

**ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**



**ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ 5***

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ της ΝΙΚΟΛΕΤΤΑΣ ΤΖΑΒΑΡΑ
Πτυχιούχου Οικονομικής Επιστήμης Πανεπιστημίου Πειραιώς**

Πειραιάς 2009

**Αφιερώνεται στους γονείς μου, Παναγιώτη & Μαρία,
για την βοήθεια και τη στήριξη που μου προσέφεραν
και μου προσφέρουν...**

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ.....	6
1.1	Βασική Ιδέα & Ιστορικό του Προγράμματος.....	6
1.2	Ανάλυση Αγοράς & Μάρκετινγκ.....	8
1.3	Πρώτες Ύλες & Άλλα Εφόδια.....	10
1.4	Μηχανολογικά & Τεχνολογία.....	10
1.5	Οργάνωση Μονάδας & Γενικά Έξοδα.....	11
1.6	Ανθρώπινοι Πόροι.....	11
1.7	Τοποθεσία, Χώρος Εγκατάστασης, Περιβάλλον.....	12
1.8	Προγραμματισμός & Προυπολογισμός Εκτελέσεως του Έργου.....	13
1.9	Χρηματοοικονομική Ανάλυση & Αξιολόγηση.....	13
2	ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ & ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....	16
2.1	Περιγραφή Ιδέας.....	16
2.2	Υποστηρικτές του Προγράμματος.....	17
2.3	Ιστορικό του Προγράμματος.....	18
2.4	Μελέτη Σκοπιμότητας.....	18
3	ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ & ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ.....	19
3.1	Ορισμός Αγοράς.....	19
3.2	Στοιχεία Κλάδου.....	19
3.2.1	Πληροφοριακά Στοιχεία Κλάδου.....	19
3.2.2	Γενική Επισκόπηση του Εγχώριου Ξενοδοχειακού Κλάδου.....	22
3.2.3	Εξέλιξη της Τουριστικής Κίνησης & του Ξενοδοχειακού Δυναμικού.....	25
3.2.4	Τάσεις της Παγκόσμιας Αγοράς.....	31
3.2.4.1	Το Διεθνές Τουριστικό Περιβάλλον.....	31
3.2.4.2	Οι Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις ανά τον Κόσμο.....	36
3.2.5	Προτάσεις & Προοπτικές Κλάδου.....	39
3.3	Ανάλυση Εξωτερικού Περιβάλλοντος.....	45
3.4	Ανάλυση Αγοράς.....	48
3.4.1	Ανάλυση Τουριστικής Κίνησης Νομού Δωδεκανήσου.....	48
3.4.1.1	Πληροφοριακά Στοιχεία Νομού Δωδεκανήσου & Νήσου Ρόδου.....	48
3.4.1.2	Δείκτης Κορεσμού Τουριστικής Ανάπτυξης Νήσου Ρόδου.....	52
3.4.1.3	Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου.....	54
3.4.1.4	Προσφορά Τουριστικών Υπηρεσιών - Χωρητικότητα Μονάδων.....	55
3.4.1.5	Εξέλιξη του Ξενοδοχειακού Δυναμικού.....	57
3.4.1.6	Εξέλιξη των Αφίξεων & Διανυκτερεύσεων Τουριστών.....	59
3.4.1.7	Πληρότητα Ξενοδοχειακών Μονάδων.....	65
3.4.2	Η Ζήτηση στις Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις.....	68

3.4.3	Ανάλυση Ανταγωνιστικού Περιβάλλοντος.....	70
3.5	Πρόβλεψη των Πωλήσεων & Στρατηγική Μάρκετινγκ.....	73
3.5.1	Στρατηγική Μάρκετινγκ.....	73
3.5.1.1	Χωροθέτηση της Επένδυσης.....	73
3.5.1.2	Σκοπιμότητα της Επένδυσης.....	75
3.5.1.3	Στοχοποίηση Αγοράς.....	76
3.5.1.4	Μείγμα Μάρκετινγκ & Τιμολογιακή Πολιτική.....	78
3.5.1.5	Εμπορικό Σήμα.....	79
3.5.1.6	Πολιτική Προώθησης.....	81
3.5.2	Έξοδα Προώθησης.....	83
3.5.3	Προβλέψεις Πωλήσεων.....	84
3.5.4	Ανάλυση των Εσόδων.....	86
4	ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ & ΆΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ.....	93
4.1	Εισαγωγή.....	93
4.2	Χαρακτηριστικά των Πρώτων Υλών & Άλλων Εφοδίων.....	93
4.3	Διαδικασία Επιλογής των Πρώτων Υλών & Άλλων Εφοδίων.....	94
4.4	Μάρκετινγκ & Πρόγραμμα Προμηθειών.....	95
4.4.1	Στόχοι του Μάρκετινγκ.....	95
4.4.2	Κριτήρια Επιλογής Προμηθευτών.....	96
4.4.3	Πρόγραμμα Προμηθειών.....	96
4.4.4	Διαδικασία Ελέγχου.....	97
4.5	Κόστος Πρώτων Υλών & Άλλων Εφοδίων.....	98
5	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ.....	99
5.1	Δυναμικότητα της Μονάδας.....	99
5.2	Επιλογή της Τεχνολογίας.....	99
5.3	Τεχνική Περιγραφή Εργασιών.....	99
5.4	Συνοπτικός Προϋπολογισμός Κόστους.....	111
6	ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ & ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	113
6.1	Οργάνωση & Διαχείριση της Μονάδας.....	113
6.1.1	Οργανωσιακή Δομή.....	113
6.1.2	Οργανόγραμμα.....	115
6.2	Γενικά Έξοδα.....	116

7	ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ.....	117
7.1	Κατηγορίες Προσωπικού.....	118
7.2	Προβλεπόμενη Απασχόληση.....	121
7.3	Δαπάνες & Πρόγραμμα Μισθοδοσίας.....	122
8	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	125
8.1	Εκτίμηση Αναγκών σε Χώρους.....	125
8.2	Επιλογή Τοποθεσίας.....	126
8.2.1	Χωροθέτηση της Επένδυσης.....	126
8.2.2	Υποδομή Περιοχής Εγκατάστασης.....	128
8.2.3	Χωροταξικά & Περιφερειακά Πλεονεκτήματα.....	129
8.2.4	Αιτιολόγηση Επιλογής Τύπου Εγκατάστασης.....	130
8.3	Επιλογή Οικοπέδου.....	132
8.3.1	Χαρακτηριστικά Οικοπέδου.....	132
8.4	Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις.....	133
9	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ&ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	135
9.1	Σκοπιμότητα της Επένδυσης.....	135
9.2	Είδος Καταλύματος - Δυναμικότητα - Κατηγορία.....	136
9.3	Χρονοορίζοντας Υλοποίησης Επενδυτικού Σχεδίου.....	136
10	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ&ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	138
10.1	Κόστος της Επένδυσης.....	138
10.2	Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης.....	139
10.3	Χρηματοδότηση.....	141
10.3.1	Χρηματοδοτικά Κίνητρα.....	141
10.3.2	Χρηματοδοτικό Σχήμα.....	141
10.4	Ανάλυση Εξόδων.....	143
10.5	Ανάλυση Λογαριασμών Εκμετάλλευσης & Αποτελεσμάτων Χρήσης.....	148
10.5.1	Οικονομικά Αποτελέσματα του Επενδυτικού Φορέα της Μονάδας.....	148
10.5.2	Διανομή Κερδών του Επενδυτικού Φορέα.....	151
10.6	Προβλεπόμενες Ταμειακές Ροές & Ροές Κεφαλαίων.....	153
10.6.1	Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίων.....	153
10.7	Αξιολόγηση της Επένδυσης με την Μέθοδο Κ.Π.Α & Ε.Σ.Α.....	155
10.8	Συμπεράσματα Αξιολόγησης.....	157
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	159
	Πίνακες Α.....	160
	Πίνακες Β.....	172

1. ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

1.1 Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Προγράμματος

Η εταιρεία «**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΓΚΙΚΑΣ Α.Ε.**», που εδρεύει εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Ρόδου, πρόκειται να πραγματοποιήσει επενδυτικό πρόγραμμα ίδρυσης ξενοδοχειακού συγκροτήματος, κλασικού τύπου, κατηγορίας 5(*), δυναμικότητας 264 δωματίων – 564 κλινών, στην περιοχή Παυλάκι Άγιος Γεώργιος του Δημοτικού Διαμερίσματος Γενναδίου του Δήμου Νοτίας Ρόδου, επί της ομωνύμου νήσου του Νομού Δωδεκανήσου.

Η **διάρκειά** της ορίζεται πενήντακονταετής (50 έτη), αρχομένης εκ της καταχώρησης στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών εκ της Αρμόδιας Εποπτεύουσας Αρμόδιας Αρχής της διοικητικής απόφασης περί της χορηγήσεως αδείας συστάσεως της παρούσης εταιρείας και της εγκρίσεως του καταστατικού. Η διάρκεια της εταιρείας δύναται να παραταθεί με τροποποίηση του σχετικού άρθρου, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνελεύσεως (Γ.Σ.) των μετόχων.

Σκοπός της εταιρείας είναι: η ίδρυση, ανέγερση, η λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις είτε σε ιδιόκτητα είτε σε μίσθια ξενοδοχεία, οι τουριστικές επιχειρήσεις με ίδρυση τουριστικών γραφείων και διακίνηση τουριστών της ημεδαπής και της αλλοδαπής, οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις και πρακτόρευση, η ανάληψη μελετών και κατασκευών δομικών έργων ιδιωτικού ενδιαφέροντος, η εμπορία και εκμετάλλευση ακινήτων και οικοδομικών υλικών, η αντιπροσώπευση εμπορικών οίκων του εσωτερικού και του εξωτερικού, η εκτέλεση εργολαβικών εργασιών είτε σε ιδιόκτητα οικόπεδα είτε σε οικόπεδα τρίτων, η επί αντιπαροχή ανέγερση οικοδομών, η εκμετάλλευση αγροτικών εκτάσεων και η συμμετοχή της εταιρείας σε άλλες επιχειρήσεις με παρόμοιο σκοπό.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) η εταιρεία δύναται να ιδρύει υποκαταστήματα και στην έδρα αυτής (Δήμος Ρόδου) και σε άλλους Δήμους ή Κοινότητες της Ελλάδος ή του εξωτερικού.

Οι **ιδρυτές** της εταιρείας είναι ο Αντώνιος Γκίκας και η Κατερίνα Μεντή – Γκίκα, που πρόκειται να χρηματοδοτήσουν την επένδυση με ίδια κεφάλαια και θα αποτελέσουν τους βασικούς μετόχους αυτής. Έχοντας κοινό όραμα, ρεαλιστικούς σκοπούς και ξεκάθαρους στόχους, ακολουθούν όλες τις απαραίτητες και νόμιμες διαδικασίες, προκειμένου να υλοποιήσουν τα σχέδιά τους.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ύψος των €300.000,00, διαιρούμενο σε 3.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστη, καταβεβλημένο και κατανεμημένο με την ακόλουθη παρούσα **Μετοχική Σύμβαση**:

Μέτοχος / Εταίρος	Αριθμός Μετοχών*	Αξία (€)	Συμμετοχή (%)
∅ Αντώνιος Γκίκας του Γεωργίου	1.500	150.000,00 €	50,00%
∅ Κατερίνα Μεντή - Γκίκα σύζ. Α. Γκίκα	1.500	150.000,00 €	50,00%
Σύνολο	3.000	300.000,00 €	100,00%

Το **Διοικητικό Συμβούλιο(Δ.Σ.)** της εταιρείας αποτελείται από τους:

- Κατερίνα Μεντή-Γκίκα σύζ. Αντωνίου Πετράκου, Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος.
- Αντώνιος Γκίκας του Γεωργίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
- Φαίη Καζάκου του Χρήστου, Μέλος Δ.Σ.

Ο ενδιαφερόμενος επενδυτικός φορέας προμηθεύτηκε την έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης, η οποία επέχει και έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου συνολικού εμβαδού 57.400 m² (τετραγωνικών μέτρων), για την

δημιουργία ξενοδοχείου κλασικού τύπου, 5(*), δυναμικότητας 264 δωματίων – 564 κλινών, στην περιοχή Παυλάκι Άγιος Γεώργιος, Δ.Δ. Γενναδίου του Δήμου Νότιας Ρόδου, της νήσου Ρόδου, του Νομού Δωδεκανήσου, χορηγηθείσα εκ της *Διευθύνσεως Τουρισμού Δωδεκανήσου της Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού του Ε.Ο.Τ. (Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού) του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης.*

1.2 Ανάλυση Αγοράς και Μάρκετινγκ

Οι σύγχρονες τάσεις στην παγκόσμια τουριστική αγορά καταδεικνύουν μία στροφή σε τουριστικές επιχειρήσεις που παρέχουν υψηλής ποιότητας υπηρεσίες και προϊόντα στους πελάτες τους. Η τουριστική ζήτηση γίνεται όλο και πιο απαιτητική ενώ παράλληλα προσανατολίζεται σε διακοπές που αναδεικνύουν την ποιότητα στην ξεκούραση αλλά και στις δραστηριότητες.

Η ελληνική τουριστική αγορά είναι ιδιαίτερα δημοφιλής σε ολόκληρο τον κόσμο κυρίως για το φυσικό περιβάλλον, τις κλιματολογικές συνθήκες και την παραδοσιακή φιλοξενία των κατοίκων της χώρας μας. Η ευρεία προβολή της Ελλάδας κατά την διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 κατέστησε την χώρα μας γνωστή σε όλους, με αποτέλεσμα να σημειώνεται συνεχόμενη θεαματική αύξηση της τουριστικής κίνησης προς αυτή.

Κύριο χαρακτηριστικό του ελληνικού προϊόντος είναι η έντονη εποχικότητα που παρουσιάζεται στους περισσότερους ελληνικούς προορισμούς, ενώ ιδιαίτερη ανάπτυξη εμφανίζουν οι παραθαλάσσιες περιοχές την Ελλάδα.

Οι αναμενόμενες εξελίξεις στο διεθνή τουρισμό θα έχουν τα ακόλουθα βασικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα:

- Επιτάχυνση της ετήσιας ανόδου του διεθνούς τουρισμού
- Ανάκαμψη της τουριστικής αγοράς από την Ιαπωνία
- Συνεχιζόμενες και ίσως αυξημένες απαιτήσεις ασφάλειας
- Ενίσχυση των ενδοπεριφερειακών ταξιδιών αναψυχής
- Μεταστροφή στις αεροπορικές εταιρίες χαμηλού κόστους

- Συνέχιση της τάσης για κρατήσεις της τελευταίας στιγμής
- Αυξημένη χρήση των υπηρεσιών του διαδικτύου (internet)
- Ενίσχυση της τάσης για γνωριμία με τη φύση και τον πολιτισμό των προορισμών
- Συνέχιση της αυξητικής τάσης των εξερχόμενων τουριστών ηλικίας άνω των 45 ετών

Όσον αφορά στην υπό ανέγερση ξενοδοχειακή μονάδα, αποστολή αυτής είναι η παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσίες, ακολουθώντας την στρατηγική διαφοροποίησης, προκειμένου ανταποκριθεί στο έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον.

Η εξεταζόμενη ξενοδοχειακή μονάδα κλασικού τύπου, κατηγορίας 5*, δυναμικότητας 264 δωματίων – 564 κλινών, θα χωροθετηθεί στην περιοχή Παυλάκι, Αγ.Γεώργιος και θα διαθέτει όλες τις απαραίτητες υπηρεσίες όπως εστιατόριο, καφετερία, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, spa, γυμναστήριο, κομμωτήριο και άλλες όπως π.χ. υπηρεσίες πλυντηρίου. Το όνομα αυτής: “Vista d’Oro”.

Η διοίκηση της εταιρείας που θα εκμεταλλεύεται την υπό - ανέγερση ξενοδοχειακή μονάδα είναι σε άμεση συνεργασία με άλλες εταιρείες και τουριστικά γραφεία, προκειμένου να δημιουργήσει τις απαραίτητες βάσεις για την μελλοντική εξέλιξη της μονάδας.

Η εμπειρία και η πρακτική στον χώρο του διεθνούς τουρισμού, επιβεβαιώνει το γεγονός ότι η λειτουργία ενός σύγχρονου, οργανωμένου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, όπως το συγκεκριμένο, λειτουργεί ως πόλος έλξης συγκεκριμένων πελατών υψηλού εισοδήματος.

Στόχος της επιχείρησης είναι η μεγιστοποίηση της ικανοποίησης του πελάτη και, κατά συνέπεια, η δημιουργία πιστής πελατείας μέσω της ανάπτυξης μαρκετινγκ σχέσεων. Παρά ταύτα, η προβολή και διαφήμιση της εταιρείας - μέσω τηλεόρασης, ραδιοφώνου, περιοδικών, εφημερίδων και διαδικτύου καθώς και μέσω συμμετοχής σε εκθέσεις και διαγωνισμούς - θα

γνωστοποιήσει την υπόστασή της σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού, δη του ελληνικού.

1.3 Πρώτες Ύλες και Άλλα Εφόδια

Η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα θα χρειαστεί για την λειτουργία της τις παρακάτω πρώτες ύλες και εφόδια:

Τρόφιμα και Ποτά, για την λειτουργία του εστιατορίου και της καφετερίας

Εφόδια Συντήρησης και Καθαριότητας των χώρων

Γραφική Ύλη και Έντυπα για το λογιστήριο και τα γραφεία διοίκησης

Άλλα αναλώσιμα για όλους τους χώρους του ξενοδοχείου

Καύσιμα, Ηλεκτρική ενέργεια και Νερό

Όσον αφορά για τα εφόδια, θα ακολουθείται συγκεκριμένο πρόγραμμα από τους επί μέρους υπευθύνους, ώστε να επιτυγχάνεται η ορθή διαχείριση των πρώτων υλών και να αποφεύγονται τυχόν ελλείψεις ή αλλοιώσεις αυτών.

Οι προμηθευτές θα επιλέγονται βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων, βασικότερο εκ των οποίων η αξιοπιστία τους.

Το κόστος των πρώτων υλών αποτελεί μεταβλητό κόστος και είναι ανάλογο των εσόδων της μονάδας.

1.4 Μηχανολογία και Τεχνολογία

Στόχος της ξενοδοχειακής μονάδας είναι η παροχή πολυτελών υπηρεσιών και η διάθεση προϊόντων υψηλής ποιότητας. Στην προσπάθεια της εταιρείας να δημιουργήσει και να διατηρήσει πελατεία υψηλού εισοδηματικού επιπέδου, η επιλογή της τεχνολογίας έχει καθοριστικό ρόλο. Έτσι, αναφορικά με τις εγκαταστάσεις θέρμανσης, κλιματισμού, εξαερισμού, πυρόσβεσης, υδραυλικών – αποχετεύσεων, κολυμβητικών δεξαμενών, ηλεκτρολογικών παροχών, ανελκυστήρων, τηλεφωνικών παροχών και ποιότητας πόσιμου νερού, θα τηρηθούν όλες οι προδιαγραφές με τα τεχνικά χαρακτηριστικά που απαιτούνται για να χαρακτηριστεί η μονάδα ως «πολυτελής ξενοδοχειακή μονάδα 5*».

1.5 Οργάνωση Μονάδας και Γενικά Έξοδα

Σύμφωνα με το οργανόγραμμα της ξενοδοχειακής μονάδας, στην κορυφή της οργάνωσης βρίσκεται το Διοικητικό Συμβούλιο, υπεύθυνο λήψεων αποφάσεων, ακολουθεί ο Γενικός Διευθυντής, που είναι αρμόδιος για την εύρυθμη λειτουργία όλων των επί μέρους τμημάτων, που είναι:

- α) Οικονομικές Υπηρεσίες
- β) Υποδοχή
- γ) Εστιατόριο – Snack-Bar - Cafe
- δ) Κουζίνα
- ε) Τμήμα Καθαριότητας
- στ) Τεχνικό Τμήμα

Τα γενικά έξοδα της μονάδας αποτελούνται από τα έξοδα:

Τροφίμων και ποτών, καθαριότητας, γραφικής ύλης και εντύπων, λοιπών αναλωσίμων, ενέργειας, επισκευών και συντήρησης, προώθησης – διάθεσης, διατροφής προσωπικού και λοιπά.

1.6 Ανθρώπινοι Πόροι

Το προβλεπόμενο προσωπικό της υπό ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδος συνολικά, μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, θα ανέλθει σε *85 εποχιακά απασχολούμενα άτομα* (σε επτάμηνη βάση), όλων των απαραίτητων και προβλεπόμενων ειδικοτήτων, προκειμένου να διασφαλισθεί η ομαλή, απρόσκοπτη και εύρυθμη λειτουργία της νέας μονάδος. Προϋπόθεση είναι η εξειδίκευση σε σπουδές και η προϋπηρεσία.

Ο διαχωρισμός του προσωπικού σε κατηγορίες γίνεται βάσει της φύσεως εργασίας τους ως εξής: διευθυντικό προσωπικό, ξενοδοχειακό προσωπικό και τεχνικό προσωπικό.

Για τον υπολογισμό των δαπανών μισθοδοσίας έχουν ληφθεί υπ'όψιν τα επιδόματα αδείας, η κοινωνική ασφάλιση (Ι.Κ.Α.), η εισφορά στο ταμείο

ξενοδοχούπαλλήλων (ΤΑΞΥ), τα διάφορα επιδόματα (πτυχίου, τέκνων, γάμου, ανθυγιεινής εργασίας, κ.α.)

1.7 Τοποθεσία, Χώρος Εγκατάστασης, Περιβάλλον

Το παρόν επενδυτικό σχέδιο αφορά την ίδρυση-ανέγερση νέου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, κλασικού τύπου, κατηγορίας 5(*), προβλεπόμενης δυναμικότητας 264 δωματίων – 564 κλινών επί της περιοχής *Παυλάκι Άγιος Γεώργιος* του Δ.Δ. *Γενναδίου*, εντός των διοικητικών ορίων του *Δήμου Νότιας Ρόδου*, της *Ομωνύμου Νήσου* του *Νομού Δωδεκανήσου*, ο οποίος διοικητικά υπάγεται στην ευρύτερη *Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου*.

Εκτιμάται ότι το σύνολο της επένδυσης εξυπηρετεί τον γενικότερο σκοπό και στόχο της προώθησης ποιοτικού τουρισμού στη χώρα μας και της εν γένει ενσωματώσεως και προωθήσεως της στρατηγικής της τουριστικής αναπτυξιακής δυναμικής και αναβαθμίσεως, σε ένα χώρο που υφίσταται το σύνολο των απαραίτητων προϋποθέσεων – σύμφωνα με τα πρότυπα του Ε.Ο.Τ. - για την επίτευξή του.

Ο γεωγραφικός χώρος όπου πρόκειται να χωροθετηθεί η συγκεκριμένη επένδυση συγκεντρώνει μία πληθώρα συγκριτικών πλεονεκτημάτων, μερικά εκ των οποίων είναι το εύκρατο κλίμα, οι πλούσιες αμμώδεις, καθαρές και οργανωμένες παραλίες και η πρόσβαση από τις τουριστικές αγορές της Ευρώπης.

Επιπροσθέτως, το οικόπεδο στο οποίο θα πραγματοποιηθεί η ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας πληροί όλες τις τεχνικές προδιαγραφές καταλληλότητας για την κατασκευή του συγκεκριμένου τύπου τουριστικής μονάδας και έχει εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.

Τέλος, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η τοποθεσία της επένδυσης καλύπτεται από τον Ν.3299/2004 για τα χρηματοδοτικά κίνητρα που χορηγούνται από το Τμήμα Τουριστικών επενδύσεων της Διευθύνσεως

Μελετών & Επενδύσεων της Γενικής Διευθύνσεως Ανάπτυξης του Ε.Ο.Τ.
(Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού) του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης.

1.8 Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτελέσεως του Έργου

Η εν λόγω επιχειρηματική πρωτοβουλία συνάδει απόλυτα αφενός με την εγχώρια αναπτυξιακή δυναμική στον τομέα του τουρισμού, η οποία χαρακτηρίζει την μετά Ολυμπιακών Αγώνων 2004 εποχή και αφετέρου με την γενικότερη προσπάθεια σύνδεσης του υψηλού επιπέδου των παρεχομένων υπηρεσιών της διεθνούς τουριστικής αγοράς με το πλαίσιο των εγχωρίως παρεχομένων συναφών υπηρεσιών, από πλευράς αρμοδίων κρατικών φορέων & συναφών διοικητικών αρχών.

Η υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης πρόκειται να ξεκινήσει κατόπιν της χορηγήσεως της σχετικής βεβαιώσεως επιλεξιμότητας του παρόντος επενδυτικού σχεδίου και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός χρονοορίζοντα διετίας, δηλαδή εντός δύο (2) ετών.

Το έργο, προκειμένου για την ολοκλήρωση των εργασιών, χωρίζεται σε τρεις κύριες φάσεις: την προεπενδυτική, την κατασκευαστική και την εφοπλιστική.

Το σύνολο του επενδυτικού κόστους περιλαμβάνει τις δαπάνες κτιριακών εγκαταστάσεων, τις δαπάνες ηλεκτρικών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, τις δαπάνες ειδικών εγκαταστάσεων, τις δαπάνες ξενοδοχειακού εξοπλισμού και τις δαπάνες διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου.

1.9 Χρηματοοικονομική Ανάλυση & Αξιολόγηση της Επένδυσης

Το **συνολικό κόστος της επένδυσης** ανέρχεται περίπου στα 45.000.000€. Η αρχική χρηματοδότηση του κεφαλαίου αυτού (€45.000.000), προβλέπεται να γίνει κατά το 1ο λειτουργικό έτος υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου σε ποσοστό της τάξεως του 75% μέσω της αυτοχρηματοδότησεως, το δε υπολειπόμενο ποσοστό του 25% από νέες εισφορές του φορέα της επένδυσης.

Κατά τα επόμενα λειτουργικά έτη οι ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης θα καλυφθούν αποκλειστικά με αυτοχρηματοδότηση.

Το **χρηματοδοτικό σχήμα** έχει ως εξής:

Η απαιτούμενη ίδια συμμετοχή στο σύνολο του επενδυτικού κόστους (ύψους €45.000.000,00) ανέρχεται σε ποσοστό 25%, δηλαδή σε απόλυτους όρους €11.250.000,00, ενώ η ίδια συμμετοχή στο αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης (ύψους €46.400 κατά προσέγγιση) ανέρχεται επίσης σε 25%, δηλαδή περίπου €11.600. Και οι δύο τεκμηριώνονται από την *αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (ΑΜΚ) της εταιρείας*, στα πλαίσια υπαγωγής του παρόντος επενδυτικού προγράμματος στις διατάξεις του Ν.3299/2004.

Η εταιρεία πρόκειται να καταφύγει εν μέρει στην χρήση δανειακών κεφαλαίων (τραπεζικός δανεισμός), συνολικού ύψους €16.650.000,00, δηλαδή με ποσοστιαία συμμετοχή 37% επί του κόστους της επενδύσεως (€45.000.000.00).

Δεδομένου ότι η παρούσα επένδυση υλοποιείται εντός των διοικητικών ορίων του Νομού Δωδεκανήσου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, βάσει κινήτρων του *Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004*, ο φορέας αναμένει επιχορήγηση κατά 38%, δηλαδή ύψους €17.100.000,00.

Η μέθοδος υπολογισμού των *αποσβέσεων* είναι σταθερή κατά την διάρκεια των ετών που εξετάζονται στην μελέτη.

Ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών της νέας ξενοδοχειακής μονάδος πρόκειται να κινηθεί διαχρονικά ανοδικά καθ' όλη την εξεταζόμενη 5ετία, με μέσο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 5ετίας σχεδόν 3%.

Το καθαρό αποτέλεσμα προ φόρων είναι θετικό καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο με μέσο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 5ετίας 17%, εκτιμάται δε ότι θα ανέλθει σε €2,3 εκ. κατά το πρώτο έτος, κλιμακούμενο σε €3,6 εκ. κατά το πέμπτο έτος.

Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία περί των Ανωνύμων Εταιρειών, υπολογίστηκε ο σχετικός φόρος εισοδήματος με συντελεστή φορολογίας 25% καθ' όλη την εξεταζόμενη 5ετία.

Η αξιολόγηση της επένδυσης πραγματοποιήθηκε βάσει της μεθόδου Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Ε.Σ.Α.) και Καθαρής Παρούσας Αξίας (Κ.Π.Α.) και επιβεβαίωσε ότι η επένδυση είναι αποδεκτή. Ο Ε.Σ.Α. εμφανίζεται ιδιαίτερα ικανοποιητικός, αφού υπολογίζεται σε 12,2.% και η Κ.Π.Α. της επένδυσης είναι θετική και υπολογίζεται σε €22,3 εκατ., περίπου.

2. ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ & ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

2.1 Περιγραφή Ιδέας

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια σημαντική αύξηση του τουρισμού στον ελλαδικό χώρο. Το ελληνικό τουριστικό προϊόν αναπτύχθηκε μεταπολεμικά και ιδιαίτερα κατά την δεκαετία του 1960. Το φυσικό περιβάλλον, ο ήλιος και η θάλασσα, η παραδοσιακή φιλοξενία των κατοίκων της χώρας μας, η ανάπτυξη των θαλάσσιων και αεροπορικών μεταφορών καθώς και η σταδιακή βελτίωση της γενικής και τουριστικής υποδομής, επέτρεψαν στην Ελλάδα την ραγδαία ανάπτυξη της τουριστικής της βιομηχανίας, που προσφέρει κυρίως διακοπές αναψυχής.

