



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ &  
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗ  
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**«ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ:  
ΙΔΡΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ  
ΚΕΝΤΡΟ ΣΤΙΣ ΒΟΡΕΙΕΣ ΣΠΟΡΑΔΕΣ »**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΓΕΩΡΓΑΚΕΛΛΟΣ Δ.**

**ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:**

**ΚΟΝΑΞΗ ΦΩΤΕΙΝΗ (ΔΤΕ 04-17)  
ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧ. Ε.Μ.Π.**

**ΠΕΙΡΑΙΑΣ, 12/04/2013**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:</b> Σύνοψη της Προμελέτης Σκοπιμότητας.....	6
1.1 Εισαγωγή.....	6
1.2 Σύνοψη του ιστορικού και της ιδέας του προγράμματος.....	7
1.3 Σύνοψη ανάλυσης αγοράς και θεμάτων μάρκετινγκ.....	7
1.4 Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια. ....	9
1.5 Μηχανολογικός εξοπλισμός και τεχνολογία. ....	9
1.6 Οργάνωση της Μονάδας και Ανθρώπινοι πόροι. ....	9
1.7 Τοποθεσία.....	10
1.8 Προϋπολογισμός εκτέλεσης του έργου και χρηματοοικονομική ανάλυση. ..	10
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:</b> Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Προγράμματος.....	12
2.1 Περιγραφή της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου.....	12
2.2 Υποστηρικτές του σχεδίου. ....	13
2.3 Ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου.....	14
2.4 Μελέτες Σκοπιμότητας. ....	15
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:</b> Αναλυση Της Αγορας και Μαρκετινγκ.....	16
3.1 Γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου.....	16
3.1.1 Δομή και χαρακτηριστικά της Αγοράς. ....	16
3.1.2 Ζήτηση στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Εξέλιξη της Τουριστικής Κίνησης και των Κλινών, 1990-2010.....	18
3.1.3 Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής σε φυσικές ομορφιές, πολιτισμικό-πολιτιστικό στοιχείο και γεωγραφική θέση. ....	24
3.1.4 Δείκτης κορεσμού της τουριστικής ανάπτυξης στην Αλόνησο και προσφορά – τουριστική χωρητικότητα.....	27
3.1.5 Προτάσεις ,Προοπτικές και Επενδύσεις του Κλάδου. ....	35
3.1.6 Εναλλακτικές μορφές Τουρισμού. ....	42
3.1.7 Συνεδριακός Τουρισμός.....	44
3.1.8 Διεθνές Τουριστικό Περιβάλλον.....	49
3.2 Θέματα Marketing.....	59
3.2.1 Ιδέα Marketing-Στόχοι-Στρατηγικές.....	59
3.2.2 Προσφερόμενες Υπηρεσίες-Αγορά-Στόχος.....	60
3.3 Προβλεπόμενα έσοδα-έξοδα.....	64
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:</b> Εισροές Υλικών.....	75
4.1 Πρώτες Ύλες και διαθεσιμότητα.....	75

4.2 Επιλογή προμηθευτή. ....	76
4.3 Υπολογισμός κόστους. ....	77
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:</b> Μηχανολογικός εξοπλισμός και Τεχνολογία .....	79
5.1 Δυναμικότητα της Μονάδας. ....	79
5.2 Τεχνική περιγραφή κτιριακών. ....	82
5.3 Περιγραφή ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού. ....	89
5.4 Έργα περιβάλλοντος χώρου. ....	94
5.5 Ξενοδοχειακός εξοπλισμός-Μεταφορικά Μέσα- Τεχνολογία .....	95
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6:</b> Οργάνωση της Μονάδας και Ανθρώπινοι Πόροι .....	100
6.1 Οργάνωση της Μονάδας. ....	100
6.2 Ανθρώπινοι Πόροι. ....	103
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7:</b> Τοποθεσία .....	108
7.1 Τόπος Εγκατάστασης .....	108
7.2 Χωροταξικά και Περιφερειακά πλεονεκτήματα. ....	109
7.3 Αιτιολόγηση επιλογής του τόπου εγκατάστασης. ....	109
7.4 Γεωγραφική θέση-Χρήσεις γης. ....	110
7.4.1 Αλόννησος. ....	110
7.4.2 Περιοχή «Χρυσή Μηλιά»-Αξιολόγηση παραθαλάσσιας έκτασης. ....	111
7.5 Περιγραφή δικτύων υποδομής. ....	112
7.6 Αδειοδοτήσεις προς έκδοση για την υπό ίδρυση μονάδα. ....	113
7.7 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις. ....	113
7.7.1 Έδαφος. ....	113
7.7.2 Αέρας ,κλίμα (περιγραφή κλιματολογικών συνθηκών). ....	115
7.7.3 Νερά: περιγραφή υδρολογικών συνθηκών. ....	116
7.7.4 Χλωρίδα. ....	116
7.7.5 Πανίδα. ....	119
7.7.6 Θόρυβος. ....	120
7.7.7. Χρήσεις γης και φυσικοί πόροι. ....	121
7.7.8. Πληθυσμός. ....	122
7.7.9. Κατοικία. ....	122
7.8. Μεταφορές. ....	122
7.9. Ενέργεια και Κοινή Ωφέλεια. ....	123
7.10. Αισθητική. ....	125
7.11. Προστατευτέες περιοχές: ....	126
7.12. Καταγραφή σημαντικών πορισμάτων. ....	127

7.13. Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου της ξενοδοχειακής μονάδας. ....	133
---	-----

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8:** Προγραμματισμός Εκτέλεσης του Έργου και Χρηματοοικονομική

Ανάλυση .....	137
8.1 Προγραμματισμός εκτέλεσης. ....	137
8.1.1 Σύσταση επιτελείου διαχείρισης του έργου. ....	137
8.1.2 Λήψη Αδειών. ....	137
8.1.3 Χρηματοδότηση κόστους της επένδυσης .....	138
8.1.4 Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης .....	141
8.2 Χρηματοοικονομική ανάλυση. ....	141
8.2.1 Λειτουργικό Κόστος. ....	141
8.2.2 Προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως. .....	143
8.2.3 Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίου. ....	149
8.2.4 Ταμειακές Ροές. ....	150
8.3 Συμπεράσματα. ....	152

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

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

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

### 1.1 Εισαγωγή.

Ο τουριστικός κλάδος αποτελεί για την Ελλάδα της σύγχρονης εποχής έναν από τους πλέον σημαντικούς σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό αλλά και εργασιακό. Αποτελεί βασικό παράγοντα ανάπτυξης της οικονομίας, δημιουργεί θέσεις εργασίας και αποφέρει έσοδα μέσα από τις πολλές και διαφορετικές μορφές και εκφάνσεις του. Είναι γεγονός ότι ο ελληνικός τουρισμός, τις τελευταίες δεκαετίες, έχει εδραιώσει την παρουσία του στην παγκόσμια τουριστική σκηνή, ακολουθώντας τις εξελίξεις στις απαιτήσεις των διεθνών αγορών και διευρύνοντας την δραστηριότητα του σε πολλούς και διαφορετικούς τομείς καθιστώντας έτσι την Ελλάδα έναν προορισμό που μπορεί πλέον να προσφέρει πολύ περισσότερα από τις φυσικές ομορφιές, τον ήλιο και τα ιστορικά μνημεία. (πηγή: Ε. Κουντούρη,2011)

Ο Συνεδριακός Τουρισμός είναι μία από τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού που κατά την τελευταία δεκαετία έχει τονώσει την τουριστική ζήτηση στη χώρα μας και θα μπορούσε να αναδειχθεί σε κύριο μοχλό περαιτέρω ανάπτυξής της. Ωστόσο, η διεθνής και κυρίως η εγχώρια οικονομική κατάσταση δεν έχουν αφήσει ανεπηρέαστο αυτόν τον τομέα με αποτέλεσμα να κρίνεται ολοένα και πιο επιτακτική η ανάγκη για παροχή υπηρεσιών εξαιρετικής ποιότητας που θα δώσουν στον ελληνικό Συνεδριακό Τουρισμό τη σωστή ώθηση ώστε να αντιμετωπίσει επιτυχώς τον ανταγωνισμό, σε ευρωπαϊκό αλλά και παγκόσμιο επίπεδο. (πηγή: Ε. Κουντούρη,2011)

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο του Μεταπτυχιακού Προγράμματος στη Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η διερεύνηση της δυνατότητας δημιουργίας μιας ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων με συνεδριακό κέντρο στις Βόρειες Σποράδες.

## 1.2 Σύνοψη του ιστορικού και της ιδέας του προγράμματος.

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η διερεύνηση της δυνατότητας δημιουργίας μιας ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων, με συνεδριακό κέντρο, στις Βόρειες Σποράδες. Η μονάδα θα ιδρυθεί στην Αλόνησσο και πιο συγκεκριμένα στην τοποθεσία όπου βρίσκεται η μοναδική αμμώδης παραλία του νησιού, η «Χρυσή Μηλιά». Το συγκεκριμένο συγκρότημα μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης θα ανήκει στην κατηγορία 4\* και θα είναι συνολικής δυναμικότητας 86 δωματίων και 7 σουιτών ή 186 κλινών.

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

Φορείς της επένδυσης είναι ο επιχειρηματίας και πολιτικός μηχανικός Γούλας Θεόδωρος με σημαντική παρουσία στο τομέα του τουρισμού και των κατασκευών στην Ελλάδα, η δικηγόρος Γούλα Φρειδερίκη συζ. Θεόδωρου και οι οικονομολόγοι Κοναξή Φωτεινή του Αθανασίου και Βενέτης Αλέξανδρος του Σταύρου.

## 1.3 Σύνοψη ανάλυσης αγοράς και θεμάτων μάρκετινγκ.

Σύμφωνα με τις νέες τάσεις στην αγορά, οι πελάτες κατευθύνονται πλέον προς διακοπές σε ξενοδοχεία τα οποία παρέχουν ποιοτικές υπηρεσίες υψηλού επιπέδου.

Ο τουρισμός αποτελεί πλέον το πολυτιμότερο ίσως κεφάλαιο για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας της εθνικής μας οικονομίας, γεγονός που ενισχύεται και από τις εκτιμήσεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, σύμφωνα με τις οποίες η τουριστική βιομηχανία θα αποτελέσει κατά την προσεχή 20ετία τον ταχύτερα αναπτυσσόμενο τομέα της παγκόσμιας οικονομίας.

Το **2012**, αν και ο τουρισμός δέχτηκε αρκετά πλήγματα λόγω της οικονομικής κρίσης, παραμένει κύριος φορέας ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία και εμφανίζει ανθεκτικότητα. Οι ξένοι τουρίστες το 2012 δαπάνησαν 10,024 δις ευρώ, ποσοστό 5% μικρότερο από το 2011. Επιπλέον επήλθε και πτώση 7% στις

διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών (141 εκατομμύρια) και οι επισκέψεις ήταν περισσότερες από 15,5 εκατομμύρια (μειωμένες κατά 6% συγκριτικά με το 2011). Η επιλογή του χώρου γίνεται με βάση γεωγραφικά κριτήρια, καθώς και κριτήρια που αφορούν στην τουριστική κίνηση της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, οι Βόρειες Σποράδες βρίσκονται μεταξύ Θεσσαλονίκης, Βόλου, Άγιου Κωνσταντίνου (κοντά στην Αθήνα) και Εύβοιας, με αποτέλεσμα να υπάρχουν συνθήκες εύκολης πρόσβασης προς αυτές. Επίσης παρατηρείται ολοένα και πιο αυξημένη τουριστική κίνηση προς τις Βόρειες Σποράδες τα τελευταία χρόνια, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι η περιοχή έχει κορεστεί όσον αφορά στις τουριστικές μονάδες. Πιο συγκεκριμένα, οι υπάρχουσες επιχειρήσεις δεν παρέχουν υψηλής ποιότητας υπηρεσίες στους τουρίστες με αποτέλεσμα η επένδυση σε μία ξενοδοχειακή μονάδα τεσσάρων αστέρων να καλύπτει ένα σημαντικό κενό στην αγορά.

Λαμβάνοντας υπόψιν τις κινήσεις των ανταγωνιστών αλλά και τα δεδομένα της ελληνικής αγοράς, το ξενοδοχείο θα ακολουθήσει μία ολοκληρωμένη στρατηγική marketing. Αρχικά θα γίνουν καταχωρήσεις σε περιοδικά και έντυπα (ελληνικά και ξένα) που αφορούν παρουσιάσεις ξενοδοχείων, προορισμών αλλά και οργανώσεις συνεδρίων, αφού θα υπάρχει ένα μικρό συνεδριακό κέντρο στο ξενοδοχείο. Επίσης σημαντική είναι και η διαφήμιση σε ραδιοφωνικούς σταθμούς τοπικούς όπως στην Θεσσαλονίκη, του Βόλου, της Εύβοιας και της Φθιώτιδας καθώς υπάρχει άμεση πρόσβαση στο νησί από εκεί. Επιπλέον θα προχωρήσουν σε δημιουργία φυλλαδίων και θα συμμετάσχουν σε τουριστικές εκθέσεις και συνέδρια. Τέλος το πιο σημαντικό πλέον είναι η κατασκευή μιας άρτια σχεδιασμένης ιστοσελίδας με πολλές πληροφορίες και λεπτομερείς περιγραφές, φωτογραφίες και συνδέσμους για το νησί καθώς όλοι σχεδόν είναι χρήστες internet και ενημερώνονται από αυτό.

Όσον αφορά στα συνολικά έσοδα ανά κατηγορία θα είναι ως εξής:

Τα έσοδα από διανυκτερεύσεις αφορούν περίπου στο 57% των συνολικών εσόδων. Ακολουθούν τα έσοδα από εστίαση που αποτελούν περίπου το 36%, ενώ οι άλλες πηγές εσόδων διαμορφώνουν το 7% του συνολικού κύκλου εργασιών. Ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών της μονάδας ανέρχεται περίπου σε 1,6 εκατ. € κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ κατά το πέμπτο έτος θα ανέλθει περίπου σε 1,8 εκατ. €.



## **1.4 Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια.**

Για να μπορέσει να λειτουργήσει η επιχείρηση και να είναι βιώσιμη, θα πρέπει να βρεθούν οι κατάλληλες πρώτες ύλες οι οποίες θα πληρούν όλες τις προδιαγραφές τιμής και ποιότητας.

Τα υλικά θα πρέπει να επιλέγονται με βάση την υψηλή ποιότητά τους αλλά και από την πλευρά των συντηρητών του ξενοδοχείου θα πρέπει να τηρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές έτσι ώστε και να εξασφαλίζεται η σωστή συντήρηση των προϊόντων αλλά και η ενέργεια να διαχειρίζεται με σύνεση ως προς το περιβάλλον.

Στην παρούσα επένδυση θα χρειαστούν νερό, ηλεκτρικό, καύσιμα, τρόφιμα και ποτά, υλικά καθαριότητας και συντήρησης, γραφική ύλη και αναλώσιμα. Ο σωστός προγραμματισμός είναι μεγάλης σημασίας γιατί δεν θα πρέπει να υπάρξει μεγάλο απόθεμα σε ευπαθή υλικά αλλά και σπατάλες σε πρώτες ύλες που δεν χρειάζονται.

## **1.5 Μηχανολογικός εξοπλισμός και τεχνολογία.**

Η επιλογή και η εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού έγινε ύστερα από μελέτη και λεπτομερή προγραμματισμό έτσι ώστε υπάρχει η καλύτερη δυνατή αναλογία ανάμεσα σε ασφάλεια, ποιότητα και τιμή. Επιπλέον και η κατασκευή όλων των κτιριακών εγκαταστάσεων ήταν προϊόν προσεκτικής μελέτης από τους αρμόδιους μηχανικούς.

## **1.6 Οργάνωση της Μονάδας και Ανθρώπινοι πόροι.**

Σε κάθε επιχείρηση, οι διαδικασίες οργάνωσης αποτελούν πολύ σημαντικό κομμάτι του λειτουργικού σχεδιασμού της. Ο απώτερος στόχος είναι η επιχείρηση αυτή να μπορεί να οργανωθεί σωστά έτσι ώστε να ελέγχεται, να αναπτύσσεται και να μπορούν οι υπεύθυνοι να τη διαχειρίζονται αποτελεσματικά. Οι ρόλοι θα πρέπει να διακρίνονται ευκρινώς έτσι ώστε η παροχή υπηρεσιών του ξενοδοχείου να είναι υψηλού επιπέδου και ο αριθμός τουριστών που επιλέγει το ALONISSOS VILLAGE ολοένα να αυξάνεται.

Το προβλεπόμενο προσωπικό της μονάδας, συνολικά, μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου θα ανέλθει σε 39 άτομα όλων των απαραίτητων και προβλεπόμενων ειδικοτήτων, προκειμένου να λειτουργήσει άρτια η μονάδα.

### **1.7 Τοποθεσία.**

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα «ALONISSOS VILLAGE» θα χτιστεί στην περιοχή Χρυσή Μηλιά του Δήμου Αλοννήσου, της Νήσου Αλοννήσου, σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής έκτασης 25.388,72 μ<sup>2</sup>, ενώ απέχει από την χώρα της Αλοννήσου μόλις 3,5 χλμ. Η θέση της μονάδας είναι πάνω στον οδικό άξονα που συνδέει την πόλη της Αλοννήσου με το υπόλοιπο νησί, και το ξενοδοχείο συνδέεται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, όπου υπεραστικά λεωφορεία συνδέουν το ξενοδοχείο με όλα τα σημεία του Νησιού.

Επιπλέον η μονάδα σήμερα έχει πλεονέκτημα σε σχέση με τις μονάδες που λειτουργούν στη υπόλοιπη Ελλάδα, καθώς η Αλόννησος έχει μικρότερη περιβαλλοντική και κυκλοφοριακή συμφόρηση.

### **1.8 Προϋπολογισμός εκτέλεσης του έργου και χρηματοοικονομική ανάλυση.**

Οι ιδιοκτήτες της εταιρείας θα αποτελούν το επιτελείο διαχείρισης του έργου (project management). Ο project manager θα είναι ο κύριος Γούλας Θεόδωρος ο οποίος θα επιβλέπει συνολικά και τις εργασίες και λόγω της ιδιότητάς του ως πολιτικός μηχανικός. Επικουρικό ρόλο στη διαχείριση του έργου θα έχουν οι κυρίες Γούλα Φρειδερίκη και Κοναξή Φωτεινή ενώ για τον εξοπλισμό της μονάδας σε θέματα αγορών, προμηθειών και εγκατάστασης θα είναι υπεύθυνος ο κύριος Βενέτης Αλέξανδρος. Επίσης εξειδικευμένα συνεργεία θα έχουν την ευθύνη για τις εργασίες δόμησης και υποδομής των εγκαταστάσεων.

Η προβλεπόμενη επένδυση ανήκει στην 4<sup>η</sup> κατηγορία του Ν.3299/04 βάσει του άρθρου 3 και επιχορηγείται με 35% στο Νομό Μαγνησίας, όπου ανήκει διοικητικά η Αλόννησος. Επισημαίνεται ότι η εταιρεία θεωρείται μικρομεσαία επιχείρηση και λαμβάνει επιπρόσθετη επιχορήγηση 5% και επιπλέον επειδή πρόκειται για ξενοδοχειακή μονάδα Α κατηγορίας λαμβάνει ακόμα 5%. Η χρηματοδότηση της επένδυσης, η οποία θα ανέλθει συνολικά σε 2.300.000,00 €, θα πραγματοποιηθεί

από τις εξής πηγές: Ίδια συμμετοχή που ανέρχεται στο ποσό των 690.000,00 ευρώ, δηλαδή σε ποσοστό 30% επί της συνολικής επένδυσης. Επιπλέον η νέα εταιρεία θα δανειστεί ποσό ύψους 575.000,00 ευρώ από τον Τραπεζικό τομέα για την κάλυψη των αναγκών της επένδυσης, δηλαδή σε ποσοστό 25% επί της συνολικής επένδυσης. Ακόμα, η δημόσια επιχορήγηση ανέρχεται στο ποσό των 1.035.000,00 ευρώ, δηλαδή σε ποσοστό 45% επί της συνολικής επένδυσης, όπως αυτό καθορίζεται από τις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου σχετικά με το ποσοστό επιχορήγησης για επενδύσεις της 4<sup>ης</sup> κατηγορίας σε ζώνη Γ στην Αλόνησο.

Η επένδυση θα έχει πολλές θετικές συνέπειες στην τοπική οικονομία προσφέροντας θέσεις εργασίας και μειώνοντας την ανεργία αλλά επιπλέον θα προωθηθούν ,μέσω των πελατών, ήθη και έθιμα του νησιού.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

#### 2.1 Περιγραφή της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου.

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η διερεύνηση της δυνατότητας δημιουργίας μιας ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων με συνεδριακό κέντρο στις Βόρειες Σποράδες.

Η επιλογή του χώρου γίνεται με βάση γεωγραφικά κριτήρια, καθώς και κριτήρια που αφορούν στην τουριστική κίνηση της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα οι Βόρειες Σποράδες βρίσκονται μεταξύ Θεσσαλονίκης, Βόλου, Άγιου Κωνσταντίνου (κοντά στην Αθήνα) και Εύβοιας, με αποτέλεσμα να υπάρχουν συνθήκες εύκολης πρόσβασης προς αυτές. Επίσης παρατηρείται ολοένα και πιο αυξημένη τουριστική κίνηση προς τις Βόρειες Σποράδες τα τελευταία χρόνια, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι η περιοχή έχει κορεστεί όσον αφορά στις τουριστικές μονάδες. Πιο συγκεκριμένα, οι υπάρχουσες επιχειρήσεις δεν παρέχουν υψηλής ποιότητας υπηρεσίες στους τουρίστες με αποτέλεσμα η επένδυση σε μία ξενοδοχειακή μονάδα τεσσάρων αστέρων να καλύπτει ένα σημαντικό κενό στην αγορά.

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

Η εταιρεία της ξενοδοχειακής μονάδας με την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης επικεντρώνεται στην επίτευξη των παρακάτω στόχων:

- Στην προσέλκυση εταιρειών-οργανισμών με σκοπό την παροχή υψηλής ποιότητας τουρισμού σε συνδυασμό με την διοργάνωση και παρακολούθηση συνεδρίων.
- Στην προσφορά όσο το δυνατό υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης στο Έλληνα και ξένο επισκέπτη.
- Στην ανάπτυξη του τουρισμού σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών πόρων, που αποτελούν και τη βάση προσέλκυσης του επισκέπτη.

Σημειώνεται, ότι η επένδυση που θα πραγματοποιήσει η εταιρεία έχει σχεδιαστεί σε άμεση συνάρτηση με τις τελευταίες τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο για τη δημιουργία και λειτουργία μιας ξενοδοχειακής μονάδας προϋποθέτει εξασφάλιση άδειας κατασκευής αλλά και άδειας λειτουργίας από τον ΕΟΤ. Όμως, εμπλέκονται και άλλοι φορείς, που έχει ως αποτέλεσμα να σπαταλώνται μέχρι και τρία χρόνια έως ότου αποκτηθούν οι απαραίτητες άδειες.

Το μεγάλο αυτό χρονικό διάστημα είναι ένα στοιχείο που θα πρέπει οπωσδήποτε να συνεκτιμηθεί πριν αναληφθεί οποιαδήποτε πρωτοβουλία προς αυτήν την επιχειρηματική δραστηριότητα.

## **2.2 Υποστηρικτές του σχεδίου.**

Η εταιρία ΑΚΤΗ ΣΠΟΡΑΔΩΝ Α.Ε, με εταίρους τους Γούλα Θεόδωρο, Γούλα Φρειδερίκη, Γούλα Μαρία και Βενέτη Αλέξανδρο.

### Μετοχικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της εταιρίας ορίζεται σήμερα σε 1.163.910 ευρώ και διαιρείται σε 38.797 ανώνυμες μετοχές, ονομαστικής αξίας 30 ευρώ η κάθε μία.

### Μέτοχοι

Ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι ο κος Γούλας Θεόδωρος.

### Έδρα της Εταιρίας

Έδρα της εταιρίας ορίζεται ο Δήμος Βόλου.

### Διάρκεια της Εταιρίας

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίζεται σε 50 χρόνια και αρχίζει από την ημέρα της δημοσίευσης της περίληψης του καταστατικού στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

### Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Δ.Σ. της εταιρίας είναι:

Γούλας Θεόδωρος του Ιωάννη, ως Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος,

Γούλα Φρειδερίκη συζ. Θεόδωρου , ως Αντιπρόεδρος

Κοναξή Φωτεινή του Αθανασίου, ως Μέλος  
Βενέτη Αλέξανδρο του Σταύρου, ως Μέλος.

Ο μέτοχος (κος Γούλας Θεόδωρος) είναι επιχειρηματίας και πολιτικός μηχανικός με σημαντική παρουσία στο τομέα του τουρισμού και των κατασκευών στην Ελλάδα. Ο επενδυτής είναι γνώστης της τουριστικής αγοράς σε εθνικό και διεθνές επίπεδο γεγονός που του επιτρέπει να σχεδιάζει και να υλοποιεί με επιτυχία επενδυτικά προγράμματα στον ξενοδοχειακό κλάδο και να επιτυγχάνουν κερδοφόρα αποτελέσματα. Η πολύχρονη αυτή εμπειρία που έχει συγκεντρώσει ο κος Γούλας, τον ωθεί στην δημιουργία μιας σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας, με πληθώρα προσφερόμενων υπηρεσιών, αλλά και κοινόχρηστων χώρων οι οποίοι από την μία πλευρά θα εμπλουτίσουν την ποικιλία των προσφερόμενων υπηρεσιών και από την άλλη θα βοηθήσουν πολύ στην ταμειακή ρευστότητα της εταιρίας και στα τελικά αποτελέσματα της.

### **2.3 Ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου.**

Η εταιρεία «ΑΚΤΗ ΣΠΟΡΑΔΩΝ Α.Ε.» συνεστήθη το 2012 και θα κατασκευάσει το ALONISSOS VILLAGE. Το συγκεκριμένο συγκρότημα μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης θα ανήκει στην κατηγορία 4\* και θα είναι συνολικής δυναμικότητας 86 δωματίων και 7 σουιτών ή 186 κλινών. Τα σχέδια της κατασκευής θα εγκριθούν από τον ΕΟΤ.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα «ALONISSOS VILLAGE» βρίσκεται στην περιοχή Χρυσή Μηλιά του Δήμου Αλοννήσου, της Νήσου Αλοννήσου και πρόκειται να κτιστεί σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής έκτασης 25.388,72 μ<sup>2</sup>, ενώ απέχει από την χώρα της Αλοννήσου μόλις 3,5 χλμ.

Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρία «ΑΚΤΗ ΣΠΟΡΑΔΩΝ Α.Ε.» η οποία με την δημιουργία της μονάδας αυτής, έχει ως στόχο να παρουσιάσει μια σύγχρονη ποιοτική όψη και να ανταγωνιστεί τις άλλες μονάδες της γύρω περιοχής των Βορείων Σποράδων.

## 2.4 Μελέτες Σκοπιμότητας.

Συγγραφέας της μελέτης είναι η Φωτεινή Αθ. Κοναξή, Τοπογράφος Μηχανικός και κάτοχος MBA του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Η κα Κοναξή έχει πολυετή εμπειρία στο χώρο εκπόνησης μελετών με ιδιαίτερη εμπειρία στην εκπόνηση μελετών για τουριστικές μονάδες.

Η μελέτη διεξάγεται μετά από εντολή των ιδρυτών του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με σκοπό να εξακριβωθεί η βιωσιμότητα του σχεδίου καθώς και για να χρησιμοποιηθεί για υποβολή στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση για την παροχή άδειας. Η συγγραφέας επεξεργάστηκε και ανέλυσε έρευνες αγοράς και μάρκετινγκ με αποτέλεσμα να καταλήξει στο σχεδιασμό και εκτέλεση ερευνών γραφείου. Οι εξειδικευμένες αρχιτεκτονικές και μηχανολογικές μελέτες πραγματοποιήθηκαν από το τεχνικό γραφείο του Προέδρου και Αρχιτέκτονα Μηχανικού Κου Γούλα Θεόδωρου. Υπολογίζεται ότι η πλήρης διεκπεραίωση της μελέτης θα απαιτήσει 5 μήνες εργασίας.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

#### **3.1 Γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου.**

##### **3.1.1 Δομή και χαρακτηριστικά της Αγοράς.**

Ο κλάδος του Τουρισμού θεωρείται ένας από τους σημαντικότερους της ελληνικής οικονομίας κυρίως όσον αφορά τις προοπτικές του καθώς και το ρόλο που καλείται να αναλάβει στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας στο άμεσο μέλλον.

Σύμφωνα με στοιχεία που έχουν καταγραφεί η συμμετοχή του Τουρισμού στο ΑΕΠ ανέρχεται στο 8,5%, ενώ στους άδηλους πόρους η συμμετοχή είναι άνω του 30,4%, συμβάλλοντας έτσι στην κάλυψη του εμπορικού ελλείμματος με ποσοστό κατά 34%. Παράλληλα έχει εκτιμηθεί ότι ο τουρισμός καταναλώνει προϊόντα άλλων παραγωγικών κλάδων σε ποσοστό 14% επί του ΑΕΠ. Κατά κοινή ομολογία πάντως όλων των δημοσίων και ιδιωτικών φορέων, η συμμετοχή του Τουρισμού στην εθνική οικονομία δεν έχει καταγραφεί και είναι κατά πολύ υψηλότερη.

Μεταξύ των οικονομικών κλάδων που συνδέονται με τον τουριστικό τομέα, ο ξενοδοχειακός κατέχει τη σημαντικότερη θέση στην τουριστική υποδομή. Η σημερινή εικόνα και τα χαρακτηριστικά που εμφανίζει ο ξενοδοχειακός κλάδος είναι:

- Ανάλογα με την περιοχή και τα χαρακτηριστικά της, τα ξενοδοχεία διακρίνονται σε αστικά, τα οποία είναι εγκατεστημένα στα αστικά κέντρα και λειτουργούν σε δωδεκάμηνη βάση και στα εποχιακής λειτουργίας ξενοδοχεία, τα οποία είναι γεωγραφικά διάσπαρτα στην ευρύτερη περιφέρεια και στην συντριπτική τους πλειοψηφία βρίσκονται σε παραθαλάσσιες και κυρίως νησιωτικές περιοχές.
- Διαφορετικά χαρακτηριστικά τόσο όσον αφορά στη δομή λειτουργίας τους όσο και στην οικονομική τους απόδοση, παρατηρούνται στις ξενοδοχειακές μονάδες, που είναι εγκατεστημένες σε περιοχές με διαφορετική τουριστική δραστηριότητα. Πρόκειται για τις περιοχές εκείνες όπου ο τουρισμός αποτελεί το μείζον τμήμα της οικονομικής βάσης και οι οποίες αποκαλούνται ως "κορεσμένες" και ως "Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης".



Είναι χαρακτηριστικό ότι το 70% του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας βρίσκεται συγκεντρωμένο στις παραπάνω περιοχές.

Στην Ελλάδα σε αντίθεση με τις περισσότερες χώρες του κόσμου τα ξενοδοχεία κατατάσσονται μεταξύ έξι διαφορετικών κατηγοριών μόνο με κριτήρια που έχουν σχέση με την κατασκευή τους και όχι με την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών. Πρόκειται για τα ξενοδοχεία Πολυτελείας (Lux), τα ξενοδοχεία Α΄ τάξης, Β΄ τάξης, Γ΄ τάξης, Δ΄ τάξης και Ε΄ τάξης. Ωστόσο ο ΕΟΤ έχει αλλάξει την κατάταξη των ξενοδοχείων από Κατηγορίες σε Αστερία, με σκοπό την καθιέρωση κλίμακας αστεριών από 1 έως 5, σε συνάρτηση όχι μόνο με παράγοντες που έχουν σχέση με την κατασκευή του, αλλά και με το επίπεδο και την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών.

Η υλοποίηση αυτού του συστήματος κατάταξης των ξενοδοχειακών μονάδων εκτιμάται ότι θα προσδώσει μια νέα και περισσότερο πραγματική εικόνα στην ξενοδοχειακή υποδομή με οφέλη τόσο για τους καταναλωτές όσο και για τους επιχειρηματίες. Αποτελεί κοινή εκτίμηση ότι η υπάρχουσα κατηγοριοποίηση των ξενοδοχείων δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες της διεθνούς τουριστικής αγοράς. Αυτό φαίνεται και από το γεγονός, είτε της κατηγοριοποίησης των ξενοδοχείων από τους τουριστικούς οργανισμούς με βάση δικά τους κριτήρια, είτε από το ενδιαφέρον αρκετών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να ενταχθούν σε αλυσίδες ή να δημιουργήσουν εξ αρχής επώνυμα προϊόντα.

Καθοριστικές επιπτώσεις αναμένεται να επιφέρουν οι αλλαγές αυτές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που αποτελεί και τον "ακρογωνιαίο λίθο" στην πορεία τους.

Με δεδομένο το μη ουσιαστικό ρόλο που διαδραματίζουν οι Πίνακες των Ελαχίστων Τιμών που εκδίδονται κάθε χρόνο από τον ΕΟΤ σε συνεργασία με το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας. Η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθεί ο κάθε επιχειρηματίας καθορίζεται κύρια από τη διαπραγματευτική ικανότητα της εκάστοτε ξενοδοχειακής επιχείρησης με βάση το προϊόν που εμπορεύεται, την οικονομική της κατάσταση, τη χώρα προέλευσης της πελατείας της και γενικότερα τους μακροπρόθεσμους στόχους που θέτει στον τομέα των συνεργασιών με τους τουριστικούς πράκτορες (Tour Operators) που καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της πελατείας της ελληνικής ξενοδοχειακής αγοράς.

Παράλληλα το ύψος στο οποίο διαμορφώνεται συνήθως η τιμή του "πακέτου" διακοπών είναι συνάρτηση διαφόρων παραγόντων, όπως της εποχής στην οποία

επιθυμεί να ταξιδέψει ο ενδιαφερόμενος (περίοδος τουριστικής αιχμής ή όχι), του χρόνου όπου ο ενδιαφερόμενος αποφασίζει να προγραμματίσει τις διακοπές του, καθώς και της τουριστικής κίνησης που επικρατεί στην χώρα προορισμού σε συνδυασμό με την πληρότητα του ξενοδοχείου που επιλέγει.

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας με βάση τον οποίο διαμορφώνεται η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται τα τελευταία χρόνια, είναι η δυναμική την οποία έχει ο ελληνικός προορισμός στις διεθνείς αγορές.

Αυτό σημαίνει ότι λαμβάνεται σοβαρά υπόψη το επίπεδο των υποδομών, το είδος των καταλυμάτων, η απόσταση από τις χώρες προέλευσης, η διαφημιστική προβολή και οι δημόσιες σχέσεις, το είδος του τουρισμού που προωθείται αλλά και η ισοτιμία μεταξύ του νομίσματος της χώρας προέλευσης (π.χ. λίρα, δολάριο) και του ευρώ καθώς και η διαφορά του κατά κεφαλή εισοδήματος χωρών της Ε.Ε. και Ελλάδος.

### **3.1.2 Ζήτηση στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Εξέλιξη της Τουριστικής Κίνησης και των Κλινών, 1990-2010.**

Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου (πίνακας 3.1), οι μονάδες που λειτούργησαν το 2003 σε ολόκληρη τη χώρα ανήλθαν σε 8.689 έναντι 6.423 μονάδων το 1990 (2.266 νέα ξενοδοχεία σε διάστημα 14 ετών) και τα στοιχεία του **2010** δείχνουν ότι οι μονάδες που λειτούργησαν έφτασαν τις **9.732**, όλων των κατηγοριών, με 397.660 δωμάτια και 763.407 κλίνες.

Όσον αφορά στην κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας κατά κατηγορία, τα περισσότερα είναι ξενοδοχεία Γ' κατηγορίας ο αριθμός των οποίων ανήλθε το 2003 σε 4.403 (μερίδιο 50,7% επί του συνόλου). Ακολούθησαν τα ξενοδοχεία Δ' & Ε' κατηγορίας με 1.699 μονάδες (μερίδιο 19,6%) και τα ξενοδοχεία Β' κατηγορίας με 1.613 μονάδες (μερίδιο 18,6%). Τα ξενοδοχεία Α' κατηγορίας ήταν αρκετά λιγότερα το 2003 (870 μονάδες), ενώ ακόμη λιγότερα ήταν τα Πολυτελείας (104 μονάδες). Σχετικά με τη γεωγραφική κατανομή του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της χώρας, με βάση τα στοιχεία του 2003 (πίνακας 3.2) επί συνόλου 644.898 κλινών, στην περιφέρεια της Κρήτης λειτουργούσαν 131.713 κλίνες (μερίδιο 20,4%) και ακολουθούν οι περιφέρειες της Δωδεκανήσου με 112.332 κλίνες (μερίδιο 17,4%) και της Στερεάς Ελλάδας με 92.419 κλίνες (μερίδιο 14,3%).

**Πίνακας 3.1:** Εξέλιξη ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας (1990-2003)

Έτος	ΑΑ'	Α'	Β'	Γ'	Δ'&Ε'	Σύνολο
1990	45	470	1.571	2.722	1.615	<b>6.423</b>
1991	46	515	1.674	2.840	1.572	<b>6.647</b>
1992	46	560	1.773	2.910	1.567	<b>6.856</b>
1993	51	629	1.896	2.923	1.636	<b>7.135</b>
1994	52	595	1.294	3.592	1.637	<b>7.170</b>
1995	60	621	1.328	3.719	1.659	<b>7.387</b>
1996	62	656	1.362	3.750	1.647	<b>7.477</b>
1997	65	681	1.405	3.615	1.628	<b>7.394</b>
1998	72	728	1.449	3.870	1.666	<b>7.785</b>
1999	77	745	1.456	3.907	1.671	<b>7.856</b>
2000	79	766	1.474	3.967	1.650	<b>7.936</b>
2001	90	816	1.543	4.189	1.646	<b>8.284</b>
2002	97	847	1.579	4.329	1.658	<b>8.510</b>
2003	104	870	1.613	4.403	1.699	<b>8.689</b>

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Όσον αφορά την κατανομή κατά κατηγορία, στην περιφέρεια της Κρήτης βρίσκονται οι περισσότερες κλίνες Πολυτελείας για το 2003 (10.046 - μερίδιο 24,3% επί του συνόλου των κλινών Πολυτελείας), ενώ τα Δωδεκάνησα συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο αριθμό των ξενοδοχειακών κλινών Α' κατηγορίας με 46.723 κλίνες (μερίδιο 27,8% επί του συνόλου των κλινών Α' κατηγορίας).

Στις κατηγορίες Β' και Γ', οι περισσότερες κλίνες βρίσκονται συγκεντρωμένες στην Κρήτη με 30.602 και 41.179 κλίνες αντίστοιχα (μερίδιο 20% επί του συνόλου των κλινών Β' κατηγορίας και 18,3% επί του συνόλου των κλινών Γ' κατηγορίας), ενώ η Μακεδονία παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συγκέντρωση σε κλίνες Δ' και Ε' κατηγορίας με 17.761 κλίνες και μερίδιο 31,1% .

**Πίνακας 3.1α:** Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας (2003)

Περιφέρεια	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	1.261	92.419
Πελοπόννησος	675	43.804
Ιόνιο	816	75.971
Ήπειρος	233	10.419
Αιγαίο	401	21.815
Κρήτη	1.437	131.713
Δωδεκάνησα	997	112.332
Κυκλάδες	872	38.126
Θεσσαλία	535	26.066
Μακεδονία	1.369	86.494
Θράκη	93	5.739
<b>Σύνολο</b>	<b>8.689</b>	<b>644.898</b>

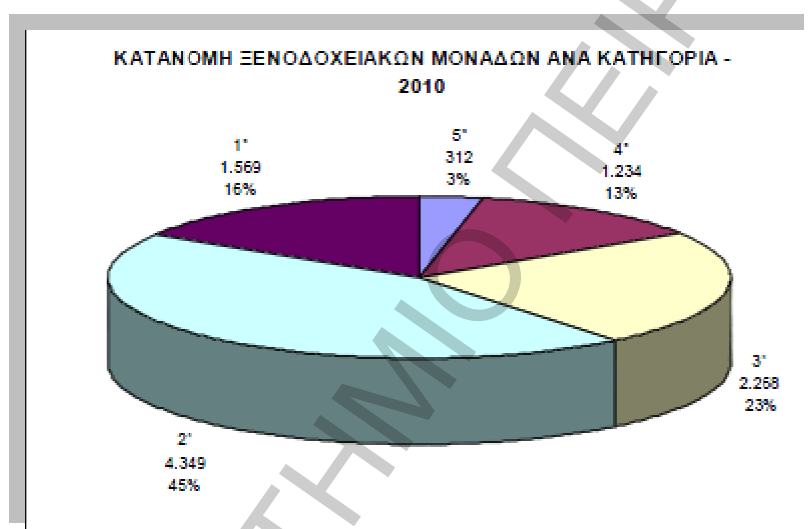
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Σύμφωνα με στοιχεία του Ε.Ο.Τ., το 2000 λειτούργησαν για πρώτη φορά σε ολόκληρη τη χώρα 318 νέες ξενοδοχειακές μονάδες και ενοικιαζόμενα καταλύματα, εκ των οποίων τα περισσότερα βρισκόντουσαν στο νομό Κυκλάδων (44) καθώς και στους νομούς Δωδεκανήσου και Κερκύρας (από 28). Σημειώνεται ότι τα στοιχεία του 2000 περιλαμβάνουν για πρώτη φορά και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια. Κατά την περίοδο 1992-1999 οι περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες λειτούργησαν για πρώτη φορά το 1995 (222), οι δε λιγότερες το 1994 (59). Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα Π3.8, από τις 7.022 ξενοδοχειακές κλίνες που λειτούργησαν για πρώτη φορά το 1999, οι περισσότερες ήταν Α' κατηγορίας (2.425) καλύπτοντας μερίδιο 34,5% επί των συνολικών κλινών για το συγκεκριμένο έτος.

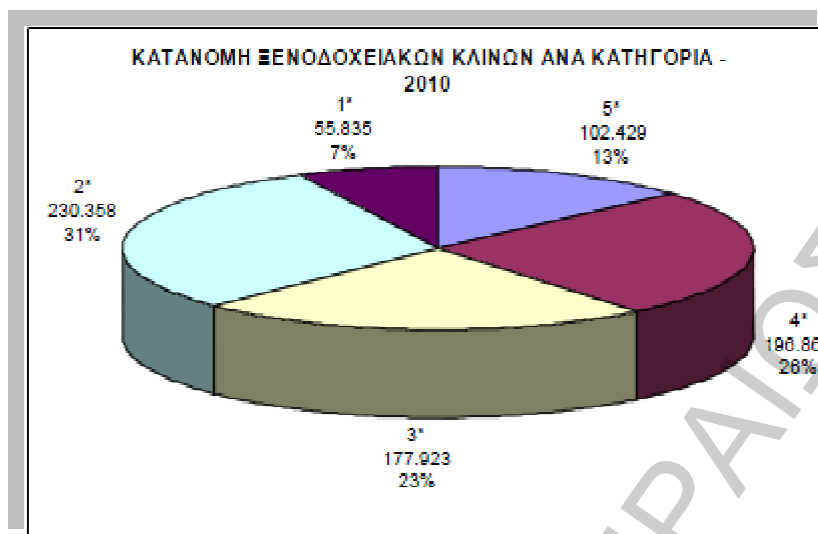
Τέλος, ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι εγκρίσεις αρχιτεκτονικών σχεδίων κατασκευής ξενοδοχειακών μονάδων, σύμφωνα με τις οποίες το έτος 2000 εγκρίθηκαν τα αρχιτεκτονικά σχέδια 330 ξενοδοχειακών μονάδων με σύνολο 35.586 κλινών, εκ των οποίων 16.415 κλίνες αφορούν μονάδες Α' κατηγορίας (μερίδιο 46,1%).

Το **2010** ο μέσος όρος της δυναμικότητας των ξενοδοχειακών μονάδων ήταν 78,4 κλίνες ανά μονάδα , αλλά το 50% των μονάδων διέθετε λιγότερες από 44 κλίνες και συγκέντρωνε μόνο το 18% της συνολικής εγκατεστημένης δυναμικότητας. Το 17% του συνολικού αριθμού των μονάδων είχε έως και 20 κλίνες , συνολικά 2% της συνολικής δυναμικότητας. Το γεγονός αυτό πιστοποιεί ότι η πλειοψηφία του αριθμού των μονάδων, λόγω της μικρής δυναμικότητας, έχει χαρακτηριστικά μικρής οικογενειακής επιχείρησης. Οι λεγόμενες «μεγάλες» μονάδες είναι μικρή μειοψηφία στο σύνολο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Υπάρχουν 136 μονάδες με 500 και άνω κλίνες, οι οποίες αποτελούν το 2% του συνόλου των ξενοδοχείων και συγκεντρώνουν το 15% των συνολικών κλινών.

