εξαρτάται άμεσα από την υλικοτεχνική υποδομή των εγκαταστάσεων, την αισθητική των χώρων, το φυσικό κάλλος της γεωγραφικής περιοχής και τη διάθεση του εκάστοτε φορέα να ακολουθεί τις εξελίξεις και τάσεις της εγχώριας και διεθνούς αγοράς. Από την άλλη μεριά, η κατεύθυνση προς την οποία ο φορέας θα δώσει ειδικό βάρος όσον αφορά την ένταση των προσπαθειών του για προσέλκυση πελατείας (εσωτερική – εξωτερική αγορά, target market), εξαρτάται από την στρατηγική του, η οποία, καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από το επιχειρηματικό του ένστικτο και την αντίληψη που έχει για τους παράγοντες που επηρεάζουν (και θα επηρεάζουν) το άμεσο και έμμεσο περιβάλλον του.

Στοχεύεται επίσης η αύξηση της επισκεψιμότητας και τις καθημερινές ημέρες της εβδομάδας, με επισκέψεις από σχολεία και διάφορα γκρούπ.

Πέρα από την αναμενόμενη αύξηση των εσόδων που θα προκύψει από την αύξηση της επισκεψιμότητας, ο φορέας σκοπεύει να συνεχίσει να εκμεταλλεύεται τη δυνατότητα άντλησης εσόδων και από διάφορες πηγές, όπως πραγματοποιεί και μέχρι σήμερα, προσφέροντας συμπληρωματικές υπηρεσίες κοινωνικού χαρακτήρα στην ευρύτερη περιοχή, χωρίς να αναμένει ιδιαίτερα έσοδα αλλά και κερδοφορία.

5.2.7 Συνοπτική παρουσίαση των στοιχείων του Προγράμματος Επένδυσης

Στο πλαίσιο αυτό, το προτεινόμενο Επενδυτικό Πρόγραμμα αφορά στην επέκταση, ανανέωση και τον εκσυγχρονισμό λειτουργικών εγκαταστάσεων του Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων.

Με την προτεινόμενη επένδυση και σε συνδυασμό με τον υφιστάμενο εξοπλισμό, επιδιώκεται η δημιουργία ενός σύγχρονου χιονοδρομικού κέντρου που θα προσφέρει υπηρεσίες εφάμιλλες των πλέον σύγχρονων χιονοδρομικών κέντρων της Ευρώπης. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει συνοπτικά τις εξής κατηγορίες δαπανών, όπως θα αναφερθούν στην επόμενη παράγραφο:

5.2.7.1 Κόστος Επένδυσης

Το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο της εταιρείας ανέρχεται στο ύψος των **700.000 €**.

Το επενδυτικό σχέδιο αναλύεται ως ακολούθως :

Πίνακας 8: Επενδυτικό Σχέδιο Χ.Κ.Κ.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
Δαπάνες Μελετών ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ		0
Περιβάλλον χώρος ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	Βελτίωση Πιστών Χιονοδρομίας	80.000,00
		80.000,00
Ειδικές Εγκαταστάσεις ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ		0
Έργα Υποδομής ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ		
Κτιριακά ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΑΚΑ	Διάφορες Κτιριακές Παρεμβάσεις	60.000,00 €
		60.000,00 €
Λοιπός εξοπλισμός ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Ηλεκτρονικό Εισιτήριο	160.000,00
		160.000,00
Μεταφορικά Μέσα ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	Οχήματα Εκχιονισμού και Διάτρωσης πιστών	50.000,00
		50.000,00
ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ		0
ΜΕΤΑΦΟΡΑ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		0
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	Βελτίωση Αναβατήρων	350.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ		700.000,00

5.2.7.2 Χρηματοδοτικό Σχήμα

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το χρηματοδοτικό σχήμα της Επένδυσης:

Πίνακας 9: Χρηματοδοτικό σχήμα Επένδυσης Χ.Κ.Κ.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	60.000	8,57%
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	350.000	50,00%
ΜΕΤΑΦΟΡΑ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ	0	0%
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	0	0%
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	160.000	22,86%

ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	50.000	7,14%
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	80.000	11,43%
ΛΟΙΠΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ & ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ	0	0%
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	0	0%
ΑΥΛΕΣ ΠΑΓΙΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)	0	0%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0	0%
ΣΥΝΟΛΟ	700.000	0%
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ		
	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	700.000	100%
ΔΑΝΕΙΟ	0	0%
ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΑΠΑΝΗ	0	0%
ΣΥΝΟΛΟ	700.000	100%

Ο φορέας της επένδυσης προτίθεται να οδηγηθεί σε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της **ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΤΑ**.

Οι πόροι θα προέλθουν είτε από μονομερή αύξηση του Μ.Κ. από το Δήμο Καλαβρύτων είτε και από τη συμμετοχή των λοιπών εταιρών. Επισημαίνεται ότι ο Δήμος Καλαβρύτων επειδή διαθέτει το 97% των μετοχών δύναται χωρίς να μεταβληθεί και η φιλοσοφία του υπάρχοντος μετοχικού σχήματος, να προχωρήσει στην αύξηση του Μ.Κ. της εταιρίας, λαμβάνοντας πάντα τις απαιτούμενες εγκρίσεις από τις επιβλέπουσες αρχές.

5.2.7.3 Προοπτικές – Βιωσιμότητα Μονάδας

Σενάριο υλοποίησης της επένδυσης:

Το σενάριο υλοποίησης της επένδυσης σχετίζεται με την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών του φορέα της επένδυσης.

Στο πλαίσιο αυτό αναμένεται μικρή αύξηση του κύκλου εργασιών της εταιρίας, προκύπτει ως αποτέλεσμα της μέχρι τώρα πορείας του χιονοδρομικού κέντρου, της υφιστάμενης χρηματοοικονομικής κρίσης αλλά και των μέχρι τώρα αποτελεσμάτων όπως αυτά παρουσιάζονται στο ισοζύγιο του Απριλίου 2010.

Επίσης τα διάφορα έσοδα αναμένονται να σταθεροποιηθούν.

Επισημαίνεται ότι η προσδοκώμενη αύξηση του Κ.Ε. κατά:

1ο έτος	4%	μέση αύξηση
2ο έτος	3%	μέση

		αύξηση μέση αύξηση
3ο έτος	3%	
4ο έτος	2%	μέση αύξηση
5ο έτος	2%	μέση αύξηση

και σχετίζεται με τα αποτελέσματα των τελευταίων αποτελεσμάτων χρήσης, που έχουν δημοσιευτεί.

Επιπλέον έχει καθοριστεί από τη Διοίκηση στόχος μείωσης των εξόδων διάθεσης κατά 75.000 € και επιπλέον μείωσης του κόστους πωληθέντων κατά 10% συγκριτικά με τα αποτελέσματα της 30/6/2009.

5.2.7.4 Προβλεπόμενα Έσοδα – Κύκλος Εργασιών

Σύμφωνα με την ανωτέρω περιγραφή των παρεχόμενων υπηρεσιών, και με βάση τον αναμενόμενο αριθμό επισκεπτών, που παρουσιάζεται στον Πίνακα 5, προβλεπόμενα έσοδα της εταιρείας αναμένεται να διαμορφωθούν ως ακολούθως

Πίνακας 10: Προβλεπόμενα έσοδα Χ.Κ.Κ.

		1 ^ο Έτος	2 ^ο Έτος	3 ^ο Έτος	4 ^ο Έτος	5 ^ο Έτος
Πλέον	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	1.105.555	1.138.721	1.172.883	1.196.341	1.220.267
	Διάφορα έσοδα	126.791	126.791	126.791	126.791	126.791
	ΣΥΝΟΛΟ	1.232.346	1.265.512	1.299.674	1.323.132	1.347.058

5.2.7.5 Κόστος παροχής υπηρεσιών – πωλήσεων – διάθεσης και διοίκησης

Για τη λειτουργία της εταιρείας τρεις (3) είναι οι κύριες κατηγορίες κόστους:

- 1) το κόστος του προσωπικού
- 2) το κόστος πωληθέντων
- 3) τα λοιπά κόστη – έξοδα

Σημειώνεται ότι τα έξοδα διοίκησης αναμένεται να μειωθούν από 30,73% στο 27,84% του κύκλου εργασιών, ενώ τα έξοδα διάθεσης παραμένουν σταθερά σε ποσοστό και ίσα με 3,4%.

Πίνακας 11: Ανάλυση λειτουργικού κόστους Χ.Κ.Κ.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ					
Μείον	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Κόστος Πωληθέντων	534.547	557.309	580.754	596.853	613.273
Έξοδα Διοίκησης	339.751	339.751	339.751	339.751	339.751
Έξοδα Διάθεσης	37.625	38.754	39.916	40.714	41.529

5.2.7.6 Προβλεπόμενος λογαριασμός αποτελεσμάτων χρήσης

Για την κατάρτιση του προβλεπόμενου λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεων, πέραν των προβλέψεων για τον υπολογισμό των πωλήσεων και του κόστους που αναφέρθηκαν, έγινε ο υπολογισμός των αποσβέσεων των ενσώματων ακινητοποιήσεων.

Χρεωστικοί τόκοι

Δεν προβλέπεται η λήψη νέου μακροπρόθεσμου δανείου για την χρηματοδότηση της προτεινόμενης επένδυσης.

Αποσβέσεις

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων λαμβάνεται υπ' όψιν η αξία κτήσης των παγίων της νέας επένδυσης (700.000 €), καθώς και τα υφιστάμενα πάγια της εταιρείας:

Πίνακας 12: Υπολογισμός Αποσβέσεων Χ.Κ.Κ.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ			224.182,04	224.182,04	224.182,04	224.182,04	224.182,04
ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (σε €)							
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ/ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ	8%	140.000	11.200	11.200	11.200	11.200	11.200
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	350.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	20%	160.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ	15%	50.000	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500

ΜΕΣΑ							
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	15%	0	0	0	0	0	0
ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ-ΑΥΛΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	20%	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ		700.000	316.882	316.882	316.882	316.882	316.882

Πίνακας 13: Πρόβλεψη Καταστάσεων Αποτελεσμάτων Χρήσης Χ.Κ.Κ.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ σε €						
		1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ		1.105.555	1.138.721	1.172.883	1.196.341	1.220.267
Μείον:	Κόστος Πωληθέντων προ Αποσβέσεων	534.547	557.309	580.754	596.853	613.273
ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ		571.007	581.412	592.129	599.488	606.994
Μείον:	Έξοδα Διοίκησης	339.751	339.751	339.751	339.751	339.751
	Έξοδα Διάθεσης (χωρίς Αποσβέσεις)	37.625	38.754	39.916	40.714	41.529
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ		193.631	202.907	212.462	219.022	225.714
Πλέον:	Διάφορα Έσοδα	126.791	126.791	126.791	126.791	126.791
Μείον:	Λοιπές Δαπάνες (φόροι, τέλη κλπ)	0	0	0	0	0
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ		320.422	329.698	339.252	345.813	352.505
Μείον:	Τόκοι υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων	0	0	0	0	0
	Τόκοι υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανείων	0	0	0	0	0
	Τόκοι Κατασκευαστικής περιόδου	0	0	0	0	0
	Τόκοι μακροπρόθεσμων δανείων επένδυσης	0	0	0	0	0

	Τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων επένδυσης	2.147	359	370	254	259
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ		318.275	329.339	338.882	345.559	352.246
Μείον:	Αποσβέσεις (συνολικές)	316.882	316.882	316.882	316.882	316.882
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ		1.393	12.457	22.000	28.677	35.364

5.2.7.7 Μεταβολή κεφαλαίου κίνησης

Η εταιρία εισπράττει άμεσα από τους πελάτες της το αντίτιμο για τις υπηρεσίες που τους παρέχει, κατά συνέπεια απαιτούνται διαθέσιμα σε τρόφιμα και ποτά για την λειτουργία του σαλέ καθώς και διαθέσιμα για την λειτουργία της εταιρείας (μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ.). Από την άλλη πλευρά, δέχεται πίστωση τριάντα ημερών από τους προμηθευτές της. Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι ανάγκες της εταιρείας σε κεφάλαιο κίνησης παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα.

Πίνακας 14: Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης Χ.Κ.Κ.

Κεφάλαιο Κίνησης		1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Δεσμεύσεις για:						
	Αποθέματα εμπορευμάτων	93.542	2.806	2.890	1.985	2.024
	Αποθέματα ετοιμών προϊόντων					
	Πιστώσεις προς πελατεία	6.990	5.452	5.616	3.856	3.933
Μείον:	Πιστώσεις προμήθειας εμπορευμάτων	62.361	1.871	1.927	1.323	1.350
	Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης	38.170	6.387	6.579	4.518	4.608

2.5.7.8 Πρόβλεψη Ροών Κεφαλαίων

Οι προβλεπόμενες ροές κεφαλαίων που προκύπτουν για την περίοδο της πρώτης πενταετίας μετά την υλοποίηση της επένδυσης παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 15: Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίων Χ.Κ.Κ.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (σε €)						
	Περίοδος σχεδιασμού & κατασκευής	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
A. ΕΙΣΡΟΕΣ						
Κέρδη προ αποσβέσεων	-736.126	318.27 5	329.33 9	338.88 2	345.55 9	352.24 6
Ίδια συμμετοχή	700.000					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0					
Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
Ενισχύσεις Δημοσίου	0					
Πώληση παγίων						
Λοιπές πηγές						
ΣΥΝΟΛΟ Α.	-36.126	318.27 5	329.33 9	338.88 2	345.55 9	352.24 6
B. ΕΚΡΟΕΣ						
Δαπάνες επένδυσης	700.000					
Λοιπές προλειτουργικές δαπάνες						
Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου						
Συνήθεις άλλες επενδύσεις						
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης		2.147	359	370	254	259
Χρεολύσια νέου επενδυτικού δανείου		0	0	0	0	0
Χρεολύσια παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων	0	0	0	0	0	0
Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών (παγίων)						
Φόροι εισοδήματος		348	3.114	5.500	7.169	8.841
Μερίσματα		261	1.480	2.749	3.400	3.893
Αμοιβές Δ.Σ.		209	1.480	2.749	3.400	3.893
Λοιπές εκροές						
ΣΥΝΟΛΟ Β.	700.000	2.965	6.433	11.369	14.223	16.885
Διαφορά (Α-Β)	-736.126	315.31 0	322.90 6	327.51 3	331.33 6	335.36 0

5.2.8 Αξιολόγηση Σκοπιμότητας Επένδυσης Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων με τη Μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας & Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης

Βασικά κριτήρια για την αποδοχή της σκοπιμότητας του συνολικού επενδυτικού σχεδίου αποτελούν οι υπολογισμοί της Καθαρής Παρούσας Αξίας και του Συντελεστή Εσωτερικής Απόδοσης.

Η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας (Κ.Π.Α.) βασίζεται στην απλή αλλά θεμελιώδη αρχή ότι μια επένδυση αξίζει να αναληφθεί όταν τα χρήματα που αυτή θα αποφέρει στον επενδυτή θα είναι περισσότερα από εκείνα που αυτός θα διαθέσει (αρχική επένδυση).

