



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

**UNIVERSITY OF PIRAEUS**

**Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων**  
**Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών στη Διοίκηση**  
**Επιχειρήσεων – Ολική Ποιότητα με διεθνή προσανατολισμό**  
**(MBA – TQM International)**

**Διπλωματική Εργασία**

**«Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Ίδρυσης Νέας Ξενοδοχειακής**  
**Μονάδας στον Νομό Κορινθίας»**

**Οικονόμου Γεωργία**

**ΜΔΕ-ΟΠ 2044**

**Πειραιάς, 2022**



## ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

στη «Διοίκηση Επιχειρήσεων – Ολική Ποιότητα με διεθνή προσανατολισμό»

### ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

(περιλαμβάνεται ως ξεχωριστή (δευτέρη) σελίδα στο σώμα της διπλωματικής εργασίας)

Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων - Ολική Ποιότητα με διεθνή προσανατολισμό με τίτλο:

Οικονομικοτεχνική... ανάληψη... και αξιολόγηση... ίδρυσης...  
 νέας... τετρα-κλεισλής... μονάδας... στο νομό... Κορινθίας...

έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιαστικό λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου.

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή/τριας ..... 

Όνοματεπώνυμο ...Αικατόμου... Γεωργία.....

Ημερομηνία ..... 17/02/2022 .....



*Η παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκε για εκπαιδευτικούς σκοπούς και ορισμένα στοιχεία που περιέχει ενδέχεται να μην είναι απολύτως ακριβή.*

## **Ευχαριστίες**

Κατ' αρχάς, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κύριο Γεωργακέλλο Δημήτριο για την καθοδήγηση και τη συνεργασία κατά τη διάρκεια συγγραφής της διπλωματικής μου εργασίας.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για τη στήριξη τους όλα αυτά τα χρόνια.

## Περιεχόμενα

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ</b> .....	13
<b>1.1 Βασική ιδέα και ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου</b> .....	13
<b>1.2 Ανάλυση της αγοράς και μάρκετινγκ</b> .....	13
<b>1.3 Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια</b> .....	14
<b>1.4 Μηχανολογικά και τεχνολογία</b> .....	14
<b>1.5 Οργάνωση μονάδας και γενικά έξοδα</b> .....	14
<b>1.6 Οι ανθρώπινοι πόροι</b> .....	15
<b>1.7 Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον</b> .....	15
<b>1.8 Προγραμματισμός και προϋπολογισμός εκτελέσεως έργου</b> .....	15
<b>1.9 Χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης</b> .....	16
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ</b> .....	17
<b>2.1 Περιγραφή της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου</b> .....	17
<b>2.2 Υποστηρικτές σχεδίου και ιδρυτές</b> .....	17
<b>2.3 Ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου</b> .....	18
<b>2.4 Μελέτη σκοπιμότητας</b> .....	19
<b>2.5 Κόστος εκπόνησης της μελέτης και των σχετικών ερευνών</b> .....	19
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ</b> .....	20
<b>3.1 Ο κλάδος του τουρισμού</b> .....	20
<b>3.1.1 Ορισμός του κλάδου</b> .....	20
<b>3.1.2 Ο συνεδριακός τουρισμός</b> .....	20
<b>3.1.3. Γενικά Χαρακτηριστικά του κλάδου του τουρισμού</b> ' ' .....	21
<b>3.1.4 Στοιχεία του κλάδου του τουρισμού</b> .....	22
<b>3.1.4.1 Παγκόσμιος Τουρισμός</b> .....	22
<b>3.1.4.2 Ελληνικός Τουρισμός</b> .....	24
<b>3.2. Ο ξενοδοχειακός κλάδος</b> .....	33
<b>3.2.1 Ορισμός του κλάδου</b> .....	33
<b>3.2.2 Γενικά Χαρακτηριστικά και δομή του ξενοδοχειακού κλάδου</b> ' ' .....	33
<b>3.2.3 Στοιχεία του ξενοδοχειακού κλάδου</b> .....	35
<b>3.3 Κορινθία</b> .....	50
<b>3.3.1 Ιστορία</b> .....	50
<b>3.3.2 Αξιοθέατα</b> .....	53
<b>3.3.3 Δήμος Κορινθίων</b> .....	54
<b>3.3.3.1 Πρόσβαση</b> .....	54



7.1 Καθορισμός αναγκών σε ανθρώπινο δυναμικό.....	116
7.2 Περιγραφή και αρμοδιότητες θέσεων εργασίας.....	118
7.3 Επιλογή και εκπαίδευση ανθρώπινου δυναμικού.....	121
7.3.1 Επιλογή ανθρώπινου δυναμικού .....	122
7.3.2 Προσόντα ανθρώπινου δυναμικού .....	122
7.3.3 Εκπαίδευση ανθρώπινου δυναμικού.....	127
7.4 Κόστος ανθρώπινου δυναμικού .....	128
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....</b>	<b>131</b>
8.1 Εκτίμηση των αναγκών σε χώρους.....	131
8.2 Αναζήτηση και επιλογή τοποθεσίας.....	131
8.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις .....	133
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΕΡΓΟΥ</b> .....	<b>135</b>
9.1 Στόχοι του προγραμματισμού εκτελέσεως του έργου .....	135
9.2 Ομάδα επίβλεψης και εκτέλεσης του έργου .....	136
9.3 Στάδια εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου.....	136
9.4 Χρονικός προγραμματισμός εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου .....	138
9.5 Κόστος εκτέλεσης του προγράμματος.....	140
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ</b> <b>ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b> .....	<b>141</b>
10.1 Στόχοι χρηματοοικονομικής ανάλυσης και αξιολόγησης.....	141
10.2 Ανάλυση συνολικού κόστους επένδυσης.....	141
10.3 Χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου .....	146
10.4 Ανάλυση συνολικού κόστους παραγωγής.....	148
10.5 Ανάλυση λογιστικών καταστάσεων .....	150
10.5.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.....	150
10.5.2 Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	151
10.5.3 Ισολογισμός.....	153
10.6 Χρηματοοικονομική αξιολόγηση της επένδυσης.....	155
10.6.1 Μέθοδος επανείσπραξης του κόστους επένδυσης .....	155
10.6.2 Μέθοδος συντελεστή απόδοσης κεφαλαίου.....	156
10.6.3 Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας.....	158
10.6.4 Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης .....	159
10.7 Χρηματοοικονομική αξιολόγηση σε συνθήκες αβεβαιότητας.....	160
10.7.1 Ανάλυση νεκρού σημείου.....	160

<b>10.7.2 Ανάλυση ευαισθησίας.....</b>	<b>161</b>
<b>10.8 Συμπεράσματα χρηματοοικονομικής αξιολόγησης.....</b>	<b>162</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>163</b>



## Περιεχόμενα Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1. Εξέλιξη Παγκόσμιου Τουρισμού, Πηγή: <a href="https://www.worldbank.org/">https://www.worldbank.org/</a> .....	23
Διάγραμμα 2. Διεθνείς δαπάνες που αφορούν τον τουρισμό, Πηγή: <a href="https://www.worldbank.org/">https://www.worldbank.org/</a> .....	24
Διάγραμμα 3. Διαχρονική εξέλιξη της συμμετοχής του τουρισμού στο ΑΕΠ, Πηγή: ΣΕΤΕ ....	26
Διάγραμμα 4. Διαχρονική εξέλιξη της συνολικής απασχόλησης στον τουρισμό, Πηγή: ΣΕΤΕ	27
Διάγραμμα 5. Διαχρονική εξέλιξη αφίξεων μη κατοίκων στην Ελλάδα, Πηγή: ΣΕΤΕ .....	28
Διάγραμμα 6. Τρόπος μεταφοράς των αφίξεων μη κατοίκων στην Ελλάδα το 2019, Πηγή: <a href="https://www.unwto.org/">https://www.unwto.org/</a> .....	31
Διάγραμμα 7. Διαχρονική εξέλιξη ξενοδοχειακών μονάδων, Πηγή: ΞΕΕ .....	36
Διάγραμμα 8. Διαχρονική εξέλιξη δωματίων, Πηγή: ΞΕΕ .....	37
Διάγραμμα 9. Διαχρονική εξέλιξη κλινών, Πηγή: ΞΕΕ .....	37
Διάγραμμα 10. Ποσοστιαία κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ .....	40
Διάγραμμα 11. Ποσοστιαία κατανομή δωματίων ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ .....	40
Διάγραμμα 12. Ποσοστιαία κατανομή κλινών ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ .....	41
Διάγραμμα 13. Διαχρονική εξέλιξη της ποσοστιαίας κατανομής των ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ .....	42
Διάγραμμα 14. Ποσοστιαία κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων ανά περιφέρεια για το 2020, Πηγή: ΞΕΕ .....	43
Διάγραμμα 15. Διαχρονική εξέλιξη μέσης διάρκειας παραμονής (σε ημέρες), Πηγή: <a href="https://www.unwto.org/">https://www.unwto.org/</a> .....	47
Διάγραμμα 16. Διαχρονική εξέλιξη της μέσης δαπάνης ανά διανυκτέρευση (σε ευρώ), Πηγή: ΣΕΤΕ .....	48
Διάγραμμα 17. Διαχρονική εξέλιξη των εργαζομένων σε ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα (σε χιλιάδες), Πηγή: <a href="https://www.unwto.org/">https://www.unwto.org/</a> .....	49
Διάγραμμα 18. Ποσοστιαία Κατανομή Ξενοδοχειακών μονάδων νομού Κορινθίας ανά κατηγορία για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	59
Διάγραμμα 19. Ποσοστιαία κατανομή δωματίων νομού Κορινθίας ανά κατηγορία για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	60
Διάγραμμα 20. Ποσοστιαία κατανομή κλινών νομού Κορινθίας ανά κατηγορία για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	60
Διάγραμμα 21. Διαχρονική εξέλιξη αφίξεων νομού Κορινθίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	61
Διάγραμμα 22. Διαχρονική εξέλιξη διανυκτερεύσεων του νομού Κορινθίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .	62

Διάγραμμα 23. Διαχρονική εξέλιξη της πληρότητας του νομού Κορινθίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ ....	63
Διάγραμμα 24. Διαχρονική εξέλιξη της πληρότητας στον Δήμο Κορινθίων, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ ..	66
Διάγραμμα 25. Ζήτηση για ξενοδοχειακές υπηρεσίες στην Ελλάδα (διανυκτερεύσεις σε εκατομμύρια).....	71
Διάγραμμα 26. Ζήτηση για ξενοδοχειακές υπηρεσίες στον νομό Κορινθίας (διανυκτερεύσεις σε χιλιάδες). ....	72
Διάγραμμα 27. Χρονοδιάγραμμα Gantt για την εκτέλεση του προγράμματος.....	140

## Περιεχόμενα Πινάκων

Πίνακας 1. Κόστος προπενδυτικών μελετών και ερευνών.....	19
Πίνακας 2. Βασικά Μεγέθη του Ελληνικού Τουρισμού, Πηγή: ΣΕΤΕ .....	25
Πίνακας 3. Αφίξεις ανά χώρα προέλευσης (σε χιλιάδες) (*εξαιρούνται οι κρουαζιέρες), Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ .....	29
Πίνακας 4. Μέση κατά κεφαλή δαπάνη ανά χώρα προέλευσης (σε ευρώ) (* εξαιρούνται οι κρουαζιέρες), Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ .....	30
Πίνακας 5. Οι αεροπορικές αφίξεις στα κυριότερα αεροδρόμια της Ελλάδας, Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ .....	32
Πίνακας 6. Ξενοδοχειακό δυναμικό 2020, Πηγή: ΞΕΕ .....	39
Πίνακας 7. Αφίξεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα κατά μήνα, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	44
Πίνακας 8. Διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα κατά μήνα, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	45
Πίνακας 9. Πληρότητα κλινών κατά μήνα, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	46
Πίνακας 10. Τζίρος των Ελληνικών ξενοδοχείων ανά κατηγορία (σε ευρώ), Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ ..	50
Πίνακας 11. Ξενοδοχειακό δυναμικό νομού Κορινθίας για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	58
Πίνακας 12. Διαχρονική εξέλιξη αφίξεων Δήμου Κορινθίων, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	64
Πίνακας 13. Διαχρονική εξέλιξη διανυκτερεύσεων Δήμου Κορινθίων, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ .....	65
Πίνακας 14. Μελλοντική εγχώρια ζήτηση ξενοδοχειακού κλάδου.....	70
Πίνακας 15. Μελλοντική ζήτηση για ξενοδοχειακές υπηρεσίες στον νομό Κορινθίας .....	72
Πίνακας 16. Παροχές δωματίων.....	90
Πίνακας 17. Πρόσθετες παροχές ξενοδοχείου .....	91
Πίνακας 18. Τιμές δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel.....	92
Πίνακας 19. Τιμές αίθουσας συνεδριάσεων της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel .....	92
Πίνακας 20. Μερίδιο αγοράς της Corinthian Spirit Hotel για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας	94
Πίνακας 21. Εκτιμώμενες διανυκτερεύσεις στην ξενοδοχειακή μονάδα Corinthian Spirit Hotel για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας.....	95
Πίνακας 22. Έσοδα από τα δωμάτια της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel.....	95
Πίνακας 23. Έσοδα από την αίθουσα συνεδριάσεων της Corinthian Spirit Hotel.....	96
Πίνακας 24. Έσοδα από την εκμίσθωση του cafe bar restaurant της Corinthian Spirit Hotel .	96
Πίνακας 25. Συνολικά έσοδα της Corinthian Spirit Hotel.....	97
Πίνακας 26. Συνολικό κόστος μάρκετινγκ της Corinthian Spirit Hotel.....	97
Πίνακας 27. Κόστος πρώτων υλών και εφοδίων για το έτος 2023.....	101
Πίνακας 28. Συνολικό κόστος πρώτων υλών και εφοδίων .....	102

Πίνακας 29. Κόστος εξοπλισμού και τεχνολογίας της Corinthian Spirit Hotel .....	110
Πίνακας 30. Κόστος συντήρησης εξοπλισμού και τεχνολογίας.....	110
Πίνακας 31. Γενικά έξοδα της Corinthian Spirit Hotel για το 2023 .....	115
Πίνακας 32. Γενικά έξοδα της Corinthian Spirit Hotel για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας, .	115
Πίνακας 33. Ανθρώπινο δυναμικό της Corinthian Spirit Hotel .....	117
Πίνακας 34. Αμοιβές ανθρώπινου δυναμικού .....	130
Πίνακας 35. Πίνακας στάθμισης και βαθμολόγησης των δύο πιθανών τοποθεσιών εγκατάστασης, .....	133
Πίνακας 36. Χρονικός προγραμματισμός εκτέλεσης του έργου.....	138
Πίνακας 37. Κόστος εκτέλεσης του προγράμματος.....	140
Πίνακας 38. Πάγιο Ενεργητικό.....	142
Πίνακας 39. Απαιτήσεις Ενεργητικού και Παθητικού.....	143
Πίνακας 40. Κόστος παραγωγής για το 2023 .....	144
Πίνακας 41. Ανάγκες του έτους 2023.....	145
Πίνακας 42. Συνολικό κόστος επένδυσης .....	146
Πίνακας 43. Πηγές χρηματοδότησης της Corinthian Spirit Hotel.....	147
Πίνακας 44. Πλάνο αποπληρωμής δανείου.....	147
Πίνακας 45. Συνολικό κόστος παραγωγής.....	148
Πίνακας 46. Απαιτήσεις σε κεφάλαιο κίνησης .....	149
Πίνακας 47. Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης .....	151
Πίνακας 48. Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	153
Πίνακας 49. Ισολογισμός της Corinthian Spirit Hotel.....	154
Πίνακας 50. Συνολικά καθαρά κέρδη της Corinthian Spirit Hotel.....	156
Πίνακας 51. Καθαρές Ταμειακές Ροές.....	156
Πίνακας 52. Υπολογισμός συντελεστή απόδοσης επί του συνολικού κεφαλαίου .....	157
Πίνακας 53. Υπολογισμός συντελεστή απόδοσης ιδίων κεφαλαίων.....	157
Πίνακας 54. Πίνακας Παρούσας Αξίας.....	159
Πίνακας 55. Πίνακας Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης .....	160
Πίνακας 56. Σύνολο εξόδων της Corinthian Spirit Hotel .....	161
Πίνακας 57. Νεκρό σημείο .....	161
Πίνακας 58. Νεκρό σημείο για μείωση των πωλήσεων κατά 10%.....	162

## Περιεχόμενα Εικόνων

Εικόνα 1. Παραλίες Κορινθιακού Κόλπου.....	56
Εικόνα 2. Παραλίες Σαρωνικού κόλπου.....	57
Εικόνα 3. Περιβαλλοντικές Μεταβλητές .....	74
Εικόνα 4. Το υπόδειγμα των πέντε δυνάμεων του Porter.....	79
Εικόνα 5. Παρεχόμενες υπηρεσίες της Corinthian Spirit Hotel .....	87
Εικόνα 6. Market Specialization της Corinthian Spirit Hotel.....	88
Εικόνα 7. Τοποθέτηση της Corinthian Spirit Hotel στην αγορά .....	89
Εικόνα 8. Κάτοψη δίκλινου δωματίου .....	105
Εικόνα 9. Κάτοψη τρίκλινου δωματίου .....	105
Εικόνα 10. Κάτοψη σουίτας.....	106
Εικόνα 11. Κάτοψη αίθουσας συνεδριάσεων .....	107
Εικόνα 12. Κάτοψη reception.....	108
Εικόνα 13. Οργανόγραμμα της Corinthian Spirit Hotel.....	112
Εικόνα 14. Τοποθεσίες πιθανής εγκατάστασης της Corinthian Spirit Hotel .....	132

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

## 1.1 Βασική ιδέα και ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη έχει ως κύριο στόχο την ανάλυση και αξιολόγηση της ίδρυσης μιας νέας ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων (4\*) στον νομό Κορινθίας. Η ιδέα της ίδρυσης μιας τέτοιας επιχείρησης προέκυψε από το ενδιαφέρον των τεσσάρων επενδυτών να δραστηριοποιηθούν στον ξενοδοχειακό κλάδο της Κορινθίας και συγκεκριμένα της Κορίνθου, δεδομένου και της έλλειψης όμοιων καταλυμάτων εντός της πόλης.

Η μελέτη αναμένεται να διαρκέσει 4 μήνες και το συνολικό της κόστος θα είναι περίπου 7.400 ευρώ.

## 1.2 Ανάλυση της αγοράς και μάρκετινγκ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, ο κλάδος του τουρισμού και κατ' επέκταση ο ξενοδοχειακός κλάδος παρουσιάζουν ανοδική πορεία μέχρι το 2019. Το 2020, με την εμφάνιση της πανδημίας covid-19 υπήρξε μείωση σε όλα τα μεγέθη, τόσο σε παγκόσμιο, όσο και σε εγχώριο επίπεδο, όμως, σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, η Ευρώπη αναμένεται να επιστρέψει στα επίπεδα του 2019 το 2023 με ποσοστό 49% και το 2024 ή αργότερα με ποσοστό 43%. Όμοια είναι και τα στοιχεία που αφορούν τον νομό Κορινθίας. Με βάση τα τελευταία στοιχεία του κλάδου και την ανάλυση του περιβάλλοντος ο κλάδος χαρακτηρίζεται ως ελκυστικός.

Η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα, με όνομα Corinthian Spirit Hotel, θα ακολουθήσει επιχειρησιακή στρατηγική σταθεροποίησης συνέχισης με προσοχή και επιχειρηματική στρατηγική διαφοροποίησης. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες είναι η διαμονή μεμονωμένων πελατών, η διανομή γκρουπ και η διοργάνωση συνεδρίων. Στην ξενοδοχειακή μονάδα θα υπάρχει και χώρος cafe bar restaurant, που εκμισθώνεται σε αλυσίδα καταστημάτων εστίασης.

Τα συνολικά έσοδα της Corinthian Spirit Hotel προέρχονται από τη διαμονή στα δωμάτια του ξενοδοχείου, την ενοικίαση της αίθουσας συνεδριάσεων και την ενοικίαση του cafe bar restaurant και εκτιμώνται να ξεπεράσουν το 1.300.000 € από το πρώτο κιόλας έτος λειτουργίας και αναμένεται να έχουν συνεχή άνοδο την επόμενη τετραετία. Αναφορικά με το κόστος μάρκετινγκ, προσδιορίζεται με τη μέθοδο του ποσοστού επί των πωλήσεων, όπου το ποσοστό θα είναι 3% για τα δύο πρώτα χρόνια λειτουργίας και έπειτα, θα πέσει στο 2%.

### **1.3 Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια**

Οι κύριες κατηγορίες πρώτων υλών που αφορούν την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα είναι τα προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας, τα προϊόντα προσωπικής υγιεινής, η γραφική ύλη και οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας. Οι προμηθευτές που επιλέγονται είναι κυρίως από την τοπική αγορά της Κορινθίας και μεταφέρουν οι ίδιοι με δικά τους οχήματα τις πρώτες ύλες στη ξενοδοχειακή μονάδα σε μηνιαία βάση. Για το 2023, το κόστος θα είναι περίπου 83.000 € και για τα επόμενα 4 έτη, που αναλύονται στην παρούσα μελέτη, αναμένεται αύξηση της τάξεως του 1,5%.

### **1.4 Μηχανολογικά και τεχνολογία**

Η δυναμικότητα της Corinthian Spirit Hotel είναι 52 δωματίων και 121 κλινών και μίας αίθουσας συνεδριάσεων δυναμικότητας έως 25 ατόμων. Για τον μηχανολογικό, τεχνολογικό και λοιπό εξοπλισμό των παραπάνω χώρων της ξενοδοχειακής μονάδας και των κοινόχρηστων χώρων ορίζονται τα κριτήρια επιλογής και ο τρόπος απόκτησης του εξοπλισμού, που είναι η ολική αγορά. Για την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα το κόστος απόκτησης του εξοπλισμού και της τεχνολογίας υπολογίζεται στα 936.200 € και από το δεύτερο έτος λειτουργίας και έπειτα θα γίνεται συντήρηση αυτού του εξοπλισμού, με σκοπό την πρόληψη τυχόν προβλημάτων και την άμεση επιδιόρθωση τους.

### **1.5 Οργάνωση μονάδας και γενικά έξοδα**

Η οργανωτική δομή της επιχείρησης περιλαμβάνει το διοικητικό συμβούλιο, τη γενική διεύθυνση και επτά τμήματα. Τα τμήματα αυτά είναι το τμήμα υποδοχής, το τμήμα καθαριότητας, το τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού, το τμήμα μάρκετινγκ και πωλήσεων, το τμήμα οικονομικών, το τεχνικό τμήμα και το τμήμα προμηθειών.

Όσον αφορά τα γενικά έξοδα της Corinthian Spirit Hotel, αποτελούνται από έξοδα για αμοιβές διοικητικού συμβουλίου, έξοδα για αμοιβές τρίτων, έξοδα για ασφάλιστρα, έξοδα για ISO, έξοδα ένδυσης και λοιπά γενικά έξοδα. Το κόστος τους για το πρώτο έτος λειτουργίας είναι περίπου 106.000 ευρώ και για τα επόμενα τέσσερα έτη αναμένεται αύξηση ύψους 1,5%.

## **1.6 Οι ανθρώπινοι πόροι**

Το απαραίτητο ανθρώπινο δυναμικό για την Corinthian Spirit Hotel είναι 21 άτομα. Η επιλογή του προσωπικού γίνεται έπειτα από αυστηρή διαδικασία που περιλαμβάνει αξιολόγηση, online assessment και συνεντεύξεις με τα ανώτερα στελέχη της επιχείρησης. Αφού γίνει η επιλογή και η πρόσληψη του κατάλληλου προσωπικού ακολουθεί εκπαίδευση με τη μορφή διαλέξεων, σεμιναρίων, μελέτης περιπτώσεων, επιχειρηματικών παιχνιδιών, υπόδησης ρόλων, προσομοιώσεων και διαμόρφωσης συμπεριφοράς αναλόγως με τη θέση εργασίας. Οι αμοιβές του ανθρώπινου δυναμικού για την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα έχουν συνολικό κόστος 383.600 €.

## **1.7 Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον**

Οι απαιτούμενοι χώροι για την ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας είναι 3.000 τ.μ.. Οι δύο πιθανές τοποθεσίες βρίσκονται στην παραθαλάσσια περιοχή της Κορίνθου πέντε φι (5Φ) και στον Άγιο Γεώργιο Κορίνθου. Έπειτα από αξιολόγηση, με βάση την πρόσβαση, το φυσικό τοπίο, την απόσταση από παραλίες, την απόσταση από το κέντρο της πόλης, την απόσταση από αξιοθέατα, τη διαθεσιμότητα του προσωπικού, το κόστος απόκτησης του οικοπέδου και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, κρίθηκε καταλληλότερο το οικόπεδο στην παραθαλάσσια περιοχή πέντε φι (5Φ), συνολικού κόστους 3.000.000 €.

Όσον αφορά το περιβάλλον, η Corinthian Spirit Hotel έχει θέσει ως στόχο τον σεβασμό του περιβάλλοντος. Έτσι, τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά την λειτουργία της επιχείρησης εστιάζει στη μείωση των περιβαλλοντικών ρύπων.

## **1.8 Προγραμματισμός και προϋπολογισμός εκτελέσεως έργου**

Ο προγραμματισμός εκτελέσεως έργου περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες ενέργειες και το χρονικό διάστημα, που απαιτείται για την ολοκλήρωση του έργου και την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης. Τα στάδια εκτέλεσης της Corinthian Spirit Hotel είναι η σύσταση της επιχείρησης, ο μηχανολογικός σχεδιασμός και ανάθεση κατασκευής της μονάδας, η λήψη αδειών, η αγορά οικοπέδου, η κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας, η διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου, η απόκτηση εξοπλισμού, η πρόσληψη και εκπαίδευση προσωπικού, η προμήθεια πρώτων υλών, το προ-παραγωγικό μάρκετινγκ και η επιθεώρηση – συντονισμός – έλεγχος. Ο χρόνος, που απαιτείται, για την ολοκλήρωση του έργου είναι ένα έτος και το



συνολικό κόστος αναμένεται να είναι περίπου 175.000 ευρώ. Η αρμόδια ομάδα επίβλεψης του έργου είναι οι τέσσερις επενδυτές και το τεχνικό γραφείο του επενδυτή Σταματίου.

### **1.9 Χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης**

Κατά τη χρηματοοικονομική ανάλυση γίνεται εκτίμηση των εισροών και των εκροών του επενδυτικού σχεδίου και αξιολογείται η βιωσιμότητα της επένδυσης. Μέσα από τον προσδιορισμό του συνολικού κόστους επένδυσης και την ανάλυση της χρηματοδότησης της επένδυσης συντάσσονται οι λογιστικές καταστάσεις για τα πρώτα πέντε έτη που εξετάζει η παρούσα μελέτη. Συγκεκριμένα, για την Corinthian Spirit Hotel γίνεται η σύνταξη της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης (Κ.Α.Χ.), του Ισολογισμού και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών (Κ.Τ.Ρ.). Αξίζει να σημειωθεί ότι η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα εκτιμάται ότι θα έχει καθαρά κέρδη από το 2023, τα οποία το 2027 θα έχουν ξεπεράσει το 1.000.000 €.

Στη συνέχεια, ακολουθεί η χρηματοοικονομική αξιολόγηση της επένδυσης τόσο σε συνθήκες βεβαιότητας όσο και σε συνθήκες αβεβαιότητας. Οι μεθοδολογίες που θα χρησιμοποιηθούν είναι η μέθοδος επανείσπραξης του κόστους επένδυσης, η μέθοδος συντελεστή απόδοσης κεφαλαίου, η μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας, η μέθοδος εσωτερικού συντελεστή απόδοσης, η ανάλυση νεκρού σημείου και η ανάλυση ευαισθησίας.

Με βάση την ανάλυση, που θα παρουσιαστεί εκτενώς στο κεφάλαιο 10, η παρούσα επένδυση κρίνεται ως μη βιώσιμη, διότι η Καθαρά Παρούσα Αξία είναι αρνητική και τα υπόλοιπα στοιχεία δεν είναι ιδιαίτερα ελκυστικά.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ**

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

Η ιδέα της μελέτης για την ίδρυση νέας ξενοδοχειακής μονάδας 4 αστέρων στον νομό Κορινθίας προέκυψε από την επιθυμία των επενδυτών να δραστηριοποιηθούν στον κλάδο του τουρισμού και πιο συγκεκριμένα στον ξενοδοχειακό κλάδο.

Ο κλάδος του τουρισμού αποτελεί πυλώνα της Ελληνικής οικονομίας και ανάπτυξης, με άμεση συνεισφορά στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της χώρας. Έτσι, ο κλάδος των ξενοδοχείων συμβάλλει άμεσα στον τουριστικό κλάδο, και κατ' επέκταση στην εθνική οικονομία.

Η επιλογή του νομού Κορινθίας, και πιο συγκεκριμένα της ευρύτερης περιοχής της Κορίνθου για την ανέγερση της νέας ξενοδοχειακής μονάδας, έγινε λόγω της καταγωγής και της δραστηριοποίησης των επενδυτών στον νομό. Στην Κόρινθο υπάρχουν μόνο ενοικιαζόμενα δωμάτια και ξενοδοχεία 3 ή και λιγότερων αστέρων. Έτσι, οι επενδυτές θεωρούν ευκαιρία την ίδρυση ενός ξενοδοχείου 4 αστέρων με αίθουσα συνεδριάσεων, που θα προσφέρει καλή και ποιοτική διαμονή, αλλά θα προσφέρεται και για συνεδριακό τουρισμό και θα διαφοροποιείται από τα άλλα της περιοχής. Βρίσκεται μόλις μία ώρα μακριά από την Αθήνα και έχει εύκολη πρόσβαση οδικώς αλλά και μέσω του προαστιακού σιδηρόδρομου, γεγονός που την καθιστά ιδανική τόσο ως τουριστικό αλλά και ως επαγγελματικό – συνεδριακό προορισμό.

### **2.2 Υποστηρικτές σχεδίου και ιδρυτές**

Οι ιδρυτές της επιχείρησης είναι ο Κωνσταντίνος Δημητρόπουλος, ο Ιωάννης Δημητρόπουλος, ο Νικόλαος Σταματίου και ο Δημήτριος Αλεξίου.

Ο Κωνσταντίνος Δημητρόπουλος και ο Ιωάννης Δημητρόπουλος είναι αδέρφια, γνωστοί επιχειρηματίες του νομού Κορινθίας. Γεννήθηκαν και μεγάλωσαν στη Ξυλοκέριζα Κορινθίας. Έπειτα ακολούθησαν και οι δύο Σπουδές πάνω στην Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, ενώ ο Κωνσταντίνος συνέχισε την ακαδημαϊκή του εκπαίδευση στο εξωτερικό και συγκεκριμένα στο University of Manchester, όπου έλαβε το μεταπτυχιακό του πάνω στο Business Analysis and Strategic Management. Τα δύο αδέρφια μετά από τις σπουδές τους επέστρεψαν στη γενέτειρά τους και ξεκίνησαν την επιχειρηματική τους δραστηριότητα, αναλαμβάνοντας την οικογενειακή επιχείρηση, έναν φούρνο στη Ξυλοκέριζα. Σήμερα, έχουν

αλυσίδα με φούρνους και καταστήματα εστίασης σε όλο τον νομό Κορινθίας και επιχείρηση catering.

Ο Νικόλαος Σταματίου είναι γνωστός πολιτικός μηχανικός της Κορίνθου, με πολυετή εμπειρία στον κλάδο των κατασκευών. Σπούδασε στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών. Μετά την περάτωση των σπουδών του, γύρισε στην Κόρινθο, τόπο καταγωγής του, όπου άνοιξε το γραφείο του.

Ο Δημήτριος Αλεξίου, σπούδασε και αυτός στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Έπειτα, συνέχισε με μεταπτυχιακές σπουδές στο University of Lincoln πάνω στο International Tourism Management. Συνδυάζοντας τις γνώσεις από τα δύο του πτυχία, έχει κατασκευάσει πληθώρα τουριστικών καταλυμάτων, ενώ αυτή τη στιγμή έχει στην κατοχή του δύο ξενοδοχεία 4 αστέρων στην Αθήνα.

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

Ο Κωνσταντίνος και ο Ιωάννης Δημητρόπουλος ήταν αυτοί που πρώτοι συνέλαβαν την ιδέα για την ίδρυση της ξενοδοχειακής μονάδας το 2020. Αυτοί απευθύνθηκαν στον πολιτικό μηχανικό και φίλο τους Σταματίου και ο Σταματίου με τη σειρά του επικοινωνήσε με τον συμφοιτητή του Αλεξίου, με τον οποίο κρατούν μέχρι σήμερα καλές επαφές.

Έτσι, το 2021 συστήθηκε η εταιρεία «Corinthian Spirit Hotel A.E.», που θα ασχοληθεί με την κατασκευή και τη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας. Η «Corinthian Spirit Hotel A.E.» έχει την εξής μετοχική σύνθεση:

- Ιωάννης Δημητρόπουλος 25%
- Κώστας Δημητρόπουλος 25%
- Νικόλαος Σταματίου 20%
- Δημήτριος Αλεξίου 30%

Το 2021 αποφασίστηκε η ανάγκη εκπόνησης μελέτης σκοπιμότητας η οποία ανατέθηκε στην Οικονόμου Γεωργία. Οι μελέτες που έχουν ήδη εκπονηθεί, όπως προμελέτη σκοπιμότητας, κ.α. έχουν διεκπεραιωθεί από το γραφείο του κυρίου Σταματίου.

## 2.4 Μελέτη σκοπιμότητας

Η εν λόγω μελέτη σκοπιμότητας γίνεται με σκοπό την αξιολόγηση της ίδρυσης της νέας ξενοδοχειακής μονάδας στην περιοχή της Κορίνθου, ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο είναι βιώσιμη αυτή η επένδυση. Η Corinthian Spirit Hotel ανέθεσε στη μεταπτυχιακή φοιτήτρια του Πανεπιστημίου Πειραιώς Οικονόμου Γεωργία, απόφοιτη του τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, την διεκπεραίωση της μελέτης.

## 2.5 Κόστος εκπόνησης της μελέτης και των σχετικών ερευνών

Για την πλήρη διεκπεραίωση της μελέτης σκοπιμότητας θα χρειαστούν 4 μήνες και το συνολικό κόστος της θα είναι 7.400 €. Πιο συγκεκριμένα, αποτελείται από το κόστος εκπόνησης της μελέτης που ανέρχεται στα 2.000 €, το κόστος για την έρευνα αγοράς και τα ταξίδια που θα γίνουν στα 2.400€ και λοιπά έξοδα της τάξεως των 3.000 €.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
Μελέτη Σκοπιμότητας	2.000
Έρευνα Αγοράς / Ταξίδια	2.400
Λοιπά Έξοδα	3.000
<b>Σύνολο</b>	<b>7.400</b>

*Πίνακας 1. Κόστος προεπενδυτικών μελετών και ερευνών*

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

### 3.1 Ο κλάδος του τουρισμού

#### 3.1.1 Ορισμός του κλάδου

Ο τουρισμός ορίζεται ως «*μια ανθρώπινη δραστηριότητα η οποία συνίσταται στο ταξίδι, δηλαδή τη μετάβαση και προσωρινή παραμονή σε έναν ή περισσότερους τόπους διαφορετικούς από τον τόπο μόνιμης εγκατάστασης καθώς και στις επιμέρους δραστηριότητες τις οποίες ασκεί ένα άτομο κατά τη διάρκεια του ταξιδιού με σκοπό την ικανοποίηση κάποιων αναγκών του*»<sup>1</sup>. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, ο τουρισμός είναι «*ένα κοινωνικό, πολιτιστικό φαινόμενο που απαιτεί τη μετακίνηση ανθρώπων σε χώρες ή μέρη εκτός του συνηθισμένου περιβάλλοντος τους για προσωπικούς ή επαγγελματικούς σκοπούς*»<sup>2</sup>.

Ο κλάδος του τουρισμού αποτελεί βασικό πυλώνα, τόσο της παγκόσμιας, όσο και της εγχώριας οικονομίας. Στον κλάδο υπόκεινται δραστηριότητες ανθρώπων που ταξιδεύουν και διαμένουν σε τόπο διαφορετικό από την μόνιμη εγκατάστασή τους για λόγους επαγγελματικούς, διασκέδασης ή άλλους, για χρονικό διάστημα μικρότερο του ενός έτους. Στις τουριστικές δαπάνες συμπεριλαμβάνονται δαπάνες που αφορούν τα ταξίδια, τις διακοπές και τα πακέτα περιηγήσεων, τρόφιμα και ποτά, μεταφορές, ψυχαγωγικές, πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες και αγορές πριν και κατά τη διάρκεια του ταξιδιού.<sup>3</sup>

#### 3.1.2 Ο συνεδριακός τουρισμός

Ο συνεδριακός τουρισμός είναι κομμάτι του επαγγελματικού τουρισμού και ορίζεται ως οι συναντήσεις ανθρώπων που έχουν όμοια ενδιαφέροντα ή επαγγελματικές ιδιότητες, με κύριο σκοπό να ανταλλάξουν επιστημονικές απόψεις και πληροφορίες. Τα συνέδρια μπορεί να είναι τοπικά, εθνικά ή διεθνή και διαφέρουν ανάλογα με το θέμα τους. Αποτελούνται από διαλέξεις, διασκέψεις, ημερίδες, σεμινάρια, συναντήσεις, συσκέψεις και φόρουμ.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Κούτουλας, Δ., Σημειώσεις Μαθήματος «Εισαγωγή στον Τουρισμό και την Τουριστική Οικονομία», Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Πανεπιστήμιο Πατρών.

<sup>2</sup> <https://www.unwto.org/>

<sup>3</sup> ΣΤΟΧΑΣΙΣ Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Α.Ε., 2019, «Κλαδικές Στοιχεύσεις: Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις».

<sup>4</sup> <http://www.opengov.gr/tourism/?p=1440>

Σύμφωνα με το International Congress and Convention Association (ICCA)<sup>5</sup>, μέχρι το 2019 υπήρχε συνεχής αυξητική πορεία στον αριθμό των διεθνών επαγγελματικών συναντήσεων, οι οποίες το 2019 ξεπέρασαν τις 12.000. Μάλιστα το 2019 η Ελλάδα, και πιο συγκεκριμένα, η πρωτεύουσα της η Αθήνα ήταν 17<sup>η</sup> σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Γεγονός πολύ σημαντικό, καθώς ο μέσος συνεδριακός επισκέπτης δαπανά πολλαπλάσια ποσά από έναν απλό τουρίστα, και ταυτόχρονα μέσω του συνεδριακού τουρισμού μειώνεται η εποχικότητα.<sup>6,7</sup>

### 3.1.3. Γενικά Χαρακτηριστικά του κλάδου του τουρισμού<sup>8, 9, 10</sup>

Το τουριστικό προϊόν χαρακτηρίζεται από ετερογένεια. Αν και θεωρείται ότι ανήκει στον τριτογενή τομέα της οικονομίας, είναι ένα σύνθετο προϊόν, που συνδυάζει υλικά αγαθά και υπηρεσίες. Αυτή η ιδιαιτερότητα οδηγεί και στην εμφάνιση των εξής ιδιαίτερων χαρακτηριστικών:

- Το τουριστικό προϊόν έχει *άυλη υπόσταση* καθώς οι υπηρεσίες διαφέρουν με τα φυσικά προϊόντα στο ότι δεν έχουν φυσικές διαστάσεις και δεν γίνονται αντιληπτές με την αφή. Σε αυτό το γεγονός οφείλεται και η δυσκολία αξιολόγησης του τουριστικού προϊόντος από τον πελάτη.
- Το τουριστικό προϊόν χαρακτηρίζεται από *ανομοιομορφία – ετερογένεια*. Η υπηρεσία που παρέχεται κάθε φορά διαφέρει αναλόγως του πελάτη, που την λαμβάνει, και του υπαλλήλου, που την προσφέρει. Γεγονός που οφείλεται στο ότι οι υπηρεσίες δεν μπορούν να τυποποιηθούν όπως τα προϊόντα.
- Λόγω της σύνθετης φύσης τους τα τουριστικά προϊόντα θεωρούνται *συμπληρωματικά*. Αυτό έχει να κάνει με το γεγονός ότι ο κάθε τουρίστας μπορεί να συνθέσει μόνος του το ατομικό τουριστικό προϊόν του.

---

<sup>5</sup> <https://www.iccaworld.org/>

<sup>6</sup> <https://www.kathimerini.gr/k/travel/929597/afieroma-synedriakos-toyrismos/>

<sup>7</sup>

<https://www.synedrio.gr/%CE%BF-%CF%83%CF%85%CE%BD%CE%B5%CE%B4%CF%81%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%BF%CF%83-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%83-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CE%B4%CE%B1-%CE%B5/>

<sup>8</sup> Κούτουλας, Δ., Σημειώσεις Μαθήματος «Εισαγωγή στον Τουρισμό και την Τουριστική Οικονομία», Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Πανεπιστήμιο Πατρών.

<sup>9</sup> Γραβάνη, Α., «Τουρισμός και Οικονομική Ανάπτυξη στην Ελλάδα», Πτυχιακή Εργασία, Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Καλαμάτας.

<sup>10</sup> Ζαππίδου, Σ., 2019, «Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Τουριστικής Μονάδας στις Σποράδες», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

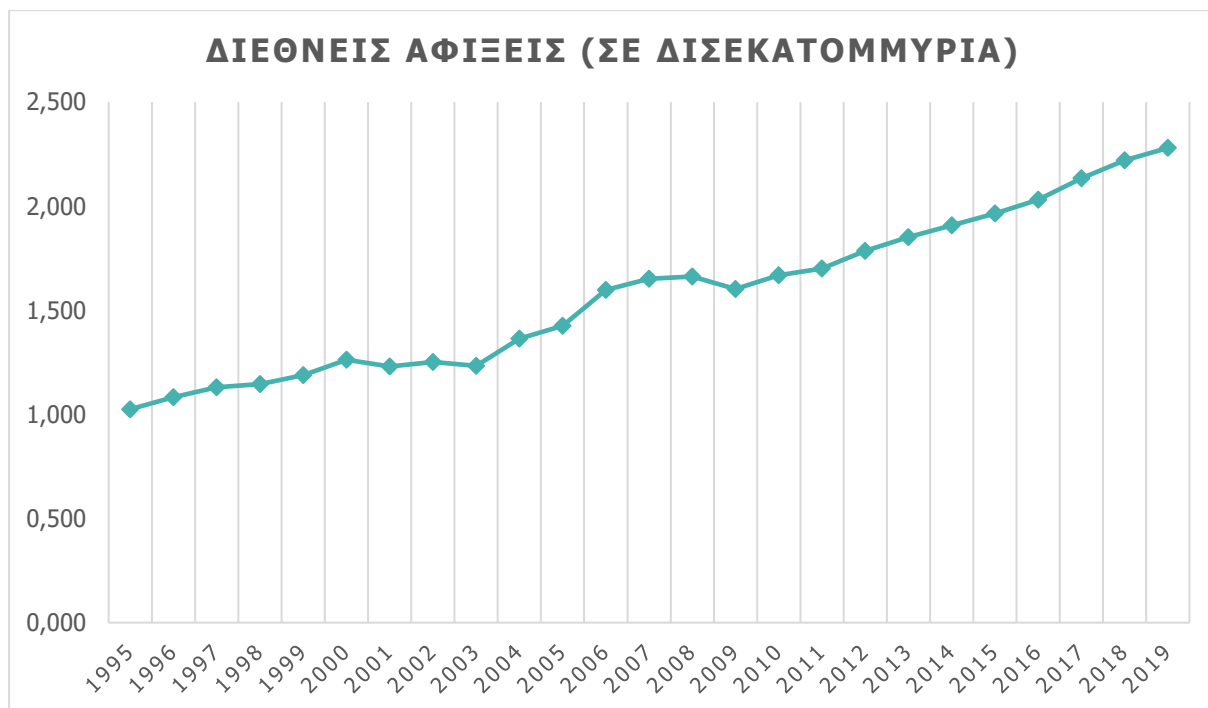
- Το τουριστικό προϊόν *παράγεται και καταναλώνεται ταυτόχρονα*, καθώς η φύση των υπηρεσιών είναι τέτοια που δεν τους επιτρέπει την μετακίνησή τους και καταναλώνονται την στιγμή που παράγονται στον τόπο που παράγονται.
- *Δεν υπάρχει δυνατότητα αποθήκευσης* του τουριστικού προϊόντος για μελλοντική χρήση, όπως γίνεται με τα φυσικά αγαθά.
- Τα τουριστικά προϊόντα μπορούν να *υποκατασταθούν* μεταξύ τους. Για παράδειγμα, αν υπάρξει αλλαγή στο εισόδημα του πελάτη, αυτός μπορεί να υποκαταστήσει ένα ξενοδοχείο 5 αστέρων με ένα 3 αστέρων. Αντίστοιχα, μπορεί να υποκαταστήσει τον προορισμό, ανάμεσα σε προορισμό εσωτερικού ή εξωτερικού και το μέσο μετακίνησης, για παράδειγμα το αεροπλάνο με πλοίο ή αυτοκίνητο.

### **3.1.4 Στοιχεία του κλάδου του τουρισμού**

#### **3.1.4.1 Παγκόσμιος Τουρισμός**

Η συνεισφορά του τουρισμού στην οικονομία τόσο σε διεθνές όσο και σε εγχώριο επίπεδο είναι τεράστια. Μέχρι το 2019, πριν την εμφάνιση της πανδημίας covid-19 και τους ταξιδιωτικούς περιορισμούς που εφαρμόστηκαν, ο τουρισμός παρουσίαζε συνεχή ανοδική πορεία, συνεισφέροντας μάλιστα στο 10,4% του παγκοσμίου ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν).<sup>11</sup> Πιο αναλυτικά, στο Διάγραμμα 1 αποτυπώνεται η άνοδος του παγκόσμιου τουρισμού μέσα από τον αριθμό των διεθνών αφίξεων και την συνεχή ανοδική πορεία τους μέσα στα χρόνια. Χαρακτηριστικό είναι ότι το 2019 οι αφίξεις αυτές έφτασαν στα 2,28 δισεκατομμύρια, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξεως του 3% σε σχέση με το 2018 και αύξηση της τάξεως του 122% από το 1995.

<sup>11</sup> <https://wttc.org/Research/Economic-Impact>

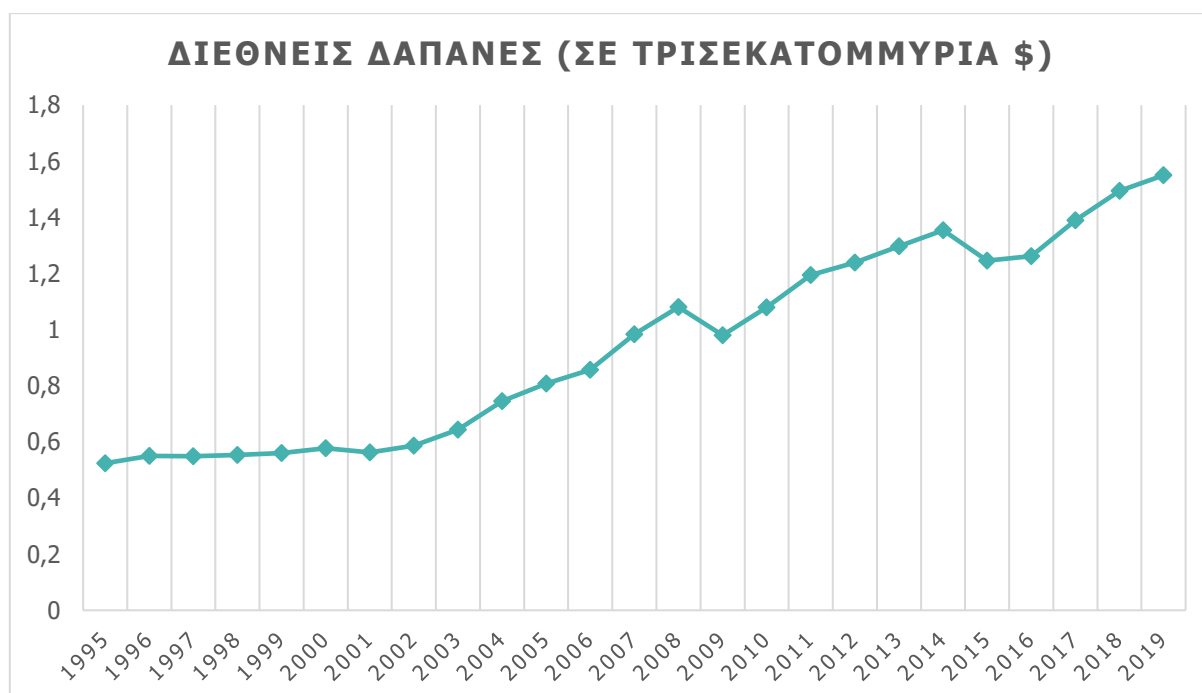


Διάγραμμα 1. Εξέλιξη Παγκόσμιου Τουρισμού, Πηγή: <https://www.worldbank.org/><sup>12</sup>

Ένα επιπλέον μέγεθος που αποδεικνύει την σημασία του τουρισμού για την οικονομία είναι οι δαπάνες που αφορούν τον τουρισμό διεθνώς. Στο Διάγραμμα 2 φαίνεται η διαχρονική εξέλιξη των δαπανών αυτών. Άξιο αναφοράς είναι ότι κατά το 2019 οι δαπάνες για τον τουρισμό είχαν ανέλθει σε 1,55 τρισεκατομμύρια δολάρια (trillion \$). Γεγονός που συσχετίζεται και με την αύξηση των αφίξεων που αναλύθηκε προηγουμένως.

<sup>12</sup> <https://data.worldbank.org/indicator/ST.INT.ARVL?end=2019&start=1995&view=chart>





Διάγραμμα 2. Διεθνείς δαπάνες που αφορούν τον τουρισμό, Πηγή: <https://www.worldbank.org/><sup>13</sup>

### 3.1.4.2 Ελληνικός Τουρισμός

Ο τουριστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους βασικότερους παράγοντες της εγχώριας οικονομίας. Αυτό αποτυπώνεται από τα έσοδα που προέρχονται από τον τουρισμό, το σύνολο των ατόμων που απασχολούνται στον τουρισμό, τη συμμετοχή στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ).

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων) το 2019, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 2 με τα βασικά μεγέθη του Ελληνικού Τουρισμού, έφτασαν στην Ελλάδα 31,3 εκατομμύρια τουρίστες, οι οποίοι με μέση κατά κεφαλή δαπάνη 564 € προσέφεραν συνολικά έσοδα ύψους 17,7 δισεκατομμύρια ευρώ, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξεως του 13,5%. Επιπλέον σημαντική είναι η συνεισφορά στην απασχόληση, καθώς το 2019 απασχολήθηκαν 946.200 εργαζόμενοι αποτελώντας το 21,7% της συνολικής απασχόλησης, ενώ το 2018 ο αριθμός των εργαζομένων στον τουρισμό έφτασε τους 988.600, με συμμετοχή 25,9% στη συνολική απασχόληση. Ένα ακόμη πολύ σημαντικό μέγεθος είναι

<sup>13</sup> <https://data.worldbank.org/indicator/ST.INT.XPND.CD>

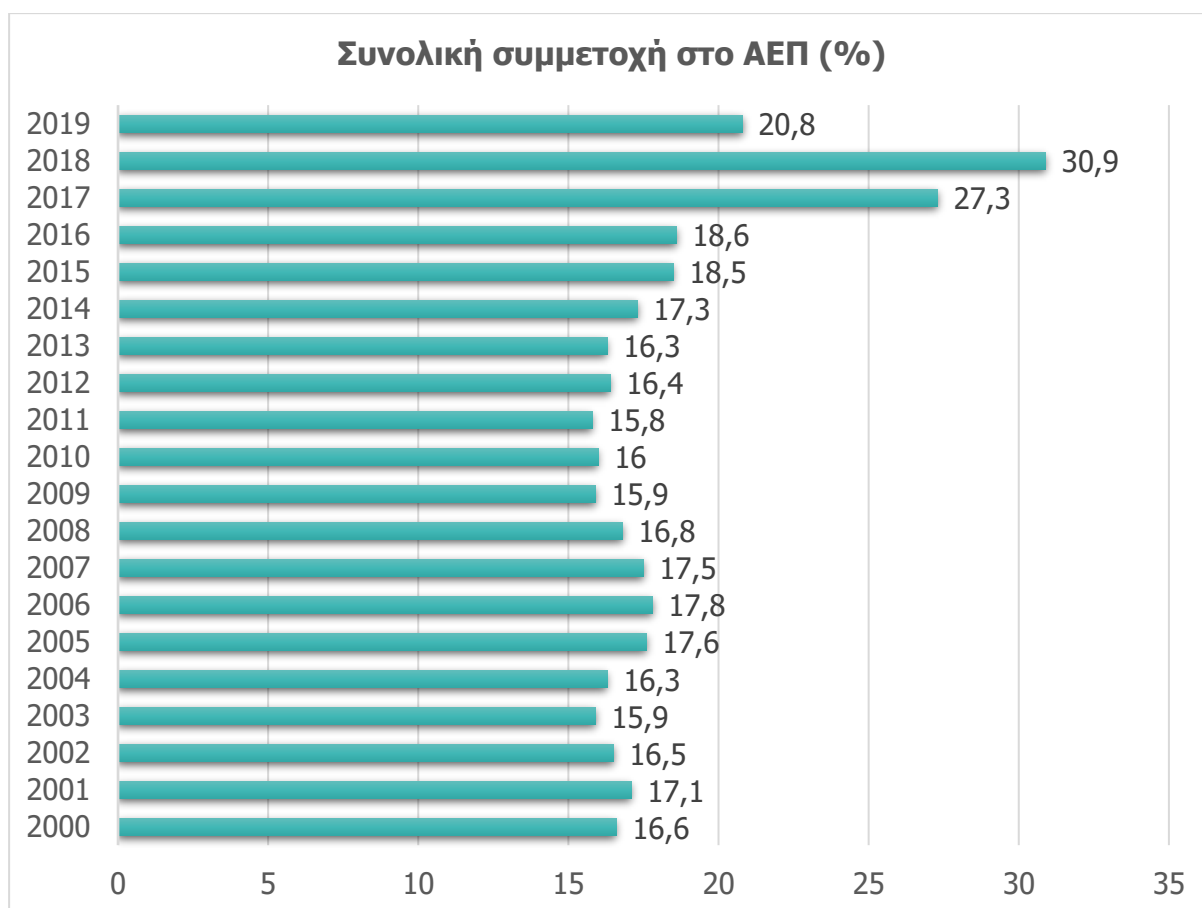
αυτό της εποχικότητας όπου παρουσιάζεται εποχικότητα κατά 56% τους θερινούς μήνες το 2019 και 54,8% το 2018.