**Διάγραμμα 3.1**

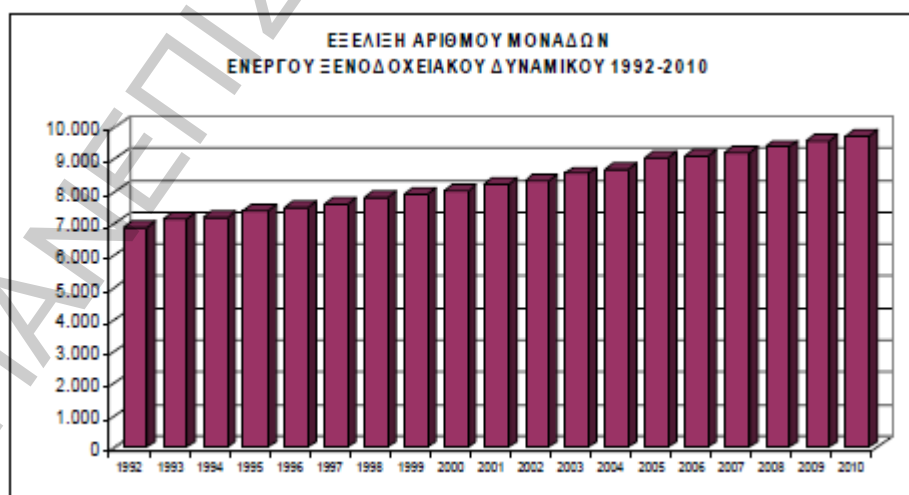


Πηγή: ΕΟΤ, Ανάλυση της πορείας της τουριστικής κίνησης 2001-2010 (2011) σελ 59

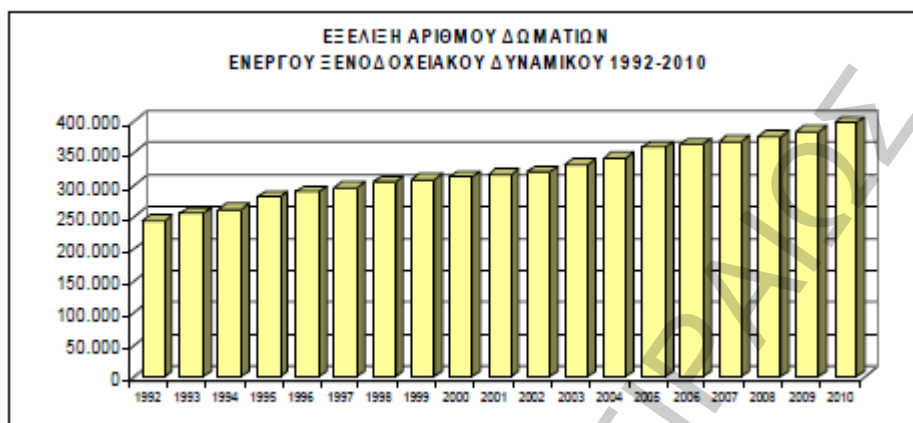
**Διάγραμμα 3.2**

Πηγή: Πηγή: ΕΟΤ, *Ανάλυση της πορείας της τουριστικής κίνησης 2001-2010* (2011) σελ 59

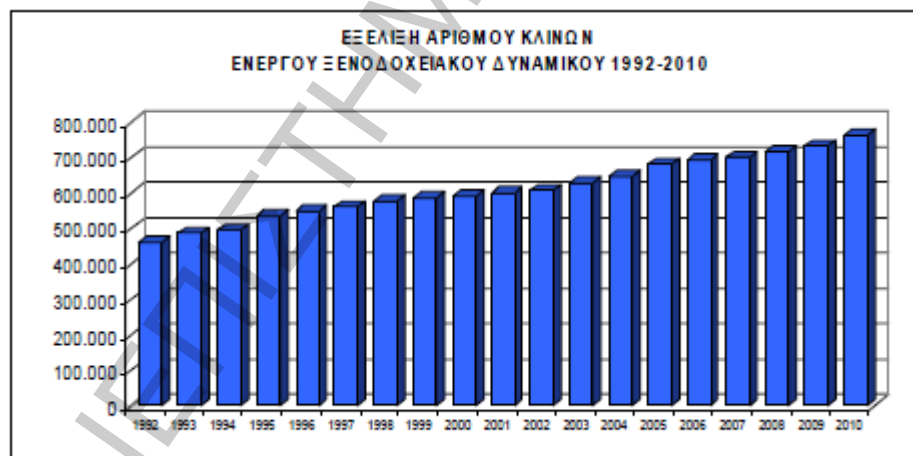
Η εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού, ως προς τον αριθμό των ξενοδοχειακών μονάδων, τον αριθμό των δωματίων και τον αριθμό κλινών στο σύνολο της χώρας από το 1992 έως το 2010, απεικονίζεται στα διαγράμματα 3.3, 3.4 και 3.5. Η συνεχής αύξηση του συνολικού αριθμού των μονάδων και της δυναμικότητάς τους σε αριθμό δωματίων και αριθμό κλινών την περίοδο αυτή συνοδεύεται και από σταδιακή ενίσχυση του μεριδίου των προσφερόμενων καταλυμάτων υψηλότερης ποιότητας.

**Διάγραμμα 3.3**

Πηγή: ΕΟΤ, *Ανάλυση της πορείας της τουριστικής κίνησης 2001-2010* (2011) σελ 62

**Διάγραμμα 3.4**

Πηγή: ΕΟΤ, Ανάλυση της πορείας της τουριστικής κίνησης 2001-2010 (2011) σελ 62

**Διάγραμμα 3.5**

Πηγή: ΕΟΤ, Ανάλυση της πορείας της τουριστικής κίνησης 2001-2010 (2011) σελ 62

### **3.1.3 Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής σε φυσικές ομορφιές, πολιτισμικό-πολιτιστικό στοιχείο και γεωγραφική θέση.**

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της μονάδας, στις Β. Σποράδες του Ν. Μαγνησίας, δεν πραγματοποιήθηκε τυχαία, αφού οι επιχειρηματίες επιθυμούν να προχωρήσουν στην δημιουργία μίας σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας, λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα :

- Τον κορεσμό της ξενοδοχειακής ανάπτυξης των κλασικών τουριστικών προορισμών (Δωδεκάνησα, Κρήτη, Επάνησα, Χαλκιδική, κ.λ.π.) που παρατηρήθηκε από τις αρχές της δεκαετίας του 90.
- Τις διεθνείς τουριστικές τάσεις για ξενοδοχειακές μονάδες.
- Τις τάσεις των ημεδαπών τουριστών.

Έτσι, η μονάδα θα έχει πλεονέκτημα σε σχέση με τις μονάδες που λειτουργούν στη υπόλοιπη Ελλάδα, καθώς έχει μικρότερη περιβαλλοντική και κυκλοφοριακή συμφόρηση.

Οι Β. Σποράδες, προσφέρονται για θερινές διακοπές, συνδυάζοντας άριστα τη θάλασσα με το καταπράσινο περιβάλλον των νησιών: Σκιάθος, Σκόπελος και Αλόνησος. Επιπλέον, βρίσκονται μεταξύ Θεσσαλονίκης, Βόλου, Άγιου Κωνσταντίνου (κοντά στην Αθήνα) και Εύβοιας, με αποτέλεσμα να υπάρχουν συνθήκες εύκολης πρόσβασης προς αυτές.



Πίνακας 3.2

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Β.ΣΠΟΡΑΔΩΝ							
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΔΕΔΟΜΕΝΑ	5*****	4*****	3****	2**	1*	ΓΕΝΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ
ΑΛΟΝΝΗΣΟΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ			1	11	3	15
	ΔΩΜΑΤΙΑ			108	340	53	501
	ΚΛΙΝΕΣ			207	642	105	954
ΣΚΙΑΘΟΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ	2	11	12	51	23	99
	ΔΩΜΑΤΙΑ	356	701	543	1349	437	3386
	ΚΛΙΝΕΣ	688	1344	1054	2616	854	6556
ΣΚΟΠΕΛΟΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ		5	9	24	9	47
	ΔΩΜΑΤΙΑ		150	361	635	126	1272
	ΚΛΙΝΕΣ		285	735	1195	256	2471

Πηγή: ΕΟΤ

Ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων των Β. Σποράδων κατά κατηγορία και μέγεθος παρουσιάζεται στον Πίνακα 3.2. Επισημαίνεται ότι τα παρακάτω στοιχεία αφορούν ξενοδοχειακά καταλύματα που λειτουργούν με νόμιμη άδεια από τον ΕΟΤ.

Παρατηρείται ότι :

- Ξενοδοχειακές μονάδες Πολυτελείας υπάρχουν μόνο στη Σκιάθο.
- Στην Αλόνησο δεν υπάρχει ούτε μία τουριστική μονάδα 4\*\*\*\*\*.
- Οι Ξενοδοχειακές μονάδες των κατηγοριών Β', Γ' , Δ' και Ε' αποτελούν την πλειοψηφία του συνόλου των Ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Αλοννήσου.

Οι παραπάνω διαπιστώσεις δείχνουν το σχετικά χαμηλό επίπεδο των παρεχομένων τουριστικών υπηρεσιών γεγονός που ενισχύεται και από τις ελλείψεις τεχνικών υποδομών και από το υποβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον. Το ελληνικό τουριστικό προϊόν παρά το γεγονός ότι κατέχει μια από τις σημαντικότερες θέσεις στην παγκόσμια τουριστική αγορά, παρουσιάζει προβλήματα τα οποία οφείλονται

και στη συγκέντρωση της τουριστικής προσφοράς σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιφέρειες της χώρας, σε βάρος άλλων περιοχών μη τουριστικά ανεπτυγμένων. Αξίζει να σημειωθεί ότι το ήμισυ και πλέον του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της χώρας βρίσκεται συγκεντρωμένο στην Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και τη Στερεά Ελλάδα. Όσον αφορά στις Β. Σποράδες τα περισσότερα ξενοδοχειακά καταλύματα συγκεντρώνονται στην Σκιάθο και στην Σκόπελο.

Τα παραπάνω αναφερόμενα στοιχεία αξιολογήθηκαν και βάσει της μακρόχρονης εμπειρίας των εταίρων με την ενασχόληση τους με κατασκευή και εκτίμηση ακινήτων και εκτάσεων αποτελούν το κριτήριο για την επιχειρηματική απόφαση δημιουργίας του νέου Ξενοδοχείου Τεσσάρων Αστέρων σε περιοχή της Αλοννήσου και όχι σε κορεσμένα από τουριστικά καταλύματα νησιά των Β. Σποράδων, όπως η Σκιάθος και η Σκόπελος.

Στην Αλόννησο, συνυπάρχουν οι παραδοσιακοί τομείς παραγωγής, οι σύγχρονες δομές ανάπτυξης των νέων τεχνολογιών και η υψηλή προσφορά των τουριστικών υπηρεσιών.

Η γεωγραφική της θέση, η ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά της, οι κλιματολογικές συνθήκες, το επιχειρηματικό πνεύμα των κατοίκων της, έχουν επηρεάσει και έχουν συμβάλει στη διαφοροποίησή της, σε επιμέρους στοιχεία, σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα.

Η οικονομία της Αλοννήσου αναπτύσσεται στηριζόμενη κυρίως στο τουρισμό. Οι κλάδοι της οικονομίας που σχετίζονται άμεσα με τον τουρισμό αυξάνουν συνεχώς τη συμμετοχή τους, τόσο στη διαμόρφωση του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος όσο και στην απασχόληση.

Η Αλόννησος εξυπηρετείται, κυρίως, από το λιμάνι της, ενώ συνδέεται με ακτοποϊκές γραμμές του εσωτερικού με το λιμάνι του Αγίου Κωνσταντίνου και το λιμάνι του Βόλου.

Οι υποδομές της Αλοννήσου συμπληρώνονται συνεχώς μέσω των ευκαιριών χρηματοδότησης που παρέχει το Κοινωνικό Πλαίσιο Στήριξης. Σε ολόκληρη την Αλόννησο πραγματοποιούνται έργα οδοποιίας και ανάπλασης με σκοπό την δημιουργία σύγχρονων υποδομών.

### 3.1.4 Δείκτης κορεσμού της τουριστικής ανάπτυξης στην Αλόνησο και προσφορά – τουριστική χωρητικότητα.

Με βάση τα γεωγραφικά, δημογραφικά και τουριστικά δεδομένα καθορίστηκαν τρεις βασικοί δείκτες Τουριστικού Κορεσμού, με χρήση και προσαρμογή σχετικών δεικτών από τη διεθνή βιβλιογραφία, οι οποίοι θεωρούνται κατάλληλοι για τα δεδομένα των Ελληνικών νησιών.

Οι δείκτες αυτοί αφορούν:

Τουρίστες: Πληθυσμό. Ο δείκτης αυτός δείχνει τον αριθμό τουριστών που αντιστοιχεί ανά κάτοικο.

Τουρίστες: Έκταση. Ο δείκτης αυτός δείχνει τον αριθμό τουριστών ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο εδάφους.

Τουρίστες: Μήκος Ακτών. Ο δείκτης αυτός λαμβάνει υπόψη τις φυσικές ιδιαιτερότητες των νησιών ή άλλων προορισμών όπου η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη, καθώς και οι περισσότερες δραστηριότητες των τουριστών λαμβάνουν χώρα στην παράκτια ζώνη. Δείχνει τον αριθμό των τουριστών ανά χιλιόμετρο ακτών.

**Πίνακας 3.3:** Δείκτες Κορεσμού Τουριστικής Ανάπτυξης

Περιοχή/Νησί	Τουρίστες/Πληθυσμό	Τουρίστες/Έκταση (τ. χλμ.)	Τουρίστες/Ακτές (χλμ.)
Κως	22,6	2.361	5.619
Ρόδος	11,9	1.001	5.541
Κέρκυρα	8,3	1.611	3.640
Κρήτη	4,2	303	2.345
Αλόνησος	2,1	107	859
Ελλάδα	1,2	96	839

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ICAP ΑΕ

Ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Αλοννήσου κατά κατηγορία και μέγεθος παρουσιάζεται στον Πίνακα 3.4. Επισημαίνεται ότι τα παρακάτω στοιχεία αφορούν ξενοδοχειακά καταλύματα που λειτουργούν με νόμιμη άδεια από τον ΕΟΤ.

**Πίνακας 3.4:** Ξενοδοχειακά Καταλύματα Αλοννήσου

Κατηγορίες	Αριθμός	Σύνολο	Σύνολο	%	%	% κλινών
	μονάδων	Δωματίων	κλινών	στο σύνολο	στο σύνολο	στο σύνολο
Α' τάξης	1	48	105	3,70%	6,08%	6,09%
Β' τάξης	5	368	789	18,52%	46,64%	45,74%
Γ' τάξης	7	214	450	25,93%	27,12%	26,09%
Δ' και Ε' τάξης	14	159	381	51,85%	20,15%	22,09%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>27</b>	<b>789</b>	<b>1.725</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

ΠΗΓΗ : Στοιχεία ΕΟΤ

Παρατηρείται ότι :

- Δεν υπάρχουν Ξενοδοχειακές μονάδες Πολυτελείας στη Αλόννησο, ενώ μόλις το 3,7% των μονάδων ανήκουν στην κατηγορία της Α' τάξης.
- Οι Ξενοδοχειακές μονάδες των κατηγοριών Β', Γ' , Δ' και Ε' αποτελούν περίπου το 98,3% του συνόλου των Ξενοδοχειακών καταλυμάτων του νησιού.

Οι παραπάνω διαπιστώσεις δείχνουν το σχετικά χαμηλό επίπεδο των παρεχομένων τουριστικών υπηρεσιών γεγονός που ενισχύεται και από τις ελλείψεις τεχνικών υποδομών και από το υποβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον.

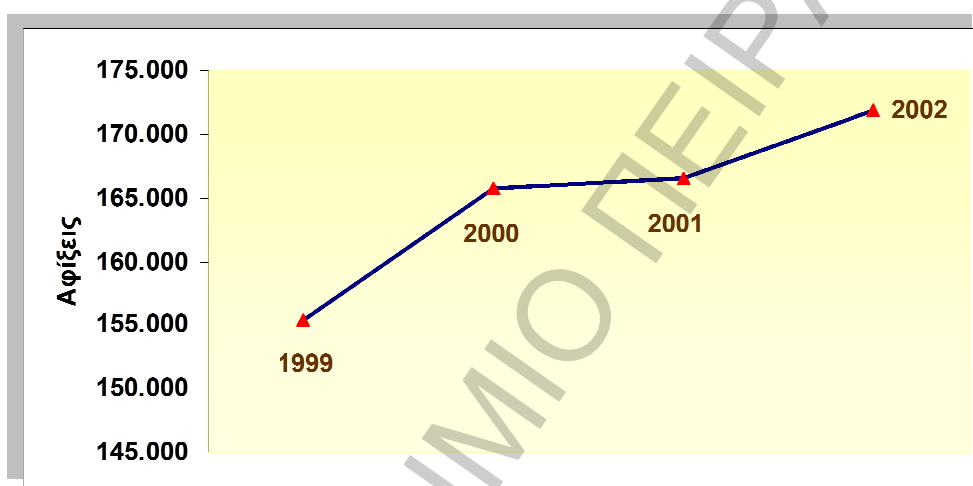
Η τουριστική ζήτηση εκφράζεται μέσω των αφίξεων των επισκεπτών και του αριθμού των διανυκτερεύσεων αυτών. Συνολικά στην Αλόννησο οι αφίξεις Ελλήνων και Αλλοδαπών για την περίοδο παρουσιάζονται στον Πίνακα 6.5

**Πίνακας 3.5:** Αφίξεις στην Αλόνησο

ΣΤΑΘΜΟΙ ΕΙΣΟΔΟΥ	2000	2001	2002	2003
ΘΑΛΛΑΣΣΙΩΣ	155.400	165.800	166.532	171.895

ΠΗΓΗ : Στοιχεία ΕΟΤ

Τα στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων προέρχονται από στοιχεία των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που είναι δηλωμένα στον ΕΟΤ.

**Διάγραμμα 3.6:** Αφίξεις στην Αλόνησο

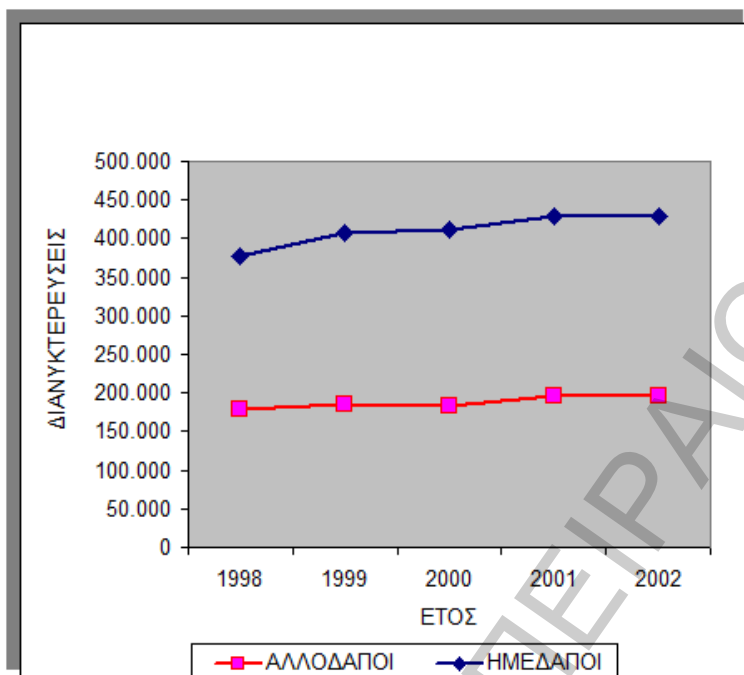
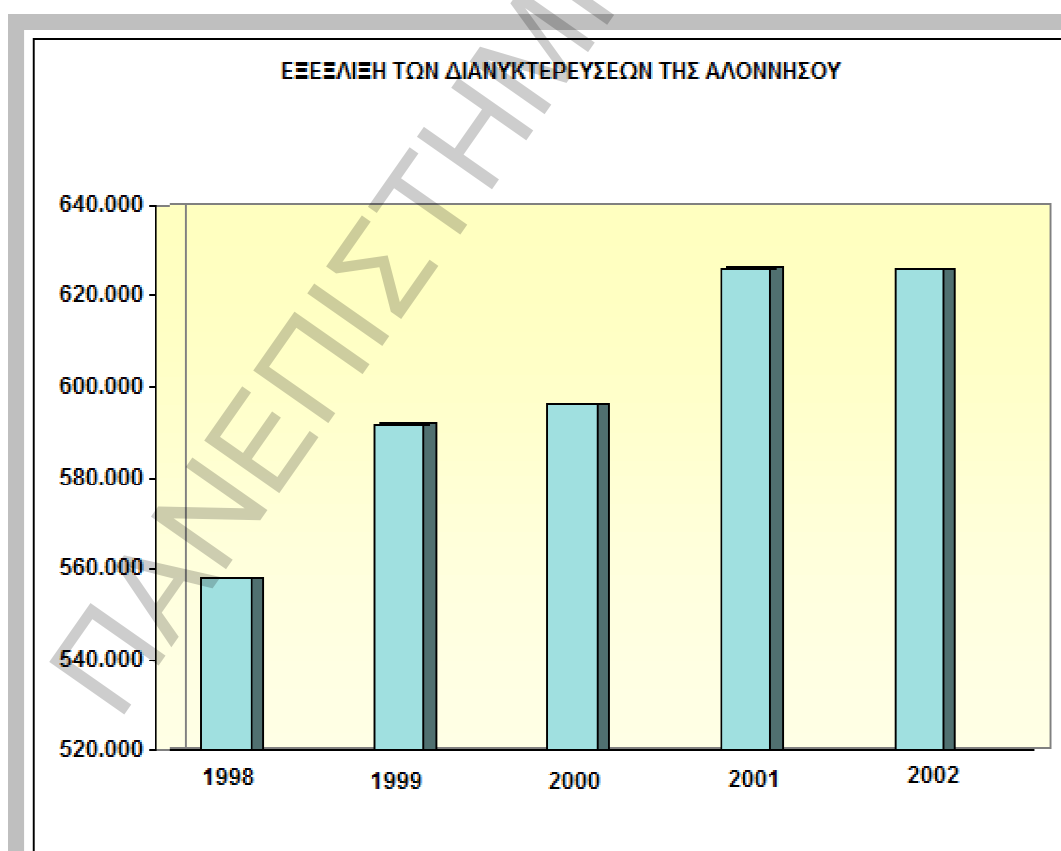
ΠΗΓΗ : Στοιχεία ΕΟΤ

Στην περίοδο 1998 - 2002, σύμφωνα με το πίνακα 3.6, οι συνολικές διανυκτερεύσεις στη Αλόνησο παρέμειναν. Οι διανυκτερεύσεις στο ίδιο χρονικό διάστημα μειώθηκαν κατά 5% (2002).

**Πίνακας 3.6:** Σύνολο Διανυκτερεύσεων Αλλοδαπών και Ημεδαπών Τουριστών

	ΣΥΝΟΛΟ					ΜΕΤΑΒΟΛΗ			
	1998	1999	2000	2001	2002	99/98	00/99	01/00	02/01
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	56.549.442	60.256.902	61.302.903	58.832.656	55.840.611	6,56%	1,74%	-4,03%	-5,09%
ΑΛΟΝΝΗΣΟΣ	557.760	591.693	596.029	625.909	625.696	6,08%	0,73%	5,01%	-0,03%

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι ημεδαποί τουρίστες αποτελούν κατά την τελευταία πενταετία το μεγαλύτερο κομμάτι του τουρισμού της Αλοννήσου. Συγκεκριμένα, το 2002 οι ημεδαποί αποτέλεσαν το 69% επί των διανυκτερεύσεων της Αλοννήσου.

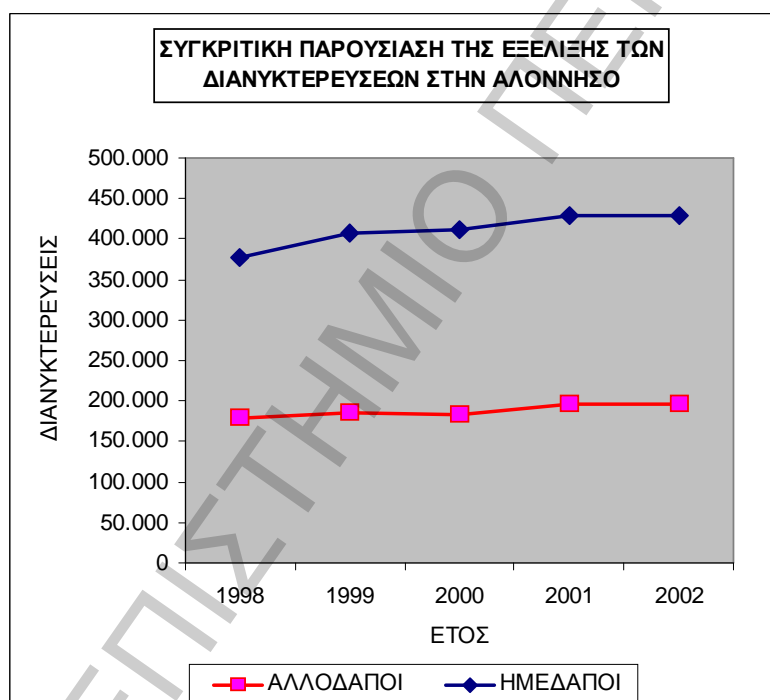
**Διάγραμμα 3.7:** Ανάλυση διανυκτερεύσεων στην Αλόνησο**Διάγραμμα 3.8:** Εξέλιξη των διανυκτερεύσεων της Αλοννήσου

Οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών στη Αλόνησο κατά το εξεταζόμενο διάστημα παρουσίασαν μείωση της τάξεως του 0,58% (πίνακας 3.7), ενώ οι αντίστοιχες διανυκτερεύσεις των ημεδαπών τουριστών παρουσίασαν μικρή αύξηση.

**Πίνακας 3.7:** Σύνολο διανυκτερεύσεων Αλλοδαπών Τουριστών

	ΣΥΝΟΛΟ					ΜΕΤΑΒΟΛΗ			
	1998	1999	2000	2001	2002	99/98	00/99	01/00	02/01
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	42.565.008	45.803.360	46.636.293	44.630.211	41.788.268	7,61%	1,82%	-4,30%	-6,37%
<b>ΑΛΟΝΗΣΟΣ</b>	179.540	184.691	183.971	197.005	195.871	2,87%	-0,39%	7,08%	-0,58%

**Διάγραμμα 3.9:** Συγκριτική παρουσίαση της εξέλιξης των διανυκτερεύσεων στην Αλόνησο



**Πίνακας 3.8:** Σύνολο διανυκτερεύσεων Ημεδαπών Τουριστών

	ΣΥΝΟΛΟ					ΜΕΤΑΒΟΛΗ			
	1998	1999	2000	2001	2002	99/98	00/99	01/00	02/01
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	13.984.434	14.453.542	14.666.610	14.202.445	14.052.343	3,35%	1,47%	-3,16%	-1,06%
<b>ΑΛΟΝΗΣΟΣ</b>	378.220	407.002	412.058	428.904	429.825	7,61%	1,24%	4,09%	0,21%

Ο πίνακας 3.9 που ακολουθεί παρουσιάζει την εξέλιξη της πληρότητας των ξενοδοχειακών μονάδων της Αλοννήσου κατά το διάστημα 1998-2002. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του πίνακα, η Αλόννησος παρουσιάζει αύξηση στις πληρότητες λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων κατά το εξεταζόμενο διάστημα, με ποσοστό αύξησης της τάξεως του 1%. Συγκεκριμένα από 66,6% ποσοστό πληρότητας το 1998 ανήλθε σε 67,98% το 2002.

**Πίνακας 3.9:** Εξέλιξη Πληρότητας Ξενοδοχειακών Μονάδων

	ΣΥΝΟΛΟ					ΜΕΤΑΒΟΛΗ			
	1998	1999	2000	2001	2002	99/98	00/99	01/00	02/01
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	61,10%	63,50%	65,00%	62,74%	61,66%	2,40%	1,50%	-2,26%	-1,08%
ΑΛΟΝΝΗΣΟΥ	65,60%	64,30%	66,32%	66,81%	67,98%	-1,30%	2,02%	0,49%	1,17%

**Διάγραμμα 3.10:** Εξέλιξη Πληρότητας Ξενοδοχειακών Μονάδων Αλοννήσου





Όσον αφορά σε πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία, συνολικά 406.283 επιβάτες κατέγραψε το Γραφείο Στατιστικής του Οργανισμού Λιμένος Βόλου το **2006** να διακινήθηκαν προς τις Σποράδες, αριθμός αυξημένος κατά 7,67% σε σχέση με το 2005. Από αυτούς οι 153.479 διακινήθηκαν με υδροπτερυγα και οι 252.804 με επιβατηγά-οχηματαγωγά πλοία. Πρόκειται για τη μεγαλύτερη αύξηση της επιβατικής κίνησης κατά την τελευταία δεκαετία μετά την καταγραφή -ρεκόρ των 316.987 επιβατών που σημειώθηκε το 1996. Στη συντριπτική τους πλειοψηφία οι επιβάτες είχαν προορισμό το νησί της Σκιάθου (228.885 επιβάτες έναντι 209.038 το 2005, αύξηση 9,49%), ενώ ακολουθούν το λιμάνι της Σκοπέλου (με 89.157 επιβάτες, έναντι 91.815 το 2005, μείωση 2,89%), το λιμάνι της Γλώσσας Σκοπέλου (με 49.444 επιβάτες, έναντι 40.638 το 2005, αύξηση 21,67%) και τέλος το λιμάνι της **Αλοννήσου** (με 38.465 επιβάτες, έναντι 34.729 το 2005, αύξηση 10,76%). Το νησί της Σκιάθου έχει γεωγραφικά πλεονεκτική θέση, σε σχέση με τα περισσότερα νησιά της Ελλάδας, καθώς η πρόσβαση σε αυτό είναι εύκολη και σύντομη τόσο για τους κατοίκους της πρωτεύουσας όσο και για τους κατοίκους της Κεντρικής και Βόρειας Ελλάδας καθώς από τα λιμάνια του Αγ. Κωνσταντίνου και του Βόλου η διάρκεια του ταξιδιού είναι 1 ½ ή 2 ½ ώρες με υδροπτερυγο (δελφίνι) ή πλοίο (ferry boat) αντίστοιχα.

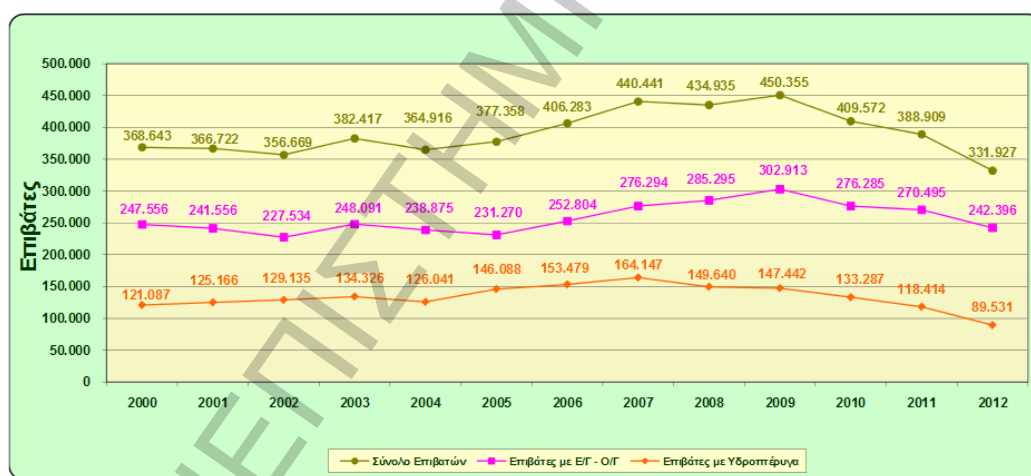
Αύξηση της τάξης του 4,83% σημειώθηκε και στη διακίνηση οχημάτων από Βόλο προς τις Β. Σποράδες (συνολικά 66.299 τροχοφόρα το 2006 έναντι 63.246 το 2005).

**Πίνακας 3.10:** Επιβατική κίνηση λιμένος Βόλου κατά τα έτη 2000-2012 με Ε/Γ-Ο/Γ και Υδροπτέρυγα Γραμμή Βόλου-Β. Σποράδων -Μυτιλήνης

ΕΤΟΣ	ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΒΙΒΑΣΗ (ΚΑΤΑΓΛΟΙ)		ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΑΣΗ (ΑΠΟΓΛΟΙ)		ΣΥΝΟΛΑ ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΩΝ		
	ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ F / D	ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ F / D	ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΜΕ F / D	ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ & F / D
2000	123.977	65.320	123.579	55.767	247.556	121.087	368.643
2001	121.694	69.357	119.862	55.809	241.556	125.166	366.722
2002	112.924	72.097	114.610	57.038	227.534	129.135	356.669
2003	121.108	75.094	126.983	59.232	248.091	134.326	382.417
2004	118.178	75.703	120.697	50.338	238.875	126.041	364.916
2005	115.874	82.843	115.396	63.245	231.270	146.088	377.358
2006	126.695	79.335	126.109	74.144	252.804	153.479	406.283
2007	137.177	84.331	139.117	79.816	276.294	164.147	440.441
2008	142.815	75.949	142.480	73.691	285.295	149.640	434.935
2009	153.767	71.783	149.146	75.659	302.913	147.442	450.355
2010	142.476	64.695	133.809	68.592	276.285	133.287	409.572
2011	136.777	59.369	133.718	59.045	270.495	118.414	388.909
2012	123.377	42.894	119.019	46.637	242.396	89.531	331.927

ΠΗΓΗ : [www.port-volos.gr](http://www.port-volos.gr)

**Διάγραμμα 3.11:** Επιβατική κίνηση λιμένος Βόλου κατά τα έτη 2000-2012 με Ε/Γ-Ο/Γ και Υδροπτέρυγα Γραμμή Βόλου-Β. Σποράδων -Μυτιλήνης



ΠΗΓΗ : [www.port-volos.gr](http://www.port-volos.gr)

### **3.1.5 Προτάσεις ,Προοπτικές και Επενδύσεις του Κλάδου.**

Ο τουρισμός αποτελεί πλέον το πολυτιμότερο ίσως κεφάλαιο για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας της εθνικής μας οικονομίας, γεγονός που ενισχύεται και από τις εκτιμήσεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, σύμφωνα με τις οποίες η τουριστική βιομηχανία θα αποτελέσει κατά την προσεχή 20ετία τον ταχύτερα αναπτυσσόμενο τομέα της παγκόσμιας οικονομίας.

Επίσης, η Ευρωπαϊκή Ένωση αναγνωρίζει ότι ο τουρισμός αποτελεί σήμερα το δυναμικότερο κλάδο της παραδοσιακής οικονομίας. Στις μέρες μας το 6% του εργατικού δυναμικού της Ε.Ε. απασχολείται στον τουρισμό, ποσοστό που για την Ελλάδα είναι μεγαλύτερο, ενώ οι καταγραφόμενες τάσεις συγκλίνουν στο συμπέρασμα ότι στα τέλη της επόμενης 10ετίας το εν λόγω ποσοστό για την Ε.Ε. θα έχει αυξηθεί στο 9% ήτοι 3,3 εκατ. νέες θέσεις εργασίας.

Στην Ελλάδα μετά από τρεις συνεχόμενες χρονιές κρίσης, ο επαναπροσδιορισμός του τουριστικού προϊόντος και η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς του αποτελούν αναγκαίες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού. Στο πλαίσιο αυτό, πολιτεία και επιχειρήσεις θα πρέπει το συντομότερο δυνατό όχι μόνο να δημιουργήσουν σύγχρονες δομές οργάνωσης και λειτουργίας των τουριστικών δομών τους αλλά και να ενισχύσουν σε σημαντικό βαθμό την εξωστρέφεια και την διεξοδικότητα του τουριστικού προϊόντος στις ξένες αγορές.

Σε επιχειρηματικό και επενδυτικό επίπεδο, η κύρια δραστηριότητα του κλάδου επικεντρώθηκε λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων στην περιοχή της Αττικής. Σημαντικά ήταν τα κονδύλια που δαπάνησαν στον Αθηναϊκό τουρισμό μεγάλες ελληνικές αλλά και ξένες ξενοδοχειακές αλυσίδες, δημιουργώντας είτε καινούργια ξενοδοχεία είτε ανακαινίζοντας παλαιές μονάδες που είχαν παρακμάσει.

Στόχος των επενδυτών αυτών δεν ήταν μόνον η διεκδίκηση μέρους του τουριστικού ρεύματος προς την πρωτεύουσα κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, αλλά και η αποκομιδή ωφελειών κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο όπως συνέβη και στις περισσότερες ολυμπιακές πόλεις ανά τον κόσμο. Σε αυτό συντέλεσε σε μεγάλο βαθμό η άρση της απαγόρευσης ίδρυσης νέων ξενοδοχείων ειδικά στην Αττική, ενώ εκτιμάται ότι μέσα στο 2004 επαναλειτούργησαν είτε λειτούργησαν για πρώτη φορά στην Αττική περισσότερα από 30 ξενοδοχεία συνολικής δυναμικότητας πάνω από 4.500 κλίνες.

Πέραν του Hilton της Αθήνας και της Μεγάλης Βρετανίας τα οποία αφού ανακαινίσθηκαν, επαναλειτούργησαν μέσα στο 2003, ύστερα από 15 χρόνια παύσης επαναλειτούργησε το ξενοδοχείο King George II επί της πλατείας Συντάγματος. Το συγκεκριμένο ξενοδοχείο ανήκε στην ελληνική αλυσίδα της Grecotel η οποία ανέλαβε την ευθύνη της λειτουργίας του αρχικά για 30 χρόνια και διαθέτει 105 δωμάτια με περισσότερα από τα μισά να είναι σουίτες (δαπάνη επένδυσης €20 εκατ.).

Παράλληλα, δύο ακόμη νέα ξενοδοχεία εγκαινιάστηκαν στο κέντρο της Αθήνας από την αλυσίδα Grecotel και πρόκειται για το Athens Imperial στην πλατεία Καραϊσκάκη και το Athens Grand Hotel στην οδό Αθηνάς. Στην πλατεία Κάνιγγος δύο ακόμη νέα ξενοδοχεία ξεκίνησαν τη λειτουργία τους μέσα στο καλοκαίρι του 2004. Η οικογένεια των Κυπρίων ξενοδόχων Μουσκή έθεσε σε λειτουργία το Residence Georgio, ένα business ξενοδοχείο με 140 δωμάτια και 10 σουίτες και το οποίο απευθύνεται κυρίως στην αγορά της Κύπρου, ενώ ο έλληνας επιχειρηματίας Β. Σακελλάρης (Tourgreece ΑΕ) αφού το ανακαίνισε ριζικά έθεσε σε λειτουργία το ξενοδοχείο Kaniggos 21, δυναμικότητας 70 δωματίων και μιας σουίτας. Στα βόρεια προάστια της Αθήνας και συγκεκριμένα στην Εκάλη, ο όμιλος Μαμιδάκη έθεσε σε λειτουργία το Life Gallery Athens ένα μικρό boutique ξενοδοχείο 30 δωματίων, το οποίο εντάχθηκε στο σχέδιο της Ολυμπιακής Φιλοξενίας του 2004 (δαπάνη επένδυσης €14 εκατ.).

Επίσης, το τέταρτο ξενοδοχείο της διεθνούς αλυσίδας Holiday Inn ξεκίνησε να λειτουργεί πάνω στην Αττική Οδό στο ύψος της Παλλήνης. Το συγκεκριμένο ξενοδοχείο διαθέτει 180 δωμάτια, 11 executive δωμάτια και τρεις σουίτες και εξυπηρετεί άμεσα όσους επισκέπτες του ταξιδεύουν μέσω του διεθνούς αεροδρομίου των Σπάτων. Στην περιοχή της Βουλιαγμένης, η αλυσίδα της Grecotel έθεσε σε λειτουργία μία ακόμη νέα ξενοδοχειακή μονάδα (Vouliagmeni Suites), ενώ αρκετά μακρύτερα από το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, στο Σούνιο η ίδια αλυσίδα άνοιξε το Cape Soupio το οποίο διαθέτει 154 καμπάνες με θέα προς τη θάλασσα και το ναό του Ποσειδώνα.

Οι προοπτικές που ανοίγονταν για την ελληνική τουριστική αγορά μετά το 2004, είχαν ήδη προκαλέσει το έντονο ενδιαφέρον αρκετών ξένων ισχυρών ξενοδοχειακών ομίλων οι οποίοι προέβλεπαν ότι η Ελλάδα θα καταστεί ένας εξαιρετικά ελκυστικός τουριστικός προορισμός μετά και την απόλυτα επιτυχημένη διεξαγωγή των ολυμπιακών αγώνων και τη σημαντική προβολή της χώρας προς το εξωτερικό.

Μια νέα αναπτυξιακή δυναμική στον κλάδο αναμένεται να προσδώσει ο αρμονικός συνδυασμός του real estate με την ξενοδοχειακή βιομηχανία. Πρόκειται για «Σύνθετα Αναπτυξιακά Προγράμματα» τα οποία θα αποτελέσουν το νέο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης για την ερχόμενη 20ετία. Στην ουσία, πρόκειται για επιχειρηματικά σχέδια άρρηκτα συνδεδεμένα με την ανέγερση πολυτελών ξενοδοχείων, παραθεριστικών κατοικιών και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

Σύμφωνα με πηγές της αγοράς στο πλαίσιο αυτό ήδη συζητείται η δημιουργία κορυφαίου επενδυτικού σχεδίου από τη Μητρόπολη Δημητριάδος σε περιοχή της Χαλκιδικής, ενώ ανάλογο επιχειρηματικό σχέδιο πρόκειται να αναπτυχθεί και στο νομό Μαγνησίας.

Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες πηγές, γνωστός ελληνικός όμιλος επιχειρήσεων στο χώρο του αυτοκινήτου, εξετάζει την περίπτωση κατασκευής υπερπολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας στην Κύθνο σε συνδυασμό με την ανάπτυξη αγροτουριστικών προγραμμάτων.

Η J&P υλοποιεί δύο τουριστικά έργα που αφορούν τη δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών στις Σπέτσες και την Κρήτη με παράλληλη ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας στα Χανιά. Επιπροσθέτως, η J&P Development διατελεί και σύμβουλος παροχής υπηρεσιών σε έργα τουριστικού αντικειμένου, μεταξύ των οποίων είναι μεγάλη επένδυση με ξενοδοχειακές μονάδες, παραθεριστικές κατοικίες και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής σε έκταση της ανατολικής Κρήτης.

Η βρετανική Loyalward πρόκειται να κατασκευάσει τέσσερις ξενοδοχειακές μονάδες και ισάριθμα οικιστικά συγκροτήματα, γήπεδα γκολφ και μαρίνες στη Μονή Τοπλού στην Κρήτη, ενώ στην περιοχή της Σητείας η Ικτίνος θα αξιοποιήσει μεγάλη έκταση μέσω ανέγερσης συγκροτημάτων κατοικιών. Ανοίγματα σε ελληνικά νησιά (Κρήτη και Ρόδο) πραγματοποιεί και ο κυπριακός όμιλος Cybarco κατασκευάζοντας παραθεριστικές κατοικίες, ενώ συνεχείς είναι οι επενδύσεις της Τεχνικής Ολυμπιακής στη Χαλκιδική. Επενδύσεις στο άμεσο μέλλον προτίθεται να υλοποιήσει και η ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ σε Κρήτη, Κυκλάδες και Σούνιο, ενώ μεγάλες εκτάσεις γης διαθέτει στην Κέρκυρα, την Κρήτη και τη Μύκονο η ΑΕΓΕΚ.

Τέλος, επενδύσεις σε τουριστικά θέρετρα ετοιμάζουν και οι εταιρίες Θεμελιοδομή, Αθηνά καθώς και ο όμιλος Λεπού. Χαρακτηριστικό της διαφαινόμενης τάσης αποτελεί σύμφωνα με πληροφορίες της αγοράς, η σκέψη της Εθνικής Τράπεζας για

μετεξέλιξη του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης σε ένα πλήρως οργανωμένο τουριστικό θέρετρο στο οποίο θα έχουν τη δική τους ξεχωριστή θέση οι παραθεριστικές κατοικίες, εκ των οποίων άλλες θα προορίζονται για μακροχρόνια μίσθωση και άλλες για πώληση.

Μια νέα διαφαινόμενη τάση στο χώρο, είναι η δημιουργία δικτύων ξενοδοχείων και καταλυμάτων. Πρόκειται στην πράξη για τη συνένωση διαφόρων συνήθως μικρού μεγέθους επιχειρήσεων με σκοπό τη δημιουργία μιας οργανωμένης ομάδας με ενιαία ταυτότητα και διαφοροποίηση από τον «ανώνυμο» μαζικό ανταγωνισμό. Οι τουριστικές επιχειρήσεις που συμμετέχουν σε τέτοια δίκτυα, διατηρούν την διοικητική τους ανεξαρτησία και αυτονομία λειτουργώντας όμως κάτω από μια επιχειρηματική ομπρέλα που διασφαλίζει ένα επώνυμο προϊόν.

Το ελληνικό τουριστικό προϊόν παρά το γεγονός ότι κατέχει μια από τις σημαντικότερες θέσεις στην παγκόσμια τουριστική αγορά, εντούτοις παρουσιάζει προβλήματα ιδιαίτερης διαρθρωτικής φύσεως, τα οποία συνοψίζονται στα παρακάτω σημεία:

Συγκέντρωση της τουριστικής προσφοράς σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιφέρειες της χώρας, σε βάρος άλλων περιοχών μη τουριστικά ανεπτυγμένων. Αξίζει να σημειωθεί ότι το ήμισυ και πλέον του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της χώρας βρίσκεται συγκεντρωμένο στην Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και τη Στερεά Ελλάδα.