Με τη μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας (net present value method), όλες οι καθαρές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στο παρόν (χρόνος 0) με συντελεστή προεξόφλησης την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου). Όταν η Καθαρή Παρούσα Αξία, το άθροισμα δηλαδή των παρουσών αξιών όλων των καθαρών ταμειακών ροών μείον το κόστος της επένδυσης, προκύπτει ίση ή μεγαλύτερη από το μηδέν (0), η πρόταση της επένδυσης θα μπορεί να γίνει αποδεκτή.

$$\text{Κ.Π.Α.} = \sum_{T=1}^v \left[\text{ΚΤΡ}_T / (1+k)^T \right] - \text{Κ.Ε.}$$

όπου,

Κ.Π.Α.= Καθαρή Παρούσα Αξία

Κ.Τ.Ρ.= Καθαρή Ταμειακή Ροή στην περίοδο t

Κ.Ε.= Κόστος Επένδυσης

k = Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (συντελεστής προεξόφλησης)

v = Αριθμός περιόδων

Για την αξιολόγηση της επένδυσης διαχωρίζονται και αξιολογούνται τα αποτελέσματα του νέου επενδυτικού σχεδίου και υπολογίζεται ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης επί του συνόλου των επενδυσόμενων κεφαλαίων. Για τον σκοπό αυτό υπολογίζονται οι ταμειακές ροές του νέου επενδυτικού σχεδίου κατά την πρώτη 10ετία λειτουργίας μετά την υλοποίηση της επένδυσης και βάσει αυτών υπολογίζεται ο δείκτης IRR.

Οι πρόσθετες ταμειακές ροές υπολογίζονται θεωρώντας το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης :

- στην περίπτωση υλοποίησης της προτεινόμενης επένδυσης, και
- στην περίπτωση που η επιχείρηση συνεχίζει την λειτουργία της χωρίς να υλοποιήσει την προτεινόμενη επένδυση.

Με το σκεπτικό αυτό, καταρτίζεται ένας συγκριτικός πίνακας ταμειακών ροών λαμβάνοντας υπόψη και τα δύο σενάρια :

- (α) Υλοποίηση της επένδυσης
- (β) Μη υλοποίησης της επένδυσης

Συνεπώς, βάσει του τύπου

$$\text{Κ.Π.Α.} = \sum_{T=1}^v [\text{ΚΤΡ}_T / (1+\kappa)^T] - \text{Κ.Ε.} \quad \Leftrightarrow$$

Κ.Π.Α. = 0, για να προκύψει και ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (I.R.R.)

Πίνακας 16: Προβλεπόμενες Ταμειακές Ροές Χ.Κ.Κ.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ											
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ										
		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο	8ο	9ο	10ο
ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ											
ΕΙΣΡΟΕΣ											
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	138.535	320.422	329.339	338.882	345.559	352.246	359.555	366.746	374.081	381.563	389.194
ΕΚΡΟΕΣ											
ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	700.000										
ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ		2.147	359	370	254	259	259	259	259	259	259
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΟΩΝ	700.000	2.147	359	370	254	259	259	259	259	259	259
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ											28.000
ΣΥΝΟΛΟ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΜΕΤΑ	-561.465	318.275	329.339	338.882	345.559	352.246	359.296	366.487	373.822	381.303	416.935
ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ											
ΕΙΣΡΟΕΣ											
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	138.535	139.920	141.319	142.732	144.160	145.601	145.601	145.601	145.601	145.601	145.601
ΕΚΡΟΕΣ											
ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ											
ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ											
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΟΩΝ		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΡΙΝ	138.535	139.920	141.319	142.732	144.160	145.601	145.601	145.601	145.601	145.601	145.601
Καθαρή Ταμειακή Ροή/ με επένδυση α)	-700.000	178.355	188.020	196.150	201.399	206.645	213.695	220.886	228.221	235.702	271.334
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου/ επιτόκιο προεξόφλησης κ=10%, ν=10έτη β)	1	0,9091	0,8264	0,7513	1	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	0,3855
Ετήσια Καθαρή Παρούσα Αξία (α x β)	-700000	162141	155388	147370	137558	128310	120625	113349	106465	99961	104599
Κ.Π.Α. (N.P.V.)	523.437										
Ε.Σ.Α. (I.R.R.)	25,66%										

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα, η επένδυση (ύψους 700.000 ευρώ) κρίνεται ως ικανοποιητική, δεδομένου ότι μετά τον υπολογισμό των ετήσιων πρόσθετων καθαρών ταμειακών ροών εμφανίζει θετική καθαρή παρούσα αξία (NPV) ίση προς 523.437 ευρώ, χρησιμοποιώντας συντελεστή προεξόφλησης 10%, ενώ ο συντελεστής εσωτερικής απόδοσης (IRR=25,66%) προκύπτει σημαντικά υψηλότερος του 10%. Ως 10% θεωρήθηκε το προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο αντιστοιχεί στην ελάχιστη απαιτούμενη απόδοση από τον φορέα της επένδυσης αλλά όσο υψηλότερος ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης, τόσο το καλύτερα.

Συμπερασματικά,

προκύπτει ότι η χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρίας δύναται να θεωρηθεί ως προβληματική για λόγους που προαναφέρθηκαν, αν και μπορεί να θεωρηθεί ως ικανοποιητικό γεγονός η μη ύπαρξη δανείων από Τράπεζες.

Απαιτείται για αυτούς τους λόγους,

A. ο άμεσος περιορισμός του κόστους πωλήσεων τουλάχιστον κατά 10% καθώς και μείωση του κόστους διοίκησης κατά 75.000 € ετησίως.

B. η ενίσχυση των υποδομών του χιονοδρομικού κέντρου και η επένδυση σε εκσυγχρονισμό του ύψους 700.000 €, αποβλέποντας σε υψηλότερα έσοδα και εισροές. Τέλος, επισημαίνεται ότι η ενίσχυση της λειτουργίας του Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων είναι απαραίτητη για λόγους που σχετίζονται και με τη γενικότερη ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας της περιοχής, αφού το χιονοδρομικό κέντρο Καλαβρύτων αποτελεί έναν από τους κύριους παράγοντες ενίσχυσης της οικονομικής ζωής της ευρύτερης περιοχής Καλαβρύτων αλλά και του Νομού Αχαΐας γενικότερα.

5.3 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΣΠΗΛΑΙΟ ΛΙΜΝΩΝ

5.3.1 Παρουσίαση – Παρεχόμενες Υπηρεσίες - Ο μύθος του Σπηλαίου

Το Σπήλαιο των Λιμνών είναι ένα σπάνιο δημιούργημα της φύσης. Εκτός από τους λαβυρινθώδεις διαδρόμους, τις μυστηριώδεις στοές και τους παράξενους σταλακτιτικούς σχηματισμούς, το "Σπήλαιο των Λιμνών" έχει κάτι το αποκλειστικά δικό του, που δεν υπάρχει σε άλλα γνωστά σπήλαια. Είναι οι αλληπάλληλες κλιμακωτές και μάλιστα σε τρεις ορόφους λίμνες του, που το καθιστούν μοναδικό στο είδος του στον κόσμο.

Είναι παλαιά κοίτη υπόγειου ποταμού με εξερευνημένο μήκος 1980 μέτρα. Τον χειμώνα που λιώνουν τα χιόνια το σπήλαιο μετατρέπεται σε υπόγειο ποταμό με φυσικούς καταρράκτες. Κατά τους θερινούς μήνες ένα τμήμα του σπηλαίου ξηραίνεται και αποκαλύπτονται πρωτότυπες δαντελωτές λιθωματικές λεκάνες και φράγματα ύψους μέχρι και 4μ. Το υπόλοιπο σπήλαιο διατηρεί μόνιμα νερά σε 13 γραφικές λίμνες. Στο κάτω όροφο του σπηλαίου βρέθηκαν απολιθωμένα οστά ανθρώπου και διαφόρων ζώων, μεταξύ των οποίων και ιπποπόταμου. Το τμήμα αυτό προορίζεται για βιοσπηλαιολογικό εργαστήριο διεθνούς προβολής.

Η αξιοποίηση του σπηλαίου άρχισε το 1981 από τον Ε.Ο.Τ. (Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού) και συνεχίστηκε από την πρώην Κοινότητα Καστριών. Σήμερα την ευθύνη της λειτουργίας του έχει ο Δήμος Κλειτορίας, με έδρα την Κλειτορία ή Μαζείκα.

Παρεχόμενες Υπηρεσίες

Το αξιοποιημένο μήκος του σπηλαίου προς το παρόν ανέρχεται σε 500 μέτρα. Περιλαμβάνει εγκατάσταση καλλιτεχνικού φωτισμού. Ο επισκέπτης μπαίνει στο σπήλαιο από τεχνητή σήραγγα, που καταλήγει κατ' ευθείαν στο δεύτερο όροφο. Οι διαστάσεις του τμήματος σαλατού προκαλούν δέος, έκσταση, θαυμασμό. Η διάβαση των λιμνών γίνεται από υπερυψωμένες τεχνητές μικρές γέφυρες.

Ο μύθος του Σπηλαίου

Ο μύθος λει πως οι κόρες του βασιλιά της Τίρυνθας Προίτου, Λυσίππη, Ιφινόη και Ιφιάνασσα, καυχήθηκαν ότι ήσαν ωραιότερες από τη θεά Ήρα και περιφρόνησαν τη λατρεία του Διονύσου. Η σύντροφος του Δία δε συγχώρεσε την αλαζονεία τους και σάλεψε τα λογικά τους, με συνέπεια να πιστέψουν πως ήσαν δαμάλες και τρέχοντας σε βουνά και λιβάδια της Πελοποννήσου, μεταδίδανε μανία παιδοκτονίας στις γυναίκες της Αργολίδας. Κάποτε φτάσανε στο σπήλαιο των Αροάνιων, όπου τις βρήκε ο Μελάμποδας και τις θεράπευσε. Στη συνέχεια τις οδήγησε στο χωριό Λουσσοί.

5.3.2 Σκοποί Τουριστικής Επιχείρησης

Οι Σκοποί της τουριστικής επιχείρησης Σπηλαίου Λιμνών είναι

- A) Η αξιοποίηση και η λειτουργία του Σπηλαίου των Λιμνών Καστριών Αχαΐας
- B) Η οργάνωση λειτουργιών, δραστηριοτήτων και η παροχή υπηρεσιών που αναφέρονται στον τομέα του πολιτισμού και ειδικότερα:

- Η προστασία μουσείων, μνημείων, σπηλαίων καθώς και αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων της περιοχής και των εγκαταστάσεων αυτών τα οποία ανήκουν ή παραχωρούνται στο δήμο Κλειτορίας

- Η ίδρυση βιοσπηλαιολογικού εργαστηρίου

- Η προώθηση πολιτιστικών ανταλλαγών, σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία

- Η ανάπτυξη του πολιτιστικού τουρισμού εφόσον δεν έχει εμπορικό χαρακτήρα

- Η εφαρμογή πολιτικών για την ανάδειξη και προστασία του τοπικού πολιτισμού, η προβολή των πολιτιστικών έργων που παράγονται σε τοπικό επίπεδο, με τη λειτουργία δημοτικού κινηματογράφου, θεατρικών εργαστηρίων, φιλαρμονικών και σχολών διδασκαλίας μουσικής, σχολών χορού, ζωγραφικής, γλυπτικής κλπ καθώς και μελέτη και εφαρμογή πολιτιστικών προγραμμάτων.

Η διοργάνωση συναυλιών, θεατρικών παραστάσεων και άλλων πολιτιστικών εκδηλώσεων ή η συμμετοχή της σε αυτά.

Γ) Η οργάνωση λειτουργιών, δραστηριοτήτων και η παροχή υπηρεσιών που αναφέρονται στον τομέα της κοινωνικής Προστασίας και Αλληλεγγύης και συγκεκριμένα:

- Η εφαρμογή πολιτικών και η συμμετοχή σε δράσεις που αποσκοπούν στην υποστήριξη και κοινωνική φροντίδα της βρεφικής και παιδικής ηλικίας και της τρίτης ηλικίας, με την

γ.1.1 εφαρμογή προγραμμάτων 'Βοήθεια στο Σπίτι' κλπ,

γ.2.2 λειτουργία παιδικών, βρεφικών και βρεφονηπιακών σταθμών,

γ.3.3 κέντρων ημερήσιας φροντίδας, ψυχαγωγίας και αναψυχής ηλικιωμένων, γηροκομείων

γ.1.4 μελέτη και εφαρμογή σχετικών κοινωνικών προγραμμάτων.

- Η εφαρμογή πολιτικών και η συμμετοχή σε δράσεις και προγράμματα, που στοχεύουν στη μέριμνα, υποστήριξη και φροντίδα ευπαθών κοινωνικών ομάδων με την παροχή υπηρεσιών υγείας και την προαγωγή ψυχικής υγείας, όπως δημιουργία δημοτικών ιατρείων, γηροκομείου, κέντρων αγωγής υγείας, υποστήριξης και αποκατάστασης ατόμων με αναπηρία, κέντρων ψυχικής υγείας, συμβουλευτικής στήριξης των θυμάτων ενδοοικογενειακής βίας και βίας κατά συνοικούντων προσώπων και κέντρων πρόληψης κατά εξαρτησιογόνων ουσιών.

- Η μέριμνα για τη στήριξη των οικονομικά αδύνατων δημοτών

- Ο σχεδιασμός και εφαρμογή προγραμμάτων ή συμμετοχή σε προγράμματα και δράσεις για την ένταξη αθίγγανων, παλιννοστούντων ομογενών, μεταναστών και προσφύγων στην κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική ζωή της τοπικής κοινωνίας.

- Η προώθηση και ανάπτυξη του εθελοντισμού και της κοινωνικής αλληλεγγύης με τη δημιουργία τοπικού δικτύου κοινωνικής αλληλεγγύης, εθελοντικών οργανώσεων και ομάδων εθελοντών που θα δραστηριοποιούνται για την επίτευξη των στόχων και την υποβοήθηση του έργου της κοινωνικής προστασίας και αλληλεγγύης του Δήμου

- Η υλοποίηση ή η συμμετοχή σε ολοκληρωμένα τοπικά σχέδια και προγράμματα δράσης και πρωτοβουλίες για την εφαρμογή και ανάπτυξη πολιτικών προώθησης της απασχόλησης και της κοινωνικής ενσωμάτωσης διαφόρων κατηγοριών ανέργων, στο πλαίσιο των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών.

- Συμβολή στην απορρόφηση του εργατικού δυναμικού της περιοχής τους με την ανάπτυξη συμβουλευτικών δράσεων που παρέχονται δωρεάν προς τους ανέργους, με στόχο την υποστήριξη και την ενθάρρυνσή τους για την εξεύρεση απασχόλησης, καθώς και στην προώθηση ίσων ευκαιριών πρόσβασης στην αγορά εργασίας.

Δ) Η οργάνωση λειτουργιών, δραστηριοτήτων και η παροχή υπηρεσιών που αναφέρονται στους τομείς παιδείας και αθλητισμού και συγκεκριμένα:

- Η ίδρυση και λειτουργία κέντρων δημιουργικής απασχόλησης παιδιών.