ΜΕΓΕΘΟΣ	2019	2018	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Συνολική συμμετοχή στο ΑΕΠ (%)	20,8	30,9	-32,7%
Συνολική συμμετοχή στην απασχόληση (%)	21,7	25,9	-16,2%
Συνολική Απασχόληση	946.200	988.600	-4,3%
Έσοδα από εισερχόμενο τουρισμό (δισ. €)	17,7	15,6	13,5%
Αφίξεις μη κατοίκων (εκατ.)	31,3	30,1	4,0%
Μέση κατά κεφαλή δαπάνη (€)	564	520	8,5%
Εποχικότητα (%)	56	54,8	2,2%
Συγκέντρωση Προσφοράς (%)	70	70	0,0%
Ξενοδοχεία	10.121	10.121	0,0%
Κλίνες	798.650	798.650	0,0%

*Πίνακας 2. Βασικά Μεγέθη του Ελληνικού Τουρισμού, Πηγή: ΣΕΤΕ<sup>14</sup>*

Όσον αφορά την συμμετοχή του κλάδου του τουρισμού στο ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν) της Ελλάδας, αυτή είναι πολύ σημαντική. Συγκεκριμένα στο Διάγραμμα 3, όπου αποτυπώνεται η διαχρονική εξέλιξη της συμμετοχής του τουρισμού στο ΑΕΠ, παρατηρούμε ότι το 2019 η συμβολή του τουρισμού στο ελληνικό ΑΕΠ ήταν της τάξεως του 20,8%. Άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι το 2018 το ποσοστό αυτό έφτασε το 30,9% και το 2017 το 27,3%. τις χρονιές 2000 – 2016 κυμάνθηκε σε ποσοστά 15% – 19%.

<sup>14</sup> <https://sete.gr/el/stratigiki-gia-ton-tourismo/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/?year=2019>



*Διάγραμμα 3. Διαχρονική εξέλιξη της συμμετοχής του τουρισμού στο ΑΕΠ, Πηγή: ΣΕΤΕ <sup>15</sup>*

Παρακάτω, στο Διάγραμμα 4, παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη της απασχόλησης στον κλάδο του τουρισμού. Μέσα από το διάγραμμα, γίνεται σαφής η συνεισφορά στην εγχώρια απασχόληση, καθώς είναι εμφανές ότι στον κλάδο απασχολούνται περίπου 800.000 εργαζόμενοι διαχρονικά, με μια μικρή μείωση τις χρονιές 2011 – 2014, την οποία ακολούθησε μια συνεχής άνοδος, που το 2018 έφτασε τους 988.600 εργαζόμενους στον τουρισμό.

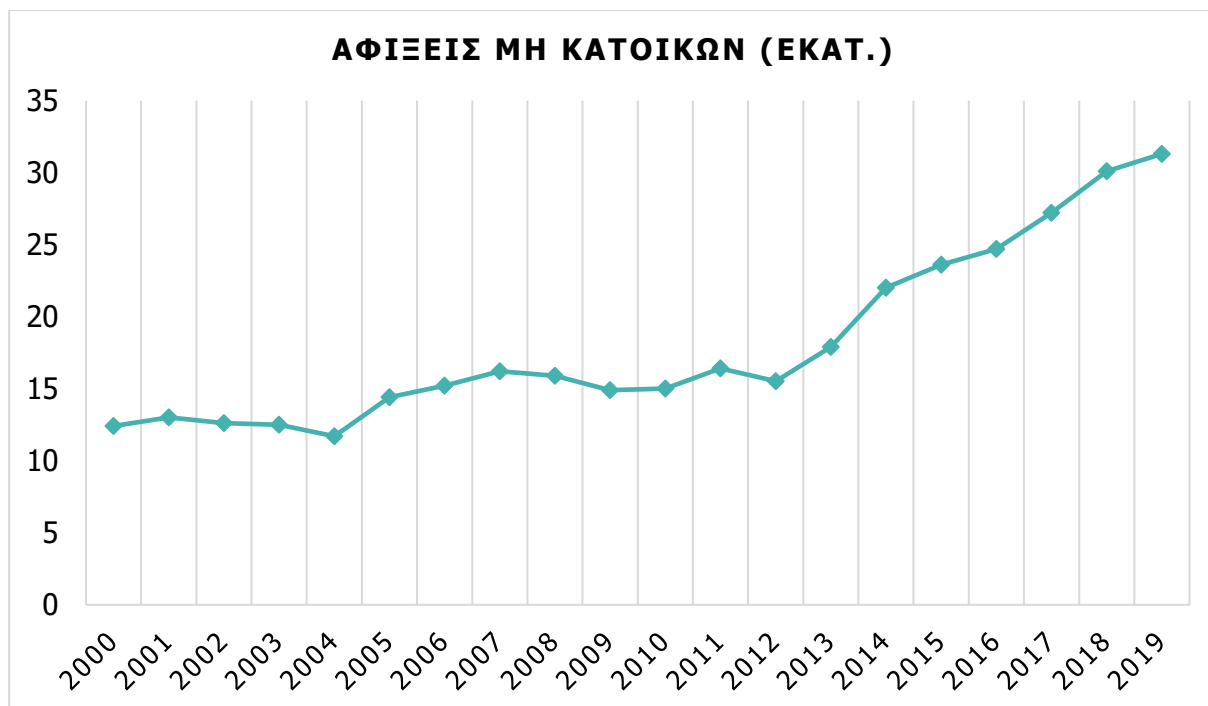
<sup>15</sup> <https://sete.gr/el/stratigiki-gia-ton-tourismo/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/>



Διάγραμμα 4. Διαχρονική εξέλιξη της συνολικής απασχόλησης στον τουρισμό, Πηγή: ΣΕΤΕ <sup>16</sup>

Γεγονός που επιβεβαιώνει τα παραπάνω είναι και οι αφίξεις μη κατοίκων διαχρονικά στην Ελλάδα. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 5, η πορεία των αφίξεων τουριστών στην Ελλάδα είναι συνεχώς ανοδική. Συγκεκριμένα το 2019 έφτασαν 31,3 εκατομμύρια τουρίστες, 4% περισσότεροι από την προηγούμενη χρονιά. Από την άλλη, το 2020 παρουσιάστηκε μείωση των αφίξεων, οι οποίες έφτασαν μόλις στα 7,3 εκατομμύρια, λόγω της πανδημίας covid-19 και του περιορισμού κυκλοφορίας που εφαρμόστηκε.

<sup>16</sup> <https://sete.gr/el/stratigiki-gia-ton-tourismo/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/>



Διάγραμμα 5. Διαχρονική εξέλιξη αφίξεων μη κατοίκων στην Ελλάδα, Πηγή: ΣΕΤΕ<sup>17</sup>

Παρακάτω στον Πίνακα 3 παρουσιάζονται οι επισκέπτες ανά χώρα προέλευσης και στον Πίνακα 4, η μέση κατά κεφαλή δαπάνη ανά χώρα προέλευσης. Έτσι, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι οι περισσότεροι τουρίστες της Ελλάδας προέρχονται από τις χώρες της Ευρωζώνης και ότι οι κύριες αγορές είναι αυτές της Γερμανίας και του Ηνωμένου Βασιλείου, και ακολουθούν η Γαλλία, η Ιταλία, η Ρουμανία και οι ΗΠΑ. Κύριες αγορές όσον αφορά στην συνεισφορά στην οικονομία είναι ο Καναδάς και οι ΗΠΑ και ακολουθούν η Ελβετία, το Ηνωμένο Βασίλειο και οι χώρες που βρίσκονται στην Ευρωζώνη.

<sup>17</sup> <https://sete.gr/el/stratigiki-gia-ton-tourismo/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/>

Χώρες προέλευσης	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>8.935</b>	<b>9.863</b>	<b>11.436</b>	<b>11.071</b>	<b>3.447</b>
Αυστρία	359	396	521	583	161
Βέλγιο	467	527	587	588	136
Γαλλία	1.314	1.420	1.524	1.542	469
Γερμανία	3.139	3.706	4.381	4.026	1.526
Ισπανία	203	164	226	283	75
Ιταλία	1.387	1.441	1.667	1.553	373
Κύπρος	652	632	698	801	291
Ολλανδία	771	947	1.015	818	257
Λοιπές	644	631	818	878	159
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>5.387</b>	<b>5.718</b>	<b>7.018</b>	<b>7.482</b>	<b>1.442</b>
Δανία	242	279	385	308	88
Ρουμανία	1.026	1.149	1.389	1.378	205
Σουηδία	413	493	509	412	48
Τσεχία	280	339	368	402	103
Λοιπές	3.426	3.457	4.368	4.982	998
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>10.477</b>	<b>11.613</b>	<b>11.668</b>	<b>12.795</b>	<b>2.485</b>
Αλβανία	722	829	987	944	266
Αυστραλία	169	324	322	339	29
Ελβετία	438	449	521	540	176
Ηνωμένο Βασίλειο	2.895	3.002	2.943	3.499	1.069
ΗΠΑ	779	865	1.097	1.179	107
Καναδάς	153	198	346	321	33
Ρωσία	595	589	520	583	26
Λοιπές	4.726	5.358	4.932	5.389	781
<b>Σύνολο αφίξεων*</b>	<b>24.799</b>	<b>27.194</b>	<b>30.123</b>	<b>31.348</b>	<b>7.374</b>

Πίνακας 3. Αφίξεις ανά χώρα προέλευσης (σε χιλιάδες) (\*εξαιρούνται οι κρουαζιέρες), Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ<sup>18</sup>

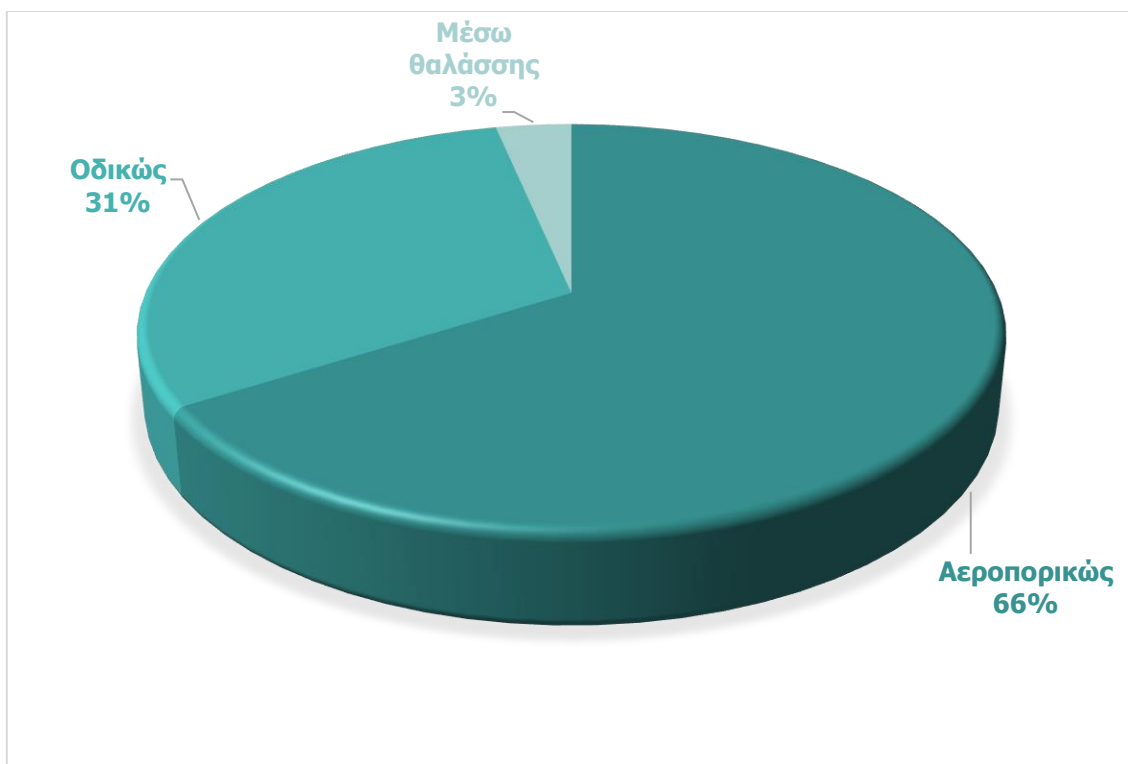
<sup>18</sup> <https://insete.gr/statistika-eiserxomenou-tourismou/>

Χώρες προέλευσης	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>625</b>	<b>638</b>	<b>621</b>	<b>698</b>	<b>698</b>
Αυστρία	700	649	698	792	699
Βέλγιο	680	648	681	771	678
Γαλλία	677	700	626	707	784
Γερμανία	678	689	676	735	743
Ισπανία	636	535	545	718	603
Ιταλία	521	523	563	649	583
Κύπρος	476	528	517	581	581
Ολλανδία	624	676	606	653	659
Λοιπές	547	533	471	636	614
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>292</b>	<b>264</b>	<b>281</b>	<b>267</b>	<b>314</b>
Δανία	549	525	554	620	658
Ηνωμένο Βασίλειο	672	688	658	733	707
Ρουμανία	381	326	324	350	391
Σουηδία	536	551	547	626	575
Τσεχία	439	390	440	464	467
Λοιπές	206	170	198	177	239
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>534</b>	<b>551</b>	<b>564</b>	<b>621</b>	<b>584</b>
Αλβανία	236	229	240	225	338
Αυστραλία	1076	1218	1124	1095	715
Ελβετία	768	760	767	856	841
ΗΠΑ	935	941	948	1008	808
Καναδάς	925	903	1054	1068	1228
Ρωσία	732	710	655	744	557
Λοιπές	351	372	385	441	380
<b>Σύνολο Δαπάνης *</b>	<b>514</b>	<b>522</b>	<b>520</b>	<b>564</b>	<b>584</b>

Πίνακας 4. Μέση κατά κεφαλή δαπάνη ανά χώρα προέλευσης (σε ευρώ) (\* εξαιρούνται οι κρουαζιέρες), Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ<sup>19</sup>

<sup>19</sup> <https://insete.gr/statistika-eisexomenou-tourismou/>

Ένα ακόμη σημαντικό στοιχείο για τον κλάδο του τουρισμού στην Ελλάδα είναι ο τρόπος με τον οποίο εισέρχονται στην χώρα οι τουρίστες. Συγκεκριμένα, στο Διάγραμμα 6, βλέπουμε ότι το 2019 το 66% των αφίξεων έρχεται αεροπορικώς, το 31% οδικώς και μόλις 3% μέσω θαλάσσης.



Διάγραμμα 6. Τρόπος μεταφοράς των αφίξεων μη κατοίκων στην Ελλάδα το 2019, Πηγή: <https://www.unwto.org/><sup>20</sup>

Αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο παρακάτω στον Πίνακα 5, αναλύονται περαιτέρω οι αεροπορικές αφίξεις, διεθνείς και εγχώριες. Από τον πίνακα βλέπουμε ότι το αεροδρόμιο με την περισσότερη κίνηση είναι αυτό της Αθήνας. Ακολουθούν του Ηράκλειου, της Θεσσαλονίκης, της Ρόδου, της Κω και της Σαντορίνης. Άξιο αναφοράς είναι ότι το 2020 παρουσιάζεται μείωση της τάξεως του 60% - 80% σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας.

<sup>20</sup> <https://www.unwto.org/statistic/basic-tourism-statistics>



Αεροδρόμια	2020	2019	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αθήνα	3.525.162	10.386.247	-66,1%
Θεσσαλονίκη	1.134.377	3.412.600	-66,8%
Ρόδος	762.020	2.743.455	-72,2%
Κως	388.594	1.315.649	-70,5%
Κάρπαθος	25.533	129.551	-80,3%
Ηράκλειο	1.196.301	3.951.219	-69,7%
Χανιά	346.825	1.472.513	-76,4%
Κέρκυρα	473.530	1.623.973	-70,8%
Ζάκυνθος	210.311	902.334	-76,7%
Κεφαλονιά	91.608	377.188	-75,7%
Άκτιο	76.488	305.865	-75,0%
Μύκονος	196.544	728.748	-73,0%
Σαντορίνη	278.276	1.106.108	-74,8%
Πάρος	60.884	187.986	-67,6%
Καλαμάτα	43.308	165.377	-73,8%
Σάμος	67.246	222.857	-69,8%
Σκιάθος	42.969	208.487	-79,4%
Καβάλα	34.888	156.827	-77,8%
Μυτιλήνη	98.192	235.839	-58,4%
<b>Σύνολο</b>	<b>9.053.056</b>	<b>29.632.823</b>	<b>-69,4%</b>

Πίνακας 5. Οι αεροπορικές αφίξεις στα κυριότερα αεροδρόμια της Ελλάδας, Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ <sup>21</sup>

Τέλος, σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, κατά 45% θα επιστρέψουν τα επίπεδα τουρισμού στα επίπεδα του 2019 από το 2024 και μετά και κατά 43% το 2023, σε διεθνές επίπεδο. Ενώ, η πρόβλεψη για την Ευρώπη αναφέρει ότι η πιθανότητα να επιστρέψει στα επίπεδα του 2019, πριν την εμφάνιση της πανδημίας covid-19, το 2023 είναι 49% και το 2024 ή αργότερα 43%. <sup>22</sup>

<sup>21</sup> <https://insete.gr/statistika-deltia/>

<sup>22</sup> <https://www.unwto.org/taxonomy/term/347>

## 3.2. Ο Ξενοδοχειακός κλάδος

### 3.2.1 Ορισμός του κλάδου<sup>23</sup>

Σύμφωνα με τον Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), η τυποποίηση των ξενοδοχείων και παρόμοιων καταλυμάτων γίνεται με βάση τη διαμόρφωση σε δωμάτια, που ο αριθμός τους υπερβαίνει ένα ορισμένο ελάχιστο όριο με την υπαγωγή σε κοινή διαχείριση, με την παροχή ορισμένων υπηρεσιών, όπως την παροχή υπηρεσιών στα δωμάτια, την καθημερινή τακτοποίηση των κρεβατιών και τον καθαρισμό των εγκαταστάσεων υγιεινής, την ομαδοποίηση και κατηγοριοποίηση σύμφωνα με τις παρεχόμενες εγκαταστάσεις και υπηρεσίες, και τέλος από το ότι δεν ανήκουν σε κατηγορία ειδικευμένων καταλυμάτων.

Ως ξενοδοχεία ορίζονται τα ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, μοτέλ, ξενοδοχεία στους αυτοκινητόδρομους, παραθαλάσσια ξενοδοχεία, λέσχες διαμονής και παρόμοια καταλύματα, τα οποία παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες. Τέτοιες είναι η καθημερινή τακτοποίηση των κρεβατιών και ο καθαρισμός των δωματίων και των εγκαταστάσεων υγιεινής.

### 3.2.2 Γενικά Χαρακτηριστικά και δομή του ξενοδοχειακού κλάδου <sup>24, 25, 26</sup>

Το ξενοδοχειακό προϊόν χαρακτηρίζεται και αυτό από ετερογένεια, που έχει να κάνει με το ότι συνδυάζει αγαθό με υπηρεσία. Έτσι, προκύπτουν τα εξής γενικά χαρακτηριστικά του ξενοδοχειακού κλάδου:

- Το ξενοδοχειακό προϊόν που προσφέρεται στην Ελλάδα είναι ελαφρώς διαφοροποιημένο και σε συνδυασμό με το ότι υπάρχουν πολλές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις χαρακτηρίζει την αγορά ως *μονοπωλιακά ανταγωνιστική*.
- Βασικό χαρακτηριστικό του ξενοδοχειακού κλάδου είναι η *εποχικότητα*, καθώς παρατηρείται αύξηση στη ζήτηση κατά τους θερινούς μήνες, όπου υπάρχει αύξηση του τουρισμού.

<sup>23</sup> [https://sete.gr/fileuploads/basic\\_tourism\\_terminology/OrismoStatistikonTourismou.pdf](https://sete.gr/fileuploads/basic_tourism_terminology/OrismoStatistikonTourismou.pdf)

<sup>24</sup> [https://www.elinyae.gr/sites/default/files/2019-07/43a\\_2002.1477047212888.pdf](https://www.elinyae.gr/sites/default/files/2019-07/43a_2002.1477047212888.pdf)

<sup>25</sup> Κορδή, Γ., 2018, «Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση ίδρυσης πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας στη Νάξο», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>26</sup> Στελιουδάκη, Κ., 2015, «Προμελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Εξειδικευμένων Τουριστικών Καταλυμάτων», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

- Ο κλάδος χαρακτηρίζεται από *έντονη τμηματοποίηση*. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι υπάρχει μεγάλη γκάμα και ποικιλία στις υπηρεσίες που προσφέρονται, που οδηγεί σε ύπαρξη ανταγωνισμού μεταξύ των τμημάτων της αγοράς, αλλά και μέσα στα τμήματα. Η τμηματοποίηση αυτή αναλύεται παρακάτω.

Τα ξενοδοχεία κατατάσσονται σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ξενοδοχεία) και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα. Έπειτα, τα ξενοδοχεία κατηγοριοποιούνται με βάση τη λειτουργία τους και με βάση τις υποχρεωτικές προδιαγραφές τους σε κατηγορίες αστέρων, ενώ τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κατατάσσονται σε τέσσερις κατηγορίες κλειδιών, αντίστοιχες με αυτές των αστέρων.

Οι λειτουργικές μορφές των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων είναι ξενοδοχεία κλασσικού τύπου, ξενοδοχεία τύπου MOTEL, ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων και ξενοδοχεία κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων (μικτού τύπου). Ένα ξενοδοχείο κλασσικού τύπου περιέχει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής, δέκα υπνοδωμάτια κατ' ελάχιστον απλά ή και με βοηθητικούς χώρους και κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες αστέρων. Τα ξενοδοχεία τύπου MOTEL έχουν κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής και τουλάχιστον δέκα υπνοδωμάτια με ιδιαίτερα λουτρά και βοηθητικούς χώρους. Βρίσκονται σε οδικές αρτηρίες μεγάλης κυκλοφορίας και είναι υποχρεωτική η ύπαρξη χώρου στάθμευσης για τα αυτοκίνητα. Η κατηγοριοποίηση τους γίνεται σε ξενοδοχεία τριών αστέρων (3\*) και τεσσάρων αστέρων (4\*). Όσον αφορά τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων δωματίων, διαθέτουν κοινόχρηστους χώρους υποδοχής και παραμονής πελατών, βοηθητικούς χώρους και διαμερίσματα ενός, δύο ή και περισσότερων κοινόχρηστων χώρων με λουτρό και κουζίνα και κατατάσσονται και στις πέντε κατηγορίες αστέρων. Τέλος, ένα ξενοδοχείο κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων (μικτού τύπου) περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής, καταστήματα εξυπηρέτησης πελατών, βοηθητικούς χώρους και δωμάτια με λουτρό και κουζίνα. Η κατάταξη τους γίνεται σε κατηγορίες πέντε (5\*) και τεσσάρων αστέρων (4\*) και διαθέτουν κατ' ελάχιστο 300 κλίνες.

Τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα είναι τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες), τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα. Με τον όρο τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) μιλάμε για μονοκατοικίες τουλάχιστον 80 τ.μ., με ανεξάρτητη πρόσβαση. Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες είναι μονοκατοικίες έκτασης 40 τ.μ. κατ' ελάχιστον, με αυτοτέλεια και ανεξάρτητη πρόσβαση. Τέλος, τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα

δωμάτια ορίζονται ως εγκαταστάσεις διαμονής που περιλαμβάνουν δωμάτια ή διαμερίσματα για διανυκτέρευση με ένα ή περισσότερους κύριους χώρους και λουτρό.

Επιπλέον, με βάση το είδος πελατείας, τα ξενοδοχεία διακρίνονται σε ξενοδοχεία διερχόμενων πελατών, μαζικού τουρισμού, που απευθύνονται σε ομάδες τουριστών, τα ξενοδοχεία μακράς διαμονής, τα ξενοδοχεία οικογενειακού τουρισμού και τα ξενοδοχεία για ζευγάρια.

Μια ακόμα κατηγοριοποίηση γίνεται με βάση τον χρόνο λειτουργίας του ξενοδοχείου. Έτσι, υπάρχουν τα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας, που λειτουργούν καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, και τα ξενοδοχεία εποχικής λειτουργίας, που λειτουργούν μόνο κατά την τουριστική περίοδο.

Ανάλογα με τον τόπο εγκατάστασης διακρίνονται σε αστικά ξενοδοχεία, που βρίσκονται μέσα στην πόλη, σε παραθεριστικά ξενοδοχεία, κυρίως κοντά σε παραλία ή εξοχή, ξενοδοχεία παραχείμασης, που βρίσκονται σε ορεινές περιοχές με εγκαταστάσεις χειμερινών αθλημάτων (σαλέ), ξενοδοχεία κοντά σε λιμάνια, αεροδρόμια, μαρίνες και σιδηροδρομικούς σταθμούς που απευθύνονται σε ταξιδιώτες που εξυπηρετούνται από αυτά τα μέσα, και τα ξενοδοχεία ιαματικών πηγών, που είναι κοντά σε πηγές ιαματικών νερών εσωτερικής ή εξωτερικής χρήσης.

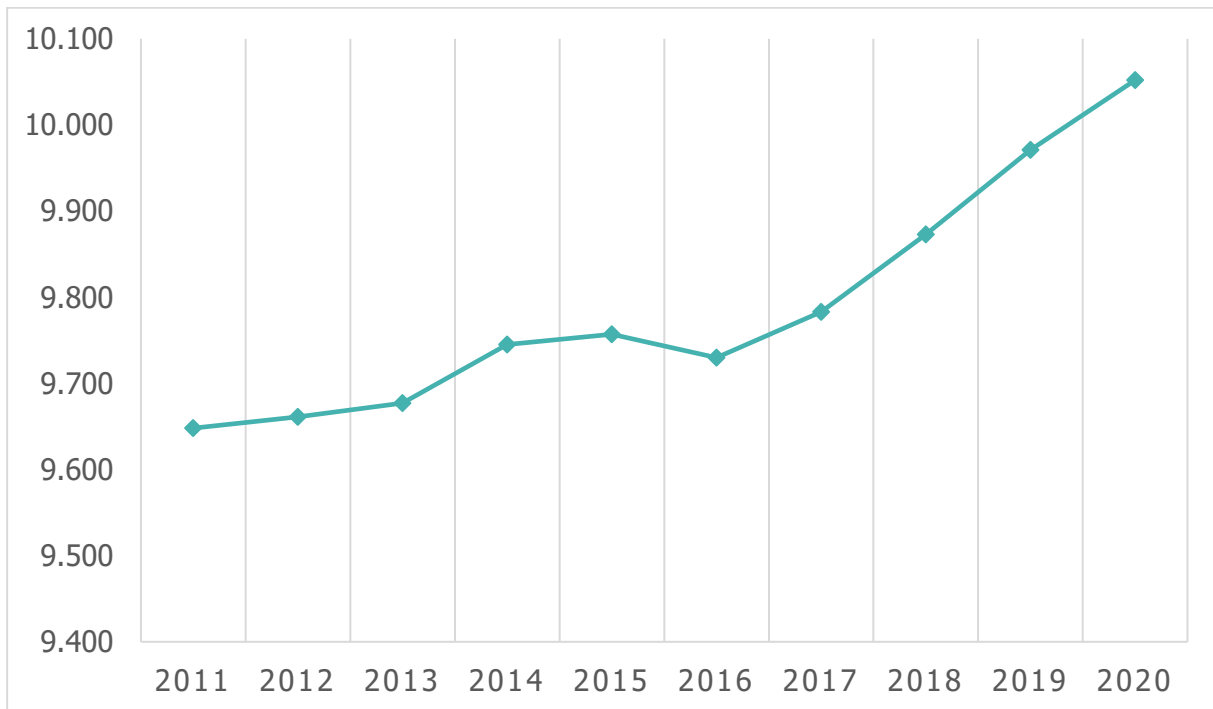
Επιπλέον, ανάλογα με τα προσφερόμενα αγαθά, υπάρχουν ξενοδοχεία απλής εκμετάλλευσης, που παρέχουν μόνο διαμονή, και ξενοδοχεία σύνθετης εκμετάλλευσης, που προσφέρουν και επιπλέον υπηρεσίες, όπως διατροφή, κ.α..

Τέλος, με βάση τις κτιριακές εγκαταστάσεις των ξενοδοχείων, διακρίνονται σε πολυώροφα, διάταξης περύγων, ανεξάρτητων οικισμών και μικτά ξενοδοχεία.

### **3.2.3 Στοιχεία του ξενοδοχειακού κλάδου**

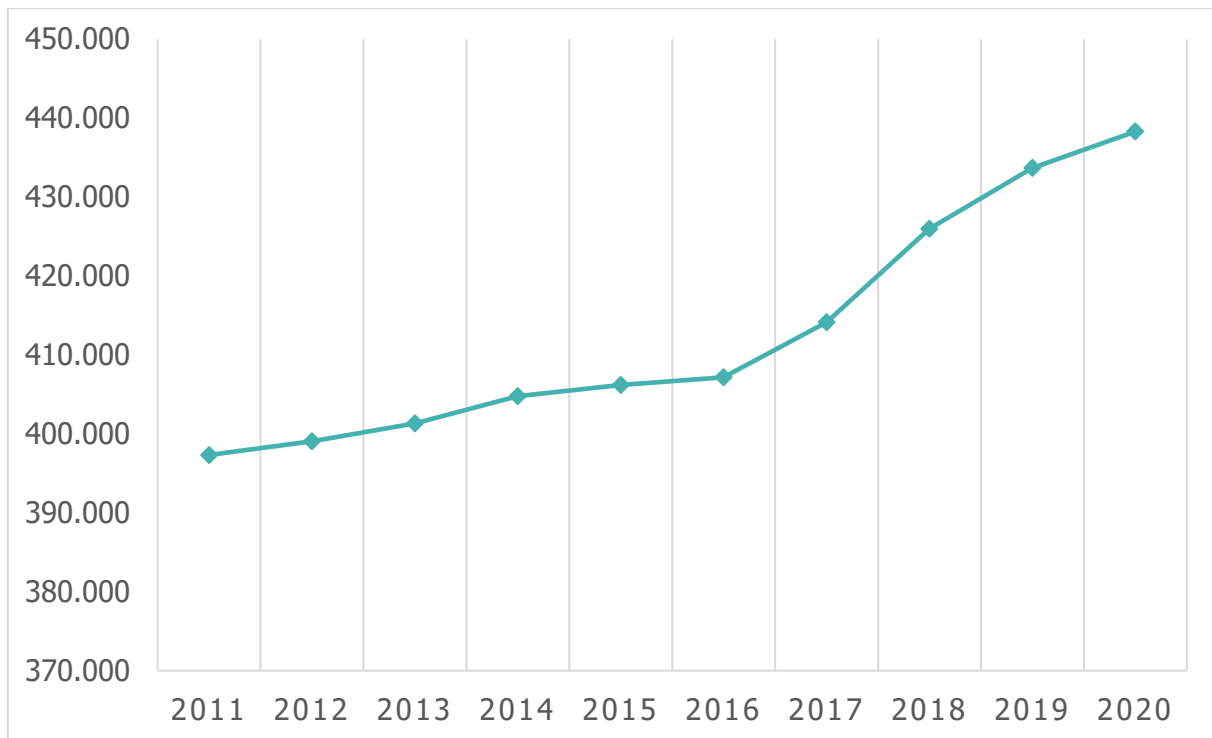
Ο ξενοδοχειακός κλάδος, όμοια με τον κλάδο του τουρισμού, παρουσιάζει ανοδική πορεία. Αυτό γίνεται εμφανές από τα στοιχεία που αφορούν το ξενοδοχειακό δυναμικό. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), όπως φαίνεται στα Διαγράμματα 7, 8 και 9, τα οποία αποτυπώνουν τη διαχρονική εξέλιξη των ξενοδοχειακών μονάδων, των δωματίων και των κλινών αντίστοιχα, υπάρχει άνοδος τόσο στον αριθμό των μονάδων όσο και των δωματίων και των κλινών την τελευταία δεκαετία 2011 – 2020. Τα ξενοδοχεία έφτασαν το 2020 τα 10.052, ενώ το 2019 ήταν 9.971 και το 2011 9.648. Γίνεται λόγος, δηλαδή, για μια συνολική αύξηση του 4.2%.

Όσον αφορά τα δωμάτια και τις κλίνες, αυτά τα δύο μεγέθη έχουν όμοια διαχρονική εξέλιξη. Τα δωμάτια το 2020 ήταν 438.294, αυξημένα κατά 4.609 από την προηγούμενη χρονιά. Αξιοσημείωτο είναι ότι το 2011 τα δωμάτια ήταν μόλις 397.322, δηλαδή έχει σημειωθεί μια αύξηση της τάξεως του 10,3% στα δωμάτια. Αντίστοιχα, οι κλίνες το 2020 ήταν 869.250, έναντι 856.347 το 2019, παρουσιάζοντας αύξηση 12.903 κλινών. Τέλος, σε σχέση με το 2011 υπάρχει μια αύξηση 13,8% στις κλίνες, αφού οι κλίνες τότε ήταν 763.668.

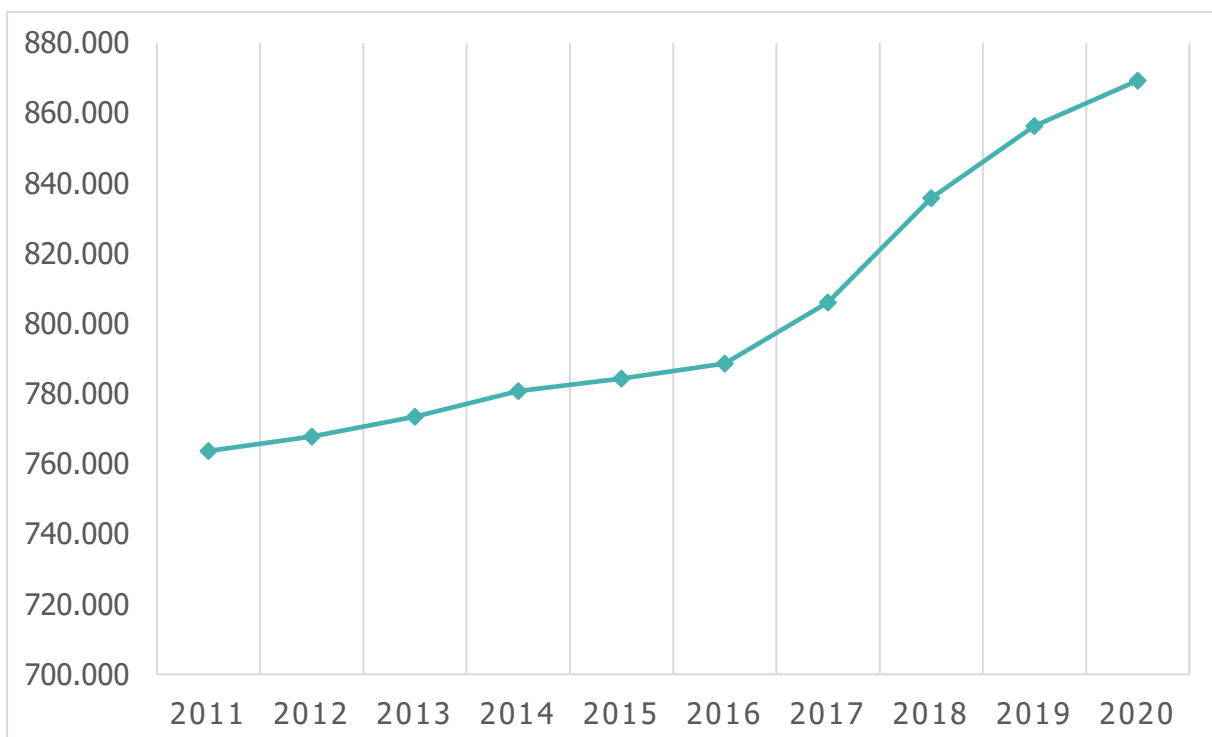


Διάγραμμα 7. Διαχρονική εξέλιξη ξενοδοχειακών μονάδων, Πηγή: ΞΕΕ<sup>27</sup>

<sup>27</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>



Διάγραμμα 8. Διαχρονική εξέλιξη δωματίων, Πηγή: ΞΕΕ <sup>28</sup>



Διάγραμμα 9. Διαχρονική εξέλιξη κλινών, Πηγή: ΞΕΕ <sup>29</sup>

<sup>28</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>

<sup>29</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>

Παρακάτω στον Πίνακα 6, που ακολουθεί, παρουσιάζεται αναλυτικά το ξενοδοχειακό δυναμικό της Ελλάδας για το έτος 2020.

		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό άθροισμα
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Μονάδες	13	32	116	155	69	385
	Δωμάτια	1.215	2.061	3.635	3.318	1.061	11.290
	Κλίνες	2.527	4.294	7.164	6.477	2.071	22.533
ΑΤΤΙΚΗΣ	Μονάδες	43	133	157	243	113	689
	Δωμάτια	7.387	9.819	6.918	7.338	2.287	33.749
	Κλίνες	14.252	19.019	13.018	13.546	4.877	64.712
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	8	34	137	165	43	387
	Δωμάτια	939	1.844	4.763	3.865	668	12.079
	Κλίνες	1.909	3.521	9.149	7.246	1.299	23.124
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	5	44	106	96	24	275
	Δωμάτια	1471	2.626	3.267	2.330	295	9.989
	Κλίνες	3.146	5.227	6.194	4.476	578	19.621
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Μονάδες	4	16	58	35	12	125
	Δωμάτια	99	373	1.461	712	241	2.886
	Κλίνες	219	807	3.238	1.562	818	6.644
ΗΠΕΙΡΟΥ	Μονάδες	15	100	170	132	21	438
	Δωμάτια	1198	1.990	3.318	2.270	353	9.129
	Κλίνες	2.524	4.243	6.747	4.420	704	18.638
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μονάδες	30	122	139	190	71	552
	Δωμάτια	1497	3.856	3.850	4.250	1305	14.758
	Κλίνες	3.064	7.707	7.606	8.157	2.666	29.200
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Μονάδες	66	161	262	426	74	989
	Δωμάτια	9539	13.109	14.516	13.144	1522	51.830
	Κλίνες	19.708	25.952	28.614	25.264	2.954	102.492
	Μονάδες	57	132	289	322	375	1175

ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Δωμάτια	9445	10.331	10.366	8.356	7902	46.400
	Κλίνες	19.726	20.856	21.083	16.548	15.627	93.840
ΚΡΗΤΗΣ	Μονάδες	139	338	392	585	180	1634
	Δωμάτια	24080	32.582	17.234	19.089	4471	97.456
	Κλίνες	50.486	64.682	32.565	34.265	8.552	190.550
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	234	410	557	796	198	2195
	Δωμάτια	33291	35.325	21.104	20.714	3081	113.515
	Κλίνες	69.555	71.718	41.404	39.790	6.067	228.534
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Μονάδες	29	138	241	215	64	687
	Δωμάτια	2840	4.957	6.465	4.738	831	19.831
	Κλίνες	6.099	9.840	12.969	9.000	1.613	39.521
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	8	48	160	245	60	521
	Δωμάτια	686	3.033	5.100	5.531	1032	15.382
	Κλίνες	1.519	6.089	9.852	10.430	1.951	29.841
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ</b>	<b>Μονάδες</b>	<b>651</b>	<b>1708</b>	<b>2784</b>	<b>3605</b>	<b>1304</b>	<b>10052</b>
	<b>Δωμάτια</b>	<b>93687</b>	<b>121.906</b>	<b>101.997</b>	<b>95.655</b>	<b>25049</b>	<b>438.294</b>
	<b>Κλίνες</b>	<b>194.734</b>	<b>243.955</b>	<b>199.603</b>	<b>181.181</b>	<b>49.777</b>	<b>869.250</b>

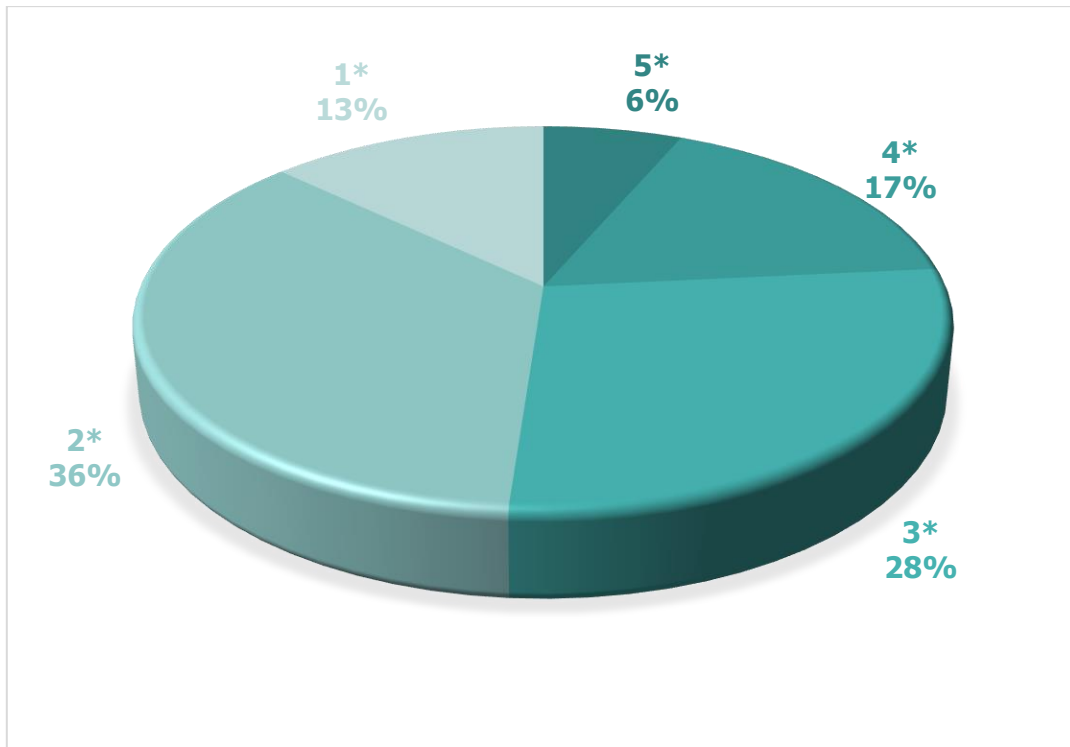
Πίνακας 6. Ξενοδοχειακό δυναμικό 2020, Πηγή: ΞΕΕ<sup>30</sup>

Από τον πίνακα παραπάνω προκύπτει η κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού ανά κατηγορία αστέρων για το 2020, όπως φαίνεται στα Διαγράμματα 10, 11 και 12, όπου απεικονίζεται η ποσοστιαία κατανομή των μονάδων, των δωματίων και των κλινών, αντίστοιχα. Συγκεκριμένα, το 6% των μονάδων είναι πέντε αστέρων (5\*), το 17% είναι τεσσάρων αστέρων (4\*), το 28% είναι τριών αστέρων (3\*), το 36% είναι δύο αστέρων (2\*) και το 13% είναι ενός αστέρα (1\*).

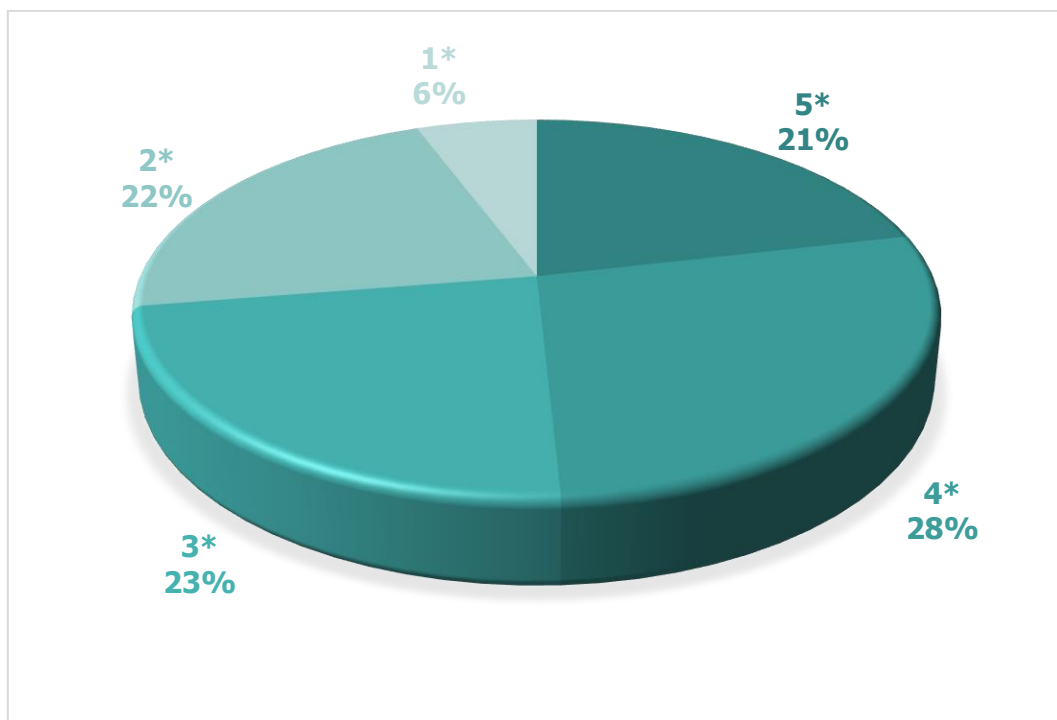
Διαφορετική όμως είναι η κατανομή όσον αφορά τα δωμάτια και τις κλίνες. Εκεί, το 21% των δωματίων είναι πέντε αστέρων (5\*), το 28% είναι τεσσάρων αστέρων (4\*), το 23% είναι τριών αστέρων (3\*), το 22% είναι δύο αστέρων (2\*) και μόλις το 6% είναι ενός αστέρα (1\*). Αντίστοιχα, η κατανομή στις κλίνες είναι 22%, 28%, 23%, 21% και 6%.

<sup>30</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>





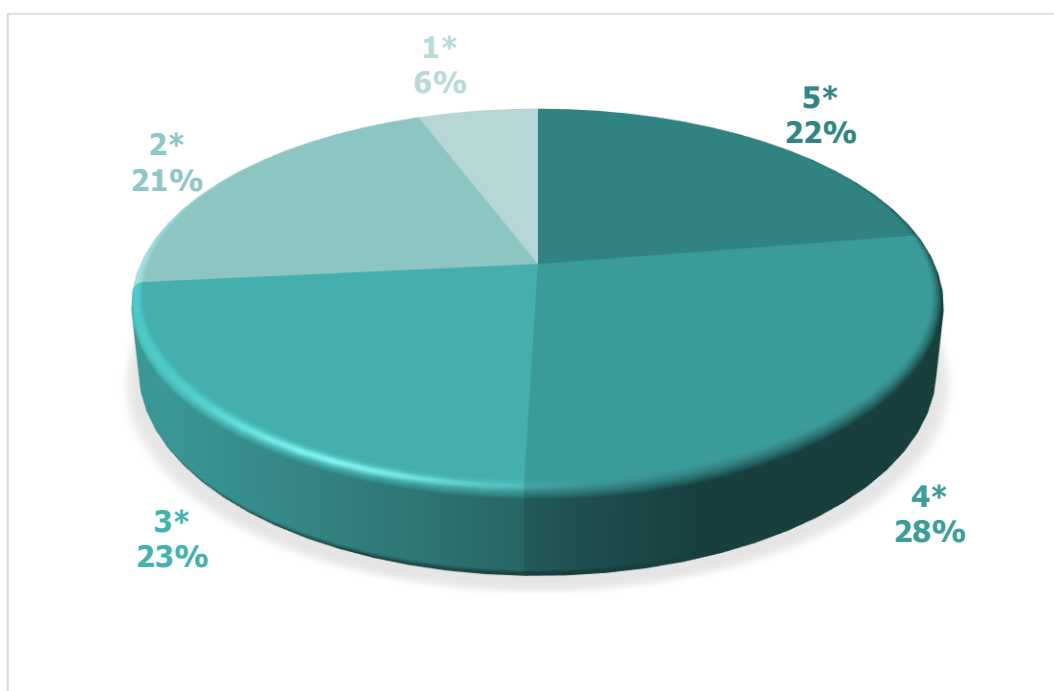
Διάγραμμα 10. Ποσοστιαία κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ <sup>31</sup>



Διάγραμμα 11. Ποσοστιαία κατανομή δωματίων ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ <sup>32</sup>

<sup>31</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>

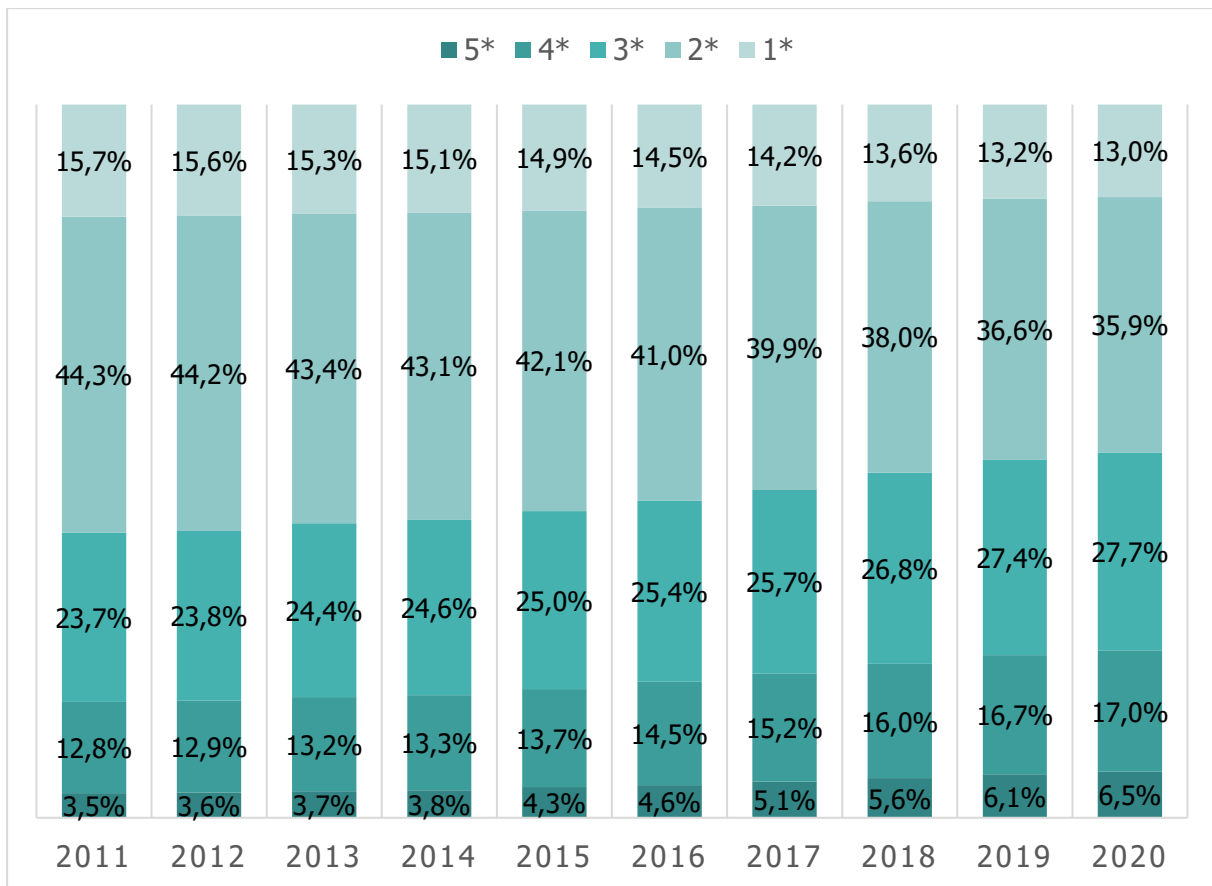
<sup>32</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>



*Διάγραμμα 12. Ποσοστιαία κατανομή κλινών ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ<sup>33</sup>*

Στο Διάγραμμα 13 παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη της ποσοστιαίας κατανομής των ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία. Βλέποντας το κάποιος παρατηρεί την αύξηση των ξενοδοχείων κατηγορίας πέντε (5\*), τεσσάρων (4\*) και τριών αστέρων (3\*). Ενώ ταυτόχρονα, φαίνεται η μείωση στις ξενοδοχειακές μονάδες δύο (2\*) και ενός αστέρων (1\*).