Έντονη εποχικότητα της τουριστικής ζήτησης, καθώς ο μεγαλύτερος όγκος του ετήσιου τουριστικού ρεύματος (πάνω από το 50% των διανυκτερεύσεων) καταφθάνει στη χώρα μας τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο. Το φαινόμενο αυτό σε συνδυασμό με την ελλιπή υποδομή και την ανισοκατανομή της τουριστικής δραστηριότητας, επιδρά ανασταλτικά στην ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών αλλά και στην υγιή ανάπτυξη των επιχειρήσεων.

Σημαντική ανεπάρκεια σε υποστηρικτικές υποδομές (γήπεδα γκολφ, συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα τουρισμού υγείας, θεματικά πάρκα, κέντρα αθλητισμού, προπονητικά κέντρα, κέντρα αξιοποίησης ιαματικών πηγών, χιονοδρομικά κέντρα κλπ.), η ύπαρξη των οποίων θα οδηγήσει στην ανάπτυξη πολλών μορφών εναλλακτικού τουρισμού πέραν του παραδοσιακού τουριστικού προϊόντος.

Ισχυρή όσο ποτέ άλλοτε καθίσταται η ανάγκη βελτίωσης του επιπέδου παροχής υπηρεσιών σε βοηθητικά καταλύματα και αμιγή κέντρα εστίασης και αναψυχής, καθώς και του επιπέδου εκπαίδευσης και κατάρτισης των απασχολούμενων στον τουριστικό τομέα, της οργανωτικής δομής των μικρομεσαίων τουριστικών επιχειρήσεων, των μέσων μεταφοράς κλπ.

Έντονη εξακολουθεί να είναι η εξάρτηση των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων από τους μεγάλους και διεθνείς τουριστικούς οργανισμούς, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζουν σημαντικά τη διαμόρφωση της τουριστικής κίνησης προς τη χώρα, αλλά και της τελικής τιμής των τουριστικών πακέτων. Παράλληλα, την περιορισμένη διαπραγματευτική ικανότητα των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων ενισχύει και η απουσία αερομεταφορέων charter αμιγώς ελληνικών συμφερόντων.

Η καθυστέρηση που σημειώνεται στην εισαγωγή νέων τεχνολογιών (συστήματα CRS, δίκτυα κρατήσεων, διαδίκτυο), καθώς και ο έντονος ανταγωνισμός του ελληνικού προορισμού από αγορές τόσο εντός όσο και εκτός Ε.Ε., δημιουργούν περαιτέρω προβλήματα στην ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

Η επιχειρηματικότητα σε όλους τους υποκλάδους του τουρισμού, εμφανίζεται με τη μορφή πολλών και μικρών επιχειρήσεων, χωρίς επώνυμο προϊόν και χωρίς την τάση ανάπτυξης συνεργιών που θα τους εξασφαλίσουν μακροπρόθεσμο αναπτυξιακό ορίζοντα.

Χαμηλό επίπεδο της τουριστικής εκπαίδευσης.

Απουσία επιχειρηματικού ενδιαφέροντος για την ελληνική αγορά από αεροπορικές εταιρείες χαμηλού κόστους.

Δύο στοιχεία τα οποία σηματοδοτούν την μεταολυμπιακή περίοδο του ελληνικού τουρισμού είναι αφενός μεν ο νέος αναπτυξιακός νόμος, αφετέρου δε το πρόγραμμα αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων που άφησαν ως παρακαταθήκη οι Ολυμπιακοί Αγώνες.

Σύμφωνα με τουριστικούς κύκλους, η ανάκαμψη του ελληνικού τουρισμού έχει εκ των πραγμάτων πλέον χρονικά μετατεθεί στον αόριστο χρόνο της μεταολυμπιακής περιόδου. Απαραίτητη όμως προϋπόθεση προκειμένου αυτή να αποδώσει καρπούς

είναι η εφαρμογή μιας πολιτικής αναδιάρθρωσης και βελτίωσης του τουριστικού μας προϊόντος, έτσι ώστε αυτό να μην παραμείνει ουραγός στον διεθνή τουρισμό. Άπαντες συμφωνούν στο ότι χρειάζεται συστηματική και διαρκής αξιοποίηση της διεθνούς προβολής της χώρας, έτσι ώστε με μια σχετικά μικρή επαναλαμβανόμενη δαπάνη να συντηρούνται οι θετικές επιδράσεις στον τουρισμό για μεγάλο χρονικό διάστημα, ενώ παράλληλα να διορθώνονται οι αδυναμίες που πιθανόν να εμφανίζονται στην πορεία.

Το 2004 – παρά τις μεγάλες προσδοκίες που καλλιεργήθηκαν – υπήρξε μια ιδιαίτερος δύσκολη χρονιά για τον ελληνικό τουρισμό με αποτέλεσμα τη μείωση του αριθμού των αφίξεων των αλλοδαπών τουριστών στη χώρα. Η μείωση αυτή εκτιμάται ότι σε ποσοστό θα υπερβεί τη μείωση που επίσης παρατηρήθηκε το 2003 μια ακόμη δύσκολη χρονιά (εκτιμήσεις για 1 εκατ. λιγότερες αφίξεις το 2003 σε σχέση με το 2002).

Η κρίση αυτή έπληξε τον κλάδο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, καθώς οι περισσότερες εξ αυτών είχαν να αντιμετωπίσουν μειωμένες πληρότητες. Μάλιστα, τουριστικοί κύκλοι αναφέρουν ότι αρκετά μικρά ξενοδοχεία σε πιο απομονωμένες τουριστικές περιοχές, είτε δεν άνοιξαν καθόλου είτε άνοιξαν για μικρότερο χρονικό διάστημα, είτε ακόμη λειτούργησαν μόνον μέρος της μονάδας τους. Το πρόβλημα καθίσταται ακόμη πιο σοβαρό για τους επιχειρηματίες εκείνους οι οποίοι προχώρησαν σε επενδύσεις μπροστά στην ελπίδα για ανάκαμψη της ζήτησης ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων.

Ιδιαίτερα, όσον αφορά την περιοχή της Αττικής, όσες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις υπέγραψαν συμβόλαιο με τον Αθήνα 2004 διασφαλίστηκαν, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες οι οποίες έμειναν με πολλά αδιάθετα δωμάτια αναγκαζόμενες να ακολουθήσουν καθοδική τιμολογιακή πολιτική με ό,τι αυτό συνεπάγεται για την κερδοφορία τους. Εάν μάλιστα ληφθεί σοβαρά υπόψη το γεγονός ότι τη φετινή χρονιά (2004) μεγάλες τουριστικές αγορές ανταγωνιστικές της ελληνικής (π.χ. Τουρκία) εμφάνισαν σημαντικότερη αύξηση στην τουριστική τους κίνηση, τότε σαφώς τίθεται και ζήτημα επαναπροσέγγισης της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού μας προϊόντος.

Το **2012** , αν και ο τουρισμός δέχτηκε αρκετά πλήγματα λόγω της οικονομικής κρίσης, παραμένει κύριος φορέας ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία και εμφανίζει ανθεκτικότητα. Οι ξένοι τουρίστες το 2012 δαπάνησαν 10,024 δις ευρώ, ποσοστό 5% μικρότερο από το 2011. Επιπλέον επήλθε και πτώση 7% στις



διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών (141 εκατομμύρια) και οι επισκέψεις ήταν περισσότερες από 15,5 εκατομμύρια (μειωμένες κατά 6% συγκριτικά με το 2011). Σε ομιλία του ο Πρόεδρος του ΞΕΕ Γεώργιος Τσακίρης διαπίστωσε ότι «οι πληρότητες των ξενοδοχειακών μονάδων ήταν εξαιρετικά χαμηλές, ενώ συρρικνώθηκε έτι περαιτέρω η σεζόν».

«Σύμφωνα με έρευνα πεδίου του ΙΤΕΠ αν και οι πληρότητες τον μήνα Αύγουστο 2012 ανέβηκαν σε ποσοστό 0,10% σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2011, τον Μάιο, εξαιτίας και της πολιτικής αβεβαιότητας, έπεσαν σε ποσοστό 6,20%. Την υψηλότερη κάθοδο σε πληρότητες στον δυνατό μήνα του ελληνικού τουρισμού, δηλαδή τον Αύγουστο, εμφάνισαν τα νησιά του Αιγαίου με ποσοστό 5,52% σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2011, ενώ τον Μάιο την υψηλότερη μείωση εμφάνισε η Αθήνα με -23,38%, λόγω της αβεβαιότητας του προορισμού, και την ακολούθησαν από κοντά τα νησιά του Αιγαίου με ποσοστό -21,05%, γεγονός που αποδίδεται στα ακριβά ναύλα. Τον Μάιο του 2011 οι πληρότητες των ξενοδοχείων συνολικά και κατά μ.ό. έφθασαν το 45,29%, ενώ τον Αύγουστο στο 77,86%, εξέλιξη που καταδεικνύει το μεγάλο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι προορισμοί της Αττικής, της Κεντρικής Ελλάδας, καθώς και της Ηπείρου και της Θεσσαλίας.

Υψηλά περιθώρια ανόδου έχει ο ελληνικός τουρισμός, δεδομένης της χαμηλής μέσης πληρότητας ορισμένων ξενοδοχειακών μονάδων ακόμη και τον μήνα Αύγουστο.

Υπογραμμίζεται ότι πληρότητες-ρεκόρ εμφανίζουν τα νησιά Ιονίου (90,91%), η Κρήτη με 89,06% και τα Δωδεκάνησα με 86,93% (-3,27%).

Τα οικογενειακά καταλύματα (1-20 δωμάτια) κινήθηκαν σε μέσες πληρότητες ύψους 67,4% τον Αύγουστο του 2012 (-1,82%) σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2011. Τα μικρά ξενοδοχεία (21-50 δωμάτια) τον ίδιο μήνα κινήθηκαν με μέσες πληρότητες 73,51% και οριακή αύξηση 1,32%, τα μεσαία (51-100 δωμάτια) με πληρότητες 73,24% τον Αύγουστο (0,44%), τα μεγάλα (101 δωμάτια και πάνω) με πληρότητες 82,4% και οριακή ποσοστιαία μείωση (0,25%). Την υψηλότερη συρρίκνωση στις μέσες πληρότητες τους τον Μάιο είχαν τα μεσαία ξενοδοχεία με ποσοστιαία πτώση 13,53%.

Παράλληλα, ο πρόεδρος του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος Γιώργος Τσακίρης τόνισε ότι ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχείων σήμερα ανέρχεται στα 9.670 με δυναμικότητα 771.271 κλινών, εμφανίζοντας αύξηση 82% σε σχέση με το 1990. Εξ αυτών, το 29,2% είναι 2 αστέρων ξενοδοχεία, το 25,1% είναι 4

αστέρων, το 23,8% είναι 3 αστέρων, το 7,1% είναι 1 αστέρος και 5 αστέρων είναι το 14,7%. Υπογραμμίζεται ότι το 1990 μόνο το 4,8% των ξενοδοχείων ήταν 5 αστέρων. Όπως επισήμανε ο πρόεδρος του ΞΕΕ, το επίπεδο των ξενοδοχείων στη χώρα σε σχέση με την Ευρώπη είναι εξαιρετικά υψηλό. Σχετική έρευνα του Επιμελητηρίου κατέδειξε υψηλό ποσοστό κάλυψης των κριτηρίων παροχής υπηρεσιών των ελληνικών ξενοδοχείων σε σχέση με το κοινό σύστημα κατάταξης hotel stars union, που εφαρμόζεται σε 13 ευρωπαϊκές χώρες. Ο κ. Τσακίρης προσθέτει ότι μπορεί να επιτευχθεί μείωση του κόστους λειτουργίας με μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης από την πολιτεία, κάνοντας το προϊόν πιο ανταγωνιστικό. Επίσης, διαπιστώνεται ότι, όσο υψηλότερο είναι το ποσοστό των αλλοδαπών τουριστών στα ξενοδοχεία, τόσο καλύτερες επιδόσεις παρουσιάζουν αυτά.» (πηγή: <http://money-tourism.blogspot.gr/2013/02/2.html>)

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, λόγω της οικονομικής ύφεσης και της μειωμένης εσωτερικής τουριστικής ζήτησης, τα ξενοδοχεία που δέχονται κυρίως Έλληνες τουρίστες αντιμετωπίζουν και τα περισσότερα προβλήματα. Η επέκταση της τουριστικής περιόδου θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί με τουρίστες ηλικιών άνω των 50 και 60 ετών και να δοθεί παράλληλα ώθηση και σε άλλα είδη τουρισμού.

### **3.1.6 Εναλλακτικές μορφές Τουρισμού.**

Στην Αλόνησο τα κύρια είδη του τουριστικού προϊόντος που προσφέρονται είναι:

**-Ο θερινός - θαλάσσιος -καταδυτικός τουρισμός:** Κατά κύριο λόγο στην Αλόνησο υπάρχουν δυνατότητες για θαλάσσιο τουρισμό όπως θαλάσσιο σκι, πλαζ με ενοικίαση σκαφών, σχολές καταδύσεων, θαλάσσιο ποδήλατο και κανώ. Όμως εξ αιτίας της καθυστέρησης της δημιουργίας υπερσύγχρονης μαρίνας στο νησί, περιορίζεται η ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού. Λόγω των σύγχρονων υποδομών και των αναβαθμισμένων υπηρεσιών θα εμπλουτιζόταν το προσφερόμενο προϊόν με αποτέλεσμα να μπορούσε να επιτευχθεί προσέλκυση διαφορετικού προφίλ τουριστών.

«Επιτρέπεται η κατάδυση σε 14 περιοχές στα νησιά τις ακτογραμμές των νήσων Αλοννήσου, Περιστεράς, Μικρού και Μεγάλου Αδελφίου, στις οποίες κατόπιν υποθαλάσσιας έρευνας δεν εντοπίστηκαν ενάλιες αρχαιότητες είναι οι εξής:

Ακτογραμμή βόρεια της Στενής Βάλλας της Νήσου Αλοννήσου, από το ακρωτήριο Απύθμενος έως το χώρο που βρίσκεται αμέσως βόρεια από την παραλία του Αγ.

Δημητρίου της Νήσου Αλοννήσου, Περιοχή Γλύφα, βόρεια της Στενής Βάλλας στη Νήσο Αλόννησο, Ακτογραμμή νότια από τη Στενή Βάλλα, από Άγ. Πέτρο έως Σπιθάρι στη Νήσο Αλόννησο, Όρμος Σπαρτίνα της Νήσου Αλοννήσου, Όρμος Μηλιάς – Σπαρτίνας και η Ξέρα ανοιχτά του όρμου Μηλιάς – Σπαρτίνας στη Νήσο Αλόννησο, Όρμοι Ρουσούμ Γυαλός και Βότση της Νήσου Αλοννήσου, Όρμοι μικρού Μουρτιά της Νήσου Αλοννήσου, Ξέρα ανοιχτά του Όρμου Μικρού Μουρτιά στη Νήσο Αλόννησο, Όρμος Καλής Βολής στη Νήσο Αλόννησο, Όρμος Μαύρου Κάβου στη Νήσο Περιστέρα, Όρμος Κλήμα της Νήσου Περιστέρας, Νότια πλευρά του όρμου Βασιλικού, στην περιοχή που εκτίνεται μεταξύ των τοπωνυμίων Ξύλο και Βουρλιά στη Νήσο Περιστέρα, Ακτογραμμή ανατολικά της Νήσου του Μεγάλου Αδελφίου, Θαλάσσιος δίαυλος των νήσων Μικρό και Μεγάλο Αδέλφι» (πηγή: <http://news.travelling.gr/2011/08/>)

Αν και στην Αλόννησο, λόγω του θαλάσσιου πάρκου, η γύρω θαλάσσια περιοχή (2200 τ.χλμ) έχει κλείσει, ζητήθηκε πρόσφατα από τον περιφερειάρχη ο αποχαρακτηρισμός των ναυαγίων της περιοχής ως αρχαιολογικοί χώροι έτσι ώστε να δοθεί έμφαση στον καταδυτικό τουρισμό. Θα δημιουργηθούν για πρώτη φορά επισκέψιμοι ενάλιοι αρχαιολογικοί χώροι στις Β. Σποράδες, θα αναδειχθεί ο θαλάσσιος πλούτος της περιοχής και ο αρχαιολογικός ναυτικός πολιτισμός με αποτέλεσμα η Θεσσαλία να αποκομίσει σημαντικά οφέλη.

**-Ο πολιτιστικός τουρισμός:** συνδέεται με τα πολυάριθμα και μεγάλης ιστορικής αξίας πολιτιστικά στοιχεία της περιοχής. Ένα μεγάλο μέρος των καταλυμάτων είναι εγκατεστημένο σε περιοχές όπου υπάρχει σημαντικό ενδιαφέρον από άποψη αρχαιολογικών ευρημάτων και εκθεμάτων. Το προϊόν αυτό απευθύνεται συνήθως σε μεγαλύτερες ηλικίες τουριστών, αλλά και σε νεότερους τουρίστες που επισκέπτονται τους αρχαιολογικούς χώρους, κυρίως στα πλαίσια οργανωμένων εκπαιδευτικών προγραμμάτων και εκδρομών. Η πλειοψηφία αυτών των τουριστών επισκέπτεται τους διάφορους αρχαιολογικούς χώρους, όπου παραμένει για μικρό χρονικό διάστημα, χωρίς να διανυκτερεύσει. Η επίσκεψη στους αρχαιολογικούς χώρους της περιοχής, πραγματοποιείται στα πλαίσια οργανωμένης εκδρομής που διοργανώνουν τα διάφορα τουριστικά γραφεία.

**-Ο φυσιολατρικός τουρισμός:** ο οποίος είναι άμεσα συνδεδεμένος με φυσιολατρικές, θρησκευτικές, περιηγητικές δραστηριότητες, είναι ένα από τα είδη τουριστικού προϊόντος που θα μπορούσε, ως ένα βαθμό, να αναπτυχθεί περισσότερο στο νησί της Αλοννήσου και που αυτή την στιγμή προσφέρεται με υποτυπώδης οργάνωση. Η μορφή αυτή του τουρισμού έχει παρουσιαστεί πριν από

πολλούς αιώνες, ιδιαίτερα στον ευρωπαϊκό χώρο. Σε τοπικό επίπεδο στοχεύει στην ενίσχυση του εισοδήματος των αγροτών και στη συγκράτησή τους σε περιοχές που δεν υπάρχουν μεγάλες δυνατότητες απασχόλησης σε άλλους τομείς.

**-Ο συνεδριακός τουρισμός:** στην Αλόνησο βρίσκεται από το 1995 η Διεθνής Ακαδημία Ομοιοπαθητικής Ιατρικής του κ. Γ. Βυθούλκα ο οποίος είναι εκεί Διευθυντής και καθηγητής και αναλύει τη θεωρία του για διάφορα θέματα και επίπεδα υγείας. «Στα μαθήματά του δίνει λεπτομέρειες που θα βοηθήσουν το γιατρό να προσδιορίσει το επίπεδο υγείας του ασθενούς αλλά και τη δυνατότητα να εκτιμήσει εάν η συγκεκριμένη περίπτωση είναι ιάσιμη με ομοιοπαθητική καθώς και το χρόνο αλλά και τα φάρμακα που θα χρειασθούν για να ολοκληρωθεί η θεραπεία. Κάθε χρόνο, τους θερινούς μήνες εκπαιδεύονται γκρουπ ιατρών από διάφορες χώρες Γερμανία, Ρωσία, Ιταλία, Σουηδία, Νορβηγία, Αγγλία, Αμερική, Καναδά, Αυστραλία, Ιαπωνία, Ινδίες, Μεξικό, Βραζιλία και φυσικά Έλληνες γιατροί. Χάρη στις προσπάθειες του κ. Βυθούλκα η Αλόνησος έχει ταυτιστεί με τη γνώση για χιλιάδες γιατρούς σε όλο τον κόσμο.» (πηγή: <http://alonissos.gr>)

Διακρίνεται λοιπόν επιτακτική η ανάγκη δημιουργίας ενός μικρού συνεδριακού κέντρου μέσα στο ξενοδοχείο 4 αστέρων που πρόκειται να ιδρυθεί από τους εταίρους έτσι ώστε να καλυφθούν οι συνολικές ανάγκες των πολυάριθμων ιατρών, καθηγητών και μαθητών που ασχολούνται με την Ομοιοπαθητική και συρρέουν στο νησί με σκοπό να οργανώσουν συνέδρια και σεμινάρια.

### **3.1.7 Συνεδριακός Τουρισμός.**

Με τον όρο συνεδριακό τουρισμό εννοούμε τις μετακινήσεις ή τις εκδηλώσεις που συνδυάζουν σε μικρότερο ή μεγαλύτερο ποσοστό την καθαρά παραθεριστική, ταξιδιωτική ή περιηγητική διάσταση και γενικότερα την αναψυχή με άλλα ενδιαφέροντα ή παραγωγικές δραστηριότητες, που συνδέονται με την ιδιότητα των συμμετεχόντων ως μελών, ενός επαγγέλματος, μιας επιχείρησης ή άλλων οργανώσεων, σωμάτων ή συμφερόντων. Στόχος της «συνεδριακής» διάστασης των μετακινήσεων αυτών –σε αντιδιαστολή με την αναψυχή –είναι συνήθως η ανταλλαγή απόψεων, η πληροφόρηση, η κατάρτιση, η γνωριμία, η ενίσχυση του συναδελφικού πνεύματος, η προώθηση των συμφερόντων της ομάδας και τα συναφή. (πηγή: Λ. Αθανασίου, 2002)

Με την ονομασία «συνέδρια» εννοούμε διάφορων ειδών εκδηλώσεων και με τη λέξη "meeting" στα αγγλικά εννοούμε εκδηλώσεις όπως Congress, Conference, Forum, Seminar κ.λ.π . Χαρακτηριστικό είναι δε ότι ακόμα και η ονομασία του I.C.C.A. (International Congress and Convention Association) χρησιμοποιεί και περιλαμβάνει αμφότερους τους όρους Congress και Convention για να δείξει ακριβώς ότι ο Διεθνής αυτός φορέας περιλαμβάνει και Congresses και Conventions. Η διαφορά μεταξύ αυτών των όρων είναι η διάθεση ή μη πολλών κύριων και βοηθητικών χώρων. Τα Congress Centers διαθέτουν κυρίως και βοηθητικούς χώρους σε αντίθεση με τα Convention Centers που δεν εξασφαλίζουν την διαθεσιμότητα τέτοιων χώρων. Στην Ελλάδα παρατηρείται δυσκολία στην χρήση των όρων Conference Center – Congress Center –Convention Center που καλύπτονται με έναν και μόνο όρο , αυτόν του Συνεδριακού Κέντρου. Τα Συνεδριακά Κέντρα έχουν πολλούς χώρους κύριους και βοηθητικούς για σεμινάρια, συναντήσεις, συνεργασίες και διαθέτουν άρτια εκπαιδευμένο-εξειδικευμένο προσωπικό, σύγχρονα οπτικοακουστικά μέσα, κατάλληλα εργονομικά καθίσματα κ.λ.π., όπως και αντίστοιχα Congress Centers σε αντίθεση με τα Convention Centers τα οποία δεν εξασφαλίζουν τη διαθεσιμότητα γενικά τέτοιων χώρων. (πηγή:Ε.Κουντούρη,2011:25)

Σύμφωνα με τον Λ.Αθανασίου (2002) :

1. Από τα αποσπασματικά στοιχεία που υπάρχουν, συνάγεται ότι ο συνεδριακός τουρισμός καλύπτει το 3-4% του αριθμού των αφίξεων αλλοδαπών τουριστών διεθνώς και το 6-7% της συνολικής εισροής τουριστικού συναλλάγματος. Σε αρκετές όμως από τις μικρότερες βορειοευρωπαϊκές και σε ορισμένες κεντροευρωπαϊκές χώρες καθώς και σε πολλές από τις ευρωπαϊκές πρωτεύουσες και μεγαλουπόλεις, η οικονομική σημασία του συνεδριακού τουρισμού σε σχέση με τον τουριστικό τομέα ως σύνολο φαίνεται να υπερβαίνει αρκετά τους διεθνείς μέσους όρους.
2. Από την άποψη εξειδίκευσης του συνεδριακού τουρισμού, η χώρα μας φαίνεται να κατέχει μια από τις τελευταίες θέσεις στην Ευρώπη (1-2% του συνολικού αριθμού των συνεδριακών εκδηλώσεων που καταγράφονται από την International Meetings Association (ICCA) τα πρόσφατα χρόνια). Γενικά μπορεί να λεχθεί ότι ο βαθμός ανάπτυξης του συνεδριακού τουρισμού στην Ελλάδα είναι μέτριος.

3. Η πρωτεύουσα φαίνεται να συγκεντρώνει το 40% περίπου της συνολικής συνεδριακής κίνησης τα τελευταία χρόνια ενώ σημαντικά είναι τα μερίδια της Κρήτης, της Δωδεκανήσου και της Μακεδονίας.
4. Τα τελευταία χρόνια, σε παγκόσμιο επίπεδο, η συνεδριακή δραστηριότητα αναπτύσσεται με σχετικά χαμηλούς ρυθμούς (μεταξύ 1 και 2%). Για την χώρα μας η κίνηση φαίνεται να κυμαίνεται από έτος σε έτος τα τελευταία χρόνια, χωρίς όμως σαφή ανοδική ή καθοδική τάση.
5. Οι κυριότερες πηγές ζήτησης συνεδριακών υπηρεσιών είναι δύο, δηλ. τα διάφορα είδη οργανώσεων (επιστημονικών, επαγγελματικών, κ.ά.) από τη μεριά (associate market), που καλύπτει περισσότερο από το ήμισυ της συνολικής κίνησης και οι μεγάλες; κυρίως επιχειρήσεις (corporate market) από την άλλη, που καλύπτουν μεν μικρότερο μέρος της κίνησης σε αριθμούς αλλά αρκετά μεγαλύτερο μέρος του οικονομικού αντικειμένου, λόγω υψηλότερης κατά κεφαλήν δαπάνης.
6. Ο συνεδριακός τουρισμός παρουσιάζει γενικότερα μικρότερο βαθμό εποχικότητας από το τουρισμό συνολικά καθώς και εποχική συμπληρωματικότητα με τη μεγάλη μάζα του γενικού τουρισμού.
7. Περίοδος αιχμής της συνεδριακής κίνησης στην Ελλάδα είναι το τρίμηνο Απριλίου-Ιουνίου (με περισσότερο από 40%). Ακολουθεί το τρίμηνο Ιουλίου-Σεπτεμβρίου (με 35% περίπου) και το τρίμηνο Οκτωβρίου-Δεκεμβρίου (με 15% περίπου). Η κίνηση το τρίμηνο Ιανουαρίου-Μαρτίου είναι χαμηλή, με μερίδιο συγκρίσιμο με εκείνο του γενικού τουρισμού.
8. Η μέση ημερήσια δαπάνη ανά συνεδριακό επισκέπτη εμφανίζεται πολλαπλάσια του αντίστοιχου μεγέθους για το γενικό τουρισμό (έως και δεκαπλάσια). Επειδή όμως η μέση διάρκεια παραμονής των συνεδριακών επισκεπτών τοποθετείται μεταξύ 4 και 5 ημερών και είναι γενικά βραχύτερη απ' ό,τι συμβαίνει με το γενικό τουρισμό, η μέση δαπάνη ανά συνεδριακό επισκέπτη εξακολουθεί μεν να είναι υψηλότερη, σε σύγκριση με τον γενικό τουρισμό αλλά σε μικρότερο βαθμό (διπλάσια έως τετραπλάσια).
9. Για τις μεγαλύτερες εκδηλώσεις, το μέσο μέγεθος των συνεδριακών εκδηλώσεων από άποψη αριθμού συνέδρων διαμορφώνεται διεθνώς μεταξύ 500 και 1000 ατόμων. Συνολικά όμως το μέσο μέγεθος είναι ακόμα μικρότερο.

10. Το μέσο μέγεθος των συνεδρίων στην Ελλάδα υπολείπεται κατά πολύ του διεθνούς μέσου όρου και δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 170 άτομα. Αυτό φαίνεται να συνδέεται και με την σχετικά περιορισμένη προσφορά συνεδριακών χώρων μεγάλης χωρητικότητας καθώς επίσης και με τον γενικά χαμηλό βαθμό ανάπτυξης του συνεδριακού τουρισμού στη χώρα.
11. Η συμμετοχή σε συνέδριο τείνει να δημιουργήσει πρόσθετη ζήτηση γενικών τουριστικών υπηρεσιών στη χώρα προορισμού, με τρόπους όπως, η επιμήκυνση της διαμονής του συνέδρου, η ταυτόχρονη επίσκεψη από συνοδούς του συνέδρου (συζύγου, τέκνων κλπ.), για σκοπούς γενικού τουρισμού κ.ά. Σε ορισμένες χώρες για κάθε διανυκτέρευση συνέδρου κατά τη διάρκεια του συνεδρίου μπορεί να προκαλείται μέχρι και μία ακόμα διανυκτέρευση.
12. Από την πλευρά της προσφοράς στενότητας παρουσιάζονται μόνο στις μεγάλης χωρητικότητας σύγχρονες εγκαταστάσεις ενώ άλλες αδυναμίες εντοπίζονται κύρια στην ποιότητα μέρους της ειδικής υποδομής και των Η συνολική προσφορά χώρων στη χώρα μας για συνεδριακές εκδηλώσεις άνω των 100 ατόμων εμφανίζεται αρκετά μεγάλη (150 χιλ. περίπου θέσεις). Οι χώροι βέβαια είναι κατά κανόνα πολύσκοποι και χρησιμοποιούνται συχνά και για πολλά άλλα είδη εκδηλώσεων (εορταστικές εκδηλώσεις, παραστάσεις, διαλέξεις, παρουσιάσεις κ.ά.). Σε κάθε όμως περίπτωση, από την άποψη της χωρητικότητας της συνεδριακής υποδομής, οι δυνατότητες υποδοχής υπερβαίνουν κατά πολύ την ζήτηση.

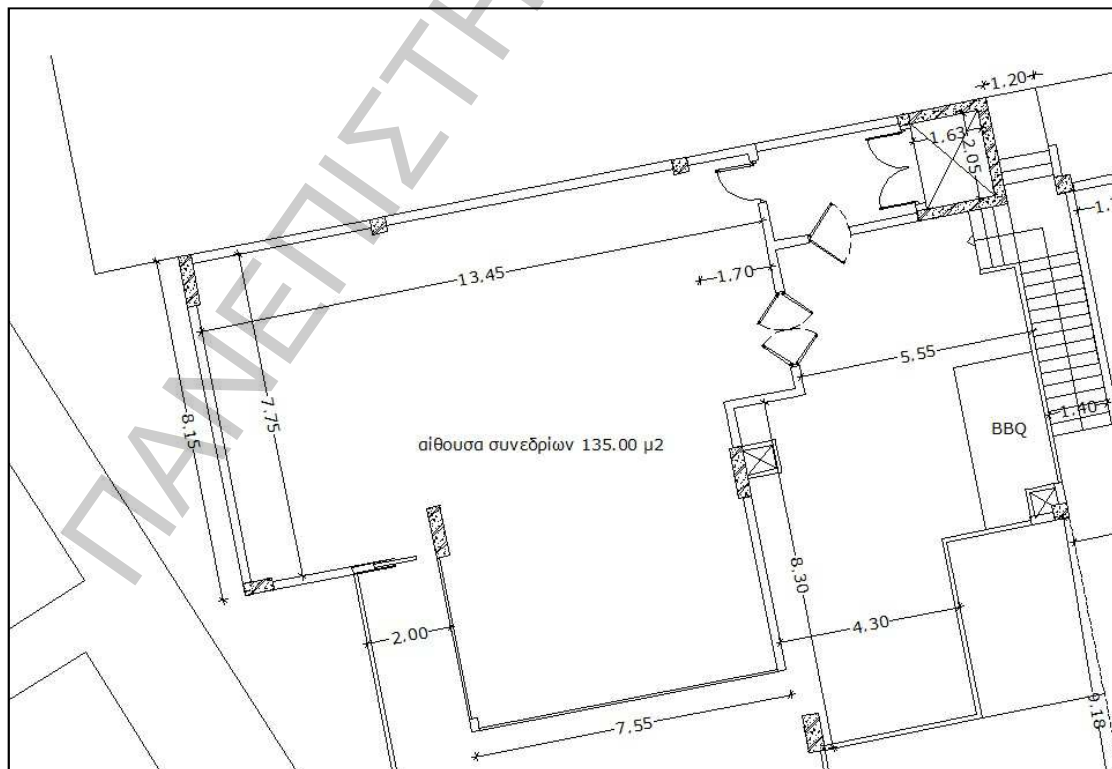
Η οργάνωση ενός συνεδρίου απαρτίζεται από τρεις φάσεις που σχετίζονται με τον χρόνο πριν, κατά τη διάρκεια και μετά το συνέδριο. Κάθε φάση περιλαμβάνει τρία στοιχεία τα οποία αφορούν τρεις πτυχές: το συνέδριο, τη φιλοξενία και την ψυχαγωγία. Όσον αφορά στη φιλοξενία, εκδίδονται αεροπορικά εισιτήρια, οι συμμετέχοντες πληροφορούνται σχετικά με τις επιλογές διαμονής που έχουν σε διάφορα ξενοδοχεία. Κανονίζονται οι μεταφορές των συμμετεχόντων στα ξενοδοχεία τους. Διοργανώνονται εκδηλώσεις καλωσορίσματος και κάποια τελετή για τους συμμετέχοντες. (πηγή: Α. Πάλλα, 2010:9)

Η Αλόνησος, αν και δεν διαθέτει αεροδρόμιο έτσι ώστε να υποστηρίξει τη λειτουργία μεγάλων συνεδριακών κέντρων, πληρεί αρκετές από τις προδιαγραφές ανάπτυξης του συνεδριακού τουρισμού. Η Αλόνησος δεν διαθέτει συνεδριακό κέντρο, σε αντίθεση με τη Σκιάθο και τη Σκόπελο όπου υπάρχουν ξενοδοχεία με

συνεδριακές αίθουσες, αποτελεί ελκυστικό προορισμό για τη δημιουργία συνεδρίων καθώς διαθέτει ένα πανέμορφο φυσικό περιβάλλον, κατάλληλη υποδομή λόγω της ανέγερσης του τετράστερου ξενοδοχείου ALONISSOS VILLAGE, ενδιαφέρουσες τουριστικές ατραξιόν και κατάλληλα εκπαιδευμένο προσωπικό. Το ξενοδοχείο, επιπλέον, με το ιδιωτικό μικρό πούλμαν που θα διαθέτει θα μπορεί να εξυπηρετεί τους συνέδρους στις μετακινήσεις τους καθώς απέχει 3,5 χλμ από το λιμάνι.

Στο ALONISSOS VILLAGE θα μπορούσε να διαμορφωθεί ένας ενιαίος χώρος 135 τ.μ. ο οποίος θα μπορεί να φιλοξενήσει 100 άτομα. Η συνεδριακή αίθουσα θα είναι άρτια εξοπλισμένη με οπτικοακουστικά μέσα (μικρόφωνα, slide projector, οθόνη, ηλεκτρονικό υπολογιστή κλπ) , ενώ η διάταξη και ο προσεκτικός σχεδιασμός της θα ικανοποιεί τις ανάγκες των συνέδρων. Η διαμονή τους στο πολυτελές συγκρότημα του ξενοδοχείου, τα γεύματα στο υψηλής ποιότητας εστιατόριο, και οι ποικίλες επιλογές για ψυχαγωγία και διασκέδαση, αλλά και για χαλάρωση και ξεκούραση, εγγυώνται την επιτυχία κάθε διοργάνωσης.

**Διάγραμμα 3.12:** Κάτοψη Αίθουσας Συνεδρίων του ξενοδοχείου ALONISSOS VILLAGE





Ο συνεδριακός τουρισμός έχει σημαντικές οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές συνέπειες στο χώρο διεξαγωγής του , οι οποίες είναι:

- Η σημαντική εισροή συναλλάγματος που συντελεί παράλληλα στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.
- Η δημιουργία επιπλέον θέσεων εργασίας σε διάφορους τομείς, είτε άμεσα σχετιζόμενους με το συνεδριακό προϊόν , είτε έμμεσα.
- Η δυνατότητα διεθνούς προβολής κάθε προορισμού.
- Η τόνωση του κοινωνικού ιστού της περιοχής
- Η αναβάθμιση της γενικότερης υποδομής του προορισμού
- Η βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος χώρου

Τα οφέλη που ο συνεδριακός τουρισμός έχει τη δυνατότητα να προσφέρει στον τόπο υποδοχής του είναι τα εξής:

- Συμβάλλει στην προβολή του τόπου διεξαγωγής, επιτρέπει ανέξοδη διαφήμιση μέσω των συνέδρων, που λόγω της υψηλής κοινωνικοοικονομικής θέσης αποτελούν σημαντικό διαφημιστικό «μοχλό».
- Δημιουργεί προϋποθέσεις για επαναλαμβανόμενες διεξαγωγές συνεδρίων, αλλά και για νέες επισκέψεις των συνέδρων στον τόπο με άλλη σύνθεση και ιδιότητα.
- Επιτρέπει τη διασπορά της τουριστικής κίνησης σε ευρύτερα χρονικά και γεωγραφικά πλαίσια.
- Συνεπάγεται υψηλή τουριστική δαπάνη και από την άποψη αυτή αποτελεί τουρισμό επιλεκτικό ή υψηλής εισοδηματικής στάθμης. (πηγή: Κραβαρίτης,1992)

### **3.1.8 Διεθνές Τουριστικό Περιβάλλον.**

Το τουριστικό φαινόμενο διεθνώς εμφανίζεται αρκετά πριν από την γέννηση του Χριστού. Αρχικά, στις βαβυλωνιακές και αιγυπτιακές αυτοκρατορίες παρατηρούνται μετακινήσεις με σκοπό την εξεύρεση νέων αγορών για τα προϊόντα τους. Στη συνέχεια ήταν επιτακτική η ανάγκη μετακινήσεων για στρατιωτικούς σκοπούς της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας. Έπειτα κατά την εποχή του Μεσαίωνα παρατηρούνται ταξίδια αναψυχής και θρησκευτικού χαρακτήρα στο εσωτερικό και στο εξωτερικό των χωρών. Τα πρώτα τουριστικά ρεύματα εμφανίστηκαν κατά τον 17<sup>ο</sup>-19<sup>ο</sup> αιώνα

από Αγγλία προς Ιταλία με σκοπό τη θαλασσοθεραπεία και τα ιαματικά λουτρά, ενώ τα μέσα μεταφοράς βελτιώθηκαν και χτίστηκαν αρκετά πανδοχεία.

Το 2003 υπήρξε αναμφισβήτητα μία ακόμη δύσκολη χρονιά για την παγκόσμια τουριστική αγορά καθώς αυτή σηματοδεύτηκε από τρία ταυτόχρονα αρνητικά γεγονότα, τον πόλεμο στο Ιράκ, την επιδημία της άτυπης πνευμονίας (SARS) και την γενικότερη οικονομική ύφεση. Χαρακτηριστικό της συγκεκριμένης χρονιάς ήταν η μείωση στα υπερατλαντικά αεροπορικά ταξίδια, σε αντίθεση με την αύξηση των ταξιδιών με τρένο και αυτοκίνητο. Αύξηση παρατηρήθηκε επίσης και στον αριθμό των ταξιδιών που οργανώθηκαν μέσω του διαδικτύου ενώ μικρότερη ήταν η αύξηση της ζήτησης για οργανωμένα πακέτα μέσω φθηνών αεροπορικών εταιριών. Οι εθνικοί οργανισμοί τουρισμού και πολλές τουριστικές επιχειρήσεις στράφηκαν σε περισσότερο πολύπλοκα μοντέλα marketing καθώς και στον ποιοτικό τουρισμό, ενώ έντονο ήταν το φαινόμενο των κρατήσεων της τελευταίας στιγμής (last minute) καθώς και των τάσεων για συμπίεση των τιμών.

**Πίνακας 3.11:** Παγκόσμιες τουριστικές αφίξεις (1970-2003)

Έτος	Αφίξεις (000 επισκέπτες)	Ρυθμός μεταβολής
1970	165.787	
1980	285.997	+5,6%
1990	458.229	+4,8%
1996	599.035	+30,7%
1997	619.718	+3,5%
1998	636.676	+2,7%
1999	656.933	+3,2%
2000	696.000	+5,9%
2001	693.000	-0,5%
2002	703.000	+1,4%
2003	694.000	-1,3%

Πηγή: W.T.O.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (W.T.O.), άνοδο κατά 1,4% σημείωσαν οι παγκόσμιες τουριστικές αφίξεις το 2002 σε σχέση με το 2001, ενώ ο συνολικός αριθμός αφίξεων σε παγκόσμια κλίμακα ξεπέρασε το «φράγμα» των 700 εκατ. και ανήλθε σε 703 εκατ.. Τα συγκεκριμένα στατιστικά στοιχεία δείχνουν τη γρήγορη σχετικά «απορρόφηση» των επιπτώσεων της 11<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου. Ωστόσο, φαίνεται να διατηρείται η ανασχετική επίδραση της οικονομικής ύφεσης η οποία έπληξε μεγάλες αγορές (Η.Π.Α., Γερμανία, Ιαπωνία), καθώς επίσης και των αργών ρυθμών ανάκαμψης των οικονομιών τους. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του 2003, η παγκόσμια τουριστική κίνηση μειώθηκε κατά 1,3% σε σχέση με το 2002, διαμορφούμενη σε 694 εκατ. αφίξεις .

Το 2008 οι παγκόσμιες τουριστικές αφίξεων ήταν 916 εκ. Το 2009 παρατηρείται μείωση των παγκόσμιων τουριστικών αφίξεων (881 εκ. αφίξεις). Το 2010 η παγκόσμια τουριστική ανακτήθηκε περισσότερο από το αναμενόμενο, από το σοκ που υπέστη στα τέλη του 2008 και το 2009 λόγω της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης και οικονομικής ύφεσης. Το 2010 χαρακτηρίστηκε ως χρονιά ρεκόρ για την παγκόσμια τουριστική αγορά από την πλευρά τουλάχιστον του μεγέθους των παγκόσμιων τουριστικών αφίξεων (940 εκ. αφίξεις). Η συντριπτική πλειοψηφία των παγκόσμιων προορισμών το 2010 παρουσίασαν θετικά και συχνά διψήφια αυξήσεις. Η ανάκαμψη αυτή είχε διαφορετικές ταχύτητες με γρήγορους ρυθμούς στις αναδυόμενες οικονομίες (+8) και με βραδύτερους ρυθμούς στις αναπτυσσόμενες οικονομίες (+5). Εκτιμάται πως ο τουρισμός έχει εισέλθει σε μια πιο δυναμική φάση ανάπτυξης από το 2005 και μετά , καθώς έχει πλέον υπερβεί το φράγμα των 800 εκ. αφίξεων. Η ύφεση στην οποία έχει εισέλθει η παγκόσμια αγορά επηρεάζει όλους τους κλάδους της οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο. Έτσι και στον κλάδο του τουρισμού εντείνονται οι συνθήκες αβεβαιότητας κάτι που καθιστά δύσκολη την οποιαδήποτε εκτίμηση σε ότι αφορά το άμεσο μέλλον (πηγή:Α.Γναφάκη,2012:6)

**Πίνακας 3.12:** Παγκόσμιες τουριστικές αφίξεις (2008-2011)

Έτος	Αφίξεις (000 επισκέπτες)	Ρυθμός μεταβολής
2008	916.000	+2,1%
2009	881.000	-3,8%
2010	940.000	+6,6%
2011	980.000	+4,4%

Πηγή: U.N.W.T.O.

**Πίνακας 3.13:** Γεωγραφική κατανομή παγκόσμιας τουριστικής κίνησης

Περιοχή	Αφίξεις (000 επισκέπτες)				Μερίδιο 2003	Ρυθμός μεταβολής 2003/02	Εισπράξεις 2002 (\$ 000)
	2000	2001	2002	2003			
Ευρώπη	403.000	401.000	400.000	401.600	57,9%	0,4%	240.000
Ασία/Ειρηνικός	115.000	121.000	131.000	119.100	17,2%	-9,1%	95.000
Αμερική	128.000	121.000	115.000	112.400	16,2%	-2,3%	114.000
Αφρική	27.000	28.000	29.000	30.500	4,4%	+5,2%	12.000
Μέση Ανατολή	23.000	22.000	28.000	30.400	4,4%	+8,6%	13.000
<b>Κόσμος</b>	696.000	693.000	703.000	694.000	100,0%	-1,3%	474.000

Πηγή: W.T.O.

Όσον αφορά στα στατιστικά στοιχεία σχετικά με τις αφίξεις ανά γεωγραφική περιφέρεια (πίνακας 3.13), η Ευρώπη παραμένει η περιοχή με τον υψηλότερο αριθμό αφίξεων και το μεγαλύτερο μερίδιο επί της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς (57,9% για το 2003 και 50% το 2010). Η ευρύτερη περιοχή της Ασίας και του Ειρηνικού παρουσιάζει σημαντική μείωση των αφίξεων κατά την περίοδο 2003/02 (-9,1%) λόγω των καταστροφών από το τσουνάμι, ενώ σημαντική είναι η αύξηση στην περιοχή της Μέσης Ανατολής την ίδια περίοδο (8,6%). Το 2009 μόνο στην Αφρική παρατηρείται αύξηση τουριστικών αφίξεων (+3,4%).