- Η λειτουργία πάρκων κυκλοφοριακής αγωγής.

- Η προώθηση και εφαρμογή προγραμμάτων ενίσχυσης μαζικού αθλητισμού και διοργάνωση αθλητικών εκδηλώσεων και η δημιουργία αθλητικού σωματείου.

Ε) Η οργάνωση λειτουργιών, δραστηριοτήτων και η παροχή υπηρεσιών που αναφέρονται στον τομέα Περιβάλλοντος και συγκεκριμένα:

- Η εκπόνηση τοπικών προγραμμάτων για την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού, αρχιτεκτονικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στο πλαίσιο των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών.

- Η ανάπτυξη δράσεων οικοτουρισμού εφόσον δεν έχουν εμπορικό σκοπό.

- Η συνεργασία με φορείς της περιοχής σε δράσεις προστασίας του περιβάλλοντος (Φορέας Διαχείρισης ΧΕΛΜΟΥ – ΒΟΥΡΑΙΚΟΥ, το ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ της Κλειτορίας κλπ)

Η προστασία και διαχείρισης των υδάτινων πόρων των πηγών εντός της ευρύτερης περιοχής του Σπηλαίου, η προστασία του εδάφους και η καταπολέμηση της ρύπανσης.

- Η παροχή συνδρομής στην αρμόδια πυροσβεστική υπηρεσία, με κάθε πρόσφορο μέσο που διαθέτει για την αντιμετώπιση πυρκαγιών.

- Η λειτουργία δημοτικών εργαστηρίων μέτρησης ρύπανσης.

ΣΤ) Η οργάνωση δημοτικής συγκοινωνίας με τα όσα ορίζουν σχετικά τα άρθρα 75 και 83 του ν. 3463/2006

Ζ) Η εκπόνηση και εφαρμογή προγραμμάτων έρευνας και τεχνολογίας για την ανάπτυξη της περιοχής.

5.3.3 Έδρα – Πόροι - Διοίκηση Επιχείρησης

Η έδρα της επιχείρησης ορίζεται το Δημοτικό Διαμέρισμα Καστριών του Δήμου Κλειτορίας.

Πόροι Επιχείρησης

- Η χρηματοδότηση από το Δήμο Κλειτορίας για τις δραστηριότητες και τις παρεχόμενες από αυτήν υπηρεσίες με βάση τις διατάξεις του άρθρου 259 του ν. 3463/ 2006.
- Η συμμετοχή σε επιδοτούμενα προγράμματα από τους πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εθνικών Φορέων.
- Δωρεές, χορηγίες, κληροδοτήματα, ενισχύσεις από νομικά πρόσωπα του δημοσίου ή ιδιωτικού τομέα και από φυσικά πρόσωπα.
- Η παροχή υπηρεσιών προς τρίτους σχετικούς με τους καταστατικούς σκοπούς.

Διοίκηση Επιχείρησης

Η επιχείρηση διοικείται από επταμελές (7)μελές διοικητικό συμβούλιο, το οποίο ορίζεται μαζί με τους αναπληρωτές τους από το δημοτικό συμβούλιο. Από τα μέλη αυτά τρεις (3) είναι αιρετοί εκπρόσωποι του Δήμου, ένας (1) είναι εκπρόσωπος κοινωνικού φορέα. Τα υπόλοιπα μέλη είναι δημότες ή κάτοικοι του Δήμου που έχουν πείρα ή γνώσεις σχετικές με το αντικείμενο της επιχείρησης. Στην περίπτωση των αιρετών μελών ένα μέλος εξ αυτών προέρχεται από τη μειοψηφία.

Στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου θα προστίθεται και εκπρόσωπος των εργαζομένων (χωρίς αλλαγή της συστατικής πράξης) όταν η επιχείρηση απασχολεί περισσότερους από είκοσι εργαζόμενους, σε αντικατάσταση ενός δημότη ή κατοίκου του δήμου.

5.3.4 Στοιχεία υφιστάμενης υποδομής επιχείρησης

Συνοπτικά οι λογαριασμοί εκμετάλλευσης για την εξαετία 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 και 2009 μπορούν να παρουσιαστούν ως

Πίνακας 17: Ισολογισμοί Εταιρικών Χρήσεων Σπηλαίου Λιμνών

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΠΗΛΑΙΟΥ ΛΙΜΝΩΝ						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
ΕΞΟΔΑ						
Β ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ						
Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	3.729,75	5.729,75	5.729,75	5.729,75	5.729,75	5.729,75
ΠΑΓΙΟ						
Γ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Ενσώματες ακινητοποιήσεις						
Γήπεδα-Οικοπεδα	71.817,54	71.817,54	71.817,54	71.817,54	71.817,54	71.817,54
Κτίρια & τεχνικά έργα	683.592,21	685.992,21	685.992,21	723.091,06	751.469,57	764.719,34
Μηχανήματα-Τεχνικές εγκαταστάσεις	68.653,54	68.653,54	69.154,11	71.976,21	72.291,21	72.291,21
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	78.531,30	79.809,66	80.166,87	81.991,10	85.622,48	87.091,79
Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	132.418,59	132.418,59	132.418,59	132.418,59	132.418,59	132.418,59
Σύνολο ακινήτοποιήσεων	1.035.013,18	1.038.691,54	1.039.549,32	1.081.294,50	1.113.619,39	1.128.338,47
Συμμετοχές & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις						
Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Λοιπές μακροπρ/σμες απαιτήσεις	768,89	768,89	768,89	768,89	768,89	768,89
	818,89	818,89	818,89	818,89	818,89	818,89
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	433.407,89	383.670,19	347.575,33	367.421,54	371.991,80	356.474,07
Δ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Αποθέματα						
Εμπορεύματα	11.870,41	12.390,04	12.955,64	13.914,72	13.190,53	16.453,64
Απαιτήσεις						
Χρεώστες διάφοροι	7.369,44	3.149,87	4.540,18	7.132,05	7.082,23	718,08
	7.369,44	3.149,87	4.540,18	7.132,05	7.082,23	718,08
Χρεόγραφα						
Λοιπά χρεόγραφα	319.689,65					
Διαθέσιμα						
Ταμείο	8.741,28	6.784,32	20.091,92	8.024,13	3.714,32	8.187,49
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	88.516,70	471.884,36	514.266,45	517.743,09	538.489,53	592.432,49
Σύνολο διαθεσίμων	97.257,98	478.668,68	534.358,37	525.767,22	542.203,85	600.619,98

ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟ Σ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ)	436.187,48	494.208,59	551.854,19	546.813,99	562.476,61	617.073,62
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	869.595,46	877.878,88	899.429,62	914.235,63	934.468,51	973.547,79
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ						
Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία Χρεωστικοί λογ/μοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	0,03	0,04	0,05	0,05	0,02	0,02
	8.210,26	48.210,26	28.210,26	28.210,26	28.210,26	28.210,26
	8.210,29	48.210,30	28.210,26	28.210,31	28.210,28	28.210,28
ΠΑΘΗΤΙΚΟ						
Α ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΙΑ						
Εταιρικό Κεφάλαιο						
Καταβεβλημένο	554.884,12	554.884,12	554.884,12	554.884,12	554.884,12	554.884,12
Αποθεματικά κεφάλαια						
Τακτικό αποθεματικό	12.696,76	12.892,69	13.712,69	15.097,69	16.054,69	18.192,52
Έκτακτα αποθεματικά	1.627,50	1.627,50	1.627,50	1.627,50	1.627,50	1.627,50
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	67.822,29	67.822,29	67.822,29	67.822,29	67.822,29	67.822,29
	82.146,55	82.342,48	83.162,48	84.547,48	85.504,48	87.642,31
Αποτελέσματα εις νέον						
Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέον	170.931,44	174.653,94	190.213,96	216.471,64	234.641,74	275.260,56
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	807.962,11	811.880,54	828.260,56	855.903,24	875.030,34	917.786,99
Γ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Προμηθευτές	758,32	2.427,80	1.011,50	1.545,50	1.660,86	1.606,50
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	7.057,07	9.912,58	19.804,50	16.514,02	12.654,98	14.660,89
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	10.397,46	11.170,91	17.479,46	11.551,72	18.233,13	17.415,24
Πιστωτές διάφοροι	2.242,00	5.461,00	-		2.320,50	2.380,00
	20.454,85	28.972,29	38.295,46	29.611,24	34.869,47	36.062,63
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	20.454,85	28.972,29	38.295,46	29.611,24	34.869,47	36.062,63
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΜΟΙ						
Δ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ						
Έσοδα επόμενων χρήσεων	41.178,50	37.026,05	32.873,60	28.721,15	24.568,70	20.416,25
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ+Δ)	869.595,46	877.878,88	899.429,62	914.235,63	934.468,51	974.265,87

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ Δικαιούχοι αλλότριων περιουσιακών στοιχείων	0,03	0,04	0,05	0,05	0,02	0,02
Πιστωτικοί λογ/μοί εγγυήσεων και εμπράγματος ασφαλειών	8.210,26	48.210,26	28.210,26	28.210,26	28.210,26	28.210,26
	8.210,29	48.210,30	28.210,26	28.210,31	28.210,28	28.210,28

Επίσης οι Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσεως για την εξαετία 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, μπορούν να παρουσιαστούν στον παρακάτω πίνακα ως:

Πίνακας 18: Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσεως Σπηλαιίου Λιμνών

		ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΣΠΗΛΑΙΟΥ ΛΙΜΝΩΝ					
		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως							
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)		388.480,89	425.588,09	426.752,60	390.588,27	402.253,30	460.503,76
Μείον:	Κόστος πωλήσεων	226.727,34	248.237,18	254.371,58	227.641,30	242.271,67	267.518,22
	Μικτά Αποτελέσματα	161.753,55	177.350,91	172.381,02	162.941,97	159.981,63	192.985,54
Πλέον:	Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.836,90	4.776,38	5.158,04	5.905,99	5.609,22	6.224,05
	ΣΥΝΟΛΟ	167.590,45	182.127,29	177.539,06	168.847,96	165.590,85	199.209,59
ΜΕΙΟΝ	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	143.266,38	148.485,94	146.690,59	129.044,78	151.212,41	156.932,83
	Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	11.560,80	28.425,19	15.145,34	22.492,63	13.626,71	15.189,47
		154.827,18	176.911,13	161.835,93	151.537,41	164.839,12	172.122,30
	ΜΕΡΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ Α ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣ ΕΩΣ	12.763,27	5.216,16	15.703,13	17.310,55	751,73	27.087,29
ΠΛΕΟΝ	Έσοδα συμμετοχών	2,00	2,00	2,25	2,40	2,60	2,00
	Έσοδα χρεογράφων	6.098,02	496,40	-			
	Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	1.645,83	7.328,22	11.806,19	21.007,85	24.937,61	14.941,13
		7.745,85	7.826,62	11.808,44	21.010,25	24.940,21	14.941,13

							3
Μείον:	Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	49,14	68,2	58,8	70,45	72,4	73,2
		7.696,71	7.758,42	11.749,64	20.939,80	24.867,81	14.869,93
	ΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ	20.459,98	12.974,58	27.452,77	38.250,35	25.619,54	41.957,22
ΠΛΕΟΝ	Έκτακτα αποτελέσματα						
	Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	58,49	70,38	22,9	70,83	51,41	2.535,20
Μείον:	Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	0	80,44	2.917,60		2,05	1.735,77
	Έξοδα προηγούμενων χρήσεων				242,89		
		58,49	-10,06	-2.894,70	-172,06	49,36	799,43
	Οργανικά & έκτακτα αποτελέσματα	20.518,47	12.964,52	24.558,07	38.078,29	25.668,90	42.756,65
ΜΕΙΟΝ	Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων	52.822,82	55.416,05	36.952,64	21.898,97	27.754,63	30.236,81
Μείον:	Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	58.822,82	55.416,05	36.952,64	21898,97	27.754,63	30.236,81
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων	20.518,47	12.964,52	24.558,07	38.078,29	25.668,90	42.756,65

Από τα οικονομικά στοιχεία των χρήσεων του Σπηλαίου Λιμνών, προκύπτει η άποψη για την καλή λειτουργία και διοίκηση. Παρατηρείται Γενική Ρευστότητα σε υψηλά επίπεδα, εφόσον από τη διαίρεση του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού δια τις Βραχυχρόνιες Υποχρεώσεις προκύπτει ότι υπάρχει πάρα πολύ μεγάλο 'περιθώριο ασφαλείας' των βραχυχρόνιων δανειστών της επιχείρησης. Συγκεκριμένα 21,32 φορές μπορούσε να καλύψει η επιχείρηση με τα τρέχοντα ρευστοποιήσιμά της, τις βραχυχρόνιες υποχρεώσεις της το 2004, 17,05 φορές το 2005, 14,41 φορές το 2006, 18,46 φορές το 2007, 16,13 φορές το 2008 και 17,11 φορές το 2009.

Η Συνολική Κυκλοφοριακή Ταχύτητα, παρέχει ενδείξεις για το πόσο η επιχείρηση χρησιμοποιεί εντατικά τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να πραγματοποιεί τις πωλήσεις της. Το Σπήλαιο Λιμνών σημειώνει δείκτη Συνολικής Κυκλοφοριακής Ταχύτητας 0,50 το 2005, 0,49 το 2006, 0,44 το 2007, 0,45 το 2008 και 0,50 το 2009. Η

αποτελεσματικότητα αυτή μπορεί να επισημανθεί και από το δείκτη Μικτού Περιθωρίου Κέρδους ο οποίος είναι αρκετά χαμηλός, αν και διαχρονικά σημειώνει μια μικρή αύξηση όταν το 2004 είναι 5,2%, το 2005 είναι 3%, το 2006 είναι 5,7%, το 2007 είναι 9,7%, το 2008 είναι 6,3% και το 2009 είναι 9,2%.

Η Αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων, η διαίρεση των Κερδών μετά φόρων με το μέσο όρο των Ιδίων Κεφαλαίων, αποκαλύπτει το ποσοστό αξιοποίησης των Ιδίων Κεφαλαίων της επιχείρησης ώστε να παράγει Καθαρά Κέρδη και σημειώνεται το 2005 στο 1,6%, το 2006 στα 2,99%, το 2007 στα 4,52%, το 2008 στα 2,96% ενώ το 2009 στα 4,76%. Όσο μεγαλύτερο το ποσοστό αυτό, τόσο το καλύτερο.

5.4 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ

Τουριστική επιχείρηση με έδρα την Αθήνα, αποφάσισε να προχωρήσει σε τουριστική επένδυση ανέγερσης ξενοδοχειακής μονάδας με τον διακριτικό τίτλο Kalavrita Canyon Hotel & Spa. Η μονάδα τέθηκε ως υποκατάστημα της τουριστικής επιχείρησης και η λειτουργία της ξεκίνησε το Δεκέμβριο του έτους 2010. Το κατάλυμα ανήκει στην Α Κατηγορία, Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου και χαρακτηρίζεται τεσσάρων (4) αστέρων.