<sup>33</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>



Διάγραμμα 13. Διαχρονική εξέλιξη της ποσοστιαίας κατανομής των ξενοδοχειακών μονάδων ανά κατηγορία, Πηγή: ΞΕΕ<sup>34</sup>

Ένα επιπλέον σημαντικό στοιχείο που προκύπτει από τον Πίνακα 6 είναι η γεωγραφική κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων. Συγκεκριμένα, για το 2020 το 21,8% των μονάδων βρισκόταν στο Νότιο Αιγαίο,. Ακολουθεί η περιφέρεια της Κρήτης με 16,3%, η περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας με 11,7%, η περιφέρεια Ιονίων Νήσων με 9,8%, η περιφέρεια Αττικής με 6,9% και η περιφέρεια Πελοποννήσου με 6,8%.

<sup>34</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>



Διάγραμμα 14. Ποσοστιαία κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων ανά περιφέρεια για το 2020, Πηγή: ΞΕΕ<sup>35</sup>

Παρακάτω, στον Πίνακα 7, παρουσιάζονται οι αφίξεις στα καταλύματα για το 2020 και το 2019. Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει ότι υπάρχει μείωση στις αφίξεις του 2020 σε σχέση με το 2019. Γεγονός που οφείλεται στην πανδημία covid-19 και τον περιορισμό στις μετακινήσεις που είχε εφαρμοστεί. Συγκεκριμένα, βλέπουμε ότι το 2020 το σύνολο των αφίξεων στα καταλύματα ήταν περίπου 8,2 εκατομμύρια, εκ των οποίων οι 3,6 εκατομμύρια ήταν ημεδαποί και οι 4,6 εκατομμύρια ήταν αλλοδαποί. Το 2019, η εικόνα ήταν τελείως διαφορετική, με το σύνολο των αφίξεων να ξεπερνάει τα 27 εκατομμύρια, εκ των οποίων τα 19,7 εκατομμύρια ήταν αλλοδαποί και μόλις τα 7,3 εκατομμύρια ήταν ημεδαποί.

<sup>35</sup> <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>

Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	2020			2019		
	Αφίξεις ημεδαπών	Αφίξεις αλλοδαπών	Αφίξεις - Σύνολο	Αφίξεις ημεδαπών	Αφίξεις αλλοδαπών	Αφίξεις - Σύνολο
Ιανουάριος	473.668	266.033	739.701	431.834	208.170	640.004
Φεβρουάριος	499.120	291.898	791.018	439.306	243.981	683.287
Μάρτιος	148.875	82.295	231.170	592.263	436.512	1.028.775
Απρίλιος	12.198	3.599	15.797	672.064	1.181.583	1.853.647
Μάιος	27.698	4.721	32.419	579.757	2.416.815	2.996.572
Ιούνιος	241.637	48.366	290.003	697.685	3.078.585	3.776.270
Ιούλιος	563.737	746.973	1.310.710	789.609	3.385.486	4.175.095
Αύγουστος	766.378	1.301.495	2.067.873	961.142	3.492.493	4.453.635
Σεπτέμβριος	385.618	1.023.891	1.409.509	639.787	3.007.427	3.647.214
Οκτώβριος	298.628	773.000	1.071.628	557.848	1.646.691	2.204.539
Νοέμβριος	89.747	49.002	138.749	471.859	361.721	833.580
Δεκέμβριος	89.876	21.509	111.385	536.263	234.885	771.148
<b>Σύνολο</b>	<b>3.597.180</b>	<b>4.612.782</b>	<b>8.209.962</b>	<b>7.369.417</b>	<b>19.694.349</b>	<b>27.063.766</b>

Πίνακας 7. Αφίξεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα κατά μήνα, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>36</sup>

Αντίστοιχη ήταν και η μείωση στις διανυκτερεύσεις. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 8, οι διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα το 2020 ανήλθαν στα 30,3 εκατομμύρια, όταν το 2019 είχαν φτάσει σχεδόν τα 110 εκατομμύρια. Από αυτές, το 2020, οι 8.555.593 ήταν ημεδαπών και οι 21.820.571 αλλοδαπών, ενώ το 2019, οι 16.801.660 αφορούσαν ημεδαπούς και οι 92.405.320 αλλοδαπούς.

<sup>36</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

Ξενοδοχ εία και ομοειδή καταλύμ ατα	2020			2019		
	Διανυκτερε ύσεις ημεδαπών	Διανυκτερε ύσεις αλλοδαπών	Διανυκτερε ύσεις - Σύνολο	Διανυκτερε ύσεις ημεδαπών	Διανυκτερε ύσεις αλλοδαπών	Διανυκτερε ύσεις - Σύνολο
Ιανουάρι ος	901.267	588.109	1.489.376	857.470	505.820	1.363.290
Φεβρουά ριος	921.535	671.423	1.592.958	838.666	593.415	1.432.081
Μάρτιος	357.277	232.260	589.537	1.165.842	1.044.675	2.210.517
Απρίλιος	44.660	18.412	63.072	1.453.384	4.045.634	5.499.018
Μάιος	69.151	20.505	89.656	1.165.868	10.582.260	11.748.128
Ιούνιος	470.229	135.709	605.938	1.568.024	15.173.917	16.741.941
Ιούλιος	1.398.818	3.673.605	5.072.423	2.165.618	18.074.606	20.240.224
Αύγουστο ς	2.422.103	6.696.329	9.118.432	3.027.762	18.407.849	21.435.611
Σεπτέμβρ ιος	890.119	5.418.181	6.308.300	1.448.300	14.861.575	16.309.875
Οκτώβρι ος	629.150	4.063.420	4.692.570	1.120.599	7.569.862	8.690.461
Νοέμβρι ος	236.384	226.466	462.850	893.671	943.079	1.836.750
Δεκέμβρι ος	214.900	76.152	291.052	1.096.456	602.628	1.699.084
<b>Σύνολο</b>	<b>8.555.593</b>	<b>21.820.571</b>	<b>30.376.164</b>	<b>16.801.660</b>	<b>92.405.320</b>	<b>109.206.980</b>

Πίνακας 8. Διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα κατά μήνα, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>37</sup>

Αυτό όπως είναι φυσικό οδήγησε και στη μείωση της πληρότητας των κλινών για το 2020. Συγκεκριμένα, στον Πίνακα 9 φαίνεται ότι το 2020 η πληρότητα αυξήθηκε μόνο κατά τον

<sup>37</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

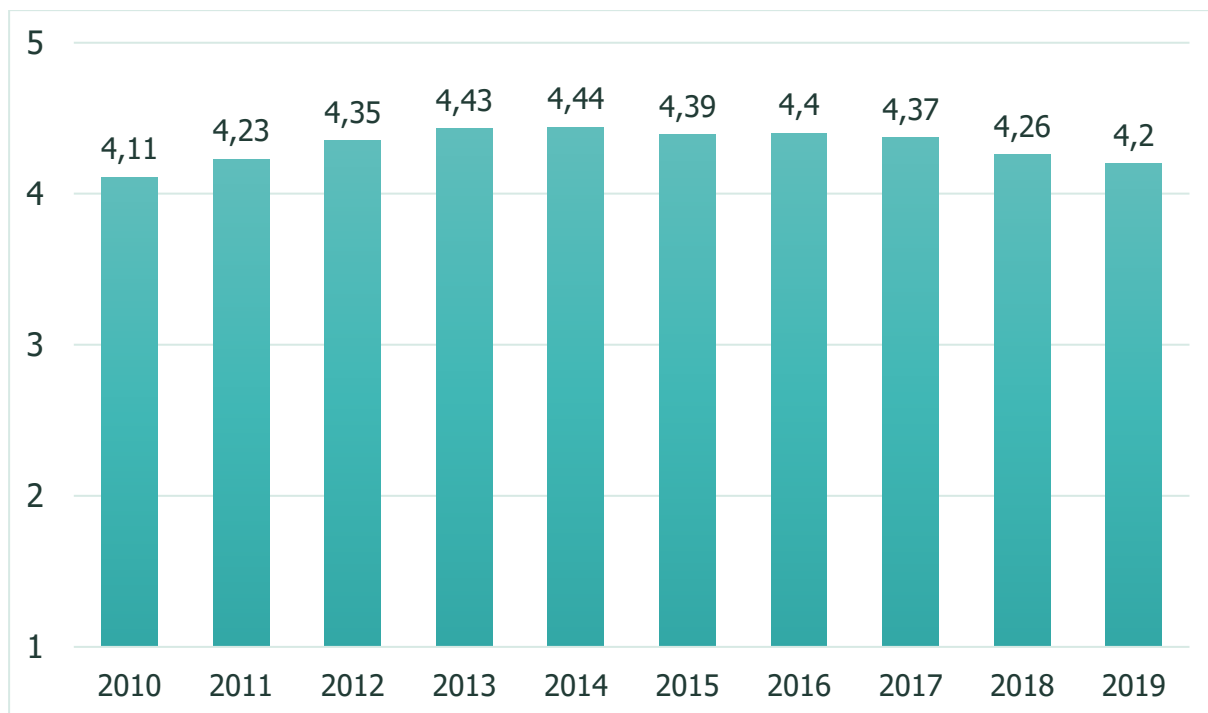
Ιανουάριο και τον Φεβρουάριο, ενώ τον Ιούνιο η μείωση ήταν της τάξεως του 88,3%, αφού από πληρότητα 65% υπήρξε πληρότητα μόλις 7,6%. Κατά μέσο όρο η μείωση στην πληρότητα για το 2020 ήταν 32,6%.

Μήνας	Πληρότητα Κλινών 2020	Πληρότητα Κλινών 2019	Ποσοστιαία Μεταβολή
Ιανουάριος	24,1%	16,8%	43,5%
Φεβρουάριος	28,5%	18,4%	54,9%
Μάρτιος	9,0%	21,5%	-58,1%
Απρίλιος	16,8%	26,8%	-37,3%
Μάιος	22,0%	45,9%	-52,1%
Ιούνιος	7,6%	65,0%	-88,3%
Ιούλιος	30,1%	72,9%	-58,7%
Αύγουστος	51,5%	76,0%	-32,2%
Σεπτέμβριος	37,9%	63,5%	-40,3%
Οκτώβριος	32,3%	35,5%	-9,0%
Νοέμβριος	8,7%	16,9%	-48,5%
Δεκέμβριος	6,5%	18,7%	-65,2%

Πίνακας 9. Πληρότητα κλινών κατά μήνα, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>38</sup>

Αναφορικά με τη μέση διάρκεια παραμονής, αυτή κυμαίνεται περίπου στις 4 με 4,5 ημέρες, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 15, όπου παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη την τελευταία δεκαετία, σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού.

<sup>38</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

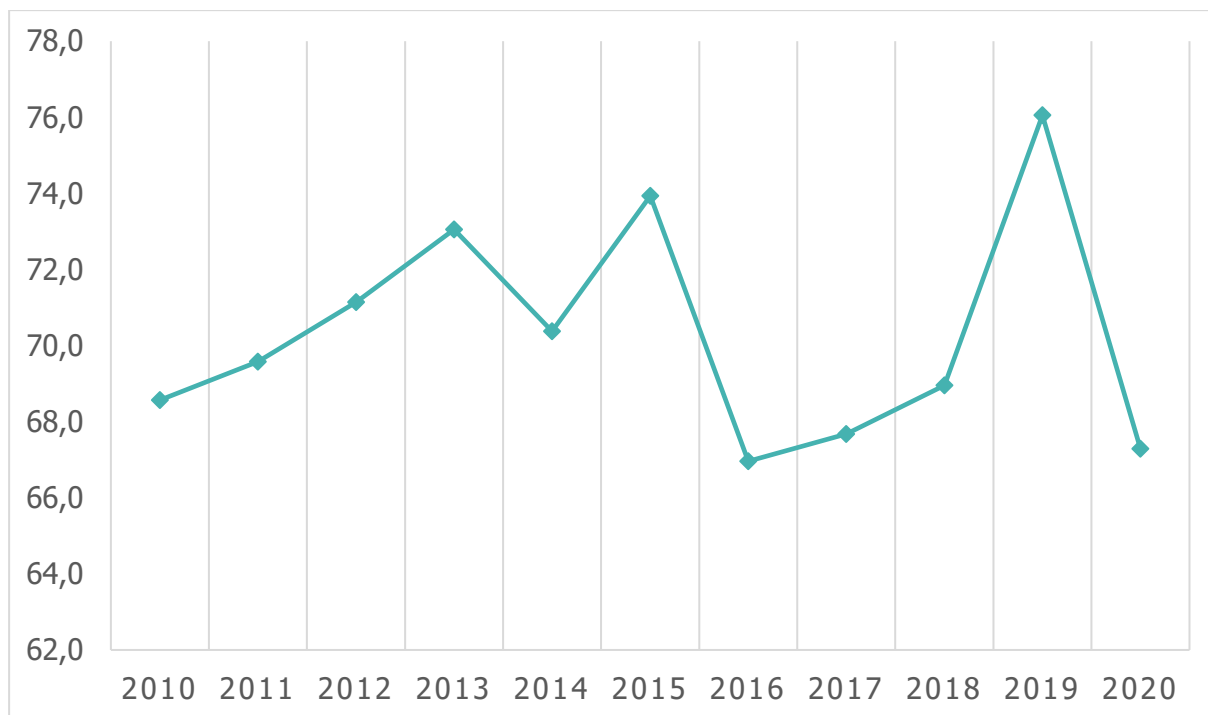


Διάγραμμα 15. Διαχρονική εξέλιξη μέσης διάρκειας παραμονής (σε ημέρες), Πηγή: <https://www.unwto.org/><sup>39</sup>

Ένα ακόμα σημαντικό στοιχείο του κλάδου είναι η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση, της οποίας η διαχρονική εξέλιξη φαίνεται στο Διάγραμμα 16. Συγκεκριμένα, παρατηρούμε ότι η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση κυμαίνεται από 67 ευρώ το 2016 έως 76,1 ευρώ το 2019. Αξίζει να αναφερθεί ότι το 2020 η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση ήταν η δεύτερη χαμηλότερη μέσα στην δεκαετία και άγγιξε μόλις τα 67,3 ευρώ.

<sup>39</sup> <https://www.unwto.org/statistic/basic-tourism-statistics>





Διάγραμμα 16. Διαχρονική εξέλιξη της μέσης δαπάνης ανά διανυκτέρευση (σε ευρώ), Πηγή: ΣΕΤΕ <sup>40</sup>

Σημαντικό μέγεθος για την οικονομία είναι και ο αριθμός των εργαζομένων σε ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα. Στο Διάγραμμα 17 φαίνεται η διαχρονική εξέλιξη της απασχόλησης στον κλάδο. Συγκεκριμένα, το 2019 και το 2018 απασχολήθηκαν 73,6 και 73,5 χιλιάδες άτομα αντίστοιχα και η απασχόληση έφτασε τα επίπεδα προ της οικονομικής κρίσης του 2008, όπου το 2006 και 2007 ήταν 73,8 και 71,3 χιλιάδες εργαζόμενοι αντίστοιχα.

<sup>40</sup> <https://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/statistika/>



Διάγραμμα 17. Διαχρονική εξέλιξη των εργαζομένων σε ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα (σε χιλιάδες), Πηγή: <https://www.unwto.org/><sup>41</sup>

Τέλος, σύμφωνα με το Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ), ο τζίρος των ελληνικών ξενοδοχείων ήταν περίπου 1,8 δισεκατομμύρια ευρώ, έναντι 8,3 δισεκατομμυρίων ευρώ, δηλαδή μειώθηκε κατά 78,1%. Στον Πίνακα 10, που ακολουθεί, φαίνεται ο τζίρος του 2019 και του 2020 ανά κατηγορία αστέρων, αναλυτικά. Με εξαίρεση τα ξενοδοχεία ενός αστέρα (1\*), όπου η πτώση ήταν 58,2%, στις υπόλοιπες βαθμίδες η μείωση του τζίρου κυμάνθηκε στο 76,1% με 83%.

<sup>41</sup> <https://www.unwto.org/statistic/basic-tourism-statistics>

Κατηγορία	2020	2019	Ποσοστιαία Μεταβολή
5*	719.325.978	3.007.494.439	-76,1%
4*	637.844.486	2.830.655.326	-77,5%
3*	240.625.973	1.344.389.350	-82,1%
2*	176.388.840	1.038.334.014	-83,0%
1*	57.168.669	136.793.970	-58,2%
<b>Σύνολο</b>	<b>1.831.353.946</b>	<b>8.357.667.099</b>	<b>-78,1%</b>

Πίνακας 10. Τζίρος των Ελληνικών ξενοδοχείων ανά κατηγορία (σε ευρώ), Πηγή: INSETE <sup>42</sup>

### 3.3 Κορινθία

Ο νομός Κορινθίας βρίσκεται στη βορειοανατολική Πελοπόννησο, βρέχεται από τον Κορινθιακό και τον Σαρωνικό κόλπο, βόρεια και ανατολικά αντίστοιχα και συνορεύει με τους νομούς Αττικής, Αργολίδας, Αρκαδίας και Αχαΐας. Στον νομό υπάρχουν έξι δήμοι, ο Δήμος Κορινθίων, ο Δήμος Λουτρακίου, Περαχώρας – Αγίων Θεοδώρων, ο Δήμος Σικυωνίων, ο Δήμος Βέλου – Βόχας, ο Δήμος Ξυλοκάστρου – Ευρωστίνης και ο Δήμος Νεμέας.<sup>43</sup>

#### 3.3.1 Ιστορία<sup>44</sup>

Η πρώτη ονομασία της περιοχής ήταν Εφύρα και αργότερα, πήρε το όνομα Κορινθία. Για την ονομασία υπάρχουν 2 εκδοχές για το από που προήλθε, η μια αναφέρει ότι ονομάστηκε έτσι από τον ήρωα της μυθολογίας, Κόρινθο, ενώ η άλλη ότι έλαβε την ονομασία από μια όμορφη Κόρη της αρχαιότητας, που έμοιαζε με άνθος και την έλεγαν Κόρινθο (Κόρη + Άνθος).

#### Μυθολογία

<sup>42</sup> [https://insete.gr/wp-content/uploads/2021/02/Bulletin\\_2102.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2021/02/Bulletin_2102.pdf)

<sup>43</sup> <https://korinthiaguide.com/>

<sup>44</sup> <https://korinthiaguide.com/istoria/>

Σύμφωνα με την μυθολογία, η Κόρινθος, ο Ισθμός, η Σικυώνα, η Νεμέα, η Στυμφαλία, ο Φενεός και η Ευρωστίνη συνδέονται έντονα με μύθους και παραδόσεις. Στην *Κόρινθο*, έφτασαν ο Ιάσων και η Μήδεια όταν κυνηγήθηκαν. Εκεί μάλιστα η Μήδεια σκότωσε τα παιδιά της και έπειτα κρύφτηκε στο Ήραιο της Περαχώρας. Ακόμα, στην Κόρινθο βρέθηκε κυνηγημένος ο Οιδίποδας μωρό και μεγάλωσε μέσα στη βασιλική οικογένεια στην Τενέα. Τον *Ισθμό* μαζί με την Κόρινθο διεκδίκησαν ο Ποσειδώνας και ο Ήλιος, όπου τελικά ο Ήλιος κυριάρχησε στην Κόρινθο και ο Ποσειδώνας στον Ισθμό. Στην περιοχή του Ισθμού ξεβράστηκε ο Μελικέρτης, προς τιμήν του οποίου διοργανώθηκαν από τους ντόπιους οι αγώνες Ίσθμια.

Στην περιοχή της *Σικυώνας*, σύμφωνα με τους μύθους, μαζεύτηκαν οι άνθρωποι και οι θεοί μετά την Τιτανομαχία για να χωρίσουν τα αγαθά για τον κόσμο. Η ονομασία της πόλης προήλθε από τον γιο του Μαραθώνα και αδερφό του Κόρινθου, τον Σικυώνα. Η *Νεμέα* έγινε ιδιαίτερα γνωστή από τον άθλο του Ηρακλή, όπου ο Ηρακλής σκότωσε με τα ίδια του τα χέρια το Λιοντάρι της Νεμέας. Το όνομα της Νεμέας, το έλαβε προς τιμήν της ομώνυμης νύμφης, κόρης του ποταμού Ασώπου. Όσον αφορά τη *Στυμφαλία*, η περιοχή συνδέεται έντονα με την ομώνυμη λίμνη. Εκεί έφτασε ο Ηρακλής για να εκτελέσει έναν από τους άθλους του, που αφορούσε τις Στυμφαλίδες όρνιθες, τις οποίες και σκότωσε. Το όνομα της η Στυμφαλία το οφείλει στον Στύμφαλο ή Στύμφηλο. Ο *Φενεός* συνδέεται και αυτός με τον Ηρακλή, ο οποίος κατασκεύασε κανάλια ώστε να διοχετεύονται νερά στις καταβόθρες και να μη δημιουργείται λίμνη στην πεδιάδα της περιοχής. Από αυτά τα κανάλια λέγεται ότι κατέβηκε η Δήμητρα στον Κάτω Κόσμο, καθώς λειτουργούσαν ως είσοδοι στον Άδη. Τέλος, στην περιοχή της *Ευρωστίνης*, και συγκεκριμένα σε ένα σπήλαιο στο όρος της Κυλλήνης, γεννήθηκε ο Ερμής και δημιούργησε μία λύρα με το καβούκι της χελώνας.

### Ιστορία

Κατά την προϊστορική εποχή εμφανίστηκαν τα πρώτα σημάδια οικησης του νομού Κορινθίας, στις περιοχές του Φενεού, της Στυμφαλίας, της Νεμέας, της λίμνης Βουλιαγμένης του Λουτρακίου και του οικισμού του Κοράκου, που βρίσκεται 2 χιλιόμετρα δυτικά από την σημερινή πόλη της Κορίνθου.

Τον 8<sup>ο</sup> αιώνα προ Χριστού ξεκίνησαν οι πρώτες εξαγωγές αγγείων από τους Κορίνθιους και ιδρύθηκαν οι πρώτες αποικίες Κορίνθιων. Ταυτόχρονα, τα κορινθιακά εργαστήρια κεραμικών υιοθέτησαν μια νέα τεχνική διακόσμησης, την μελανόμορφη. Το 660 π.Χ. γίνεται η ναυμαχία μεταξύ Κορίνθιων και Κερκυραίων και τύραννος της πόλης της Κορίνθου αναλαμβάνει ο Περίανδρος, με μεγάλα του έργα τη διάνοιξη του Ισθμού και την κατασκευή του διόλκου. Τον 6<sup>ο</sup> π.Χ. αιώνα καθιερώθηκαν και απέκτησαν πανελλήνιο χαρακτήρα τα Ίσθμια και τα Νέμεια.

Ακόμη, έκανε την πρώτη του εμφάνιση το Θέατρο και η τραγωδία στην Κόρινθο και στη Σικυώνα. Το 481 π.Χ. στο Ιερό του Ποσειδώνα στην Ισθμία διοργανώνονταν τα Πανελλήνια Συνέδρια, έπειτα από την ένωση των Ελλήνων στο ιερό για την αντιμετώπιση των Περσών. Αργότερα, με αφορμή την έντονη διαμάχη Κορίνθιων και Αθηναίων οδηγήθηκαν στον Πελοποννησιακό πόλεμο και στον Β΄ Πελοποννησιακό πόλεμο.

Κατά τον 4<sup>ο</sup> αιώνα π.Χ., μετά τον θάνατο του Μεγάλου Αλεξάνδρου, η Κόρινθος και η Σικυώνα βρέθηκαν υπό την κατοχή του Αλέξανδρου γιου του Πολυέρχοντος και η Στύμφηλος και οι Κεχρεές υπό τον Κάσσανδρο. Αργότερα, η Κόρινθος και η Σικυώνα περιήλθαν και αυτές στην κατοχή του Κάσσανδρου. Τον επόμενο αιώνα, ο στρατηγός Άρατος εκδίωξε τον τύραννο Νικοκλή και κατέκτησε την Κόρινθο και το Λέχαιο. Το 146 π.Χ. η πόλη της Κορίνθου κυριεύτηκε από τους Ρωμαίους και ερημώθηκε. Το 44 π.Χ. η πόλη αποικήθηκε ξανά από τον Ιούλιο Καίσαρα και έγινε η πιο σημαντική πόλη της Πελοποννήσου. Τον 3<sup>ο</sup> αιώνα μ.Χ. έγινε η επιδρομή των Ερούλων και χάθηκε η ευημερία, ενώ αργότερα με την επιδρομή του Βησιγόθου Αλάρικου υπήρξαν σημαντικές καταστροφές και λεηλασίες.

#### Βυζαντινή περίοδος

Η Κόρινθος ορίστηκε από τον αυτοκράτορα Ιουστινιανό έδρα του Βυζαντινού θέματος της Πελοποννήσου, που είχε ως συνέπεια ευημερία και πλούτο για την περιοχή. Το γεγονός αυτό στάθηκε αφορμή για να δεχθεί πολλές επιδρομές και λεηλασίες. Το 1146 λεηλατήθηκε από τους Νορμανδούς και το 1210 η Κορινθία πέρασε στα χέρια των Φράγκων, έπειτα από τετραετή πολιορκία του κάστρου της Ακροκορίνθου. Το 1290 ως το 1358 η Κόρινθος ήταν υπό την κυριαρχία του Ατζαϊονόλι, ο οποίος επισκεύασε την Ακροκόρινθο. Μετά, η Κορινθία πέρασε στην κυριαρχία το γιου του, Νέριου και στη συνέχεια μετά τον θάνατο του στα χέρια του Θεόδωρου Παλαιολόγου το 1395.

Αργότερα, η Κόρινθος πέρασε στο δεσποτάτο του Μυστρά με άρχοντα τον Θεόδωρο Α΄ Παλαιολόγο, μετά τον θάνατο του οποίου έγινε δεσπότης ο Θεόδωρος Β΄. Έπειτα, βρέθηκε υπό τη δεσποτεία του Κωνσταντίνου Παλαιολόγου, που επισκεύασε τα τείχη του Ισθμού, τα οποία όμως καταστράφηκαν από τον Μουράτ το 1446, ο οποίος λεηλάτησε την Κόρινθο και τη Σικυώνα. Το 1458, έπειτα από έντονη πολιορκία του κάστρου της Ακροκορίνθου, η Κορινθία και όλη η Πελοπόννησος πέρασε σε τούρκικα χέρια. Το 1699 η Πελοπόννησος αποδόθηκε στους Βενετούς, όμως το 1715 παραδόθηκε ξανά το κάστρο της Κορίνθου και η Κορινθία περιήλθε σε τούρκικη κατοχή.

#### Νεότεροι χρόνοι (1821 και εξής)

Σημαντική ήταν η συμβολή της Κορινθίας στην επανάσταση του 1821. Το αρχηγείο της Φιλικής Εταιρείας είχε συσταθεί στο μοναστήρι του Αγίου Γεωργίου στον Φενεό. Ο Πανούτσος Νοταράς αρνήθηκε την ηγεσία της επανάστασης και έτσι ηγήθηκαν οι Πετμεζαίοι και Παπανίκας με τους οποίους ξεκίνησε η πολιορκία της Ακροκορίνθου. Στις 14 Ιανουαρίου του 1822 ο Κιαμίλμπεης αναγκάστηκε να παραδώσει το φρούριο του και στην Κόρινθο εγκαταστάθηκαν τα γραφεία της «Προσωρινής Διοικήσεως» και η «Εθνική βουλή». Τον Ιούνιο, ο πασάς Δράμαλης ανέλαβε την καταστολή της επανάστασης, όμως όλες οι προσπάθειες του απέτυχαν. Στις 26 Οκτωβρίου του 1823 η Ακροκόρινθος παραδόθηκε οριστικά στους Έλληνες. Αργότερα, το 1824, ακολούθησε εμφύλιος πόλεμος, που είχε ως συνέπεια πολιορκίες και λεηλασίες στην Κορινθία, κυρίως στα Τρίκαλα. Το 1825, τελείωσε ο Πελοποννησιακός εμφύλιος και «Γενικός Αρχιστράτηγος της Πελοποννήσου» ανέλαβε ο Κολοκοτρώνης, ο οποίος έστησε κινητά στρατηγεία σε περιοχές της Κορινθίας, κάνοντας κλεφτοπόλεμο. Μετά από την ναυμαχία του Ναυαρίνου, το 1827, η Κορινθία και ολόκληρη η Πελοπόννησος απελευθερώθηκαν οριστικά.

Η σημερινή πόλη της Κορίνθου κτίστηκε νοτιοανατολικά του αρχαίου λιμανιού του Λεχαιού στις όχθες του Κορινθιακού κόλπου, μετά από τον μεγάλο σεισμό του 1858, που κατέστρεψε ολοσχερώς την παλαιά πόλη της Κορίνθου, γνωστή πλέον ως Αρχαία Κόρινθος.

### **3.3.2 Αξιοθέατα<sup>45,46</sup>**

Τα κύρια αξιοθέατα της Κορινθίας είναι η Διώρυγα της Κορίνθου, η Αρχαία Κόρινθος, η Ακροκόρινθος, η Λίμνη Δόξα και τα Αρχαία λιμάνια Λεχαιού και Κεγχρεών.

Αναλυτικότερα, η διώρυγα της Κορίνθου συνδέει τον Κορινθιακό με τον Σαρωνικό κόλπο και απέχει περίπου 4 χιλιόμετρα από την Κόρινθο. Η ιδέα για την διάνοιξη καναλιού στον Ισθμό ήταν του Περιάνδρου τον 6<sup>ο</sup> αιώνα π.Χ., όμως υλοποιήθηκε πλήρως αρκετά αργότερα, την περίοδο 1882 – 1893. Το κανάλι έχει μήκος 6,3 χιλιόμετρα, πλάτος 23 μέτρα, βάθος 8 μέτρα και χωρούν να περάσουν πλοία χωρητικότητας έως 10.000 τόνους. Για να απολαύσει κάποιος τη διώρυγα μπορεί να πάει στη γέφυρα του Ισθμού, όπου μπορεί να κάνει και bungee jumping, είτε να επισκεφθεί μία από τις δύο βυθιζόμενες γέφυρες, στη Ποσειδωνία και τα Ίσθμια, οι οποίες βυθίζονται κατά τη διάρκεια του διάπλου ενός πλοίου από το κανάλι του Ισθμού.

Όσον αφορά την Αρχαία Κόρινθο, όπως προαναφέρθηκε, αποτέλεσε σπουδαία πόλη κατά την αρχαιότητα. Πηγαίνοντας κάποιος εκεί μπορεί να δει τον αρχαϊκό ναό του Απόλλωνα, τον δρόμο

---

<sup>45</sup> <https://www.corinthiahotels.gr/el/home-2-2/>

<sup>46</sup> <https://visitcorinth.gr/>

του Λεχέα, το Ωδείο, το θέατρο και το Αρχαιολογικό Μουσείο. Ακόμη, ανάμεσα στις αρχαιολογικές ανασκαφές, υπάρχουν ερείπια από διάφορους ναούς, φόρουμ, και άλλα κτίρια. Όποιος βρεθεί στην Αρχαία Κόρινθο δεν πρέπει να παραλείψει να επισκεφθεί και το κάστρο της Ακροκορίνθου, σε απόσταση 3,5 χιλιομέτρων νότια της Αρχαίας Κορίνθου. Μέσα στο φρούριο υπάρχει μονοπάτι που καταλήγει στο υψηλότερο σημείο, που είναι ο πρώην ναός της Αφροδίτης, με συγκλονιστική θέα ως τον Ισθμό.

Κάποιος λάτρης της φυσικής ομορφιάς πρέπει οπωσδήποτε να επισκεφθεί τη λίμνη Δόξα, μία βιοτεχνική λίμνη. Η ευρύτερη περιοχή ενδείκνυται για πολλές δραστηριότητες, όπως πεζοπορία, ποδηλασία, ακόμα και καταδύσεις στα παγωμένα νερά της λίμνης με θέα τα καταπράσινα βουνά της Πελοποννήσου. Βρίσκεται σε απόσταση περίπου 90 χιλιομέτρων από την Κόρινθο σε υψόμετρο 880 μέτρων. Όποιος βρεθεί εκεί μπορεί να επισκεφθεί και το ιστορικό μοναστήρι του Αγίου Γεωργίου Φενεού, που είναι πάνω από την λίμνη Δόξα, βορειοδυτικά του οικισμού Αρχαία Φενεός.

Επιπλέον, αξιοθέατα μεγάλης ιστορικής σημασίας είναι το Αρχαίο λιμάνι Λεχαίου και το Αρχαίο λιμάνι Κεγχρεών. Το λιμάνι του Λεχαίου ήταν το κύριο λιμάνι – επίνειο της Αρχαίας Κορίνθου και βρίσκεται στον Κορινθιακό κόλπο, περίπου 4,5 χιλιόμετρα δυτικά από την σημερινή πόλη της Κορίνθου. Η χρήση του λιμανιού διήρκεσε 2.655 χρόνια, από το 7<sup>ο</sup> αιώνα π.Χ. έως το 1955. Στον Σαρωνικό κόλπο, από την άλλη, βρίσκεται το Αρχαίο λιμάνι των Κεγχρεών, το δεύτερο λιμάνι – επίνειο της Αρχαίας Κορίνθου. Πολλά ευρήματα από τις ανασκαφές που έχουν γίνει στο λιμάνι βρίσκονται στο Μουσείο της Ισθμίας.

### **3.3.3 Δήμος Κορινθίων**

#### **3.3.3.1 Πρόσβαση**

Η πρόσβαση στην Κόρινθο είναι αρκετά εύκολη. Κατ' αρχάς μπορεί κάποιος να μεταβεί οδικώς είτε από την Αθήνα μέσα σε μία ώρα περίπου είτε από Πάτρα ή Τρίπολη, μέσω των Εθνικών Οδών Αθηνών – Πατρών και Κορίνθου – Τρίπολης – Καλαμάτας αντίστοιχα. Επιπλέον, από την Αθήνα υπάρχει πρόσβαση μέσω του Προαστιακού Σιδηρόδρομου, μέσω της γραμμής Πειραιάς – Αθήνα – Κιάτο, με την οποία μπορεί να μετακινηθούν επιβάτες και από το αεροδρόμιο, καθώς παρέχεται η δυνατότητα μετεπιβίβασης στον σταθμό «Κάτω Αχαρναι». Το ταξίδι για Κόρινθο

από Σταθμό Λαρίσης, Πειραιά και Αεροδρόμιο έχει διάρκεια 63 λεπτά, 82 λεπτά και 90 λεπτά αντίστοιχα.<sup>47</sup>

### 3.3.3.2 Παραλίες<sup>48</sup>

Ο δήμος Κορινθίων βρέχεται από τον Κορινθιακό και τον Σαρωνικό κόλπο. Στον δήμο υπάρχουν συνολικά 18 παραλίες είτε οργανωμένες είτε ανοργάνωτες.

Πιο αναλυτικά, στον Κορινθιακό κόλπο βρίσκονται 8 παραλίες, οι παραλίες Καλάμια, Κανταρέ, Λεχαιίου, Κάτω Άσσου, Ποσειδωνίας, Ιερατικής, 5Φ και Περιγιαλίου. Η κεντρική παραλία της Κορίνθου είναι η Παραλία Καλάμια. Σε απόσταση 1,3 χλμ. από το κέντρο της πόλης, με εύκολη πρόσβαση, αποτελεί την πιο μεγάλη οργανωμένη παραλία με άμμο, ψιλό βότσαλο και ρηγά νερά και είναι κάτοχος Γαλάζιας Σημαίας. Στη συνέχεια της παραλίας Καλάμια, θα βρεις την παραλία 5Φ, μια αρκετά ήσυχη παραλία τόσο με ομπρέλες και ξαπλώστρες, όσο και με ελεύθερα σημεία. Στα δυτικά της πόλης της Κορίνθου, περίπου 3 χιλιόμετρα από το κέντρο της, βρίσκεται η πιο ήρεμη και οικογενειακή παραλία Κανταρέ, η οποία έχει και μαγαζιά με ομπρέλες και ξαπλώστρες αλλά και ανοργάνωτο μέρος. Λίγο πιο δυτικά, βρίσκονται οι παραλίες Λεχαιίου, Περιγιαλίου και Κάτω Άσσου, με εξίσου ρηγά νερά και άμμο τόσο μέσα όσο και έξω από τη θάλασσα. Από την άλλη πλευρά, η παραλία της Ιερατικής, η οποία βρίσκεται κοντά στο λιμάνι της Κορίνθου και προσφέρεται και για καταδύσεις. Τέλος, η παραλία της Ποσειδωνίας, δίπλα από τη είσοδο του Ισθμού, προσφέρεται για χαλάρωση και ανοργάνωτο μπάνιο. Παρακάτω στην εικόνα, φαίνονται στον χάρτη οι παραλίες του Κορινθιακού κόλπου.

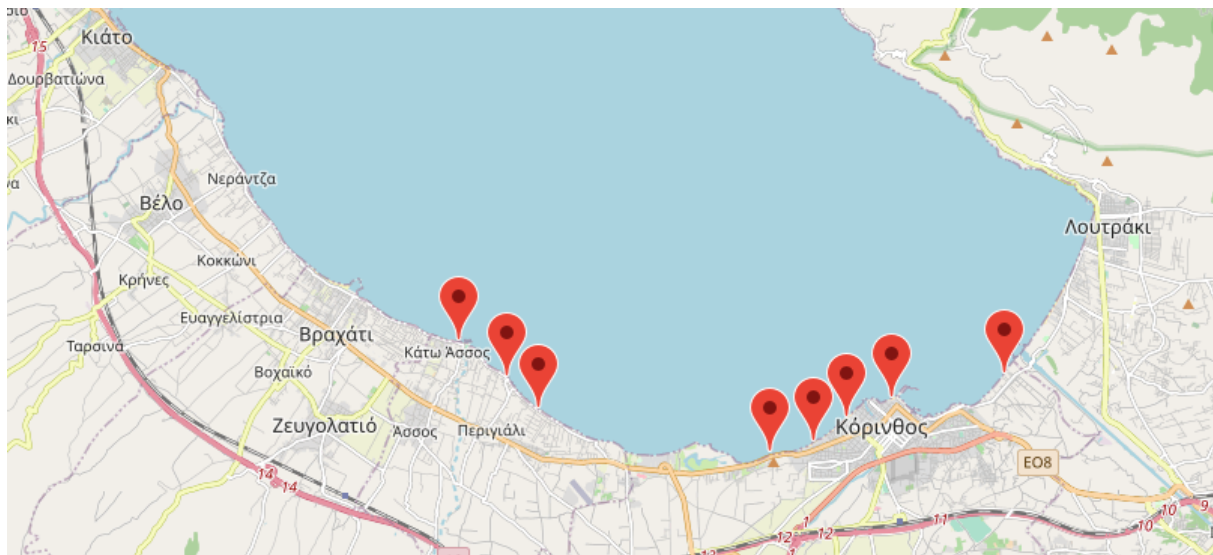
---

<sup>47</sup>

<https://www.trainose.gr/%CE%B5%CF%80%CE%B9%CE%B2%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CE%AD%CF%81%CE%B3%CE%BF/%CF%80%CF%81%CE%BF%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82-%CF%83%CE%B9%CE%B4%CE%B7%CF%81%CF%8C%CE%B4%CF%81%CE%BF%CE%BC%CE%BF%CF%82/%CF%80%CF%81%CE%BF%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82-%CE%B1%CE%B8%CE%B7%CE%BD%CF%8E%CE%BD/>

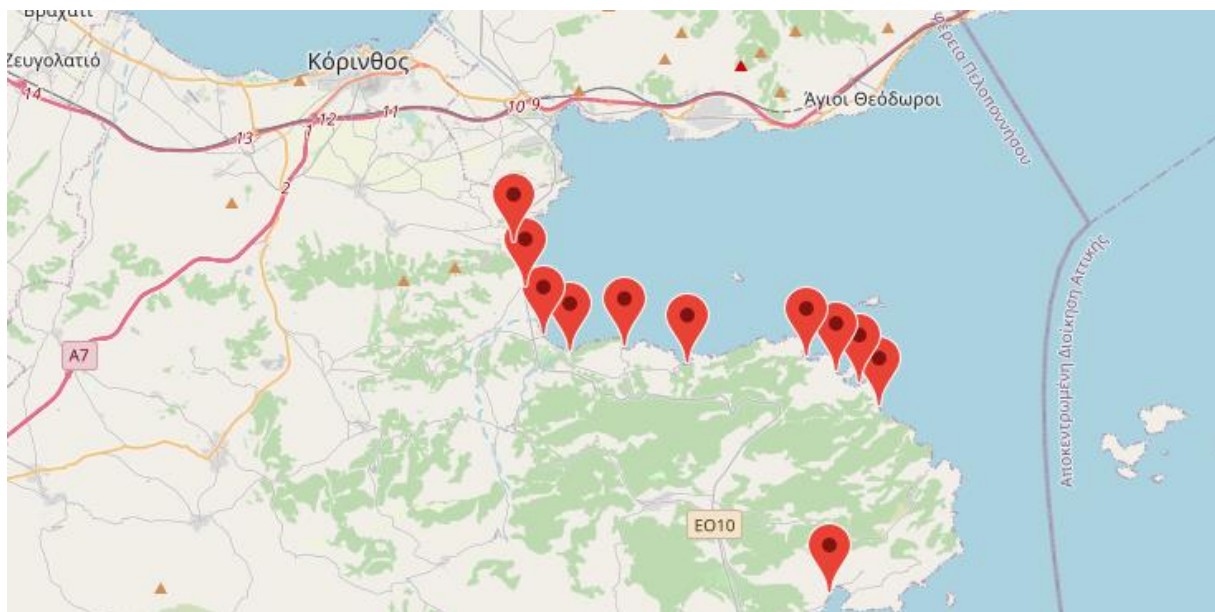
<sup>48</sup> <https://visitcorinth.gr/>





*Εικόνα 1. Παραλίες Κορινθιακού Κόλπου*

Ανατολικά ο νομός Κορινθίας βρέχεται από τον Σαρωνικό κόλπο, όπου βρίσκονται 10 παραλίες, οργανωμένες και μη. Δίπλα από το Αρχαίο Λιμάνι Κεγχρεών, βρίσκεται μία από τις πιο γνωστές παραλίες του Σαρωνικού, η παραλία (Κεγχρεών) Κεχριών, που χαρακτηρίζεται από την αμμουδά και τα βότσαλα και απέχει περίπου 13 χιλιόμετρα από την Κόρινθο. Άλλη μία δημοφιλής παραλία είναι αυτή των Λουτρών Ωραίας Ελένης, με βότσαλο και τις ιαματικές πηγές, στις οποίες λουζόταν η Ωραία Ελένη. Λίγα χιλιόμετρα παραπέρα, η βοτσαλωτή παραλία Κάτω Αλμυρής, συνολικής έκτασης 2 χιλιομέτρων, με βαθιά και καθαρά νερά, που προσφέρει τόσο ομπρέλες και ξαπλώστρες, όσο και ελεύθερα σημεία. Μετά, ακολουθούν πιο χαλαρές και ανοργάνωτες παραλίες, η παραλία Κοκκώσι, δίπλα σε υδροβιότοπο, με παγωμένα νερά από τις πηγές του βουνού και οι παραλίες Σιδερώνας και Λυχνάρι. Από εκεί, περίπου στα 20 χιλιόμετρα μακριά, βρίσκονται οι μη οργανωμένες και απομονωμένες παραλίες Φραγκολίμανο, Μικρό και Μεγάλο Αμόνι και Καλογερολίμανο, που χαρακτηρίζονται από το βότσαλο και τα μεγάλα δέντρα που προσφέρουν σκιά στους κολυμβητές. Τέλος, η παραλία Κόρφου στο ομώνυμο χωριό, με το ψιλό βότσαλο και τα καθαρά νερά. Ακολουθεί εικόνα με τις παραλίες του Σαρωνικού.



Εικόνα 2. Παραλίες Σαρωνικού κόλπου

### 3.3.3.3 Η πόλη της Κορίνθου <sup>49</sup>

Συνήθως όταν κάποιος σκέφτεται την Κόρινθο αυτομάτως σκέφτεται τον Ισθμό, την Αρχαία Κόρινθο, τον Απόστολο Παύλο και την ιστορία της. Η πόλη σήμερα αποτελεί έναν ελκυστικό προορισμό για διακοπές ο οποίος μπορεί να συνδυαστεί με βόλτες μέσα στην πόλη.

Ένας από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς για βόλτα στην πόλη είναι η πλατεία Ελευθερίου Βενιζέλου (Φλοίσβος) σε συνδυασμό με το παραλιακό μέτωπο του Αγίου Νικολάου. Επί της Δαμασκηνού, κεντρικού παραλιακού δρόμου, βρίσκεται το Λαογραφικό Μουσείο Κορίνθου, η Στρατιωτική Λέσχη, το Δημοτικό Θέατρο και το Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου. Εκεί βρίσκεται και η πλατεία Ελευθερίου Βενιζέλου (Φλοίσβος Κορίνθου) στο ύψος του λιμανιού, όπου υπάρχει σιντριβάνι με το άγαλμα του Πηγάσου, σύμβολο του δήμου Κορινθίων. Στα ανατολικά του λιμανιού βρίσκεται ο ναός του Αγίου Νικολάου, από όπου και ξεκινάει το παραλιακό μέτωπο του Αγίου Νικολάου, το οποίο ενδείκνυται για περπάτημα ή ποδήλατο και φτάνει ως τη βυθιζόμενη γέφυρα της Ποσειδωνίας που ενώνει την Κόρινθο και το Λουτράκι.

Ένα άλλο σημείο όπου κάποιος μπορεί να απολαύσει την βόλτα του, είναι το εμπορικό κέντρο της Κορίνθου, το οποίο είναι πεζοδρομημένο στο μεγαλύτερο μέρος του, με πλήθος μικρών και μεγάλων εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων εστίασης. Στον κεντρικό δρόμο της

<sup>49</sup> <https://visitcorinth.gr/>

πόλης, Εθνικής Αντιστάσεως, βρίσκονται μερικά ιστορικά κτίρια, όπως το κτίριο της Εθνικής Τράπεζας και το Δικαστικό Μέγαρο, αλλά και η κεντρική πλατεία της πόλης, πλατεία Παναγή Τσαλδάρη (Περιβολάκια).

Τέλος, ένα σημείο που πρέπει κάποιος να επισκεφθεί είναι ο παραλιακός πεζόδρομος της πόλης στην παραλία Καλάμια, όπου βρίσκεται πληθώρα καταστημάτων εστίασης και beach bar με θέα τον Κορινθιακό κόλπο. Αν προχωρήσει κάποιος, θα δει και την πεζογέφυρα Τριήρης, η οποία ενώνει την παραλία Καλάμια με το λιμάνι της πόλης και έχει το σχήμα Αρχαίας Κορινθιακής τριήρης. Λίγα μόλις μέτρα από την πεζογέφυρα, υπάρχει το συγκρότημα της Ιερατική Σχολής και του Μητροπολιτικού Μεγάρου Κορίνθου και από πίσω είναι η Παραλία Ιερατική.

### 3.3.4 Ο τουρισμός στην Κορινθία

Το ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού για το έτος 2020 παρουσιάζεται αναλυτικά στον Πίνακα 11, παρακάτω. Συγκεκριμένα, υπάρχουν 95 μονάδες με 3.724 δωμάτια και 7.418 κλίνες. Δηλαδή, με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 6, που είδαμε προηγουμένως, στον νομό Κορινθίας βρίσκονται το 13,8% των ξενοδοχειακών μονάδων της Περιφέρειας Πελοποννήσου, το 18,8% των δωματίων της και το 18,7% των κλινών της. Ως προς το σύνολο της Επικράτειας, οι μονάδες αποτελούν το 0,9% και τα δωμάτια και οι κλίνες το 0,8%.

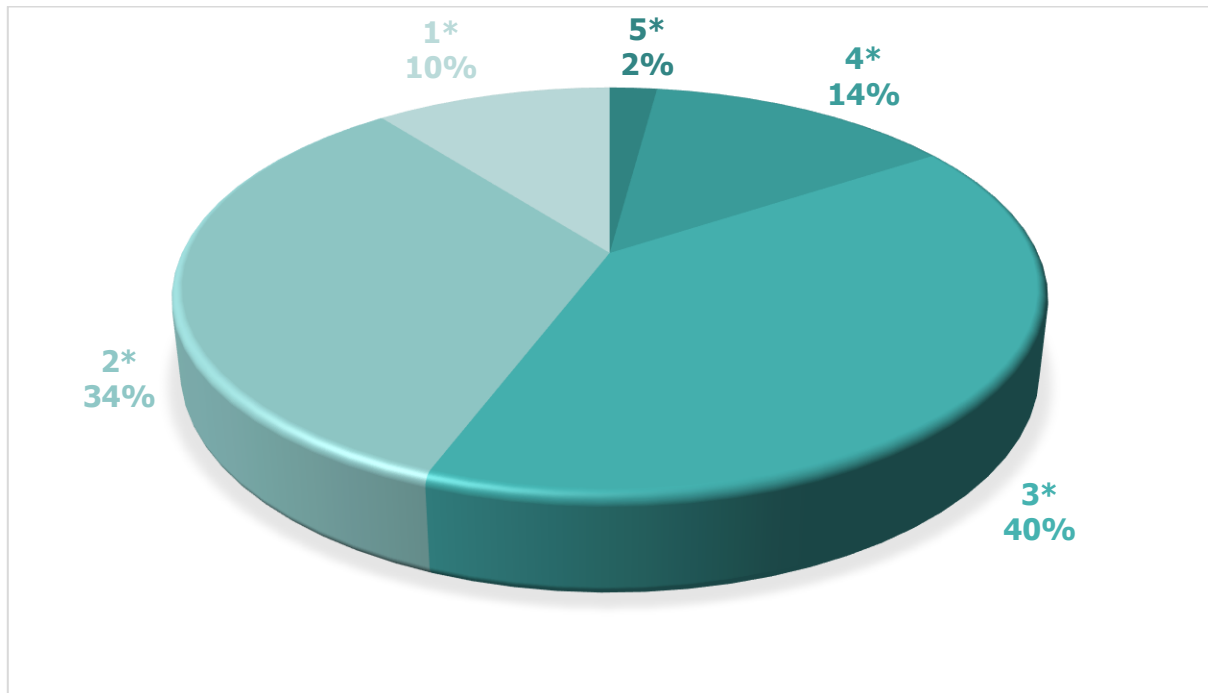
	5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό άθροισμα
Μονάδες	2	13	38	32	10	<b>95</b>
Δωμάτια	615	810	1.330	842	127	<b>3.724</b>
Κλίνες	1.184	1.538	2.841	1.606	249	<b>7.418</b>

Πίνακας 11. Ξενοδοχειακό δυναμικό νομού Κορινθίας για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>50</sup>

Όπως φαίνεται στα Διαγράμματα 18, 19 και 20, από τις 95 μονάδες, το 2% είναι μονάδες πέντε αστέρων (5\*), το 14% είναι τεσσάρων αστέρων (4\*), το 40% είναι τριών αστέρων (3\*), το 34% είναι δύο αστέρων (2\*) και 10% είναι ενός αστέρα (1\*). Στα δωμάτια και τις κλίνες, από

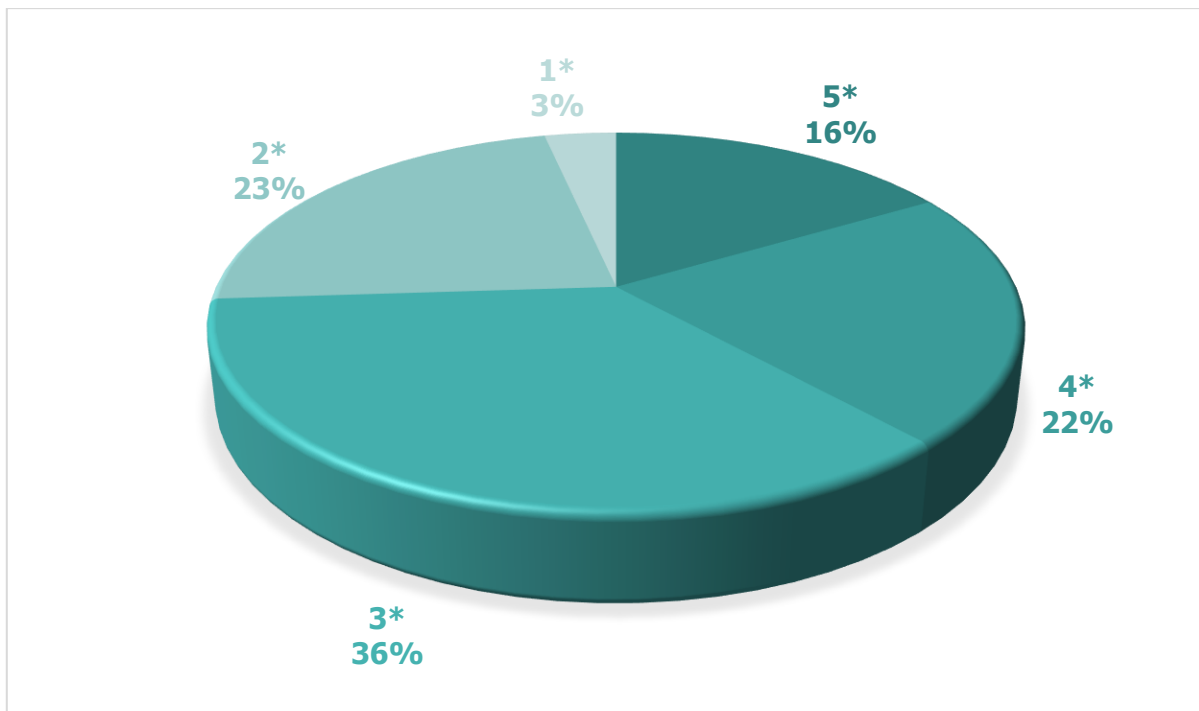
<sup>50</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

την άλλη, βλέπουμε μια διαφορετική εικόνα. Συγκεκριμένα, το 16% των δωματίων είναι πέντε αστέρων (5\*), το 22% είναι τεσσάρων αστέρων (4\*), το 36% είναι τριών αστέρων (3\*), το 23% είναι δύο αστέρων (2\*) και μόλις το 3% είναι ενός αστέρα (1\*). Αντίστοιχη είναι η εικόνα και στις κλίνες, αφού η ποσοστιαία κατανομή ήταν 16%, 21%, 38%, 22% και 3%, αντίστοιχα.