Σχετικά με τους 10 πρώτους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, σύμφωνα με εκτιμήσεις του 2003 (πίνακας 3.14), την πρώτη θέση από πλευράς αριθμού αφίξεων καταλαμβάνει η Γαλλία με 75 εκατ. αφίξεις και ακολουθεί η Ισπανία με 52,5 εκατ. αφίξεις. Με βάση το ύψος των τουριστικών εισπράξεων για το 2003, οι Η.Π.Α. κατέχουν την πρώτη θέση με \$65,1 δισ. και ακολουθεί η Ισπανία με \$41,7 δισ., ενώ η Ελλάδα τοποθετείται στην 10<sup>η</sup> θέση με \$10,7 δισ.

**Πίνακας 3.14:** Οι 10 πρώτοι τουριστικοί προορισμοί παγκοσμίως

Χώρα	Τουριστικές αφίξεις (σε εκατ.)		Χώρα	Τουριστικές εισπράξεις (σε \$ δισ.)	
	2002	2003		2002	2003
Γαλλία	77,0	75,0	Η.Π.Α.	66,5	65,1
Ισπανία	52,3	52,5	Ισπανία	33,6	41,7
Η.Π.Α.	41,9	40,4	Γαλλία	32,3	36,6
Ιταλία	39,8	39,6	Ιταλία	26,9	31,3
Κίνα	36,8	33,0	Γερμανία	19,2	23,0
Βρετανία	24,2	24,8	Βρετανία	17,6	19,4
Αυστρία	18,6	19,1	Κίνα	20,4	17,4
Μεξικό	19,7	18,7	Αυστρία	11,2	13,6
Γερμανία	18,0	18,4	Τουρκία	11,9	13,2
Καναδάς	20,1	17,5	Ελλάδα	9,7	10,7

Πηγή: W.T.O.

Αν και το 2004 ξεκίνησε με ένα ακόμη σοβαρότατο τρομοκρατικό κτύπημα αυτή τη φορά στην Ευρώπη (Μαδρίτη 11/3), φαίνεται από τις πρώτες ενδείξεις να μην επηρέασε τουλάχιστον σε σημαντικό βαθμό την πορεία της τουριστικής κίνησης προς την ευρύτερη περιφέρεια της Δυτικής Ευρώπης. Τουριστικοί παράγοντες ωστόσο εκτιμούν ότι με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, καθοριστικός παράγοντας για την πορεία του τουρισμού τόσο στις ευρωπαϊκές χώρες όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο για το τρέχον έτος (2004), θα είναι η διακύμανση της τιμής του πετρελαίου και σε μικρότερο βαθμό το ισχυρό Ευρώ και ο ρυθμός ανάκαμψης της αμερικάνικης οικονομίας.

Με βάση τις εκτιμήσεις εκπροσώπων διεθνών οργανισμών για τις προοπτικές εξέλιξης της προσφοράς και της ζήτησης στις διάφορες περιοχές του κόσμου για τα αμέσως επόμενα χρόνια, οι αναμενόμενες εξελίξεις στο διεθνή τουρισμό θα έχουν τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

1) επιτάχυνση της ετήσιας ανόδου του διεθνούς τουρισμού, 2) αύξηση του εξερχόμενου τουρισμού από τις Η.Π.Α. και ανάκαμψη από την Ιαπωνία, 3) συνεχιζόμενες και ίσως αυξημένες απαιτήσεις ασφάλειας, 4) ενίσχυση των ενδοπεριφερειακών ταξιδιών αναψυχής, 5) μεταστροφή στις αεροπορικές εταιρίες χαμηλού κόστους, 6) συνέχιση της τάσης για κρατήσεις της τελευταίας στιγμής, 7) αυξημένη χρήση του διαδικτύου, 8) ενίσχυση της τάσης για γνωριμία με τη φύση και τον πολιτισμό των προορισμών και 9) συνέχιση της αυξητικής τάσης του αριθμού των εξερχόμενων τουριστών ηλικίας άνω των 45 ετών. Παρατηρώντας τον πίνακα 3.15 με τους 10 πρώτους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως για το 2010, φαίνεται η άνοδος της Κίνας στην τρίτη θέση.

**Πίνακας 3.15:** Οι 10 πρώτοι τουριστικοί προορισμοί παγκοσμίως για το 2010

Χώρα	Τουριστικές αφίξεις (σε εκατ.)
	2010
Γαλλία	76,8
Η.Π.Α.	59,7
Κίνα	55,7
Ισπανία	52,7
Ιταλία	43,6
Βρετανία	28,1
Τουρκία	27,0
Γερμανία	26,9
Μαλαισία	24,6
Μεξικό	21,5

Πηγή: U.N.W.T.O.

Ο πόλεμος στο Ιράκ, η επιδημία της άτυπης πνευμονίας (SARS), οι τρομοκρατικές επιθέσεις, η αβεβαιότητα στο χώρο της Μέσης Ανατολής, η χαμηλή ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας καθώς και η συνεχής άνοδος των τιμών του πετρελαίου σε συνδυασμό με την κακή περίοδο που διανύουν οι αεροπορικές εταιρίες, δεν έχουν αφήσει ανεπηρέαστο τον ξενοδοχειακό τομέα κατά την τελευταία τριετία. Παρά την κακή συγκυρία, η διαδικασία ανάκτησης των απωλειών για τον κλάδο βρίσκεται σε εξέλιξη, καθώς τουριστικοί κύκλοι εκτιμούν ότι ειδικά η ξενοδοχειακή βιομηχανία έχει τη δυνατότητα να δημιουργεί ζήτηση και να αναδομεί τις υποχρεώσεις του δανεισμού της.

Αισιόδοξα μηνύματα για την αγορά έρχονται από την παγκόσμια οικονομία, η οποία έχει αρχίσει να ανακάμπτει ύστερα από την ύφεση που είχε ως αποτέλεσμα να επηρεαστούν όχι μόνον οι μεγαλύτερες παγκόσμιες αγορές αλλά και αρκετές μικρότερες. Σύμφωνα με κλαδικές αναλύσεις διεθνών οίκων, οι προοπτικές ταχύτερης ανάπτυξης στην περιοχή της Ασίας με ηγέτη την Κίνα, αφήνει πολλές προσδοκίες για την ανάκαμψη της αγοράς, ενώ ιδιαίτερη αισιοδοξία ανάκαμψης υπάρχει και για την περιφέρεια της Βόρειας Αμερικής.

Τα τελευταία χρόνια, ο όγκος των κεφαλαίων που διακινήθηκαν μέσω των διαφόρων χρηματιστηριακών αγορών προς τον ξενοδοχειακό τομέα, ήταν μεγάλος για την Ευρώπη, την Αμερική και την Ασία, ενώ οι ιδιοκτήτες των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων εμφανίζονται ως οι πρωτοπόροι των επενδύσεων ακίνητης περιουσίας (real estate) σε δεκάδες χώρες. Σημαντικές επενδύσεις κατά τη διάρκεια του 2003 πραγματοποιήθηκαν από την Hilton, την Starwood και την Intercontinental.

Μια από τις μεγαλύτερες απειλές που αντιμετωπίζει σήμερα η ξενοδοχειακή βιομηχανία φαίνεται να είναι το διαδίκτυο, καθώς οι ειδικές τιμές που ισχύουν για κρατήσεις μέσω internet, επηρεάζουν προς τα κάτω τα έσοδα ανά δωμάτιο. Αναλυτές εκτιμούν ότι ο αριθμός των κρατήσεων που πραγματοποιείται μέσω του διαδικτύου με εκπτώσεις στις τιμές των δωματίων βαίνει αυξανόμενος, ενώ εκτιμάται ότι το 2005 μια στις πέντε κρατήσεις σε ξενοδοχεία θα γίνεται on line έναντι μία στις 12 που ήταν το 2002. Παράλληλα, οι μισές από αυτές θα ελέγχονται από τις ιστοσελίδες των ίδιων των ξενοδοχείων παρακάμπτοντας έτσι το τουριστικό κύκλωμα.

Μια από τις σημαντικές ανακατατάξεις στον ξενοδοχειακό κλάδο για το 2005 ήταν η απόκτηση του 100% των μετοχών του αυστριακού πάροχου διακοπών Magic Life

από τον μεγαλύτερο τουριστικό οργανισμό της Ευρώπης TUI AG. Σημαντικό επίσης γεγονός για το 2004 ήταν και η αγορά του 29% των μετοχών του Club Mediterranee από την αλυσίδα Accor. Με την συγκεκριμένη εξαγορά, το Caisse des Depots ενισχύει πλέον τη θέση του ως κύριος μέτοχος της Accor μιας εκ των μεγαλύτερων ξενοδοχειακών αλυσίδων παγκοσμίως. Πριν την προαναφερόμενη εξαγορά, η Club Med είχε ήδη προχωρήσει σε συμφωνίες μακράς διάρκειας τόσο με την γαλλική αεροπορική εταιρία Air France όσο και με την ελληνική Superfast Ferries.

Στελέχη της αγοράς θεωρούν ότι συμφωνίες τέτοιου μεγέθους αποτελούν προάγγελο ενός νέου κύματος συμμαχιών, εξαγορών και συγχωνεύσεων μεταξύ εταιριών απ' όλο το φάσμα της παροχής τουριστικών υπηρεσιών και του τομέα των μεταφορών και της ψυχαγωγίας. Τέτοιες διακλαδικές συμμαχίες προκύπτουν από την ανάγκη των μεγάλων «παικτών» - σε πρώτη φάση - να προσφέρουν επώνυμο προϊόν υψηλής ποιότητας, ενώ η συγκρότηση παρόμοιων συνεργιών θα επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις διεθνείς εξελίξεις στον ευρύτερο χώρο της βιομηχανίας διακοπών και ψυχαγωγίας.

Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία σχετικής έρευνας που πραγματοποιήθηκε από την MKG Consulting, το 2004 ο ξενοδοχειακός όμιλος Intercontinental (πρώην Six Continents) ύστερα και από την απόκτηση της αμερικάνικων συμφερόντων Candelwood Suites, κατέλαβε την πρώτη θέση μεταξύ των 10 μεγαλύτερων ξενοδοχειακών ομίλων ανά τον κόσμο, (βάσει αριθμού δωματίων), αριθμώντας 3.520 ξενοδοχεία και 536.318 δωμάτια για το 2004. Ωστόσο, η τρίτη σε σειρά κατάταξης Marriott International παρουσίασε τη μεγαλύτερη ανάπτυξη το 2004 σε σχέση με το 2003, αυξάνοντας το δυναμικό της κατά 26.031 δωμάτια.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και ο πίνακας 3.16 βάσει του οποίου το σήμα της Best Western κατατάσσεται στην πρώτη θέση συγκεντρώνοντας το 2004 310.245 δωμάτια σε ολόκληρο τον κόσμο, ενώ στη δεύτερη θέση ακολουθεί η Holiday Inn με 287.769 δωμάτια. Τη μεγαλύτερη όμως ανάπτυξη φαίνεται να παρουσιάζει η Express by Holiday Inn η οποία ανήκει στον όμιλο της Intercontinental και αύξησε το δυναμικό της κατά 11.091 δωμάτια την περίοδο 2004/03.



**Πίνακας 3.16:** Οι 10 πρώτοι ξενοδοχειακοί όμιλοι παγκοσμίως βάσει αριθμού δωματίων

Σειρά Κατάταξης		Όμιλος	Αριθμός Ξενοδοχείων		Αριθμός Δωματίων		Ποσοστό Μεταβολής σε Δωμάτια
2003	2004		2003	2004	2003	2004	
2	1	InterContinental Hotels Grp (Βρετανία)	3.325	3.520	515.525	536.318	4,0%
1	2	Cendant (Η.Π.Α.)	6.513	6.403	536.097	518.435	-3,3%
3	3	Marriott International (Η.Π.Α.)	2.493	2.656	453.851	479.882	5,7%
4	4	Accor (Γαλλία)	3.829	3.894	440.807	453.403	2,9%
5	5	Choice (Η.Π.Α.)	4.664	4.810	373.722	388.618	4,0%
6	6	Hilton Corp. (Η.Π.Α.)	2.078	2.161	336.493	349.965	4,0%
7	7	Best Western (Η.Π.Α.)	4064	4.110	308.911	310.245	0,4%
8	8	Starwood (Η.Π.Α.)	748	738	226.970	229.247	1,0%
9	9	Carlson Hospitality Worldwide (Η.Π.Α.)	847	881	141.923	147.624	4,0%
10	10	Hilton International (Βρετανία)	402	412	100.493	99.364	-1,1%

Πηγή: MKG Consulting

Ο IHG θεωρείται ο μεγαλύτερος ξενοδοχειακός όμιλος στον κόσμο από το 2004. Από το δίκτυό της έφυγαν 31000 δωμάτια το 2011 εξ αιτίας νέων κατευθυντήριων της Holiday Inn. Ο Best Western είχε τους χαμηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης -0,4% και ο IHG έχει τους δεύτερους χαμηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης. Η Starwood έχει τους μεγαλύτερους ρυθμούς ανάπτυξης (5,9%) λόγω του ανοίγματος του αμερικάνικου ομίλου προς τις αναδυόμενες αγορές και κυρίως προς την Κίνα. (πηγή:Α.Γναφάκη,2012:24)

**Πίνακας 3.17:** Τουριστικές εισπράξεις ανά περιοχή

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2000	2005	2009	2010	2010/09
	(σε δις \$)				(Δ%)
<b>ΚΟΣΜΟΣ</b>	<b>475</b>	<b>679</b>	<b>851</b>	<b>918</b>	<b>7,9</b>
<b>Ευρώπη</b>	<b>231,7</b>	<b>349,8</b>	<b>411,5</b>	<b>406,9</b>	<b>-1,1</b>
<i>Βόρεια Ευρώπη</i>	<i>36,1</i>	<i>53,6</i>	<i>58,6</i>	<i>59,4</i>	<i>1,4</i>
<i>Δυτική Ευρώπη</i>	<i>83,7</i>	<i>123,2</i>	<i>144,2</i>	<i>142,2</i>	<i>-1,4</i>
<i>Κεντρ. &amp; Ανατ. Ευρώπη</i>	<i>20,3</i>	<i>32,7</i>	<i>47,4</i>	<i>47,7</i>	<i>0,6</i>
<i>Νότια &amp; Μεσογειακή Ευρώπη</i>	<i>91,6</i>	<i>140,2</i>	<i>161,3</i>	<i>157,7</i>	<i>-2,2</i>
<b>Ασία και Ειρηνικός</b>	<b>85,4</b>	<b>135,2</b>	<b>203,2</b>	<b>248,2</b>	<b>22,1</b>
<i>Ωκεανία</i>	<i>14,3</i>	<i>25,9</i>	<i>33,6</i>	<i>39,5</i>	<i>17,6</i>
<i>Νότια Ασία</i>	<i>4,8</i>	<i>9,4</i>	<i>14,9</i>	<i>18,8</i>	<i>26,2</i>
<b>Αμερική</b>	<b>131,4</b>	<b>145,3</b>	<b>165,9</b>	<b>181,8</b>	<b>9,6</b>
<i>Βόρεια Αμερική</i>	<i>102,0</i>	<i>107,7</i>	<i>119,2</i>	<i>131,0</i>	<i>9,9</i>
<i>Καραϊβική</i>	<i>17,2</i>	<i>20,7</i>	<i>22,4</i>	<i>23,6</i>	<i>5,4</i>
<b>Αφρική</b>	<b>10,3</b>	<b>22,0</b>	<b>28,6</b>	<b>30,8</b>	<b>7,7</b>
<b>Μέση Ανατολή</b>	<b>16,8</b>	<b>26,6</b>	<b>42,0</b>	<b>50,5</b>	<b>20,2</b>

Πηγή: U.N.W.T.O.

Αντίθετα από την Κίνα, η οποία δέχεται πλέον περισσότερους τουρίστες και από την Ισπανία, η Ελλάδα έπεσε στην 21<sup>η</sup> θέση ενώ το 2009 κατείχε την 15<sup>η</sup> θέση. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο οργανισμό τουρισμού κατά τις αρχές του **2011** παρατηρήθηκε αύξηση των παγκόσμιων μετακινήσεων κατά 5%.

Οι αφίξεις προς την Ευρώπη σημείωσαν αναπάντεχα αύξηση κατά 6,4%, με τις μεσογειακές χώρες να επιτυγχάνουν ακόμα καλύτερες επιδόσεις (7,4%). Αντίθετα, η αγορά της Μέσης Ανατολής συρρικνώθηκε κατά 11% και της Βόρειας Αφρικής κατά 13%. Από τις εξελίξεις των τουριστικών μεγεθών φαίνεται ότι η Αραβική Άνοιξη επιδείνωσε τους όρους ασφαλείας στην περιοχή και αποθάρρυνε τους τουρίστες να ταξιδέψουν προς τις περιοχές αυτές. Μεγάλο τμήμα των τουριστών αυτών, προτίμησε τις χώρες της Νότιας Ευρώπης για τις θερινές του διακοπές.

Μικρότερη της αναμενόμενης υπήρξε η βελτίωση των αφίξεων και στην περιοχή της Νοτιοανατολικής Ασίας (+5%). Τέλος, η Νότια Αμερική με αύξηση 15% και η Υποσαχάρια Αφρική με αύξηση 9% συγκαταλέγονται στους κερδισμένους του α' εξαμήνου του 2011. Ο WTO εκτιμά βάσιμα ότι η άνοδος θα συνεχιστεί και το δεύτερο εξάμηνο του 2011. Επίσης, το 2012 η παγκόσμια τουριστική αγορά θα εξακολουθήσει να κινείται ανοδικά και θα υπερβεί για πρώτη φορά το ορόσημο του ενός δισεκατομμυρίου τουριστών ετησίως. (πηγή:Ι.Τ.Ε.Π.,2011: 4)

## **3.2 Θέματα Marketing.**

### **3.2.1 Ιδέα Marketing-Στόχοι-Στρατηγικές.**

Η διοίκηση της εταιρείας που θα εκμεταλλεύεται την ξενοδοχειακή μονάδα είναι σε άμεση συνεργασία με άλλες τουριστικές εταιρείες, προκειμένου να δημιουργήσει τις απαραίτητες βάσεις για την μελλοντική εξέλιξη της μονάδας. Οι ιδιοκτήτες του ξενοδοχείου προκειμένου να δημιουργήσουν τις απαραίτητες βάσεις για την μελλοντική εξέλιξη της μονάδας, έχουν ήδη έρθει σε επαφή με τουριστικά γραφεία τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού, προκειμένου να εξασφαλίσουν την επαγγελματική συνεργασία μαζί τους μετά την ολοκλήρωση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου. Η εμπειρία και η πρακτική στον χώρο του διεθνούς τουρισμού, επιβεβαιώνει το ότι ο εκσυγχρονισμός και η πλήρης λειτουργία μιας σύγχρονης μονάδας, όπως η συγκεκριμένη, λειτουργεί σαν πόλος έλξης συγκεκριμένων τουριστών υψηλού εισοδήματος.

Ο στόχος των ιδρυτών της ξενοδοχειακής αυτής μονάδας θα πρέπει να είναι η δημιουργία μιας σταθερής πελατείας που θα είναι μόνιμη, θα επανέρχεται σχεδόν κάθε καλοκαίρι και θα στέλνει και άλλους. Η επιχείρηση θα πρέπει να καλύπτει τις απαιτήσεις και τις προσδοκίες των πελατών σεβόμενα τα χρήματα και το χρόνο που θα δαπανήσουν. Με την σωστή αυτή τακτική τα κέρδη του ξενοδοχείου θα αυξάνονται καθώς θα επιμηκύνεται σιγά σιγά και η τουριστική σαιζόν με τελικό στόχο την εξάλειψη της εποχικότητας. Η οργανωμένη προώθηση και το σωστό marketing, σε συνδυασμό πάντα με καλές και ποιοτικές υπηρεσίες, θα κάνουν το ξενοδοχείο πασίγνωστο στις Βόρειες Σποράδες.

Λαμβάνοντας υπόψιν τις κινήσεις των ανταγωνιστών αλλά και τα δεδομένα της ελληνικής αγοράς, το ξενοδοχείο θα ακολουθήσει μία ολοκληρωμένη στρατηγική marketing. Αρχικά θα γίνουν καταχωρήσεις σε περιοδικά και έντυπα (ελληνικά και ξένα) που αφορούν παρουσιάσεις ξενοδοχείων, προορισμών αλλά και οργανώσεις συνεδρίων, αφού θα υπάρχει ένα μικρό συνεδριακό κέντρο στο ξενοδοχείο. Επίσης σημαντική είναι και η διαφήμιση σε ραδιοφωνικούς σταθμούς τοπικούς όπως στην Θεσσαλονίκη, του Βόλου, της Εύβοιας και της Φθιώτιδας καθώς υπάρχει άμεση πρόσβαση στο νησί από εκεί. Επιπλέον θα προχωρήσουν σε δημιουργία φυλλαδίων και θα συμμετάσχουν σε τουριστικές εκθέσεις και συνέδρια. Τέλος το πιο σημαντικό πλέον είναι η κατασκευή μιας άρτια σχεδιασμένης ιστοσελίδας με πολλές πληροφορίες και λεπτομερείς περιγραφές, φωτογραφίες και συνδέσμους για το νησί καθώς όλοι σχεδόν είναι χρήστες internet και ενημερώνονται από αυτό.

Με την κατάλληλη χρήση «λέξεων-κλειδιών» το site θα καταφέρει να ανεβαίνει στις λίστες επισκεψιμότητας. Επίσης ένας δωρεάν αλλά πολύ αποτελεσματικός τρόπος προώθησης πλέον είναι και οι καταχωρήσεις σε facebook και twitter. Δημιουργώντας λογαριασμό εκεί τα αποτελέσματα θα είναι θεαματικά, αφού λόγω της εξέλιξης της τεχνολογίας, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, των κινητών και των tablets ολοένα και περισσότεροι άνθρωποι ενημερώνονται με τον τρόπο αυτό.

### **3.2.2 Προσφερόμενες Υπηρεσίες-Αγορά-Στόχος.**

Το ξενοδοχείο ονομάζεται ALONISSOS VILLAGE, είναι 4\* και αποτελείται από κεντρικό κτίριο Reception , 86 Bungalows κλασικού τύπου και 7 Bungalows Σουίτες, δηλαδή συνολικά 93 Bungalows/186 κλίνες. Απλώνεται σε μια έκταση 27 στρεμμάτων που εφάπτεται στην μοναδική αμμόδη παραλία του νησιού, τη Χρυσή Μηλιά. Το συγκρότημα, είναι βυθισμένο στο πράσινο ενώ η αμφιθεατρική δομή του επιτρέπει στον επισκέπτη να απολαμβάνει απaráμιλλη θέα προς τη θάλασσα όλες τις ώρες της ημέρας.

Το ALONISSOS VILLAGE αποτελεί έναν προορισμό-εμπειρία για το ξεχωριστό κοινό του. Η αισθητική των χώρων του, δημιουργεί μια όμορφη ατμόσφαιρα στο bar δίπλα στην πισίνα με τις αναπαυτικές πολυθρόνες , στο χώρο υποδοχής με μοντέρνα δερμάτινα σαλόνια, στα φιλόξενα δωμάτια και τις σουίτες με πισίνα ή Jacuzzi και θέα στη θάλασσα, στο μαγευτικό beach bar, στο Spa Center και την Αίθουσα Γυμναστικής, στο εστιατόριο με τις ποικίλες γαστρονομικές προτάσεις. Ένα ιδανικό περιβάλλον, που εξασφαλίζει άνεση στη διαμονή και διακριτικότητα στην εξυπηρέτηση, απέχει μόνο 4.5 χλμ από την πρωτεύουσα –λιμάνι του νησιού, το Πατητήρι και 5.5 χλμ από την γραφική Παλιά Χώρα.

Η αρχιτεκτονική του ξενοδοχείου συνδυάζεται ιδανικά με τα δυο κυρίαρχα στοιχεία του περιβάλλοντα χώρου, την πλούσια βλάστηση και τη θάλασσα, αναδεικνύοντας τα bungalows και τις σουίτες που προσφέρουν όλες τις σύγχρονες ανέσεις. Η ποιότητα κατασκευής ήταν το βασικό στοιχείο της ανέγερσης της μονάδας. Τα κυρίαρχα στοιχεία στους εξωτερικούς χώρους είναι τα γραφικά σοκάκια και τα όμορφα παρτέρια με τις τριανταφυλλιές, οι πετρόχτιστες μάντρες, οι λιτές γραμμές των κτισμάτων, το βότσαλο που διακοσμεί κάποια σημεία του δρόμου, το ξύλο που έχει χρησιμοποιηθεί με μαεστρία, η τοπική πέτρα και το κεραμίδι.

Η μίνιμαλ αισθητική χαρακτηρίζει και τους εσωτερικούς χώρους ενώ παράλληλα διαθέτει:

- Γυμναστήριο
- Εστιατόριο
- Boutique
- Spa-Χαμάμ
- Pool Bar
- Τηλεόραση στη Reception
- Πισίνα
- Ξαπλώστρες και ομπρέλες πισίνας χωρίς χρέωση
- 24ωρη υπηρεσία υποδοχής (ρεσεψιόν)
- Beach Bar
- Παιχνίδια στη θάλασσα (κανώ κλπ)
- Ξαπλώστρες και ομπρέλες στην παραλία χωρίς χρέωση
- Υπαιθριο parking
- Ασύρματη Πρόσβαση στο Internet στη Reception
- Αίθουσα Συνεδρίων
- Play Room με μπιλιάρδο, τραπέζι ring pong και ποδοσφαιράκι
- Αμφιθέατρο

Χάρη στην προσεγμένη διακόσμηση, τα ποιοτικά υφάσματα, τα απαλά χρώματα, τον βαμβακερό ιματισμό, τα πουπουλένια μαξιλάρια, τα υπέροχα κρεβάτια και τα μοντέρνα έπιπλα, η διαμονή μετατρέπεται σε ιδανική. Τα Bungalows διαθέτουν:

- Air Condition
- Δορυφορική Τηλεόραση
- Τηλέφωνο
- Μπάνιο με μπανιέρα ή ντουζιέρα
- Amenities
- Σεσουάρ
- Τηλέφωνο στο μπάνιο
- Ψυγείο
- Χρηματοκιβώτιο ασφαλείας
- DVD player on request
- Υπηρεσία αφύπνισης

Ο καθορισμός της ομάδας-στόχος των πελατών αποτελεί σημαντικό στοιχείο για την οργάνωση του marketing. Οι υπηρεσίες του ξενοδοχείου απευθύνονται στους εξής τουρίστες κατά εθνικότητα:

- Ελληνική

- Ιταλική
- Αυστριακή
- Γερμανική
- Ολλανδική
- Ρώσικη
- Σέρβικη
- Τσέχικη

Και σε άλλες διάφορες όπως:

- Οικογένειες
- Ζευγάρια
- Φυσιολάτρες
- Γιατρούς
- Γιατρούς Ομοιοπαθητικής
- Λάτρεις του φαρέματος και των καταδύσεων
- Επιβάτες κοτέρων και φουσκωτών σκαφών.
- Κοσμικών που έχουν προηγουμένως επισκεφθεί την κοσμική Σκιάθο.

Οι πλειοψηφία των πελατών είναι ηλικίας 30-60 ετών, 60% άνδρες και 40% γυναίκες.

- ❖ Δυνάμεις και Αδυναμίες: Η επιχείρηση διαθέτει πολύ δυνατό σημείο ότι ο πελάτης μπορεί να επιλέξει την βόλτα στο λιμάνι του νησιού ή στη γραφική παλιά χώρα όπου συναντά κανείς αρκετή κίνηση τους καλοκαιρινούς μήνες αιχμής ή να παραμείνει στο ξενοδοχείο το οποίο βρίσκεται απομονωμένο στην περιοχή Χρυσή Μηλιά όπου μπορεί να απολαύσει την ηρεμία πίνοντας το ποτό του στα bar του ξενοδοχείου ή γευματίζοντας στο εστιατόριο. Η βασική αδυναμία της επιχείρησης είναι η απόστασή της από το αεροδρόμιο, το οποίο βρίσκεται στη Σκιάθο καθώς η Αλόνησος δε διαθέτει αεροδρόμιο, με αποτέλεσμα η επιχείρηση αλλά και οι πελάτες να επιβαρύνονται το κόστος της μεταφοράς από Σκιάθο-Αλόνησο.
- ❖ Ευκαιρίες και απειλές: Για την επιχείρηση θεωρείται σημαντική ευκαιρία η στροφή των πελατών προς εναλλακτικές μορφές τουρισμού και απειλή η στροφή αρκετών τουριστών συνεδριακού τουρισμού προς τα μεγάλα αστικά κέντρα όπου κατασκευάζονται μεγάλα και πλήρως εξοπλισμένα συνεδριακά κέντρα.

- ❖ Ανταγωνισμός: Η ξενοδοχειακή αυτή μονάδα, η οποία θα είναι 4 αστέρων (δεν υπάρχει τετράστερο ξενοδοχείο στο νησί), θα διαθέτει ένα μικρό συνεδριακό κέντρο, ενώ το οικόπεδο εφάπτεται στην μοναδική αμμώδη παραλία του νησιού υπερτερεί αυτόματα των υπόλοιπων ξενοδοχείων. Το περιβάλλον της Αλοννήσου δεν είναι ισχυρά ανταγωνιστικό για ένα προϊόν όπως το ALONISSOS VILLAGE. Οπότε άμεσοι ανταγωνιστές δεν θεωρείται ότι υπάρχουν.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

### 3.3 Προβλεπόμενα έσοδα-έξοδα.

Στη συνέχεια, γίνεται η ανάλυση προβλεπόμενων εσόδων της μονάδας. Με βάση αυτά τα στοιχεία εξετάζεται η εφικτότητα του έργου και η βιωσιμότητα της επένδυσης. Η οικονομική ανάλυση γίνεται σε σταθερές τιμές, ενώ στις τιμές των προσφερομένων υπηρεσιών δεν περιλαμβάνεται Φ.Π.Α. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι παραδοχές στις οποίες βασίζονται οι προβλέψεις του επιχειρηματικού σχεδίου. Η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα λειτουργεί σε επτάμηνη βάση και θεωρείται ξενοδοχείο αναψυχής. Η ίδρυση της μονάδας έχει σχεδιαστεί με βάση τις απαιτήσεις και τις τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Στον πίνακα 3.18 πραγματοποιείται η πρόβλεψη της μέσης ετήσιας πληρότητας της μονάδας στο έτος ανά μήνα. Η μονάδα δεν λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Παρατηρείται ότι οι μήνες με την υψηλότερη πληρότητα είναι οι θερινοί (Ιούλιος και Αύγουστος).

**Πίνακας 3.18:** ποσοστό μέσης πληρότητας/έτος/μήνα (παραδοχή)

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΜΑΡΤΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	60,0%	61,8%	63,7%	65,6%	67,5%
ΜΑΙΟΣ	65,0%	67,0%	69,0%	71,0%	73,2%
ΙΟΥΝΙΟΣ	80,0%	82,4%	84,9%	87,4%	90,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	85,0%	87,6%	90,2%	92,9%	95,7%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	92,0%	94,8%	97,6%	100,0%	100,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	80,0%	82,4%	84,9%	87,4%	90,0%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	75,0%	77,3%	79,6%	82,0%	84,4%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Ο πίνακας 3.19 παρουσιάζει την πρόβλεψη της τιμής ανά κατηγορία (δίκλινο, τρίκλινο, κ.λ.π.) ανά κλίνη και ανά διανυκτέρευση. Παρατηρείται ότι οι μήνες που παρουσιάζουν και την υψηλότερη πληρότητα (αυξημένη ζήτηση) έχουν τις υψηλότερες τιμές.

**Πίνακας 3.19:** τιμή/κατηγορία/κλίνη/διανυκτέρευση σε € (παραδοχή)

ΤΙΜΗ / ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ / ΚΛΙΝΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ ( ΣΕ € )				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΣΟΥΙΤΕΣ	(α) ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ:
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ</b> →		86 <b>172</b>	7 <b>14</b>	<b>186</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ		0,0 €	0,0 €	
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ		0,0 €	0,0 €	
ΜΑΡΤΙΟΣ		0,0 €	0,0 €	
ΑΠΡΙΛΙΟΣ		25,0 €	30,0 €	
ΜΑΙΟΣ		25,0 €	30,0 €	
ΙΟΥΝΙΟΣ		30,0 €	35,0 €	
ΙΟΥΛΙΟΣ		35,0 €	40,0 €	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ		40,0 €	45,0 €	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ		30,0 €	35,0 €	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ		25,0 €	30,0 €	
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ		0,0 €	0,0 €	
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ		0,0 €	0,0 €	

Στον πίνακα 3.20 παρουσιάζει τη μέση πληρότητα σε ημέρες λειτουργίας το μήνα, εκτιμάται, ότι το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας μετά την υλοποίηση της επένδυσης, η μέση πληρότητα της μονάδας σε ημέρες θα είναι συνολικά 161 ημέρες.

**Πίνακας 3.20:** (πίνακας 3.18) x (πίνακας 3.19α)

	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ - ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ/ΜΗΝΑ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	18	19	19	20	20
ΜΑΙΟΣ	20	20	21	21	22
ΙΟΥΝΙΟΣ	24	25	25	26	27
ΙΟΥΛΙΟΣ	26	26	27	28	29
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	28	28	29	30	30
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	24	25	25	26	27
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	23	23	24	25	25
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>161 ημ.</b>	<b>166 ημ.</b>	<b>171 ημ.</b>	<b>176 ημ.</b>	<b>180 ημ.</b>

Ο πίνακας 3.21 παρουσιάζει τις συνολικές διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στην μονάδα βάσει των προβλεπόμενων ημερών λειτουργίας το μήνα σε σχέση με την δυναμικότητά της.

**Πίνακας 3.21:** (πίνακας 3.20)x30 ημέρες

	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	3.348,0	3.448,4	3.551,9	3.658,4	3.768,2
ΜΑΙΟΣ	3.627,0	3.735,8	3.847,9	3.963,3	4.082,2
ΙΟΥΝΙΟΣ	4.464,0	4.597,9	4.735,9	4.877,9	5.024,3
ΙΟΥΛΙΟΣ	4.743,0	4.885,3	5.031,8	5.182,8	5.338,3
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	5.133,6	5.287,6	5.446,2	5.580,0	5.580,0
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	4.464,0	4.597,9	4.735,9	4.877,9	5.024,3
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	4.185,0	4.310,6	4.439,9	4.573,1	4.710,3
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>29.964,6</b>	<b>30.863,5</b>	<b>31.789,4</b>	<b>32.713,5</b>	<b>33.527,5</b>

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ετήσια έσοδα της μονάδας για την επόμενη πενταετία υπολογίζονται βάση της πληρότητας της μονάδας. Στον πίνακα 3.22 παρουσιάζονται τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στην

μονάδα. Το πρώτο έτος λειτουργίας θα πραγματοποιηθούν διανυκτερεύσεις αξίας περίπου 929 χιλ. €, ενώ κατά το πέμπτο έτος θα ανέλθουν σε περίπου 1 εκατ. €.

**Πίνακας 3.22:** (πίνακας 3.19)χ(πίνακας 3.21) έσοδα από διανυκτερεύσεις σε ευρώ

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (ΣΕ €)				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	84.960	87.509	90.134	92.838	95.623
ΜΑΙΟΣ	92.040	94.801	97.645	100.575	103.592
ΙΟΥΝΙΟΣ	135.600	139.668	143.858	148.174	152.619
ΙΟΥΛΙΟΣ	167.790	172.824	178.008	183.349	188.849
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	207.276	213.494	219.899	225.300	225.300
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	135.600	139.668	143.858	148.174	152.619
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	106.200	109.386	112.668	116.048	119.529
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>929.466 €</b>	<b>957.350 €</b>	<b>986.070 €</b>	<b>1.014.457 €</b>	<b>1.038.131 €</b>

Η μονάδα θα πραγματοποιήσει ακόμα έσοδα από υπηρεσίες εστίασης. Στον πίνακα 3.23 παρουσιάζεται η συχνότητα σερβιρίσματος ανά πελάτη που διανυκτερεύει.

Ειδικότερα, θεωρούμε ότι πρωινό θα πάρει το 100% των πελατών, ενώ το εστιατόριο θα το επισκεφτεί το 30%. Όσον αφορά στο μπαρ θα το επισκεπτούν τουλάχιστον από μία φορά (1) κατά το πρώτο έτος.

**Πίνακας 3.23:** προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών (παραδοχή)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ - ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΠΕΛΑΤΗ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
(α) Πρωινό	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(β) Εστιατόριο	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Στον πίνακα 3.24 παρουσιάζεται η μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα. Ειδικότερα, η τιμή πρωινού ανέρχεται σε 10 €, ένα μέσο γεύμα κατά άτομο θα ανέλθει σε 15 € και η μέση κατανάλωση στο μπαρ ανά πελάτη θα ανέλθει ημερησίως σε 5 €.

**Πίνακας 3.24:** μέση τιμή διάθεσης/μονάδα (παραδοχή)

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€
(α) Πρωινό	10,0 €
(β) Εστιατόριο	15,0 €
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κλπ	5,0 €

Στον πίνακα 3.25 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε όγκο, που προέρχονται από πρωινά.

**Πίνακας 3.25:** (πίνακας 3.21)χ(πίνακας 3.23α)συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά

	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΠΡΩΙΝΑ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	3.348	3.448	3.552	3.658	3.768
ΜΑΙΟΣ	3.627	3.736	3.848	3.963	4.082
ΙΟΥΝΙΟΣ	4.464	4.598	4.736	4.878	5.024
ΙΟΥΛΙΟΣ	4.743	4.885	5.032	5.183	5.338
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	5.134	5.288	5.446	5.580	5.580
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	4.464	4.598	4.736	4.878	5.024
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	4.185	4.311	4.440	4.573	4.710
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>29.965</b>	<b>30.864</b>	<b>31.789</b>	<b>32.714</b>	<b>33.528</b>

Στον πίνακα 3.26 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε όγκο από το εστιατόριο.

**Πίνακας 3.26:** (πίνακας 3.21)χ(πίνακας 3.23β)συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο

	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.004	1.035	1.066	1.098	1.130
ΜΑΙΟΣ	1.088	1.121	1.154	1.189	1.225
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.339	1.379	1.421	1.463	1.507
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.423	1.466	1.510	1.555	1.601
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.540	1.586	1.634	1.674	1.674
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.339	1.379	1.421	1.463	1.507
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.256	1.293	1.332	1.372	1.413
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>8.989</b>	<b>9.259</b>	<b>9.537</b>	<b>9.814</b>	<b>10.058</b>

Στον πίνακα 3.27 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε όγκο από το μπαρ και την καφετέρια.

**Πίνακας 3.27:** (πίνακας 3.21)χ(πίνακας 3.23γ)συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-μπαρ καφετέρια κλπ

	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ ΚΛΠ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	3.348	3.448	3.552	3.658	3.768
ΜΑΙΟΣ	3.627	3.736	3.848	3.963	4.082
ΙΟΥΝΙΟΣ	4.464	4.598	4.736	4.878	5.024
ΙΟΥΛΙΟΣ	4.743	4.885	5.032	5.183	5.338
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	5.134	5.288	5.446	5.580	5.580
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	4.464	4.598	4.736	4.878	5.024
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	4.185	4.311	4.440	4.573	4.710
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>29.965</b>	<b>30.864</b>	<b>31.789</b>	<b>32.714</b>	<b>33.528</b>

Στον πίνακα 3.28 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε αξία από τα πρωινά.

**Πίνακας 3.28:** (πίνακας 3.24α)χ(πίνακας 3.25) έσοδα πρωινά

	ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΠΡΩΙΝΑ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	33.480	34.484	35.519	36.584	37.682
ΜΑΙΟΣ	36.270	37.358	38.479	39.633	40.822
ΙΟΥΝΙΟΣ	44.640	45.979	47.359	48.779	50.243
ΙΟΥΛΙΟΣ	47.430	48.853	50.318	51.828	53.383
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	51.336	52.876	54.462	55.800	55.800
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	44.640	45.979	47.359	48.779	50.243
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	41.850	43.106	44.399	45.731	47.103
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>299.646</b>	<b>308.635</b>	<b>317.894</b>	<b>327.135</b>	<b>335.275</b>

Στον πίνακα 3.29 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε αξία από το εστιατόριο.

**Πίνακας 3.29:** (πίνακας 3.24β)χ(πίνακας 3.26) έσοδα εστιατόριο

	ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	15.066	15.518	15.984	16.463	16.957
ΜΑΙΟΣ	16.322	16.811	17.315	17.835	18.370
ΙΟΥΝΙΟΣ	20.088	20.691	21.311	21.951	22.609
ΙΟΥΛΙΟΣ	21.344	21.984	22.643	23.323	24.022
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	23.101	23.794	24.508	25.110	25.110
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	20.088	20.691	21.311	21.951	22.609
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	18.833	19.397	19.979	20.579	21.196
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>134.841</b>	<b>138.886</b>	<b>143.052</b>	<b>147.211</b>	<b>150.874</b>

Στον πίνακα 3.30 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε αξία από το μπαρ και την καφετέρια.

**Πίνακας 3.30:** (πίνακας 3.24γ)×(πίνακας 3.27) έσοδα μπαρ και καφετέρια.

	ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ ΚΛΠ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	16.740	17.242	17.759	18.292	18.841
ΜΑΙΟΣ	18.135	18.679	19.239	19.817	20.411
ΙΟΥΝΙΟΣ	22.320	22.990	23.679	24.390	25.121
ΙΟΥΛΙΟΣ	23.715	24.426	25.159	25.914	26.691
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	25.668	26.438	27.231	27.900	27.900
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	22.320	22.990	23.679	24.390	25.121
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	20.925	21.553	22.199	22.865	23.551
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>149.823</b>	<b>154.318</b>	<b>158.947</b>	<b>163.568</b>	<b>167.638</b>

Στον πίνακα 3.31 παρουσιάζονται συνολικά τα έσοδα από την εστίαση, επισημαίνεται ότι τα συγκεκριμένα έσοδα ανέρχονται περίπου σε 584 χιλ. € κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

**Πίνακας 3.31:** (πίνακας 3.28)+(πίνακας 3.29)+ (πίνακας 3.30)

	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ ΚΛΠ				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	65.286	67.245	69.262	71.340	73.480
ΜΑΙΟΣ	70.727	72.848	75.034	77.285	79.603
ΙΟΥΝΙΟΣ	87.048	89.659	92.349	95.120	97.973
ΙΟΥΛΙΟΣ	92.489	95.263	98.121	101.065	104.097
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	100.105	103.108	106.202	108.810	108.810
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	87.048	89.659	92.349	95.120	97.973
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	81.608	84.056	86.577	89.175	91.850
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΟΣ</b>	<b>584.310</b>	<b>601.839</b>	<b>619.894</b>	<b>637.913</b>	<b>653.786</b>

Το κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων και ποτών παρουσιάζεται στον πίνακα 3.24, το συγκεκριμένο κόστος αφορά στο 20% στην τιμή πώλησης για τα πρωινά, στο 25% για το εστιατόριο και στο 15% για το μπαρ και την καφετέρια.

**Πίνακας 3.32:** (παραδοχή)

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		(α) ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	(β) ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωινό	10,0 €	20,0%	2,00
(β) Εστιατόριο	15,0 €	25,0%	3,75
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κλπ	5,0 €	15,0%	0,75

Στον πίνακα 3.33 παρουσιάζεται αναλυτικά το κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων και ποτών, το οποίο ανέρχεται περίπου σε 116 χιλ. € κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

**Πίνακας 3.33:** (σύνολα των πινάκων 3.28,3.29,3.30 x πίνακα 3.32α) κόστος αγοράς αναλωσίμων-τροφίμων και ποτών σε ευρώ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ
(α) Πρωινό	59.929,2	61.727,1	63.578,9	65.427,0	67.055,0
(β) Εστιατόριο	33.710,2	34.721,5	35.763,1	36.802,7	37.718,4
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κλπ	22.473,5	23.147,7	23.842,1	24.535,1	25.145,6
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>116.112,8 €</b>	<b>119.596,2 €</b>	<b>123.184,1 €</b>	<b>126.764,8 €</b>	<b>129.919,1 €</b>

Στην συνέχεια παρουσιάζονται έσοδα από άλλες πηγές, ειδικότερα στον πίνακα 3.34α παρουσιάζονται έσοδα από εκδηλώσεις και συνέδρια που θα πραγματοποιηθούν στους χώρους της μονάδας.

**Πίνακας 3.34α:** (παραδοχή)



## ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ

(ΣΕ €)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
Εκδηλώσεις	65.000,00	66.950,00	68.958,50	71.027,26	73.158,07
ΣΥΝΟΛΟ	65.000,00	66.950,00	68.958,50	71.027,26	73.158,07

Στον πίνακα 3.34 β παρουσιάζονται έσοδα υπολογιζόμενα επί του κύκλου εργασιών, σε αυτή την κατηγορία ανήκουν τα έσοδα από τηλέφωνα, πλυντήριο κ.λ.π.

