



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Τμήμα Οργάνωσης & Διοίκησης Επιχειρήσεων

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα
Στη Διοίκηση Επιχειρήσεων – Μάνατζμεντ Τουρισμού

Διπλωματική εργασία

της Πελαγίας Καλαντζή

πτυχιούχου του τμήματος “Ναυτιλίας και Επιχειρηματικών Υπηρεσιών”

Πανεπιστημίου Αιγαίου

Προμελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία Μονάδας Αγροτουρισμού

στην Πελοπόννησο

Πειραιάς, 2007

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

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

Ευχαριστίες

Η φοίτησή μου στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς στάθηκε αφορμή να αποκτήσω στη ζωή μου ανθρώπους με τους οποίους όλα όσα περάσαμε μαζί μέσα σε ένα μόλις χρόνο θα μείνουν αξέχαστα για πάντα. Έτσι, για την συμπαράσταση καθ' όλη τη διάρκεια συγγραφής της διπλωματικής μου εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω αρχικά αυτούς και την οικογένειά μου.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες στην αδερφή μου Βάλια φοιτήτρια του μεταπτυχιακού προγράμματος “Σχεδιασμός Διοίκηση και Πολιτική του Τουρισμού” του Πανεπιστημίου Αιγαίου, για τις ώρες που διέθεσε ανταλλάσσοντας απόψεις σε θέματα τουρισμού, καθώς και για την αμέριστη βοήθεια και υπομονή της.

Για την καθοδήγησή του θα ήθελα να ευχαριστήσω τον καθηγητή κύριο Σ. Καρβούνη.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΣΥΝΟΨΗ.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	12
2.1 Υποστηρικτές του επενδυτικού σχεδίου.....	12
2.2 Βασική ιδέα επενδυτικού σχεδίου.....	12
2.3 Γενικά στοιχεία και ιστορικό επενδυτικού σχεδίου.....	13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ.....	17
3.1 Ελληνικός τουρισμός.....	17
3.1.1 Σύγχρονες τάσεις.....	20
3.1.2 Τουρισμός και ελληνική οικονομία – εξέλιξη κλάδου.....	21
3.1.3 Δυναμικότητες - γεωγραφική διασπορά των μονάδων του κλάδου.....	26
3.1.4 Μέλλον του κλάδου – καθοριστικοί παράγοντες ανάπτυξης.....	30
3.3 Αγροτουρισμός.....	32
3.4 Ιδέα του μάρκετινγκ – στόχοι και στρατηγικές.....	37
3.4.1 Ανταγωνισμός.....	39
3.5 Προβλεπόμενα ετήσια έσοδα.....	48
3.5.1 Έσοδα από διανυκτερεύσεις.....	48
3.5.2 Λοιπά έσοδα.....	51
3.6 Προϋπολογισμός μάρκετινγκ - προβολής.....	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΕΙΣΡΟΕΣ ΥΛΙΚΩΝ.....	57
4.1 Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.....	57
4.2 Προμηθευτές.....	59
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	61
5.1 Περιγραφή τόπου εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας.....	61
5.1.1 Λόγοι - κριτήρια επιλογής τόπου εγκατάστασης.....	63
5.2 Περιβάλλον και εκτιμώμενες επιπτώσεις.....	70
5.2.1 Παραγωγικές δραστηριότητες.....	70
5.2.2 Φυσικά οικοσυστήματα.....	71
5.2.3 Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.....	75
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ.....	79
6.1 Δυναμικότητα μονάδας και κτιριακές εγκαταστάσεις.....	79

6.2	Τεχνολογία και εξοπλισμός.....	82
6.2.1	Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίων.....	82
6.2.2	Έργα πολιτικού μηχανικού.....	88
	6.2.2.1 Προϋπολογισμός κτιριακών εγκαταστάσεων.....	88
	6.2.2.2 Προϋπολογισμός ξενοδοχειακού εξοπλισμού.....	96
6.2.3	Δαπάνες προετοιμασίας και ανάπτυξης περιβάλλοντος χώρου	108
6.2.4	Μεταφορικά μέσα.....	110
6.2.5	Συγκεντρωτικό κόστος μηχανολογικού εξοπλισμού	111
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....		112
7.1	Οργανωτική δομή.....	112
7.2	Προβλεπόμενα γενικά έξοδα.....	117
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ		119
8.1	Στελέχωση ξενοδοχειακής μονάδας	119
8.2	Κόστος ανθρώπινου δυναμικού.....	122
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ		124
9.1	Στάδια εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου	127
9.2	Έξοδα κατά την εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου.....	128
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ		
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ.....		128
10.1	Συνολικό κόστος επένδυσης.....	130
10.2	Χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου.....	131
10.3	Κόστος παροχής υπηρεσιών.....	132
10.4	Χρηματοοικονομική αξιολόγηση	133
	10.4.1 Υπολογισμός συνολικών δαπανών επένδυσης	136
	10.4.2 Λογαριασμός αποτελεσμάτων χρήσης.....	138
	10.4.3 Κριτήρια αξιολόγησης επενδύσεων	149
10.5	Επιδράσεις – επιπτώσεις επένδυσης στην οικονομία	153
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ		153
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....		158

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 3.1 Τομείς Ωφελοόμενοι από τον Τουρισμό	17
Πίνακας 3.2 Συμβολή τουρισμού στο ΑΕΠ	22
Πίνακας 3.3 Συμβολή τουρισμού στην Απασχόληση	22
Πίνακας 3.4 Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού 2000-2004	26
Πίνακας 3.5 Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού 2005	27
Πίνακας 3.6 Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού 2004	28
Πίνακας 3.7 Χρόνος διανυκτέρευσης στην Ελλάδα	30
Πίνακας 3.8 Κατάλογος αγροτουριστικών καταλυμάτων Λακωνίας	35
Πίνακας 3.9 Αντιστοίχιση ετήσιου εισοδήματος νοικοκυριών στο Νομό Λακωνίας	39
Πίνακας 3.10 Ξενοδοχειακή δυναμικότητα Σπάρτης και ευρύτερης περιοχής	40
Πίνακας 3.11 Ξενοδοχειακό δυναμικό ανά νομό και κατά κατηγορία - Έτος 2005	42
Πίνακας 3.12 Μέση ετήσια πληρότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων (1996-2002)	44
Πίνακας 3.13 Αφίξεις αλλοδαπών τουριστών στην περιφέρεια Πελοποννήσου.....	45
Πίνακας 3.14 Διανυκτερεύσεις ημεδαπών τουριστών στην περιφέρεια Πελοποννήσου	45
Πίνακας 3.15 Δυναμικότητα ξενοδοχειακής μονάδας	47
Πίνακας 3.16 Τιμολόγηση δωματίων ανά περίοδο	48
Πίνακας 3.17 Ποσοστά προβλεπόμενης πληρότητας	48
Πίνακας 3.18 Έσοδα από διανυκτερεύσεις	49
Πίνακας 3.19 Μέση τιμή διάθεσης προσφερόμενων υπηρεσιών	50
Πίνακας 3.20 Έσοδα από πρωινό	50
Πίνακας 3.21 Έσοδα εστιατορίου.....	51
Πίνακας 3.22 Πωλήσεις μπαρ και καφετέριας	52
Πίνακας 3.23 Σύνολο εσόδων πρωινού – εστιατορίου – μπαρ.....	52
Πίνακας 3.24 Έσοδα εκδηλώσεων.....	53
Πίνακας 3.25 Συνολικά έσοδα ξενοδοχειακής μονάδας	53
Πίνακας 3.26 Ενέργειες Μάρκετινγκ	54

Πίνακας 4.1 Κόστος Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας.....	57
Πίνακας 4.2 Έξοδα προμήθειας αναλωσίμων – τροφίμων – ποτών ανά μονάδα.....	59
Πίνακας 4.3 Συνολικό κόστος αγοράς αναλωσίμων – τροφίμων – ποτών	59
Πίνακας 5.1 Βασικά Χαρακτηριστικά Ν. Λακωνίας.....	61
Πίνακας 6.1 Παρουσίαση Ξενοδοχειακής μονάδας.....	78
Πίνακας 6.2 Αναλυτική περιγραφή κτιρίων	79
Πίνακας 6.3 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 1.	81
Πίνακας 6.4 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 2.	81
Πίνακας 6.5.1 Μηχανολογικός εξοπλισμός κτιρίου γενικά	83
Πίνακας 6.5.2 Μηχανολογικός εξοπλισμός κάθε δωματίου του κτιρίου 3.....	83
Πίνακας 6.5.3 Μηχανολογικός εξοπλισμός reception	84
Πίνακας 6.5.4 Μηχανολογικός εξοπλισμός χώρου καθαρισμού.....	84
Πίνακας 6.5.5 Μηχανολογικός εξοπλισμός αίθουσας πρωινού	85
Πίνακας 6.5.6 Μηχανολογικός εξοπλισμός αίθουσας πολλαπλών χρήσεων	85
Πίνακας 6.6 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 4.	86
Πίνακας 6.7 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 5.	86
Πίνακας 6.8 Σύνολο μηχανολογικών δαπανών	87
Πίνακας 6.9 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 1.....	88
Πίνακας 6.10 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 2.....	90
Πίνακας 6.11 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 3.....	91
Πίνακας 6.12 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 4.....	92
Πίνακας 6.13 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 5.....	93
Πίνακας 6.14 Συνολικός προϋπολογισμός εργασιών κτιρίων.....	94
Πίνακας 6.15 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 1.	95
Πίνακας 6.16 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 2.	97
Πίνακας 6.17 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού δωματίων κτιρίου 3.....	99
Πίνακας 6.18 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού – διακόσμησης αίθουσας υποδοχής.....	

κτιρίου 3.	101
Πίνακας 6.19 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού – διακόσμησης αίθουσας πρωινού κτιρίου 3.	102
Πίνακας 6.20 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού αίθουσας πολλών χρήσεων κτιρίου 3.....	103
Πίνακας 6.21 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 4.	104
Πίνακας 6.22 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 5.	106
Πίνακας 6.23 Σύνολο δαπανών επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίων	107
Πίνακας 6.24 Δαπάνες διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου.....	109
Πίνακας 6.25 Συνολικό κόστος επένδυσης σε μηχανολογικό εξοπλισμό.....	110
Πίνακας 7.1 Σύνολο γενικών εξόδων.....	117
Πίνακας 8.1 Απασχολούμενοι στην επιχείρηση	118
Πίνακας 8.2 Συνολικό κόστος μισθοδοσίας	122
Πίνακας 9.1 Κατανομή κεφαλαίου (επί του κόστους επένδυσης).....	124
Πίνακας 9.2 Έξοδα εκτέλεσης επενδυτικού σχεδίου.....	126
Πίνακας 10.1 Συνολικό κόστος επένδυσης	128
Πίνακας 10.2 Συμμετοχή χρηματοδοτήσεων στην επένδυση	130
Πίνακας 10.3 Κόστος παροχής υπηρεσιών	131
Πίνακας 10.4 Συνολικές σταθερές δαπάνες επένδυσης	133
Πίνακας 10.5 Συνολικές μεταβλητές δαπάνες επένδυσης.....	134
Πίνακας 10.6 Συνολικές δαπάνες επένδυσης	134
Πίνακας 10.7 Λογαριασμός αποτελεσμάτων χρήσεως	136
Πίνακας 10.8 Περίοδος επιστροφής κεφαλαίου	138
Πίνακας 10.9 Κατηγοριοποίηση δαπανών 1 ^{ου} έτους λειτουργίας	140
Πίνακας 10.10 ΚΠΑ με ΣΠΑ10%	142
Πίνακας 10.11 ΚΠΑ με ΣΠΑ9%	143
Πίνακας 10.12 Μεταβολή συνολικού κόστους επένδυσης	145
Πίνακας 10.13 Υπολογισμός ΚΠΑ με νέο κόστος επένδυσης.....	145

Πίνακας 10.14 Μεταβολές ΚΠΑ – ΠΕΑΚ με νέο κόστος επένδυσης.....	146
Πίνακας 10.15 Μεταβολές ΚΠΑ – ΠΕΑΚ με νέο κύκλο εργασιών.....	147

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 3.1 Παράμετροι τουρισμού	32
Διάγραμμα 3.2 Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων στην Π. Πελοποννήσου για το 2005 ...	43
Διάγραμμα 3.3 Κατανομή επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων δωματίων κατά νομό στην Περιφ. Πελοποννήσου για το 2005	46
Διάγραμμα 5.1 Κλιματολογικές συνθήκες Νομού Λακωνίας.....	68
Διάγραμμα 7.1 Οργανόγραμμα.....	113
Διάγραμμα 9.1 Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου	125
Διάγραμμα 10.1 Νεκρό Σημείο επιχείρησης	141
Διάγραμμα 10.2 Γραφική απεικόνιση ΕΣΑ.....	144

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 10.3 Σχηματική απεικόνιση βιωσιμότητας μορφών τουρισμού	148
---	-----

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΣΥΝΟΨΗ

Η ελληνική αγορά αποτελούσε πάντα πεδίο τουριστικών επενδύσεων. Η επενδυτική δραστηριότητα στο χώρο του τουρισμού, μονίμως τα τελευταία χρόνια, στοχεύει στην διαφοροποίηση και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος αλλά, και στην επέκταση της τουριστικής περιόδου. Την περασμένη 10ετία και μέχρι σήμερα, μόνο μέσα από τον αναπτυξιακό νόμο, διετέθησαν άνω του 1,3 δις ευρώ για τη δημιουργία και την αναβάθμιση των εγκαταστάσεων φιλοξενίας (ξενοδοχεία, κάμπινγκ, επιπλωμένα διαμερίσματα) για συμπληρωματικές προς τα ξενοδοχεία υπηρεσίες και για την δημιουργία ειδικής υποδομής. Ένας σημαντικός αριθμός επενδύσεων μικρότερης εμβέλειας έχουν υλοποιηθεί και υλοποιούνται μέσω άλλων αναπτυξιακών προγραμμάτων.

Τα έτη 2005 – 2006 μπορούν να χαρακτηριστούν ως αφετηρία για μία νέα και κερδοφόρα πορεία για τον τουρισμό και τη γενικότερη οικονομική ανάπτυξη. Η πρόβλεψη αυτή στηρίζεται στην εκτίμηση ότι θα συνεχισθεί η προσπάθεια που μέχρι τώρα έχει καταβληθεί στον τουριστικό τομέα και θα επεκταθεί αναλόγως και στην ποιότητα των υποδομών και του περιβάλλοντος, εντός του οποίου ο επισκέπτης αναζητά την αναψυχή, τη γνωριμία με τη διαχρονική πολιτισμική ταυτότητα και το πολυδιάστατο φυσικό κάλλος της Ελλάδος. Οι εσωτερικοί προορισμοί «κερδίζουν» χρόνο με το χρόνο. Παρ' όλα αυτά ο Αύγουστος παραμένει ο μήνας διακοπών των Ελλήνων σε ποσοστό 60%, με δεύτερη προτίμηση των Ιουλίου (25,8%), το Πάσχα 46,7% και τα τριήμερα 33,6% των Ελλήνων.

Η Ελλάδα παραμένει, ακόμη ανεξερεύνητη. Με εκατοντάδες χιλιόμετρα ακτών, με ατελείωτα ορεινά μονοπάτια, με ποτάμια και λίμνες, με μοναδικής αξίας αρχαιολογικούς χώρους, με δεκάδες γραφικά χωριά, πλούσια έθιμα και παραδόσεις, με γαστρονομική παράδοση αιώνων μπορεί να προσελκύσει και να φιλοξενήσει τον επισκέπτη σε μέρη που κυρίαρχα στοιχεία είναι η φύση, ο πολιτισμός και η παράδοση, καθ' όλη τη διάρκεια ενός έτους. Οι εναλλακτικές μορφές τουρισμού αποτελούν μία υγιή βάση για την ανάπτυξη του τουρισμού με έμφαση στην ποιότητα, αλλά και για την καταπολέμηση της εποχικότητας που τον χαρακτηρίζει, προωθώντας τουρισμό τεσσάρων εποχών.

Ο αγροτουρισμός, ως εναλλακτική μορφή τουρισμού είναι ουσιαστικά μια μορφή τουρισμού που δεν επεμβαίνει στο περιβάλλον, δεν το αλλοιώνει, ο αγροτουρισμός φέρνει τον κάτοικο της πόλης στο περιβάλλον του χωριού, της επαρχίας, της αγροτικής ζωής και του δίνει την δυνατότητα να ενσωματωθεί με τις τοπικές συνθήκες. Δεν δημιουργεί υποδομές και

υπηρεσίες ειδικά γι' αυτόν με την μορφή του μαζικού τουρισμού. Το αγροτουριστικό προϊόν ενσωματώνει ολόκληρη την εικόνα της περιοχής, τον τρόπο ζωής και τον πολιτισμό της. Ο αγροτουρισμός αφορά τουριστικές δραστηριότητες μικρής κλίμακας, οικογενειακής ή συνεταιριστικής μορφής.

Μέσα σε αυτό το κλίμα παρατίθεται επενδυτική πρόταση, για δημιουργία μονάδας αγροτουρισμού, κατηγορίας τεσσάρων αστέρων, σε παραδοσιακό οικισμό του Ταυγέτου, στην Τόριζα, Δήμου Φάριδος του Νομού Λακωνίας. Αγροτουρισμός σε αγροτική περιοχή, όπου ο επισκέπτης – τουρίστας θα φιλοξενηθεί σε παραδοσιακά διαμορφωμένο κατάλυμα, με τοπικό χρώμα και θα ασχολείται με αγροτικές εργασίες, με ψυχαγωγικές δραστηριότητες, με πτυχές της ζωής του χωριού.

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα έχει τη μορφή επιπλωμένων διαμερισμάτων, που σκοπός είναι να είναι διαμορφωμένα με τέτοιο τρόπο ώστε να προσφέρουν την αίσθηση του χωριού και της ζωής σε αυτό. Τα υλικά δόμησης που θα χρησιμοποιηθούν είναι ένας συνδυασμός παραδοσιακών και σύγχρονων υλικών. Η επιλογή και χρήση αυτών, θα γίνεται με γνώμονα τη διατήρηση της απλότητας και της αυθεντικότητας που τα χαρακτηρίζει. Θα αξιοποιηθούν επίσης, οι φυσικοί πόροι και τα υλικά (στην εν λόγω περίπτωση, η πέτρα), μέσα από μία διαδικασία ορθολογικής και ισόρροπης εκμετάλλευσης.

Η μονάδα θα απευθύνεται κυρίως σε άτομα με ειδικά ενδιαφέροντα που επιλέγουν τον τόπο και τρόπο διακοπών τους με βάση αυτά, συμμετέχοντας ενεργά στις συγκεκριμένες δραστηριότητες που θα προσφέρονται, όπως αναρριχήσεις, διαδρομές με ποδήλατα και τζιπ 4X4 στη φύση, μαθήματα τοπικής κουζίνας, εθελοντική συμμετοχή στις διαδικασίες παραγωγής κρασιού και λαδιού, καθώς και πολλές άλλες. Συγκεκριμένα, θα αναφέρεται κατά ένα μεγάλο ποσοστό στην τοπική και εγχώρια αγορά και κατά ένα μικρότερο ποσοστό στην διεθνή αγορά, σε Έλληνες και Ξένους τουρίστες ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος.

Το μάρκετινγκ της επιχείρησης, κατά τα πρώτα έτη λειτουργίας της, θα περιορισθεί στη δημιουργία ιστοσελίδας στο διαδίκτυο με σκοπό την παρουσίαση του καταλύματος και βεβαίως, την προσφορά δυνατότητας στον επισκέπτη να πραγματοποιεί κρατήσεις μέσω αυτής. Η εκτύπωση διαφημιστικών φυλλαδίων, οι εγγραφές σε τουριστικούς οδηγούς, καθώς και η συμμετοχή σε εκθέσεις τουριστικού περιεχομένου είναι κάποιες από τις μεθόδους προώθησης που θα υιοθετήσει η διοίκηση της αγροτουριστικής μονάδας. Έμφαση θα δοθεί και στην προβολή και προώθηση των ιδιαίτερων πολιτισμικών και φυσικών χαρακτηριστικών της περιοχής του Ταυγέτου. Σε μικρό χρονικό διάστημα θα πραγματοποιηθεί σύναψη συμφωνιών με τουριστικά πρακτορεία και διαφημιστική εκστρατεία στον έγγραφο κυρίως τύπο, αλλά και στην τηλεόραση. Η πρόβλεψη των εξόδων μάρκετινγκ για το 2008 είναι 7.000 Ευρώ.

Η Σπάρτη, η οποία θα είναι και η κοντινότερη πόλη σε απόσταση, αποτελούν ένα από τα μεγαλύτερα ιστορικά και πολιτιστικά κέντρα της Ελλάδας. Στη Λακωνία ο πρωτογενής τομέας είναι και ο κυριότερος τομέας της οικονομίας της και απασχολεί το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού σε ποσοστό 53,3%. Το έδαφός της είναι ορεινό κατά το μεγαλύτερο μέρος του (32,8% του νομού) και οι μεγαλύτερες οροσειρές είναι αυτές του Πάρωνα στο ΒΑ τμήμα και του Ταυγέτου στο ΒΔ. Η περιοχή όπου θα κατασκευαστεί η μονάδα, έχει κλίμα μεσογειακό με χιόνια στα ορεινά, όπου και μεταβάλλεται σε σχεδόν ηπειρωτικό. Η Λακωνία διαθέτει όλα τα στοιχεία που απαιτούνται για την ανάπτυξη του σύγχρονου μοντέλου του αγροτουρισμού. Φύση, βουνά, μία μοναδική ιστορική κληρονομιά και πάνω απ' όλα τον ανθρώπινο παράγοντα.

Η πρόβλεψη των εσόδων, εξόδων και των καθαρών κερδών της μονάδας, έγινε με κάθε άλλο παρά αισιόδοξες προβλέψεις. Στόχος αυτού ήταν να μειωθεί όσο το δυνατόν περισσότερο το ρίσκο που αναλαμβάνει η επένδυση και να περιοριστούν, σαφώς, τα τυχόν απρόοπτα που μπορεί αυτή να αντιμετωπίσει. Με γνώμονα την παραπάνω παραδοχή, ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης για τα έτη 2008, που είναι και το πρώτο έτος λειτουργίας της, έως και το 2012, καλύπτει τα λειτουργικά της έξοδα και σημειώνει παράλληλα κέρδος για την ίδια. Έτσι, ο κύκλος εργασιών της για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας ανέρχεται σε περίπου 449.000,00 Ευρώ, ενώ τα Καθαρά Κέρδη της, σε περίπου 40.000,00 Ευρώ. Οι ανάγκες σε κεφάλαια για το ίδιο έτος ανέρχονται σε περίπου 220.000,00 Ευρώ.

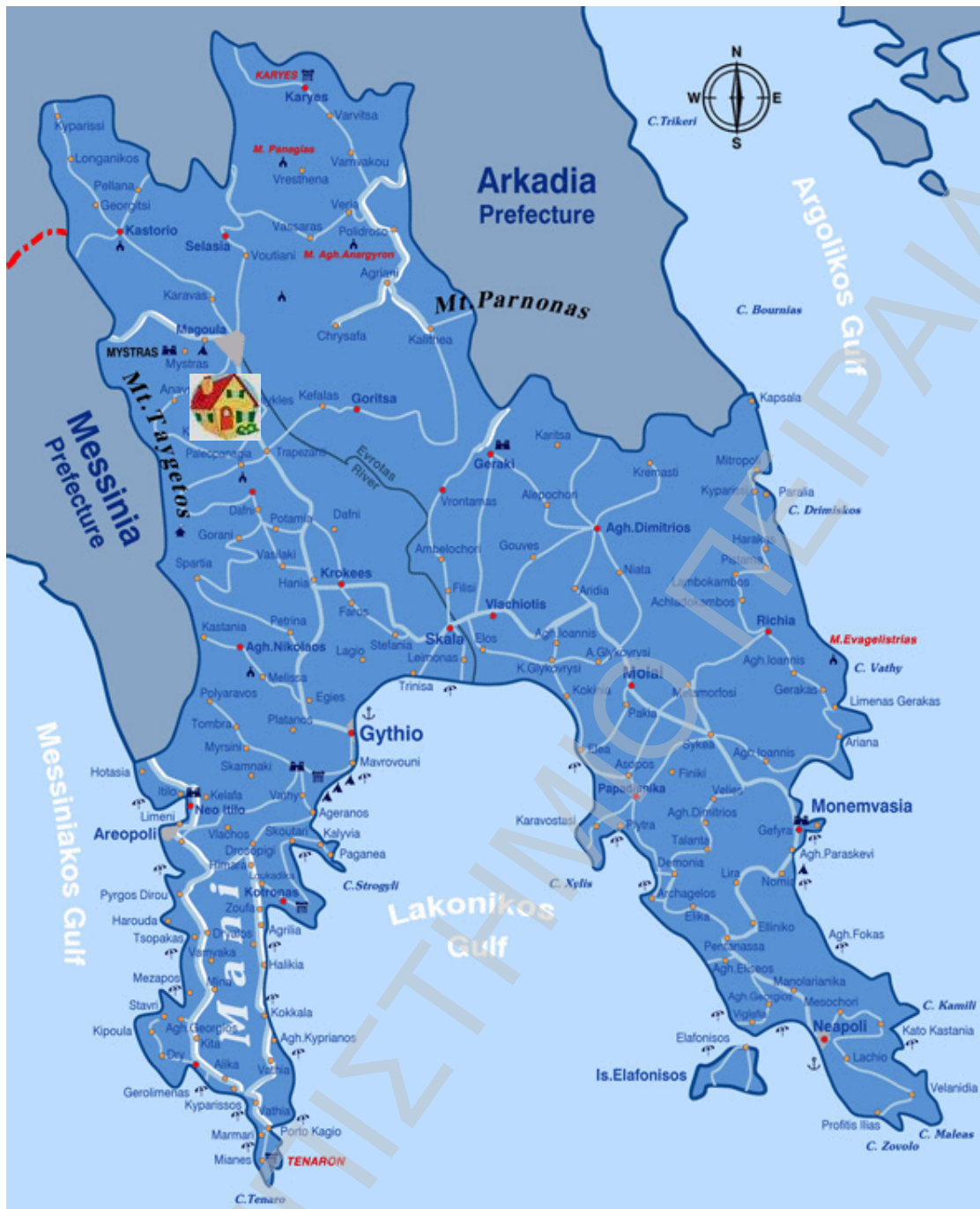
Το συνολικό κόστος της επένδυσης, όπως μελετήθηκε, ανέρχεται σε 1.952.523,60 Ευρώ. Το 25% αυτού θα καλυφθεί από Ίδια Συμμετοχή, το 30% αυτού με Τραπεζικό Δανεισμό, ενώ το υπόλοιπο 45% θα επιδοτηθεί από το Δημόσιο, αφού το επενδυτικό σχέδιο πληρεί τις προϋποθέσεις ένταξης στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 "Κίνητρα Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη και την Περιφερειακή Σύγκλιση". Ο χρόνος επιστροφής του κεφαλαίου που θα επενδυθεί υπολογίζεται σε τέσσερα περίπου έτη. Ο υπολογισμός του κόστους επένδυσης, βασίστηκε σε προσφορές που έγιναν από εμπορικά καταστήματα και από καταστήματα ξενοδοχειακού εξοπλισμού.


Η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργήσει πριν το Πάσχα του 2008, δηλαδή μέσα στο δεύτερο τρίμηνο του ίδιου έτους και θα απασχολεί συνολικά 12 άτομα, εκ των οποίων τα 6 θα είναι μόνιμο προσωπικό και τα 4 εποχιακά.

Σύμφωνα με τα κριτήρια αξιολόγησης επενδύσεων, η επιχείρηση είναι συμφέρουσα. Παράλληλα, όμως, χαρακτηρίζεται και ως ευαίσθητη σε τυχόν αλλαγές των υπολογιζόμενων στοιχείων. Αυτό βέβαια, περιορίζεται από το γεγονός ότι όλα τα αποτελέσματα έχουν εξαχθεί βάσει απαισιόδοξων προβλέψεων στις πληρότητες της ξενοδοχειακής μονάδας.

Πέραν των θετικών αποτελεσμάτων που προβλέπεται να σημειώσει η ίδια η επιχείρηση από άποψη κέρδους, η δημιουργία μίας τέτοιας ξενοδοχειακής μονάδας, δεν θα μπορούσε παρά να έχει το ίδιο θετικό αντίκτυπο και στην τοπική κοινωνία και οικονομία. Η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, η διατήρηση των νέων, η αύξηση της γυναικείας επιχειρηματικότητας και η αύξηση των εισοδημάτων, η αύξηση των εσόδων για τους ντόπιους, εφόσον οι προμηθευτές πρώτων υλών θα είναι κατά βάση τοπικοί για έγκυρη και έγκαιρη παράδοση και εξυπηρέτηση, η διάδοση των τοπικών προϊόντων, η αύξηση των αφίξεων των τουριστών και η γενική τουριστική ανάπτυξη της περιοχής είναι μόνο μερικά από αυτά.

Όλα τα στοιχεία που αναφέρονται και αναλύονται στο επενδυτικό σχέδιο είναι βασισμένα σε έγκυρες και τεκμηριωμένες πηγές, όπως είναι το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμός, η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος, ο Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, βιβλιογραφικές πηγές, μελέτες, το διαδίκτυο και άλλοι οργανισμοί.




 : Χάρτης ευρύτερης περιοχής που θα εγκατασταθεί η αγροτουριστική μονάδα

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

2.1 ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΕΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Στην παρούσα μελέτη εξετάζεται επενδυτικό πρόγραμμα επιχείρησης, που αφορά στην ίδρυση αγροτουριστικού καταλύματος 4 αστέρων με προμήθεια και εγκατάσταση καινούριου εξοπλισμού. Ο φορέας πραγματοποίησης και εκμετάλλευσης του προτεινόμενου επενδυτικού προγράμματος θα είναι υπό ίδρυση εταιρεία Ελληνικών συμφερόντων. Πρόκειται λοιπόν, για νεοϊδρυόμενη επιχείρηση ιδιωτών Ελλήνων επενδυτών.

Η ίδρυση της εν λόγω ξενοδοχειακής μονάδας υπάγεται στα πλαίσια του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004 “Κίνητρα Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη και την Περιφερειακή Σύγκλιση”, κατατάσσεται στην κατηγορία 2. “Ίδρυση και επέκταση ξενοδοχειακής μονάδας τουλάχιστον 3*” και στην περιοχή Δ2.

Σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν, υπάρχει δυνατότητα επιχορήγησης που συνίσταται στη δωρεάν παροχή από το Δημόσιο, χρηματικού ποσού για την κάλυψη τμήματος της ενισχυόμενης δαπάνης του επενδυτικού σχεδίου, το οποίο στην εν λόγω περίπτωση αντιστοιχεί σε ένα ποσοστό της τάξεως του 45%. Η Ίδια συμμετοχή του επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ένα ποσοστό της τάξεως του 25% και τέλος, σε ένα ποσοστό της τάξεως του 30%, θα αναλογεί ο τραπεζικός δανεισμός για την χρηματοδότηση μέρους του επενδυτικού σχεδίου.

2.2 ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Βασική ιδέα του επενδυτικού σχεδίου είναι η δημιουργία μίας ανταγωνιστικής ξενοδοχειακής μονάδας επιπλωμένων διαμερισμάτων, στην περιοχή του Ταυγέτου που θα προσφέρει ένα προϊόν μοναδικό, με στόχο την προσέλκυση τουριστών που θα επιζητούν την απόδραση από την αστική καθημερινότητα, σε ένα αγροτικό τόπο, σε ένα παραδοσιακό κατάλυμα, σε εναρμονισμένες με τη φύση δραστηριότητες και δεν θα επιζητούν τις παθητικές διακοπές. Προσέλκυση δηλαδή εναλλακτικών μορφών τουρισμού, ήπιων μορφών τουρισμού

και συγκεκριμένα αγροτουρισμού. Στόχος επίσης, είναι η ανάδειξη και ανάπτυξη της περιοχής, η τόνωση της αγροτικής ζωής, η ποιότητα ζωής καθώς και η προσφορά στον επισκέπτη μίας ξεχωριστής και μοναδικής εμπειρίας. Είναι σκοπός της μονάδας να δημιουργήσει “*over-value for money*” για τους επισκέπτες της, όχι απλά να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των πελατών, αλλά να ξεπερνά τις προσδοκίες τους. Μακροπρόθεσμο όραμά της είναι και η διατήρηση σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους πελάτες, αλλά και με τους εργαζόμενους και τους προμηθευτές της.

Για την επίτευξη αυτού, απαραίτητες ενέργειες είναι ο εμπλουτισμός της παραμονής του επισκέπτη με ποικίλες δραστηριότητες, σπορ κοντά στη φύση, σπορ περιπέτειας, διοργάνωση αθλημάτων και περιπάτων σε μονοπάτια του Ταϋγέτου, ορειβασία, ποδήλατο, ανάβαση και κατάβαση βουνού, ιππασία, δηλαδή ενεργό συμμετοχή και δράση στη φύση. Ιδιαίτερη θέση όμως στον αγροτουρισμό κατέχουν και οι δραστηριότητες που αξιοποιούν τα πολιτιστικά, θρησκευτικά, λαογραφικά, αρχιτεκτονικά, γαστρονομικά στοιχεία της περιοχής, με άξονα αυτό η μονάδα θα διοργανώνει επισκέψεις και ξεναγήσεις σε παλιά μοναστήρια, εκκλησίες, γεφύρια, κάστρα, συμμετοχή σε τοπικές γιορτές, πανηγύρια, έθιμα και παραδόσεις της περιοχής. Η αναβίωση των παραδόσεων του τόπου, τα ξεχασμένα έθιμα ή τα μουσικά ακούσματα, οι αρχιτεκτονικές τάσεις, οι παλιές τέχνες, τα μνημεία που σκέπασε ο χρόνος, η συμβολή των ηλικιωμένων να θυμηθούν παλιές συνήθειες, ιστορίες, ίχνη, μονοπάτια, συνταγές, παρασκευή ποτών, αποτελούν πολιτικές για την ανάδειξη του προορισμού και την προσέλκυση τουριστών.

Η Πελοπόννησος διαθέτει ως προορισμός για αγροτουρισμό συγκριτικά πλεονεκτήματα που δίνουν τη δυνατότητα στη μονάδα να επιτύχει τους στόχους που έχει θέσει. Συνδυάζει μεσογειακό αλλά και ορεινό κλίμα, πλούσια ηλιοφάνεια με χιονοπτώσεις, καθώς και τη θάλασσα του Αιγαίου με κάποιους από τους ωραιότερους ορεινούς όγκους της χώρας. Υπάρχουν επίσης, γραφικοί διατηρητέοι ιστορικοί οικισμοί και χωριά, όπως αυτό της Τόριζας. Στον Ταϋγέτο υπάρχουν επιπλέον, πολλά μονοπάτια και τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

2.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η επιχείρηση θα δημιουργηθεί στον οικισμό «ΤΟΡΙΖΑ» του δημοτικού διαμερίσματος Παλαιοπαναγιάς Λακεδαίμωνος του Δήμου Φάριδος, 11 χλμ έξω από το κέντρο της Σπάρτης του Νομού Λακωνίας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Ο Δήμος Φάριδος αποτελείται από 12 Δημοτικά Διαμερίσματα. Η έδρα του Δήμου, το Ξηροκάμπι, βρίσκεται 15 χλμ. νότια του Δήμου Σπάρτης και 1 χλμ. από την κοινότητα της

Παλαιοπαναγιάς. Η περιοχή που καλύπτει ο Δήμος βρίσκεται στο Δυτικό τμήμα του Νομού Λακωνίας και εκτείνεται από τον ποταμό Ευρώτα μέχρι την κορυφογραμμή του Ταυγέτου. Ο οικισμός «Τόριζα» βρίσκεται στις παρυφές του Ταυγέτου και πολύ κοντά στο καταφύγιο του Ταυγέτου, το οποίο αποτελεί πόλο έλξης όχι μόνο για τους έμπειρους ορειβάτες, αλλά και για τους απλούς περπατητές εξαιτίας του πλούσιου φυσικού περιβάλλοντος. Η περιοχή αποτελεί σημείο εκκίνησης για πολλές δραστηριότητες, όπως ορειβασία, αναρρίχηση, περιπάτους στη φύση, κ.ά. Παράλληλα, στην ευρύτερη περιοχή δεν έχουν αναπτυχθεί καθόλου τουριστικές εγκαταστάσεις και δεν υπάρχουν αντίστοιχες ξενοδοχειακές μονάδες, γεγονός που θα συντελέσει στην συνολική ανάπτυξη και αναβάθμιση της περιοχής.

Η λειτουργία της επιχείρησης είναι συνυφασμένη και με τη λειτουργία των επιμέρους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, που το απαρτίζουν. Σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι πελάτες της σημερινής εποχής είναι περισσότερο ενημερωμένοι και απαιτητικοί από τα προηγούμενα χρόνια και έχουν διαμορφώσει αυστηρά μέτρα σύγκρισης κατά τη μετακίνηση – διαμονή τους σε διάφορα καταλύματα, ξεχωρίζουν τον εξοπλισμό, όχι μόνο σε επίπεδο αισθητικής, αλλά και σε επίπεδο ποιότητας και λειτουργικότητας. Έτσι, έχουν μεγάλες και ποιοτικές απαιτήσεις, όχι μόνο για τις υπηρεσίες που τους προσφέρει το ξενοδοχείο, αλλά και για τα αντικείμενα που βρίσκονται στα δωμάτια αλλά και στους κοινόχρηστους χώρους. Στην περίπτωση του εν λόγω ξενοδοχείου, που αποδίδει υπηρεσίες τεσσάρων αστερών (4****) και επιπέδου μέγιστης πολυτέλειας, κρίνεται αναγκαίος ο άριστος και κορυφαίος ποιοτικά εξοπλισμός.

Η εν λόγω επιχείρηση θα αναφέρεται κατά ένα μεγάλο ποσοστό στην τοπική και εγχώρια αγορά και κατά ένα μικρότερο ποσοστό στην διεθνή αγορά, σε Έλληνες και ξένους τουρίστες ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος (αγροτουρισμός). Οι ήπιες μορφές τουρισμού και ιδιαίτερα ο αγροτουρισμός, θα μπορούσαν να συμβάλουν στην καλύτερη γνωριμία και επικοινωνία των κατοίκων της Ευρώπης και στην προσέλκυση ξένων τουριστών.

Ειδικότερα, ανταποκρινόμενη και αναφερόμενη σε μία ειδική αγορά, αυτή των εναλλακτικών μορφών τουρισμού και ειδικότερα του αγροτουρισμού, θα στηριχθεί στη διαφοροποίηση ως προς την ποιότητα. Έτσι, στόχος είναι να δημιουργήσει μία ποιοτική, υψηλών απαιτήσεων, σύγχρονη, λειτουργική και ταυτόχρονα “φιλική” και “ζεστή” ξενοδοχειακή μονάδα σε μια περιοχή όπου συνδυάζεται το φυσικό κάλλος με μια σειρά ειδικών θεματικών δραστηριοτήτων (θρησκευτικές, πολιτιστικές, κ.ά.). Ταυτόχρονα, θα δημιουργήσει υποδομή σε μια περιοχή όπου δεν υπάρχουν αντίστοιχες ξενοδοχειακές μονάδες, καθώς και συνέργιες με την τοπική οικονομία συμβάλλοντας έτσι, στη συνολική ανάπτυξη και αναβάθμιση της περιοχής.

Η δημιουργία της, θα συμβάλλει θετικά στην τόνωση της τοπικής οικονομίας της Δυτικής αυτής περιοχής της Λακωνίας. Συγκεκριμένα, οι παρεμβάσεις θα είναι στους ακόλουθους τομείς:

- Στην χρήση τοπικών πρώτων υλών. Θα χρησιμοποιηθούν υλικά τα οποία θα προέρχονται από τοπικές επιχειρήσεις στον τομέα των δομικών υλικών και κατασκευών.
- Συνεργασίες με τοπικές επιχειρήσεις στην προμήθεια τοπικών αγροτικών προϊόντων, όπως λαχανικών, ψωμιού, κτηνοτροφικών προϊόντων, κάστανων, καρυδιών, κ.α. Ταυτόχρονα ένας μεγάλος αριθμός επισκεπτών θα χρησιμοποιεί τις επιχειρήσεις εστίασης καθώς και επιχειρήσεις εφοδιασμού και γενικότερα τουριστικών προϊόντων της Κοινότητας για να καλύψει τις ανάγκες του.
- Στην αξιοποίηση των τουριστικών πόρων της περιοχής. Η θέση της μονάδας βρίσκεται σε ένα μοναδικό πανοραμικό σημείο το οποίο συνδυάζει αρμονικά το μοναδικό τοπίο, την πλούσια ιστορική παράδοση και ιδιαίτερη αρχιτεκτονική με τις αναξιοποίητες, σε μεγάλο βαθμό, φυσικές ομορφιές και το πολύ ωραίο δάσος του Ταυγέτου. Η δημιουργία της μονάδας έρχεται να αποτελέσει το ξεκίνημα της τουριστικής υποδομής της περιοχής παρέμβασης, σύμφωνα με πρότυπα συμβατά με το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, καθώς και στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού στα πλαίσια προώθησης του τουριστικού προϊόντος αυτής.
- Στη συμβολή, προστασία και αναβάθμιση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της περιοχής λόγω της τουριστικής ανάπτυξης, είτε άμεσα λόγω των έργων και πολιτικής ανάδειξης των πόρων της περιοχής, είτε έμμεσα, όπως για παράδειγμα, οι ιδιωτικές πρωτοβουλίες ανασύλωσης ή αναβάθμισης παραδοσιακών κατοικιών ή η δημιουργία πιέσεων προστασίας των περιβαλλοντικών πόρων λόγω μεγαλύτερης ευαισθησίας στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.
- Στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και του περιβάλλοντος γενικότερα, λόγω έργων υποδομής που δε θα κατασκευάζονταν ή θα αργούσαν να κατασκευαστούν ελλείψει τουρισμού.

Η ξενοδοχειακή μονάδα τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων θα διαθέτει συνολικά 14 δωμάτια – διαμερίσματα και 31 κλίνες, από τα οποία 3 διαμερίσματα είναι τρίκλινα και 7 διαμερίσματα είναι δίκλινα και 4 δωμάτια είναι δίκλινα. Στόχος της ξενοδοχειακής μονάδας είναι να αρχίσει τη λειτουργία του το Πάσχα του 2009. Η εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου θα ξεκινήσει το καλοκαίρι του 2007. Το συγκρότημα θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Αναλυτικότερα, η ξενοδοχειακή μονάδα θα περιλαμβάνει:

- ➔ 3 τρίκλινα ισόγεια διαμερίσματα,
- ➔ 7 δίκλινα διαμερίσματα,
- ➔ 1 κτίριο υποδοχής,
- ➔ 1 κτίριο πολλαπλών χρήσεων με 4 δίκλινα διαμερίσματα,
- ➔ 1 μικρή αίθουσα – πολυχώρος (συνεδρίων, εκδηλώσεων).

Θα δημιουργηθεί λοιπόν, μία μικρή μονάδα, πλήρως εναρμονισμένη με το περιβάλλον και την αρχιτεκτονική δόμηση του τόπου, με σεβασμό σε όλα εκείνα τα στοιχεία που συνθέτουν τη μοναδικότητα της διαμονής στην επαρχία. Όλα τα κτίσματα θα έχουν παραδοσιακή μορφή ώστε να ταιριάζουν απόλυτα με το περιβάλλον και παράλληλα θα είναι ειδικά κατασκευασμένα έτσι ώστε να προσφέρουν όλες τις ανέσεις στον επισκέπτη. Από όσα αναφέρθηκαν γίνεται κατανοητό ότι το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο συνδέεται άμεσα με την τοπική κοινωνία και οικονομία. Η προσέλκυση επισκεπτών στη μονάδα θα δημιουργήσει επαφή και γνωριμία αυτών με τα τοπικά προϊόντα, ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας καθώς, και θα δώσει τη δυνατότητα στον επισκέπτη να αποκτήσει ενεργό συμμετοχή στην καθημερινότητα μίας τοπικής αγροτικής κοινωνίας.

Οι δραστηριότητες εντός της μονάδας θα στοχεύουν στο να φέρουν τον επισκέπτη σε επαφή με την ύπαιθρο και με δραστηριότητες σε αυτή, στις οποίες μπορεί να συμμετέχει, να ψυχαγωγηθεί και να νιώσει τη χαρά της περιήγησης, της γνώσης και της ανακάλυψης. Θα δημιουργηθεί ένα τουριστικό προϊόν κατάλληλο για οποιονδήποτε επιζητά τη δραστηριότητα σε αγροτικό χώρο, τη γνωριμία με αγροτικές περιοχές, αγροτικές ασχολίες και τοπικά προϊόντα, την ενασχόληση και συμμετοχή στην καθημερινή ζωή των κατοίκων με σεβασμό στην παράδοση και στο περιβάλλον.

Για τη δημιουργία τοπογραφικών σχεδίων και αρχιτεκτονικών σχεδίων έχει προσληφθεί αρχιτέκτονας. Η αμοιβή αυτού και η οικοδομική άδεια ανήλθαν σε 64.750 Ευρώ. Της μελέτης αυτής προηγήθηκε περιβαλλοντική μελέτη το κόστος της οποίας ανήλθε σε 2.000 Ευρώ. Έτσι, οι προκαταρκτικές δαπάνες για την ανέγερση της μονάδας αυτής ανήλθαν συνολικά σε 66.750 Ευρώ.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

3.1 ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Από τα μέσα της δεκαετίας του 60', ο τουρισμός εξελίσσεται σε έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας και σε κύρια πηγή ανάπτυξης. Ξεκινώντας με λιγότερες από 2 εκατομμύρια αφίξεις το 1970, τρεις δεκαετίες αργότερα περισσότερα από 12 εκατομμύρια αλλοδαποί περνούν ετησίως τα σύνορα της χώρας, στη συντριπτική του πλειοψηφία για τουρισμό. Οι εισπράξεις από την παροχή πάσης φύσεως υπηρεσιών σε αυτούς έφτασαν το 2005 τα 11 δισεκατομμύρια ή περίπου το 5% του ΑΕΠ. Συνολικά, η τουριστική βιομηχανία συνεισφέρει στην οικονομική δραστηριότητα (ΑΕΠ) το 15 – 20%. Η εξέλιξη αυτή συμβαδίζει με τις παγκόσμιες εξελίξεις στον τομέα του τουρισμού. Το 1980 καταγράφηκαν περίπου 100 εκατ. διασυνοριακές αφίξεις παγκοσμίως. Το 2005 το νούμερο αυτό ξεπέρασε τα 680 εκατ..