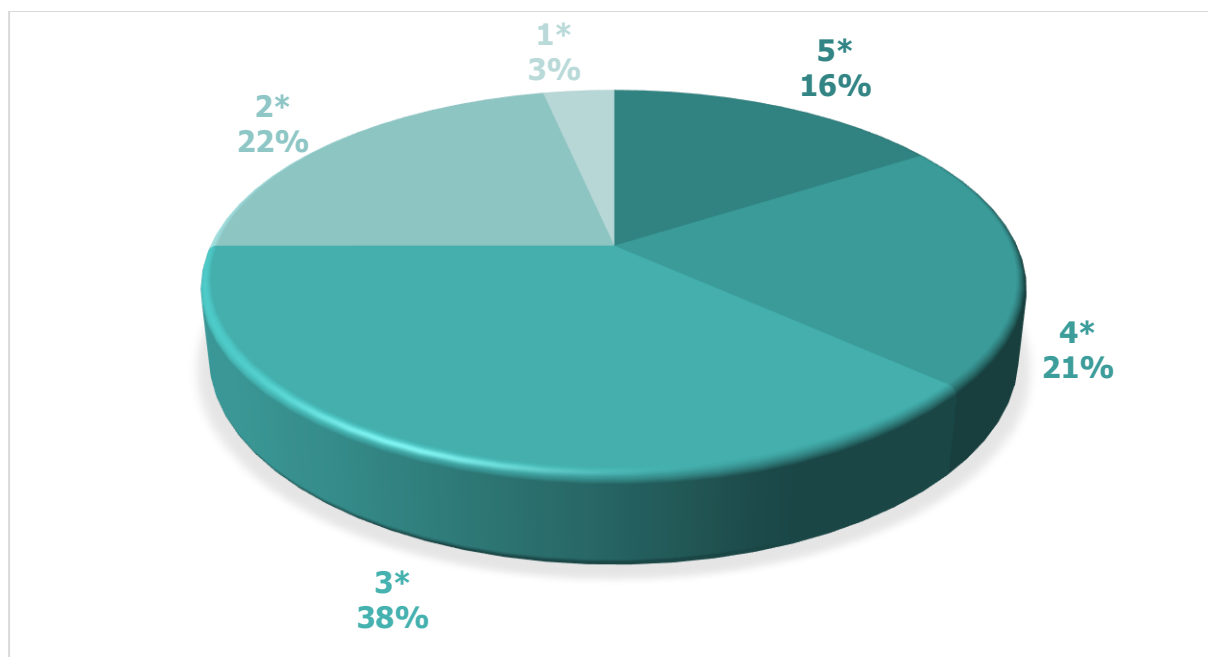


Διάγραμμα 18. Ποσοστιαία Κατανομή Ξενοδοχειακών μονάδων νομού Κορινθίας ανά κατηγορία για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <sup>51</sup>

<sup>51</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>



Διάγραμμα 19. Ποσοστιαία κατανομή δωματίων νομού Κορινθίας ανά κατηγορία για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>52</sup>

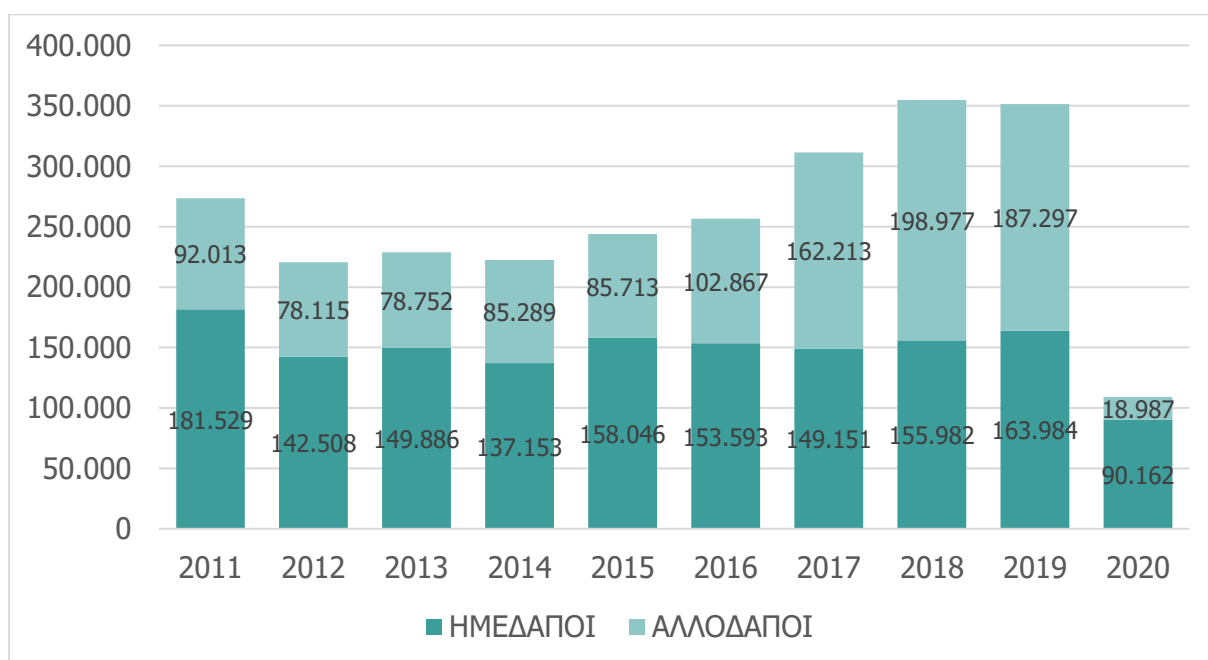


Διάγραμμα 20. Ποσοστιαία κατανομή κλινών νομού Κορινθίας ανά κατηγορία για το έτος 2020, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>53</sup>

<sup>52</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

<sup>53</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

Όσον αφορά τις αφίξεις στον νομό Κορινθίας, σύμφωνα με το Διάγραμμα 21, βλέπουμε ότι υπήρξε άνοδος στις αφίξεις μέχρι το 2019. Αυτό το γεγονός οφείλεται στην αύξηση των αφίξεων αλλοδαπών τουριστών, καθώς τις χρονιές 2017 – 2019 είχαν διπλασιαστεί σε σχέση με τις προηγούμενες χρονιές, ενώ τα επίπεδα των αφίξεων των ημεδαπών παρέμεναν σε σταθερά επίπεδα. Το 2020, βέβαια, η εικόνα ήταν τελείως διαφορετική, καθώς παρουσιάστηκε μείωση της τάξεως του 68,9% με αφίξεις μόλις 19 χιλιάδων περίπου αλλοδαπών και 90 χιλιάδων ημεδαπών.

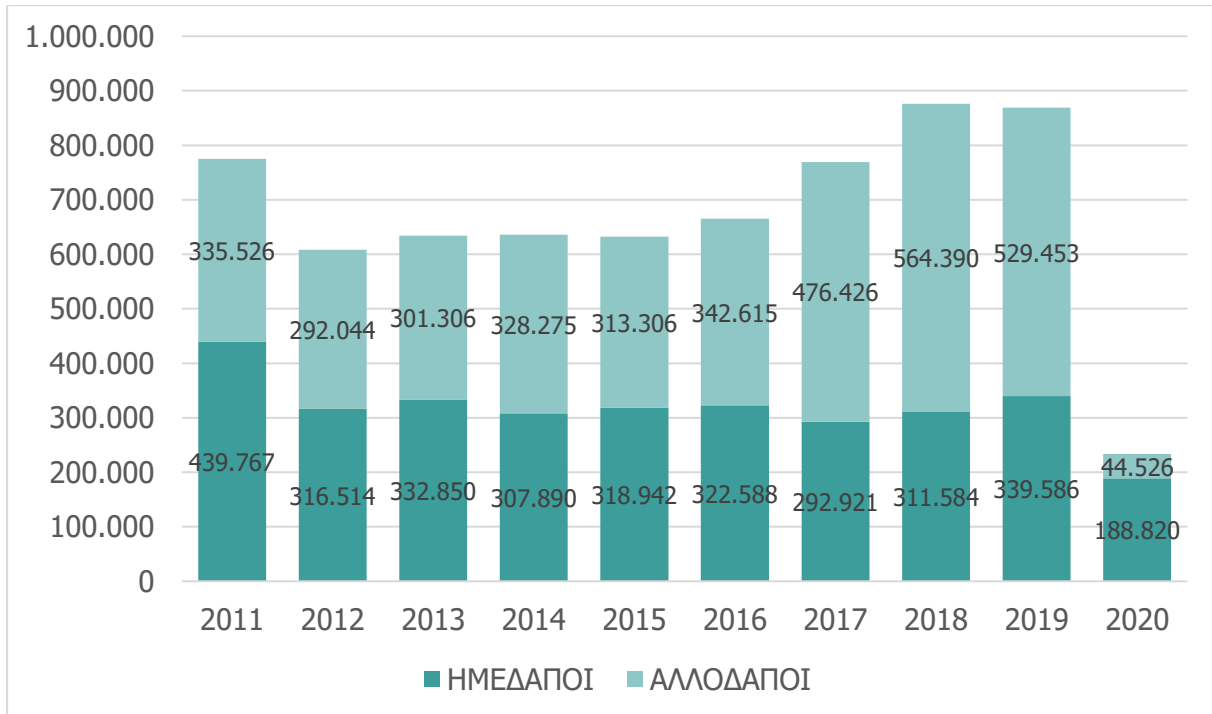


Διάγραμμα 21. Διαχρονική εξέλιξη αφίξεων νομού Κορινθίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>54</sup>

Όμοια είναι και η εικόνα των διανυκτερεύσεων στον νομό Κορινθίας, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 22, όπου απεικονίζει τη διαχρονική εξέλιξη των διανυκτερεύσεων του νομού. Παρατηρούμε ότι τις χρονιές 2017 – 2019 υπάρχει αύξηση στις διανυκτερεύσεις, η οποία οφείλεται στην αύξηση των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών, ενώ ταυτόχρονα οι διανυκτερεύσεις των ημεδαπών βρίσκονταν σε περίπου σταθερό επίπεδο τα έτη 2012 – 2019. Το 2020, λόγω της πανδημίας covid-19 και των περιορισμών, που εφαρμόστηκαν, υπήρξε

<sup>54</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

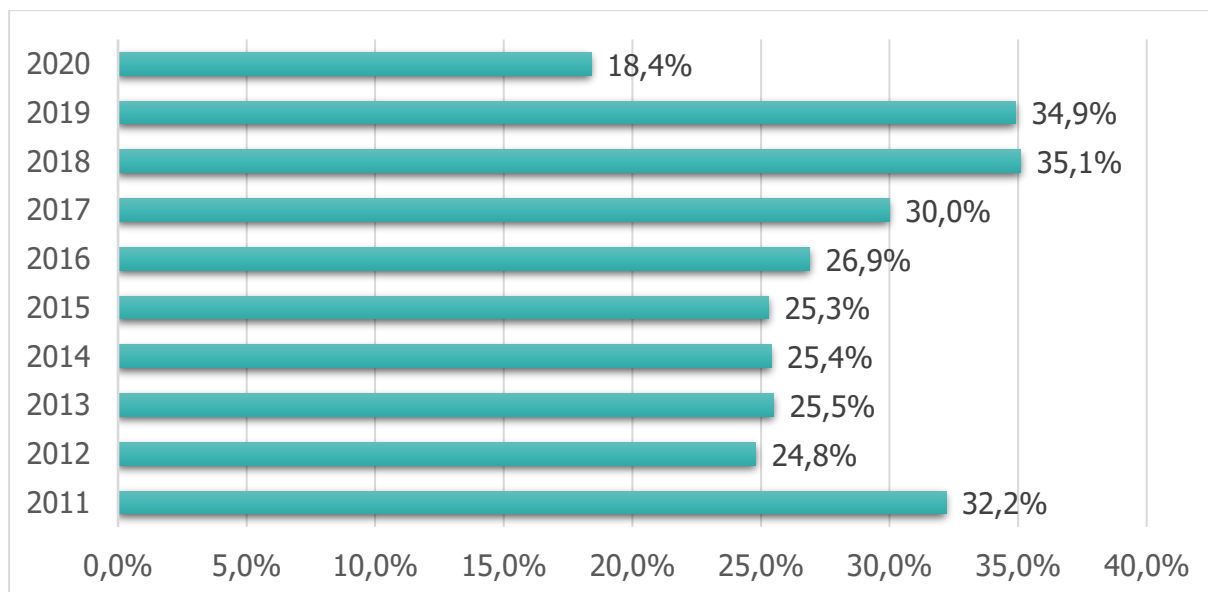
πτώση της τάξεως του 73,1%, καθώς από περίπου 870 χιλιάδες το 2019 μειώθηκαν στις 230 χιλιάδες περίπου.



Διάγραμμα 22. Διαχρονική εξέλιξη διανυκτερεύσεων του νομού Κορινθίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>55</sup>

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει και η διαχρονική εξέλιξη της πληρότητας για τον νομό Κορινθίας, η οποία απεικονίζεται στο Διάγραμμα 23. Η πληρότητα βλέπουμε ότι έχει μια ανοδική πορεία από το 2012 έως το 2019, όπου τις χρονιές 2018 – 2019 έφτασε περίπου το 35%, ξεπερνώντας τα επίπεδα τους 2011.

<sup>55</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>



Διάγραμμα 23. Διαχρονική εξέλιξη της πληρότητας του νομού Κορινθίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <sup>56</sup>

### 3.3.4.1 Ο τουρισμός στον Δήμο Κορινθίων

Όσον αφορά τον Δήμο Κορινθίων, οι αφίξεις παρουσίασαν αύξηση τις χρονιές 2017 – 2019, όπου το 2019 έφτασαν τις 28.515 αφίξεις. Από αυτές οι 20.517 ήταν ημεδαποί και οι 7.998 αλλοδαποί. Η πτώση του 2020 ήταν της τάξεως του 67,3%, καθώς μειώθηκαν περίπου στο 1/3 τόσο οι αφίξεις των ημεδαπών, όσο και των αλλοδαπών.

<sup>56</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>



<b>ΕΤΟΣ</b>	<b>Αφίξεις ημεδαπών</b>	<b>Αφίξεις αλλοδαπών</b>	<b>Αφίξεις Σύνολο</b>
2010	22.525	4.121	<b>26.646</b>
2011	20.425	4.343	<b>24.768</b>
2012	15.226	3.621	<b>18.847</b>
2013	15.131	3.687	<b>18.818</b>
2014	13.684	3.800	<b>17.484</b>
2015	11.373	3.422	<b>14.795</b>
2016	12.312	2.882	<b>15.194</b>
2017	16.241	5.356	<b>21.597</b>
2018	18.588	8.359	<b>26.947</b>
2019	20.517	7.998	<b>28.515</b>
2020	7.317	2.007	<b>9.324</b>

*Πίνακας 12. Διαχρονική εξέλιξη αφίξεων Δήμου Κορινθίων, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <sup>57</sup>*

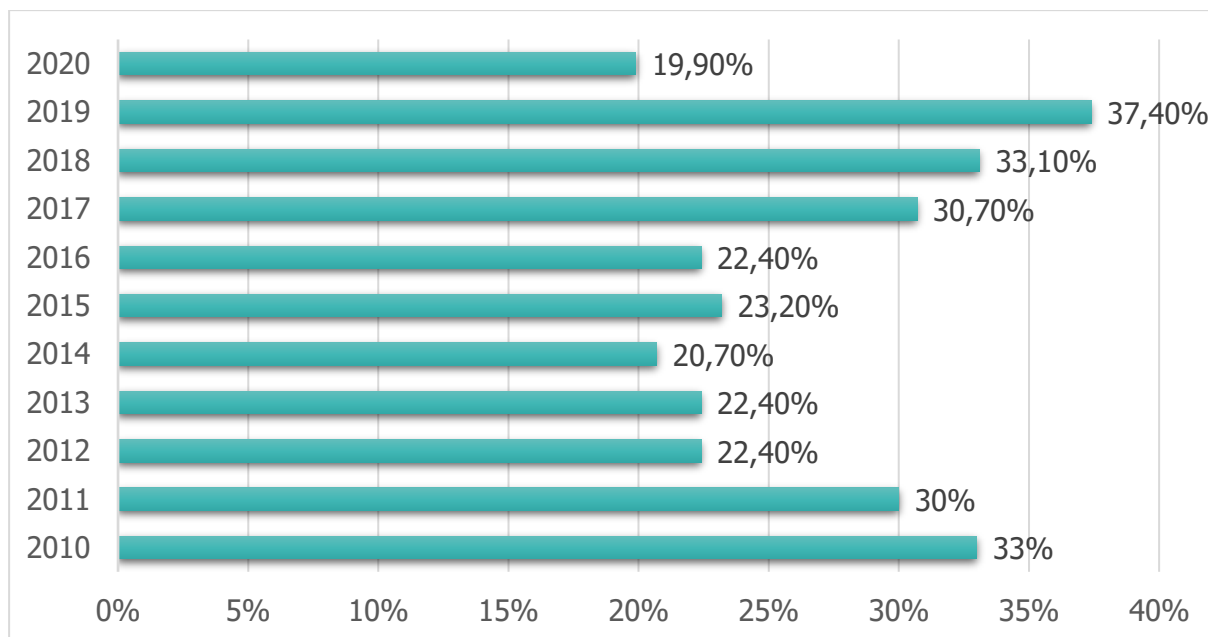
Αντίστοιχη είναι και η εικόνα των διανυκτερεύσεων στον δήμο, που φαίνεται στον Πίνακα 13. Συγκεκριμένα, το 2019 οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών έφτασαν στο ανώτερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας, αυτό των 17.419 διανυκτερεύσεων. Από την άλλη, δεν έχει καταφέρει να ανακτήσει τα επίπεδα των ημεδαπών τουριστών, που αν και παρουσίασαν αύξηση, η αύξηση αυτή είναι με μικρό ρυθμό και έτσι συγκρατείται σε χαμηλά επίπεδα το σύνολο των διανυκτερεύσεων. Επιπλέον, το 2020, υπήρξε πτώση των διανυκτερεύσεων, οι οποίες στο σύνολο τους ήταν μόλις 17.785.

<sup>57</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

<b>ΕΤΟΣ</b>	<b>Διανυκτερεύσεις ημεδαπών</b>	<b>Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών</b>	<b>Διανυκτερεύσεις Σύνολο</b>
2010	48.291	11.996	<b>60.287</b>
2011	44.283	11.269	<b>55.552</b>
2012	32.934	9.589	<b>42.523</b>
2013	33.529	10.003	<b>43.532</b>
2014	29.896	10.387	<b>40.283</b>
2015	21.555	6.236	<b>27.791</b>
2016	20.796	4.763	<b>25.559</b>
2017	25.749	9.635	<b>35.384</b>
2018	30.383	16.773	<b>47.156</b>
2019	35.919	17.419	<b>53.338</b>
2020	14.294	3.491	<b>17.785</b>

*Πίνακας 13. Διαχρονική εξέλιξη διανυκτερεύσεων Δήμου Κορινθίων, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ*

Τέλος, από τα παραπάνω δεδομένα, προκύπτει η πληρότητα των κλινών, της οποίας η διαχρονική εξέλιξη απεικονίζεται στο Διάγραμμα 24. Το έτος 2019 η πληρότητα έφτασε το 37,4%, το ανώτερο επίπεδο από την στιγμή που εφαρμόστηκε το σχέδιο «Καλλικράτης» στους δήμους. Το 2020, βέβαια, η πληρότητα έπεσε περίπου στα μισά, αφού έφτασε μόλις το 19,9%.



Διάγραμμα 24. Διαχρονική εξέλιξη της πληρότητας στον Δήμο Κορινθίων, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ<sup>58</sup>

### 3.4 Ανάλυση ανταγωνιστικού περιβάλλοντος<sup>59,60, 61, 62</sup>

Ως κύριοι ανταγωνιστές της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας είναι τα ξενοδοχεία που εδρεύουν στην Κόρινθο και τα ξενοδοχεία τεσσάρων (4\*) και πέντε αστέρων (5\*) που εδρεύουν στην Κορινθία γενικότερα.

Συγκεκριμένα, στην Κόρινθο βρίσκονται τέσσερα ξενοδοχεία. Από αυτά μόνο ένα είναι τριών αστέρων (3\*) το «Ephira Hotel» το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης και έχει δυναμικότητα 47 δωματίων. Επιπλέον, υπάρχουν τα ξενοδοχεία «Acropolis Hotel» και «Korinthos Hotel», που είναι δύο αστέρων (2\*) και απέχουν περίπου 600 μέτρα από το κέντρο

<sup>58</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

<sup>59</sup> [https://el.hotels.com/search.do?destination-id=10388001&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST\\_SELLER](https://el.hotels.com/search.do?destination-id=10388001&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST_SELLER)

<sup>60</sup> [https://www.booking.com/searchresults.el.html?aid=323684&label=korinthia-pZ53\\*bHYx92kRCYps5UvagS394153132930%3Apl%3Aa%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Aaneg%3Afi%3Atikwd-38851914658%3Alp9061578%3Ali%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2RIIyh9Ybu3g3JQEN-y0ZaHyBRePiU&sid=19805d44115c6b95bd533c1c69ef7d4a&tmpl=searchresults&class\\_interval=1&dest\\_id=4206&dest\\_type=region&group\\_adults=2&group\\_children=0&label\\_click=undef&no\\_rooms=1&raw\\_dest\\_type=region&room1=A%2CA&sb\\_price\\_type=total&shw\\_aparth=1&slp\\_r\\_match=0&srpvid=f5ea54529d760001&ssb=empty&top\\_ufig=1&nflt=class%3D5%3Bclass%3D4%3B&rsf=](https://www.booking.com/searchresults.el.html?aid=323684&label=korinthia-pZ53*bHYx92kRCYps5UvagS394153132930%3Apl%3Aa%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Aaneg%3Afi%3Atikwd-38851914658%3Alp9061578%3Ali%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2RIIyh9Ybu3g3JQEN-y0ZaHyBRePiU&sid=19805d44115c6b95bd533c1c69ef7d4a&tmpl=searchresults&class_interval=1&dest_id=4206&dest_type=region&group_adults=2&group_children=0&label_click=undef&no_rooms=1&raw_dest_type=region&room1=A%2CA&sb_price_type=total&shw_aparth=1&slp_r_match=0&srpvid=f5ea54529d760001&ssb=empty&top_ufig=1&nflt=class%3D5%3Bclass%3D4%3B&rsf=)

<sup>61</sup> [https://el.hotels.com/search.do?destination-id=1633773&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST\\_SELLER&f-star-rating=5](https://el.hotels.com/search.do?destination-id=1633773&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST_SELLER&f-star-rating=5)

<sup>62</sup> <https://www.corinthiahotels.gr/>

της πόλης, με δυναμικότητα 27 και 36 δωμάτια, αντίστοιχα. Τέλος, υπάρχει και το ξενοδοχείο «Apollon Filoxenia» κατηγορίας ενός αστέρα (1\*) και δυναμικότητας 26 δωματίων.

Όσον αφορά τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων (5\*) στον νομό Κορινθίας, αυτά είναι τέσσερα, τρία εκ των οποίων βρίσκονται στο Λουτράκι και ένα στους Αγίους Θεόδωρους. Στο Λουτράκι βρίσκεται το θέρετρο «Club Hotel Casino Loutraki» συνολικής δυναμικότητας 274 δωματίων και τα ξενοδοχεία «Wyndham Loutraki Poseidon Resort» και «Ramada Loutraki Poseidon Resort» δυναμικότητας 107 και 196 δωματίων, αντίστοιχα. Από το 2022 θα αρχίσει να λειτουργεί και η ξενοδοχειακή μονάδα «Brown Beach Corinthia a member of Brown Hotels» στους Αγίους Θεόδωρους Κορινθίας με 166 δωμάτια.

Περισσότερες βέβαια είναι οι ξενοδοχειακές μονάδες των τεσσάρων αστέρων. Στο Βραχάτι εδρεύει το «Alkyon Resort Hotel & Spa» με δυναμικότητα 165 δωμάτια. Στο Λουτράκι υπάρχει το «Pefkaki Boutique Hotel Loutraki» 33 δωματίων, το «Park Hotel Loutraki» 64 δωματίων και το «Ξενοδοχείο Mantas» 52 δωματίων. Στα Ίσθμια βρίσκονται το «Hotel King Saron» και το «Kalamaki Beach Resort» δυναμικότητας 156 και 80 δωματίων, αντίστοιχα. Στο Ξυλόκαστρο υπάρχουν τα ξενοδοχεία «Sikyon Coast Hotel & Resort» 42 δωματίων και το «Ξενοδοχείο Αρίων» 75 δωματίων. Στον Κόρφο βρίσκεται το «Lavender Cove» με μόλις 13 δωμάτια. Τέλος, στην ορεινή Κορινθία και συγκεκριμένα στη Γκούρα Κορινθίας εδρεύει το «Olvios Hotel».

### **3.5 Ανάλυση αγοράς**

#### **3.5.1 Προσδιοριστικοί παράγοντες της ζήτησης <sup>63, 64, 65</sup>**

Η ζήτηση για ξενοδοχειακές υπηρεσίες έχει άμεση συσχέτιση με τη τουριστική ζήτηση. Έτσι, μελετώντας τους προσδιοριστικούς παράγοντες της τουριστικής ζήτησης, μελετάμε και τη ξενοδοχειακή ζήτηση. Οι παράγοντες αυτοί είναι οικονομικοί, κοινωνικοί, δημογραφικοί, πολιτικοί, ψυχολογικοί, πολιτιστικοί, φυσικοί, κλιματολογικοί, και άλλοι.

#### *Οικονομικοί παράγοντες*

---

<sup>63</sup> Κούτουλας, Δ., Σημειώσεις Μαθήματος «Εισαγωγή στον Τουρισμό και την Τουριστική Οικονομία», Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Πανεπιστήμιο Πατρών.

<sup>64</sup> Παρασίδου, Σ., 2013, «Μελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Μονάδας Εναλλακτικού Τουρισμού», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>65</sup> Ασπράκη, Κ.Μ., 2013, «Οικονομοτεχνική Αξιολόγηση για Αναβάθμιση Ξενοδοχειακής Μονάδας», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

- Το εισόδημα επηρεάζει τη ζήτηση, καθώς υπάρχει υψηλή ελαστικότητα ζήτησης ως προς το εισόδημα. Δηλαδή, μια αλλαγή στο εισόδημα οδηγεί σε αλλαγή στη ζήτηση. Για παράδειγμα, αν παρουσιαστεί αύξηση στο εισόδημα των τουριστών, τότε και αυτοί με τη σειρά τους μπορούν να επιλέξουν ακριβότερους προορισμούς και καταλύματα.
- Ο ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας και οι οικονομικές εξελίξεις στις χώρες προέλευσης επηρεάζουν με τη σειρά τους την τουριστική και κατ' επέκταση τη ξενοδοχειακή ζήτηση.
- Ένας άλλος προσδιοριστικός παράγοντας είναι η τιμή του προϊόντος, καθώς υπάρχει υψηλή ελαστικότητα ζήτησης και ως προς την τιμή. Συγκεκριμένα, η τιμή επηρεάζει τους ταξιδιώτες στη λήψη της απόφασης για το είδος των διακοπών, τον προορισμό και τη διάρκεια τους.
- Επιπλέον, η συναλλαγματική ισοτιμία επηρεάζει τις προτιμήσεις των αλλοδαπών τουριστών.
- Τέλος, οι τιμές των υποκατάστατων προϊόντων προσδιορίζουν τη ζήτηση. Για παράδειγμα, μια αύξηση στις τιμές των ξενοδοχειακών υπηρεσιών στην Τουρκία πολύ πιθανό να οδηγήσει σε αύξηση της ζήτησης στην Ελλάδα.

#### Κοινωνικοί – δημογραφικοί παράγοντες

- Η αύξηση του πληθυσμού στις αναπτυσσόμενες χώρες σε συνδυασμό με την αύξηση του ορίου ηλικίας και την υπογεννητικότητα στις αναπτυγμένες χώρες επηρεάζει τη ζήτηση και τις προτιμήσεις για το τουριστικό προϊόν.
- Το επίπεδο μόρφωσης και η επαγγελματική σταδιοδρομία των χωρών προέλευσης επηρεάζουν την τουριστική ζήτηση, καθώς όσο καλύτερη είναι η μόρφωση τόσο καλύτερη είναι η πληροφόρηση των τουριστών.
- Ο αστικός τρόπος ζωής, που έχει παρουσιάσει αύξηση με τα χρόνια, οδηγεί σε αύξηση των ταξιδιών αναψυχής και μετακίνησης σε μη αστικές περιοχές για τα ταξίδια αυτά.
- Τέλος, ο ελεύθερος χρόνος επηρεάζει τη τουριστική ζήτηση. Όσο περισσότερο ελεύθερο χρόνο διαθέτει κάποιος τόσο περισσότερο αυξάνεται και η τουριστική ζήτηση.

#### Πολιτικοί παράγοντες

- Το πολιτικό κλίμα που επικρατεί στην χώρα προορισμού. Για παράδειγμα, πρόσφατα τρομοκρατικά χτυπήματα ή η πολιτική αστάθεια μίας χώρας οδηγούν στην πτώση της ζήτησης.

- Οι πολιτικές σχέσεις μεταξύ της χώρας προέλευσης και της χώρας υποδοχής των τουριστών, επηρεάζει την επιλογή προορισμού και την τουριστική ζήτηση.

#### Ψυχολογικοί παράγοντες

- Είναι ψυχολογική η ανάγκη των ανθρώπων να ξεφεύγουν από την καθημερινότητα και την ρουτίνα και να αναζητούν τρόπο διαφυγής μέσω ενός ταξιδιού. Αναλόγως τα ατομικά χαρακτηριστικά της προσωπικότητας που έχει ο τουρίστας επηρεάζεται και η ανάγκη του για να ταξιδέψει.

#### Πολιτιστικοί παράγοντες

- Η πολιτιστική κληρονομιά μίας χώρας επηρεάζει την τουριστική ζήτηση. Μία χώρα με μνημεία, μουσεία και πολιτιστικές δραστηριότητες προσελκύει περισσότερους ταξιδιώτες.

#### Φυσικοί – κλιματολογικοί παράγοντες

- Τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά μίας χώρας, όπως τα τοπία, οι παραλίες και τα βουνά επιδρούν στην επιλογή προορισμού. Για παράδειγμα, η Ελλάδα, λόγω της μεγάλης ακτογραμμής της, προσελκύει περισσότερους τουρίστες κατά τους θερινούς μήνες.
- Ακόμη, το κλίμα και οι καιρικές συνθήκες επηρεάζουν τη ζήτηση για το τουριστικό προϊόν.

#### Άλλοι παράγοντες

- Η προβολή και διαφήμιση του τουριστικού προϊόντος και η φήμη/εμπειρία που χαρακτηρίζει τα ταξίδια σε αυτούς τους προορισμούς.
- Το επίπεδο των υποδομών και τα μεταφορικά μέσα διαμορφώνουν και αυτά με τη σειρά τους την τουριστική ζήτηση.
- Τέλος, οι ψηφιακές τεχνολογίες και το επίπεδο των υπηρεσιών επικοινωνίας. Για παράδειγμα, αν στον προορισμό δεν υπάρχει καθόλου διαδίκτυο (4G, WiFi) αυτό επιδρά αρνητικά στη ζήτηση.

### 3.5.2 Προσδιορισμός μελλοντικής ζήτησης <sup>66</sup>

Στο σημείο αυτό κρίνεται σημαντικό να προσδιορίσουμε τη μελλοντική ζήτηση, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που έχουν παρουσιαστεί παραπάνω. Λόγω της δυσκολίας του ακριβούς προσδιορισμού της μελλοντικής ζήτησης, η μέθοδος που θα χρησιμοποιηθεί είναι η μέθοδος της προβολής της τάσης.

Έτσι, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ<sup>67</sup> για τις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα για τα έτη 2004 – 2020 καταλήγουμε στον προσδιορισμό των μελλοντικών διανυκτερεύσεων που παρουσιάζεται στον Πίνακα 14. Όπως βλέπουμε για το έτος 2023, που αναμένεται να ξεκινήσει η λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel η εκτίμηση για τις διανυκτερεύσεις στην Ελλάδα είναι 'ότι θα φτάσουν περίπου τα 91 εκατομμύρια και θα αυξάνονται συνεχώς μέχρι το 2027 όπου θα φτάσουν τα 98 εκατομμύρια περίπου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι αυτές οι εκτιμήσεις δεν είναι σίγουρες, καθώς η πανδημία covid-19 και η μείωση των διανυκτερεύσεων το 2020 έχει επηρεάσει και αναπροσαρμόσει τα δεδομένα. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, εκτιμάται ότι η Ευρώπη θα επανέλθει στα επίπεδα τουρισμού του 2019 το 2023 με πιθανότητα 40% και το 2024 ή αργότερα με πιθανότητα 46%.

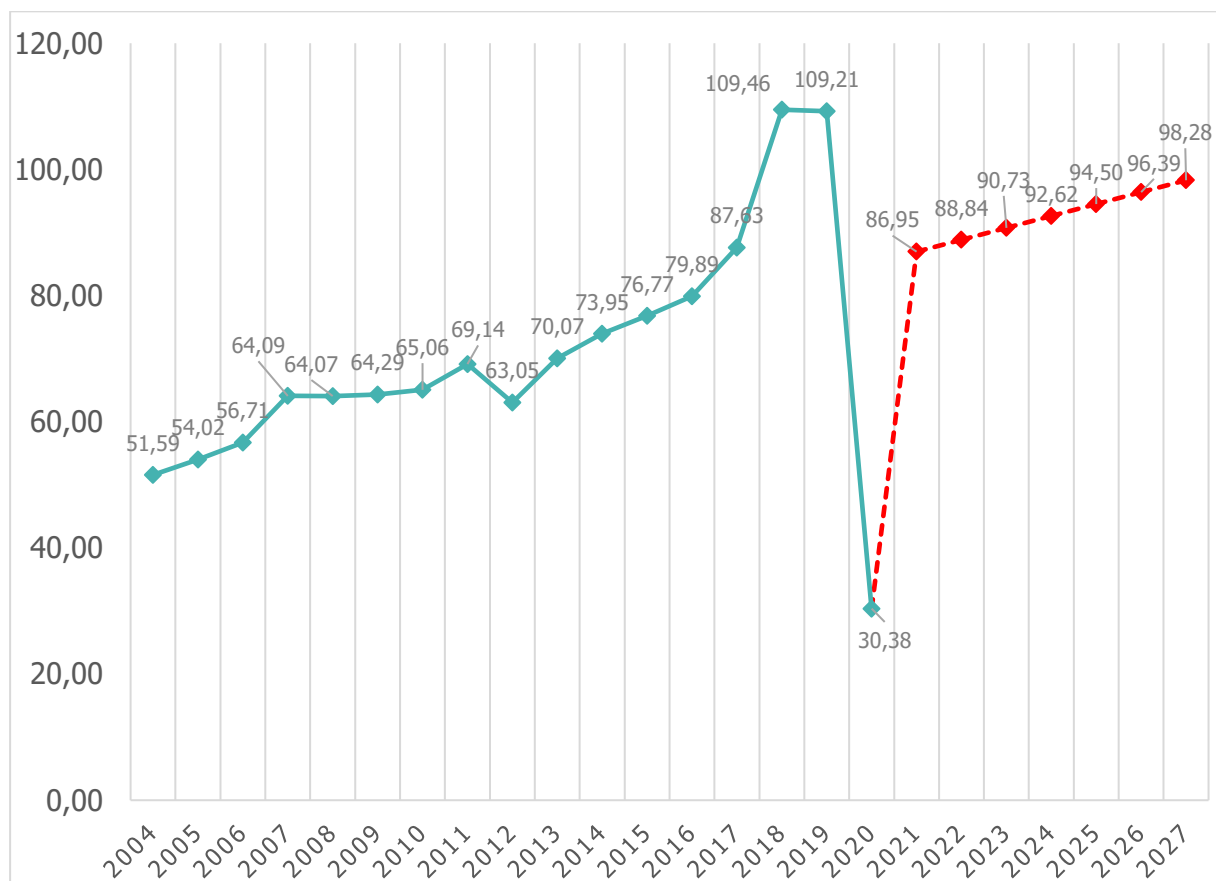
Έτος	Διανυκτερεύσεις
2021	86.953.026
2022	88.840.860
2023	90.728.693
2024	92.616.527
2025	94.504.360
2026	96.392.194
2027	98.280.027

Πίνακας 14. Μελλοντική εγχώρια ζήτηση ξενοδοχειακού κλάδου

<sup>66</sup> Γεωργακέλλος, Δ., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Μεθοδολογία Οικονομοτεχνικών Μελετών», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>67</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

Παρακάτω, στο Διάγραμμα 25, παρουσιάζεται η γραφική απεικόνιση της ζήτησης των ξενοδοχειακών υπηρεσιών. Με πράσινο είναι οι καταγεγραμμένες διανυκτερεύσεις για τα έτη 2004 – 2020 και με κόκκινο η εκτίμηση των μελλοντικών διανυκτερεύσεων.



Διάγραμμα 25. Ζήτηση για ξενοδοχειακές υπηρεσίες στην Ελλάδα (διανυκτερεύσεις σε εκατομμύρια).

Όσον αφορά την εξέλιξη της ζήτησης στον νομό Κορινθίας, αυτή εκτιμήθηκε με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ<sup>68</sup> για τις χρονιές 2011 – 2020 και παρουσιάζεται στον Πίνακα 15. Συγκεκριμένα, το έτος 2023, που αναμένεται να είναι το πρώτο έτος λειτουργίας της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας, οι διανυκτερεύσεις αναμένονται να είναι περίπου 605 χιλιάδες. Για τα επόμενα έτη εκτιμάται μία συνεχής πτώση και συγκεκριμένα το 2027 οι διανυκτερεύσεις θα είναι περίπου 570 χιλιάδες.

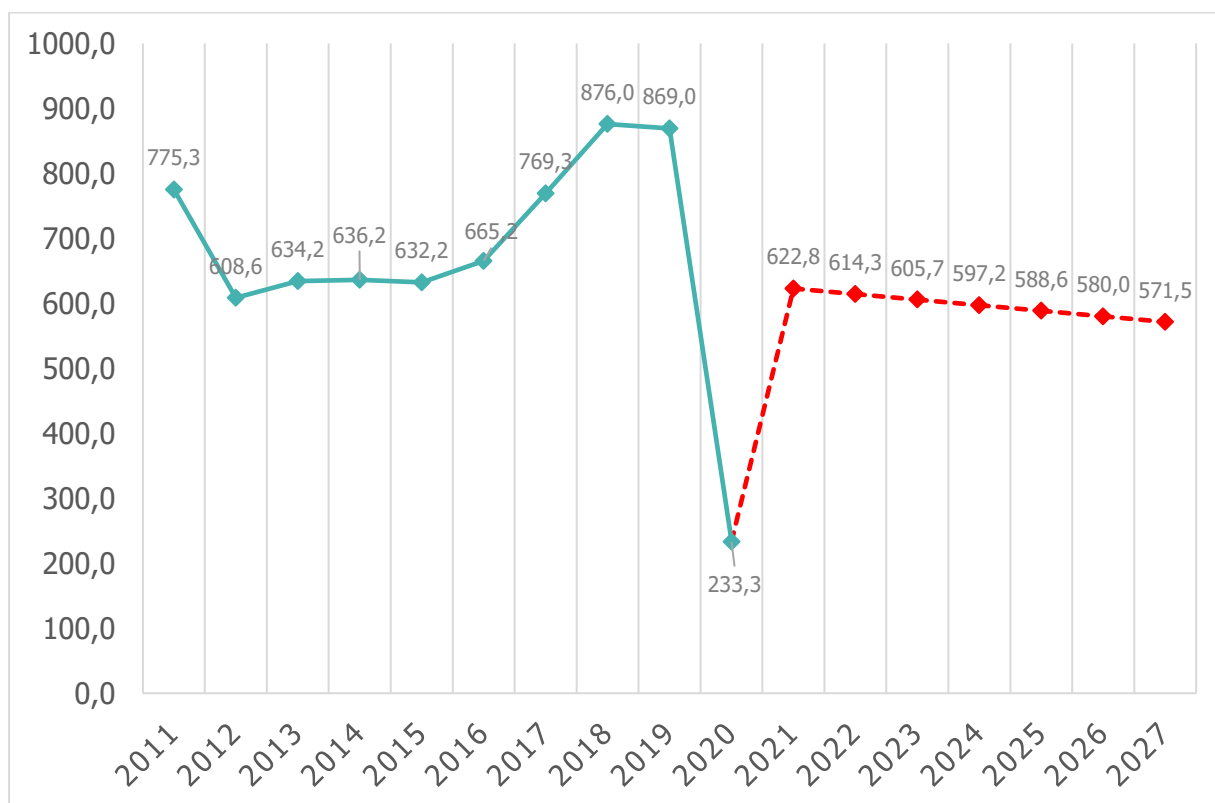
<sup>68</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>



Έτος	Διανυκτερεύσεις
2021	622.847
2022	614.286
2023	605.725
2024	597.164
2025	588.603
2026	580.042
2027	571.481

Πίνακας 15. Μελλοντική ζήτηση για ξενοδοχειακές υπηρεσίες στον νομό Κορινθίας

Ακολουθεί η γραφική απεικόνιση της ζήτησης ξενοδοχειακών υπηρεσιών για τον νομό Κορινθίας. Με πράσινο παρουσιάζεται η πραγματική ζήτηση, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, για τις χρονιές 2011 – 2020 και με κόκκινο παρουσιάζεται η εκτίμηση για τις διανυκτερεύσεις για τα έτη 2021 – 2027.



Διάγραμμα 26. Ζήτηση για ξενοδοχειακές υπηρεσίες στον νομό Κορινθίας (διανυκτερεύσεις σε χιλιάδες).

### **3.6 Ανάλυση εξωτερικού περιβάλλοντος<sup>69, 70</sup>**

Με τις συνεχείς αλλαγές που γίνονται, η ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος κρίνεται επιτακτική. Το εξωτερικό περιβάλλον, όπως βλέπουμε στην Εικόνα 3, διαχωρίζεται σε ευρύτερο – μακρο περιβάλλον ή γενικευμένο και σε άμεσο ή μικρο περιβάλλον.

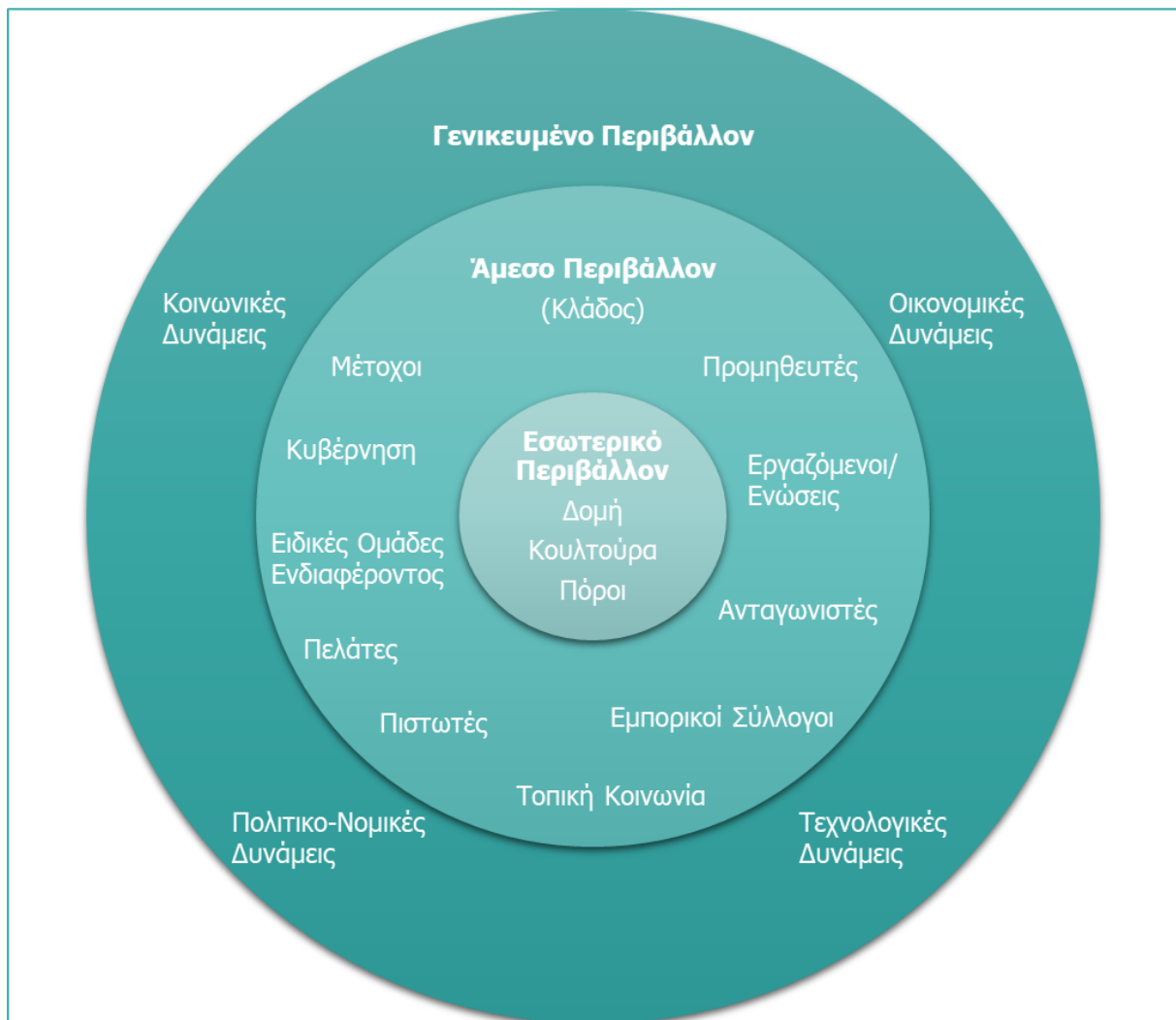
Το ευρύτερο – μακρο περιβάλλον ή γενικευμένο επιδρά πάνω στη λειτουργία της επιχείρησης, αλλά και κάθε επιχείρησης που βρίσκεται στην ίδια χώρα. Μπορεί να διαχωριστεί σε τέσσερις επιμέρους διαστάσεις. Αυτές είναι το πολιτικό – νομικό περιβάλλον, το οικονομικό περιβάλλον, το κοινωνικό περιβάλλον και το τεχνολογικό περιβάλλον. Η μελέτη του ευρύτερου – μακρο ή γενικευμένου περιβάλλοντος γίνεται με την ανάλυση PEST. Μέσω της ανάλυσης γίνονται κατανοητές οι αλλαγές που συμβαίνουν ή δύνανται να συμβούν και εκτιμώνται οι επιδράσεις τους στον κλάδο και κατ' επέκταση στην επιχείρηση.

Το άμεσο ή μικρο περιβάλλον επηρεάζει τον κλάδο στο οποίο ανήκει η επιχείρηση. Οι δυνάμεις που το προσδιορίζουν είναι η απειλή εισόδου νέων ανταγωνιστών, η διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών, η διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών, η απειλή από υποκατάστατα προϊόντα, η ένταση του υφιστάμενου ανταγωνισμού και η διαπραγματευτική δύναμη των υπόλοιπων ενδιαφερόμενων ομάδων. Η μελέτη του γίνεται με το υπόδειγμα Porter.

---

<sup>69</sup> Γεωργόπουλος, Ν., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Στρατηγική και Ποιότητα», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>70</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.



Εικόνα 3. Περιβαλλοντικές Μεταβλητές <sup>71</sup>

### 3.6.1 Μάκρο-περιβάλλον – Ανάλυση Pest

#### Πολιτικό – Νομικό περιβάλλον

Η πολιτική/νομική διάσταση αναφέρεται στην πολιτική κατάσταση της χώρας, στους νόμους, στους κανονισμούς, στις πολιτικές αποφάσεις και γενικότερα στη στάση της κυβέρνησης, που επηρεάζει τις επιχειρήσεις είτε άμεσα είτε έμμεσα. Παράγοντες που επηρεάζουν το πολιτικό περιβάλλον είναι η νομοθεσία, η κυβερνητική σταθερότητα, οι ρυθμιστικές αρχές, και άλλοι.

<sup>71</sup> Γεωργόπουλος, Ν., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Στρατηγική και Ποιότητα», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς,

Έτσι, κρίνεται σημαντικό για την επιχείρηση η συνεχής παρακολούθηση και συμμόρφωση των επιχειρήσεων με την ισχύουσα νομοθεσία.<sup>72</sup>

Συγκεκριμένα, με την κρίση του 2008 αναπτύχθηκε μια αστάθεια στην πολιτική κατάσταση της Ελλάδας. Τα τελευταία χρόνια οι κυβερνήσεις δεν ολοκληρώνουν την τετραετή θητεία. Αυτό το γεγονός έχει ως αποτέλεσμα αλλαγές στο πολιτικό και νομικό πλαίσιο της χώρας, που επηρεάζουν και τον κλάδο του τουρισμού και κατ' επέκταση τον ξενοδοχειακό κλάδο. Επιπλέον, τα μνημόνια που εφαρμόστηκαν στην Ελλάδα επέφεραν μια επιπλέον οικονομική αναταραχή που είχε έντονη επιρροή και στην τουριστική αγορά.