**Πίνακας 3.34β:** (παραδοχή)

## Λ. ΕΣΟΔΑ ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΥΚΛΟΥ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ :

3,1%

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
Τηλέφωνα	12.500,00	12.875,00	13.261,25	13.659,09	14.068,86
Πλυντήριο	15.500,00	15.965,00	16.443,95	16.937,27	17.445,39
Λοιπά	22.000,00	22.660,00	23.339,80	24.039,99	24.761,19
ΣΥΝΟΛΟ	50.000,00	51.500,00	53.045,00	54.636,35	56.275,44

Στον πίνακα 3.35 παρουσιάζονται συγκεντρωτικά το σύνολο των λοιπών εσόδων, το οποίο θα ανέλθει περίπου σε 115 χιλ. € κατά το πρώτο έτος.

**Πίνακας 3.35:** σύνολο (πίνακας 34 α) +(πίνακας 34 β)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
Εκδηλώσεις	65.000	66.950	68.959	71.027	73.158
Από %	50.000	51.500	53.045	54.636	56.275
	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	115.000,0 €	118.450,0 €	122.003,5 €	125.663,6 €	129.433,5 €

Στην συνέχεια παρουσιάζεται ο πίνακας συνολικών εσόδων ανά κατηγορία, παρατηρείται ότι τα έσοδα από διανυκτερεύσεις αφορούν περίπου στο 57% των συνολικών εσόδων. Ακολουθούν τα έσοδα από εστίαση που αποτελούν περίπου το 36%, ενώ οι άλλες πηγές εσόδων διαμορφώνουν το 7% του συνολικού κύκλου εργασιών. Ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών της μονάδας ανέρχεται περίπου σε 1,6 εκατ. € κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ κατά το πέμπτο έτος θα ανέλθει περίπου σε 1,8 εκατ. €.

**Πίνακας 3.36:** πίνακας συνολικών εσόδων σε ευρώ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	929466	957350	986070	1014456.5	1038131.2
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ-ΜΠΑΡ-ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	584309.7	601839	619894.2	637913.3	653786.4
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (πχ ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ-ΣΥΝΕΔΡΙΑ	115000	118450	122003.5	125663.6	129433.5
& ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΕΣΟΔΩΝ)					
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1628775.7</b>	<b>1677639</b>	<b>1727967.7</b>	<b>1778033.4</b>	<b>1821351.1</b>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΕΙΣΡΟΕΣ ΥΛΙΚΩΝ

#### 4.1 Πρώτες Ύλες και διαθεσιμότητα.

Αντικείμενο του κεφαλαίου αυτού είναι να αναλυθεί ο τρόπος που επιλέχθηκαν οι πρώτες ύλες. Επίσης οι πρώτες ύλες θα πρέπει να περιγραφούν μαζί και με τις άλλες εισροές οι οποίες θα χρειαστούν κατά τη λειτουργία του ξενοδοχείου ALONISSOS VILLAGE. Επιπλέον, θα γίνει αναφορά στον υπολογισμό του κόστους των πρώτων υλών. Για τη λειτουργία της ξενοδοχειακής αυτής μονάδας οι πρώτες ύλες και τα εφόδια που χρειάζονται είναι:

- Τρόφιμα και ποτά (πρώτες ύλες Food & Beverage).
- Υλικά καθαριότητας και συντήρησης
- Γραφική ύλη και αναλώσιμα

Η πρώτη κατηγορία «τρόφιμα και ποτά», αποτελείται από ευπαθή υλικά που έχουν ημερομηνία λήξης, συντηρούνται στην ψύξη ή στην κατάψυξη και φθείρονται εύκολα. Για τους λόγους αυτούς θα πρέπει να γίνεται λεπτομερής προγραμματισμός κατά την προμήθεια των υλικών αυτών, καθώς μπορεί να ζημιωθεί η ξενοδοχειακή μονάδα είτε γιατί θα καταστραφούν τα υλικά είτε γιατί εφόσον δεν έχει γίνει παραγγελία για επαρκή ποσότητα, η ποιότητα των υπηρεσιών στις επισιτιστικές μονάδες θα πληγεί σημαντικά. Η αποθήκη θα πρέπει να συνεργάζεται απόλυτα με το εστιατόριο, την κουζίνα, το μπαρ, το τεχνικό τμήμα αλλά και το λογιστήριο έτσι ώστε να ισορροπεί και να ταυτίζεται η διαθεσιμότητα των πρώτων υλών με τις ανάγκες του ξενοδοχείου.

Τα υλικά θα πρέπει να επιλέγονται με βάση την υψηλή ποιότητά τους αλλά και από την πλευρά των συντηρητών του ξενοδοχείου θα πρέπει να τηρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές έτσι ώστε και να εξασφαλίζεται η σωστή συντήρηση των προϊόντων αλλά και η ενέργεια να διαχειρίζεται με σύνεση ως προς το περιβάλλον.

Επιπλέον, για τη σωστή λειτουργία της ξενοδοχειακής αυτής μονάδας, εκτός από τα παραπάνω, χρειάζονται:

- Νερό
- Ηλεκτρικό
- Καύσιμα

Η υδροδότηση του συγκροτήματος θα γίνει μέσω δεξαμενών αποθήκευσης, παροχής από το δημοτικό δίκτυο, γεώτρησης και αφαλάτωσης. Επίσης, από τα κεντρικά φρεάτια τα ακάθαρτα νερά θα οδηγούνται μέσω μηχανοσίφωνα στο βιολογικό καθαρισμό. Όσο για το ηλεκτρικό ρεύμα, αν και συνδέεται το ξενοδοχείο με το δίκτυο της ΔΕΗ, λόγω συχνών προβλημάτων στην περιοχή, θα τοποθετηθεί και ηλεκτρογεννήτρια για να καλύπτει τις ανάγκες του ξενοδοχειακού συγκροτήματος σε περίπτωση διακοπής ρεύματος. Τα καύσιμα όπως πετρέλαιο, γκάζι κλπ έρχονται στην στο ξενοδοχείο με ειδικά βυτία από τα τοπικά πρατήρια και αποθηκεύονται σε κατάλληλα διαμορφωμένες δεξαμενές που πληρούν όλες τις προδιαγραφές ασφαλείας.

#### **4.2 Επιλογή προμηθευτή.**

Το ALONISSOS VILLAGE έχει τη δυνατότητα να προμηθεύεται υλικά από τον παραγωγό κατευθείαν ή από μεσάζοντες.

Η Αλόνησος είναι ένα νησί όπου δεν υπάρχουν αρκετοί εγχώριοι προμηθευτές, οπότε θα πρέπει να γίνουν συνεργασίες και με ξένους που μπορεί να έχουν υποκαταστήματα στο νησί με αποτέλεσμα να μειώνεται και ο χρόνος και το κόστος μεταφοράς των πρώτων υλών. Η επιλογή των προμηθευτών θα πρέπει να γίνεται με βάση την φερεγγυότητά τους και την αξιοπιστία τους αλλά και με βάση την τιμολογιακή τους πολιτική.

Εάν γίνονται λοιπόν οι αγορές μέσω αντιπροσώπου, αρχικά συλλέγονται προσφορές όπου περιγράφονται λεπτομερώς όλοι οι όροι συνεργασίας (τρόπος αποστολής, συσκευασίας, ημέρα παράδοσης, τόπος παράδοσης) και αποστέλλονται πιστοποιητικά ποιότητας των προϊόντων στο ξενοδοχείο.

Με τη συμπλήρωση ερωτηματολογίων από τους πελάτες, η ξενοδοχειακή μονάδα θα καταλήγει σε ορθά συμπεράσματα στο τέλος κάθε τουριστικής περιόδου και αποφασίζει εάν επιθυμεί να συνεχίσει τη συνεργασία της με τον εκάστοτε προμηθευτή.

### 4.3 Υπολογισμός κόστους.

Όπως αναλύθηκε στο Κεφ 3 της παρούσας μελέτης, το κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων και ποτών παρουσιάζεται στον πίνακα 4.1, το συγκεκριμένο κόστος αφορά στο 20% στην τιμή πώλησης για τα πρωινά, στο 25% για το εστιατόριο και στο 15% για το μπαρ και την καφετέρια.

**Πίνακας 4.1:** (παραδοχή)

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		(α) ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	(β) ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωινό	10,0 €	20,0%	2,00
(β) Εστιατόριο	15,0 €	25,0%	3,75
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	5,0 €	15,0%	0,75

Στον πίνακα 4.2 (βλέπε Κεφ 3) παρουσιάζεται αναλυτικά το κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων και ποτών, το οποίο ανέρχεται περίπου σε 116 χιλ. € κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

**Πίνακας 4.2:** κόστος αγοράς αναλωσίμων-τροφίμων & ποτών(€)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ
(α) Πρωινό	59.929,2	61.727,1	63.578,9	65.427,0	67.055,0
(β) Εστιατόριο	33.710,2	34.721,5	35.763,1	36.802,7	37.718,4
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	22.473,5	23.147,7	23.842,1	24.535,1	25.145,6
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>116.112,8 €</b>	<b>119.596,2 €</b>	<b>123.184,1 €</b>	<b>126.764,8 €</b>	<b>129.919,1 €</b>

Στην συνέχεια παρουσιάζονται άλλα στοιχεία και κόστη που διαμορφώνουν τις τελικές δαπάνες λειτουργίας της εταιρείας. Ειδικότερα στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα λοιπά έξοδα της εκμετάλλευσης, τα οποία ανέρχονται συνολικά περίπου σε 132 χιλ. € το πρώτο έτος και αφορούν τις ακόλουθες κατηγορίες δαπανών.

- Έξοδα διατροφής προσωπικού
- Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού
- Έξοδα για έντυπα
- Διάφορα αναλώσιμα
- Έξοδα συντηρήσεως
- Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)
- Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)
- Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΟΥ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Έξοδα διατροφής προσωπικού	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ (αριθμός)	6.300,0	6.300,0	6.300,0	6.300,0	6.300,0
	χ (€ /εργαζόμενο)	3,0 €	3,0 €	3,0 €	3,0 €	3,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	18.900 €	18.900 €	18.900 €	18.900 €	18.900 €
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.628.775,7 €	1.677.639,0 €	1.727.968,1 €	1.778.033,4 €	1.821.351,2 €
	χ (%)	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	35.833 €	36.908 €	38.015 €	39.117 €	40.070 €
Έξοδα για έντυπα	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.628.775,7 €	1.677.639,0 €	1.727.968,1 €	1.778.033,4 €	1.821.351,2 €
	χ (%)	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	1.629 €	1.678 €	1.728 €	1.778 €	1.821 €
Διάφορα αναλώσιμα	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.628.775,7 €	1.677.639,0 €	1.727.968,1 €	1.778.033,4 €	1.821.351,2 €
	χ (%)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	24.432 €	25.165 €	25.920 €	26.671 €	27.320 €
Έξοδα συντηρήσεως	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €
	χ (%)	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	0 €	4.700 €	4.700 €	4.700 €	4.700 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €	2.350.000,0 €
	χ (%)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	5.405 €	5.405 €	5.405 €	5.405 €	5.405 €
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.628.775,7 €	1.677.639,0 €	1.727.968,1 €	1.778.033,4 €	1.821.351,2 €
	χ (%)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	40.719 €	41.941 €	43.199 €	44.451 €	45.534 €
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.628.775,7 €	1.677.639,0 €	1.727.968,1 €	1.778.033,4 €	1.821.351,2 €
	χ (%)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	24.432 €	25.165 €	25.920 €	26.671 €	27.320 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>132.450 €</b>	<b>140.961 €</b>	<b>144.887 €</b>	<b>148.792 €</b>	<b>152.170 €</b>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

#### 5.1 Δυναμικότητα της Μονάδας.

Το συγκεκριμένο συγκρότημα μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης θα ανήκει στην κατηγορία 4\*, πρώην κατηγορία Α' και θα είναι συνολικής δυναμικότητας 86 δωματίων και 7 σουιτών ή 186 κλινών. Η εταιρεία θα χρησιμοποιήσει δανεισμό και ίδια κεφάλαια.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα «ALONISSOS VILLAGE» θα βρίσκεται στην περιοχή Χρυσή Μηλιά του Δήμου Αλοννήσου, της Νήσου Αλοννήσου και πρόκειται να κτιστεί σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής έκτασης 25.388,72 μ2.

Είναι, σε μια πρώτη θεώρηση, προφανής, ο σκοπός της προτεινόμενης επένδυσης, διότι το προτεινόμενο έργο έχει ως κυρίαρχο στόχο την δημιουργία μίας ιδιαίτερης ξενοδοχειακής μονάδας με υψηλή επιχειρηματική θέση τόσο στην αρχιτεκτονική της όσο και στην απαραίτητη υποδομή, για να παρέχει υπηρεσίες υψηλότατου επιπέδου.

Κατά συνέπεια το σύνολο της επένδυσης εξυπηρετεί τον γενικότερο σκοπό και στόχο της προώθησης ποιοτικού τουρισμού στη χώρα μας, σε ένα χώρο όπου υφίστανται το σύνολο των απαραίτητων προϋποθέσεων για την επίτευξή του.

Με βάση τα όσα παραπάνω αναφέρθηκαν, ο στόχος και η σκοπιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης εξυπηρετεί απόλυτα και λόγους άμεσης λειτουργίας αλλά και μεσομακροχρόνιες επιδιώξεις ταυτισμένες απόλυτα με τις επιλογές των επιχειρούμενων εθνικών και περιφερειακών πολιτικών στον τομέα του τουρισμού.

Τα αναμενόμενα οφέλη, τα οποία θα προκύψουν από την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης είναι τα παρακάτω:

- Αύξηση διανυκτερεύσεων σε σχέση με άλλες μονάδες της Αλοννήσου.
- Νέες θέσεις εργασίας.
- Αύξηση του κύκλου εργασιών της εταιρείας.
- Αύξηση της κερδοφορίας, αφού θα παρέχονται υψηλού επιπέδου υπηρεσίες.

Τα οφέλη αυτά παρά το γεγονός ότι υπολογίζονται με μετριοπαθείς εκτιμήσεις, εν τούτοις θεωρούνται σημαντικότερα για την πορεία του ξενοδοχείου τα επόμενα χρόνια.

Το συγκρότημα προβλέπεται να περιλαμβάνει:

- 1) **Συστάδα 30 κτιρίων** που αποτελούνται από δωμάτια και σουίτες σε ισόγεια και δώροφα κτίσματα, συνολικής επιφάνειας 2.689,53 μ<sup>2</sup>.
- 2) **Συστάδα 3 κτιρίων** (υποδοχής, εστιατόριο, ταβέρνα, μπαρ, αίθουσα συνεδρίων, αίθουσα παιχνιδιών, γυμναστήριο, κομμωτήριο, κατάστημα, γραφεία) αποτελούμενων από ισόγειο και α' όροφο συνολικού εμβαδού 747,92 μ<sup>2</sup>.
- 3) **Υπόγειους βοηθητικούς** χώρους συνολικού εμβαδού 1.008,08 μ<sup>2</sup>.
- 4) **Διαμορφωμένους εξωτερικούς χώρους** (βεράντες, δρόμους, parking, κήπους, υπαίθρια καθιστικά, μπαρ παραλίας, διαμόρφωση και αντιστήριξη πρανών, γήπεδο αθλοπαιδιών, παιδότοπος, εικονοστάσι, φυλάκια εισόδου).
- 5) **Δύο πισίνες** και ατομική πισίνα τύπου Jacuzzi.
- 6) **Βιολογικό καθαρισμό** σύγχρονο για κάλυψη της δυναμικότητας.
- 7) **Μονάδα αφαλάτωσης** παραγωγής 2,5 μ<sup>3</sup> ανά ώρα.
- 8) **Ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις** (ηλεκτρογεννήτρια 180 KVA, ηχοσυστήματα, κάμερες παρακολούθησης κλπ).
- 9) **Διαμόρφωση παραλίας** (καθίσματα, ομπρέλες, bar, εξοπλισμός θαλάσσιων σπορ).

Τα σύνολο των έργων εντάσσεται στις ακόλουθες κατηγορίες:

**Έργα που αποσκοπούν στην ασφάλεια του προσωπικού και των πελατών της μονάδας (κατηγορία 1<sup>η</sup>)**

- Δίκτυο πυρανίχνευσης
- Εγκατάσταση συστήματος πυρανίχνευσης θα γίνει στους κοινόχρηστους χώρους των προσθηκών.
- Δίκτυο πυρόσβεσης
- Κατασκευή ανεξάρτητου δικτύου πυρόσβεσης με ξεχωριστό δίκτυο πυροσβεστικών φωλεών.
- Σε χώρους υψηλού κινδύνου (Μηχανοστάσια, υποσταθμός, χώροι εστίασης κλπ) γίνεται εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος κατάσβεσης.
- Δίκτυο ελέγχου κοινόχρηστων χώρων (Μόνιτορ, κάμερες, κλπ).



***Έργα που αποσκοπούν στην προστασία της υγείας των πελατών και του προσωπικού (κατηγορία 2<sup>η</sup>)***

-Κατασκευή ειδικών δαπέδων και αποθηκών στους χώρους μαγειρείων.

***Έργα που αποσκοπούν στην εξοικονόμηση ενέργειας και φυσικών πόρων (κατηγορία 3<sup>η</sup>)***

-Τοποθέτηση ενεργειακών ελεγκτών (energy savers) στα δωμάτια ώστε να διακόπτεται η παροχή ρεύματος σε περίπτωση που ο πελάτης δεν βρίσκεται στο δωμάτιο.

-Τοποθέτηση διακόπτη ορίου στα παράθυρα ώστε να σταματά η λειτουργία του κλιματιστικού σε περίπτωση που ο πελάτης ανοίξει το παράθυρο.

-Τοποθέτηση διπλών υαλοπινάκων ή τρίπλεξ για την βέλτιστη μόνωση των κοινοχρήστων χώρων.

-Κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης.

***Έργα που αποσκοπούν στην προστασία του περιβάλλοντος (κατηγορία 4<sup>η</sup>)***

-Κατασκευή βιολογικού καθαρισμού

***Έργα που αποσκοπούν στη σύνδεση της μονάδας με ηλεκτρονικά δίκτυα (κατηγορία 5<sup>η</sup>)***

-Γραμματειακή υποστήριξη ξενοδοχείου, σύστημα (H/Y ,laser printers, fax, photocopy machines) και σύνδεση με INTERNET.

-Εγκατάσταση Software, computers, peripherals.

***Έργα που αφορούν οικοδομικές & ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες κλπ (κατηγορία 7<sup>η</sup>)***

-Συνοπτικά προβλέπονται τα ακόλουθα έργα:

-Κατασκευή - δαπέδων.

-Χρωματισμοί εξωτερικών επιφανειών.

-Κατασκευή εσωτερικών επιφανειών με γυψοσανίδες, γύψινα και χρωματισμούς.

-Μονώσεις-στεγανώσεις ορόφων και των δωματίων.

-Προμήθεια και τοποθέτηση κουφωμάτων ξύλινων ή αλουμινένιων.

-Κατασκευή λουτρών.

-Εγκατάσταση ανελκυστήρα.

-Εγκατάσταση συστήματος κλιματισμού και εξαερισμού κοινοχρήστων κλπ χώρων.

-Κατασκευή ηλεκτρικών εγκαταστάσεων συνολικά (Πίνακες, ισχυρά και ασθενή ρεύματα έως φωτιστικά, αυτοματισμούς και τελικές συσκευές χρήσης).

- Κατασκευή υδραυλικών εγκαταστάσεων συνολικά (ύδρευση, ζεστό νερό χρήσης, κλιματισμός, τμήματα αποχέτευσης, έως και τελικές συσκευές χρήσης, σύστημα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης κλπ.).
- Χώρος πολλαπλών χρήσεων (αμφιθέατρο, μπαρ κλπ.)
- Προμήθεια εξοπλισμού εστίασης (μηχανήματα και εγκαταστάσεις μαγειρείου, εστιατορίου και λοιπών τμημάτων, τραπέζια και καρέκλες εστιατορίου, Buffet, και λοιπός εξοπλισμός τμημάτων).
- Προμήθεια και τοποθέτηση υφασμάτων, φωτισμού, επιπλώσεις δωματίων και κοινοχρήστων.
- Προμήθεια εξοπλισμού (Σύστημα δορυφορικής λήψης, ηλεκτρονικά συστήματα γραμματειακής υποστήριξης, συστήματος ανακοινώσεων και μουσικής, computers, software και peripherals, κλπ).
- Κατασκευή σκληρών επιφανειών περιβάλλοντος χώρου (διαδρόμων πρόσβασης, πισίνας, πέργκολες κλπ).
- Κολυμβητικές δεξαμενές.
- Αθλοπαιδιές.
- Παρεμβάσεις και φυτεύσεις στις χωμάτινες επιφάνειες του περιβάλλοντος χώρου.
- Σύστημα άρδευσης περιβάλλοντος χώρου.
- Δίκτυο φωτισμού περιβάλλοντος χώρου.

## 5.2 Τεχνική περιγραφή κτιριακών.

Τα επιχρίσματα θα γίνουν με ενίσχυση τσιμέντου στα λασπώματα. Σε επιφάνειες οι οποίες εκτίθενται σε χώρους με υγρασία (λουτρά) θα χρησιμοποιείται ανθυγρή γυψοσανίδα.

Τα κουφώματα θα γίνουν από σουηδική ξυλεία ταμπλαδωτά στα δωμάτια και στους βοηθητικούς χώρους και από αφρικάνικη ξυλεία στους κοινόχρηστους, οι δε ντουλάπες πλήρης με συρτάρια και ανάλογα ράφια.

Τα δάπεδα κοινοχρήστων χώρων και αιθουσών καθώς και οι σκάλες θα γίνουν με μεικτή χρήση μάρμαρο λευκό Διονύσου ή Καβάλας ή κεραμικών πλακιδίων ή ξύλου. Τα δάπεδα των λουτρών με πλακίδια πορσελάνης και της κουζίνας με αντιολισθητικά πλακίδια. Τα δάπεδα των βεραντών θα στρωθούν με πλακίδια κεραμικά. Η μόνωση των στεγών θα γίνει πλήρης κατά της θερμότητας, υγρασίας και ήχου. Όπου το έδαφος εφάπτεται εξωτερικών τοίχων θα γίνει μόνωση κατά της υγρασίας.

Οι χρωματισμοί τοίχων και οροφών δωματίων και κοινοχρήστων χώρων θα γίνουν με πλαστικό, οι εξωτερικοί τοίχοι με χρώματα ακρυλικά, τα ξύλινα κουφώματα με ριπολίνη, οι δε σιδηροκατασκευές με ντούκο, αφού προηγουμένα μινιαριστούν με αντισκοριακό μίνιο.

Οι βοηθητικοί χώροι θα χρωματιστούν με πλαστικό υδρόχρωμα και το κανάλι Η/Μ των εγκαταστάσεων θα χρωματιστεί με υδρόχρωμα.

Οι τοίχοι λουτρών, W.C. θα επενδυθούν με πλακίδια. Στις οροφές θα τοποθετηθούν γύψινα. Οι ράμπες θα διαστρωθούν με δάπεδο αντιολισθητικό. Τα τζάμια των κουφωμάτων θα είναι διπλά.

Τα είδη υγιεινής θα είναι από λευκή πορσελάνη, η υδραυλική εγκατάσταση θα γίνει με σωλήνες πολυαιθυλενίου.

**Πίνακας 5.1:** Οικοδομικές εργασίες Κοινόχρηστων κτιρίων και Bungalows.

A/A	Περιγραφή εργασιών	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Μερικό κόστος	Συνολικό κόστος
	<b>Τοιχοποιίες</b>					<b>33.900,00</b>
1						
1.1	Πλινθοδομές Δρομικές	μ <sup>2</sup>	500	15	7.500	
1.2	Πλινθοδομές Διπλές Δρομικές	μ <sup>2</sup>	900	22	19.800	
1.3	Σενάζ C16/20 (9x15 cm) Δρομικό	μ <sup>2</sup>	175	12	2.100	
1.4	Σενάζ C16/20 (21x15 cm) Διπλό Δρομικό	μ <sup>2</sup>	300	15	4.500	
	<b>Ψευδοροφές - Γύψινα</b>					<b>31.650,00</b>
2						
2.1	Γύψινο τακάκι δωματίων πελατών	MM	1.200	7	8.400,00	

2.2	Ψευδοροφές γυψοσανίδας απλές, λουτρών πελατών, ως πελατών κλπ χώρων	μ <sup>2</sup>	350	25	8.750,00	
2.3	Κατασκευή χωρισμάτων γυψοσανίδων με ενδιάμεσο πετροβάμβακα	μ <sup>2</sup>	400	25	10.000,00	
2.4	Γύψινες κουρτινιέρες δωματίων πελατών (τοποθέτηση)	MM	300	15	4.500,00	
3	<b>Επιχρίσματα</b>					<b>24.050,00</b>
3.1	Κατασκευές τριπτών επιχρισμάτων, τριβιδιστά, 3 στρώσεων εσωτερικά	μ <sup>2</sup>	750	15	11.250,00	
3.2	Κατασκευές τριπτών επιχρισμάτων, τριβιδιστά, 3 στρώσεων εξωτερικά τοίχων και ορόφων μετά ικριωμάτων	μ <sup>2</sup>	800	16	12.800,00	
4	<b>Ωπλισμένο Σκυρόδεμα</b>					<b>162.000,00</b>
4.1	Εστιατορίων, αποθηκών κλπ	μ <sup>3</sup>	300	300	90.000,00	
4.2	Τοιχίων αντιστήριξης και καναλιών	μ <sup>3</sup>	240	300	72.000,00	
5	<b>Σκυρόδεμα</b>					<b>186.750,00</b>
5.1	Σκυρόδεμα Β160 μετά πλέγματος σκληρυντικών και χρώματος «ΑΝΤΙΟΛΙΣΘΗΤΙΚΟ»	μ <sup>3</sup>	295	100	29.500,00	

5.2	Γαρμπιλόδεμα 160 kg για την εξίσωση δαπέδων και δημιουργία ρήσεων	μ <sup>2</sup>	100	10	1.000,00	
5.3	Εργασίες αποπερατώσεως Οπλισμένου σκυροδέματος C16/20 (ξυλότυποι,εργασία,υλικά)	μ <sup>2</sup>	200	250	50.000,00	
5.4	Οπλισμένο σκυρόδεμα C20/25, αντιστηρίξεων τοιχίων κλπ στον περιβάλλοντα χώρο (ξυλότυποι,εργασία,υλικά)	μ <sup>3</sup>	175	250	43.750	
6	<b>Χωματοουργικά</b>					<b>29.600,00</b>
6.1	Γενικές εκσκαφές σε έδαφος γεώδες με μεταφορά προϊόντων εκσκαφής	μ <sup>3</sup>	1.200	6,00	7.200	
6.2	Εκσκαφή θεμελίων και τάφρων με μηχανικά μέσα χωρίς μεταφορά των προϊόντων εκσκαφής σε εδάφη σε εδάφη γαιώδη	μ <sup>3</sup>	1.000	4,80	4.800	
6.3	Επίχωση με προϊόντα εκσκαφών	μ <sup>3</sup>	700	4,00	2.800	
6.4	Εξυγιαντικές στρώσεις με θραυστό υλικό λατομείου	μ <sup>3</sup>	400	18,00	7.200	
6.5	Φορτοεκφόρτωση προϊόντων εκσκαφών με μηχανικά μέσα	μ <sup>3</sup>	2.000	1,00	2.000	
6.6	Λειτουργία εργοταξιακών αντλητικών συγκροτημάτων diesel ή βενζινοκίνητα ισχύος 1,0 έως 2,0 HP	h	1.000	2,00	2.000	

6.7	Γραμμικά στραγγιστήρια από διάτρητους πλαστικούς σωλήνες με περίβλημα γεωυφάσματος	μ	300	12,00	3.600	
7	<b>Δάπεδα -τοιχοί</b>					<b>90.000,00</b>
7.1	Πλακίδια δαπέδων κοινοχρήστων διαδρόμων πελατών κλπ εξωτερικών χώρων	μ <sup>2</sup>	1.200	30	36.000	
7.2	Πλακίδια δαπέδων εσωτερικών χώρων	μ <sup>2</sup>	900	30	27.000	
7.3	Σοβατεπιά πλακιδίων κοινοχρήστων διαδρόμων πελατών και εξωτερικών χώρων	MM	1.200	8	9.600	
7.4	Επενδύσεις τοίχων λουτρών με πλακίδια (εργασία-υπόστρωμα)	μ <sup>2</sup>	900	14	12.600,00	
7.5	Σοβατεπί πλακιδίων εσωτερικών χώρων	MM	600	8	4.800,00	
8	<b>Δάπεδα</b>					<b>12.800,00</b>
8.1	Ξύλινα δρύινα δάπεδα από σανίδες πάχους 22mm επί ψευδοπατώματος από καδρόνια 5x5 μετά των βερνικιών διαρκείας	μ <sup>2</sup>	160	65	10.400,00	
8.2	Ξύλινα δρύινα σοβατεπιά, καρφωτά μετά των βερνικιών διαρκείας	μ <sup>2</sup>	160	15	2.400	

9	<b>Μονώσεις</b>					<b>34.000,00</b>
9.1	Στεγανώσεις υδατοδεξαμενών δαπέδων και ζαρντινιερών	μ <sup>2</sup>	800	8,0	6.400,00	
9.2	Ηχομόνωση επιφανειών από ήχο νυχτερινού κέντρου	μ <sup>2</sup>	150	24	3.600,00	
	Κλασική μόνωση ορόφων με χρήση ασφαλτόπανου ψηφιδωτού 4.5 kg ελαφρομπετού κλπ	μ <sup>2</sup>	1.200	20	24.000	
10	<b>Ξυλουργικά</b>					<b>92.000,00</b>
10.1	Πόρτες απλές αποθηκών κλπ βοηθητικών χώρων διαφόρων διαστάσεων με κάσωμα σουηδικό	μ <sup>2</sup>	200	75	15.000,00	
10.2	Ντουλάπες δωματίων πελατών κατασκευασμένες από μελαμίνη χωρισμένες σε τμήματα.	μ <sup>2</sup>	250	120	30.000,00	
10.3	Κιόσκι μπαρ παραλίας διαστάσεων διαστάσεων 3x5 από πριστή σουηδική ξυλεία	TEM	1	3.000	3.000	
10.4	Κουφώματα χώρων υποδοχής από ΜΕΡΑΝΤΙ με διπλούς υαλοπίνακες, μικρουλικά και βερνίκια	μ <sup>2</sup>	120	200	24.000	
10.5	Πέργκολα βεράντας εστιατορίου για προσθήκη τέντας ή άλλου υλικού	μ <sup>2</sup>	200	100	20.000	

11	<b>Κρύσταλλα-καθρέπτες</b>					<b>3.700,00</b>
11.1	Υαλοπίνακες 5 χιλ	μ <sup>2</sup>	200	6	1.200	
	Καθρέπτες μπιζουτέ 5χιλ. λουτρών πελατών και κοινόχρηστων χώρων και WC	μ <sup>2</sup>	100	25	2.500	
12	<b>Είδη υγιεινής</b>					<b>32.500,00</b>
12.1	Ντουζιέρες πελατών με τις βαλβίδες	TEM	30	100	3.000	
12.2	Λεκάνες πελατών με τα καζανάκια και τα καθίσματα τους	TEM	30	200	6.000	
12.3	Λουτήρας JACUZZI σουίτας	TEM	1	4.000	4.000	
12.4	Λουτήρες πελατών με αυτόματες βαλβίδες	TEM	30	150	4.500	
12.5	Μπαταρίες - αξεσουάρ λουτρών, WC	ΣΕΤ	100	150	15.000	
13	<b>Χρωματισμοί</b>					<b>129.000,00</b>
13.1	Εσωτερικοί σπατουλαριστοί χρωματιστοί τοίχων και ορόφων με απλά ακρυλικά χρώματα σε δύο στρώσεις μετά από κατάλληλη προεργασία των επιφανειών	μ <sup>2</sup>	5.000	9,0	45.000	
13.2	Εξωτερικοί χρωματισμοί τοίχων και ορόφων με απλά ακρυλικά χρώματα σε δύο στρώσεις μετά από κατάλληλη προεργασία των επιφανειών μετά	μ <sup>2</sup>	7.000	12	84.000	



	χρήσεως ικριωμάτων ή μη					
14	<b>Μαρμαρικά</b>					<b>11.100,00</b>
14.1	Μαρμάρινες φάσες διακοσμητικές δαπέδων πλάτους : 10cm, πάχους: 2cm	MM	600	15	9.000	
14.2	Μαρμαρινές ποδιές παραθύρων φάρδους 25cm με μισοτσιμπουκο	MM	140	15	2.100	
	<b>Σύνολο Οικοδομικών Εργασιών</b>					<b>711.050,00</b>

### 5.3 Περιγραφή ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού.

**Οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις(ισχυρά ρεύματα 220/380V) περιλαμβάνουν :**

- Τους γενικούς πίνακες χαμηλής τάσης.
- Τους μερικούς πίνακες των τμημάτων και του περιβάλλοντος χώρου.
- Τις καλωδιώσεις ισχυρών ρευμάτων που θα συνδέσουν τους παραπάνω αναφερόμενους πίνακες και θα διανέμουν την ηλεκτρική ενέργεια στις επί μέρους θέσεις καταναλώσεων (τροφοδότηση φωτιστικών ρευματοδοτών, αντλιών κλπ.). Θα υπάρχει δυνατότητα ρύθμισης του φωτισμού (Dimmers).

Στα δωμάτια και στους κοινόχρηστους χώρους θα εγκατασταθούν ρευματοδότες σούκο με αγωγούς, 2,5 μμ<sup>2</sup>. Ο φωτισμός των δωματίων γίνεται με φωτιστικά φορητά μέσω ρευματοδοτών ή σταθερά επί τοίχου ή στα ταβάνια.

Η καλωδίωση θα γίνει με αγωγούς NYA μέσα σε σωλήνες πλαστικούς ευθύγραμμους ή σπирάλ, όπως ορίζουν οι κανονισμοί και με κουτιά διακλαδώσεων όπου απαιτούνται οι συνδέσεις των συρμάτων θα γίνεται με κάψ.

Όλες οι γραμμές καταλήγουν στον πίνακα του δωματίου δίπλα στην πόρτα εισόδου όπου και προστατεύονται από ένα μικροαυτόματο 20A που παίζει ρόλο και ασφαλείας και διακόπτη.

Διακόπτες και ρευματοδότης θα τοποθετηθούν στους τοίχους και σε ύψος από το δάπεδο 80 και 30 εκ. αντιστοίχως. Ειδικώς στα WC η εγκατάσταση θα γίνει στεγανή με χαλυβδοσωλήνες και προβλέπει ένα φωτιστικό με λυχνία φθορισμού 36 W με κάλυμμα πρισματικής εκτύπωσης μήκους 50 εκ. πάνω από τον καθρέπτη, ή spot οροφής, ένα ρευματοδότη, ένα σεσουάρ επίτοιχο.

Ο φωτισμός των διαφόρων χώρων επιτυγχάνεται με διάφορους τύπους φωτιστικών, spot οροφής, κρυφός φωτισμός οροφής, επίτοιχα φωτιστικά, πολυελαίους με βάση την μελέτη εσωτερικής διακόσμησης. Στους βοηθητικούς χώρους θα τοποθετηθούν λαμπτήρες φθορισμού ή λαμπτήρες οικονομικής κατανάλωσης. Στους υπαίθριους χώρους θα τοποθετηθούν φωτιστικά επιστήλια, spot ανάδειξης συνθέσεων και spot φωτισμού διαδρόμων διέλευσης. Η αφή και σβέση των φωτιστικών θα γίνεται από τους πίνακες των χώρων με τον κατάλληλο διαχωρισμό των κυκλωμάτων κάθε χώρου σε ζώνες χρήσεων, προστατευομένων από αντίστοιχους μικροαυτόματους 10 έως 16 A.

Στους κοινόχρηστους χώρους προβλέπονται και ρευματοδότες για σύνδεση φωτιστικών ή άλλων συσκευών και ένα πρόσθετο ενισχυμένο δίκτυο για χρήση μηχανημάτων καθαρισμού (Σκούπες, παρκετέζες, σφουγγαρίστρες).

Οι γραμμές των κυκλωμάτων θα κατασκευαστούν με αγωγούς NYA εντός πλαστικών σωλήνων εντοιχισμένων ή καλωδίων NYM για υγρούς χώρους, που θα καταλήγουν στους κεντρικούς και ενδιάμεσους πίνακες.

Στον κεντρικό πίνακα βρίσκονται και οι παροχές των πινάκων εξυπηρέτησης όλων των κοινοχρήστων εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου. Η παροχή στον κεντρικό πίνακα του ξενοδοχείου γίνεται από τον γενικό πίνακα, στον οποίο καταλήγει η παροχή της ΔΕΗ.

Όλοι οι πίνακες είναι τύπου επίτοιχου μεταλλικού ερμαρίου ή ενισχυμένου πλαστικού με ασφαλιζόμενη πόρτα, ή τύπου PILLAR οι υπαίθριοι και περιέχουν όλα τα όργανα ελέγχου, προστασίας και διακοπής των κυκλωμάτων.

### **Ηλεκτρικά ασθενών ρευμάτων**

Προβλέπονται τα ακόλουθα συστήματα:

-Σύστημα ήχου με κονσόλα μουσικής αποτελούμενη από Tuner, κασετόφωνα των δύο ή τριών κασετών CD Player με επιλογές κεντρικούς ενισχυτές και μονάδες διανομής.

-Σε κάθε ανεξάρτητο χώρο ή δωμάτιο προβλέπεται σημείο(α) τηλεφωνικής σύνδεσης.

-Σύστημα τηλεόρασης σε κάθε δωμάτιο συνδεδεμένες με δορυφορικούς δέκτες και την αντίστοιχη καλωδίωση. Η καλωδίωση των πιο πάνω εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τους κανονισμούς, με τους κατάλληλους τύπους καλωδιώσεων μέσα σε πλαστικούς σκληρούς σωλήνες PVC δια των τοίχων ή των δαπέδων.

-Εγκαταστάσεις πυρανίχνευσης.

-Εγκατάσταση σήμανσης.

### **Υδραυλικές εγκαταστάσεις**

Οι υδραυλικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν:

- ο δίκτυο παροχής κρύου νερού
- το δίκτυο παροχής ζεστού νερού
- το δίκτυο περιβάλλοντος χώρου
- το δίκτυο αποχέτευσης
- το δίκτυο συλλογής και αποχετεύσεως των όμβριων υδάτων
- το συγκρότημα παρασκευής ζεστού νερού χρήσεως
- το πιεστικό συγκρότημα
- το δίκτυο πυρόσβεσης

Τα δίκτυα θα κατασκευαστούν από σωλήνες πολυαιθυλενίου, οι οποίες θα μονώνονται με αρμαφλέξ πάχους 9 MM στην περίπτωση που απαιτείται (ζεστό νερό). Για την παρασκευή ζεστού νερού χρήσεως προβλέπεται η εγκατάσταση παρασκευαστήρων (boiler) ζεστού νερού και λεβήτων που θα εγκατασταθούν στο λεβητοστάσιο.

Υδροδότηση του συγκροτήματος θα γίνει μέσω δεξαμενών αποθήκευσης, παροχής από το δημοτικό δίκτυο, γεώτρησης και αφαλάτωσης. Από τα κεντρικά φρεάτια τα ακάθαρτα νερά θα οδηγούνται μέσω μηχανοσίφωνα στο βιολογικό καθαρισμό.

Όλα τα δίκτυα ηλεκτρικά και υδραυλικά στο περιβάλλοντα χώρο θα τοποθετηθούν σε κανάλια κατά το μεγαλύτερο δυνατό μήκος τους.

Η κατασκευή των WC περιλαμβάνει:

-Νιπτήρες πορσελάνης εγκατεστημένων, με όλα τα απαιτούμενα εξαρτήματα, ήτοι βαλβίδα, σιφόνι, αναμικτήρα νερού, στηρίγματα, γωνιακούς διακόπτες, σαπουνοθήκη, και καθρέπτης τοίχου.

-Λεκάνη με δοχείο πλύσεως, πλήρως εγκατεστημένη με διακόπτη νερού, χαρτοθήκη κλπ.

-Οι αποχετεύσεις του νιπτήρα θα καταλήγουν σε σιφόνι δαπέδου βαρέως τύπου (ειδικής κατασκευής) με επινικελωμένη εσχάρα Φ100. Από το σιφόνι δαπέδου τα ακάθαρτα θα οδηγούνται στο δίκτυο αποχετεύσεως ακαθάρτων. Στο ίδιο δίκτυο ακαθάρτων θα καταλήγει και η αποχέτευση της λεκάνης. Όλα τα δίκτυα αποχετεύσεως εντός του λουτρού θα κατασκευαστούν από σωλήνες PVC. Οι κατακόρυφες στήλες αποχετεύσεως θα κατασκευαστούν επίσης από πλαστικό σωλήνα βαρέως τύπου Φ100 πίεσεως 6 bar.

### **Εγκαταστάσεις κλιματισμού και αερισμού κοινοχρήστων**

-Η εγκατάσταση κλιματισμού – αερισμού θα καλύψει όλους τους κύριους και βοηθητικούς χώρους του ξενοδοχείου με ανάλογη εγκατάσταση συσκευών και μηχανημάτων.

-Για την παρασκευή των απαιτούμενων ποσοτήτων θερμού νερού προβλέπεται η εγκατάσταση λεβήτων.

-Τα δίκτυα διανομής θερμού νερού θα κατασκευαστούν σωλήνες πολυπροπυλενίου. Όλες οι σωληνώσεις της εγκατάστασης θα μονωθούν με αφρώδες μονωτικό υλικό τύπου ARMAFLEX ανάλογα με την διάμετρο των σωληνώσεων.

-Για την διακίνηση του αέρα κλιματισμού στους κύριους χώρους θα κατασκευαστούν αεραγωγοί από γαλβανισμένα χαλυβδόφυλλα μονωμένοι και θα χρησιμοποιηθούν επίσης εύκαμπτοι μονωμένοι κυκλικοί αεραγωγοί.

-Για την διανομή του αέρα θα χρησιμοποιηθούν στόμια οροφής ή δαπέδου ή τοίχου, κατά περίπτωση, από αλουμίνιο μορφής και απόχρωσης τέτοιας ώστε να προσαρμόζονται στην αρχιτεκτονική λύση.

-Ο κλιματισμένος αέρας θα τροφοδοτείται από κλιματιστικές μονάδες.

-Θα επιδιωχθεί ο άριστος εξαερισμός των χώρων.

**Πίνακας 5.2:** Ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες

<b>A/A</b>	<b>Περιγραφή εργασιών</b>	<b>Μονάδα μέτρησης</b>	<b>Ποσότητα</b>	<b>Τιμή Μονάδας</b>	<b>Μερικό κόστος</b>	<b>Συνολικό κόστος</b>
<b>1</b>	<b>Μηχανολογικές εγκαταστάσεις</b>					<b>89.760,00</b>
1.1	Υδραυλική εγκ/ση - αποχέτευση bungalows & λοιπών κοινοχρήστων χώρων (ως προσφορά Β. ΣΥΚΗΣ)	αποκ	1	23.260,	23.260	
1.2	Μονάδα αφαλάτωσης CHEMITEC (ως προσφορά Β. ΣΥΚΗΣ)	αποκ	1	66.500	66.500	
<b>2</b>	<b>Κλιματισμός - Lift</b>					<b>140.850</b>
2.1	Κλιματιστικά μηχανήματα και εγκατάσταση αυτών (ως προσφ. ΗΛΕΚΤΡΟΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕ)		1	40.150	40.150	
2.2	Εγκαταστάσεις Πισίνας (ως προσφορά Ν. ΚΑΤΡΑΝΤΖΗ)		1	60.700	60.700	
2.3	1 Ανελκυστήρας 3 στάσεων (ως προσφ. ΚΑΤΣΕΠ)		1	40.000	40.000	
<b>3</b>	<b>Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις</b>					<b>284.080</b>
3.1	Εγκατάσταση δωματίων και λοιπών κοινοχρήστων χώρων (ως προσφ. Β. ΣΥΚΗΣ )		1		200.205	

3.2	Σύστημα Δορυφορικής λήψης -μουσικής δωματ. TV δωμ. (ως προσφ. Β. ΣΥΚΗΣ)		1	29.175	29.175	
3.3	Προμήθεια & εγκ/ση τηλεφωνικού κέντρου ISDN - VoIP (ως προσφ. ΙCOε)		1	31.300	31.300	
3.4	Ηλεκτρογεννήτρια (180 ΚWA, ως προσφ. ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΥ)	αποκ	1	23.400	23.400	
	<b>Σύνολο Ηλεκτρομηχ/κών</b>					<b>514.690</b>

#### 5.4 Έργα περιβάλλοντος χώρου.

Προβλέπεται διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου. Η διαμόρφωση περιλαμβάνει:

- Την κατασκευή κολυμβητικών δεξαμενών του συγκροτήματος
- Την κατασκευή των αθλητικών γηπέδων
- Την κατασκευή σκληρών επιφανειών, κλπ.
- Την τελική διαμόρφωση των κήπων
- Την φύτευση των χωμάτινων επιφανειών
- Τον φωτισμό του χώρου
- Την κατασκευή συστήματος άρδευσης
- Τη διαμόρφωση των πρανών
- Τη διαμόρφωση του parking

Οι προδιαγραφές του αρδευτικού συστήματος είναι οι ακόλουθες:

Θα κατασκευαστεί διπλό δίκτυο, ένα συστήματος στάγδην αρδεύσεως με πλαστικούς σωλήνες και μπεκ και ένα δεύτερο για πότισμα με SPRΙεKLER ή μάνικα, για κρήνες και άλλους χώρους, κοινό με το δίκτυο κρύου πόσιμου νερού των δωματίων. Τα μπεκ θα είναι εμφανή σε κάθε θέση για να υπάρχει η δυνατότητα ρυθμίσεως ή καθαρισμού.