Ο τουρισμός στην Ελλάδα αποτελεί μια βαριά βιομηχανία. Ανοίγει δρόμους ανάπτυξης σε δεκάδες χιλιάδες μικρές και μεγάλες επιχειρήσεις γεωγραφικά κατανομημένες σε ολόκληρη τη χώρα. Είναι ένας από τους πιο σημαντικούς μοχλούς περιφερειακής και τοπικής ανάπτυξης. Δημιουργεί θέσεις εργασίας και δίνει ζωή και πλούτο, σε απομακρυσμένες περιοχές, σε νησιά και ορεινές ζώνες, που υστερούν σε άλλες παραγωγικές δυνατότητες. Ο τουρισμός είναι ο δυναμικότερος και ανταγωνιστικότερος κλάδος της Ελληνικής οικονομίας σε διεθνές επίπεδο. Παράλληλα παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης στην τρέχουσα περίοδο σε παγκόσμιο επίπεδο.

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα δρα στην αγορά αυτή και πιο συγκεκριμένα σε αυτή του αγροτουρισμού. Ο τουρισμός δεν αποτελεί φαινόμενο των τελευταίων μόνο δεκαετιών, αυτό που είναι καινούργιο είναι το μέγεθος του σύγχρονου μαζικού τουρισμού, η φύση και το είδος των τουριστικών υπηρεσιών, η οργάνωση και λειτουργία των επιχειρήσεων που προσφέρουν τουριστικές υπηρεσίες και η έμφαση που έχει δοθεί στην τουριστική βιομηχανία, τόσο από κρατικής πλευράς όσο και από πλευράς ιδιωτών επιχειρηματιών. Φαινόμενο των

τελευταίων δεκαετιών αποτελεί και η μεταβολή των προτιμήσεων των τουριστών προς κάποιες περισσότερο ήπιες μορφές, με μεγαλύτερη επαφή με τη φύση και τον καθημερινό

τρόπο ζωής πέρα από τα σύνορα ενός αστικού κέντρου. Παρατηρείται μία ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση για εναλλακτικές μορφές τουρισμού, στις οποίες ανήκει και ο αγροτουρισμός.

Ο κλάδος του τουρισμού, θεωρείται κατά γενική παραδοχή, ένας από τους σημαντικότερους της Ελληνικής οικονομίας, κυρίως όσον αφορά τις προοπτικές του, καθώς και τον ρόλο που καλείται να παίζει στην οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας στο άμεσο μέλλον. Επιπλέον, ο ρόλος αυτός καθίσταται περισσότερο σημαντικός στα πλαίσια του νέου διεθνή καταμερισμού εργασίας και της θέσης της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Στον παρακάτω πίνακα 3.1 παρουσιάζονται οι τομείς που ωφελούνται από τον τουρισμό.

Πίνακας 3.1 Τομείς Ωφελούμενοι από τον Τουρισμό

Μέρος του εισοδήματος προέρχεται από τον τουρισμό	Όλο το εισόδημα προέρχεται από τον τουρισμό
Διατροφή Εστιατόρια Καφέ-Pubs Βιομηχανία/Καταστήματα τροφίμων	Διαμονή Ξενοδοχεία Παραξενοδοχεία Κάμπινγκ
Διάφορα Είδη Λαϊκών αγορών Αναμνηστικά Ένδυση Λιανικό εμπόριο	Τουριστικά Γραφεία
Ψυχαγωγία Θέατρα/Κινηματογράφοι Νυκτερινά κέντρα	Μεταφορές Αεροπορικές εταιρείες Σκάφη αναψυχής
Μεταφορά Δημόσια συγκοινωνία Ταξί	Χώροι επίσκεψης τουριστών Πάρκα Μουσεία Ιστορικά μνημεία

Από τον πίνακα γίνεται κατανοητός ο ρόλος που αποκτά ο τουρισμός στην συνολική ανταγωνιστικότητα της οικονομίας. Μέσω αναπτυξιακών νόμων και επιχορηγήσεων, η Ελλάδα έχει κάνει προσπάθειες και έχει δημιουργήσει ένα περισσότερο πρόσφορο έδαφος για προσέλκυση επενδύσεων.

Η Ελλάδα είναι πλέον ένας ώριμος τουριστικός προορισμός. Η τουριστική της ανάπτυξη στηρίχθηκε στην προσφορά του κλασσικού τουριστικού προϊόντος, ήλιος και θάλασσα και ουσιαστικά δεν έχει διαφοροποιηθεί, αν και οι προτιμήσεις μεταβάλλονται.

Εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις παραδοσιακές χώρες προέλευσης της Βορειοδυτικής Ευρώπης και αδυνατεί να αξιοποιήσει αποτελεσματικά νέες πηγές τουριστικής ζήτησης. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των υποδομών δεν θεωρούνται ιδιαίτερα υψηλού επιπέδου. Η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού για τις τουριστικές επενδύσεις και η έλλειψη μίας αναπτυξιακής στρατηγικής για τον τουρισμό δυσχεραίνουν την υλοποίηση των απαραίτητων επενδύσεων για τη βελτίωση της ποιότητας των τουριστικών υποδομών. Συγκεκριμένα, τα προβλήματα που χαρακτηρίζουν το Ελληνικό τουριστικό προϊόν είναι τα εξής παρακάτω:

- ✦ Συγκέντρωση της τουριστικής προσφοράς σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιφέρειες της χώρας.
- ✦ Έντονη εποχικότητα της τουριστικής ζήτησης.
- ✦ Έλλειψη ειδικής τουριστικής υποδομής.
- ✦ Επίπεδο παροχής υπηρεσιών.
- ✦ Επίπεδο εκπαίδευσης και κατάρτισης των απασχολούμενων.
- ✦ Καθυστερημένη εισαγωγή και εφαρμογή νέων τεχνολογιών.
- ✦ Εξάρτηση των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων από τους μεγάλους διεθνείς τουριστικούς οργανισμούς.

Ο ανταγωνισμός προέρχεται και από νέους αναδυόμενους προορισμούς, όπως η Τουρκία και από κάποιους οι οποίοι επανέρχονται δυναμικά στην τουριστική αγορά, όπως η Κροατία.

Η διαφοροποίηση είναι απαραίτητη και μπορεί να επιτευχθεί με την ανάπτυξη νέων εναλλακτικών μορφών τουρισμού, όπως ο αγροτουρισμός. Χαρακτηριστικό της αδυναμίας εκμετάλλευσης των δυνατοτήτων είναι η ανεπαρκής αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας.

Επιτακτική είναι η ανάγκη για εκσυγχρονισμό του κλάδου σε επίπεδο μεμονωμένων επιχειρήσεων, αλλά και σε επίπεδο συνολικής παρουσίας και στρατηγικής του ιδιωτικού τομέα σε συνδυασμό με την κατάλληλη πολιτική από πλευράς Πολιτείας και των φορέων της.

Συνολικά ο κλάδος των Ξενοδοχείων και Εστιατορίων διεκδικεί πρώτη θέση ανάμεσα στους κλάδους της Εθνικής Οικονομίας ως προς τα διαρθρωτικά μεγέθη, και έχει να επιδείξει έναν αξιόλογο δυναμισμό. Σύμφωνα με το αντικείμενο εργασιών της η εταιρεία ανήκει στον κλάδο των Ξενοδοχείων και Εστιατορίων, στον υποκλάδο «Ξενοδοχεία».

3.1.1 Σύγχρονες τάσεις

Προκειμένου να αποκτηθεί μία σφαιρική αντίληψη της βιομηχανίας του Τουρισμού σήμερα, θα πρέπει να αναφερθούν κατ' αρχήν οι σύγχρονες τάσεις της διεθνούς αγοράς και πως αυτές επηρεάζουν την ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος. Συνοπτικά, μερικές από τις τάσεις αυτές είναι :

1. Η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και των δαπανών διακοπών με πτωτική τάση όσον αφορά το χρόνο διακοπών. Αυτό σημαίνει ότι οι άνθρωποι έχουν περισσότερα χρήματα για να ξοδέψουν, αλλά σε λιγότερο χρόνο, δηλαδή αναζητούν μεγαλύτερη ποιότητα και είναι πρόθυμοι να πληρώσουν για αυτό. Επιπλέον, σημαίνει περισσότερες διακοπές και ταξίδια για τον τουρίστα κάθε χρόνο, αλλά με λιγότερη διάρκεια, δηλαδή αύξηση του τύπου διακοπών short-breaks (3-5 ημέρες). Η νέα αυτή τάση στην αγορά περιόρισε τον χρόνο παραμονής των τουριστών στην Ελλάδα αφού η χώρα μας είναι σχετικά απομακρυσμένος προορισμός σε σχέση με την Ισπανία – Πορτογαλία.
2. Οι σημαντικές αλλαγές στον τομέα της “παραγωγής” και “διανομής” του τουριστικού προϊόντος. Μικρές και μεσαίες τουριστικές επιχειρήσεις συγχωνεύονται ή εξαγοράζονται από μεγαλύτερες, ενώ υπάρχει παράλληλα η τάση για κάθετη ενοποίηση της αγοράς (vertical integration), δηλαδή παροχή υπηρεσιών σε όλο το φάσμα της. Στόχος η συμπίεση του κόστους και η επίτευξη οικονομιών κλίμακας και αποτέλεσμα η μεγαλύτερη συγκέντρωση της αγοράς, όπου ο υψηλός ανταγωνισμός θα διώξει από την αγορά τους μικρότερους και τους πιο αδύνατους. Τρόπος επιβίωσης σε μία τέτοια αγορά είναι η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και η ποιοτική υπεροχή.
3. Η εμφάνιση νέων και ειδικών μορφών τουρισμού σαν αποτέλεσμα της τμηματοποίησης (segmentation) της αγοράς, που στοχεύει στην καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών συγκεκριμένων τμημάτων της (π.χ. συνεδριακός, επιχειρηματικός, αθλητικός τουρισμός, κ.λ.π). Σήμερα δε η ανάπτυξη τέτοιων τμημάτων της αγοράς σε συνδυασμό με το γεγονός ότι ο σημερινός τουρίστας – καταναλωτής εμφανίζεται πιο απαιτητικός, οδηγεί στην τάση για εστίαση στις ειδικές μορφές τουρισμού και στην παροχή πιο εξειδικευμένων, πιο ποιοτικών υπηρεσιών.
4. Η ραγδαία ανάπτυξη του τουρισμού σε μακρινές (για την Ελλάδα) χώρες, που έχοντας αισθητά χαμηλότερο κόστος προσφοράς υπηρεσιών, και εκμεταλλευόμενες την εξέλιξη των αεροπορικών μεταφορών έχουν οδηγήσει στην διεθνοποίηση της αγοράς σε επίπεδο ανταγωνισμού με την Μεσόγειο μέχρι την Άπω Ανατολή και την Καραϊβική. Σήμερα, η Ελλάδα υφίσταται τον ανταγωνισμό όλων των τουριστικών προορισμών και η

στρατηγική της πρέπει να προσαρμοστεί σε αυτή την λογική και όχι στην λογική του ανταγωνισμού μόνο με τις υπόλοιπες Μεσογειακές χώρες.

5. Η συνεχής αύξηση των τουριστών της τρίτης ηλικίας. Οι τουριστικές μετακινήσεις ατόμων τρίτης ηλικίας παρουσίασαν αύξηση τα τελευταία χρόνια. σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.
6. Εισβολή νέων τεχνολογικών εφαρμογών και ηλεκτρονικών διαδικασιών στην αγορά των τουριστικών υπηρεσιών. Οι δυνατότητες χρησιμοποίησης νέων προηγμένων τεχνολογικών συστημάτων από τις τουριστικές επιχειρήσεις ενισχύουν την βελτίωση της παραγωγικότητας και της απόδοσης, δημιουργούν νέους τρόπους οργάνωσης και διοίκησης σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, αναπτύσσουν περαιτέρω την επιχειρηματική δραστηριότητα και κατ' επέκταση συμβάλλουν στην απόκτηση ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων στα πλαίσια της συνεχούς μεταβαλλόμενης τουριστικής αγοράς.
7. Περισσότερο ενημερωμένοι και απαιτητικοί τουρίστες. Σήμερα το προφίλ του τουρίστα έχει αλλάξει και κατευθύνεται από την αύξηση των εμπειριών και γνώσεων του. Ακολουθώντας το κάλεσμα των καιρών, αναζητά ένα εμπλουτισμένο, και ποιοτικά αναβαθμισμένο τουριστικό προϊόν.
8. Αλλαγές στους τρόπους προσέγγισης και ενημέρωσης του υποψήφιου ταξιδιώτη. Η εφαρμογή νέων μεθόδων μάρκετινγκ συντελεί στην άμεση και έγκαιρη πληροφόρησή του.
9. Αυξημένη οικολογική συνείδηση των τουριστών. Η ευαισθησία που έχει σήμερα ο τουρίστας, ιδιαίτερα των χωρών της Βορείου και Κεντρικής Ευρώπης, για το περιβάλλον είναι από τα σημαντικότερα κριτήριά του για την επιλογή του τόπου διακοπών αλλά και του ίδιου του καταλύματος.

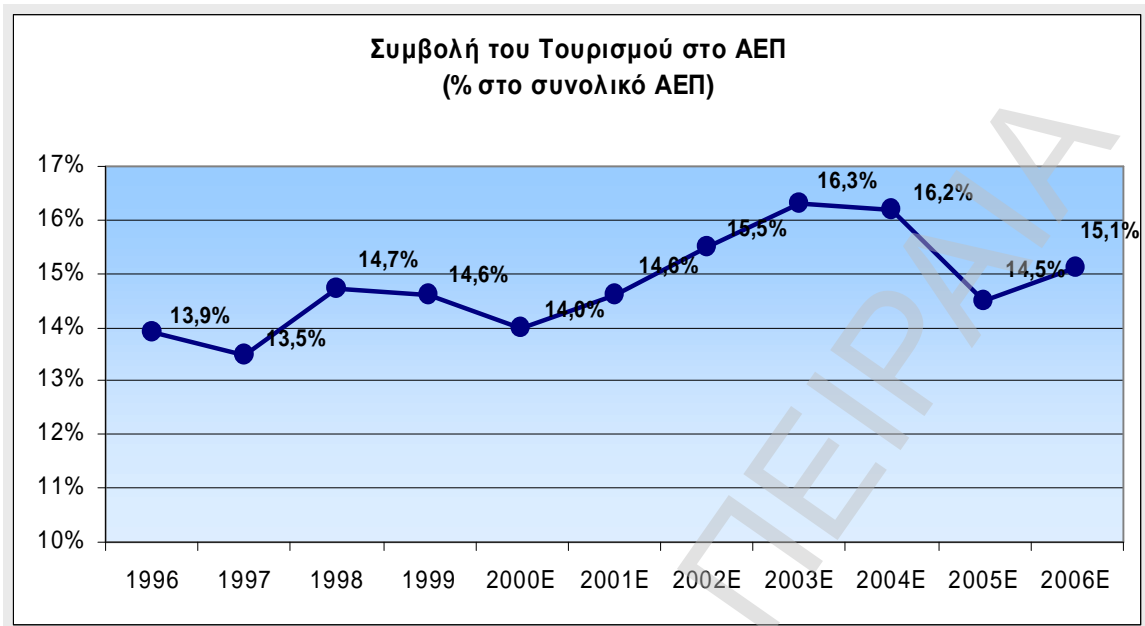
3.1.2 Τουρισμός και ελληνική οικονομία – εξέλιξη κλάδου

Η Ελλάδα είναι ένας διεθνώς καταξιωμένος τουριστικός προορισμός και το γεγονός αυτό δεν είναι τυχαίο. Διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα, όπως πολυάριθμα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιδανικές κλιματολογικές συνθήκες, σημαντικά ιστορικά και πολιτιστικά μνημεία όλων των εποχών και εκτεταμένη παραγωγική βάση ικανή να φιλοξενήσει εκατομμύρια τουρίστες ανεξαρτήτως εισοδηματικού επιπέδου και καταναλωτικών προτιμήσεων.

Την δεκαετία 1995 – 2004, οι τουριστικές εισπράξεις από το εξωτερικό παρουσίασαν εντυπωσιακή άνοδο στην Ελλάδα. Ως αποτέλεσμα οι τουριστικές εισπράξεις από το εξωτερικό έφτασαν το 2004 στο 6,2% του ΑΕΠ από 3,5% το 1995, ενώ ο λόγος των εισπράξεων από ξένους τουρίστες στην Ελλάδα προς τα αντίστοιχα έξοδα των Ελλήνων τουριστών στο εξωτερικό αυξήθηκε από 3,1 το 1995 σε 4,5 το 2004. Οι κάτοικοι εξωτερικού ξοδεύουν στην Ελλάδα υπερτετραπλάσια ποσά από αυτά που ξοδεύουν οι κάτοικοι της Ελλάδας στο εξωτερικό.

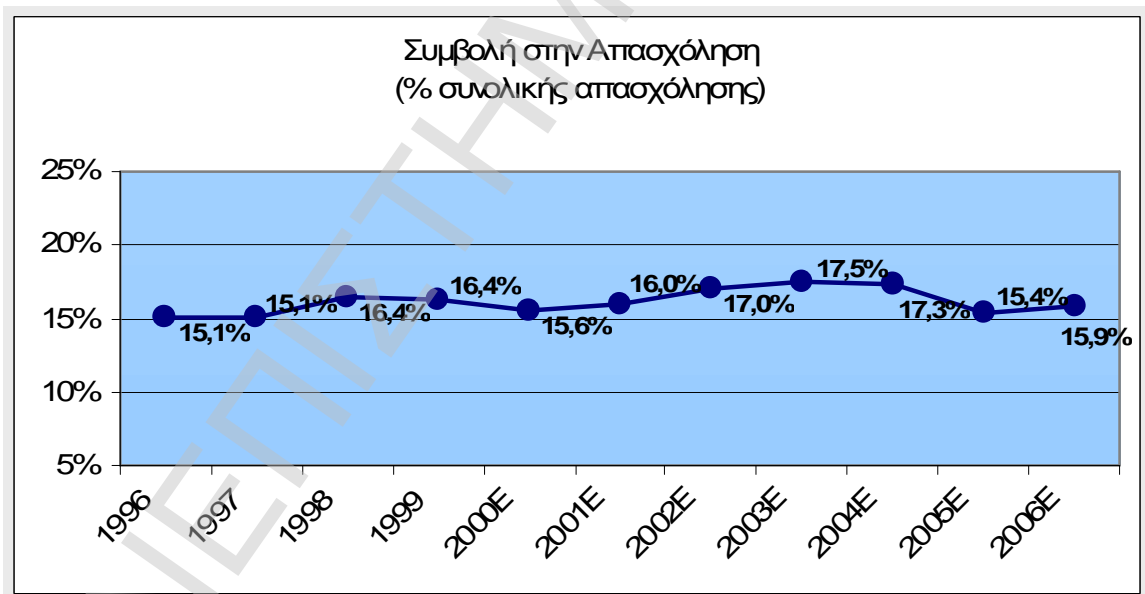
Η συμβολή του τουρισμού στο ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν) παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα 3.2, καθώς και η εξέλιξη της συμβολής αυτής κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας, ενώ στον πίνακα 3.3 παρουσιάζεται η συμβολή του τουρισμού στην απασχόληση για την ίδια δεκαετία 1996 - 2006.

Πίνακας 3.2 Συμβολή τουρισμού στο ΑΕΠ



Πηγή : WTTC

Πίνακας 3.3 Συμβολή τουρισμού στην απασχόληση



Πηγή : WTTC

Στοιχείο αισιοδοξίας για τη συνέχιση της δυναμικής πορείας του τουρισμού στην Ελλάδα αποτελεί το γεγονός ότι ο τουρισμός είναι αγαθό πολυτελείας, που σημαίνει ότι όσο το βιοτικό επίπεδο αυξάνεται, οι τουριστικές δαπάνες αυξάνονται με ακόμα μεγαλύτερους ρυθμούς. Στη δεκαετία του 1980 οι εισπράξεις των χωρών της υψηλίου από τον εισερχόμενο τουρισμό αποτελούσαν το 1% της παγκόσμιας τουριστικής δραστηριότητας και σήμερα, που

το παγκόσμιο βιοτικό επίπεδο είναι πολύ υψηλότερο αποτελούν το 1,5%. Στην Ελλάδα παρατηρείται το ίδιο φαινόμενο. Για κάθε ποσοστιαία μονάδα αύξησης του συνολικού εισοδήματος των ελληνικών νοικοκυριών, οι δαπάνες τουρισμού – αναψυχής αυξάνονται πάνω από μία ποσοστιαία μονάδα, κατά 1,6%. Κατά συνέπεια, με τη διαρκή αύξηση του παγκόσμιου βιοτικού επιπέδου, ο εγχώριος και δυνητικά ο εισαγόμενος τουρισμός θα αποκτά όλο και μεγαλύτερο ειδικό βάρος στην οικονομία.

Η συνέχιση της προηγούμενης δυναμικής πορείας των τουριστικών εισπράξεων δεν είναι, όμως, δεδομένη. Δεν αρκεί μόνο η εξωγενής αύξηση της παγκόσμιας ζήτησης για τουριστικές υπηρεσίες. Απαιτείται και η ανάλογη βελτίωση των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών από μέρος μας. Σήμερα, ο ανταγωνισμός από αναδυόμενους μεσογειακούς προορισμούς είναι έντονος, ιδιαίτερα σε επίπεδο τιμών. Ως αποτέλεσμα, το παγκόσμιο μερίδιο της Ελλάδας στις αφίξεις τουριστών έχει μειωθεί τα δύο τελευταία χρόνια.

Χαρακτηριστικό όμως είναι ότι, το παγκόσμιο μερίδιο της Ελλάδας μειώθηκε από 1,9% το 2003, πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες, σε 1,6% το 2005, όταν παράλληλα το μερίδιο αγοράς στον παγκόσμιο τουρισμό με βάση τις εισπράξεις την ίδια περίοδο από το 2003 στο 2005, έχει παραμείνει σταθερό, περίπου στο 2% των παγκόσμιων εισπράξεων. Το 1998 ήταν 1,2%, ενώ το 1990 ήταν 0,7%. Η Τουρκία το έτος 2005 είχε μερίδιο αγοράς με βάση τις εισπράξεις 2,5%, ενώ το 1998 ήταν 1,5% και το 1990 ήταν 1,2%. Το μερίδιο των αναδυόμενων μεσογειακών χωρών αυξάνεται τα τελευταία χρόνια, σημάδι του εντεινόμενου ανταγωνισμού (π.χ. Κροατία 1999 - 0,5% και 2005 - 1%).

Η Ελλάδα χαρακτηρίζεται επίσης, από μία υπερπροσφορά κλινών και από χαμηλό βαθμό χρήσης αυτών. Αντιστοιχούν 6.169 ξενοδοχειακές κλίνες ανά 100 χιλιάδες κατοίκους, δύο περίπου φορές περισσότερες απ' ό,τι στην Ιταλία (3.473), τρεις φορές απ' ό,τι στην Πορτογαλία (2.418) και δέκα φορές απ' ό,τι στην Τουρκία (587). Μάλιστα, ο ετήσιος βαθμός χρήσης αυτών των κλινών έχει μειωθεί από το 21% το 2000, στο 16% το 2005, γεγονός που αναδεικνύει την έντονη εποχικότητα του σημερινού τουρισμού στην Ελλάδα, αλλά και τα σημαντικά περιθώρια μεγένθυσης του τομέα. Ενώ όμως, το φαινόμενο της εποχικότητας παραμένει, οι εισπράξεις ανά άφιξη στην Ελλάδα, τα τελευταία δύο χρόνια, αυξήθηκαν υψηλότερα από αυτές των ανταγωνιστών και ανήλθαν το 2005 σε 862 ευρώ, από 717 ευρώ το 1999. Το περιθώριο μικτού κέρδους του κλάδου παραμένει σε υψηλά επίπεδα, παρά τη μείωσή του από 26,4% το 2003 σε 23,8% το 2004. Η γενική ρευστότητα σημειώνει μείωση από 1,52 το 2003, σε 1,47 το 2004.

Θετική εξέλιξη παρατηρείται στο πρώτο 8μηνο του 2006 ως συνέχεια του 2005, έτος κατά το οποίο οι συνολικές αφίξεις των αλλοδαπών τουριστών από το εξωτερικό υπολογίζεται ότι αυξήθηκαν κατά 5%. Η τουριστική κίνηση στην Ελλάδα παρουσίασε άνοδο το 2005, ιδιαίτερα το μήνα Αύγουστο, κατά τον οποίο παρατηρήθηκε η μεγαλύτερη προσέλευση τουριστών των τελευταίων ετών, αν εξαιρεθεί ο Αύγουστος των Ολυμπιακών Αγώνων. Οι ενθαρρυντικοί ρυθμοί αύξησης συνεχίστηκαν και τους φθινοπωρινούς μήνες, ενώ η εαρινή περίοδος εμφάνισε οριακά αυξημένη δραστηριότητα. Οι αφίξεις σε τουριστικά καταλύματα για το σύνολο της χώρας ανήλθαν κατά το 2004 σε 11.880.335 (ημεδαποί και αλλοδαποί τουρίστες) για σύνολο κλινών σε λειτουργία 471.084, ενώ το 2005 ανήλθαν σε 13.075.771 για αριθμό κλινών σε λειτουργία 445.072. Οι διανυκτερεύσεις σε τουριστικά καταλύματα (ημεδαπών και αλλοδαπών τουριστών) στο σύνολο της χώρας για τις ίδιες περιόδους 2004-2005, ανήλθαν σε 51.589.793, που αντιστοιχούν σε ποσοστό πληρότητας 55,6% για το 2004, ενώ για το 2005 ανήλθαν σε 54.017.256 που αντιστοιχούν σε ποσοστό πληρότητας 58,6%.

Σημαντικό ρόλο στην άνοδο του αλλοδαπού, κυρίως, τουρισμού διαδραμάτισε η διεθνής διαφημιστική και επικοινωνιακή εκστρατεία του Υπουργείου Τουρισμού. Η ανοδική τάση ωστόσο δεν είναι ομοιογενής στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας. Ιδιαίτερα επωφελημένη σε αριθμούς αεροπορικών αφίξεων από το εξωτερικό, το διάστημα Ιανουαρίου-Οκτωβρίου 2005, παρουσιάζεται η Αθήνα, κυρίως λόγω της διεθνούς προβολής την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων και των αναβαθμισμένων υποδομών. Η αυξημένη κίνηση στην πόλη των Αθηνών συνοδεύτηκε από αυξημένη εισροή τουριστικού συναλλάγματος, καθώς τόσο το κόστος διανυκτέρευσης, όσο και ο μέσος όρος των ημερών διαμονής στα αθηναϊκά ξενοδοχεία, υπερβαίνουν τις τιμές αντίστοιχων μεγεθών σε άλλες πόλεις και νησιά.

Αναφορικά με τη θέση της Ελλάδας στον ευρύτερο χώρο των μεσογειακών προορισμών εκτιμάται ότι ο ρυθμός αύξησης των αφίξεων εξακολουθεί να υπολείπεται σε σχέση με την αντίστοιχη επίδοση των χωρών της Μεσογείου και Νότιας Ευρώπης (6,2%). Σε σχέση με τις άμεσα ανταγωνίστριες χώρες, η Ελλάδα υστερεί σημαντικά της Τουρκίας (20,4%), της Κροατίας (7%) και της Ισπανίας (6%), ενώ βρίσκεται στα ίδια περίπου επίπεδα με την Πορτογαλία (5,4%), υπερτερώντας της Ιταλίας (4-4,5%). Ωστόσο, ο ελληνικός τουρισμός εμφανίζεται να καλύπτει σταδιακά το χαμένο έδαφος των προηγούμενων ετών, γεγονός που οφείλεται εν μέρει στην υποχώρηση του ρυθμού αυξήσεων των αφίξεων για το διάστημα Ιανουαρίου-Ιουλίου 2006 σε χώρες όπως η Ισπανία και η Κροατία (5,3% από 6,6% το 2005 και 2,2% από 7,9% το 2005 αντίστοιχα), αλλά και στην πτώση των αφίξεων που αντιμετώπισε η Τουρκία (-7,1%). Οι εξελίξεις αυτές, σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη

διεθνή προβολή της Ελλάδας ως τουριστικού προορισμού βελτιώνουν τις προϋποθέσεις ανάπτυξης του κλάδου.

Οι περισσότερες μονάδες στην Ελλάδα ανήκουν στην κατηγορία των 2 αστερών (34% των κλινών), ενώ οι μονάδες των 5 αστερών είναι πολύ λίγες (8%) και αυξήθηκαν κυρίως τα 4 τελευταία χρόνια εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004.

3.1.3 Δυναμικότητες - γεωγραφική διασπορά των μονάδων του κλάδου

Το υφιστάμενο δυναμικό κλινών όλων των κατηγοριών καταλυμάτων υπολογίζεται περίπου σε 1.200.000 κλίνες. Παρακάτω παρατίθενται οι πίνακες 3.4 έως 3.6 με τη γεωγραφική κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού.

Ο πίνακας 3.4 αφορά στη γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας 4 αστερών, κατηγορία στην οποία ανήκει και το υπό μελέτη κατάλυμα, για τις χρονολογίες 200-2004. Και στους τρεις πίνακες είναι τονισμένη με έντονο χρώμα η Περιφέρεια Πελοποννήσου, η οποία μελετάται για την εγκατάσταση της επιχείρησης.

Στους πίνακες 3.5 και 3.6 παρουσιάζεται η γεωγραφική κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων της Ελλάδας ανά περιφέρεια για τα έτη 2004 – 2005, σύμφωνα με την κατάταξη αυτών στις κατηγορίες αστερών.

Πίνακας 3.4: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού 2000-2004

Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας – κατηγορία Α' (2000-2004)										
Περιοχή	2004*		2003		2002		2001		2000	
	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες
Στερεά	97	17.768	90	17.708	87	17.615	82	16.362	83	15.762
Πελοπόννησος	71	8.417	64	7.959	63	8.579	59	8.378	54	8.419
Ιόνιο	87	20.671	88	20.298	87	19.417	86	18.568	79	17.266
Ήπειρος	16	1.102	15	948	15	948	13	915	11	887
Αιγαίο	26	3.015	27	3.124	27	3.036	25	2.728	24	2.604
Κρήτη	198	41.098	198	42.916	183	39.742	180	38.645	169	36.669
Δωδεκάνησα	144	47.591	141	46.723	146	45.368	135	43.765	130	43.182
Κυκλάδες	114	6.626	113	6.535	110	6.479	113	6.639	106	6.379
Θεσσαλία	61	3.769	56	3.531	54	3.378	53	3.233	51	3.136
Μακεδονία	75	17.884	70	16.903	69	16.236	64	15.644	55	13.563
Θράκη	7	999	8	1.177	6	802	6	842	4	345
Σύνολο	896	168.940	870	167.822	847	161.600	816	155.719	766	148.212

*πρόκειται για ξενοδοχεία 4 αστέρων

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Πίνακας 3.5: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού 2005

ΠΕΡΙΟΧΗ	5****			4****			3***			2**			1*			ΣΥΝΟΛΟ		
	Ξενοδ	Δωμά- τια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δωμά- τια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δωμά- τια	Κλίνες	Ξενοδ	Δωμά- τια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δωμά- τια	Κλίνες	Ξενοδ	Δωμά- τια	Κλίνες
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	33	6.553	12.565	101	9.627	18.096	213	11.087	20.716	643	17.972	33.537	280	4.804	9.193	1.270	50.043	94.107
ΠΕΛ/ΝΗΣΟΣ	9	1.693	3.284	76	4.398	8.484	140	6.651	12.850	364	9.292	17.636	112	1.514	2.993	701	23.548	45.247
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	8	1.495	2.918	93	10.583	19.980	174	12.135	23.316	521	16.952	32.360	87	1.762	3.385	883	42.927	81.959
ΗΠΕΙΡΟΣ	2	70	147	19	613	1.245	52	1.580	3.081	147	2.814	5.377	33	560	1.083	253	5.637	10.933
ΝΗΣΙΑ ΑΙΓΑΙΟΥ	5	589	1.281	25	1.599	2.935	106	3.924	7.473	205	4.522	8.570	57	769	1.484	398	11.403	21.743
ΚΡΗΤΗ	37	9.213	18.209	200	22.165	42.309	295	15.323	28.896	741	24.160	44.048	233	5.425	10.018	1.506	76.286	143.480
ΔΩΔ/ΝΗΣΑ	14	5.268	10.188	147	25.492	48.874	215	11.837	22.512	514	16.531	30.866	98	1.586	3.031	988	60.714	115.471
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	15	834	1.658	130	4.059	7.708	158	4.252	8.199	422	9.351	17.901	184	2.640	5.169	909	21.136	40.635
ΘΕΣΣΑΛΙΑ ΣΠΟΡΑΔΕΣ	11	592	1.168	66	2.012	3.919	94	3.493	6.693	290	6.353	12.093	101	1.640	3.220	562	14.090	27.093
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	21	2.833	5.470	77	9.755	18.543	239	12.253	23.508	604	15.019	28.809	528	9.884	18.949	1.469	49.744	95.279
ΘΡΑΚΗ	0	0	0	10	672	1.338	26	1.097	2.107	45	1.140	2.118	16	284	540	97	3.193	6.103
ΣΥΝΟΛΟ	155	29.140	56.888	944	90.975	173.431	1.712	83.632	159.351	4.496	124.106	233.315	1.729	30.868	59.065	9.036	358.721	682.050

Πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας 3.6: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού 2004

ΠΕΡΙΟΧΗ	5****			4****			3***			2**			1*			ΣΥΝΟΛΑ		
	Ξενοδ.	Δομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Δομάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	30	6.262	11.919	97	9.463	17.768	205	11.163	20.867	641	17.955	33.537	287	4.976	9.563	1.260	49.819	93.654
Πελοπόννησος	9	1.698	3.281	71	4.368	8.417	134	6.533	12.620	360	9.228	17.495	114	1.545	3.058	688	23.372	44.871
Ιόνια Νησιά	6	1.322	2.579	87	10.919	20.671	173	11.865	22.777	497	16.098	30.673	90	1.799	3.457	853	42.003	80.157
Ήπειρος	2	70	147	16	540	1.102	47	1.589	3.071	145	2.806	5.363	34	570	1.114	244	5.575	10.797
Νησιά Αιγαίου	5	589	1.281	26	1.634	3.015	105	3.847	7.324	210	4.615	8.741	58	772	1.497	404	11.457	21.858
Κρήτη	33	8.009	15.833	198	21.598	41.098	297	16.057	30.410	752	24.002	43.613	212	5.115	9.548	1.492	74.781	140.50
Δωδεκάνησα	14	5.215	10.096	144	24.854	47.591	216	11.483	21.851	513	16.233	30.340	101	1.630	3.112	988	59.415	112.99
Κυκλάδες	15	834	1.659	114	3.496	6.626	154	4.195	8.052	417	9.288	17.803	188	2.722	5.318	888	20.535	39.458
Θεσσαλία – Σποράδες	7	405	796	61	1.933	3.769	89	3.407	6.508	294	6.500	12.379	102	1.664	3.254	553	13.909	26.706
Μακεδονία	18	2.352	4.376	75	9.525	17.884	216	11.478	22.076	602	14.846	28.361	528	9.956	19.080	1.439	48.157	91.797
Θράκη	0	0	0	7	507	999	24	1.010	1.939	42	1.044	1.956	17	307	587	9	2.868	5.481
ΣΥΝΟΛΟ	139	26.756	51.967	896	88.837	168.940	1.660	82.627	157.495	4.473	122.615	230.281	1.731	31.056	59.588	8.899	351.891	666.271

Πηγή: ΕΣΥΕ

Όπως φαίνεται κατά το έτος 2004, οι δύο υψηλότερες κατηγορίες (5* και 4*) καλύπτουν το 26% των συνολικών κλινών, ενώ οι τρεις χαμηλότερες κατηγορίες (3*, 2* και 1*) καλύπτουν το 74% των κλινών, ποσοστό αρκετά υψηλό. Όσον αφορά στο έτος 2005 οι δύο υψηλότερες κατηγορίες (5* και 4*) παρατηρείται μια σταθερότητα για όλες τις κατηγορίες αφού καλύπτουν και πάλι το 26% των συνολικών κλινών και 74% αντίστοιχα για τις τρεις χαμηλότερες κατηγορίες (3*, 2* και 1*). Κατά την διετία 2004-2005 υπήρχε μια μικρή άνοδος των ξενοδοχειακών μονάδων 4* από 71 σε 76 και όπως φαίνεται και παραπάνω από τον πίνακα 3 υπάρχει σταθερή αύξηση δημιουργίας ξενοδοχειακών μονάδων 4* από το 1995 έως το 2005.

Όσον αφορά το έτος 2006, σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, υπάρχουν μικρές αλλαγές συγκριτικά με προηγούμενα έτη στον αριθμό των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, ανά κατηγορία. Συγκεκριμένα τα ξενοδοχεία πολυτελείας και πέντε αστέρων ανέρχονται σε 158, αυτά των 4* είναι 960, των 3* είναι 1.737, των 2* είναι 4.508 και τέλος, αυτά της κατηγορίας 1* είναι 1.722. στο σύνολό τους ανέρχονται σε 9.085, από 9.036 το 2005 και 8.899 το 2004.

Στο Νομό Λακωνίας, κατά το 2006 δεν καταγράφηκε κανένα ξενοδοχείο της κατηγορίας των 5*. Αυτά των 4* υπολογίστηκαν σε 12, των 3* σε 24, των 2* σε 41 και του 1* σε 14. Στο σύνολό τους ανέρχονται σε 91.

3.2.4 Μέλλον του κλάδου – καθοριστικοί παράγοντες ανάπτυξης

Ο τουρισμός αποτελεί σήμερα βασικό συντελεστή για τη βιωσιμότητα της ελληνικής οικονομίας. Η αναπτυσσόμενη τουριστική οικονομία δημιουργεί ολοένα και περισσότερες νέες θέσεις εργασίας στην συνολική οικονομία, με έμμεσο ή άμεσο τρόπο. Κρίνεται επιτακτική έτσι, η ανάγκη για δημιουργία ενός στρατηγικού σχεδίου ανάπτυξης και αναβάθμισης για τον ελληνικό τουρισμό.

Οι σχέσεις των ελληνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με τους διεθνείς Tour Operators είναι πρωταρχικής σημασίας για τη διαμόρφωση της τουριστικής κίνησης, των τιμών και της κερδοφορίας και παραμένουν σε ένα μεγάλο βαθμό ανεξερεύνητες.

Η διεθνής ζήτηση για τουρισμό και ταξίδια θα αναπτυχθεί τα επόμενα χρόνια σε τέτοιο βαθμό που θα πλησιάσει και σε σημείο διπλασιασμού. Η ποιοτική διαφοροποίηση είναι και θα συνεχίσει να είναι απαραίτητη. Αναγκαία είναι η βελτίωση του ήδη παρεχόμενου προϊόντος και η παράλληλη ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων και υπηρεσιών που να

ανταποκρίνονται στις αλλαγές του τρόπου ζωής και πέρα από τις κλασσικές, αλλά συνδεδεμένες με αυτές.

Όλα αυτά είναι απαραίτητα ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η εισπράξεις έχουν αυξητική πορεία. Η αύξηση αυτή αποδίδεται στην αύξηση των τιμών των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς στοιχεία δείχνουν σταθεροποίηση του μέσου χρόνου διανυκτέρευσης στη χώρα, όπως φαίνεται και στον πίνακα 3.7.

Πίνακας 3.7 Χρόνος διανυκτέρευσης στην Ελλάδα

Έτη	Ημέρες
2003	5,97
2004	6,00
2005	5,54

Πηγή : ΕΣΥΕ

Έτσι, η Ελλάδα είναι ακριβότερος προορισμός απ' ό τι ήταν πριν τρία χρόνια. Τα επίπεδα των τιμών πρέπει να συμβαδίζουν με την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών, διαφορετικά μία επιδείνωση της σχέσης κόστους προς ποιότητα θα οδηγούσε σε επιδείνωση της ανταγωνιστικότητας.

Βασικοί άξονες για την επίτευξη αυτού είναι η διαμόρφωση μίας πολιτικής αναβάθμισης και διαφοροποίησης της τουριστικής προσφοράς, βελτίωση της εικόνας και της θέσης του τουριστικού προϊόντος στις διεθνείς αγορές, αναβάθμιση του συνόλου των εγκαταστάσεων και υπηρεσιών που απαρτίζουν την “τουριστική αλυσίδα”, επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, βελτίωση της ποιότητας, ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, εμπλουτισμός της τουριστικής προσφοράς. Είναι αναγκαία η χάραξη ενός μακροχρόνιου προγράμματος για υποδομές και η δέσμευση για υλοποίηση αυτού από όλους. Χρειάζεται η δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης και σταθερού περιβάλλοντος επενδύσεων για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και ενίσχυση των ιδιωτικών επενδύσεων καθώς, και εκσυγχρονισμός δομών της δημόσιας διοίκησης και των μηχανισμών άσκησης της τουριστικής πολιτικής. Επένδυση στο ανθρώπινο κεφάλαιο, κατάρτιση – εκπαίδευση των εργαζομένων στον κλάδο αυτό, έμφαση στον άνθρωπο και στον εργαζόμενο ως τον πιο αποφασιστικό παράγοντα για τη διαμόρφωση του τουριστικού προϊόντος. Είναι απαραίτητη, η καλύτερη αξιοποίηση της υπάρχουσας παραγωγικής δυναμικότητας και ο προσανατολισμός της επιχειρηματικότητας σε συγκεκριμένες δραστηριότητες:

- Τουρισμός πόλεων
- Συνεδριακός τουρισμός
- Θαλάσσιος τουρισμός
- Αθλητικός τουρισμός
- Ιαματικός τουρισμός
- Αγροτουρισμός

Η πρόκληση που έχει να αντιμετωπίσει η ελληνική τουριστική αγορά είναι η διατήρηση της ανταγωνιστικότητάς της. Βελτίωση λοιπόν, της ελκυστικότητας της χώρας ως τουριστικού προορισμού με κεντρικό άξονα την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Δεν πρέπει βέβαια, να θεωρηθεί δεδομένο ότι ο ελληνικός τουρισμός θα σημειώσει ανοδική πορεία και το 2007, ο κίνδυνος να εισέλθει σε ένα νέο κύκλο αστάθειας και διακυμάνσεων, όπως είχε συμβεί μεταξύ 2001-2004 είναι πάντοτε υπαρκτός. Η σημαντική αύξηση των αφίξεων κατά 7,2%, που σημειώθηκε το 2006 έναντι του 2005, είναι ένα θετικό γεγονός, σήμερα, όμως, η δυσμενής εξέλιξη της ισοτιμίας του Ευρώ – δολαρίου, η καθυστέρηση στις διαρθρωτικές αλλαγές που χρειάζεται ο τομέας του τουρισμού και το γεγονός ότι εξαντλήθηκαν οι θετικές επιδράσεις της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων, δεν επιτρέπουν κανένα εφησυχασμό. Οι εξελίξεις που αφορούσαν τον τουρισμό δεν ήταν λίγες κατά τη διάρκεια του 2006, τόσο σε θεσμικό όσο και σε επιχειρηματικό επίπεδο.

Το ελληνικό προϊόν πρέπει να γίνει περισσότερο ανταγωνιστικό, να εκσυγχρονιστεί, να αφογκραστεί τις τάσεις της παγκόσμιας αγοράς και να προχωρήσει σε ριζική αναβάθμιση.

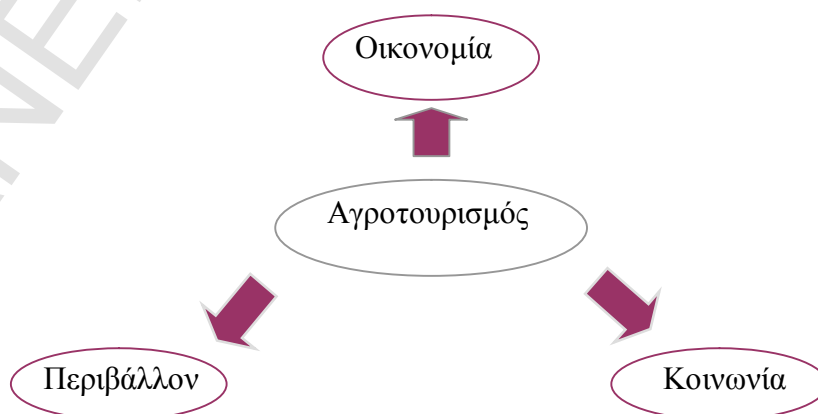
3.3 ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Ένα αρκετά μεγάλο, αν όχι το μεγαλύτερο μέρος, των τουριστών ανήκει στην κατηγορία του μαζικού τουρισμού. Όμως, τα τελευταία χρόνια, ένας διαρκώς αυξανόμενος αριθμός τουριστών στρέφεται στον εναλλακτικό τουρισμό. Η επιλογή των μορφών τουρισμού υψηλής προστιθέμενης αξίας που πρέπει να προσφέρει η Ελλάδα είναι θέμα συνδυασμού των προτιμήσεων των αλλοδαπών τουριστών και των δυνατοτήτων της χώρας, οι οποίες θα ανταποκρίνονται στις σύγχρονες κοινωνικές απαιτήσεις για περισσότερο σεβασμό στον άνθρωπο, στον πολιτισμό και στο περιβάλλον. Η χώρα θα πρέπει και έχει ήδη αρχίσει να το κάνει, να στραφεί και σε άλλες μορφές τουρισμού όπως είναι ο οικοτουρισμός, οπολιτιστικός

τουρισμός, ο συνεδριακός τουρισμός, ο θρησκευτικός τουρισμός, ο αγροτουρισμός ή και συνδυασμοί αυτών.