Πιο συγκεκριμένα για τη νήσο Ρόδου, η γεωγραφική της θέση, η ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά της, οι κλιματολογικές συνθήκες, το επιχειρηματικό πνεύμα των κατοίκων της, έχουν επηρεάσει και έχουν συμβάλει στη διαφοροποίησή της, σε επιμέρους στοιχεία, σε σχέση με τις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας. Η γεωγραφική - ιστορική σύνδεση της Ρόδου με την αρχαία κλασική, την περίοδο της Φραγκοκρατίας και Ιταλοκρατίας, καθώς και τους ελληνοιστικούς χρόνους, με διάχυτα τα στοιχεία των ενετικών επιρροών στο ευρύτερο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της νήσου, αποτελούν μοναδικό συγκριτικό πλεονέκτημα που προβάλλει την Ρόδο στον παγκόσμιο χώρο, συνθέτοντας ένα αμάλγαμα πολιτισμών και μια μοναδική πολιτιστική κληρονομιά.

Η ιδέα της υπό ανέγερσης ξενοδοχειακής μονάδας προέκυψε από το γεγονός ότι οι ιδρυτές της εταιρείας είναι κάτοικοι Ρόδου, επιμορφώνονται συνεχώς με σεμινάρια σχετικά με τον τουριστικό κλάδο και εργάζονται πολλά χρόνια σε μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες. Η ιδέα ενισχύθηκε επίσης από στατιστικά δεδομένα που θέλουν την Ρόδο έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς της Ελλάδας για καλοκαιρινές διακοπές, σε συνδυασμό με την έλλειψη πολυτελών ξενοδοχειακών μονάδων (5*) σε ολόκληρο το νησί και την μη εκμετάλλευση του νοτίου τμήματος της νήσου, που παρουσιάζει ιδιαίτερα χαμηλή τουριστική πυκνότητα και επομένως μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης.

2.2 Υποστηρικτές του Προγράμματος

Οι ιδρυτές της εταιρείας είναι ο Αντώνιος Γκίκας και η Κατερίνα Μεντή – Γκίκα που πρόκειται να χρηματοδοτήσουν την επένδυση με ίδια κεφάλαια και θα αποτελέσουν τους βασικούς μετόχους αυτής, με συμμετοχή 50% αμφότεροι.

Αναφορικά, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ύψος των €300.000,00, διαιρούμενο σε 3.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστη.

Οι επενδυτές είναι άριστοι γνώστες τόσο της τοπικής όσο και της γενικότερης εγχώριας τουριστικής αγοράς, γεγονός που τους επιτρέπει να σχεδιάσουν και να υλοποιήσουν με επιτυχία επενδυτικά προγράμματα στον εν γένει ξενοδοχειακό κλάδο, επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα κερδοφόρα αποτελέσματα.

Η πολύχρονη εμπειρία στον ξενοδοχειακό κλάδο που έχουν συγκεντρώσει οι συγκεκριμένοι επενδυτές, τους ωθούν στην επιλογή της ίδρυσης μίας οργανωμένης ξενοδοχειακής μονάδος 5(*), η οποία θα διαθέτει όλες τις απαραίτητες υποδομές, οι οποίες αφενός θα εγγυώνται την παροχή τουριστικών υπηρεσιών σταθερής ποιότητας και υψηλής προστιθέμενης αξίας και αφετέρου θα ενισχύσουν την ταμειακή ρευστότητα της εταιρείας και θα βελτιώσουν τα συνολικά οικονομικά αποτελέσματα αυτής.

Συγκεκριμένα, η διευθύντρια της μονάδας, Κατερίνα Μεντή - Γκίκα διαθέτει προϋπηρεσία σε ομοειδείς επιχειρήσεις 18 χρόνια και είναι απόφοιτη του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Μακεδονίας. Είναι κάτοικος Ρόδου και, όντας εργαζόμενη ως διευθύντρια ξενοδοχειακής μονάδας στην Βόρεια Ρόδο, γνωρίζει όλες τις σχετικές με τον κλάδο πληροφορίες και έχει αποκτήσει πολλές γνωριμίες. Επίσης το επικοινωνιακό της ταλέντο έχει αποβεί ιδιαίτερα χρήσιμο στην δημιουργία Δημοσίων Σχέσεων, που αποτελεί το «κλειδί» στην στρατηγική της επιχείρησης.

Ο Αντώνιος Γκίκας, σύζυγος της Κατερίνας Μεντή ακολούθησε παρόμοια σταδιοδρομία αποφοιτώντας του ίδιου τμήματος με την σύζυγό του. Δραστηριοποιείται στον χώρο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων από το 1992 με ειδικότητα σε θέματα συνεδριακού τουρισμού και οργάνωσης συνεδρίων.

Ένα τρίτο πρόσωπο, η Φαίη Καζάκου, απόφοιτη του τμήματος Οικονομικής Επιστήμης του Πανεπιστημίου Πειραιώς, θα στελεχώσει το Διοικητικό Συμβούλιο, χωρίς εντούτοις να συμμετέχει με ίδια κεφάλαια στην επένδυση. Έχει εργαστεί ως υπεύθυνη Οικονομικής Διαχείρισης, σε δύο μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες στο περελθόν, μια εκ των οποίων είχε στην γενική της διεύθυνση την Κατερίνα Μεντή.

2.3 Ιστορικό του Προγράμματος

Όπως ήδη αναφέρθηκε, η σύλληψη της επιχειρηματικής ιδέας έγινε τρία χρόνια πριν, όταν ο Αντώνης Γκίκας και η Κατερίνα – Μεντή Γκίκα ήδη εργάζονταν στην ξενοδοχειακή επιχείρηση «Pegasus». Η συλλογή δεδομένων και στατιστικών έδειξε ότι η δημιουργία μια πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας στο νότιο τμήμα της Ρόδου θα έχαιρε μεγάλης ανάπτυξης. Αυτό λοιπόν που παρακολουθούσαν οι ιδρυτές ήταν να είναι όλες οι συνθήκες κατάλληλες, που συνέβη τον Σεπτέμβριο του 2008, οπότε και ξεκίνησε η συγγραφή της παρούσας μελέτης που είχε ανατεθεί στην Νικολέττα Τζαβάρα με χρόνο παραδόσεως τον Απρίλιο του 2009. Κατ'αρχάς, πραγματοποιήθηκε η έρευνα αγοράς και η συλλογή στοιχείων μάρκετινγκ, η έρευνα για τους ανθρώπινους πόρους και για τα συστήματα ποιότητας. Εν συνεχεία καταγράφηκε με μεγάλη προσοχή και με ακριβείς περιγραφές η κάθε παράμετρος που αφορά την επένδυση, όπως η στρατηγική, κ.α. Η επεξεργασία των δεδομένων ήταν συνεχής μέχρι το τέλος της μελέτης.

2.4 Μελέτη Σκοπιμότητας του Επενδυτικού Σχεδίου

Συγγραφέας της μελέτης σκοπιμότητας είναι η Νικολέττα Τζαβάρα, κάτοχος πτυχίου Οικονομικής Επιστήμης, με μεταπτυχιακές σπουδές στο πρόγραμμα Διοίκησης Τουριστικών Επιχειρήσεων του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς.

Η παρούσα μελέτη είναι αποτέλεσμα παραγγελίας εκ μέρους των τριών φορέων του διοικητικού συμβουλίου της επένδυσης και εκπονήθηκε σε συνεννόηση με την γενική διεύθυνση της επιχείρησης.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

3.1 Ορισμός Αγοράς

Η έννοια της αγοράς στο τουριστικό περιβάλλον ερμηνεύεται ως ο αριθμός των πελατών που υπάρχουν ή είναι δυνατόν να υπάρξουν οι οποίοι μπορούν να πειστούν για την αγορά τουριστικών προϊόντων.

Για κάθε κατηγορία πελατών μπορεί να υπάρξει και συγκεκριμένη αγορά, αφού ο αριθμός των δυνητικών πελατών σχετίζεται με ειδικά τουριστικά κίνητρα. Παρόλαυτά, η δυνητική αγορά για τα ειδικά προϊόντα είναι περιορισμένη και ιδιαίτερα ανταγωνιστική κι έτσι κάθε ανταγωνιστής προσπαθεί να αποσπάσει το κατά το δυνατόν μεγαλύτερο μέρος αυτής.

Με τον όρο «τουρισμός» εννοούμε την επιχειρηματική δραστηριότητα της μεταφοράς, διαμονής, εξυπηρέτησης και διασκέδασης των τουριστών.

Πρόκειται για μια τεράστια βιομηχανία, συνισταμένες της οποίας είναι οι καταλυματικές μονάδες, οι επισιτιστικές μονάδες, τα ταξιδιωτικά γραφεία και μονάδες - εγκαταστάσεις αναψυχής.

Οι δύο βασικοί πόλοι του τουριστικού κυκλώματος είναι οι τουρίστες και τα καταλύματα στα οποία πρόκειται να μετακινηθούν. Τα καταλύματα και οι συμπληρωματικές υπηρεσίες διαμορφώνουν το τουριστικό προϊόν.

3.2 Στοιχεία Κλάδου

3.2.1 Πληροφοριακά Στοιχεία κλάδου

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

Η συμμετοχή του Τουρισμού στο Α.Ε.Π. ανέρχεται διαχρονικά περί το 8,5%, ενώ στους άδηλους πόρους η συμμετοχή είναι άνω του 30,4%, συμβάλλοντας έτσι στην κάλυψη του εμπορικού ελλείμματος κατά ποσοστό 34%. Παράλληλα έχει εκτιμηθεί ότι ο τουρισμός καταναλώνει προϊόντα άλλων

παραγωγικών κλάδων σε ποσοστό 14% επί του Α.Ε.Π. Κατά κοινή ομολογία πάντως όλων των δημοσίων και ιδιωτικών φορέων, η συμμετοχή του Τουρισμού στην εθνική οικονομία δεν έχει καταγραφεί και είναι κατά πολύ υψηλότερη.

Σύμφωνα με προβλέψεις του παγκόσμιου συμβουλίου τουρισμού και ταξιδιών (WTTC), ο τουριστικός τομέας θα συμβάλει με 7,8% στην διαμόρφωση Α.Ε.Π. της χώρας το 2015 και η ζήτηση προβλέπεται να κυμανθεί στο ύψος των 6,3 δισεκατομμυρίων ευρώ το ίδιο έτος.

Από στοιχεία του παγκόσμιου οργανισμού τουρισμού (WTO), προκύπτει ότι η Ελλάδα το 2003 κατέλαβε την 10^η θέση βάσει τουριστικών εισπράξεων μεταξύ των μεγαλύτερων τουριστικών αγορών. Αν και ο τουρισμός δεν αποτελεί φαινόμενο των τελευταίων δεκαετιών, η καινοτομία υφίσταται στο μέγεθος του σύγχρονου μαζικού τουρισμού, στην φύση και το είδος των τουριστικών υπηρεσιών, στην οργάνωση και λειτουργία των επιχειρήσεων που προσφέρουν τουριστικές υπηρεσίες και στην έμφαση που έχει δοθεί στην τουριστική βιομηχανία, τόσο από κρατικής πλευράς όσο και από πλευράς ιδιωτικών επιχειρήσεων.

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

Ανάλογα με την περιοχή και τα χαρακτηριστικά της, τα ξενοδοχεία διακρίνονται σε **αστικά**, τα οποία είναι εγκατεστημένα στα αστικά κέντρα και λειτουργούν σε δωδεκάμηνη βάση και στα **εποχιακής λειτουργίας** ξενοδοχεία, τα οποία είναι γεωγραφικά διάσπαρτα στην ευρύτερη περιφέρεια και στην συντριπτική τους πλειοψηφία βρίσκονται σε παραθαλάσσιες και κυρίως νησιωτικές περιοχές.

Διαφορετικά χαρακτηριστικά τόσο όσον αφορά στη δομή λειτουργίας τους όσο και στην οικονομική τους απόδοση, παρατηρούνται στις ξενοδοχειακές μονάδες, εγκατεστημένες σε περιοχές με διαφορετική τουριστική δραστηριότητα. Πρόκειται για τις περιοχές εκείνες όπου ο τουρισμός αποτελεί

το μείζον τμήμα της οικονομικής βάσης, οι οποίες αποκαλούνται ως «κορεσμένες» και ως «Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης».

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

Στην Ελλάδα τα ξενοδοχεία πλέον κατατάσσονται μεταξύ πέντε (5) διαφορετικών κατηγοριών, βάσει κριτηρίων που σχετίζονται αφενός με την κατασκευή τους και αφετέρου με την αυτή καθαυτή ποιότητα και το επίπεδο των παρεχομένων υπηρεσιών τους. Ειδικότερα, κατηγοριοποιούνται μεταξύ ξενοδοχείων 5(*) ή Πολυτελείας (Lux), 4(*), 3(*), 2(*) και 1(*).

Η πρόσφατη σχετικά υιοθέτηση αυτού του συστήματος κατάταξης των ξενοδοχειακών μονάδων εκτιμάται ότι έχει ήδη προσδώσει μια νέα και περισσότερο πραγματική εικόνα στην ξενοδοχειακή υποδομή με οφέλη τόσο για τους καταναλωτές όσο και για τους επιχειρηματίες, δεδομένης της εξαιρετικά αδόκιμης προγενέστερης κατηγοριοποίησης των ξενοδοχείων, η οποία σημειωτέον δεν ανταποκρίνονταν στις ανάγκες της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Αυτό άλλωστε προέκυπτε από το γεγονός, είτε της κατηγοριοποίησης των ξενοδοχείων από τους τουριστικούς οργανισμούς με βάση δικά τους κριτήρια, είτε από το ενδιαφέρον αρκετών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να ενταχθούν σε αλυσίδες ή να δημιουργήσουν εξ αρχής επώνυμα προϊόντα.

Ακολούθως, καθοριστικές επιπτώσεις εκτιμάται ότι πρόκειται να επιφέρουν οι αλλαγές αυτές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, η οποία σαφώς αποτελεί και τον «ακρογωνιαίο λίθο» στην πορεία τους.

Με δεδομένο το μη ουσιαστικό ρόλο που διαδραματίζουν οι Πίνακες των Ελαχίστων Τιμών που εκδίδονται κάθε χρόνο από τον *Ε.Ο.Τ.* σε συνεργασία με το *Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος*. Η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθεί ο κάθε επιχειρηματίας καθορίζεται κυρίως από τη διαπραγματευτική ικανότητα της εκάστοτε ξενοδοχειακής επιχείρησης με βάση

το προϊόν που εμπορεύεται, την οικονομική της κατάσταση, τη χώρα προέλευσης της πελατείας της και γενικότερα τους μακροπρόθεσμους στόχους που θέτει στον τομέα των συνεργασιών με τους *τουριστικούς πράκτορες (Tour Operators)* που καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της πελατείας της ελληνικής ξενοδοχειακής αγοράς.

Παράλληλα, το ύψος στο οποίο διαμορφώνεται συνήθως η τιμή του «πακέτου διακοπών» είναι συνάρτηση διαφόρων παραγόντων, όπως της εποχής στην οποία επιθυμεί να ταξιδέψει ο ενδιαφερόμενος (περίοδος τουριστικής αιχμής ή όχι), του χρόνου όπου ο ενδιαφερόμενος αποφασίζει να προγραμματίσει τις διακοπές του, καθώς και της τουριστικής κίνησης που επικρατεί στην χώρα προορισμού σε συνδυασμό με την πληρότητα του ξενοδοχείου που επιλέγει. Ένας ακόμη, σημαντικός παράγοντας, βάσει του οποίου διαμορφώνεται η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται τα τελευταία χρόνια, είναι η δυναμική την οποία έχει ο ελληνικός προορισμός στις διεθνείς αγορές.

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

3.2.2 Γενική Επισκόπηση του Εγχώριου Ξενοδοχειακού Κλάδου

Όπως προκύπτει από μελέτη του *Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών & Προβλέψεων (Ι.Τ.Ε.Π.)* ο απολογισμός περί της «*Επιδόσεως του Ελληνικού Τουριστικού Τομέα*» το 2006 ήταν σαφώς ικανοποιητικός, τόσο από άποψη αφίξεων, όσο και από άποψη καθαρών συναλλαγματικών εισροών

Ειδικότερα, επισημαίνεται ότι οι αφίξεις αλλοδαπών, μετά από κατάλληλη επεξεργασία των στοιχείων των αεροδρομίων, αναφορικά με τις αφίξεις ημεδαπών παρουσίασαν αύξηση της τάξεως του 7,7%, έναντι 4,5% του

παγκόσμιου τουρισμού, 3,9% της Ευρώπης και 4,2% της Μεσογειακής Ευρώπης.

Ομοίως, ανοδική πορεία εμφάνισαν οι αφίξεις τουριστών κατά το διάστημα Ιανουαρίου – Αυγούστου 2006, σύμφωνα με τα επίσημα δημοσιευμένα στοιχεία του *I.T.E.P.*, με την ευρύτερη περιοχή της Κρήτης και των Δωδεκανήσων να αποτελούν τους δύο δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς. Συγκεκριμένα αμφότερες παρουσίασαν αυξημένη τουριστική κίνηση, κατά 10,6% (6,3% το α' 8μηνο 2005) και 12,1% (1,4% το α' 8μηνο 2005) αντίστοιχα, όπως αναφέρεται σε ανάλυση της *Hellastat*.

Αξίζει δε να αναφερθεί ότι η θετική εξέλιξη στο α' 8μηνο του 2005 διαδέχεται μια τουριστικά ευμενή χρονιά, όπως χαρακτηρίζεται το 2006, έτος κατά το οποίο οι συνολικές αφίξεις των αλλοδαπών τουριστών αυξήθηκαν κατά 5% και το τουριστικό συνάλλαγμα κατά 6,7%.

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%, εκτίμηση του *World Tourism Organisation – W.T.O.*).

Επιπλέον, σε σχέση με τις άμεσα ανταγωνίστριες χώρες, η Ελλάδα υστερεί σημαντικά έναντι της Τουρκίας (20,4%), της Κροατίας (7%) και της Ισπανίας (6%), ενώ βρίσκεται στα ίδια περίπου επίπεδα με την Πορτογαλία (5,4%), υπερτερώντας έναντι της Ιταλίας (4,0%-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 ανάπτυξη Στρατηγικής Μάρκετινγκ στον Τουρισμό και τη συνεχιζόμενη διεθνή προβολή της Ελλάδας ως τουριστικού προορισμού βελτιώνουν τις προϋποθέσεις ανάπτυξης του κλάδου.

Ο κλάδος των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων ενισχύεται από τη βελτίωση των συνθηκών για αύξηση της τουριστική κίνησης, αλλά και του ενδιαφέροντος που επιδεικνύουν οι πολυεθνικές αλυσίδες για επενδύσεις και ανάληψη της διοίκησης γνωστών ελληνικών ξενοδοχείων.

Ορισμένα παραδείγματα αποτελούν:

- ▶ Η ανάθεση της διαχείρισης του Αστέρα της Βουλιαγμένης στην Starwood Hotels, η οποία προχώρησε σε εργασίες ανακαίνισης ορισμένων μονάδων του συγκροτήματος και σε δημιουργία συνεδριακού κέντρου.
- ▶ Η Four Seasons, η οποία σκοπεύει στη ανάληψη της διοίκησης πολυτελών ξενοδοχείων στο κέντρο της Αθήνας, καθώς και σε κάποιο ελληνικό νησί.
- ▶ Η Best Western τον Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2005 συμπεριέλαβε στην αλυσίδα της τρία νέα ξενοδοχεία στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, στην Ασπροβάλτα Θεσσαλονίκης και στο Πόρτο Χέλι.
- ▶ Τέλος, επενδυτικό έργο μεγάλης κλίμακας δρομολογεί η βρετανική Minoan Group Plc., σχεδιάζοντας επένδυση ύψους €1,2 δισ., για την κατασκευή τουριστικού συγκροτήματος στο Κάβο Σίδερο (Σητεία Κρήτης), το οποίο θα περιλαμβάνει πέντε (5) τουριστικά χωριά, ξενοδοχεία 5(*), διαμερίσματα, βίλες, συνεδριακό κέντρο & γήπεδα γκολφ.

Παρά ταύτα, σύμφωνα με παράγοντες της τουριστικής αγοράς, οι ευνοϊκές επικρατούσες συνθήκες και ταυτόχρονα η θετική επιχειρηματική συγκυρία σε συνδυασμό με τις ευοίωνες καταγεγραμμένες τουριστικές τάσεις, οι οποίες διαμορφώθηκαν κατά το 2006 , άρχισαν να ανετρέπονται κατά το έτος 2007, με προβληματισμό για την τουριστική οικονομική επίδοση, όπως αυτή αποτυπώνεται στο εισρέον τουριστικό συνάλλαγμα. Την κακή αυτή πορεία ακολουθούν με υστέρηση οι δύο κύριοι προορισμοί, Κρήτη και Δωδεκάνησος: Έναντι μέσου, όρου για όλη την χώρα, ρυθμού αυξήσεως 5,7%, οι ρυθμοί αύξησης για τους δύο ανωτέρω μεγάλους προορισμούς ήσαν 1,1% και 3,9% (εκτίμηση I.T.E.Π). Ωστόσο, το 2007 θεωρείται ότι ήταν μια καλή χρονιά για

τον τουρισμό μας. Κατά το διάστημα Ιανουαρίου – Οκτωβρίου του 2008, ο τομέας του τουρισμού άρχισε να δέχεται κάποιες επιπτώσεις της κρίσης, αφού η εξέλιξη των αεροπορικών αφίξεων αλλοδαπών τουριστών στη χώρα μας ακολούθησε αρνητική πορεία, δημιουργώντας αβεβαιότητα για την πορεία του ελληνικού τουρισμού το τρέχον έτος. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι την τελευταία εξεταζόμενη περίοδο οι συναλλαγματικές εισπράξεις αυξήθηκαν κατά 4% στη χώρα μας, γεγονός που αποδυνκνύει ότι ο συγκεκριμένος κλάδος έχει το πλεονέκτημα να ανακάμπτει εύκολα.

3.2.3 Εξέλιξη της Τουριστικής Κίνησης & του Ξενοδοχειακού Δυναμικού

Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου (πίνακας 3.1(α)), οι μονάδες που λειτούργησαν το 2005 σε ολόκληρη τη χώρα ανήλθαν σε 9.036, έναντι 7.477 μονάδων το 1996 (1.559 νέες ξενοδοχειακές μονάδες εντός χρονικού διαστήματος 10 ετών). Ακολούθως ο **μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής (CAGR – Cumulative Annual Growth Rate)** 10ετίας (1996-2005) προσδιορίσθηκε σε 2,13%.

Έτος	5(*)	4(*)	3(*)	2(*)	1(*)'	Σύνολο
1996	62	656	1.362	3.750	1.647	7.477
1997	65	681	1.405	3.815	1.628	7.594
1998	72	728	1.449	3.870	1.666	7.785
1999	77	745	1.456	3.907	1.671	7.856
2000	83	792	1.499	4.027	1.672	8.073
2001	90	817	1.542	4.191	1.645	8.285
2002	97	844	1.583	4.342	1.661	8.527
2003	104	870	1.613	4.403	1.699	8.689
2004	139	896	1.660	4.473	1.731	8.899
2005	155	944	1.712	4.496	1.729	9.036
2006*	176	994	1.804	4.460	1.677	9.111

*Προσωρινά Στοιχεία
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Όσον αφορά στην κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας κατά κατηγορία, τα περισσότερα αποτελούν ξενοδοχεία κατηγορίας 2(*), ο αριθμός των οποίων ανήλθε το 2005 σε 4.496 (μερίδιο 49.8%). Ακολούθησαν τα ξενοδοχεία 1(*) με 1.729

μονάδες (με μερίδιο 19,1%), 3(*) με 1.712 μονάδες (με μερίδιο 18,9%), 4(*) & 5(*) με 944 & 155 μονάδες (με μερίδια 10,4% και 1,7%) αντίστοιχα (πίνακας 4.1).

Βάσει της ίδιας πηγής, ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων εκτιμάται σε 9.111 εκμεταλλεύσεις, εκ των οποίων μόλις το 1,9% αποτελούν

καταλύματα πολυτελείας/5(*) (δηλαδή 176 μονάδες), το 10,9% των ξενοδοχείων 4(*) (994 μονάδες), ενώ οι ξενοδοχειακές μονάδες 3(*), 2(*) και 1(*) αποτελούν το 19,8%, 49,0% και 18,4% - δηλαδή 1.804, 4.460 και 1.677 αντίστοιχα.

Σχετικά με τη γεωγραφική κατανομή του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της χώρας, (πίνακας 3.2(α), σχήμα 3.1) επί συνόλου 9.036 μονάδων, στην Περιφέρεια της Κρήτης λειτουργούσαν 1.506 μονάδες (ποσοστιαία συμμετοχή 16,7%) και ακολουθούν οι Περιφέρειες

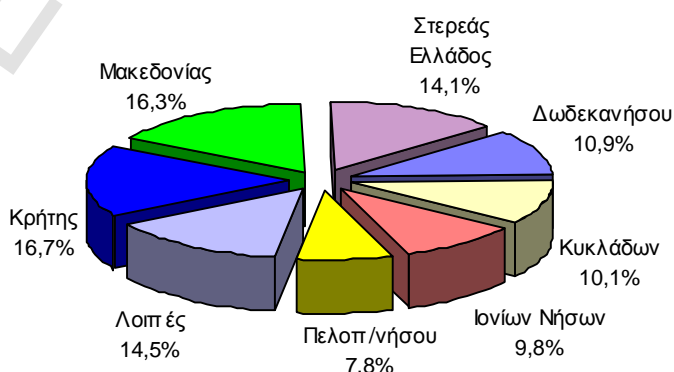
Περιφέρεια	Μονάδες	Δομάτια	Κλίνες
Κρήτης	1.506	76.286	143.480
Μακεδονίας	1.469	49.744	95.279
Στερεάς Ελλάδος	1.270	50.043	94.107
Δωδεκανήσου	988	60.714	115.471
Κυκλάδων	909	21.136	40.635
Ιονίων Νήσων	883	42.927	81.959
Πελοποννήσου	701	23.548	45.247
Θεσσαλίας-Σποράδων	562	14.090	27.093
Νήσων Ανατ. Αιγαίου	398	11.403	21.743
Ηπείρου	253	5.637	10.933
Θράκης	97	3.193	6.103
Σύνολο	9.036	358.721	682.050

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

της Μακεδονίας με 1.469 μονάδες (μερίδιο 16,3%) και Στερεάς Ελλάδος με 1.270 μονάδες (μερίδιο 14,11%).

Σχ. 3.1 Γεωγραφική Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος, ανά Περιφέρεια (2005)

Γεωγραφική Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος, ανα Περιφέρεια (2005)



Στον πίνακα 3.2(β) που ακολουθεί, παρατίθενται αναλυτικότερα, η Γεωγραφική Κατανομή του Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος, ανά Περιφέρεια, βάσει επίσημα δημοσιευμένων στοιχείων της *Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)*.

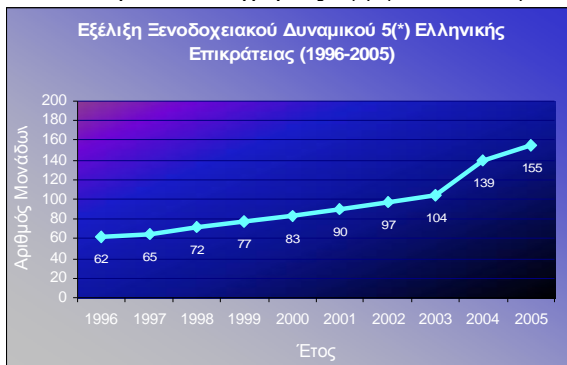
Όσον αφορά την κατανομή και την εξέλιξη αυτής κατά κατηγορία (πίνακες 3.3(α)–(στ)), στην περιφέρεια της Κρήτης βρίσκονται οι περισσότερες κλίνες πολυτελείας/5(*) (18.209 - μερίδιο 32% επί του συνόλου των κλινών πολυτελείας), ενώ τα Δωδεκάνησα συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο αριθμό των ξενοδοχειακών κλινών κατηγορίας 4(*), με 48.874 κλίνες (μερίδιο 28,2% επί του συνόλου των κλινών κατηγορίας 4(*)).

Στις κατηγορίες 3(*) και 2(*), οι περισσότερες κλίνες βρίσκονται συγκεντρωμένες στην Κρήτη με 28.896 και 44.048 κλίνες αντίστοιχα (μερίδιο 18,1% επί του συνόλου των κλινών κατηγορίας 3(*) και 18,9% επί του συνόλου των κλινών κατηγορίας 2(*)), ενώ η Μακεδονία παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συγκέντρωση σε κλίνες κατηγορίας 1(*), με 18.949 κλίνες και ποσοστιαία συμμετοχή 32,1%.

Στα διαγράμματα 3.2(α)-(β) έως 3.7(α)-(β), που ακολουθούν, παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη του συνολικού εγχώριου ξενοδοχειακού δυναμικού, ανά κατηγορία μονάδος, κατά την 10ετία 1996-2005.

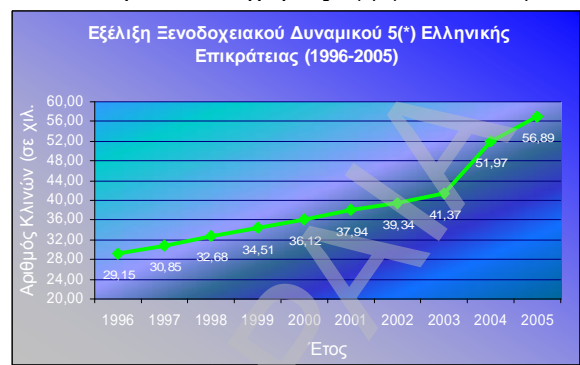
Ειδικότερα, διαπιστώνεται ότι ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας 5(*) προσδιορίστηκε κατά την τελευταία 10ετία σε 10,7%, με τον μέσο ρυθμό αύξησης των αντιστοίχων κλινών να ανέρχεται σε 7,7%, μεταξύ των ετών 1996-2005. Ακολούθως οι ξενοδοχειακές μονάδες 5(*) διαμορφώθηκαν σε 155 εκμεταλλεύσεις σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια, με συνολικό αριθμό κλινών 56,89 χιλ. κατά το έτος 2005 (διαγράμματα 3.2(α)-(β)).