**Πίνακας 5.3:** Περιβάλλον χώρος

A/A	Περιγραφή εργασιών	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Μερικό κόστος	Συνολικό κόστος
1	Λιθοδομές κλπ	μ <sup>2</sup>	600	90	54.000,00	
2	Διάνοιξη τάφρων, αποκομιδή προϊόντων καθαιρέσεων, γενικά μερεμέτια		1	140.000,00	140.000,00	
3	Κηποτεχνικές εργασίες (ως προσφ.)		1	20.000,00	20.000,00	
4	Αρδευτικό σύστημα		1	10.000,00	10.000,00	
5	Εξωτερικός φωτισμός γηπέδου	τεμ	10	200	2.000,00	
6	Εκσυγχρονισμός Γηπέδου Tennis κλπ ( ως προσφ.)		1	45.000,00	45.000,00	
	<b>Σύνολο Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου</b>					<b>271.000,00</b>

## 5.5 Ξενοδοχειακός εξοπλισμός-Μεταφορικά Μέσα- Τεχνολογία

**Πίνακας 5.4:** Επίπλωση-Διακόσμηση-Εξοπλισμός

A/A	Περιγραφή εργασιών	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Μερικό κόστος	Συνολικό κόστος
1	<b>Εξοπλισμός δωματίων</b>					<b>133.500</b>

1.1	Κουρτίνες δωματίων πελατών (ως προσφ. ΛΕΥΚΟΤΕΞ)	ΜΜ	1.000	35	35.000	
1.2	Ψυγεία KMB 60C	ΤΕΜ	60	320	19.200	
1.3	Λευκά είδη (ως προσφ. ΛΕΥΚΟΤΕΞ)	αποκ	1	79.300	79.300	
2	<b>Εξοπλισμός κοινοχρήστων χώρων υποδοχής</b>					<b>70.000</b>
2.1	Κουρτίνες κοινοχρήστων χώρων (ως προσφ. ΛΕΥΚΟΤΕΞ)	ΜΜ	500	30	15.000	
2.2	Λευκά είδη (ως προσφ. ΛΕΥΚΟΤΕΞ)	αποκ	1	10.000	10.000	
2.3	Πέργκολες, τέντες ,ομπρέλες σκίασης (ως προσφ. ΚΑΜΧΗΣ)		1	45.000,00	45.000,00	
3.	<b>Διαφημιστικές κατασκευές κοινοχρήστων</b>					<b>15.000</b>
4	<b>Εξοπλισμός -σκεύη ανοξ/τα μηχανήματα (ως προσφ. ΚΑΟΥΝΗΣ)</b>					<b>398.000</b>
4.1	Χώρος μπουφέ					
4.2	Ζεστή κουζίνα					
4.3	Κρύα κουζίνα					
4.5	Μαγειρίο					
4.6	Προετοιμασία κρεάτων- ψαριών, λαχανικών					
4.7	Χώρος πλύσεως					
4.8	Χώρος τροφοδοσίας					
4.9	Συγκρότημα μπαρ					
4.10	Ψυκτικές εγκ/σεις & ψυκτικά μηχανήματα					



4.11	Beach-bar					
4.12	Ταβέρνα					
4.13	Εξοπλισμός χώρων εστίασης πελατών (ως προσφ. ΚΑΟΥΝΗΣ)					<b>106.920</b>
5.	Εξοπλισμός Πλυντηρίων, σιδερωτήριων, στεγνωτήριων (ως προσφ. ΣΙΕΜΠΟΥ)					<b>40.000</b>
6.	Πίνακες ζωγραφικής κοινοχρήστων και δωματίων		160	125	20.000	20.000
	<b>Σύνολο Επίπλωσης- Διακόσμησης - Εξοπλισμού</b>					<b>676.500</b>

Πίνακας 5.5: Μεταφορικά Μέσα

A/A	Περιγραφή εργασιών	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Μερικό κόστος	Συνολικό κόστος
1	Όχημα μεταφορά προσωπικού 16 ατόμων	τεμ	1	65.450,00	65.450,00	
	<b>Σύνολο Μεταφορικών Μέσων</b>					<b>65.450,00</b>

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά οι εργασίες της ίδρυσης της μονάδας ανά κατηγορία δαπάνης βάση της ΚΥΑ για εκσυγχρονισμούς ολοκληρωμένης μορφής.

Πίνακας 5.6α: Αναλυτικά εργασίες ίδρυσης μονάδας

A/A	Περιγραφή εργασιών	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Μερικό κόστος	Συνολικό κόστος
<b>I</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1η Μέτρα ασφαλείας Κοινοχρήστων</b>					<b>14.175,</b>
<b>I.1</b>	<b>Πυρανίχνευση (Προσφ. Β. ΣΥΚΗΣ)</b>				<b>12.510,00</b>	
<b>I.2</b>	<b>Πυρόσβεση (Προσφ. Β. ΣΥΚΗΣ)</b>				<b>1.665,00</b>	
<b>II</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2η Μέτρα προστασία της υγείας Κοινοχρήστων</b>					<b>66.500,</b>
a	Μονάδα αφαλάτωσης CHEMITEC (ως προσφορά Β. ΣΥΚΗΣ)	τεμ	1	66.500,00	66.500,00	
<b>III</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3η Έργα εξοικονόμησης ενέργειας</b>					<b>6.000,00</b>
<b>III.1</b>	<b>Μηχαν/κός εξοπλ.</b>					
a	Λάμπες PL για μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας	τεμ	1000	6	6.000,00	
<b>IV</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4η Έργα προστασίας του περιβάλλοντος</b>					<b>40.000,00</b>
	<b>Βιολογικός Καθαρισμός (ως προσφ. Ν. ΚΑΤΡΑΝΤΖΗ)</b>					
a	Ηλεκτρομηχανολογικά	τεμ.	1	40.000,00	40.000	
<b>V</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5η Δίκτυα πληροφοριών - Ηλεκτρονικός εξοπλισμός</b>					<b>61.310,00</b>
a	Software - computers - peripherals- Γραμματειακή υποστήριξη-τηλέφωνα (προσφ. SYSCO)	αποκ	1	61.310,00	61.310	
<b>VI</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 7η ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ</b>					<b>2.112.015</b>
<b>I</b>						
a	Οικοδομικές εργασίες				711.050	

β	Ηλεκτρομηχ/γικές εργασίες					388.015	
γ	Εξοπλισμός - Επίπλωση					676.500	
δ	Περιβάλλον Χώρος					271.000	
ε	Μεταφορικά Μέσα					65.450	
	<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>2.300.000</b>

Πίνακας 5.6β: Αναλυτικά εργασίες ίδρυσης μονάδας

ΕΙΔΟΣ / ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1η	2η	3η	4η	5η	7η	ΣΥΝΟΛΟ
Κτιριακά						711.050	711.050
Μηχανολογικός Εξοπλ.	<b>14.175</b>	66.500	6.000	40.000	61.310	388.015	576.000
Επίπλωση Διακοσμ. Εξοπλ.						676.500	676.500
Περιβάλλ. Χώρος						271.000	271.000
Μεταφορικά Μέσα						65.450	65.450
							<b>2.300.00</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ</b>	<b>14.175</b>	66.500	<b>6.000</b>	<b>40.000</b>	61.310	<b>2.112.015</b>	<b>0,00</b>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

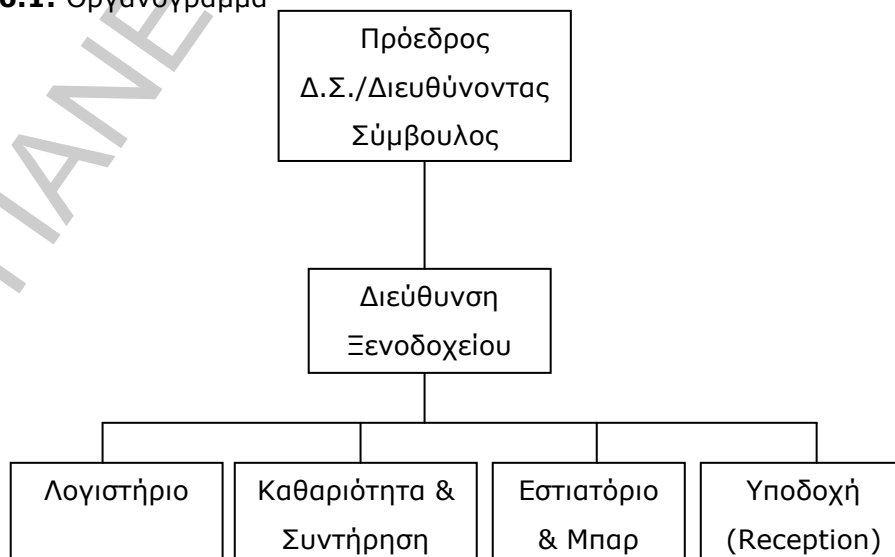
#### 6.1 Οργάνωση της Μονάδας.

Σε κάθε επιχείρηση, οι διαδικασίες οργάνωσης αποτελούν πολύ σημαντικό κομμάτι του λειτουργικού σχεδιασμού της. Ο απώτερος στόχος είναι η επιχείρηση αυτή να μπορεί να οργανωθεί σωστά έτσι ώστε να ελέγχεται, να αναπτύσσεται και να μπορούν οι υπεύθυνοι να τη διαχειρίζονται αποτελεσματικά. Οι ρόλοι θα πρέπει να διακρίνονται ευκρινώς έτσι ώστε η παροχή υπηρεσιών του ξενοδοχείου να είναι υψηλού επιπέδου και ο αριθμός τουριστών που επιλέγει το ALONISSOS VILLAGE ολοένα να αυξάνεται.

Ύστερα από συνέλευση των μετόχων, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας, την οποία θα εκπροσωπεί νόμιμα, θα είναι ο κύριος Γούλας Θεόδωρος. Η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου θα είναι η κυρία Γούλα Φρειδερίκη συζ. Θεόδωρου και τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας θα είναι η κυρία Κοναξή Φωτεινή του Αθανασίου και ο κύριος Βενέτης Αλέξανδρος του Σταύρου.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου αναλαμβάνει την πλήρη οργάνωση και συντονισμό της εταιρείας. Διευθυντής του ξενοδοχείου θα είναι η κυρία Γούλα Μαρία η οποία είναι κάτοχος MBA. Στο οργανόγραμμα της εταιρείας φαίνεται ότι οι εντολές κατευθύνονται από την κορυφή προς τη βάση (πυραμοειδής μορφή).

**Εικόνα 6.1:** Οργανόγραμμα



Παρατηρώντας και την Εικόνα 6.1, το Οργανόγραμμα της επιχείρησης, στη Διεύθυνση του ALONISSOS VILLAGE αναφέρονται τα εξής τμήματα:

- *Λογιστήριο:* Εκεί γίνεται όλη η οργάνωση και ο έλεγχος των οικονομικών στοιχείων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Ο λογιστής είναι σε άμεση συνεννόηση και συνεργασία με τα υπόλοιπα τμήματα.
- *Καθαριότητα και συντήρηση:* Στο τμήμα αυτό απασχολούνται περίπου 15 καμαριέρες που φροντίζουν για την καθαριότητα και την άψογη εικόνα του Ξενοδοχείου.
- *Εστιατόριο και Μπαρ:* Εκεί απασχολούνται αρκετά άτομα. Στο εστιατόριο 15 σερβιτόροι και στην Κουζίνα 5 άτομα έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ποιοτική και άμεση εξυπηρέτηση των τουριστών.
- *Reception:* Στην Υποδοχή του Ξενοδοχείου απασχολούνται 3 άτομα τα οποία εξυπηρετούν τους πελάτες, γίνονται οι αποδέκτες παραπόνων, διευθετούν με αποτελεσματικότητα προβλήματα που τυχόν ανακύψουν και διαχειρίζονται τον τομέα των κρατήσεων.

Η κυρία Κοναξή Φωτεινή, η οποία έχει αναλάβει και τη Διεύθυνση του Ξενοδοχειακού αυτού συγκροτήματος, θα πρέπει να απευθύνεται σε τουριστικούς πράκτορες για τη σύναψη συμφωνιών, να πηγαίνει σε τουριστικές εκθέσεις σε όλο τον κόσμο προς ανεύρεση πελατών αλλά και να προωθεί τουριστικά πακέτα και να διαπραγματεύεται τιμές. Επιπλέον θα πρέπει να εμπνέει του εργαζόμενους να συμπορεύονται με σύμπνοια και συλλογική εργασία προς τον κοινό στόχο, την ανάπτυξη του ALONISSOS VILLAGE.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάταξη δαπανών του επενδυτικού σχεδίου τουριστικού τομέα σύμφωνα με τις κατηγορίες του Ν.3299/04 και στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται η χρονική κλιμάκωση υλοποίησης του έργου ανά κατηγορία δαπανών.

Στη συνέχεια, στους παρακάτω πίνακες 6.1 και 6.2 παρουσιάζονται η κατάταξη δαπανών του επενδυτικού σχεδίου τουριστικού τομέα σύμφωνα με τις κατηγορίες δαπανών του Ν.3299/2004 και η χρονική κλιμάκωση του έργου.

**Πίνακας 6.1:** κατάταξη δαπανών του επενδυτικού σχεδίου τουριστικού τομέα σύμφωνα με τις κατηγορίες δαπανών του Ν.3299/2004

Κτιριακά	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Ξενοδοχειακός Εξοπλισμός (Επίπλωση Διακόσμηση, κλπ)	Περιβάλλον Χώρος	Μεταφορικά Μέσα
711.050,00	576.000,00	676.500,00	271.000,00	65.450,00

**Πίνακας 6.2:** χρονική κλιμάκωση του έργου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ	1ο ΕΞΑΜΗΝΟ		2ο ΕΞΑΜΗΝΟ		3ο ΕΞΑΜΗΝΟ		4ο ΕΞΑΜΗΝΟ	
		ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΗΖΗΠΟΙΟΥΝΤΑ	ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΗΖΗΠΟΙΟΥΝΤΑ	ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΗΖΗΠΟΙΟΥΝΤΑ	ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΗΖΗΠΟΙΟΥΝΤΑ	ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	711.050,0	60,0%	426.630,0	20,0%	142.210,0	20%	142.210,0	0%	0,0
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	576.000,0	60,0%	345.600,0	30,0%	172.800,0	10,0%	57.600,0	0%	0,0
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	65.450,0	100%	65.450,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	271.000,0	15,0%	40.650,0	60%	162.600,0	25%	67.750,0	0%	0,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	676.500,0	60,0%	405.900,0	10%	67.650,0	20%	135.300,0	10%	67.650,0
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>2.300.000,0</b>	<b>55,84%</b>	<b>1.284.230,0</b>	<b>23,71%</b>	<b>545.260,0</b>	<b>17,51%</b>	<b>402.860,0</b>	<b>2,94%</b>	<b>67.650,0</b>

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

Η εταιρεία της ξενοδοχειακής μονάδας με την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης επικεντρώνεται στην επίτευξη των παρακάτω στόχων:

- Στην προσέλκυση εταιρειών-οργανισμών με σκοπό την παροχή υψηλής ποιότητας τουρισμού σε συνδυασμό με την διοργάνωση και παρακολούθηση συνεδρίων.
- Στην προσφορά όσο το δυνατό υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης στο Έλληνα και ξένο επισκέπτη.

- Στην ανάπτυξη του τουρισμού σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών πόρων, που αποτελούν και τη βάση προσέλκυσης του επισκέπτη.

Σημειώνεται, ότι η επένδυση που θα πραγματοποιήσει η εταιρεία έχει σχεδιαστεί σε άμεση συνάρτηση με τις τελευταίες τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο για τη δημιουργία και λειτουργία μιας ξενοδοχειακής μονάδας προϋποθέτει εξασφάλιση άδειας κατασκευής αλλά και άδειας λειτουργίας από τον ΕΟΤ. Όμως, εμπλέκονται και άλλοι φορείς, που έχει ως αποτέλεσμα να σπαταλώνται μέχρι και τρία χρόνια έως ότου αποκτηθούν οι απαραίτητες άδειες.

Το μεγάλο αυτό χρονικό διάστημα είναι ένα στοιχείο που θα πρέπει οπωσδήποτε να συνεκτιμηθεί πριν αναληφθεί οποιαδήποτε πρωτοβουλία προς αυτήν την επιχειρηματική δραστηριότητα.

## 6.2 Ανθρώπινοι Πόροι.

Το προβλεπόμενο προσωπικό της μονάδας, συνολικά, μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου θα ανέλθει σε 39 άτομα όλων των απαραίτητων και προβλεπόμενων ειδικοτήτων, προκειμένου να λειτουργήσει άρτια η μονάδα.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται το προσωπικό της ξενοδοχειακής μονάδας μετά την υλοποίηση της επένδυσης ανά ειδικότητα.

**Πίνακας 6.3:** ανάλυση προβλεπόμενου προσωπικού της Μονάδας

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΘΕΣΕΙΣ
Διευθυντής	1
Υπάλληλος Υποδοχής	3
Λογιστής-Διοικητικό Προσωπικό	2
Μπάρμαν-Σερβιτόροι	12
Καμαριέρες	12
Προσωπικό Κουζίνας	5
Λοιπές Ειδικότητες	4
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>39</b>

Η ανάπτυξη του Τουρισμού τα τελευταία χρόνια έχει ως αποτέλεσμα ένα μεγάλο τμήμα του οικονομικά ενεργού πληθυσμού της χώρας να στραφεί στον τομέα αυτό. Έτσι σήμερα υπάρχουν ικανά και άρτια καταρτισμένα στελέχη, τα οποία επανδρώνουν τις τουριστικές επιχειρήσεις της χώρας.

Η ξενοδοχειακή μονάδα για την λειτουργία της θα χρησιμοποιεί εξειδικευμένο προσωπικό το οποίο θα προέρχεται από την ευρύτερη περιοχή της Αλοννήσου. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το προσωπικό για την κάλυψη των αναγκών της επιχείρησης ανέρχεται μετά την υλοποίηση της επένδυσης σε 39 άτομα που προέρχονται κυρίως από την ευρύτερη περιοχή.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται αναλυτικά το κόστος προσωπικού της εταιρείας μετά την υλοποίηση της επένδυσης και οι δαπάνες.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ



**Πίνακας 6.4:** αριθμός απασχολούμενων ανά κατηγορία

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΠΟΥ ΘΑ ΣΥΝΕΧΙΣΟΥΝ ΝΑ ΕΡΓΑΖΟΝΤΑΙ ΜΕΤΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΝΕΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ)				ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΝΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΠΛΗΡΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ				ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΣΕ ΠΛΗΡΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ			
	ΜΟΝΙΜΟΙ	ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ (1-11 ΜΗΝΕΣ)	ΜΕΡΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΜΟΝΙΜΟΙ	ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ (1-11 ΜΗΝΕΣ)	ΜΕΡΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΜΟΝΙΜΟΙ	ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ (1-11 ΜΗΝΕΣ)	ΜΕΡΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Διευθυντής	0			0	1			1	1	0		1
Υπάλληλος Υποδοχής	0	0		0		3		3	0	3		3
Λογιστής - Διοικητικό Προσωπικό	0	0		0	1	1		2	1	1		2
Μπαρμάν Σερβιτόροι	0	0		0		12		12	0	12		12
Καμαριέρες	0	0		0		12		12	0	12		12
Προσωπικό Κουζίνας	0	0		0		5		5	0	5		5
Λοιπές Ειδικότητες	2	0		2		2		2	2	2		4
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>4</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>39</b>

**Πίνακας 6.5:** αριθμός προσλήψεων νέου επενδυτικού σχεδίου κατ' έτος

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΜΟΝΙΜΟΙ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤ' ΕΤΟΣ						ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤ' ΕΤΟΣ						ΜΕΡΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤ' ΕΤΟΣ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	ΣΥΝΟΛΟ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	ΣΥΝΟΛΟ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	ΣΥΝΟΛΟ
Διευθυντής	1					1						0						0
Υπάλληλος Υποδοχής						0		3				3						0
Λογιστής - Διοικητικό Προσωπικό	1					1		1				1						0
Μπαρμάν Σερβιτόροι						0		12				12						0
Καμαριέρες						0		12				12						0
Προσωπικό Κουζίνας						0		5				5						0
Λοιπές Ειδικότητες						0		2				2						0
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Πίνακας 6.6:** κατάσταση ειδικοτήτων, αριθμού θέσεων απασχολούμενων, αμοιβών και ισοδύναμα Ετήσιων Μονάδων Εργασίας (Ε.Μ.Ε.) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ: ΜΟΝΙΜΟΙ

		1η Βάρδια			2η Βάρδια			3η Βάρδια			(ποσά σε €)				
(ΟΙ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ μεταφέρονται αυτούσια από την Γενική Κατάσταση Ειδικότητων)		ΔΡΕΣ/ΒΑΡΔΙΑ			8	8	8	ΣΥΝΟΛΟ ΘΕΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΟΙΒΩΝ / ΕΤΟΣ	ΕΜΕ	Μ. ΚΟΣΤΟΣ (0) ΕΜΕ	ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΕΣ	Μ. ΚΟΣΤΟΣ (0) ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΑ		
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ		ΜΗΝΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ			12,0 μήνες	12,0 μήνες	12,0 μήνες								
Διευθυντής	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	1						1	54.000 €	1,00	54.000 €	12,0	4.500 €		
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	4.500 €			4.500 €	4.500 €	4.500 €								
Υπάλληλος Υποδοχής	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	0						0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €		
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.950 €			1.950 €	1.950 €	1.950 €								
Λογιστής - Διοικητικό Προσωπικό	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	1						1	22.200 €	1,00	22.200 €	12,0	1.850 €		
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.850 €			1.850 €	1.850 €	1.850 €								
Μπάρμαν Σερβιτόροι	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	0						0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €		
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	2.050 €			2.050 €	2.050 €	2.050 €								
Καμαριέρες	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	0						0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €		
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.900 €			1.900 €	1.900 €	1.900 €								
Προσωπικό Κουζίνας	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	0						0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €		
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	2.000 €			2.000 €	2.000 €	2.000 €								
Λοιπές Ειδικότητες	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	2						2	43.200 €	2,00	21.600 €	24,0	1.800 €		
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.800 €			1.800 €	1.800 €	1.800 €								
	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	0						0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €		
ΣΥΝΟΛΟ		4			0	0	0	4	119.400	4,00	29.850	48	2.488 €		

**Πίνακας 6.7:** κατάσταση ειδικοτήτων, αριθμοί θέσεων απασχολούμενων, αμοιβών και ισοδύναμα Ετήσιων Μονάδων Εργασίας (Ε.Μ.Ε.) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ: ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ

		1η Βάρδια			2η Βάρδια			3η Βάρδια			(ποσά σε €)									
(ΟΙ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ μεταφέρονται αυτούσια από την Γενική Κατάσταση Ειδικότητων)		ΔΡΕΣ/ΒΑΡΔΙΑ			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	ΣΥΝΟΛΟ ΘΕΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΟΙΒΩΝ / ΕΤΟΣ	ΕΜΕ	Μ. ΚΟΣΤΟΣ (0) ΕΜΕ	ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΕΣ	Μ. ΚΟΣΤΟΣ (0) ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΑ
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ		ΜΗΝΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ			6,0 μήνες	2,0 μήνες	9,0 μήνες	8,0 μήνες	7,0 μήνες	6,0 μήνες	5,0 μήνες	4,0 μήνες	4,0 μήνες							
Διευθυντής	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	1													0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	4.500 €			4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €							
Υπάλληλος Υποδοχής	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	3													3	35.100 €	1,50	23.400 €	18,0	1.950 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.950 €			1.950 €	1.950 €	1.950 €	1.950 €	1.950 €	1.950 €	1.950 €	1.950 €	1.950 €							
Λογιστής - Διοικητικό Προσωπικό	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	1													1	11.100 €	0,50	22.200 €	6,0	1.850 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.850 €			1.850 €	1.850 €	1.850 €	1.850 €	1.850 €	1.850 €	1.850 €	1.850 €	1.850 €							
Μπάρμαν Σερβιτόροι	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	12													12	147.600 €	6,00	24.600 €	72,0	2.050 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	2.050 €			2.050 €	2.050 €	2.050 €	2.050 €	2.050 €	2.050 €	2.050 €	2.050 €	2.050 €							
Καμαριέρες	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	12													12	136.800 €	6,00	22.800 €	72,0	1.900 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.900 €			1.900 €	1.900 €	1.900 €	1.900 €	1.900 €	1.900 €	1.900 €	1.900 €	1.900 €							
Προσωπικό Κουζίνας	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	5													5	60.000 €	2,50	24.000 €	30,0	2.000 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	2.000 €			2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €							
Λοιπές Ειδικότητες	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	2													2	21.600 €	1,00	21.600 €	12,0	1.800 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1.800 €			1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €							
	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ	0													0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €
ΣΥΝΟΛΟ		35			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	412.200	17,50	23.554	210	1.963 €

**Πίνακας 6.8:** κατάσταση ειδικοτήτων, αριθμού θέσεων απασχολούμενων, αμοιβών και ισοδύναμα Ετήσιων Μονάδων Εργασίας (Ε.Μ.Ε.) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΜΟΝΙΜΟΙ-ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ-ΜΕΡΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ

(ΟΙ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ μεταφέρονται αυτούσια από τη Γενική Κατάσταση Ειδικοτήτων)		(ποσά σε €)					
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΔΡΕΣ/ΒΑΡΔΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΘΕΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΟΙΒΩΝ / ΕΤΟΣ	ΕΜΕ	Μ ΚΟΣΤΟΣ (€) ΕΜΕ	ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΕΣ	ΚΟΣΤΟΣ (€) ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΑ
	ΜΗΝΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ						
Διευθυντής	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	1	54.000 €	1,00	54.000 €	12,0	4.500 €
Υπάλληλος Υποδοχής	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	3	35.100 €	1,50	23.400 €	18,0	1.950 €
Λογιστής - Διοικητικό Προσωπικό	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	2	33.300 €	1,50	22.200 €	18,0	1.850 €
Μπάρμαν Σερβιτόροι	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	12	147.600 €	6,00	24.600 €	72,0	2.050 €
Καμαριέρες	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	12	136.800 €	6,00	22.800 €	72,0	1.900 €
Προσωπικό Κουζίνας	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	5	60.000 €	2,50	24.000 €	30,0	2.000 €
Λοιπές Ειδικότητες	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	4	64.800 €	3,00	21.600 €	36,0	1.800 €
	ΑΡΙΘ. ΘΕΣΕΩΝ ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ / ΘΕΣΗ	0	0 €	0,00	0 €	0,0	0 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>39</b>	<b>531.600</b>	<b>21,50</b>	<b>24.726</b>	<b>258</b>	<b>2.060 €</b>

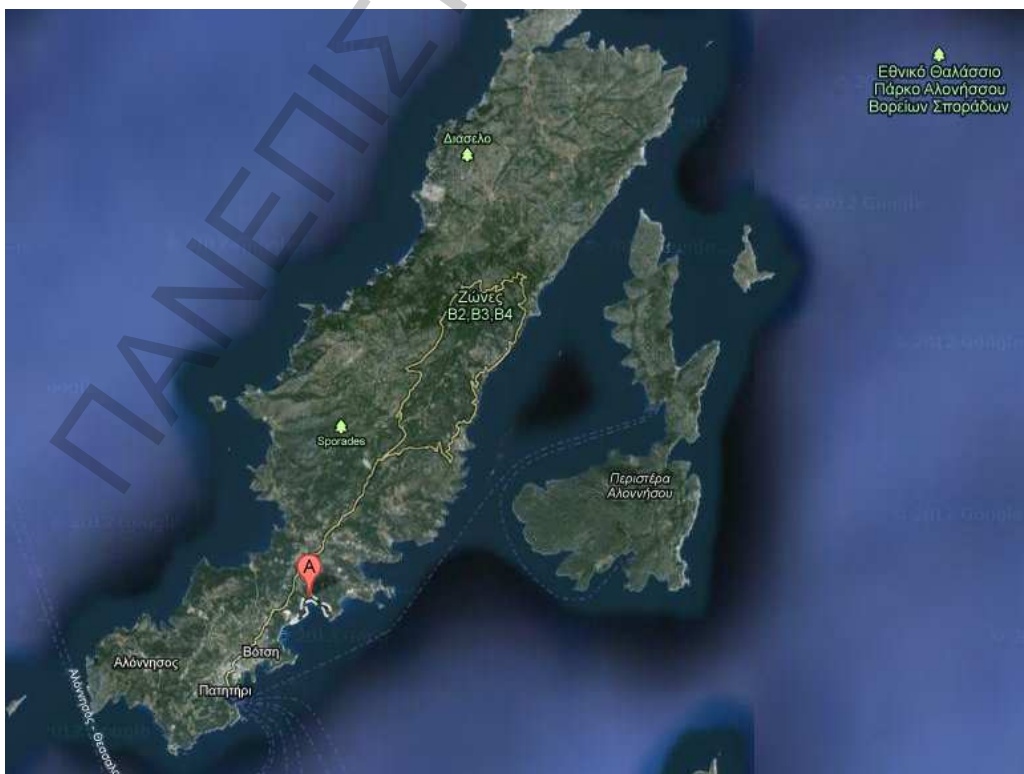
## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

#### 7.1 Τόπος Εγκατάστασης

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα «ALONISSOS VILLAGE» θα χτιστεί στην περιοχή Χρυσή Μηλιά του Δήμου Αλοννήσου, της Νήσου Αλοννήσου, σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής έκτασης 25.388,72 μ<sup>2</sup>, ενώ απέχει από την χώρα της Αλοννήσου μόλις 3,5 χλμ. Η θέση της μονάδας είναι πάνω στον οδικό άξονα που συνδέει την πόλη της Αλοννήσου με το υπόλοιπο νησί, και το ξενοδοχείο συνδέεται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, όπου υπεραστικά λεωφορεία συνδέουν το ξενοδοχείο με όλα τα σημεία του Νησιού.

Επισημαίνεται ότι τα τελευταία χρόνια πραγματοποιήθηκε μεγάλος αριθμός έργων υποδομής, κυρίως στον τομέα των συγκοινωνιών. Ειδικότερα πραγματοποιήθηκαν σημαντικά έργα οδοποιίας σε όλο το νησί προκειμένου να υπάρχει ανάπτυξη στο σύνολο του νησιού και συγκράτηση των ντόπιων κατοίκων στις περιοχές τους. Επιπλέον το Νησί συνδέεται ακτοποικικά με το λιμάνι του Βόλου, το πορθμείο του Αγίου Κωνσταντίνου και την Κύμη Ευβοίας.



## 7.2 Χωροταξικά και Περιφερειακά πλεονεκτήματα.

Μια προσέγγιση στο θέμα των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τα οποία αναδεικνύονται από τον γεωγραφικό χώρο, που είναι χωροθετημένη η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα, είναι η ακόλουθη:

- α.** Η γεωγραφική - ιστορική σύνδεση της Αλοννήσου με την κλασσική περίοδο και τους ελληνιστικούς χρόνους, αποτελεί ένα μοναδικό συγκριτικό πλεονέκτημα που προβάλλει την Αλόννησο στον παγκόσμιο χώρο. Στην ευρύτερη περιοχή της Αλοννήσου υπάρχει πλήθος αρχαίων μνημείων και μουσείων παγκοσμίου φήμης.
- β.** Οι οργανωμένες και πλέον καθαρές παραλίες της Αλοννήσου.
- γ.** Ο τουριστικός προσανατολισμός της Νήσου δημιουργεί ένα κλίμα αναψυχής.
- δ.** Η λειτουργία του θαλάσσιου πάρκου.
- ε.** Η εύκολη πρόσβαση προς την Αλόννησο για τους έλληνες τουρίστες που προέρχονται από την Βόρεια, Κεντρική και Στερεά Ελλάδα.

## 7.3 Αιτιολόγηση επιλογής του τόπου εγκατάστασης.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της μονάδας δεν πραγματοποιήθηκε τυχαία, αλλά οι επιχειρηματίες επιθυμούν να προχωρήσουν στην δημιουργία μίας σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας, αφού έλαβαν υπόψη τα ακόλουθα :

- Τον κορεσμό της ξενοδοχειακής ανάπτυξης των κλασσικών τουριστικών προορισμών (Δωδεκάνησα, Κρήτη, Επτάνησα, Χαλκιδική, κ.λ.π.) που παρατηρήθηκε από τις αρχές της δεκαετίας του 90.
- Τις διεθνείς τουριστικές τάσεις για ξενοδοχειακές μονάδες του χαρακτήρα που ανταποκρίνεται στη μονάδα του Φορέα.
- Τις τάσεις των ημεδαπών τουριστών.

Έτσι, η μονάδα σήμερα έχει πλεονέκτημα σε σχέση με τις μονάδες που λειτουργούν στη υπόλοιπη Ελλάδα, καθώς η Αλόνησος έχει μικρότερη περιβαλλοντική και κυκλοφοριακή συμφόρηση.

## 7.4 Γεωγραφική θέση-Χρήσεις γης.

### 7.4.1 Αλόνησος.

Η Αλόνησος στην αρχαιότητα ονομαζόταν Ίκος. Το όνομα Αχιλλειοδρόμια είναι άγνωστο πότε δόθηκε στο νησί. Ίσως ήταν μια παλιά ονομασία του νησιού που συνυπήρχε με το αρχαίο όνομά του, είναι πιθανόν όμως να το έλαβε μετά από τους ρωμαϊκούς χρόνους. Το μεταγενέστερο όνομα του νησιού είχε πολλές παραλλαγές. Από Αχιλλειοδρόμια έγινε Χιλλειοδρόμια, Χιλιοδρόμια, Χελιδρόμια. Αναφέρετε επίσης ως Χελιδρόμι, Διαδρόμι, Δρόμος, Λιδρόμι, Δρόμοι, Λιαδρόμι.

Το όνομα Αλόνησος δόθηκε στο νησί το 1836 από το Υπουργείο Εσωτερικών από λάθος αλλά παράλληλα διατήρησε και την ονομασία Λιαδρόμια που αναφέρεται για πρώτη φορά στη Χάρτα του Ρήγα (τέλος 18ου αιώνα). Το όνομα αυτό είναι σύνθετος λέξις (άλς) που σημαίνει θάλασσα ητοι Αλος-νήσος=Αλοσησος = Αλόνησος

Η Αλόνησος μαζί με τα νησιά Σκιάθος, Σκόπελος, Περιστέρα, Κυρά Παναγιά, Γιούρα, Πιπέρι, Σκάντζουρα, Γλώσσα, Σκύρος και μερικά ακόμη νησάκια ανήκουν στις Σποράδες. Διοικητικά η Αλόνησος ανήκει στο νομό Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Οι Σποράδες πιστεύεται ότι είναι ενωμένες με τη Μαγνησία. Ένα τμήμα όμως βυθίστηκε μέσα στη θάλασσα και έμειναν απέξω μόνο τα ψηλότερα τμήματα της στεριάς αυτής.

Οι Βόρειες Σποράδες, στις οποίες περιλαμβάνεται και η Αλόνησος, έχουν έκταση: 9.000 εκτάρια & γεωγραφικές συντεταγμένες : 39ο 25' Β, 24ο 20' Α .

Ειδικότερα η Αλόνησος , έχει έκταση 65 τετρ. χλμ. Μεγάλο τμήμα του νησιού κύρια στο βόρειο τμήμα του αποτελείται από δάση πεύκων καθώς και ελαιώνες.

Δημογραφικά στοιχεία της Αλοννήσου

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 2.700 κάτοικοι

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΜΩΝ: 1

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η εξεταζόμενη μονάδα βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της νήσου Αλοννήσου, στη θέση «Χρυσή Μηλιά» εκτός

σχεδίου του Δήμου Αλοννήσου, της νήσου Αλοννήσου, της επαρχίας Σκοπέλου, του Νομού Μαγνησίας.

Το γήπεδο αυτής έχει συνολική έκταση 25.388,72τ.μ., όπου τα 7.323,00τ.μ. είναι δασική έκταση (τα οποία είναι υπό αμφισβήτηση) & τα 18.065,72τ.μ αυτού δεν είναι δασικού χαρακτήρα.

Το γήπεδο της εξεταζόμενης μονάδας είναι εντός περιοχής η οποία χαρακτηρίζεται σύμφωνα με τις χρήσεις γης κατά Corine ως γεωργική περιοχή με φυσικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης. Βόρεια & δυτικά του εν λόγω γηπέδου, η άμεση σ' αυτό περιοχή χαρακτηρίζεται ως δάσος κωνοφόρων.

Σε απόσταση περίπου 5,1χλμ οδικώς από την εξεταζόμενη περιοχή βρίσκεται το χωριό Βότση, ενώ σε απόσταση περίπου 7,0χλμ οδικώς απ' αυτήν, βρίσκεται η σημερινή πρωτεύουσα του νησιού το Πατητήρι, όπου υπάρχει το λιμάνι του νησιού.

#### **7.4.2 Περιοχή «Χρυσή Μηλιά»-Αξιολόγηση παραθαλάσσιας έκτασης.**

Η «Χρυσή Μηλιά» απέχει οδικώς περίπου 10,0χλμ από την παλιά πρωτεύουσα του νησιού, τη Χώρα της Αλοννήσου, όπου υπάρχει στο κάστρο. Επιπλέον το εξεταζόμενο γήπεδο απέχει περίπου 400,0μ οδικώς από την Ιαματική πηγή της Χρυσής Μηλιάς & 1,0χλμ από το Κοκκινόκαστρο.

Η παραλία της Χρυσής Μηλιάς που βρίσκεται και το γήπεδο της εξεταζόμενης μονάδας, είναι από τις πιο δημοφιλείς του νησιού. Πρόκειται για οργανωμένη παραλία με ομπρέλες και ξαπλώστρες αρκετά μεγάλη, όπου κυριαρχεί ψιλή άμμος μέσα και έξω απ' αυτήν, γεγονός που την κάνει ιδανική για θαλάσσια σπορ. Επιπλέον προσφέρεται για οικογένειες με παιδιά διότι η θάλασσα παραμένει αβαθής για αρκετά μέτρα από την παραλία.

Ο δρόμος προσπέλασης -σύνδεσης της εν λόγω παραλίας με τα υπόλοιπα χωριά & αξιοθέατα του νησιού είναι δημοτική οδός ασφαλτοστρωμένη σε όλη τη διαδρομή. Ο εξεταζόμενος όρμος της «Χρυσής Μηλιάς» με την αβαθή θάλασσα και την εξωτική ομορφιά του γίνεται ακόμη ωραιότερος με την ποικίλη διαμόρφωση του εδάφους της ξηράς, στην οποία διαμόρφωση κυριαρχεί κοιλάδα με απότομες πλαγιές.



Όλη αυτή η περιοχή περιστρεφόταν από πυκνό δάσος, το πυκνότερο πευκοδάσος του νησιού, το οποίο κήκε στην μεγάλη πυρκαγιά που συνέβη πριν από 15 χρόνια. Ευτυχώς η φυσική αναδάσωση είναι έντονη και σε μερικά χρόνια θα έχει αναγεννηθεί νέο πευκοδάσος.

Ο όρμος αυτός και όλη η περιοχή της ξηράς μαζί με την κοιλάδα ονομάζεται κατά το γλωσσικό ιδίωμα των Αλοννησίων "Παλαβουδήμ Λάκκα", δηλαδή "Παλαβουδήμου Λάκκα". Το όνομα Χρυσή Μηλιά αναγράφηκε σε τουριστικό φυλλάδιο & από τότε επικράτησε της τοπωνυμίας της εν λόγω περιοχής ως "Παλαβουδήμου Λάκκα".

## 7.5 Περιγραφή δικτύων υποδομής.

- Υδρευση:

Η ΔΕΥΑ Αλοννήσου καλύπτει τις ανάγκες υδροδότησης του νησιού μέσω γεωτρήσεων, οι οποίες παρέχουν καλής ποιότητας & ποσότητας νερού.

- Αποχέτευση:

Το νησί δεν διαθέτει Βιολογικό καθαρισμό για την επεξεργασία των λυμάτων των οικισμών του Δήμου Αλοννήσου. Τα χωριά & οικισμοί του Δήμου Αλοννήσου εξυπηρετούνται ως προς την επεξεργασία και διάθεση των λυμάτων τους με σηπτικούς –απορροφητικούς βόθρους. Μεμονωμένα, οι λιγοστές οργανωμένες κύριες ξενοδοχειακές μονάδες του νησιού έχουν βιολογικό καθαρισμό για την επεξεργασία των λυμάτων τους. Στο άμεσο μέλλον εξετάζεται η ίδρυση μονάδας βιολογικής επεξεργασίας των αστικών λυμάτων του νησιού.

- Οδικό δίκτυο:

Η Αλόννησος έχει μία κύρια δημοτική οδό που ενώνει τα δύο άκρα της, το νοτιότερο τμήμα της που βρίσκεται η Χώρα της Αλοννήσου, με το βορειότερο τμήμα της που βρίσκεται ο όρμος του Γέρακα. Εκτός από την δημοτική οδό η οποία είναι ασφαλτοστρωμένη, υπάρχουν αγροτικοί δρόμοι μη ασφαλτοστρωμένοι, καλής βατότητας, καθώς και πλήθος από μονοπάτια που ενώνουν μεταξύ τους τα χωριά, οικισμούς & αξιοθέατα του νησιού.

- ΟΤΕ:

Οι ανάγκες τηλεπικοινωνίας του νησιού καλύπτονται πλήρως από τις ψηφιακές γραμμές του ΟΤΕ, καθώς και από την κινητή τηλεπικοινωνία.



- ΔΕΗ:

Η Αλοννήσος καλύπτει τις ενεργειακές της ανάγκες, όπως και τα υπόλοιπα νησιά των Σποράδων, από το σταθμό της ΔΕΗ στο Αλιβέρι Ευβοίας, μέσω υποθαλάσσιου καλωδίου μεταφοράς ρεύματος.

## **7.6 Αδειοδοτήσεις προς έκδοση για την υπό ίδρυση μονάδα.**

- Οικοδομικές άδειες ανέγερσης των κτιριακών εγκαταστάσεων της μονάδας.
- Ειδικό Σήμα Λειτουργίας της μονάδας από την Δ/νση Τουρισμού Θεσσαλίας για δυναμικότητα 186 κλίνες.
- Έγγραφο της ΙΓ Εφορείας Προϊστορικών & Κλασσικών Αρχαιοτήτων.
- Έγγραφο της Δ/νσης Δασών της Νομαρχίας Μαγνησίας, σχετικά με το χαρακτηρισμό του εξεταζόμενου γηπέδου.
- Βεβαίωση του Δήμου Αλοννήσου σχετικά με το δρόμο προσπέλασης της μονάδας.
- Βεβαίωση του Δήμου Αλοννήσου σχετικά με τη δυνατότητα συλλογής & απόρριψης των απορριμμάτων της μονάδας.
- Βεβαίωση του Δήμου Αλοννήσου σχετικά με τη δυνατότητα κάλυψης των αναγκών υδροδότησης της μονάδας με 85m<sup>3</sup>/ημ. Νερού από το δίκτυο ύδρευσης του Δήμου.

## **7.7 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις.**

### **7.7.1 Έδαφος.**

Σύντομη περιγραφή των τοπογραφικών συνθηκών (ανάγλυφο, υψόμετρο, κλίσεις, έδαφος-τύπος εδάφους). Η εξεταζόμενη περιοχή παρουσιάζει ποικίλη διαμόρφωση του εδάφους της ξηράς. Κυριαρχεί σ' αυτή κοιλάδα με απότομες πλαγιές.

Το εξεταζόμενο γήπεδο βρίσκεται στην πλαγιά του εξεταζόμενου όρμου, σε υψόμετρο από 15,0μ έως 40,0μ περίπου από το επίπεδο της θάλασσας. Οι κλίσεις που παρουσιάζονται στο μεγαλύτερο τμήμα του γηπέδου είναι μεγάλες.

Οι εδαφικοί σχηματισμοί που υπάρχουν στην εξεταζόμενη περιοχή είναι επιφανειακά τεταρτογενείς αλλουβιακές αποθέσεις: ανοικτότεφρα μέχρι καστανότεφρα, αργιλοαμμώδη υλικά αρκετό ποσοστό χαλικιών και κροκάλων στις πεδινές περιοχές, καθώς και στις κοίτες των χειμάρρων.

Στην περιοχή του εν λόγω γηπέδου παρατηρείται άργιλος με άμμο, φλύσχης & μάργες.