Συγκεκριμένα, η εν λόγω μονάδα θα απευθύνεται σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού και ειδικότερα στον αγροτουρισμό. Αγροτουρισμός είναι οι διάφορες τουριστικές δραστηριότητες μικρής κλίμακας, οικογενειακής ή συνεταιριστικής μορφής που αναπτύσσονται σε αγροτικό χώρο από ανθρώπους που απασχολούνται στη γεωργία. Βασικό σκοπό έχει να δώσει εναλλακτικές λύσεις στην απασχόληση των γεωργών και να βελτιώσει το εισόδημά τους. Με τον αγροτουρισμό επιδιώκεται η διαφύλαξη, η προβολή και η αξιοποίηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Ο αγροτικός κόσμος είναι η κοιτίδα της ελληνικής παράδοσης και μαζί με την όμορφη φύση αποτελούν την φυσιογνωμία της Ελληνικής υπαίθρου.

Ο αγροτουρισμός έρχεται να ικανοποιήσει και να ισοσκελίσει τρεις βασικές για την εξέλιξη παραμέτρους. Πρώτον την κοινωνία, δεύτερον το περιβάλλον και τρίτον την οικονομία (Σχήμα 1.). Την *κοινωνία*, μέσω της διατήρησης της παράδοσης, της τοπικής ταυτότητας κάθε μικρής κοινωνίας, της στροφής στα τοπικά προϊόντα και στην τοπική κουζίνα, μέσω της ενίσχυσης και ανάδειξης των προτερημάτων κάθε περιοχής, αλλά και την ενίσχυση των ιδεών και της κουλτούρας μέσω της επαφής ενός μικρού τόπου με μακρινούς πολιτισμούς. Την *οικονομία*, μέσω της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας (ιδίως όσον αφορά τις γυναίκες), μέσω της ενίσχυσης του εισοδήματος σε περιοχές που μοναδικό ίσως εισόδημα μέχρι σήμερα ήταν η γεωργία και η κτηνοτροφία, μέσω της διατήρησης των κατοίκων στην ύπαιθρο δίνοντας νέες ευκαιρίες για εργασία. Τέλος, το *περιβάλλον*, μέσω της ανάπτυξης δραστηριοτήτων που έχουν ως επίκεντρο τη φύση και τη ζωή σε αυτήν, με τη δημιουργία καταλυμάτων που διατηρούν την αρχιτεκτονική ενός τόπου και δεν την αλλοιώνουν.



Διάγραμμα 3.1 Παράμετροι τουρισμού

Ιστορικά, η πρώτη εμφάνιση του τουρισμού υπαίθρου και του αγροτουρισμού τοποθετείται το 19ο αιώνα, όταν ο τότε αστικός πληθυσμός πραγματοποιούσε εκδρομές με τους ατμοκίνητους σιδηρόδρομους. Όμως ο αγροτουρισμός ως συγκροτημένη εναλλακτική μορφή τουρισμού, εμφανίζεται για πρώτη φορά τη δεκαετία του '60 στις Η.Π.Α. (Farm /ranch tourism). Στη χώρα μας, οι πρώτες μορφές αγροτουριστικής δραστηριότητας έλαβαν χώρα το 1984, με την ίδρυση των πρώτων γυναικείων αγροτουριστικών συνεταιρισμών (Πέτρα Λέσβου, Αμπελάκια, Αράχωβα, Μαστιχοχώρια Χίου). Ο αγροτουρισμός φαίνεται να έχει την τελευταία πενταετία όλο και μεγαλύτερη ζήτηση στην αγορά του εσωτερικού και εξωτερικού, με αποτέλεσμα το ιδιαίτερα αυξανόμενο ενδιαφέρον του κράτους για επιχειρήσεις αγροτουρισμού και τη δημιουργία μονάδων που να προσελκύουν σημαντικό αριθμό τουριστών.

Ο αγροτουρισμός, ως μία στρατηγική ανάπτυξης των μειονεκτικών αγροτικών περιφερειών της Ε.Ε., παρά τα αναμφισβήτητα περιβαλλοντικά, ιστορικά, πολιτιστικά πλεονεκτήματα, υστερεί στο μεσογειακό Νότο σε σχέση με τη Βόρεια Ευρώπη, τόσο σε ποσοστιαία συμμετοχή των γεωργικών εκμεταλλεύσεων σε αυτόν, όσο και σε ποικιλία προσφερόμενων υπηρεσιών.

Σε χώρες με μακρά αγροτουριστική παράδοση, όπως η Σουηδία και η Ελβετία, οι γεωργικές εκμεταλλεύσεις που ασχολούνται με τον αγροτουρισμό φθάνουν το 20% του συνόλου, στην Αυστρία το 10%, στο Ηνωμένο Βασίλειο το 8%, λιγότερο στη Γαλλία, της τάξης του 2%, 0,5% στην Ισπανία, ενώ στην Ελλάδα και στην Πορτογαλία μέχρι και τα μέσα της δεκαετίας του 90' παρέμενα εντελώς περιθωριακές.

Αυτές οι ίδιες οι δράσεις και το εύρος του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος στην Ευρωπαϊκή ύπαιθρο ποικίλουν και εμπλουτίζονται σημαντικά τα τελευταία χρόνια στην προσπάθεια των τοπικών φορέων και των ίδιων των αγροτών να εκμεταλλευτούν τους τοπικούς πόρους και να αυξήσουν με αυτό τον τρόπο τα εισοδήματά τους. Στην Ευρώπη συνολικά, 200.000 επιχειρηματίες ασχολούνται με τον Αγροτουρισμό προσφέροντας 2 εκατομμύρια κλίνες, μόνο για τη διαμονή σε καταλύματα οι Ευρωπαίοι δαπανούν 12 δις ευρώ ενώ, έχουν δημιουργηθεί 500.000 θέσεις εργασίας.

Στην Ελλάδα, τουλάχιστον μέχρι προ λίγων ετών, δεν είχε αναπτυχθεί ιδιαίτερα ο αγροτουρισμός, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής προγραμμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η μέχρι σήμερα εφαρμογή των προγραμμάτων αυτών και κυρίως του Leader I, που έδωσε το 41% της συνολικής χρηματοδότησης όλων των προγραμμάτων του στον αγροτικό τουρισμό και του Leader II που έδωσε το 30%, στόχευε στην ανάπτυξη του αγροτικού τουρισμού και όχι αποκλειστικά του αγροτουρισμού. Δεν ανταποκρίθηκαν τόσο οι ίδιοι οι αγρότες όσο άλλοι εργαζόμενοι σε άλλους τομείς της οικονομίας που το στοιχείο που τους συνέδεε με την

ύπαιθρο ήταν η καταγωγή τους από αυτή. Είναι δύσκολο για τους γεωργούς να αναπτύξουν δραστηριότητες σε τομείς που δεν διαθέτουν την απαραίτητη εμπειρία και να γίνουν ιδιοκτήτες μίας πολυδραστήριας και καινοτόμου γι' αυτούς επιχείρησης. Μέσα από τις Ευρωπαϊκές Οδηγίες και Πρωτοβουλίες για την ανάπτυξη της ορεινής και μειονεκτικής υπαίθρου, δημιουργήθηκε στον ελλαδικό χώρο μία πλειάδα αγροτουριστικών καταλυμάτων, συγκεντρωμένα στις παραθαλάσσιες ζώνες ή διάσπαρτα στο χώρο, ασύνδετα συνήθως με τη γεωργικά παραγωγή και το τοπικό αγροτικό στοιχείο γενικότερα, ενώ αγνοήθηκε πλήρως η πλευρά της τουριστικής ζήτησης.

Από την πλευρά της ζήτησης αγροτουριστικών υπηρεσιών μέχρι προ λίγων ετών παρατηρείται μία σχετικά χαμηλή ζήτηση, η οποία όμως ολοένα και μεταβάλλεται, μαζί με τις προτιμήσεις των τουριστών για ήπιες μορφές τουρισμού.

Από την πλευρά της προσφοράς αγροτουριστικών υπηρεσιών παρατηρείται ότι οι περισσότερες από τις αγροτουριστικές επιχειρήσεις δεν διαφοροποιούνται από τις αντίστοιχες επιχειρήσεις του μαζικού τουρισμού, εκτός από το ότι είναι μικρότερου μεγέθους. Δεν λαμβάνουν υπόψη τις τοπικές ιδιαιτερότητες, την πολιτιστική κληρονομιά του τόπου, το φυσικό περιβάλλον και τις διαφορετικές προτιμήσεις των περιηγητών, οι οποίοι έχουν μεγάλες απαιτήσεις από τις παρεχόμενες υπηρεσίες και τα αγαθά. Δεν στηρίζονται αποκλειστικά στην παροχή ενός αγροτουριστικού προϊόντος που ενσωματώνει την εικόνα της περιοχής και συνδέει τον τουρισμό με τη γεωργία, καθώς επίσης, λίγες είναι και αυτές που εφαρμόζουν προδιαγραφές ποιότητας που θα τις διαφοροποιεί από το μαζικό τουρισμό και θα τις καθιστά βιώσιμες και ανταγωνιστικές.

Η εικόνα αυτή όμως, με την αυξανόμενη ζήτηση και το αυξανόμενο ενδιαφέρον του κράτους απέναντι στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, δείχνει να αλλάζει προς το καλύτερο. Σύμφωνα με στοιχεία, κατά τη διάρκεια του Χειμώνα του 2006, μεγάλη αύξηση της τουριστικής κίνησης κατά ένα ποσοστό έως και 20% παρατηρήθηκε στα αγροτουριστικά καταλύματα του Πάρνωνα και του Ταυγέτου, συγκριτικά με προηγούμενα έτη καθώς και σε πολλές ακόμα περιοχές της Ελλάδας. Ορισμένα δε καταλύματα παρουσίασαν και πληρότητα 100% κατά την περίοδο των εορτών του ίδιου έτους.

Στην περίπτωση του Νομού Λακωνίας, ο κατάλογος αγροτουριστικών καταλυμάτων έχει ως εξής:

Πίνακας 3.8 Κατάλογος Αγροτουριστικών Καταλυμάτων Λακωνίας

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
Νεάπολη	10	A	Διαμονή
Νεάπολη	10	A	Διαμονή
Νεάπολη	8	A	Πρωινό
Γύθειο	10	A	Πρωινό
Γύθειο	10	A	Πρωινό
Μάνη	10	A	Πρωινό
Γύθειο	10	A	Πρωινό
Άρνα (Δ.Φάριδος)	10	A	Πρωινό
Τσίντζινα	29		Πρωινό

Ο αγροτουρισμός, ο συνεδριακός τουρισμός, ο θαλάσσιος, ο αθλητικός, ο θρησκευτικός, ο πολιτιστικός, ο περιηγητικός, ο οικολογικός, και πολλές άλλες εναλλακτικές μορφές, θα αποτελέσουν στο μέλλον τους πυλώνες ανάπτυξης του τουριστικού προϊόντος της Ελλάδας. Ο αγροτουρισμός συνενώνει δύο βασικές δυνάμεις του Ελλαδικού χώρου, τον τουρισμό και την αγροτική παράδοση.

Ο τουριστικός τομέας αποτελεί τον σημαντικότερο μοχλό ανάπτυξης για τη χώρα. Οι ειδικές ή εναλλακτικές μορφές τουρισμού θα αποτελέσουν μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα “αγορές θύλακες”, που θα διακινούν μεγάλης οικονομικής απόδοσης μεγέθη, δεδομένου ότι ο αριθμός των Ευρωπαίων πολιτών που στρέφεται προς τον εναλλακτικό τουρισμό ξεπερνά τα 35 εκατομμύρια και αυξάνεται με ρυθμούς άνω του 20% κατά χρόνο.

Ο αγροτουρισμός είναι το προσφορότερο μέσο για την βιώσιμη ανάπτυξη της περιφερειακής Ελλάδας, με βασική προϋπόθεση ότι πρέπει να στηρίζεται στη συνείδηση του καθενός, στην προσωπική επένδυση, στην υψηλή αισθητική και να μην αποσκοπεί στη μαζική εκμετάλλευση. Η σωστή ανάπτυξη του αγροτουρισμού προϋποθέτει δράσεις μικρής κλίμακας, με σεβασμό στη φύση, την παράδοση και την ιδιαίτερη ταυτότητα κάθε περιοχής, απευθύνεται δε σε ένα εκλεκτικό και συνειδητοποιημένο κοινό που αναζητά το ξεχωριστό σε αντιδιαστολή με το τυποποιημένο. Με άλλα λόγια ο αγροτουρισμός αποτελεί το αντίθετο του μαζικού τουρισμού.

3.4 ΙΔΕΑ ΤΟΥ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ – ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ

Η εν λόγω επιχείρηση είναι μία παραδοσιακή ξενοδοχειακή μονάδα, μικρού μεγέθους. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η Πελοπόννησος διαθέτει ως προορισμός για αγροτουρισμό συγκριτικά πλεονεκτήματα που δίνουν τη δυνατότητα στη μονάδα να επιτύχει τους στόχους που έχει θέσει και αυτά τα πλεονεκτήματα έρχεται να αξιοποιήσει αυτή η επενδυτική πρόταση.

Βασική επιδίωξη της επιχείρησης, είναι η δημιουργία μιας σύγχρονης ανταγωνιστικής ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων στην περιοχή της Λακωνίας που να παρέχει υπηρεσίες υψηλού επίπεδου οι οποίες να καλύπτουν τις ανάγκες του αγροτουρισμού, εντάσσοντας στην τοπική αγορά, αρχικά, ένα ιδιαίτερο προϊόν. Η επιχείρηση θα αναπτυχθεί σύμφωνα με τα πρότυπα του οικισμού, έτσι ώστε να ενσωματωθεί σε αυτόν και να δημιουργεί στον πελάτη ακριβώς αυτή την αίσθηση του χωριού. Στόχοι της είναι οι εξής:

- Να καλύψει ένα κενό που εμφανίζεται στην τοπική αγορά σε ξενοδοχειακές μονάδες τεσσάρων αστέρων οι οποίες να δύναται να παρέχουν υπηρεσίες και δραστηριότητες αγροτουρισμού.
- Εδραίωσή της βραχυπρόθεσμα στην τοπική αγορά και μακροπρόθεσμα και στη εθνική αγορά της Ελλάδας.
- Η προσφορά στον επισκέπτη μίας ξεχωριστής και μοναδικής εμπειρίας.
- Η μέγιστη ικανοποίηση των επισκεπτών και η άμεση ανταπόκριση στις ανάγκες τους.
- Επίτευξη σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους πελάτες, την τοπική κοινωνία και τους προμηθευτές.
- Ανάδειξη και ανάπτυξη της περιοχής, τόνωση της αγροτικής ζωής, ανάδειξη της διαφορετικότητας και μοναδικότητας του τόπου.
- Η διατήρηση των εθίμων, της λαογραφίας, της χειροτεχνίας, των παραδοσιακών τεχνών και εργασιών και των ασχολιών που τείνουν να εκλείψουν.

Το επενδυτικό σχέδιο αναφέρεται σε μία συγκεκριμένη περιοχή του κλάδου και όχι σε όλο τον κλάδο. Δημιουργεί και παρέχει υπηρεσίες εξυπηρέτησης κατά βάση για εξυπηρέτηση του αγροτουρισμού. Η επιχείρηση ενδιαφέρεται να χτίσει την εμπιστοσύνη των πελατών με το να προσφέρει ένα προϊόν, το οποίο να είναι μοναδικό στα μάτια των αγοραστών.

Στρατηγική της επιχείρησης για την επίτευξη των στόχων που έχει θέσει είναι η *διαφοροποίηση ως προς την ποιότητα*. Η ξενοδοχειακή μονάδα αποβλέπει και σχεδιάζει τη δημιουργία και προσφορά ενός μοναδικού προϊόντος, τόσο συγκριτικά με τις άλλες μονάδες της τοπικής αγοράς όσο και με εκείνες της εθνικής αγοράς. Ένα προϊόν που δύσκολα θα μπορεί να υποκατασταθεί. Πρωταρχικός παράγοντας θα είναι η υπεροχή στην ποιότητα.

Θα δημιουργηθεί μια ποιοτική, υψηλών απαιτήσεων, σύγχρονη, λειτουργική και ταυτόχρονα «φιλική» και «ζεστή» ξενοδοχειακή μονάδα σε μια περιοχή όπου συνδυάζει το φυσικό κάλλος με μια σειρά ειδικών θεματικών δραστηριοτήτων (αγροτουριστικές, πολιτιστικές κ.ά.). Θα κατασκευαστεί υποδομή σε μια περιοχή όπου δεν υπάρχουν αντίστοιχες ξενοδοχειακές μονάδες. Θα δημιουργηθούν συνεργίες με την τοπική οικονομία που θα συμβάλλουν στη συνολική ανάπτυξη και αναβάθμιση της περιοχής.

Η ξενοδοχειακή μονάδα για να επιτύχει τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, θα χρησιμοποιήσει πολιτικές όπως:

- ✦ Η φιλοξενία σε ένα περιβάλλον λιτό με τοπικό χαρακτήρα, με όλες τις απαραίτητες ανέσεις αλλά χωρίς πολυτελείς εξάρσεις. Η φιλοξενία σε ένα περιβάλλον λιτό με τοπικό χαρακτήρα, με όλες τις απαραίτητες ανέσεις.
- ✦ Απόκτηση πιστοποίησης ΕΛΟΤ 1417 (για τον αγροτουρισμό), HACCP έτσι ώστε, ο καταναλωτής να είναι σίγουρος τόσο για την ποιότητα του προϊόντος ή των υπηρεσιών που του παρέχονται, όσο και για τον έλεγχο που έχει πραγματοποιηθεί στην πιστοποιημένη επιχείρηση. Είναι επίσης, ένας τρόπος διαχωρισμού, της εν λόγω μονάδας αγροτουρισμού, να διαχωρίσει το προϊόν και την ταυτότητά της από τις υπόλοιπες επιχειρήσεις μαζικού τουρισμού.
- ✦ Διαφήμιση ως μέσο προβολής και απόκτησης φήμης, αρχικά μέσω του διαδικτύου και εκτύπωση μπροσούρων και ενημερωτικών εντύπων και αργότερα μέσω των Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης.
- ✦ Δημιουργία ιστοσελίδας στο διαδίκτυο ως μέσο ηλεκτρονικής πληροφόρησης, που θα προσφέρει παράλληλα τη δυνατότητα πραγματοποίησης ηλεκτρονικών κρατήσεων.
- ✦ Δραστηριότητες που να φέρνουν τον επισκέπτη σε επαφή με τη φύση και το περιβάλλον, με τις αγροτικές εργασίες. Διαδρομές σε περιπατητικά μονοπάτια, επισκέψεις σε παλιές εκκλησίες, ναούς, μοναστήρια (Μονή Ζερμπίτσας, Χρύσαφα, μοναστήρι της Γόλας, κ.ά.). Παράλληλα, η ορεινή περιοχή του Ταυγέτου προσφέρεται και για άλλες δραστηριότητες όπως, ορειβατική ποδηλασία και καταβάσεις στις μεγάλες χαράδρες της δυτικής πλευράς (Βυρός, Ρίντομο, Φαράγγι Κασκάραγας, Φαράγγι Ανακώλου).

- Η ενεργός συμμετοχή του τουρίστα σε ένα σύνολο δραστηριοτήτων : 1. αγροτικές δραστηριότητες (π.χ. περισυλλογή ελιάς, πορτοκαλιών, κάστανων κ.λ.π), 2. οικοτουρισμός (παρατήρηση πουλιών, πανίδας, χλωρίδας, επισκέψεις υγροβιότοπων, κ.λ.π), 3. μαθήματα (π.χ. μαθήματα αργαλειού, ελληνικών χορών, γαστρονομίας, γευσιγνωσία, οινοποιεία, βιολογικά, τοπικά προϊόντα, παραγωγή μελιού κ.λ.π).
- Επαφή και γνωριμία με τα τοπικά αγροτικά προϊόντα κάποια από τα οποία θα μπορέσουν να βρουν στην μονάδα. Στην κουζίνα θα παρασκευάζονται φαγητά από τοπικές συνταγές, φυτικές πρώτες ύλες και ζωικές πρώτες ύλες από την πλούσια κτηνοτροφία της περιοχής. Θα υπάρχει εκθετήριο τοπικών αγροτικών προϊόντων στο χώρο εστίασης.
- Τοπική απασχόληση, ως εργαζόμενοι θα είναι κάτοικοι του οικισμού. Η επιχείρηση λόγω του συνδυασμού των δραστηριοτήτων που επιδιώκει να δημιουργήσει, θα χρειαστεί να καλύψει τις ανάγκες της με εργαζόμενους είτε άνδρες είτε γυναίκες.
- Θα δίνεται η δυνατότητα στον επισκέπτη να παρακολουθήσει από κοντά την διαδικασία συλλογής τοπικών προϊόντων ιδιαίτερης σημασίας (κάστανα, καρύδια).
- Οργάνωση εκδηλώσεων που θα προβάλλουν το τοπικό τουριστικό προϊόν σε συνεργασία με τους τοπικούς φορείς.
- Πραγματοποίηση επαφών και συνεργασία με ορειβατικούς συλλόγους.
- Συνεργασία με τοπικές επιχειρήσεις και χρήση τοπικών πρώτων υλών.
- Άμεση και προσωπική επαφή με τον πελάτη και τον εργαζόμενο στην ξενοδοχειακή μονάδα.

Ένα στοιχείο όμως, που κρίνεται απαραίτητο για μία οποιαδήποτε τύπου ξενοδοχειακή μονάδα και ακόμα περισσότερο για μία παραδοσιακή μονάδα που επιζητά την επαφή με τον πελάτη, είναι η εδραίωση στα πλαίσια της κουλτούρας προσανατολισμένης προς τον άνθρωπο, είτε αυτός είναι ο εργαζόμενος σε αυτήν, είτε ο επισκέπτης.

3.4.1 Ανταγωνισμός

Το αγροτουριστικό κατάλυμα θα εδρεύει στον οικισμό Τόριζα του Δήμου Φάριδος, στο Νομό Λακωνίας. Η περιοχή έχει τα τελευταία χρόνια αρχίσει να αναπτύσσεται τουριστικά, χωρίς ακόμα να έχουν γίνει ιδιαίτερα σημαντικά βήματα, αν συνυπολογιστεί το γεγονός της αυξημένης τουριστικής ζήτησης για καταλύματα στην περιοχή του Ταυγέτου και γενικότερα της Λακωνίας. Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει μεγάλο ιστορικό και τουριστικό ενδιαφέρον καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Οι περισσότερες τουριστικές υποδομές στον

νομό Λακωνίας παρατηρούνται στα παραθαλάσσια μέρη (Γύθειο, Μονεμβασιά), χωρίς όμως αυτό να σημαίνει έλλειψη υποδομών στην ενδοχώρα.

Το μεγαλύτερο μέρος των μονάδων της ευρύτερης περιοχής λειτουργεί με μεμονωμένους τουρίστες, που επιλέγουν οι ίδιοι το κατάλυμα στο οποίο πρόκειται να διαμείνουν, οι δε συμπληρωματικές υπηρεσίες επιλέγονται συνήθως κατά τη διάρκεια της παραμονής στον τόπο του προορισμού. Δεν λείπουν ωστόσο και κάποιες μεγαλύτερες κυρίως μονάδες, που συνεργάζονται με πρακτορεία και τουρίστες οι οποίοι μετακινούνται ομαδικώς, μέσω των τουριστικών πακέτων που διαμορφώνονται από τους εκάστοτε πράκτορες.

Στην Περιφέρεια Πελοποννήσου λειτουργούν συνολικά 512 ξενοδοχειακές μονάδες, εκ των οποίων οι 5.381 κλίνες αντιστοιχούν στην κατηγορία των τεσσάρων αστερών.

Η ομάδα – στόχος της μονάδας, θα είναι άτομα όλων των ηλικιών και των δύο φύλων, Έλληνες και Ξένοι, που αναζητούν την ξεκούραση σε ένα ήρεμο περιβάλλον, σε μια προσπάθεια να αποκοπούν προσωρινά από την αστική τους καθημερινότητα. Άτομα που επιζητούν την επαφή με την φύση, προκειμένου να γνωρίσουν τόσο την αγροτική ζωή όσο και τους αγρότες, τους ντόπιους που θα τους δείξουν ένα διαφορετικό και άγνωστο για πολλούς από αυτούς τρόπο ζωής, που θέλουν να απολαύσουν την αυθεντικότητα της επαρχιακής ζωής, την ανεπιτήδευτη φιλοξενία, την καθαρότητα του τοπίου και την καθαριότητα του περιβάλλοντος, τα παραδοσιακά, σπιτικά εδέσματα. Άτομα που έχουν ήδη γευθεί τους τουριστικούς προορισμούς με την μορφή του μαζικού τουρισμού και κορεσμένοι από το συγκεκριμένο πρότυπο, αναζητούν στον προορισμό μια νέα διάσταση, εντρυφώντας στην πολιτιστική και φυσιολατρική του υπόσταση αλλά και στην δυνατότητα για ανθρώπινη επαφή και επικοινωνία. Τέλος, άτομα μέσου ή υψηλού εισοδηματικού επιπέδου, αφού όπως θα δούμε παρακάτω η μονάδα προσφέρει δωμάτια σε σχετικά υψηλές, αλλά και ενδιάμεσες τιμές και σύμφωνα με στοιχεία που παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα 3.9 ο Νομός Λακωνίας αποτελεί προορισμό περισσότερο εύπορων νοικοκυριών (εκείνων με ετήσιο εισόδημα άνω των 35.000 ευρώ).

Πίνακας 3.9 Αντιστοίχιση ετήσιου εισοδήματος νοικοκυριών στο Νομό Λακωνίας

ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ (ΝΟΜΟΣ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΜΕ ΕΤΗΣΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ				
	Έως 7.500	Από 7.501-15.000	Από 15.001-25.000	Από 25.001-35.000	Άνω των 35.000
ΛΑΚΩΝΙΑ	0,0	5,3	21,8	17,0	55,8

Πηγή : ΕΣΥΕ, ΕΟΠ 2004/2005

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης μας ο τουρισμός περιορίζεται στην πόλη της Σπάρτης και του Μυστρά, και στους οικισμούς Άρνα και Αναβρυτή. Στην Σπάρτη, που απέχει περίπου 11χλμ. από την υπό κατασκευή ξενοδοχειακή εγκατάσταση, υπάρχουν 5 ξενοδοχεία που προσπαθούν να καλύψουν τις ανάγκες του τουρισμού.

Αντίθετα στο Μυστρά λόγω του ιστορικού χαρακτήρα κτισμένη σε θέση μαγευτική και με ωραίο κλίμα, συγκέντρωνε και συγκεντρώνει τους καλοκαιρινούς μήνες πολλούς παραθεριστές. Εκεί υπάρχει μόνο 1 ξενοδοχείο.

Παράλληλα, αναπτυσσόμενη τουριστική δραστηριότητα εμφανίζεται και στους οικισμούς Άρνα και Αναβρυτή, όπου υπάρχουν παλιοί ανακαινισμένοι παραδοσιακοί ξενώνες, οι οποίοι προσφέρουν φιλοξενία που θα ζήλευαν πολλά μεγάλα ξενοδοχεία.

Στον πίνακα που ακολουθεί απεικονίζεται η ξενοδοχειακή δυναμικότητα της ευρύτερης περιοχής:

Πίνακας 3.10 Ξενοδοχειακή δυναμικότητα Σπάρτης και ευρύτερης περιοχής

Ξενοδοχεία Σπάρτης και ευρύτερης περιοχής	Κατηγορία
Μανιάτης	4*
Μενελάϊο	4*
Λήδα	4*
Λακωνία	3*
Διόσκουροι	3*
Απόλλων	2*
Σέσιλ	1*
Πύργος Μυστρά	Παραδοσιακός ξενώνας
Βυζάντιο	4*
Γεωδή (Άρνα Φάριδος)	Παραδοσιακός ξενώνας
Αντάμωμα (Αναβρυτή)	Παραδοσιακός ξενώνας

Στην ευρύτερη τώρα περιοχή του Νομού Λακωνίας, υπάρχουν 9 αγροτουριστικά καταλύματα Α' κατηγορίας, εκ των οποίων τρία είναι στη Νεάπολη, Τρία στο Γύθειο, ένα στη περιοχή της Μάνης, ένα στα Τσίντζινα και ένα στον οικισμό Άρνας στο Δήμο Φάριδος.

Στο σύνολό τους βρίσκονται σε αρκετά μακρινές αποστάσεις από την περιοχή που θα εγκατασταθεί η ξενοδοχειακή μονάδα που μελετάται σε αυτό το επενδυτικό σχέδιο, με μοναδική εξαίρεση αυτού του Δ.Φάριδος.

Στην περιφέρεια Πελοποννήσου συγκεντρώνεται σημαντικό μέρος των τουριστικών υποδομών της χώρας (ξενοδοχείων και δωματίων), σε ποσοστό 6,59%, αλλά όχι ωστόσο των καταλυμάτων υψηλής κατηγορίας των ξενοδοχείων 4 και 5 αστερών. Στην περιοχή δραστηριοποιούνται συνολικά 701 ξενοδοχειακές μονάδες, σε σύνολο 45.247 κλίνες. Στο Νομό Λακωνίας κατά το 2006, δεν λειτουργεί κανένα ξενοδοχείο της κατηγορίας των 5*. Υπάρχουν 12 ξενοδοχεία των 4*, 24 ξενοδοχεία των 3*, 41 ξενοδοχεία των 2* και 14 ξενοδοχεία 1*. Επομένως, δεν παρατηρήθηκε καμία αλλαγή στο ξενοδοχειακό δυναμικό της περιοχής σε σχέση με προηγούμενα έτη, αφού ο αριθμός παραμένει σταθερός.

Αναλυτικά στοιχεία για τη ξενοδοχειακή δραστηριότητα στην Πελοπόννησο, ανά νομό, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα 3.11.

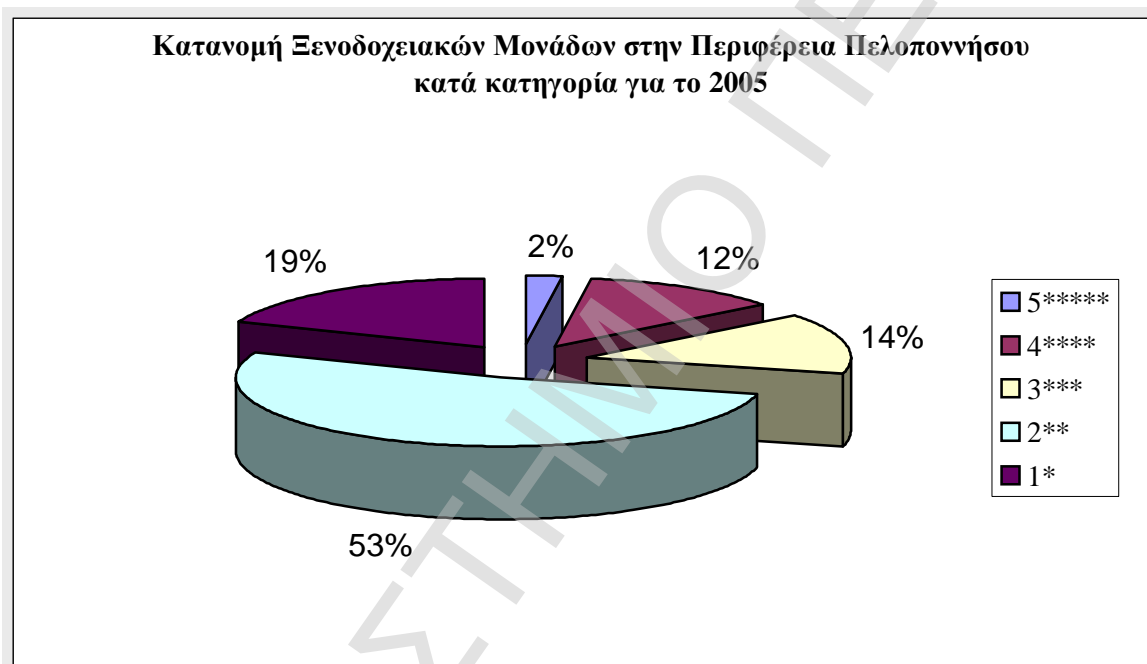
Πίνακας 3.11 : Ξενοδοχειακό δυναμικό ανά νομό και κατά κατηγορία - Έτος 2005

ΠΕΡΙΟΧΗ	5****			4****			3***			2**			1*			ΣΥΝΟΛΟ		
	Ξενοδοχ.	Λομάτια	Κλίνες	Ξενοδοχ.	Λομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Λομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Λομάτια	Κλίνες	Ξενοδοχ	Λομάτια	Κλίνες	Ξενοδ.	Λομάτια	Κλίνες
ΣΥΝΟΛΟ	155	29.140	56.888	944	90.975	173.431	1.712	83.632	159.351	4.496	124.106	233.315	1.729	30.868	59.065	9.036	358.721	682.051
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	9	1.693	3.284	76	4.398	8.484	140	6.651	12.850	364	9.292	17.636	112	1.514	2.993	701	23.548	45.241
ΑΡΓΟΛΙΔΑ	3	151	288	17	1.474	2.846	20	1.567	2.992	72	2.238	4.323	26	369	686	138	5.799	11.133
ΑΡΚΑΔΙΑ	1	10	24	7	57	136	12	258	513	35	702	1.303	16	241	458	71	1.268	2.433
ΑΧΑΪΑ	0	0	0	12	809	1.554	23	1.118	2.146	52	1.339	2.552	12	138	271	99	3.404	6.523
ΗΛΕΙΑ	1	560	1.117	9	831	1.584	12	513	943	43	1.133	2.178	14	203	460	79	3.240	6.283
ΚΟΡΙΝΘΙΑ	3	720	1.358	12	727	1.359	24	1.444	2.810	55	1.463	2.709	14	176	357	108	4.530	8.593
ΛΑΚΩΝΙΑ	0	0	0	12	165	358	24	649	1.269	41	892	1.664	14	179	372	91	1.885	3.663
ΜΕΣΣΗΝΙΑ	1	252	497	7	335	647	25	1.102	2.177	66	1.525	2.907	16	208	389	115	3.422	6.613

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

Όπως προκύπτει από το παρακάτω γράφημα:

- Τα ξενοδοχεία 5***** αποτελούν μόλις το 2% του συνόλου της ξενοδοχειακής υποδομής της Περιφέρειας Πελοποννήσου.
- Τα Ξενοδοχεία 4**** αποτελούν το 12% του συνόλου της ξενοδοχειακής υποδομής.
- Τα Ξενοδοχεία χαμηλής κατηγορίας (3***, 2** και 1*) αποτελούν περίπου το 4/5 (86%) του συνόλου της ξενοδοχειακής υποδομής.



Διάγραμμα 3.2

Από όσα αναφέρθηκαν παραπάνω παρατηρούμε ότι στο σύνολο της Περιφέρειας Πελοποννήσου είναι πολύ μικρό το ποσοστό (12%) των ξενοδοχειακών μονάδων που κατατάσσονται στην κατηγορία των 4* όπως θα είναι η μονάδα που μελετάται. Όπως φαίνεται και από τον πίνακα παρακάτω, όσον αφορά την ετήσια πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων από το 1996 ως το 2002 παρατηρούμε ότι η περιφέρεια Πελοποννήσου παραμένει σταθερή στην πληρότητα των μονάδων της.

Κατά το έτος 2007, προβλέπεται αύξηση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων 4* και 3*, αφού ήδη 16 μονάδες (4 μονάδες 4* και 12 μονάδες 3*) έχουν υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο. Το αυξανόμενο ενδιαφέρον από ιδιώτες για ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων

στην περιοχή είναι εμφανές. Ο ανταγωνισμός θα εντείνεται όλο και περισσότερο, όσο η περιοχή γίνεται επίκεντρο ανάπτυξης.

Πίνακας 3.12 Μέση ετήσια πληρότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων (1996-2002)

Περιφέρειες	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Νότιο Αιγαίο	67,6%	75,1%	78,2%	82,3%	80,8%	80,90%	77,43%
Αττική	47,7%	48,0%	50,9%	47,9%	53,7%	51,14%	49,23%
Κρήτη	64,6%	72,2%	76,7%	82,3%	80,0%	74,91%	76,57%
Κεντρική Μακεδονία	51,7%	58,9%	53,9%	58,6%	60,0%	59,44%	55,78%
Ιόνιοι Νήσοι	60,1%	66,1%	75,7%	76,4%	84,3%	79,72%	82,61%
Πελοπόννησος	37,8%	37,2%	39,9%	37,6%	39,0%	39,78%	37,71%
Στερεά Ελλάδα	34,6%	34,6%	36,7%	34,5%	38,5%	35,37%	38,84%
Θεσσαλία	39,6%	39,5%	41,1%	42,1%	45,3%	44,45%	42,29%
Δυτική Ελλάδα	38,5%	40,3%	44,5%	44,5%	46,6%	44,36%	40,52%
Αν. Μακεδονία & Θράκη	43,6%	46,5%	43,7%	44,2%	48,1%	42,40%	44,96%
Βόρειο Αιγαίο	52,5%	54,2%	54,7%	61,4%	59,5%	57,99%	61,76%
Ήπειρος	43,2%	43,2%	43,9%	43,8%	46,2%	43,09%	37,29%
Δυτική Μακεδονία	39,0%	41,9%	40,8%	36,6%	35,4%	32,85%	31,34%
Σύνολο	54,4%	58,4%	61,1%	63,5%	65,0%	62,74%	61,66%
Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.							

Στον παρακάτω πίνακα 3.13 γίνεται φανερό ότι η Περιφέρεια Πελοποννήσου παρουσιάζει αύξηση αφίξεων αλλοδαπών τουριστών από το 2000 μέχρι το 2001, το 2002 σημειώνεται αρκετά μεγάλη κάμψη της τάξεως 16,6%, ενώ το 2003 ανακάμπτει ξανά στα επίπεδα του 2001.

Πίνακας 3.13 Αφίξεις αλλοδαπών τουριστών στην περιφέρεια Πελοποννήσου

Περιφέρεια	2000	2001	2002	2003	01/00	02/01	03/02
	Πελοπόννησος	929.299	1.023.385	853.118	1.033.539	10,1	-16,6

Μια σημαντική ανάκαμψη των διανυκτερεύσεων ημεδαπών τουριστών της τάξης του 10,6% καταγράφεται το 2003, διαπιστώνοντας παράλληλα ότι η τουριστική κίνηση της περιοχής προέρχεται κυρίως από την εγχώρια αγορά. Τα στοιχεία παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα 3.14.

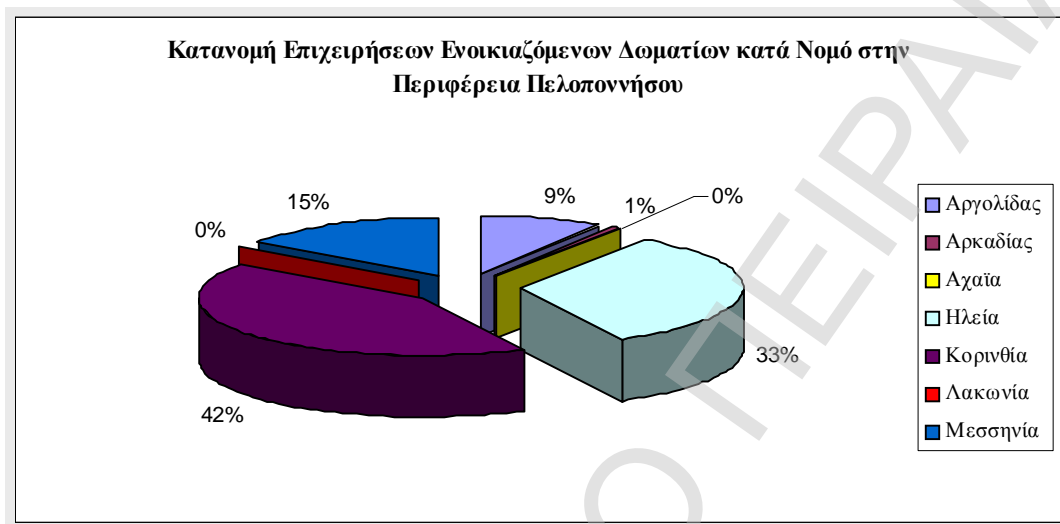
Πίνακας 3.14 Διανυκτερεύσεις ημεδαπών τουριστών στην περιφέρεια Πελοποννήσου

Περιφέρεια	Έτη				Ρυθμός μεταβολής		
	2000	2001	2002	2003	01/0	02/0	03/0
					0	1	2
Πελοπόννησος	1.166.033	1.195.173	1.149.288	1.270.742	2,5	-3,8	10,6

Άμεσοι ανταγωνιστές της μονάδας δεν είναι όλοι όσοι δραστηριοποιούνται στην τουριστική αγορά, στην ευρύτερη Περιφέρεια της Πελοποννήσου, αλλά και ούτε όσοι δρουν σε πιο κοντινές αποστάσεις από την τοποθεσία της εν λόγω ξενοδοχειακής μονάδας. Άμεσοι ανταγωνιστές της είναι οι αγροτουριστικές ξενοδοχειακές μονάδες που δρουν στην περιοχή της ορεινής Λακωνίας, αφού εκείνοι είναι που απευθύνονται στις ίδιες ομάδες – στόχους και δραστηριοποιούνται, έχουν μερίδιο στην ίδια αγορά στην οποία απευθύνεται η εν λόγω ξενοδοχειακή μονάδα.

Στην περιοχή μελέτης μας δεν υφίστανται ξενοδοχειακές μονάδες, παρά μόνο το καταφύγιο του Ταυγέτου στις παρυφές του βουνού το οποίο λειτουργεί όλο το χρόνο και μπορεί να φιλοξενήσει μέχρι και 30 άτομα. Σύμφωνα λοιπόν, με τα παραπάνω ο ανταγωνισμός δεν είναι έντονος, αν όχι μικρός, αν ληφθεί υπόψη ότι οι ενεργές αγροτουριστικές μονάδες στη Λακωνία είναι μόνο εννέα και η πλειοψηφία αυτών βρίσκεται σε παραθαλάσσιες περιοχές και όχι σε ορεινές, προσφέροντας διαφορετικού τύπου υπηρεσίες και δραστηριότητες. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί το γεγονός που επισημαίνεται στον παρακάτω πίνακα και είναι η μη ύπαρξη ενοικιαζόμενων δωματίων στην περιοχή μελέτης,

που ενισχύει ακόμα περισσότερο τον υπάρχον χαμηλό ανταγωνισμό, ακόμα και από υποδομές διαμονής τύπου ενοικιαζόμενων δωματίων.



Διάγραμμα 3.3

Παρ' όλα αυτά ο ανταγωνισμός μέσα στην επόμενη πενταετία προβλέπεται να αυξηθεί σημαντικά, αν αναλογιστεί κανείς το σχέδιο ανάπτυξης που υπάρχει για την περιοχή της Λακωνίας και ακόμα περισσότερο της Σπάρτης. Αυτό αφορά τόσο τους μόνιμους κατοίκους της πόλης, όσο και την προσέλκυση τουριστικών και όχι μόνο επενδύσεων. Τα έργα που είναι σήμερα σε εξέλιξη θα βελτιώσουν κάθε πτυχή του τουριστικού προϊόντος ολόκληρης της περιφέρειας, με στόχο την προσέλκυση στο μέλλον δωδεκάμηνου τουρισμού, την εκμετάλλευση των φυσικών δυνατοτήτων της περιοχής και την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Ο επαναπροσδιορισμός της τουριστικής ανάπτυξης του νομού και οι απαραίτητες δράσεις που απαιτούνται για τη δημιουργία καινοτόμων τουριστικών προϊόντων εκπονούνται από την «Αγροτουριστική Α.Ε.» σε στενή συνεργασία με τους ανθρώπους και τους φορείς του νομού.

Συγκεκριμένα, μερικά από τα έργα θα είναι η ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων, η κατασκευή αίθουσας πολλαπλών χρήσεων, κατασκευή βιολογικών καθαρισμών για την προστασία του περιβάλλοντος, η βελτίωση του οδικού δικτύου, η δημιουργία αεροδρομίου διεθνών πτήσεων. Στις δράσεις αυτές, στρατηγική θέση έχει η αύξηση των ποσοστών επιδοτήσεων ανά περιοχή, μέσω του νέου Αναπτυξιακού Νόμου, για προσέλκυση νέων επενδύσεων.

Έμμεσοι ανταγωνιστές του καταλύματος θα είναι όλες οι ξενοδοχειακές μονάδες που βρίσκονται και λειτουργούν στο νομό Λακωνίας και ακόμα περισσότερο στην Σπάρτη, που είναι και η πιο κοντινή. Ενώ στη Λακωνία υπάρχουν 91 ξενοδοχεία, μόνο 5 εξ' αυτών βρίσκονται στη Σπάρτη και τα υπόλοιπα 6 σε χωριά σε κοντινές αποστάσεις από την Τόριζα. Μπορούμε λοιπόν, να συμπεράνουμε ότι συγκριτικά με την μεγάλη τουριστική ζήτηση και ακόμα περισσότερο την όλο και αυξανόμενη ζήτηση για αγροτουριστικά καταλύματα, αλλά και συγκριτικά με την μεγάλη πληρότητα που σημειώνουν τα καταλύματα της περιοχής, η οποία σε αρκετές περιόδους του χρόνου αγγίζει και το 100%, ο έμμεσος ανταγωνισμός δεν είναι έντονος. Οι δυνατότητες για τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή είναι σημαντικές.

3.5 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑ ΕΣΟΔΑ

Για την πρόβλεψη των οικονομικών μεγεθών επιλέχθηκε ούτε μία ιδιαίτερα αισιόδοξη προσέγγιση, ούτε και μία απαισιόδοξη, αλλά μία μέση, συντηρητική προσέγγιση (optimal scenario). Επίσης, ο υπολογισμός των μεγεθών στηρίχθηκε στις προοπτικές που προσδίδει η περιοχή στην οποία θα δημιουργηθεί η αγροτουριστική ξενοδοχειακή μονάδα. Λαμβάνοντας αυτά υπόψη υπολογίστηκαν τα ετήσια έσοδα της μονάδας όπως φαίνεται παρακάτω.