5.4.1 Οικόπεδο

Το ξενοδοχείο ανεγέρθη σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Σκαλτσά, στα Καλάβρυτα. Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 1.014,67 τ.μ. με ΣΔ 2,1 και ΣΚ 0,7 ενώ το κτίριο βάσει της εγκεκριμένης από τον Ε.Ο.Τ. αρχιτεκτονικής μελέτης έχει πραγματοποιούμενο συνολικό εμβαδόν 2.126,00 τ.μ. < 2.130,80 τ.μ. που είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν. Το οικόπεδο ανήκει σε μετόχους οι οποίοι το συνεισέφεραν στην τουριστική εταιρεία.

5.4.2 Τεχνική Περιγραφή Έργου

Το κτίριο είναι τεσσάρων (4) ορόφων, 2 υπογείων, ισογείου και 2 ορόφων δωματίων διαμονής, πατάρι και στέγη. Διαθέτει 38 δωμάτια για φιλοξενία, συμπεριλαμβάνοντας 28 δίκλινα (απλά, αναβαθμισμένα, προδιαγραφών για άτομα με ειδικές ανάγκες), 8 τρίκλινα, 3 σουίτες ήτοι συνολικά 87 κλινών.

Το 2^ο υπόγειο καταλαμβάνει το σύνολο του οικοπέδου και έχει αποκλειστική χρήση γκαράζ δυναμικότητας 23 θέσεων (2 θέσεις AMK) ενώ το 1^ο υπόγειο καταλαμβάνει το τμήμα της πραγματοποιούμενης κάλυψης με εμβαδόν 708,76 τ.μ. και περιλαμβάνει 2 Αίθουσες πολλαπλών χρήσεων εμβαδού 214,45 τ.μ. και 105,12 τ.μ. με δυνατότητα συνένωσης, ένα μικρό χώρο spa με εμβαδόν 30,53 τ.μ. καθώς επίσης και απαιτούμενους βοηθητικούς χώρους του ξενοδοχείου ήτοι W.C. ανδρών-γυναικών κοινού, W.C. αποδυτήρια ανδρών - γυναικών προσωπικού, πλυντήριο, λεβητοστάσιο και δεξαμενή καυσίμων, office και λινοθήκη, γενική αποθήκη και λινοθήκη και τέλος αποθήκη επίπλων.

Το ισόγειο έχει εμβαδόν κλειστών χώρων 652,27 τ.μ., ημιυπαίθριο χώρο 22,05 τ.μ. και περιλαμβάνει την κύρια είσοδο με την reception και τον απαιτούμενο χώρο υποδοχής-αναμονής, γραφείο και τηλεφωνικό κέντρο, εστιατόριο με το μαγειρίο, την αποθήκη του μαγειρίου και την είσοδο υπηρεσίας και τέλος το χώρο του καθιστικού-σαλονιού και του μπαρ με ανεξάρτητη είσοδο τροφοδοσίας.

Ο 1^{ος} όροφος έχει εμβαδόν 680,72 τ.μ. και περιλαμβάνει 3 μονόκλινα δωμάτια, 12 δίκλινα δωμάτια, εκ των οποίων τα 2 για AMK, 3 τρίκλινα δωμάτια και 1 σουίτα 3 ατόμων, ήτοι σύνολο ορόφου 19 δωμάτια με δυναμικότητα 39 κλίνες ενώ επίσης περιέχει ένα καθιστικό, ένα office και μια λινοθήκη ορόφου.

Ο 2^{ος} όροφος μαζί με το πατάρι έχει εμβαδόν 793,75 τ.μ. και περιλαμβάνει 3 μονόκλινα δωμάτια, 4 δίκλινα δωμάτια, 3 τρίκλινα δωμάτια, 8 σουίτες 3 ατόμων και 1 σουίτα 4 ατόμων, ήτοι σύνολο ορόφου 19 δωμάτια με δυναμικότητα 48 κλίνες ενώ επίσης περιέχει ένα καθιστικό, ένα office και μια λινοθήκη ορόφου.

Το κτίριο διαθέτει 2 πυρήνες κατακόρυφης κυκλοφορίας, τον κυρίως πυρήνα και τον πυρήνα υπηρεσίας, που το διατρέχουν καθ'όλο το ύψος του από το Β' υπόγειο μέχρι και τον 2^ο όροφο. Επίσης διαθέτει, πέραν της κυρίως εισόδου του ξενοδοχείου που χωροθετείται στη συμβολή των οδών Εθν. Αντιστάσεως & Σκαλτσά, ξεχωριστή είσοδο υπηρεσίας επί της οδού Σκαλτσά που παρέχει τη δυνατότητα άμεσης τροφοδοσίας του εστιατορίου αλλά και των αποθηκών στο Α' υπόγειο και δεύτερη ξεχωριστή είσοδο τροφοδοσίας επί της οδού Εθν. Αντιστάσεως για την άμεση εξυπηρέτηση του χώρου του μπαρ αλλά και της αίθουσας πολλαπλών χρήσεων στο Α' υπόγειο.

Η αρχιτεκτονική του κτιρίου υπακούει μεν στις δεσμεύσεις που διέπουν το σύνολο του ιστορικού κέντρου των Καλαβρύτων αλλά φιλοδοξεί να τις εκφράσει χωρικά με σύγχρονο τρόπο. Έτσι το κτίριο τυπολογικά διατηρεί το αρχέγονο σχήμα 'Γ' που έχει άμεσες αναφορές στην παραδοσιακή Ελληνική αρχιτεκτονική και εκφράζεται μέσω της μάζας του και της κλειστότητάς του. Στο επίπεδο των υλικών χρησιμοποιεί υλικά κατά βάση πρωτογενή όπως η πέτρα, ο παραδοσιακός σοβάς με χρώμα και το ξύλο.

Πίνακας 19: Ανάλυση κόστους Επένδυσης Ξενοδοχειακής Μονάδας Καλαβρύτων

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ σε ευρώ (€)
Κτιριακές Εγκαταστάσεις & Μηχανολογικός Εξοπλισμός	1.670.193,00 €
Σύνολο Ειδικών Εγκαταστάσεων	802.000, 00 €
Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	1.666.314, 00 €
Μεταφορικά Μέσα	81.453, 00 €
Αγορά Τεχνογνωσίας & Λοιπός εξοπλισμός	72.479, 00 €
Έργα Υποδομής	100.000, 00 €
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	100.000, 00 €
Δαπάνες Μελετών & Αμοιβές Συμβούλων	108.000, 00 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	4.600.720, 00 €

5.4.3 Χρηματοδότηση Επένδυσης

Ο υπολογισμός του ποσοστού επιχορήγησης βάσει των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Επίσης, στη συνέχεια παρουσιάζεται και το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης.

Πίνακας 20: Υπολογισμός ποσοστού Επιχορήγησης Επένδυσης Ξενοδοχειακής Μονάδας Καλαβρύτων

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ Ν.3299/ 2004 άρθρο 4 §1^α , Ν.3299/2004, άρθρο 4 §1^α (1^η & 3^η δέσμης κινήτρων)	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΘΡΟΙΖΟΜΕΝΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
I. ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	
α. ποσοστό (Ν.3299/2004 άρθρο 4§1)	25,00 %
β. επιπλέον ποσοστό (+5%) για μια από τις παρακάτω περιπτώσεις (Ν.3299/2004 άρθρο 4§1 ^α)	
Εγκατάσταση σε Β.Ε.ΠΕ.	
Ίδρυση ξενοδοχείου 4* ή 5*	5,00 %
Μετατροπή παραδοσιακού ή διατηρητέου σε ξενοδοχείο	
Εκσυγχρονισμό ξενοδοχείου με αναβάθμιση του σε κατηγορία 4 ή 5 αστέρων	
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείου παραδοσιακού ή διατηρητέου	
Εγκατάσταση τουριστικής επιχείρησης σε Π.Ο.Τ.Α.	
Νεοϊδρυόμενος Φορέας	
γ. ΣΥΝΟΛΟ (α+β)	30,00 %
δ. ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ	55,00 %
ε. ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	30,00 %
εάν το ποσοστό (γ) είναι μεγαλύτερο του ποσοστού (δ), τότε γράφουμε το ποσοστό (δ), διαφορετικά γράφουμε το ποσοστό (γ)	
στ. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ +5% ή +15% ως Μ.Μ.Ε. (άρθρο 4§3) ή 0% ως Μεγάλη επιχείρηση	15,00 %
η. ΣΥΝΟΛΟ (ε+στ)	45,00 %
θ. ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4§4 Ν.3299/2004	55,00 %
ι. ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	45,00 %

εάν το ποσοστό (η) είναι μεγαλύτερο του ποσοστού (θ), τότε γράφουμε το ποσοστό (θ), διαφορετικά γράφουμε το ποσοστό (η)	
II. ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (μόνο για ΜΜΕ)	45,00 %
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	45,00 %

Πίνακας 21: Χρηματοδότηση Επένδυσης Ξενοδοχειακής Μονάδας Καλαβρύτων

α. ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ			
α1. ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ			
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΝΟΤΗΤΑ 1	ΕΝΟΤΗΤΑ 2	ΣΥΝΟΛΟ (α1)
Ποσό ενισχυόμενης επένδυσης	4.292.720 €		4.292.720 €
Ποσοστό ίδιας συμμετοχής %	25%		
Ποσό ίδιας συμμετοχής	1.073.180 €		1.073.180 €
Ποσοστό επιχορήγησης %	45%		
Ποσό επιχορήγησης	1.931.724 €		1.931.724 €
Ποσοστό δανείου %	30%		
Ποσό δανείου	1.287.816 €		1.287.816 €
Β. ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (μόνο ΜΜΕ)			
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΝΟΤΗΤΑ 1	ΕΝΟΤΗΤΑ 2	ΣΥΝΟΛΟ (β)
Ποσό ενισχυόμενης επένδυσης	308.000 €		308.000 €
Ποσοστό ίδιας συμμετοχής %	25%		
Ποσό ίδιας συμμετοχής	77.000 €		77.000 €
Ποσοστό επιχορήγησης %	45%		
Ποσό ενίσχυσης	138.600 €		138.600 €
Ποσό δανείου	92.400 €		92.400 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΣΧΗΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ			
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ (γ)
Ποσό ενισχυόμενης	4.292.720 €	308.000 €	4.600.720 €
Ποσοστό ίδιας συμμετοχής %	25%	25%	25%
Ποσό ίδιας συμμετοχής	1.073.180 €	77.000 €	1.150.000 €
Ποσοστό επιχορήγησης %	45%	45%	45%
Ποσό επιχορήγησης	1.931.724 €	138.600 €	2.070.324 €
Ποσοστό δανείου %	30%	30%	30%
Ποσό δανείου	1/287.816 €	92.400 €	1.380.216 €

5.4.4 Προβλεπόμενη Πληρότητα

Η πολιτική της εταιρείας από την έναρξη της λειτουργίας της θα βασιστεί στη συνεργασία με hotel operators, μεγάλα τουριστικά και συνεδριακά γραφεία. Αυτό διότι η διακίνηση της συντριπτικής πλειονότητας των τουριστών παγκοσμίως ελέγχεται από τους ταξιδιωτικούς πράκτορες. Στην Ελλάδα που δέχεται κυρίως τουρισμό από ευρωπαϊκές χώρες, οι σημαντικότεροι 'tour operators' των χωρών αυτών καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τον όγκο των τουριστών που θα επισκεφθούν κάθε χρόνο τη χώρα

μας, και ακόμη περισσότερο την κατανομή τους στις περιοχές και τα ξενοδοχεία της χώρας.

Το συγκριτικό πλεονέκτημα της επιχείρησης είναι τόσο η μεγάλη εμπειρία που διαθέτουν οι μέτοχοι στο χώρο του τουρισμού αφού δραστηριοποιούνται εδώ και πολλά χρόνια στον τομέα της διοργάνωσης συνεδρίων. Η ενασχόληση του γραφείου με το συνεδριακό τουρισμό θα συμβάλλει σημαντικά καθώς εύκολα θα μπορεί να προωθηθεί το εν λόγω ξενοδοχείο σε άμεσους συνεργάτες – πελάτες του. Ταυτόχρονα η γειννίαση της μονάδας με χιονοδρομικό κέντρο μεγάλης προβολής και εμβέλειας με το οποίο αναμφισβήτητα θα υπάρχουν σημαντικές συνέργειες και οφέλη.

Σε ότι αφορά την προβολή και διαφήμιση της εταιρείας σημειώνεται ότι μέσω των πρακτόρων θα προωθείται η έμμεση προβολή των ξενοδοχείων της, καθώς θα συμπεριλαμβάνεται στις διαφημιστικές τους εκδόσεις, ενώ η άμεση προβολή της εταιρείας θα γίνεται με:

- Διαφημιστικές καμπάνιες σε όλα τα έγκυρα τουριστικά περιοδικά, ελληνικά και διεθνή
- Συμμετοχή σε εκθέσεις τουρισμού και συνεδριακού τουρισμού
- Ηλεκτρονικά μέσα προβολής (internet marketing)

Η λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας υπολογίστηκε να λειτουργεί όλο το χρόνο δηλαδή σε δωδεκάμηνη βάση. Για την εκτίμηση της προβλεπόμενης πληρότητας λήφθηκαν υπόψη κυρίως:

- Ο τόπος εγκατάστασης της μονάδας δηλαδή σε κέντρο χειμερινού τουρισμού
- Ο συνδυασμός του φυσικού κάλλους και των πλούσιων πολιτιστικών και αρχαιολογικών πόρων της περιοχής
- Η μακροχρόνια εμπειρία των επενδυτών σε διοργανώσεις συνεδρίων και εκδηλώσεων

Επίσης, έχει προβλεφθεί στα σενάρια πληρότητας της μονάδας μια εκπτώτικη πολιτική για τα πρώτα έτη (10% το πρώτο έτος και 5% το δεύτερο), η οποία θα λειτουργήσει διεισδυτικά στην τουριστική αγορά και μόνο θετικά στην προσέλκυση επισκεπτών, και θα καταστήσει γνωστό το ξενοδοχειακό κατάλυμα σε συνδυασμό με τη διαφημιστική προβολή και τη συνεργασία με τους τουριστικούς πράκτορες.

Σε ό,τι αφορά την υπό εξέταση μονάδα λόγω της υψηλής ποιότητας υπηρεσιών που προσφέρει, αλλά και του μεγέθους της το προβλεπόμενο παρακάτω σενάριο πληρότητας κρίνεται απολύτως εφικτό και ρεαλιστικό.

Προβλεπόμενη μέση πληρότητα λειτουργίας

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	53,2%	57,2%	60,2%	62,2%	63,2%

5.4.5 Προβλεπόμενα Έσοδα

Για την εκτίμηση των προβλεπόμενων αποτελεσμάτων ως βάση χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία αντίστοιχων μονάδων και κατά συνέπεια όλοι οι υπολογισμοί είναι απόλυτα ρεαλιστικοί και αντικειμενικοί. Οι υπολογισμοί της πενταετίας προβλέψεων για όλα τα κονδύλια (έσοδα και έξοδα) γίνονται σε σταθερή τιμαριθμική βάση του πρώτου έτους λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης.