Για το προτεινόμενο έργο:

- Δεν αναμένονται ασταθείς καταστάσεις εδάφους κατά την κατασκευή της επέκτασης της μονάδας, καθώς και κατά το στάδιο λειτουργίας αυτής. Το απαιτούμενο βάθος των εσκαφών δεν δύναται να επηρεάσει το γεωλογικό υπόβαθρο της περιοχής.
- Διασπάσεις, μετατοπίσεις, συμπίεσεις ή υπερκαλύψεις του επιφανειακού στρώματος του εδάφους θα υπάρξουν τοπικά και σε πολύ περιορισμένη έκταση εντός του γηπέδου της μονάδας και υπερκαλύψεις του επιφανειακού στρώματος εδάφους.
- Αλλαγές στην τοπογραφία ή στα ανάγλυφα χαρακτηριστικά της επιφάνειας του εδάφους δε θα γίνουν. Λόγω της φύσεως και δυναμικότητας της μονάδας δεν αναμένεται να επηρεάσει το ανάγλυφο ή τοπογραφία της περιοχής.
- Το εξεταζόμενο έργο λόγω της φύσης και θέσεώς του, δεν αναμένεται έμμεσα ή άμεσα να συμβάλει στην δημιουργία αλλαγών στην εναπόθεση ή διάβρωση της άμμου των ακτών ή αλλαγές στη δημιουργία λάσπης, στην εναπόθεση ή διάβρωση που μπορούν να αλλάξουν την κοίτη ενός ποταμού ή ρυακιού ή τον πυθμένα της θάλασσας ή οποιουδήποτε κόλπου, ορμίσκου ή λίμνης.
- Το εξεταζόμενο έργο λόγω της φύσης και θέσεώς του, δεν αναμένεται έμμεσα ή άμεσα να προκαλέσει κίνδυνο έκθεσης ανθρώπων ή περιουσιών σε γεωλογικές καταστροφές όπως σεισμοί, κατολισθήσεις εδαφών ή λάσπης, καθιζήσεις ή παρόμοιες καταστροφές

### 7.7.2 Αέρας ,κλίμα (περιγραφή κλιματολογικών συνθηκών).

Τα κλιματικά στοιχεία που αναφέρονται παρακάτω λήφθηκαν από τον μετεωρολογικό σταθμό της ΕΜΥ στην Σκόπελο, ο οποίος είναι ο πλησιέστερος στην εξεταζόμενη περιοχή.

Γεωγραφικές συντεταγμένες σταθμού: γεωγραφικό μήκος 23ο 44' 00' & γεωγραφικό πλάτος 39ο 07' 00'

Υψόμετρο σταθμού 11,0μ.

**Πίνακας 7.1:** μέση μηνιαία θερμοκρασία και μέση μηνιαία βροχόπτωση

ΜΗΝΕΣ	Μέσο ύψος βροχής (mm)	Μέση θερμοκρασία (Co )	Συντελεστής LANG	Χαρακτηρισμός κατά GRACAεΙε
Ιανουάριος	144,8	8,60	16,84η	ΥΠΕΡΥΓΡΟ
Φεβρουάριος	104,5	9,30	11,24	ΥΓΡΟ
Μάρτιος	70,7	10,70	6,61	ΥΦΥΓΡΟ
Απρίλιος	36,1	14,30	2,52	ΞΗΡΟ
Μάϊος	33,7	18,90	1,78	ΥΠΕΡΞΗΡΟ
Ιούνιος	26,6	23,40	1,14	ΥΠΕΡΞΗΡΟ
Ιούλιος	22,4	25,40	0,88	ΥΠΕΡΞΗΡΟ
Αύγουστος	30,8	25,00	1,23	ΥΠΕΡΞΗΡΟ
Σεπτέμβριος	63,0	21,30	2,96	ΞΗΡΟ
Οκτώβριος	87,9	17,20	5,11	ΥΦΥΓΡΟ
Νοέμβριος	73,8	13,90	5,31	ΥΦΥΓΡΟ
Δεκέμβριος	133,6	10,7	12,49	ΥΠΕΡΥΓΡΟ
	Σύνολο	Μ.Ο.: 16,56	4,16	ΥΠΟΞΗΡΟ

Από τα παραπάνω δεδομένα προκύπτει ότι η Σκόπελος όσο και η Αλόνησος και ειδικότερα η περιοχή μελέτης, ανήκει στον έντονο μεσογειακό τύπο βιοκλίματος. Η εαρινή περίοδος είναι μεγάλη και ξηρή ενώ αντίθετα η χειμερινή περίοδος είναι μικρή και πολύ υγρή.

Θερμότεροι & ξηρότεροι μήνες είναι ο Ιούλιος & ο Αύγουστος, ενώ ψυχρότεροι μήνες με τις περισσότερες βροχοπτώσεις είναι ο Δεκέμβριος , ο Ιανουάριος και ο Φεβρουάριος. Επιπλέον παρουσιάζονται ελάχιστοι παγετοί, πολύ μικρή συχνότητα πτώσης χαλαζιού (4ημ/έτος), ενώ η πτώση του χιονιού είναι σπάνια με μεγαλύτερη

συχνότητα στις ορεινές περιοχές του νησιού. Σπάνια εμφανίζεται ομίχλη και πάχνη.

Η σχετική υγρασία είναι αυξημένη περίπου 75%, ενώ η ηλιοφάνεια φτάνει έως τις 2000 ώρες/έτος. Οι άνεμοι που επικρατούν είναι Βόρειοι, Βορειοανατολικοί, Βορειοδυτικοί και λιγότερο οι Νότιοι και Νοτιοδυτικοί με συνήθως μέση έως ισχυρή ένταση.

### **7.7.3 Νερά: περιγραφή υδρολογικών συνθηκών.**

-Πηγές, ρέματα, αρδευτικά ή αποστραγγιστικά έργα, λίμνες, όχθες παραλίας, υγρότοπος.

-Ποσότητες επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων.

Η εξεταζόμενη περιοχή δεν έχει αρδευτικά ή αποστραγγιστικά έργα, λίμνες ή ποτάμια. Σε απόσταση περίπου 400,0μ μέσω ασφαλτοστρωμένης δημοτικής οδού από το εξεταζόμενο υπάρχει ιαματική πηγή. Έμπροσθεν του εν λόγω γηπέδου υπάρχει ο όρμος της «Χρυσής Μηλιάς» με την αμμώδη (με ψιλή άμμο) παραλία αυτής. Από το εξεταζόμενο γήπεδο δεν διέρχονται ρέματα. Ο Δήμος Αλοννήσου υδροδοτείται από γεωτρήσεις και καλύπτει τις ανάγκες των οικισμών και χωριών αυτού, καθώς και της εν λόγω μονάδας.

### **7.7.4 Χλωρίδα.**

Χλωρίδα: συνοπτική περιγραφή των υφιστάμενων φυτοκοινωνικών ενώσεων, των βλαστικών ειδών, τον βαθμό πυκνότητας των, αναφορά σπανίων ή υπό εξαφάνιση ειδών φυτών, αγροτικές καλλιέργειες.

Σύμφωνα με την χλωρική έρευνα της νήσου Αλοννήσου που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκπόνησης Γεωβοτανικής Έρευνας των Βορείων Σποράδων από την Οικονομίδου (1969), η χλωρίδα της Αλοννήσου αποτελείται από μεγάλο αριθμό taxa, η πλειοψηφία των οποίων είναι μεσογειακής προέλευσης και εξάπλωσης. Κανένα από τα είδη χλωρίδας της Αλοννήσου δεν περιλαμβάνεται σε Διεθνείς Συμβάσεις, συνθήκες ή καταλόγους, όπως είναι η Σύμβαση της Βιέννης, η European Red Data List, η WCMC list, το Π.Δ. 67/1981 & το Παράρτημα II της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ.

Σημαντικά είδη χλωρίδας του νησιού είναι τ' ακόλουθα:

- ❖ *Paraver albiflorum*, ενδημικό των Βορείων Σποράδων, με αποκλειστική εμφάνιση στην Αλόνησο και Σκόπελο.
- ❖ *Thymus tharacicus* var. *Sporadum*, ενδημικό των Βορείων Σποράδων.
- ❖ *Campanula incurva*, σπάνιο ελληνικό ενδημικό (Phitos et. al.1995).
- ❖ *Inula candida* ssp. *Methanaea*, ελληνικό ενδημικό των ασβεστολιθικών βράχων.
- ❖ Στην Αλόνησο εμφανίζονται οι κάτωθι τύποι οικοτόπων:

#### **-Δάση χαλεπίου πεύκης (*Pinus halepensis*)**

Παρουσιάζονται κύρια στο Βόρειο & κεντρικό τμήμα του νησιού. Επισημαίνεται ότι στην εξεταζόμενη περιοχή υπήρχε το πυκνότερο πευκοδάσος του νησιού, το οποίο τώρα βρίσκεται στο στάδιο αναγέννησης κατόπιν της προετών καταστροφής του από πυρκαγιά.

#### **-Θαμνώνες:**

➤ Υψηλοί θαμνώνες με ρείκι (*Erica arborea*) & κουμαριά (*Arbutus unedo*). Εγκαθίσταται πάνω σε ασβεστολιθικούς λοφώδεις σχηματισμούς του νησιού. Αποτελούν αρκετά εκτεταμένες συστάδες με ιδιαίτερο δυναμισμό.

➤ Υψηλοί θαμνώνες με άρια.  
Θαμνώνες με *Euphorbia dendroides* & *Ptilostemon chamaepeuce*.

➤ Υγρόφιλη βλάστηση με πλατάνια (*Platanus orientalis*)  
Παρατηρείται στις όχθες ρεμάτων συνεχούς ή μη ροής. Στο ποώδη και θαμνώδη όροφο αυτών των πλατανιών, δημιουργούνται σκιερές, δροσερές θέσεις, όπου εγκαθίσταται σκιάφιλα είδη.

➤ Φρύγανα με είδη λαδανιάς (*Cistus* ssp.).

Σε υποβαθμισμένες θέσεις, καθώς επίσης και στο εσωτερικό της περιοχής εξάπλωσης των δασών χαλεπίου πεύκης, με τη μορφή μικρών κηλίδων, ως αποτέλεσμα έντονων ανθρωπογενών δράσεων (π.χ.πυρκαγιές, κ.τ.λ), όπως στην εξεταζόμενη περιοχή, συναντάμε φρυγανικές κοινότητες.

➤ Αμμονιτρόφιλη βλάστηση (*Salsola Kali- Xanthietum strumari*).

Η αμμονιτρόφιλη βλάστηση απαντάται με πλήρως υπολειμματικό και διασπαρμένο χαρακτήρα σε διάφορες παραλίες του νησιού με σημαντικότερη παρουσία στην εξεταζόμενη παραλία.

- Φυτοκοινωνίες γλυκών και υφάλμυρων νερών: Καλαμιώνες (*Phragmitetum communis*), Υγρά λιβάδια με βούρλα (*Juncetum maritimo-acuti*).

Απαντώνται σε υγρές θέσεις π.χ. σε μορφή κηλίδων κοντά σε χείμαρρους και ρέματα του νησιού.

- Εκτεταμένες αγροτικές καλλιέργειες ελαιοκαλλιέργειας.

Οι ελαιώνες π0ροσφέρουν σημαντικό καταφύγιο και τροφή σε πολλά είδη πουλιών. Παράλληλα αποτελούν σημαντικό βióτοπο για τα περισσότερα είδη της ερπετοπανίδας του νησιού.

Το εξεταζόμενο γήπεδο βρίσκεται στην πλαγιά του όρμου «Χρυσή Μηλιά». Εντός του γηπέδου σε συνολική έκταση 7.323,00 τ.μ. καθώς και βόρεια, νοτιοδυτικά του αυτού, υπάρχει δάσος κωνοφόρων [ Δάση χαλεπίου πεύκης (*Pinus halepensis*)], Το μεγαλύτερο τμήμα του γηπέδου 18.065,72τ.μ βρίσκεται εντός περιοχής που χαρακτηρίζεται κατά Corine ως γεωργική περιοχή με φυσικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης.

Τα κτίσματα της μονάδας, θα κτιστούν ανάμεσα σε πεύκα, χωρίς να διαταράζουν – αλλοιώνουν το τοπίο της ευρύτερης περιοχής, και θα δεθούν αρμονικά μαζί του, σε τέλειες αναλογίες.

Η φυσική βλάστηση-υφιστάμενη χλωρίδα (φυτά και δέντρα) του γηπέδου διατηρήθηκε & προσέχθηκε ιδιαίτερα. Το ίδιο πρόκειται να γίνει και με την μελλοντική κατασκευή της μονάδας, θα προσεχθεί –διατηρηθεί όσο είναι δυνατόν η υφιστάμενη τοπική χλωρίδα του γηπέδου & ταυτόχρονα θα εμπλουτισθεί – αναβαθμισθεί με περισσότερα είδη φυτών και δέντρων της πλούσιας αυτοφυούς χλωρίδας του νησιού.

Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει αλλαγή στην ποικιλία των ειδών των φυτών. Λόγω της κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων της μονάδας υπήρξε και θα υπάρξει διαφοροποίηση της χλωρίδας που καλύπτει το χώρο των εργασιών, η οποία είναι μικρής-περιορισμένης κλίμακας. Όμως με τη βοήθεια φυτοκηπευτικής

μελέτης, θα προταθούν φυτά και δέντρα της αυτοφυούς χλωρίδας του νησιού για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου της μονάδας. Έτσι, θα δημιουργηθεί αύξηση στην ποικιλία και τον αριθμό των ειδών φυτών του εξεταζόμενου γηπέδου.

### 7.7.5 Πανίδα.

Βορειανατολικά της Αλοννήσου, απλώνεται ένας αριθμός από ακατοίκητα μικρότερα νησιά και βραχονησίδες: η Περιστερά, οι Δύο Αδελφοί, τα Σκάντζουρα, η Κυρα-Παναγιά, τα Γιούρα, η Ψαθούρα και το Πιπέρι

Η Αλόνησος, μαζί με τα προαναφερόμενα ερημονήσια, συνθέτουν ένα νησιωτικό σύμπλεγμα απaráμιλλης ομορφιάς, που φιλοξενεί -εκτός από τη Μεσογειακή φώκια- *Monachus monachus* και άλλα σπάνια και απειλούμενα είδη χλωρίδας και πανίδας (όπως το γεράκι μαυροπετρίτης, ο αιγαιόγλαρος και το αγριοκάτσικο των Γιούρων, είδος ενδημικό, συγγενικό με το κρι-κρι της Κρήτης).

Είναι σημαντική περιοχή για τους αναπαραγόμενους Αρτέμηδες *Calonectris diomedea*, τους Μύχους *Puffinus puffinus yelkouan*, τους Θαλασσοκόρακες *Phalacrocorax aristotelis desmarestii* (μέγιστο 180 εκτός της αναπαραγωγικής περιόδου), το Μαυροπετρίτη *Falco eleonora* και τον Αιγαιόγλαρο *Larus audouinii*. Άλλα αναπαραγόμενα είδη είναι ο Φιδαιτός *Circaetus gallicus* και ο Σπιζαετός *Hieraetus fasciatus*.

Επιπλέον είναι μια περιοχή μοναδική για την πολύπλευρη αξία της (βιολογική, οικολογική, αισθητική, επιστημονική, γεωμορφολογική, παιδαγωγική), γι' αυτό, από το 1992, έχει χαρακτηριστεί Εθνικό Θαλάσσιο Πάρκο, το πρώτο της Ελλάδας και το μεγαλύτερο σε μεσογειακό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Στις παράκτιες θαλάσσιες περιοχές της Αλοννήσου όπως η εξεταζόμενη περιοχή, όπου τα νερά είναι ρηχά και το ψάρεμα είναι ευκολότερο, τρέφονται ψαροφάγα είδη που επισκέπτονται το νησί ή φωλιάζουν σ' αυτό, όπως τα βουτηχτάρια και τα γλαρόνια.

Στις βραχώδεις ακτές, σταθμεύουν μεταναστευτικά είδη όπως οι ερωδιοί, ο Ασημόγλαρος και ο Αιγαιόγλαρος. Ο Αρτέμης, γνήσιο θαλασσοπούλι, καταφεύγει στη στεριά μόνο για να γεννήσει.

Στα φρυγανικά τοπία με τα διάσπαρτα βράχια, η αφθονία των εντόμων την Άνοιξη ,προσελκύει εντομοφάγα πουλιά, επιδημικά και μεταναστευτικά. Εκεί ζουν μερικά χαρακτηριστικά είδη όπως ο Σκουρόβλαχος. Στα παραδοσιακά αγροτικά τοπία, τα πουλιά βρίσκουν μία μεγάλη ποικιλία θέσεων για να τραφούν και να φωλιάσουν. Την εποχή της καρποφορίας οι ελαιώνες είναι το πιο πλούσιο σε πουλιά νησιωτικό οικοσύστημα.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από μεγάλη ποικιλότητα και αφθονία ερπετών, μαλακίων και εδαφικών αρθρόποδων, ορισμένα από τα οποία είναι τοπικά ενδημικά.

Στην περιοχή του γηπέδου της εν λόγω μονάδας δεν παρουσιάζονται σπάνια είδη πανίδας. Το προτεινόμενο έργο δε θα προκαλέσει αλλαγή στην ποικιλία των ειδών ή στον αριθμό οποιονδήποτε ειδών ζώων (πτηνών, ζώων, περιλαμβανομένων των ερπετών, ψαριών & θαλασσινών βενθικών οργανισμών ή εντόμων).

### **7.7.6 Θόρυβος.**

Γίνεται αναφορά των εγκαταστάσεων και λειτουργιών της μονάδας (βιολογικός καθαρισμός, αντλιοστάσια, εξαεριστήρες) που προκαλούν θόρυβο. Ανώτατο επιτρεπτό όριο θορύβου.

Σημαντικός θόρυβος προκαλείται κατά το στάδιο κατασκευής της μονάδας.

#### -Κατά τη λειτουργία του εργοταξίου:

Η μέση ενεργειακή στάθμη θορύβου ορίζεται στα 65 dB(A). Απαγορεύεται η παραμονή στο χώρο του έργου και η χρησιμοποίηση μηχανημάτων, χωρίς το πιστοποιητικό έγκρισης τύπου ΕΟΚ περί θορύβου. Πρέπει να ληφθούν όλα τα κατάλληλα μέτρα για την μείωση στο ελάχιστο των μεγάλων ηχητικών εκπομπών-δονήσεων και να εξασφαλισθεί ότι ο θόρυβος και οι δονήσεις θα βρίσκονται εντός των επιτρεπτών ορίων κατά τη διάρκεια κατασκευής των έργων.

Κατά τη διάρκεια κατασκευής της μονάδος πρέπει να τηρούνται οι κάτωθι ισχύουσες Υπουργικές Αποφάσεις:

Η 36266/1613/86 (ΦΕΚ570/Β/860) περί προσδιορισμού της ηχητικής εκπομπής των μηχανημάτων & συσκευών εργοταξίου σε συμμόρφωση προς τις οδηγίες 70/113/ΕΟ, 81/1051/ΕΟΚ & 84/405/ΕΟΚ. Η 69001/1921/88 (ΦΕΚ751/Β/88) περί



έγκρισης τύπου ΕΟΚ για την οριακή τιμή στάθμης θορύβου των μηχανημάτων & συσκευών εργοταξίου.

Κατά το στάδιο λειτουργίας της μονάδας όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις και λειτουργίες (π.χ, κλιματιστικά,εξαεριστήρες κτλ) αυτής, πρέπει να είναι ηχητικά άριστα μονωμένες και τοποθετημένες σε τόση απόσταση από τους χώρους ανάπαυσης των φιλοξενούμενων, ώστε η στάθμη θορύβου μέσα σ' αυτούς τους χώρους (με ανοιχτές πόρτες και παράθυρα) να μην ξεπερνά τα 35 dB(A). Κατά τις μετρήσεις που γίνονται μετά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής-τουριστικής εγκατάστασης, για την εξακρίβωση της τήρησης του πιο πάνω ορίου στάθμης θορύβου, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η επικρατούσα στην περιοχή στάθμη του θορύβου βάθους.

Ειδικότερα κατά το στάδιο λειτουργίας της μονάδας, μονάδος πρέπει να τηρούνται οι κάτωθι ισχύουσες Υπουργικές Αποφάσεις:

Το Π.Δ. 1180/81 (ΦΕΚ 293/Α/81) περί επιτρεπόμενου ανώτατου ορίου θορύβου που εκπέμπεται στο περιβάλλον από τη λειτουργία όλων των σταθερών μηχανολογικών εγκαταστάσεων, περιλαμβανομένων και των κλιματιστικών συσκευών της ξενοδοχειακής μονάδας. Η παράγραφος ζ2 του άρθρου 1 του από 20.1.88 Π.Δ. (ΦΕΚ 61/Δ/88), σύμφωνα με την οποία οι οριακές τιμές στάθμης θορύβου εντός κτιριακών εγκαταστάσεων πρέπει να είναι <35dB(A).

Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει αύξηση της υπάρχουσας στάθμης θορύβου κατά το στάδιο κατασκευής & λειτουργίας της μονάδας.

#### **7.7.7. Χρήσεις γης και φυσικοί πόροι.**

Το προτεινόμενο έργο δε θα προκαλέσει σημαντική μεταβολή της παρούσας ή της προγραμματισμένης για το μέλλον χρήσης γης. Η ευρύτερη περιοχή του εξεταζόμενου γηπέδου είναι γεωργική με φυσικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης.

Το εξεταζόμενο έργο λόγω της μικρής δυναμικότητάς του, δεν αναμένεται να προκαλέσει αύξηση του ρυθμού χρήσης/ αξιοποίησης οποιουδήποτε φυσικού πόρου.

### **7.7.8. Πληθυσμός.**

Συνοπτική περιγραφή του ανθρώπινου πληθυσμού στην άμεση και ευρύτερη του τουριστικού έργου περιοχή (πυκνότητα ασχολίες, κοινωνική οικονομική κατάσταση). Ο πληθυσμός της Αλοννήσου είναι περίπου 2.700 άτομα. Την θερινή περίοδο λόγω της αυξημένης τουριστικής κινήσεως του νησιού, ο πληθυσμός του νησιού αυξάνει σημαντικά.

Η κύρια ασχολία των κατοίκων είναι η γεωργία με κύρια καλλιέργεια της ελιάς, η κτηνοτροφία με μικρού τύπου οικογενειακές μονάδες, η αλιεία και ο τουρισμός. Στην Αλόννησο δεν υπάρχουν μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες. Ο τουρισμός στο νησί παρουσιάζει ήπια-σταδιακή ανάπτυξη.

### **7.7.9. Κατοικία.**

Το προτεινόμενο έργο δε θα επηρεάσει την υπάρχουσα κατοικία ή θα δημιουργήσει ανάγκη για πρόσθετη κατοικία στην περιοχή. Όμως, κατ'επέκταση στο νησί, λαμβάνοντας υπόψη την αυξανόμενη τουριστική ανάπτυξης αυτού, δημιουργείται κύρια κατά την θερινή περίοδο ανάγκη για πρόσθετη κατοικία στις τουριστικά αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες περιοχές του νησιού.

## **7.8. Μεταφορές.**

-Μεταφορά μέσω θάλασσας: Η Αλόννησος όπως ήδη έχει αναφερθεί παραπάνω διαθέτει λιμάνι στην πρωτεύουσά της το Πατητήρι.

- Με οχηματαγωγό πλοίο (ferryboat):

Υπάρχει σύνδεση με Άγιο Κωνσταντίνο και Βόλο (5 ώρες και 30') μέσω Σκιάθου και Σκοπέλου. Το καλοκαίρι τα δρομολόγια είναι τακτικά, ενώ πραγματοποιούνται και συνδέσεις με το λιμάνι της Θεσσαλονίκης, ενώ το πλησιέστερο δρομολόγιο είναι της Σκοπέλου.

- Με ιπτάμενο δελφίνι:

Η Αλόννησος συνδέεται τακτικά με τα λιμάνια του Βόλου (2 ώρες και 30') και του Αγίου Κωνσταντίνου (2 ώρες και 40') μέσω Σκιάθου και Σκοπέλου. Το καλοκαίρι τα δρομολόγια είναι πολύ πιο πυκνά, ενώ πραγματοποιούνται και συνδέσεις με Σκύρο,

Κύμη, Αιδηψό, Ωρεούς, Πευκί, Πλατανιά, Θεσσαλονίκη, Μαρμαρά, Μουδανιά, Πόρτο Καρά.

- Μεταφορά μέσω αέρα:

Η Αλόνησος δεν διαθέτει αεροδρόμιο. Εξυπηρετείται από το αεροδρόμιο της Σκοπέλου το οποίο είναι το πλησιέστερο προς αυτήν.

- Οδικό δίκτυο:

Όπως έχει αναφερθεί παραπάνω η Αλόνησος έχει μία κύρια δημοτική οδό που ενώνει τα δύο άκρα της το νοτιότερο τμήμα της που βρίσκεται η Χώρα της Αλοννήσου με το βορειότερο τμήμα της που βρίσκεται ο όρμος του Γέρακα. Εκτός από την δημοτική οδό η οποία είναι ασφαλτοστρωμένη, υπάρχουν αγροτικοί δρόμοι μη ασφαλτοστρωμένοι, καλής βατότητας, καθώς και πλήθος από μονοπάτια που ενώνουν μεταξύ τους τα χωριά, οικισμούς & αξιοθέατα του νησιού. Λόγω του μικρού αριθμού των μόνιμων κατοίκων του νησιού παρατηρείται περιορισμένη κίνηση τροχοφόρων εντός του οδικού δικτύου του νησιού, κατά τη χειμερινή περίοδο. Αντίθετα τους καλοκαιρινούς μήνες λόγω της αυξημένης τουριστικής κίνησης που παρατηρείται στο νησί αυξάνει σημαντικά η κυκλοφοριακή κίνηση σ' αυτό.

### **7.9. Ενέργεια και Κοινή Ωφέλεια.**

Οι ενεργειακές ανάγκες της μονάδας θα καλυφθούν από τη ΔΕΗ, μέσω του σταθμού που αυτή έχει στο Αλιβέρι της Ευβοίας, με τον οποίο τροφοδοτεί ενεργειακά μεταξύ άλλων, μέσω υποθαλάσσιου καλωδίου μεταφοράς ρεύματος τις Σποράδες.

Επιπλέον, όσον αφορά το μαγειρείο του εστιατορίου της μονάδας θα γίνει χρήση υγραερίου για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του. Επίσης θα εφαρμοσθούν μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, ώστε να μειωθούν οι ενεργειακές ανάγκες της μονάδας, π.χ.:

-Τοποθέτηση ηλιακών συλλεκτών σε σημεία της μονάδας όπου θα προκαλούν την μικρότερη αισθητική ρύπανση.

-Χρήση κατά προτίμηση λαμπτήρων εξοικονόμησης ενέργειας.

-Πλύσιμο κατά προτίμηση σε χαμηλή θερμοκρασία (π.χ 60ο )κ.τ.λ.

Τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κάδοι απορριμμάτων της ΔΕΥΑ Αλοννήσου) θα εξυπηρετήσουν την μελλοντική ξενοδοχειακή μονάδα. Οι ενεργειακές ανάγκες που θα προκύψουν, θα καλυφθούν από τη ΔΕΗ, μέσω του σταθμού που αυτή έχει στο Αλιβέρι Ευβοίας, με τον οποίο τροφοδοτεί ενεργειακά μεταξύ άλλων και τις Σποράδες.

Εναλλακτικά εξετάζεται το ενδεχόμενο κάλυψης των ενεργειακών αναγκών της μονάδας με φωτοβολταϊκά στοιχεία, καθώς και με ηλιακούς συλλέκτες.

Η προσπέλαση στη μονάδα γίνεται από τη δημοτική ασφαλτοστρωμένη οδό οποία σύμφωνα με τη σχετική βεβαίωση του Δήμου Αλοννήσου, έχει πλάτος 5,5μ.

Η υδροδότηση της μονάδας γίνεται από το Δήμο Αλοννήσου ο οποίος προτίθεται σύμφωνα με τη σχετική βεβαίωσή του να καλύψει και τις πρόσθετες ανάγκες που θα δημιουργηθούν από τη λειτουργία της επέκτασης αυτής.

Οι ανάγκες της μονάδας σε νερό, σύμφωνα με την τάξη της και τις Τεχνικές Προδιαγραφές του ΕΟΤ, υπολογίζονται σε 350lt νερού ανά άτομο ημερησίως και για τους χώρους πρασίνου με γκαζόν υπολογίζονται σε 4m<sup>3</sup> νερού ανά στρέμμα ημερησίως ενώ για τους λοιπούς χώρους με φυτά & δέντρα 1,5m<sup>3</sup> νερού ανά στρέμμα ημερησίως.

Με βάση τα παραπάνω απαιτούνται για την περίπτωση που το ξενοδοχείο έχει πληρότητα 100%:

186 άτομα X 350lt νερού/ ημέρα=65,1 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα.

5 στρέμματα X 1,5m<sup>3</sup> νερού /στρέμμα ημερ.=7,5 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα.

Συνολικά απαιτούνται 65,1 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα για την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης των ατόμων της μονάδας (πελατών, επισκεπτών και προσωπικού αυτής) και 7,5 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης των φυτών και δέντρων της μονάδας.

Επισημαίνεται ότι η μονάδα διαθέτει υδατοδεξαμενές για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης του φυτευτικού χώρου της, καθώς και μέρους των ημερήσιων αναγκών της(π.χ. πλύσιμο χώρων της, νερό στα καζανάκια των wc αυτής κ.τ.λ.).

Στο μέλλον, αν δημιουργηθεί οποιοδήποτε πρόβλημα και ο Δήμος Αλοννήσου δεν μπορέσει να καλύψει τις ανάγκες υδροδοτήσεως της μονάδας, θα εγκατασταθεί

σύστημα αφαλάτωσης υφάλμυρου ή θαλασσινού νερού για την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης αυτής.

Τα απόβλητα της μονάδας των οποίων η μέση ημερήσια παροχή αναμένεται όταν η μονάδα έχει πληρότητα 100% να είναι: 65,1m<sup>3</sup> /ημ., θα επεξεργάζονται σε σύστημα τριτοβάθμιας βιολογικής επεξεργασίας εντός του γηπέδου αυτής και τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα, τα οποία θα έχουν τα χαρακτηριστικά του νερού άρδευσης, θα διατίθενται για την άρδευση των φυτών και δέντρων της μονάδας.

### **7.10. Αισθητική.**

Οι επιπτώσεις στη φυσιογνωμία της περιοχής από την εν λόγω μονάδα είναι θετικές γιατί:

Από απόψεως αρχιτεκτονικής διατάξεως και σχεδιασμού των επί μέρους κτιρίων και χώρων του ξενοδοχείου, καταβλήθηκε & θα καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε από απόψεως όγκου, διαστάσεων, τοποθέτησεως και χρωματισμού εξωτερικών επιφανειών να μην προκαλούν και διαταράσσουν το γενικότερο τοπίο.

Ειδικότερα οι κτιριακές εγκαταστάσεις της μονάδας είναι αρμονικά δεμένες και προσαρμοσμένες στο χαρακτηριστικό τοπικό χρώμα και την νησιώτικη παραδοσιακή αρχιτεκτονική. Όλα τα μορφολογικά και λειτουργικά στοιχεία θα είναι Νησιώτικης Λαϊκής Αρχιτεκτονικής [π.χ τα στεγασμένα διαβατικά που οδηγούν σε ξέφωτες αυλές (εναλλαγή εντυπώσεων στο περπάτημα) κ.τ.λ .].

Η μονάδα έχει σχεδιασθεί κατάλληλα ώστε να υποχρεώνει τον ένοικο να κινείται σχεδόν σε ολόκληρο τον ακάλυπτο χώρο του γηπέδου, που θα αποκτά με τον τρόπο αυτό λειτουργικότητα, εισχωρώντας μέσα στον δομημένο χώρο.

Το μέγεθος των κτιριακών εγκαταστάσεων που πρόκειται να ενσωματωθούν στο υφιστάμενο συγκρότημα, θα είναι σύμφωνο με τις προτιμήσεις των σύγχρονων τουριστών που προτιμούν την ανθρώπινη ζεστασιά & όχι την βιομηχανοποιημένη φιλοξενία. Όλα τα δωμάτια θα σχεδιασθούν, ώστε να έχουν θέα προς τη θάλασσα, γεγονός που θα ικανοποιεί κάθε ένοικο, ο οποίος θα απολαμβάνει το διάχυτο φως του ήλιου σε συνδυασμό με την πανέμορφη θάλασσα.

Η θέση του εν λόγω γηπέδου είναι ιδανική για την επίτευξη του στόχου αυτού. Λόγω της κλίσεως που αυτό παρουσιάζει, οι κτιριακές εγκαταστάσεις της μονάδας,

τοποθετημένες κατάλληλα ανάμεσα από τα πεύκα δεν διαταράσσουν αισθητικά το τοπίο και εναρμονίζονται με αυτό.

Οι ελεύθεροι χώροι της μονάδας θα καλύπτονται από καλλωπιστικά φυτά, θάμνους και δέντρα σε συνδυασμό έτσι ώστε αισθητικά να δημιουργούν μία εξέχουσα σύνθεση η οποία θα δένει απόλυτα με το χρώμα – μορφή του τοπίου της ευρύτερης περιοχής της. Το γεγονός ότι βόρεια και δυτικά του εν λόγω γηπέδου υπάρχει πευκοδάσος, της δημιουργεί ένα φυσικό οπτικό φράγμα, όπου τα κτίρια αυτής με δυσκολία διακρίνονται μέσα από τα πεύκα.

### **7.11. Προστατευτές περιοχές:**

Αναφορά στον χαρακτηρισμό της περιοχής σε περίπτωση που αυτή προστατεύεται σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.1650/86. Το εν λόγω γήπεδο, ανήκει στην περιοχή με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΟ ΘΑΛΑΣΣΙΟ ΠΑΡΚΟ ΑΛΟΝΝΗΣΟΥ - ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΠΟΡΑΔΩΝ, ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΣΚΟΠΕΛΟΣ » (GR1430004) του εθνικού καταλόγου των περιοχών των οποίων εξετάζεται η καταλληλότητα για την ένταξή τους στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο εATURA 2000.

Η Αλόνησος μαζί με το πλήθος των ερημικών νησιών που έχουν αναφερθεί στην παρούσα μελέτη, συνθέτουν μια περιοχή μοναδική για την πολύπλευρη αξία της (βιολογική, οικολογική, αισθητική, επιστημονική, γεωμορφολογική, παιδαγωγική), γι' αυτό, από το 1992, έχει χαρακτηριστεί Εθνικό Θαλάσσιο Πάρκο, το πρώτο της Ελλάδας και το μεγαλύτερο σε μεσογειακό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Η ίδρυση του ΕΘΠΑΒΣ αποτέλεσε ένα σημαντικό βήμα σε διεθνές επίπεδο για την προστασία της *Monachus monachus*.

Η ΜΟπ, συνέβαλε καθοριστικά όχι μόνο στο σχεδιασμό και την ίδρυσή του, αλλά και στην οργάνωση και λειτουργία δραστηριοτήτων ζωτικής σημασίας όπως η εφαρμογή της νομοθεσίας, η ενημέρωση του κοινού και η παρακολούθηση της κατάστασης του πληθυσμού της Μεσογειακής φώκιας, σε συνεργασία με τις αρμόδιες αρχές.

Το Θαλάσσιο Πάρκο δεν αποτελεί μία «κλειστή» προστατευόμενη περιοχή. Είναι μία εκτεταμένη θαλάσσια περιοχή 2.200 τετραγωνικών χιλιομέτρων, όπου ο επισκέπτης μπορεί να περιηγηθεί, ακολουθώντας πάντα τους κανονισμούς που έχουν θεσπιστεί για την προστασία του μοναδικού αυτού οικοσυστήματος. Η

περιοχή εποπτεύεται από ταχύπλοα σκάφη του Λιμενικού Σώματος και το ταχύπλοο σκάφος «ΑΛΟΝΝΗΣΟΣ» της ΜΟm, η οποία σε συνεργασία με το ΥΠΕΧΩΔΕ και τις Λιμενικές Αρχές εκπονεί πρόγραμμα φύλαξης και ενημέρωσης στο ΕΘΠΑΒΣ.

### **7.12. Καταγραφή σημαντικών πορισμάτων.**

Η κατασκευή & λειτουργία της εν λόγω μονάδας:

- θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας και αύξηση στα εισοδήματα της περιοχής της.
- θα συντελέσει στην αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής της καθώς και των φυσικών πόρων αυτής.
- θα συμβάλλει στην βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων της περιοχής &
- θα διευρύνει την οικονομική, κοινωνική και τουριστική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Η ίδρυση της εν λόγω μονάδας δεν θα επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον αυτής. Η εξεταζόμενη μονάδα είναι μία τουριστική μονάδα που σέβεται το φυσικό περιβάλλον της περιοχής και συμβάλλει στην περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη, διατήρηση & επέκταση της ομορφιάς του νησιού.

Οι τυχόν επιπτώσεις στο περιβάλλον, που θα προκύψουν από την επέκταση αυτής, αντιμετωπίζονται κατ' αρχήν με την παρούσα προμελέτη και στη συνέχεια θα αναλυθούν -αντιμετωπισθούν επαρκώς στην Μ.Π.Ε που θα ακολουθήσει, οπότε δεν θα δημιουργείται κανένα πρόβλημα αισθητικής υποβάθμισης περιβάλλοντος -ρύπανσης αυτού.

Στη συνέχεια εξετάζονται οι πιθανές σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Αρχικά κατά το στάδιο κατασκευής:

- Τοπίο

Το τοπίο της άμεσης περιοχής του έργου θα επηρεασθεί προσωρινά στη φάση κατασκευής της επέκτασης της μονάδας. Το εργοτάξιο που θα δημιουργηθεί θα αλλοιώσει αισθητικά το τοπίο. Με την ολοκλήρωση του έργου, θα γίνει αποκατάσταση του τοπίου. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της μονάδας θα είναι μορφολογικά δεμένες με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και πάντα σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης και τις κατευθύνσεις της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Θα αποφευχθούν άσκοπες εκχερσώσεις και αποψιλώσεις. Τα φυτευτικά είδη που θα χρησιμοποιηθούν για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου της μονάδας θα είναι προσαρμοσμένα στις εδαφολογικές συνθήκες της εξεταζόμενης περιοχής και κατά το δυνατόν θα χρησιμοποιηθούν είδη αυτοφυούς χλωρίδας του νησιού.

➤ Θόρυβος

Θα υπάρξει κατά τη διάρκεια κατασκευής της επέκτασης της μονάδας. Όμως το εργοτάξιο θα είναι μικρού μεγέθους, εξαιτίας της μικρής επέκτασης της μονάδας, που σε συνδυασμό με την αραιοκατοικημένη δόμηση της ευρύτερης περιοχής δεν αναμένεται να δημιουργηθούν προβλήματα. Κατά τη λειτουργία του εργοταξίου: Η μέση ενεργειακή στάθμη θορύβου ορίζεται στα 65 dB(A). Απαγορεύεται η παραμονή στο χώρο του έργου και η χρησιμοποίηση μηχανημάτων, χωρίς το πιστοποιητικό έγκρισης τύπου ΕΟΚ περί θορύβου. Να ληφθούν όλα τα κατάλληλα μέτρα για την μείωση στο ελάχιστο των μεγάλων ηχητικών εκπομπών-δονήσεων και να εξασφαλισθεί ότι ο θόρυβος και οι δονήσεις θα βρίσκονται εντός των επιτρεπτών ορίων κατά τη διάρκεια κατασκευής των έργων. Επιπλέον θα τηρηθούν οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί θορύβου μηχανημάτων εργοταξίου.

➤ Υγρά & στερεά απόβλητα

Κατά την κατασκευή της μονάδας μπορεί να υπάρξουν καταναλώσεις ορυκτελαίων από τα μηχανήματα, δημιουργία μπαζών κτλ. Η διαχείριση αυτών πρέπει να γίνει σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της κείμενης νομοθεσίας. Τα προϊόντα εκσκαφών, που θα προκύψουν από τις οικοδομικές εργασίες ανέγερσης της εν θέματι μονάδας, να χρησιμοποιηθούν με κατάλληλο εμπλουτισμό για τη διαμόρφωση του φυτευτικού χώρου της μονάδας. Το περίσσειμα των προϊόντων εκσκαφών κ.τ.λ να απορριφθούν σε κατάλληλο χώρο, ο οποίος θα υποδειχθεί από το αρμόδιο Γραφείο Περ/ντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας.



➤ Στάδιο λειτουργίας

*Θόρυβος:*

Κατά το στάδιο λειτουργίας της μονάδας όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις και λειτουργίες (π.χ, κλιματιστικά,εξαεριστήρες κτλ) αυτής, πρέπει να είναι ηχητικά άριστα μονωμένες και τοποθετημένες σε τόση απόσταση από τους χώρους ανάπαυσης των φιλοξενούμενων, ώστε η στάθμη θορύβου μέσα σ' αυτούς τους χώρους (με ανοιχτές πόρτες και παράθυρα) να μην ξεπερνά τα 35 dB(A). Κατά τις μετρήσεις που γίνονται μετά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής-τουριστικής εγκατάστασης, για την εξακρίβωση της τήρησης του πιο πάνω ορίου στάθμης θορύβου, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η επικρατούσα στην περιοχή στάθμη του θορύβου βάθους.

Κατά το στάδιο λειτουργίας της μονάδας, μονάδος πρέπει να τηρούνται οι κάτωθι ισχύουσες Υπουργικές Αποφάσεις:

Το Π.Δ. 1180/81 (ΦΕΚ 293/Α/81) περί επιτρεπόμενου ανώτατου ορίου θορύβου που εκπέμπεται στο περιβάλλον από τη λειτουργία όλων των σταθερών μηχανολογικών εγκαταστάσεων, περιλαμβανομένων και των κλιματιστικών συσκευών της ξενοδοχειακής μονάδας. Η παράγραφος ζ2 του άρθρου 1 του από 20.1.88 Π.Δ. (ΦΕΚ 61/Δ/88), σύμφωνα με την οποία οι οριακές τιμές στάθμης θορύβου εντός κτιριακών εγκαταστάσεων πρέπει να είναι <35dB(A).

➤ Υγρά & στερεά απόβλητα:

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω τα απόβλητα της μονάδας των οποίων η μέση ημερήσια παροχή αναμένεται όταν η μονάδα έχει πληρότητα 100% να είναι: 65,1m<sup>3</sup> /ημ., θα επεξεργάζονται σε σύστημα τριτοβάθμιας βιολογικής επεξεργασίας εντός του γηπέδου αυτής και τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα, τα οποία θα έχουν τα χαρακτηριστικά του νερού άρδευσης, θα διατίθενται για την άρδευση των φυτών και δέντρων της μονάδας.

Ειδικότερα :

- 1.Θα τηρηθούν οι διατάξεις της παρ. Ζ1 ου άρθρου 8 του από 20/01/88 Π.Δ (ΦΕΚ 61/Δ/68) σχετικά με την επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων.
- 2.Θα τηρηθεί η Ε1β 221/22.1.65 Υγειονομική διάταξη σχετικά με την επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων της μονάδας.

Τα στερεά απορρίμματα που προέρχονται από την μονάδα, περίπου 186Kgr/ημ. Θα απομακρύνονται κατά τρόπο υγειονομικά αποδεκτό και θα διατίθενται στα απορριμματοφόρα οχήματα του Δήμου Αλοννήσου. Οι κάδοι των απορριμμάτων να διατηρούνται σε άριστη κατάσταση με τακτική πλύση και απολύμανση.

➤ Νερό:

Όπως έχει αναφερθεί παραπάνω οι ανάγκες της μονάδας σε νερό, σύμφωνα με την τάξη της και τις Τεχνικές Προδιαγραφές του ΕΟΤ, υπολογίζονται σε 350lt νερού ανά άτομο ημερησίως και για τους χώρους πρασίνου με γκαζόν υπολογίζονται σε 4m<sup>3</sup> νερού ανά στρέμμα ημερησίως ενώ για τους λοιπούς χώρους με φυτά & δέντρα 1,5m<sup>3</sup> νερού ανά στρέμμα ημερησίως.

Με βάση τα παραπάνω απαιτούνται για την περίπτωση που το ξενοδοχείο έχει πληρότητα 100%:

186 άτομα X350lt νερού/ ημέρα=65,1 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα.

5 στρέμματα X 1,5m<sup>3</sup> νερού /στρέμμα ημερ.=7,5 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα.

Συνολικά απαιτούνται 65,1 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα για την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης των ατόμων της μονάδας (πελατών, επισκεπτών και προσωπικού αυτής) και 7,5 m<sup>3</sup> νερού/ημέρα για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης των φυτών και δέντρων της μονάδας.

Εναλλακτικά προτείνεται η δημιουργία προσθήκης υδατοδεξαμενών, εκτός των υφιστάμενων για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης του φυτευτικού χώρου της μονάδας καθώς και μέρους των ημερήσιων αναγκών της(π.χ. πλύσιμο χώρων της, νερό στα καζανάκια των wc αυτής κ.τ.λ.).

Στο μέλλον, αν δημιουργηθεί οποιοδήποτε πρόβλημα και ο Δήμος Αλοννήσου δεν μπορέσει να καλύψει τις ανάγκες υδροδοτήσεως της μονάδας, θα εγκατασταθεί

σύστημα αφαλάτωσης υφάλμυρου ή θαλασσινού νερού, για την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης της μονάδας.