Σήμερα, με τη λήξη των μνημονίων και την εκλογή αυτοδύναμης κυβέρνησης μετά από σχεδόν δέκα έτη, φαίνεται ότι το πολιτικό σκηνικό αλλάζει και έρχεται πολιτική σταθερότητα και βελτίωση. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον οίκο αξιολογήσεων Fitch, η Ελλάδα διατηρεί το επίπεδο της πιστοληπτικής της ικανότητας σε BB, έχοντας σταθερό outlook.<sup>73, 74</sup>

Η εικόνα της πολιτικής σταθερότητας είναι αυτή που μετατρέπει την Ελλάδα σε ασφαλή προορισμό, γεγονός που φαίνεται και από την αύξηση των τουριστών σε σχέση με τα χρόνια της οικονομικής κρίσης. Σχετικά με αυτό, επιπλέον ενίσχυση του τουρισμού μπορεί να επιτευχθεί από την εφαρμογή κυβερνητικών πακέτων κινήτρων που αφορούν τις επενδύσεις τόσο στον ξενοδοχειακό όσο και σε άλλους κλάδους. Σύμφωνα με τον αναπτυξιακό νόμο 4399/2016, δίνονται κίνητρα φορολογικής απαλλαγής, επιχορήγησης, επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης, επιδότησης κόστους δημιουργούμενης απασχόλησης, σταθεροποίησης συντελεστή φορολογίας εισοδήματος, χρηματοδότησης επιχειρηματικού κινδύνου μέσω ταμείου συμμετοχών.<sup>75</sup>

Τέλος, μέσω προγράμματος ΕΣΠΑ, ενισχύεται η ίδρυση και λειτουργία νέων τουριστικών μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Συγκεκριμένα χρηματοδοτούνται επιδοτούμενες δαπάνες, κτίρια, λοιπές εγκαταστάσεις και περιβάλλοντας χώρος, μηχανήματα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός προστασίας περιβάλλοντος και εξοικονόμησης ενέργειας και ύδατος, μεταφορικά μέσα, πιστοποίηση συστημάτων διασφάλισης ποιότητας, περιβαλλοντικής διαχείρισης, προβολή/προώθηση και συμμετοχή σε εκθέσεις, τεχνικές μελέτες μηχανικού και υπηρεσίες

---

<sup>72</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου

<sup>73</sup> <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/politiki-statherotita-ke-ikonomiki-empistosini-odigoun-se-kala-nea/>

<sup>74</sup> <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/fitch-epiveveoni-tin-ellada-se-bb-stathero-to-outlook/>

<sup>75</sup> Κορδή, Γ., 2018, «Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση ίδρυσης πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας στη Νάξο», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς,

φοροτεχνικού και νομικού συμβούλου, λογισμικά και υπηρεσίες λογισμικού και σύνταξη και παρακολούθηση υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου.<sup>76, 77</sup>

### Οικονομικό Περιβάλλον

Το οικονομικό περιβάλλον αναφέρεται στην κατάσταση στην οποία βρίσκονται τα κύρια οικονομικά μεγέθη της χώρας, τα οποία μπορούν να επηρεάσουν τη λειτουργία μιας επιχείρησης της, που δραστηριοποιείται σε αυτή τη χώρα. Τέτοια μεγέθη είναι το ακαθάριστο εθνικό προϊόν, τα επιτόκια, η προσφορά χρήματος, οι πληθωριστικές τάσεις, το επίπεδο ανεργίας, και άλλα.<sup>78</sup>

Ο τουριστικός κλάδος επηρεάζεται τόσο από την πλευρά της ζήτησης όσο και από την πλευρά της προσφοράς από το οικονομικό περιβάλλον. Κατ' αρχάς ο τουριστικός και κατ' επέκταση ο ξενοδοχειακός κλάδος έχει τεράστια συνεισφορά στην ελληνική οικονομία. Γεγονός που γίνεται εμφανές τόσο από τη συμμετοχή στο ΑΕΠ όσο και από τη συμμετοχή στην απασχόληση, όπως αναλύσαμε προηγουμένως. Συγκεκριμένα, υπάρχει μια διαχρονική συμμετοχή του τουρισμού στο ΑΕΠ της τάξεως του 15% – 18%, η οποία το 2018 έφτασε το 30,9%. Επιπλέον, σύμφωνα με το ΙΝΣΕΤΕ, για κάθε 1 ευρώ αύξηση των τουριστικών εσόδων σημειώνεται αύξηση του ΑΕΠ κατά 2,65 ευρώ. Έτσι, καταλήγουμε στο ότι οι εξελίξεις της παγκόσμιας και εγχώριας οικονομίας έχουν έντονη επιρροή στον κλάδο.<sup>79</sup>

Όσον αφορά της απασχόληση, παρά τα μεγάλα επίπεδα ανεργίας της χώρας, ο κλάδος του τουρισμού συνεισφέρει σημαντικά στην απασχόληση. Συγκεκριμένα, στον κλάδο του τουρισμού τα τελευταία χρόνια απασχολούνται περίπου 1 εκατομμύριο εργαζόμενοι, έχοντας συμμετοχή περίπου 25% στη συνολική εγχώρια απασχόληση.<sup>80</sup> Επιπλέον, στον ξενοδοχειακό κλάδο παρουσιάζεται αύξηση στην απασχόληση, όπου το 2018 και το 2019 έφτασαν τους 73 χιλιάδες εργαζόμενους περίπου.<sup>81</sup>

Τέλος, η επιβολή υψηλής φορολογίας επηρεάζει έντονα τον κλάδο. Η αύξηση του συντελεστή ΦΠΑ σε 24% σε συνδυασμό με την επιβολή φόρου διαμονής, αλλά και του φόρου εργασίας και του συμπληρωματικού φόρου στα ακίνητα, δυσκολεύουν την επιβίωση μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης και ταυτόχρονα αυξάνουν την τιμή των ξενοδοχείων και των συνδεόμενων

<sup>76</sup> <https://www.espa.gr/el/Pages/ProclamationsFS.aspx?item=3617>

<sup>77</sup> [http://epan2.antonistokotita.gr/uploads/20210224\\_12h\\_trop\\_tour\\_idrysh.pdf](http://epan2.antonistokotita.gr/uploads/20210224_12h_trop_tour_idrysh.pdf)

<sup>78</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

<sup>79</sup> [https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20\\_09\\_Tourism\\_and\\_Greek\\_Economy\\_2018-2019.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20_09_Tourism_and_Greek_Economy_2018-2019.pdf)

<sup>80</sup> <https://sete.gr/el/stratigiki-gia-ton-tourismo/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/>

<sup>81</sup> <https://www.unwto.org/statistic/basic-tourism-statistics>

υπηρεσιών. Συγκεκριμένα το 2018 οι τιμές των ξενοδοχείων αυξήθηκαν κατά 6,2% σε σχέση με το 2017.<sup>82</sup>

### Κοινωνικό Περιβάλλον

Το κοινωνικό περιβάλλον αναφέρεται στις κοινωνικές και πολιτιστικές τάσεις που ενδέχεται να έχουν επιπτώσεις στη λειτουργία της επιχείρησης. Τέτοιοι παράγοντες είναι η διανομή του εισοδήματος, οι αλλαγές στον τρόπο ζωής του σύγχρονου ανθρώπου, ο καταναλωτισμός η θέση της γυναίκας στην εργασία, το επίπεδο μόρφωσης, οι μεταβολές των δημογραφικών στοιχείων, και άλλοι.<sup>83</sup>

Ο τουριστικός κλάδος συνδέεται με τις δημογραφικές τάσεις, τόσο τις εγχώριες όσο και τις παγκόσμιες, κυρίως των χωρών που αποτελούν τις κύριες χώρες προέλευσης. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση του πληθυσμού στις αναπτυσσόμενες χώρες με ταυτόχρονη υπογεννητικότητα στις αναπτυγμένες χώρες. Αυτό επηρεάζει θετικά τον κλάδο, καθώς οι οικογένειες με παιδιά ταξιδεύουν λιγότερο.<sup>84</sup>

Τεράστια σημασία πρέπει να δίνεται στην κουλτούρα τόσο την ελληνική όσο και των χωρών προέλευσης, καθώς προκύπτουν πολιτιστικές διαφορές μεταξύ των λαών, που έχουν επιρροή στην τουριστική αγορά. Οι κύριες αγορές της Ελλάδας είναι η Γερμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, οι ΗΠΑ, η Γαλλία, η Ιταλία και η Ρωσία. Ακόμη, ανάλογα τη χώρα προέλευσης, διαφέρει και το εισοδηματικό επίπεδο των τουριστών, το οποίο επηρεάζει τη διάρκεια των διακοπών και τη μέση δαπάνη.<sup>85</sup>

Επιπλέον, το μεταναστευτικό επηρεάζει τον τουρισμό, καθώς το έντονο μεταναστευτικό ρεύμα των τελευταίων ετών κάνει την Ελλάδα να μην είναι ασφαλής προορισμός στα μάτια κάποιων τουριστών. Στην Κόρινθο, συγκεκριμένα, λειτουργεί δομή φιλοξενίας / προσωρινής υποδοχής στο στρατόπεδο «Καλογερογιαννάκη».<sup>86</sup>

Σχετικά με την εκπαίδευση, λόγω των επιπέδων τουρισμού στην Ελλάδα, υπάρχουν δύο προπτυχιακά τμήματα ΑΕΙ στο Πανεπιστήμιο Πειραιά και στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου και κάποια τμήματα ΤΕΙ. Ταυτόχρονα, λειτουργούν και προγράμματα μεταπτυχιακών σπουδών για τον τουρισμό.<sup>87</sup>

---

<sup>82</sup> ΣΤΟΧΑΣΙΣ Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Α.Ε., 2019, «Κλαδικές Στοχεύσεις: Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις».

<sup>83</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

<sup>84</sup> Παρασίδου, Σ., 2013, «Μελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Μονάδας Εναλλακτικού Τουρισμού», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>85</sup> [https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20\\_07-Eiserxomenos- Tourismos Perifereiwn 2019.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20_07-Eiserxomenos- Tourismos Perifereiwn 2019.pdf)

<sup>86</sup> <https://migration.gov.gr/ris/perifereiakes-monades/domes/domi-korinthoy/>

<sup>87</sup> <https://aeitei.gr/omades.php?omada=689>

Τέλος, οι περιβαλλοντικές τάσεις που κυριαρχούν ολοένα και περισσότερο τα τελευταία έτη, επηρεάζουν και τον ξενοδοχειακό κλάδο. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι τουρίστες αναζητώντας πιο «πράσινες» λύσεις οδηγούνται προς νέα είδη τουρισμού, όπως ο εναλλακτικός τουρισμός, που οδηγεί στην ανάπτυξη και μη τουριστικών προορισμών.

### Τεχνολογικό Περιβάλλον

Το τεχνολογικό περιβάλλον αναφέρεται στις τεχνολογικές τάσεις και στα τεχνολογικά επιτεύγματα που έχουν επιρροή στην επιχείρηση και στη στρατηγική της. Τέτοιοι παράγοντες είναι η πρόσβαση σε τεχνολογία, δικαιοχρησία και πατέντες, η βελτίωση της παραγωγικότητας λόγω αυτοματισμού, οι δαπάνες για έρευνα και ανάπτυξη, οι νέοι τρόποι διανομής, η ικανότητα καινοτομίας, η τεχνολογία της πληροφορίας και της επικοινωνίας, και άλλοι.<sup>88</sup>

Η χρήση τεχνολογίας από μία ξενοδοχειακή επιχείρηση κρίνεται απαραίτητη για την επιβίωση της μονάδας. Σήμερα, η τεχνολογία διαδραματίζει σημαντικό ρόλο καθ' όλη τη διάρκεια οργάνωσης ενός ταξιδιού. Το διαδίκτυο αποτελεί το κύριο μέσο προώθησης προορισμών αλλά και επιχειρήσεων. Οι περισσότεροι ταξιδιώτες σήμερα αναζητούν προορισμούς, αξιοθέατα, καταλύματα και μέσα μεταφοράς διαδικτυακά και πραγματοποιούν τις κρατήσεις τους μέσω των ιστοσελίδων των επιχειρήσεων ή μέσω άλλων ιστοσελίδων (π.χ. [www.booking.com](http://www.booking.com)). Δηλαδή υπάρχει βελτίωση της διανομής με την βοήθεια των τεχνολογικών μέσων.

Ακόμη, σημαντικός είναι και ο ρόλος των μέσων κοινωνικής δικτύωσης (social media) και των εφαρμογών (applications), καθώς ολοένα και αυξάνεται η χρήση των smartphones και των tablets. Συγκεκριμένα, το 70% των ταξιδιωτών σήμερα έχει κάνει κάποια αναζήτηση μέσω του κινητού του. Όσον αφορά τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, αποτελούν τη τάση του τουρισμού με την μεγαλύτερη επιρροή. Πέρα από τη προώθηση των επιχειρήσεων με ελάχιστο κόστος διαφήμισης, προωθείται και η εμπειρία του κάθε τουρίστα ξεχωριστά, δίνοντας κίνητρο μάλιστα σε πολλούς τουρίστες για να διαλέξουν προορισμό με βάση το αν θα μπορέσουν να βγάλουν όμορφες φωτογραφίες για τα social media.<sup>89, 90</sup>

Τέλος, σχετικά με τη λειτουργία των ξενοδοχείων, η ευρεία χρήση της τεχνολογίας έχει βοηθήσει στον αυτοματισμό πολλών διαδικασιών. Με τη χρήση λογισμικών και πληροφοριακών

---

<sup>88</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

<sup>89</sup> <https://www.thinkwithgoogle.com/consumer-insights/consumer-trends/travel-research-process-make-a-plan-moments/>

<sup>90</sup>

<https://www.airnews.gr/2019/01/09/%CE%BF%CE%B9-%CE%BD%CE%AD%CE%B5%CF%82-%CF%84%CE%AC%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%8D-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%BF-2019/>

συστημάτων βελτιώνεται η διοικητική λειτουργία και παρέχεται καλύτερη εξυπηρέτηση στους πελάτες.

### 3.6.2 Μικρο-περιβάλλον – Ανάλυση του υποδείγματος των πέντε δυνάμεων του Porter <sup>91, 92</sup>

Ο κλάδος στον οποίο δραστηριοποιείται μια επιχείρηση αποτελεί το άμεσο περιβάλλον της. Ορίζεται ως το σύνολο των ομοειδών επιχειρήσεων, που βρίσκονται σε μία κοινή αγορά. Στην περίπτωση μας είναι ο ξενοδοχειακός κλάδος στον νομό Κορινθίας. Η ανάλυση του θα γίνει με το υπόδειγμα των πέντε δυνάμεων του Porter, το οποίο απεικονίζεται παρακάτω στην Εικόνα 4.



Εικόνα 4. Το υπόδειγμα των πέντε δυνάμεων του Porter

<sup>91</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

<sup>92</sup> Γεωργόπουλος, Ν., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Στρατηγική και Ποιότητα», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.



### Ένταση του ανταγωνισμού στις ήδη υπάρχουσες επιχειρήσεις

Η ένταση του υφιστάμενου ανταγωνισμού στον κλάδο είναι υψηλή. Δεδομένου ότι στην Κορινθία δραστηριοποιούνται λίγες ξενοδοχειακές μονάδες, σε συνδυασμό με τα χαμηλά ποσοστά πληρότητας και το γεγονός ότι το ξενοδοχειακό προϊόν δεν είναι ιδιαίτερα διαφοροποιημένο, αυτό οδηγεί στην αύξηση του ανταγωνισμού στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, με σκοπό τη βελτίωση της θέσης τους στην αγορά. Επιπλέον, υπάρχει σχετικά χαμηλό κόστος μετακίνησης για τους αγοραστές και υψηλά σταθερά κόστη και εμπόδια εξόδου, λόγω τους εξοπλισμού.

### Απειλή εισόδου νεο-εισερχόμενων επιχειρήσεων

Η απειλή εισόδου νέων επιχειρήσεων εξαρτάται από τα εμπόδια εισόδου του κλάδου και από την αντίδραση του υφιστάμενου ανταγωνισμού. Τα εμπόδια εισόδου μπορούμε να τα χαρακτηρίσουμε ως έντονα. Κατ' αρχάς, για μία τέτοια επένδυση απαιτούνται μεγάλα κεφάλαια, καθώς και τα κόστη κατασκευής μίας ξενοδοχειακής μονάδας και τα κόστη απόκτησης εξειδικευμένου εξοπλισμού είναι αρκετά υψηλά. Επιπλέον, οι υπάρχουσες επιχειρήσεις στον κλάδο, έχουν ήδη την τεχνογνωσία και τις διασυνδέσεις που τους επιτρέπει τη μείωση του κόστους λειτουργίας τους και την ανάπτυξη οικονομικών κλίμακας. Αυτό οδηγεί στην ανάγκη οι νέες επιχειρήσεις να προσφέρουν ένα διαφοροποιημένο προϊόν ώστε να μπορέσουν να προσελκύσουν πελάτες. Έτσι, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η απειλή εισόδου νέων επιχειρήσεων είναι χαμηλή.

### Απειλή από υποκατάστατα προϊόντα

Η απειλή από υποκατάστατα προϊόντα χαρακτηρίζεται μέτρια προς υψηλή. Ως υποκατάστατα του ξενοδοχειακού κλάδου ορίζονται ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα και εξοχικές κατοικίες φίλων. Η ύπαρξη κοντινών υποκατάστατων περιορίζει την κερδοφορία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, καθώς επιδρά στην τιμή.

### Διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών

Ως προμηθευτές των ξενοδοχείων ορίζονται αυτοί που προμηθεύουν τα ξενοδοχεία με τα απαραίτητα προϊόντα για τη λειτουργία του ξενοδοχείου, όπως τρόφιμα, ποτά και είδη ξενοδοχειακού εξοπλισμού. Η διαπραγματευτική δύναμη τους κρίνεται χαμηλή. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι υπάρχει μεγάλο πλήθος προμηθευτών και τα προϊόντα που προσφέρουν στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις δεν είναι διαφοροποιημένα. Έτσι, δεν μπορούν να ασκήσουν πίεση στους ξενοδόχους, ενώ ταυτόχρονα είναι εύκολη η μετακίνηση των αγοραστών σε κάποιον άλλον προμηθευτή. Επιπλέον, είναι δύσκολη η δυνατότητα κάθετης ολοκλήρωσης των

προμηθευτών προς τα εμπρός, καθώς είναι πιο περίπλοκος ο ξενοδοχειακός κλάδος και απαιτεί μεγάλα κεφάλαια και τεχνογνωσία.

### Διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών

Οι αγοραστές πιέζουν την επιχείρηση να μειώσει τις τιμές ή απαιτούν καλύτερη ποιότητα με τις ίδιες τιμές. Στην περίπτωση των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αγοραστές είναι οι μεμονωμένοι τουρίστες αλλά και οι τουριστικοί πράκτορες. Οι μεμονωμένοι τουρίστες διαθέτουν υψηλή διαπραγματευτική δύναμη λόγω της ύπαρξης του διαδικτύου, μέσω του οποίου παρέχεται μεγάλη πληροφόρηση και μπορεί να γίνει σύγκριση τιμών και ποιότητας. Όσον αφορά τους τουριστικούς πράκτορες, έχουν και αυτοί υψηλή διαπραγματευτική δύναμη, η οποία οφείλεται στο ότι λειτουργούν ως μεσάζοντες και είναι σημαντικό κομμάτι των καναλιών διανομής. Επιπλέον, η ομοιογένεια του ξενοδοχειακού προϊόντος αυξάνει ακόμα περισσότερο τη διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών. Έτσι, η διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών του ξενοδοχειακού κλάδου χαρακτηρίζεται ως υψηλή.

Με βάση την ανάλυση των πέντε δυνάμεων του Porter, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο κλάδος είναι ελκυστικός.

### **3.7 Ανάλυση εσωτερικού περιβάλλοντος<sup>93, 94</sup>**

Το εσωτερικό περιβάλλον αναφέρεται σε παραμέτρους που χαρακτηρίζουν την επιχείρηση και προσδίδουν μια ιδιαίτερη προσωπικότητα. Περιλαμβάνει την οργανωτική δομή, την κουλτούρα και τους πόρους της επιχείρησης. Η μελέτη του εσωτερικού περιβάλλοντος γίνεται με την ανάλυση SWOT. Η ανάλυση SWOT αποτελείται από στοιχεία του εσωτερικού περιβάλλοντος, βάσει των οποίων ανακύπτουν δυνάμεις (strengths) και αδυναμίες (weaknesses), αλλά και από στοιχεία του εξωτερικού περιβάλλοντος, που φανερώνουν πιθανές ευκαιρίες (opportunities) και απειλές (threats). Μέσω της ανάλυσης αυτής παρέχονται πληροφορίες για τη διαμόρφωση στρατηγικής της επιχείρησης, καθώς με βάση τις πληροφορίες που παρέχονται, τα στελέχη μπορούν να εξαλείψουν τις αδυναμίες, να ισχυροποιήσουν τις δυνάμεις, να προστατεύσουν την επιχείρηση από τις ενδεχόμενες απειλές και να εφαρμόσουν στρατηγική λαμβάνοντας υπόψη τις ευκαιρίες και τις απειλές. Παρακάτω, παρουσιάζεται η ανάλυση SWOT για την Corinthian Spirit Hotel A.E..

---

<sup>93</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

<sup>94</sup> Γεωργόπουλος, Ν., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Στρατηγική και Ποιότητα», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

### Δυνάμεις

- Ο επενδυτής Αλεξίου έχει εμπειρία και τεχνογνωσία στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, καθώς διαθέτει ήδη 2 ξενοδοχειακές μονάδες τεσσάρων αστέρων.
- Οι υπόλοιποι 3 επενδυτές κατάγονται και δραστηριοποιούνται στην Κορινθία και έχουν διασυνδέσεις τόσο με τις τοπικές αρχές όσο και με τοπικούς προμηθευτές.
- Οι επενδυτές διαθέτουν ένα σημαντικό μέρος από τα απαιτούμενα επενδυτικά κεφάλαια.
- Η τοποθεσία της υπό μελέτης ξενοδοχειακής μονάδας είναι αρκετά ευνοϊκή, καθώς η Κορινθία βρίσκεται δίπλα από της Αττική και μπορεί να προσελκύσει περισσότερους τουρίστες αλλά και προμηθευτές.

### Αδυναμίες

- Οι τρεις εκ των τεσσάρων επενδυτών δεν έχουν εμπειρία στον ξενοδοχειακό κλάδο.
- Η ξενοδοχειακή μονάδα θα είναι νέα σε λειτουργία και θα πρέπει να ανταγωνιστεί μονάδες με πολυετή εμπειρία στον χώρο.
- Μια τέτοια επένδυση απαιτεί υψηλό κόστος επένδυσης.

### Ευκαιρίες

- Η αύξηση του τουρισμού.
- Η χρήση του διαδικτύου ως κανάλι διανομής.
- Οι επιδοτήσεις ΕΣΠΑ, που ενισχύουν την ίδρυση και λειτουργία νέων τουριστικών μικρομεσαίων επιχειρήσεων.

### Απειλές

- Η υψηλή φορολογία που επιβάλλεται στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.
- Υψηλός ανταγωνισμός.
- Ύπαρξη κοντινών υποκατάστατων.
- Εξάρτηση από τους τουριστικούς πράκτορες.
- Το έντονο μεταναστευτικό ρεύμα των τελευταίων ετών.
- Η πανδημία covid-19 και ενδεχόμενοι νέοι περιορισμοί.

- Η διάβρωση των ακτών του Κορινθιακού κόλπου.<sup>95</sup>

### **3.8 Στρατηγική της επιχείρησης<sup>96, 97</sup>**

Στο σημείο αυτό, λαμβάνοντάς υπόψη και τα στοιχεία της ανάλυσης, κρίνεται αναγκαίο να προχωρήσουμε στη διαμόρφωση στρατηγικής για την επιχείρηση Corinthian Spirit Hotel. Η διαδικασία διαμόρφωσης στρατηγικής περιλαμβάνει τον προσδιορισμό της αποστολής της επιχείρησης, τον καθορισμό των αντικειμενικών σκοπών, την ανάπτυξη στρατηγικών και την ανάπτυξη πολιτικών.<sup>98</sup>

#### Αποστολή

Αποστολή της επιχείρησης είναι η παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλής ποιότητας στους πελάτες της, προσφέροντας τους μία μοναδική εμπειρία διακοπών στην Κορινθία, δίνοντας βάση στην ικανοποίηση των επιθυμιών κάθε επισκέπτη ξεχωριστά.

#### Αντικειμενικοί σκοποί

- Μείωση της εποχικότητας.
- Αύξηση των εσόδων κατά 5% ανά έτος για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας.
- Αύξηση της πληρότητας κατά 4% ανά έτος για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας.
- Μείωση του κόστους λειτουργίας κατά 2% κάθε έτος για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας.

#### Στρατηγικές

Οι στρατηγικές μιας εταιρείας διακρίνονται σε τρία επίπεδα. Υπάρχει η επιχειρησιακή στρατηγική, η επιχειρηματική στρατηγική και η λειτουργική στρατηγική.

#### Επιχειρησιακή στρατηγική

Η Corinthian Spirit Hotel τα πρώτα χρόνια λειτουργίας της θα ακολουθήσει επιχειρησιακή στρατηγική σταθεροποίησης συνέχισης με προσοχή. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η

---

<sup>95</sup> Λίτσας, Δ., 2009, «Οι ακτές της Κορινθίας: Φυσικές Διεργασίες και Ανθρώπινες Επιδράσεις», Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

<sup>96</sup> Wheelen, T., Hunger, J.D., Hoffman, A., Bamford, C., 2018, "Strategic Management and Business Policy, Globalization, Innovation, and Sustainability", 15th edition, Pearson.

<sup>97</sup> Γεωργόπουλος, Ν., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Στρατηγική και Ποιότητα», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>98</sup> Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

επιχείρηση είναι νέα στον κλάδο και επιθυμεί πρώτα να αποκτήσει σημαντικό μερίδιο αγοράς. Μετά το πέρας της πενταετίας θα επανεκτιμηθεί η επιχειρησιακή στρατηγική, για το αν θα μπορούσε να ακολουθήσει στρατηγική ανάπτυξης.

### Επιχειρηματική στρατηγική

Η επιχειρηματική στρατηγική της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας είναι αυτή της διαφοροποίησης. Η διαφοροποίηση επιτυγχάνεται μέσω της υψηλής ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, με δωμάτια υψηλής αισθητικής με θέα τη θάλασσα. Οι πελάτες στους οποίους απευθύνεται η Corinthian Spirit Hotel είναι μεσαίας και υψηλής εισοδηματικής τάξης, ώστε να έχουν τη δυνατότητα να ανταποκριθούν στο κόστος.

### Λειτουργική στρατηγική

- Ενεργή διαφήμιση.
- Στρατηγικές μάρκετινγκ μέσω διαδικτύου (π.χ. ιστοσελίδα της επιχείρησης, συνεργαζόμενες ιστοσελίδες, μέσα κοινωνικής δικτύωσης, κ.α.).
- Προγράμματα κοινωνικής ευθύνης.
- Διεύρυνση των υπηρεσιών ώστε να ικανοποιούν τις συνεχώς εξελισσόμενες ανάγκες των πελατών.

### Πολιτικές<sup>99, 100</sup>

Στα πλαίσια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας εφαρμόζονται οι εξής πολιτικές και κώδικες:

- Πολιτική διαχείρισης παραπόνων.
- Κώδικας δεοντολογίας και επιχειρηματικής συμπεριφοράς.
- Κώδικας δεοντολογίας για τα ανώτερα στελέχη.
- Κώδικας δεοντολογίας για την προστασία των δικαιωμάτων του ατόμου κατά την επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων του.
- Πολιτική περί κατάχρησης προνομιακών πληροφοριών.
- Πολιτική περί κρατήσεων.

---

<sup>99</sup> Κουσκουλή, Θ., 2014, «Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Ίδρυσης Εταιρείας Παροχής Καινοτομικών Τηλεπικοινωνιακών Υπηρεσιών», Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>100</sup> <https://www.lato.gr/gr/hotel-policies>

- Πολιτική περί ακυρώσεων και εγγύησης.
- Περιβαλλοντική πολιτική.
- Πολιτική ιδιωτικότητας.
- Πολιτική ποιότητας.
- Πολιτική διαχείρισης covid-19.

### 3.9 Ανάλυση Μάρκετινγκ

#### 3.9.1 Στρατηγικό Μάρκετινγκ – Διαδικασία STP <sup>101, 102</sup>

##### *Τμηματοποίηση (Segmentation)*

Η τμηματοποίηση της αγοράς (segmentation) γίνεται με βάση τα προσωπικά χαρακτηριστικά των πελατών με μερικά κριτήρια ή μεταβλητές. Τα κριτήρια αυτά κατηγοριοποιούνται σε γεωγραφικά κριτήρια, δημογραφικά κριτήρια, ψυχογραφικά κριτήρια και κριτήρια συμπεριφοράς. Η Corinthian Spirit Hotel θα ακολουθήσει μερική τμηματοποίηση (segment marketing), καθώς οι υπηρεσίες της παρέχονται σε διαφορετικά τμήματα της αγοράς.

- Γεωγραφική τμηματοποίηση

Η γεωγραφική τμηματοποίηση γίνεται με βάση τη χώρα προέλευση των ταξιδιωτών που μένουν στα ξενοδοχεία, σε αλλοδαπούς και ημεδαπούς. Σύμφωνα με τις πληροφορίες της ΕΛΣΤΑΤ, που παρουσιάστηκαν και παραπάνω, στην Κορινθία τα τελευταία έτη μέχρι το 2019 υπάρχει μια συνεχής αύξηση στις αφίξεις αλλοδαπών τουριστών, οι οποίοι ξεπερνούν το 50% των συνολικών αφίξεων. Όμοια είναι και η εικόνα όσον αφορά τις διανυκτερεύσεις. Οι διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών ταξιδιωτών ξεπερνούσαν το 60% των συνολικών. Το 2020, όμως, με την εμφάνιση της πανδημίας covid-19, τόσο οι αφίξεις όσο και οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών παρουσίασαν μείωση της τάξεως περίπου του 90%. <sup>103</sup>

- Δημογραφική τμηματοποίηση

<sup>101</sup> Μαλλiάρης, Π., 2012, «Εισαγωγή στο Μάρκετινγκ», Δ' έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.

<sup>102</sup> Γεωργακέλλος, Δ., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Μεθοδολογία Οικονομοτεχνικών Μελετών», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>103</sup> <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

Στα δημογραφικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνονται η ηλικία, το φύλο, το εισόδημα, το επάγγελμα και η απασχόληση, το επίπεδο μόρφωσης και η οικογενειακή κατάσταση. Όσον αφορά τις τουριστικές αφίξεις στον νομό Κορινθίας, περίπου το 56% είναι άντρες και οι κύριες ηλικιακές ομάδες είναι οι 20 – 39 με ποσοστό 45,4% και οι 40 – 59 με ποσοστό 42,6%. Σχετικά με την οικογενειακή κατάσταση, περίπου το 50% των ταξιδιωτών είναι έγγαμοι με παιδιά, το 37% άγαμοι και το 14% έγγαμοι χωρίς παιδιά. Αναφορικά με το επίπεδο μόρφωσης των τουριστών του νομού Κορινθίας, το μεγαλύτερο μέρος έχει λάβει ανώτερη ή ανώτατη εκπαίδευση, με ποσοστά 31,1% και 30,3%, αντίστοιχα. Ακολουθούν όσοι έχουν λάβει μέση εκπαίδευση, με 18,5% και οι κάτοχοι μεταπτυχιακών σπουδών, βασικής ή μικρότερης εκπαίδευσης και κατώτερης εκπαίδευσης με ποσοστά 8,4%, 5,9% και 5,9%, αντίστοιχα. Επιπλέον, το 64% είναι μισθωτοί και το 36% ελεύθεροι επαγγελματίες. Τέλος, όσον αφορά την εισοδηματική κατανομή, οι περισσότεροι έχουν καθαρές μηνιαίες απολαβές 1.000€ – 2.999€, συγκεκριμένα το 59,4%, και ακολουθούν όσοι έχουν εισόδημα μικρότερο των 1.000€ με ποσοστό 19,8%, όσοι έχουν εισόδημα 3.000€ – 4.999€ με ποσοστό 16,7% και όσοι έχουν εισόδημα ανώτερο των 5.000€ με μόλις 4,2%.<sup>104</sup>

- Ψυχογραφική τμηματοποίηση

Η ψυχογραφική τμηματοποίηση γίνεται με βάση κριτήρια που αφορούν την κοινωνική τάξη, την προσωπικότητα, τον τρόπο ζωής και τα οφέλη που λαμβάνουν οι τουρίστες από το τουριστικό προϊόν. Συγκεκριμένα, στην Κορινθία το 45% των τουριστών ανήκει στη μεσαία κοινωνική τάξη, το 35% στην ανώτερη κοινωνική τάξη και το 20% στην κατώτερη κοινωνική τάξη. Ακόμη, είναι άξιο αναφοράς ότι πάνω από το 80% των επισκεπτών ταξιδεύουν στην Κορινθία για διακοπές – αναψυχή.<sup>105</sup>

- Συμπεριφορική τμηματοποίηση

Τα κριτήρια συμπεριφοράς έχουν να κάνουν με την ένταση της χρήσης, τον τρόπο χρήσης, τη μάρκα και την τιμή του προϊόντος. Στοιχεία συμπεριφορικά με τα οποία μπορούμε να εξάγουμε συμπεράσματα είναι η διάρκεια των διακοπών, η μέση κατά κεφαλή δαπάνη και ο λόγος διακοπών. Συγκεκριμένα, στην Κορινθία πάνω από το 80% επισκέπτεται τον νομό για διακοπές – αναψυχή και μόλις το 11% για επαγγελματικούς λόγους και η μέση διάρκεια παραμονής ανέρχεται στις 7 περίπου ημέρες.<sup>106</sup> Όσον αφορά τη μέση κατά κεφαλή δαπάνη και την τιμή, δεν υπάρχουν στοιχεία για την

<sup>104</sup> [http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00\\_Research\\_Results\\_Corinthia\\_final\\_F9769.pdf](http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00_Research_Results_Corinthia_final_F9769.pdf)

<sup>105</sup> [http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00\\_Research\\_Results\\_Corinthia\\_final\\_F9769.pdf](http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00_Research_Results_Corinthia_final_F9769.pdf)

<sup>106</sup> [http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00\\_Research\\_Results\\_Corinthia\\_final\\_F9769.pdf](http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00_Research_Results_Corinthia_final_F9769.pdf)

Κορινθία και θα θεωρήσουμε ότι η εικόνα τους είναι όμοια με αυτή για τα μεγέθη για την Πελοπόννησο. Σύμφωνα με το ΙΝΣΕΤΕ, η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση στην Περιφέρεια Πελοποννήσου για το έτος 2019 ήταν 64€ και ειδικότερα η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση για τις κύριες χώρες προέλευσης, που ήταν η Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία και οι ΗΠΑ ήταν 84€, 71€, 61€ και 56€, αντίστοιχα. Τέλος, σχετικά με την τιμή, στα ξενοδοχεία τεσσάρων αστέρων στην Περιφέρεια Πελοποννήσου η τιμή ενός ξενοδοχειακού δωματίου για το 2019 ήταν κατά μέσο όρο 107€.<sup>107</sup>

### Στόχευση (Targeting)

Η στρατηγική στόχευσης που θα ακολουθήσει η Corinthian Spirit Hotel είναι αυτή του διαφοροποιημένου μάρκετινγκ. Η επιχείρηση δηλαδή θα αναπτύξει διαφορετικά μείγματα μάρκετινγκ για κάθε παρεχόμενη υπηρεσία. Παρακάτω στην Εικόνα 5 φαίνονται οι παρεχόμενες υπηρεσίες της ξενοδοχειακής μονάδας.



*Εικόνα 5. Παρεχόμενες υπηρεσίες της Corinthian Spirit Hotel*

Παρακάτω στην Εικόνα 6 βλέπουμε ότι η ξενοδοχειακή μονάδα για τα πρώτα έτη λειτουργίας της θα ακολουθήσει Market Specialization, καθώς παρέχει τρεις υπηρεσίες στην αγορά της Ελλάδας και της Ευρώπης. Μετά το πέρας της πρώτης πενταετίας θα εξεταστεί το αν θα επεκταθεί στο να προσελκύσει πελάτες και από τον υπόλοιπο κόσμο.

<sup>107</sup> [https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/12/20-12\\_Peloponnese.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/12/20-12_Peloponnese.pdf)



	Ελλάδα	Ευρώπη	Υπόλοιπος Κόσμος
Διαμονή μεμονωμένων πελατών			
Διαμονή γκρουπ			
Διοργάνωση συνεδρίων			

*Εικόνα 6. Market Specialization της Corinthian Spirit Hotel*

### Τοποθέτηση (Positioning)

Η στρατηγική τοποθέτησης που θα υιοθετήσει η ξενοδοχειακή μονάδα Corinthian Spirit Hotel είναι αυτή της σχέσης τιμής – ποιότητας (price and quality strategy). Το ξενοδοχειακό προϊόν που προσφέρεται από την επιχείρηση είναι υψηλής ποιότητας σε προσιτές τιμές. Παρακάτω, στην Εικόνα 7, απεικονίζεται η ακριβής τοποθέτηση της επιχείρησης σε σχέση με τις ξενοδοχειακές μονάδες ίδιας κατηγορίας (τεσσάρων αστέρων) του νομού Κορινθίας.

		Price		
		More	The same	Less
Benefits	More		<b>More for the same</b>	
	The same			
	Less			

Εικόνα 7. Τοποθέτηση της Corinthian Spirit Hotel στην αγορά

### 3.9.2 Τακτικό Μάρκετινγκ – Μείγμα Μάρκετινγκ

Στο σημείο αυτό κρίνεται απαραίτητο να παρουσιαστεί το μείγμα μάρκετινγκ της Corinthian Spirit Hotel. Δεδομένου ότι η επιχείρηση παρέχει υπηρεσίες, τα στοιχεία που περιλαμβάνει το μείγμα μάρκετινγκ είναι γνωστά ως 7Ps και είναι το προϊόν (Product), η διανομή (Place), η προώθηση (Promotion), η τιμή (Price), το προσωπικό (People), το φυσικό περιβάλλον (Physical Evidence) και οι διεργασίες (Process).<sup>108</sup>

#### Προϊόν (Product)

Η Corinthian Spirit Hotel παρέχει υπηρεσίες διαμονής, οι οποίες αποτελούν την κύρια δραστηριότητα της επιχείρησης. Συγκεκριμένα, υπάρχουν δίκλινα δωμάτια, τρίκλινα δωμάτια και σουίτες χωρητικότητας έως 3 ατόμων. Οι παροχές των δωματίων αναλυτικά παρουσιάζονται στον Πίνακα 16. Ακόμη παρέχονται υπηρεσίες εστίασης, καθώς λειτουργεί cafe bar restaurant. Επιπλέον, στο ξενοδοχείο υπάρχει αίθουσα συνεδριάσεων όπου

<sup>108</sup> Γεωργακέλλος, Δ., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Μεθοδολογία Οικονομοτεχνικών Μελετών», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

διοργανώνονται συνέδρια. Τέλος, στον Πίνακα 17 απεικονίζονται και οι πρόσθετες παροχές του ξενοδοχείου.

Ντουλάπα
Συσκευή καφέ/τσάι
Μίνι μπαρ
Κλιματισμός / Θέρμανση
Θυρίδα ασφαλείας
Επιφάνεια εργασίας
Καθιστικό
Τηλέφωνο
Τηλεόραση
Tablet
Υπηρεσία αφύπνισης
Τουαλέτα
Μπανιέρα ή ντους
Στεγνωτήρας μαλλιών
Προϊόντα περιποίησης
Πετσέτες
Παντόφλες
Υπηρεσία δωματίου
Υπηρεσία καθαριότητας

*Πίνακας 16. Παροχές δωματίων*

24ώρη υποδοχή
Δωρεάν χώρος στάθμευσης
Παροχή ηλεκτρονικού υπολογιστή
Δωρεάν Wi-Fi
Υπηρεσίες μεταφοράς μέσω συνεργατών
Υπηρεσίες ενοικίασης αυτοκινήτου μέσω συνεργατών

*Πίνακας 17. Πρόσθετες παροχές ξενοδοχείου*

### Διανομή (Place)

Με τον όρο διανομή αναφερόμαστε στον τρόπο με τον οποίο το «προϊόν» φτάνει στον καταναλωτή. Στην περίπτωση της Corinthian Spirit Hotel τα κανάλια διανομής είναι:

- Η ιστοσελίδα του ξενοδοχείου που διαθέτει πλατφόρμα online κράτησης.
- Τα συνεργαζόμενα τουριστικά γραφεία και οι ταξιδιωτικοί πράκτορες.
- Οι συνεργαζόμενες ιστοσελίδες (π.χ. [www.booking.com](http://www.booking.com)).
- Η απευθείας επικοινωνία με το ξενοδοχείο μέσω e-mail ή τηλεφώνου.

### Προώθηση (Promotion)

Για την προώθηση της επιχείρησης, η Corinthian Spirit Hotel θα χρησιμοποιήσει το διαδίκτυο και την διαδικτυακή διαφήμιση. Κατ' αρχάς, η ιστοσελίδα της επιχείρησης θα στηθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να εμφανίζεται από τις πρώτες επιλογές στις μηχανές αναζήτησης. Για παράδειγμα, όταν κάποιος χρησιμοποιεί στις μηχανές αναζήτησης τις λέξεις κλειδιά που έχει θέσει η επιχείρηση τότε θα εμφανίζεται και η διαφήμιση της ξενοδοχειακής μονάδας.<sup>109</sup>

Επιπλέον, η επιχείρηση θα χρησιμοποιήσει για την προώθηση της τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (social media). Η Corinthian Spirit Hotel μέσω των λογαριασμών της σε Facebook και Instagram, θα αναρτά φωτογραφίες και βίντεο από την ξενοδοχειακή μονάδα, θα κάνει χορηγούμενες διαφημίσεις και τέλος, θα προωθεί τις πωλήσεις μέσω διαγωνισμών που θα

<sup>109</sup> Ανδριανή, Σ., 2010, «Προώθηση Υπηρεσιών μέσω Διαδικτύου: Μελέτη περίπτωσης διαδικτυακού ασφαλιστικού πρακτορείου, εξέταση αποδοτικότητας διαδικτυακής διαφήμισης μέσω Google-adwords», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

αναρτώνται στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, τόσο στα δικά της όσο και από μων με πολλούς ακολούθους (influencers).

Τα παραπάνω αφορούν την προώθηση σε μεμονωμένους ταξιδιώτες. Όσον αφορά τα γκρουπ, η Corinthian Spirit Hotel χρησιμοποιεί τις δημόσιες σχέσεις με τα τουριστικά γραφεία και τους ταξιδιωτικούς πράκτορες.

### Τιμή (Price)

Η τιμολογιακή πολιτική που θα χρησιμοποιήσει η Corinthian Spirit Hotel διαμορφώνεται με βάση την τιμολόγηση των ανταγωνιστριών ξενοδοχειακών μονάδων (price leadership strategy). Ακόμη, το ξενοδοχείο θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και διακρίνεται σε 3 επιμέρους σεζόν. Συγκεκριμένα, high season με διάρκεια από 01/06 έως 31/08, mid season με διάρκεια από 01/04 έως 31/05 και 01/09 έως 30/09 και low season με διάρκεια από 01/10 έως 31/03. Έτσι, μελετώντας τον ανταγωνισμό, προκύπτουν οι τιμές για τα δωμάτια της ξενοδοχειακής μονάδας, οι οποίες παρουσιάζονται στον Πίνακα 18.

Δωμάτιο	low season	mid season	high season
Δίκλινο δωμάτιο	89 €	109 €	149 €
Τρίκλινο δωμάτιο	109 €	129 €	169 €
Σουίτα	134 €	154 €	194 €

Πίνακας 18. Τιμές δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel

Όσον αφορά την αίθουσα συνεδριάσεων, η τιμή ανά ημέρα είναι σταθερή όλη τη διάρκεια του έτους και παρουσιάζεται στον Πίνακα 19, που ακολουθεί.

	low season	mid season	high season
Αίθουσα συνεδριάσεων	600 €	600 €	600 €

Πίνακας 19. Τιμές αίθουσας συνεδριάσεων της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel

### Προσωπικό (People)

Με τον όρο people αναφερόμαστε τόσο στο ανθρώπινο δυναμικό της ξενοδοχειακής μονάδας όσο και στους ταξιδιώτες που διαμένουν σε αυτήν. Αυτό συμβαίνει λόγω της φύσης της υπηρεσίας, όπου η αντιλαμβανόμενη ποιότητα του πελάτη εξαρτάται από την επικοινωνία και την αλληλεπίδραση του προσωπικού της επιχείρησης με τον πελάτη. Έτσι, η Corinthian Spirit Hotel εστιάζει στην πρόσληψη εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού με την κατάλληλη μόρφωση. Συγκεκριμένα, το προσωπικό της επιχείρησης διαχωρίζεται σε διοικητικό προσωπικό, το οποίο δεν έρχεται σε επαφή με τους πελάτες και σε προσωπικό που έρχεται σε άμεση επαφή με τους πελάτες (π.χ. τμήμα υποδοχής).

### Φυσικό περιβάλλον (Physical Evidence)

Ως φυσικό περιβάλλον ορίζεται οποιοδήποτε υλικό ο πελάτης βλέπει και αλληλοεπιδρά μαζί του μέσα στην επιχείρηση.<sup>110</sup> Στην περίπτωση της Corinthian Spirit Hotel, physical evidence θεωρείται κατ' αρχάς το ίδιο το ξενοδοχείο, όπου παρέχεται η υπηρεσία, και κατ' επέκταση, ο υλικός εξοπλισμός του ξενοδοχείου. Επιπλέον, στο φυσικό περιβάλλον ανήκει και η εμφάνιση του προσωπικού, η οποία πρέπει να είναι περιποιημένη και όμοια.

### Διεργασίες (Process)

Οι διεργασίες είναι όλα όσα γίνονται και δεν αντιλαμβάνεται ο πελάτης ώστε να λάβει υπηρεσίες μιας συγκεκριμένης υψηλής ποιότητας. Για την καλύτερη λειτουργία της, η επιχείρηση θα λειτουργεί με βάση το σύστημα διαχείρισης υγιεινής και ασφάλειας (HACCP) και θα πιστοποιηθεί κατά:<sup>111, 112, 113, 114</sup>

- ISO 9.001 – Συστήματα διαχείρισης ποιότητας.
- ISO 14001 – Συστήματα περιβαλλοντικής διαχείρισης.
- ISO 22.000 – Συστήματα διαχείρισης ασφάλειας τροφίμων.
- ISO 22.483 – Συστήματα διαχείρισης τουρισμού και συναφών υπηρεσιών.

<sup>110</sup> <https://www.business.qld.gov.au/running-business/marketing-sales/marketing-promotion/marketing-basics/seven-ps-marketing>

<sup>111</sup> Δερβιτσιώτης, Κ., Λαγοδήμος, Α., 2007, «Ανταγωνιστικότητα των Επιχειρήσεων Ανάλυση – Βελτίωση – Στρατηγικές», Β' έκδοση, Αθήνα: Οικονομική Βιβλιοθήκη.

<sup>112</sup> <https://www.tuv-nord.com/gr/el/pistopoiisi/pistopoiisi-systimaton/xenodocheia-ypiresies-epitheorisis-pistopoiisis-kai-ekpaideyisis/>

<sup>113</sup> <https://www.sertifikasyon.com/el/hizmet/iso-22483-2020-turizm-ve-ilgili-hizmetler-yonetim-sistemi/>

<sup>114</sup> <https://www.bsigroup.com/en-GB/iso-28000-supply-chain-security-management/>

- ISO 27.001 – Συστήματα διαχείρισης ασφάλειας πληροφοριών.
- ISO 28.000 – Συστήματα διαχείρισης ασφάλειας στην εφοδιαστική αλυσίδα.
- ISO 45.001 – Υγεία και ασφάλεια στην εργασία.

### 3.9.3 Προϋπολογισμός των εσόδων

Τα έσοδα της Corinthian Spirit Hotel προέρχονται από τις διανυκτερεύσεις στα δωμάτια του ξενοδοχείου, από την ενοικίαση της αίθουσας συνεδριάσεων και την ενοικίαση του cafe bar restaurant, που βρίσκεται στο ξενοδοχείο.

Εκτιμούμε ότι η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα θα αποκτήσει μερίδιο αγοράς της τάξεως του 1,5% για την αγορά της Κορινθίας για το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας της και για κάθε έτος θα υπάρχει αύξηση 0,3%.

2023	2024	2025	2026	2027
1,5%	1,8%	2,1%	2,4%	2,7%

*Πίνακας 20. Μερίδιο αγοράς της Corinthian Spirit Hotel για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας*

Έτσι, οι εκτιμώμενες διανυκτερεύσεις για τα έτη 2023 έως 2027 είναι περίπου 9.085, 10.750, 12.360, 13.920 και 15.430, αντίστοιχα. Επιπλέον, κάνουμε την παραδοχή ότι οι εκτιμώμενες διανυκτερεύσεις κατανέμονται κατά 40% στη low season, κατά 30% στη mid season και κατά 30% high season. Έτσι, στον Πίνακα 21, που ακολουθεί, φαίνονται οι διανυκτερεύσεις για την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα και η κατανομή τους.

Διανυκτερεύσεις	2023	2024	2025	2026	2027
low season	3.634	4.300	4.944	5.568	6.172
mid season	2.726	3.225	3.708	4.176	4.629
high season	2.726	3.225	3.708	4.176	4.629
<b>Σύνολο</b>	<b>9.085</b>	<b>10.750</b>	<b>12.360</b>	<b>13.920</b>	<b>15.430</b>

Πίνακας 21. Εκτιμώμενες διανυκτερεύσεις στην ξενοδοχειακή μονάδα Corinthian Spirit Hotel για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας

Χρησιμοποιώντας τη μέση τιμή ανά δωμάτιο για κάθε σεζόν, η οποία υπολογίζεται στα 111 €, 131 €, 171 € για τη low season, mid season και high season, αντίστοιχα, προκύπτουν τα κατά προσέγγιση έσοδα της επιχείρησης για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας της. Τα έσοδα αυτά παρουσιάζονται στον Πίνακα 22, που βρίσκεται παρακάτω. Αξιοσημείωτο είναι ότι η Corinthian Spirit Hotel ξεκινάει με έσοδα άνω του ενός εκατομμυρίου ευρώ από την πρώτη χρονιά λειτουργίας της και μέχρι το 2027 τα έσοδα αυτά αναμένεται να έχουν ξεπεράσει τα δύο εκατομμύρια ευρώ.

	2023	2024	2025	2026	2027
low season	402.163 €	475.867 €	547.136 €	616.192 €	683.035 €
mid season	356.132 €	421.400 €	484.512 €	545.664 €	604.856 €
high season	465.152 €	550.400 €	632.832 €	712.704 €	790.016 €
<b>Σύνολο</b>	<b>1.223.500 €</b>	<b>1.447.700 €</b>	<b>1.664.500 €</b>	<b>1.874.500 €</b>	<b>2.078.000 €</b>

Πίνακας 22. Έσοδα από τα δωμάτια της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel

Δεύτερη πηγή εσόδων για την Corinthian Spirit Hotel αποτελούν τα έσοδα από την ενοικίαση της αίθουσας συνεδριάσεων. Γίνεται παραδοχή ότι για το πρώτο έτος λειτουργίας η αίθουσα θα ενοικιαστεί 130 ημέρες και για τα επόμενα έτη οι ημέρες θα αυξάνονται κατά 20%. Συνεπώς, με βάση και την τιμή ανά ημέρα που είναι 600 € ανά ημέρα, όπως προαναφέρθηκε, προκύπτουν τα έσοδα από την αίθουσα συνεδριάσεων που παρουσιάζονται στον Πίνακα 23, στη συνέχεια.



	2023	2024	2025	2026	2027
Ημέρες	130	156	187	225	270
<b>Έσοδα</b>	<b>78.000 €</b>	<b>93.600 €</b>	<b>112.200 €</b>	<b>135.000 €</b>	<b>162.000 €</b>

*Πίνακας 23. Έσοδα από την αίθουσα συνεδριάσεων της Corinthian Spirit Hotel*

Τέλος, όσον αφορά το cafe bar restaurant που βρίσκεται εντός του ξενοδοχείου, η ξενοδοχειακή μονάδα το εκμισθώνει στην αλυσίδα καταστημάτων εστίασης των αδερφών Δημητρόπουλων, που διαθέτει ήδη την τεχνογνωσία και την εμπειρία στον χώρο της εστίασης. Το ύψος του ενοικίου για τα πρώτα 2 χρόνια αναμένεται να είναι 2.000 € ανά μήνα και έπειτα θα αυξηθεί στα 3.000 € ανά μήνα, λόγω της αναμενόμενης αύξησης της πληρότητας του ξενοδοχείου. Επιπλέον, το cafe bar restaurant θα εξυπηρετεί και πελάτες που δεν θα είναι ένοικοι του ξενοδοχείου. Στον πίνακα 24 που βρίσκεται παρακάτω, απεικονίζονται τα έσοδα από την εκμίσθωση.

	2023	2024	2025	2026	2027
Μίσθωμα ανά μήνα	2.000 €	2.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
<b>Έσοδα</b>	<b>24.000 €</b>	<b>24.000 €</b>	<b>36.000 €</b>	<b>36.000 €</b>	<b>36.000 €</b>

*Πίνακας 24. Έσοδα από την εκμίσθωση του cafe bar restaurant της Corinthian Spirit Hotel*

Με βάση όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, στον Πίνακα 25, που ακολουθεί, παρουσιάζονται συγκεντρωτικά τα συνολικά έσοδα της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας. Άξιο αναφοράς είναι ότι η επιχείρηση από το πρώτο έτος λειτουργίας εκτιμάται ότι θα έχει έσοδα μεγαλύτερα του ενός εκατομμυρίου ευρώ, τα οποία θα έχουν συνεχώς ανοδική πορεία και συγκεκριμένα το 2026 και το 2027 θα ξεπερνούν τα δύο εκατομμύρια ευρώ.