Η ανάλυση των εσόδων και των εξόδων παρουσιάζεται αναλυτικότερα στη συνέχεια, ενώ στον παρακάτω πίνακα αναφέρεται το σενάριο πληρότητας λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές της προηγούμενης παραγράφου, για την πενταετία λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης. Έχει υπολογισθεί μια συντηρητική αύξηση 1%-4% κάθε έτος και μετά το πέμπτο έτος θεωρούνται σταθερές παρόλο που οι πληρότητες του 10^{ου} έτους θα είναι ασφαλώς μεγαλύτερες από αυτές του 5^{ου}.

5.4.5.1 Έσοδα από διαμονές

Πίνακας 22: Ποσοστό μέσης πληρότητας ανά έτος ανά μήνα

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ/ ΕΤΟΣ/ ΜΗΝΑ					
	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %					
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	85 %	89 %	92 %	94 %	95 %
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	85 %	89 %	92 %	94 %	95 %
ΜΑΡΤΙΟΣ	60 %	64 %	67 %	69 %	70 %
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	60 %	64 %	67 %	69 %	70 %
ΜΑΙΟΣ	60 %	64 %	67 %	69 %	70 %
ΙΟΥΝΙΟΣ	15 %	19 %	22 %	24 %	25 %
ΙΟΥΛΙΟΣ	15 %	19 %	22 %	24 %	25 %
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	15 %	19 %	22 %	24 %	25 %
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	40 %	44 %	47 %	49 %	50 %
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	60 %	64 %	67 %	69 %	70 %
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	60 %	64 %	67 %	69 %	70 %
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	85 %	89 %	92 %	94 %	95 %
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	53,2 %	57,2 %	60,2 %	62,2 %	63,2 %

Με βάση το συγκεκριμένο σενάριο πληρότητας, υπολογίζονται οι προβλεπόμενες διανυκτερεύσεις, για τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης και ανάλογα με τον αριθμό ημερών του κάθε μήνα υπολογίζεται η

πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας πολλαπλασιάζοντας τον αριθμό ημερών με τη μέση μηνιαία πληρότητα.

Πίνακας 23: Μέση πληρότητα – Ημέρες λειτουργίας/ μήνα

ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ – ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ/ ΜΗΝΑ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ % x ΗΜΕΡΕΣ ΚΑΘΕ ΜΗΝΑ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	26,4	27,6	28,5	29,1	29,5
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	23,8	24,9	25,8	26,3	26,6
ΜΑΡΤΙΟΣ	18,6	19,8	20,8	21,4	21,7
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	18,0	19,2	20,1	20,7	21,0
ΜΑΙΟΣ	18,6	19,8	20,8	21,4	21,7
ΙΟΥΝΙΟΣ	4,5	5,7	6,6	7,2	7,5
ΙΟΥΛΙΟΣ	4,7	5,9	6,8	7,4	7,8
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4,7	5,9	6,8	7,4	7,8
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	12,0	13,2	14,1	14,7	15,0
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	18,6	19,8	20,8	21,4	21,7
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	18,0	19,2	20,1	20,7	21,0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	26,4	27,6	28,5	29,1	29,5
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ ΕΤΟΣ	194 ημ	209 ημ	220 ημ	227 ημ	231 ημ

Οι διανυκτερεύσεις υπολογίζονται ως το γινόμενο των ημερών πλήρους λειτουργίας επί τον συνολικό αριθμό των κλινών ή αλλιώς δυναμικότητα της μονάδας (87 κλίνες).

Πίνακας 24: Συνολικές διανυκτερεύσεις

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
	ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ x ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2567
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.071	2.166	2.245	2.288	2.314
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΜΑΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΙΟΥΝΙΟΣ	392	496	574	626	653
ΙΟΥΛΙΟΣ	409	513	592	644	677
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	409	513	592	644	679
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.044	1.148	1.227	1.279	1.305
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2.567
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ ΕΤΟΣ	16.905	18.147	19.118	19.733	20.080

Η τιμή ανά κλίνη, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα, περιλαμβάνει το καθαρό έσοδο μόνο από διανυκτέρευση, χωρίς πρωινό, δείπνο κλπ. Όπως φαίνεται στον πίνακα, έχει υπολογισθεί μια κλιμάκωση τιμών ανά μήνα. Έτσι για παράδειγμα

υπολογίσθηκε ότι η μέση τιμή ανά κλίνη το μήνα Ιούλιο είναι το 60% της μέσης τιμής ανά κλίνη του Δεκεμβρίου.

Πίνακας 25: Σενάριο Μέσης τιμής ανά κλίνη ανά διανυκτέρευση

ΣΕΝΑΡΙΟ ΜΕΣΗΣ ΤΙΜΗΣ/ ΚΛΙΝΗ/ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (σε €)	
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	50,00 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	50,00 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	50,00 €
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	40,00 €
ΜΑΙΟΣ	40,00 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	30,00 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	30,00 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	30,00 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	30,00 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	40,00 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	40,00 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	50,00 €

Όπως έχει αποφασισθεί, θα ακολουθηθεί μια εκπτωτική πολιτική για τα δύο πρώτα χρόνια. Πιο συγκεκριμένα, για το πρώτο έτος λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης προβλέπεται μια μέση εκπτωτική πολιτική της τάξης του 10% ενώ για το δεύτερο έτος η μέση έκπτωση υπολογίστηκε σε 5%.

Πίνακας 26: Έσοδα από διανυκτερεύσεις

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (σε €)					
ΕΚΠΤΩΣΗ	10%	5%	0%	0%	0%
	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ x ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΚΛΙΝΗΣ/ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	103.185	114.048	124.100	126.800	128.150
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	93.195	103.028	112.100	114.500	115.750
ΜΑΡΤΙΟΣ	72.855	82.033	90.350	93.050	94.400
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	56.376	63.498	69.960	72.040	73.080
ΜΑΙΟΣ	58.284	65.626	72.280	74.440	75.520
ΙΟΥΝΙΟΣ	10.584	14.136	17.250	18.810	19.590
ΙΟΥΛΙΟΣ	10.935	14.621	17.820	19.440	20.250
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	10.935	14.621	17.820	19.440	20.250
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	28.188	32.747	36.810	38.370	39.150
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	58.284	65.626	72.280	74.440	75.520
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	56.376	63.498	69.960	72.040	73.080
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	103.185	114.048	124.100	126.800	128.150
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ ΕΤΟΣ	662.382	747.530	824.830	850.170	862.890

5.4.5.2 Έσοδα από εστίαση

Ακολουθώντας το ίδιο σκεπτικό και τις παραδοχές των προηγούμενων παραγράφων, τα έσοδα της κατηγορίας 'τρόφιμα-ποτά', υπολογίζονται ως

Πίνακας 27: Σενάριο προσφερόμενων υπηρεσιών εστίασης πελατών

ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ – ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ/ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΠΕΛΑΤΗ				
(α) Πρωινό	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(β) Εστιατόριο	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζονται οι παραδοχές του συντελεστή συχνότητας σερβιρίσματος ανά διανυκτερεύοντα πελάτη σε πρωινά, γεύματα, δείπνα και μπαρ. Για λόγους συντηρητικών παραδοχών επιλέχθηκε σερβιρίσματος. Για τον ίδιο λόγο δεν υπολογίσθηκε λειτουργία εστιατορίου προς τρίτους που δε διαμένουν παρόλο που το εστιατόριο θα είναι δυνατό να δέχεται επισκέψεις και από αυτούς.

Πίνακας 28: Σενάριο Μέσης τιμής διάθεσης/ μονάδα

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	(σε €)
(α) Πρωινό	10,00 €
(β) Εστιατόριο	25,00 €
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	10,00 €

Στον παραπάνω πίνακα, παρουσιάζονται οι παραδοχές για τη μέση τιμή (έσοδο) ανά σερβίρισμα πρωινού, δείπνου ή γεύματος και ανά επίσκεψη στο μπαρ οι οποίες είναι και σχετικά συντηρητικές για την τάξη και τις υπηρεσίες που θα παρέχονται. Σημειώνεται ότι στην τιμή του γεύματος συμπεριλαμβάνονται και τα ποτά-κρασιά κλπ των εστιατορίων.

Με βάση τις προβλεπόμενες διανυκτερεύσεις και τη συχνότητα σερβιρίσματος υπολογίζονται οι πωλούμενες μονάδες σε πρωινά, εστιατόρια και μπαρ. Για τα πρωινά, οι προβλεπόμενες πωλούμενες μονάδες είναι ταυτόσημες με τις διανυκτερεύσεις αφού ο συντελεστής συχνότητας σερβιρίσματος είναι ίσος με ένα (1). Αντίστοιχα, υπολογίζονται και οι πωλούμενες μονάδες σε εστιατόρια και μπαρ ως το γινόμενο της συχνότητας σερβιρίσματος επί τον αριθμό των διανυκτερεύσεων.

Πίνακας 29: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες- πρωινά

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΙΣΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ x ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ				
ΠΡΩΙΝΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2567
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.071	2.166	2.245	2.288	2.314
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΜΑΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΙΟΥΝΙΟΣ	392	496	574	626	653
ΙΟΥΛΙΟΣ	409	513	592	644	677
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	409	513	592	644	679
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.044	1.148	1.227	1.279	1.305
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2.567
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΩΙΝΩΝ/ ΕΤΟΣ	16.905	18.147	19.118	19.733	20.080
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2567
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.071	2.166	2.245	2.288	2.314
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΜΑΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΙΟΥΝΙΟΣ	392	496	574	626	653
ΙΟΥΛΙΟΣ	409	513	592	644	677
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	409	513	592	644	679
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.044	1.148	1.227	1.279	1.305
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2.567
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ/ ΕΤΟΣ	16.905	18.147	19.118	19.733	20.080
ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ κλπ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2567
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.071	2.166	2.245	2.288	2.314
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΜΑΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΙΟΥΝΙΟΣ	392	496	574	626	653
ΙΟΥΛΙΟΣ	409	513	592	644	677
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	409	513	592	644	679
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.044	1.148	1.227	1.279	1.305
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.618	1.723	1.810	1.862	1.888
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.566	1.670	1.749	1.801	1.827
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.297	2.401	2.480	2.532	2.567

ΣΥΝΟΛΟ ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ κλπ	16.905	18.147	19.118	19.733	20.080
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Πίνακας 30: Έσοδα Επισιτιστικών (σε €)

ΕΣΟΔΑ ΕΠΙΣΙΤΙΣΤΙΚΩΝ					
	1° έτος	2° έτος	3° έτος	4° έτος	5° έτος
	ΣΥΝΟΛΟ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΕΠΙΣΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ x ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ				
ΠΡΩΙΝΑ	ΕΣΟΔΑ ΠΡΩΙΝΩΝ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	22.970	24.010	24.800	25.320	25670
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	20.710	21.660	22.450	22.880	23140
ΜΑΡΤΙΟΣ	16.180	17.230	18.100	18.620	18880
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	15.660	16.700	17.490	18.010	18270
ΜΑΙΟΣ	16.180	17.230	18.100	18.620	18880
ΙΟΥΝΙΟΣ	3.920	4.960	5.740	6.260	6530
ΙΟΥΛΙΟΣ	4.090	5.130	5.920	6.440	6770
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4.090	5.130	5.920	6.440	6790
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	10.440	11.480	12.270	12.790	13050
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	16.180	17.230	18.100	18.620	18880
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	15.660	16.700	17.490	18.010	18270
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	22.970	24.010	24.800	25.320	25670
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΠΡΩΙΝΩΝ	169.050	181.470	191.180	197.330	200800
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	ΕΣΟΔΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	57.425	60.025	62.000	63.300	64.175
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	51.775	54.150	56.125	57.200	57.850
ΜΑΡΤΙΟΣ	40.450	43.075	45.250	46.550	47.200
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	39.150	41.750	43.725	45.025	45.675
ΜΑΙΟΣ	40.450	43.075	45.250	46.550	47.200
ΙΟΥΝΙΟΣ	9.800	12.400	14.350	15.650	16.325
ΙΟΥΛΙΟΣ	10.225	12.825	14.800	16.100	16.925
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	10.225	12.825	14.800	16.100	16.975
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	26.100	28.700	30.675	31.975	32.625
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	40.450	43.075	45.250	46.550	47.200
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	39.150	41.750	43.725	45.025	45.675
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	57.425	60.025	62.000	63.300	64.175
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	422.625	453.675	477.950	493.325	502.000
ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ κλπ	ΕΣΟΔΑ ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ κλπ				
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	22.970	24.010	24.800	25.320	25670
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	20.710	21.660	22.450	22.880	23140
ΜΑΡΤΙΟΣ	16.180	17.230	18.100	18.620	18880
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	15.660	16.700	17.490	18.010	18270
ΜΑΙΟΣ	16.180	17.230	18.100	18.620	18880
ΙΟΥΝΙΟΣ	3.920	4.960	5.740	6.260	6530

ΙΟΥΛΙΟΣ	4.090	5.130	5.920	6.440	6770
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4.090	5.130	5.920	6.440	6790
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	10.440	11.480	12.270	12.790	13050
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	16.180	17.230	18.100	18.620	18880
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	15.660	16.700	17.490	18.010	18270
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	22.970	24.010	24.800	25.320	25670
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑΣ ΚΛΠ	169.050	181.470	191.180	197.330	200.800

Συγκεντρώνοντας τα έσοδα των επισιτιστικών από κάθε τμήμα, προκύπτουν τα συνολικά έσοδα ανά έτος από την εστίαση του ξενοδοχειακού καταλύματος.

Πίνακας 31: Συνολικά έσοδα (σε €) από εστίαση

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΕΣΤΙΑΣΗΣ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	103.365	108.045	111.600	113.940	115515
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	93.195	97.470	101.025	102.960	104130
ΜΑΡΤΙΟΣ	72.810	77.535	81.450	83.790	84960
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	70.470	75.150	78.705	81.045	82215
ΜΑΙΟΣ	72.810	77.535	81.450	83.790	84960
ΙΟΥΝΙΟΣ	17.640	22.320	25.830	28.170	29385
ΙΟΥΛΙΟΣ	18.405	23.085	26.640	28.980	30465
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	18.405	23.085	26.640	28.980	30555
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	46.980	51.660	55.215	57.555	58725
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	72.810	77.535	81.450	83.790	84960
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	70.470	75.150	78.705	81.045	82215
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	103.365	108.045	111.600	113.940	115515
ΣΥΝΟΛΟ	760.725	816.615	860.310	887.985	903600

5.4.5.3 Έσοδα από λοιπές πηγές

Τα έσοδα από διάφορες εκδηλώσεις και συνεστιάσεις, υπολογίζονται κατ' αποκοπή και αφορούν σε διάφορες εκδηλώσεις όπως γάμους, βαφτίσια, ημερίδες, συνέδρια και ποικίλες άλλες εκδηλώσεις κοινωνικού χαρακτήρα. Υπολογίζονται με πολύ συντηρητικές εκτιμήσεις και με μια κλιμάκωση από έτος σε έτος παρά το γεγονός ότι οι μέτοχοι διαθέτουν μακροχρόνια εμπειρία στον τομέα της οργάνωσης συνεδρίων και θα δοθεί ιδιαίτερο βάρος της προσπάθειάς τους προς αυτήν την κατεύθυνση.