3.5.1 Έσοδα από διανυκτερεύσεις

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργεί όλο το χρόνο, διαθέτει 14 δωμάτια εκ των οποίων 1 είναι για άτομα με ειδικές ικανότητες (Α.Μ.Ε.Α.) και σύνολο κλινών 31.

Πίνακας 3.15 Δυναμικότητα ξενοδοχειακής μονάδας

Κατηγορία Δωματίων	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Σύνολο Κλινών
Δίχωρο	3	3	9
Μονόχωρο	6	2	12
Δωμάτια	4	2	8
Δωμάτια Α.Μ.Ε.Α.	1	2	2
Σύνολο	14		31

Για το υπολογισμό των εσόδων από τα δωμάτια έχει ληφθεί υπόψη:

A. Ο διαχωρισμός του έτους σε χαμηλή και υψηλή περίοδο (High Season – Low Season) και ανάλογα έχει υπολογισθεί το τίμημα για τη διανυκτέρευση.

Πίνακας 3.16 Τιμολόγηση δωματίων ανά περίοδο

Διάκριση Περιόδων	Μήνες	Κατηγορία Δωματίων – Χρέωση σε €			
		Δίχωρο (3κλινο)	Μονόχωρο (2κλινο)	Δωμάτια (2κλινο)	A.M.E.A.
Χαμηλή	6-9	180	150	120	150
Υψηλή	1-5 & 10-12	210	180	150	180

(Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην τιμή δεν περιλαμβάνεται πρωινό / γεύματα.)

Οι τιμές που αναγράφονται παραπάνω είναι οι FIT τιμές (τιμές πόρτας), στις οποίες συμπεριλαμβάνεται και η συμμετοχή του επισκέπτη - πελάτη σε τυχόν δραστηριότητες, σε μαθήματα και εκδηλώσεις που θα διοργανώνονται από τη μονάδα στα πλαίσια του αγροτουρισμού, σε περιηγήσεις, διαδρομές.

B. Το ποσοστό πληρότητας ανά μήνα και έτος.

Πίνακας 3.17 Ποσοστά προβλεπόμενης πληρότητας

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
Ιανουάριος	32,0%	34,0%	36,0%	38,0%	40,0%
Φεβρουάριος	32,0%	34,0%	36,0%	38,0%	40,0%
Μάρτιος	35,0%	37,0%	39,0%	41,0%	43,0%
Απρίλιος	40,0%	42,0%	44,0%	46,0%	48,0%
Μάιος	52,0%	54,0%	56,0%	58,0%	60,0%
Ιούνιος	28,0%	30,0%	32,0%	34,0%	35,0%
Ιούλιος	28,0%	30,0%	32,0%	34,0%	35,0%
Αύγουστος	28,0%	30,0%	32,0%	34,0%	35,0%
Σεπτέμβριος	28,0%	30,0%	30,0%	32,0%	34,0%

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
Οκτώβριος	32,0%	34,0%	36,0%	38,0%	38,0%
Νοέμβριος	32,0%	34,0%	36,0%	38,0%	38,0%
Δεκέμβριος	40,0%	42,0%	44,0%	46,0%	48,0%

Οι παραπάνω προβλέψεις για την πληρότητα ανά μήνα για το χρονικό διάστημα των πρώτων πέντε ετών λειτουργίας, έγιναν σύμφωνα με απαισιόδοξο σενάριο, έτσι ώστε η επιχείρηση να αντιμετωπίσει όσο το δυνατόν λιγότερες απρόσμενες καταστάσεις.

Συνεπώς τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας αποτυπώνονται στον πίνακα 3.18 που ακολουθεί.

Πίνακας 3.18 Έσοδα από διανυκτερεύσεις

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (ΣΕ €)					
Μήνες	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Ιανουάριος	23.904	25.398	26.892	28.386	29.880
Φεβρουάριος	23.904	25.398	26.892	28.386	29.880
Μάρτιος	26.145	27.639	29.133	30.627	32.121
Απρίλιος	29.880	31.374	32.868	34.362	35.856
Μάιος	38.844	40.338	41.832	43.326	44.820
Ιούνιος	17.388	18.630	19.872	21.114	21.735
Ιούλιος	17.388	18.630	19.872	21.114	21.735
Αύγουστος	17.388	18.630	19.872	21.114	21.735
Σεπτέμβριος	17.388	18.630	18.630	19.872	21.114
Οκτώβριος	23.904	25.398	26.892	28.386	28.386
Νοέμβριος	23.904	25.398	26.892	28.386	28.386
Δεκέμβριος	29.880	31.374	32.868	34.362	35.856
Συνολικά/Έτος	289.917 €	306.837 €	322.515 €	339.435 €	351.504 €

3.5.2 Λοιπά έσοδα

Στην ενότητα αυτή έχουν προσδιορισθεί τα έσοδα της μονάδας από το πρωινό, το εστιατόριο, το μπαρ και τις λοιπές υπηρεσίες όπως, δραστηριότητες, διάφορες κοινωνικές εκδηλώσεις.

A. Έσοδα που προέρχονται από το πρωινό, το εστιατόριο, και το μπαρ.

Για τον υπολογισμό των εσόδων έχει προσδιορισθεί μια μέση τιμή διάθεσης, όπως αυτή παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί καθώς και οι μονάδες πώλησης ανά ενέργεια.

Πίνακας 3.19 Μέση τιμή διάθεσης προσφερόμενων υπηρεσιών

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€
α) Πρωινό	10,0 €
β) Εστιατόριο	25,0 €
γ) Μπαρ, Καφετέρια, κ.λ.π	10,0 €

Γνωρίζοντας το κόστος της κάθε υπηρεσίας (πρωινό, εστιατόριο, μπαρ), υπολογίζουμε αναλυτικά τα έσοδα που προσφέρει η κάθε μία στην μονάδα, ανά έτος.

Όσον αφορά τα έσοδα από το πρωινό διαμορφώνονται ως εξής:

Πίνακας 3.20 Έσοδα από πρωινό

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΠΡΩΙΝΑ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Ιανουάριος	161	214	272	319	370
Φεβρουάριος	161	214	272	319	370
Μάρτιος	176	233	295	344	397
Απρίλιος	202	265	333	386	444

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΠΡΩΙΝΑ					
Μάιος	262	340	423	487	554
Ιούνιος	141	189	242	286	323
Ιούλιος	141	189	242	286	323
Αύγουστος	141	189	242	286	323
Σεπτέμβριος	141	189	227	269	314
Οκτώβριος	161	214	272	319	351
Νοέμβριος	161	214	272	319	351
Δεκέμβριος	202	265	333	386	444
Συνολικά/Έτος	2.051	2.715	3.425	4.007	4.565

Το εστιατόριο της ξενοδοχειακής μονάδας, θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και θα φιλοξενεί τόσο εσωτερικούς, όσο και εξωτερικούς πελάτες. Όσον αφορά λοιπόν, τα έσοδα από το εστιατόριο διαμορφώνονται ως εξής:

Πίνακας 3.21 Έσοδα εστιατορίου

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Ιανουάριος	134	186	242	287	336
Φεβρουάριος	134	186	242	287	336
Μάρτιος	147	202	262	310	361
Απρίλιος	168	229	296	348	403
Μάιος	218	295	376	438	504
Ιούνιος	118	164	215	257	294
Ιούλιος	118	164	215	257	294
Αύγουστος	118	164	215	257	294
Σεπτέμβριος	118	164	202	242	286
Οκτώβριος	134	186	242	287	319
Νοέμβριος	134	186	242	287	319
Δεκέμβριος	168	229	296	348	403
Συνολικά/Έτος	1.709	2.353	3.044	3.606	4.150

Το μπαρ και η καφετέρια θα λειτουργούν, όπως και το εστιατόριο της μονάδας. Άτομα που δεν διαμένουν δηλαδή, στο ξενοδοχείο θα έχουν τη δυνατότητα να επισκεφθούν το μπαρ και την καφετέρια. Όσον αφορά λοιπόν στα έσοδα από το μπαρ και την καφετέρια διαμορφώνονται ως εξής:

Πίνακας 3.22 Πωλήσεις μπαρ και καφετέριας

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ					
Μήνες	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Ιανουάριος	161	186	227	271	319
Φεβρουάριος	161	186	227	271	319
Μάρτιος	176	202	246	293	343
Απρίλιος	202	229	277	328	383
Μάιος	262	295	353	414	479
Ιούνιος	141	164	202	243	279
Ιούλιος	141	164	202	243	279
Αύγουστος	141	164	202	243	279
Σεπτέμβριος	141	164	189	228	271
Οκτώβριος	161	186	227	271	303
Νοέμβριος	161	186	227	271	303
Δεκέμβριος	202	229	277	328	383
Συνολικά/Έτος	2.051	2.353	2.854	3.406	3.942

Συνεπώς τα έσοδα από την παραπάνω κατηγορία διαμορφώνονται ως εξής:

Πίνακας 3.23 Σύνολο εσόδων πρωινού – εστιατορίου – μπαρ

ΈΣΟΔΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Πρωινό	20.513	27.153	34.247	40.068	45.646
Εστιατόριο	20.513	23.533	28.539	34.058	39.421
Μπαρ	42.735	58.832	76.104	90.153	103.740
Σύνολο	83.761	109.517	138.890	164.279	188.807

Β. Έσοδα από λοιπές υπηρεσίες

Για τη διαμόρφωση των εσόδων από λοιπές υπηρεσίες υπολογίσθηκαν ενδεικτικά τρεις κατηγορίες στις οποίες ενδέχεται να προστεθούν και άλλες κατά τη λειτουργία της μονάδας ανάλογα με τη ζήτηση – προτίμηση των πελατών.

Στην παρούσα φάση έχει υπολογισθεί για το πρώτο έτος η φιλοξενία 10 μικρών συνεδρίων και 20 άλλων εκδηλώσεων (όπως, συνεστιάσεις, χοροί συλλόγων) με μια προοδευτική αύξηση για τα επόμενα χρόνια της τάξης του 5%.

Πίνακας 3.24 Έσοδα εκδηλώσεων

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ					(ΣΕ €)
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΣΥΝΕΔΡΙΑ	37.500	41.250	45.375	49.913	54.904
ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ - ΧΟΡΟΙ	12.500	13.750	15.125	16.638	18.301
ΘΕΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ	25.000	26.250	31.500	37.800	45.360
ΣΥΝΟΛΟ	75.000	81.250	92.000	104.350	118.565

Με βάση τα παραπάνω παρατιθέμενα στοιχεία τα συνολικά έσοδα της υπό δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας για την επόμενη πενταετία είναι:

Πίνακας 3.25 Συνολικά έσοδα ξενοδοχειακής μονάδας

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	289.917,0	306.837,0	322.515,0	339.435,0	351.504,0
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ - ΜΠΑΡ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	83.760,6	109.517,1	138.889,8	164.278,8	188.806,8
ΛΟΪΠΑ ΕΣΟΔΑ	75.000,0	81.250,0	92.000,0	104.350,0	118.565,0
ΣΥΝΟΛΟ	448.677,60	497.604,10	553.404,80	608.063,80	658.875,80

Έτσι, σύμφωνα με τους παραπάνω πίνακες και με τον συγκεντρωτικό πίνακα 3.25, τα συνολικά έσοδα της ξενοδοχειακής μονάδας για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της ανέρχονται σε **658.875,80 Ευρώ**.

3.6 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ - ΠΡΟΒΟΛΗΣ

Προκειμένου να υπάρξει μία ανάπτυξη με προοπτικές, ιδιαίτερα στα πλαίσια ενός έντονου σύγχρονου ανταγωνισμού, το ξενοδοχείο προσπαθεί να προχωρήσει σε ακόμη πιο ελκυστικά επίπεδα παροχής υπηρεσιών τα οποία θα ανταποκρίνονται πλήρως στις ανάγκες και των πιο απαιτητικών σύγχρονων πελατών. Ως εκ τούτου, η επιχείρηση προχωρά στην ανάδειξη των παρεχόμενων υπηρεσιών της κάνοντας χρήση των σύγχρονων μέσων προβολής και διαφήμισης (ηλεκτρονικός τύπος, internet, κλπ.), με σκοπό την πιο άμεση και ταχύτερη επαφή με τους πελάτες της.

Στα ετήσια έξοδα μάρκετινγκ της επιχείρησης υπολογίζονται τα έξοδα για την προβολή του καταλύματος στο διαδίκτυο καθώς και οτιδήποτε άλλο χρειαστεί για το σκοπό αυτό. Οι ενέργειες αυτές παρουσιάζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα 3.26.

Πίνακας 3.26 Ενέργειες Μάρκετινγκ

- | |
|-------------------|
| 1) Λογότυπο |
| 2) Business cards |
| 3) Επιστολόχαρτα |
| 4) Φάκελοι |
| 5) Brochure |
| 6) Folder |
| 7) Καταχώρηση |
| 8) Flyer |

9) Σχεδιασμός και ανάπτυξη ιστοσελίδας
Hosting (ανά έτος)
Domain name (ανά διετία)
Τεχνική υποστήριξη (ανά έτος)
Ανάπτυξη συστήματος διαχείρισης περιεχομένου
Σύνδεση με τραπεζικό σύστημα online πωλήσεων
Διαχείριση online διαφημιστικής καμπάνιας (media plan & υλοποίηση)
Κόστος online διαφήμισης

Στο σύνολο τους λοιπόν, τα έξοδα για την προώθηση και διαφήμιση του αγροτουριστικού καταλύματος ανέρχονται σε **7.000 Ευρώ** για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας. Τα επόμενα έτη το κόστος μάρκετινγκ μεταβάλλεται, αφού πολλά από τα παραπάνω ισχύουν για τον πρώτο μόνο χρόνο και ύστερα διαγράφονται, ενώ νέα μπορεί να προστεθούν μέσω ένταξης και υιοθέτησης νέων πολιτικών προβολής.

Απαραίτητη όμως, δεν κρίνεται μόνο η διαφήμιση της ίδιας της ξενοδοχειακής μονάδας και των όσων προσφέρει, αλλά και η προώθηση της περιοχής όπου θα είναι εγκατεστημένη και φυσικά της Σπάρτης, της πιο κοντινής πόλης. Η προβολή αυτής, ιδιαίτερα κατά τη χρονιά που διανύουμε είναι ιδιαίτερα αυξημένη λόγω και της προβολής σχετικού κινηματογραφικού φιλμ για την ιστορία της Σπάρτης.

ΕΙΣΡΟΕΣ ΥΛΙΚΩΝ

4.1 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ

Μία λεπτομερής εκτίμηση για τις αναγκαίες εισροές είναι απαραίτητη. Θα καταγραφούν τόσο η διαθεσιμότητα της τοποθεσίας σε υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, όσο και οι απαιτήσεις της αγροτουριστικής μονάδας από αυτές.

Δίκτυο Δ.Ε.Η.

Πολύ κοντά στο οικόπεδο διέρχεται το δίκτυο μέσης τάσης της Δ.Ε.Η. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα ηλεκτροδοτηθεί από το δίκτυο χαμηλής τάσης της Δ.Ε.Η. (380 V – 50 Hz). Η απαιτούμενη ηλεκτρική ισχύς είναι 30 kVA, ενώ η διαθέσιμη ισχύς από το δίκτυο ανέρχεται σε 250 kVA.

Συνεπώς, καλύπτονται οι ανάγκες ηλεκτροδότησης τόσο κατά τη φάση κατασκευής της ξενοδοχειακής εγκατάστασης (εργοταξιακό ρεύμα), όσο και κατά τη φάση λειτουργίας του.

Ο.Τ.Ε.

Σε απόσταση 100μ. περίπου από το οικόπεδο διέρχεται το εναέριο δίκτυο του Ο.Τ.Ε., από όπου θα γίνει η κάλυψη αναγκών της ξενοδοχειακής μονάδας.

Υδρευση

Η Τόριζα, καθώς και τα άλλα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Φάριδος, υδροδοτούνται με υδρογεωτρήσεις και υδρομαστεύσεις που βρίσκονται στη γύρω περιοχή αυτών. Στον οικισμό «Τόριζα» το νερό συλλέγεται σε δεξαμενή και διανέμεται στο δίκτυο

ύδρευσης του οικισμού. Υπάρχει δημοτικό δίκτυο ύδρευσης το οποίο θα εξυπηρετεί την εγκατάσταση.

Αποχέτευση

Οι οικισμοί που αποτελούν το Δήμο Φάριδος αποχετεύονται αποκλειστικά σε απορροφητικούς κυρίως, και στεγανούς βόθρους.

Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά τη ξενοδοχειακή εγκατάσταση, εντός του γηπέδου θα κατασκευαστεί σύγχρονο αποχετευτικό σύστημα με στεγανό βόθρο κατάλληλο για τις ανάγκες του ξενοδοχείου.

Απορρίμματα

Τα απορρίμματα της ξενοδοχειακής εγκατάστασης θα συλλέγονται με φορτηγό αυτοκίνητο του Δήμου Φάριδος καθημερινά.

Μία εκτίμηση του συνολικού κόστους κοινής ωφέλειας, δίνει τα παρακάτω αποτελέσματα για την πρώτη πενταετία λειτουργίας του ξενοδοχείου.

Πίνακας 4.1 Κόστος Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΔΑΠΑΝΗΣ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Δαπάνες ΔΕΗ, ΟΤΕ, Ύδρευσης	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	20.000	20.800	21.632	22.497	23.397

Από έτος σε έτος οι χρεώσεις του κράτους όσον αφορά στις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας αλλάζουν και γι' αυτό το λόγο τα παραπάνω ποσά μεταβάλλονται με αυξητική τάση.

4.2 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ

Οι προμηθευτές της μονάδας θα είναι κατά βάση τοπικές επιχειρήσεις. Αυτό θα ισχύει τόσο κατά την κατασκευή της, όσο και κατά την λειτουργία της. Βασικοί παράγοντες για την προτίμησης τοπικών προμηθευτών ήταν η προσπάθεια για ελαχιστοποίηση του κόστους, αλλά και του κινδύνου. Επιλέγοντας τοπικούς προμηθευτές:

- Τα έξοδα μετακίνησης και μεταφοράς μειώνονται αισθητά, αφού μειώνονται οι αποστάσεις ανάμεσα στην ξενοδοχειακή μονάδα και στους προμηθευτές.
- Η διεκπεραίωση των παραγγελιών είναι λιγότερο πολύπλοκη, η επικοινωνία είναι πιο άμεση και εύκολη.
- Το κόστος αχρηστεύσεως υλικών μειώνεται.
- Περιορίζεται η πιθανότητα καθυστερημένων παραδόσεων.
- Μειώνεται το κόστος αγοράς αφού, η τιμολόγηση μερικών προϊόντων είναι σχετικά χαμηλότερη συγκριτικά με την τιμολόγηση των ιδίων στην Αθήνα. Αυτό ισχύει κυρίως, για προϊόντα τα οποία κατασκευάζονται και παράγονται στην ευρύτερη περιοχή στην οποία θα εγκατασταθεί το ξενοδοχείο, αλλά και για προϊόντα που μπορεί να μην παράγονται εκεί, αλλά η τιμολόγησή τους είναι φθηνότερη λόγω του ότι τα λειτουργικά έξοδα των προμηθευτών είναι μικρότερα (π.χ. ενοίκια, μισθοί, κ.λ.π.) στην εν λόγω περιοχή.
- Καλλιέργεια καλών σχέσεων μεταξύ επιχείρησης και προμηθευτών, αφού η δημιουργία της μονάδας έρχεται να ευνοήσει την τοπική οικονομία επιλέγοντας τοπικούς προμηθευτές και να αποτελέσει το ξεκίνημα της τουριστικής υποδομής της περιοχής παρέμβασης, σύμφωνα όμως με πρότυπα συμβατά με το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής και με σεβασμό στην τοπική κοινωνία. Αλλά και λόγω του ότι, η επικοινωνία μεταξύ των δύο είναι περισσότερο άμεση.

Θα χρησιμοποιηθούν υλικά τα οποία θα προέρχονται από τοπικές επιχειρήσεις στον τομέα των δομικών υλικών και κατασκευών. Η πέτρα η οποία θα χρησιμοποιηθεί στην επένδυση των όψεων των κτιρίων θα προέρχεται από την παραδοσιακή πέτρα της περιοχής, η οποία χρησιμοποιείται και στην τοπική ιδιαίτερη αρχιτεκτονική.

Θα δημιουργηθούν συνεργασίες και για τη λειτουργία της μονάδας με τοπικές επιχειρήσεις στην προμήθεια τοπικών αγροτικών προϊόντων, όπως λαχανικών, ψωμιού, κτηνοτροφικών προϊόντων, κάστανων, καρυδιών, κ.ά.

4.3 ΈΞΟΔΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ – ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ

Με βάση το ποσοστιαίο κόστος προμήθειας πρώτων και λοιπών υλών, που ισχύει στην αγορά υπολογίσθηκε η δαπάνη της επιχείρησης για την εν λόγω κατηγορία εξόδων. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η προμήθεια των υλικών θα πραγματοποιείται κυρίως από τους τοπικούς παραγωγούς, προβάλλοντας με τον τρόπο αυτό την τοπική παραγωγή και ενισχύοντας την οικονομία της περιοχής.

Πίνακας 4.2 Έξοδα προμήθειας αναλωσίμων – τροφίμων – ποτών ανά μονάδα

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωϊνό	10,0 €	30,0%	3 €
(β) Εστιατόριο	25,0 €	30,0%	8 €
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κλπ	10,0 €	20,0%	2 €

Πίνακας 4.3 Συνολικό κόστος αγοράς αναλωσίμων – τροφίμων – ποτών

ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ (ΣΕ €)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ
(α) Πρωϊνό	6.153,8	8.145,9	10.274,0	12.020,4	13.693,7
(β) Εστιατόριο	6.153,8	7.059,8	8.561,7	10.217,3	11.826,4
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κ.λ.π	8.547,0	11.766,3	15.220,8	18.030,6	20.748,0
ΣΥΝΟΛΟ	20.854,7 €	26.972,0 €	34.056,5 €	40.268,3 €	46.268,0 €

Οι δαπάνες για την αγορά υλικών (αναλωσίμων, τροφίμων και ποτών) αντιστοιχεί σε ποσοστό της τάξεως του 21% του κύκλου εργασιών.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Η αγροτουριστική επιχείρηση θα δημιουργηθεί στον οικισμό «ΤΟΡΙΖΑ» του δημοτικού διαμερίσματος Παλαιοπαναγιάς Λακεδαίμωνος του Δήμου Φάριδος. Ο Δήμος Φάριδος αποτελείται από 12 Δημοτικά Διαμερίσματα. Η έδρα του Δήμου, το Ξηροκάμπι, βρίσκεται 15 χλμ νότια του Δήμου Σπάρτης και 1 χλμ. από την κοινότητα της Παλαιοπαναγιάς. Η περιοχή που καλύπτει ο Δήμος βρίσκεται στο Δυτικό τμήμα του Νομού Λακωνίας και εκτείνεται από τον ποταμό Ευρώτα μέχρι την κορυφογραμμή του Ταυγέτου.

Η Περιφέρεια Πελοποννήσου περιλαμβάνει του Νομούς Αργολίδας, Αρκαδίας, Κορινθίας, Λακωνίας και Μεσσηνίας. Με έδρα την Τρίπολη συγκεντρώνει 5,4% του πληθυσμού και παράγει 5,5% του ΑΕΠ. Στην περιφέρεια παράγεται 11% της αγροτικής παραγωγής της χώρας (3^η μεγαλύτερη συμμετοχή), 9% της μεταποιητικής και 4,3% των υπηρεσιών.

Με πρωτεύουσα τη Σπάρτη, ο νομός Λακωνίας συγκεντρώνει ποσοστό 0,9% του πληθυσμού της χώρας και παράγει 0,6% του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος της. Η Λακωνία βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Πελοποννήσου και καλύπτει έκταση 3.636 χλμ. Κυριαρχεί το ημιορεινό έδαφος, έχει πλούσιους κάμπους και τα δάση καλύπτουν το 5% της επιφάνειας. Βρέχεται από το Μεσσηνιακό και το Λακωνικό κόλπο και από το Μυρτώο και Κρητικό πέλαγος. Σε αυτήν ανήκουν επίσης οι νησίδες Τρίνασος, Γλάρος, Λεπτονήσι, Κασέλλα, Ροδίτσα, Δασκαλειό και το νησί Ελαφώνησος. Ορίζεται από τις οροσειρές του Ταυγέτου στα δυτικά και του Πάρνωνα στα ανατολικά και ανάμεσα τους κυλάει ο ποταμός Ευρώτας. Μεταξύ των απογραφών 1991 και 2001 ο πληθυσμός του νομού αυξήθηκε 4,1% και φτάνει τους 99.637 κατοίκους. Οι 14.084 είναι από τη Σπάρτη και είναι βασικά αγρότες (κατανομή πληθυσμού 67.810 αγροτικός και 31.827 αστικός).

Ο Δήμος Φάριδος εκτείνεται στην καρδιά του κεντρικού ανατολικού Ταυγέτου, ο οποίος προήλθε από την συνένωση 12 Κοινοτήτων. Καταλαμβάνει έκταση 183.700 στρέμματα και αντιπροσωπεύει ποσοστό 5,09% της συνολικής έκτασης του νομού, ο

συνολικός πληθυσμός της περιοχής ανέρχεται σε 5.269 κατοίκους και αντιπροσωπεύει το 5,55% του πληθυσμού του Ν. Λακωνίας. Αξιοθέατα του Δήμου είναι το αρχαίο γεφύρι (χτισμένο το 50 π.Χ.), ο πύργος Λιακάκου, ο μεσαιωνικός οικισμός της Κουμουστάς με πέντε βυζαντινές εκκλησίες, τρεις εκκλησίες στο Ξηροκάμπι, η δασική περιοχή Πενταυλοί συνέχεια του θαυμαστού φαραγγιού Ανακάλου, ο ορεινός οικισμός της Τόριζας και το ορειβατικό καταφύγιο ορμητήριο για την ανάβαση στην κορυφή. Ο Δήμος συνορεύει :

Βόρεια: Δήμο Σπάρτης και Δήμο Θεραπνών

Νότια: Δήμο Σμήνους

Ανατολικά: Δήμο Κροκεών

Δυτικά: Νομό Μεσσηνίας

Ο Δήμος μαζί με τους Δήμους Σπάρτης και Μυστρά έχει υλοποιήσει πρόγραμμα για την "Προστασία - διαχείριση και ήπια τουριστική αξιοποίηση Ταυγέτου", με παρεμβάσεις στη βελτίωση των μονοπατιών και στη δημιουργία κέντρων ενημέρωσης των επισκεπτών.

Αξιόλογη είναι η παραγωγή ελαιόλαδου, στο οποίο είναι αφιερωμένες οι εκδηλώσεις "Ελαιοφορία" που προβάλλουν την ελιά και τον πολιτισμό της. Σε όλα τα χωριά του Δήμου γίνονται πανηγύρια κατά το καλοκαίρι.

Η Σπάρτη, ως πρωτεύουσα νομού, είναι το κέντρο της διοίκησης και διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά μιας σύγχρονης επαρχιακής πόλης, που η βασική της οικονομία στηρίζεται στην αγροτική παραγωγή με την μεταποίηση της και στον τουρισμό. Συγκεντρωτικά τα κύρια χαρακτηριστικά του Νομού Λακωνίας είναι τα εξής:

Πίνακας 5.1 Βασικά Χαρακτηριστικά Ν. Λακωνίας

ΕΚΤΑΣΗ: 3,636 Km ²	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 99.637	ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ: Σπάρτη	
Α.Ε.Π. (2001): 8.481,29€	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ Α.Ε.Π. ΕΛΛΑΔΑΣ: 0,6%		
ΕΡΓΑΤΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ: 36,091			
ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΑΕΠ / ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΙΣ (%):			
	ΑΕΠ	ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	
Πρωτογενής τομέας:	22,50%	47,92%	
Δευτερογενής τομέας:	7,50%	11,22%	
Τριτογενής τομέας:	70,00%	40,86%	
ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΟΙ ΚΛΑΔΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ - ΠΑΡΑΓΟΜΕΝΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ:			
Πρωτογενής τομέας:	Εσπεριδοειδή, γάλα, ελαιόλαδο, τομάτες		
Δευτερογενής τομέας:	Βιομηχανία τροφίμων & ποτών, κατασκευές		
Τριτογενής τομέας:	Τουρισμός (θαλάσσιος, οικολογικός, ορεινός)		

Η χρήση της ευρύτερης περιοχής εγκατάστασης της μονάδας και σε ακτίνα πλέον του ενός χιλιομέτρου είναι οικιστική, αγροτική με παλιά δείγματα καλλιέργειας και δασική. Το οικόπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί η αγροτουριστική ξενοδοχειακή μονάδα είναι συνολικής έκτασης 12.842 ,70 τ.μ.. Η μονάδα θα δημιουργηθεί σε δύο γήπεδα έκτασης το πρώτο είναι 1.394,50 m² και το δεύτερο είναι 11.448,20 m². Το τμήμα εκτάσεως 1.394,50 τ.μ. βρίσκεται εντός ορίων του οικισμού Τόριζας Παλαιοπαναγιάς Δήμου Φάριδος και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, ενώ το τμήμα του οικοπέδου με έκταση 11.448,20 τ.μ. που είναι και αυτό άρτιο και οικοδομήσιμο (εντός ζώνης), βρίσκεται εκτός ορίων οικισμού. Το οικόπεδο σήμερα είναι αγρός χέρσος, ο οποίος έχει μείνει ακαλλιέργητος για πολλά χρόνια. Οι γειτονικές ιδιοκτησίες είναι κυρίως εκτάσεις χέρσες μη καλλιεργούμενες σήμερα. Το οικόπεδο στο οποίο θα εδραιωθεί η εν λόγω δραστηριότητα ανήκει, ήδη, στους ιδιοκτήτες αυτής και έτσι δεν χρειάζονται περαιτέρω έξοδα για την αγορά του. Το κόστος αγοράς του οικοπέδου αυτού σήμερα, ανέρχεται στα 75.000 Ευρώ περίπου.

Όλη η περιοχή του Ταυγέτου, εκτός οικισμών , έχει ενταχθεί στον Εθνικό κατάλογο των περιοχών NATURA 2000. Δεν υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή βιομηχανικές περιοχές, αρχαιολογικοί χώροι ή άλλες τουριστικές εγκαταστάσεις.

5.1.1 Λόγοι - κριτήρια επιλογής τόπου εγκατάστασης

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης του αγροτουριστικού ξενοδοχειακού καταλύματος έγινε με βάση κριτήρια τα οποία αναφέρονται αναλυτικά παρακάτω:

A. Προβλεπόμενη μελλοντική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, ύπαρξη πόλων έλξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού και συγκεκριμένα αγροτουρισμού.

Η τοποθεσία εγκατάστασης της τουριστικής μονάδας λόγω της μοναδικής φύσης που παρουσιάζει αποτελεί πόλο έλξης και ανάπτυξης πολλών δραστηριοτήτων όπως ορειβασία, περίπατοι μονοπατιών, ορειβατική ποδηλασία και λόγω της υποδειγματικής σηματοδότηση των μονοπατιών του βουνού διευκολύνονται ακόμα και οι μη έμπειροι ορεινοί πεζοπόροι. Το τοπίο που διαμορφώνεται από τις εναλλαγές των ορεινών όγκων, δασών, φαραγγιών και χειμάρρων, προσδίδει στην περιοχή ιδιαίτερο φυσικό κάλλος και προσελκύει εναλλακτικές

μορφές τουρισμού που σχετίζονται με το περιβάλλον. Παρακάτω, περιγράφονται αναλυτικά οι τάσεις ανάπτυξης της περιοχής:

✦ Περιπατητικός τουρισμός

Χαρακτηριστικοί είναι οι περίπατοι στη φύση, όπως:

- Διαδρομή Άρνα - Πηγή Αγ. Μαρίνας - Σμήνος Ποταμός - Άγιος Νικόλαος
- Διαδρομή Αναβρυτή – Καταφύγιο Ταυγέτου
- Διαδρομή Καταφύγιο Ταυγέτου – Καστάνη
- Ευρωπαϊκό Μονοπάτι E4:
 - ~ Αναβρυτή - Λακκόματα
 - ~ Μυστράς - Ιερά Μονή Φανερωμένης - Αναβρυτή
 - ~ Καταφύγιο Ταυγέτου – Πενταυλοί
 - ~ Σπάρτη – Μυστράς

✦ Ορειβατική ποδηλασία, αναρρίχηση

Παράλληλα, η ορεινή περιοχή προσφέρεται και για άλλες δραστηριότητες όπως, ορειβατική ποδηλασία (mountain bike), καταβάσεις στις μεγάλες χαράδρες της δυτικής πλευράς (Βυρός, Ρίντομο, Φαράγγι Κασκάραγας, Φαράγγι Ανακόλου). Για τους λάτρεις της αναρρίχησης, στη Λαγκάδα υπάρχει αναρριχητικό πεδίο που περιλαμβάνει τέσσερις μικρές ορθοπλαγιές με διαδρομές αθλητικής αναρρίχησης. Η ανάβαση στην κορυφή του βουνού γίνεται συνήθως από τον οικισμό Τόριζα, την Αναβρυτή, κ.ά.

✦ Θρησκευτικός τουρισμός

Η ημιορεινή περιοχή μελέτης προσελκύει θρησκευτικούς περιηγητές λόγω του μεγάλου ενδιαφέροντος που παρουσιάζουν οι πέντε μονές της περιοχής.

- Η Μονή της Ζέρμπιτσας, αφιερωμένη στην Κοίμηση της Θεοτόκου. Βρίσκεται πάνω σε ένα από τα ανατολικά προβούνια του Ταυγέτου σε υψόμετρο 700, νότια από το Ξηροκάμπι.
- Τα Χρύσαφα σε ύψος 250μ.

- Το Παλαιομονάστηρο. Βρίσκεται στα δυτικά του χωριού Βρονταμάς.
- Η Ιερά μονή των Αγίων Τεσσαράκοντα Μεγαλομαρτύρων βρίσκεται αρκετά κοντά στην πόλη της Σπάρτης, σε μια απόσταση περίπου 20' της ώρας με το αυτοκίνητο.
- Το μοναστήρι της Γόλας. Είναι κτισμένο στην περιοχή της Γόλας στην ομαλή πλευρά του Μύτικα. Βρίσκεται σε υψόμετρο 1.000, σε περιοχή με κλίμα υγιεινό.
- Το εκκλησάκι του Προφήτη Ηλία στην κορυφή του Ταυγέτου (υψόμετρο 2.407μ), με προσκύνημα εκατοντάδων ατόμων, μια τελετή συνεχιζόμενη από αρχαιοτάτων χρόνων.

✦ Πολιτιστικός Τουρισμός

Λόγω της μεγάλης ιστορίας της περιοχής της Σπάρτης, έχουμε έντονη παρουσία του πολιτιστικού τουρισμού. Με τον πολιτιστικό τουρισμό γίνονται προσπάθειες αναβίωσης και προβολής πολλών και διαφορετικών στοιχείων της τοπικής παράδοσης, όπως είναι τα αρχιτεκτονικά μνημεία της υπαίθρου, οι πολιτιστικές εκδηλώσεις, οι βιοτεχνικές παραγωγικές διαδικασίες, η γαστριμαργική παράδοση (φαγητό και κρασί), κ.λ.π. Επιπλέον, επιδιώκεται να συνδεθούν αυτά τα στοιχεία με μια «διαδρομή» στην ιστορία, στον πολιτισμό ή σε ένα δίκτυο που καταγράφει τις διαφορετικές γεωγραφικά περιοχές, οι οποίες έχουν παρόμοιους πόρους και στοιχεία πολιτισμού. Με αυτόν τον τρόπο, η σύγχρονη εκδοχή του πολιτιστικού τουρισμού παρέχει τη δυνατότητα να προβληθεί ουσιαστικότερη και ευρύτερη διάσταση του τοπικού πολιτισμού επιτρέποντας σε πολλές περιοχές να αναπτύξουν προγράμματα που προβάλλουν κάποιο στοιχείο αυτής της παράδοσης.

Μερικά παραδείγματα πολιτιστικού τουρισμού στην περιοχής μελέτης μας αποτελούν:

- Αξιοθέατα: η παλιά πόλη του Μυστρά.
- Το Μουσείο της Ελιάς και του Ελληνικού λαδιού: Ένα μουσείο που εντυπωσιάζει με την αρχιτεκτονική του, την εκθεσιακή του παρουσίαση, το περιεχόμενο και την αισθητική του. Βραβεύτηκε από το Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής ως ένα από τα καλύτερα και αρτιότερα κτίρια της τελευταίας πενταετίας στην Ελλάδα επιβεβαιώνοντας με αυτόν τον τρόπο την ποιότητά του τόσο ως κτίριο όσο και ως Μουσείο, ποιότητες τις οποίες άμεσα αντιλαμβάνεται ο κάθε επισκέπτης.
- Πολιτιστικές εκδηλώσεις από το Σαϊνοπούλειο Αμφιθέατρο.
- Γιορτή του Κάστανου στην Άρνα κάθε τελευταίο Σαββατοκύριακο του Οκτώβρη.

- Επίσκεψη σε μουσεία (Αρχαιολογικό Μουσείο Σπάρτης, Δημόσια κεντρική Βιβλιοθήκη - Αρχείο Νικηφόρου Βρεττάκου, Κουμαντάρειος Πινακοθήκη, Μουσείο Εκκλησιαστικής Τέχνης Σπάρτης, Βοτανικό και Γεωλογικό μουσείο Ταυγέτου, Μουσείο Μυστρά).

B. Πρόγραμμα ανάπτυξης αγροτικού χώρου Ταυγέτου.

Οι Δήμοι που εντάχθηκαν στο πρόγραμμα και αποτελούν την περιοχή παρέμβασης του Ταυγέτου είναι οι Δήμοι Λεύκτρου και Αβίας από την Μεσσηνία, και οι **Δήμοι Φάριδος, Σμήνου, Μιστρά και Πελλάνας** από την Λακωνία. Το συγκεκριμένο πρόγραμμα αποτελείται από 14 Μέτρα και το σύνολο του προϋπολογισμού του φτάνει τα 198,3 δις. Σε 6 από τα μέτρα αυτά τελικοί δικαιούχοι είναι οι Δήμοι και το συνολικό ύψος του προϋπολογισμού αυτών των μέτρων φτάνει τα 51 δις. Στα μέτρα αυτά μπορούν να ενταχθούν έργα που αφορούν:

- ✦ Έγχειρες βελτιώσεις.
- ✦ Ενθάρρυνση των τουριστικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, ύψους περίπου 42,6 δις.
- ✦ Βασικές υπηρεσίες για την αγροτική οικονομία και τον πληθυσμό.
- ✦ Ανακαίνιση και ανάπτυξη χωριών καθώς και προστασία της αγροτικής κληρονομιάς.
- ✦ Διαχείριση υδάτινων πόρων.
- ✦ Ανάπτυξη και βελτίωση της υποδομής.
- ✦ Προστασία του περιβάλλοντος, δασοκομία και διατήρηση του τοπίου.

Είναι εμφανές το ενδιαφέρον της Πολιτείας για την αναβάθμιση της περιοχής του Ταυγέτου, κάτι το οποίο είναι ιδιαίτερα ευνοϊκό για μία τουριστική μονάδα που θα εγκατασταθεί στην περιοχή αυτή. Επίσης, στο Ταυγέτο έχει ήδη εφαρμοσθεί το πρόγραμμα "*Προστασία - Διαχείριση και ήπια τουριστική αξιοποίηση του Ταυγέτου*". Το έργο εντάχθηκε στο "Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλον - ΕΠΠΕΡ" και συγχρηματοδοτήθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης) Β' ΚΠΣ.

Γ. Το οδικό δίκτυο της περιοχής και κατά πόσο αυτό εξυπηρετεί την ξενοδοχειακή μονάδα.

Στο Νομό Λακωνίας αναπτύσσεται:

- ✦ Το οδικό δίκτυο Τρίπολης – Σπάρτης
- ✦ Το Εθνικό δίκτυο Σπάρτη – Μονεμβάσια – Γύθειο – Αρέοπολη
- ✦ Κόρινθος-Τρίπολη-Καλαμάτα και Λεύκτρου – Σπάρτης

Η Τόριζα συνδέεται με το Εθνικό δίκτυο Σπάρτης – Γυθείου διαμέσω της Παλαιοπαναγιάς με επαρχιακή οδό και απέχει από τη διασταύρωση περίπου 3 χλμ. και από την Παλαιοπαναγιά με δημοτική οδό περίπου 4 χλμ. Ο δρόμος είναι ασφαλτοστρωμένος και σε καλή κατάσταση.

Επί του τμήματος του οικοπέδου που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού υπάρχει δημοτική οδός (μη ασφαλτοστρωμένη) που είναι και το πρόσωπο του οικοπέδου στο δρόμο αυτό και απέχει από τον κεντρικό δρόμο του οικισμού (ασφαλτοστρωμένος) 160 μέτρα (η δημοτική οδός θα ασφαλτοστρωθεί λίαν συντόμως από το Δήμο). Η δημοτική οδός που διέρχεται μπροστά από το οικόπεδο οδηγεί στο κέντρο του οικισμού. Το υπάρχον οδικό δίκτυο μπορεί να εξυπηρετήσει με μεγάλη άνεση την τουριστική εγκατάσταση.

Η θαλάσσια σύνδεση του Νομού Λακωνίας, γίνεται μέσω των λιμανιών Γυθείου Νεάπολης και Μονεμβάσιας.

Δ. Ύπαρξη και προσφορά εργατικού δυναμικού στην περιοχή.

Στο νομό αυτό οι περισσότεροι κάτοικοι ασχολούνται με την αγροτική καλλιέργεια και την παραγωγή αγροτικών προϊόντων, με πιο συνηθισμένα το πορτοκάλι, την ελιά και το λάδι, είτε ως κύρια πηγή εισοδήματος είτε ως δευτερεύουσα. Αρκετοί κάτοικοι ασχολούνται με την κτηνοτροφία. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού, μέχρι τα τελευταία έτη κυρίως του καλοκαιρινού τουρισμού. Ειδικότερα, καταγράφεται μια σοβαρή προσπάθεια στην κατεύθυνση της δραστηριοποίησης των Λάκωνων κυρίως, στον τομέα του τουρισμού.

Ένα στοιχείο που χαρακτηρίζει τις συνθήκες εργασίας του πληθυσμού της περιοχής, είναι η πολυαπασχόληση. Η ανάγκη δεύτερης απασχόλησης για λόγους κατ' εξοχήν οικονομικούς.

Αναφορικά με την εξέλιξη της ανεργίας στην Περιφέρεια, παρατηρείται η συνεχής αύξηση της, λαμβάνοντας τη μεγαλύτερη τιμή το 2000 που είναι 9,3%, ενώ έκτοτε μειώνεται για να διαμορφωθεί στο 7,2% το 2002 και 9,1 το 2004 ακολουθώντας τη διακύμανση της ανεργίας σε επίπεδο χώρας, αν και τα ποσοστά ανεργίας στην Περιφέρεια διατηρούνται

διαχρονικά χαμηλότερα σε σύγκριση με αυτά της χώρας. Από το 1995 μέχρι και το 1999 το ποσοστό ανεργίας στην Περιφέρεια ήταν χαμηλότερο από αυτό της Ε.Ε., ενώ το 2000 διαμορφώνονται στα ίδια περίπου επίπεδα. Το έτος 2001 το ποσοστό ανεργίας στην Ε.Ε. βρίσκεται στο 7,55%, έναντι 8,1% της Περιφέρειας.

Ενθαρρυντικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι το ποσοστό των ανειδίκευτων μειώθηκε από 8% το 1997 σε 3,67% το 2002, ποσοστό χαμηλότερο πλέον από αυτό της Χώρας όπου αποτελούν το 4,2% του εργατικού δυναμικού.

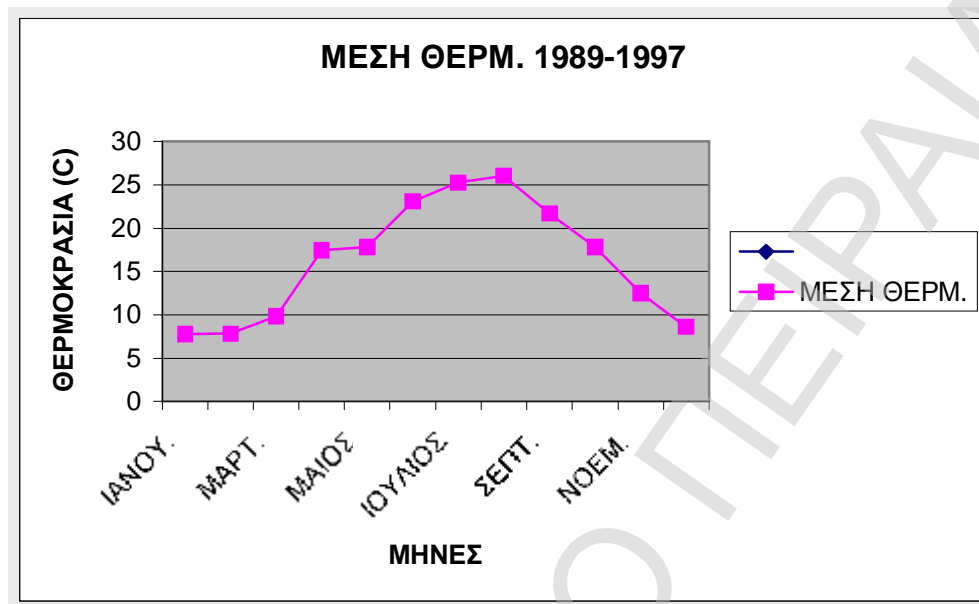
Η ξενοδοχειακή μονάδα αρχικά θα απασχολεί περίπου 6 μισθωτούς μόνιμης απασχόληση, περίπου 2 άτομα θα απασχολούνται εποχιακά ανάλογα με τις ανάγκες που προκύπτουν, ενώ μπορεί να προσληφθεί και έκτακτο προσωπικό (2 άτομα), αν θεωρηθεί απαραίτητο. Η προσφορά εργατικού δυναμικού, με κατάρτιση στο χώρο ή μη, στην περιοχή μελέτης είναι μεγάλη, ενώ παράλληλα υπάρχει μεγάλη ζήτηση για εποχιακή εργασία από άτομα νέας ηλικίας που βρίσκονται στην περιοχή για την περάτωση των σπουδών τους (η Σπάρτη διαθέτει τρία τμήματα προπτυχιακών σπουδών). Επομένως, εκτιμάται ότι οι ανάγκες της επιχείρησης μπορούν να καλυφθούν.