	2023	2024	2025	2026	2027
Έσοδα από δωμάτια	1.223.500 €	1.447.700 €	1.664.500 €	1.874.500 €	2.078.000 €
Έσοδα από αίθουσα συνεδριάσεων	78.000 €	93.600 €	112.200 €	135.000 €	162.000 €
Έσοδα από εκμισθώσεις	24.000 €	24.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €
<b>Συνολικά έσοδα</b>	<b>1.325.500 €</b>	<b>1.565.300 €</b>	<b>1.812.700 €</b>	<b>2.045.500 €</b>	<b>2.276.000 €</b>

Πίνακας 25. Συνολικά έσοδα της Corinthian Spirit Hotel

### 3.9.4 Προϋπολογισμός του κόστους μάρκετινγκ

Όσον αφορά τον προσδιορισμό του κόστους μάρκετινγκ, θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του ποσοστού επί των πωλήσεων. Συγκεκριμένα, εκτιμάται ότι για το 2023 και το 2024 το ποσοστό αυτό θα είναι 3% και τα επόμενα έτη, όπου η επιχείρηση θα έχει αποκτήσει μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς και θα είναι ευρέως γνωστή το ποσοστό θα μειωθεί και θα είναι 2%. Έτσι, προκύπτει το κόστος μάρκετινγκ για την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα, το οποίο παρουσιάζεται στον Πίνακα 26, που βρίσκεται παρακάτω.

	2023	2024	2025	2026	2027
Ποσοστό επί των συνολικών εσόδων	3%	3%	2%	2%	2%
<b>Κόστος μάρκετινγκ</b>	<b>39.700 €</b>	<b>47.000 €</b>	<b>36.300 €</b>	<b>40.900 €</b>	<b>45.500 €</b>

Πίνακας 26. Συνολικό κόστος μάρκετινγκ της Corinthian Spirit Hotel

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

### 4.1 Επιλογή πρώτων υλών

Η σωστή διαχείριση των πρώτων υλών αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την εύρυθμη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας. Ως πρώτες ύλες ορίζονται οι ακατέργαστες, ημικατεργασμένες και κατεργασμένες βιομηχανικές πρώτες ύλες, τα βοηθητικά υλικά αλλά και οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, όπως, νερό, ενέργεια, κ.α..<sup>115</sup> Συγκεκριμένα, οι κατηγορίες των πρώτων υλών για την Corinthian Spirit Hotel είναι τα προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας, τα προϊόντα προσωπικής υγιεινής, η γραφική ύλη, οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και λοιπά εφόδια και πρώτες ύλες. Η επιλογή και η διαχείριση των πρώτων υλών γίνεται από το τμήμα προμηθειών του ξενοδοχείου με βάση τις προδιαγραφές της επιχείρησης και τις προδιαγραφές των συστημάτων ISO, με τα οποία θα πιστοποιηθεί η επιχείρηση και γενικότερα δίνεται έμφαση στην ποιότητα των πρώτων υλών. Τέλος, θα προτιμώνται προμηθευτές κυρίως από την τοπική αγορά της Κορινθίας, οι οποίοι τηρούν τα πρότυπα που έχει θέσει η Corinthian Spirit Hotel.

Όσον αφορά τα προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας, αυτά αφορούν όλα τα προϊόντα που χρησιμοποιούνται για τον καθαρισμό τόσο των εσωτερικών όσο και των εξωτερικών χώρων της ξενοδοχειακής μονάδας. Δηλαδή, περιλαμβάνουν απορρυπαντικά, πολυκαθαριστικά, εργαλεία καθαρισμού, κ.α.. Η προμήθεια των συγκεκριμένων υλικών θα γίνεται από την εταιρεία Paper Trade, που εδρεύει στην Κόρινθο και εμπορεύεται προϊόντα καθαρισμού, και χαρτικά επαγγελματικής χρήσης, αναλώσιμα προϊόντα και προϊόντα HORECA καθώς και εξοπλισμό υγιεινής και επαγγελματικού αρωματισμού.<sup>116</sup>

Ένα άλλο είδος πρώτων υλών είναι τα προϊόντα προσωπικής υγιεινής. Στα προϊόντα αυτά περιλαμβάνονται αφρόλουτρα, σαμπουάν, σαπούνια, σκουφάκια μπάνιου, παντόφλες μίας χρήσης, κ.α.. Σχετικά με τη συγκεκριμένη κατηγορία πρώτων υλών, δεν δραστηριοποιείται κάποιος στον νομό Κορινθίας. Έτσι, επιλέγεται η εταιρεία Γαλανός, που βρίσκεται στην Νίκαια Αττικής. Αξίζει να σημειωθεί ότι θα γίνει ειδική συμφωνία με την επιχείρηση και οι συσκευασίες των προϊόντων θα φέρουν το λογότυπο της Corinthian Spirit Hotel.<sup>117</sup>

Σχετικά με την γραφική ύλη, αυτή είναι απαραίτητη τόσο για τα διοικητικά γραφεία της ξενοδοχειακής μονάδας, όσο και για την υποδοχή και την αίθουσα συνεδριάσεων. Στην γραφική

---

<sup>115</sup> Καρβούνης, Σ., 2006, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.

<sup>116</sup> <https://www.paper-trade.gr/>

<sup>117</sup> <https://www.skgalanos.gr/>

ύλη περιλαμβάνονται χαρτικά, μελάνια για τους εκτυπωτές, στυλό, κ.α.. Η Corinthian Spirit Hotel θα συνάψει συνεργασία με το βιβλιοχαρτοπωλείο Οικονόμου, που έχει αλυσίδα καταστημάτων στην Κορινθία και θα μπορεί να καλύπτει τις ανάγκες της επιχείρησης άμεσα.

118

Τέλος, όσον αφορά τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, είναι απαραίτητες για τη σωστή λειτουργία της επιχείρησης. Οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας που θα χρησιμοποιήσει η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα είναι το ηλεκτρικό ρεύμα, το τηλέφωνο – διαδίκτυο και το νερό. Για την ηλεκτρική ενέργεια, η οποία θα χρησιμοποιείται σε όλες τις λειτουργίες του ξενοδοχείου, πάροχος θα είναι η επιχείρηση Nrg. Σχετικά με τις τηλεπικοινωνίες και το διαδίκτυο, η σημασία τους είναι ιδιαίτερα υψηλή, τόσο για την λειτουργία όσο και για τους πελάτες της ξενοδοχειακής μονάδας. Η Corinthian Spirit Hotel θα χρησιμοποιήσει πακέτο της Cosmote, που της εξασφαλίζει κάλυψη σε όλη την έκταση του ξενοδοχείου. Τέλος, σχετικά με την παροχή νερού, θα παρέχεται από την αρμόδια εταιρεία ύδρευσης, δηλαδή τη Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Κορίνθου (Δ.Ε.Υ.Α.ΚΟΡ.).

## **4.2 Πρόγραμμα προμηθειών**

Η συχνότητα προμήθειας των πρώτων υλών επηρεάζεται από την ευπάθεια των πρώτων υλών και τον τρόπο αποθήκευσής τους. Στην περίπτωση της Corinthian Spirit Hotel, οι πρώτες ύλες της δεν χρειάζονται κάποια ιδιαίτερη μεταχείριση για αυτό και η εταιρεία κάνει μηνιαίες παραγγελίες με βάση τις ανάγκες της και την πληρότητα της, τόσο σε προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας, όσο και σε προϊόντα προσωπικής υγιεινής και γραφική ύλη.

Για να γίνεται καλύτερη διαχείριση των προμηθειών κατά την παραλαβή, οι τρεις προμηθευτές φέρνουν τις παραγγελίες οι ίδιοι, με δικά τους μέσα, στο ξενοδοχείο σε διαφορετικές ημερομηνίες. Συγκεκριμένα, για τα προϊόντα καθαρισμού η παραλαβή από την Paper Trade γίνεται την 1<sup>η</sup> ημέρα κάθε μήνα και η παραγγελία των ποσοτήτων την 28<sup>η</sup> μέρα του προηγούμενου μήνα. Επιπλέον, η παραλαβή των προϊόντων προσωπικής υγιεινής από την εταιρεία Γαλανός γίνεται την 10<sup>η</sup> μέρα του μήνα, ενώ η παραγγελία των ποσοτήτων έχει προηγηθεί 2 μέρες και γίνεται την 8<sup>η</sup> μέρα του μήνα. Αντίστοιχα, η επιχείρηση Οικονόμου παραδίδει την 20<sup>η</sup> ημέρα την γραφική ύλη, σύμφωνα με την παραγγελία που έχει γίνει την 18<sup>η</sup> ημέρα κάθε μήνα.

---

<sup>118</sup> <https://www.oikonomou-shop.gr/>

### 4.3 Υπολογισμός κόστους πρώτων υλών

Για τον υπολογισμό του κόστους των πρώτων υλών πρέπει να ληφθεί υπόψη η τιμή και η ποσότητα αυτών. Για τα προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας, τα προϊόντα προσωπικής υγιεινής και την γραφική ύλη, όπως προαναφέρθηκε η προμήθεια τους γίνεται σε μηνιαία βάση και οι ποσότητες διαφέρουν αναλόγως τις ανάγκες που έχει η Corinthian Spirit Hotel τον συγκεκριμένο μήνα. Έτσι, για αυτές τις τρεις κατηγορίες πρώτων υλών θα χρησιμοποιηθεί μια μέση μηνιαία τιμή.

Συγκεκριμένα, το κόστος προμήθειας των προϊόντων συντήρησης και καθαριότητας από την Paper Trade για το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας θα είναι κατά μέσο όρο 1.100 € ανά μήνα.<sup>119</sup> Το μέσο μηνιαίο κόστος για τα προϊόντα προσωπικής υγιεινής για το 2023 θα είναι στα 2.200 € ανά μήνα.<sup>120, 121</sup> Τέλος, το κόστος για την προμήθεια των γραφικών υλών μηνιαίως αναμένεται να κυμαίνεται στα 150 € περίπου.<sup>122</sup>

Όσον αφορά τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, το μέσο μηνιαίο κόστος τους επηρεάζεται από την κατανάλωση της ξενοδοχειακής μονάδας. Συγκεκριμένα, για την ηλεκτρική ενέργεια η Corinthian Spirit Hotel χρησιμοποιεί το πακέτο της Nrg για επιχειρήσεις «4BUSINESS 2» με πάγια χρέωση 9 ευρώ ανά μήνα και χρέωση ενέργειας 0,0698 ευρώ ανά kWh. Έτσι, το μέσο μηνιαίο κόστος για ηλεκτρική ενέργεια υπολογίζεται στα 1.600 € ανά μήνα.<sup>123, 124</sup> Για τις τηλεπικοινωνίες και το διαδίκτυο της ξενοδοχειακής μονάδας, επιλέγεται το συμβόλαιο «COSMOTE Business One | XLARGE» με μηνιαίο πάγιο 280,50 €.<sup>125</sup> Τέλος, οι χρεώσεις της Δ.Ε.Υ.Α.ΚΟΡ. ανά κυβικό μέτρο νερού αναφέρουν ότι για κατανάλωση 0 – 30 κυβικά μέτρα η χρέωση είναι 0,25 € ανά κυβικό μέτρο, για 30 – 50 κυβικά μέτρα είναι 0,67 € ανά κυβικό μέτρο, για 50 – 90 κυβικά μέτρα είναι 1,04 € ανά κυβικό μέτρο, για 90 – 150 κυβικά μέτρα 1,49 € ανά κυβικό μέτρο, για 150 – 250 κυβικά μέτρα είναι 1,93 € ανά κυβικό μέτρο και για άνω των 250 κυβικών μέτρων είναι 2,24 € ανά κυβικό μέτρο. Η τριμηνιαία κατανάλωση νερού για την Corinthian Spirit Hotel υπολογίζεται στα 1.650 κυβικά μέτρα.<sup>126</sup> Έτσι, συμπεριλαμβάνοντας και τις πάγιες χρεώσεις, η μέση τριμηνιαία δαπάνη για την ύδρευση είναι 4.240 ευρώ.

<sup>119</sup> <https://www.paper-trade.gr/>

<sup>120</sup> <https://hotelcollection.gr/>

<sup>121</sup> <https://www.amenitotel.gr/>

<sup>122</sup> <https://www.oikonomou-shop.gr/>

<sup>123</sup> <https://www.revmashop.gr/energeia-gia-thn-epixeirhsh/hlektriko-revma-gia-thn-epixeirhsh>

<sup>124</sup> <http://www.enefsys.gr/wp-content/uploads/2018/02/energeiaki-meleti-megalis-ksenodoxeikiakis-monadas.pdf>

<sup>125</sup> [https://www.cosmote.gr/cs/businessone/gr/more\\_info\\_xlarge\\_4.html](https://www.cosmote.gr/cs/businessone/gr/more_info_xlarge_4.html)

<sup>126</sup>

[https://www.hersonisos.gr/files/items/3/3509/katanaloseis\\_energeias\\_kai\\_ydatos\\_se\\_xenodoheika\\_katalymata\\_dimoy\\_hersonisoy.pdf?rnd=1383226484](https://www.hersonisos.gr/files/items/3/3509/katanaloseis_energeias_kai_ydatos_se_xenodoheika_katalymata_dimoy_hersonisoy.pdf?rnd=1383226484)

Συνεπώς, το κόστος για το 2023, που θα είναι το πρώτο έτος λειτουργίας της Corinthian Spirit Hotel, απεικονίζεται στον Πίνακα 27 παρακάτω και θα ανέλθει περίπου στα 83.000 ευρώ ετησίως.

<b>Πρώτες Ύλες – Εφόδια</b>	<b>Κόστος / Μονάδα</b>	<b>Ετήσιο Κόστος</b>
Προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας	1.100 € / μήνα	13.200 €
Προϊόντα προσωπικής υγιεινής	2.200 € / μήνα	26.400 €
Γραφική ύλη	150 € / μήνα	1.800 €
Ηλεκτρική ενέργεια	1.600 € / μήνα	19.200 €
Τηλεπικοινωνίες	280,5 € / μήνα	3.360 €
Ύδρευση	4.240 € / τρίμηνο	16.960 €
Λοιπά εφόδια	150 € / μήνα	1.800 €
<b>Συνολικό κόστος πρώτων υλών και εφοδίων</b>		<b>82.720 €</b>

*Πίνακας 27. Κόστος πρώτων υλών και εφοδίων για το έτος 2023.*

Για τα επόμενα έτη αναμένεται αύξηση της τάξεως του 1,5 % στο συνολικό ετήσιο κόστος των πρώτων υλών και εφοδίων. Η διαμόρφωση του για τα έτη 2023 έως 2027 φαίνεται στον Πίνακα 28, που ακολουθεί.

<b>Πρώτες Ύλες – Εφόδια</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας	13.200 €	13.400 €	13.600 €	13.800 €	14.010 €
Προϊόντα προσωπικής υγιεινής	26.400 €	26.800 €	27.200 €	27.600 €	28.020 €
Γραφική ύλη	1.800 €	1.830 €	1.855 €	1.880 €	1.910 €
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	39.520 €	40.120 €	40.720 €	41.330 €	41.950 €
Λοιπά εφόδια	1.800 €	1.830 €	1.855 €	1.880 €	1.910 €
<b>Συνολικό κόστος πρώτων υλών και εφοδίων</b>	<b>82.720 €</b>	<b>83.980 €</b>	<b>85.230 €</b>	<b>86.490 €</b>	<b>87.800 €</b>

*Πίνακας 28. Συνολικό κόστος πρώτων υλών και εφοδίων*

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

### 5.1 Δυναμικότητα της μονάδας

Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, σε αυτό το σημείο κρίνεται αναγκαίο να προσδιοριστεί η δυναμικότητα της ξενοδοχειακής μονάδας. Η Corinthian Spirit Hotel είναι μία ξενοδοχειακή μονάδα τεσσάρων αστέρων (4\*) που παρέχει υπηρεσίες διαμονής και διοργάνωσης συνεδρίων. Συγκεκριμένα, η δυναμικότητα της μονάδας είναι 52 δωματίων και 121 κλινών. Από αυτά τα δωμάτια, τα 35 είναι δίκλινα, τα 15 είναι τρίκλινα και τα 2 είναι σουίτες. Σε ότι αφορά την αίθουσα συνεδριάσεων, η δυναμικότητα της είναι 25 ατόμων.

### 5.2 Επιλογή εξοπλισμού <sup>127</sup>

Ο εξοπλισμός, τόσο σε επίπεδο επίπλων όσο και σε επίπεδο τεχνολογίας, αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για τη σωστή λειτουργία μιας επιχείρησης. Η επιλογή του εξοπλισμού πρέπει να γίνεται έπειτα από αξιολόγηση, η οποία έχει να κάνει με τη δυναμικότητα της μονάδας. Τα κύρια κριτήρια επιλογής, που θα χρησιμοποιήσει η Corinthian Spirit Hotel, είναι:

- Η τεχνολογία να είναι πλήρως δοκιμασμένη και όχι ξεπερασμένη.
- Η τεχνολογία να έχει σχέση με τις πρώτες ύλες και τις απαιτήσεις της αγοράς.
- Η τεχνολογία να είναι ασφαλής και εύχρηστη.
- Ο βαθμός εντάσεως κεφαλαίων.
- Το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της τεχνολογίας και οι κίνδυνοι που απορρέουν από αυτό.

Η απόκτηση της τεχνολογίας και του εξοπλισμού θα γίνει μέσω ολικής αγοράς, καθώς η Corinthian Spirit Hotel θέλει να πάρει τα τεχνολογικά δικαιώματα και τον εξοπλισμό «εφάπαξ». Παρακάτω, ακολουθεί αναλυτική περιγραφή του εξοπλισμού για κάθε χώρο της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας.

---

<sup>127</sup> Καρβούνης, Σ., 2006, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.



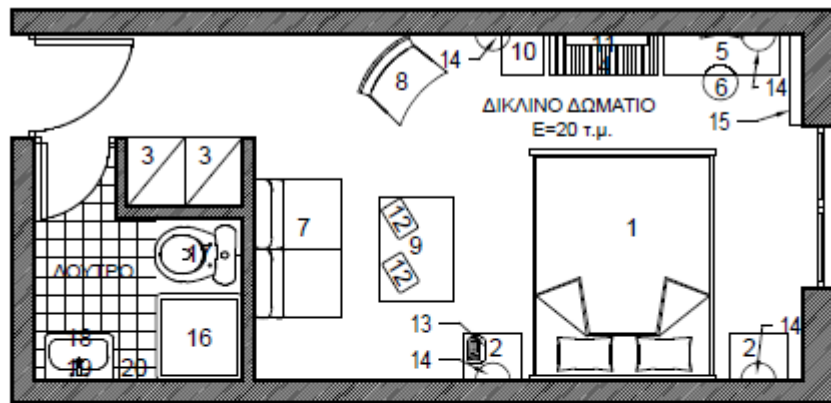
### 5.2.1 Εξοπλισμός δωματίων

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, τα δωμάτια του ξενοδοχείου είναι δίκλινα, τρίκλινα, και σουίτες χωρητικότητας έως τριών ατόμων. Συγκεκριμένα, η Corinthian Spirit Hotel αποτελείται από 35 δίκλινα εκτάσεως 20 τ.μ., 15 τρίκλινα 25 τ.μ. και 2 σουίτες 40 τ.μ..

Τα δωμάτια εξοπλίζονται με:

- Έπιπλα: κρεβάτια μονά και διπλά King size, κομοδίνα, ντουλάπες με καθρέφτη, πάγκοι αποσκευών, επιφάνειες εργασίας, καρέκλες, καναπέδες, πολυθρόνες, τραπεζάκια σαλονιού, διακοσμητικά.
- Έπιπλα μπάνιου: ντουζιέρες, λεκάνες τουαλέτας, καθρέφτης, νιπτήρας, λοιπά είδη υγιεινής.
- Λευκά είδη – Ιματισμός: πετσέτες, σεντόνια, παπλώματα – κουβέρτες, κουρτίνες, λοιπά λευκά είδη.
- Τεχνολογικό εξοπλισμό: τηλεόραση επίπεδης οθόνης, tablets, ψυγεία mini bar, συσκευές τηλεφώνου, φωτιστικά, αυτόνομος κλιματισμός / θέρμανση, στεγνωτήρες μαλλιών, ηλεκτρονικές κλειδαριές.
- Λοιπό εξοπλισμό: θυρίδα ασφαλείας, πόρτα ασφαλείας, συσκευή καφέ / τσάι, κάδοι σκουπιδιών, κ.α..

Παρακάτω, στις εικόνες 8, 9 και 10, που ακολουθούν, απεικονίζονται οι κατόψεις ενός τυπικού δίκλινου δωματίου εκτάσεως 20 τ.μ., ενός τυπικού τρίκλινου δωματίου εκτάσεως 25 τ.μ. και μίας σουίτας εκτάσεως 40 τ.μ., όπου φαίνεται αναλυτικά ο εξοπλισμός για κάθε κατηγορία δωματίου.



0 2 4 6 8 10 12

**Κάτοψη Τυπικού Δίκλινου Δωματίου, E=20 τ.μ., κλ.1:50@A4**

**Έπιπλα**

1. κρεβάτι διπλό
2. 2 κομοδίνα
3. ντουλάπα με καθρέφτη
4. πάγκος αποσκευών
5. επιφάνεια εργασίας-γραφείο
6. καρέκλα
7. καναπές διθέσιος
8. πολυθρόνα
9. τραπέζι σαλονιού
10. ψυγείο/mini bar

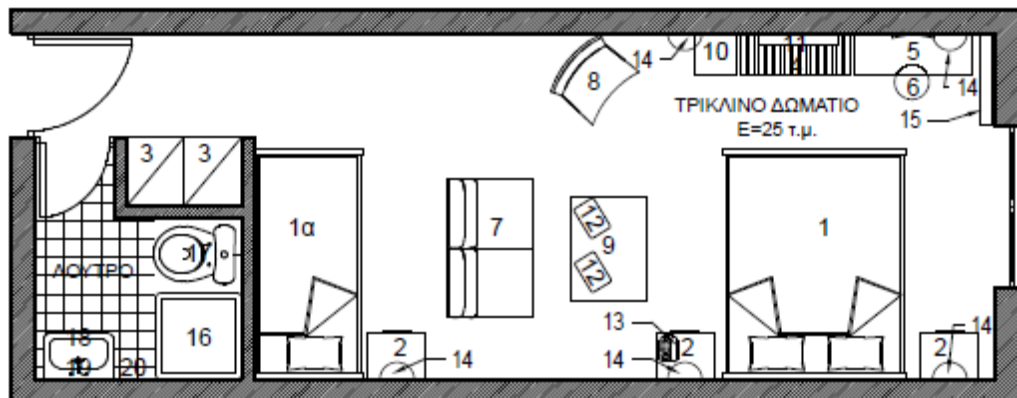
**Τεχνολογικός εξοπλισμός**

11. τηλεόραση επίπεδης οθόνης
12. tablets
13. συσκευή τηλεφώνου
14. φωτιστικά
15. αυτόνομος κλιματισμός / θέρμανση

**Εξοπλισμός μπάνιου**

16. ντουζιέρα
17. λεκάνη τουαλέτας
18. καθρέφτης
19. νιπτήρας
20. σεσουάρ μαλλιών

*Εικόνα 8. Κάτοψη δίκλινου δωματίου*



0 2 4 6 8 10 12

**Κάτοψη Τυπικού Τρίκλινου Δωματίου, E=25 τ.μ., κλ.1:50@A4**

**Έπιπλα**

1. κρεβάτι διπλό
- 1α. κρεβάτι μονό
2. 3 κομοδίνα
3. ντουλάπα με καθρέφτη
4. πάγκος αποσκευών
5. επιφάνεια εργασίας-γραφείο
6. καρέκλα
7. καναπές διθέσιος
8. πολυθρόνα
9. τραπέζι σαλονιού
10. ψυγείο/mini bar

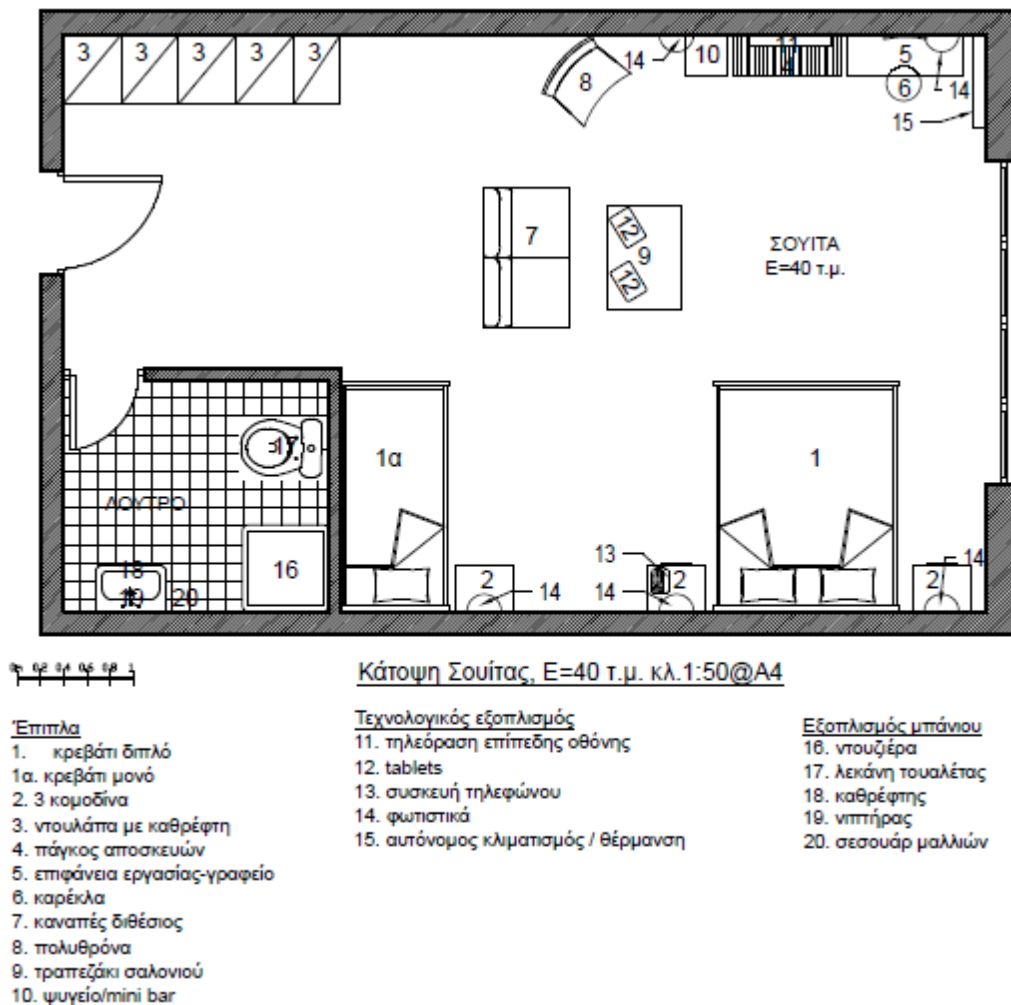
**Τεχνολογικός εξοπλισμός**

11. τηλεόραση επίπεδης οθόνης
12. tablets
13. συσκευή τηλεφώνου
14. φωτιστικά
15. αυτόνομος κλιματισμός / θέρμανση

**Εξοπλισμός μπάνιου**

16. ντουζιέρα
17. λεκάνη τουαλέτας
18. καθρέφτης
19. νιπτήρας
20. σεσουάρ μαλλιών

*Εικόνα 9. Κάτοψη τρίκλινου δωματίου*



Εικόνα 10. Κάτοψη σουίτας

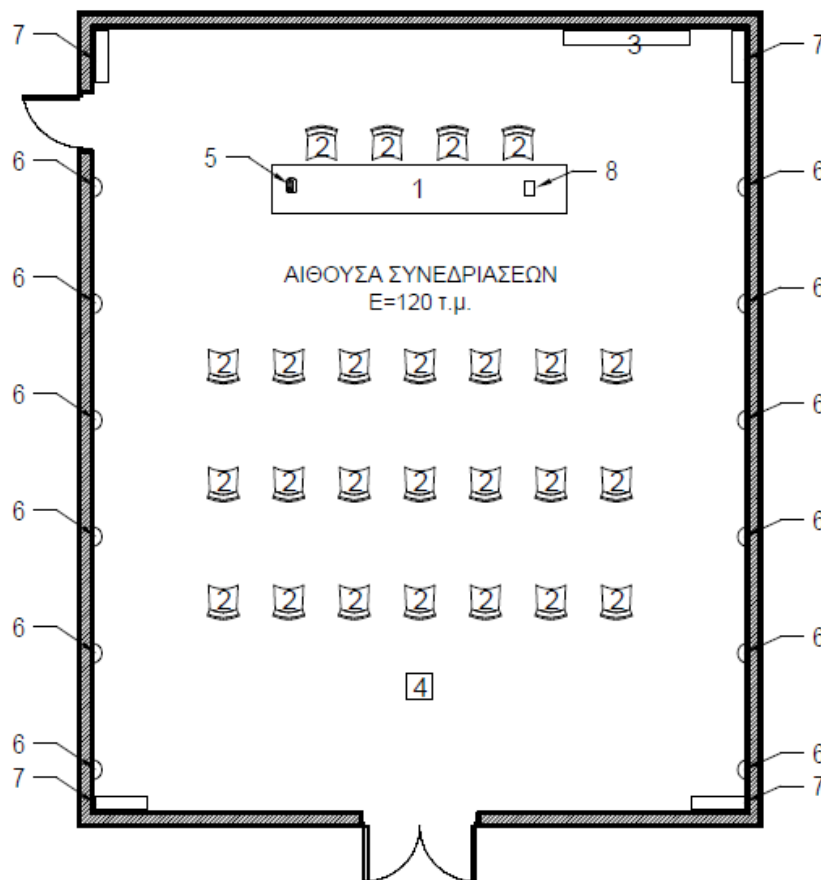
### 5.2.2 Εξοπλισμός αίθουσας συνεδριάσεων

Όσον αφορά την αίθουσα συνεδριάσεων, είναι συνολικής έκτασης 120 τ.μ. και μπορεί να φιλοξενήσει έως 25 άτομα.

Ο εξοπλισμός της αίθουσας συνεδριάσεων είναι:

- Έπιπλα: τραπέζι, καρέκλες.
- Τεχνολογικός εξοπλισμός: επίπεδη οθόνη, προτζέκτορας, συσκευή τηλεφώνου, ασύρματο μικρόφωνο / ηχείο, φωτιστικά, αυτόνομος κλιματισμός / θέρμανση.

Στη συνέχεια, παρατίθεται η κάτοψη της αίθουσας συνεδριάσεων με αναλυτική απεικόνιση τους εξοπλισμού της.



0μ 0,4 0,8 1,2 1,6 2

Κάτοψη Αίθουσας Συνεδριάσεων E=120 τ.μ. κλ.1:100@A4

#### Έπιπλα

1. Τραπέζι συσκέψεων
2. 25 καρέκλες

#### Τεχνολογικός εξοπλισμός

3. τηλεόραση επίπεδης οθόνης
4. προτζέκτορας
5. συσκευή τηλεφώνου
6. φωτιστικά
7. αυτόνομος κλιματισμός / θέρμανση
8. ασύρματο μικρόφωνο /ηχείο

Εικόνα 11. Κάτοψη αίθουσας συνεδριάσεων

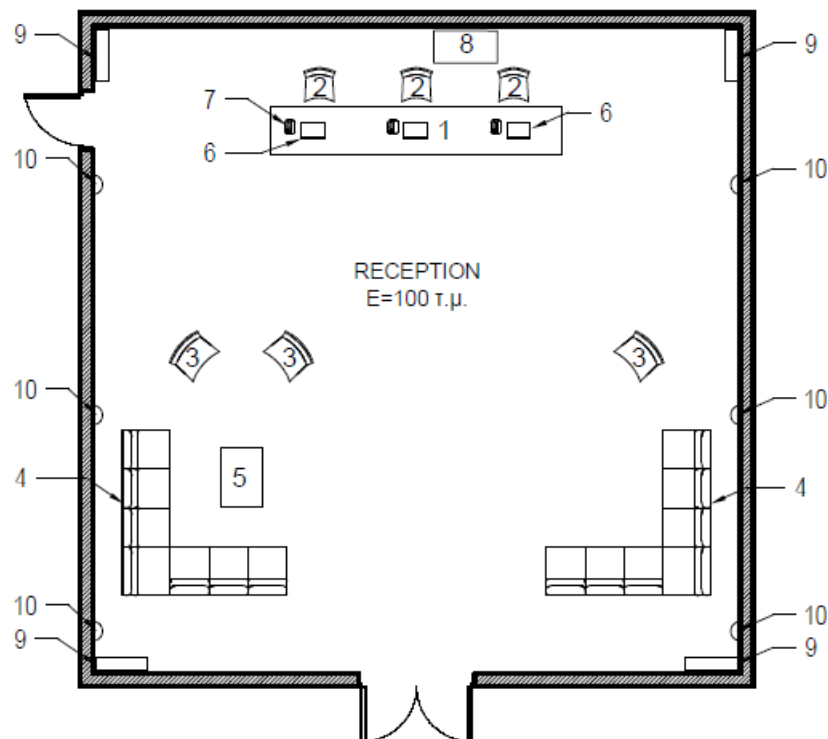
### 5.2.3 Εξοπλισμός reception και κοινόχρηστων χώρων

Οι κοινόχρηστοι χώροι του ξενοδοχείου και η reception θα εξοπλιστούν με:

- Έπιπλα: έπιπλο υποδοχής reception, καρέκλες, πολυθρόνες, καναπέδες, τραπεζάκια σαλονιού, διακοσμητικά, κ.α..

- Τεχνολογικό εξοπλισμό: ηλεκτρονικοί υπολογιστές, συσκευές τηλεφώνου, εκτυπωτές, POS, κεντρική μονάδα κλιματισμού / θέρμανσης, ανελκυστήρας, φωτιστικά.
- Εξοπλισμό κοινόχρηστων μπάνιων: λεκάνες τουαλέτας, νιπτήρες, καθρέφτες, στεγνωτήρες χεριών, λοιπά είδη υγιεινής.
- Λοιπό εξοπλισμό: αυτόματες συσκευές αντισηπτικού, κάδοι σκουπιδιών, κ.α..

Στην Εικόνα 12 που ακολουθεί, παρουσιάζεται η κάτοψη της reception, η οποία θα καταλαμβάνει συνολική έκταση 100 τ.μ..



0 0,4 0,8 1,2 1,6 2

Κάτοψη Reception E=100 τ.μ. κλ.1:100@A4

Έπιπλα

1. έπιπλο υποδοχής reception
2. καρέκλες
3. πολυθρόνες
4. καναπές
5. τραπεζάκι σαλονιού

Τεχνολογικός εξοπλισμός

6. Ηλεκτρονικός Υπολογιστής
7. συσκευή τηλεφώνου
8. εκτυπωτής
9. κεντρικός κλιματισμός / θέρμανση
10. φωτιστικά

*Εικόνα 12. Κάτοψη reception*

#### 5.2.4 Λοιπός εξοπλισμός

Επιπλέον, σύμφωνα με τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.), για την καλύτερη λειτουργία της Corinthian Spirit Hotel θα πρέπει να υπάρχει σε όλη τη ξενοδοχειακή μονάδα:

128

- Σύστημα πυρανίχνευσης, πυρασφάλειας και πυρόσβεσης.
- Σύστημα εξαερισμού και κλιματισμού.
- Υδραυλικές εγκαταστάσεις.
- Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις.
- Σύστημα παρακολούθησης εξωτερικών και κοινόχρηστων χώρων.
- Σύστημα αποχέτευσης.

Τέλος, στον εξοπλισμό της μονάδας πρέπει να συμπεριληφθούν τα υλικά για τις κτιριακές εγκαταστάσεις, δηλαδή την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου της.

#### 5.3 Υπολογισμός κόστους εξοπλισμού και τεχνολογίας <sup>129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138</sup>

Με βάση όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως, σε αυτό το σημείο είναι απαραίτητο να παρουσιαστεί το κόστος για τον εξοπλισμό και την τεχνολογία της Corinthian Spirit Hotel. Στον Πίνακα 29, που ακολουθεί, παρουσιάζεται το συνολικό κόστος ανά κατηγορία.

---

<sup>128</sup> Παρασίδου, Σ., 2013, «Μελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Μονάδας Εναλλακτικού Τουρισμού», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>129</sup> <https://www.insidehome.gr/>

<sup>130</sup> <https://www.ikea.gr/>

<sup>131</sup> <https://www.emelux.gr/>

<sup>132</sup> <https://www.ergo-tel.gr/index.php>

<sup>133</sup> <https://www.plaisio.gr/>

<sup>134</sup> <https://www.nskeyonline.gr/el/>

<sup>135</sup> <https://tsdeco.gr/>

<sup>136</sup> <https://www.floga-fire.gr/>

<sup>137</sup> <https://www.nikoskatsaros.gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CE%BA%CE%AE>

<sup>138</sup> <https://www.dc.gr/>

Εξοπλισμός	Συνολικό Κόστος
Εξοπλισμός δωματίων	290.000 €
Εξοπλισμός αίθουσας συνεδριάσεων	4.400 €
Εξοπλισμός reception και κοινόχρηστων χώρων	10.000 €
Σύστημα πυρανίχνευσης, πυρασφάλειας και πυρόσβεσης	5.500 €
Σύστημα εξαερισμού και κλιματισμού	60.000 €
Υδραυλικές εγκαταστάσεις	14.000 €
Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	20.000 €
Σύστημα παρακολούθησης εξωτερικών και κοινόχρηστων χώρων	3.300 €
Σύστημα αποχέτευσης	6.000 €
Κατασκευή μονάδας	500.000 €
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	15.000 €
Λοιπός εξοπλισμός	8.000 €
<b>Σύνολο</b>	<b>936.200 €</b>

Πίνακας 29. Κόστος εξοπλισμού και τεχνολογίας της Corinthian Spirit Hotel

Όμως, εκτός από το κόστος για την απόκτηση και εγκατάσταση του εξοπλισμού και της τεχνολογίας, υπάρχει και το κόστος συντήρησης τους. Η σημασία της συντήρησης του εξοπλισμού είναι τεράστια, καθώς επιτρέπει στην επιχείρηση να προλαμβάνει πιθανά προβλήματα και να βελτιώνει τη διάρκεια ζωής του εξοπλισμού. Για το πρώτο έτος λειτουργίας το κόστος συντήρησης θα είναι μηδενικό. Το 2024 θα διαμορφωθεί περίπου στις 4.200 €. Από το 2025 και έπειτα στο κόστος συντήρησης θα παρουσιάζεται αύξηση της τάξεως του 5%. Ακολουθεί ο Πίνακας 30, στον οποίο απεικονίζεται αναλυτικά το κόστος συντήρησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας Corinthian Spirit Hotel.

	2023	2024	2025	2026	2027
Κόστος συντήρησης	0 €	4.200 €	4.410 €	4.630 €	4.860 €

Πίνακας 30. Κόστος συντήρησης εξοπλισμού και τεχνολογίας

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

### 6.1 Οργανωτική δομή της της Ξενοδοχειακής μονάδας

Οι βασικές αρχές της διοίκησης των επιχειρήσεων είναι ο προγραμματισμός, η οργάνωση, η διεύθυνση, ο έλεγχος και ο συντονισμός.<sup>139</sup> Ως οργάνωση ορίζεται η διαδικασία με την οποία οι λειτουργίες και δραστηριότητες της επιχείρησης δομούνται και καθορίζονται σε οργανωσιακές μονάδες. Μέσω της οργάνωσης η επιχείρηση τμηματοποιεί το προσωπικό της με τον αποδοτικότερο τρόπο, ώστε να επιτυγχάνεται η εύρυθμή λειτουργία της και η καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών.

Για να σχεδιάσει μια επιχείρηση την οργάνωση της αρχικά πρέπει να προσδιορίσει τις αναγκαίες λειτουργίες της. Έπειτα, πρέπει να τις τμηματοποιήσει σε ομοειδείς λειτουργίες. Ακολουθεί η σχεδίαση της οργανωτικής δομής, συνήθως με τη μορφή οργανογράμματος. Στη συνέχεια, γίνεται ανάλυση και περιγραφή των βασικών αρμοδιοτήτων και εργασιών και τέλος, γίνονται οι προσλήψεις και η εκπαίδευση του προσωπικού.<sup>140</sup>

Η οργανωτική δομή δείχνει τον τρόπο με τον οποίο επικοινωνούν τα διάφορα τμήματα της επιχείρησης, την ιεραρχία και τη μεταβίβαση της υπευθυνότητας στις λειτουργικές μονάδες. Συγκεκριμένα, η οργανωτική δομή της Corinthian Spirit Hotel παρουσιάζεται με την μορφή κατακόρυφου οργανογράμματος. Το οργανόγραμμα της Corinthian Spirit Hotel αποτελείται από το διοικητικό συμβούλιο, τη γενική διεύθυνση και 7 τμήματα, τα οποία βρίσκονται κάτω από τον Διευθυντή της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας. Στην Εικόνα 13, που ακολουθεί, φαίνεται το οργανόγραμμα του ξενοδοχείου.

---

<sup>139</sup> Γεωργόπουλος, Ν., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Στρατηγική και Ποιότητα», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>140</sup> Καρβούνης, Σ., 2006, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.





*Εικόνα 13. Οργανόγραμμα της Corinthian Spirit Hotel*

Το διοικητικό συμβούλιο απαρτίζεται από τους τέσσερις ιδιοκτήτες της Corinthian Spirit Hotel και είναι αυτό που μέσα από τις τακτικές συνελεύσεις του λαμβάνει αποφάσεις για την λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας. Ο διευθυντής της ξενοδοχειακής, ο οποίος ακολουθεί στην ιεραρχία είναι αυτός που καλείται να επικοινωνεί αυτές τις αποφάσεις σε όλα τα επιμέρους τμήματα της επιχείρησης και να ελέγχει ότι ο τρόπος λειτουργίας είναι σύμφωνος με αυτές τις αποφάσεις και τις πολιτικές της ξενοδοχειακής μονάδας. Κάτω από τη γενική διεύθυνση βρίσκονται το τμήμα υποδοχής, το τμήμα καθαριότητας, το τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού, το τμήμα μάρκετινγκ και πωλήσεων, το τμήμα οικονομικών, το τεχνικό τμήμα και το τμήμα προμηθειών.

Το τμήμα υποδοχής είναι αυτό που έρχεται σε άμεση επαφή με τους πελάτες και παίζει σημαντικό ρόλο ως προς τον βαθμό ικανοποίησης των πελατών. Αποτελείται από τους υπαλλήλους υποδοχής (receptionists) και τους αχθοφόρους (grooms). Οι υπάλληλοι υποδοχής είναι υπεύθυνοι για την υποδοχή των πελατών, τη διεκπεραίωση των κρατήσεων, την παροχή πληροφοριών στους πελάτες για το ξενοδοχείο και την περιοχή και την εξόφληση του λογαριασμού από τους πελάτες κατά την αποχώρησή τους από το ξενοδοχείο. Επιπρόσθετες λειτουργίες του τμήματος υποδοχής είναι η διαχείριση του τηλεφωνικού κέντρου και η υπηρεσία αφύπνισης. Τέλος, οι αχθοφόροι είναι αυτοί που μεταφέρουν τις αποσκευές των πελατών προς και από τα δωμάτια.<sup>141</sup>

Το τμήμα καθαριότητας έχει την ευθύνη για τον καθαρισμό τόσο των δωματίων όσο και των κοινόχρηστων χώρων. Οι υπάλληλοι καθαριότητας είναι οι μόνοι που μπαίνουν στα δωμάτια

<sup>141</sup> Ψαχούλια, Α., 2016, «Το τμήμα υποδοχής σε ξενοδοχεία πέντε αστέρων», Πτυχιακή Εργασία, ΑΕΙ Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα.

και έτσι πρέπει να ενημερώνουν το τμήμα υποδοχής και τη γενική διεύθυνση για την κατάσταση στην οποία βρίσκονται τα δωμάτια. Επιπλέον, το τμήμα καθαριότητας είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση του ιματισμού και την υπηρεσία πλυντηρίου.

Το τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού ασχολείται με το προσωπικό της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας. Κύριες αρμοδιότητες του τμήματος είναι η εύρεση του κατάλληλου προσωπικού για το ξενοδοχείο, η διενέργεια των προσλήψεων και η εκπαίδευση του προσωπικού. Ακόμη, πρέπει το τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού να εξασφαλίζει ότι το προσωπικό της επιχείρησης είναι ικανοποιημένο.

Όσον αφορά το τμήμα μάρκετινγκ και πωλήσεων, είναι υπεύθυνο για την παρακολούθηση των πωλήσεων και την προσπάθεια αύξησής τους. Επιπρόσθετα, το τμήμα ασχολείται με τις λειτουργίες του μάρκετινγκ, αποφασίζει για τη στρατηγική μάρκετινγκ που θα ακολουθήσει η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα, για το προϊόν, την προώθησή του, την προβολή του, την τιμολόγησή του, τους ανθρώπους, το φυσικό περιβάλλον και τις διεργασίες.

Το τμήμα οικονομικών διαχειρίζεται τους οικονομικούς πόρους της Corinthian Spirit Hotel. Είναι αυτό που ασχολείται με τη λογιστική παρακολούθηση και συντάσσει τις λογιστικές καταστάσεις της επιχείρησης, ενώ ταυτόχρονα έχει την ευθύνη για την καταβολή της μισθοδοσίας των υπαλλήλων της.

Το τεχνικό τμήμα της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας είναι αυτό που ασχολείται με τις τεχνικές εργασίες και τη συντήρηση του ξενοδοχείου. Έχει ως κύρια αρμοδιότητα τον συνεχή έλεγχο και την επισκευή των τεχνικών ζητημάτων που προκύπτουν στον εξοπλισμό και στις κτηριακές υποδομές.

Τέλος, το τμήμα προμηθειών είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση των προμηθειών και των πρώτων υλών. Το τμήμα καταγράφει τις πρώτες ύλες, ελέγχει το απόθεμα και είναι αρμόδιο για την παραγγελία, την προμήθεια και την αποθήκευση – συντήρηση των υλικών αυτών. Αξίζει να σημειωθεί ότι το συγκεκριμένο τμήμα είναι αυτό το οποίο διασφαλίζει ότι οι πρώτες ύλες είναι σύμφωνες με τις πολιτικές της επιχείρησης.

## **6.2 Γενικά Έξοδα**

Στο σημείο αυτό είναι απαραίτητο να γίνει η παρουσίαση των γενικών εξόδων της Corinthian Spirit Hotel. Ως γενικά έξοδα ορίζονται τα έμμεσα κόστη που δεν επηρεάζουν άμεσα τη λειτουργία της επιχείρησης.

Συγκεκριμένα, στα γενικά έξοδα της Corinthian Spirit Hotel περιλαμβάνονται οι αμοιβές των μελών του διοικητικού συμβουλίου, οι αμοιβές τρίτων (εξωτερικών συνεργατών), τα ασφάλιστρα, τα έξοδα για τις πιστοποιήσεις ISO, τα έξοδα ένδυσης και λοιπά γενικά έξοδα. Πιο αναλυτικά, τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου είναι τέσσερα και η ετήσια αποζημίωση τους προσδιορίζεται στα 20.000 €. Ως αμοιβές τρίτων χαρακτηρίζονται οι αμοιβές των εξωτερικών συνεργατών. Οι υπηρεσίες που παρέχονται από εξωτερικούς συνεργάτες είναι οι υπηρεσίες νομικού συμβούλου έναντι 3.000 € ανά έτος, οι υπηρεσίες κηπουρού και απεντομώσεων έναντι 6.000 € ετησίως και οι υπηρεσίες ασφάλειας – security έναντι 4.500 € ανά έτος. Επιπλέον, τα ετήσια ασφάλιστρα για την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα για το έτος 2023 αναμένονται να είναι 2.200 €. Όσον αφορά τις πιστοποιήσεις ISO, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης, η Corinthian Spirit Hotel θα πιστοποιηθεί κατά ISO 9.001, ISO 14.001, ISO 22.000, ISO 22.483, ISO 27.001, ISO 28.001, ISO 45.001 και το συνολικό κόστος για αυτές τις πιστοποιήσεις εκτιμάται στα 4.500 €. Ακόμη, στην κατηγορία των γενικών εξόδων βρίσκονται και τα έξοδα ένδυσης των υπαλλήλων υποδοχής, των αχθοφόρων και των καμαριερών, που αναμένεται να έχουν το ύψος των 2.400 €. Τέλος, στο σύνολο των γενικών εξόδων συμπεριλαμβάνονται και λοιπά γενικά έξοδα ύψους 3.000 €. Στον Πίνακα 31, που βρίσκεται παρακάτω, απεικονίζονται ανά κατηγορία τα γενικά έξοδα της ξενοδοχειακής μονάδας για το πρώτο έτος λειτουργίας.<sup>142, 143, 144, 145, 146</sup>

---

<sup>142</sup> <https://www.e-forologia.gr/cms/viewContents.aspx?id=221544>

<sup>143</sup> <https://www.moh.gr/wp-content/uploads/2021/06/%CE%9C%CE%9F%CE%95-%CE%A0%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%91%CF%80%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CF%8E%CE%BD-%CE%9C%CE%B5%CE%BB%CF%8E%CE%BD-%CE%94%CE%A3.pdf>

<sup>144</sup> <https://www.delta-ic.gr/epixeirhseis/asfalish-ksenodoxeiwn/>

<sup>145</sup> <https://easy-haccp.gr/kostos-ypiresion/>

<sup>146</sup> <https://rouxa-ergasias-protoporos.gr/%CF%83%CF%84%CE%BF%CE%BB%CE%AD%CF%82-%CE%B5%CE%BE%CE%BF%CF%80%CE%BB%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82-%CF%81%CE%BF%CF%8D%CF%87%CF%89%CE%BD-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%B1>

Περιγραφή	Κόστος
Αμοιβές ΔΣ	80.000 €
Αμοιβές τρίτων	13.500 €
Ασφάλιστρα	2.200 €
Έξοδα για ISO	4.500 €
Έξοδα ένδυσης	2.400 €
Λοιπά γενικά έξοδα	3.000 €
<b>Σύνολο</b>	<b>105.600 €</b>

*Πίνακας 31. Γενικά έξοδα της Corinthian Spirit Hotel για το 2023*

Για τα επόμενα έτη λειτουργίας αναμένεται μια αύξηση της τάξεως τους 1,5% στα γενικά έξοδα της Corinthian Spirit Hotel. Έτσι προκύπτουν τα γενικά έξοδα της επιχείρησης για τα έτη 2023 – 2027, τα οποία παρουσιάζονται στον Πίνακα 32 που ακολουθεί.

	2023	2024	2025	2026	2027
Γενικά Έξοδα	105.600 €	107.200 €	108.800 €	110.400 €	112.100 €

*Πίνακας 32. Γενικά έξοδα της Corinthian Spirit Hotel για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας.*

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΟΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ**

### **7.1 Καθορισμός αναγκών σε ανθρώπινο δυναμικό**

Οι ανθρώπινοι πόροι αποτελούν κρίσιμο παράγοντα για τη σωστή λειτουργία και την επιτυχία μιας επιχείρησης. Αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο σε αυτό το σημείο της μελέτης σκοπιμότητας θα καθοριστούν οι ανάγκες της Corinthian Spirit Hotel σε ανθρώπινο δυναμικό και η μέθοδος επιλογής και πρόσληψης του προσωπικού της ξενοδοχειακής μονάδας.

Λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία που έχουν αναφερθεί στα προηγούμενα κεφάλαια της μελέτης, όπως η δυναμικότητα, το μέγεθος, η στρατηγική και η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών της Corinthian Spirit Hotel, προκύπτουν οι ανάγκες για το ανθρώπινο δυναμικό της ξενοδοχειακής μονάδας, τόσο σχετικές με το πλήθος των εργαζομένων όσο και με τις δεξιότητες τους.<sup>147</sup> Στον Πίνακα 33, που ακολουθεί, παρουσιάζεται το ανθρώπινο δυναμικό της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας ανά τμήμα και θέση εργασίας.

---

<sup>147</sup> Κορδή, Γ., 2018, «Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση ίδρυσης πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας στη Νάξο», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ	ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ
<b>Γενική Διεύθυνση</b>	
Γενικός Διευθυντής	1
<b>Τμήμα Υποδοχής</b>	
Υπεύθυνος Υποδοχής	1
Υπάλληλοι Υποδοχής	4
Αχθοφόροι (grooms)	2
<b>Τμήμα Καθαριότητας</b>	
Υπεύθυνος Καθαριότητας	1
Καμαριέρες	2
Υπάλληλος Καθαριότητας	1
Υπάλληλος Πλυντηρίου	1
<b>Τμήμα HR</b>	
Υπεύθυνος Ανθρωπίνου Δυναμικού	1
<b>Τμήμα Μάρκετινγκ &amp; Πωλήσεων</b>	
Υπεύθυνος Μάρκετινγκ & Πωλήσεων	1
Βοηθητικό Προσωπικό Μάρκετινγκ & Πωλήσεων	1
<b>Τμήμα Οικονομικών</b>	
Υπεύθυνος Οικονομικών	1
Βοηθητικό Προσωπικό Οικονομικών	1
<b>Τεχνικό Τμήμα</b>	
Υπεύθυνος Τεχνικού Τμήματος	1
Βοηθητικό Προσωπικό Τεχνικού Τμήματος	1
<b>Τμήμα Προμηθειών</b>	
Υπεύθυνος Προμηθειών	1
<b>Σύνολο</b>	<b>21</b>

Πίνακας 33. Ανθρώπινο δυναμικό της Corinthian Spirit Hotel

## 7.2 Περιγραφή και αρμοδιότητες θέσεων εργασίας

Για τις θέσεις εργασίας, που παρουσιάστηκαν παραπάνω, ακολουθεί η αναλυτική περιγραφή τους ανά τμήμα της Corinthian Spirit Hotel.