Πίνακας 32: Έσοδα από εκδηλώσεις-συνεστιάσεις (σε €)

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ-ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ	120.000	127.500	135.000	142.500	150.000

Τα έσοδα πωλήσεις διαφόρων τουριστικών και αναμνηστικών ειδών και σουβενίρ, ειδών δώρων, κοσμηματοπωλείων κλπ, εντός της μονάδας υπολογίζονται με έναν ρυθμό αύξησης από το 1^ο έως το 5^ο έτος, αποτελώντας ένα πολύ μικρό μέρος των εσόδων και δεν έχουν κάποια βαρύτητα σημαντική στον κύκλο εργασιών της επιχείρησης.

Πίνακας 33: Έσοδα από πωλήσεις σουβενίρ (σε €)

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΟΥΒΕΝΙΡ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
ΣΟΥΒΕΝΙΡ	9.600	10.800	12.000	12.000	12.000

Τα έσοδα από το spa, υπολογίζονται επίσης με έναν μικρό ρυθμό αύξησης έως το 5^ο έτος, χωρίς επίσης να έχουν κάποια ιδιαίτερη βαρύτητα στον κύκλο εργασιών του ξενοδοχείου.

Πίνακας 34: Έσοδα από spa (σε €)

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ SPA					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
SPA	12.000	13.000	13.800	14.000	14.000

Πίνακας 35: Σύνολο λοιπών εσόδων (σε €)

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ	120.000	127.500	135.000	142.500	150.000
ΣΟΥΒΕΝΙΡ	9.600	10.800	12.000	12.000	12.000
SPA	12.000	13.000	13.800	14.000	14.000
ΣΥΝΟΛΟ	141.600	151.300	160.800	168.500	176.000

5.4.5.4 Συνολικά έσοδα ξενοδοχείου

Συγκεντρώνοντας ανά έτος όλα τα έσοδα από κάθε τμήμα, μπορεί να υπολογισθεί το σύνολο των εσόδων στην πενταετία για την ξενοδοχειακή επιχείρηση.

Πίνακας 36: Συνολικά έσοδα ξενοδοχείου (σε €)

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
ΔΙΑΜΟΝΗ	662.382	747.530	824.830	850.170	862.890
ΕΣΤΙΑΣΗ	760.725	816.615	860.310	887.985	903600
ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ	141.600	151.300	160.800	168.500	176.000
ΣΥΝΟΛΟ	1.564.707	1.715.445	1.845.940	1.906.655	1.942.490

5.4.6 Προβλεπόμενα Έξοδα

Η ανάλυση των εξόδων λειτουργίας γίνεται βάσει παραδοχών και σε συνάρτηση με τα έσοδα λειτουργίας. Ως βάση των παραδοχών και συνεπώς των υπολογισμών χρησιμοποιούνται στοιχεία αντίστοιχων ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ οι παραδοχές που γίνονται για την εκτίμηση των προβλεπόμενων δαπανών αναφέρονται σε κάθε κατηγορία δαπάνης ξεχωριστά.

5.4.6.1 Έξοδα επισιτιστικών τμημάτων

Στην κατηγορία αυτή των εξόδων παρουσιάζονται τα έξοδα παρασκευής τροφίμων και ποτών της ξενοδοχειακής μονάδας. Υπολογίζονται βάσει των πωλούμενων ποσοτήτων των εστιατορίων και των μπαρ κάνοντας παραδοχές για το μέσο κόστος ανά πωλούμενη μονάδα, και πιο συγκεκριμένα ότι το κόστος αγοράς θα ανέρχεται στο 25% της τιμής πώλησης για τα πρωινά, στο 35% για το εστιατόριο και στο 20% για το μπαρ.

Πίνακας 37: Κόστος αγοράς αναλωσίμων - τροφίμων και ποτών

ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ-ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ			
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωινό	10,00	25,0 %	2,50
(β) Εστιατόριο	25,00	35,0 %	8,75
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	10,00	20,0 %	2,00

Με βάση την παραδοχή αυτή, υπολογίζονται τα προβλεπόμενα έξοδα τροφίμων και ποτών της ξενοδοχειακής μονάδας τα οποία παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 38: Ετήσιο κόστος αγοράς αναλωσίμων- τροφίμων και ποτών (σε €)

ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ-ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ					
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΤΜΗΜΑΤΩΝ (€) ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ x % ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
(α) Πρωινό	42.262,5	45.367,5	47.795	49.332,5	50.200
(β) Εστιατόριο	147.918,75	158.786,25	167.282,5	172.663,75	175.700
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	33.810	36.294	38.236	39.466	40.160
ΣΥΝΟΛΟ	223.991,25	240.447,75	253.313,5	261.462,25	266.060

5.4.6.2 Λοιπά έξοδα

Πέραν των εξόδων αναλωσίμων τροφίμων και ποτών, παρουσιάζονται τα υπόλοιπα έξοδα λειτουργίας της μονάδας. Τα έξοδα αυτά αφορούν στα εξής:

Έξοδα διατροφής προσωπικού ξενοδοχείου

Έχουν υπολογισθεί έξοδα για τη διατροφή του προσωπικού περίπου 2,5 € ανά άτομο ανά ημέρα ή 55 € ανά ανθρωπομήνα.

Έξοδα καθαριότητας ιματισμού

Τα έξοδα καθαριότητας και ιματισμού υπολογίζονται ποσοστιαία ως το 0,8% των συνολικών εσόδων του ξενοδοχείου.

Έξοδα κατανάλωσης ενέργειας κλπ

Τα έξοδα κατανάλωσης ενέργειας υπολογίστηκαν σε 2,5% του κύκλου εργασιών της μονάδας και αφορούν στο σύνολο των δαπανών ενέργειας και νερού του ξενοδοχείου.

Έξοδα συντήρησης

Τα έξοδα συντήρησης ετησίως υπολογίστηκαν ως ποσοστό 1,0% επί της αξίας των παγίων δηλαδή του κόστους επένδυσης. Εξυπακούεται ότι αφορούν μόνο δαπάνες προμήθειας υλικών συντήρησης και αντικατάστασης φθορών και απωλειών αφού τα έξοδα του προσωπικού συντήρησης υπολογίζονται στις αμοιβές προσωπικού.

Έξοδα ασφάλισης

Αυτά εκτιμούνται στο 0,15% της αξίας των παγίων ετησίως και αφορούν τόσο στην ασφάλιση των παγίων όσο και αστικής ευθύνης.

Έξοδα διάθεσης

Τα έξοδα διάθεσης δηλαδή διαφήμισης, προβολής, δημοσίων σχέσεων, προμηθειών πρακτόρων κλπ υπολογίζεται ότι θα ανέρχονται στο 3,0% των συνολικών εσόδων του ξενοδοχείου. Και εδώ δεν περιλαμβάνονται αμοιβές προσωπικού μάρκετινγκ και πωλήσεων αφού αυτές υπολογίζονται στο συνολικό κόστος απασχόλησης.

Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης υπολογίσθηκαν και αυτά ως ποσοστό 2% επί του κύκλου εργασιών και αφορούν αναλώσιμα και λοιπά κόστη διοικητικής λειτουργίας.

Έξοδα spa

Τα έξοδα του spa, αφορούν τη συνεχή τροφοδοσία με αναλώσιμα και υπολογίσθηκαν ως ποσοστό 15% επί των συνολικών εσόδων του spa.

Έξοδα εκδηλώσεων

Τα έξοδα εκδηλώσεων που αφορούν σε διάφορες επεμβάσεις, προσαρμογές των αιθουσών και διάφορους ειδικούς εξοπλισμούς που μπορεί να απαιτηθούν για τις διάφορες εκδηλώσεις. Υπολογίσθηκαν ως ποσοστό 15% επί των συνολικών εσόδων από εκδηλώσεις.

Πίνακας 39: Λοιπά έξοδα

				ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (σε €)				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΟΥ				1° έτος	2° έτος	3° έτος	4° έτος	5° έτος
Έξοδα διατροφής προσωπικού	55 €	ανά ανθρωπομήνα ή 2,5€/ ημέρα		22.660	22.660	22.660	23.320	23.980
Έξοδα καθαριότητας-ιματισμού	0,8%	κύκλου εργασιών		12.721	13.958	15.012	15.516	15.802
Έξοδα κλπ ενέργειας	2,5%	κύκλου εργασιών		39.754	43.619	46.913	48.489	49.381

Έξοδα συντηρήσεως	1%	επί της αξίας των παγίων	46.007	46.007	46.007	46.007	46.007
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)	0,15%	επί της αξίας της επένδυσης	6.901	6.901	6.901	6.901	6.901
Έξοδα διάθεσης	3%	κύκλου εργασιών	47.705	52.343	56.295	58.187	59.257
Έξοδα διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	2%	κύκλου εργασιών	31.803	34.895	37.530	38.791	39.504
Έξοδα αναλωσίμων spa	15%	των εσόδων spa	1.800	1.950	2.070	2.100	2.100
Έξοδα εκδηλώσεων	15%	των εσόδων εκδηλώσεων	18.000	19.125	20.250	21.375	22.500
ΣΥΝΟΛΟ			227.353	241.458	253.638	260.686	265.432

5.4.6.3 Έξοδα προσωπικού

Η συνολική απασχόληση μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, θα ανέλθει το 1^ο έτος σε 20 εργαζόμενους. Στον πίνακα που ακολουθεί εμφανίζονται στοιχεία του αριθμού των απασχολούμενων κατά ειδικότητα, χρόνο απασχόλησης και αμοιβών τους, συμπεριλαμβάνοντας και όλες τις εργοδοτικές επιβαρύνσεις.

ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ

	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
Διευθυντής	12	1	1	1	1	1
Λογιστήριο	12	1	1	1	1	1
Ρεσεψιονίστ	12	4	4	4	4	4
Καθαρίστριες	12	2	2	2	2	2
Καμαριέρες	12	2	2	3	3	3
Συντήρηση	12	1	1	1	1	1
Μπάρμεν	12	2	2	2	2	2
Σερβιτόροι	12	2	2	2	2	2
Αισθητικός	12	1	1	1	1	1
Σεφ	12	1	1	1	1	1

Μάγειρες	4	1	1	1	1	1
Βοηθοί	4	1	1	2	2	2
Εργάτες γενικών καθηκόντων	4	1	1	1	1	1
		20	20	22	22	22

Από τον δεύτερο χρόνο και έπειτα η απασχόληση θα αυξηθεί ελάχιστα καθώς αυξάνονται οι πληρότητες και ο κύκλος εργασιών. Έχει υπολογισθεί ότι η αύξηση επιτρέπει τη βελτίωση της οργάνωσης, του καταμερισμού εργασίας και της εξειδίκευσης και συνεπώς δεν απαιτείται περισσότερο προσωπικό. Δεν προβλέπονται αυξήσεις στο χρόνο, αφού αυτές υπολογίζεται ότι θα είναι στο επίπεδο του πληθωρισμού, και όπως έχει ήδη αναφερθεί για λόγους απλοποίησης του υποδείγματος οι πληθωριστικές μεταβολές δεν υπολογίζονται ούτε στα έσοδα ούτε στα έξοδα.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται οι ανθρωπομήνες ανά ειδικότητα και έτος και τα συνολικά έξοδα για αμοιβές προσωπικού.

ΑΝΘΡΩΠΟΜΗΝΕΣ

	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
Διευθυντής	12	12	12	12	12	12
Λογιστήριο	12	12	12	12	12	12
Ρεσεψιονίστ	12	48	48	48	48	48
Καθαρίστριες	12	24	24	24	24	24
Καμαριέρες	12	24	24	36	36	36
Συντήρηση	12	12	12	12	12	12
Μπάρμεν	12	24	24	24	24	24
Σερβιτόροι	12	24	24	24	24	24
Αισθητικός	4	4	4	4	4	4
Σεφ	12	12	12	12	12	12
Μάγειρες	4	4	4	4	4	4
Βοηθοί	4	4	4	8	8	8
Εργάτες γενικών καθηκόντων	4	4	4	4	4	4
		20	20	22	22	22

ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
Διευθυντής	3.570	42.840	42.840	42.840	42.840	42.840
Λογιστήριο	1.400	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800
Ρεσεψιονίστ	1.165	55.920	55.920	55.920	55.920	55.920
Καθαρίστριες	715	17.160	17.160	17.160	17.160	17.160
Καμαριέρες	825	19.800	19.800	29.700	29.700	29.700
Συντήρηση	800	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
Μπάρμεν	850	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400
Σερβιτόροι	732	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568
Αισθητικός	800	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200
Σεφ	1.800	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
Μάγειρες	800	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200
Βοηθοί	600	2.400	2.400	4.800	4.800	4.800
Εργάτες γενικών καθηκόντων	600	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
ΣΥΝΟΛΟ	ΑΜΟΙΒΩΝ					
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ		232.888	232.888	245.188	245.188	245.188

5.4.6.4 Κεφάλαιο κίνησης

Για την εκτίμηση του αναγκαίου κεφαλαίου κίνησης γίνονται οι παρακάτω υποθέσεις:

- Η εταιρεία θα διατηρεί αποθέματα πρώτων υλών (τρόφιμα-ποτά) για 30 ημέρες.

Για το πρώτο έτος λειτουργίας τα αποθέματα υπολογίζονται ως εξής:

$30 \text{ ημέρες} / 365 \text{ ημέρες} \times \text{κόστος τροφίμων και ποτών πρώτου έτους} = 18.396$

€. Αντίστοιχα υπολογίζεται και για τα υπόλοιπα έτη.

- Τα αναγκαία διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες θα καλύπτουν τις ανάγκες 10 ημερών.

Για το πρώτο έτος λειτουργίας, τα διαθέσιμα υπολογίζονται ως εξής:

$75 \text{ ημέρες} / 365 \text{ ημέρες} \times (\text{αμοιβές προσωπικού} + \text{έξοδα ενέργειας}) = 16.744 \text{ €}$

Αντίστοιχα υπολογίζεται και για τα υπόλοιπα έτη.

- Οι πιστώσεις προς την πελατεία είναι 75 ημερών, δηλαδή 2,5 μήνες και υπολογίζονται ως εξής:
75 ημέρες/ 365 ημέρες x σύνολο εσόδων = 326.748 €. Αντίστοιχα υπολογίζεται και για τα υπόλοιπα έτη.
- Επίσης προμηθεύεται τις πρώτες ύλες (τροφίμων-ποτών) με πίστωση 30 ημερών. Για το πρώτο έτος λειτουργίας οι πιστώσεις προμηθευτών υπολογίζονται ως εξής:
30 ημέρες / 365 ημέρες x σύνολο εξόδων = 18.396 €. Αντίστοιχα υπολογίζεται και για τα υπόλοιπα έτη.
- Οι προκαταβολές των πελατών της υπολογίστηκαν σε 18%. Για το πρώτο έτος λειτουργίας οι προκαταβολές πελατών υπολογίζονται ως εξής:
18% x σύνολο εσόδων = 286.231 €. Αντίστοιχα υπολογίζεται και για τα υπόλοιπα έτη.