Ε. Επικρατούσες κλιματολογικές συνθήκες στην περιοχή καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Το κλίμα της περιοχής είναι καθαρά μεσογειακό και ποικίλλει κατά περιοχές με γλυκούς χειμώνες, αλλά και χιόνια στα ορεινά. Τα καλοκαίρια είναι ήπια και δροσερά όπως και το φθινόπωρο, η άνοιξη χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα ήπια καιρικά φαινόμενα, κυρίως ηλιοφάνεια. Τα ακραία καιρικά φαινόμενα στην περιοχή σπανίζουν. Βροχερότεροι μήνες είναι οι : Νοέμβριος και Δεκέμβριος ενώ, ο ξηρότερος μήνας από πλευράς βροχής είναι ο Αύγουστος. Από πλευράς θερμοκρασίας θερμότερος μήνας είναι ο Αύγουστος με μέση θερμοκρασία 26,1 C ενώ ψυχρότεροι μήνες είναι ο Ιανουάριος και ο Φεβρουάριος με θερμοκρασίες 7,74 C & 7,79 C αντίστοιχα. Η μέση θερμοκρασία κατά μήνα όσον αφορά στην τελευταία δεκαετία παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα. Αναφορικά με τους ανέμους, συχνότεροι είναι οι νότιοι, αν και το καλοκαίρι επικρατούν βόρειοι άνεμοι, οι γνωστοί με το όνομα “ετήσιοι”, τα μελέμια δηλαδή. Χαρακτηριστικοί είναι και οι “καθοδικοί άνεμοι”, ένα φαινόμενο που εμφανίζεται στην οροσειρά του Ταυγέτου, όπου οι άνεμοι αυτοί εφορμούν κάθετα στην πεδιάδα της Σπάρτης.

Στο παρελθόν, οι βροχοπτώσεις ήταν σημαντικές, ενώ τα έτη 1989 και 1990 μειώθηκαν αρκετά. Τα τελευταία χρόνια παρουσιάζουν σχετική αύξηση, με θετική επίδραση

κυρίως στις καλλιέργειες. Χαρακτηριστικό του νομού αποτελεί η ύπαρξη μεγάλου αριθμού μικροκλιμάτων, τα οποία επιτρέπουν την καλλιέργεια μεγάλης ποικιλίας προϊόντων.



Διάγραμμα 5.1 Κλιματολογικές συνθήκες Νομού Λακωνίας

Οι επικρατούσες κλιματολογικές συνθήκες ευνοούν τόσο την ανέγερση της μονάδας όσο και την χωρίς δυσκολίες και απρόβλεπτα λειτουργία της και την καθιστούν εύκολα προσεγγίσιμη για τον επισκέπτη. Οι άριστες κλιματολογικές συνθήκες του νομού επιτρέπουν την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, καθώς και άλλων δραστηριοτήτων καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Ο Ταΰγετος είναι αναμφισβήτητα μία από τις ιδανικότερες τοποθεσίες για να αναπτύξει κανείς αγροτουριστική δραστηριότητα. Υπάρχει πρόσφορο έδαφος για επιχειρηματική δραστηριότητα, στην περίπτωση μόνο που αυτή δεν προσβάλλει, δεν παρεμποδίζει και δεν καταστρέφει το φυσικό περιβάλλον, τον τρόπο ζωής της τοπικής κοινωνίας και φυσικά την αρχιτεκτονική του τοπίου. Όποιος επιθυμεί να έρθει σε επαφή με τη φύση, τη ζωή σε αυτήν, την τοπική γαστρονομία, ή τις αγροτικές ασχολίες, μπορεί να επισκεφθεί τη Λακωνική ύπαιθρο.

Τέλος, στην περιοχή εγκατάστασης του έργου αλλά και στην άμεση γειτονία του (όρια οικισμού Τόριζας), δεν υπάρχουν πηγές ρύπανσης. Άλλωστε η μόνη δραστηριότητα είναι η οικιστική.

Λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη όλα τα παραπάνω, αλλά και όσα αναφέρθηκαν σε προηγούμενα κεφάλαια (υπάρχουσα κατάσταση υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, διαχείριση απορριμμάτων, αποχετευτικό σύστημα), η ανέγερση της αγροτουριστικής μονάδας δεν θα μπορούσε παρά να πραγματοποιηθεί σε μία τέτοια περιοχή, όπου οι συνθήκες είναι ευνοϊκές. Τόσο οι τοπικές αρχές, όσο και η πολιτεία και η τοπική κοινωνία φαίνονται πρόθυμοι και διατεθειμένοι να εντάξουν μέτρα προκειμένου να αυξηθεί η τουριστική κίνηση στην περιοχή και προκειμένου να έλξουν τουριστικές επενδύσεις. Ο Νομός Λακωνίας συγκεντρώνει τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, ιδιαίτερα στους τομείς του πολιτιστικού τουρισμού, του αγροτουρισμού, του αθλητικού τουρισμού.

5.2 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

5.2.1 Παραγωγικές δραστηριότητες

Γεωργία

Η γεωργία - κτηνοτροφία και η αλιεία αποτελούν βασικούς κλάδους ανάπτυξης στο Νομό Λακωνίας. Λόγω των ιδιαίτερων εδαφολογικών και κλιματολογικών συνθηκών της ευρύτερης περιοχής - εδάφη ασβεστολιθικά, επικλινή, οριακής γονιμότητας - επικρατεί κυρίως, η δενδροκαλλιέργεια και συγκεκριμένα η καλλιέργεια ελιάς (λαδολιάς, καλαμών) καρυδιάς και καστανιάς. Υπάρχει επίσης, καλλιέργεια πατάτας, σιτηρών, αμπελιού, συκιές κ.λ.π. Στην άμεση περιοχή της μελέτης κυριαρχεί η καλλιέργεια ελιάς και μονοετών καλλιεργειών.

Κτηνοτροφία

Η πλούσια χλωρίδα και πανίδα της περιοχής της ευνοεί την ανάπτυξή της. Υπολογίζεται ότι εκτρεφόμενα μελισσοσμήνη ανέρχονται περίπου σε 1.700 και αφορούν 35 εκμεταλλεύσεις. Η κτηνοτροφία παρουσιάζει προβλήματα λόγω, των σοβαρών προβλημάτων διάθεσης των κτηνοτροφικών προϊόντων καθώς και του υψηλού κόστους παραγωγής και της έλλειψη οργανωμένων, μέχρι τώρα, δράσεων στον χώρο αυτό. Κτηνοτροφικές μονάδες δεν εντοπίζονται στην περιοχή αναφοράς.

Δασικός πλούτος

Τα δάση καταλαμβάνουν ποσοστό 18,78 % της συνολικής έκτασης του δήμου. Σε αυτά απαντώνται δασικά είδη όπως Μαύρη Πεύκη, Κεφαληνιακής Ελάτης, Άρκευθου, Πλάτανου, Κέδρου και Δρυς. Από τα εν λόγω δάση έχουμε μικρή παραγωγή βιομηχανικής ξυλείας και παραγωγή καυσοξύλων.

Παραγωγικά δάση ή παραγωγικές δασικές εκτάσεις στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν ώστε να αποτελούν αντικείμενο οικονομικής εκμετάλλευσης

5.2.2 Φυσικά οικοσυστήματα

Χερσαία Οικοσυστήματα

Στην ευρύτερη περιοχή από την εξεταζόμενη έκταση κυριαρχούν αγροοικοσυστήματα ετήσιων καλλιεργειών και καλλιεργειών καρυδιάς, καστανιάς καθώς και δασικές εκτάσεις. Στην περιοχή δεν εμφανίζεται κάποιο οικοσύστημα που να χρήζει ιδιαίτερης προστασίας.

Υδάτινα οικοσυστήματα

Στην περιοχή αναφέρονται οι χείμαρροι Βαρβάρας ρέμα και Μαγγανιάρης με εποχιακή απορροή, που δεν επηρεάζονται από το συγκρότημα. Γύρω από την ιδιοκτησία υπάρχουν μόνο αγροτικές και δασικές εκτάσεις.

5.2.2.1 Χλωρίδα

Οι μέχρι τώρα μελέτες έχουν ερευνήσει και καταγράψει περισσότερα από 5000 είδη φυτών, από τα οποία 2.480 είδη έχουν καταγραφεί στα Πελοποννησιακά βουνά. Από αυτά τα τριάντα τρία (33) είναι ενδημικά του βουνού και πάνω από 100 της Ελλάδος. Η πλούσια αυτή χλωρίδα αποδεικνύει την μοναδικότητα του βουνού εάν το συγκρίνουμε π.χ. με τις 'Αλπεις και το ενδημικό φυτό «εντελβιάς», ένα και μοναδικό.

Η ζώνη που εκτείνεται στην περιοχή ενδιαφέροντος και μέχρι υψομέτρου 1000 μέτρων περίπου, είναι η Παραμεσογειακή ζώνη βλάστησης (*Quercetallia rubescentis*) η οποία είναι μια ζώνη ξηρόφιλη με φυλλοβόλα - πλατύφυλλα κυρίως.

Υποζώνη της πιο πάνω, είναι η *Quercion cocciferae* με χαρακτηριστικά είδη τα: *Quercus coccifera*, *olea oleaster*, *Calycotome villosa*, *Pistacia lentiscus*, *smilax aspera*.

Ανωθεν της ζώνης αυτής συναντάμε τη ζώνη ορεινών μεσογειακών κωνοφόρων (η ζώνη δασών οξιάς και ελάτης: *Fagetalia*). Υποζώνη αυτής είναι η *Abietion cephalonica* με χαρακτηριστικά είδη τα: *Abies cephalonica*, *Juniperus sp*, *Crataegus heldreichii*, *Rosa sp*.

- ✦ Τα φυτικά είδη που κυριαρχούν στην ευρύτερη περιοχή του έργου μέχρι υψόμετρο 700-1000 μέτρων είναι:

<i>Fraxinus rotoundifolia</i>	Μέλεγος
<i>Pistacia terebinthus</i>	Κοκκορεβυθιά
<i>Cercis siliquastrum</i>	Μαμουκαλιά
<i>Spartium junceum</i>	Σπάρτο
<i>Inula viscosa</i>	Κονυζιά
<i>Cistus salviaefolius</i>	Κουνούκλα
<i>Arbutus unedo</i>	Κουμαριά
<i>Erica arborea</i>	Ρειχιά
<i>Erica verticillata</i>	Τσάρο
<i>Pirus amygdaliformis</i>	Γκοριτσά
<i>Genista acanthoglada</i>	Αφάνα
<i>Ficus carica</i>	Συκιά
<i>Hedera helix</i>	Κισσός
<i>Smilax aspera</i>	Αρκουδόβατο
<i>Calycotome villosa</i>	Ασπάλαθος
<i>Olea oleaster</i>	Ελιά
<i>Quercus coccifera</i>	Πουρνάρι
<i>Quercus aegilops</i>	Δρυς
<i>Phillyrea media</i>	Γλαντινιά (Φυλλίκι)
<i>Acer creticum</i>	Σφενδάμι
<i>Pistacia lentiscus</i>	Σκοίνο
<i>Paliurus aculeatus</i>	Παλιούρι

- ✦ Σε υγρότερες θέσεις (όχθες ρεμάτων, κλπ.) έχουμε μια πιο υδρόφιλη βλάστηση με κυριότερους εκπρόσωπους:

Ασημόλευκο

Ιτιά

Πλάτανος

Λυγαριά

Καλάμι

Βάτος

Πικροδάφνη

- ✦ Σε υψόμετρο μεγαλύτερο των 800 μέτρων συναντάμε βλάστηση ορεινών κωνοφόρων με κυριότερους εκπροσώπους:

Rinus nigra

Abies cephalonica

Juniperus sp

Μακρόπευκο

Έλατο

Κέδρος

5.2.2.2 Πανίδα

Η πανίδα του Ταυγέτου σήμερα αποτελείται από χαρακτηριστικά είδη ημιορεινής και ορεινής ηπειρωτικής Ελλάδος. Οι σημαντικότεροι εκπρόσωποι της ευρύτερης περιοχής είναι:

- ✦ Πανίδα θηλαστικών

Erinaceus concolor

Vulpes vulpes

Meles meles

Martes foina

Mustela nivalis

Lutra lutra

Lepus europaeus

Glis glis

σκαντζόχοιρος

αλεπού

ασβός

κουνάβι

νυφίτσα

ενυδρίδα

λαγός

πελέκι

Rattus rattus

ποντικός

✦ Πανίδα αμφιβίων-ερπετών

Bufo bufo

μπράσκα

Hyla arborea

δεντροβάτραχος

Rana graeca

βάτραχος

Testudo marginata

Χελώνα (κρασπεδωτή)

Cyrtodactylus kotschy

σαμιαμίδι

Lacerta trilineata

σαύρα πράσινη

Podarcis taurika

σαύρα

Podarcis muralis

σαύρα

Podarcis peloponnesiaca

σαύρα

Anguis fragilis

κονάκι

Typhlops vermicularis

τυφλίτης

Malpolon monspessulanus

σαπίτης

Coluber najadum

σαΐτα

Elaphis situla

σπιτόφιδο

Elaphis quatuorlineata

δεντρογαλιά

Natrix natrix

νερόφιδο

Vipera ammodytes

οχιά

✦ Πτηνοπανίδα

Buteo buteo

Γερακώνα

Falco naumanni

Κιρκινέζι

Falco peregrinus

Πετρίτης

Corvus corone cornix

Κουρούνα

Garrulus glandarius

Κίσσα

Alectoris graeca

Πέρδικα

Strix aluco

Χουχουλιός

Otus scops

Γκιώνης

Bubo bubo

Μπούφος

Urupa erops	Τσαλαπετεινός
Lyscinia megarhynchos	Αηδόνι
Turdus merula	Κότσυφας
Passer domesticus	Σπουργίτι

Το συγκεκριμένο έργο δεν πρόκειται να προκαλέσει επιβάρυνση στην πανίδα της περιοχής γιατί η συγκεκριμένη περιοχή δεν αποτελεί χώρο διαμονής σπανίων ενδημικών ειδών (πτηνών και ζώων).

5.2.3 Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Κατά την κατασκευή:

Η κυριότερη εκπομπή αερίων αποβλήτων κατά την διάρκεια της κατασκευής (ιδιαίτερα των εκσκαφών), θα είναι εκπομπή σκόνης στα συνήθη επίπεδα όπως, για κάθε κτιριακό έργο που δημιουργείται, από τις εκσκαφές και τις χωματουργικές εργασίες. Επισημαίνεται βέβαια, ότι οι εργασίες των εκσκαφών και των αποθέσεων πρόκειται να έχουν μικρή περίοδο λειτουργίας. Επίσης, τα καυσαέρια που θα προκληθούν από τη χρήση των μηχανημάτων κατά τη φάση κατασκευής θα είναι περιοδικά και σε μικρές ποσότητες ώστε δεν θα δημιουργήσουν οχλήσεις στον περιβάλλοντα χώρο. Κατά την κατασκευή της εγκατάστασης μπορεί να παρατηρηθεί αύξηση των επιπέδων θορύβου προκαλούμενη από τα μηχανήματα κατασκευής. Τέλος, τα απορρίμματα που θα παράγονται κατά την κατασκευή θα συλλέγονται με ευθύνη του Δήμου Φάριδος.

Η ξενοδοχειακή μονάδα περιλαμβάνει κτίρια με συνολική κάλυψη στο έδαφος 585,26 m² σε οικόπεδο 12.842,70 m², ήτοι περίπου μικρότερο από το 5% της έκτασης των οικοπέδων. Το ανάγλυφο της περιοχής όπου θα γίνουν τα κτήρια δεν έχει έντονες κλίσεις, οπότε και δεν θα έχουμε σημαντικές εκσκαφές. Έτσι, το έργο δεν δημιουργεί κανένα πρόβλημα σε σχέση με τα ανωτέρω.

Κατά τη λειτουργία:

Κατά τη λειτουργία της εγκατάστασης η κίνηση των οχημάτων προς και από τις

θέσεις στάθμευσης θεωρείται πολύ μικρή. Συνεπώς οι εκπομπές αερίων ρύπων από τα καυσαέρια των αυτοκινήτων, θεωρούνται ασήμαντες. Κατά την διάρκεια της λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, αλλοίωση του καθαρού αέρα θα μπορούσε να προέλθει από την εκπομπή αερίων αποβλήτων που θα προέρχονταν από την λειτουργία λεβήτων για την θέρμανση χώρων και νερού χρήσης και από εστίες έψησης και παραγωγής φαγητού εστιατορίου εντός του συγκροτήματος. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι καυστήρες τελευταίας τεχνολογίας παρουσιάζουν πολύ μικρές εκπομπές καυσαερίων.

Η κίνηση των οχημάτων από ή προς την εγκατάσταση είναι πολύ μικρή, έτσι ώστε δεν αναμένεται επίπτωση από οδικό θόρυβο. Κατά την διάρκεια λειτουργίας του αγροτουριστικού ξενοδοχειακού συγκροτήματος, οι μόνες πιθανές πηγές μηχανικού θορύβου είναι οι εξωτερικές μονάδες των κλιματιστικών μηχανημάτων. Κατά την επιλογή των κλιματιστικών μηχανημάτων θα ληφθεί υπόψη ως βασικό κριτήριο αξιολόγησης, η χαμηλή στάθμη θορύβου. Εάν, οι λειτουργίες της εγκατάστασης προκαλούν έντονο θόρυβο στα όρια της ιδιοκτησίας θα πρέπει να ληφθούν κατάλληλα μέτρα, όπως ηχοπετάσματα προσαρμοσμένα στο περιβάλλον και φύτευμα διαφόρων δέντρων.

Τέλος, το τοπίο με την ολοκλήρωση του έργου θα χάσει μεν τη φυσικότητά του στη συγκεκριμένη θέση, κρίνεται όμως ότι θα παρουσιάζει μια ελκυστική, αρμονική εικόνα. Η διάσπαση των όγκων, η προσαρμογή στην τοπογραφία, η χρησιμοποίηση δομικών στοιχείων έχουν σαν αποτέλεσμα το “δέσιμο” του νέου οικιστικού συνόλου και την πλήρη ένταξή του στο σύνολο της οπτικής εικόνας.

5.2.3.1 Επιπτώσεις σε γλωρίδα και πανίδα

Η όλη έκταση γης που θα καταλάβει η εγκατάσταση είναι 12.842,70 m². Το μέγεθος της έκτασης αυτής δεν αλλάζει τον χαρακτήρα της περιοχής από άποψη χρήσεων. Εντός των οικοπέδων σήμερα, δεν υπάρχουν κτίσματα παρά μόνο ελάχιστα δένδρα. Εκτιμώντας το έργο μακροσκοπικά φαίνεται ότι, τόσο στην άμεση, όσο και στην ευρύτερη περιοχή κυριαρχεί η γεωργική δραστηριότητα, καλλιέργειες ελιάς, τα κηπευτικά και η οικιστική ανάπτυξη σποραδικά καθώς και η τουριστική ανάπτυξη, γεγονός που επιβεβαιώνει ότι δεν υπάρχουν είδη γλωρίδας και πανίδας που να επηρεάζονται από την κατασκευή και την λειτουργία του έργου.

Πρέπει να σημειωθεί όμως, ότι κατά την φάση κατασκευής και κυρίως, την περίοδο των χωματουργικών εργασιών θα υπάρξει εκπομπή σκόνης, η οποία θα έχει μικρή

βραχυχρόνια επίπτωση στα φύλλα της βλάστησης στην άμεση γειτονία. Το φυσικό ξέπλυμα των φύλλων από τις βροχές κρίνεται επαρκές για την αντιμετώπιση αυτής της επίπτωσης.

5.2.3.2 Μέτρα αντιμετώπισης περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι παραπάνω πιθανές επιπτώσεις και προκειμένου αυτές να μην αποτελέσουν πρόβλημα για την γύρω περιοχή αλλά και για το φυσικό περιβάλλον, υιοθετούνται ορισμένα μέτρα πρόληψης και αντιμετώπισης αυτών.

Αρχικά, η ρύπανση του περιβάλλοντος που θα προκύψει από την συγκέντρωση ατόμων στην περιοχή (σκουπίδια, κ.τ.λ.), θα αντιμετωπισθεί με την τοποθέτηση ειδικών κάδων απορριμμάτων, διάθεση προσωπικού για καθαριότητα του χώρου και απομάκρυνση στερεών απορριμμάτων, με την μέριμνα του Δήμου Φάριδος. Επίσης, επίπτωση στο περιβάλλον μπορεί να προκύψει από τα υγρά απόβλητα. Κάτι τέτοιο όμως θα αντιμετωπισθεί με την κατασκευή του κατάλληλου αποχετευτικού συστήματος.

Σκοπός, των μέτρων που περιγράφονται είναι η αποφυγή όχλησης των όμορων ιδιοκτησιών. Έτσι για τον έλεγχο των εκπομπών σκόνης θα υιοθετηθούν απλές μέθοδοι διαχείρισης, μέτρα ελέγχου και όλος ο δρόμος διακίνησης θα ασφαλιστεί έχοντας έτσι, καλύτερα αποτελέσματα. Οι επεμβάσεις για τη μείωση του θορύβου από την κατασκευή συνίστανται στην χρησιμοποίηση μηχανημάτων νέας τεχνολογίας. Επίσης, η κανονική και αποδοτική συντήρηση των μηχανημάτων κατασκευής συνεισφέρει πολύ στη μείωση του θορύβου. Η αύξηση του θορύβου των μηχανημάτων πολλές φορές είναι ενδεικτική κάποιας επικείμενης μηχανικής βλάβης. Επισημαίνεται ότι θα πρέπει οι εργασίες κατασκευής να λαμβάνουν χώρα στα πλαίσια του επιτρεπόμενου ωραρίου.

Τέλος, κατά τη λειτουργία της μονάδας, όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις και λειτουργίες (π.χ. αντλιοστάσια, εξεριστήρες, κλιματιστικά) θα είναι ηχητικά άριστα μονωμένες και τοποθετημένες σε τόση απόσταση από τους χώρους ανάπαυσης των φιλοξενουμένων, ώστε η στάθμη θορύβου μέσα σε αυτούς τους χώρους να είναι χαμηλή.

Μετά από τις επεμβάσεις που θα γίνουν από την επιχείρηση λόγω των οικοδομικών εργασιών, θα γίνουν φυτεύσεις με είδη που υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή, αλλά και με νεοεισαχθέντα είδη στο χώρο, τα οποία να ανήκουν όμως στην ίδια βλαστική ζώνη και τον ίδιο βιοκλιματικό όροφο της περιοχής. Με τις φυτεύσεις επιτυγχάνεται η αποκατάσταση και διαμόρφωση των αλλοιωθέντων χώρων. Οι ελεύθεροι χώροι του γηπέδου καθώς και οι χώροι στάθμευσης θα πρέπει να φυτευτούν κατάλληλα.

Τηρουμένων των παραπάνω μέτρων η ανέγερση και λειτουργία της αγροτουριστικής μονάδας, δεν θα αποτελέσει και δεν θα προκαλέσει προβλήματα στην περιοχή, στην τοπική κοινωνία και στο περιβάλλον.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

6.1 ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το αγροτουριστικό ξενοδοχείο τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων τάξης 4 αστερών θα έχει δυναμικότητα 31 κλινών εκ των οποίων 3 διαμερίσματα είναι τρίκλινα, 7 διαμερίσματα είναι δίκλινα και 4 δωμάτια είναι δίκλινα.

Η ίδρυση της ξενοδοχειακής μονάδας 4 αστερών θα περιλαμβάνει ενδεικτικά:

- Την δημιουργία lobby.
- Τη διαμόρφωση υπαίθριων χώρων στάθμευσης.
- Τη δημιουργία bar και εστιατορίου.
- Τη δημιουργία αίθουσας συνεδριάσεων, εκδηλώσεων, δραστηριοτήτων αγροτουρισμού.
- Την κατασκευή βεστιάριου.
- Προμήθεια και εγκατάσταση καινούργιου κινητού και μη εξοπλισμού.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα αποτελείται από 11 κτίρια: το κτίριο των κοινόχρηστων λειτουργιών, εννέα κτίρια επιπλωμένων διαμερισμάτων, ένα κτίριο εστίασης. Αναλυτικά το κάθε κτίριο έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

Πίνακας 6.1 Παρουσίαση Ξενοδοχειακής μονάδας

Χαρακτηρισμός χώρου / Χρήση
Κτιριακά
3 ισόγεια τρίκλινα διαμερίσματα (κτίριο 1)
6 ισόγεια δίκλινα διαμερίσματα (κτίριο 2)
1 κτίριο υποδοχής διώροφο με Α' όροφο 2 δίκλινων διαμερισμάτων και υπόγειο (κτίριο 3)
1 διώροφο κτίριο πολλαπλών χρήσεων με Α' όροφο 2 δίκλινων διαμερισμάτων (κτίριο 3)
1 ισόγειο δίκλινο διαμέρισμα Α.Μ.Ε.Α. (κτίριο 4)
1 ισόγειο κτίριο εστίασης (κτίριο 5)

Πιο αναλυτικά το υπό κατασκευή ξενοδοχειακό συγκρότημα θα αποτελείται από:

Πίνακας 6.2 Αναλυτική περιγραφή κτιρίων

ΚΤΙΡΙΟ 1 (περιλαμβάνει 3 όμοια κτίρια)	<i>Δίχωρα τρίκλινα διαμερίσματα (ισόγεια):</i> καθένα από αυτά αποτελείται από ένα δωμάτιο ύπνου, καθιστικό με τζάκι, κουζίνα, τραπεζαρία και ένα λουτρό. Τα τετραγωνικά του κάθε κτιρίου είναι $E=60 \mu^2$.
ΚΤΙΡΙΟ 2 (περιλαμβάνει 6 όμοια κτίρια)	<i>Μονόχωρα δίκλινα διαμερίσματα (ισόγεια):</i> καθένα από αυτά αποτελείται από ένα δωμάτιο ύπνου, καθιστικό με τζάκι, κουζίνα, τραπεζαρία και ένα λουτρό. Τα τετραγωνικά του κάθε κτιρίου είναι $E=50 \mu^2$
ΚΤΙΡΙΟ 3	Διώροφο κτίριο υποδοχής με πρώτο όροφο 4 δίκλινων διαμερισμάτων, ισόγειο χώρο υποδοχής και αίθουσας πολλαπλών χρήσεων και υπόγειο χώρο αίθουσας πολλαπλών χρήσεων και διάδρομο σύνδεσης των δυο κτιρίων.
ΚΤΙΡΙΟ 3 υπόγειο	Αποτελείται από την αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, αποθήκη, κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρα, μηχανοστάσιο, εξωτερική είσοδο και τους χώρους του λέβητα και των καυσίμων εμβαδού $E=200 \mu^2$.
ΚΤΙΡΙΟ 3 ισόγειο	Αποτελείται από την είσοδο και reception, δυο χώρους αναμονής, σαλόνι, κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα. ένα γραφείο, χώρους υγιεινής, βεστιάριο και κατάστημα. Τα τετραγωνικά του τμήματος Α είναι $E=170 \mu^2$. Παράλληλα, το τμήμα Β η αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, αποτελείται από την αίθουσα πρωινού, το bar, την κουζίνα, τους χώρους υγιεινής του προσωπικού, κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα με εμβαδόν $E=150 \mu^2$.
ΚΤΙΡΙΟ 3 Α' όροφος	Αποτελείται από 4 μονόχωρα δίκλινα δωμάτια, χώρους καθαρισμού, λινόθηκη, ανελκυστήρα και κλιμακοστάσιο και έχει επιφάνεια $E= 200 \mu^2$
ΚΤΙΡΙΟ 4	Μονόχωρο δίκλινο διαμέρισμα ισόγειο για άτομα με ειδικές ανάγκες. Το διαμέρισμα αποτελείται από ένα δωμάτιο ύπνου, κουζίνα, τραπεζαρία, καθιστικό με τζάκι και λουτρό. Το εμβαδόν του κτιρίου είναι $E= 50 \mu^2$
ΚΤΙΡΙΟ 5	<i>Ισόγειο κτίριο εστίασης με υπόγειο:</i>

	<p>Το <u>ισόγειο</u> αποτελείται από την αίθουσα εστίασης με τζάκι, την κουζίνα και τους χώρους υγιεινής και ανελκυστήρα, συνολικού εμβαδού $E=170 \mu^2$.</p> <p>Το <u>υπόγειο</u> αποτελείται από αποθηκευτικούς χώρους, τον ανελκυστήρα, εξωτερική είσοδο και τους χώρους του λέβητα και των καυσίμων, συνολικού εμβαδού $E=170 \mu^2$.</p>
--	--

Οι παροχές των επιπλωμένων διαμερισμάτων είναι οι εξής:

✦ ΠΑΡΟΧΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

- Ηλεκτρονικές κλειδαριές
- Δορυφορική & καλωδιακή τηλεόραση
- Στεγνωτήρας μαλλιών
- Απευθείας εξωτερική τηλεφωνική γραμμή
- Μουσική εγκατάσταση

Οι γενικές υπηρεσίες της ξενοδοχειακής μονάδας περιγράφονται παρακάτω:

✦ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

- 24ωρη φύλαξη ξενοδοχείου
- Γραφείο εξυπηρέτησης πελατών
- Πλυντήριο / Στεγνοκαθαριστήριο
- Ενοικίαση αυτοκινήτου
- Δωμάτια για μη καπνίζοντες
- Φύλαξη αντικειμένων των πελατών σε χώρους ασφαλείας στην reception
- Βιβλιοθήκη η οποία διαθέτει έναν σημαντικό αριθμό βιβλίων και DVD σχετικών με την ελληνική κουλτούρα διαθέσιμα και στα αγγλικά και γαλλικά.
- Σύνδεση με το διαδίκτυο

Όλα τα κτίσματα θα έχουν παραδοσιακή μορφή, ώστε να ταιριάζουν απόλυτα με το περιβάλλον. Για την εξυπηρέτηση των πελατών που θα διαμένουν στη μονάδα προβλέπονται θέσεις στάθμευσης εντός της ιδιοκτησίας. Ο σκελετός της οικοδομής θα κατασκευαστεί από

οπλισμένο σκυρόδεμα (μπετόν). Το τοιχίο της περίφραξης, η διαμόρφωση χώρων στάθμευσης, τα πλακόστρωτα αίθρια και οι πεζόδρομοι, καθώς και έργα κηποτεχνίας αποτελούν τις βασικές κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο των κτισμάτων.

Η κατασκευή θα περιλαμβάνει τον απαραίτητο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό, δηλαδή, κλιματισμό και δίκτυο αποχέτευσης, υδραυλικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις πυρασφάλειας καθώς και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.

6.2 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

6.2.1 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίων

Ο προϋπολογισμός για το μηχανολογικό εξοπλισμό της ξενοδοχειακής μονάδας περιγράφεται παρακάτω αναλυτικά για κάθε κτίριο ξεχωριστά.

ΚΤΙΡΙΟ 1.

Το κτίριο 1. περιλαμβάνει 3. όμοια διαμερίσματα των οποίων ο αναλυτικός προϋπολογισμός για το κάθε κτίριο περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.3 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 1.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κεντρική Θέρμανση				4000
Κλιματισμός	τεμ	2	385	770
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ	1	32	32
Εγκ/ση Μουσικής	τεμ	1	186	186
Συστήματα Η/Υ	τεμ	1	1128	1128
Συστήματα Η/Υ-DvD	τεμ	1	69	69
Ηλεκτρονικό χρηματοκιβώτιο	τεμ	1	40	40
Διακόπτης εξοικονόμησης ενέργειας	τεμ	1	32	32
Εξυπνη κάρτα IC	τεμ	1	1	1
ΣΥΝΟΛΟ				6258 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών διαμερίσματος : 6.258 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών (3 διαμερίσματα) : 6.258 * 3= 18.774 €

ΚΤΙΡΙΟ 2.

Το κτίριο 2. περιλαμβάνει 6 όμοια διαμερίσματα των οποίων ο αναλυτικός προϋπολογισμός για το κάθε κτίριο περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.4 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 2.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κεντρική Θέρμανση				5000
Κλιματισμός	τεμ	1	385	385
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ	1	32	32
Εγκ/ση Μουσικής	τεμ	1	186	186
Ηλεκτρονικό χρηματοκιβώτιο	τεμ	1	40	40
Διακόπτης εξοικονόμησης ενέργειας	τεμ	1	32	32
Έξυπνη κάρτα IC	τεμ	1	1	1
ΣΥΝΟΛΟ				5676 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών διαμερίσματος : 5.676 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών (6 διαμερίσματα) : $5.676 * 6 = 34.056$ €

ΚΤΙΡΙΟ 3.

Το κτίριο 3. περιλαμβάνει το χώρο της reception, την αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, την αίθουσα πρωινού καθώς και τα 4 δίκλινα δωμάτια των οποίων ο αναλυτικός προϋπολογισμός περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.5.1 Μηχανολογικός εξοπλισμός κτιρίου γενικά

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κεντρική Θέρμανση				30000
Ανελκυστήρας	τεμ	2	8000	16000
ΣΥΝΟΛΟ				46000 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών κτιρίου: 46.000 €

Πίνακας 6.5.2 Μηχανολογικός εξοπλισμός κάθε δωματίου του κτιρίου 3.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κλιματισμός	τεμ	1	385	385
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ	1	32	32
Εγκ/ση Μουσικής	τεμ	1	186	186
Ηλεκτρονικό χρηματοκιβώτιο	τεμ	1	40	40
Διακόπτης εξοικονόμησης ενέργειας	τεμ	1	32	32
Εξυπνη κάρτα IC	τεμ	1	1	1
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ				676 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών δωματίου : 676 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών (4 δωμάτια) : 676 * 4 = 2.704€

Πίνακας 6.5.3 Μηχανολογικός εξοπλισμός reception

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κλιματισμός	τεμ	4	1092	4368
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ	4	55	220
Εγκ/ση Μουσικής	τεμ	1	675	675
Εγκ/ση Μουσικής	τεμ	1	311	311
Τηλεόραση	τεμ	2	1230	2460
Πολυμηχάνημα	τεμ	1	105	105
Συστήματα Υ/Η	τεμ	4	1128	4512
Συστήματα Υ/Η - DvD	τεμ	4	69	276
Συσκευή Fax Laser	τεμ	2	325	650
Ηλεκτρονικό χρηματοκιβώτιο	τεμ	3	40	120
Διακόπτης εξοικονόμησης ενέργειας	τεμ	3	32	96
Εξυπνη κάρτα IC	τεμ	3	1	3
Φωτοτυπικό μηχάνημα	τεμ	1	4300	4300
ΣΥΝΟΛΟ				18096 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών reception είναι : 18.096 €

Πίνακας 6.5.4 Μηχανολογικός εξοπλισμός χώρου καθαρισμού

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Σύνολο Κόστους σε €
Πλυντήριο ρούχων	τεμ	1	8800
Στεγνωτήριο ρούχων	τεμ	1	5800
Σιδερωτήριο	τεμ	1	4500
Ηλεκτρική σκούπα	τεμ	1	400
ΣΥΝΟΛΟ			19500

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών χώρου καθαρισμού είναι : 19.500

Πίνακας 6.5.5 Μηχανολογικός εξοπλισμός αίθουσας πρωινού

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κλιματισμός	τεμ	4	1092	4368
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ	2	55	110
Εγκ/ση Μουσικής	τεμ	1	311	311
Πλυντήριο πιάτων	τεμ	1	2300	2300
ΣΥΝΟΛΟ				7089 €

Πίνακας 6.5.6 Μηχανολογικός εξοπλισμός αίθουσας πολλαπλών χρήσεων

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κλιματισμός	τεμ	2	1092	2184
Τηλεφωνικές συσκευές	τεμ	2	55	110
Εγκ/ση Η/Υ	τεμ	1	1128	1128
Εγκατάσταση DvD	τεμ	1	69	69
Video projector	τεμ	1	1512	1512
Video projector	τεμ	1	1267	1267
Οθόνη Τοίχου	τεμ	1	160	160
ΣΥΝΟΛΟ				6430 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών αίθουσας πρωινού είναι : 7.089 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών αίθουσας πολλαπλών χρήσεων είναι : 6.430 €

ΚΤΙΡΙΟ 4.

Το κτίριο 4. περιλαμβάνει ένα δίχωρο δίκλινο διαμέρισμα του οποίου ο αναλυτικός προϋπολογισμός περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.6 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 4.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κεντρική Θέρμανση				3000
Κλιματισμός	τεμ.	1	385	385
Τηλεφωνική Συσκευή	τεμ.	1	32	32
Εγκατάσταση μουσικής	τεμ.	1	186	186
Ηλεκτρονικό χρηματοκιβώτιο	τεμ	1	40	40
Διακόπτης εξοικονόμησης ενέργειας	τεμ	1	32	32
Εξυπνη κάρτα IC	τεμ	1	1	1
ΣΥΝΟΛΟ				3676 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών κτιρίου 4. είναι : 3.676 €

ΚΤΙΡΙΟ 5.

Το κτίριο 5. περιλαμβάνει το χώρο εστίασης του οποίου ο αναλυτικός προϋπολογισμός περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.7 Προϋπολογισμός μηχανολογικού εξοπλισμού κτιρίου 5.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Κεντρική Θέρμανση				8000
Κλιματισμός	τεμ	2	1092	2184
Ανελκυστήρες	τεμ	1	1000	1000
Εγκ/ση μουσικής	τεμ	1	311	311
Πλυντήριο πιάτων	τεμ	1	3100	3100
ΣΥΝΟΛΟ				14595 €

Συνολικό κόστος μηχανολογικών δαπανών κτιρίου 5. είναι : 14.595 €

Συγκεντρωτικά οι μηχανολογικές δαπάνες φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 6.8 Σύνολο μηχανολογικών δαπανών

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ €
Κτίριο 1 (3 διαμερίσματα)	18.774 €
Κτίριο 2 (6 διαμερίσματα)	34.056 €
Κτίριο 3 κτίριο γενικά	46.000 €
Κτίριο 3 δωμάτια	2.704 €
Κτίριο 3 reception	18.096 €
Κτίριο 3 χώρος καθαρισμού	19.500 €
Κτίριο 3 αίθουσα πρωινού	7.089 €
Κτίριο 3 αίθουσα πολλαπλών χρήσεων	6.430 €
Κτίριο 4 (διαμέρισμα Α.Μ.Ε.Α.)	3.676 €
Κτίριο 5 (Χώρος εστίασης)	14.595 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	170.920 €

Έτσι, το γενικό συνολικό κόστος των μηχανολογικών δαπανών ανέρχεται σε 170.920 Ευρώ.

6.2.2 Έργα πολιτικού μηχανικού

6.2.2.1 Προϋπολογισμός κτιριακών εγκαταστάσεων

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα τύπου επιπλωμένων δωματίων 4 αστέρων περιλαμβάνει 11 κτίρια: το κτίριο των κοινόχρηστων λειτουργιών, εννέα κτίρια επιπλωμένων διαμερισμάτων, ένα κτίριο εστίασης. Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά ο προϋπολογισμός για τις κτιριακές εγκαταστάσεις ανά κτίριο.

ΚΤΙΡΙΟ 1.

Το κτίριο 1. περιλαμβάνει 3 όμοια διαμερίσματα των οποίων ο αναλυτικός προϋπολογισμός για το κάθε κτίριο περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.9 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 1.

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Εκσκαφές - Επιχώσεις	m ³	120	5	600
Σκυροδέματα (οπλισμένο)	m ³	75	210	15750
Τοιχοποιίες (τούβλα)	m ²	177	8	1416
Μόνωση Τοιχοποιίας	m ²	83	10	830
Επιχρίσματα	m ²	250	8	2000
Επενδύσεις τοίχων - πέτρα	m ²	18	30	540
Επιστρώσεις δαπέδων - είδη υγιεινής	m ²	100	50	5000
Κουφώματα - Κλειδαριές - Πόμολλα - Υαλοπίνακες	-			4000
Ερμάρια - Κουζίνες	-		0	1200
Μονώσεις - στεγανώσεις	m ²	60	6	360
Μαρμαρικά	-			200
Κλίμακες	τεμ.	17	30	510
Ψευδοροφές	m ²	45	20	900
Επικαλύψεις - Επικεραμώσεις (στέγες)	m ²	70	90	6300
Στηθαία - κιγκλιδώματα	m	12	40	480
Χρωματισμοί - βερνίκια στεγών	m ²	210	8,5	1785

Είδη Υγιεινής	σετ			15000
Υδραυλικές Εγκαταστάσεις	-			3000
Υδρευση - Αποχέτευση	-			
Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	-			4000
Τζάκι	τεμ	1	500	500
ΣΥΝΟΛΟ				64371 €

Συνολικό κόστος κτιριακών δαπανών διαμερίσματος : 64.371 €

Συνολικό κόστος κτιριακών δαπανών (3 διαμερίσματα) : $64.371 * 3 = 193.113$ €

ΚΤΙΡΙΟ 2.

Το κτίριο 2. περιλαμβάνει 6 όμοια διαμερίσματα των οποίων ο αναλυτικός προϋπολογισμός για το κάθε κτίριο περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.10 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 2.

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Εκσκαφές - Επιχώσεις	m ³	40	5	200
Σκυροδέματα (οπλισμένο)	m ³	55	210	11550
Τοιχοποιίες (τούβλα)	m ²	144	8	1152
Μόνωση Τοιχοποιίας	m ²	70	10	700
Επιχρίσματα	m ²	175	8	1400
Επενδύσεις τοίχων - πέτρα	m ²	15	30	450
Επιστρώσεις δαπέδων - είδη υγιεινής	m ²	50	50	2500
Κουφώματα – Κλειδαριές – Πόμολα - Υαλοπίνακες	-			3000
Ερμάρια-Κουζίνες	-			1200
Μονώσεις - στεγανώσεις	m ²	30	6	180
Μαρμαρικά	-			500
Κλίμακες	τεμ	9	30	270
Ψευδοροφές	m ²	33	20	660
Επικαλύψεις - Επικεραμώσεις (στεγες)	m ²	50	90	4500
Στηθαία - κιγκλιδώματα	m	9	40	360
Χρωματισμοί - βερνίκια στεγών	m ²	160	8,5	1360
Είδη Υγιεινής	σετ		0	15000
Υδραυλικές Εγκαταστάσεις	-			3000
Υδρευση - Αποχέτευση	-			3000
Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	-			3000
Τζάκι	τεμ	1	500	500
ΣΥΝΟΛΟ				51482 €

Συνολικό κόστος κτιριακών δαπανών διαμερίσματος : 51.482 €

Συνολικό κόστος κτιριακών δαπανών (6 διαμερίσματα) : 51.482 * 6= 308.892 €

ΚΤΙΡΙΟ 3.

Το κτίριο 3. περιλαμβάνει το χώρο της reception, την αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, την αίθουσα πρωινού καθώς και τα 4 δίκλινα δωμάτια των οποίων ο αναλυτικός προϋπολογισμός περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.11 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 3.

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Εκσκαφές - Επιχώσεις	m ³	630	5	3150
Σκυροδέματα (οπλισμένο)	m ³	530	210	111300
Τοιχοποιίες (τούβλα)	m ²	1188	8	9504
Μόνωση Τοιχοποιίας	m ²	900	10	9000
Γκρο Μπετό	m ³	50	100	5000
Επιχρίσματα	m ²	3870	8	30960
Επενδύσεις τοίχων - πέτρα	m ²	75	30	2250
Επιστρώσεις δαπέδων - είδη υγιεινής	m ²	550	50	27500
Κουφώματα – Κλειδαριές – Πόμολα - Υαλοπίνακες	-			5000
Ερμάρια-Κουζίνες	-			16000
Μαρμαρικά	-			100
Κλίμακες	τεμ	108	30	3240
Ψευδοροφές	m ²	40	20	800
Επικαλύψεις - Επικεραμώσεις (στέγες)	m ²	260	90	23400
Στηθαία - κιγκλιδώματα	m	35	40	1400
Χρωματισμοί - βερνίκια στεγών	m ²	1500	8,5	12750
Είδη Υγιεινής	σετ			30000
Υδραυλικές Εγκαταστάσεις	-			20000
Υδρευση - Αποχέτευση	-			
Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	-			19574
Τζάκια	τεμ	4	500	2000
ΣΥΝΟΛΟ				332.928 €

Το συνολικό κόστος κτιριακών δαπανών για το κτίριο 3. είναι: 332.928 €

ΚΤΙΡΙΟ 4.

Το κτίριο 4. περιλαμβάνει ένα δίχωρο δίκλινο διαμέρισμα του οποίου ο αναλυτικός προϋπολογισμός περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.12 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 4.

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Εκσκαφές - Επιχώσεις	m ³	40	5	200
Σκυροδέματα (οπλισμένο)	m ³	55	210	11550
Τοιχοποιίες (τούβλα)	m ²	144	8	1152
Μόνωση Τοιχοποιίας	m ²	70	10	700
Επιχρίσματα	m ²	175	8	1400
Επιστρώσεις δαπέδων - είδη υγιεινής	m ²	50	50	2500
Κουφώματα – Κλειδαριές – Πόμολλα - Υαλοπίνακες	-			4000
Ερμάρια-Κουζίνες	-			1200
Μονώσεις - στεγανώσεις	m ²	30	6	180
Μαρμαρικά	-			500
Κλίμακες	τεμ	9	30	270
Ψευδοροφές	m ²	33	20	660
Επικαλύψεις - Επικεραμώσεις (στέγες)	m ²	50	90	4500
Στηθαία - κιγκλιδώματα	m	9	40	360
Χρωματισμοί - βερνίκια στεγών	m ²	160	8,5	1360
Είδη Υγιεινής	σετ	1	12000	12000
Υδραυλικές Εγκαταστάσεις	-			3000
Υδρευση - Αποχέτευση	-			
Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	-			4000
Τζάκι	τεμ	1	500	500
ΣΥΝΟΛΟ				50032 €

Το συνολικό κόστος κτιριακών δαπανών για το κτίριο 4. είναι 50.032 €

ΚΤΙΡΙΟ 5.