### Γενική Διεύθυνση

Ο γενικός διευθυντής ασχολείται με τη διαχείριση της ξενοδοχειακής μονάδας. Έχει απευθείας επικοινωνία με τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και είναι ο υπεύθυνος για τη λειτουργία της Corinthian Spirit Hotel σύμφωνα με τις αποφάσεις που παίρνονται στο διοικητικό συμβούλιο και τις πολιτικές που ισχύουν στην επιχείρηση, και την επίτευξη των στόχων. Επιπλέον, ο γενικός διευθυντής επικοινωνεί με τους υπεύθυνους των επιμέρους τμημάτων και θα τα επιβλέπει. Έχει υπό την ευθύνη του την κατανομή αρμοδιοτήτων μεταξύ των υπαλλήλων του ξενοδοχείου. Ακόμη, έχει επικοινωνία με τους πελάτες, όταν αυτό χρειάζεται, και διαχειρίζεται έκτακτες καταστάσεις και ζητήματα που προκύπτουν στην επιχείρηση. Τέλος, μελετά αναφορές σχετικές με τα οικονομικά στοιχεία και τις πωλήσεις και διαχειρίζεται τον προϋπολογισμό της ξενοδοχειακής μονάδας σε συνεννόηση με τον υπεύθυνο του οικονομικού τμήματος.<sup>148</sup>

### Τμήμα Υποδοχής

Το τμήμα υποδοχής είναι το σημαντικότερο τμήμα για μια ξενοδοχειακή μονάδα καθώς είναι αυτό που έχει άμεση επικοινωνία με τους πελάτες και επηρεάζει έντονα την τελική εμπειρία που απολαμβάνουν οι πελάτες. Στην ξενοδοχειακή μονάδα Corinthian Spirit Hotel το τμήμα υποδοχής αποτελείται συνολικά από επτά άτομα, τον υπεύθυνο υποδοχής, τέσσερις υπαλλήλους υποδοχής (receptionists) και δύο αχθοφόρους (grooms).

Ο υπεύθυνος υποδοχής επιβλέπει τη λειτουργία του τμήματος. Είναι αυτός που συντονίζει τους υπαλλήλους υποδοχής και κατανέμει τις βάρδιες σε αυτούς. Επιπλέον, όταν προκύπτουν έκτακτα θέματα με τους πελάτες είναι αυτός που επεμβαίνει ώστε να τα λύσει. Τέλος, είναι υπεύθυνος για τη σωστή τήρηση αρχείων και για τη διαχείριση των κρατήσεων.<sup>149</sup>

Όσον αφορά τους υπαλλήλους υποδοχής, είναι τέσσερις και θα δουλεύουν με κυκλικό ωράριο καθώς η λειτουργία της υποδοχής της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας είναι 24ωρη. Οι βασικές τους αρμοδιότητες είναι η πρώτη επικοινωνία με τον πελάτη, η διαχείριση των κρατήσεων και των δωματίων, η διαδικασία check – in και check – out, η φύλαξη αποσκευών, η παροχή πληροφοριών τόσο σχετικών με το ξενοδοχείο και τις παροχές του όσο και σχετικών

<sup>148</sup> <https://resources.workable.com/el/diefthyntis-ksenodoxeiu-perigrifi-ergasias>

<sup>149</sup> Παρασίδου, Σ., 2013, «Μελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Μονάδας Εναλλακτικού Τουρισμού», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

με την Κόρινθο, την ευρύτερη περιοχή και τα αξιοθέατα της, η εξόφληση του λογαριασμού των πελατών κατά την αναχώρησή τους, η διαχείριση του τηλεφωνικού κέντρου της ξενοδοχειακής μονάδας και η υπηρεσία αφύπνισης.<sup>150</sup>

Τέλος, οι δύο αχθοφόροι (grooms) της ξενοδοχειακής μονάδας είναι υπεύθυνοι για την ασφαλή μεταφορά των αποσκευών και λοιπών αντικειμένων από και προς τα δωμάτια των πελατών. Επιπρόσθετα, παρέχουν πληροφορίες για το ξενοδοχείο στους πελάτες, όταν αυτό ζητηθεί.<sup>151</sup>

### Τμήμα Καθαριότητας<sup>152</sup>

Το τμήμα καθαριότητας είναι αυτό που ασχολείται με τον καθαρισμό των δωματίων και των κοινόχρηστων χώρων και αποτελείται από συνολικά πέντε άτομα, τον υπεύθυνο καθαριότητας, δύο καμαριέρες, έναν υπάλληλο καθαριότητας και έναν υπάλληλο πλυντηρίου.

Ο υπεύθυνος καθαριότητας ελέγχει τους υπαλλήλους του τμήματος και είναι υπεύθυνος για την ετοιμότητα των δωματίων αλλά και την καλή κατάσταση όλων των κοινόχρηστων χώρων, αναφορικά με την καθαριότητα. Επιπλέον, επικοινωνεί με το τμήμα υποδοχής και ενημερώνει τις καμαριέρες για τα δωμάτια που αδειάζουν, ώστε να είναι έτοιμα για τις επόμενες αφίξεις. Τέλος, ο υπεύθυνος καθαριότητας έχει υπό την ευθύνη του τον ιματισμό του ξενοδοχείου.

Οι καμαριέρες ασχολούνται με τον καθαρισμό και την τακτοποίηση των δωματίων, ενώ ταυτόχρονα ανανεώνουν τον ιματισμό των δωματίων και τα προϊόντα προσωπικής υγιεινής και mini bar, που έχουν καταναλώσει οι πελάτες. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί κάποια ζημιά, κατά τη διάρκεια της καθαριότητας των δωματίων, ενημερώνουν τον προϊστάμενο τους για να ενημερώσει και αυτός με τη σειρά του το τεχνικό τμήμα.

Ο υπάλληλος καθαριότητας έχει την ευθύνη για την καθαριότητα και την καλή αισθητική των κοινόχρηστων χώρων. Τέλος, ο υπάλληλος πλυντηρίου πλένει και σιδερώνει τον ιματισμό της ξενοδοχειακής μονάδας αλλά και τα ρούχα των πελατών, όταν αυτοί το επιθυμούν και τα τοποθετούν στις ειδικές σακούλες που βρίσκονται στα δωμάτια.

### Τμήμα HR

---

<sup>150</sup> Ψαχούλια, Α., 2016, «Το τμήμα υποδοχής σε ξενοδοχεία πέντε αστέρων», Πτυχιακή Εργασία, ΑΕΙ Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα.

<sup>151</sup>

<http://www.epagelmata.com/%CE%B1%CF%87%CE%B8%CE%BF%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85-%CE%B3%CE%BA%CF%81%CE%BF%CF%85%CE%BC>

<sup>152</sup> Μουρούζη, Μ., 2012, «Το τμήμα του Housekeeping στα ελληνικά ξενοδοχεία», Πτυχιακή Εργασία, ΤΕΙ Πειραιά / Παράρτημα Σπετσών.



Στο τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού απασχολείται μόνο ο υπεύθυνος ανθρωπίνου δυναμικού. Ως αρμοδιότητες του έχει την επιλογή του προσωπικού που θα στελεχώσει τη ξενοδοχειακή μονάδα, σε συνεννόηση με τον υπεύθυνο του κάθε τμήματος, την διεκπεραίωση της διαδικασίας πρόσληψης, την εκπαίδευση και επιμόρφωση του προσωπικού της επιχείρησης, τη διαμόρφωση της πολιτικής για την αξιολόγηση του, τον καθορισμό των μισθολογικών πολιτικών, τη διασφάλιση της τήρησης της ασφάλειας του προσωπικού, τον οργανωτικό σχεδιασμό και τη διασφάλιση της ικανοποίησης και των καλών εργασιακών σχέσεων του ανθρώπινου δυναμικού.<sup>153, 154</sup>

### Τμήμα Μάρκετινγκ & Πωλήσεων

Το τμήμα μάρκετινγκ και πωλήσεων της Corinthian Spirit Hotel απαρτίζεται από δύο άτομα, τον υπεύθυνο μάρκετινγκ και πωλήσεων και το βοηθητικό προσωπικό μάρκετινγκ και πωλήσεων. Το τμήμα, κυρίως, ασχολείται με τη στρατηγική μάρκετινγκ και την πορεία των πωλήσεων.

Ο υπεύθυνος του τμήματος διαμορφώνει τη στρατηγική μάρκετινγκ της ξενοδοχειακής μονάδας. Ακόμη, παρακολουθεί τις αναφορές για τους δείκτες των πωλήσεων και προσπαθεί να βρει τρόπους να αυξήσει τις πωλήσεις. Επιπλέον, βασική του αρμοδιότητα είναι η επικοινωνία με τα τουριστικά γραφεία και τους ταξιδιωτικούς πράκτορες.

Το βοηθητικό προσωπικό μάρκετινγκ και πωλήσεων έχει ως αρμοδιότητες την υλοποίηση των στρατηγικών μάρκετινγκ, που καθορίζει ο προϊστάμενος του, τη διαχείριση του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και την παρακολούθηση των πωλήσεων.

### Τμήμα Οικονομικών

Το τμήμα οικονομικών της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας ασχολείται με τη διαχείριση των οικονομικών πόρων της επιχείρησης, τη λογιστική παρακολούθηση και την καταβολή μισθοδοσίας των υπαλλήλων της. Απαρτίζεται από τον υπεύθυνο των οικονομικών και το βοηθητικό προσωπικό οικονομικών.

Ο υπεύθυνος οικονομικών είναι υπεύθυνος για την εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης, όσον αφορά τα οικονομικά ζητήματα. Είναι αυτός που αποφασίζει πως θα γίνει η διαχείριση των οικονομικών πόρων και η χρηματοδότηση της ξενοδοχειακής μονάδας και υπογράφει τις τελικές οικονομικές καταστάσεις.

---

<sup>153</sup> Αβραμίδου, Β., 2011, «Διοίκηση Ανθρωπίνου Δυναμικού Ξενοδοχείων και Συστήματα Βελτίωσης Ικανοποίησης του Προσωπικού. Μελέτη Περίπτωσης: "Sani Resort & Oceania Club hotels"», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας,

<sup>154</sup> <https://businessrev.gr/2021/05/18/hr/>

Το βοηθητικό προσωπικό οικονομικών έχει την ευθύνη της καταβολής της μισθοδοσίας του προσωπικού, της παρακολούθησης των οικονομικών πόρων, της τήρησης λογιστικών βιβλίων και της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

### Τεχνικό Τμήμα

Το τεχνικό τμήμα είναι υπεύθυνο για τη επίβλεψη των χώρων του ξενοδοχείου, τις τεχνικές εργασίες και τη συντήρηση του. Το τμήμα στελεχώνεται από δύο άτομα, τον υπεύθυνο τεχνικού τμήματος και το βοηθητικό προσωπικό τεχνικού τμήματος.

Ο υπεύθυνος τεχνικού τμήματος ασχολείται με τον έλεγχο και την επιθεώρηση των κοινόχρηστων εσωτερικών και εξωτερικών χώρων του ξενοδοχείου αλλά και των δωματίων. Βρίσκεται σε επικοινωνία με τον υπεύθυνο καθαριότητας για τυχόν ζημιές που εντοπίζονται από τις καμαριέρες στα δωμάτια του ξενοδοχείου. Επιπλέον, έχει συνεχή επικοινωνία με τους υπευθύνους όλων των τμημάτων και ενημερώνεται για τυχόν δυσλειτουργίες του εξοπλισμού.<sup>155</sup> Τέλος, κρίνει αν η ζημιά μπορεί να διορθωθεί από το ίδιο το τμήμα ή πρέπει να κληθεί κάποιος εξωτερικός συνεργάτης.

Το βοηθητικό προσωπικό τεχνικού τμήματος έχει ως κύρια αρμοδιότητα την επισκευή και επιδιόρθωση των βλαβών, που του αναθέτει ο προϊστάμενος του, τόσο σε επίπεδο εξοπλισμού, όσο και κτηριακών υποδομών.

### Τμήμα Προμηθειών

Το τμήμα προμηθειών έχει ως μοναδικό υπάλληλο τον υπεύθυνο προμηθειών. Ο υπεύθυνος προμηθειών βρίσκεται σε συνεχή επικοινωνία με όλα τα τμήματα της επιχείρησης, ώστε να είναι ενήμερος για τις ελλείψεις σε πρώτες ύλες. Είναι αυτός που έρχεται σε επικοινωνία με τους προμηθευτές, παραγγέλνει τις ποσότητες των πρώτων υλών και ασχολείται με την αποθήκευσή τους. Ακόμη, είναι υπεύθυνος για τη διασφάλιση της ποιότητας των πρώτων υλών και της τήρησης των προδιαγραφών και πολιτικών της Corinthian Spirit Hotel.

## **7.3 Επιλογή και εκπαίδευση ανθρώπινου δυναμικού**

---

<sup>155</sup> <https://repository.kallipos.gr/bitstream/11419/5290/1/KEF8.pdf>

### **7.3.1 Επιλογή ανθρώπινου δυναμικού <sup>156</sup>**

Η επιλογή του κατάλληλου προσωπικού είναι πολύ σημαντική, καθώς η επιτυχία μιας ξενοδοχειακής μονάδας εξαρτάται από τους ανθρώπους που την στελεχώνουν και τη σχέση που έχουν μεταξύ τους, αλλά και με τους πελάτες. Μέσα από τη διαδικασία επιλογής του κατάλληλου υποψηφίου πρέπει να διασφαλιστεί ότι ο κατάλληλος άνθρωπος βρίσκεται στην κατάλληλη θέση.

Η διαδικασία επιλογής του ανθρώπινου δυναμικού της Corinthian Spirit Hotel περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

- Εντοπισμός των θέσεων εργασίας που πρέπει να καλυφθούν.
- Καθορισμός των προδιαγραφών και των προσόντων για τις συγκεκριμένες θέσεις εργασίας.
- Ανάρτηση αγγελίας για την προσέλκυση υποψηφίων.
- Αξιολόγηση των αιτήσεων εργασίας.
- Δημιουργία ομάδας υποψηφίων που πληρούν τις προδιαγραφές.
- Αποστολή online assessment στην ομάδα υποψηφίων.
- Διενέργεια συνέντευξης των υποψηφίων από τον υπεύθυνο ανθρώπινου δυναμικού και τον υπεύθυνο του τμήματος, στο οποίο ανήκει η θέση εργασίας.
- Τελική επιλογή υποψηφίων, που θα κάνουν δεύτερη συνέντευξη με τον διευθυντή του ξενοδοχείου.
- Πρόσληψη ανθρώπινου δυναμικού.

### **7.3.2 Προσόντα ανθρώπινου δυναμικού**

Σε αυτό το σημείο κρίνεται απαραίτητο να παρουσιαστούν αναλυτικά τα απαραίτητα προσόντα που πρέπει να έχει ο υποψήφιος για κάθε μία θέση εργασίας που θα υπάρχει στην ξενοδοχειακή μονάδα Corinthian Spirit Hotel ανά τμήμα.

#### Γενική Διεύθυνση

---

<sup>156</sup> Dessler, G., 2015, «Διοίκηση ανθρώπινου δυναμικού – Βασικές έννοιες και σύγχρονες τάσεις», 2η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.

Προσόντα γενικού διευθυντή:

- Πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή Τουριστικών Σπουδών.
- Μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή Τουριστικών Σπουδών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Τουλάχιστον 7 – 10 έτη προϋπηρεσία.
- 2 – 3 έτη προϋπηρεσία σε όμοια θέση.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

#### Τμήμα Υποδοχής

Προσόντα υπεύθυνου υποδοχής:

- Πτυχίο Τουριστικών Σπουδών.
- Μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή Τουριστικών Σπουδών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Τουλάχιστον 5 – 7 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα υποδοχής.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Άριστες επικοινωνιακές δεξιότητες.

Προσόντα υπαλλήλων υποδοχής:

- Πτυχίο Τουριστικών Σπουδών.
- Τουλάχιστον 2 – 3 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα υποδοχής.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.

- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Άριστες επικοινωνιακές δεξιότητες.

Προσόντα αχθοφόρων:

- Προϋπηρεσία σε όμοια θέση.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Άριστες επικοινωνιακές δεξιότητες.

#### Τμήμα Καθαριότητας

Προσόντα υπεύθυνου καθαριότητας:

- Τουλάχιστον 5 – 7 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα καθαριότητας ξενοδοχείου.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

Προσόντα καμαριέρας:

- Προϋπηρεσία σε όμοια θέση.
- Γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

Προσόντα υπαλλήλου καθαριότητας:

- Προϋπηρεσία σε όμοια θέση.
- Γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

Προσόντα υπαλλήλου πλυντηρίου:

- Προϋπηρεσία σε όμοια θέση.
- Γνώση ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

#### Τμήμα HR

Προσόντα υπεύθυνου ανθρώπινου δυναμικού:

- Πτυχίο στη Διοίκηση Ανθρώπινων Πόρων ή στη Διοίκηση Επιχειρήσεων.
- Μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών στη Διοίκηση Ανθρώπινων Πόρων ή στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή Τουριστικών Σπουδών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Τουλάχιστον 5 – 7 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα HR.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

#### Τμήμα Μάρκετινγκ και Πωλήσεων

Προσόντα υπεύθυνου μάρκετινγκ και πωλήσεων:

- Πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, στο Μάρκετινγκ ή Τουριστικών Σπουδών.
- Μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή στο Μάρκετινγκ ή Τουριστικών Σπουδών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Τουλάχιστον 5 – 7 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα μάρκετινγκ.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

Προσόντα βοηθητικού προσωπικού μάρκετινγκ και πωλήσεων:

- Πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, στο Μάρκετινγκ ή Τουριστικών Σπουδών.
- Τουλάχιστον 2 – 3 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα μάρκετινγκ.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

### Τμήμα Οικονομικών

Προσόντα υπεύθυνου οικονομικών:

- Πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή στα Οικονομικά ή στα Χρηματοοικονομικά ή στη Λογιστική ή Τουριστικών Σπουδών.
- Μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή στα Οικονομικά ή στα Χρηματοοικονομικά ή στη Λογιστική ή Τουριστικών Σπουδών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Τουλάχιστον 5 – 7 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα οικονομικών.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

Προσόντα βοηθητικού προσωπικού οικονομικών:

- Πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή στα Οικονομικά ή στα Χρηματοοικονομικά ή στη Λογιστική ή Τουριστικών Σπουδών.
- Τουλάχιστον 2 – 3 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα οικονομικών.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

### Τεχνικό τμήμα

Προσόντα υπεύθυνου τεχνικού τμήματος:

- Πτυχίο από τεχνική ή επαγγελματική σχολή.
- Τουλάχιστον 5 – 7 έτη προϋπηρεσία σε τεχνικό τμήμα.
- Προϋπηρεσία σε ξενοδοχείο θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

Προσόντα βοηθητικού προσωπικού τεχνικού τμήματος:

- Πτυχίο από τεχνική ή επαγγελματική σχολή.
- Τουλάχιστον 2 – 3 έτη προϋπηρεσία σε τεχνικό τμήμα.
- Προϋπηρεσία σε ξενοδοχείο θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

#### Τμήμα Προμηθειών

Προσόντα υπεύθυνου προμηθειών:

- Πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή στα logistics ή στη διαχείριση αλυσίδας προμηθειών.
- Μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων ή στα logistics ή στη διαχείριση αλυσίδας προμηθειών ή Τουριστικών Σπουδών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.
- Τουλάχιστον 5 – 7 έτη προϋπηρεσία σε τμήμα προμηθειών.
- Άριστη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- Άριστη χρήση MS Office.
- Άριστη γνώση αγγλικών.
- Γνώση και άλλων ξένων γλωσσών θα θεωρηθεί πρόσθετο προσόν.

### **7.3.3 Εκπαίδευση ανθρώπινου δυναμικού**

Αφού επιλεγθεί ο κατάλληλος υποψήφιος για την εκάστοτε θέση εργασίας, είναι απαραίτητη η εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού. Μέσα από την εκπαίδευση το προσωπικό γνωρίζει και εξοικειώνεται με την επιχείρηση και έτσι επιτυγχάνεται καλύτερη απόδοση, γεγονός πολύ σημαντικό, καθώς οι εργαζόμενοι έρχονται σε άμεση επικοινωνία με τους πελάτες. Επιπλέον, με την εκπαίδευση και η επιχείρηση διασφαλίζει ότι το ανθρώπινο δυναμικό έχει όλες τις απαραίτητες γνώσεις.<sup>157</sup>

Οι μέθοδοι εκπαίδευσης της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας ποικίλλουν αναλόγως τη θέση εργασίας. Οι κυριότερες μέθοδοι εκπαίδευσης, που θα χρησιμοποιήσει η Corinthian Spirit Hotel,

---

<sup>157</sup> Dessler, G., 2015, «Διοίκηση ανθρώπινου δυναμικού – Βασικές έννοιες και σύγχρονες τάσεις», 2η έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.



είναι διαλέξεις, σεμινάρια – εργαστήρια, μελέτη περιπτώσεων, επιχειρηματικά παίγνια, υπόδηση ρόλων, προσομοιώσεις και διαμόρφωση συμπεριφοράς.<sup>158</sup>

#### **7.4 Κόστος ανθρώπινου δυναμικού**

Σε αυτό το σημείο κρίνεται αναγκαίο να παρουσιαστούν οι δαπάνες της Corinthian Spirit Hotel για τη μισθοδοσία του ανθρώπινου δυναμικού της. Όλοι οι εργαζόμενοι της ξενοδοχειακής μονάδας είναι μόνιμοι και εργάζονται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Συμπεριλαμβανομένου των δώρων Χριστουγέννων και Πάσχα και του επιδόματος καλοκαιρινής άδειας, η επιχείρηση θα καταβάλει στους εργαζόμενους της 14 μισθούς. Έτσι, στον Πίνακα 34 που ακολουθεί παρουσιάζονται οι δαπάνες για τη μισθοδοσία του ανθρώπινου δυναμικού της Corinthian Spirit Hotel. Οι δαπάνες αυτές υπολογίζονται στα 383.600 ευρώ συνολικά και αναμένονται να παραμείνουν σταθερές για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας.<sup>159, 160</sup>

---

<sup>158</sup> Αβραμίδου, Β., 2011, «Διοίκηση Ανθρώπινου Δυναμικού Ξενοδοχείων και Συστήματα Βελτίωσης Ικανοποίησης του Προσωπικού. Μελέτη Περίπτωσης: "Sani Resort & Oceania Club hotels"», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας.

<sup>159</sup> [https://www.poeeyte.gr/rapt/files/mis\\_xen\\_20-22.pdf](https://www.poeeyte.gr/rapt/files/mis_xen_20-22.pdf)

<sup>160</sup> [https://www.jobfind.gr/hrcorner/salarycalc/gr/Ypologismos\\_Katharoy\\_Misthoy](https://www.jobfind.gr/hrcorner/salarycalc/gr/Ypologismos_Katharoy_Misthoy)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ	ΕΡΓΑΖΟ ΜΕΝΟΙ	ΚΑΘΑΡΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΑΣΦΑΛΙ ΣΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΦΟΡΟΣ	ΜΙΚΤΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΕΤΗΣΙΟ ΣΥΝΟΛΟ
<b>Γενική Διεύθυνση</b>						
Γενικός Διευθυντής	1	1.807,03 €	367,12 €	425,85 €	2.600 €	36.400 €
<b>Τμήμα Υποδοχής</b>						
Υπεύθυνος Υποδοχής	1	1.161,16 €	289,92 €	148,92 €	1.600 €	22.400 €
Υπάλληλοι Υποδοχής	4	912,25 €	217,44 €	70,31 €	1.200 €	67.200 €
Αχθοφόροι (grooms)	2	723,15 €	163,08 €	13,77 €	900 €	25.200 €
<b>Τμήμα Καθαριότητας</b>						
Υπεύθυνος Καθαριότητας	1	1.161,16 €	289,92 €	148,92 €	1.600 €	22.400 €
Καμαριέρες	2	723,15 €	163,08 €	13,77 €	900 €	25.200 €
Υπάλληλος Καθαριότητας	1	651,59 €	144,96 €	3,45 €	800 €	11.200 €
Υπάλληλος Πλυντηρίου	1	651,59 €	144,96 €	3,45 €	800 €	11.200 €
<b>Τμήμα HR</b>						
Υπεύθυνος Ανθρωπίνου Δυναμικού	1	1.209,80 €	225,92 €	164,28 €	1.600 €	22.400 €
<b>Τμήμα Μάρκετινγκ &amp; Πωλήσεων</b>						

Υπεύθυνος Μάρκετινγκ & Πωλήσεων	1	1.209,80 €	225,92 €	164,28 €	1.600 €	22.400 €
Βοηθητικό Προσωπικό Μάρκετινγκ & Πωλήσεων	1	948,73 €	169,44 €	81,83 €	1.200 €	16.800 €
<b>Τμήμα Οικονομικών</b>						
Υπεύθυνος Οικονομικών	1	1.209,80 €	225,92 €	164,28 €	1.600 €	22.400 €
Βοηθητικό Προσωπικό Οικονομικών	1	948,73 €	169,44 €	81,83 €	1.200 €	16.800 €
<b>Τεχνικό Τμήμα</b>						
Υπεύθυνος Τεχνικού Τμήματος	1	1.167,85 €	281,12 €	151,03 €	1.600 €	22.400 €
Βοηθητικό Προσωπικό Τεχνικού Τμήματος	1	917,26 €	210,84 €	71,90 €	1.200 €	16.800 €
<b>Τμήμα Προμηθειών</b>						
Υπεύθυνος Προμηθειών	1	1.209,80 €	225,92 €	164,28 €	1.600 €	22.400 €
<b>Σύνολο</b>	<b>21</b>	<b>16.612,85 €</b>	<b>3.515,00 €</b>	<b>1.872,15 €</b>	<b>22.000 €</b>	<b>383.600 €</b>

Πίνακας 34. Αμοιβές ανθρώπινου δυναμικού

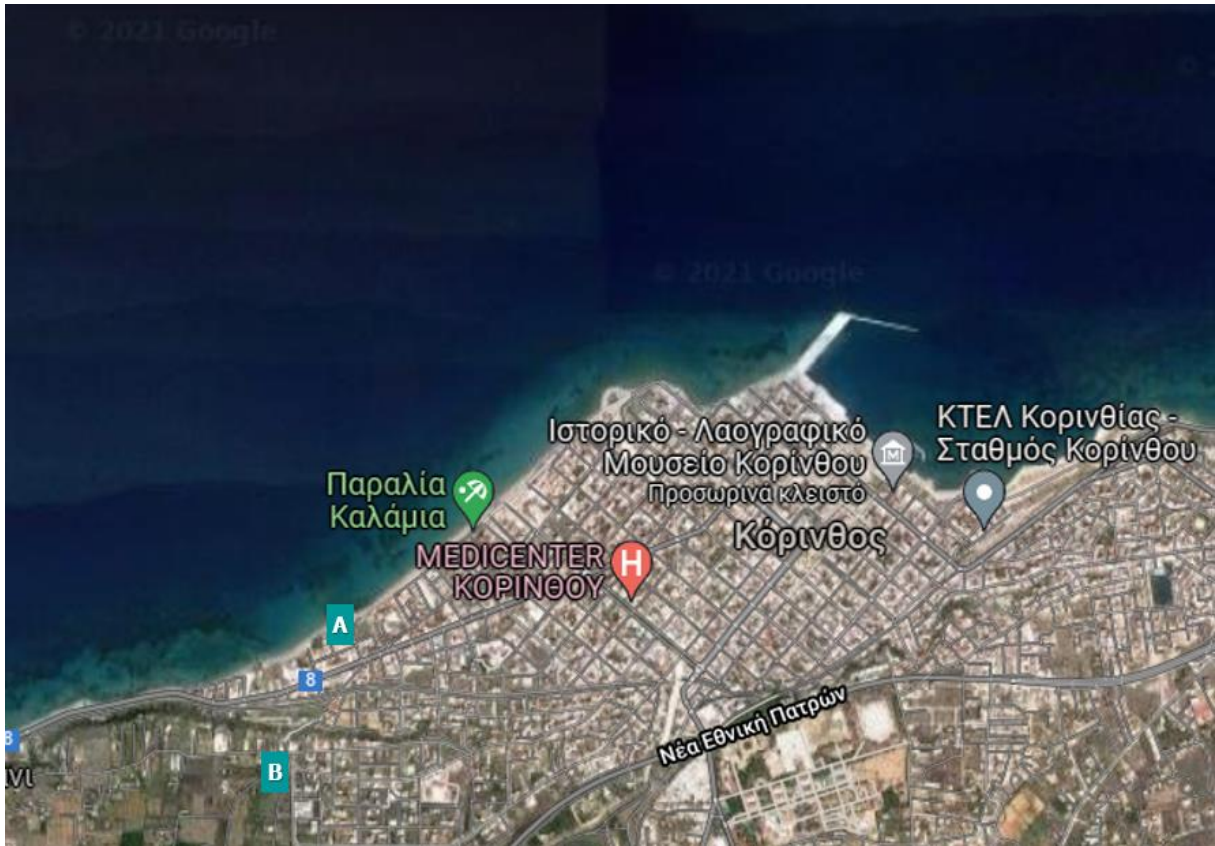
## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

### **8.1 Εκτίμηση των αναγκών σε χώρους**

Οι απαιτούμενοι χώροι για την ανέγερση της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας είναι αρκετοί. Οι κτηριακές εγκαταστάσεις, που περιλαμβάνουν τα δωμάτια, την αίθουσα συνεδριάσεων, τη reception, το εστιατόριο, τα διοικητικά γραφεία, τις αποθήκες, κ.α., απαιτούν περίπου 2.000 τ.μ.. Επιπλέον, για τους εξωτερικούς χώρους, όπου βρίσκονται οι χώροι στάθμευσης, οι κήποι, ο εξωτερικός χώρος του καφέ – εστιατορίου, απαιτούνται τουλάχιστον 1.000 τ.μ.. Έτσι, προκύπτει ότι οι ανάγκες σε χώρους της Corinthian Spirit Hotel είναι τουλάχιστον 3.000 τ.μ.. Όμως, είναι αρκετά χρήσιμο να αποκτηθεί ένα ακόμα μεγαλύτερο οικόπεδο, ώστε μετά την πρώτη πενταετία να επανεκτιμηθεί αν χρειάζεται να γίνει επέκταση του ξενοδοχείου για να αυξηθεί η δυναμικότητα του.

### **8.2 Αναζήτηση και επιλογή τοποθεσίας**

Η επιλογή της τοποθεσίας, όπου θα γίνει ανέγερση της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας είναι μείζονος σημασίας, καθώς μπορεί να επηρεάσει τη ζήτηση και την πληρότητα της ξενοδοχειακής μονάδας. Η Corinthian Spirit Hotel εξετάζει δύο πιθανές τοποθεσίες, οι οποίες φαίνονται στην Εικόνα 14. Η τοποθεσία Α βρίσκεται στην παραθαλάσσια περιοχή της Κορίνθου πέντε φι (5Φ). Η τοποθεσία Β βρίσκεται στην περιοχή Άγιος Γεώργιος Κορίνθου και έχει θέα όλον τον Κορινθιακό κόλπο.



Εικόνα 14. Τοποθεσίες πιθανής εγκατάστασης της Corinthian Spirit Hotel

Η τελική επιλογή γίνεται έπειτα από αξιολόγηση που διενεργείται με βάση τα κριτήρια που έχει θέσει η ξενοδοχειακή μονάδα. Για την Corinthian Spirit Hotel τα κριτήρια τα οποία πρέπει να πληρούνται είναι:

- Εύκολη πρόσβαση.
- Φυσικό τοπίο.
- Απόσταση από παραλίες.
- Απόσταση από το κέντρο της πόλης.
- Απόσταση από αξιοθέατα.
- Διαθεσιμότητα προσωπικού.
- Κόστος οικοπέδου.
- Περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

	ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		Σ.Β.	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	
		A	B		A	B
1	Εύκολη πρόσβαση	9	7	20	180	140
2	Φυσικό τοπίο	9	8	10	90	80
3	Απόσταση από παραλίες	10	6	15	150	90
4	Απόσταση από το κέντρο της πόλης	8	8	10	80	80
5	Απόσταση από αξιοθέατα	7	8	5	35	40
6	Διαθεσιμότητα προσωπικού	9	9	5	45	45
7	Κόστος οικοπέδου	5	6	15	75	90
8	Περιβαλλοντικές επιπτώσεις	8	7	20	160	140
<b>Σύνολο Σταθμισμένης Βαθμολογίας</b>				<b>100</b>	<b>815</b>	<b>705</b>

Πίνακας 35. Πίνακας στάθμισης και βαθμολόγησης των δύο πιθανών τοποθεσιών εγκατάστασης.

Έτσι, με βάση την αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε και φαίνεται στον Πίνακα 35 παραπάνω, τελικά επιλέγεται η τοποθεσία Α, που βρίσκεται στην περιοχή της παραλίας πέντε φι (5Φ). Το οικόπεδο που θα αγοραστεί από την Corinthian Spirit Hotel συνολικής έκτασης 3.000 τ.μ. έχει κόστος 3.000.000 €. Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν θα χρειαστεί να κατασκευαστεί πισίνα στην υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα, λόγω της τόσο κοντινής απόστασης από την παραλία.

### 8.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Σε αυτό το σημείο κρίνεται απαραίτητο να γίνει αναφορά στις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που θα έχει η κατασκευή και η λειτουργία της Corinthian Spirit Hotel, η οποία εξαρχής έχει θέσει ως στόχο τον σεβασμό του περιβάλλοντος. Με βάση την αφοσίωση της αυτή, θα προβεί σε κάποιες ενέργειες τόσο κατά την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας όσο και κατά τη λειτουργία της.

Κατ' αρχάς, η ανέγερση της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας επηρεάζει άμεσα το φυσικό περιβάλλον, καθώς πρόκειται για μεγάλη έκταση με μεγάλο όγκο εργασιών. Επιπλέον, το γεγονός ότι το οικόπεδο βρίσκεται σε παραθαλάσσια περιοχή, το κάνει να θεωρηθεί ως

οικολογικά «ευαίσθητο». <sup>161</sup> Αυτός είναι ο λόγος που η κατασκευή των κτιρίων θα γίνει έπειτα από αρχιτεκτονική μελέτη, που θα εκπονηθεί από το τεχνικό γραφείο του επενδυτή Σταματίου, με βάση τους όρους δόμησης, κάλυψης και ύψους που ορίζει η πολεοδομία της περιοχής, έτσι ώστε να μην αλλοιωθεί το φυσικό τοπίο της περιοχής.

Όσον αφορά τη λειτουργία της επιχείρησης, η Corinthian Spirit Hotel θα πιστοποιηθεί κατά ISO 14.001. Με βάση τη δέσμευση της για την προστασία του περιβάλλοντος, η ξενοδοχειακή μονάδα θα χρησιμοποιεί βιώσιμους πόρους και θα προσπαθεί να προσαρμόζεται στις εξελίξεις που αφορούν το περιβάλλον και την κλιματική αλλαγή.<sup>162</sup> Θα εφαρμόζει πολιτικές ώστε να εκπέμπονται μειωμένοι ρύποι. Με σκοπό τη μείωση της ενέργειας που καταναλώνει η επιχείρηση, θα υπάρχει μόνωση στις κτιριακές εγκαταστάσεις. Ακόμη, θα μειώνεται η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας μέσω των ηλιακών θερμοσίφωνων που θα τοποθετηθούν στην ταράτσα της ξενοδοχειακής μονάδας, οι οποίοι θα επιτρέπουν την λιγότερη χρήση των ηλεκτρικών θερμοσίφωνων για τη συνεχή παροχή ζεστού νερού στους πελάτες της μονάδας.

163

Επιπλέον, πολύ σημαντικής σημασίας είναι ο τρόπος διάθεσης των αποβλήτων. Η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα θα κάνει ενέργειες μείωσης και ορθολογικής διαχείρισης των αποβλήτων και θα ακολουθεί πολιτική ανακύκλωσης συσκευασιών και λοιπών ανακυκλώσιμων υλικών και πολιτική αξιοποίησης οργανικών αποβλήτων. <sup>164</sup>

Τέλος, ο εξοπλισμός της Corinthian Spirit Hotel είναι φιλικός προς το περιβάλλον. Ταυτόχρονα, μέσω των συνεχών ελέγχων και της συντήρησης που γίνονται στον εξοπλισμό της μονάδας επιτυγχάνεται τόσο η μείωση κατανάλωσης ενέργειας όσο και η καλύτερη διαχείριση των απορριμμάτων καθώς όταν παρουσιάζεται μια μικρή βλάβη επιδιορθώνεται από το τεχνικό τμήμα και δεν γίνεται άμεση αντικατάσταση του εξοπλισμού, παρά μόνο αν αυτή είναι απαραίτητη. <sup>165</sup>

---

<sup>161</sup> Βασιλάτου, Χ., 2013, «Οικολογικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Ελλάδα», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>162</sup>

<https://www.zeushotels.gr/el/media/%CE%A0%CE%95%CE%A1%CE%99%CE%92%CE%91%CE%9B%CE%9B%CE%9F%CE%9D%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%20%CE%A0%CE%9F%CE%9B%CE%99%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97.pdf>

<sup>163</sup> Φραντζή, Ε., 2020, «Οικονομοτεχνική Μελέτη ίδρυσης Boutique Hotel», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

<sup>164</sup> [https://esdak.gr/wp-](https://esdak.gr/wp-content/uploads/2018/04/%CE%9A%CF%85%CE%BA%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%9F%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CE%95%CE%A3%CE%94%CE%91%CE%9A-Hotel-Recycling-Mavrakis-Nikitas.pdf)

[content/uploads/2018/04/%CE%9A%CF%85%CE%BA%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%9F%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CE%95%CE%A3%CE%94%CE%91%CE%9A-Hotel-Recycling-Mavrakis-Nikitas.pdf](https://esdak.gr/wp-content/uploads/2018/04/%CE%9A%CF%85%CE%BA%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%9F%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CE%95%CE%A3%CE%94%CE%91%CE%9A-Hotel-Recycling-Mavrakis-Nikitas.pdf)

<sup>165</sup>

<https://www.zeushotels.gr/el/media/%CE%A0%CE%95%CE%A1%CE%99%CE%92%CE%91%CE%9B%CE%9B%CE%9F%CE%9D%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%20%CE%A0%CE%9F%CE%9B%CE%99%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97.pdf>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΕΡΓΟΥ**

### **9.1 Στόχοι του προγραμματισμού εκτελέσεως του έργου <sup>166</sup>**

Σε αυτό το σημείο γίνεται ο καθορισμός του προγραμματισμού εκτελέσεως του υπό μελέτη έργου και του προϋπολογισμού του. Με τον όρο προγραμματισμός εκτελέσεως του έργου αναφερόμαστε στο χρονικό διάστημα από τη λήψη της απόφασης για την πραγματοποίηση του έργου μέχρι την έναρξη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Στο διάστημα αυτό υλοποιούνται όλες οι εργασίες για την ολοκλήρωση του έργου.

Συγκεκριμένα, για την Corinthian Spirit Hotel, ο προγραμματισμός και ο προϋπολογισμός της εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου αποτελείται από τις εξής βασικές εργασίες:

- Καθορισμός του τύπου των εργασιών, εντός και εκτός των κτιριακών εγκαταστάσεων της ξενοδοχειακής μονάδας, οι οποίες είναι απαραίτητες για το επενδυτικό σχέδιο.
- Καθορισμός της λογικής αλληλουχίας των γεγονότων σε αυτές τις εργασίες.
- Προετοιμασία ενός χρονοπρογράμματος της εκτελέσεως του έργου, όπου απεικονίζονται χρονικά οι διάφορες εργασίες.
- Καθορισμός των απαιτούμενων πόρων για την υλοποίηση κάθε εργασίας και προσδιορισμός του κόστους για την απόκτηση αυτών των πόρων.
- Προετοιμασία ενός προϋπολογισμού εκτελέσεως του έργου και μίας κατάστασης χρηματικών ροών που θα εξασφαλίσουν τη διαθεσιμότητα των απαραίτητων κεφαλαίων για τη φάση της εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου.
- Τεκμηρίωση όλων των στοιχείων για την εκτέλεση του έργου, που επιτρέπουν τον χρονικό και χρηματοοικονομικό προγραμματισμό.

---

<sup>166</sup> Καρβούνης, Σ., 2006, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.



## 9.2 Ομάδα επίβλεψης και εκτέλεσης του έργου <sup>167</sup>

Για την επιτυχημένη ολοκλήρωση του έργου απαιτείται να οριστεί από τον επενδυτή μία ομάδα επίβλεψης και εκτέλεσης του έργου, η οποία θα ασχολείται με την παρακολούθηση του. Είναι ιδιαίτερα χρήσιμο η ομάδα αυτή να έχει καλή γνώση της τοπικής κοινωνίας και των συνθηκών που επικρατούν εκεί, για να γίνεται καλύτερη διαχείριση. Επιπλέον, είναι απαραίτητο η ομάδα να διαθέτει σχετική εμπειρία, ώστε προβλήματα που ενδέχεται να προκύψουν κατά την εκτέλεση του έργου να αντιμετωπιστούν άμεσα, με σκοπό τη τήρηση του χρονοδιαγράμματος εργασιών.

Έτσι, προκύπτει η αρμόδια ομάδα επίβλεψης του έργου για την Corinthian Spirit Hotel, η οποία απαρτίζεται από τους τέσσερις επενδυτές και το τεχνικό γραφείο του επενδυτή Σταματίου.

## 9.3 Στάδια εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου

Στο σημείο αυτό κρίνεται απαραίτητο να προσδιοριστούν τα στάδια εκτέλεσης του έργου, τα οποία είναι αναγκαία για την έγκαιρη ολοκλήρωση του και την έναρξη λειτουργίας της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας.

Αναλυτικά, για την Corinthian Spirit Hotel, τα στάδια εκτέλεσης του έργου είναι τα εξής:<sup>168, 169</sup>

- Σύσταση της επιχείρησης.

Επιλέγεται η νομική μορφή της εταιρείας (Α.Ε.) και έπειτα γίνονται όλες οι απαιτούμενες ενέργειες για τη σύσταση της, όπως εγγραφή στο Εμπορικό Επιμελητήριο Κορίνθου, εγγραφή στον Ε.Φ.Κ.Α. (Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης) και έναρξη λειτουργίας στη Δ.Ο.Υ. Κορίνθου.

- Μηχανολογικός σχεδιασμός και ανάθεση κατασκευής της μονάδας.

Γίνεται αναλυτικός σχεδιασμός για τον απαραίτητο μηχανολογικό εξοπλισμό και γίνεται ανάθεση σε κατασκευαστική εταιρεία για την ανέγερση της μονάδας.

- Λήψη αδειών.

---

<sup>167</sup> Καρβούνης, Σ., 2006, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.

<sup>168</sup> Καρβούνης, Σ., 2006, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.

<sup>169</sup> Παρασίδου, Σ., 2013, «Μελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Μονάδας Εναλλακτικού Τουρισμού», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Σε αυτό το στάδιο γίνονται οι ενέργειες για να ληφθούν οι άδειες, τόσο σχετικές με την κατασκευή και τη λειτουργία της μονάδας. Επιπλέον πραγματοποιούνται ενέργειες για την έκδοση του ειδικού σήματος λειτουργίας του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.).

- Αγορά οικοπέδου.

Υλοποιούνται όλες οι απαραίτητες διαδικασίες για την απόκτηση του οικοπέδου όπου θα ανεγερθεί η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα.

- Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας.

Γίνεται η κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων και οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της μονάδας.

- Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.

Πραγματοποιούνται οι εργασίες για τις εξωτερικές εγκαταστάσεις της μονάδας, όπως πάρκινγκ, δένδροφυτεύσεις, κ.α..

- Απόκτηση εξοπλισμού.

Έπειτα από εκτενή έρευνα για τον απαραίτητο εξοπλισμό και τον τρόπο απόκτησης του, γίνεται η αγορά του και η εγκατάσταση του στους χώρους του ξενοδοχείου.

- Πρόσληψη και εκπαίδευση προσωπικού.

Υλοποιούνται δράσεις για την προσέλκυση, πρόσληψη και εκπαίδευση προσωπικού, όπως αυτές αναλύθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια.

- Προμήθεια προ-παραγωγικών πρώτων υλών.

Καθορίζεται η ποσότητα των πρώτων υλών και λοιπών εφοδίων που χρειάζονται για την έναρξη λειτουργίας της Corinthian Spirit Hotel.

- Προ-παραγωγικό μάρκετινγκ.

Ξεκινάνε οι προωθητικές – διαφημιστικές ενέργειες για να γίνει το ξενοδοχείο ευρέως γνωστό πριν από την έναρξη της λειτουργίας του και να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες πωλήσεις.

- Επιθεώρηση – συντονισμός – έλεγχος.

Πραγματοποιείται ο τελικός έλεγχος ότι όλα συμμορφώνονται στον τρόπο και στα πρότυπα που έχει ορίσει η επιχείρηση.

- Έναρξη λειτουργίας.

Ξεκινάει η λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας τη 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του 2023 σύμφωνα με τον προγραμματισμό που έχει γίνει.

#### 9.4 Χρονικός προγραμματισμός εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου

Στον Πίνακα 36, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η απαιτούμενη χρονική διάρκεια για κάθε στάδιο, όπως προσδιορίστηκε στην προηγούμενη ενότητα.

Δραστηριότητα	Χρονική διάρκεια
Σύσταση της επιχείρησης.	15 ημέρες
Μηχανολογικός σχεδιασμός και ανάθεση κατασκευής της μονάδας.	1,5 μήνας
Λήψη αδειών.	1 μήνας
Αγορά οικοπέδου.	1 μήνας
Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας.	7 μήνες
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.	2 μήνες
Απόκτηση εξοπλισμού.	2 μήνες
Πρόσληψη και εκπαίδευση προσωπικού.	2 μήνες
Προμήθεια προ-παραγωγικών πρώτων υλών.	1 μήνας
Προ-παραγωγικό μάρκετινγκ.	5 μήνες
Επιθεώρηση – συντονισμός – έλεγχος.	1 μήνας

*Πίνακας 36. Χρονικός προγραμματισμός εκτέλεσης του έργου*

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα 36, προκύπτει το χρονοδιάγραμμα Gantt, που απεικονίζεται στο Διάγραμμα 27. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα, στο οποίο φαίνεται αναλυτικά το πότε και για πόσο θα υλοποιείται κάθε διαδικασία, εκτιμάται ότι ο συνολικός χρόνος που απαιτείται

για την ολοκλήρωση του έργου και την έναρξη της λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας είναι ένα έτος.

Δραστηριότητες	Ιαν-22	Φεβ-22	Μαρ-22	Απρ-22	Μαϊ-22	Ιουν-22	Ιουλ-22	Αυγ-22	Σεπ-22	Οκτ-22	Νοε-22	Δεκ-22
Σύσταση της επιχείρησης.												
Μηχανολογικός σχεδιασμός και ανάθεση κατασκευής της μονάδας.												
Λήψη αδειών.												
Αγορά οικοπέδου.												
Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας.												
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.												
Απόκτηση εξοπλισμού.												
Πρόσληψη και εκπαίδευση προσωπικού.												
Προμήθεια προ-παραγωγικών πρώτων υλών.												
Προ-παραγωγικό μάρκετινγκ.												
Επιθεώρηση – συντονισμός – έλεγχος.												

Διάγραμμα 27. Χρονοδιάγραμμα Gantt για την εκτέλεση του προγράμματος

### 9.5 Κόστος εκτέλεσης του προγράμματος

Με βάση τις εκτιμήσεις που έχουν προηγηθεί στις προηγούμενες ενότητες, γίνεται ο υπολογισμός του κόστους εκτέλεσης του έργου. Παρακάτω, στον Πίνακα 37, παρουσιάζεται το συγκεκριμένο κόστος ανά δραστηριότητα, το οποίο αναμένεται να φτάσει τα 175.000 €.

Περιγραφή	Κόστος
Σύσταση της επιχείρησης	1.000 €
Μηχανολογική και τεχνική μελέτη - Τεχνική Υποστήριξη και Επίβλεψη	150.000 €
Λήψη αδειών	3.000 €
Προμήθεια προ-παραγωγικών πρώτων υλών	3.000 €
Προ-παραγωγικό μάρκετινγκ	15.000 €
Επιθεώρηση – συντονισμός – έλεγχος.	3.000 €
<b>Σύνολο</b>	<b>175.000 €</b>

Πίνακας 37. Κόστος εκτέλεσης του προγράμματος

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

### **10.1 Στόχοι χρηματοοικονομικής ανάλυσης και αξιολόγησης**

Σε αυτό το σημείο κρίνεται απαραίτητο να γίνει η χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση του επενδυτικού σχεδίου. Η συγκεκριμένη αξιολόγηση στοχεύει στην εύρεση τυχόν αδυναμιών και στη διενέργεια βελτιώσεων για την αντιστάθμιση κινδύνου.

Αρχικά, γίνεται η χρηματοοικονομική ανάλυση, κατά την οποία εκτιμώνται οι εισροές και οι εκροές για το επενδυτικό σχέδιο. Ακολουθεί ο σχεδιασμός της κατάλληλης χρηματοοικονομικής δομής και η ανάλυση εναλλακτικών σχεδίων εκροών, ώστε να επιλεγεί το σχέδιο με τη μέγιστη δυνατή απόδοση επί του επενδύομένου κεφαλαίου. Τέλος, συμπεραίνεται κατά πόσο είναι εφικτή και βιώσιμη η επένδυση, σύμφωνα με τα στοιχεία της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης.

### **10.2 Ανάλυση συνολικού κόστους επένδυσης**

Το συνολικό κόστος της επένδυσης προκύπτει από τη σχέση:

*Κόστος Επένδυσης = Πάγιο Ενεργητικό + Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης.*

Στο Πάγιο Ενεργητικό περιλαμβάνονται οι πάγιες επενδύσεις και οι προπαραγωγικές δαπάνες. Συγκεκριμένα, για την Corinthian Spirit Hotel το Πάγιο Ενεργητικό παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Περιγραφή	Κόστος
<b>Πάγιες Επενδύσεις</b>	
Κόστος αγοράς οικοπέδου	3.000.000 €
Κόστος κατασκευής μονάδας	500.000 €
Κόστος διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου	15.000 €
Κόστος εξοπλισμού	421.200 €
<b>Προ-παραγωγικές δαπάνες</b>	
Σύσταση της επιχείρησης	1.000 €
Μηχανολογική και τεχνική μελέτη - τεχνική υποστήριξη και επίβλεψη	150.000 €
Λήψη αδειών	3.000 €
Προμήθεια προ-παραγωγικών πρώτων υλών	15.000 €
Επιθεώρηση – συντονισμός – έλεγχος	3.000 €
Κόστος προ-επενδυτικών μελετών	7.400 €
<b>Σύνολο</b>	<b>4.115.600 €</b>

Πίνακας 38. Πάγιο Ενεργητικό

Όσον αφορά το καθαρό κεφάλαιο κίνησης, αυτό δίνεται από τη σχέση:

$$\text{Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης} = \text{Τρέχον Ενεργητικό} - \text{Τρέχον Παθητικό}.$$

Το τρέχον ενεργητικό περιλαμβάνει το σύνολο των αποθεμάτων, των εισπρακτέων λογαριασμών και των μετρητών. Ενώ, με τον όρο τρέχον παθητικό γίνεται αναφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Για να προσδιοριστεί το καθαρό κεφάλαιο κίνησης πρώτα πρέπει να καθοριστεί η ελάχιστη κάλυψη ημερών για το τρέχον ενεργητικό και το τρέχον παθητικό, η οποία παρουσιάζεται στον Πίνακα 39 παρακάτω, οι αποσβέσεις των παγίων και το ετήσιο κόστος παραγωγής.

Οι αποσβέσεις του παγίου ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη γραμμική (σταθερή) μέθοδο απόσβεσης με βάση τον εξής τύπο:

$$\text{Ετήσια Απόσβεση} = \text{Αξία Κτήσης Παγίου} / \text{Ωφέλιμη Ζωή}.$$

Η ωφέλιμη ζωή των παγίων εκτιμάται στα 20 έτη και έτσι η ετήσια απόσβεση υπολογίζεται ως εξής:

$$\text{Ετήσια Απόσβεση} = 4.115.600 / 20 = 205.780 \text{ €}.$$

<b>Ελάχιστες απαιτήσεις τρέχοντος ενεργητικού και παθητικού</b>	
<b>α. Λογαριασμοί εισπρακτέοι</b>	30 ημέρες, στο ετήσιο κόστος παραγωγής μείον τις αποσβέσεις και τους τόκους
<b>β. Αποθέματα</b>	
Προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας	20 ημέρες, στο επιμέρους ετήσιο κόστος παραγωγής
Προϊόντα προσωπικής υγιεινής	20 ημέρες, στο επιμέρους ετήσιο κόστος παραγωγής
Γραφική ύλη	30 ημέρες, στο επιμέρους ετήσιο κόστος παραγωγής
Είδη ένδυσης	180 ημέρες, στο επιμέρους ετήσιο κόστος παραγωγής
<b>γ. Μετρητά στο ταμείο</b>	15 ημέρες, στο ετήσιο κόστος παραγωγής, μείον τις πρώτες ύλες, τις αποσβέσεις και τους τόκους
<b>δ. Λογαριασμοί πληρωτέοι</b>	40 ημέρες, στο ετήσιο κόστος πρώτων υλών και λοιπών εφοδίων

*Πίνακας 39. Απαιτήσεις Ενεργητικού και Παθητικού*

Όσον αφορά το ετήσιο κόστος παραγωγής για το έτος 2023, αυτό παρουσιάζεται αναλυτικά στον Πίνακα 40, που ακολουθεί, και υπολογίζεται περίπου 817.400 €.