Σχ 3.2(α) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού Κατηγορίας 5(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(α)

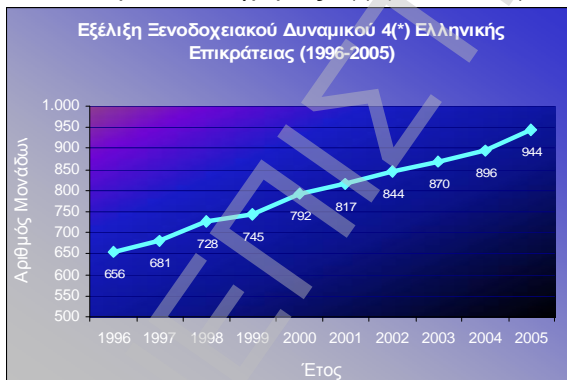
Σχ 3.2(β) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού Κατηγορίας 5(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(α)

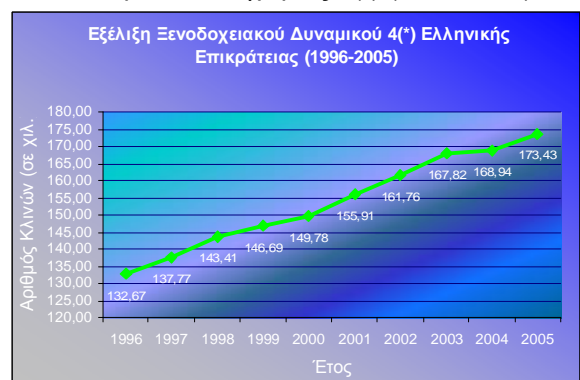
Ομοίως, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας 4(*) προσδιορίστηκε κατά την αναφερόμενη 10ετία σε 4,1%, με τον μέσο ρυθμό αύξησης των αντιστοίχων κλινών να ανέρχεται σε 3%, μεταξύ των ετών 1996-2005. Ακολουθώντας οι ξενοδοχειακές μονάδες 4(*) διαμορφώθηκαν σε 944 εκμεταλλεύσεις σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια, με συνολικό αριθμό κλινών 173,43 χιλ. (διαγράμματα 3.3(α)-(β)).

Σχ 3.3(α) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού Κατηγορίας 4(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(β)

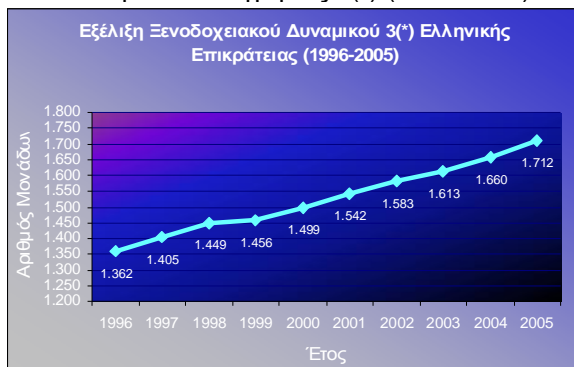
Σχ 3.3(β) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού Κατηγορίας 4(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(β)

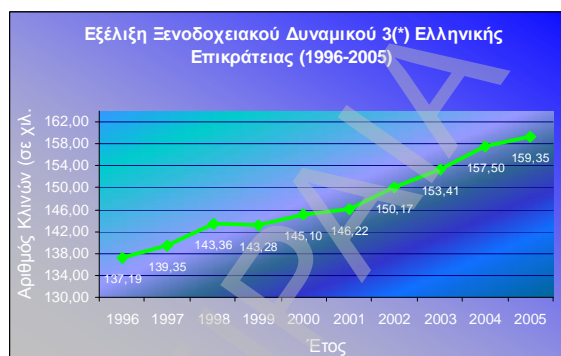
Ακολουθώντας, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας 3(*) προσδιορίστηκε σε 2,6%, με τον μέσο ρυθμό αύξησης των αντιστοίχων κλινών να ανέρχεται σε 1,7%, μεταξύ των ετών 1996-2005. Ακολουθώντας οι ξενοδοχειακές μονάδες 3(*) διαμορφώθηκαν σε 1.712 εκμεταλλεύσεις σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια, με συνολικό αριθμό κλινών 159,35 χιλ. (διαγράμματα 3.4(α)-(β)).

Σχ 3.4(α) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού
Δυναμικού Κατηγορίας 3(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(γ)

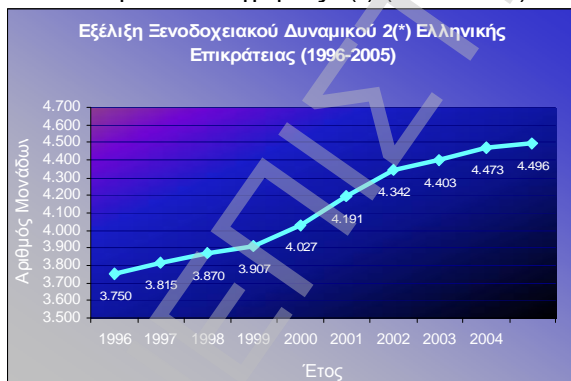
Σχ 3.4(β) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού
Δυναμικού Κατηγορίας 3(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(γ)

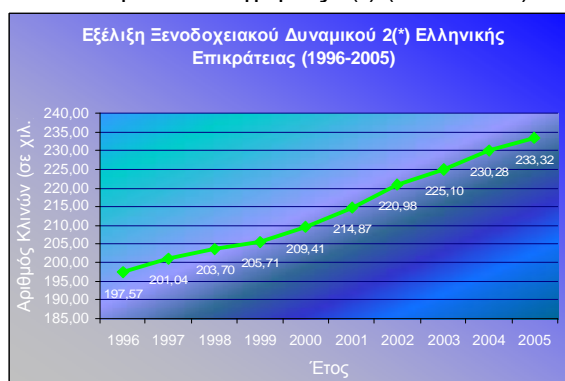
Σύμφωνα με τα διαγράμματα 3.5(α)-(β) ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας 2(*) προσδιορίστηκε κατά την αναφερόμενη 10ετία σε 2%, με τον μέσο ρυθμό αύξησης των αντιστοίχων κλινών να ανέρχεται σε 1,9%, μεταξύ των ετών 1996-2005. Οι ξενοδοχειακές μονάδες 2(*) διαμορφώθηκαν σε 4.496 εκμεταλλεύσεις σε ολόκληρη την επικράτεια, με συνολικό αριθμό κλινών 233,32 χιλ..

Σχ 3.5(α) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού
Δυναμικού Κατηγορίας 2(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(δ)

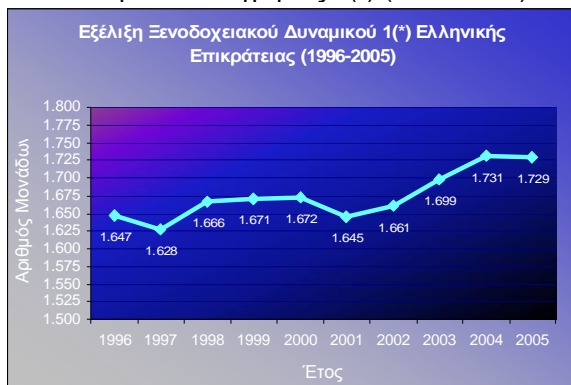
Σχ 3.5(β) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού
Δυναμικού Κατηγορίας 2(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(δ)

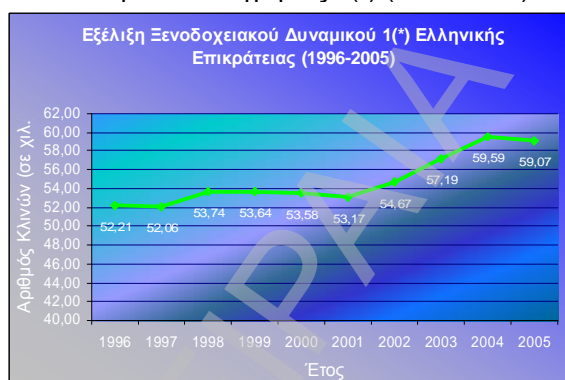
Σύμφωνα με τα διαγράμματα 3.6(α)-(β) ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας 1(*) προσδιορίστηκε σε 0,5%, με τον μέσο ρυθμό αύξησης των αντιστοίχων κλινών να ανέρχεται σε 1,4%, μεταξύ των ετών 1996-2005. Οι ξενοδοχειακές μονάδες 1(*) διαμορφώθηκαν σε 1.729 εκμεταλλεύσεις σε ολόκληρη την επικράτεια, με συνολικό αριθμό κλινών 59,07 χιλ..

Σχ 3.6(α) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού Κατηγορίας 1(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(ε)

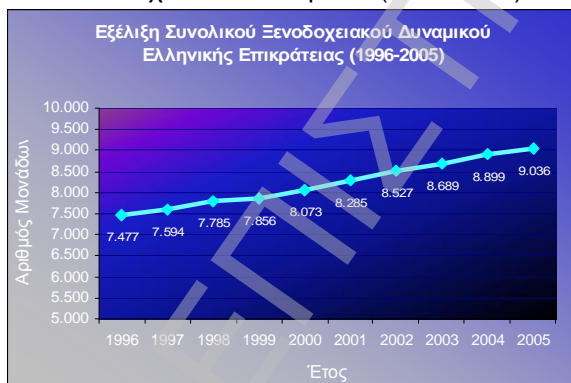
Σχ 3.6(β) Εξέλιξη Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού Κατηγορίας 1(*) (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(ε)

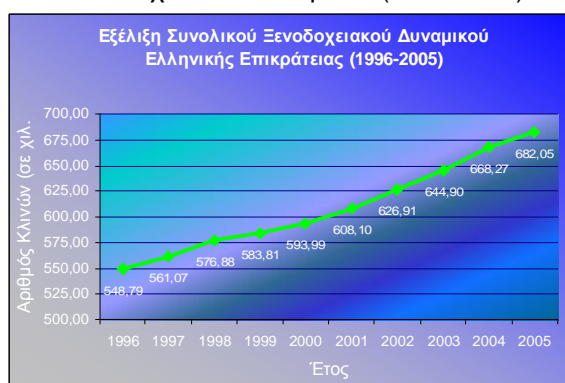
Τέλος ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής του συνολικού ξενοδοχειακού δυναμικού, όλων των κατηγοριών των εκμεταλλεύσεων, προσδιορίσθηκε κατά την αναφερόμενη 10ετία σε 2,1%, με τον μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης των αντιστοίχων κλινών να ανέρχεται σε 2,4%, μεταξύ των ετών 1996-2005. Οι ξενοδοχειακές μονάδες διαμορφώθηκαν σε 9.036 εκμεταλλεύσεις σε ολόκληρη την επικράτεια, με συνολικό αριθμό κλινών 682,05 χιλ..

Σχ 3.7(α) Εξέλιξη Συνολικού Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(στ)

Σχ 3.7(β) Εξέλιξη Συνολικού Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού (1996-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.3(στ)

Στον πίνακα Α1 του παραρτήματος φαίνεται αναλυτικά η γεωγραφική κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού της Ελλάδας ανά νομό και περιφέρεια, καθώς και η εξέλιξη αυτού (πίνακες Α2 – Α6) στις κατηγορίες 5*, 4*, 3*, 2*, 1*. Τέλος, στον πίνακα Α7 παρουσιάζεται η εν λόγω εξέλιξη όσον αφορά για το συνολικό εγχώριο ξενοδοχειακό δυναμικό, σύμφωνα πάντα με πληροφορίες του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδας (Ξ.Ε.Ε.).

3.2.4 Τάσεις της Παγκόσμιας Αγοράς

3.2.4.1 Το Διεθνές Τουριστικό Περιβάλλον

Οι τρομοκρατικές επιθέσεις, η συνεχής άνοδος της τιμής του πετρελαίου και άλλων πρώτων υλών, η δύσκολη περίοδος που διανύουν οι αεροπορικές εταιρείες και η γενικότερη αυξανόμενη οικονομική ύφεση είναι γεγονότα που χαρακτηρίζουν την εποχή από το 2003 μέχρι σήμερα. Παρατηρείται έτσι μια μείωση στα υπερατλαντικά αεροπορικά ταξίδια, σε αντίθεση με την αύξηση εκείνων με τρένο και αυτοκίνητο.

Αύξηση παρατηρείται επίσης και στον αριθμό των ταξιδιών που οργανώνονται μέσω του διαδικτύου ενώ μικρότερη είναι η αύξηση της ζήτησης για οργανωμένα πακέτα μέσω φθηνών αεροπορικών εταιριών. Από το 2004 οι εθνικοί οργανισμοί τουρισμού και πολλές τουριστικές επιχειρήσεις στράφηκαν σε περισσότερο πολύπλοκα μοντέλα μάρκετινγκ καθώς και στον ποιοτικό τουρισμό, ενώ έντονο ήταν το φαινόμενο των κρατήσεων της τελευταίας στιγμής (last minute) καθώς και των τάσεων για συμπίεση των τιμών.

Έτος	Αφίξεις (εκ. επισκέπτες)	Ρυθμός μεταβολής
2001	684,0	-0,57%
2002	702,7	2,73%
2003	690,8	-1,69%
2004	764,4	10,65%
2005	806,3	5,48%
2006*	842,5	4,49%

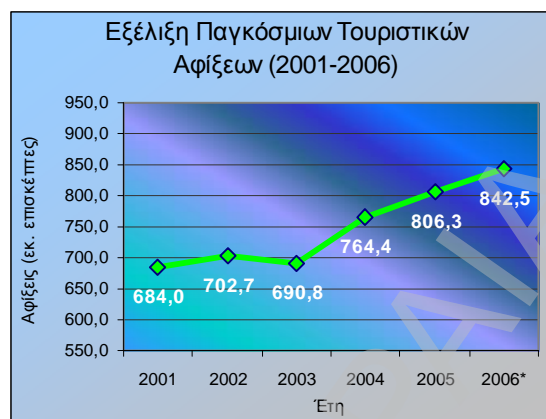
*Εκτίμηση
Πηγή: W.T.O.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του *Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (W.T.O. - World Tourism Organization)*, άνοδο κατά 5,48% σημείωσαν οι παγκόσμιες τουριστικές αφίξεις την περίοδο 2004 - 2005, ενώ ο συνολικός αριθμός αφίξεων σε παγκόσμια κλίμακα ανήλθε σε 806,3 εκατ. (πίνακας 3.6). Βάσει εκτιμήσεων το

σύνολο των αφίξεων ανέρχεται σε 842,5 εκ. το 2006, αυξημένο κατά 4,49% έναντι του 2005.

Σχ 3.8 Εξέλιξη Παγκόσμιων Τουριστικών Αφίξεων (2001-2006)

Τάσεις ανάκαμψης παρουσιάστηκαν κατά την 3ετία 2004 - 2006, δεδομένης της ανασχετικής επίδρασης της οικονομικής ύφεσης του 2003, η οποία έπληξε μεγάλες αγορές (ΗΠΑ, Γερμανία, Ιαπωνία), καθώς επίσης και των ραγδαίων ρυθμών ανάκαμψης των οικονομιών τους.



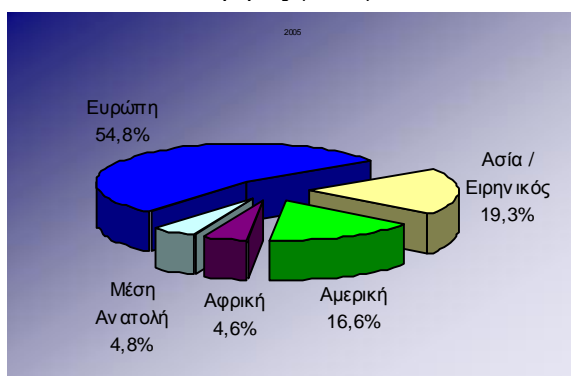
Πηγή: Πίνακας 4.6

Αξίζει δε να αναφερθεί ότι κατά την 3ετία (2004-2006), ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των παγκόσμιων τουριστικών αφίξεων εκτιμάται σε 6,8%.

Όσον αφορά τα στατιστικά στοιχεία σχετικά με τις αφίξεις, ανά ευρύτερη γεωγραφική περιφέρεια (πίνακας 3.7(α)), η Ευρώπη παραμένει η περιοχή με τον υψηλότερο αριθμό αφίξεων, οι οποίες ανέρχονται σε 441,6 εκ. επισκέπτες, και το μεγαλύτερο μερίδιο επί του συνόλου παγκόσμιας τουριστικής αγοράς, δηλαδή 54,8%, για το 2005 (σχήμα 3.9(α)). Η ευρύτερη περιοχή της Ασίας και του Ειρηνικού συγκέντρωσε 155,4 εκ. επισκέπτες και απέσπασε μερίδιο αγοράς σε ποσοστό 19,3%, ενώ ακολουθεί κατά πόδας η Αμερική με επισκεψιμότητα της τάξεως των 133,5 εκ. και ποσοστιαία συμμετοχή 16,6% επί της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς, το ίδιο έτος.

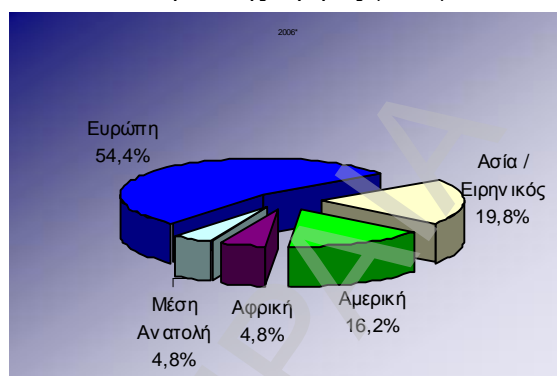
Ανάλογη μεν με ελαφρές διαφοροποιήσεις δε υπήρξε, η εικόνα για το 2006 (σχήμα 3.9(β)), με την Ευρώπη να πρωτοστατεί στο διεθνές τουριστικό γίγνεσθαι (με 458 εκ. επισκέπτες και μερίδιο 54,4%) και την ευρύτερη περιοχή της Ασίας και του Ειρηνικού να ακολουθεί (με επισκεψιμότητα 167,1 εκ. και μερίδιο 19,8%).

Σχ 3.9(α) Μερίδια Παγκόσμιας Τουριστικής Αγοράς (2005)



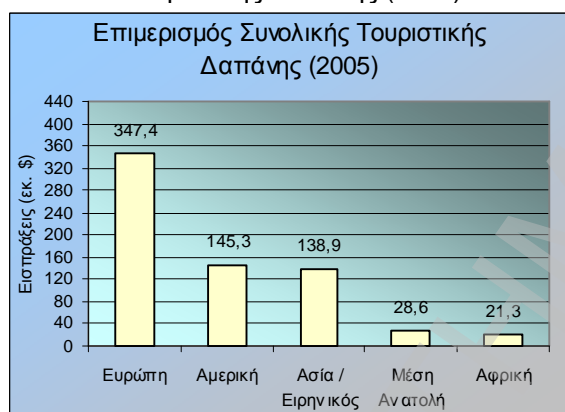
Πηγή: Πίνακας 3.7(α)

Σχ 3.9(β) Εκτιμήσεις Μεριδίων Παγκόσμιας Τουριστικής Αγοράς (2006)



Πηγή: Πίνακας 3.7(α)

Σχ 3.10 Επιμερισμός Συνολικής Παγκόσμιας Τουριστικής Δαπάνης (2005)



Πηγή: Πίνακας 4.7 (β)

Στον πίνακα 3.7(β) και στο διάγραμμα 3.10 παρουσιάζεται ο επιμερισμός της συνολικής τουριστικής δαπάνης, κατά το έτος 2005, σύμφωνα με δημοσιευμένα στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (W.T.O. - World Tourism Organization), εκ της αναλύσεως των οποίων,

προκύπτει ότι η συνολική τουριστική δαπάνη ανέρχεται σε \$681,5 εκ., εκ των οποίων τα \$347,4 εκ. προέρχονται από την Ευρώπη.

Πίνακας 3.7(α) Γεωγραφική Κατανομή Παγκόσμιας Τουριστικής Κίνησης (2001-2006)

Περιοχή	Διεθνείς Αφίξεις (εκατ. επισκέπτες)						Ρυθμός μεταβολής				
	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2002/01	2003/02	2004/03	2005/04	2006*/05
	Ευρώπη	390,8	399,8	398,9	424,4	441,6	458,0	2,30%	-0,21%	6,38%	4,05%
Ασία/Ειρηνικός	121,1	131,3	119,3	144,2	155,4	167,1	8,42%	-9,16%	20,90%	7,77%	7,53%
Αμερική	120,2	114,9	113,0	125,7	133,5	136,3	-4,41%	-1,66%	11,25%	6,21%	2,10%
Αφρική	28,3	29,1	30,8	33,8	36,7	40,3	2,83%	5,84%	9,74%	8,58%	9,81%
Μέση Ανατολή	23,6	27,6	28,8	36,3	39,1	40,8	16,95%	4,35%	26,04%	7,71%	4,35%
Κόσμος	684,0	702,7	690,8	764,4	806,3	842,5	2,73%	-1,69%	10,65%	5,48%	4,49%

*Εκτίμηση

Πηγή: W.T.O.

Πίνακας 3.7(β) Επιμερισμός Παγκόσμιας Τουριστικής Κίνησης
(2005-2006)

Ανάλυση Παγκόσμιας Τουριστικής Κίνησης (2005-2006)					
Περιοχή	Διεθνείς Αφίξεις (εκατ.)		Μερίδιο Αγοράς		Εισπράξεις 2005 (εκ. \$)
	2005	2006*	2005	2006*	
Ευρώπη	441,5	458,0	54,76%	54,36%	\$347,4
Ασία/Ειρηνικός	155,4	167,1	19,28%	19,83%	\$138,9
Αμερική	133,5	136,3	16,56%	16,18%	\$145,3
Αφρική	36,7	40,3	4,55%	4,78%	\$21,3
Μέση Ανατολή	39,1	40,8	4,85%	4,84%	\$28,6
Κόσμος	806,2	842,5	100,00%	100,00%	\$681,50
*Εκτίμηση					
Πηγή: W.T.O.					

Σχετικά με τους δέκα (10) επικρατέστερους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, σύμφωνα με εκτιμήσεις του 2005 (πίνακας 3.8), την πρώτη θέση από πλευράς αριθμού αφίξεων καταλαμβάνει η Γαλλία με 76 εκ. αφίξεις και ακολουθούν η Ισπανία με 55,6 εκ. και εν συνεχεία οι Η.Π.Α. με 49,4 εκ. αφίξεις.

Πίνακας 3.8 Οι Δέκα (10) Πρώτοι Τουριστικοί Προορισμοί Παγκοσμίως
(2004-2005)

Οι Δέκα (10) Πρώτοι Τουριστικοί Προορισμοί Παγκοσμίως (2004-2005)									
Χώρα	Τουριστικές αφίξεις (σε εκατ.)				Χώρα	Τουριστικές εισπράξεις (δισ. \$)			
	2004	2005*	2004/03	2005*/04		2004	2005*	2004/03	2005*/04
Γαλλία	75,1	76,0	0,1%	1,2%	Η.Π.Α.	74,5	81,7	15,8%	9,7%
Ισπανία	52,4	55,6	3,1%	6,1%	Ισπανία	45,2	47,9	14,1%	6,0%
Η.Π.Α.	46,1	49,4	11,8%	7,2%	Γαλλία	40,8	42,3	11,6%	3,7%
Κίνα	41,8	46,8	26,7%	12,0%	Ιταλία	35,7	35,4	14,1%	-0,8%
Ιταλία	37,1	36,5	-6,4%	-1,6%	Βρετανία	28,2	30,4	24,6%	7,8%
Βρετανία	27,8	30,0	12,3%	7,9%	Κίνα	25,7	29,3	47,9%	14,0%
Μεξικό	20,6	21,9	10,5%	6,3%	Γερμανία	27,7	29,2	19,7%	5,4%
Γερμανία	20,1	21,5	9,4%	7,0%	Τουρκία	15,9	18,2	20,3%	14,5%
Τουρκία	16,8	20,3	26,1%	20,8%	Αυστρία	15,3	15,5	9,9%	1,3%
Αυστρία	19,4	20,0	1,5%	3,1%	Αυστραλία	13,6	14,9	21,7%	9,6%
*Εκτίμηση									
Πηγή: W.T.O.									

Ομοίως, οι ίδιες χώρες εναλλάσσονται, βάσει εκτιμήσεων, και στις πρώτες τρεις (3) θέσεις βάσει κριτηρίου ύψους τουριστικών εισπράξεων για το 2005, με τις Η.Π.Α. να κατέχουν την πρώτη θέση με \$81,7 δισ. και την Ισπανία και τη Γαλλία να ακολουθούν με συνολικές εισπράξεις ύψους \$47,9 δισ. και \$42,3 δισ., αντίστοιχα.

Μολονότι το 2004 ξεκίνησε με ένα ακόμη σοβαρότατο τρομοκρατικό κτύπημα αυτή τη φορά στην Ευρώπη (Μαδρίτη 11/3), φαίνεται από τις πρώτες ενδείξεις να μην επηρέασε τουλάχιστον σε σημαντικό βαθμό την πορεία της τουριστικής κίνησης προς την ευρύτερη περιφέρεια της Δυτικής Ευρώπης.

Τουριστικοί παράγοντες ωστόσο εκτιμούν ότι με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, καθοριστικός παράγοντας για την πορεία του τουρισμού τόσο στις ευρωπαϊκές χώρες όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο για το έτος (2004), υπήρξε η διακύμανση της τιμής του πετρελαίου, του ευρώ (€) και της αμερικάνικης οικονομίας.

Συγκεκριμένα, κάνοντας μια επισκόπηση στις μεγάλες κεντρικές αγορές, ο αμερικανικός λαός τα τελευταία χρόνια προτιμά χώρες όπου οι συναλλαγματικές σχέσεις γίνονται με το ίδιο για αυτούς νόμισμα.

Βάσει εκτιμήσεων εκπροσώπων διεθνών οργανισμών για τις προοπτικές περαιτέρω εξέλιξης της προσφοράς & ζήτησης στις διάφορες περιοχές του κόσμου, για τα αμέσως επόμενα χρόνια, οι αναμενόμενες εξελίξεις στο διεθνή τουρισμό θα έχουν τα ακόλουθα βασικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα:

- (1) Επιτάχυνση της ετήσιας ανόδου του διεθνούς τουρισμού,
- (2) Ανάκαμψη του εξερχόμενου τουρισμού από την Ιαπωνία,
- (3) Συνεχιζόμενες και ίσως αυξημένες απαιτήσεις ασφάλειας,
- (4) Ενίσχυση των ενδοπεριφερειακών ταξιδιών αναψυχής,
- (5) Μεταστροφή στις αεροπορικές εταιρίες χαμηλού κόστους,
- (6) Συνέχιση της τάσης για κρατήσεις της τελευταίας στιγμής,
- (7) Αυξημένη χρήση των υπηρεσιών του διαδικτύου (internet),

- (8) Ενίσχυση της τάσης για γνωριμία με τη φύση και τον πολιτισμό των προορισμών και
- (9) Συνέχιση της αυξητικής τάσης των εξερχόμενων τουριστών ηλικίας άνω των 45 ετών.

3.2.4.2 Οι Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις ανά τον Κόσμο

Η χρηματοοικονομική κρίση που ξεκίνησε από τις Η.Π.Α. και η ανασφάλεια στις αγορές σε παγκόσμιο επίπεδο, οι τρομοκρατικές επιθέσεις, η αβεβαιότητα στο χώρο της Μέσης Ανατολής, καθώς και η συνεχής άνοδος των τιμών του πετρελαίου και άλλων πρώτων υλών σε συνδυασμό με την κακή περίοδο που διανύουν οι αεροπορικές εταιρείες, δεν έχουν αφήσει ανεπηρέαστο τον ξενοδοχειακό τομέα.

Κατάσταση αβεβαιότητας επικρατεί στην αγορά λόγω της οικονομικής κρίσης που έχει χτυπήσει χρηματιστήρια, επενδυτικές τράπεζες και οργανισμούς παροχής στεγαστικών δανείων στις Η.Π.Α. και στην Ευρώπη.

Παρά την κακή συγκυρία, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι η ευρωπαϊκή οικονομία θα αντιμετωπίσει αυτή την κακή περίοδο – ήδη έχει αντισταθεί συγκριτικά με άλλες - ενώ η διαδικασία ανάκτησης των απωλειών βρίσκεται σε εξέλιξη. Πιο συγκεκριμένα, για τον τουριστικό κλάδο, οι τουριστικοί κύκλοι εκτιμούν ότι ειδικά η ξενοδοχειακή βιομηχανία έχει τη δυνατότητα να δημιουργεί ζήτηση και να αναδομεί τις υποχρεώσεις του δανεισμού της.

Σύμφωνα με κλαδικές αναλύσεις διεθνών οίκων, οι προοπτικές ταχύτατης ανάπτυξης στην περιοχή της Ασίας με ηγέτη την Κίνα, αφήνει προσδοκίες για την ανάκαμψη της αγοράς.

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

επενδύσεις κατά τη διάρκεια του 2003 πραγματοποιήθηκαν από την Hilton, την Starwood και την Intercontinental.

Μια από τις μεγαλύτερες απειλές που αντιμετωπίζει σήμερα η ξενοδοχειακή βιομηχανία φαίνεται να είναι το διαδίκτυο, καθώς οι ειδικές τιμές που ισχύουν για κρατήσεις μέσω internet, επηρεάζουν προς τα κάτω τα έσοδα ανά δωμάτιο.