Το κτίριο 5. περιλαμβάνει το χώρο εστίασης του οποίου ο αναλυτικός προϋπολογισμός περιγράφεται παρακάτω:

Πίνακας 6.13 Προϋπολογισμός εργασιών κτιρίου 5.

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Εκσκαφές - Επιχώσεις	m ³	750	5	3750
Σκυροδέματα (οπλισμένο)	m ³	140	210	29400
Τοιχοποιίες (τούβλα)	m ²	335	8	2680
Μόνωση Τοιχοποιίας	m ²	135	10	1350
Γκρο Μπετό	m ³	250	100	25000
Επιχρίσματα	m ²	470	8	3760
Επιστρώσεις δαπέδων - είδη υγιεινής	m ²	450	50	22500
Κουφώματα-Κλειδαριές-Πόμολα- Υαλοπίνακες	-			4000
Ερμάρια-Κουζίνες	-			18000
Μονώσεις - στεγανώσεις	m ²	176	6	1056
Μαρμαρικά	-			500
Κλίμακες	τεμ	18	30	540
Ψευδοροφές	m ²	165	20	3300
Επικαλύψεις - Επικεραμώσεις (στέγες)	m ²	210	90	18900
Χρωματισμοί - βερνίκια στεγών	m ²	380	8,5	3230
Είδη Υγιεινής	σετ			20000
Υδραυλικές Εγκαταστάσεις	-			8000
Υδρευση - Αποχέτευση	-			
Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	-			11270
Τζάκι	τεμ	1	500	500
ΣΥΝΟΛΟ				177.736 €

Το συνολικό κόστος κτιριακών δαπανών για το κτίριο 5 είναι: 177.736 €

Συγκεντρωτικά, το σύνολο των κτιριακών δαπανών φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 6.14 Συνολικός προϋπολογισμός εργασιών κτιρίων

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΣΕ €
ΚΤΙΡΙΟ 1 (3 διαμερίσματα)	193.113 €
ΚΤΙΡΙΟ 2 (6 διαμερίσματα)	308.892 €
ΚΤΙΡΙΟ 3 (reception, χώρος πρωινού, πολ/πλών χρήσεων)	332.928 €
ΚΤΙΡΙΟ 4 (δωμάτιο Α.Μ.Ε.Α)	50.032 €
ΚΤΙΡΙΟ 5 (χώρος εστίασης)	177.736 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	1.062.701€

Συνεπώς, το σύνολο των δαπανών για τις κτιριακές εγκαταστάσεις ανέρχεται σε 1.062.701 Ευρώ.

6.2.2.2 Προϋπολογισμός ξενοδοχειακού εξοπλισμού

Το σύνολο των δαπανών για την αγορά εξοπλισμού και για την επίπλωση του κάθε κτίριο της ξενοδοχειακής μονάδας ξεχωριστά, παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες.

ΚΤΙΡΙΟ 1.

Πίνακας 6.15 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 1.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο Κόστους
Κρεβάτι διπλό	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	1	614,25	614,25
Κομοδίνο		2	140	280
Τουαλέτα με καθρέφτη		1	285,75	285,75
Έπιπλο τηλεόρασης		1	267,75	267,75
Σκαμπό		1	72	72
Έπιπλο αποσκευών		1	133,5	133,5
Πολυθρόνα		2	196,5	393
Τραπεζάκι		1	99	99
Ντουλάπα		1	426,75	426,75
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		1	114	114
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		4	69	276
Καναπές		2	775	1550
Τραπεζάκι σαλονιού		1	150	150
Τραπέζι		1	198	198
Καρέκλα		4	57	228
Τραπέζι εσωτερικού χώρου		1	183	183
Καρέκλα εσωτερικού χώρου	4	79	316	

Τραπέζι κουζίνας		1	198	198	
Καρέκλα κουζίνας		4	57	228	
Καθρέφτης μπάνιου		1	60	60	
Φωτιστικά κεντρικά	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ	3	50	150	
Επιδαπέδιο φωτιστικό		1	50	50	
Εξωτερικός φωτισμός		3	50	150	
Πορτατίφ		2	20	40	
Σίδερο		ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1	52	52
Τηλεόραση			1	124	124
Κουζίνα	1		212	212	
Ψυγείο	1		182	182	
Απορροφητήρας	1		80	80	
Φρυγανιέρα	1		36	36	
Φούρνος Μικροκυμάτων	1		95	95	
Μίξερ	1		32	32	
Αποχυωτής	1		70	70	
Σερβίτσιο καφέ	1		22	22	
Σερβίτσιο πιάτα	1		110,4	110,4	
Σερβίτσιο μαχαιροπίρουνα	1		34,4	34,4	
Σετ ποτήρια	1		8	8	
Τραπεζομάντηλα	2		16	32	
Σεντόνια διπλά	ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ		3	50	150
Σεντόνια μονά			3	40	120
Πετσέτα προσώπου			12	15	180
Πετσέτα σώματος			12	30	360
Μαξιλάρια			8	18	144
Κουβέρτα διπλή		1	85	85	
Κουβέρτα μονή		2	65	130	
Κουρτίνες		5	50	250	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ					9.122,05

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης : 9.122,05 €
 Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης (3 διαμερίσματα) : 9.122,05* 3 =
 27.366,15€

ΚΤΙΡΙΟ 2.

Πίνακας 6.16 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 2.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο Κόστους
Κρεβάτι διπλό	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	1	614,25	614,25
Κομοδίνο		2	139,50	279
Τουαλέτα με καθρέφτη		1	286	286
Έπιπλο τηλεόρασης		1	267,75	267,75
Σκαμπό		1	72	72
Έπιπλο αποσκευών		1	133,5	133,5
Πολυθρόνα		2	196,5	393
Τραπεζάκι		1	99	99
Ντουλάπα		1	426,75	426,75
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		1	114	114
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		4	92	276
Καναπές		2	1034	1551
Τραπεζάκι σαλονιού		1	194	145,5
Τραπέζι		1	263	197,25
Καρέκλα		4	69	276
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		1	183	183
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		4	79	316
Τραπέζι κουζίνας		1	198	198

Καρέκλα κουζίνας		4	57	228	
Καθρέφτης μάνιου		1	60	60	
Φωτιστικά κεντρικά	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ	3	50	150	
Επιδαπέδιο φωτιστικό		1	50	50	
Εξωτερικός φωτισμός		3	50	150	
Πορτατίφ		2	20	40	
Σίδερο		ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1	62	62
Τηλεόραση			1	124	124
Κουζίνα	1		212	212	
Ψυγείο	1		182	182	
Απορροφητήρας	1		80	80	
Φρυγανιέρα	1		36	36	
Φούρνος Μικροκυμάτων	1		95	95	
Μίξερ	1		32	32	
Αποχυμωτής	1		70	70	
Σερβίτσιο καφέ	1		22	22	
Σερβίτσιο πιάτα	1		110,4	110,4	
Σερβίτσιο μαχαιροπίρουνα	1		34,4	34,4	
Σετ ποτήρια	1		8	8	
Τραπεζομάντηλα	2		16	32	
Σεντόνια διπλά	ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ		3	50	150
Σεντόνια μονά			4	40	160
Κουβέρτα διπλή		1	85	85	
Κουβέρτα μονή		2	65	130	
Πετσέτα προσώπου		12	15	180	
Πετσέτα σώματος		12	35	420	
Μαξιλάρια		8	18	144	
Κουρτίνες		5	50	250	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ				9.232,05	

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης : 9.232,05 €
 Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης (6 διαμερίσματα) : 9.232,05* 6 =
 55.392,05€

ΚΤΙΡΙΟ 3.

Πίνακας 6.17 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού δωματίων κτιρίου 3.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο κόστους
Κρεβάτι διπλό	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	1	614,25	614,25
Κομοδίνο		2	139,50	279
Τουαλέτα με καθρέφτη		1	286	285,75
Έπιπλο τηλεόρασης		1	267,75	267,75
Σκαμπό		1	72	72
Έπιπλο αποσκευών		1	133,5	133,5
Πολυθρόνα		2	196,5	393
Τραπεζάκι		1	99	99
Ντουλάπα		1	426,75	426,75
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		1	113,25	113,25
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		4	69	276
Καναπές		2	1034	1551
Τραπεζάκι σαλονιού		1	194	145,5
Τραπέζι		1	263	197,25
Καρέκλα		4	76	228
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		1	183	183
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		4	79	316
Τραπέζι κουζίνας		1	197,25	197,25
Καρέκλα κουζίνας		4	57	228
Καθρέφτης μπάνιου		1	60	60
Σίδερο	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1	52	52
Τηλεόραση		1	124	124
Κουζίνα		1	212	212
Ψυγείο		1	182	182

Απορροφητήρας		1	80	80	
Φρυγανιέρα		1	36	36	
Φούρνος Μικροκυμάτων		1	95	95	
Μίξερ		1	32	32	
Αποχρωτής		1	70	70	
Σερβίτσιο καφέ		1	22	22	
Σερβίτσιο πιάτα		1	110,4	110,4	
Σερβίτσιο μαχαιροπίρουνα		1	34,4	34,4	
Σετ ποτήρια		1	8	8	
Τραπεζομάντηλα		2	16	32	
Σεντόνια διπλά (ζεύγος)	ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ	3	50	150	
Σεντόνια μονά (ζεύγος)		4	40	160	
Κουβέρτα διπλή		1	85	85	
Κουβέρτα μονή		2	65	130	
Πετσέτα προσώπου		12	15	180	
Πετσέτα σώματος		12	35	420	
Μαξιλάρια		8	18	144	
Κουρτίνες		5	50	250	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ					8.832,05

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης : 8.832,05 €

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης (4 διαμερίσματα) : 8.832,05* 4 =
35.328,2€

ΚΤΙΡΙΟ 3.

Πίνακας 6.18 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού – διακόσμησης αίθουσας υποδοχής κτιρίου 3.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο κόστους
Τραπεζάκι Εξωτερικού χώρου	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	3	183	549
Καρέκλες εξωτερικού χώρου		12	79	945
Τραπεζάκι τηλεόρασης		1	165	165
Καναπές 3/θέσιος		6	775	4653
Καναπές 2/θέσιος		2	635	1264
Τραπεζάκι σαλονιού		10	145,5	1455
Βιβλιοθήκη		2	267	534
Καρέκλα σαλονιού		6	62	370
Γραφείο		1	360	360
Έπιπλο τηλεόρασης		1	207	207
Καρέκλα		3	57	171
Σύνθετο		1	300	300
Πολυθρόνα		1	321	321
Φωτιστικά κεντρικά		ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ	4	60
Επιδαπέδιο φωτιστικό	6		50	300
Εξωτερικός φωτισμός	10		50	500
Πορτατίφ	2		30	60
Spot	8		20	160
Κουρτίνες	12		50	600
ΣΥΝΟΛΟ				13.154,25

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης αίθουσας υποδοχής : 13.154,25

ΚΤΙΡΙΟ 3.

Πίνακας 6.19 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού – διακόσμησης αίθουσας πρωινού κτιρίου 3.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο κόστους
ΕΠΙΠΛΩΣΗ				10815
Κουζίνα	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1	3500	3500
Παγομηχανή		1	2600	2600
Μηχανή καφέ		1	3000	3000
Φρυτέζα ηλεκτρική		1	500	500
Λεμονοστύφτης		1	300	300
Αποχυμωτής		1	1100	1100
Φούρνος μικροκυμάτων		1	300	300
Φρυγανιέρα		1	1200	1200
Μίξερ		1	980	980
Ψυγειοκαταψύκτης		1	1897	1897
Φούρνος μικροκυμάτων		1	4000	4000
Καταψύκτης		1	600	600
Βραστήρας		2	200	400
Αποροφητήρας		1	400	400
Κάδος απορριμμάτων		3	170	510
Αποροφητήρας		1	500	500
Σερβίτσια				7000
Μαχαιροπίρουνα				1200
Κουρτίνες		6	80	480
Τραπεζομάντηλα		20	16	320
Γαλατιέρα	48	8,22	394,56	
Καφετιέρα	48	13,21	634,08	
Λοιπές μικροσυσκευές			4000	
ΣΥΝΟΛΟ				46.492,14

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης αίθουσας πρωινού : 46.492,14 €

ΚΤΙΡΙΟ 3.

Πίνακας 6.20 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού αίθουσας πολ/λών χρήσεων κτιρίου 3.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο κόστους
Τραπέζι	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	10	516	5160
Καρέκλα		60	60	3555
Κεντρικό φωτιστικό	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ	3	60	180
Κουρτίνες		6	50	300
ΣΥΝΟΛΟ				9195

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης αίθουσας πολ/πλών χρήσεων : 9.195 €

ΚΤΙΡΙΟ 4.

Πίνακας 6.21 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 4.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο κόστους
Κρεβάτι διπλό	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	1	614,25	614,25
Κομοδίνο		2	139,50	279
Τουαλέτα με καθρέφτη		1	286	286
Έπιπλο τηλεόρασης		1	267,75	267,75
Σκαμπό		1	72	72
Έπιπλο αποσκευών		1	133,5	133,5
Πολυθρόνα		2	196,5	393
Τραπεζάκι		1	99	99
Ντουλάπα		1	426,75	426,75
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		1	113,25	113,25
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		4	69	276
Καναπές		2	775	1550
Τραπεζάκι σαλονιού		1	145	145
Τραπέζι		1	198	198
Καρέκλα		4	57	228
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		1	183	183
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		4	79	316
Τραπέζι κουζίνας		1	198	198
Καρέκλα κουζίνας		4	57	228
Καθρέφτης μπάνιου		1	60	60
Σίδερο	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1	52	52
Τηλεόραση		1	124	124
Κουζίνα		1	212	212
Ψυγείο		1	182	182
Απορροφητήρας		1	80	80
Φούρνος Μικροκυμάτων		1	95	95

Μίξερ		1	32	32
Αποχυμωτής		1	70	70
Σερβίτσιο καφέ		1	22	22
Σερβίτσιο πιάτα		1	110,4	110,4
Σερβίτσιο μαχαιροπίρουνα		1	34,4	34,4
Σετ ποτήρια		1	8	8
Τραπεζομάντηλα		2	16	32
Σεντόνια διπλά (ζεύγος)	ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ	3	50	150
Σεντόνια μονά (ζεύγος)		4	40	160
Κουβέρτα διπλή		1	85	85
Κουβέρτα μονή		2	65	130
Πετσέτα προσώπου		12	15	180
Πετσέτα σώματος		12	35	420
Μαξιλάρια		8	18	144
Κουβερλί		2	70	140
Κουρτίνες		5	50	250
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ				

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης διαμερίσματος Α.Μ.Ε.Α. : 8.832,05

ΚΤΙΡΙΟ 5.

Πίνακας 6.22 Έξοδα επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίου 5.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΟΥΣ		Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Τελικό Σύνολο κόστους
Τραπέζι	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	20	198	3945
Καρέκλα		80	60	4740
Τραπέζι εξωτερικού χώρου		10	314	3140
Καρέκλα εξωτερικού χώρου		60	78,75	4725
Ερμάρια		1	488	488
Ερμάρια		2	562	1125
Ράφια		2	259	517,5
Κεντρικό φωτιστικό	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ	8	50	400
Εξωτερικά φωτιστικά		8	50	400
Είδη σερβιρίσματος	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ			8775
Μαχαιροπίρουνα				2145
Ηλεκτρικές Συσκευές				35772
Τραπεζομάντιλα		20	16	320
Κουρτίνες		8	50	400
ΣΥΝΟΛΟ				66.893,44

Συνολικό κόστος δαπανών εξοπλισμού/επίπλωσης χώρου εστίασης : 66.893,44 €

Συγκεντρωτικά οι δαπάνες εξοπλισμού / επίπλωσης για κάθε κτίριο ξεχωριστά παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα 10.12:

Πίνακας 6.23 Σύνολο δαπανών επίπλωσης – εξοπλισμού κτιρίων

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ/ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ/ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ ΣΕ €
ΚΤΙΡΙΟ 1 (3 διαμερίσματα)	27.366,15
ΚΤΙΡΙΟ 2 (6 διαμερίσματα)	55.392,3
ΚΤΙΡΙΟ 3 (4 δωμάτια)	35.328,2
ΚΤΙΡΙΟ 3 (reception)	13.154,25
ΚΤΙΡΙΟ 3 (αίθουσα πρωινού)	46.492,14
ΚΤΙΡΙΟ 3 (αίθουσα πολ/πλων χρήσεων)	9.195
ΚΤΙΡΙΟ 4 (διαμέρισμα Α.Μ.Ε.Α.)	8.832,05
ΚΤΙΡΙΟ 5 (χώρος εστίασης)	66.893,44
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	262.653,53

Το συνολικό κόστος του εξοπλισμού και της επίπλωσης των κτιρίων ανέρχεται σε 262.653,53 Ευρώ.

6.2.3 Δαπάνες προετοιμασίας και ανάπτυξης περιβάλλοντος χώρου

Οι δαπάνες προετοιμασίας, αλλά και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου περιγράφονται παρακάτω:

➤ Περίφραξη μονάδας.

Η περίφραξη θα τοποθετηθεί στα όρια του οικοπέδου και θα έχει εισόδους πρόσβασης για αυτοκίνητα και πεζούς. Το τοιχίο στήριξης της περίφραξης θα είναι εμφανές σκυρόδεμα. Επενδύεται με πέτρα της περιοχής.

✦ Πλακοστρώσεις πεζοδρόμων – αιθρίων.

Τα πεζοδρόμια και οι εσωτερικοί πεζόδρομοι κυκλοφορίας στον περιβάλλοντα χώρο θα κατασκευασθούν με επίστρωση με τσιμεντόπλακες πεζοδρομίου. Επίσης, προβλέπεται επίστρωση με ασφαλτοτάπητα στο χώρο εισόδου του περιβάλλοντα χώρου προς τους χώρους στάθμευσης.

✦ Φυτεύσεις.

Χώροι πρασίνου προβλέπονται στον υπαίθριο χώρο. Ζαρντινιέρες που κατασκευάζονται από εμφανές σκυρόδεμα και επενδύονται με πέτρα της περιοχής.

✦ Τοιχοποιία αντιστήριξης και δημιουργίας επιπέδων, διακοσμητικά, κλπ.

- Τοίχοι αντιστήριξης

Κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα επιμελημένης επιφάνειας. Επενδύονται με πέτρα της περιοχής..

- Κρασπεδόρειθρα

Τοποθετούνται για το διαχωρισμό πλακοστρώσεων, παρτεριών, πεζοδρομίων.

Συγκεντρωτικά, οι δαπάνες διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου φαίνονται στον παρακάτω πίνακα 6.24:

Πίνακας 6.24 Δαπάνες διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	Μον. Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας σε €	Σύνολο Κόστους σε €
Εκσκαφές - Επιχώσεις	m ³	600	5	3000
Σκυροδέματα (οπλισμένο)	m ³	600	190	114000
Μπετά διαμόρφωσης - Τοιχία				
Γκρο Μπετό	m ³	500	100	50000
Επενδύσεις τοίχων - πέτρα	m ²	250	30	7500
Κλίμακες	τεμ	63	30	1890
Στηθαία - κιγκλιδώματα	m	160	40	6400
Περίφραξη		330	30	9900
Φυτεύσεις, Αρδεύσεις	-			25000
Υπαίθριοι χώροι Στάθμευσης	θέσεις	26		
Εξωτερικός φωτισμός				31810
ΣΥΝΟΛΟ				249500 €

6.2.4 Μεταφορικά μέσα

Για τις προσφερόμενες δραστηριότητες του αγροτουριστικού καταλύματος θα χρειαστούν δύο επαγγελματικά αυτοκίνητα 4X4, κατάλληλο για δύσβατες περιοχές και

διαδρομές, καθώς και επαγγελματικά ποδήλατα. Επίσης, κατά τη διάρκεια κατασκευής της ξενοδοχειακής μονάδας, αλλά και για τη μεταφορά πρώτων υλών για την ομαλή λειτουργία του bar και του χώρου εστίασης κατά τη φάση λειτουργίας της μονάδας, θα χρειαστεί ακόμα ένα μεταφορικό μέσο, λόγω της δυσβατότητας της περιοχής. Για το λόγο αυτό, θα αγοραστεί ένα επαγγελματικό αυτοκίνητο 4X4 κατάλληλο για την περίπτωση μεταφοράς υλικών κατά τη διάρκεια της κατασκευής της μονάδας.

Το κόστος αυτών ανέρχεται σε 80.000 Ευρώ.

6.2.5 Συγκεντρωτικό κόστος μηχανολογικού εξοπλισμού

Το συγκεντρωτικό κόστος επένδυσης σε μηχανολογικό εξοπλισμό παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 6.25 Συνολικό κόστος επένδυσης σε μηχανολογικό εξοπλισμό

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	170.920 €
ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ / ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ	262.653,53
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	1.062.701€
ΔΑΠΑΝΕΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	249.500 €
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	80.000 €
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ	40.000 €
ΣΥΝΟΛΟ	1.865.775 €

Το συγκεντρωτικό κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε: 1.865.775 Ευρώ.

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

7.1 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ

Η ξενοδοχειακή μονάδα τύπου επιπλωμένων δωματίων προσανατολίζεται στο να αποτελέσει μια καλά οργανωμένη μονάδα, με στόχο να καθιερωθεί ως μια από τις καλύτερες ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 4**** στην περιφέρεια Πελοποννήσου, με υψηλά ποσοστά πληρότητας και καλούς δείκτες αποδοτικότητας.

Η εν λόγω ξενοδοχειακή μονάδα έχει φύγει από το στάδιο, που υπήρξε απλά, ως μία ιδέα στο μυαλό του ιδρυτή και έχει εισέλθει στο στάδιο της εφαρμογής αυτής της ιδέας. Στο σημείο αυτό ο προσανατολισμός προς το προϊόν είναι δεδομένος, αλλά απαραίτητος είναι και ο προσανατολισμός προς τον άνθρωπο. Επίσης, στο στάδιο αυτό, για τη σωστή και αποτελεσματική λειτουργία της επιχείρησης, η μεταβίβαση εξουσίας είναι ιδιαίτερης σημασίας. Ενδυναμώνει τη μονάδα, αναπτύσσει τους εργαζόμενους, αποδεσμεύει χρόνο για άλλες δραστηριότητες, τονώνει τη δημιουργικότητα και αυτά είναι που επιδιώκει να κάνει και το εν λόγω αγροτουριστικό κατάλυμα. Επιζητά την συμμετοχή και προσφορά όλων για την προσφορά ενός ολοκληρωμένου και καινοτόμου τουριστικού προϊόντος.

Η επιχείρηση αναγνωρίζει δύο κατηγορίες “πελατών”, τους εσωτερικούς και τους εξωτερικούς. Αυτούς δηλαδή που επισκέπτονται το ξενοδοχείο για να μείνουν και αυτούς που υπάρχουν και εργάζονται μέσα σε αυτό. Είναι και οι δύο ιδιαίτερης αξίας και για να είναι αμφίδρομα ικανοποιημένοι χρειάζεται οργάνωση και πνεύμα συνεργασίας.

Προκειμένου το προϊόν που προσφέρεται να είναι ποιοτικό και να ανταποκρίνεται στις ανάγκες και στα θέλω των πελατών, πρέπει όλοι οι εργαζόμενοι να λειτουργούν ως μέλη μίας ομάδας, που υπάρχει για την πραγματοποίηση των στόχων και του οράματος της επιχείρησης. Στα πλαίσια της μονάδας κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη καλών εργασιακών αλλά και διαπροσωπικών σχέσεων, τόσο μεταξύ των υφισταμένων, όσο και μεταξύ των υφισταμένων και των προϊσταμένων αυτής. Χρειάζεται το “χτίσιμο” της εμπιστοσύνης ανάμεσα στα άτομα που αποτελούν το εργατικό δυναμικό της μονάδας, έτσι ώστε να

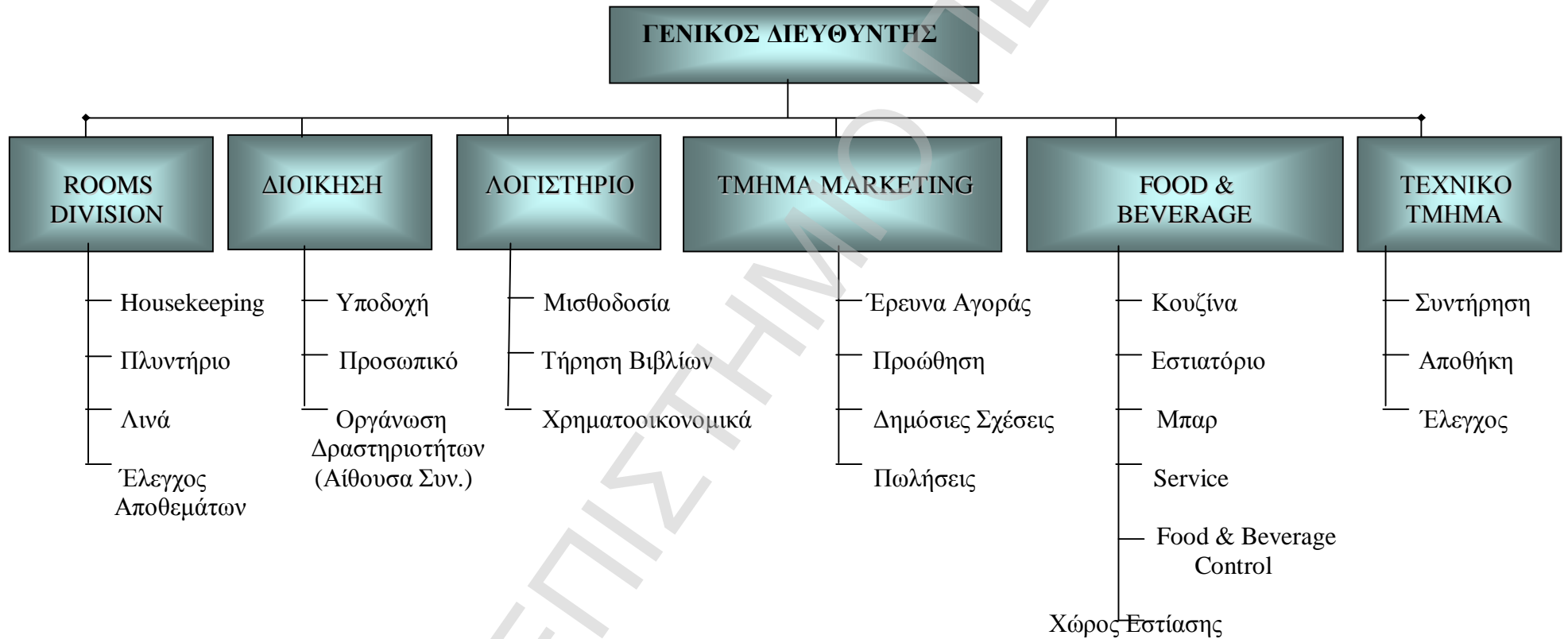
μπορούν αυτά να ενεργούν συλλογικά απέναντι στην επίτευξη κοινών στόχων και επιδιώξεων.

Προκειμένου, οι στόχοι που θέτει η επιχείρηση να πραγματοποιηθούν χρειάζεται η σωστή οργάνωση της μονάδας από το εσωτερικό της προς το εξωτερικό. Ο σαφής προσδιορισμός των τμημάτων που απαρτίζουν την επιχείρηση και ο σαφής καταμερισμός των αρμοδιοτήτων του κάθε ενός από αυτά με τρόπο τέτοιο ώστε, να αποφευχθούν τυχόν προβλήματα στα πλαίσια της λειτουργίας της μονάδας. Κάθε εργαζόμενος πρέπει να γνωρίζει και να κατανοεί επακριβώς το ρόλο του στην επιχείρηση.

Η επικοινωνία μεταξύ των τμημάτων αυτών και η συνεργασία είναι κρίσιμη, ώστε όλα να λειτουργούν σωστά και αρμονικά. Η επικοινωνία όμως, πρέπει να υπάρχει και με τη μορφή της προς τα πάνω επικοινωνίας και με τη μορφή της προς τα κάτω επικοινωνίας. Σκοπός είναι ο προϊστάμενος να είναι ενήμερος για το οτιδήποτε συμβαίνει στα πλαίσια της επιχείρησης και ο υφιστάμενος να έχει τη δυνατότητα να απευθυνθεί στους ανωτέρους για τυχόν προβλήματα, διευκρινήσεις.

Το οργανόγραμμα της εν λόγω ξενοδοχειακής μονάδας, δείχνει την ακριβή οργανωτική της δομή και παρουσιάζεται αναλυτικά στο παρακάτω διάγραμμα.

ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ



Διάγραμμα 7.1 Οργανόγραμμα

Στην κορυφή του οργανογράμματος βρίσκεται ο Γενικός Διευθυντής της ξενοδοχειακής μονάδας. Κάτω από αυτόν υπάρχουν και λειτουργούν τα υπόλοιπα τμήματά της, αυτό όμως δεν τον καθιστά απρόσιτο και αποκομμένο από τους υπόλοιπους. Ο Γενικός Διευθυντής θα βρίσκεται σε καθημερινή επαφή με τους υφιστάμενους, θα καθορίζει συνεδριάσεις όταν είναι απαραίτητο, θα ενημερώνεται, θα ενδυναμώνει, θα μεταβιβάζει εξουσίες, θα κινητοποιεί, θα θέτει στόχους, θα επικοινωνεί τόσο με τους επισκέπτες, όσο και με τους εργαζόμενους. Έχει τη γενική εποπτεία όλων των τμημάτων.

Στην περίπτωση της εν λόγω επιχείρησης, επειδή είναι σχετικά μικρού μεγέθους, ο Γενικός Διευθυντής επιφορτίζεται μερικώς και με τις λειτουργίες της διοίκησης (υποδοχή, διοίκηση προσωπικού, οργάνωση δραστηριοτήτων) και λιγότερο, με του λογιστηρίου (χρηματοοικονομικά, τήρηση βιβλίων, μισθοδοσία). Επίσης, Ο Γενικός Διευθυντής θα τηρεί open door policy, έτσι ώστε να μπορεί ο κάθε εργαζόμενος να αποτανθεί σε αυτόν για οποιοδήποτε θέμα και να διευκολύνεται η προς τα πάνω επικοινωνία.

Το Rooms Division, περιλαμβάνει το housekeeping, τη διαχείριση των λινών, τον καθαρισμό διαμερισμάτων και κοινόχρηστων χώρων, τον έλεγχο των αποθεμάτων και την ενημέρωση των υπευθύνων όταν χρειάζεται τοποθέτηση νέων παραγγελιών. Πρέπει λοιπόν, να γνωρίζει ακριβώς το τι γίνεται στα διαμερίσματα και να συνεργάζεται με την υποδοχή για να ενημερώνεται για τη συχνότητα αφίξεων των επισκεπτών.

Η Διοίκηση, θα αναλάβει το έργο της υποδοχής, των κρατήσεων και τήρησης βιβλίων πελατών, της διοίκησης του προσωπικού και της οργάνωσης δραστηριοτήτων και θεματικών εκδηλώσεων στα πλαίσια των προσφερόμενων δραστηριοτήτων της μονάδας. Είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση του προσωπικού, τις προσλήψεις που στην περίπτωση της μονάδας θα γίνονται κυρίως, από το Γενικό Διευθυντή. Η Διοίκηση θα βρίσκεται σε άμεση και συνεχή επαφή και επικοινωνία με το Γενικό Διευθυντή.

Το τμήμα Λογιστηρίου, θα είναι επιφορτισμένο με όσα αφορούν στην χρηματοοικονομική κατάσταση της μονάδας, στην τήρηση των λογιστικών βιβλίων της επιχείρησης (βιβλία εσόδων – εξόδων, ισολογισμοί, κ.ά.) και στην μισθοδοσία των εργαζομένων αυτής. Δεν θα έχει εποπτικές ευθύνες στα πλαίσια της μονάδας. Στο εν λόγω τμήμα θα υπάρχει καταρτισμένο, στον τομέα των λογιστικών, προσωπικό.

Το τμήμα Marketing, είναι υπεύθυνο για την προώθηση και διαφήμιση της ξενοδοχειακής μονάδας στην αγορά. Αναλύει το οικονομικό περιβάλλον, τις απαιτήσεις των πελατών, τον ανταγωνισμό και οργανώνει την κατάλληλη στρατηγική προώθησης για την ικανοποίηση των πελατών και την αποδοτικότητα της μονάδας. Το τμήμα αυτό στην εν λόγω περίπτωση, δεν θα είναι ιδιαίτερα μεγάλο και δαπανηρό, αφού ο ανταγωνισμός στην περιοχή

είναι σχετικά μικρός και το ίδιο και το μέγεθος της μονάδας. Παρ' όλα αυτά το προϊόν που προσφέρεται είναι διαφοροποιημένο και χρειάζεται τη διαφήμιση για να γίνει ευρέως γνωστό, όχι μόνο στην τοπική αγορά, αλλά και στην εθνική και αργότερα στη διεθνή. Αρχική κίνησή του θα είναι η δημιουργία ιστοσελίδας στο διαδίκτυο και η τύπωση μπροσούρας.

Το τμήμα Food & Beverage, είναι ένα αρκετά σημαντικό τμήμα της επιχείρησης που η σημασία του αυξάνεται διαρκώς τα τελευταία χρόνια στην ξενοδοχειακή αγορά. Είναι υπεύθυνο για την κουζίνα, το εστιατόριο, το μπαρ και το service. Επίσης, δίνει αναφορά γραπτή με τα αποτελέσματα του εστιατορίου και του μπαρ. Θα βρίσκεται σε συνεργασία με το housekeeping και το τεχνικό τμήμα (στολές, μηχανήματα), καθώς και με το λογιστήριο για τις διαδικασίες ελέγχου. Είναι επίσης, υπεύθυνο εν μέρει και για τις εκδηλώσεις που πραγματοποιούνται στις εγκαταστάσεις.

Το Τεχνικό τμήμα, είναι υπεύθυνο για τη συντήρηση, την αποθήκη για πρώτες ύλες, ανταλλακτικά, εφόδια και τον έλεγχο. Θα αντιμετωπίζει και θα επισκευάζει τυχόν βλάβες σε μηχανήματα και εξοπλισμό. Το τμήμα αυτό θα είναι μικρό δεδομένου του μικρού μεγέθους της επιχείρησης.

Απ' ότι φαίνεται και από τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω είναι ξεκάθαρο ότι τα διάφορα τμήματα έχουν άμεση σχέση μεταξύ τους και θα πρέπει να βρίσκονται σε επικοινωνία. Κανένα δεν είναι εντελώς ανεξάρτητο από το άλλο και όλα είναι κάτω από την εποπτεία του Γενικού Διευθυντή, χωρίς όμως αυτός να επεμβαίνει και να κάνει υποδείξεις όπου κάτι τέτοιο δεν κρίνεται απαραίτητο.

Τα τμήματα της του ξενοδοχειακού συγκροτήματος είναι μικρά και δεν απαρτίζονται από πολλά άτομα. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι η δυναμικότητα της μονάδας είναι σχετικά μικρή και οι ανάγκες σε προσωπικό δεν είναι εκτεταμένες. Για το λόγο αυτό μπορεί και ο Γενικός Διευθυντής να έχει παραπάνω ευθύνες, όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο, που να σχετίζονται και με εργασίες άλλων τμημάτων και όχι δικής αποκλειστικά αρμοδιότητας. Σε επόμενο κεφάλαιο θα γίνει ακριβής αναφορά στο προσωπικό που θα απασχοληθεί στην αγροτουριστική μονάδα κατά τη λειτουργία της.

Είναι σημαντικό να ξεπεραστούν οι προσδοκίες του πελάτη στο σέρβις, στην ποιότητα, στις γεύσεις, στη διαμονή, στις δραστηριότητες και στο περιβάλλον. Ρόλος όλων των τμημάτων της επιχείρησης και του Γενικού Διευθυντή, θα είναι ακριβώς αυτός. Είναι απαραίτητοι οι κοινοί στόχοι και η κοινή κουλτούρα στο εσωτερικό της ξενοδοχειακής μονάδας, έτσι ώστε αυτή να λειτουργεί αρμονικά και να επιτύχει τους βραχυπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους της.

7.2 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

✦ Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)

Η ασφάλιση που θα γίνει είναι ασφάλιση παγίων, αστικής ευθύνης και αστικής ευθύνης εργοδότη. Το κόστος ασφάλισης της ξενοδοχειακής μονάδας για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της ανέρχεται σε 3.300,0 Ευρώ. Τα ασφάλιστρα σημειώνουν μικρές αυξήσεις από το ένα έτος στο άλλο, κατά ένα ποσοστό της τάξης του 5% περίπου.

✦ Χρηματοοικονομικά έξοδα

Το μακροπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο αντιστοιχεί στο 30% του συνολικού κόστους της επένδυσης, και έχει διάρκεια δέκα ετών. Το ποσό των δόσεων για το πρώτο έτος ανέρχεται σε 29.482,1 Ευρώ, με επιτόκιο έτους 5,2%.

✦ Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις έχουν υπολογισθεί με βάση τα ποσοστά: 3% για τα κτίρια, 12% για τα μηχανήματα και τις ειδικές εγκαταστάσεις, 24% για το ξενοδοχειακό εξοπλισμό, 15% για τα μεταφορικά μέσα και 15% για τον λοιπό εξοπλισμό. Συνολικά ανέρχονται σε 141.696,2 Ευρώ.

✦ Έξοδα διοίκησης

Στον πίνακα συμπεριλαμβάνεται και ένα ποσοστό της τάξης του 5% του κύκλου εργασιών (448.677,6 Ευρώ), που αφορά σε απρόοπτα έξοδα της διοίκησης (π.χ. τηλέφωνα, ταξίδια, κ.ά.). Το κόστος αυτό ανέρχεται σε 22.433,9 Ευρώ.

✦ Κόστος συντήρησης παγίων

Στο ετήσιο αυτό κόστος συμπεριλαμβάνεται στο κόστος συντήρησης του εξοπλισμού, των κτιρίων, των αυτοκινήτων (4X4) και των μηχανημάτων.

Αναλυτικά τα Γενικά Έξοδα της αγροτουριστικής ξενοδοχειακής μονάδας αναλύονται και παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7.1 Σύνολο γενικών εξόδων

ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	1^ο Έτος
Έξοδα καθαριότητας - ψατισμού	15.703,7 €
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	8.236,9 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, αστικής ευθύνης)	3.300,0 €
Έξοδα διοίκησης	22.433,9 €
Αποσβέσεις	141.696,2 €
Τόκοι δανείου	29.482,1 €
ΣΥΝΟΛΟ	220.852,80 €

Έτσι, για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας, τα Γενικά Έξοδα ανέρχονται σε 220.852,80 Ευρώ. Τα επόμενα χρόνια θα σημειωθεί τάση αύξησης των γενικών εξόδων (οι δαπάνες προσωπικού αυξάνονται, κόστος υπηρεσιών κοινής ωφέλειας αυξάνεται, έξοδα αγοράς τροφίμων αυξάνονται, κ.ά.), αλλά με ρυθμό μικρότερο από αυτό της αύξησης του κύκλου εργασιών της επιχείρησης. Έτσι, τα Καθαρά Κέρδη της χρόνο με το χρόνο θα αυξάνονται.

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

8.1 ΣΤΕΛΕΧΩΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Η ξενοδοχειακή μονάδα αρχικά θα απασχολεί περίπου 12 άτομα. Τα 6 άτομα είναι μισθωτοί μόνιμης απασχόλησης, το 1 είναι και ο ιδιοκτήτης της επιχείρησης, ενώ οι υπόλοιποι 4 θα απασχολούνται εποχιακά ανάλογα με τις ανάγκες που προκύπτουν, με κατάρτιση, εμπειρία στον κλάδο και αφοσίωση στους στόχους της επιχείρησης.

Πίνακας 8.1 Απασχολούμενοι στην επιχείρηση

Προσωπικό	Αριθμός εργαζομένων
Μόνιμο	6
Εποχιακό	4
«Ιδιοκτήτες επιχείρησης»	2
ΣΥΝΟΛΟ	12

Ο αριθμός των εργαζομένων στη μονάδα, στηρίχθηκε στο οργανόγραμμα της επιχείρησης και στις ανάγκες αυτής κατά τη λειτουργία της, τόσο σε εποχές υψηλής πληρότητας, όσο και σε εποχές χαμηλής πληρότητας. Σύμφωνα λοιπόν, με το οργανόγραμμα αυτής, η επιχείρηση θα αποτελείται από 6 τμήματα που θα είναι, το Room division, η Διοίκηση, το Λογιστήριο, το τμήμα Marketing, το τμήμα Food and Beverage και το Τεχνικό τμήμα. Επάνω από αυτά υπάρχει ο Γενικός Διευθυντής του ξενοδοχείου.

Στην περίπτωση που μελετάται, Γενικός Διευθυντής θα είναι και ο ένας ιδιοκτήτης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, ο οποίος εκτός από τα καθήκοντα που αναλογούν στη

θέση του, θα έχει και άλλα, αφού η επιχείρηση είναι μικρού μεγέθους. Ο δεύτερος ιδιοκτήτης αυτού, θα απασχολείται στο τμήμα του Λογιστηρίου. Στο τμήμα του Food & Beverage θα απασχολούνται μόνιμα 3 άτομα. Στη Διοίκηση του ξενοδοχείου θα υπάρχει ένα άτομο σε μόνιμη βάση που θα συνεργάζεται άμεσα με τον ιδιοκτήτη και Γενικό Διευθυντή του. Στο Τεχνικό τμήμα θα απασχολείται μόνιμα ένα άτομο. Στο τμήμα Marketing, λόγω του ότι ο ανταγωνισμός δεν είναι ιδιαίτερα έντονος έτσι ώστε να χρειάζεται συνεχώς ενημέρωση, έλεγχος της αγοράς και νέες στρατηγικές προβολής, υπεύθυνοι θα είναι οι δύο ιδιοκτήτες της επιχείρησης. Βεβαίως όταν οι συνθήκες αυτές αλλάξουν προβλέπεται να προσληφθεί ένα ακόμη άτομο, το οποίο θα συγκαταλέγεται στο μόνιμο προσωπικό της επιχείρησης.

Στην κουζίνα του bar και της αίθουσας πρωινού, καθώς και στην κουζίνα του χώρου εστίασης θα απασχολούνται μόνιμα 2 άτομα. Η υποδοχή (reception) του ξενοδοχείου θα στελεχωθεί από ένα άτομο μόνιμης απασχόλησης. Όσον αφορά στην τροφοδοσία και απασχόληση στο χώρο εστίασης, στη συντήρηση και στη διαμόρφωση κήπων, θα απασχοληθούν 2 άτομα σε μόνιμη βάση, ενώ σε περίοδο αιχμής θα προσληφθούν 2 ως 3 άτομα ανάλογα με τις ανάγκες.

Συγκεκριμένα και όσον αφορά στους (6) μισθωτούς μόνιμης απασχόλησης, θα απασχολούνται:

- ✦ Ένα άτομο στη Reception
- ✦ Ένα άτομο στην καθαριότητα
- ✦ Ένα άτομο στη συντήρηση
- ✦ Ένα άτομο στην κουζίνα του εστιατορίου
- ✦ Ένα άτομο σερβιτόρος
- ✦ Ένα άτομο υπεύθυνο για το χώρο εστίασης

Παράλληλα, την περίοδο με την υψηλή πληρότητα και ανάλογα με τις εποχιακές ανάγκες, η επιχείρηση θα απασχολεί και εποχιακό προσωπικό στους τομείς της καθαριότητας, του πρωινού και του χώρου εστίασης και της συντήρησης. Έτσι, προβλέπεται κατά τους μήνες Απρίλιο, Μάιο και Νοέμβριο, Δεκέμβριο, η πρόσληψη ακόμα δύο εργαζομένων. Επίσης, επιπλέον άτομα θα απασχολούνται στο κατάλυμα κατά διαστήματα για τις αγροτουριστικές δραστηριότητες που θα διοργανώνονται σε αυτό, μαθήματα τοπικής κουζίνας, περιηγήσεις στην περιοχή.

Το αγροτουριστικό κατάλυμα έχει σκοπό και έρχεται να παροτρύνει την συγκράτηση του πληθυσμού και κυρίως των νέων ατόμων στην περιοχή, να εξυπηρετήσει τη ζήτηση της τοπικής αγοράς και να αυξήσει τα ποσοστά απασχόλησης που μέχρι και το 2003 κυμαίνονταν στην περιοχή στο επίπεδο του 60,2% - 64,4% του πληθυσμού της Περιφέρειας (670.284 σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ). Το σύνολο των εργαζομένων στο ξενοδοχειακό συγκρότημα, θα προέρχεται από περιοχές κοντινές στο σημείο ανέγερσής του και κατά βάση από την Σπάρτη και από άτομα του οικισμού. Δεν πρέπει να παραλείπεται το γεγονός ότι η μονάδα δημιουργείται για να ευνοήσει και να προσφέρει κάποιο όφελος και στην τοπική κοινωνία. Χρειάζεται άτομα που να έχουν γνώση της περιοχής και του τρόπου ζωής της, έτσι ώστε αυτή η αίσθηση να μεταβιβάζεται και στον πελάτη – επισκέπτη που έρχεται να μείνει για λίγες μόνο μέρες. Η επιχείρηση, πάνω απ' όλα, δεν θα είναι απρόσωπη και απόμακρη απέναντι στον επισκέπτη. Αυτό γίνεται προσπάθεια να επιτευχθεί απασχολώντας άτομα της τοπικής κοινωνίας στα πλαίσιά της. Άτομα με συνείδηση, γνώση και ευαισθησία απέναντι στον τόπο και στον τρόπο ζωής σε αυτόν, άτομα που θα εξυπηρετήσουν τον πελάτη και θα του φερθούν με ευχάριστη διάθεση, σεβασμό, αλλά και οικειότητα. Επίσης, άτομα που τα ίδια θα νοιάζονται για το μέλλον της επιχείρησης και την πορεία της και θα λαμβάνουν πρωτοβουλίες προς όφελός αυτής.

Η σύνθεση του στελεχιακού δυναμικού της επιχείρησης όπως προβλέπεται για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας περιλαμβάνει 4 εργαζόμενους οι οποίοι θα είναι απόφοιτοι δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ανειδίκευτοι. Οι υπόλοιποι 6 θα είναι τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, έμπειρο στο χώρο προσωπικό, με εμπειρία και κατάρτιση. Τα άτομα που θα προσληφθούν κατά την πλειονότητά τους, θα πρέπει να έχουν αποφοιτήσει από σχολή τουριστικών επαγγελμάτων, έτσι ώστε να έχουν γνώση του αντικειμένου με το οποίο θα ασχοληθούν.