Στη συνέχεια προτείνονται τα κάτωθι μέτρα πρόληψης και αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων:

- 1.** Η ιλύς που θα προκύπτει από το βιολογικό καθαρισμό της μονάδας θα χρησιμοποιείται για τη λίπανση των φυτών και δέντρων της μονάδας σύμφωνα με τις προδιαγραφές της υπ. αρ. 80568/4225/91 ΚΥΑ (ΦΕΚ 641/Β/7.8.91) περί μεθόδων όρων και περιορισμών για τη χρήση στη γεωργία της ιλύος που προέρχεται από επεξεργασία οικιακών και αστικών λυμάτων.
- 2.** Τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα του βιολογικού καθαρισμού της μονάδας θα διατίθενται για την άρδευση των φυτών και δέντρων της μονάδας & το περίσσειμα αυτών να διατίθεται υπεδάφια σε απορροφητικές τάφρους.
- 3.** Επιπλέον προτείνεται να ληφθούν μέτρα για την επίτευξη καλής ποιότητας αέρα εντός των εσωτερικών χώρων της μονάδας π.χ
  - Φυσικό αερισμό δωματίων.
  - Σωστή λειτουργία και συχνή συντήρηση του κλιματισμού.
  - Δημιουργία ελεγχόμενων χώρων καπνιστών κ.τ.λ.
- 4.** Να ληφθούν μέτρα μείωσης του όγκου των υγρών αποβλήτων π.χ Μείωση της χωρητικότητας δοχείων έπλυσης WC. Προαιρετική αλλαγή λινών & πετσετών με χρήση πινακιδίων, στις οποίες ο πελάτης θα ενημερώνεται για τη σχετική εξοικονόμηση ενέργειας- νερού και κατεπέκταση τη συμβολή στην προστασία του περιβάλλοντος. Χρήση μειωτήρων παροχής νερού. Να αναζητηθούν εναλλακτικές λύσεις για αποφυγή χρήσης κατσαριδοκτόνων κ.τ.λ.
- 6.** Να αποφεύγεται η χρήση χημικών αποφρακτικών του αποχετευτικού δικτύου, απόφραξη με μηχανικό τρόπο ή άλλη μη χημική ουσία(π.χ βακτηρίδια).
- 7.** Ο καθαρισμός των τζαμιών θα γίνεται με νερό το οποίο θα περιέχει ξύδι με προοπτική αποφυγής των τυπικών καθαριστικών (μείωση αμμωνίας στην ατμόσφαιρα –προστασία όζοντος).
- 8.** Να χρησιμοποιούνται προϊόντα καθαρισμού της μονάδας φιλικά προς το περιβάλλον με την ελάχιστη –μηδαμινή περιεκτικότητα αυτών σε βαρέα μέταλλα,

ώστε η ιλύ που θα προκύπτει από τον βιολογικό καθαρισμό της μονάδας να είναι κατάλληλη να χρησιμοποιηθεί για λίπασμα.

**9.** Να δοθούν οδηγίες μέσω σχετικών φυλλαδίων στους πελάτες και επισκέπτες της μονάδας, να μην πετάνε φάρμακα, κολόνιες κ.τ.λ στο αποχετευτικό σύστημα αυτής ώστε να μειώνετε ο κίνδυνος συσσώρευσης βαρέων μετάλλων στην ιλύ του βιολογικού καθαρισμού της μονάδας.

**10.** Να ληφθούν μέτρα μείωσης των στερεών αποβλήτων της μονάδας π.χ

-Να χρησιμοποιηθούν υλικά πολλαπλών χρήσεων.

-Να προτιμηθούν οι μεγάλες ή επαναχρησιμοποιημένες συσκευασίες.

-Να υπάρξει διαχωρισμός των απορριμμάτων της μονάδας σε γυαλί, αλουμίνιο και χαρτί, τα οποία θα διατίθενται σε κέντρα ανακύκλωσης αυτών.

-Να χρησιμοποιούνται προϊόντα που προέρχονται από ανακύκλωση, καθώς και προϊόντων που είναι ανακυκλώσιμα.

-Να αποφεύγεται η χρήση μικρών σαπουνιών, σαμπουάν κ.τ.λ .

-Τα λάδια των μαγειρείων της μονάδας κ.τ.λ.να συγκεντρώνονται σε ειδικά δοχεία και να διατίθενται σε ειδικά κέντρα για την επαναχρησιμοποίησή τους.

**11.** Να ληφθούν μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας π.χ.

-Τοποθέτηση ηλιακών συλλεκτών σε σημεία της μονάδας τέτοια ώστε να προκαλούν την μικρότερη αισθητική ρύπανση.

-Έλεγχος-συχνή συντήρηση του ηλεκτρικού και μηχανολογικού εξοπλισμού της μονάδας.

-Χρήση λαμπτήρων φθορισμού.

-Πλύσιμο σε χαμηλή θερμοκρασία (π.χ 60ο ) χωρίς πρόπλυση κ.τ.λ.

Επιπλέον όσον αφορά τη διάθεση των επεξεργασμένων υγρών & στερεών αποβλήτων της μονάδας, εναλλακτικά προτείνεται

1. Η ιλύ που θα παράγεται από τον βιολογικό καθαρισμό της μονάδας να αφυδατώνεται και στη συνέχεια μπορεί :

α. Να χρησιμοποιηθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της κείμενης νομοθεσίας ως βελτιωτικό εδάφους

β, Να χρησιμοποιηθεί στην οδοποιία για την κατασκευή της βάσης του οδοστρώματος των δρόμων

γ Να διατεθεί μαζί με τα στερεά απορρίμματα της μονάδας στο χώρο διάθεσης των απορριμμάτων του Δήμου Αλοννήσου.

Η πρώτη & δεύτερη πρόταση είναι προσιτές & ενδιαφέρουσες από περιβαλλοντική άποψη. Όμως λόγω του ότι τα έργα οδοποιίας στο εν λόγω νησί είναι περιορισμένα, έως ανύπαρκτα, επιλέγεται η πρώτη πρόταση.

Τα υγρά επεξεργασμένα μετά από τριτοβάθμια επεξεργασία απόβλητα μπορούν:

- α. Να διατεθούν για άρδευση των φυτών και δέντρων της μονάδας.
- β. Να διατεθούν σε υπεδάφια σε:
  - ι. απορροφητικές τάφρους
  - ii. απορροφητικούς βόθρους.
  - iii. λεκάνη απορροφήσεως
- γ. Να χρησιμοποιηθούν ως νερό για τα καζανάκια των wc της μονάδας.

Από τις παραπάνω προτάσεις επιλέγεται ο συνδυασμός των προτάσεων α, βι, & γ.

### **7.13. Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου της ξενοδοχειακής μονάδας.**

Η επιλογή των ειδών για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου της μονάδας, έγινε με κριτήρια εξυπηρέτησης των στόχων δημιουργίας του κήπου (ξεκούραση, χαλάρωση, αισθητική απόλαυση).

-Ο κήπος θα φιλοξενήσει κύρια είδη αυτοφυούς χλωρίδας του νησιού.

-Τα αναρριχώμενα φυτά θα φυτευτούν σε γραμμές και θα στηριχθούν σε φράχτη, ενώ τα εποχιακά φυτά σε ομάδες.

-Εκτός των χώρων όπου θα φυτευτούν δέντρα και θάμνοι, ο υπόλοιπος χώρος θα καλυφθεί με χλοοτάπητα.

-Θα φυτευτούν σε ομάδες ανθοφόροι θάμνοι με διαφορετική εποχή ανθοφορίας, με έντονα καλλωπιστικά χαρακτηριστικά (π.χ *Magnolia stellata*, *Ilex aquifolium*).

-Περιμετρικά του χώρου στάθμευσης, θα φυτευτούν δέντρα κατάλληλα για σκίαση. Κατά μήκος των διαδρόμων προσπέλασης, δεξιά και αριστερά στα παρτέρια, θα φυτευτούν μεμονωμένα φυτά & δέντρων τα οποία θα δημιουργήσουν την αίσθηση χαμηλού, αραιού φυτοφράχτη, καθώς και ομάδες καλλωπιστικών θάμνων κατά τόπους.

-Επίσης θα δημιουργηθεί μία σύνθεση από εποχιακά φυτά που θα αντικαθίστανται από άλλα όταν τελειώνει η εποχή ανθοφορίας τους ώστε το τμήμα αυτό να είναι πάντα ανθισμένο.

-Τέλος θα κατασκευασθούν μονοπάτια σε πυκνό δίκτυο, από πλάκες τοποθετημένες απευθείας πάνω στο χώμα, όπου ο επισκέπτης θα έχει τη δυνατότητα να προσεγγίσει όλα τα τμήματα του κήπου.

Τα παραπάνω είδη με τους κατάλληλους συνδυασμούς μεταξύ τους θα δημιουργήσουν μια εικόνα εξέχουσα, η οποία θα εναρμονίζεται με το φυσικό τοπίο της ευρύτερης περιοχής, το οποίο θα αναβαθμίζουν.

Η παραπάνω σχεδίαση της φύτευσης, κατέβαλε προσπάθεια επιλογής και χρήσεως των φυτών κατά την κηποτεχνική διαμόρφωση, ώστε να επιτυγχάνεται ο τελικός αντικειμενικός σκοπός δηλαδή :

1. Πυκνή και διαρκής σκίαση στα επίκαιρα σημεία.
2. Επιλογή φυτών που δεν απαιτούν αυξημένο κόστος συντηρήσεως και για τα οποία η φυτοπροστασία τους δεν απαιτεί αυξημένη χρήση φυτοφαρμάκων που επιβαρύνουν το περιβάλλον.
3. Συνδυασμός δένδρων και θάμνων της αυτοφυούς χλωρίδας καθώς και των ενδημικών ειδών της περιοχής, ώστε να συνδέεται το σύνολο του ανθρωπογενούς τοπίου της μονάδος με το αντίστοιχο φυσικό του ευρύτερου περιβάλλοντος.

Το εδαφικό υλικό που θα προκύψει από τις χωματουργικές εργασίες, θα χρησιμοποιηθεί για το γέμισμα των λάκκων για των φυτεύσεων, ενώ πρόσθετα θα τοποθετηθεί οργανοχουμικό λίπασμα (περίπου 200-250gr/ανά λάκκο).

Τα φυτεύσιμα είδη θα συντηρούνται με:

- α) λιπάνσεις δύο φορές το χρόνο.
- β) πότισμα (άρδευση) πολύ συχνά τους καλοκαιρινούς μήνες.
- γ) σκάλισμα συχνό κατά την εαρινή περίοδο για την αναμόχλευση και τον αερισμό του εδάφους &

δ) απομάκρυνση των ξηραμένων φυτών και αντικατάστασή τους με νέα φυτά για την κάλυψη των γυμνών χώρων.

Με τις φυτεύσεις επιδιώκεται:

- Να οριοθετηθούν ορισμένοι χώροι που εκτελούν διαφορετικές λειτουργίες και έχουν ειδικότερες χρήσεις.
- Να δημιουργηθούν σκιαζόμενοι χώροι για τις ανάγκες των παραθεριστών.
- Να υπάρχει κάποια μορφή μόνωσης από τους θορύβους, τη σκόνη και για λόγους αντισεισμικής προστασίας.

δ) Αντιμετώπιση θορύβου από αντλιοστάσια, εγκαταστάσεις κλιματισμού, εξαεριστήρες, δισκοθήκη, ταβέρνα, κ.τ.λ.

Ως προς τον θόρυβο να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της ηχορύπανσης, π.χ μονώσεις των κτιρίων & άριστη ηχητική μόνωση όλων των θορυβωδών εγκαταστάσεων.

Οι διαχωριστικοί τοίχοι μεταξύ των υπνοδωματίων και οι εξωτερικοί τους να έχουν μέγιστη ηχομονωτική ικανότητα τα 35DB(A), τα οποία είναι τα ανώτερα επιτρεπτά επίπεδα θορύβου εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων ανάπαυσης των ενοίκων.

Τα δάπεδα μεταξύ των υπνοδωματίων, αλλά & των υπνοδωματίων προς τους άλλους χώρους, να έχουν μέγιστη ηχοδιαπερατότητα 62DB(A).

Την ηχομονωτική ικανότητα του κτιρίου θα εξασφαλίσει η κατά Γ.Ο.Κ κατάλληλη επιλογή ηχομονωτικών υλικών.

Γενικά το επίπεδο θορύβου κατά τη λειτουργία της μονάδας(αντλιοστάσια, κλιματισμός, κ.τ.λ) θα είναι εντός των ορίων της κείμενης νομοθεσίας περί θορύβου δηλαδή <35dB εντός των χώρων διαμονής των πελατών της μονάδας και < 50dB στα όρια του γηπέδου αυτής.

ε) Αντιμετώπιση κυκλοφοριακής φόρτισης και ένταξη στο δομημένο περιβάλλον. Λόγω της μικρής δυναμικότητας της μονάδας δεν αναμένεται σημαντικά αυξημένη κυκλοφοριακή φόρτιση στην εξεταζόμενη περιοχή.

Η υφιστάμενη μονάδα εξυπηρετείται από το υπάρχον οδικό δίκτυο του νησιού, χωρίς να προκαλείται πρόβλημα και απαίτηση λόγω της θέσης της να δημιουργηθεί πρόσθετα συγκοινωνιακός κόμβος κ.τ.λ.

Η θέση της μονάδας είναι ιδανική. Λόγω του πευκοδάσους που της περιβάλλει και της κλίσεως του γηπέδου της, οι κτιριακές της εγκαταστάσεις δύσκολα ξεχωρίζουν ανάμεσα από τα πεύκα. Οπότε η μονάδα δεν διαταράσσει το τοπίο της ευρύτερης περιοχής της.

Όλες οι επεμβάσεις και μεταβολές του φυσικού τοπίου οι οποίες θα δημιουργηθούν κατά την κατασκευή της επέκτασης της μονάδος θα αποκατασταθούν πλήρως.

Τα φυτά και δέντρα της μονάδας σε συνδυασμό με ειδικό πρόγραμμα συντηρήσεως (λίπανση, κλάδεμα, φυτουγεινική κάλυψη, άρδευση, προστασία) που θα εφαρμοσθεί θα δημιουργήσουν ένα ενιαίο και χαρακτηριστικό φυσικό στοιχείο συνδεδεμένο απόλυτα με το φυσικό περιβάλλον.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

#### **8.1 Προγραμματισμός εκτέλεσης.**

##### **8.1.1 Σύσταση επιτελείου διαχείρισης του έργου.**

Η υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης θα ξεκινήσει μετά την κατάθεση της προμελέτης σκοπιμότητας και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός δύο ετών.

Οι ιδιοκτήτες της εταιρείας θα αποτελούν το επιτελείο διαχείρισης του έργου (project management). Ο project manager θα είναι ο κύριος Γούλας Θεόδωρος ο οποίος θα επιβλέπει συνολικά και τις εργασίες και λόγω της ιδιότητάς του ως πολιτικό μηχανικός. Επικουρικό ρόλο στη διαχείριση του έργου θα έχουν οι κυρίες Γούλα Φρειδερίκη και Κοναξή Φωτεινή ενώ για τον εξοπλισμό της μονάδας σε θέματα αγορών , προμηθειών και εγκατάστασης θα είναι υπεύθυνος ο κύριος Βενέτης Αλέξανδρος.

Επίσης εξειδικευμένα συνεργεία θα έχουν την ευθύνη για τις εργασίες δόμησης και υποδομής των εγκαταστάσεων.

##### **8.1.2 Λήψη Αδειών.**

- Οικοδομικές άδειες ανέγερσης των κτιριακών εγκαταστάσεων της μονάδας.
- Ειδικό Σήμα Λειτουργίας της μονάδας από την Δ/νση Τουρισμού Θεσσαλίας για δυναμικότητα 186 κλίνες.
- Έγγραφο της ΙΓ Εφορείας Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων.
- Έγγραφο της Δ/νσης Δασών της Νομαρχίας Μαγνησίας, σχετικά με το χαρακτηρισμό του εξεταζόμενου γηπέδου.

- Βεβαίωση του Δήμου Αλοννήσου σχετικά με το δρόμο προσπέλασης της μονάδας.
- Βεβαίωση του Δήμου Αλοννήσου σχετικά με τη δυνατότητα συλλογής & απόρριψης των απορριμμάτων της μονάδας.
- Βεβαίωση του Δήμου Αλοννήσου σχετικά με τη δυνατότητα κάλυψης των αναγκών υδροδότησης της μονάδας με 85m<sup>3</sup>/ημ. Νερού από το δίκτυο ύδρευσης του Δήμου.

### 8.1.3 Χρηματοδότηση κόστους της επένδυσης

Η προβλεπόμενη επένδυση ανήκει στην 4<sup>η</sup> κατηγορία του Ν.3299/04 βάσει του άρθρου 3 και επιχορηγείται με 35% στο Νομό Μαγνησίας, όπου ανήκει διοικητικά η Αλόνησος. Επισημαίνεται ότι η εταιρεία θεωρείται μικρομεσαία επιχείρηση και λαμβάνει επιπρόσθετη επιχορήγηση 5% και επιπλέον επειδή πρόκειται για ξενοδοχειακή μονάδα Α κατηγορίας λαμβάνει ακόμα 5%.

Η χρηματοδότηση της επένδυσης, η οποία θα ανέλθει συνολικά σε 2.300.000,00 €, θα πραγματοποιηθεί από τις εξής πηγές:

#### Ίδια συμμετοχή

Η ίδια συμμετοχή ανέρχεται στο ποσό των 690.000,00 ευρώ, δηλαδή σε ποσοστό **30%** επί της συνολικής επένδυσης.

#### Δανεισμός

Η νέα εταιρεία θα δανειστεί ποσό ύψους 575.000,00 ευρώ από τον Τραπεζικό τομέα για την κάλυψη των αναγκών της επένδυσης, δηλαδή σε ποσοστό **25%** επί της συνολικής επένδυσης.

#### Επιχορήγηση Ν. 3299/04

Η δημόσια επιχορήγηση ανέρχεται στο ποσό των 1.035.000,00 ευρώ, δηλαδή σε ποσοστό **45%** επί της συνολικής επένδυσης, όπως αυτό καθορίζεται από τις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου σχετικά με το ποσοστό επιχορήγησης για επενδύσεις της 4<sup>ης</sup> κατηγορίας σε ζώνη Γ στην Αλόνησο.

**Πίνακας 8.1:** χρηματοδότηση επένδυσης ΚΕΦ Α

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α.			
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ Ν.3299/2004 ΑΡΘΡΟ 4 §1α ΚΑΤΑ ΕΝΟΤΗΤΑ Ν.3299/2004, ΑΡΘΡΟ 4 §1α (1ης & 3ης δέσμης κινήτρων)			
	ΕΝΟΤΗΤΑ 1	ΕΝΟΤΗΤΑ 2	ΕΝΟΤΗΤΑ 3
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΘΡΟΙΖΟΜΕΝΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	(ΠΟΣΟΣΤΟ) %	(ΠΟΣΟΣΤΟ) %	(ΠΟΣΟΣΤΟ) %
<b>Ι. ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>			
<b>α. ΠΟΣΟΣΤΟ (Ν.3299/2004 ΑΡΘΡΟ 4§1)</b>	<b>35,0%</b>		
<b>β. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ (+5%) για μία από τις παρακάτω περιπτώσεις (Ν.3299/2004, άρθρο 4 §1α) :</b>			
Εγκατάσταση σε Β.Ε.ΠΕ			
Ίδρυση ξενοδοχείου 4* ή 5*			
Μετατροπή παραδοσιακού ή διατηρητέου σε ξενοδοχείο			
Εκσυγχρονισμό ξενοδοχείου με αναβάθμισή του σε κατηγορία 4 ή 5 αστέρων	<b>5,0%</b>		
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείου παραδοσιακού ή διατηρητέου.			
Εγκατάσταση τουριστικής επιχείρησης σε Π.Ο.Τ.Α.			
Νεοϊδρυόμενος Φορέας			
<b>γ. ΣΥΝΟΛΟ (α+β)</b>	<b>40,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>δ. ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ</b>	<b>40,0%</b>		
<b>ε. ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ</b> Εάν το ποσοστό (γ) είναι μεγαλύτερο του ποσοστού (δ), τότε γράφουμε το ποσοστό (δ), διαφορετικά γράφουμε το ποσοστό (γ)	<b>40,0%</b>		
<b>στ. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ '+5% ή +15% ως Μ.Μ.Ε (αρθρο4§3) ή 0% ως Μεγάλη επιχείρηση</b>	<b>5,0%</b>		
<b>η. ΣΥΝΟΛΟ (ε+στ)</b>	<b>45,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>θ. ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4§4 Ν.3299/2004</b>			
<b>ι. ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ</b> Εάν το ποσοστό (η) είναι μεγαλύτερο του ποσοστού (θ), τότε γράφουμε το ποσοστό (θ), διαφορετικά γράφουμε το ποσοστό (η)	<b>45,0%</b>		

**Πίνακας 8.2:** χρηματοδότηση επένδυσης ΚΕΦ Β

## ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΩΝ (ΣΕ €) ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ - ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ &amp; ΔΑΝΕΙΩΝ , LEASING ΚΑΤΑ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ 1η ΔΕΣΜΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ Ν.3299/2004 ΑΡΘΡΟ 5 § 3 - ΑΡΘΡΟ 4 §1α - ΑΡΘΡΟ 5 §7&amp;8

**ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΣΧΗΜΑΤΑ**

## α. ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

## α1. ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΝΟΤΗΤΑ 1	ΕΝΟΤΗΤΑ 2	ΕΝΟΤΗΤΑ 3	ΣΥΝΟΛΟ (α1)
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	2.300.000,0 €			2.300.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	30,0%			30,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	690.000,0 €	0,0 €	0,0 €	690.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	45,0%			45,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	1.035.000,0 €	0,0 €	0,0 €	1.035.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	25,0%			25,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	575.000,0 €	0,0 €	0,0 €	575.000,0 €

## α2. ΕΠΕΝΔΥΣΗ LEASING

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΝΟΤΗΤΑ 1	ΕΝΟΤΗΤΑ 2	ΕΝΟΤΗΤΑ 3	ΣΥΝΟΛΟ (α2)
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ				0,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %				(μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €

## β. ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (μόνο για ΜΜΕ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΝΟΤΗΤΑ 1	ΕΝΟΤΗΤΑ 2	ΕΝΟΤΗΤΑ 3	ΣΥΝΟΛΟ (β)
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ				0,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ				(μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %				(μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ				(μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €

γ. ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ - ΑΡΧΙΚΗ & ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ -(ΕΚΤΟΣ LEASING) (κεφάλαιο α1+β)	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (ΑΡΧΙΚΗ)	ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ (γ)
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ	2.300.000,0 €	0,0 €	2.300.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	30,0%	30,0%	30,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	690.000,0 €	0,0 €	690.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	45,0%	45,0%	45,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	1.035.000,0 €	0,0 €	1.035.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	25,0%	25,0%	25,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	575.000,0 €	0,0 €	575.000,0 €

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ + LEASING) (κεφάλαιο γ+α2)	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (γ)	ΕΠΕΝΔΥΣΗ LEASING	ΣΥΝΟΛΟ
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ	2.300.000,0 €	0,0 €	2.300.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	30,0%		30,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	690.000,0 €		690.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	45,0%		45,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	1.035.000,0 €	0,0 €	1.035.000,0 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	25,0%		25,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	575.000,0 €		575.000,0 €

### 8.1.4 Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης

Προβλέπεται η κάλυψη των δαπανών προσωπικού, η διατήρηση αποθεμάτων για τις προμήθειες των χώρων εστίασεως της μονάδας, τα έξοδα συντήρησης και τα γενικά έξοδα της εταιρείας.

Η χρηματοδότηση δε του κεφαλαίου αυτού προβλέπεται να γίνει από ίδια κεφάλαια κατά 25%.

## 8.2 Χρηματοοικονομική ανάλυση.

### 8.2.1 Λειτουργικό Κόστος.

Στην συνέχεια παρουσιάζεται το λειτουργικό κόστος της μονάδας, το οποίο θα ανέλθει περίπου σε 780 χιλ. € κατά το πρώτο έτος. Ενώ, σε επόμενο πίνακα εμφανίζονται τα συνολικά έξοδα της εκμετάλλευσης.

**Πίνακας 8.3:** Λειτουργικό κόστος Μονάδας (€), δεν περιλαμβάνονται χρεωστικοί τόκοι και αποσβέσεις.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	531.600 €	531.600 €	531.600 €	531.600 €	531.600 €
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	116.113 €	119.596 €	123.184 €	126.765 €	129.919 €
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΔΙΑΘΕΣΗΣ)	132.450 €	140.961 €	144.887 €	148.792 €	152.170 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>780.162 €</b>	<b>792.157 €</b>	<b>799.671 €</b>	<b>807.156 €</b>	<b>813.689 €</b>

**Πίνακας 8.4:** Συνολικά έξοδα (€)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	780.162 €	792.157 €	799.671 €	807.156 €	813.689 €
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	200.172 €	200.172 €	200.172 €	200.172 €	200.172 €
ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ (ΜΕΣΟΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ + ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ)	23.300 €	21.089 €	18.792 €	16.406 €	13.926 €
ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ (ΠΑΛΑΙΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ)	57.000 €	57.000 €	57.000 €	57.000 €	57.000 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>1.060.634 €</b>	<b>1.070.418 €</b>	<b>1.075.635 €</b>	<b>1.080.734 €</b>	<b>1.084.787 €</b>

Σημειώνεται ότι στους χρεωστικούς τόκους παλαιών δανείων έχει υπολογιστεί το ποσοστό των δανειακών υποχρεώσεων που αφορούν στην συγκεκριμένη μονάδα.

## 8.2.2 Προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως.

Στην συνέχεια παρουσιάζεται ο προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως.

**Πίνακας 8.5:** προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως

	Σχεδια- σμού&κατα σκευής	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>ΕΣΟΔΑ</b>						
<b>Κυκλος εργασιών (α)</b>		<b>1.628.775,7</b>	1.677.639,0	1.727.968,1	1.778.033,4	1.821.351,2
Δαπάνες προσωπικού		531.600,0	531.600,0	531.600,0	531.600,0	531.600,0
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών		116.112,8	119.596,2	123.184,1	126.764,8	129.919,1
Έξοδα διατροφής προσωπικού		18.900,0	18.900,0	18.900,0	18.900,0	18.900,0
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού		35.833,1	36.908,1	38.015,3	39.116,7	40.069,7
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων		0,0	4.700,0	4.700,0	4.700,0	4.700,0
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)		5.405,0	5.405,0	5.405,0	5.405,0	5.405,0
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)		40.719,4	41.941,0	43.199,2	44.450,8	45.533,8
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)		24.431,6	25.164,6	25.919,5	26.670,5	27.320,3
Έξοδα γραφικής ύλης και εντύπων		1.628,8	1.677,6	1.728,0	1.778,0	1.821,4
Διάφορα αναλώσιμα		24.431,6	25.164,6	25.919,5	26.670,5	27.320,3

<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ (β)</b>		<b>799.062,3</b>	811.057,0	818.570,6	826.056,4	832.589,5
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ (γ)=(α-β)</b>		<b>829.713,4</b>	866.581,9	909.397,5	951.977,0	988.761,7
<b>Μείον :</b>						
-τόκοι κατασκευαστ. περιόδου						
-τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως		23.299,6	21.088,9	18.792,0	16.405,5	13.926,0
-τόκοι παλαιών δανείων		57.000,0	57.000,0	57.000,0	57.000,0	57.000,0
-τόκοι κεφαλαίου κίνησης						
- Δόσεις leasing						
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ</b>		<b>749.413,8</b>	788.493,0	833.605,5	878.571,5	917.835,7
Αποσβέσεις ( συνολικές )		200.172,0	200.172,0	200.172,0	200.172,0	200.172,0
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>		<b>549.241,8</b>	588.321,0	633.433,5	678.399,5	717.663,7
Μείον : φόρος εισοδήματος		159.280,1	147.080,3	158.358,4	169.599,9	179.415,9
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>		<b>389.961,7</b>	441.240,8	475.075,2	508.799,6	538.247,8
<b>ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ</b>						
Μέρισμα		97.490,4	110.310,2	118.768,8	127.199,9	134.561,9



Αμοιβές Δ.Σ	19.498,1	22.062,0	23.753,8	25.440,0	26.912,4
Αποθεματικά	38.996,2	44.124,1	47.507,5	50.880,0	53.824,8
Αδιάθετα κέρδη	58.494,3	66.186,1	71.261,3	76.319,9	80.737,2
Λοιπά	175.482,8	198.558,3	213.783,8	228.959,8	242.211,5

**Πίνακας 8.6:**διανομή των κερδών της επιχείρησης και ο συντελεστής φορολογίας.

Κατηγορία ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	1ο έτος *	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Κέρδη προ φόρων	549.242	588.321	633.434	678.399	717.664
Υπόλοιπο φορολογημένων κερδών προηγούμενων χρήσεων	0	389.962	441.241	475.075	508.800
Σύνολο κερδών προς διανομή	549.242	978.283	1.074.674	1.153.475	1.226.463
Μείον φόρος* εισοδήματος κερδών χρήσης:	29,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
	159.280	147.080	158.358	169.600	179.416
Υπόλοιπο προς διάθεση	389.962	831.202	916.316	983.875	1.047.047
<b><i>Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:</i></b>					
Τακτικό αποθεματικό*** :	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	38.996	83.120	91.632	98.387	104.705
Έκτακτα αποθεματικά					
Μερίσματα πληρωτέα**** :	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
	97.490	207.801	229.079	245.969	261.762
Αμοιβές Δ.Σ	19.498	41.560	45.816	49.194	52.352
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	233.977	498.721	549.790	590.325	628.228

**Πίνακας 8.7:** ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (€)

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	<b>575.000,0 €</b>			
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	<b>3,90%</b>			
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ	<b>10,0</b>		(ΠΤΧ ΕΞΑΜΗΝΑ ή ΕΤΗ)	
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΩΦΛΗΣΗΣ	ΙΣΕΣ ΤΟΚΟΧ/ΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ			
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	<b>1</b>		(ΠΤΧ ... ΕΞΑΜΗΝΑ)	
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ				
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ	<b>22.425,0 €</b>			
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ	<b>597.425,0 €</b>			
ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ	<b>79.983,8 €</b>			
<b>6 ΜΗΝΑ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ή ΕΤΗ</b>	<b>ΤΟΚΟΣ</b>	<b>ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ</b>	<b>ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΟ</b>	<b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>
2ο	23.299,6	56.684,2	79.983,8	540.740,8
3ο	21.088,9	58.894,9	79.983,8	481.846,0
4ο	18.792,0	61.191,8	79.983,8	420.654,2
5ο	16.405,5	63.578,2	79.983,8	357.076,0
6ο	13.926,0	66.057,8	79.983,8	291.018,2
7ο	11.349,7	68.634,0	79.983,8	222.384,1
8ο	8.673,0	71.310,8	79.983,8	151.073,4
9ο	5.891,9	74.091,9	79.983,8	76.981,5
10ο	3.002,3	76.981,5	79.983,8	-0,0
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>119.426,5</b>	<b>520.443,5</b>	<b>639.870,0</b>	

Παρατηρείται ότι το Καθαρό Αποτέλεσμα είναι θετικό σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο λειτουργίας της μονάδας μετά την επένδυση. Ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών της μονάδας παρουσιάζει μέση τιμή αύξησης της τάξης του 3% για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της μονάδας μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

Το μικτό περιθώριο ανέρχεται σε 51%, αφού τα λειτουργικά έξοδα της μονάδας αφορούν το 49% του κύκλου εργασιών. Δαπάνες συντήρησης το πρώτο έτος λειτουργίας μετά τον εκσυγχρονισμό θεωρούμε ότι δεν θα υπάρχουν λόγω της πληρότητας της επένδυσης.

**Πίνακας 8.8:** οι αποσβέσεις που προκύπτουν μόνο από την υλοποίηση της επένδυσης .

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ (ΣΕ €)				
			1ο έτος	2ο ετος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	%						
992.800,0	6%	<b>992.800,0</b>	<b>59.568,0</b>	<b>59.568,0</b>	<b>59.568,0</b>	<b>59.568,0</b>	<b>59.568,0</b>
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ							
420.000,0	12%	<b>420.000,0</b>	<b>50.400,0</b>	<b>50.400,0</b>	<b>50.400,0</b>	<b>50.400,0</b>	<b>50.400,0</b>
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ							
28.000,0	12%	<b>28.000,0</b>	<b>3.360,0</b>	<b>3.360,0</b>	<b>3.360,0</b>	<b>3.360,0</b>	<b>3.360,0</b>
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ							
271.000,0	6%	<b>271.000,0</b>	<b>16.260,0</b>	<b>16.260,0</b>	<b>16.260,0</b>	<b>16.260,0</b>	<b>16.260,0</b>
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ							
588.200,0	12%	<b>588.200,0</b>	<b>70.584,0</b>	<b>70.584,0</b>	<b>70.584,0</b>	<b>70.584,0</b>	<b>70.584,0</b>
ΣΥΝΟΛΟ							
2.300.000,0		<b>2.300.000,0</b>	<b>200.172,0</b>	<b>200.172,0</b>	<b>200.172,0</b>	<b>200.172,0</b>	<b>200.172,0</b>

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι οφειλές τραπεζών από υφιστάμενα δάνεια. Επισημαίνεται ότι η εταιρεία έχει ήδη προβεί σε δανεισμό ύψους 1.000.000 € προκειμένου να καλύψει μέρος δαπανών που δεν εντάσσονται στο επενδυτικό σχέδιο εκσυγχρονισμού των παλαιών κλινών της μονάδας (90 κλίνες) και αφορούν την επέκτασή των υπολοίπων κλινών και δωματίων.

**Πίνακας 8.9:** πίνακας υφιστάμενων δανείων και εξυπηρέτηση αυτών (€)



### 8.2.3 Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίου.

Οι προβλεπόμενες ροές κεφαλαίου της μονάδας παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί. Οι ταμειακές ροές της μονάδας θα είναι θετικές σε όλη την εξεταζόμενη πενταετία και δεν παρουσιάζονται προβλήματα χρηματοδότησης από εξωτερικές πηγές (Τράπεζες, συγγενείς εταιρείες, κ.λ.π.).

**Πίνακας 8.10:** προβλεπόμενες ροές κεφαλαίου της μονάδας

Κυκλος εργασιών	Περίοδος σχεδιασμού & κατασκευής	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>A. Εισροές</b>						
1. Κέρδη προ αποσβέσεων		749.414	788.493	833.606	878.571	917.836
2. ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	690.000					
3. Μακροπόθεσμα δάνεια	575.000					
3α Κεφάλαιο κίνησης	45.757					
4. Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
5. Ενισχύσεις Δημοσίου (επιχορήγη και επιδότηση τόκων)	1.035.000					
6. Πώληση παγίων						
<b>ΣΥΝΟΛΟ A</b>	2.345.757	749.414	788.493	833.606	878.571	917.836
<b>B. Εκροές</b>						
Δαπάνες επένδυσης	2.300.000					
Χρεωλύσια νέου επενδυτικού δανείου		56.684	58.895	61.192	63.578	66.058
Χρεωλύσια παλαιών μακροπόθεσμων δανείων		111.111	111.111	111.111	111.111	111.111
Φόροι εισοδήματος		159.280	147.080	158.358	169.600	179.416
Μερίσματα		97.490	110.310	118.769	127.200	134.562
Αμοιβές Δ.Σ.		19.498	22.062	23.754	25.440	26.912
Λοιπές εκροές		272.973	308.869	332.553	356.160	376.773

ΣΥΝΟΛΟ Β	<b>2.300.000</b>	<b>717.037</b>	<b>758.327</b>	<b>805.736</b>	<b>853.089</b>	<b>894.833</b>
Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης (Α-Β )	45.757	32.377	30.166	27.869	25.483	23.003

### 8.2.4 Ταμειακές Ροές.

Οι ταμειακές ροές της μονάδας παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί. Για τη διερεύνηση της αποδοτικότητας των συνολικών κεφαλαίων υπολογίστηκε ο Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR) και στην συνέχεια η Καθαρά Παρούσα Αξία (NPV).

Οι ταμειακές ροές υπολογίζονται αφαιρώντας τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές της μονάδας εφόσον υλοποιηθεί η επένδυση, από τις ταμειακές ροές τις μονάδας εάν δεν υλοποιούνταν η συγκεκριμένη επένδυση εκσυγχρονισμού.

Στην περίπτωση που δεν υλοποιούνταν η επένδυση είναι βέβαιο ότι τα αποτελέσματα προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων θα κατέληγαν μετά την πενταετία σε αρνητικά μεγέθη.

Όμως για στον υπολογισμό του πίνακα μετά το 5<sup>ο</sup> έτος έχει τιμή μηδέν, ενώ από το 1<sup>ο</sup> έτος έως και το 5<sup>ο</sup> έτος το εν λόγω αποτέλεσμα παρουσιάζει πτωτική τάση. Αυτό γίνεται διότι όπως είναι λογικό το ξενοδοχείο σε περίπτωση που δεν εκσυγχρονιστεί δεν θα μπορεί να «πουλήσει» τις υπηρεσίες της σε τιμές ικανές για να έχει κερδοφόρα αποτελέσματα.

Η μη υλοποίηση της επένδυσης δεν θα επηρεάσει μόνο τις τιμές πώλησης αλλά και τα επίπεδα της πληρότητας της μονάδας.

Η τιμή του IRR των συνολικών κεφαλαίων εμφανίζεται ικανοποιητική, αφού ανέρχεται σε 36,8%, ενώ η τιμή της NPV ανέρχεται περίπου σε 5,8 εκατ. €. Σημειώνεται ότι οι παραπάνω δείκτες εκτιμήθηκαν για δεκαετία με προεξοφλητικό επιτόκιο 2,5%. Επίσης θα πρέπει να λάβουμε υπόψη μας και το μέγεθος της επένδυσης το οποίο θεωρείται μεγάλο μεν αλλά αναπόφευκτο δε για τέτοιου είδους ξενοδοχειακές μονάδες.

**Πίνακας 8.11:** ταμειακές ροές



### 8.3 Συμπεράσματα.

Συμπερασματικά μετά την αναλυτική περιγραφή της επένδυσης προκύπτει ότι :

1. Η σχεδιαζόμενη επένδυση της ξενοδοχειακής μονάδας κρίνεται απαραίτητη προκειμένου να δημιουργηθεί ένα ξενοδοχείο με αναβαθμισμένες παρεχόμενες υπηρεσίες σε σχέση με τα υφιστάμενα ξενοδοχεία της Αλοννήσου προκειμένου να προσελκύσει τουρίστες υψηλού εισοδήματος.
2. Ο μέτοχος της Εταιρείας είναι έμπειρος επιχειρηματίας με ικανά και έμπειρα στελέχη στις τουριστικές επιχειρήσεις που θα διαχειριστούν αποτελεσματικά την ξενοδοχειακή μονάδα.
3. Η απόφασή του να επενδύσει στην συγκεκριμένη επένδυση, στηρίζεται στις ευοίωνες μακροχρόνιες προβλέψεις για την εξέλιξη των ειδικών μορφών τουρισμού στον Ελληνικό χώρο και προβλέπουν την επέκταση των εσόδων των ξενοδοχειακών τους μονάδων καθώς και την επιμήκυνση της λειτουργίας αυτών με την καθετοποίηση των παρεχόμενων προσφορών.
4. Τα οικονομικά αποτελέσματα, τα οποία είναι άκρως ρεαλιστικά, αποδεικνύουν ότι η επένδυση θα είναι κερδοφόρα για τους επιχειρηματίες.
5. Επισημαίνεται ότι στην επένδυση αυτή θα εργάζονται 39 άτομα.
6. Τέλος το έργο αυτό θα προσδώσει μεγάλη φήμη και θ' αναβαθμίσει την εικόνα του Ελληνικού Τουρισμού αποτελώντας πόλο έλξης υψηλής ποιότητας τουριστών.

Ο τουρισμός ανέκαθεν αποτελούσε κύριο κλάδο της οικονομικής και πολιτιστικής δραστηριότητας σε όλες τις χώρες του κόσμου, μέχρι και την περασμένη δεκαετία όπου διεθνοποιήθηκε ριζικά.

Ειδικότερα για μια χώρα όπως είναι η Ελλάδα με τα μεγάλα πλεονεκτήματα έναντι των ανταγωνιστών της, (τις κλιματολογικές της συνθήκες, τη μεγάλη ηλιοφάνεια και τις χιλιάδες παραλίες της που απλώνονται σε μήκος 16.000 χλμ.), ο τουρισμός αποτελεί μια από τις βασικότερες πηγές πλούτου. Ο Ελληνικός τουρισμός έχει



σημειώσει εντυπωσιακή ανάπτυξη τα τελευταία 30 χρόνια με θετική επίδραση στην οικονομία της χώρας, ενώ υπάρχουν δυνατότητες για περαιτέρω ανάπτυξη.

Οι ιδιαιτερότητες της Ελλάδας, με τη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών οι οποίες θα προκύψουν κύρια με τον εκσυγχρονισμό των ξενοδοχειακών μονάδων, θα προσελκύσουν μεγαλύτερο αριθμό τουριστών, με ακόμα μεγαλύτερα οφέλη για την Εθνική Οικονομία.

Πρέπει να τονιστεί ότι ειδικά για την Ελλάδα ο τουρισμός:

- Συνεισφέρει με ποσοστό 8% - 10% στη διαμόρφωση του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος.
- Αποτελεί σημαντική πηγή συναλλάγματος της Εθνικής Οικονομίας αποφέροντας άνω των 5 δισ. δολαρίων .
- Απασχολεί μονίμως 320.000 έως 360.000 εργαζόμενους και προσφέρει πρόσθετο εισόδημα σε άλλες 200.000 εργαζόμενους τουλάχιστον.
- Προάγει την κατανάλωση των τοπικά παραγόμενων γεωργικών και βιομηχανικών προϊόντων.
- Συνεισφέρει ποικιλοτρόπως, άμεσα και έμμεσα, στα δημόσια ταμεία (φορολογία, Φ.Π.Α, αξία ακινήτων, αντικειμενικά κριτήρια στις τουριστικές περιοχές κ.λ.π.).

Η συμβολή του τουρισμού στην οικονομία κάθε χώρας είναι γνωστή και αδιαμφισβήτητη. Ειδικότερα ο ελληνικός τουρισμός πρέπει να επικεντρωθεί άμεσα στην επίτευξη του υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης του επισκέπτη, σε συνδυασμό με την προστασία και την συνετή χρήση των φυσικών και ιστορικών πόρων της χώρας.

Οι ωφέλειες που προκύπτουν από την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου αφορούν:

- ✓ -στη διασφάλιση των υφιστάμενων αλλά και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας
- ✓ -στην αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών, αφού το ξενοδοχείο μετά την επένδυση θα είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των πελατών του
- ✓ -στην αύξηση της τουριστικής κίνησης μέσω της σύναψης συμφωνιών με tour operators τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού
- ✓ -στην αύξηση της εισοδημάτων της περιοχής λόγω της τουριστικής κίνησης.

## Βιβλιογραφία

1. Αθανασίου Α. Λουκής (2002), «Ο Συνεδριακός Τουρισμός στην Ελλάδα: Εξελίξεις-Προβλήματα-Δυνατότητες και Πολιτική», Ι.Τ.Ε.Π.
2. Γναφάκη Άννι (2012), «Διπλωματική Εργασία: Μελέτη περίπτωσης των ξενοδοχείων Elounda Beach Hotel και Elounda Bay Palace».
3. ΕΟΤ (2003), «Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας».
4. Θωμόπουλος Αναστάσιος (2009), «Διπλωματική Εργασία: Προμελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας για ιδιοκτήτες ρυμουλκούμενων, από οχήματα, σκαφών αναψυχής».
5. Ι.Τ.Ε.Π. (2011), «Εξελίξεις στα βασικά μεγέθη της Ελληνικής ξενοδοχειακής αγοράς τα έτη 2010-2011».
6. Καλουτσάκη Ελένη (2007), «Διπλωματική Εργασία: Προμελέτη σκοπιμότητας ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδας με υπηρεσίες αισθητικής ιατρικής στην Κρήτη».
7. Καρβούνης Σ. Κ. , «Οικονομοτεχνικές Μελέτες».
8. Κολιάδη Άρτεμις (2009), «Διπλωματική Εργασία: Προμελέτη σκοπιμότητας για την ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας πολυτελείας στη Ρόδο».
9. Κουντούρη Απ. Ευσταθία (2011), «Διπλωματική Εργασία: Ποιότητα Υπηρεσιών στον Συνεδριακό Τουρισμό».
10. Κραβαρίτης Κ. (1992), «Συνεδρίων, κινήτρων, εκθέσεων επαγγελματικός τουρισμός, οργάνωση συνεδρίων, στα ξενοδοχεία».
11. Μάνιος Αναστάσιος (2008), «Διπλωματική Εργασία: Εποχική ανάλυση των τουριστικών αφίξεων. Μια εμπειρική έρευνα για την Ελλάδα».
12. Πάλλα Αφεντούλα (2010), «Διπλωματική Εργασία: Προοπτικές Συνεδριακού Τουρισμού στην Ελλάδα-Χρηματοοικονομική σκοπιά».

*Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο*

*ΕΟΤ, Ανάλυση της πορείας της τουριστικής κίνησης 2001-2010 (2011)*

*ICAP AE*

*www.port-volos.gr*

<http://money-tourism.blogspot.gr/2013/02/2.html>)

<http://news.travelling.gr/2011/08/>)

<http://alonissos.gr>

www.statistics.gr