Αναλυτές εκτιμούν ότι ο αριθμός των κρατήσεων που πραγματοποιείται μέσω του διαδικτύου με εκπτώσεις στις τιμές των δωματίων βαίνει αυξανόμενος, ενώ εκτιμάται ότι το 2005 πραγματοποιήθηκε μια στις πέντε κρατήσεις σε ξενοδοχεία on line, έναντι μία στις δώδεκα που ήταν το 2002. Παράλληλα, οι μισές από αυτές ελέγχονται από τις ιστοσελίδες των ίδιων των ξενοδοχείων παρακάμπτοντας έτσι το τουριστικό κύκλωμα.

Μια από τις σημαντικές ανακατατάξεις στον ξενοδοχειακό κλάδο για το 2005 ήταν η απόκτηση του 100% των μετοχών του αυστριακού παρόχου διακοπών Magic Life από τον μεγαλύτερο τουριστικό οργανισμό της Ευρώπης TUI AG.

Σημαντικό επίσης γεγονός για το 2004 ήταν και η αγορά του 29% των μετοχών του Club Mediterranée από την αλυσίδα Accor. Με την συγκεκριμένη εξαγορά, το Caisse des Depots ενισχύει πλέον τη θέση του ως κύριος μέτοχος της Accor, μιας εκ των μεγαλύτερων ξενοδοχειακών αλυσίδων παγκοσμίως.

Πριν την προαναφερόμενη εξαγορά, η Club Med είχε ήδη προχωρήσει σε συμφωνίες μακράς διάρκειας τόσο με την γαλλική αεροπορική εταιρία Air France όσο και με την ελληνική Superfast Ferries.

Στελέχη της αγοράς θεωρούν ότι συμφωνίες τέτοιου μεγέθους αποτελούν προάγγελο ενός νέου κύματος συμμαχιών, εξαγορών και συγχωνεύσεων μεταξύ εταιριών απ' όλο το φάσμα της παροχής τουριστικών υπηρεσιών και του τομέα των μεταφορών και της ψυχαγωγίας.

Τέτοιες διακλαδικές συμμαχίες προκύπτουν από την ανάγκη των μεγάλων «παικτών» να προσφέρουν επώνυμο προϊόν υψηλής ποιότητας, ενώ η συγκρότηση παρόμοιων συνεργιών θα επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις διεθνείς εξελίξεις στον ευρύτερο χώρο της βιομηχανίας διακοπών και ψυχαγωγίας.

Σύμφωνα με προσωρινά στοιχεία σχετικής έρευνας που πραγματοποιήθηκε από την MKG Consulting, το 2005 ο ξενοδοχειακός όμιλος Intercontinental (πρώην Six Continents) ύστερα και από την απόκτηση της αμερικάνικων συμφερόντων Candlewood Suites, κατέλαβε την πρώτη θέση μεταξύ των δέκα (10) μεγαλύτερων ξενοδοχειακών ομίλων ανά τον κόσμο, (βάσει αριθμού δωματίων), αριθμώντας 3.540 ξενοδοχεία και 534.202 δωμάτια για το 2005 (πίνακας 3.9). Ακολούθησε ο όμιλος Cendant, ο οποίος εμφάνισε ανοδική τάση κατά την περίοδο 2004-2005, με 6.396 μονάδες και συνολική δυναμικότητα 520.860 κλινών το 2005.

Ωστόσο, την μεγαλύτερη αναπτυξιακή δυναμική μεταξύ της περιόδου 2004-2005, σε απόλυτους όρους, εμφάνισε ο όμιλος Choice, με την προσθήκη 15.188 κλινών, καταλαμβάνοντας την 5^η θέση, ενώ σε ποσοστιαία κλίμακα ο ξενοδοχειακός όμιλος Global Hyatt, με μεταβολή κλινών 24,5%, ο οποίος και κατέλαβε την τελευταία θέση. σε σειρά κατάταξης.

Πίνακας 3.9 Οι Πρώτοι Ξεν/κοί Όμιλοι Παγκοσμίως, βάσει Αριθμού Δωματίων (2004-2005)

Οι Πρώτοι Ξενοδοχειακοί Όμιλοι Παγκοσμίως, βάσει Αριθμού Δωματίων (2004-2005)								
Σειρά Κατάταξης		Όμιλος	Αριθμός Ξεν/χείων		Αριθμός Δωματίων		Μεταβολή Δωματίων	
2005	2004		2005*	2004	2005*	2004	Απόλυτη	Ποσοστιαία
2.	1.	InterContinental Hotels Grp (Βρετανία)	3.540	3.520	534.202	536.318	-2.116	-0,39%
1.	2.	Cendant (Η.Π.Α.)	6.396	6.399	520.860	518.435	2.425	0,47%
3.	3.	Marriott International (Η.Π.Α.)	2.600	2.655	478.000	479.882	-1.882	-0,39%
4.	4.	Accor (Γαλλία)	3.973	3.894	463.427	453.403	10.024	2,21%
5.	5.	Choice (Η.Π.Α.)	4.977	4.810	403.806	388.618	15.188	3,91%
6.	6.	Hilton Corp. (Η.Π.Α.)	2.259	2.142	358.408	344.618	13.790	4,00%
7.	7.	Best Western (Η.Π.Α.)	4114	4.110	309.236	310.245	-1.009	-0,33%
8.	8.	Starwood (Η.Π.Α.)	733	774	230.667	237.934	-7.267	-3,05%
9.	9.	Carlson Hospitality Worldwide (Η.Π.Α.)	890	879	147.093	147.478	-385	-0,26%
10.	11.	Global Hyatt Corp. (Η.Π.Α.)	356	210	111.474	89.542	21.932	24,49%

*Προσωρινά στοιχεία

Πηγή: MKG Consulting

3.2.5 Προτάσεις & Προοπτικές του Κλάδου

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

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

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

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

Στόχος των επενδυτών αυτών δεν ήταν μόνον η διεκδίκηση μέρους του τουριστικού ρεύματος προς την πρωτεύουσα κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, αλλά και η αποκομιδή ωφελειών κατά τη

μετα-ολυμπιακή περίοδο όπως συνέβη και στις περισσότερες ολυμπιακές πόλεις ανά τον κόσμο. Σε αυτό συντέλεσε σε μεγάλο βαθμό η άρση της απαγόρευσης ίδρυσης νέων ξενοδοχείων ειδικά στην Αττική, ενώ εκτιμάται ότι μέσα στο 2004 επαναλειτούργησαν είτε λειτούργησαν για πρώτη φορά στην Αττική περισσότερα από 30 ξενοδοχεία συνολικής δυναμικότητας πάνω από 4.500 κλίνες.

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

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

Επίσης, το τέταρτο ξενοδοχείο της διεθνούς αλυσίδας Holiday Inn ξεκίνησε να λειτουργεί πάνω στην Αττική Οδό στο ύψος της Παλλήνης. Το συγκεκριμένο ξενοδοχείο διαθέτει 180 δωμάτια, 11 executive δωμάτια και τρεις σουίτες και εξυπηρετεί άμεσα όσους επισκέπτες του ταξιδεύουν μέσω του διεθνούς αεροδρομίου των Σπάτων. Στην περιοχή της Βουλιαγμένης, η αλυσίδα της Grecotel έθεσε σε λειτουργία μία ακόμη νέα ξενοδοχειακή μονάδα

(Vouliagmeni Suites), ενώ αρκετά μακρύτερα από το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, στο Σούνιο η ίδια αλυσίδα άνοιξε το Cape Sounio το οποίο διαθέτει 154 καμπάνες με θέα προς τη θάλασσα και το ναό του Ποσειδώνα.

Οι προοπτικές της ελληνικής τουριστικής αγοράς μετά το 2004, προκάλεσαν το έντονο ενδιαφέρον αρκετών ξένων ισχυρών ξενοδοχειακών ομίλων.

Μια νέα αναπτυξιακή δυναμική στον κλάδο αναμένεται να προσδώσει ο αρμονικός συνδυασμός του real estate με την ξενοδοχειακή βιομηχανία.

Πρόκειται για «Σύνθετα Αναπτυξιακά Προγράμματα» τα οποία θα αποτελέσουν το νέο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης για την ερχόμενη 20ετία.

Στην ουσία, πρόκειται για επιχειρηματικά σχέδια άρρηκτα συνδεδεμένα με την ανέγερση πολυτελών ξενοδοχείων, παραθεριστικών κατοικιών και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

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

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

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

Η βρετανική Loyalward πρόκειται να κατασκευάσει τέσσερις ξενοδοχειακές μονάδες και ισάριθμα οικιστικά συγκροτήματα, γήπεδα γκολφ και μαρίνες στη

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

Τέλος, επενδύσεις σε τουριστικά θέρετρα ετοιμάζουν και οι εταιρίες Θεμελιοδομή, Αθηνά καθώς και ο όμιλος Λεππού. Χαρακτηριστικό της διαφαινόμενης τάσης αποτελεί σύμφωνα με πληροφορίες της αγοράς, η σκέψη της Εθνικής Τράπεζας για μετεξέλιξη του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης σε ένα πλήρως οργανωμένο τουριστικό θέρετρο στο οποίο θα έχουν τη δική τους ξεχωριστή θέση οι παραθεριστικές κατοικίες, εκ των οποίων άλλες θα προορίζονται για μακροχρόνια μίσθωση και άλλες για πώληση.

Μια νέα διαφαινόμενη τάση στο χώρο, είναι η δημιουργία δικτύων ξενοδοχείων και καταλυμάτων. Πρόκειται στην πράξη για τη συνένωση διαφόρων συνήθως μικρού μεγέθους επιχειρήσεων με σκοπό τη δημιουργία μιας οργανωμένης ομάδας με ενιαία ταυτότητα και διαφοροποίηση από τον «ανώνυμο» μαζικό ανταγωνισμό.

Οι τουριστικές επιχειρήσεις που συμμετέχουν σε τέτοια δίκτυα, διατηρούν την διοικητική τους ανεξαρτησία και αυτονομία λειτουργώντας όμως κάτω από μια επιχειρηματική ομπρέλα που διασφαλίζει ένα επώνυμο προϊόν.

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

Ὡ Συγκέντρωση της τουριστικής προσφοράς σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιφέρειες της χώρας, σε βάρος άλλων περιοχών μη τουριστικά ανεπτυγμένων. Αξίζει να σημειωθεί ότι το ήμισυ και πλέον του

συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της χώρας βρίσκεται συγκεντρωμένο στην Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και τη Στερεά Ελλάδα.

- ü Έντονη εποχικότητα της τουριστικής ζήτησης, καθώς ο μεγαλύτερος όγκος του ετήσιου τουριστικού ρεύματος (πάνω από το 50% των διανυκτερεύσεων) καταφθάνει στη χώρα μας τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο. Το φαινόμενο αυτό σε συνδυασμό με την ελλιπή υποδομή και την ανισοκατανομή της τουριστικής δραστηριότητας, επιδρά ανασταλτικά στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών αλλά και στην υγιή ανάπτυξη των επιχειρήσεων.
- ü Σημαντική ανεπάρκεια σε υποστηρικτικές υποδομές (γήπεδα γκολφ, συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα τουρισμού υγείας, θεματικά πάρκα, κέντρα αθλητισμού, προπονητικά κέντρα, κέντρα αξιοποίησης ιαματικών πηγών, χιονοδρομικά κέντρα κλπ.), η ύπαρξη των οποίων θα οδηγήσει στην ανάπτυξη πολλών μορφών εναλλακτικού τουρισμού πέραν του παραδοσιακού τουριστικού προϊόντος.
- ü Ισχυρή όσο ποτέ άλλοτε καθίσταται η ανάγκη βελτίωσης του επιπέδου παροχής υπηρεσιών σε βοηθητικά καταλύματα και αμιγή κέντρα εστίασης και αναψυχής, καθώς και του επιπέδου εκπαίδευσης - κατάρτισης των απασχολούμενων στον τουριστικό τομέα, της οργανωτικής δομής των μικρομεσαίων τουριστικών επιχειρήσεων, των μεταφορικών μέσων κλπ.
- ü Έντονη εξακολουθεί να είναι η εξάρτηση των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων από τους μεγάλους και διεθνείς τουριστικούς οργανισμούς, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζουν σημαντικά τη διαμόρφωση της τουριστικής κίνησης προς τη χώρα, αλλά και της τελικής τιμής των τουριστικών πακέτων. Παράλληλα, την περιορισμένη διαπραγματευτική ικανότητα των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων ενισχύει και η απουσία αερομεταφορέων charter αμιγώς ελληνικών συμφερόντων.
- ü Η καθυστέρηση που σημειώνεται στην εισαγωγή νέων τεχνολογιών (συστήματα CRS, δίκτυα κρατήσεων, διαδίκτυο), καθώς και ο έντονος ανταγωνισμός του ελληνικού προορισμού από αγορές τόσο εντός όσο και εκτός Ε.Ε., δημιουργούν περαιτέρω προβλήματα στην ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.
- ü Η επιχειρηματικότητα σε όλους τους υποκλάδους του τουρισμού, εμφανίζεται με τη μορφή πολλών και μικρών επιχειρήσεων, χωρίς

επώνυμο προϊόν ή την τάση ανάπτυξης συνεργιών που θα τους εξασφαλίσουν μακροπρόθεσμο αναπτυξιακό ορίζοντα.

- ü Χαμηλό επίπεδο της τουριστικής εκπαίδευσης.
- ü Απουσία επιχειρηματικού ενδιαφέροντος για την ελληνική αγορά από αεροπορικές εταιρείες χαμηλού κόστους.

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

Σύμφωνα με τουριστικούς κύκλους, η ανάκαμψη του ελληνικού τουρισμού έχει εκ των πραγμάτων πλέον χρονικά μετατεθεί στον αόριστο χρόνο της μετα-ολυμπιακής περιόδου. Απαραίτητη όμως προϋπόθεση προκειμένου αυτή να αποδώσει καρπούς είναι η εφαρμογή μιας πολιτικής αναδιάρθρωσης και βελτίωσης του τουριστικού μας προϊόντος, έτσι ώστε αυτό να μην παραμείνει ουραγός στον διεθνή τουρισμό.

Άπαντες συμφωνούν προς την κοινή συνισταμένη της επιτακτικής ανάγκης περί της συστηματικής και διαρκούς αξιοποίησης της διεθνούς προβολής της χώρας, ούτως ώστε με μια σχετικά μικρή, επαναλαμβανόμενη δαπάνη να συντηρούνται οι θετικές επιδράσεις στον τουρισμό για μεγάλο χρονικό διάστημα, ενώ παράλληλα να διορθώνονται οι αδυναμίες που πιθανόν να εμφανίζονται στην πορεία.

Το 2008, παρά τις μεγάλες προσδοκίες που καλλιεργήθηκαν, υπήρξε μια ιδιαίτερος δύσκολη χρονιά για τον ελληνικό τουρισμό με αποτέλεσμα τη μείωση του αριθμού των αφίξεων των αλλοδαπών τουριστών στη χώρα. Η κρίση αυτή έπληξε τον κλάδο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, καθώς οι περισσότερες εξ αυτών είχαν να αντιμετωπίσουν μειωμένες πληρότητες.

Εάν μάλιστα ληφθεί σοβαρά υπόψη το γεγονός ότι το 2008 μεγάλες τουριστικές αγορές, ανταγωνιστικές της ελληνικής (π.χ. Τουρκία) εμφάνισαν σημαντικότερη αύξηση στην τουριστική τους κίνηση, τότε σαφώς τίθεται

ζήτημα επαναπροσέγγισης της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού μας προϊόντος.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η αρνητική πορεία που σημείωσε ο τουρισμός την περίοδο Ιανουάριος – Σεπτέμβριος 2008, ως επακόλουθο της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, αναμένεται να συνεχιστεί το 2009. Ο βαθμός που η κρίση αυτή θα επηρεάσει τον τουριστικό κλάδο εξαρτάται από το πόσο θα επηρεάσει το εισόδημα των αλλοδαπών που επιθυμούν να επισκεφθούν την χώρα μας και κατά πόσο θα τους επηρεάσει σε αυτή τους την απόφαση.

Θα εξαρτηθεί, παράλληλα, και από την αντίδραση του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στη χώρα μας στην υιοθέτηση μέτρων και πολιτικών, οι οποίες θα ενεργοποιήσουν τις ασφαλιστικές δικλείδες που διαθέτει η κοινωνία και οικονομία, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι αρνητικές επιπτώσεις από την κρίση.

3.3 Ανάλυση Εξωτερικού Περιβάλλοντος

Στην ενότητα αυτή θα γίνει μία προσέγγιση σε εξωτερικούς παράγοντες που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την ανάπτυξη του τουριστικού κλάδου στην χώρα μας.

Κοινωνικοί Παράγοντες

Η αύξηση που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια ο τουρισμός στον ελλαδικό χώρο επηρεάζουν θετικά την ζήτηση στις ξενοδοχειακές μονάδες. Λόγω της αυξημένης προβολής της χώρας μας σε ολόκληρο τον κόσμο σε συνδυασμό με τις κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν στον ελλαδικό χώρο, παρατηρήθηκε αύξηση της ζήτησης για δωμάτια σε ξενοδοχεία σε περιόδους που δεν ανήκουν στην καλοκαιρινή σαιζόν. Οι νέες τάσεις και συνήθειες των καταναλωτών θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπ'όψιν από τους αρμόδιους προκειμένου να μελετούνται και να προσαρμόζονται σε αυτές οι παρεχόμενες υπηρεσίες τους.

Οικονομικοί Παράγοντες

Η παγκόσμια οικονομία βρίσκεται σε κρίση. Η κατάσταση αυτή, που προέρχεται από τις Η.Π.Α. και θεωρείται η σοβαρότερη, μετά από το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, έπληξε ιδιαίτερα τα χρηματιστήρια, τις επενδυτικές τράπεζες και οργανισμούς παροχής στεγαστικών δανείων. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι η ευρωπαϊκή οικονομία αντιστάθηκε καλά στις συνθήκες που επικρατούν στις αγορές και θα ανακάμψει. Τα μέτρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ιδιαίτερα της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για την εν λόγω ανάκαμψη σε ευρωπαϊκό επίπεδο κρίνονται ιδιαίτερα αυστηρά και ως εκ τούτου αναμένεται ότι η ευρωπαϊκή οικονομία θα επανέλθει σε ισορροπία.

Από τη άλλη μεριά, οι εμπορικές τράπεζες δείχνουν να είναι ανέπαφες και οι βασικοί δείκτες της οικονομίας που συνήθως επηρεάζονται άμεσα από τις όποιες οικονομικές αναταραχές – δηλαδή τα επιτόκια και η ανεργία – δεν έχουν δείξει να έχουν επικίνδυνα ανοδικές τάσεις.

Παρά τα αμφιλεγόμενα συμπεράσματα και τις συγχυσμένες απόψεις, η διαπιστωμένη ανθεκτικότητα του τουρισμού σε διεθνείς κρίσεις επιτρέπει μία συγκρατημένη αισιοδοξία για την πορεία του τουρισμού κατά τα επόμενα έτη. Σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των τιμών, εμφανίζονται ολοένα και περισσότερες ενδείξεις μείωσης των πληθωριστικών κινδύνων σε πιο ευρεία βάση. Οι προβολές των εμπειρογνομόνων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) του Μαρτίου 2009 για τον πληθωρισμό αποτελούν μια σημαντική αναθεώρηση προς τα κάτω σε σύγκριση με τις προηγούμενες προβολές και προβλέπουν ετήσιο ρυθμό πληθωρισμού μεταξύ 0,1% και 0,7% το 2009. Οι διαθέσιμες προβλέψεις διεθνών οργανισμών έχουν επίσης αναθεωρηθεί προς τα κάτω και επιβεβαιώνουν σε γενικές γραμμές τις προοπτικές για συγκρατημένους ρυθμούς πληθωρισμού το 2010.

Παρήγορη ένδειξη αποτελεί η θετική εξέλιξη των συναλλαγματικών εισπράξεων σε όλες τις ανταγωνίστριες χώρες, την περίοδο Ιανουάριος – Οκτώβριος 2008, με αύξηση στην Ελλάδα κατά 4%.

Είναι σημαντικό, πάντως, να αναφερθεί ότι η γενικότερη ύφεση σε Αμερική και Ευρώπη αντισταθμίζεται από την ανάπτυξη της τρίτης μεγαλύτερης

οικονομίας στον κόσμο – την Κίνα – οδηγώντας σε άνοδο τις παγκόσμιες χρηματαγορές και στηρίζοντας τις ελπίδες για ανάκαμψη.

Πολιτικοί Παράγοντες

Στη αβεβαιότητα που επικρατεί στην παγκόσμια πολιτική σκηνή αλλά και στην ελληνική πραγματικότητα αντισταθμίζονται οι εξελίξεις που αφορούν τις ιδιωτικοποιήσεις τουριστικών ακινήτων και του εθνικού αερομεταφορέα.

Η εξαγορά των ολυμπιακών αερογραμμών από την Marfin Investment Group (MIG) αποτελεί για το ελληνικό δημόσιο τον οικονομικό παράγοντα που στηρίζει τις επιλογές του δημοσίου και υπόσχεται αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος.

Οι παρεμβάσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας σε ρυθμιστικό πλαίσιο αν και αυστηρές, προβλέπονται ευεργετικές για τις προαπάθειες των κρατών - μελών αναχαίτισης της κρίσης.

Τεχνολογικοί Παράγοντες

Τα τελευταία χρόνια το τεχνολογικό επίπεδο λειτουργίας των περισσότερων ξενοδοχειακών μονάδων έχει βελτιωθεί και οι περισσότερες λειτουργίες τους είναι πλήρως αυτοματοποιημένες. Πολλές μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες έχουν κάνει σημαντικά βήματα τεχνολογικής προόδου και πλησιάζουν τα διεθνή πρότυπα σε πολύ ικανοποιητικό βαθμό. Αξίζει να σημειωθεί ότι η πρόοδος αυτή δεν είναι εμφανής σε όλες τις μονάδες του κλάδου, αφού κάποιες από αυτές βρίσκονται ακόμα στα πρώτα στάδια βελτίωσής τους. Προκειμένου να αποκτήσουμε ανταγωνιστικό πλεονέκτημα σαν χώρα θα πρέπει όλες οι επιχειρήσεις του κλάδου να βελτιθούν και να προσαρμοστούν στα πρότυπα της Ε.Ε. με στόχο την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.

3.4 Ανάλυση της Αγοράς

3.4.1 Στοιχεία Τουριστικής Κίνησης Νομού Δωδεκανήσου

3.4.1.1 Πληροφοριακά Στοιχεία Νομού Δωδεκανήσου & Νήσου Ρόδου

Ο Νομός Δωδεκανήσου είναι ένα νησιωτικό σύμπλεγμα στο νοτιοανατολικό



τμήμα του Αιγαίου πελάγους. Παρά την ονομασία του, το σύμπλεγμα αυτό αποτελείται από περισσότερα νησιά, πολλά από τα οποία είναι ακατοίκητα. Έχει συνολική έκταση 2.714 τετρ. Χιλιόμε. (km²) και πληθυσμό 190.071 κατοίκους (απογραφή 2001), εκ των οποίων 47.298 αποτελούν τον αγροτικό και 142.773 τον αστικό πληθυσμό.

Στα Δωδεκάνησα συμπεριλαμβάνονται τα νησιά Πάτμος, Αστυπάλαια, Λέρος, Κάλυμνος, Κως, Νίσυρος, Χάλκη, Τήλος, Σύμη, Ρόδος, Κάρπαθος και Κάσος. Τα Δωδεκάνησα, παλαιότερα ονομάζονταν και Νότιες Σποράδες, αρχίζουν στο βορρά με την Πάτμο, την Άρκο και το Αγαθονήσι και με κατεύθυνση νοτιο-ανατολική τελειώνουν στη Μεγίστη. Ο Νομός διοικητικά υποδιαιρείται σε είκοσι επτά (27) καποδιτριακούς Δήμους και έχει πρωτεύουσα τη Ρόδο.



Στον Νομό Δωδεκανήσου και δη στην Νήσο Ρόδο, συνυπάρχουν οι παραδοσιακοί τομείς παραγωγής, οι σύγχρονες δομές ανάπτυξης των νέων τεχνολογιών και η υψηλή προσφορά των τουριστικών υπηρεσιών (σε μερικές περιοχές). Η Νήσος Ρόδος με την πλούσια ιστορία της, την μεσαιωνική αρχιτεκτονική της και τα ανεκτίμητα αρχαία ερείπια, τους σημαντικούς

αρχαιολογικούς θησαυρούς, τις φυσικές ομορφιές, το άριστο κλίμα (με πάνω από 300 ημέρες ηλιοφάνεια τον χρόνο) και τη σημαντική τουριστική υποδομή, τα οποία δρουν ως καταλύτες μιας αξιοζήλευτης τουριστικής ανάπτυξης, αναδείχθηκε ως διεθνής τουριστικός προορισμός, κυρίως για τον κοσμοπολίτικο χαρακτήρα της.

Επισημαίνεται δε, ότι η γεωγραφική της θέση, η ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά της, οι κλιματολογικές συνθήκες, το επιχειρηματικό πνεύμα των κατοίκων της, έχουν επηρεάσει και έχουν συμβάλει στη διαφοροποίησή της, σε επιμέρους στοιχεία, σε σχέση με τις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας. Η γεωγραφική - ιστορική σύνδεση της Ρόδου με την αρχαία κλασσική, την περίοδο της Φραγκοκρατίας και Ιταλοκρατίας, καθώς και τους ελληνοιστικούς χρόνους, με διάχυτα τα στοιχεία των ενετικών επιρροών στο ευρύτερο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της νήσου, αποτελούν μοναδικό συγκριτικό πλεονέκτημα που προβάλλει την Ρόδο στον παγκόσμιο χώρο, συνθέτοντας - τοιουτοτρόπως- ένα αμάλγαμα πολιτισμών και μια μοναδική πολιτιστική κληρονομιά

Μερικά από τα σημαντικότερα αξιοθέατα του νησιού είναι: η μεσαιωνική πόλη, το παλάτι των μεγάλων μαγίστρων, τα ερείπια ναού της Αφροδίτης του 3ου αιώνα π.Χ. ο αρχαιολογικός χώρος της ακρόπολης της Ρόδου με τον ναό της Αθηνάς και του Διός στον λόφο του Αγίου Στεφάνου, τα Νυμφαία, ο ναός του Πυθίου Απόλλωνα, το τζαμί του Μουράτ Ρεις, οι τάφοι του Αγίου Ιωάννου, η κοιλάδα των Πεταλούδων, η Αρχαία Ιαλυσός (με σημαντικά μνημεία όπως τον ναό της Αθηνάς του 2-3ου π.Χ. αιώνα, ερείπια παλαιοχριστιανικής βασιλικής κ.α.), η Ακρόπολη στην Λίνδο (με τα μεσαιωνικά σπίτια και το αρχαίο θέατρο), τα αρχαία ερείπια της πόλης Κάμειρος, τα ιαματικά λουτρά στην περιοχή της Καλλιθέας (με υπέροχα ψηφιδωτά, καμάρες και θόλους αραβικής αρχιτεκτονικής), στον Αρχάγγελο το κάστρο και η εκκλησία του Αρχάγγελου Μιχαήλ, στο Ασκληπιείο η εκκλησία της Κοίμησης της Θεοτόκου (11ου αι., με αγιογραφίες του 13ου - 16ου αι.), ο Κολοσσός της Ρόδου (ένα από τα 7 θαύματα του κόσμου), κ.α.

Το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν (€13,7 χιλ.) του Νομού Δωδεκανήσου είναι ισοδύναμο με το 67% περίπου του μέσου όρου της

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

Η Ρόδος έχει καθημερινή θαλάσσια συγκοινωνία ολόκληρο το έτος με τον Πειραιά, ενώ συνδέεται ακτοπλοϊκώς με πλήθος νησιών, όπως: Αστυπάλαια, Κάρπαθος, Κάσος, Καστελλόριζο, Κως, Λειψοί, Λέρος, Νίσυρος, Πάτμος, Σύμη, Τήλος, Χάλκη, καθώς και με μεγάλα λιμάνια της Κύπρου, του Ισραήλ και της Τουρκίας, κατά την μεγαλύτερη διάρκεια του χρόνου.

Επιπροσθέτως, η Ρόδος εξυπηρετείται αεροπορικώς, με τακτικές πτήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται μέσω του Κρατικού Αερολιμένα Ρόδου «Διαγόρας» (ΚΑΡΔ) από και προς τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ) «Ελευθέριος Βενιζέλος», ενώ συνδέεται με τακτικές πτήσεις ή πτήσεις charter με ένα μεγάλο αριθμό προορισμών στην Ελλάδα, στις ευρωπαϊκές χώρες και στη Κύπρο». Το αεροδρόμιο βρίσκεται κοντά στην Κρεμαστή και απέχει περίπου 12 km από την πρωτεύουσα.

Στην Ρόδο τα κύρια είδη του τουριστικού προϊόντος που προσφέρονται είναι: Ο **θερινός - θαλάσσιος τουρισμός** αποτελεί την κυρίαρχη μορφή τουρισμού για την Ρόδο. Αν και προσφέρονται προϊόντα θαλάσσιου τουρισμού, που συνδέονται με αθλητισμό ή αναψυχή (π.χ. θαλάσσιο σκι, καταδύσεις, οργανωμένες πλαζ με ενοικίαση σκαφών, θαλασσίου ποδηλάτου, κ.λ.π.), οι σχετικές δραστηριότητες είναι ουσιαστικά παραδοσιακές. Θα πρέπει βέβαια να επισημανθεί ότι στην Ρόδο υπάρχει μαρίνα που προσελκύει ιδιωτικά σκάφη αναψυχής. Παρόλα αυτά η μεγάλη καθυστέρηση που έχει σημειωθεί στην κατασκευή της νέας υπερσύγχρονης μαρίνας στερεί από την Ρόδο την περαιτέρω ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού. Αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα τον εμπλουτισμό του προσφερόμενου προϊόντος του προορισμού και μάλιστα με σύγχρονες υποδομές και αναβαθμισμένες υπηρεσίες ικανές να προσελκύσουν διαφορετικού προφίλ τουρισμό.