Θα πρέπει να σημειωθεί εδώ, ότι στο δυναμικό της επιχείρησης προστίθενται και οι ιδιοκτήτες αυτής, οι οποίοι θα συμβάλλουν στην ομαλή και σωστή λειτουργία της μονάδας.

Θα λειτουργούν 2 βάρδιες όπου θα απασχολούνται κυρίως, τα άτομα στην reception, στο bar και στο χώρο εστίασης.

Πολιτική της μονάδας θα είναι η ενθάρρυνση και επιβράβευση των εργαζομένων, η κινητοποίησή τους. Τα κίνητρα είναι απαραίτητα για να επιτευχθούν οι στόχοι που θέτει και η αποδοτικότητα να είναι η μέγιστη από την πλευρά των απασχολούμενων σε αυτή. Είναι απαραίτητο να είναι αφοσιωμένοι και να έχουν και οι ίδιοι κομμάτι της επιτυχίας, με τον τρόπο αυτό αποκτάται προσωπικό ενδιαφέρον για την εργασία που έχουν να φέρουν εις

πέρας. Αυτό είναι άλλωστε και επιδίωξη της ξενοδοχειακής μονάδας, να δημιουργήσει θετικό κλίμα εργασίας, πνεύμα ομαδικότητας και συμμετοχής και όχι δυσαρέσκεια.

Στην περίπτωση μίας τέτοιας επιχείρησης, οι εργαζόμενοι σε αυτήν έρχονται σε καθημερινή επαφή με τον πελάτη. Αν οι πρώτοι δεν είναι ευχαριστημένοι, τότε δεν είναι και οι δεύτεροι. Η μονάδα πρέπει να λειτουργεί αρμονικά και το θετικό κλίμα να ξεκινά από μέσα προς τα έξω.

8.2 ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

Το σύστημα αμοιβής που θα τηρηθεί, είναι πληρωμή επί μηνιαίας βάσεως και ένα συγκεκριμένο προσυμφωνημένο ποσό. Το ποσό αυτό είναι απόρροια του είδους της εργασίας που αναλαμβάνει το άτομο να φέρνει εις πέρας, των ικανοτήτων και προσόντων που διαθέτει και των δεδομένων της αγοράς.

Το συνολικό κόστος του ανθρώπινου δυναμικού προσεγγίζει το ποσό των 125.155 Ευρώ (πίνακας κεφ. Προβλεπόμενα Γενικά Έξοδα), συμπεριλαμβανομένου και του εποχιακού προσωπικού, για το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Το σύνολο του μηνιαίου κόστους ανθρώπινου δυναμικού είναι 9.000 Ευρώ.

Στις επιβαρύνσεις εργοδοτικής εισφοράς συμπεριλαμβάνονται: ασφάλεια υγείας (ιατρική και νοσοκομειακή περίθαλψη), η σύνταξη, τα επιδόματα για άδειες και επιδόματα για ημέρες Χριστουγέννων και Πάσχα. Τα οφέλη αυτά, επιβαρύνουν το κόστος της εργασίας κατά το ποσό των 27.955 Ευρώ, ένα ποσοστό δηλαδή της τάξεως του 28,05% (επί των Μικτών Κερδών) και αποτελούν επιβαρύνσεις εργοδοτικής εισφοράς. Προ εργοδοτικών εισφορών το κόστος ανθρώπινου δυναμικού για την ξενοδοχειακή μονάδα ανερχόταν σε 97.200 Ευρώ ετησίως.

Συγκεκριμένα οι αμοιβές για κάθε απασχολούμενο στη μονάδα, έχουν ως εξής:

Οι ειδικότητες καθώς και το συνολικό κόστος παρατίθεται στον πίνακα 8.2 που ακολουθεί.

Πίνακας 8.2 Συνολικό κόστος μισθοδοσίας

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛ.	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΑΠΑΣΧΟΛ. (μήνες)	ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣ/ΚΟΥ
Καθαριστές/Συντηρητές	1	800	800	12	9.600
Υπάλληλοι Reception	1	1.100	1.100	12	13.200
Καμαριέρες	1	1.000	1.000	12	12.000
Καμαριέρες	1	1.000	1.000	6	6.000
Σεφ	1	1.200	1.200	12	14.400
Υπεύθυνος Εστιατορίου	1	1.100	1.100	12	13.200
Σερβιτόροι	1	1.000	1.000	12	12.000
Σερβιτόροι	2	1.000	2.000	6	12.000
Καθαριστές/Συντηρητές	1	800	800	6	4.800
ΣΥΝΟΛΟ	10	9.000	10.000		97.200
ΕΠΙΒΑΡ.ΕΡΓΟΔ.ΕΙΣΦ.		(28,05%)	(28,05%)		27.955
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	10	11.588	12.876		125.155

Επιπλέον κόστος σχετικό με το απασχολούμενο προσωπικό, μπορεί να προκύψει και κατά τη λειτουργία της μονάδας για λόγους εκσυγχρονισμού των ήδη υπαρχουσών γνώσεων, για σεμινάρια πάνω σε νέο μηχανολογικό εξοπλισμό και σε νέα υπολογιστικά προγράμματα.

Το ανθρώπινο κεφάλαιο αποτελεί για την επιχείρηση, σημείο ιδιαίτερης βαρύτητας και σημασίας, αναγνωρίζει την αξία του για την λειτουργία της μονάδας και για τα συναισθήματα με τα οποία θα φύγουν οι επισκέπτες από αυτήν. Απέναντι στο συνεχώς μεταβαλλόμενο επιχειρηματικό περιβάλλον και στην επιθυμία της επιχείρησης να ενισχύσει και να διατηρήσει το ανταγωνιστικό της πλεονέκτημα, που είναι η διαφοροποίηση του προϊόντος που προσφέρει και το μέρος στο οποίο το προσφέρει, το ξενοδοχείο πρέπει να επανδρωθεί με τα κατάλληλα άτομα στις κατάλληλες θέσεις. Για το λόγο αυτό, η εξεύρεση και επιλογή των εργαζομένων θα γίνει με μεγάλη προσοχή και ύστερα από αξιολόγηση με διεξοδική συνέντευξη και γνωριμία με τον κάθε ένα υποψήφιο ξεχωριστά.

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ

9.1 ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

➤ Ομάδα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου

Η ομάδα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου θα αποτελείται από τα μέλη της εταιρείας, οι οποίοι θα έχουν την επιστασία και την επίβλεψη του όλου σχεδίου. Επιπλέον, όσον αφορά τα κτιριακά θα ανατεθεί σε εργολάβους – κατασκευαστές, υπό την επίβλεψη εξειδικευμένου αρχιτέκτονα (αρχιτεκτονικά), πολιτικού μηχανικού (στατικά), ηλεκτρολόγου μηχανολόγου (μηχανολογικά). Όσον αφορά δε τον εξοπλισμό του συγκροτήματος, την αγορά και την επίβλεψη της εγκατάστασης αυτού, θα έχουν τα μέλη της εταιρείας η οποία και θα ιδρυθεί. Οι προαναφερθέντες θα εξασφαλίσουν και την εκτέλεση του έργου μέσα στα περιθώρια χρόνου και κόστους που έχουν καθοριστεί.

➤ Εταιρεία και νομικές απαιτήσεις

Επειδή, οι ιδιοκτήτες και μέτοχοι της υπό μελέτη ξενοδοχειακής μονάδας, δεν έχουν άλλη προηγούμενη ενασχόληση, θα συσταθεί νέα εταιρεία. Εφόσον, τα μέλη έχουν εκ των προτέρων συμφωνήσει εγγράφως σε ότι αφορά στα ποσοστά συμμετοχής αυτών στην εν λόγω επένδυση, καθώς επίσης και στα κέρδη και στις ζημίες, ιδρύεται ομόρρυθμη εταιρεία σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπει ο νόμος.

Το προβλεπόμενο χρονικό διάστημα που απαιτείται για τη σύσταση αυτής, είναι 20 περίπου ημέρες. Στο καταστατικό της εταιρείας αυτής, θα αναγράφονται αναλυτικά τα ποσοστά συμμετοχής των εταίρων, οι νομικές τους και οι εργασιακές τους υποχρεώσεις, διαχειριστές της επιχείρησης και ότι άλλο προβλέπεται από τον αστικό κώδικα (λύση, εκκαθάριση) και από τη φορολογική νομοθεσία.

✦ Λήψη αδειών

Λόγω του ότι, η επένδυση αυτή θα υπαχθεί στον αναπτυξιακό νόμο 3299/2004, η διαδικασία των αδειοδοτήσεων προβλέπεται από τον ίδιο τον νόμο και έχει ως εξής:

1. Καταλληλότητα οικοπέδου
2. Περιβαλλοντικές μελέτες
3. Έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων από τον ΕΟΤ
4. Έγκριση από την Ε' Εφορία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων Λακωνίας
5. Έγκριση Δασαρχείου για το εκτός σχεδίου τμήμα του οικοπέδου
6. Τελική έγκριση ΕΟΤ για υπαγωγή στον αναπτυξιακό νόμο
7. Οικονομική έγκριση υπαγωγής στον αναπτυξιακό νόμο από την Περιφέρεια Πελοποννήσου
8. Άδεια έναρξης εργασιών από την πολεοδομία Σπάρτης

Προβλεπόμενη διάρκεια λήξης όλων των προαναφερθέντων εγκρίσεων, υπολογίζεται ένας περίπου χρόνος.

✦ Προγραμματισμός χρηματοδότησεως

Όπως προβλέπεται και από τον αναπτυξιακό νόμο, η κατανομή των κεφαλαίων που απαιτούνται, έχει ως εξής:

Πίνακας 9.1 Κατανομή κεφαλαίου (επί του κόστους επένδυσης)

Επιδότηση	45%
Ίδια κεφάλαια	25%
Τραπεζικός δανεισμός	30%

Προκειμένου να ληφθεί η έγκριση τραπεζικού δανεισμού, είναι απαραίτητη η καλή πιστοληπτική ικανότητα των μελών και η φερεγγυότητα αυτών. Η εκταμίευση θα είναι σταδιακή ανάλογα με τις ανάγκες και την πρόοδο των εργασιών. Η διαδικασία και η τελική έγκριση του δανείου αποτελεί διαδικασία που διαρκεί τουλάχιστον ένα μήνα.

Η γραφική απεικόνιση των παραπάνω σταδίων εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου γίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Διάγραμμα 9.1 Χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου

No.	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	Έτος	2006	2007	2008
		Τρίμηνο	1234	1234	1234
1.	Σύσταση εταιρείας		■		
2.	Μελέτες, εργασίες μηχανικού		■		
3.	Άδειες, εγκρίσεις		■	■	
4.	Οικονομική έγκριση υπαγωγής στον αναπτυξιακό νόμο			■	■
5.	Άδεια έναρξης εργασιών από την πολεοδομία				■
6.	Εκσκαφές, επιχωματώσεις, κτιριακές εγκαταστάσεις, εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού				■
7.	Δημόσιες σχέσεις, μάρκετινγκ			■	
8.	Λειτουργία μονάδας				■

*Τα πιο αγνά μέρη των ράβδων παρουσιάζουν τις τυχόν καθυστερήσεις που μπορεί να προκύψουν.

Από τον πίνακα, φαίνεται ότι οι διαδικασίες για τις απαραίτητες εγκρίσεις έχουν αρχίσει από το καλοκαίρι του 2006 και η λήψη τους θα γίνει μέχρι τις αρχές του δεύτερου τριμήνου του 2007, με πιθανότητα μικρής καθυστέρησης. Η οικονομική έγκριση και η άδεια έναρξης εργασιών από την πολεοδομία της Σπάρτης θα ληφθούν μέσα στο τρίτο τρίμηνο του 2007 και μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα θα ξεκινήσουν οι απαραίτητες εργασίες για την προετοιμασία του περιβάλλοντος χώρου, για τις κτιριακές εγκαταστάσεις και την εγκατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού (4^ο τρίμηνο του 2007). Η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργήσει πριν το Πάσχα του 2008, δηλαδή μέσα στο δεύτερο τρίμηνο του ίδιου έτους.

Μέχρι τότε, θα έχουν γίνει και οι απαραίτητες ενέργειες από το μέρος της Διοίκησης για την προώθηση και διαφήμισή της.

9.2 ΕΞΟΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Αφού ληφθεί η απόφαση για την εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου, το κόστος στα επόμενα στάδια ανέρχεται συνολικά στο ποσό των 84.750 Ευρώ. Μεμονωμένα το κάθε κόστος από αυτά παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 9.2 Έξοδα εκτέλεσης επενδυτικού σχεδίου

ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ (Ευρώ)
Νομικός σύμβουλος, Λογιστές	10.000
Λοιπά έξοδα (παράβολα, έξοδα κίνησης, δημόσιες σχέσεις)	10.000
ΣΥΝΟΛΟ	20.000

Το σύνολο των εξόδων εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου, πριν την έναρξη των κατασκευών και εργασιών, ανέρχεται σε 20.000 Ευρώ.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ

10.1 ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το συνολικό κόστος της επενδύσεως περιλαμβάνει και τις επενδύσεις σε πάγια. Τις πάγιες επενδύσεις αποτελούν, η διαμόρφωση και προετοιμασία του περιβάλλοντος χώρου, ο μηχανολογικός εξοπλισμός, οι προπαραγωγικές δαπάνες, οι κτιριακές δαπάνες, οι δαπάνες εξοπλισμού / επίπλωσης, τα μεταφορικά μέσα και οι αμοιβές μηχανικών.

Δαπάνη που συνδέεται με την έναρξη του επενδυτικού σχεδίου είναι και οι ανάγκες της ξενοδοχειακής μονάδας σε κεφάλαιο κίνησης.

Παρακάτω παρατίθεται συγκεντρωτικός πίνακας με το συνολικό κόστος της επένδυσης:

Πίνακας 10.1 Συνολικό κόστος επένδυσης

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ 1	ΚΤΙΡΙΟ 2	ΚΤΙΡΙΟ 3	ΚΤΙΡΙΟ 4	ΚΤΙΡΙΟ 5	ΣΥΝΟΛΟ
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	193.113	308.892	332.928	50.032	177.736	1.062.701
ΜΗΧ/ΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	18.774	34.056	99.819	3.676	14.595	170.920
ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ/ ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ	27.366	55.392	104.169,6	8.832	66.893	262.653,5
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ	239.253	398.340	536.916,6	62.540	259.224	1.550.273,6
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ						80.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡ/ΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ						249.500
ΑΜΟΙΒΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ						40.000
ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ						66.750
ΕΞΟΔΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΠΕΝΔ. ΣΧΕΔΙΟΥ						20.000
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ						1.952.523,6

Σύμφωνα και με τον παραπάνω πίνακα το συνολικό κόστος επένδυσης ανέρχεται σε 1.952.523,6 Ευρώ. Ο Αναπτυξιακός Νόμος στον οποίο υπάγεται το επενδυτικό πρόγραμμα δεν χρηματοδοτεί το απαραίτητο για τη μονάδα κεφάλαιο κίνησης, αφού αποτελεί, σύμφωνα με αυτόν, μη επιλέξιμη δαπάνη. Πρέπει να σημειωθεί ότι ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης, από τον πρώτο κιόλας χρόνο λειτουργίας αυτής, καλύπτει το κεφάλαιο κίνησης που

απαιτείται για τη λειτουργία και βιωσιμότητά της, πραγματοποιώντας επιπλέον κέρδη διαρκώς αυξανόμενα από έτος σε έτος. Στην περίπτωση αυτή, αφού υπάρχει πλεόνασμα μετρητών δεν κρίνεται απαραίτητη η χρηματοδότηση πιθανής αύξησης του κεφαλαίου κίνησης από εξωτερικές πηγές. Εφόσον μέρος αυτού κριθεί απαραίτητο να καταβληθεί προτού η λειτουργία του συγκροτήματος ξεκινήσει, τότε θα χρηματοδοτηθεί με Ίδια Κεφάλαια, αν κάτι τέτοιο δεν είναι δυνατό τότε θα χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δανεισμό. Το ύψος των Ιδίων Κεφαλαίων με τα οποία χρηματοδοτείται το κόστος επένδυσης, εξαιρουμένου του κεφαλαίου κίνησης, μπορεί να αποδειχθούν πλεονάζουσα αφού βασίστηκαν όπως προαναφέρθηκε σε απαισιόδοξες προβλέψεις. Το ύψος του αναγκαίου κεφαλαίου κίνησης ανέρχεται σε περίπου 200.000 Ευρώ, εκ των οποίων ένα σχετικά μικρό ποσοστό είναι απαραίτητο από την πρώτη κιόλας μέρα λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας.

10.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η εκτίμηση των απαιτούμενων κεφαλαίων έχει υπολογιστεί και ανέρχεται σε 1.952.523,6 Ευρώ. Το ποσό αυτό είναι αποτέλεσμα υπολογισμών που βασίστηκαν όχι σε αισιόδοξες, αλλά απαισιόδοξες σχεδόν προβλέψεις, έτσι ώστε να μην υπάρξει έλλειψη χρηματοδότησης, από λανθασμένη εκτίμηση (υποεκτίμηση ή υπερεκτίμηση) του συνολικού επενδυτικού κόστους. Οι πηγές από τις οποίες θα αντληθούν τα αναγκαία κεφάλαια είναι ο τραπεζικός δανεισμός και η προβλεπόμενη επιδότηση από τον Αναπτυξιακό Νόμο στον οποίο θα ενταχθεί η επένδυση.

Με την ένταξη του σχεδίου στον Αναπτυξιακό Νόμο, οι ιδιοκτήτες δέχονται επιδότηση της τάξεως του 45%. Το ποσοστό αυτό μπορεί να διαφοροποιείται ανάλογα με το επενδυτικό σχέδιο, με βάση ορισμένα κριτήρια εν εκ των οποίων είναι και η περιοχή εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας. Στην εν λόγω περίπτωση, η περιοχή της Λακωνίας και συγκεκριμένα του τόπου εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας επιδοτείται με ποσοστό της τάξεως του 45%.

Ο Νόμος προβλέπει επίσης, ότι η Ίδια Συμμετοχή πρέπει να αντιστοιχεί σε ένα ποσοστό της τάξεως του 25%. Το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο.

Έτσι, ο Τραπεζικός Δανεισμός αντιστοιχεί σε ένα ποσοστό της τάξεως του 30%. Βασικοί όροι του δανείου είναι η χρονική του διάρκεια, η οποία και αντιστοιχεί σε 10 έτη, το

επιτόκιο έτους με το οποίο επιβαρύνεται το δάνειο και το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό της τάξεως του 5,2% και οι 12 δόσεις ανά έτος.

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται καταγραφή του ακριβούς ποσού και ποσοστού που δέχεται η επένδυση από την κάθε μορφή χρηματοδότησης.

Πίνακας 10.2 Συμμετοχή χρηματοδοτήσεων στην επένδυση

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΣΟ - ΠΟΣΟΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ		
ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	1.952.523,6 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ		25,0%	
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	488.130,9 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %		45,0%	
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	878.635,62 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ		30,0%	
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	585.757,08 €		

Στο ποσό δανεισμού υπολογίζονται και απρόβλεπτα έξοδα τα οποία μπορεί να αντιμετωπίσει η επιχείρηση κατά τη λειτουργία της. Αυτό γίνεται προκειμένου να μην υπάρξει κάποια στενότητα χρηματοδότησεως κατά τη διάρκεια της ενάρξεως της λειτουργίας.

10.3 ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Το κόστος παραγωγής εκτιμάται με ιδιαίτερη ακρίβεια, αφού επηρεάζει τη σωστή λειτουργία της μονάδας και τη βιωσιμότητα του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου. Υπολογίζεται στην περίπτωση αυτή, επί ετήσιας βάσεως και περιλαμβάνει τις απαραίτητες πρώτες ύλες, το

κόστος εργασίας, το κόστος συντήρησης των παγίων στοιχείων του αγροτουριστικού καταλύματος, έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (Άμεσο Κόστος Παραγωγής), έξοδα μάρκετινγκ, ασφάλιστρα, αποσβέσεις (Σταθερές Επιβαρύνσεις) και δόσεις δανείου. Το συνολικό κόστος παροχής υπηρεσιών ανέρχεται σε 402.312,1 Ευρώ, όπως αυτό παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα 10.15.

Πίνακας 10.3 Κόστος παροχής υπηρεσιών

ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	1^ο Έτος / 2008
Δαπάνες προσωπικού	125.154,7 €
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών	20.854,7 €
Έξοδα καθαριότητας - ψατισμού	15.703,7 €
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	8.236,9 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, αστικής ευθύνης)	3.300,0 €
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας	20.000,0 €
Έξοδα διαφήμισης	17.000,0 €
Έξοδα διοίκησης	22.433,9 €
Αποσβέσεις	141.696,2 €
Δόσεις δανείου	29.482,1 €
ΣΥΝΟΛΟ	402.312,1 €

Έτσι, για την παροχή των υπηρεσιών της, η ξενοδοχειακή μονάδα, θα διαθέσει τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της (2008) το ποσό των 402.312,1 Ευρώ συνολικά.

10.4 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Η χρηματοοικονομική αξιολόγηση αποτελεί μέρος της διαδικασίας αξιολόγησης επενδύσεων και περιστρέφεται γύρω από την έννοια των ταμιακών ροών. Περιλαμβάνει τον εντοπισμό όλων των εσόδων (εισροών) και όλων των εξόδων (εκροών) που σχετίζονται με την επένδυση και τη χρήση μεθόδων και κριτηρίων, με βάση τα οποία οι παραπάνω εισροές

και εκροές αξιολογούνται. Η χρηματοοικονομική αξιολόγηση που ακολουθεί βοηθά στη λήψη αποφάσεων για την εν λόγω επένδυση, στην αποδοχή ή απόρριψή της.

Για την κατάρτιση όλων των παρακάτω πινάκων και την αξιολόγηση της επένδυσης, μέσω υπολογισμού των κριτηρίων αξιολόγησης, έγινε η εξής παραδοχή:

- ✦ Εφόσον, το επενδυτικό σχέδιο εμπίπτει στον Αναπτυξιακό Νόμο και δέχεται επιδότηση Δημοσίου, ως κόστος επένδυσης θα θεωρείται το άθροισμα των ιδίων κεφαλαίων και του δανείου που θα ληφθεί για την πραγματοποίηση της πρότασης. Άρα, αυτό θα ανέλθει σε 1.073.877,98 Ευρώ.

Η παραπάνω παραδοχή βασίζεται στο ότι η επένδυση υπολογίζεται χωρίς την επιδότηση του Δημοσίου και αυτό είναι το επιστημονικά ορθό. (Νιάρχος, Αρχές Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης).

10.4.1 Υπολογισμός συνολικών δαπανών επένδυσης

Ακολουθώντας την μεθοδολογία προηγούμενων κεφαλαίων για τον υπολογισμό των δαπανών την ξενοδοχειακής επιχείρησης και προκειμένου να επισημανθεί η κάλυψη των εξόδων που απαιτούνται για την λειτουργία της μονάδας, από τον κύκλο εργασιών και να καταρτιστεί Λογαριασμός Αποτελεσμάτων Χρήσης, γίνονται οι εκτιμήσεις που παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες για την πρώτη πενταετία (2008 – 2012) λειτουργίας της επιχείρησης.

Οι εκτιμήσεις των δαπανών είναι απαραίτητες και για τον υπολογισμό των καθαρών ταμιακών ροών της επένδυσης. Η ποιότητα της τελικής αξιολόγησης της επένδυσης εξαρτάται άμεσα από την ακρίβεια των υπολογισμών των ταμιακών ροών, οι οποίες περιλαμβάνουν τις ταμιακές εισροές και τις ταμιακές εκροές. Στις ταμιακές εκροές περιλαμβάνεται οποιαδήποτε ταμιακή ροή, η οποία ενδεχομένως θα γίνει κατά τη διάρκεια ζωής της επένδυσης, δεν περιλαμβάνουν όμως τόκους χρεωστικούς για το δάνειο που χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση της επένδυσης.

Στον πίνακες 10.16, 10.17 παρουσιάζονται τα σύνολα των σταθερών και μεταβλητών ξεχωριστά, ενώ στον πίνακα 10.18 γίνεται συγκεντρωτική παρουσίαση αυτών.

Πίνακας 10.4 Συνολικές σταθερές δαπάνες επένδυσης

ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	1^ο Έτος	2^ο Έτος	3^ο Έτος	4^ο Έτος	5^ο Έτος
Ασφάλιστρα	3.300,00	3.300,00	3.465,00	3.638,00	3.820,00
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	8.236,90	9.061,00	9.967,00	10.963,00	12.060,00
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κ.λ.π)	22.433,90	26.124	30.506	35.195	40.043
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας	20.000,00	20.800	21.632	22.497	23.397
Τόκοι μακρ/μου δανείου	29.482,10	29.482,10	29.482,10	29.482,10	29.482,10
Αποσβέσεις	141.696,20	141.696,2	141.696,2	141.696,2	85.265,4
ΣΥΝΟΛΟ	225.149.10	230.463.30	236.748.30	243.471.30	194.067.50

Προκειμένου να προσεγγιστεί ρεαλιστικά η επένδυση, ορισμένες από τις σταθερές δαπάνες αυξάνονται κατά ένα μικρό ποσοστό, χωρίς αυτό να αλλοιώνει το βασικό χαρακτηριστικό τους, που τις θέλει να παραμένουν διαχρονικά αμετάβλητες, ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις του κύκλου εργασιών.

Τα έξοδα διοίκησης, είναι τα έξοδα εκείνα που δημιουργούνται στα πλαίσια διοίκησης της επιχείρησης και αναλογούν σε ένα ποσοστό της τάξεως του 5% περίπου του κύκλου εργασιών. Αυξάνονται κατά ένα σταθερό ποσοστό χρόνο με το χρόνο και έτσι κατατάσσονται στις σταθερές δαπάνες. Δεδομένου του μεγέθους της μονάδας και της αγοράς – στόχου στην οποία απευθύνεται, τα έξοδα διοίκησης δεν προβλέπεται να σημειώσουν μεγάλες αυξήσεις και διακυμάνσεις. Το μικρό ποσοστό αύξησής τους οφείλεται κυρίως σε αυξήσεις από μέρους του κράτους σε ότι αφορά χρεώσεις, όπως για παράδειγμα αυτή της τηλεφωνίας.

Πίνακας 10.5 Συνολικές μεταβλητές δαπάνες επένδυσης

ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	1^ο Έτος	2^ο Έτος	3^ο Έτος	4^ο Έτος	5^ο Έτος
Δαπάνες προσωπικού	125.154,70	131.412,50	137.983,10	144.882,20	152.126,30
Έξοδα αγοράς - παρασκευής- τροφίμων – ποτών	20.854,70	26.972,00 €	34.056,50 €	40.268,30 €	46.268,00 €
Έξοδα καθαριότητας – ιματισμού	15.703,70	18.112,80	20.949,70	23.939,60	26.977,70
Έξοδα διάθεσης	7.000,00	8.000,00	8.800	9.680	10.648
ΣΥΝΟΛΟ	168.713,10	184.497,30	201.789,30	218.770,10	236.020,00

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι συνολικές δαπάνες για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας.

Πίνακας 10.6 Συνολικές δαπάνες επένδυσης

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΩΝ	1^ο Έτος	2^ο Έτος	3^ο Έτος	4^ο Έτος	5^ο Έτος
ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	225.149,10	230.463,30	236.748,30	243.471,30	194.067,50
ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	168.713,10	184.497,30	201.789,30	218.770,10	236.020,00
ΣΥΝΟΛΟ	393.862,20	414.960,63	438.537,60	462.241,40	430.087,50

Με βάση τους παραπάνω πίνακες, υπολογίζεται το λειτουργικό κόστος της επένδυσης προκειμένου να υπολογιστούν τα κριτήρια αξιολόγησης και να οδηγηθούμε σε μία απόφαση για το μέλλον του σχεδίου.

10.4.2 Λογαριασμός αποτελεσμάτων χρήσης

Για την κατάρτιση του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεως και διάθεσης κερδών για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της ξενοδοχειακής επιχείρησης, έγιναν οι εξής παραδοχές:

- ✦ Ο κύκλος εργασιών προκύπτει από τις παραδοχές του πίνακα κύκλου εργασιών του κεφαλαίου 3., όπου έγινε αναλυτική προσέγγιση του τρόπου υπολογισμού του συνολικού κύκλου εργασιών από τις πωλήσεις των παρεχόμενων υπηρεσιών, λαμβάνοντας υπόψη ότι η εξόφληση των απαιτήσεων πραγματοποιείται με την αναχώρηση των πελατών και όχι νωρίτερα.
- ✦ Αντίστοιχα το κόστος πωληθέντων προκύπτει από αναλύσεις προηγούμενων κεφαλαίων (κεφάλαια 3. και 7.), όπου μελετήθηκαν ανά κατηγορία κόστους.
- ✦ Οι χρεωστικοί τόκοι που αναφέρονται αφορούν στο δάνειο που θα χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση της επένδυσης.
- ✦ Οι αποσβέσεις έχουν υπολογισθεί με τους συντελεστές που ορίζονται από το Π.Δ Υπ' Αριθ. 299 Καθορισμός κατώτερων και ανώτερων συντελεστών απόσβεσης (ΦΕΚ 255/4.11.2003) και συγκεκριμένα 3% για τα κτίρια, 12% για τα μηχανήματα και τις ειδικές εγκαταστάσεις, 24% για το ξενοδοχειακό εξοπλισμό, 15% για τα μεταφορικά μέσα και 15% για τον λοιπό εξοπλισμό.

Στη διάθεση των αποτελεσμάτων ο φόρος εισοδήματος έχει υπολογιστεί στο 25% (ποσοστό που αντιστοιχεί στη φορολογία των εταιρειών), ενώ το υπόλοιπο των κερδών μοιράζεται στους εταίρους. Με βάση τα όσα αναφέρθηκαν παρατίθεται παρακάτω ο Λογαριασμός Αποτελεσμάτων Χρήσεως (Πίνακας 10.7) για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας (2008-2012).

Πίνακας 10.7 Λογαριασμός αποτελεσμάτων χρήσεως

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	1ο ΕΤΟΣ / 2008	2ο ΕΤΟΣ / 2009	3ο ΕΤΟΣ / 2010	4ο ΕΤΟΣ / 2011	5ο ΕΤΟΣ / 2012
ΕΣΟΔΑ					
Κύκλος εργασιών	448.677,60	497.604,10	553.404,80	608.063,80	658.875,80
Δαπάνες προσωπικού	125.154,7	131.412,5	137.983,1	144.882,2	152.126,3
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών	20.854,7	26.972,0	34.056,5	40.268,3	46.268,0
Έξοδα καθαριότητας - ματισμού	15.703,7	18.112,8	20.949,7	23.939,6	26.977,7
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	8.236,9	9.060,6	9.966,7	10.963,4	12.059,7
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	3.300,0	3.300,0	3.465,0	3.638,0	3.820,0
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κ.λ.π)	7.000,00	8.000,00	8.800	9.680	10.648
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κ.λ.π)	22.433,9	26.124,2	30.506,4	35.195,5	40.043,4
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας	20.000	20.800	21.632	22.497	23.397
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	222.683,90	243.782,10	267.359,40	291.064,90	315.340,10
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ					
ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ (α+β)	225.993,70	253.822,00	286.045,40	316.998,90	343.535,70
Μείον :					
-τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως	29.482,1	29.482,1	29.482,1	29.482,1	29.482,1
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	196.511,60	224.339,9	256.563,30	287.516,80	314.053,60
Αποσβέσεις (συνολικές)	141.696,2	141.696,2	141.696,2	141.696,2	85.265,4
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	54.815,40	82.643,70	114.867,1	145.820,60	228.788,20
Μείον : φόρος εισοδήματος	13.703,8	20.660,9	28.716,77	36.455,15	57.197,05
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	41.111,60	61.982,80	86.150,30	109.365,45	171.591,15

Από τον λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσεως γίνεται αντιληπτή η ικανότητα της ξενοδοχειακής επιχείρησης να καλύπτει τα προβλεπόμενα έξοδα λειτουργίας της (λαμβάνοντας ως παραμέτρους των εξόδων αυτών δυσοίωνες προβλέψεις), με κύκλο εργασιών που ανέρχεται σε 448.677,60 Ευρώ για το πρώτο έτος 2008 και παράλληλα να πραγματοποιεί κέρδη, άρα μπορεί να καλύψει το απαραίτητο κεφάλαιο κίνησης. Για το λόγο αυτό, δεν χρειάστηκε η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης με τραπεζικό δάνειο. Έτσι, το καθαρό αποτέλεσμα για το έτος 2008 ανέρχεται σε 41.116,6 Ευρώ, για το έτος 2009 ανέρχεται σε 61.982,8 Ευρώ, σε 86.150,30 το 2010, σε 109.365,45 Ευρώ το 2011 και τέλος, σε 171.591,15 Ευρώ το 2012.

10.4.3 Κριτήρια αξιολόγησης επενδύσεων

Προκειμένου να καταλήξουμε σε ένα ασφαλές συμπέρασμα για το αν θα πρέπει τελικά να αποδεχτεί (ή όχι) την συγκεκριμένη επένδυση, χρησιμοποιούνται ορισμένα χρηματοοικονομικά εργαλεία, τα κριτήρια αξιολόγησης επενδυτικών αποφάσεων.

Τα παραπάνω κριτήρια διακρίνονται σε δυο βασικές κατηγορίες:

α) Απλές μέθοδοι

β) Σύνθετες μέθοδοι

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνεται η Περίοδος Επανείσπραξης Αρχικού Κεφαλαίου (ΠΕΑΚ), ενώ στην δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνονται η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ), του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (ΕΣΑ) και του Απλού Συντελεστή Απόδοσης.

10.4.3.1 Περίοδος επανείσπραξης αρχικού ποσού (ΠΕΑΚ)

Η Περίοδος Επανείσπραξης Αρχικού Κεφαλαίου αποκαλύπτει τον χρόνο, τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να καλυφθεί το ποσό της αρχικής επένδυσης από τις καθαρές ροές της. Με αλλά λόγια, προσδιορίζουμε την ταχύτητα επανείσπραξης του αρχικού κεφαλαίου, με μονάδα μέτρησης το ημερολογιακό έτος.

Προκειμένου να οδηγηθούμε σε συμπέρασμα χρησιμοποιώντας αποκλειστικά την ΠΕΑΚ, θα πρέπει αρχικά να ορίσουμε την μέγιστη περίοδο επανείσπραξης του αρχικού κεφαλαίου, η οποία είναι συνάρτηση των επιδιώξεων του επενδυτή. Στην συνέχεια

υπολογίζουμε την ΠΕΑΚ και αποδεχόμαστε την επένδυση στην περίπτωση που η υπολογιζόμενη ΠΕΑΚ είναι μικρότερη ή ίση της επιδιωκόμενης.

Στον πίνακα 10.20 παρουσιάζεται η προσέγγιση του απαραίτητου χρονικού διαστήματος για την επιστροφή του κεφαλαίου που επενδύθηκε αρχικά. Το συνολικό κόστος της επένδυσης ανέρχεται σε 1.952.523,60 Ευρώ.

Πίνακας 10.8 Περίοδος επιστροφής κεφαλαίου

Έτη	Καθαρές Ταμιακές Ροές	Προστιθέμενες ταμιακές ροές
0	-1.073.887,98	
1	225.993,70	
2	253.822,00	479.815,70
3	286.045,40	765.861,10
4	316.998,90	1.082.860,00
5	343.535,70	1.426.395,70

$$\text{ΠΕΑΚ} = 3,9716$$

Η περίοδος επιστροφής του αρχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε 3 έτη και 11 μήνες. Ο χρόνος αυτός αντιπροσωπεύει το χρονικό διάστημα που θα χρειαστεί η εν λόγω επένδυση για να αποσβέσει πλήρως το αρχικό κόστος της. Η ταχύτητα απόσβεσης της επένδυσης είναι μεγάλη και κατά συνέπεια αντιμετωπίζει μικρό ρίσκο. Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί ότι, δεδομένου του ότι η επένδυση είναι επιδοτούμενη από το κράτος, ένα ποσό της τάξεως του 858.655,62 Ευρώ είναι αυτό που θα εισπράξει από την επιχορήγηση. Τα Ίδια κεφάλαια που θα επενδυθούν και το ποσό του δανείου είναι συνολικά 1.073.887,98 Ευρώ, όπως αναφέρθηκε και υπολογίστηκε και στην εισαγωγή του κεφαλαίου.

Η μέθοδος της ΠΕΑΚ υπολογίζεται εύκολα και δίνει ένα ικανοποιητικό μέτρο του βαθμού ρευστότητας του έργου. Έργα με μικρότερη ΠΕΑΚ έχουν και μεγαλύτερη ρευστότητα, όπως ισχύει και στην περίπτωση που μελετάται. Από την άλλη όμως, η συγκεκριμένη μέθοδος δεν λαμβάνει υπόψη της την διαχρονική αξία του χρήματος.

10.4.3.2 Απλός συντελεστής Απόδοσης

Ο Απλός Συντελεστής Απόδοσης είναι ένα ακόμα κριτήριο που εστιάζει στο βαθμό κερδοφορίας και ρευστότητας του έργου. Πιο συγκεκριμένα, ο παραπάνω δείκτης αποκαλύπτει το μέσο ετήσιο ρυθμό απόδοσης του έργου.

Ο δείκτης ARR (Απλός Συντελεστής Απόδοσης) του επενδυτικού σχεδίου είναι:

$$ARR = (\text{Σύνολο KTP} / \text{διάρκεια ζωής επένδυσης}) / \text{Κόστος Επένδυσης}$$

$$ARR = 0,2476$$

ARR = 24%

Ο ρυθμός απόδοσης του αρχικού επενδυμένου ποσού σύμφωνα με τον απλό συντελεστή απόδοσης είναι 24%.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο παραπάνω δείκτης εστιάζει στην απόδοση της επένδυσης ανεξάρτητα από το πόσο γρήγορα ή αργά αυτή πραγματοποιείται.

10.4.3.3 Νεκρό Σημείο

Για να υπολογίσουμε το σημείο στο οποίο η ξενοδοχειακή μονάδα καλύπτει ακριβώς τόσο τα σταθερά όσο και τα μεταβλητά της έξοδα, χωρίς να πραγματοποιεί κέρδος, αλλά ούτε και ζημιά διαχωρίζουμε αρχικά τα συνολικά έξοδα όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Οι σταθερές δαπάνες αφορούν έξοδα που παραμένουν αμετάβλητα και ανεξάρτητα από το ύψος των πωλήσεων, ενώ οι μεταβλητές αφορούν σε έξοδα ανάλογα προς το ύψος του κύκλου εργασιών της επιχείρησης.

Πίνακας 10.9 Κατηγοριοποίηση δαπανών 1^{ου} έτους λειτουργίας

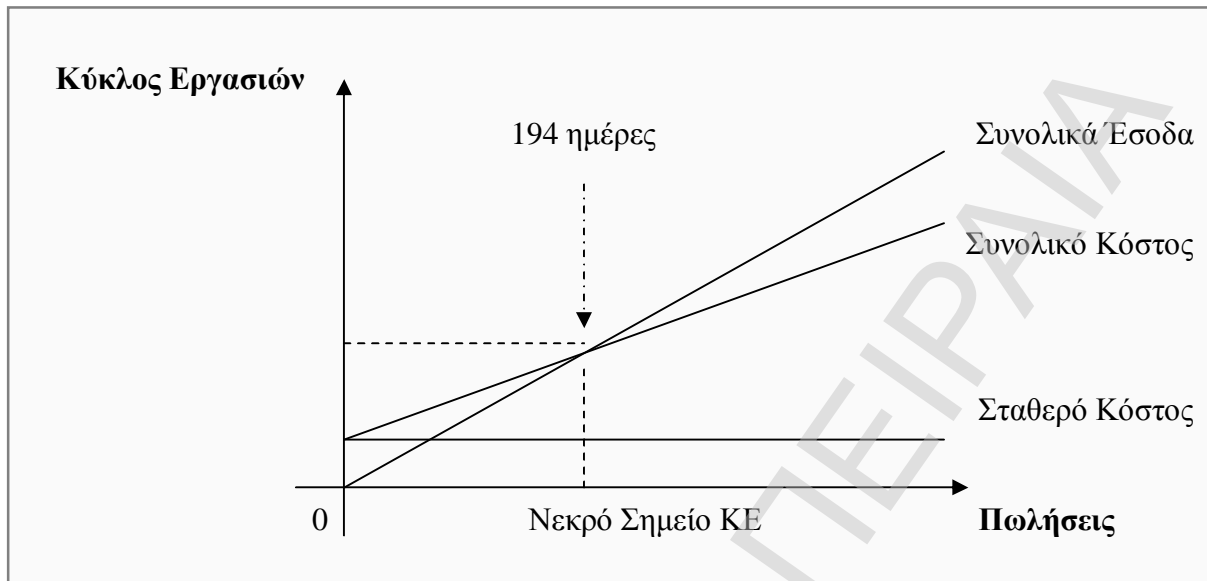
ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ		ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ
Ασφάλιστρα	3.300,00	Δαπάνες προσωπικού	125.154,70
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	8.236,90	Έξοδα αγοράς - παρασκευής- τροφίμων – ποτών	20.854,70
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κ.λ.π)	22.433,90	Έξοδα καθαριότητας – ιματισμού	15.703,70
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας	20.000,00	Έξοδα διάθεσης	7.000,00
Τόκοι μακρ/μου δανείου	29.482,10		
Αποσβέσεις	141.696,20		
Φόρος εισοδήματος	13.703,85		
ΣΥΝΟΛΟ	238.852,95	ΣΥΝΟΛΟ	168.713,10
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΩΝ		405.566,05	

Το ελάχιστο ύψος του κύκλου εργασιών που θα πρέπει να πραγματοποιεί η επιχείρηση έτσι ώστε να καλύπτει τόσο τις σταθερές όσο και τις μεταβλητές τις δαπάνες, χωρίς αυτή να παρουσιάζει κέρδος ή ζημιά είναι 405.566,05 Ευρώ.

Το Νεκρό Σημείο όμως, σε μία επιχείρηση παροχής υπηρεσιών είναι το σημείο ή ο ακριβής χρόνος όπου αυτή καλύπτει τα σταθερά της έξοδα με τα έσοδα από τις εργασίες της. Ο διαχωρισμός του πίνακα 10.24, δείχνει ότι σε 365 ημέρες η επιχείρηση έχει ήδη καλύπτει τόσο τα σταθερά όσο και τα μεταβλητά της έξοδα., με προβλεπόμενο κύκλο εργασιών 448.677,60 Ευρώ.

Για να καλυφθούν τα σταθερά έξοδα της ξενοδοχειακής μονάδας και να επιτευχθεί κέρδος 209.824,65 Ευρώ χρειάζονται 365 ημέρες. Για να καλυφθούν τώρα, μόνο τα σταθερά της έξοδα χρειάζονται 194 ημέρες περίπου ($365 * (238.852,95 / 448.677,60) = 194$ ημέρες).

Ακολουθεί γραφική αναπαράσταση του Νεκρού Σημείου της επιχείρησης:



Διάγραμμα 10.1 Νεκρό Σημείο επιχείρησης

Ο οριζόντιος άξονας της γραφικής απεικόνισης αντιπροσωπεύει τις πωλήσεις της εν λόγω επιχείρησης, ενώ ο κάθετος άξονας τον κύκλο εργασιών.

Το σταθερό κόστος αντιπροσωπεύεται από την οριζόντια γραμμή και το κόστος αυτό παραμένει σταθερό ανεξάρτητα από τον κύκλο εργασιών και τις πωλήσεις που παρουσιάζει η επιχείρηση. Το μεταβλητό κόστος αντιπροσωπεύεται από την γραμμή του συνολικού κόστους.

Από την γραφική απεικόνιση του Νεκρού Σημείου παρατηρείται ότι η επιχείρηση υφίσταται ζημιές μέχρι το σημείο που τέμνεται η γραμμή των συνολικών εσόδων με τη γραμμή του συνολικού κόστους. Μετά το Νεκρό Σημείο η επιχείρηση αρχίζει να πραγματοποιεί κέρδη, αφού μετά από αυτό τα συνολικά έσοδά της καλύπτουν τόσο το σταθερό, όσο και το μεταβλητό κόστος, αφήνοντας παράλληλα κέρδος. Το κέρδος προσδιορίζεται από τη διαφορά μεταξύ των συνολικών εσόδων και του συνολικού κόστους.

10.4.3.4 Καθαρά παρούσα αξία

Η Καθαρά Παρούσα Αξία (ΚΠΑ ή NPV) υπολογίζεται παρακάτω, προεξοφλώντας όλες τις μελλοντικές καθαρές ταμιακές ροές της επένδυσης για κάθε έτος ξεχωριστά, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικό επιτόκιο. Η πρόταση επένδυσης θα γίνει αποδεκτή, αν και εφόσον η ΚΠΑ είναι μεγαλύτερη του μηδενός.

Τα βήματα που ακολουθούνται είναι τα εξής:

- Όλα τα ποσά (εισροές και εκροές) ανάγονται σε χρονική στιγμή t_0 . Οι ταμιακές ροές θα πρέπει να προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας προεξοφλητικό επιτόκιο.
- Τα ανηγμένα ποσά αθροίζονται αλγεβρικά. Το άθροισμα που προκύπτει είναι η καθαρά παρούσα αξία της επένδυσης.

Παρακάτω κάνουμε δυο υποθέσεις:

1) Επιτόκιο προεξόφλησης : 10%

Πίνακας 10.10 ΚΠΑ με ΣΠΑ10%

ΕΤΗ	ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ	ΣΠΑ10%	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΕΣ ΤΑΜΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ
1	225.993,70	0,9091	205.450,87
2	253.822,00	0,8264	209.758,50
3	286.045,40	0,7513	214.905,91
4	316.998,90	0,683	216.510,25
5	343.535,70	0,6209	213.301,31
ΣΥΝΟΛΟ	1.426.395,70		1.059.926,85

$$\text{ΚΠΑ} = 1.059.926,85 - 1.073.887,98$$

$$\text{ΚΠΑ} = -13.961,13$$

$$\text{ΚΠΑ} < 0$$

Με επιτόκιο προεξόφλησης 10% η καθαρή παρούσα αξία είναι αρνητική. Η καθαρή παρούσα αξία των μελλοντικών ταμιακών ροών είναι μικρότερη από το κόστος επένδυσης και έτσι, η επένδυση δεν θεωρείται συμφέρουσα από τη μεριά της κερδοφορίας και αποδοτικότητας.