Το εκτιμώμενο κεφάλαιο κίνησης με βάση τις παραπάνω παραδοχές, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 40: Εκτιμώμενο κεφάλαιο κίνησης

Δεσμεύσεις για:	ΗΜΕΡΕΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
(1) Αποθέματα τροφίμων- ποτών	30	18.396	19.782	20.817	21.507	21.854
(2) Αναγκαία διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες	10	16.744	16.850	16.940	17.444	17.928
(3) Πιστώσεις προς πελατεία	75	326.748	358.510	385.583	398.538	405.868
- (Μείον) Πιστώσεις προμηθευτών	30	18.396	19.782	20.817	21.507	21.854
- (Μείον) Προκαταβολές πελατών	18%	286.231	314.055	337.771	349.119	355.540
Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης		57.261	61.305	64.752	66.862	68.256

Το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης ανέρχεται σε 57.492 € τον πρώτο χρόνο δηλαδή περίπου ίσο με το 3,6% του κύκλου εργασιών.

Η χρηματοδότηση με το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης, θα γίνει με βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.

5.4.6.5 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα Χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνουν τους τόκους των μακροπρόθεσμων και των βραχυπρόθεσμων δανείων, καθώς η εταιρεία, όπως έχει αναλυθεί στο σχετικό κεφάλαιο θα χρηματοδοτήσει με μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό μέρος του συνολικού κόστους επένδυσης και με βραχυπρόθεσμο το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης.

Το ποσό του δανείου που απαιτείται για την υλοποίηση της επένδυσης ανέρχεται σε 1.380.000 €. Θα ληφθεί μακροπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο διάρκειας 15 ετών με 1ετή περίοδο χάριτος και κεφαλαιοποίηση των τόκων. Το συνολικό επιτόκιο είναι 7%. Η εξυπηρέτηση του δανείου παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα.

Πίνακας 41: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (σε €)

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	1.380.216	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	7 %	
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ	15	έτη
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΙΣΟΠΟΣΕΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ	
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	1	Έτη
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦ/ΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ	96.615	
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ	1.476.831	
ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ	168.868,2	

ΕΤΗ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
2 ^ο	103.378 €	65.490 €	168.868 €	1.476.831 €
3 ^ο	98.794 €	70.074 €	168.868 €	1.411.341 €
4 ^ο	93.889 €	74.979 €	168.868 €	1.341.267 €
5 ^ο	88.640 €	80.228 €	168.868 €	1.266.287 €
6 ^ο	83.024 €	85.844 €	168.868 €	1.186.059 €
7 ^ο	77.015 €	91.853 €	168.868 €	1.100.215 €
8 ^ο	70.585 €	98.283 €	168.868 €	1.008.362 €
9 ^ο	63.706 €	105.163 €	168.868 €	910.079 €
10 ^ο	56.344 €	112.524 €	168.868 €	804.917 €
11 ^ο	48.467 €	120.401 €	168.868 €	692.393 €
12 ^ο	40.039 €	128.829 €	168.868 €	571.992 €
13 ^ο	31.021 €	137.847 €	168.868 €	443.163 €
14 ^ο	21.372 €	147.496 €	168.868 €	305.317 €
15 ^ο	11.047 €	157.821 €	168.868 €	157.821 €
ΣΥΝΟΛΟ	887.323 €	1.476.831 €		

Οι τόκοι κεφαλαίου κίνησης υπολογίσθηκαν επί των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων όπως εμφανίζονται παραπάνω για την κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης, με ένα μέσο ετήσιο ποσοστό 6,5% και παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί

Βραχυπρόθεσμοι τόκοι	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
	57.261	61.305	64.752	66.862	68.256

5.4.6.6 Αποσβέσεις

Οι ετήσιες αποσβέσεις που θα βαρύνουν τα αποτελέσματα του φορέα προσδιορίζονται από τις αποσβέσεις στα νέα πάγια. Ο υπολογισμός των αποσβέσεων έγινε στο συνολικό κόστος των παγίων, που ανέρχεται στα 4.600.720 €.

Για τους συντελεστές αποσβέσεων λήφθηκαν υπόψη τα οριζόμενα περί καθορισμού κατώτερων και ανώτατων συντελεστών απόσβεσης κατά κατηγορία παγίου και κατά είδος επιχείρησης.

Η ανάλυση κατ' έτος παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί. Παρουσιάζονται οι αποσβέσεις για 10 έτη καθώς η διαφοροποίηση των συντελεστών οδηγεί στο γεγονός ότι ορισμένα πάγια θα έχουν αποσβεστεί πλήρως πριν την παρέλευση της 10ετίας. Το

αναπόσβεστο υπόλοιπο του 10^{ου} έτους θεωρείται ότι είναι η υπολειμματική αξία της επένδυσης.

Επίσης για λόγους απλοποίησης του υποδείγματος δε λήφθησαν υπόψη αναπροσαρμογές παγίων κατά τη διάρκεια της 10ετίας.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΑΙΑ

Πίνακας 42: Υπολογισμός Αποσβέσεων

ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ (ΣΕ €)														
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤ/ ΣΤΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒ.	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	ΣΥΝΟΛΟ 10ετίας	ΥΠΟΛ/ΚΗ ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	7%	1.670.19 3	116.91 4	116.914	116.914	116.914	116.914	116.914	116.914	116.91 4	116.9 14	116.9 14	1.169.13 5	501.058
ΜΗΧΑΝ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%													
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕ ΙΣ	7%	802.281	56.160	56.160	56.160	56.160	56.160	56.160	56.160	56.160	56.16 0	56.16 0	561.597	240.684
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	12%	81.453	9.774	9.774	9.774	9.774	9.774	9.774	9.774	9.774	9.774	9.774	81.453	
ΔΙΑΜ.ΠΕΡ/ΝΤ ΟΣ ΧΩΡΟΥ	7%													
ΑΥΛΕΣ ΠΑΓ/ΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	10%	308.000	30.800	30.800	30.800	30.800	30.800	30.800	30.800	30.800	30.80 0	30.80 0	308.000	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	10%	1.666.31 4	166.31 4	166.314	166.314	166.314	166.314	166.314	166.314	166.31 4	166.3 14	166.3 14	1.666.31 4	
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	72.479	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	72.479	
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	5%													
ΣΥΝΟΛΟ		4.600.72 0	388.97 6	388.976	388.976	388.976	388.976	388.976	388.976	388.97 6	376.6 62	370.5 05	3.858.97 8	741.742

5.4.6.7 Συνολικά έξοδα

Στηριζόμενοι στην ανάλυση που προηγήθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια στη συνέχεια παρουσιάζεται συγκεντρωτικά το σύνολο εξόδων της επιχείρησης.

Πίνακας 43: Λειτουργικό κόστος μονάδος (σε €)

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (σε €) (δεν περιλαμβάνονται χρεωστικοί τόκοι & αποσβέσεις)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	232.888	232.888	245.188	245.188	245.188
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ- ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ-ΠΟΤΩΝ	223.991,25	240.447,75	253.313,5	261.462,25	266.060
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (συμπεριλαμβάνοντας έξοδα διοίκησης & διάθεσης)	227.353	241.458	253.638	260.686	265.432
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	684.232,25	714.793,75	752.139,5	767.336,25	776.680

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ (σε €)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	684.232,25	714.793,75	752.139,5	767.336,25	776.680
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	388.976	388.976	388.976	388.976	388.976
ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ (ΜΕΣΟΜΑΚΡΟΠΡΟΘ ΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ + ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ)	107.100	102.779	98.098	92.986	87.461
ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ (ΠΑΛΑΙΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ)	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	1.516.848	1.543.316	1.563.316	1.590.423	1.610.657

5.4.7 Αποτελέσματα Χρήσεως

Οι προβλεπόμενοι λογαριασμοί Εκμετάλλευσης & Αποτελεσμάτων για την υπό εξέταση επένδυση εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα. Με δεδομένο ότι οι εκτιμήσεις των αποτελεσμάτων έγιναν με παραδοχές ρεαλιστικές, που ανταποκρίνονται στις δυνατότητες της επιχείρησης και στις συνθήκες της αγοράς, τα παρακάτω αποτελέσματα καταδεικνύουν την κερδοφόρα προοπτική της προτεινόμενης επένδυσης και κατά συνέπεια του φορέα.

Πίνακας 44: Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ					
	1^ο έτος	2^ο έτος	3^ο έτος	4^ο έτος	5^ο έτος
ΕΣΟΔΑ					
Κύκλος Εργασιών	1.564.707	1.715.445	1.845.940	1.906.655	1.942.490
Δαπάνες προσωπικού	232.888	232.888	245.188	245.188	245.188
Έξοδα αγοράς-παρασκευής-τροφίμων-ποτών	223.991,25	240.447,75	253.313,5	261.462,25	266.060
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	46.007	46.007	46.007	46.007	46.007
Έξοδα λειτουργίας (ενέργεια, υδρ.Τηλεφ. κλπ)	39.754	43.619	46.913	48.489	49.381
Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	79.508	87.238	93.825	96.978	98.761
Λοιπά και Ανόργανα έξοδα	62.082	64.594	66.893	69.213	71.283
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	684.230	714.794	752.140	767.337	776.680
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ,	880.477	1.000.651	1.093.800	1.139.318	1.165.810

ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΤΟΚΩΝ					
Μείον :					
- τόκοι κατασκευαστικής περιόδου					
- τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επένδυσης	103.378	98.794	93.889	88.640	83.024
- τόκοι παλαιών δανείων					
- τόκοι κεφαλαίου κίνησης	3.722	3.985	4.209	4.346	4.437
-δόσεις leasing					
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	773.377	897.872	995.702	1.046.332	1.078.349
Αποσβέσεις (συνολικές)	388.976	388.976	388.976	388.976	388.976
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	384.401	508.896	606.726	657.356	689.373
Μείον: φόρος εισοδήματος κερδών χρήσης 25%	96.100,25	127.224	151.681,5	164.339	172.343,25
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	288.300,75	381.672,00	455.044,50	493.017,00	517.029,75

Σε αυτό το σημείο απλά διευκρινίζεται εδώ ότι τα Λοιπά και Ανόργανα έξοδα που εμφανίζονται στα αποτελέσματα είναι τα έξοδα διατροφής προσωπικού, τα έξοδα καθαριότητας και ιματισμού, τα διάφορα έξοδα για τις εκδηλώσεις, τα αναλώσιμα του sra και τα ασφάλιστρα.

Όπως φαίνεται ξεκάθαρα από τον πίνακα αποτελεσμάτων χρήσης, η επιχείρηση παρουσιάζει σημαντικά κέρδη προ φόρων και αποσβέσεων.

5.4.8 Ταμειακές Ροές

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές της επένδυσης για μια δεκαετία. Υπολογίζονται ταμειακές ροές μόνο μετά την υλοποίηση της επένδυσης αφού δεν υφίσταται σήμερα καμία δραστηριότητα.

Οι δαπάνες κεφαλαίου κίνησης αφορούν για το πρώτο έτος το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης, όπως προσδιορίστηκε προηγουμένως, και για τα επόμενα έτη τη μεταβολή του κεφαλαίου, δηλαδή το πρόσθετο κεφάλαιο που απαιτείται κάθε έτος για τη χρηματοδότηση της επέκτασης της εταιρείας και του διαρκώς αυξανόμενου κύκλου εργασιών. Για το λόγο μάλιστα αυτό, μετά το πέμπτο έτος δεν υπολογίζεται πρόσθετο κεφάλαιο κίνησης αφού θεωρείται ότι ο κύκλος εργασιών παραμένει σταθερός, δηλαδή γίνεται η θεωρητική παραδοχή ότι η επιχείρηση δε θα αναπτυχθεί άλλο μετά το πέμπτο (5^ο) έτος και μέχρι το δέκατο (10^ο).

Πίνακας 45: Προβλεπόμενες Ταμειακές Ροές Ξενοδοχειακής Μονάδας

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ											
	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ									
		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο	8ο	9ο	10ο
ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ											
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)											
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟΤΟΚΩΝ, ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ ΕΚΡΟΕΣ (Β1)	0	880.477	1.000.651	1.093.800	1.139.318	1.165.810	1.165.810	1.165.810	1.165.810	1.165.810	1.165.810
Δαπάνες επένδυσης	4.600.720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης	0	57.261	4.044	3.447	2.110	1.394	0	0	0	0	0
Σύνολο (Β)	4.600.720	57.261	4.044	3.447	2.110	1.394	0	0	0	0	0
Υπολειμματική αξία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	741.742
ΣΥΝΟΛΟ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΜΕΤΑ	4.600.720	823.216	996.607	1.090.353	1.137.208	1.164.416	1.165.810	1.165.810	1.165.810	1.165.810	1.907.552

ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (Γ1=Α1-Β1) ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ											
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2) ΑΠΟΤΕΛΕΣ ΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ, ΑΠΟΣΒΕΣΕ ΩΝ & ΦΟΡΩΝ ΕΚΡΟΕΣ (Β2) Δαπάνες επένδυσης Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης Σύνολο (Β) Υπολειμματικ ή αξία ΣΥΝΟΛΟ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (Γ2=Α2-Β2)											
ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2	4.600.72 0	823.216	996.60 7	1.090.3 53	1.137.2 08	1.164.4 16	1.165.8 10	1.165. 810	1.165.81 0	1.165. 810	1.907. 552

5.4.9 Ροές Κεφαλαίου

Παίρνοντας υπόψη τα αναφερθέντα στα προηγούμενα κεφάλαια, καταρτίσθηκε ο πίνακας των προβλεπόμενων ταμιακών ροών για την κατασκευαστική περίοδο και τα πρώτα πέντε χρόνια της λειτουργίας της μονάδας και του φορέα. Από τα στοιχεία του πίνακα αυτού, προκύπτει αφενός μεν ότι η επιχείρηση δε θα συναντήσει ταμιακές δυσχέρειες στην υλοποίηση του προγράμματός της, αφετέρου δε ότι τα σημαντικά ταμιακά πλεονάσματα, που συσσωρεύονται ετησίως της επιτρέπουν άνεση και ευελιξία στα επιχειρηματικά της σχέδια και την αποπληρωμή των χρεολυσίων.