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

Ο **επαγγελματικός τουρισμός** και ο **συνεδριακός τουρισμός** αφορά κυρίως ταξίδια συνεδρίων, που γίνονται στην Ρόδο. Το μέγεθος των συνεδριακών κέντρων και η τεχνολογική τους υποδομή καθορίζουν και τις δυνατότητες που έχει η περιοχή να διεκδικήσει μεγάλης ή μεσαίας εμβέλειας συνέδρια (διεθνή και εθνικά). Το είδος αυτό του τουρισμού βοηθά στην άμβλυση της εποχικότητας της τουριστικής κίνησης μιας περιοχής. Στην Ρόδο έχουν δημιουργηθεί μεγάλα και μικρά συνεδριακά κέντρα που επιτρέπουν τη διεκδίκηση διεθνών συνεδρίων αλλά και συνεδρίων μικρότερης εμβέλειας. Αξίζει να σημειωθεί ότι, πρόσφατα έχει επεκταθεί σημαντικά η **συνεδριακή υποδομή** του νησιού, με σύγχρονες πολυδύναμες συνεδριακές εγκαταστάσεις μεγάλης δυναμικότητας, γεγονός που δημιουργεί συγκριτικό πλεονέκτημα για όλο τον προορισμό. Η Ρόδος αποτελεί των κατεξοχήν φορέα συνεδριακού τουρισμού συγκριτικά με όλους τους τουριστικούς νησιωτικούς προορισμούς της Ελλάδας. Πολυάριθμα παγκόσμια και διεθνής σημαντικής αξίας συνέδρια και συναντήσεις έχουν πραγματοποιηθεί στους συνεδριακούς χώρους της Ρόδου όπου κατά κύριο λόγο αποτελούν συμπληρωματικές εγκαταστάσεις των ξενοδοχειακών υποδομών.

Ο **ορεινός φυσιολατρικός τουρισμός**, ο οποίος είναι άμεσα συνδεδεμένος με φυσιολατρικές, θρησκευτικές, περιηγητικές δραστηριότητες, είναι ένα από τα είδη τουριστικού προϊόντος που θα μπορούσε, ως ένα βαθμό, να αναπτυχθεί περισσότερο στο νησί της Ρόδου και που αυτή την στιγμή προσφέρεται με υποτυπώδης οργάνωση. Υποδομές όπου μπορούν να αναπτύξουν τέτοιους είδους δραστηριότητες υφίσταται και έχουν να κάνουν με τον εκσυγχρονισμό παλαιών παραδοσιακών οικισμών αξιοποίηση ορεινών όγκων και επίσκεψη και δημιουργία πρόσβασης σε χώρους φυσικού κάλλους (όπως για παράδειγμα, η κοιλάδα των Πεταλούδων, οι Επτά Πηγές, το φράγμα της Απολλακιάς, το Πρασονήσι, κ.λπ). Όλα αυτά συνδυάζονται και με την ανάπτυξη του αγροτουρισμού μίας μορφής τουρισμού που συνδυάζει τα παραδοσιακά, γραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής, με την προσφορά τουριστικών υπηρεσιών. Η μορφή αυτή του τουρισμού έχει παρουσιαστεί πριν από πολλούς αιώνες, ιδιαίτερα στον ευρωπαϊκό χώρο. Σε τοπικό επίπεδο στοχεύει στην ενίσχυση του εισοδήματος των αγροτών και στη συγκράτησή τους σε περιοχές που δεν υπάρχουν μεγάλες δυνατότητες απασχόλησης σε άλλους τομείς.

3.4.1.2 Δείκτης Κορεσμού Τουριστικής Ανάπτυξης Νήσου Ρόδου

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

- Ø **Τουρίστες: Πληθυσμό.** Ο δείκτης αυτός υπολογίζει τον αριθμό τουριστών που αντιστοιχεί ανά κάτοικο.
- Ø **Τουρίστες: Έκταση.** Ο δείκτης αυτός υποδεικνύει τον αριθμό τουριστών ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο εδάφους.
- Ø **Τουρίστες: Μήκος Ακτών.** Ο δείκτης αυτός λαμβάνει υπόψη τις φυσικές ιδιαιτερότητες των νησιών ή άλλων προορισμών όπου η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη, καθώς και οι περισσότερες δραστηριότητες των τουριστών λαμβάνουν χώρα στην παράκτια ζώνη. Δείχνει τον αριθμό των τουριστών ανά χιλιόμετρο ακτών.

Δείκτες Κορεσμού Τουριστικής Ανάπτυξης

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ICAP ΑΕ

Με βάση τους ανωτέρω δείκτες είναι εμφανής η υψηλή συγκέντρωση που χαρακτηρίζει την τουριστική ανάπτυξη της Ρόδου και γενικότερα του Νομού Δωδεκανήσου. Ειδικότερα, από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα για τη Ρόδο:

- Ο αριθμός των τουριστών ανά κάτοικο, είναι περίπου τρεις φορές μεγαλύτερος από αυτόν της Κρήτης, μιάμιση φορά μεγαλύτερος από της Κέρκυρας και φθάνει να είναι δέκα φορές μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο της χώρας.
- Ο αριθμός των τουριστών ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο είναι περίπου μισός από της Κω, λίγο μικρότερος από της Κέρκυρας και περίπου 3 φορές μεγαλύτερος από αυτόν της Κρήτης.
- Ο αριθμός των τουριστών ανά χιλιόμετρο ακτών είναι περίπου ο ίδιος με αυτόν της Κω, περισσότερο από της Κέρκυρας και υπερδιπλάσιος από τη Κρήτη.
- Σε όλους τους κυριότερους νησιωτικούς προορισμούς ο βαθμός τουριστικού κορεσμού είναι μεγαλύτερος σε σχέση με το σύνολο της Ελλάδος.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι παραπάνω βασικοί δείκτες τουριστικού κορεσμού διαφοροποιούνται σημαντικά ανάλογα με τις διάφορες περιοχές εντός των νησιωτικών προορισμών. Ειδικότερα εάν αναφερθούμε στην ευρύτερη περιοχή της

Νοτίου Ρόδου, όπου βρίσκεται και η μονάδα, όλοι οι παραπάνω δείκτες κορεσμού διαφοροποιούνται κατά πολύ.

Ειδικότερα αναφέρεται ότι ο Δήμος Νότιας Ρόδου αποτελεί την πλέον αναπτυσσόμενη τουριστική αγορά του νησιού της Ρόδου, δεδομένου ότι σήμερα, το δυναμικό του εν λόγω Δήμου σε ξενοδοχειακές κλίνες ανέρχεται σε 3.411, μέγεθος που αντιπροσωπεύει το 4,9% των κλινών σε ολόκληρο το νησί, γεγονός που αποδεικνύει τις τεράστιες δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, εξ αυτών το 75% ανήκει στην κατηγορία 4(*), ενώ στο σύνολο του νησιού το αντίστοιχο ποσοστό είναι 46%. Τα κατωτέρω παρατιθέμενα αριθμητικά δεδομένα αποδεικνύουν ότι η Νότια Ρόδος παρουσιάζει μια ιδιαίτερα χαμηλή τουριστική πυκνότητα και, ως εκ τούτου, μεγάλα περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης:

- Ø Ξενοδοχειακές κλίνες ανα τετραγωνικό χλμ. Έκτασης
Δήμος Νότιας Ρόδου 9,0 – Σύνολο Νήσου Ρόδου 50,1.
- Ø Ξενοδοχειακές κλίνες ανα τετραγωνικό χλμ. αμμώδους παραλίας
Δήμος Νότιας Ρόδου 74,2 – Σύνολο Νήσου Ρόδου 579,0.

3.4.1.3 Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου

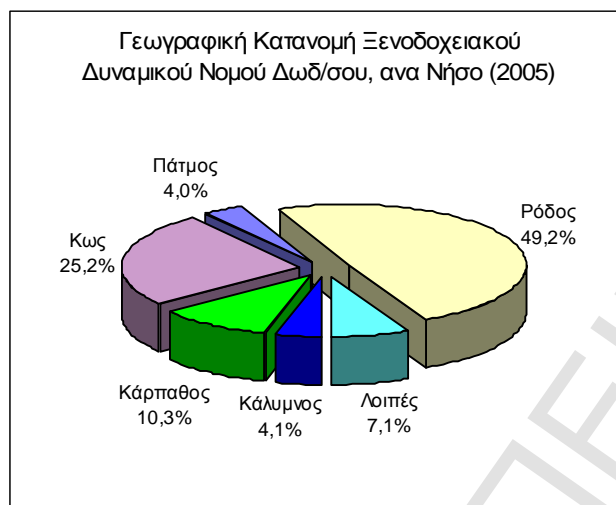
Πίνακας 3.10 Κατανομή Ξεν/κού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου (2005)				
Νήσοι & Νομός	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	
Δωδεκανήσου	Ρόδος	486	37.163	70.646
	Κως	249	17.783	34.021
	Κάρπαθος	102	2.525	4.683
	Κάλυμνος	41	919	1.742
	Πάτμος	40	916	1.741
	Λοιπές	70	1.408	2.638
	Σύνολο	988	60.714	115.471

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Στον πίνακα 3.10 και στο διάγραμμα 3.11 παρουσιάζεται η γεωγραφική κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού του Νομού Δωδεκανήσου, περιόδου 2005.

Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω δεδομένα αποτελούν επίσημα δημοσιευμένα στοιχεία της *Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)*.

Σχ 3.11 Γεωγραφική Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου (2005)



3.4.1.4 Προσφορά Τουριστικών Υπηρεσιών – Χωρητικότητα Μονάδων

Στους πίνακες 3.11(α)-(γ) και στα αντίστοιχα διαγράμματα 3.12(α)-(β), παρατίθενται συγκεντρωτικά στοιχεία αναφορικά με την Διάρθρωση Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νήσου Ρόδου, Νομού Δωδεκανήσου και Συνόλου Επικρατείας, αντίστοιχα. Επισημαίνεται δε ότι τα παρατιθέμενα στατιστικά δεδομένα, αποτελούν επίσημα, δημοσιευμένα στοιχεία του Ξ.Ε.Ε.

Πίνακας 3.11(α) Διάρθρωση Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νήσου Ρόδου (2005)

Διάρθρωση Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νήσου Ρόδου (2005)							
Περιοχή	Δεδομένα	Κατηγορία					Γενικό Αθροισμα
		5(*)	4(*)	3(*)	2(*)	1(*)	
Νήσος Ρόδος	Μονάδες	12	104	122	179	69	486
	Δωμάτια	4.675	17.312	7.208	6.799	1.169	37.163
	Κλίνες	8.952	33.003	13.710	12.738	2.243	70.646

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας 3.11(β) Διάρθρωση Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου (2005)

Διάρθρωση Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου (2005)							
Περιοχή	Δεδομένα	Κατηγορία					Γενικό Αθροισμα
		5(*)	4(*)	3(*)	2(*)	1(*)	
Νομός Δωδεκανήσου	Μονάδες	14	147	215	514	98	988
	Δωμάτια	5.268	25.492	11.837	16.531	1.586	60.714
	Κλίνες	10.188	48.874	22.512	30.866	3.031	115.471

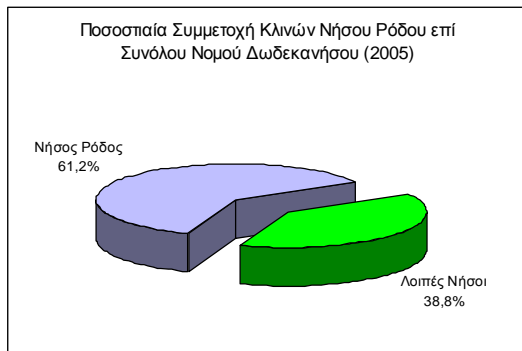
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας 3.11(γ) Διάρθρωση Ξενοδοχειακού Δυναμικού Συνόλου Επικρατείας (2005)

Διάρθρωση Ξενοδοχειακού Δυναμικού Συνόλου Επικρατείας (2005)							
Περιοχή	Δεδομένα	Κατηγορία					Γενικό Αθροισμα
		5(*)	4(*)	3(*)	2(*)	1(*)	
Σύνολο Επικρατείας	Μονάδες	155	944	1.712	4.496	1.729	9.036
	Δωμάτια	29.140	90.975	83.632	124.106	30.868	358.721
	Κλίνες	56.888	173.431	159.351	233.315	59.065	682.050

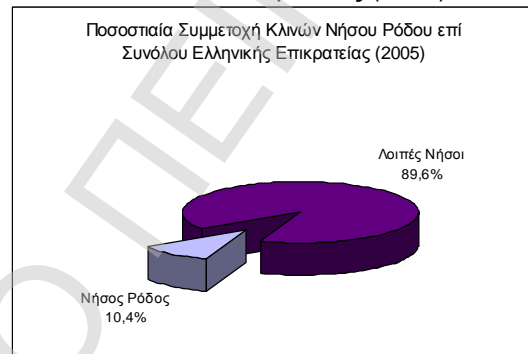
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Σχ 3.12(α) Συμμετοχή Κλινών Νήσου Ρόδου επί συνόλου Ν. Δωδεκανήσου (2005)



Πηγή: Πίνακες 3.11(α)-(β)

Σχ 3.12(β) Συμμετοχή Κλινών Νήσου Ρόδου επί συνόλου Επικρατείας (2005)



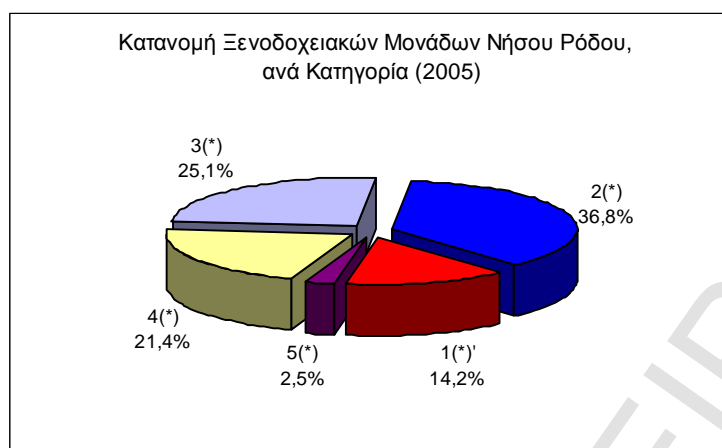
Πηγή: Πίνακες 3.11(α)-(γ)

Ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Ρόδου κατά κατηγορία & μέγεθος, για το έτος 2005, παρουσιάζεται στον πίνακα 3.12 και στο διάγραμμα 3.13. Επισημαίνεται ότι τα παρακάτω δεδομένα αφενός προέρχονται από δημοσιευμένα στοιχεία του Ξ.Ε.Ε., αφετέρου αφορούν καταλύματα που λειτουργούν με νόμιμη άδεια από τον Ε.Ο.Τ.

Πίνακας 3.12 Ξενοδοχειακά Καταλύματα Νήσου Ρόδου (2005)

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΝΗΣΟΥ ΡΟΔΟΥ (2005)						
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΟΝΑΔΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ	%ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ	%ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ	%ΚΛΙΝΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ
Κατηγορία 5(*)	12	4.675	8.952	2,47%	12,58%	12,67%
Κατηγορία 4(*)	104	17.312	33.003	21,40%	46,58%	46,72%
Κατηγορία 3(*)	122	7.208	13.710	25,10%	19,40%	19,41%
Κατηγορία 2(*)	179	6.799	12.738	36,83%	18,30%	18,03%
Κατηγορία 1(*)	69	1.169	2.243	14,20%	3,15%	3,17%
ΣΥΝΟΛΟ	486	37.163	70.646	100,00%	100,00%	100,00%

Σχ 3.13 Κατανομή Ξενοδοχειακά Καταλυμάτων Νήσου Ρόδου (2005)



Ειδικότερα παρατηρείται ότι:

- Οι ξενοδοχειακές μονάδες Πολυτελείας/5(*) στη Νήσο Ρόδο αποτελούν μόλις το 2,5%.
- Ακολούθως, οι μονάδες 4(*) αποτελούν το 21,4%, ενώ οι αντίστοιχες 3(*) το 25,1%.
- Τέλος, οι ξενοδοχειακές μονάδες των κατηγοριών 2(*) και 1(*) αποτελούν από κοινού το 51,0% του συνόλου των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ολόκληρου του νησιού.

Σημειώνεται ότι η Νότια Ρόδος παρουσιάζει μια ιδιαίτερα χαμηλή τουριστική πυκνότητα, και συνεπώς μεγάλα περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης (με ξενοδοχειακές κλίνες ανά τετρ. χλμ. έκτασης: Δήμος Νότιας Ρόδου 9,0 – Σύνολο Νήσου Ρόδου 50,1 και ξενοδοχειακές κλίνες ανά τετρ. χλμ. αμμώδους παραλίας: Δήμος Νότιας Ρόδου 74,2 – Σύνολο Νήσου Ρόδου 579,0).

3.4.1.5 Εξέλιξη του Ξενοδοχειακού Δυναμικού

Στους πίνακες 3.13(α) & (β), καθώς και στα αντίστοιχα διαγράμματα, παρατίθενται επίσημα δημοσιευμένα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.), αναφορικά με την εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού αφενός της Νήσου Ρόδου και αφετέρου του Νομού Δωδεκανήσου.

Εκ της αναλύσεως των παρατιθέμενων στοιχείων διαπιστώνεται ότι η εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού σε επίπεδο Νομού όσον αφορά τον συνολικό αριθμό δωματίων και των συνακόλουθων διατιθέμενων κλινών, υπήρξε ανοδική καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ η εξέλιξη των συνολικών ξενοδοχειακών μονάδων - ανεξαρτήτως κατηγορίας - κυμάνθηκε σε σταθερά επίπεδα, με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής (CAGR - Cumulative Average Growth Rate) 5ετίας (2001-2005) 0,03% επί συνόλου Νομού Δωδεκανήσου.

Πίνακας 3.13(α) Εξέλιξη Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νήσου Ρόδου (2002-2005)

Εξέλιξη Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νήσου Ρόδου (2002-2005)							
Περιοχή	Δεδομένα	5 ^(*)	4 ^(*)	3 ^(*)	2 ^(*)	1 ^(*)	Σύνολο
Νήσος Ρόδος	Έτος 2005						
	Μονάδες	12	104	122	179	69	486
	Δωμάτια	4.675	17.312	7.208	6.799	1.169	37.163
	Κλίνες	8.952	33.003	13.710	12.738	2.243	70.646
	Έτος 2004						
	Μονάδες	12	104	122	180	71	489
	Δωμάτια	4.622	16.855	6.857	6.658	1.185	36.177
	Κλίνες	8.860	32.101	13.049	12.450	2.278	68.738
	Έτος 2003						
	Μονάδες	11	103	126	182	74	496
	Δωμάτια	4.288	16.725	7.142	6.664	1.186	36.005
	Κλίνες	8.241	31.896	13.504	12.460	2.284	68.385
	Έτος 2002						
	Μονάδες	16	109	120	192	88	525
	Δωμάτια	6.848	17.969	7.000	7.308	1.494	40.619
Κλίνες	12.958	34.168	13.337	13.668	2.908	77.039	

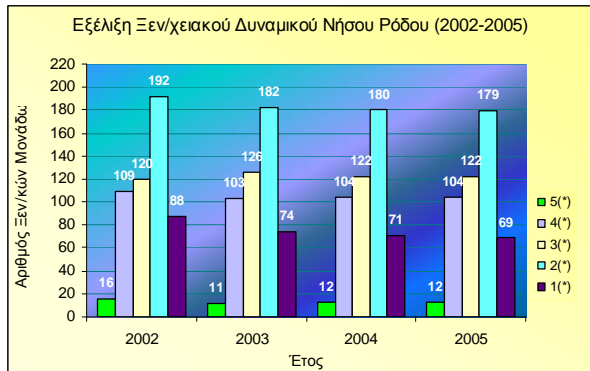
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας 3.13(β) Εξέλιξη Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου (2001-2005)

Εξέλιξη Ξεν/κού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου (2001-2005)							
Περιοχή	Δεδομένα	5 ^(*)	4 ^(*)	3 ^(*)	2 ^(*)	1 ^(*)	Σύνολο
Νομός Δωδεκανήσου	Έτος 2005						
	Μονάδες	14	147	215	514	98	988
	Δωμάτια	5.268	25.492	11.837	16.531	1.586	60.714
	Κλίνες	10.188	48.874	22.512	30.866	3.031	115.471
	Έτος 2004						
	Μονάδες	14	144	216	513	101	988
	Δωμάτια	5.215	24.854	11.483	16.233	1.630	59.415
	Κλίνες	10.096	47.591	21.851	30.340	3.112	112.990
	Έτος 2003						
	Μονάδες	14	141	220	517	105	997
	Δωμάτια	5.130	24.433	11.611	16.300	1.656	59.130
	Κλίνες	9.951	46.723	22.001	30.485	3.172	112.332
	Έτος 2002						
	Μονάδες	12	140	219	521	107	999
	Δωμάτια	4.539	23.733	11.512	16.425	1.694	57.903
	Κλίνες	8.761	45.368	21.836	30.706	3.236	109.907
	Έτος 2001						
	Μονάδες	10	136	218	514	109	987
Δωμάτια	4.120	23.068	11.431	16.342	1.712	56.673	
Κλίνες	7.944	44.085	21.633	30.576	3.272	107.510	

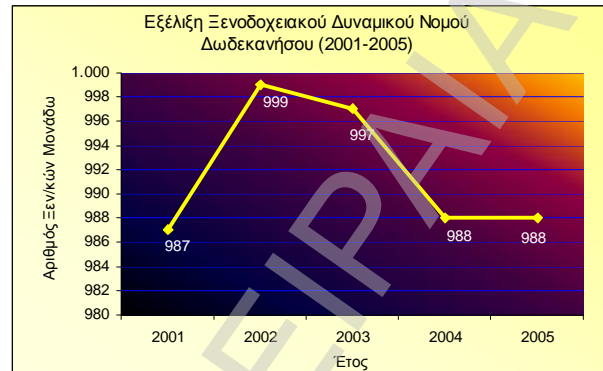
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Σχ 3.14(α) Εξέλιξη Ξεν/κου Δυναμικού Νήσου Ρόδου (2002-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.13(α)

Σχ 3.14(β) Εξέλιξη Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νομού Δωδεκανήσου (2001-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.13(β)

3.4.1.6 Εξέλιξη των Αφίξεων & Διανυκτερεύσεων Τουριστών

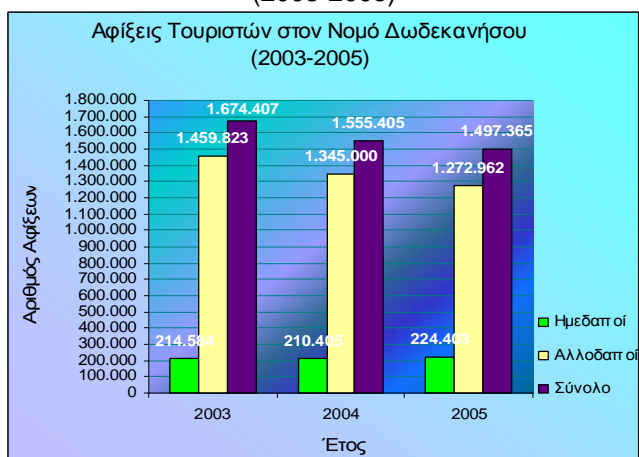
Κατηγορίες Τουριστών	Έτος		
	2003	2004	2005
Ημεδαποί	214.584	210.405	224.403
Αλλοδαποί	1.459.823	1.345.000	1.272.962
Σύνολο	1.674.407	1.555.405	1.497.365

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Είθισται στα πλαίσια της συγκριτικής ανάλυσης της εν γένει τουριστικής κινήσεως, να λαμβάνεται υπόψη το σύνολο

αφενός των αφίξεων (αεροπορικών και λοιπών) και αφετέρου των σχετικών διανυκτερεύσεων, δεδομένου ότι η ζήτηση τουριστικών υπηρεσιών όσον αφορά τον τομέα των ξενοδοχειακών μονάδων και συναφών τουριστικών καταλυμάτων, εκφράζεται μέσω των αφίξεων και του αριθμού των διανυκτερεύσεων αυτών (πίνακας 3.14 και διάγραμμα 3.15).

Σχ 3.15 Αφίξεις Τουριστών στον Νομό Δωδεκανήσου (2003-2005)



Πηγή: Πίνακας 3.14

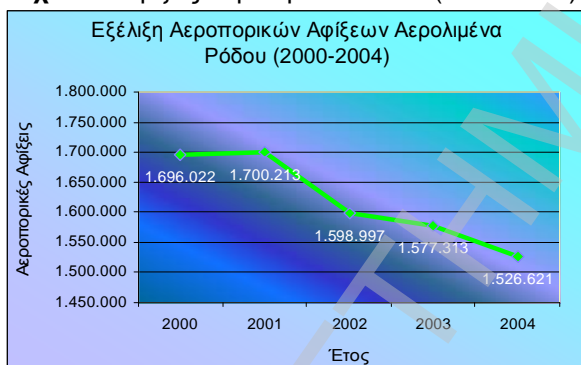
Συνολικά στη Νομό Δωδεκανήσου, οι αεροπορικές αφίξεις, κατά την περίοδο 2000-2004, παρουσιάζονται στον πίνακα 3.15 & στο διαγραμμα 3.16.

Πίνακας 3.15 Εναέρια Επιβατική Κίνηση Αερολιμένα Ρόδου (2000-2004)

Αερολιμένας Ρόδου	Έτος				
	2000	2001	2002	2003	2004
Αφίξεις Εσωτερικού	356.883	338.430	310.074	340.760	360.778
Αφίξεις Εξωτερικού	1.339.139	1.361.783	1.288.923	1.236.553	1.165.843
Σύνολο Αφίξεων	1.696.022	1.700.213	1.598.997	1.577.313	1.526.621

Πηγή: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας (Υ.Π.Α.)

Σχ 3.16 Αφίξεις Αερολιμένα Ρόδου (2000-2004)



Πηγή: Πίνακας 3.15

Ακολούθως, οι αφίξεις αλλοδαπών τουριστών κατά μήνα & έτος κατά την τελευταία 5ετία (2001-2005) παρουσιάζονται στον πίνακα 3.16, ενώ οι αφίξεις αλλοδαπών τουριστών, μέσω πτήσεων charters, κατά την τελευταία 3ετία (2003-2005) εμφανίζονται στον πίνακα 3.17.

Πίνακας 3.16 Αφίξεις Αλλοδαπών Τουριστών κατά Μήνα & Έτος (2001-2005)

Μήνας	Έτος				
	2001	2002	2003	2004	2005
Ιανουάριος	294.256	401.054	275.848	316.698	445.903
Φεβρουάριος	285.751	336.385	321.007	362.653	329.769
Μάρτιος	326.651	448.394	431.771	465.302	613.139
Απρίλιος	741.694	685.649	761.160	811.997	729.473
Μάιος	1.570.998	1.581.960	1.545.849	1.603.170	1.682.203
Ιούνιος	1.912.583	1.870.801	1.948.852	1.757.922	1.833.044
Ιούλιος	2.515.623	2.407.294	2.461.413	2.280.668	2.516.710
Αύγουστος	2.443.243	2.479.393	2.457.618	2.299.559	2.366.426
Σεπτέμβριος	2.025.179	2.012.316	1.901.954	1.743.714	1.888.069
Οκτώβριος	1.086.330	1.113.430	1.092.277	945.210	1.045.449
Νοέμβριος	479.090	388.618	371.287	349.628	395.548
Δεκέμβριος	375.933	454.705	400.357	376.108	430.732
Σύνολο	14.057.331	14.179.999	13.969.393	13.312.629	14.276.465

**Αφίξεις αεροπορικής, σιδηροδρομικής, θαλασσιώς & οδικώς (άνευ των κρουαζιέρων)*

Πηγή: Γ.Γ. Ε.Σ.Υ.Ε./Τμήμα Τουρισμού

Πίνακας 3.17 Αφίξεις Αλλοδαπών μέσω Charters (2003-2005)

Προορισμός	Αφίξεις Αλλοδαπών, μέσω Πτήσεων Charters (2003-2005)			Ποσοστό Μεταβολής (%)	
	Περίοδος Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου			2004/03	2005/04
	2003	2004	2005		
Αθήνα	485.120	212.426	243.852	-56,21%	14,79%
Αλεξανδρούπολη	1.442	2.587	-	79,40%	Δ/Π*
Αραξος	33.390	31.431	-	-5,87%	Δ/Π*
Ζάκυνθος	388.634	488.691	471.501	25,75%	-3,52%
Ηράκλειο	1.696.210	1.877.037	1.977.728	10,66%	5,36%
Θεσσαλονίκη	380.625	400.605	361.563	5,25%	-9,75%
Καβάλα	22.706	4.341	392	-80,88%	-90,97%
Καλαμάτα	43.433	48.949	-	12,70%	Δ/Π*
Κάρπαθος	44.628	47.603	-	6,67%	Δ/Π*
Κεφαλονιά	167.477	155.008	143.467	-7,45%	-7,45%
Κέρκυρα	872.451	823.859	852.311	-5,57%	Δ/Π*
Κώς	584.657	627.019	601.732	7,25%	-4,03%
Λήμνος	2.955	8.374	-	183,38%	Δ/Π*
Μύκονος	95.396	82.944	96.168	-13,05%	15,94%
Μυτιλήνη	77.731	69.995	-	-9,95%	Δ/Π*
Νάξος	2.206	1.124	-	-49,05%	Δ/Π*
Πρέβεζα	81.657	135.174	-	65,54%	Δ/Π*
Ρόδος	1.210.498	1.165.749	1.214.597	-3,70%	4,19%
Σάμος	76.208	120.401	118.319	57,99%	-1,73%
Σαντορίνη	140.654	149.988	169.419	6,64%	12,96%
Σκιάθος	113.914	118.431	113.659	3,97%	-4,03%
Χανιά	509.599	531.277	555.647	4,25%	4,59%
Χίος	15.418	14.956	-	-3,00%	Δ/Π*
Λοιποί Σταθμοί	58.470	3.971	383.123	-93,21%	9548,02%
Σύνολο	7.105.479	7.121.940	7.303.478	0,23%	2,55%

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Στον πίνακα Α8 του παραρτήματος παρατίθενται συγκεντρωτικά στατιστικά δεδομένα της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.), αναφορικά με τις αφίξεις στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα, κατά Νομό & Περιφέρεια κατά την τελευταία 3ετία (2003-2005), ενώ στον πίνακα Α9 δημοσιευμένα στοιχεία 5ετίας (2001-2005), όσον αφορά τις αφίξεις αλλοδαπών τουριστών κατά σταθμό εισόδου.