<b>Ετήσιο Κόστος Παραγωγής</b>	
Πρώτες ύλες και λοιπά εφόδια	82.720 €
Έξοδα συντήρησης εξοπλισμού	0 €
Ανθρώπινο δυναμικό	383.600 €
Γενικά έξοδα	105.600 €
Έξοδα Μάρκετινγκ	39.700 €
Αποσβέσεις	205.780 €
<b>Συνολικό Κόστος</b>	<b>817.400 €</b>

*Πίνακας 40. Κόστος παραγωγής για το 2023*

Έπειτα, καθορίζοντας τον συντελεστή κύκλου εργασιών ως 360/ελάχιστες μέρες κάλυψης, μπορεί να γίνει ο υπολογισμός των αναγκών για το πρώτο έτος λειτουργίας της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας, διαιρώντας τα στοιχεία του κόστους με τους αντίστοιχους συντελεστές κύκλου εργασιών. Στον Πίνακα που ακολουθεί, φαίνονται αναλυτικά οι ανάγκες της Corinthian Spirit Hotel για το 2023, που θα είναι η χρονιά έναρξης λειτουργίας της μονάδας.

Περιγραφή	Κόστος (€)	Ημέρες Ελάχιστης Κάλυψης	Συντελεστής Κύκλου Εργασιών	Ανάγκες 1ου έτους Λειτουργίας (€)
<b>ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
<b>α. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι</b>	611.620 €	30	12	50.968 €
<b>β. Αποθέματα</b>				
Προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας	13.200 €	20	18	733 €
Προϊόντα προσωπικής υγιεινής	26.400 €	20	18	1.467 €
Γραφική ύλη	1.800 €	30	12	150 €
Είδη ένδυσης	2.400 €	180	2	1.200 €
<b>γ. Μετρητά στο Ταμείο</b>	528.900 €	15	24	22.038 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>				<b>76.556 €</b>
<b>ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>				
<b>δ. Λογαριασμοί Πληρωτέοι</b>	82.720 €	40	9	9.191 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>				<b>9.191 €</b>
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ</b>				<b>67.365 €</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ</b>				<b>817.400 €</b>
Μείον: Πρώτες Ύλες και Λοιπά Εφόδια				-82.720 €
Μείον: Αποσβέσεις				-205.780 €
				<b>528.900 €</b>
<b>ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ</b>				<b>22.038 €</b>

Πίνακας 41. Ανάγκες του έτους 2023

Σύμφωνα με την ανάλυση που έχει προηγηθεί, σε αυτό το σημείο μπορεί να εκτιμηθεί το συνολικό κόστος επένδυσης. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 42, το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι περίπου 4.182.965 €, το οποίο αποτελείται κατά 98,4% από το πάγιο ενεργητικό, δηλαδή πάγιες επενδύσεις και προ-παραγωγικά έξοδα, και κατά 1,6% από το καθαρό κεφάλαιο κίνησης.

Περιγραφή	Κόστος (€)	Ποσοστό (%)
Πάγιο Ενεργητικό	4.115.600 €	98,4%
Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης	67.365 €	1,6%
<b>Σύνολο</b>	<b>4.182.965 €</b>	<b>100%</b>

Πίνακας 42. Συνολικό κόστος επένδυσης

### 10.3 Χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου

Αναφορικά με τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου, αυτή θα γίνει μέσω ιδίων κεφαλαίων, κρατικής επιδότησης και τραπεζικού δανείου. Οι επενδυτές της Corinthian Spirit Hotel θα εισφέρουν συνολικά 3.000.000 €. Συγκεκριμένα, τα αδέρφια Δημητρόπουλοι θα εισφέρουν από 750.000 € ο καθένας, ο Σταματίου εισφέρει το ποσό των 600.000 € και ο Αλεξίου εισφέρει το ποσό των 900.000 €. Επιπλέον, η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα θα λάβει κρατική χρηματοδότηση μέσω ΕΣΠΑ το ποσό των 400.000 €. <sup>170</sup> Τέλος, το ποσό των 782.965 €, που υπολείπεται, θα εξασφαλιστεί μέσω τραπεζικού δανείου. Στη συνέχεια, στον Πίνακα 43, παρουσιάζονται οι πηγές χρηματοδότησης και η ποσοστιαία κατανομή τους.

<sup>170</sup> [http://epan2.antagonistikotita.gr/uploads/20210224\\_12h\\_trop\\_tour\\_idrysh.pdf](http://epan2.antagonistikotita.gr/uploads/20210224_12h_trop_tour_idrysh.pdf)

Πηγές Χρηματοδότησης	Ποσό (€)	Ποσοστό (%)
Ίδια Κεφάλαια	3.000.000 €	71,7%
Κρατική Επιδότηση	400.000 €	9,6%
Τραπεζικό Δάνειο	782.965 €	18,7%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>4.182.965 €</b>	<b>100,0%</b>

Πίνακας 43. Πηγές χρηματοδότησης της Corinthian Spirit Hotel

Όσον αφορά το τραπεζικό δάνειο, αυτό είναι ύψους 782.965 € σταθερού επιτοκίου και τοκοχρεολυσίου, με το επιτόκιο να εκτιμάται στο 5% και την περίοδο αποπληρωμής στα 11 έτη. Το 2023 θεωρείται περίοδος χάριτος και για αυτό δεν αναγράφεται στον Πίνακα 44, που απεικονίζεται αναλυτικά το πλάνο αποπληρωμής του δανείου της Corinthian Spirit Hotel.

Έτος	Αρχικό Κεφάλαιο(€)	Τόκοι (€)	Χρεολύσιο(€)	Τοκοχρεολύσιο(€)	Υπολειπόμενο Κεφάλαιο(€)
2024	782.965 €	39.148 €	62.249 €	101.398 €	720.716 €
2025	720.716 €	36.036 €	65.362 €	101.398 €	655.354 €
2026	655.354 €	32.768 €	68.630 €	101.398 €	586.724 €
2027	586.724 €	29.336 €	72.061 €	101.398 €	514.663 €
2028	514.663 €	25.733 €	75.664 €	101.398 €	438.998 €
2029	438.998 €	21.950 €	79.448 €	101.398 €	359.551 €
2030	359.551 €	17.978 €	83.420 €	101.398 €	276.131 €
2031	276.131 €	13.807 €	87.591 €	101.398 €	188.540 €
2032	188.540 €	9.427 €	91.971 €	101.398 €	96.569 €
2033	96.569 €	4.828 €	96.569 €	101.398 €	0 €

Πίνακας 44. Πλάνο αποπληρωμής δανείου

## 10.4 Ανάλυση συνολικού κόστους παραγωγής

Για την εξαγωγή ασφαλούς συμπεράσματος για τη βιωσιμότητα της επένδυσης είναι αναγκαίο να υπολογιστεί το συνολικό κόστος παραγωγής για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας. Έτσι, με βάση τα στοιχεία που έχουμε από τα προηγούμενα κεφάλαια, το συνολικό κόστος παραγωγής και η διαχρονική του εξέλιξη για την πρώτη πενταετία παρουσιάζεται στον Πίνακα 45 παρακάτω.

Έτος	Πρώτες ύλες και λοιπά εφόδια	Έξοδα συντήρησης εξοπλισμού	Ανθρώπινο δυναμικό	Γενικά έξοδα	Έξοδα Μάρκετινγκ	Αποσβέσεις	Τόκοι δανείου	Συνολικό κόστος παραγωγής
2023	82.720 €	0 €	383.600 €	105.600 €	39.700 €	205.780 €	0 €	<b>817.400 €</b>
2024	83.980 €	4.200 €	383.600 €	107.200 €	47.000 €	205.780 €	39.148 €	<b>870.900 €</b>
2025	85.230 €	4.410 €	383.600 €	108.800 €	36.300 €	205.780 €	36.036 €	<b>860.150 €</b>
2026	86.490 €	4.630 €	383.600 €	110.400 €	40.900 €	205.780 €	32.768 €	<b>864.570 €</b>
2027	87.800 €	4.860 €	383.600 €	112.100 €	45.500 €	205.780 €	29.336 €	<b>868.980 €</b>

Πίνακας 45. Συνολικό κόστος παραγωγής

Στην συνέχεια, γίνεται εκτίμηση του απαραίτητου καθαρού κεφαλαίου κίνησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της Corinthian Spirit Hotel, το οποίο απεικονίζεται στον Πίνακα 46, που ακολουθεί.

Περιγραφή	2023	2024	2025	2026	2027
<b>ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>α. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι</b>	50.970 €	52.165 €	51.530 €	52.170 €	52.820 €
<b>β. Αποθέματα</b>					
Προϊόντα συντήρησης και καθαριότητας	730 €	745 €	755 €	770 €	780 €
Προϊόντα προσωπικής υγιεινής	1.465 €	1.490 €	1.510 €	1.530 €	1.560 €
Γραφική ύλη	150 €	150 €	155 €	155 €	160 €
Είδη ένδυσης	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
<b>γ. Μετρητά στο Ταμείο</b>	22.040 €	22.580 €	22.210 €	22.480 €	22.750 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	76.555 €	78.330 €	77.360 €	78.305 €	79.270 €
<b>ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>					
<b>δ. Λογαριασμοί Πληρωτέοι</b>	9.190 €	9.330 €	9.470 €	9.610 €	9.755 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	9.190 €	9.330 €	9.470 €	9.610 €	9.755 €
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ</b>	<b>67.365 €</b>	<b>69.000 €</b>	<b>67.890 €</b>	<b>68.695 €</b>	<b>69.515 €</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ</b>	<b>817.400 €</b>	<b>870.900 €</b>	<b>860.150 €</b>	<b>864.570 €</b>	<b>868.980 €</b>
Μείον: Πρώτες Ύλες και Λοιπά Εφόδια	-82.720 €	-83.980 €	-85.230 €	-86.490 €	-87.800 €
Μείον: Αποσβέσεις	-205.780 €	-205.780 €	-205.780 €	-205.780 €	-205.780 €
	528.900 €	581.140 €	569.140 €	572.300 €	575.400 €
<b>ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ</b>	<b>22.040 €</b>	<b>22.580 €</b>	<b>22.210 €</b>	<b>22.480 €</b>	<b>22.750 €</b>

Πίνακας 46. Απαιτήσεις σε κεφάλαιο κίνησης

## **10.5 Ανάλυση λογιστικών καταστάσεων <sup>171</sup>**

Για τη συνέχεια της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης κρίνεται απαραίτητο σε αυτό το σημείο να γίνει η σύνταξη και παρουσίαση των βασικών λογιστικών καταστάσεων της Corinthian Spirit Hotel για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας, που εξετάζουμε. Αυτές οι λογιστικές καταστάσεις παρέχουν πληροφορίες για διάφορα λογιστικά γεγονότα της επιχείρησης.

Στις ενότητες, που ακολουθούν, θα παρουσιαστούν η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, ο Ισολογισμός και η Κατάσταση Ταμειακών Ροών της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας.

### **10.5.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης**

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (Κ.Α.Χ.) παρέχει στοιχεία για την εκτίμηση της αποδοτικότητας (κερδοφορίας) της επιχείρησης, μέσω της καταγραφής χρηματικών ροών. Επιπλέον, οι πληροφορίες της Κ.Α.Χ. οδηγούν στη πρόβλεψη μελλοντικών αποτελεσμάτων και την εκτίμηση της αβεβαιότητας. Παρακάτω, στον Πίνακα 47, παρουσιάζονται οι προβλεπόμενες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της, σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν υπολογιστεί στα προηγούμενα κεφάλαια.

---

<sup>171</sup> Γκίκας, Δ., Παπαδάκη, Α., 2012, «Χρηματοοικονομική Λογιστική International Financial Reporting Standards», Δ΄ έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

Corinthian Spirit Hotel	2023	2024	2025	2026	2027
Πωλήσεις	1.301.500 €	1.541.300 €	1.776.700 €	2.009.500 €	2.240.000 €
Μείον Κόστος Παραγωγής	817.400 €	870.900 €	860.150 €	864.570 €	868.980 €
Μικτό Κέρδος	484.100 €	670.400 €	916.550 €	1.144.930 €	1.371.020 €
Συν: Έσοδα από ενοίκια	24.000 €	24.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €
Κέρδη προ φόρων	508.100 €	694.400 €	952.550 €	1.180.930 €	1.407.020 €
Μείον: Φόρος Εισοδήματος (ΦΣ = 22%) <sup>172</sup>	111.780 €	152.770 €	209.560 €	259.800 €	309.540 €
Καθαρά Κέρδη Χρήσης	396.320 €	541.630 €	742.990 €	921.130 €	1.097.480 €

Πίνακας 47. Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

Όπως γίνεται εμφανές από τις Κ.Α.Χ. η Corinthian Spirit Hotel αναμένεται να παρουσιάσει καθαρά κέρδη από το πρώτο κιάλας έτος λειτουργίας της, τα οποία θα έχουν ολοένα αυξητική πορεία μέσα στην πενταετία και συγκεκριμένα το 2027 αναμένεται να ξεπεράσουν το 1.000.000 €.

### 10.5.2 Κατάσταση Ταμειακών Ροών<sup>173</sup>

Η Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Κ.Τ.Ρ.) εξηγεί τις μεταβολές των μονίμων κεφαλαίων (αυξήσεις κεφαλαίων και αποθεματικών) και των προσωρινών ή μεταβλητών κεφαλαίων (βραχυχρόνιες υποχρεώσεις και τραπεζικά δάνεια). Η Κ.Τ.Ρ. παρέχει πληροφορίες για τη ρευστότητα της επιχείρησης, τη χρηματοοικονομική ευκαμψία της και την ποιότητα των κερδών της. Επιπλέον, ο αντικειμενικός σκοπός της Κ.Τ.Ρ. είναι η παροχή πληροφοριών για τις λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοοικονομικές εισροές και εκροές της επιχείρησης.

<sup>172</sup> <https://www.taxheaven.gr/klimakes>

<sup>173</sup> Γκίκας, Δ., Παπαδάκη, Α., Σιουγλέ, Γ., 2010, «Ανάλυση και Αποτίμηση Επιχειρήσεων», Α' έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.



Στον Πίνακα 48, που ακολουθεί, φαίνονται οι ταμειακές ροές της Corinthian Spirit Hotel για το 2022, που η κατασκευαστική περίοδος της μονάδας, και για τα έτη 2023 έως 2027, που είναι τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>A. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ</b>	<b>4.182.965 €</b>	<b>1.325.500 €</b>	<b>1.565.300 €</b>	<b>1.812.700 €</b>	<b>2.045.500 €</b>	<b>2.276.000 €</b>
Σύνολο χρηματικών πόρων	4.182.965 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Έσοδα από πωλήσεις	0 €	1.301.500 €	1.541.300 €	1.776.700 €	2.009.500 €	2.240.000 €
Έσοδα από ενοίκια	0 €	24.000 €	24.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €
<b>B. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ</b>	<b>4.115.600 €</b>	<b>1.143.020 €</b>	<b>1.296.205 €</b>	<b>1.422.530 €</b>	<b>1.548.760 €</b>	<b>1.673.970 €</b>
Σύνολο παγίου ενεργητικού	4.115.600 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Κόστος Λειτουργίας	0 €	817.400 €	870.900 €	860.150 €	864.570 €	868.980 €
Χρεολύσια	0 €	62.249 €	65.362 €	68.630 €	72.061 €	75.664 €
Φόρος Εισοδήματος	0 €	111.780 €	152.770 €	209.560 €	259.800 €	309.540 €
Τακτικό Αποθεματικό (5%) <sup>174</sup>	0 €	19.816 €	27.082 €	37.149 €	46.056 €	54.874 €
Μερίσματα (35%) <sup>175</sup>	0 €	131.776 €	180.093 €	247.044 €	306.274 €	364.911 €
<b>Γ. ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ (Α-Β)</b>	<b>67.365 €</b>	<b>182.480 €</b>	<b>269.095 €</b>	<b>390.170 €</b>	<b>496.740 €</b>	<b>602.030 €</b>
<b>Δ. ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΟ ΤΑΜΕΙΑΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ</b>	<b>67.365 €</b>	<b>249.845 €</b>	<b>518.940 €</b>	<b>909.110 €</b>	<b>1.405.850 €</b>	<b>2.007.880 €</b>

<sup>174</sup> <https://www.rsm.global/greece/insights/tax-insights/i-diathesi-ton-kerdon-symfona-me-ta-elp>

<sup>175</sup> <https://www.rsm.global/greece/insights/tax-insights/i-diathesi-ton-kerdon-symfona-me-ta-elp>

### 10.5.3 Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός δείχνει τη χρηματοοικονομική κατάσταση της επιχείρησης μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Στην περίπτωση της Corinthian Spirit Hotel, η χρονική στιγμή αυτή είναι η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε έτους. Μέσα από τον Ισολογισμό παρέχονται πληροφορίες για τους οικονομικούς πόρους που ελέγχει η επιχείρηση (το ενεργητικό της), τις υποχρεώσεις και τα ίδια κεφάλαια (καθαρή θέση) της επιχείρησης. Ακόμη, η πληροφόρηση αυτή δίνει τη δυνατότητα εκτίμησης του κατά πόσο μπορεί να επιβιώσει μακροχρόνια η επιχείρηση. Τέλος, στηρίζεται στη βασική λογιστική ισότητα:

$$\text{Ενεργητικό} = \text{Ίδια Κεφάλαια} + \text{Υποχρεώσεις}$$

Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται στοιχεία που αφορούν τους οικονομικούς πόρους που ελέγχει η επιχείρηση και ταξινομούνται με βάση το κριτήριο της ρευστότητας. Τα ίδια κεφάλαια περιέχουν το μετοχικό κεφάλαιο και τα αποθεματικά κεφάλαια. Οι υποχρεώσεις περιλαμβάνουν στοιχεία, σχετικά με τις παρούσες οφειλές της επιχείρησης και διαχωρίζονται σε βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες υποχρεώσεις αναλόγως τη λήξη τους. Τέλος, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων και των υποχρεώσεων αποκαλείται παθητικό.

Στη συνέχεια, στον Πίνακα 49, παρουσιάζονται οι καταστάσεις Ισολογισμού της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη αναφερθεί στην έως τώρα μελέτη.

Corinthian Spirit Hotel	2023	2024	2025	2026	2027
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>A. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
Πάγιο ενεργητικό αθροιστικά	4.115.600 €	3.909.820 €	3.704.040 €	3.498.260 €	3.292.480 €
Συνολικές Αποσβέσεις	-205.780 €	-205.780 €	-205.780 €	-205.780 €	-205.780 €
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	3.909.820 €	3.704.040 €	3.498.260 €	3.292.480 €	3.086.700 €
<b>B. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
Αποθέματα	3.545 €	3.585 €	3.620 €	3.655 €	3.700 €

Πελάτες	50.970 €	52.165 €	51.530 €	52.170 €	52.820 €
Διαθέσιμα	22.040 €	22.580 €	22.210 €	22.480 €	22.750 €
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	76.555 €	78.330 €	77.360 €	78.305 €	79.270 €
Γ. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	249.845 €	518.940 €	909.110 €	1.405.850 €	2.007.880 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>4.236.220</b> €	<b>4.301.310</b> €	<b>4.484.730</b> €	<b>4.776.635</b> €	<b>5.173.850</b> €
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €
Κρατική Επιχορήγηση	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €
Τακτικό Αποθεματικό	19.816 €	27.082 €	37.149 €	46.056 €	54.874 €
Αποτελέσματα εις νέον	-219.307 €	-227.828 €	-109.883 €	135.403 €	490.772 €
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>3.200.509</b> €	<b>3.199.253</b> €	<b>3.327.266</b> €	<b>3.581.459</b> €	<b>3.945.645</b> €
<b>Β. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
Προμηθευτές	9.190 €	9.330 €	9.470 €	9.610 €	9.755 €
Φόροι πληρωτέοι	111.780 €	152.770 €	209.560 €	259.800 €	309.540 €
Τόκοι πληρωτέοι	0 €	39.148 €	36.036 €	32.768 €	29.336 €
Μερίσματα πληρωτέα	131.776 €	180.093 €	247.044 €	306.274 €	364.911 €
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>252.746</b> €	<b>381.341</b> €	<b>502.110</b> €	<b>608.452</b> €	<b>713.542</b> €
<b>Γ. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
Τραπεζικό δάνειο	782.965 €	720.716 €	655.354 €	586.724 €	514.663 €
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>782.965</b> €	<b>720.716</b> €	<b>655.354</b> €	<b>586.724</b> €	<b>514.663</b> €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>4.236.220</b> €	<b>4.301.310</b> €	<b>4.484.730</b> €	<b>4.776.635</b> €	<b>5.173.850</b> €

Πίνακας 49. Ισολογισμός της Corinthian Spirit Hotel

## 10.6 Χρηματοοικονομική αξιολόγηση της επένδυσης

Με βάση τα στοιχεία της μέχρι τώρα ανάλυσης, σε αυτή την ενότητα γίνεται η χρηματοοικονομική αξιολόγηση της επένδυσης σε συνθήκες βεβαιότητας. Οι μέθοδοι οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για την αξιολόγηση της Corinthian Spirit Hotel είναι:

- Η μέθοδος επανείσπραξης του κόστους επένδυσης.
- Η μέθοδος συντελεστή απόδοσης κεφαλαίου.
- Η μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας.
- Η μέθοδος εσωτερικού συντελεστή απόδοσης.

### 10.6.1 Μέθοδος επανείσπραξης του κόστους επένδυσης

Μέσω της μεθόδου επανείσπραξης του κόστους επένδυσης (payback period method) προσδιορίζονται τα απαιτούμενα έτη ώστε να επανεισπραχθεί το κόστος κεφαλαίου της αρχικής επένδυσης, μέσω των καθαρών ταμειακών ροών του προγράμματος. Η μέθοδος αυτή παρέχει πληροφόρηση σχετικά με τον κίνδυνο της επένδυσης, καθώς όσο μικρότερη η περίοδος επανείσπραξης τόσο μικρότερος και ο κίνδυνος της επένδυσης.

Στην αρχή, πρέπει να γίνεται ο υπολογισμός των καθαρών ταμειακών ροών (ΚΤΡ), που δίνονται από τους τύπους:

$$\text{Καθαρή Ταμειακή Ροή} = \text{Ταμειακές Εισροές} - \text{Ταμειακές Εκροές.}$$

ή

$$\text{Καθαρή Ταμειακή Ροή} = \text{Καθαρά Κέρδη} + \text{Αποσβέσεις.}$$

Στους πίνακες που ακολουθούν προσδιορίζονται τα καθαρά κέρδη και με βάση τον παραπάνω τύπο, οι καθαρές ταμειακές ροές και οι αθροιστικές καθαρές ταμειακές ροές για τα έτη 2023 έως 2027.

Έτος	Πωλήσεις	Κόστος Παραγωγής	Έσοδα από ενοίκια	Κέρδη προ φόρων	Φόρος	Καθαρά Κέρδη
2023	1.301.500 €	817.400 €	24.000 €	508.100 €	111.780 €	396.320 €
2024	1.541.300 €	870.900 €	24.000 €	694.400 €	152.770 €	541.630 €
2025	1.776.700 €	860.150 €	36.000 €	952.550 €	209.560 €	742.990 €
2026	2.009.500 €	864.570 €	36.000 €	1.180.930 €	259.800 €	921.130 €
2027	2.240.000 €	868.980 €	36.000 €	1.407.020 €	309.540 €	1.097.480 €

Πίνακας 50. Συνολικά καθαρά κέρδη της Corinthian Spirit Hotel

Έτος	Καθαρά Κέρδη	Πρόσθετη Απόσβεση	ΚΤΡ	Αθροιστική ΚΤΡ
2023	396.320 €	205.780 €	602.100 €	602.100 €
2024	541.630 €	205.780 €	747.410 €	1.349.510 €
2025	742.990 €	205.780 €	948.770 €	2.298.280 €
2026	921.130 €	205.780 €	1.126.910 €	3.425.190 €
2027	1.097.480 €	205.780 €	1.303.260 €	4.728.450 €

Πίνακας 51. Καθαρές Ταμειακές Ροές

Δεδομένου ότι το αρχικό κόστος επένδυσης είναι ύψους 4.182.965 € και σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 51, αναμένεται να επανεισπραχθεί το ποσό της αρχικής επένδυσης μετά το πέρας του 4<sup>ου</sup> έτους και πριν την συμπλήρωση του 5<sup>ου</sup> έτους λειτουργίας της Corinthian Spirit Hotel. Με βάση τη μέθοδο επανείσπραξης του κόστους επένδυσης, η επένδυση μπορεί να χαρακτηριστεί ως μη ελκυστική για την περίοδο της πενταετίας που εξετάζουμε.

### 10.6.2 Μέθοδος συντελεστή απόδοσης κεφαλαίου

Ο συντελεστής απόδοσης δείχνει τη σχέση μεταξύ του καθαρού κέρδους και του κεφαλαίου της επένδυσης. Ο συντελεστής απόδοσης επί του συνολικού κεφαλαίου υπολογίζεται ως:

*Συντελεστής Απόδοσης επί του Συνολικού Κεφαλαίου = Καθαρά Κέρδη \* 100 / Συνολικό Κεφάλαιο.*

Στον Πίνακα 52, φαίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή απόδοσης επί του συνολικού κεφαλαίου, για την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα.

Έτος	Καθαρά Κέρδη	Συνολικό Κεφάλαιο	Απόδοση Περιόδου
2023	396.320 €	4.182.965 €	9,47%
2024	541.630 €	4.182.965 €	12,95%
2025	742.990 €	4.182.965 €	17,76%
2026	921.130 €	4.182.965 €	22,02%
2027	1.097.480 €	4.182.965 €	26,24%

*Πίνακας 52. Υπολογισμός συντελεστή απόδοσης επί του συνολικού κεφαλαίου*

Όσον αφορά τον συντελεστή απόδοσης ιδίων κεφαλαίων, αυτός δίνεται από την παρακάτω σχέση:

*Συντελεστής Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων = Καθαρά Κέρδη \* 100 / Ίδια Κεφάλαια.*

Παρακάτω, ακολουθεί ο υπολογισμός του συντελεστή απόδοσης ιδίων κεφαλαίων για την Corinthian Spirit Hotel.

Έτος	Καθαρά Κέρδη	Ίδια Κεφάλαια	Απόδοση Περιόδου
2023	396.320 €	3.000.000 €	13,21%
2024	541.630 €	3.000.000 €	18,05%
2025	742.990 €	3.000.000 €	24,77%
2026	921.130 €	3.000.000 €	30,70%
2027	1.097.480 €	3.000.000 €	36,58%

*Πίνακας 53. Υπολογισμός συντελεστή απόδοσης ιδίων κεφαλαίων*

Με βάση τους πίνακες που προηγήθηκαν, ο συντελεστής απόδοσης δεν είναι ιδιαίτερα ικανοποιητικός τόσο για τα συνολικά κεφάλαια της επιχείρησης όσο και για τα ίδια κεφάλαια της.

### 10.6.3 Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας

Ως Καθαρά Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) ορίζεται η αξία όλων των μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων στο σήμερα μείον το κόστος επένδυσης. Ο τύπος για τον υπολογισμό της ΚΠΑ είναι:

$$ΚΠΑ = \sum_t^n \frac{ΚΤΡ_t}{(1+r)^t} - ΚΕ$$

ή

$$ΚΠΑ = \sum_t^n ΚΤΡ_t * ΣΠΑ_t - ΚΕ$$

Όπου,

$$ΣΠΑ_t = 1/(1+r)^t.$$

ΚΤΡ<sub>t</sub>: η Καθαρή Ταμειακή Ροή την περίοδο t

r: το προεξοφλητικό επιτόκιο

ΚΕ: το Κόστος Επένδυσης

n: ο αριθμός περιόδων

Στην περίπτωση της Corinthian Spirit Hotel, το προεξοφλητικό επιτόκιο εκτιμάται σε 10%. Έτσι, στον Πίνακα 54, που βρίσκεται παρακάτω, προσδιορίζεται η συνολική παρούσα αξία της επένδυσης.

Έτος	ΚΤΡ	ΣΠΑ	ΠΑ
2023	602.100 €	0,91	547.364 €
2024	747.410 €	0,83	617.695 €
2025	948.770 €	0,75	712.825 €
2026	1.126.910 €	0,68	769.695 €
2027	1.303.260 €	0,62	809.222 €
<b>Συνολική Παρούσα Αξία</b>			<b>3.456.800 €</b>

*Πίνακας 54. Πίνακας Παρούσας Αξίας*

Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα, η ΚΠΑ είναι ίση με  $3.456.800 - 4.182.965 = - 726.165$  €.

Αυτό σημαίνει ότι με την μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας η επένδυση δεν γίνεται αποδεκτή.

#### **10.6.4 Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης**

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (internal rate of return – IRR) είναι το ύψος του προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο μηδενίζει την Καθαρά Παρούσα Αξία.

Μετά από υπολογισμό που πραγματοποιήθηκε στο excel, ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης προσδιορίστηκε σε 3,74 %. Για επιτόκια μικρότερα του 3,74 % η Καθαρά Παρούσα Αξία θα είναι θετική και η επένδυση θα γίνεται αποδεκτή.

Παρακάτω, στον Πίνακα 55, παρουσιάζεται η Παρούσα Αξία των καθαρών ταμειακών ροών για τα έτη 2022 έως 2027 και η Καθαρά Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) για προεξοφλητικό επιτόκιο ίσο με 3,74 %, η οποία ισούται με μηδέν (0).



Έτος	ΚΤΡ	ΣΠΑ	ΠΑ
2022	-4.182.965 €	1,00	-4.182.965 €
2023	602.100 €	0,96	580.419 €
2024	747.410 €	0,93	694.552 €
2025	948.770 €	0,90	849.924 €
2026	1.126.910 €	0,86	973.153 €
2027	1.303.260 €	0,83	1.084.916 €
<b>ΚΠΑ</b>			<b>0 €</b>

Πίνακας 55. Πίνακας Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης

## 10.7 Χρηματοοικονομική αξιολόγηση σε συνθήκες αβεβαιότητας

Εκτός από τη χρηματοοικονομική αξιολόγηση σε συνθήκες βεβαιότητας, που προηγήθηκε, για την εξαγωγή του τελικού συμπεράσματος απαιτείται και η χρηματοοικονομική αξιολόγηση σε συνθήκες αβεβαιότητας, λόγω των ξαφνικών μεταβολών στο εξωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης και των κινδύνων που προκύπτουν από αυτές.

Οι κύριες παράμετροι που εξετάζονται σε αυτό το στάδιο είναι τα έσοδα από πωλήσεις, το κόστος πωληθέντων και το κόστος επένδυσης.

Στη συνέχεια, ακολουθεί η ανάλυση του νεκρού σημείου και η ανάλυση ευαισθησίας για την Corinthian Spirit Hotel.

### 10.7.1 Ανάλυση νεκρού σημείου

Το νεκρό σημείο (break even point – BEP) είναι το σημείο στο οποίο τα έσοδα των πωλήσεων ισούνται με το κόστος πωληθέντων, δηλαδή με το συνολικό κόστος παραγωγής. Στην περίπτωση της Corinthian Spirit Hotel, όπου παρέχονται υπηρεσίες, το νεκρό σημείο προσδιορίζεται ως ποσοστό επί των πωλήσεων. Ο τύπος που δίνει το νεκρό σημείο είναι ο εξής:

$$BEP = \frac{\text{Σταθερά Έξοδα}}{(\text{Έσοδα από Πωλήσεις} - \text{Μεταβλητά Έξοδα})} * 100\%$$

Έτσι, για την υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα αρχικά γίνεται ο διαχωρισμός των εξόδων σε σταθερά και μεταβλητά, όπως απεικονίζεται στον Πίνακα 56, και στη συνέχεια υπολογίζεται το νεκρό σημείο στον Πίνακα 57.

	2023	2024	2025	2026	2027
Σταθερά Έξοδα	589.380 €	589.380 €	589.380 €	589.380 €	589.380 €
Μεταβλητά Έξοδα	228.020 €	281.520 €	270.770 €	275.190 €	279.600 €
<b>Συνολικό Κόστος Παραγωγής</b>	<b>817.400 €</b>	<b>870.900 €</b>	<b>860.150 €</b>	<b>864.570 €</b>	<b>868.980 €</b>

Πίνακας 56. Σύνολο εξόδων της Corinthian Spirit Hotel

	2023	2024	2025	2026	2027
ΒΕΡ	54,9%	46,8%	39,1%	34,0%	30,1%

Πίνακας 57. Νεκρό σημείο

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 57, όπου παρουσιάζεται η εκτίμηση του νεκρού σημείου για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας, αν κατά το πρώτο έτος λειτουργίας υλοποιηθούν το 54,9% των πωλήσεων που αναμένονται η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα δεν θα έχει ούτε κέρδος ούτε ζημία. Για το 2024 το νεκρό σημείο αντιστοιχεί στο 46,8% των προβλεπόμενων πωλήσεων, ώστε να μην υπάρχει ούτε κέρδος ούτε ζημία. Αντίστοιχα για τα έτη 2025, 2026 και 2027 το 39,1%, το 34% και το 30,1% των προϋπολογισμένων πωλήσεων εξισώνουν τα έσοδα από πωλήσεις με το κόστος πωληθέντων.

### 10.7.2 Ανάλυση ευαισθησίας

Μέσω της ανάλυσης ευαισθησίας μπορούν να προσδιοριστούν οι κρίσιμοι παράγοντες που επηρεάζουν την ελκυστικότητα και την εφικτότητα της παρούσας επένδυσης.

Συγκεκριμένα, αν υπάρχει μία μείωση της τάξεως του 10% στις τιμές των υπηρεσιών της Corinthian Spirit Hotel αυτή συνεπάγεται μείωση και στα έσοδα από πωλήσεις της ξενοδοχειακής μονάδας και αντίστοιχη μείωση 10% στα μεταβλητά έξοδα. Έτσι, το νεκρό σημείο για τα πέντε πρώτα έτη προσαρμόζεται όπως φαίνεται στον Πίνακα, που ακολουθεί.

	2023	2024	2025	2026	2027
ΒΕΡ	61,0%	52,0%	43,5%	37,8%	33,4%

*Πίνακας 58. Νεκρό σημείο για μείωση των πωλήσεων κατά 10%*

Από την παραπάνω ανάλυση συμπεραίνουμε ότι αν η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα αποφασίσει τη μείωση των τιμών των υπηρεσιών της κατά 10% θα οδηγήσει σε αύξηση του νεκρού σημείου κατά 6% περίπου για το 2023. Δηλαδή, η Corinthian Spirit Hotel πρέπει να αυξήσει τη δυναμικότητα της κατά 6% για να μην έχει ούτε κέρδη ούτε ζημία. Τα επόμενα έτη το ποσοστό αυτό μειώνεται σταδιακά σε 5,2%, 4,4%, 3,8% και 3,3% για τα έτη 2024, 2025, 2026 και 2027, αντίστοιχα.

Η ευαισθησία αυτή θεωρείται μικρή, δεδομένου και του μεγέθους της επένδυσης.

## **10.8 Συμπεράσματα χρηματοοικονομικής αξιολόγησης**

Σύμφωνα με την χρηματοοικονομική ανάλυση σε συνθήκες βεβαιότητας και αβεβαιότητας, που προηγήθηκε, η επένδυση χαρακτηρίζεται ως μη βιώσιμη, καθώς η Καθαρά Παρούσα Αξία υπολογίζεται αρνητική, αλλά και τα υπόλοιπα στοιχεία που εξετάστηκαν δεν φαίνονται ιδιαίτερα ικανοποιητικά.

Από την άλλη, η επιχείρηση αναμένεται να έχει κέρδη από το πρώτο κιόλας έτος λειτουργίας της. Άρα, αν γίνει επανεξέταση των στοιχείων του κόστους και μείωση τους και η μελέτη διαρκέσει περισσότερα έτη, ίσως, η ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων στην περιοχή της Κορίνθου να μπορέσει να γίνει αποδεκτή.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

### Ελληνική Βιβλιογραφία

Αβραμίδου, Β., 2011, «Διοίκηση Ανθρώπινου Δυναμικού Ξενοδοχείων και Συστήματα Βελτίωσης Ικανοποίησης του Προσωπικού. Μελέτη Περίπτωσης: "Sani Resort & Oceania Club hotels"», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας.

Ανδριανή, Σ., 2010, «Προώθηση Υπηρεσιών μέσω Διαδικτύου: Μελέτη περίπτωσης διαδικτυακού ασφαλιστικού πρακτορείου, εξέταση αποδοτικότητας διαδικτυακής διαφήμισης μέσω Google-adwords», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Ασπράκη, Κ.Μ., 2013, «Οικονομοτεχνική Αξιολόγηση για Αναβάθμιση Ξενοδοχειακής Μονάδας», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Βασιλάτου, Χ., 2013, «Οικολογικές Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Ελλάδα», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Γεωργακέλλος, Δ., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Μεθοδολογία Οικονομοτεχνικών Μελετών», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Γεωργόπουλος, Ν., 2021, Σημειώσεις Μαθήματος «Στρατηγική και Ποιότητα», Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών MBA Total Quality Management International, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Γκίκας, Δ., Παπαδάκη, Α., 2012, «Χρηματοοικονομική Λογιστική International Financial Reporting Standards», Δ' έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

Γκίκας, Δ., Παπαδάκη, Α., Σιουγλέ, Γ., 2010, «Ανάλυση και Αποτίμηση Επιχειρήσεων», Α' έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

Γραβάνη, Α., «Τουρισμός και Οικονομική Ανάπτυξη στην Ελλάδα», Πτυχιακή Εργασία, Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Καλαμάτας.

Δερβιτσιώτης, Κ., Λαγοδήμος, Α., 2007, «Ανταγωνιστικότητα των Επιχειρήσεων Ανάλυση – Βελτίωση – Στρατηγικές», Β' έκδοση, Αθήνα: Οικονομική Βιβλιοθήκη.

Ζαππίδου, Σ., 2019, «Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Τουριστικής Μονάδας στις Σποράδες», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Καρβούνης, Σ., 2006, «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.

Κορδή, Γ., 2018, «Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση ίδρυσης πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας στη Νάξο», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Κουσκουλή, Θ., 2014, «Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Ίδρυσης Εταιρείας Παροχής Καινοτομικών Τηλεπικοινωνιακών Υπηρεσιών», Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Κούτουλας, Δ., Σημειώσεις Μαθήματος «Εισαγωγή στον Τουρισμό και την Τουριστική Οικονομία», Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Πανεπιστήμιο Πατρών.

Λίτσας, Δ., 2009, «Οι ακτές της Κορινθίας: Φυσικές Διεργασίες και Ανθρώπινες Επιδράσεις», Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Μαλλιάρης, Π., 2012, «Εισαγωγή στο Μάρκετινγκ», Δ' έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.

Μουρούζη, Μ., 2012, «Το τμήμα του Housekeeping στα ελληνικά ξενοδοχεία», Πτυχιακή Εργασία, ΤΕΙ Πειραιά / Παράρτημα Σπετσών.

Παπαδάκης, Β., 2016, «Στρατηγική των Επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία», 7<sup>η</sup> έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

Παρασίδου, Σ., 2013, «Μελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Μονάδας Εναλλακτικού Τουρισμού», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Στελιουδάκη, Κ., 2015, «Προμελέτη Σκοπιμότητας Ίδρυσης Εξειδικευμένων Τουριστικών Καταλυμάτων», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

ΣΤΟΧΑΣΙΣ Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Α.Ε., 2019, «Κλαδικές Στοχεύσεις: Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις».

Φραντζή, Ε., 2020, «Οικονομοτεχνική Μελέτη ίδρυσης Boutique Hotel», Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Ψαχούλια, Α., 2016, «Το τμήμα υποδοχής σε ξενοδοχεία πέντε αστέρων», Πτυχιακή Εργασία, ΑΕΙ Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα.

### Ξένη Βιβλιογραφία

Dessler, G., 2015, «Διοίκηση ανθρώπινου δυναμικού – Βασικές έννοιες και σύγχρονες τάσεις», 2<sup>η</sup> έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.

Wheelen, T., Hunger, J.D., Hoffman, A., Bamford, C., 2018, "Strategic Management and Business Policy, Globalization, Innovation, and Sustainability", 15<sup>th</sup> edition, Pearson.

#### Ηλεκτρονικές Πηγές

[http://epan2.antagonistikotita.gr/uploads/20210224\\_12h\\_trop\\_tour\\_idrysh.pdf](http://epan2.antagonistikotita.gr/uploads/20210224_12h_trop_tour_idrysh.pdf)

<http://www.enefsys.gr/wp-content/uploads/2018/02/energeiaki-meleti-megalis-ksenodoxeiakis-monadas.pdf>

<http://www.epagelmata.com/%CE%B1%CF%87%CE%B8%CE%BF%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85-%CE%B3%CE%BA%CF%81%CE%BF%CF%85%CE%BC>

[http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00\\_Research\\_Results\\_Corinthia\\_final\\_F9769.pdf](http://www.korinthiacc.gr/korinthosimages/00_Research_Results_Corinthia_final_F9769.pdf)

<http://www.opengov.gr/tourism/?p=1440>

<https://aeitei.gr/omades.php?omada=689>

<https://businessrev.gr/2021/05/18/hr/>

<https://data.worldbank.org/indicator/ST.INT.ARVL?end=2019&start=1995&view=chart>

<https://data.worldbank.org/indicator/ST.INT.XPND.CD>

<https://easy-haccp.gr/kostos-ypiresion/>

[https://el.hotels.com/search.do?destination-id=10388001&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST\\_SELLER](https://el.hotels.com/search.do?destination-id=10388001&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST_SELLER)

[https://el.hotels.com/search.do?destination-id=1633773&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST\\_SELLER&f-star-rating=5](https://el.hotels.com/search.do?destination-id=1633773&q-check-in=2021-09-26&q-check-out=2021-09-27&q-rooms=1&q-room-0-adults=2&q-room-0-children=0&sort-order=BEST_SELLER&f-star-rating=5)

<https://esdak.gr/wp-content/uploads/2018/04/%CE%9A%CF%85%CE%BA%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%A E-%CE%9F%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CE%95%CE%A3%CE%94%CE%91%CE%9A-Hotel-Recycling-Mavrakis-Nikitas.pdf>

<https://hotelcollection.gr/>

<https://insete.gr/statistika-deltia/>

<https://insete.gr/statistika-eiserxomenou-tourismou/>

[https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20\\_07-Eiserxomenos-Tourismos\\_Perifereiwn\\_2019.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20_07-Eiserxomenos-Tourismos_Perifereiwn_2019.pdf)

[https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20\\_09\\_Tourism\\_and\\_Greek\\_Economy\\_2018-2019.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/09/20_09_Tourism_and_Greek_Economy_2018-2019.pdf)

[https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/12/20-12\\_Peloponnese.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/12/20-12_Peloponnese.pdf)

[https://insete.gr/wp-content/uploads/2021/02/Bulletin\\_2102.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2021/02/Bulletin_2102.pdf)

<https://korinthiaguide.com/>

<https://korinthiaguide.com/istoria/>

<https://migration.gov.gr/ris/perifereiakes-monades/domes/domi-korinthoy/>

<https://repository.kallipos.gr/bitstream/11419/5290/1/KEF8.pdf>

<https://resources.workable.com/el/diefthyntis-ksenodoxeiou-perigrifi-ergasias>

<https://rouxa-ergasias->

[protoporos.gr/%CE%83%CE%84%CE%BF%CE%BB%CE%AD%CE%82-%CE%B5%CE%BE%CE%BF%CE%80%CE%BB%CE%B9%CE%83%CE%BC%CE%8C%CE%82-%CE%81%CE%BF%CE%8D%CE%87%CE%89%CE%BD-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CE%87%CE%B5%CE%AF%CE%B1](https://protoporos.gr/%CE%83%CE%84%CE%BF%CE%BB%CE%AD%CE%82-%CE%B5%CE%BE%CE%BF%CE%80%CE%BB%CE%B9%CE%83%CE%BC%CE%8C%CE%82-%CE%81%CE%BF%CE%8D%CE%87%CE%89%CE%BD-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CE%87%CE%B5%CE%AF%CE%B1)

[https://sete.gr/fileuploads/basic\\_tourism\\_terminology/OrismoiStatistikonTourismou.pdf](https://sete.gr/fileuploads/basic_tourism_terminology/OrismoiStatistikonTourismou.pdf)

<https://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/statistika/>

<https://sete.gr/el/stratigiki-gia-ton-tourismo/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/?year=2019>

<https://tsdeco.gr/>

<https://visitcorinth.gr/>

<https://wttc.org/Research/Economic-Impact>

<https://www.airnews.gr/2019/01/09/%CE%BF%CE%B9-%CE%BD%CE%AD%CE%B5%CE%82-%CE%84%CE%AC%CE%83%CE%B5%CE%B9%CE%82-%CE%84%CE%BF%CE%85-%CE%84%CE%BF%CE%85%CE%81%CE%B9%CE%83%CE%BC%CE%BF%CE%8D-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CE%84%CE%BF-2019/>

<https://www.amenitotel.gr/>

[https://www.booking.com/searchresults.el.html?aid=323684&label=korinthia-pZ53\\*bHYx92kRCYps5UvagS394153132930%3Apl%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Ane g%3Afi%3Atikwd-38851914658%3Alp9061578%3Ali%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2RIIyh9Y bu3g3JQEN-y0ZaHyBRePiU&sid=19805d44115c6b95bd533c1c69ef7d4a&tmpl=searchresults&class\\_interval=1&dest\\_id=4206&dest\\_type=region&group\\_adults=2&group\\_children=0&label\\_click=undef&no\\_rooms=1&raw\\_dest\\_type=region&room1=A%2CA&sb\\_price\\_type=total&shw\\_aparth=1&slp\\_r\\_match=0&srpvid=f5ea54529d760001&ssb=empty&top\\_u fis=1&nflt=class%3D5%3Bclass%3D4%3B&rsf=](https://www.booking.com/searchresults.el.html?aid=323684&label=korinthia-pZ53*bHYx92kRCYps5UvagS394153132930%3Apl%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Ane g%3Afi%3Atikwd-38851914658%3Alp9061578%3Ali%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2RIIyh9Y bu3g3JQEN-y0ZaHyBRePiU&sid=19805d44115c6b95bd533c1c69ef7d4a&tmpl=searchresults&class_interval=1&dest_id=4206&dest_type=region&group_adults=2&group_children=0&label_click=undef&no_rooms=1&raw_dest_type=region&room1=A%2CA&sb_price_type=total&shw_aparth=1&slp_r_match=0&srpvid=f5ea54529d760001&ssb=empty&top_u fis=1&nflt=class%3D5%3Bclass%3D4%3B&rsf=)

<https://www.bsigroup.com/en-GB/iso-28000-supply-chain-security-management/>

<https://www.business.qld.gov.au/running-business/marketing-sales/marketing-promotion/marketing-basics/seven-ps-marketing>

<https://www.corinthiahotels.gr/>

[https://www.cosmote.gr/cs/businessone/gr/more\\_info\\_xlarge\\_4.html](https://www.cosmote.gr/cs/businessone/gr/more_info_xlarge_4.html)

<https://www.dc.gr/>

<https://www.delta-ic.gr/epixeirhseis/asfalish-ksenodoxeiwn/>

<https://www.e-forologia.gr/cms/viewContents.aspx?id=221544>

[https://www.elinyae.gr/sites/default/files/2019-07/43a\\_2002.1477047212888.pdf](https://www.elinyae.gr/sites/default/files/2019-07/43a_2002.1477047212888.pdf)

<https://www.emelux.gr/>

<https://www.ergo-tel.gr/index.php>

<https://www.espa.gr/el/Pages/ProclamationsFS.aspx?item=3617>

<https://www.floga-fire.gr/>

<https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>

[https://www.hersonisos.gr/files/items/3/3509/katanaloseis\\_energeias\\_kai\\_ydatos\\_se\\_xenodoheiaka\\_katalymata\\_dimoy\\_hersonisoy.pdf?rnd=1383226484](https://www.hersonisos.gr/files/items/3/3509/katanaloseis_energeias_kai_ydatos_se_xenodoheiaka_katalymata_dimoy_hersonisoy.pdf?rnd=1383226484)

<https://www.iccaworld.org/>



<https://www.ikea.gr/>

<https://www.insidehome.gr/>

[https://www.jobfind.gr/hrcorner/salarycalc/gr/Ypologismos\\_Katharoy\\_Misthoy](https://www.jobfind.gr/hrcorner/salarycalc/gr/Ypologismos_Katharoy_Misthoy)

<https://www.kathimerini.gr/k/travel/929597/afieroma-synedriakos-toyrismos/>

<https://www.lato.gr/gr/hotel-policies>

<https://www.moh.gr/wp->

[content/uploads/2021/06/%CE%9C%CE%9F%CE%95-%CE%A0%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%91%CF%80%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CF%8E%CE%BD-%CE%9C%CE%B5%CE%BB%CF%8E%CE%BD-%CE%94%CE%A3.pdf](https://www.moh.gr/wp-content/uploads/2021/06/%CE%9C%CE%9F%CE%95-%CE%A0%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%91%CF%80%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CF%8E%CE%BD-%CE%9C%CE%B5%CE%BB%CF%8E%CE%BD-%CE%94%CE%A3.pdf)

<https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/fitch-epiveveoni-tin-ellada-se-bb-stathero-to-outlook/>

<https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/politiki-statherotita-ke-ikonomiki-empistosini-odigoun-se-kala-nea/>

<https://www.nikoskatsaros.gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CE%BA%CE%AE>

<https://www.nskeyonline.gr/el/>

<https://www.oikonomou-shop.gr/>

<https://www.paper-trade.gr/>

<https://www.plaisio.gr/>

[https://www.poeeyte.gr/rapt/files/mis\\_xen\\_20-22.pdf](https://www.poeeyte.gr/rapt/files/mis_xen_20-22.pdf)

<https://www.revmashop.gr/energeia-gia-thn-epixeirhsh/hlektriko-revma-gia-thn-epixeirhsh>

<https://www.rsm.global/greece/insights/tax-insights/i-diathesi-ton-kerdon-symfona-me-ta-el>

<https://www.sertifikasyon.com/el/hizmet/iso-22483-2020-turizm-ve-ilgili-hizmetler-yonetim-sistemi/>

<https://www.skgalanos.gr/>

<https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/>

<https://www.synedrio.gr/%CE%BF-%CF%83%CF%85%CE%BD%CE%B5%CE%B4%CF%81%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%BF%CF%83-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%83-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CE%B4%CE%B1-%CE%B5/>

<https://www.taxheaven.gr/klimakes>

<https://www.thinkwithgoogle.com/consumer-insights/consumer-trends/travel-research-process-make-a-plan-moments/>

<https://www.trainose.gr/%CE%B5%CF%80%CE%B9%CE%B2%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CE%AD%CF%81%CE%B3%CE%BF/%CF%80%CF%81%CE%BF%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82-%CF%83%CE%B9%CE%B4%CE%B7%CF%81%CF%8C%CE%B4%CF%81%CE%BF%CE%BC%CE%BF%CF%82/%CF%80%CF%81%CE%BF%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82-%CE%B1%CE%B8%CE%B7%CE%BD%CF%8E%CE%BD/>

<https://www.tuv-nord.com/gr/el/pistopoiisi/pistopoiisi-systimaton/xenodocheia-ypiresies-epitheorisis-pistopoiisis-kai-ekpaideysis/>

<https://www.unwto.org/>

<https://www.unwto.org/statistic/basic-tourism-statistics>

<https://www.unwto.org/taxonomy/term/347>

[https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/756307422/korinthos-3000000-2980?geo\\_lat\\_from=37.943897650139775&geo\\_lat\\_to=37.92325014955129&geo\\_lng\\_from=22.934250172350517&geo\\_lng\\_to=22.90399485466253&item\\_type=re\\_land&transaction\\_name=buy&widget\\_name=search%20results%20list&rank\\_in\\_widget=1&first\\_in\\_widget\\_ad\\_id=756307422](https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/756307422/korinthos-3000000-2980?geo_lat_from=37.943897650139775&geo_lat_to=37.92325014955129&geo_lng_from=22.934250172350517&geo_lng_to=22.90399485466253&item_type=re_land&transaction_name=buy&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=756307422)

<https://www.zeushotels.gr/el/media/%CE%A0%CE%95%CE%A1%CE%99%CE%92%CE%91%CE%9B%CE%9B%CE%9F%CE%9D%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%20%CE%A0%CE%9F%CE%9B%CE%99%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97.pdf>