2) Επιτόκιο προεξόφλησης : 9%

Πίνακας 10.11 ΚΠΑ με ΣΠΑ9%

ΕΤΗ	ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ	ΣΠΑ9%	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΕΣ ΤΑΜΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ
1	225.993,70	0,9174	207.326,62
2	253.822,00	0,8417	213.641,98
3	286.045,40	0,7722	220.884,26
4	316.998,90	0,7084	224.562,02
5	343.535,70	0,6499	223.263,85
ΣΥΝΟΛΟ			1.089.678,73

ΚΠΑ = 1.089.678,73 – 1.073.887,98

ΚΠΑ = 15.790,75

ΚΠΑ > 0

Επιλέγεται το υποθετικό σχέδιο (2) με την μεγαλύτερη ΚΠΑ (ΚΠΑ = 15.790,75 Ευρώ) και συντελεστή προεξόφλησης ΣΠΑ9%, αφού αυτό θα βελτιώσει περισσότερο τα κέρδη της εταιρείας, μεγιστοποιεί άρα την αξία της επιχείρησης. Ο συντελεστής προεξόφλησης είναι μεγαλύτερος και από το επιτόκιο δανεισμού της επιχείρησης που ανέρχεται σε 5,65. Αφού, η ΚΠΑ είναι μεγαλύτερη από το μηδέν, η παρούσα αξία των εισροών του έργου είναι μεγαλύτερη από το αρχικό κόστος της επένδυσης.

10.4.3.5 Εσωτερικός συντελεστής αποδόσεως (ΕΣΑ)

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (ΕΣΑ ή IRR) του επενδυτικού σχεδίου αποτελεί την απόδοση εκείνη που εξισώνει την παρούσα αξία των καθαρών εισροών με το κόστος της επένδυσης. Έτσι, αναζητείται το κόστος κεφαλαίου που καθιστά μηδενική την παρούσα αξία επένδυσης. Η ΚΠΑ με επιτόκιο προεξοφλήσεως 9% δίνει 15.790,75 Ευρώ, ενώ με επιτόκιο προεξοφλήσεως 10%, η ΚΠΑ είναι -13.961,13 Ευρώ. Επομένως, ο ακριβής Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (ΕΣΑ) θα πρέπει να βρίσκεται μεταξύ 9% και 10%.

Η σχέση που δίνει τον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης είναι η εξής:

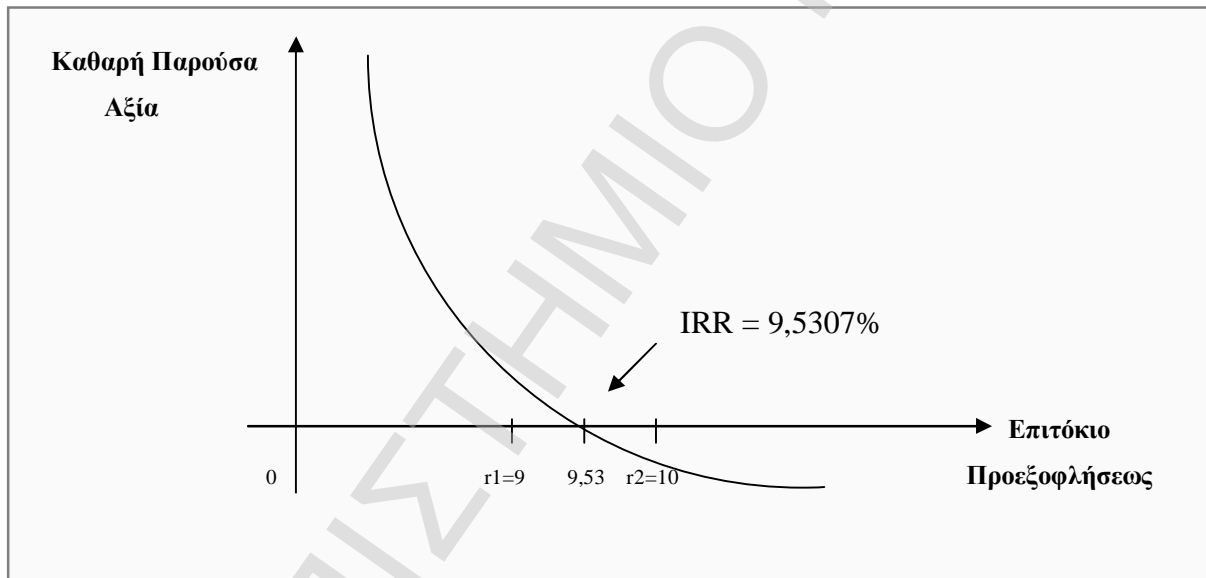
$$IRR = r1 + [NPV1 / (NPV1 - NPV2) * (r2 - r1)]$$

Όπου, $r1 = 9\%$, $r2 = 10\%$ και $NPV1 = 15.790,75$, $NPV2 = -13.961,13$

Έτσι, $IRR = 0,9 + [15.790,75 / (15.790,75 - 13.961,13)] * (0,9 - 0,10)$

$$IRR = 0,095307 \quad \boxed{IRR = 9,5307\%}$$

Εφόσον, ο εσωτερικός συντελεστής αποδόσεως είναι 9,53% και υψηλότερος από το επιτόκιο δανεισμού, το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο μπορεί να γίνει αποδεκτό. Ακολουθεί γραφική απεικόνιση των όσων αναφέρθηκαν ανωτέρω:



Διάγραμμα 10.2 Γραφική απεικόνιση ΕΣΑ

Όπως φαίνεται και από τη γραφική απεικόνιση το επιτόκιο εκείνο που εξισώνει την NPV του σχεδίου με το μηδέν ($NPV = 0$), βρίσκεται μεταξύ των δύο επιτοκίων $r = 9\%$ και $r = 10\%$ και είναι ίση με 9,5307%. Το προεξοφλητικό αυτό επιτόκιο δηλαδή, εξισώνει την παρούσα αξία των καθαρών εισροών με το κόστος επένδυσης. Ο ΕΣΑ είναι το υψηλότερο ετήσιο επιτόκιο εξυπηρέτησεως του κεφαλαίου στο οποίο το επενδυτικό σχέδιο θα μπορούσε να δανεισθεί κεφάλαια και στην εν λόγω περίπτωση είναι μεγαλύτερος από το επιτόκιο δανεισμού (5,65). Σύμφωνα με το κριτήριο αυτό, η επιχείρηση έχει περιθώριο να καλύπτει τα έξοδά της και παράλληλα να πραγματοποιεί κέρδη.

10.4.3.6 Ανάλυση ευαισθησίας

Η ευαισθησία μίας απόφασης με βάση μία μεταβλητή, σημαίνει ότι σε κάποια τιμή αυτής της μεταβλητής, η απόφαση θα αναστραφεί. Στο εν λόγω επενδυτικό σχέδιο, το κόστος επένδυσης υπολογίζεται σε 1.073.887,98 Ευρώ συνολικά. Θα αναλυθεί το κατά πόσο με μία αλλαγή στο κόστος αυτό, θα μεταβληθούν τα κριτήρια της Περιόδου Επιστροφής Αρχικού Κεφαλαίου (ΠΕΑΚ) και της Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ).

A. Μεταβολή του Συνολικού Κόστους Επένδυσης

Στην περίπτωση A. μεταβάλλεται το κόστος επένδυσης κατά ποσοστά -10%, -5%, 5%, 10% και μελετάται πως μία τέτοια μεταβολή μπορεί να επηρεάσει τα δεδομένα της επένδυσης και την απόφαση για το κατά πόσο αυτή είναι συμφέρουσα ή όχι. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στους επόμενους πίνακες 10.24, 10.25 και 10.26.

Πίνακας 10.12 Μεταβολή συνολικού κόστους επένδυσης

Μεταβολή	-10%	-5%	0	5%	10%
Κόστος Επένδυσης	966.499,18	1.020.193,58	1.073.887,98	1.127.582,38	1.181.276,78

Όταν το κόστος της επένδυσης είναι 1.952.523,60, οι ΠΕΑΠ είναι 4,1683 και η ΚΠΑ είναι 15.790,75. Με μία μείωση του κόστους επένδυσης κατά 10% τα κριτήρια αυτά γίνονται:

Πίνακας 10.13 Υπολογισμός ΚΠΑ με νέο κόστος επένδυσης

ΈΤΗ	ΚΑΘΑΡΕΣ	ΣΠΑ5%	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΕΣ
	ΤΑΜΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ		ΤΑΜΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ
1	225.993,70	0,9174	207.326,62
2	253.822,00	0,8417	213.641,98
3	286.045,40	0,7722	220.884,26
4	316.998,90	0,7084	224.562,02
5	343.535,70	0,6499	223.263,85

ΣΥΝΟΛΟ					1.089.678,7
---------------	--	--	--	--	-------------

ΚΠΑ = 1.089.678,7 – 966.499,18

ΚΠΑ = 123.179,52

ΚΠΑ > 0

Παρατηρείται μία αύξηση της Καθαρής Παρούσας Αξίας κατά ένα ποσοστό της τάξεως του 10%, ενώ η Περίοδος Επιστροφής Κεφαλαίου θα μειωθεί σε 4,1683 από 3,79 που ήταν πριν τη μεταβολή του κόστους επένδυσης.

Με τον ίδιο τρόπο έχουμε:

Πίνακας 10.14 Μεταβολές ΚΠΑ – ΠΕΑΚ με νέο κόστος επένδυσης

Μεταβολή	-10%	-5%	0	5%	10%
Κόστος Επένδυσης	966.499,18	1.020.193,58	1.073.887,98	1.127.582,38	1.181.276,78
Μεταβολή	10%	5%	0	-5%	-10%
ΚΠΑ	123.179,52	69.485,15	15.790,75	-37.903,65	-91.598,05
Μεταβολή	-10%	-5%	0	5%	10%
ΠΕΑΚ	3,66	3,81	3,97	4,13	4,28

Από τον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι η επένδυση είναι ευαίσθητη σε τυχόν μεταβολές του κόστους επένδυσης. Μία αύξηση αυτού, θα μειώσει την ΚΠΑ και θα αυξήσει την ΠΕΑΚ κατά το ίδιο ποσοστό με αυτό της αρχικής αύξησης. Μία αύξηση του κόστους επένδυσης κατά 5%, θα μετέτρεπε την επένδυση σε μη βιώσιμη και με μεγάλο ρίσκο. Έτσι, οι αλλαγές στο κόστος επένδυσης επηρεάζουν την απόφαση για πραγματοποίησή της ή μη.

B. Μεταβολή του Κύκλου Εργασιών

Στην περίπτωση B. μελετάται το πώς θα επηρεάσει την απόφαση για την επένδυση μία μεταβολή στο μέγεθος του κύκλου εργασιών. Όπως και στην περίπτωση A., έτσι και στην περίπτωση B. οι μεταβολές θα κυμανθούν μεταξύ των ποσοστών -10% έως 10%. Στον παρακάτω πίνακα 10.27 παρουσιάζονται τα αποτελέσματα.

Πίνακας 10.15 Μεταβολές ΚΠΑ – ΠΕΑΚ με νέο κύκλο εργασιών

Μεταβολή	10%	5%	0	-5%	-10%
Κύκλος Εργασιών/Ανά Έτος					
1 ^ο	493.545,36	471.111,48	448.677,60	426.243,72	403.809,84
2 ^ο	547.364,51	522.484,305	497.604,10	472.723,89	447.843,69
3 ^ο	608.745,28	581.075,04	553.404,80	525.734,56	498.064,32
4 ^ο	668.870,18	638.466,99	608.063,80	577.660,61	547.257,42
5 ^ο	724.763,38	691.819,59	658.875,80	625.932,01	592.988,22
Μεταβολή	10%	5%	0	-5%	-10%
ΚΠΑ	227.465,26	121.628,01	15.790,75	-90.046,51	-195.883,7
Μεταβολή	-10%	-5%	0	5%	10%
ΠΕΑΚ	3,46	3,69	3,97	4,31	4,72

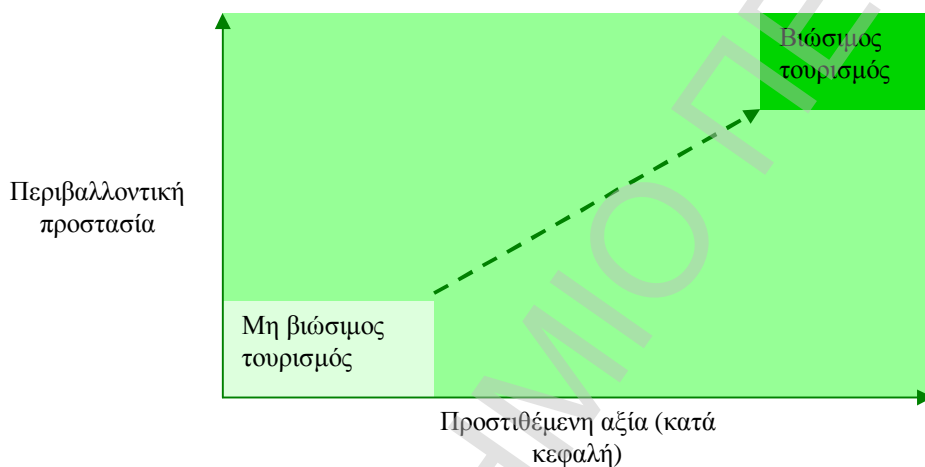
Από τον παραπάνω πίνακα παρατηρείται ότι όσο ο κύκλος εργασιών της ξενοδοχειακής μονάδας αυξάνεται, τόσο μειώνεται η ΚΠΑ και αυξάνεται η ΠΕΑΚ. Το ύψος του κύκλου εργασιών όπως παρουσιάζεται στη μελέτη, χωρίς καμία αύξηση είναι ιδανικό για να προχωρήσει η επένδυση, χωρίς αυξήσεις στο χρόνο επιστροφής του επενδυόμενου κεφαλαίου και άρα αύξηση του ρίσκου και χωρίς μείωση της ΚΠΑ και άρα, μειωμένα έσοδα για την επιχείρηση. Στην περίπτωση αύξησης του κύκλου εργασιών, η ΚΠΑ ακολουθεί την ίδια αυξητική πορεία, ενώ η ΠΕΑΚ ακολουθεί την αντίθετη.

Συμπερασματικά, το επενδυτικό σχέδιο είναι ευαίσθητο σε αλλαγές των ανωτέρω μεταβλητών, αφού μία μείωση ή μία αύξηση αυτών, επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό άλλες μεταβλητές και κυρίως την απόφαση για αποδοχή ή μη της επένδυσης. Μία μικρή αλλαγή στα στοιχεία που αφορούν στην επένδυση, αλλοιώνει την απόφαση που εξετάζεται, η απόφαση είναι ευαίσθητη.

Όλα τα παραπάνω κριτήρια υπολογίστηκαν με βάση προβλέψεις και στοιχεία προηγούμενων κεφαλαίων, τα οποία πρέπει να τονιστεί ότι βασίστηκαν σε απαισιόδοξο σενάριο, έτσι ώστε να μειωθεί ο κίνδυνος και το ρίσκο που αναλαμβάνει η επένδυση.

10.5 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ – ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Κάθε προορισμός αποτελεί μια διαφορετική κατάσταση, με διαφορετικό επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης. Στόχος είναι η συνεχής βελτίωση του κάθε προορισμού προς μία περισσότερο βιώσιμη κατάσταση, λαμβάνοντας υπόψη τις αλλαγές που συντελούνται στο ευρύτερο περιβάλλον από την πλευρά της ζήτησης, της προσφοράς (από τους ανταγωνιστικούς προορισμούς) και της οργάνωσης, αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής και όχι η εξομοίωση όλων των προορισμών, γεγονός που είναι αδύνατο.



Σχήμα 10.3 Σχηματική απεικόνιση βιωσιμότητας μορφών τουρισμού

Σύμφωνα με το σχήμα αυτό, όσο αυξάνεται η προστιθέμενη αξία (οικονομική και κοινωνική απόδοση) και η περιβαλλοντική προστασία (περιβαλλοντική απόδοση) μιας μορφής τουρισμού, τόσο βιωσιμότερη θεωρείται αυτή, συγκριτικά με μία πιο συμβατική μορφή τουρισμού. Οι παράμετροι της ζήτησης, της προσφοράς και του τρόπου οργάνωσης ενός τουριστικού προϊόντος επηρεάζουν την οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον της περιοχής υποδοχής.

Η δημιουργία μίας αγροτουριστικής ξενοδοχειακής μονάδας, σε ένα τόπο, δεν θα μπορούσε παρά να έχει κάποιες επιπτώσεις, είτε αυτές είναι άμεσες, είτε αυτές είναι έμμεσες. Ένας τόπος που μέχρι τώρα στηριζόταν στην αγροτική ζωή, δεν θα μπορούσε παρά να ευνοηθεί από την ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στα πλαίσιά του, αν και εφόσον βέβαια, η ανάπτυξη αυτή γίνει με ευαισθησία στον μέχρι τώρα τρόπο ζωής, στην διατήρηση του τοπικού στοιχείου στην αρχιτεκτονική της, στην διατήρηση των παραδόσεων, των ηθών και των εθίμων της τοπικής κοινωνίας.

Η περιφέρεια της Πελοποννήσου μέχρι πρότινος, σημείωνε ποσοστά ανεργίας που ανέρχονται σε 9,1% του εργατικού δυναμικού, το 4^ο χαμηλότερο ποσοστό στην Ελλάδα με συνεχή αυξητική πορεία από το 1996 μέχρι και σήμερα. Όσον αφορά στα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά της ανεργίας, οι γυναίκες της Περιφέρειας πλήττονται περισσότερο από αυτή. Η συμβολή στο ΑΕΠ της χώρας είναι 5,5% και για τη γεωργία είναι 11,1%, αρκετά μεγάλο συγκριτικά με άλλες περιφέρειες (3^η μεγαλύτερη συμμετοχή), ενώ για τις υπηρεσίες είναι 5,5% σχετικά χαμηλό αν συγκριθεί, με αυξητική όμως πορεία. Στο Νομό Λακωνίας ειδικά στη γεωργία αναλογεί το 26% του προϊόντος του. Στα πλαίσια του Γ' ΚΠΣ (2000-2006), ο προϋπολογισμός Πελοποννήσου ανερχόταν στα 699 εκατ. Ευρώ, από αυτά έως και την 31/12/2004 είχε απορροφηθεί το 19%. Τέλος, η περιοχή σημειώνει μεγάλα ποσοστά φυσικής μείωσης του πληθυσμού, βέβαια με τάση μείωσης στο Νομό Λακωνίας συγκεκριμένα.

Με δεδομένα τα όσα αναφέρθηκαν είναι φανερό ότι η τοπική κοινωνία στηρίζεται κυρίως στην γεωργία, χωρίς όμως να δίνει έναυσμα στους νέους της περιοχής να παραμείνουν σε αυτήν και χωρίς να τους υποκινεί με νέες ευκαιρίες. Ο τουριστικός τομέας, δεν είναι όσο ανεπτυγμένες θα έπρεπε και όσο θα μπορούσε να είναι, δεδομένου ότι η ομορφιά της περιοχής είναι πολλές.

Η περιοχή στην οποία θα εγκατασταθεί η μονάδα, διαθέτει αξιόλογους τουριστικούς πόρους (αρχαιολογικά μνημεία, παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορική παράδοση). Αυτοί σε συνδυασμό με το φυσικό κάλλος της ενδοχώρας, την ανυπαρξία περιβαλλοντικών προβλημάτων στην περιοχή και κυρίως στην περιοχή του Ταυγέτου και τις κλιματολογικές συνθήκες, προσδίδουν στην περιοχή τον χαρακτήρα που χρειάζεται για την εδραίωση και επιτυχημένη πορεία της ξενοδοχειακής μονάδας.

Το γεγονός ότι στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού συμπεριλαμβάνονται και άλλες δραστηριότητες, εκτός από τις βασικές του τουρισμού (μετακίνηση, εστίαση, διανυκτέρευση, διασκέδαση), σημαίνει ότι οι μορφές αυτές συνεπάγονται πιο σύνθετα προϊόντα για την ικανοποίηση των ιδιαίτερων ενδιαφερόντων των τουριστών – καταναλωτών. Τα προϊόντα αυτά εκτός του ότι ενσωματώνουν μεγαλύτερη ποικιλία δραστηριοτήτων, ενσωματώνουν και μεγαλύτερο επιχειρηματικό κόστος (ρίσκο), κεφάλαια, τεχνογνωσία και απαιτούν μεγαλύτερο επίπεδο εκπαίδευσης. Η ενσωμάτωση αυτή τους προσδίδει και μεγαλύτερη προστιθέμενη αξία και κατ' επέκταση όφελος για την περιοχή υποδοχής.

Λαμβάνοντας υπόψη τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, είναι φανερό η συμβολή του επενδυτικού σχεδίου στην ανάπτυξη της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας. Οφείλουμε να την εξετάσουμε προσεγγίζοντάς τη από τρεις διαφορετικές σκοπιές, των άμεσων, έμμεσων και παράγωγων επιπτώσεων.

Άμεσες και έμμεσες περιβαλλοντικές, πολιτιστικές, κοινωνικές - δημογραφικές και κυρίως οικονομικές επιπτώσεις είναι οι εξής:

- ✦ Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου με τρόπο που να μην προσβάλλει, αλλά να αναδεικνύει την τοπική ομορφιά, αισθητικά δάση, ανάδειξη διατηρητέων μνημείων της φύσης, προστατευόμενα δάση, ανάδειξη πολιτιστικής κληρονομιάς, μέσω της δημιουργίας πιέσεων για την ανάληψη δράσης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο.
- ✦ Δημιουργία υποδομής και ανωδομής (αεροδρόμιο, βελτίωση οδικού δικτύου, τηλεπικοινωνιακή υποδομή, αποχετευτικό δίκτυο) για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας και άρα και της τοπικής κοινωνίας, νέοι δρόμοι, ρεύμα και ύδρευση σε περιοχές που δεν υπήρχε (μόνο το 72% καλύπτεται επαρκώς), ολοκλήρωση ημιτελών έργων.
- ✦ Βελτίωση περιβάλλοντος και ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής γενικότερα λόγω, έργων υποδομής που δεν θα κατασκευάζονταν ή θα αργούσαν να κατασκευαστούν ελλείψει τουρισμού.
- ✦ Αναβίωση μορφών χειροτεχνίας και βιοτεχνικής παραγωγής που είχαν σχεδόν εγκαταλειφθεί.
- ✦ Γνωριμία και διάδοση τοπικών προϊόντων, εμπορευματοποίηση δραστηριοτήτων και προϊόντων του τοπικού πολιτισμού και της παράδοσης.
- ✦ Αύξηση των δυνατοτήτων εκπαίδευσης και επιμόρφωσης. Δημιουργία Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων στην περιοχή της Σπάρτης, άνοδος του βιοτικού και μορφωτικού επιπέδου των κατοίκων της περιοχής.
- ✦ Αναδιάρθρωση του παραγωγικού ιστού και στροφή της απασχόλησης σε νέους τομείς εργασίας, πέραν της γεωργίας,.
- ✦ Τουριστική ανάπτυξη και ανανέωση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής με ποιοτική βελτίωση και αύξηση της προστιθέμενης αξίας, προσέλκυση τουριστών και νέων πηγών εισοδήματος. Η προστιθέμενη αξία μετρά τη συμβολή της οικονομικής μονάδας ή του οικονομικού κλάδου στην συνολική παραγωγή. Το άθροισμα των επιμέρους προστιθέμενων αξιών αντιπροσωπεύει εκείνο το τμήμα το οποίο εξέρχεται του παραγωγικού κυκλώματος, δηλαδή το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν.
- ✦ Πολλαπλασιαστικές επιδράσεις της ανάπτυξης της εν λόγω ξενοδοχειακής μονάδας στους υπόλοιπους κλάδους της τοπικής οικονομίας. Θα υπάρξουν θετικές επιδράσεις σε

πολλούς κλάδους, οι δραστηριότητες των οποίων σχετίζονται με τον τουρισμό, όπως βιομηχανία, βιοτεχνία, κατασκευές, γεωργοκτηνοτροφία, υπηρεσίες, μεταφορές, κ.λ.π..

- Συγκράτηση του πληθυσμού της περιοχής και κυρίως των νέων, προσδίδοντας στην περιοχή νέο χαρακτήρα μέσω της ανάπτυξης αυτής, αλλά και δίνοντας ευκαιρίες απασχόλησης.
- Άνοδος οικονομικού επιπέδου της περιοχής, δημιουργία νέων εισοδημάτων για τις τοπικές βιομηχανίες και επιχειρήσεις, αφού η πλειοψηφία των προμηθευτών θα είναι από την γύρω περιοχή και θα γίνεται κατανάλωση τοπικών και όχι τυποποιημένων προϊόντων.
- Οι τουρίστες που προσελκύονται δαπανούν χρήματα σε πληθώρα αγαθών και υπηρεσιών, όπως διαμονή, μεταφορά, επικοινωνίες, σίτιση, υπηρεσίες ψυχαγωγίας κ.α. Αυτά τα έσοδα δεν θα υπήρχαν στην τοπική οικονομία δίχως την ύπαρξη του τουρισμού.
- Δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης και νέες ευκαιρίες εργασίας, σε νέους τομείς, καθώς και αύξηση της πολυαπασχόλησης, μεγάλο μέρος της οποίας είναι περιστασιακή ή εποχιακή και αφορά κυρίως γυναίκες και νέους.
- Ανάπτυξη της γυναικείας επιχειρηματικότητας, μέσω της απασχόλησης σε δραστηριότητες της μονάδας (μαθήματα μαγειρικής, κ.ά). Ισχυροποίηση του ρόλου της γυναίκας και βελτίωση της κοινωνικής και επαγγελματικής της θέσης.
- Βελτίωση πυραμίδας ηλικιών.

Η αύξηση του τουρισμού στην περιοχή από την δημιουργία της ξενοδοχειακής μονάδας είναι μία σημαντική επίπτωση από την οποία απορρέουν πολλά πλεονεκτήματα, μερικά εκ των οποίων αναφέρθηκαν ήδη. Η τουριστική δαπάνη που θα υπάρξει επηρεάζει κυρίως την οικονομία της περιοχής υποδοχής. Αρχικά επηρεάζεται από τα χρηματικά ποσά τα οποία ξοδεύουν οι τουρίστες στις λεγόμενες υποδομές «πρώτης γραμμής» όπως ξενοδοχεία, εστιατόρια, μεταφορικά μέσα και έπειτα στους υπόλοιπους τομείς της οικονομίας.

Η δημιουργία της αγροτουριστικής ξενοδοχειακής μονάδας στην περιοχή της Τόριζας Ταυγέτου, μπορεί να βοηθήσει και να συμβάλλει, μερικώς βέβαια γιατί μόνο μία δεν είναι αρκετή, σε όλα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω. Η ανάγκη για αλλαγές, με μέτρο, στην περιοχή είναι σίγουρη και εμφανής, η μονάδα έρχεται να ικανοποιήσει ακριβώς αυτό και να προσφέρει κάτι παραπάνω στην ανάπτυξη και στο μέλλον αυτής.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

Λειτουργικό Κόστος:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	1 ^ο Έτος	2 ^ο Έτος	3 ^ο Έτος	4 ^ο Έτος	5 ^ο Έτος
Δαπάνες προσωπικού	125.154,7	131.412,5	137.983,1	144.882,2	152.126,3
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών	20.854,7	26.972,0	34.056,5	40.268,3	46.268,0
Έξοδα καθαριότητας - υατισμού	15.703,7	18.112,8	20.949,7	23.939,6	26.977,7
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κ.λ.π)	7.000,00	8.000,00	8.800	9.680	10.648
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κ.λ.π)	22.433,9	26.124,2	30.506,4	35.195,5	40.043,4
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	8.236,9	9.060,6	9.966,7	10.963,4	12.059,7
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	3.300,0	3.300,0	3.465,0	3.638,0	3.820,0
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας	20.000	20.800	21.632	22.497	23.397
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	222.683,90	243.782,10	267.359,40	291.064,90	315.340,10

Αποσβέσεις:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ					
		ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1 ^ο Έτος	2 ^ο Έτος	3 ^ο Έτος	4 ^ο Έτος	5 ^ο Έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	3%	1.062.701,00	31.881,03	31.881,03	31.881,03	31.881,03	31.881,03
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ	3%	249.500,00	7.485	7.485	7.485	7.485	7.485
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	15%	80.000,00	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	24%	170.920,00	41.020,8	41.020,8	41.020,8	41.020,8	41.020,8
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ / ΕΠΙΠΛΩΣΗ	24%	262.653,50	63.036,84	63.036,84	63.036,84	63.036,84	10.506,14
ΑΥΛΕΣ ΠΑΓΙΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ)	10%	40.000,00	4.000,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0

Μέση πληρότητα σε ημέρες:

	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΣΕ ΗΜΕΡΕΣ				
ΜΗΝΕΣ	1^ο Έτος	2^ο Έτος	3^ο Έτος	4^ο Έτος	5^ο Έτος
Ιανουάριος	10	10	11	11	12
Φεβρουάριος	10	10	11	11	12
Μάρτιος	11	11	12	12	13
Απρίλιος	12	13	13	14	14
Μάιος	16	16	17	17	18
Ιούνιος	8	9	10	10	11
Ιούλιος	8	9	10	10	11
Αύγουστος	8	9	10	10	11
Σεπτέμβριος	8	9	9	10	10
Οκτώβριος	10	10	11	11	11
Νοέμβριος	10	10	11	11	11
Δεκέμβριος	12	13	14	14	14
ΣΥΝΟΛΟ / ΈΤΟΣ	122ημ.	129ημ.	136ημ.	143ημ.	148ημ.

Μέση τιμή δωματίων:

	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΩΜΑΤΙΩΝ				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	3κλινο	Δίκλινο	Δωμάτια δίκλινα	Α.Μ.Ε.Α	Μέσος Όρος τιμής
Ιανουάριος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9
Φεβρουάριος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9
Μάρτιος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9
Απρίλιος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9
Μάιος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9
Ιούνιος	180,0	150,0	120,0	150,0	147,9
Ιούλιος	180,0	150,0	120,0	150,0	147,9
Αύγουστος	180,0	150,0	120,0	150,0	147,9
Σεπτέμβριος	180,0	150,0	120,0	150,0	147,9
Οκτώβριος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9
Νοέμβριος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9
Δεκέμβριος	210,0	180,0	150,0	180,0	177,9

Χρηματοδότηση επένδυσης:

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ Ν. 3299/2004 (1 ^{ης} & 3 ^{ης} ΔΕΣΜΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ)	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΘΡΟΙΖΟΜΕΝΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
α) ΠΟΣΟΣΤΟ (Ν. 3299/2004 ΑΡΘΡΟ 4 ΠΑΡ. 1)	25,0%
β) ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ (+5%) ΓΙΑ ΜΙΑ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ:	
Εγκατάσταση σε Β.Ε.ΠΕ	
Ίδρυση ξενοδοχείου 4* ή 5*	
Μετατροπή παραδοσιακού ή διατηρητέου σε ξενοδοχείο	
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείου παραδοσιακού ή διατηρητέου	
Εγκατάσταση τουριστικής επιχείρησης σε Π.Ο.Τ.Α	
Νεοϊδρυόμενος φορέας	5,0%
γ) ΣΥΝΟΛΟ (α+β)	30,0%
δ) Επιπλέον ποσοστό επιτρεπόμενης ενίσχυσης βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3299/2004	15,0%
ε) ΣΥΝΟΛΟ (γ+δ)	45,0%
στ) ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΠΑΡ. 4 Ν. 3299/2004	55,0%
ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	45,0%

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξένη Βιβλιογραφία

- Briassoulis, H. (2001), Sustainable Development and its Indicators: Through a (planner's) Glass Darkly. *Journal of Environmental Planning and Management*. 44(3): 409 – 427.
- Cooper C., Fletcher J., Gilbert, D. Wanhill, S. (1993) *Tourism: Principles and Practice*, London: Longman.
- Diacogiannis G.P., *Financial Management: A Modelling Approach Using Spreadsheets*.
- Kotler P (2000), *Μάρκετινγκ Μάνατζμεντ, Ανάλυση, Σχεδιασμός, Υλοποίηση και Έλεγχος*, Ένατη Έκδοση: Interbooks.
- Mathieson, A., Wall, G. (1982), *Tourism: economic, social and physical impacts*, London, Longman.
- Swarbrooke, J. (1999), *Sustainable Tourism Management*. UK. CAB International Publishing.
- Wheelen T.L, Hunger J.D (2005), *Concepts in Strategic Management and Business Policy*, Tenth Edition, Pearson Prentice Hall.
- Williams M. A., Shaw. G. (1995), *Tourism and economic development, Western European Experiences*, England, Publisher Wiley and Sons Ltd.

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Αγροτουριστική Α.Ε. (2005), *Η «άλλη» Πελοπόννησος του αγροτουρισμού*, Αθήνα.
- Αρτίκης Γ.Π. (2003), *Χρηματοοικονομική Διοίκηση: Ανάλυση και Προγραμματισμός*, Αθήνα: Interbooks.
- Βαρβαρέσος, Σ. (2000a), *Τουρισμός: Έννοιες, Μεγέθη, Δομές. Η Ελληνική Πραγματικότητα*, Αθήνα: Προπομπός.
- Γεωργόπουλος Ν.Β. (2004), *Στρατηγικό Μάνατζμεντ*, Αθήνα: Γ. Μπένου.
- Γιαννόπουλος Π. Μ. (2001), *Αναπτυξιακή Πολιτική για τις Ορεινές Περιφέρειες: Η Περίπτωση της Πελοποννήσου*, Αθήνα: Δωδώνη.
- Ελληνική Εταιρεία Στατιστικών και Οικονομικών Πληροφοριών (Hellastat) (Φεβρουάριος 2006), *Ξενοδοχειακός Κλάδος*.
- Ένωση Ξενοδόχων Αττικής, Ίκος Ά. (2005) *Ανάπτυξη Τουρισμού της Αθήνας*, Αθήνα.
- ΕΟΤ - Διεύθυνση Μελετών και Επενδύσεων του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, *Εξέλιξη τουριστικής κίνησης 2002-2003*.

ΕΟΤ - Κοτζαμπόπουλος Αλ. – Παυλάκης Γ., Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου, Αθήνα.

Εταιρεία Αγροτικής Οικονομίας (ΕΤ.ΑΓΡ.Ο), (1998), Ανασυγκρότηση του Αγροτικού Χώρου, Πρακτικά 5^ο Συνέδριο Αγροτικής Οικονομίας, Αθήνα: Αθ. Σταμούλης.

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, Πατσουράτης Β.Α. (2002), Η ανταγωνιστικότητα του Ελληνικού τουριστικού τομέα, Αθήνα.

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, Παπανίκος Γ.Θ. (Δεκέμβριος 2001), Η Περιφερειακή Ανάλυση των Ελληνικών Ξενοδοχείων, Αθήνα.

Ιακωβίδου Όλγα, Σημειώσεις Μαθήματος, Τμήμα Γεωπονίας, Τομέας Αγροτικής Οικονομίας, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης (2003), Εμπειρίες από την Ανάπτυξη του Αγροτουρισμού στην Ελλάδα.

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Μάιος 2006), Αλλαγή Πορείας για τον Ελληνικό Τουρισμό, Αθήνα.

Καρβούνης Σ. Κ. (2000)., Οικονομοτεχνικές Μελέτες, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα.

Κοκκώσης, Χ. & Τσάρτας, Π. (2001) Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον. Αθήνα: Κριτική.

Μαρτάκης Ν. (Μάρτιος 2005), Σεμινάριο Διακεκριμένων Ομιλητών, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Εφαρμογές Τουριστικής Πολιτικής (Μάρκετινγκ, Προβολή, Εκπαίδευση).

Νιάρχος Ν.Α. (1997), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων, 5^η Έκδοση, Αθήνα - Πειραιάς: Σταμούλης

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2006), Guide to the Greek Hotels, Αθήνα.

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (2003), Ελληνικός Τουρισμός 2010: Στρατηγική και Στόχοι, Αθήνα.

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (2003), Τουρισμός και Απασχόληση, Αθήνα.

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (2004), Πρόταση Σχεδίου Μάρκετινγκ για τον Ελληνικό Τουρισμό: «Τώρα ή Ποτέ», Αθήνα.

Σπιλάνης, Γ. (2006), Σημειώσεις Μαθήματος, Περιφερειακή – Τοπική Ανάπτυξη και Τουρισμός, Δ.Π.Μ.Σ. Τουρισμού: Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Σφακιανάκης Μ. (2000), Εναλλακτικές Μορφές Τουρισμού, Αθήνα: Ελλην.

Τμήμα Ερευνών και Προβλέψεων, Τράπεζα Eurobank (Οκτώβριος 2006), Οικονομία και Αγορές, Τεύχος 8, Αθήνα.

Τσάρτας, Π. (1996), Τουρίστες, Ταξίδια, Τόποι: Κοινωνιολογικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό. Αθήνα: Εξάντας.

Υπουργείο Ανάπτυξης (Σεπτέμβριος 2003), Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης του Ελληνικού Τουρισμού 2004-2010, Αθήνα.

Αρθρογραφία

Αβούρη Α. (2006), Τουρισμός και Περιφέρεια: Η Πελοπόννησος αλλάζει πρόσωπο, Travel Times, Τεύχος 27.

Αβούρη Α. (2006), Peloponnese Tourism up 10%, Travel Times, Τεύχος 22.

Αβούρη Α. (Ιανουάριος 2007), Μήνυμα της Γενικής Γραμματέως Πελοποννήσου, ανταγωνιστικότητα – επιχειρηματικότητα: τουρισμός – μεταποίηση, οι 7 άξονες του συνολικού αναπτυξιακού προγράμματος της Περιφέρειας Πελοποννήσου, Μαζί δημιουργούμε έργα που πιάνουν τόπο στον τόπο μας, Τεύχος 1.

Αγροτουριστική Α.Ε. (2007), Πελοπόννησος, μία περιοχή γεμάτη φως, εφημερίδα Αγροτουρισμός.

Ανδρεάδης Σ. (Φεβρουάριος 2007), Η ανοδική πορεία του ελληνικού τουρισμού το 2007 δεν είναι δεδομένη, Hotel and Restaurant, Τεύχος 102.

Αργυρός Γ. (2007), Αγροτουριστικά καταλύματα, ένα εντυπωσιακό αγροτόσπιτο, Τουρισμός & Οικονομία, Τεύχος 327.

Αρσένης Π. (2007), Που θα γίνουν τα 288 Νέα Ξενοδοχεία μέσω του Αναπτυξιακού Νόμου, Travel Times, Τεύχος 33.

Βακουφάρης Χ., Σπιλάνης Ι. και Κίζας Α., 2002, Η χωρική διαφοροποίηση της ανάπτυξης της βιολογικής γεωργίας στην Ελλάδα. 7^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Αγροτικής Οικονομίας.

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (2005), Ελλάδα, Υψηλή ανάπτυξη, αργοί ρυθμοί στην σύγκλιση, περιοδικό Νομοί 2005.

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (2005), Νομός Λακωνίας, Χαμηλά στη σύγκλιση του κατά κεφαλή ΑΕΠ, Νομοί 2005.

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (2005), Περιφέρεια Πελοποννήσου, Σταθερά στη σύγκλιση του κατά κεφαλή ΑΕΠ, Νομοί 2005.

Επιμελητήριο Αρκαδίας, Γενική Γραμματεία Περιφέρειας Πελοποννήσου (2007), Νέο πρόγραμμα καινοτόμων δράσεων στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, Δημονιαίο περιοδικό Καινοτομία στην Πελοπόννησο, Τεύχος 1.

Ντελέζος Κ. (2006), Έκρηξη του εναλλακτικού τουρισμού, Travel Times, Τεύχος 24.

Παπαδάκης Γ. (2006), Ενδείξεις για καλύτερο 2007, Travel Times, Τεύχος 30.

Παπασταύρου Μ. (2006), Νέο, σύγχρονο, πλαίσιο για την ανάπτυξη του αγροτουρισμού, 1^ο Πανευρωπαϊκό Αγροτουριστικό Φόρουμ, Τεύχος 30.

Παπασταύρου Μ. (Δεκέμβριος 2006), Εναλλακτικός Τουρισμός, Οδηγός ΕΤ, Τεύχος 1.

Περιφέρεια Πελοποννήσου (2007), Πελοπόννησος, ένας τόπος αμέτρητες επιλογές, Ειδική Έκδοση Π.Ε.Π Πελοποννήσου.

Πετραλιά Φ. (2007), Η αξία του εσωτερικού τουρισμού, ταξιδευτές στον τόπο μας στην Ελλάδα των τεσσάρων εποχών, 12^ο Τουριστικό Πανόραμα, Διεθνής Έκθεση Τουρισμού, Ελληνικός Τουρισμός.

Πολλάλης Δ. (2006), Στρατηγική μάρκετινγκ για τη Λακωνία, Travel Times, Τεύχος 25.

Ρεπανέλη Μ. (2006), Οι τοπικοί φορείς οργανώνονται: Η ώρα της Λακωνίας, Τουριστική αγορά, Τεύχος 186.

Σπηλιωτόπουλος Α. (Δεκέμβριος 2006), Εναλλακτικός Τουρισμός, Οδηγός ΕΤ, Τεύχος 1.

Σπιλάνης Ι. & Βαγιάννη Ε. (2004), Αξιολόγηση του επιπέδου βιωσιμότητας των διαφόρων μορφών τουρισμού.

Σταθόπουλος Δ. (2006), Νέα προγράμματα αγροτουρισμού για Μεσσηνία και Λακωνία, Travel Times, Τεύχος 21.

Τμήμα Ερευνών και Προβλέψεων, Τράπεζα Eurobank (2006), Ελληνικός Τουρισμός, Σήμα Κινδύνου, The Tourism Report, Τεύχος 35.

Το τουριστικό 2006 με μία ματιά, Εσωτερικός τουρισμός, Ξενώνες: δημιουργώντας την άλλη μορφή τουρισμού, (2007), Hotel and Restaurant, Τεύχος 102.

Ιστοσελίδες

www.google.com.gr, Μηχανή Αναζήτησης.

www.in.gr, Μηχανή Αναζήτησης.

www.ecotourism.gr, Ecotourism in Greece.

www.agrotourism.gr, Κόμβος για τον αγροτουρισμό και τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού στην Ελλάδα.

www.agrotour.gr, Αγροτουριστική, εναλλακτική τουριστική ανάπτυξη, ολοκληρωμένη πολιτική ανάπτυξης και διαχείρισης του πλαισίου ανάπτυξης και προώθησης του αγροτουρισμού στην Ελλάδα.

www.ecotourism.org, The International Ecotourism Society, προώθηση ταξιδιών στη φύση με γνώμονα το περιβάλλον και τη βελτίωση της ζωής της τοπικής κοινωνίας.

www.ecoclub.com, ECOCLUB®.com, International Ecotourism Club™ a global Ecotourism network.

www.eduweb.com/schaller/index.html, Ecotourism Research and Other Adventures.

www.bigvolcano.com.au/ercentre/ercpage.htm, Big Volcano Ecotourism Resource Centre.

www.planeta.com, Planeta Global Journal of Practical Ecotourism.

www.mtnforum.org, Mountain Forum A Global Network for Mountain Communities, Environment and Sustainable Development.

www.in.gr/agro/, Οδηγός Αγροτουρισμού.

www.agrotravel.gr, Η επίσημη Ελληνική πύλη για τον τουρισμό υπαίθρου – αγροτουρισμό.

www.ena-ellados.gr, Ένωση Νέων Αγροτών Ελλάδος.

www.gnto.gr, Υπουργείο Τουρισμού και Ανάπτυξης.

www.minenv.gr, Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

www.minagric.gr, Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

www.eot.gr, Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

www.hellastat.gr, Ελληνική Εταιρεία Στατιστικών και Οικονομικών Πληροφοριών.

www.esye.gr, Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

www.iter.gr, Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων.

www.esaa.gr, Εθνικό Συμβούλιο Ανταγωνιστικής Ανάπτυξης.

www.sete-conferences.gr, Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων.

www.marketing-net.gr, Ενημέρωση για το μάρκετινγκ και την επικοινωνία στην Ελλάδα.

www.eilid.gr, Intelligent Web Services, εταιρεία νέας τεχνολογίας.

www.elke.gr, Hellenic Center for Investment.

www.tovima.gr, Εφημερίδα το Βήμα online.

www.agrotypos.gr, Εκδόσεις Αγρότυπος.

www.e-forologia.gr, Κόμβος για φορολογικά θέματα και ρυθμίσεις.

www.el.wikipedia.gr, Πηγή Πληροφοριών, Εγκυκλοπαίδεια.

www.grhotels.gr, Ξενοδοχειακός Οδηγός, Hellenic Chamber of Hotels.

www.web-greece.gr, Παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικής επικοινωνίας με έμφαση στον τουρισμό, ηλεκτρονικός – τουριστικός οδηγός για στην Ελλάδα.

www.united-hellas.com, Greece Travel Guide.

www.mani.org.gr, Διάθεση πληροφοριών για τις περιοχές Μάνη, Λακωνία, Πελοπόννησος, Ελλάδα.

www.taygetus.com, Taygetus on the trace of old paths.

www.messinia.gr, Δικτυακή Πύλη Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μεσσηνίας.

www.peloponnisos.gr, Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Πελοποννήσου.

www.laconia.org, Πληροφορίες για το Νομό Λακωνίας και την ιστορία του.

www.papagiannakos.com, διάθεση πληροφοριών για την περιοχή της Σπάρτης.

www.teitrip.tee.gr, TEI Τριπόλεως.

www.teicrete.gr, TEI Κρήτης.

www.msmfull.aueb.gr, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Διοίκησης Επιχειρήσεων.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