Στους πίνακες 3.18(α)-(γ) παρουσιάζονται οι συνολικές διανυκτερεύσεις αφενός σε επίπεδο Νομού & Περιφέρειας και αφετέρου στο σύνολο της χώρας, την περίοδο 2001-2005. Συγκεκριμένα, το 2005 οι αλλοδαποί αποτέλεσαν το 88,7%, με τους ημεδαπούς τουρίστες να συνθέτουν το υπολειπόμενο 11,3% επί συνόλου διανυκτερεύσεων (διάγραμμα 3.17(α)). Ομοίως, σε επίπεδο Νομού, οι αλλοδαποί αποτέλεσαν το 91,6%, με τους ημεδαπούς τουρίστες να συνθέτουν μόλις το 8,4% επί συνόλου διανυκτερεύσεων (διάγραμμα 3.17(β)).

Πίνακας 3.18(α) Σύνολο Διανυκτερεύσεων Αλλοδαπών Τουριστών (2001-2005)

Σύνολο Διανυκτερεύσεων Αλλοδαπών Τουριστών (2001-2005)									
Περιοχή	Διανυκτερεύσεις					Μεταβολή			
	2001	2002	2003	2004	2005	02/01	03/02	04/03	05/04
Νομός Δωδεκανήσου	13.654.064	12.762.240	12.804.051	11.656.982	10.489.502	-6,5%	0,3%	-9,0%	-10,0%
Περιφ. Νοτίου Αιγαίου	14.566.131	13.503.014	13.490.790	12.275.847	11.278.295	-7,3%	-0,1%	-9,0%	-8,1%
Σύνολο Επικράτειας	41.814.853	40.349.621	39.759.557	38.309.783	40.074.798	-3,5%	-1,5%	-3,6%	4,6%

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Πίνακας 3.18(β) Σύνολο Διανυκτερεύσεων Ημεδαπών Τουριστών (2001-2005)

Σύνολο Διανυκτερεύσεων Ημεδαπών Τουριστών (2001-2005)									
Περιοχή	Διανυκτερεύσεις					Μεταβολή			
	2001	2002	2003	2004	2005	02/01	03/02	04/03	05/04
Νομός Δωδεκανήσου	852.469	867.232	944.466	909.002	962.090	1,7%	8,9%	-3,8%	5,8%
Περιφ. Νοτίου Αιγαίου	1.387.181	1.363.754	1.433.979	1.408.595	1.442.633	-1,7%	5,1%	-1,8%	2,4%
Σύνολο Επικράτειας	13.290.489	13.128.363	13.716.146	13.280.010	13.942.458	-1,2%	4,5%	-3,2%	5,0%

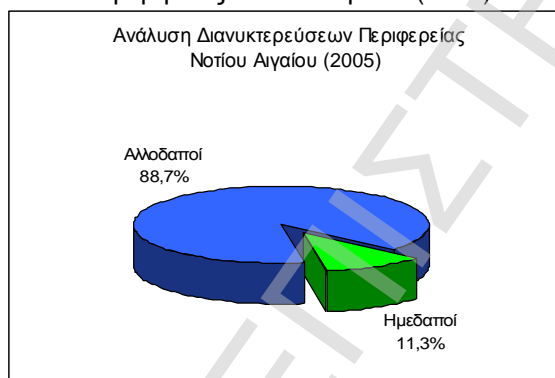
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Πίνακας 3.18(γ) Σύνολο Διανυκτερεύσεων Αλλοδαπών & Ημεδαπών Τουριστών (2001-2005)

Σύνολο Διανυκτερεύσεων Αλλοδαπών & Ημεδαπών Τουριστών (2001-2005)									
Περιοχή	Διανυκτερεύσεις					Μεταβολή			
	2001	2002	2003	2004	2005	02/01	03/02	04/03	05/04
Νομός Δωδεκανήσου	14.506.533	13.629.472	13.748.517	12.565.984	11.451.592	-6,0%	0,9%	-8,6%	-8,9%
Περιφ. Νοτίου Αιγαίου	15.953.312	14.866.768	14.924.769	13.684.442	12.720.928	-6,8%	0,4%	-8,3%	-7,0%
Σύνολο Επικράτειας	55.105.342	53.477.984	53.475.703	51.589.793	54.017.256	-3,0%	0,0%	-3,5%	4,7%

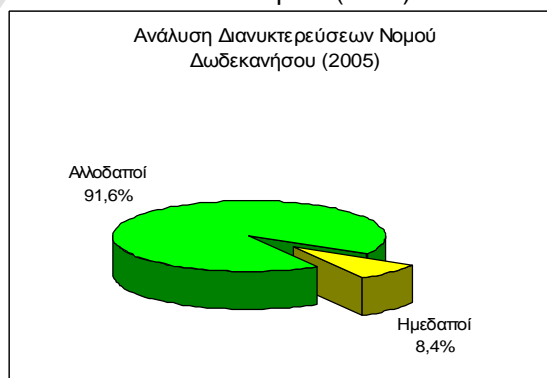
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Σχ 3.17(α) Ανάλυση Διανυκτερεύσεων Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (2005)



Πηγή: Πίνακας 4.18(γ)

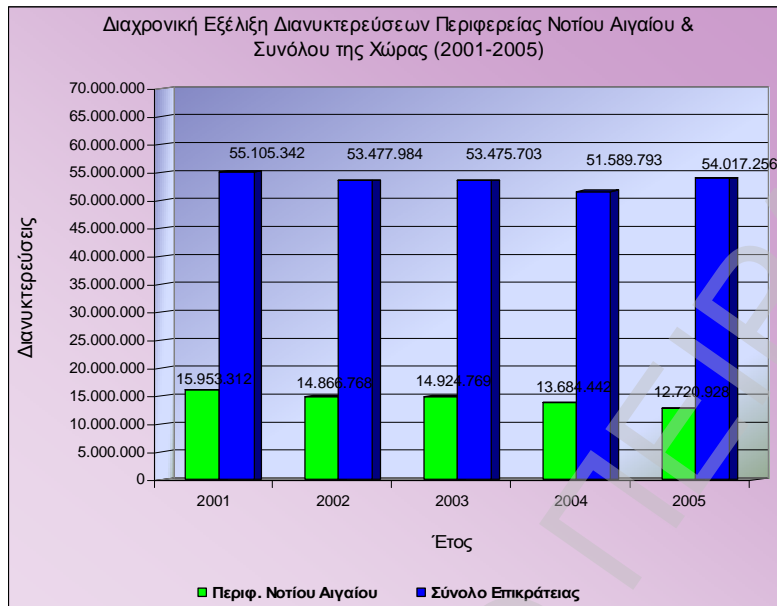
Σχ 3.17(β) Ανάλυση Διανυκτερεύσεων Νομού Δωδεκανήσου (2005)



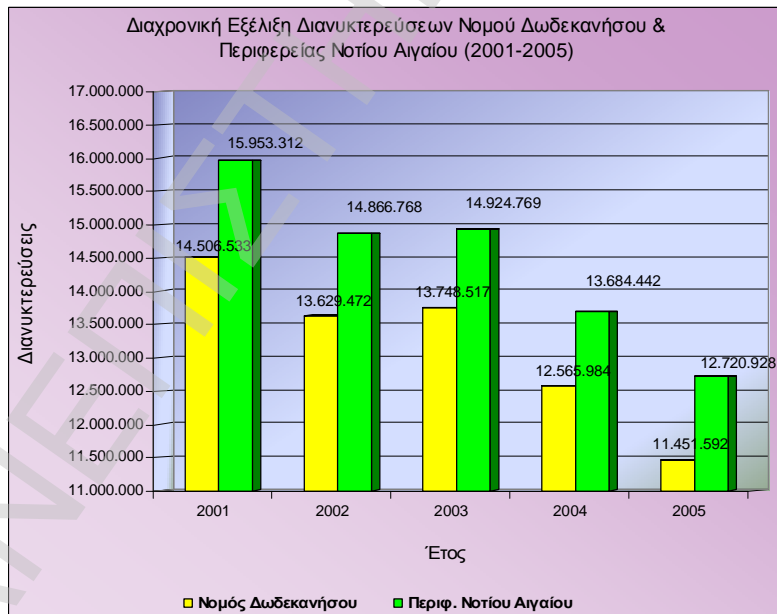
Πηγή: Πίνακας 4.18(β)

Τέλος, στα διαγράμματα 3.18(α)-(δ) παρατίθεται η συγκριτική εξέλιξη των διανυκτερεύσεων σε επίπεδο Νομού Περιφέρειας & συνόλου επικρατείας, μεταξύ των ετών 2001-2005.

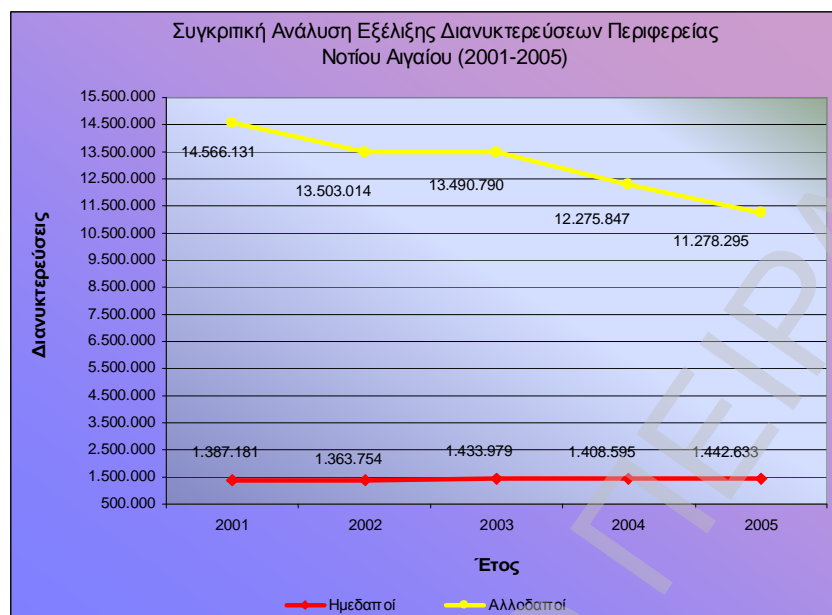
Σχ. 3.18(α) Εξέλιξη Διανυκτερεύσεων Περιφέρειας Ν. Αιγαίου & Συνόλου Χώρας (2001-2005)



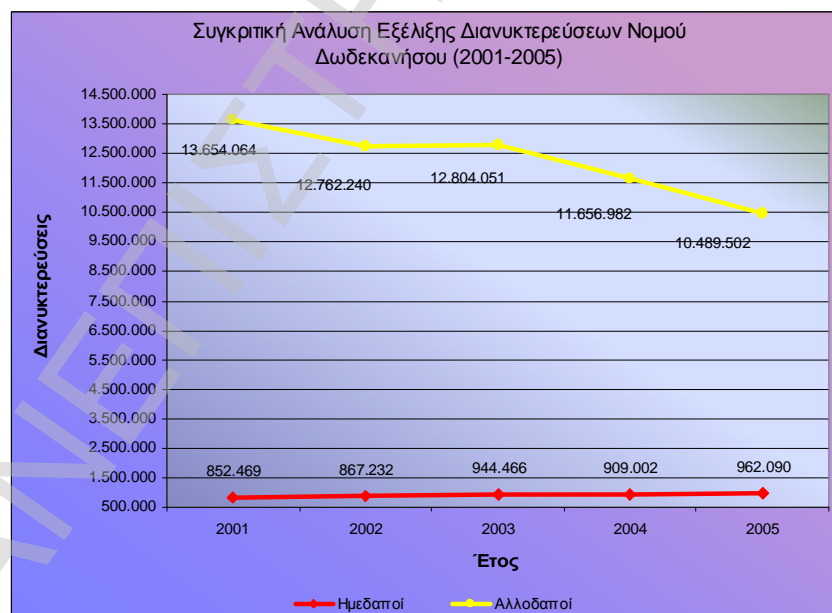
Σχ. 3.18(β) Εξέλιξη Διανυκτερεύσεων Νομού Δωδ/σου & Περιφέρειας Ν. Αιγαίου (2001-2005)



Σχ. 3.18(γ) Συγκριτική Ανάλυση Εξέλιξη Διανυκτερεύσεων Περιφ. Ν. Αιγαίου (2001-2005)



Σχ. 3.18(δ) Συγκριτική Ανάλυση Εξέλιξη Διανυκτερεύσεων Νομού Δωδ/σου (2001-2005)



3.4.1.7 Πληρότητα Ξενοδοχειακών Μονάδων

Ο πίνακας 3.19 που ακολουθεί παρουσιάζει την εξέλιξη της μέσης ετήσιας πληρότητας των ξενοδοχειακών μονάδων αφενός σε επίπεδο Νομού & Περιφέρειας και αφετέρου στο σύνολο της χώρας, κατά το χρονικό διάστημα 2001-2005.

Πίνακας 3.19 Πληρότητα Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων Περιφέρειας Ν. Αιγαίου (2001-2005)

Πληρότητα Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (2001-2005)									
Περιοχή	Μέση Ετήσια Πληρότητα (%)					Μεταβολή (%)			
	2001	2002	2003	2004	2005	2002/01	2003/02	2004/03	2005/04
Νομός Δωδεκανήσου	82,38%	78,32%	79,94%	73,00%	76,20%	-4,06%	1,62%	-6,94%	3,20%
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	79,09%	75,23%	76,50%	69,01%	73,50%	-3,85%	1,27%	-7,49%	4,49%
Σύνολο Επικρατείας	63,37%	61,81%	60,71%	55,59%	58,60%	-1,56%	-1,11%	-5,12%	3,01%

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

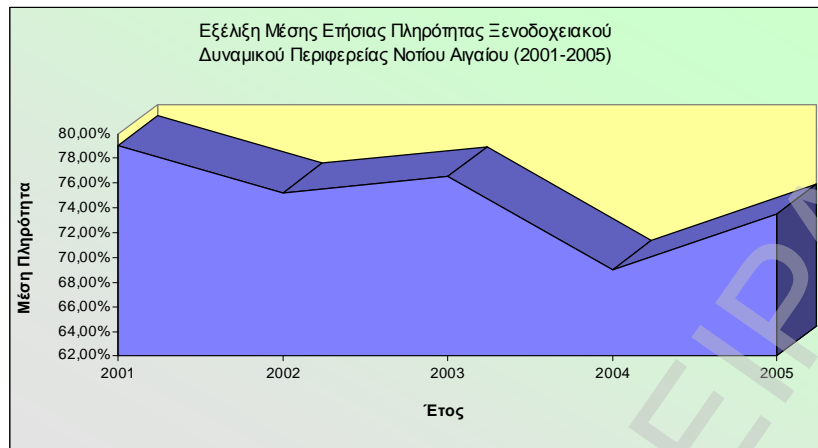
Παρατηρείται ότι η μέση ετήσια πληρότητα τελευταίας 5ετίας (2001-2005) του Νομού Δωδεκανήσου ανέρχεται σε 77,97%, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε 74,67%, ενώ του συνόλου της ελληνικής επικρατείας σε 60,02%.

Επισημαίνεται δε ότι ο Νομός Δωδεκανήσου παρουσίασε την υψηλότερη ετήσια πληρότητα κατά το έτος 2001, οπότε και ανήλθε σε 82,38% και την χαμηλότερη το έτος 2004, οπότε και προσδιορίστηκε σε 73%.

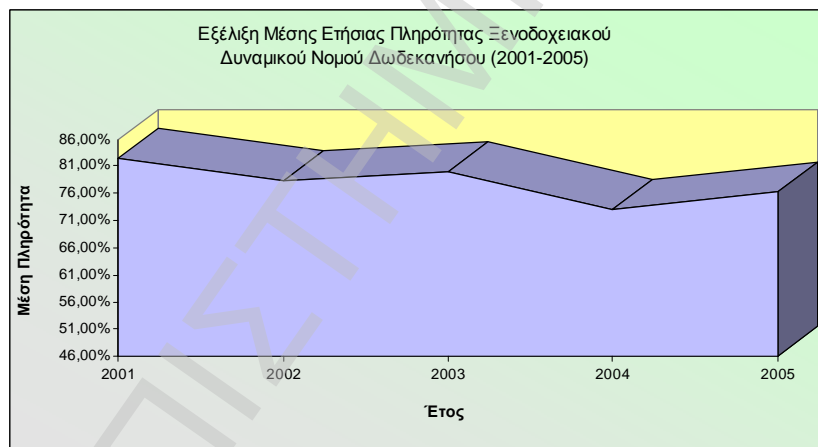
Αξίζει εντούτοις να σημειωθεί ότι μέση ετήσια πληρότητα του Νομού Δωδεκανήσου εμφάνισε σαφείς τάσεις ανάκαμψης μεταξύ της περιόδου 2004-2005, προσδιοριζόμενη στο επίπεδο του 76,20%, εμφανίζοντας αύξηση 3,20 ποσοστιαίων μονάδων σε σχέση με το προηγούμενο έτος (73% το 2004).

Ακολούθως, η εξέλιξη του μέσου ετήσιου βαθμού πληρότητας σε επίπεδο Νομού & Περιφέρειας παρουσιάζεται αναλυτικότερα στα διαγράμματα 3.19(α)-(δ), ενώ τέλος μέση ετήσια πληρότητα συλλογικών τουριστικών καταλυμάτων, κατά Νομό & Διοικητική Περιφέρεια τελευταίας 5ετίας (2001-2005) παρατίθεται στον συγκεντρωτικό πίνακα Α10 του παραρτήματος.

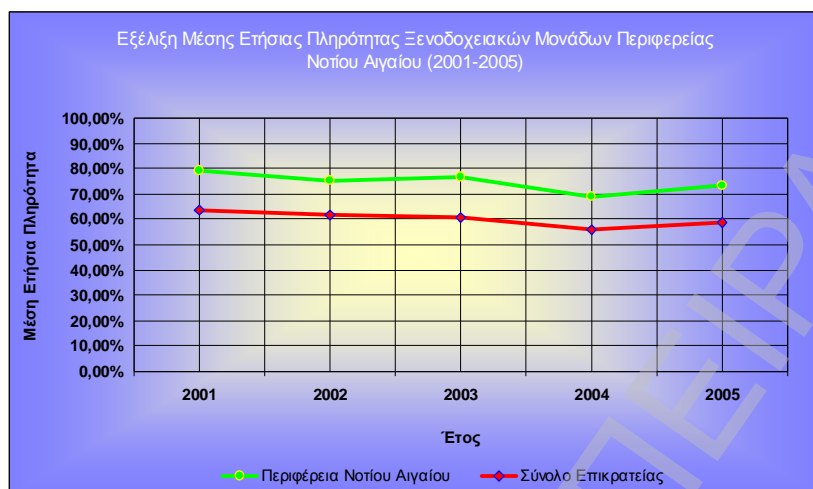
Σχ. 3.19(α) Εξέλιξη Μέσης Πληρότητας Ξεν/κου Δυναμικού Περιφ. Ν. Αιγαίου (2001-2005)



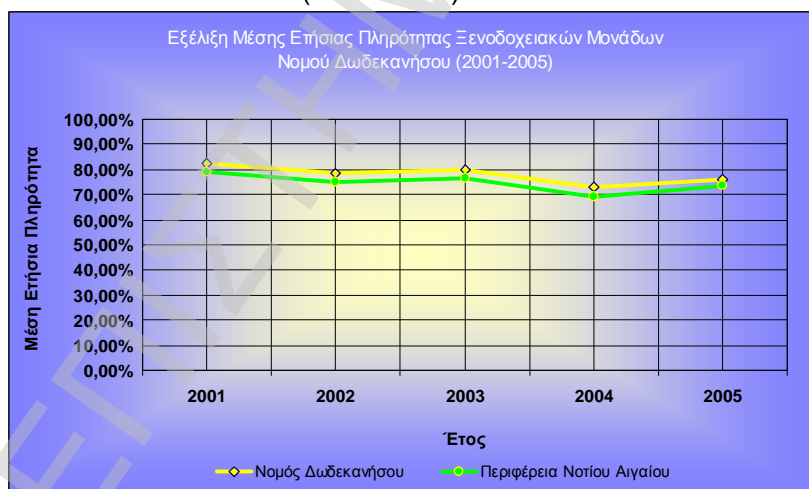
Σχ. 3.19(β) Εξέλιξη Μέσης Πληρότητας Ξεν/κου Δυναμικού Νομού Δωδ/σου (2001-2005)



Σχ. 3.19(γ) Εξέλιξη Μέσης Πληρότητας Ξεν/κών Μονάδων Περιφ. Ν. Αιγαίου (2001-2005)



Σχ. 3.19(δ) Εξέλιξη Μέσης Πληρότητας Ξεν/κών Μονάδων Νομού Δωδ/σου (2001-2005)



3.4.2 Η Ζήτηση στις Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις

Βασικά Χαρακτηριστικά

Ο βασικότερος παράγοντας ο οποίος επηρεάζει την ζήτηση για τις τουριστικές υπηρεσίες, θεωρείται το μέγεθος της τουριστικής κίνησης της χώρας. Ιδιαίτερα δε, σημασία έχει ο εισερχόμενος τουρισμός, καθώς οι κυριότεροι πελάτες των ελληνικών ξενοδοχείων είναι οι αλλοδαποί τουρίστες οι οποίοι επισκέπτονται την Ελλάδα για διακοπές κυρίως κατά τους θερινούς μήνες.

Προσδιοριστικοί Παράγοντες της Ζήτησης

Η Ελλάδα είναι ένας τουριστικός προορισμός ο οποίος είναι ακόμα σαφώς προσανατολισμένος στον θερινό τουρισμό, γεγονός που προσδίδει στη ζήτηση έντονη εποχικότητα. Η περίοδος υψηλής ζήτησης ξεκινάει τον Απρίλιο και διαρκεί μέχρι τον Οκτώβριο, με το 60% περίπου του όγκου των ταξιδιών να πραγματοποιείται κατά την περίοδο Ιουνίου - Σεπτεμβρίου. Η μεγαλύτερη ζήτηση παρατηρείται ιδιαίτερα κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο, ενώ κατά τους χειμερινούς μήνες εμφανίζεται ύφεση στην αγορά. Η αυξημένη ζήτηση τους καλοκαιρινούς μήνες οφείλεται στις υψηλές θερμοκρασίες που επικρατούν, στις άδειες για διακοπές από την εργασία τους που έχουν οι περισσότεροι και στο γεγονός ότι την περίοδο αυτή τα σχολεία παραμένουν κλειστά για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Το διαθέσιμο εισόδημα του καταναλωτή επηρεάζει σημαντικά την ζήτηση και κυρίως ποιοτικά. Δεδομένου ότι η Ελλάδα είναι μία τουριστική χώρα, η ανάγκη για διακοπές και ξεκούραση είναι διαδεδομένη σε όλα τα εισοδηματικά στρώματα. Η αύξηση του εισοδήματος οδηγεί τους τουρίστες σε καλύτερης ποιότητας διακοπές, σε ακριβότερα ξενοδοχεία και με καλύτερες παροχές.

Ο καθοριστικός παράγοντας της ζήτησης, όπως συμβαίνει και με όλα σχεδόν τα προϊόντα είναι η τιμή, η οποία επηρεάζει την απόφαση των καταναλωτών σχετικά με το είδος και την ποιότητα των διακοπών τους. Σε ορισμένες όμως περιπτώσεις – όταν οι διακοπές γίνονται είδος πολυτελείας – η αύξηση της τιμής δεν επηρεάζει τη ζήτηση.

Το μέγεθος του πληθυσμού είναι ένας ακόμη παράγοντας που επηρεάζει τη ζήτηση για ενοικίαση τουριστικών καταλυμάτων. Οι προτιμήσεις και τα καταναλωτικά πρότυπα επιδρούν κάθε φορά διαφορετικά στη ζήτηση, που διαμορφώνονται βάσει μιας σειράς παραγόντων, κοινωνικών και ψυχολογικών, που επηρεάζουν τον τρόπο συμπεριφοράς των καταναλωτών και κινούν την αγορά.

Η διαφήμιση επηρεάζει επίσης τη ζήτηση, κατευθύνοντας την σε συγκεκριμένους τύπους ξενοδοχείων του κλάδου, κυρίως μέσω περιοδικών, κλαδικών και μη.

3.4.3 Ανάλυση Ανταγωνιστικού Περιβάλλοντος

Ανταγωνιστές του Κλάδου

Ανταγωνιστές θεωρεί η συγκεκριμένη επιχείρηση το σύνολο των ξενοδοχειακών μονάδων 5* που προσφέρονται για θερινό τουρισμό. Ιδιαίτερα όμως θα την απασχολήσουν οι κινήσεις και οι ενέργειες άμεσων ανταγωνιστών της. Ως άμεσους ανταγωνιστές η επιχείρηση αντιλαμβάνεται όλες εκείνες τις μονάδες που λειτουργούν στα Δωδεκάνησα και στην Κρήτη και καταλαμβάνουν μεγάλο μερίδιο της αγοράς, αφού στόχος της εταιρείας είναι να διεισδύσει στην αγορά και να αποσπάσει μερίδιο από αυτές. Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας με τα στοιχεία των κυριότερων ανταγωνιστών της εταιρείας και τα μερίδια που καταλαμβάνουν στην αγορά.

Πίνακας 3.20 : Ανταγωνιστές του Κλάδου και μερίδια αυτών στην αγορά βάσει αριθμού κλινών

ΕΤΑΙΡΕΙΑ / ΟΜΙΛΟΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	
Όμιλος Μήτση	8,2%
Εσπερία Τουριστικές Επιχειρήσεις	5,0%
Κυπριώτης Γ. & Υιοί Α.Ε.	4,0%
Ατλαντικά Ελλάς Α.Ε.	3,0%
Magic Life Greece Ε.Π.Ε.	2,5%
Ξενοδοχεία Grecotel	2,4%
Όμιλος Αγγελόπουλου (Aldemar Hotel)	2,0%
Ξενοδοχεία Louis	1,9%
Καμή Τουριστικό Συγκρότημα Α.Ε.	1,6%
Σανγουινγκ Χοτελς Α.Ε.	1,6%
Λοιποί	67,8%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	
Ξενοδοχεία Grecotel	5,0%
Maris Hotels TEAB Α.Ε.	3,5%
Όμιλος Μαντωνανάκη (Helios Hotels)	2,7%
Όμιλος Αγγελόπουλου (Amalia Hotels)	2,5%
Όμιλος Σμπώκου	2,1%
Μ.Ε.Τ.Α. Α.Ε.	2,0%
Όμιλος Μαμιδάκη	2,0%
Όμιλος Μήτση	1,5%
Λοιποί	78,7%

Συμπεριφορά Ανταγωνιστών

Οι παραπάνω επιχειρήσεις έχουν κοινούς στόχους με αποτέλεσμα να είναι ισχυρός ο ανταγωνισμός μεταξύ τους. Στόχος κάθε επιχείρησης είναι να διατηρήσει και, αν είναι δυνατόν, να αυξήσει το μερίδιο που καταλαμβάνει στην αγορά. Όλες οι επιχειρήσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, προσπαθούν να προσφέρουν την υψηλότερη ποιότητα στην χαμηλότερη δυνατή τιμή. Γενικότερα, σε όλες τις επιχειρήσεις του κλάδου αυτού ακολουθείται μια πελατοκεντρική προσέγγιση όπου εφαρμόζονται όλοι οι σύγχρονοι τρόποι διοίκησης. Οι περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες επενδύουν μεγάλα ποσά για τον εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεών τους με απώτερο σκοπό να αυξήσουν τα έσοδά τους. Επίσης φροντίζουν για την προώθηση των υπηρεσιών τους μέσω της διαφήμισης και επιλέγουν την εγκατάστασή τους βάσει της προσβασιμότητας και της φυσικής ομορφιάς της περιοχής.

Υπηρεσίες & Τιμές Ανταγωνιστών

Ο συγκεκριμένος κλάδος στην περιοχή της Ρόδου διακρίνεται από ιδιαίτερα υψηλό ανταγωνισμό. Πρόκειται για μια τουριστική περιοχή όπου το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού έχει ως βασική του ενασχόληση τουριστικές επιχειρήσεις. Το μείγμα των παρεχόμενων υπηρεσιών από την πλευρά των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων είναι ιδιαίτερα μεγάλο, αφού τα τελευταία χρόνια δίνεται μεγάλη έμφαση στην ποιότητα των υπηρεσιών που παρέχουν στους τουρίστες, με κύριο σκοπό την απόκτηση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος και κατ'επέκτασιν την αύξηση των εσόδων τους. Οι περισσότεροι από τους ανταγωνιστές δίνουν μεγάλη έμφαση στις παρεχόμενες υπηρεσίες που έχουν την δυνατότητα να προσφέρουν στους πελάτες τους. Οι περισσότερες από τις συγκεκριμένες επιχειρήσεις διαθέτουν πισίνα, εστιατόριο, πάρκινγκ και μπαρ, υπηρεσίες δηλαδή υψηλής ζήτησης. Όσον αφορά στις τιμές, αυτές καθορίζονται από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο καθώς και από οδηγίες που δίνονται από τον Ε.Ο.Τ.