Πίνακας 46: Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίου (σε €)

Κύκλος εργασιών	Περίοδος σχεδιασμού & κατασκευής	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
A. ΕΙΣΡΟΕΣ						
Κέρδη προ αποσβέσεων & φόρων	1.150.180	773.377	897.872	995.702	1.046.332	1.078.349
Ίδια συμμετοχή	1.380.216					
Μακροπρόθεσμα δάνεια						
Κεφάλαιο κίνησης		57.261	4.044	3.447	2.110	1.394
Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
Ενισχύσεις Δημοσίου	2.070.324					
Πώληση παγίων						
Λοιπές πηγές						
ΣΥΝΟΛΟ Α	4.600.720	830.638	901.916	999.149	1.048.442	1.079.743
B. ΕΚΡΟΕΣ						
Δαπάνες επένδυσης	4.600.720					
Λοιπές προλειτουργικές δαπάνες						
Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου						
Συνήθεις άλλες επενδύσεις						
Χρεολύσια νέου επενδυτικού δανείου		65.490	70.074	74.979	80.228	85.844
Χρεολύσια παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων						
Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών (παγίων)						
Φόροι εισοδήματος		96.100,25	127.224	151.681,50	164.339	172.343,25
Μερίσματα						
Αμοιβές Δ.Σ.						
Λοιπές εκροές						
ΣΥΝΟΛΟ Β	4.600.720	161.590,25	197.298,00	226.660,50	244.567,00	258.187,25
ΔΙΑΦΟΡΑ (Α - Β)	0	669.048	704.618	772.489	803.875	821.556

5.4.11 Αξιολόγηση με τη Μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας & Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης

Προεξοφλώντας στο παρόν και για κάθε έτος ξεχωριστά, τη διαφορά μεταξύ όλων των μελλοντικών ταμειακών ροών, για ολόκληρο το χρόνο ζωής του σχεδίου επένδυσης, προσδιορίζουμε την Καθαρά Παρούσα Αξία της εν λόγω επένδυσης. Προεπιλέγοντας ως επιτόκιο προεξόφλησης (i : συντελεστής προεξόφλησης), για την αναγωγή σε σημερινές αξίες των προβλεπόμενων ροών, το 4% (0,6756) και αντικαθιστώντας στον κάτωθι τύπο, θα εντοπιστεί η Καθαρά Παρούσα Αξία του επενδυτικού σχεδίου για την πρώτη δεκαετία λειτουργίας της μονάδας.

$$Κ.Π.Α. = \sum_{T=1}^v [ΚΤΡ_T / (1+k)^T] - Κ.Ε.$$

όπου,

Κ.Π.Α.= Καθαρή Παρούσα Αξία

Κ.Τ.Ρ.= Καθαρή Ταμειακή Ροή στην περίοδο t

Κ.Ε.= Κόστος Επένδυσης

k = Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (συντελεστής προεξόφλησης)

v = Αριθμός περιόδων

Κατά συνέπεια, η Κ.Π.Α. είναι θετική και ανέρχεται στα 2.873.817 €. Βάσει των υπολογισμών η επένδυση κρίνεται οικονομικά αποδεκτή.

Ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης θα πρέπει να μηδενίσει την Καθαρά Παρούσα Αξία των μελλοντικών καθαρών ταμειακών ροών με το Κόστος Επένδυσης. Αν και εφόσον ο ΕΣΑ είναι μεγαλύτερος (ή τουλάχιστον ίσος) από το ισχύον επιτόκιο προεξόφλησης (4%), τότε το σχέδιο επένδυσης αξιολογείται ως αποδεκτό. Πρέπει να βρούμε μια Παρούσα Αξία που να είναι οριακά ίση ή μεγαλύτερη από το Κόστος Επένδυσης.

Ψάχνουμε ενδεικτικά με $IRR = 10\%$ (στη 10ετία είναι 0,3855), άρα Π.Α.= 4.438.857, ενώ με $IRR = 11\%$ (στη 10ετία 0,3505) και Π.Α.= 4.673.130. Λαμβάνοντας υπόψη τα τελευταία,

$$i - 0,10 / 0,11 - 0,10 = 4.600.720 - 4.438.857 / 4.673.130 - 4.438.857 = 0,690916153 \text{ ή } 69,09\%$$

Ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης είναι σαφώς υψηλότερος από το τρέχον επιτόκιο προεξόφλησης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), Μελέτη Καθηγητή και Γεν. Διευθυντή κ. Παυλόπουλου: Ο χειμερινός τουρισμός στην Ελλάδα: Ανάλυση-Συμπεράσματα-Προτάσεις, 2001

Μελέτη για το Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων Ανώνυμη Εταιρεία ΟΤΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ Α.Ε., Σύμβουλοι Επιχειρήσεων, 2010

Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων, ηλεκτρονική σελίδα www.kalavrita-ski.gr

Σπήλαιο των Λιμνών, ηλεκτρονική σελίδα www.kastriacave.gr

ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΕΛΕΓΧΟΥ Σ.Ο.Λ. ΑΕ - Επί της οικονομικής διαχείρισης της 'Δημοτικής Επιχείρησης Σπήλαια Λιμνών Καστριών Αχαΐας- Δήμου Λευκασίου', χρήσεις 2004,2005,2006,2007,2008,2009

Ξενοδοχειακή μονάδα Kalavrita Canyon Hotel & Spa, ηλεκτρονική σελίδα www.kalavritacanyon.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ

6.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην περίπτωση του Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων, συμπεραίνεται ότι το σχέδιο επένδυσης είναι αρκετά ελκυστικό για να υλοποιηθεί. Ο φορέας διαχείρισης μπορεί να αναφερθεί ότι, με την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου επιδιώκεται να προσφέρει υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, ώστε το Χιονοδρομικό Κέντρο να καταστεί ένας επαναλαμβανόμενος προορισμός. Σκοπός είναι η αντιμετώπιση του προβλήματος της αλλαγής του κλίματος και του περιορισμένου χιονιού που έχει άμεσο αντίκτυπο στον αριθμό επισκεπτών του Χιονοδρομικού. Με την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό του Χιονοδρομικού δεν απασκοπεί μόνο στους πιστούς επισκέπτες του Χιονοδρομικού Κέντρου κατά τη διάρκεια λειτουργίας του λίγους μήνες το χρόνο, αλλά απώτερος στόχος είναι η διεκδίκηση μεγαλύτερου πελατολογίου της αγοράς χειμερινών τουριστών έστω σε αυτό το μικρό διάστημα.

Στην περίπτωση του Σπήλαιου Λιμνών, είναι θετικό ότι κατά τη χρήση τους δεν παρουσιάζονται ζημιές. Πλην όμως, θα μπορούσε να χρησιμοποιεί πιο εντατικά τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να πραγματοποιεί τις πωλήσεις της. Καθώς το Σπήλαιο των Λιμνών αποτελεί ένα σπάνιο φυσικό δημιούργημα, μοναδικό στο είδος του, είναι δυνατό λοιπόν να καταφέρει να προβάλλει περισσότερο αυτή τη μοναδικότητα και να σημειώσει μεγαλύτερες πωλήσεις, δηλαδή και μεγαλύτερους δείκτες Μικτού και Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους. Κατά συνέπεια, ο υψηλός δείκτης Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους, μελλοντικά ίσως, θα μπορέσει να αυξήσει και την Αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων δηλαδή να επιτευχθεί μεγαλύτερο ποσοστό αξιοποίησης των Ιδίων Κεφαλαίων της επιχείρησης ώστε να παράγει Καθαρά Κέρδη.

Στην περίπτωση του νεόδμητου ξενοδοχειακού καταλύματος, έχει επισημανθεί πρόβλεψη, βάσει του πενταετούς πλάνου, μια σχετικά συντηρητική πληρότητα 53-63% ετησίως. Το γεγονός ότι η θέση του είναι αυτή μέση στην πόλη των Καλαβρύτων, κοντά στο Χιονοδρομικό Κέντρο και πλησίον σε τόσα άλλα αξιοθέατα που με μια προσπάθεια προώθησης θα μπορούσε να επιτευχθεί ίσως η πληρότητα αυτή με τη συνεισφορά ενός σίγουρου πελατολογίου από την εγχώρια κυρίως τουριστική αγορά αλλά και από

πληθυσμιακές ομάδες υψηλότερης οικονομικής στάθμης. Βέβαια, η οικονομική δυσχέρεια που εκφράζεται σε όλα τα οικονομικά στρώματα και σε όλους τους κλάδους, ταυτόχρονα με το γενικότερο αμφίβολο μέλλον της εθνικής οικονομίας, πιθανότατα να δυσκολέψει το έργο και την επίτευξη αυτής της πρόβλεψης-στόχου.

1.1 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ

Η εργασία αυτή θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί ως σχέδιο προώθησης της ευρύτερης περιοχής των Καλαβρύτων ως ενδιαφέρον και ελκυστικός προορισμός για την κατεύθυνση εναλλακτικού τουρισμού. Τα ποικίλα ενδιαφέροντα για απασχόληση και δραστηριότητες, τα αξιοθέατα, η φυσική ομορφιά, η ιστορία, η ξενοδοχειακή υποδομή, είναι στοιχεία που στο σύνολό τους αποτελούν ένα κράμα, συνθέτοντας έναν προορισμό άξιο σεβασμού, προβολής και επίσκεψης.

Θα ήταν ιδανική μια εκτεταμένη και εις βάθος μελέτη της περιοχής και των αξιοθεατών της τα οποία είναι πολλά ώστε να διαμορφωθεί ένα marketing plan του προορισμού για την προσέλκυση περισσότερων επενδύσεων, τουριστικών συμπληρωματικών των υπάρχοντων αλλά και μη τουριστικών.

Επίσης, θα ήταν σημαντική η συνεχής προβολή και αναγνώριση του τόπου ως ενός από αυτούς που στιγμάτισαν την ελληνική ιστορία. Καίριες θα ήταν οι προτάσεις για προώθηση του τόπου με αποτέλεσμα την αύξηση της επισκεψιμότητας και του τουρισμού ή αλλιώς 'αύξηση των πωλήσεων και του κύκλου εργασιών' του υπό εξέταση προορισμού.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ

- Κων/νος Αραβώσης: Κατάρτιση και Αξιολόγηση Επενδυτικών Σχεδίων & Προγραμμάτων, Εκδόσεις Οικονομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2007, σελ.1-7
- Γεώργιος Π. Αρτίκης: Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Αποφάσεις Επενδύσεων, 2002, σελ.96,97,98
- Παναγιώτης Π. Αρτίκης: Διαχείριση Αξίας και Κινδύνου, Εκδόσεις Interbooks, 2010, σελ.265, 266, 286, 308
- Στέλιος Βαρβαρέσος: Τουρισμός. Οικονομικές Προσεγγίσεις, Σειρά: Τουρισμός και Ελεύθερος χρόνος, Εκδόσεις Προπομπός, 2008
- Σταύρος Θεοφανίδης: Εγχειρίδιο Αξιολόγησης Επενδυτικών Σχεδίων, Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε., Εκδόσεις Παπαζήσης, Αθήνα, 1987
- Σαράντος Κυριακόπουλος: Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων- Μάνατζμεντ Τουρισμού, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Αρχές Τουρισμού και Τουριστική Πολιτική, 2008-2009
- Σαράντος Κυριακόπουλος: Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων- Μάνατζμεντ Τουρισμού, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, ΔΤΕ 529-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ, 2010
- Γεωργ. Χρ. Κώττης - Α. Πετράκη Κώττη: Σύγχρονα Οικονομικά για Όλους, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 2002, σελ.131-143
- Δημήτρης Λαλούμης: Hotel Management – Διοίκηση Ξενοδοχείων, Εκδόσεις Σταμούλη Α.Ε., Αθήνα, 2002
- Ελισάβετ Χατζηνικολάου: Το Δίκαιο των Καταλυμάτων και των Λοιπών Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα, 2002
- Leonard J. Lickorish – Carlson L. Jenkins: Μια εισαγωγή στον Τουρισμό (μετάφραση Κατερίνα Κιτίδη, Επιμέλεια Πάρις Τσάρτας), Εκδόσεις Κριτική, 2004
- Nicholas Vagionis, 2007, Enhancing alternative tourism development, Fostering SME and entrepreneurship development in the tourism sector in Bulgaria, Centre of Planning and Economic Research (CPER), OECD LEED Trento Centre
- Σοφία Ξεζωνάκη, Αγρ. Τοπ. Μηχανικός, Διπλωματική Εργασία: Αξιολόγηση και Ανάλυση Εφαρμογών Τουριστικών Επενδύσεων, Επιβλέπων Π. Ζεντέλης Αναπλ. Καθηγητής Ε.Μ.Π., Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών
- Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), Μελέτη Καθηγητή και Γεν. Διευθυντή κ. Παυλόπουλου: Ο χειμερινός τουρισμός στην Ελλάδα: Ανάλυση-Συμπεράσματα-Προτάσεις, 2001
- ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΕΛΕΓΧΟΥ Σ.Ο.Λ. ΑΕ - Επί της οικονομικής διαχείρισης της 'Δημοτικής Επιχείρησης Σπήλαια Λιμνών Καστριών Αχαΐας- Δήμου Λευκασίου', χρήσεις 2004,2005,2006,2007,2008,2009
- Μελέτη για το Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων Ανώνυμη Εταιρεία ΟΤΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ Α.Ε., Σύμβουλοι Επιχειρήσεων, 2010
- Ε.Ο.Τ.: Οδηγός Τουριστικών Επενδύσεων, Αθήνα, 2009, www.gnto.gr

Hellenic Sun Editions, 2010, Greece: the ideal destination for alternative tourism, www.alternativegreece.gr

report of OECD organization, Οργανισμός για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη (ΟΟΣΑ), Administration of Tourism and Policy for Alternative Forms in Greece,

report of OECD Organization, Οργανισμός για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη (ΟΟΣΑ), Private investments in Eco-Tourism, Lead Sustainable Development S.A., Greece

Εύα Δ. Οικονομάκη, greekhotels.net, Τετάρτη 19 Ιανουαρίου 2011, Εθνικό σχέδιο στον τουρισμό- Ελληνικά Ξενοδοχεία-Τουρισμός-Πολιτισμός-Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

Institute of Thessaloniki, Greece and the Technical University of Crete, Greece:

Global Swot Analysis, report produced for TOUREG Project, deliverable D.2.1, October 2009, p.18-29

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.), www.sete.gr, επεξεργασία στοιχείων έτους 2007 'The travel and Tourism Competitiveness Report', World Economic Forum, 2009

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.), www.sete.gr, Στατιστικά

Analytical report: Survey on the attitudes of Europeans towards tourism, wave 2, Flash EB No 291, p.35, www.mbatourism.gr

Η-Επιχειρείν: Αφιερώματα: Κλαδικά Άρθρα, 2. Τουρισμός: μια αγορά υψηλής αξίας, www.go-online.gr/ebusiness/specials/article.html?article_id=1562

Stelios in Επικαιρότητα, Νέα, 16 Ιουνίου 2009: Λιθουανία, Κύπρος, Ελλάδα: τα καθαρότερα ύδατα κολύμβησης σύμφωνα με την ΕΕ, www.ec.europa.eu/environment/water/water-bathing/report_2009

GREECE Business Forecast Report: The Long Road to Recovery, Business Monitor International, www.businessmonitor.com

Ιστορία Καλαβρύτων, www.kalavryta.net

Δήμος Καλαβρύτων, www.kalavrita.gr

Βικιπαίδεια (Wikipedia) η Ελεύθερη Ηλεκτρονική Εγκυκλοπαίδεια
<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9A%CE%B1%CE%BB%CE%AC%CE%B2%CF%81%CF%85%CF%84%CE%B1>

Hellenic Sun Editions,2010, Greece: the ideal destination for alternative tourism, www.alternativegreece.gr, European Geoparks, p.30-31

Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων, ηλεκτρονική σελίδα www.kalavrita-ski.gr

Σπηλαιο των Λιμνών, ηλεκτρονική σελίδα www.kastriacave.gr

Ξενοδοχειακή μονάδα Kalavrita Canyon Hotel & Spa, ηλεκτρονική σελίδα www.kalavritacanyon.gr