Εμπόδια Εισόδου

Η είσοδος στον συγκεκριμένο κλάδο θεωρείται σχετικά δύσκολη λόγω των οικονομιών κλίμακας. Τα απαιτούμενα κεφάλαια είναι υψηλά, εντούτοις το ρίσκο της επένδυσης σε μια ξενοδοχειακή μονάδα μπορεί να επιφέρει πολύ υψηλά κέρδη. Οι ηγέτες του κλάδου διαθέτουν εκσυγχρονισμένες ξενοδοχειακές μονάδες υψηλού επιπέδου με αποτέλεσμα να βρίσκονται σε ιδιαίτερα ανταγωνιστική θέση. Στην περίπτωση απειλής εισόδου από έναν νέο ανταγωνιστή ο ανταγωνισμός εντείνεται και οδηγείται σε «πόλεμο τιμών» από τον οποίο είναι αδύνατον να επιβιώσει ο νέος ανταγωνιστής. Ωστόσο, λόγω της φύσης του κλάδου, η είσοδος είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί στην περίπτωση που ο νέος ανταγωνιστής προσφέρει διαφοροποιημένες υψηλού επιπέδου υπηρεσίες στους πελάτες.

Υποκατάστατες Υπηρεσίες (έμμεσος ανταγωνισμός)

Ως υποκατάστατα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων 5* θεωρούνται τα ξενοδοχεία 4*,3*,2*,1* , τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και το κάμπινγκ. Ιδιαίτερα οι τελευταίοι τύποι καταλυμάτων ασκούν έμμεσο ανταγωνισμό γιατί δεν παρέχουν τις ίδιες ακριβώς υπηρεσίες στον τουρίστα. Έτσι, το κοινό στο οποίο απευθύνεται είναι διαφορετικό από αυτό που χαρακτηρίζεται «υψηλών απαιτήσεων».

3.5 Πρόβλεψη των πωλήσεων & Σύστημα Μάρκετινγκ

3.5.1 Στρατηγική Μάρκετινγκ

3.5.1.1 Χωροθέτηση της Επένδυσης

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα, τα παρόν επενδυτικό σχέδιο αφορά την ίδρυση-ανέγερση νέου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, κλασικού τύπου, κατηγορίας 5(*), προβλεπόμενης δυναμικότητας 264 δωματίων – 564 κλινών επί της περιοχής *Παυλάκι Άγιος Γεώργιος* του Δ.Δ. *Γενναδίου*, εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου *Νότιας Ρόδου*, της *Ομωνύμου Νήσου* του Νομού *Δωδεκανήσου*, ο οποίος διοικητικά υπάγεται στην ευρύτερη *Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου*.

Αναφέρεται ότι η Ρόδος αποτελεί την πρωτεύουσα και συνάμα την μεγαλύτερη σε έκταση νήσο του Νομού Δωδεκανήσου ενός νησιωτικού συμπλέγματος που παλαιότερα ονομαζόταν *Νότιες Σποράδες*. Βρίσκεται στη νοτιοανατολική πλευρά του Αιγαίου, απέναντι από τις μικρασιατικές ακτές, από τις οποίες απέχει περί τα 11 mil. (μίλια). Έχει συνολική έκταση 1.398,0 km² (τετραγωνικά χιλιόμετρα), μήκος 79,7 km (χιλιόμετρα) και πλάτος περίπου 38,0 km (χιλιόμετρα).

Η Νήσος Ρόδος διαθέτει, εκτός του Δήμου Ροδίων, ακόμη τους εξής εννέα Δήμους: *Ιαλυσού, Καλλιθέας, Πεταλούδων, Κάμιρου, Ατταβύρου, Νότιας Ρόδου, Αφάντου, Αρχαγγέλου και Λινδίων*.

Ο μόνιμος πληθυσμός της Νήσου Ρόδου εκτιμάται ότι υπερβαίνει επί του παρόντος τους 100.000 κάτοικους (98.181 σύμφωνα με την απογραφή του 1991), οι περισσότεροι εκ των οποίων κατοικούν στην πόλη της Ρόδου (βάσει της ίδιας απογραφής, ο Δήμος Ροδίων απαριθμούσε 43.598 κατοίκους). Σύμφωνα, πάντως, με τα πρόσφατα απογραφικά στοιχεία, οι μόνιμοι κάτοικοι της Πόλης της Ρόδου εκτιμάται ότι ξεπερνούν τους 60.000.

Ειδικότερα, ο Δήμος *Νότιας Ρόδου* προήλθε από την συνένωση δέκα (10) προγενέστερων Κοινοτήτων, *Απολακκιάς, Αρνίθας, Ασκληπιείου, Βατίου, Γενναδίου, Ιστρίου, Κατταβιάς, Λαχανιάς, Μεσαναγρού, Προφύλιας*. Η έδρα

του Δήμου βρίσκεται εντός των Διοικητικών ορίων του Δημοτικού Διαμερίσματος Γενναδίου, απέχει δε από την Πόλη της Ρόδου περίπου 60 km. (χιλιόμετρα), ενώ το πλέον απομακρυσμένο σημείο του είναι το Πρασονήσι, περίπου στα 95km. (χιλιόμετρα) από τη Ρόδο.

Επιπλέον, ο Δήμος Νότιας Ρόδου είναι ο μεγαλύτερος σε έκταση Δήμος αφενός της Νήσου Ρόδου και αφετέρου ολόκληρου του Αιγαίου, με συνολική έκταση 379 km² (τετραγωνικά χιλιόμετρα), αντιπροσωπεύει δε το 27% της συνολικής έκτασης της Νήσου.

Με πληθυσμό 4.315 κατοίκων, ο Δήμος Νότιας Ρόδου αντιπροσωπεύει το 3,7% του συνολικού πληθυσμού του νησιού. Η πυκνότητα πληθυσμού είναι ιδιαίτερα χαμηλή (11,4 κάτοικοι ανά τετρ. χλμ., σε σχέση με 83,7 σύνολο του νησιού της Ρόδου). Αυτό αποτελεί και ένα εκ των σημαντικότερων τουριστικών πλεονεκτημάτων του Δήμου, εν συγκρίσει με άλλους ευρωπαϊκούς τουριστικούς προορισμούς. Το ποσοστό απασχόλησης στο σύνολο του οικονομικά ενεργού πληθυσμού ανέρχεται σε 90,4%, σε σχέση με 80,7% για τη Νήσο Ρόδο.

Το κλίμα στη Νότια Ρόδο είναι εύκρατο, μεσογειακό, θαλάσσιο με εναλλασσόμενες τις θερμές – ξηρές (Μάιος - Οκτώβριος) με τις ψυχρές – υγρές περιόδους. Χαρακτηριστικό του κλίματος είναι ο ήπιος χειμώνας με τις σχετικά υψηλές θερμοκρασίες και τη μεγάλη ηλιοφάνεια (περίπου 3000 ώρες ετησίως). Κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου η θερμοκρασία υπερβαίνει τους 28 °C, εντούτοις η ατμόσφαιρα παραμένει δροσερή από την επίδραση των ανέμων και της θάλασσας, ενώ το χειμώνα η θερμοκρασία σπάνια κυμαίνεται κάτω από τους 0 °C.

Ο Δήμος Νότιας Ρόδου συγκεντρώνει τους πλουσιότερους φυσικούς πόρους του νησιού. Αποτελεί δε τον σημαντικότερο Δήμο του νησιού σε παραλίες, με συνολικό μήκος ακτογραμμής 152 km (χιλιόμετρα), εκ των οποίων τα 46 km (χιλιόμετρα) είναι αμμώδης, συγκεντρώνοντας έτσι το 38% των αμμωδών ακτών ολόκληρου του νησιού. Μέρος της έκτασης του Δήμου καλύπτεται από πλούσια δάση με κρυμμένα φαράγγια, καταρράκτες, ρυάκια, λίμνες, ποταμούς και βάλτους, καταφύγια και βιότοπους σπάνιων θηλαστικών, ψαριών και πουλιών.

3.5.1.2 Σκοπιμότητα της Επένδυσης

Σημειώνεται ότι η απόφαση της παρούσας επένδυσης υπαγορεύεται στα πλαίσια της γενικότερης εθνικής & διεθνούς τάσης αναδιοργάνωσης, αναβαθμίσεως & εμπλουτισμού του τουριστικού κλάδου, η οποία στα πλαίσια του υγιούς & θεμιτού ανταγωνισμού, ωθεί τις ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να ακολουθήσουν τις νέες τάσεις, να προσαρμοσθούν και να επενδύσουν στην εν γένει αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος τους.

Επισημαίνεται ότι η εν λόγω επιχειρηματική πρωτοβουλία συνάδει απόλυτα αφενός με την εγχώρια αναπτυξιακή δυναμική στον τομέα του τουρισμού, η οποία χαρακτηρίζει την μετά Ολυμπιακών Αγώνων 2004 εποχή και αφετέρου με την γενικότερη προσπάθεια σύνδεσης του υψηλού επιπέδου των παρερχομένων υπηρεσιών της διεθνούς τουριστικής αγοράς με το πλαίσιο των εγχωρίως παρεχομένων συναφών υπηρεσιών, από πλευράς αρμοδίων κρατικών φορέων & συναφών διοικητικών αρχών.

Ειδικότερα, επισημαίνεται ότι η εταιρεία με την πραγματοποίηση της παρούσης επένδυσης ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδος 5(*), επικεντρώνεται στην επίτευξη των κάτωθι στόχων:

- Παροχή ενός ολοκληρωμένου πλαισίου οργανωμένων τουριστικών υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας και σταθερής ποιότητας στους πελάτες της.
- Προσφορά του υψηλότερου δυνατού επιπέδου ικανοποίησης (utility maximization) στο σύνολο αφενός των ημεδαπών και αφετέρου των αλλοδαπών τουριστών - επισκεπτών.
- Στην ανάπτυξη του τουρισμού, σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών πόρων, που αποτελούν και τη βάση προσέλκυσης των επισκεπτών.
- Στην απόσπαση του μέγιστου δυνατού μεριδίου τουριστική αγοράς - σε τοπικό επίπεδο - με απώτερο σκοπό την μεγιστοποίηση του βαθμού πληρότητας του δυναμικού της.

Σημειώνεται, ότι η επένδυση που θα πραγματοποιήσει η εταιρεία έχει σχεδιαστεί σε άμεση συνάρτηση με τις τελευταίες τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς, διατηρώντας εντούτοις την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, την ιδιάζουσα τοπική τεχνοτροπία, η οποία αποτελεί χαρακτηριστικό γνώρισμα της ευρύτερης περιοχής της Νήσου Ρόδου.

3.5.1.3 Στοχοποίηση της Αγοράς

Λαμβάνοντας υπ'όψιν τις μελέτες που έχουν πραγματοποιηθεί σχετικά με τις τάσεις στις προτιμήσεις και τις ανάγκες του σύγχρονου καταναλωτή, το υπό μελέτη ξενοδοχείο απευθύνεται στις παρακάτω ομάδες πελατών:

α) Εσωτερικούς Μεμονωμένους Πελάτες: Πρόκειται για την ομάδα πελατών που αφορά στα περισσότερα ξενοδοχεία. Το προφίλ του είναι αυτό του ευρωπαϊκού τουρίστα μεσαίας και ανώτερης τάξης – όσον αφορά στο ετήσιο εισόδημά τους – καθώς και αυτό του Έλληνα υψηλού εισοδηματικού επιπέδου, που επιζητά πολυτελείς αποδράσεις προκειμένου για την αναψυχή του.

β) Εξωτερικοί Μεμονωμένοι Πελάτες: Είναι κυρίως οι κάτοικοι της νήσου της Ρόδου οι οποίοι επιθυμούν να γευματίσουν στο εστιατόριο, να πιουν τον καφε ή το ποτό τους στην καφετέρια του ξενοδοχείου ή να επισκεφθούν τον χώρο spa – αισθητικής της μονάδας. Είναι επίσης δυνατή η οργάνωση διάφορων συνεστιάσεων στον κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο που διαθέτει η μονάδα κατόπιν συνεννοήσεως με την διεύθυνση. Ακόμα, προβλέπεται η δυνατότητα εγγραφής εξωτερικών πελατών ως μέλη στην λέσχη της μονάδας, οι οποίοι θα έχουν την δυνατότητα να χρησιμοποιούν μερικές από τις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου, όπως τις πισίνες, το γυμναστήριο, το τζακούζι, κτλ. Ιδιαίτερα για το spa, πρόκειται να γίνουν ειδικές προωθητικές κινήσεις, αφού, βάσει στοιχείων, η επισκεψιμότητα σε τέτοιους χώρους έχει ενισχυθεί πολύ τα τελευταία χρόνια, τόσο από το γυναικείο όσο και από το ανδρικό κοινό, του οποίου οι ανάγκες ολοένα και αυξάνονται στο όνομα της μόδας και του ευ ζην.

γ) Τουριστικά Γραφεία: Τα τουριστικά γραφεία λειτουργούν και ως πελάτες αλλά και ως μέσο διανομής και προώθησης του τουριστικού προϊόντος της μονάδας. Η επιλογή των τουριστικών γραφείων με τα οποία θα συνεργάζεται η μονάδα θα γίνει βάση της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας που αυτά διαθέτουν αλλά και της εμπέλειας των υπηρεσιών τους. Παράλληλα, είναι δυνατή και η συνεργασία με τουριστικά γραφεία μεγάλων πιστωτικών καρτών, όπως είναι η κάρτα “Diner’s” του τραπεζικού ομίλου “Citibank”, η οποία προωθεί πακέτα διακοπών σε συγκεκριμένες ξενοδοχειακές μονάδες ανά την Ελλάδα και ανά τον κόσμο. Στα πλαίσια της συνεργασίας με τα ξενοδοχεία η αποπληρωμή της διαμονής από τον πελάτη γίνεται μέσω της συγκεκριμένης πιστωτικής κάρτας με διάφορες διευκολύνσεις, όπως η εξόφληση σε άτοκες δόσεις και μεγάλο ποσοστό έκπτωσης στην τιμή των δωματίων. Αυτό που είναι ιδιαίτερα σημαντικό είναι ότι μέσω του περιοδικού που αποστέλλεται δωρεάν κάθε μήνα σε όλους τους συνδρομητές της κάρτας γίνεται αξιόλογη διαφήμιση για τα ξενοδοχεία που πραγματοποιούν την προαναφερθείσα συνεργασία.

δ) Εταιρείες – Ταξίδια Κινήτρων

Κατά την τελευταία πενταετία έχει καθιερωθεί και στον ελληνικό επιχειρηματικό κόσμο η πραγματοποίηση ταξιδιών κινήτρων για τα στελέχη και τους υπαλλήλους. Είναι βασικός στόχος της μονάδας η πραγματοποίηση επαφών και η διατήρηση καλών δημοσίων σχέσεων τόσο με μεγάλες εγχώριες εταιρείες που πραγματοποιούν τέτοιου είδους ταξίδια, όσο και με εταιρείες που λειτουργούν ως μεσάζοντες για την διοργάνωση τέτοιων ταξιδιών.

3.5.1.4 Μείγμα Μάρκετινγκ & Τιμολογιακή Πολιτική

Στον ξενοδοχειακό κλάδο παρατηρείται μια σταθερή αναλογία σταθερών εξόδων και ως εκ τούτου οι επιχειρήσεις λειτουργούν με μεγάλα περιθώρια κέρδους. Η ευχέρεια κινήσεων στην τιμολόγηση είναι χαρακτηριστικό γνώρισμα του εν λόγω κλάδου, όμως η τιμολόγηση πρέπει να είναι συμβατή με τους κύριους στόχους της επιχείρησης, ο σημαντικότερος εκ των οποίων είναι η εξασφάλιση ικανοποιητικού κέρδους.

Διατηρώντας το κατάλληλο επίπεδο κερδών και λαμβάνοντας υπ' όψιν την ανταγωνιστικότητα, διασφαλίζεται η βιωσιμότητα της επένδυσης.

Η μεγιστοποίηση των καθαρών κερδών προκύπτει από την επιλογή της κατάλληλης τιμής χρέωσης, η οποία αφενός έχει ως αποτέλεσμα τον επιθυμητό αριθμό διανυκτερεύσεων και αφετέρου δημιουργεί ένα αποδεκτό επίπεδο λειτουργικών εξόδων, λαμβάνοντας υπ' όψιν τον ανταγωνισμό και τις συνθήκες της αγοράς.

Συγκεκριμένα, η τιμολογιακή πολιτική της μονάδας ακολουθεί τις κατευθυντήριες γραμμές που δίνονται από την βασική στρατηγική του επενδυτικού σχεδίου. Η βασική στρατηγική που ακολουθείται είναι αυτή της διαφοροποίησης, ενώ η στρατηγική του μάρκετινγκ προσανατολίζεται προς την επέκταση της αγοράς. Βάσει της έρευνας της εγχώριας και διεθνούς τάσης στον τουριστικό κλάδο, η επιχείρηση θεωρεί ότι για το πακέτο τουριστικών υπηρεσιών που προσφέρει υπάρχει ζήτηση από τις ομάδες πελατών στις οποίες στοχεύει. Σκοπός της μονάδας είναι να αποκομίσει όσο το δυνατόν περισσότερα οφέλη από το μείγμα του προϊόντος που αυτή προσφέρει. Τα οφέλη που προσδοκά η μονάδα να αποκομίσει μπορούν να μεταφραστούν είτε σε χρηματικούς όρους, είτε σε ποσοστό μακροπρόθεσμης επιβίωσης και ανάπτυξης.

Το μείγμα του παρεχόμενου από την μονάδα τουριστικού προϊόντος είναι τέτοιο, ώστε να δίνεται η δυνατότητα στον πελάτη να επιλέξει εάν επιθυμεί να «αγοράσει» ολόκληρο ή κάποιο μέρος αυτού. Επίσης, με αυτή την ικανότητα διάσπασης του προϊόντος (παροχή ποικίλων υπηρεσιών) είναι δυνατή η προσέλκυση και άλλων ομάδων πελατών, αυξάνοντας κατά αυτόν τον τρόπο τον

κύκλο εργασιών της μονάδας με λίγα επιπρόσθετα έξοδα, αφού η μονάδα – ως ξενοδοχείο 5* - είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές που δίδονται από τον Ε.Ο.Τ. να προσφέρει ένα συγκεκριμένο μείγμα υπηρεσιών ούτως ή άλλως.

Αναλυτικά, για την τιμολογιακή πολιτική που η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα ακολουθεί έχουν ληφθεί υπόψη οι ακόλουθες παράμετροι:

- ◆ Οι προβλέψεις της αγοράς για την ζήτηση του συγκεκριμένου τουριστικού προϊόντος
- ◆ Η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθούν ανταγωνιστικές ξενοδοχειακές μονάδες.
- ◆ Οι προοπτικές εξέλιξης του πληθωρισμού
- ◆ Τα περιθώρια κέρδους που επιθυμούν οι μέτοχοι της εταιρείας
- ◆ Το επίπεδο τιμών να είναι ανάλογο της ποιότητας των παρεχομένων από την μονάδα υπηρεσιών.

Η διοίκηση της μονάδας επιλέγει μια στρατηγική υψηλότερων τιμών σε σχέση με τα υπόλοιπα καταλύματα του νομού, δίνοντας περισσότερη έμφαση στην ικανοποίηση του πελάτη από την ποιότητα των παρεχόμενων σε αυτόν τουριστικών υπηρεσιών.

Ο καθορισμός της τιμολογιακής πολιτικής αφορά στις επίσημες τιμές που δίνει το ξενοδοχείο βάσει της βαθμίδας (5*) στην οποία βρίσκεται, κατά τον Ε.Ο.Τ.

3.5.1.5 Εμπορικό Σήμα

Η υπό ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα θα ονομαστεί “Vista d’Oro”. Η ονομασία αυτή, ιταλικής προέλευσης με ερμηνεία στα ελληνικά «Χρυσή Θέα», έχει επιλεγεί βάσει εντυπωσιακών εικόνων που παραπέμπει η συγκεκριμένη λέξη καθώς και ευκολίας στην απομνημόνευση. Το εμπορικό σήμα προδιαθέτει τον υποψήφιο πελάτη για την αφεγάδιαστη εικόνα του ξενοδοχείου και για την πολυτέλεια των υπηρεσιών που προσφέρει.

Vista d'oro



LUXURY HOTEL & SPA



3.5.1.6 Πολιτική Προώθησης

Τρόπος Οργάνωσης – Προσέλκυσης Πελατών

- Η διοίκηση της εταιρείας που θα εκμεταλλεύεται την υπό – ανέγερση νέα ξενοδοχειακή μονάδα είναι σε άμεση συνεργασία με άλλες τουριστικές εταιρείες, προκειμένου να δημιουργήσει τις απαραίτητες βάσεις για την μελλοντική εξέλιξή της
- Οι ιδιοκτήτες του συγκροτήματος προκειμένου να δημιουργήσουν τις απαραίτητες βάσεις για την μελλοντική εξέλιξή του, έχουν ήδη έρθει σε επαφή με τουριστικά γραφεία και tour-operators τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού, προκειμένου να εξασφαλίσουν την επαγγελματική συνεργασία μαζί τους μετά την ολοκλήρωση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου.
- Η εμπειρία και η πρακτική στον χώρο του διεθνούς τουρισμού, επιβεβαιώνει το ότι ο εκσυγχρονισμός και η πλήρης λειτουργία μιας σύγχρονης ολοκληρωμένης τουριστικής υποδομής, όπως η συγκεκριμένη, λειτουργεί ως πόλος έλξης συγκεκριμένων τουριστών υψηλού εισοδήματος.
- Επιπλέον, η εταιρεία έχει προχωρήσει σε εσωτερική αναδιοργάνωση προκειμένου να βελτιώσει την απόδοση των πόρων της.

Μέσα Προβολής - Διαφήμισης

Όσον αφορά στα μέσα προβολής και στη διαφημιστική καμπάνια, μια ισχυρή πολιτική Μάρκετινγκ πρόκειται να εφαρμοστεί προκειμένου να γίνει ανταγωνιστική και ευρέως γνωστή άμεσα η ποιότητα της ξενοδοχειακής μονάδας. Τα παρακάτω μέσα προβολής κρίνονται απαραίτητα για την επίτευξη του σκοπού αυτού:

- Η κατασκευή ιστοσελίδας στο διαδίκτυο, που θα εμπεριέχεται σε τουριστικούς οδηγούς και θα ενημερώνει σε τέσσερις διαφορετικές γλώσσες για τα προγράμματα διακοπών, τις παροχές των πελατών, την πληρότητα και τις τιμές των δωματίων και θα προβάλλει προσεγμένο φωτογραφικό υλικό και θα δίνει την δυνατότητα εγγραφής του υποψήφιου πελάτη ως μέλος μας.

- Οι καταχωρήσεις σε τουριστικούς οδηγούς, εφημερίδες γενικού ενδιαφέροντος, περιοδικά που απευθύνονται σε αναγνωστικό κοινό υψηλού βιοτικού επιπέδου και σε ιστοσελίδες μεγάλης επισκεψιμότητας.
- Η διαφημιστική εκστρατεία που θα περιλαμβάνει ραδιόφωνο και τηλεόραση θα συμβάλει καταλυτικά στην γνωστοποίηση της ίδρυσης της μονάδας. Η συνεργασία στο ραδιόφωνο με σταθμούς πρώτης σειράς ακροαματικότητας θα περιλαμβάνει συχνές αναφορές με διαφημιστικά σποτ. Επίσης θα προβάλλεται διαφήμιση στην τηλεόραση ως χορηγός σε επίσημες διοργανώσεις (βραβεία, διαγωνισμούς, κτλ.), καθώς και σε διάφορες εκπομπές μεγάλης ακροαματικότητας με την παροχή «πακέτου» διακοπών ως δώρο στο τηλεοπτικό κοινό.
- Κάρτες μελών με ειδικά προνόμια ανάλογα των πόντων που συγκεντρώνουν καταναλώνοντας προϊόντα και υπηρεσίες της επιχείρησης. Ιδιαίτερα προνόμια θα παρέχουν οι κάρτες VIP που θα εκδίδονται για τους καλούς πελάτες
- Επιχειρηματικά δώρα (μπλουζάκια, στυλό, καπέλα, κτλ) θα μοιράζονται σε πελάτες και ενδιαφερόμενους.
- Ενημερωτικά φυλλάδια με ποιοτικό χαρτί και λεπτομέρειες ένδειξης ποιότητας θα μοιράζονται στον χώρο της επιχείρησης αλλά και σε διάφορα σημεία σε όλη την Ελλάδα.
- Τέλος, οι δημόσιες σχέσεις είναι ένα πολύ σημαντικό μέσο – «κλειδί» για την προώθηση της μονάδας: Η πρόσκληση δημοσιογράφων για παρουσίαση της επιχείρησης, η συμμετοχή σε εκθέσεις του εξωτερικού και του εσωτερικού, η παροχή χορηγιών σε εκδηλώσεις που συγκεντρώνουν πολυπληθές κοινό καθώς και η διοργάνωση ειδικών εκδηλώσεων από την μονάδα θα αποβούν ιδιαίτερα χρήσιμες για την ανάπτυξή της.

Παρόλο που η πραγματοποίηση της μεγάλης προωθητικής διαδικασίας έχει δρομολογηθεί, οι διαπροσωπικές σχέσεις με τους πελάτες είναι μία συνιστώσα μεγίστης σημασίας για την επιχείρηση. Το motto της εταιρείας είναι: «Θέλουμε οι πελάτες να νιώθουν σαν στο σπίτι τους. Και να επιστρέφουν σε αυτό κάθε καλοκαίρι». Έτσι, οποιαδήποτε ιδιαιτερότητα του εκάστοτε πελάτη ή οποιοδήποτε πρόβλημα προκύψει «καταγράφεται» ώστε την επόμενη φορά να προληφθεί. Σε αυτές τις αρχές συνίσταται το μάρκετινγκ σχέσεων (Relationship Marketing) που χρησιμοποιεί η επιχείρηση. Το τμήμα marketing επιβλέπει την αίσθηση της ποιότητας σε κάθε εικόνα, προώθηση και δημοσίευση, δημιουργώντας μία παρουσίαση που αντανάκλα την υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών και κάνοντας αισθητή την παρουσία της επιχείρησης στους πιο δημοφιλείς κύκλους της Ελλάδας. Έμφαση θα δοθεί και στο spa – υπηρεσία που αναγράφεται όχι τυχαία στο εμπορικό σήμα της επιχείρησης – χάρη στην τάση υψηλής επισκεψιμότητας σε παρόμοιους χώρους τα τελευταία έτη. Ο προϋπολογισμός διαφημιστικής καμπάνιας αναφέρεται κυρίως στην τηλεόραση, το ραδιόφωνο και τα περιοδικά και σε σχέση με το συνολικό κόστος της επένδυσης δύναται να ανέλθει στο 1,8% αυτού.

3.5.2 Έξοδα Προώθησης

Πίνακας 3.21 Γενικά Έξοδα Προώθησης

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ (Διαφήμιση, Προμήθειες, κτλ.)	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
ΣΥΝΟΛΟ	192.351,27 €	198.291,87 €	204.321,87 €	210.580,87 €	217.179,78 €

3.5.3 Προβλέψεις Πωλήσεων

Γενικές Παραδοχές

Στον πίνακα 3.22 πραγματοποιείται η πρόβλεψη της μέσης ετήσιας πληρότητας του υπό ανέγερση ξενοδοχειακού καταλύματος, στο έτος, ανά μήνα. Υπενθυμίζεται ότι το εν λόγω τουριστικό κατάλυμα πρόκειται να λειτουργεί σε 7-μηνιαία βάση, δηλαδή από τον Απρίλιο έως τον Οκτώβριο, κάθε ημερολογιακό έτος. Παρατηρείται δε ότι οι μήνες με την συγκριτικά υψηλότερη πληρότητα είναι ο Ιούνιος, Ιούλιος και ο Αύγουστος.

Επισημαίνεται ότι οι παραδοχές περί της μέσης ετήσιας πληρότητας της μονάδος δεν παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις από την αντίστοιχη μέση ετήσια πληρότητα συναφών ξενοδοχειακών μονάδων σε επίπεδο Νήσου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.22

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	69,80%	71,9%	74,1%	76,3%	78,6%
ΜΑΙΟΣ	76,90%	79,2%	81,6%	84,0%	86,6%
ΙΟΥΝΙΟΣ	82,90%	85,4%	87,9%	91,5%	96,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	87,80%	90,4%	93,1%	95,9%	98,8%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	92,20%	95,0%	97,8%	100,0%	100,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	79,50%	81,9%	84,3%	86,9%	91,2%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	67,80%	69,8%	71,9%	74,1%	76,3%
ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	79,60%	81,9%	84,4%	87,0%	89,6%

Ο πίνακας 3.23 παρουσιάζει την **πρόβλεψη της τιμής ανά κλίνη & διανυκτέρευση**. Παρατηρείται ότι οι μήνες που παρουσιάζουν και την υψηλότερη πληρότητα (αυξημένη ζήτηση) έχουν τις υψηλότερες τιμές. Αξίζει να σημειωθεί, ότι οι τιμές που χρησιμοποιήθηκαν για τις παραδοχές της μελέτης δεν έχουν αποκλείσεις από τις υφιστάμενες τιμές του Ε.Ο.Τ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.23

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΤΡΙΚΛΙΝΑ	ΣΟΥΙΤΕΣ ΕΝΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	456	66	42	564
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	55,00 €	44,00 €	52,00 €	
ΜΑΙΟΣ	65,00 €	52,00 €	62,00 €	
ΙΟΥΝΙΟΣ	77,50 €	62,00 €	74,50 €	
ΙΟΥΛΙΟΣ	77,50 €	62,00 €	74,50 €	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	77,50 €	62,00 €	74,50 €	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	65,00 €	52,00 €	62,00 €	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	55,00 €	44,00 €	52,00 €	

ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	80,90%	11,70%	7,40%	100%
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ/ΚΛΙΝΗ	67,50 €	54,00 €	64,50 €	62,00 €
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ/ΔΩΜΑΤΙΟ	135,00 €	162,00 €	193,50 €	163,50 €

Στον πίνακα 3.24 παρουσιάζεται η **μέση πληρότητα σε ημέρες λειτουργίας το μήνα**, εκτιμάται δε ότι το πρώτο έτος λειτουργίας μετά την υλοποίηση της επένδυσης, η μέση πληρότητα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος σε ημέρες θα είναι συνολικά 167 ημέρες, κλιμακούμενη σταδιακά κατά το πέμπτο έτος σε 188 ημέρες.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.24

ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ - ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ / ΜΗΝΑ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	21ημ.	22ημ.	22ημ.	23ημ.	24ημ.
ΜΑΙΟΣ	23ημ.	24ημ.	24ημ.	25ημ.	26ημ.
ΙΟΥΝΙΟΣ	25ημ.	26ημ.	26ημ.	27ημ.	29ημ.
ΙΟΥΛΙΟΣ	26ημ.	27ημ.	28ημ.	29ημ.	30ημ.
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	28ημ.	28ημ.	29ημ.	30ημ.	30ημ.
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	24ημ.	25ημ.	25ημ.	26ημ.	27ημ.
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	20ημ.	21ημ.	22ημ.	22ημ.	23ημ.
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	167ημ.	172ημ.	177ημ.	183ημ.	188ημ.

Ο πίνακας 3.25 παρουσιάζει τις συνολικές διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν, βάσει των προβλεπόμενων ημερών λειτουργίας το μήνα, σε σχέση πάντα με την δυναμικότητα του συγκεκριμένου τουριστικού καταλύματος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.25

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	11.810	12.164	12.529	12.905	13.292
ΜΑΙΟΣ	13.011	13.402	13.804	14.218	14.645
ΙΟΥΝΙΟΣ	14.027	14.447	14.881	15.476	16.250
ΙΟΥΛΙΟΣ	14.856	15.301	15.760	16.233	16.720
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	15.600	16.068	16.550	16.920	16.920
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	13.451	13.055	14.271	14.699	15.434
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	11.472	11.816	12.170	12.536	12.912
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	94.277	97.054	99.966	102.987	106.172

3.5.4 Ανάλυση των Εσόδων

Ανάλυση Προβλεπόμενων Εσόδων

Στην ενότητα αυτή πραγματοποιείται η ανάλυση των **Εσόδων** της νέας ξενοδοχειακής μονάδος, όπως προκύπτουν από την σχετική τιμολόγηση. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ετήσια έσοδα της νέας ξενοδοχειακής μονάδος για την επόμενη 5ετία υπολογίζονται βάση της πληρότητας της μονάδας. Στον πίνακα 3.26 παρουσιάζονται τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στη νέα μονάδα. Το πρώτο έτος λειτουργίας θα πραγματοποιηθούν διανυκτερεύσεις αξίας περίπου €5,96 εκ., οι οποίες αναμένεται σταδιακά κατά το πέμπτο έτος να ανέλθουν τελικά στα €6,71 εκ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.26

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	747.055 €	769.467 €	792.551 €	816.328 €	840.817 €
ΜΑΙΟΣ	823.045 €	847.737 €	873.169 €	899.364 €	926.345 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	887.262 €	913.880 €	941.296 €	978.948 €	1.027.896 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	939.706 €	967.897 €	996.934 €	1.026.842 €	1.057.647 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	986.798 €	1.016.402 €	1.046.894 €	1.070.280 €	1.070.280 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	850.650 €	876.399 €	902.691 €	929.771 €	976.260 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	725.650 €	747.419 €	769.842 €	792.937 €	816.725 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	5.960.389 €	6.139.201 €	6.323.377 €	6.514.470 €	6.715.970 €

Η μονάδα θα πραγματοποιήσει ακόμα **έσοδα από υπηρεσίες εστίασης**. Στον πίνακα 3.27 που ακολουθεί παρουσιάζεται η συχνότητα σεβιρίσματος ανά πελάτη που διανυκτερεύει.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.27

ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ					
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ - ΣΕΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ / ΠΕΛΑΤΗ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Πρωινό	1	1	1	1	1
Εστιατόριο	2	2	2	2	2
Cafe,Snack-bar	1	1	1	1	1

Ειδικότερα, θεωρούμε ότι πρωινό θα πάρει το 100% των πελατών. Το εστιατόριο θα το επισκεφτεί βάσει της σχετικής αναμενόμενης συχνότητας, τουλάχιστον δύο φορές την ημέρα, ενώ το snack-bar - café, ποσοστό της τάξεως του 100%.

Στον πίνακα 3.28 παρουσιάζεται η **μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα**. Ειδικότερα, η τιμή πρωινού ανέρχεται σε €10,00, ένα μέσο γεύμα κατ' άτομο σε €15,00 και η μέση κατανάλωση στο snack-bar – café σε €5,00.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.28

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ / ΜΟΝΑΔΑ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΥΡΩ (€)
Πρωινό	10,00 €
Εστιατόριο	15,00 €
Snack-bar, Café	5,00 €

Στον πίνακα 3.29 παρουσιάζονται οι **συνολικές πωλήσεις σε όγκο από πρωινά**.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.29

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΠΡΩΙΝΑ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	11.810	12.164	12.529	12.905	13.292
ΜΑΙΟΣ	13.011	13.402	13.804	14.218	14.645
ΙΟΥΝΙΟΣ	14.027	14.447	14.881	15.476	16.250
ΙΟΥΛΙΟΣ	14.856	15.301	15.760	16.233	16.720
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	15.600	16.068	16.550	16.920	16.920
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	13.451	13.855	14.271	14.699	15.434
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	11.471	11.816	12.170	12.536	12.912
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	94.277	97.054	99.966	102.987	106.172

Στον πίνακα 3.30 παρουσιάζονται οι **συνολικές πωλήσεις σε όγκο από το εστιατόριο.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.30

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	23.620	24.329	25.059	25.811	26.585
ΜΑΙΟΣ	26.023	26.804	27.608	28.436	29.289
ΙΟΥΝΙΟΣ	28.053	28.895	29.762	30.952	32.500
ΙΟΥΛΙΟΣ	29.712	30.603	31.521	32.467	33.441
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	31.200	32.136	33.101	33.840	33.840
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	26.903	27.710	28.541	29.397	30.867
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	22.944	23.632	24.341	25.071	25.823
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	188.455	194.109	199.032	205.974	212.345

Στον πίνακα 3.31 παρουσιάζονται οι **συνολικές πωλήσεις σε όγκο από snack-bar - café.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.31

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - CAFÉ, SNACK-BAR					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	11.810	12.164	12.529	12.905	13.292
ΜΑΙΟΣ	13.011	13.402	13.804	14.218	14.645
ΙΟΥΝΙΟΣ	14.027	14.447	14.881	15.476	16.250
ΙΟΥΛΙΟΣ	14.856	15.301	15.760	16.233	16.720
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	15.600	16.068	16.550	16.920	16.920
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	13.451	13.855	14.271	14.699	15.434
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	11.471	11.816	12.170	12.536	12.912
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	94.277	97.054	99.966	102.987	106.172

Στον πίνακα 3.32 παρουσιάζονται οι **συνολικές πωλήσεις σε αξία από πρωινά.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.32

ΕΣΟΔΑ ΣΕ ΕΥΡΩ - ΠΡΩΙΝΑ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	118.102 €	121.645 €	125.294 €	129.053 €	132.924 €
ΜΑΙΟΣ	130.115 €	134.018 €	138.039 €	142.180 €	146.445 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	140.267 €	144.475 €	148.809 €	154.761 €	162.499 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	148.558 €	153.014 €	157.605 €	162.333 €	167.203 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	156.002 €	160.682 €	165.503 €	169.200 €	169.200 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	134.514 €	138.549 €	142.706 €	146.987 €	154.336 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	114.718 €	118.159 €	121.704 €	125.355 €	129.116 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	942.275 €	970.543 €	999.659 €	1.029.869 €	1.061.724 €

Στον πίνακα 3.33 παρουσιάζονται οι **συνολικές πωλήσεις σε αξία από το εστιατόριο**.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.33

ΕΣΟΔΑ ΣΕ ΕΥΡΩ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	354.305 €	364.934 €	375.882 €	387.158 €	398.773 €
ΜΑΙΟΣ	390.344 €	402.055 €	414.116 €	426.540 €	439.336 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	420.800 €	433.424 €	446.427 €	464.284 €	487.498 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	445.673 €	459.043 €	472.814 €	486.999 €	501.609 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	468.007 €	482.047 €	496.509 €	507.600 €	507.600 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	403.542 €	415.648 €	428.118 €	440.961 €	463.009 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	344.153 €	354.477 €	365.112 €	376.065 €	387.347 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	2.826.824 €	2.911.629 €	2.998.978 €	3.089.608 €	3.185.173 €

Στον πίνακα 3.34 παρουσιάζονται οι **συνολικές πωλήσεις σε αξία από snack-bar – café**.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.34

ΕΣΟΔΑ ΣΕ ΕΥΡΩ - CAFÉ, SNACK - BAR					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	59.051 €	60.822 €	62.647 €	64.526 €	66.462 €
ΜΑΙΟΣ	65.057 €	67.009 €	69.019 €	71.090 €	73.223 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	70.133 €	72.237 €	74.405 €	77.381 €	81.250 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	74.279 €	76.507 €	78.802 €	81.166 €	83.601 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	78.001 €	80.341 €	82.751 €	84.600 €	84.600 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	67.257 €	69.275 €	71.353 €	73.494 €	77.168 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	57.359 €	59.080 €	60.852 €	62.678 €	64.558 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	471.137 €	485.272 €	499.830 €	514.935 €	530.862 €

Στον πίνακα 3.35 παρουσιάζονται **συνολικά τα έσοδα από εστίαση**. Επισημαίνεται ότι τα συγκεκριμένα έσοδα εκτιμάται ότι θα ανέρχονται περίπου σε €4,24 εκ. κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης, σταδιακά κλιμακούμενα σε €4,77 εκ. περίπου κατά το πέμπτο λειτουργικό έτος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.35

ΕΣΟΔΑ ΣΕ ΕΥΡΩ - ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ ΚΑΠ					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	531.457 €	547.401 €	563.823 €	580.738 €	598.160 €
ΜΑΙΟΣ	585.517 €	603.082 €	621.175 €	639.810 €	659.004 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	631.201 €	650.137 €	669.641 €	696.426 €	731.248 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	668.509 €	688.564 €	709.221 €	730.498 €	752.413 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	702.011 €	723.071 €	744.763 €	761.400 €	761.400 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	605.313 €	623.472 €	642.177 €	661.442 €	694.514 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	516.229 €	531.716 €	547.668 €	564.098 €	581.021 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	4.240.237 €	4.367.444 €	4.498.467 €	4.634.411 €	4.777.759 €

Το **κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων & ποτών** παρουσιάζεται στον πίνακα 3.36.

Το συγκεκριμένο κόστος αφορά στο 22,0% στην τιμή πώλησης για τα πρωινά, στο 28,0% για το εστιατόριο και στο 20,0% για το snack-bar – café.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.36

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΛΕΙΑ (ευρώ)	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΚΟΣΤΟΣ (ευρώ)
Πρωινό	10,00 €	22%	2,20 €
Εστιατόριο	15,00 €	28%	4,20 €
Snack-bar, Café	5,00 €	20%	1,00 €

Στον πίνακα 3.37 παρουσιάζεται αναλυτικά το **κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων & ποτών**, το οποίο ανέρχεται περίπου σε €1,09 εκ. κατά το πρώτο έτος λειτουργίας κατόπιν της υλοποίησης της παρούσης επένδυσης - την ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδος - κλιμακούμενο σταδιακά περίπου στα €1,23 εκ. κατά το πέμπτο έτος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.37

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Πρωινό	207.300 €	213.519 €	219.925 €	226.571 €	233.579 €
Εστιατόριο	791.511 €	815.256 €	839.714 €	865.090 €	891.848 €
Snack-bar, Café	94.227 €	97.054 €	99.966 €	102.987 €	106.172 €
ΣΥΝΟΛΟ	1.093.039 €	1.125.830 €	1.159.605 €	1.194.648 €	1.231.600 €

Στην συνέχεια παρουσιάζονται έσοδα από άλλες πηγές, ειδικότερα στους πίνακες 3.38α & 3.38β παρουσιάζονται **έσοδα υπολογιζόμενα επί του κύκλου εργασιών**, σε αυτή την κατηγορία ανήκουν κατ' αντιστοιχία τα έσοδα αφενός από εκδηλώσεις/ banqueting και διοργάνωσης σεμιναρίων, ημερίδων και αφετέρου από τηλεφωνικές χρεώσεις, πλυντήριο, γυμναστήριο (health center), κομμωτήριο (beauty center), κέντρο αναζωογόνησης (spa) κ.α.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.38α

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ:					2,10%
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Εκδηλώσεις/Banqueting	120.000 €	126.000 €	132.300 €	138.915 €	145.861 €
Διοργάνωση Σεμιναρίων/Ημερίδων	95.000 €	99.750 €	104.738 €	109.974 €	115.473 €
ΣΥΝΟΛΟ Εκδηλώσεων	210.000 €	225.750 €	237.038 €	248.889 €	261.334 €

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.38β

ΕΣΟΔΑ ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΥΚΛΟΥ:					2,60%
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Τηλεφωνικές Χρεώσεις	10.000 €	10.300 €	10.609 €	10.930 €	11.268 €
Υπηρεσίες Πλυντηρίου	5.500 €	5.665 €	5.835 €	6.011 €	6.197 €
Γυμναστήριο - Health Center	20.000 €	20.600 €	21.218 €	21.859 €	22.535 €
Κομμωτήριο - Beauty Center	40.000 €	41.200 €	42.436 €	43.718 €	45.071 €
Κέντρο Αναζωογόνησης (SPA)	80.000 €	82.400 €	84.872 €	87.437 €	90.141 €
Έσοδα Λοιπών Υπηρεσιών	120.000 €	123.600 €	127.308 €	131.155 €	135.212 €
ΣΥΝΟΛΟ Υπηρεσιών	275.500 €	283.765 €	292.278 €	301.111 €	310.424 €

Το γενικό σύνολο των εσόδων, τόσο από εκδηλώσεις όσο και από τις προαναφερόμενες υπηρεσίες, παρατίθενται στον πίνακα 3.39.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.39

ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Σύνολο Εκδηλώσεων	210.000 €	225.750 €	237.038 €	248.889 €	261.334 €
Έσοδα Λοιπών Υπηρεσιών	275.500 €	283.765 €	292.278 €	301.111 €	310.424 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	485.500 €	509.515 €	529.315 €	550.000 €	571.758 €

Στην συνέχεια παρουσιάζεται ο πίνακας των **προβλεπόμενων συνολικών εσόδων ανά κατηγορία**, παρατηρείται ότι τα έσοδα από διανυκτερεύσεις αφορούν κατά μέσο όρο το 55,6% των συνολικών εσόδων. Ακολουθούν τα έσοδα από εστίαση που αποτελούν περίπου το 39,6%, ενώ οι άλλες πηγές εσόδων διαμορφώνουν κατά μέσο όρο το 4,8% του συνολικού κύκλου εργασιών (πίνακας 3.40).

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.40

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (σε ευρώ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Έσοδα από Διανυκτερεύσεις	5.960.389,32 €	6.139.201,00 €	6.323.377,03 €	6.514.470,31 €	6.715.970,41 €
Έσοδα Εστίασης (πρωινό, εστιατορία&café-snack-bar)	4.240.236,60 €	4.367.443,70 €	4.498.467,01 €	4.634.411,27 €	4.777.758,97 €
Λοιπά Έσοδα (τηλ.χρεώσεις, ενοικιάσεις, κ.α.)	485.500,00 €	509.515,00 €	529.315,45 €	550.000,00 €	571.758,17 €
Σύνολο Εσόδων	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €

Ο *προβλεπόμενος κύκλος εργασιών του ξενοδοχειακού καταλύματος* ανέρχεται περίπου σε €10,6 εκ. κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ σταδιακά κατά το πέμπτο έτος λειτουργίας θα ανέλθει περίπου σε €12 εκ..

Οι προβλέψεις των πωλήσεων έχουν υπολογιστεί βάσει της μέσης ετήσιας πληρότητας που φαίνεται στον παρακάτω πίνακα και αναλύεται διεξοδικά σε προηγούμενη παράγραφο.

	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	79,60%	81,90%	84,40%	87,00%	89,60%

4. ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

4.1 Εισαγωγή

Το κεφάλαιο αυτό πραγματεύεται την διαδικασία επιλογής των πρώτων υλών και την περιγραφή αυτών και άλλων εισροών που απαιτούνται προκειμένου για την έναρξη λειτουργίας της νέας μονάδας. Επίσης καθορίζεται το πρόγραμμα προμήθειας και ο υπολογισμός του κόστους των πρώτων υλών.

4.2 Χαρακτηριστικά των Πρώτων Υλών & Άλλων Εφοδίων

Οι πρώτες ύλες που και εφόδια που είναι απαραίτητα για την λειτουργία της εξεταζόμενης ξενοδοχειακής μονάδας μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- ◆ Πρώτες Ύλες Εστιατορίου – Καφετερίας (Τρόφιμα – Ποτά)
- ◆ Πρώτες Ύλες Συντήρησης και Καθαριότητας των χώρων.
- ◆ Γραφικές Ύλες – Εφόδια Λογιστηρίου και Γραφείων Διοίκησης
- ◆ Ενέργεια: καύσιμα, ηλεκτρικό, νερό

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι οι πρώτες ύλες του εστιατορίου και της καφετερίας αποτελούν αναλώσιμα και ευπαθή υλικά και για αυτόν τον λόγο είναι αναγκαίος ο ορθολογικός σχεδιασμός του προγράμματος προμήθειας για την αποφυγή λαθών που μπορεί να κοστίσουν στην μονάδα, τόσο σε κόστος αγοράς πρώτων υλών όσο και σε κόστος εργασίας. Η υπερπρομήθεια ή υποπρομήθεια πρώτων υλών μπορούν εξίσου να βλάψουν την μονάδα, αφού επηρεάζουν το κόστος των επισιτιστικών τμημάτων και αντικατοπτρίζουν την ποιότητα των παρεχόμενων από αυτά υπηρεσιών.

4.3 Διαδικασία Επιλογής των Πρώτων Υλών & Άλλων Εφοδίων

Κάθε τμήμα είναι υπεύθυνο για την επιλογή και την προμήθεια των πρώτων υλών που είναι απαραίτητα για την ομαλή λειτουργία του.

Συγκεκριμένα, αναφορικά με την απαιτούμενη για την λειτουργία του ξενοδοχείου ενέργεια, κατά την κατασκευή της μονάδας τηρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές και χρησιμοποιούνται τα πιο σύγχρονα υλικά και τεχνολογίες, προκειμένου για την εξοικονόμηση του κόστους αλλά και για μια φιλική προς το περιβάλλον διαχείριση της ενέργειας. Αρμόδιος για την ορθολογική διαχείριση της ενέργειας καθώς και για την αγορά των απαραίτητων εφοδίων για την συντήρηση των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων είναι ο υπεύθυνος συντήρησης των εγκαταστάσεων αυτών.

Όσον αφορά στην επιλογή και προμήθεια γραφικών πρώτων υλών που χρησιμοποιούνται στο γραφείο της διοικήσεως, του λογιστηρίου και της υποδοχής – ρεσεψιόν, αρμόδιος είναι ο υπεύθυνος λογιστηρίου.

Για την επιλογή και προμήθεια των εφοδίων σχετικών με την καθαριότητα των εσωτερικών χώρων του ξενοδοχείου, η προϊστάμενη ορόφων έχει την εν λόγω υπευθυνότητα.

Στον χώρο του εστιατορίου, αναφορικά με την επιλογή και προμήθεια τροφίμων και ποτών, ο αρχιμάγειρας είναι υπεύθυνος για την διατήρηση της ομοιογένειας της ποιότητας και του κόστους για την παρασκευή των γευμάτων καθώς και για την διαθεσιμότητα κρασιών και ποτών που αναγράφονται στον κατάλογο του εστιατορίου.

Η καφετερία προμηθεύεται όλα τα απαραίτητα υλικά (καφέ, ζάχαρη, γλυκά, κτλ.) μέσω παραγγελιών που κάνει ο μπουφетζής Α' σε συνεργασία με τον αρχιμάγειρα.

Η επιλογή των πρώτων υλών που αφορούν σε ευπαθή και αναλώσιμα προϊόντα γίνεται βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων όσον αφορά την ποιότητα τους από συγκεκριμένους προμηθευτές, κατόπιν συμφωνίας μεταξύ αυτών και του ξενοδοχείου.

4.4 Μάρκετινγκ & Πρόγραμμα Προμηθειών

4.4.1 Στόχοι του Μάρκετινγκ Προμηθειών

Το μαρκετινγκ προμηθειών έχει θέσει στόχους που συμβάλλουν καταλυτικά στην βιώσιμη ανάπτυξη της εταιρείας. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι:

► *Η ελαχιστοποίηση του κόστους*, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των υλικών, της επιλογής κατάλληλων προμηθευτών και με παραγγελίες επαρκείς και έγκαιρες. Προκειμένου για την εξασφάλιση της μέγιστης απόδοσης των κεφαλαίων κίνησης είναι απαραίτητη η συνεργασία της αποθήκης με τα επισιτιστικά τμήματα, το λογιστήριο και το τεχνικό τμήμα.. Μέσω της αποτελεσματικής αποθήκευσης και διακίνησης των πρώτων υλών και κατόπιν του κατάλληλου σχεδιασμού είναι εφικτή η ισορροπία μεταξύ της διαθεσιμότητας των πρώτων υλών και των αναγκών της μονάδας.

► *Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου*, μέσω της αξιοπιστίας των προμηθευτών. Στην περίπτωση της υπό μελέτη μονάδας όλα τα τμήματα συνεργάζονται με προμηθευτές που φέρουν συστάσεις για την ποιότητα των προϊόντων τους, την έγκαιρη αποστολή τους, ή εγκατάστασή τους, την προηγμένη τεχνολογία τους καθώς και για την πολυετή εμπειρία τους στον χώρο.

► *Η καλλιέργεια σχέσεων με τους προμηθευτές*, η οποία βασίζεται στις σχέσεις αμοιβαίας εμπιστοσύνης. Το σημαντικό είναι ότι η διαπραγματευτική ισχύς της μονάδας είναι υψηλή, αφού η νήσος διαθέτει αρκετούς προμηθευτές και ως εκ τούτου ο ανταγωνισμός μεταξύ τους είναι υψηλός.

4.4.2 Κριτήρια Επιλογής Προμηθευτών

Η επιλογή των προμηθευτών της μονάδας γίνεται βάσει των παρακάτω κριτηρίων:

- Ανταγωνιστικές τιμές και σωστή τιμολόγηση.
- Συμμόρφωση με τα ποιοτικά κριτήρια που θέτει η μονάδα (έγκαιρη εκτέλεση παραγγελιών, στη ποσότητα και στην ποιότητα που έχει προσυμφωνηθεί).
- Ικανότητα αντίδρασης και ελιγμού σε απρόσμενες μεταβολές της ζήτησης.
- Δυνατότητα συνεχούς βελτίωσης των παρεχόμενων προϊόντων και υπηρεσιών.

4.4.3 Πρόγραμμα Προμηθειών

Οι προμήθειες σε αναλώσιμα υλικά που αφορούν στα τμήματα συντήρησης, καθαριότητας και λογιστηρίου γίνονται μηνιαίως και τα τιμολόγια καταθέτονται στο λογιστήριο προκειμένου να περάσουν στα γενικά έξοδα. Επιπλέον, οι έκτακτες προμήθειες των συγκεκριμένων εφοδίων πρέπει να δικαιολογούνται από τους υπεύθυνους των τμημάτων, ενώ παράλληλα να ελέγχεται η σκοπιμότητά τους από τον Γενικό Διευθυντή. Στόχος είναι η διατήρηση του κόστους αυτών των εφοδίων σε χαμηλά επίπεδα.

Οι προμήθειες των ευπαθών υλικών που αποτελούν τις πρώτες ύλες του εστιατορίου και της καφετερίας πραγματοποιούνται καθημερινά, βάσει της πληρότητας του ξενοδοχείου, των τυχόν εκδηλώσεων και της επισκεψιμότητας των εξωτερικών πελατών. Η αποτελεσματική διαχείριση των πρώτων υλών επιτυγχάνεται με την αξιοποίηση τοπικών και εποχικών προϊόντων. Στόχος είναι η διατήρηση της ποιότητας των υπηρεσιών των επισιτιστικών τμημάτων καθώς και η συντήρηση του κόστους σε ελεγχόμενα επίπεδα.

Η εξασφάλιση όλων των απαιτούμενων πρώτων υλών και των εφοδίων είναι αρμοδιότητα του αποθηκάριου, ενώ το μηχανογραφημένο πρόγραμμα προμηθειών παρακολουθείται από το λογιστήριο. Έτσι, η διαδικασία της αγοράς τους γίνεται με χρέωση των τιμολογίων στην αποθήκη και ταυτόχρονη πίστωση των πρώτων υλών στα επί μέρους τμήματα.

4.4.4 Διαδικασία Ελέγχου

Προκειμένου η επιχείρηση να πετύχει τους στόχους της όσον αφορά την επάρκεια των προμηθειών, την πρόβλεψη της πληρότητας και την ομαλή λειτουργία των υπηρεσιών της είναι απαραίτητο να υπάρχει μία διαδικασία ελέγχου που θα περιλαμβάνει την συνεργασία όλων των τμημάτων με τους αντίστοιχους προμηθευτές αλλά και μεταξύ τους. Ο έλεγχος αυτός είναι αρμοδιότητα της διοίκησης και το σύστημα που θα εφαρμοστεί θα περιλαμβάνει τις εξής διαδικασίες:

- *Καθιέρωση προτύπων*

Καθορίζοντας ποιοτικά και ποσοτικά πρότυπα η επιχείρηση έχει την δυνατότητα να ελέγχει και να αξιολογεί την καταλληλότητα και την ποσότητα αντίστοιχα στις επί μέρους λειτουργίες.

- *Καθιέρωση διαδικασιών*

Με τον όρο «διαδικασίες» εννοούνται οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την προετοιμασία και την εκτέλεση των υπηρεσιών. Συνδυάζοντας την έννοια των προτύπων, προκύπτουν οι πρότυπες διαδικασίες, που αναφέρονται στις σωστές τεχνικές ελέγχου επί καθημερινής βάσης.

- *Εκπαίδευση*

Η αποδοτικότητα του ανθρωπίνου δυναμικού είναι απόρροια, εκτός των άλλων, και της εκπαίδευσής του σε θέματα προτύπων και διαδικασιών.

- *Παρακολούθηση και διόρθωση των υπαλλήλων*

Οι υπάλληλοι οφείλουν να ακολουθούν τις πρότυπες διαδικασίες προκειμένου να ενσωματώνονται στο κλίμα της εταιρείας.

- *Συμπλήρωση ειδικών εντύπων από τους πελάτες*

Οι πελάτες θα έχουν την δυνατότητα να απαντήσουν σε ερωτηματολόγιο σχετικά με τον βαθμό ικανοποίησή τους από τις παρεχόμενες υπηρεσίες

- *Λήψη αρχείων και αναφορών*

- *Σύνταξη και παρακολούθηση προϋπολογισμού*

4.5 Κόστος Πρώτων Υλών & Άλλων Εφοδίων

Για τον υπολογισμό του συνολικού κόστους πρώτων υλών και άλλων εφοδίων είναι απαραίτητος ο υπολογισμός του κόστους πρώτων υλών:

Το κόστος του εστιατορίου και της καφετερίας υπολογίζεται ότι θα αποτελεί το 10,2% των συνολικών εξόδων της μονάδας.

Το 1,80% του συνόλου των εξόδων θα αντιστοιχεί το κόστος υλικών καθαριότητας.

Το κόστος γραφικής ύλης και εντύπων θα ανέλθει στο 0,10% επί των συνολικών εξόδων

Τα έξοδα άλλων αναλωσίμων θα αποτελούν το 0,90% του συνόλου.

Το κόστος της ενέργειας που θα καταναλώνει η μονάδα θα αποτελεί το 1,6% του συνόλου των εξόδων της.

Τέλος, τα έξοδα συντήρησης θα αποτελούν το 0,10% των εξόδων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 Κόστος Πρώτων Υλών & Άλλων Εφοδίων

ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Έξοδα Τροφίμων & Ποτών	1.093.038,77 €	1.125.829,93 €	1.159.604,83 €	1.194.648,24 €	1.231.600,09 €
Έξοδα Καθαριότητας	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
Έξοδα Γραφικής Ύλης & Εντύπων	10.686,13 €	11.016,16 €	11.351,16 €	11.698,88 €	12.065,49 €
Έξοδα Λοιπών Αναλωσίμων	96.175,13 €	99.145,44 €	102.160,44 €	105.289,93 €	108.589,39 €
Έξοδα Ηλ/κής Ενέργειας, Ύδατος & Καυσίμων	170.978,01 €	176.258,56 €	181.618,55 €	187.182,11 €	193.047,80 €
Έξοδα Επισκευών & Συντηρήσεως	45.000,00 €	56.250,00 €	67.500,00 €	78.750,00 €	90.000,00 €
ΣΥΝΟΛΟ	1.608.228,31 €	1.666.790,96 €	1.726.555,85 €	1.788.149,03 €	1.852.481,55 €

5. ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

5.1 Δυναμικότητα της Μονάδας

Το υπό - ανέγερση νέο ξενοδοχειακό συγκρότημα κατηγορίας 5(*), κλασικού τύπου, θα διαθέτει **συνολική δυναμικότητα 264 δωματίων 564 κλινών**, τα οποία ισοδυναμούν με 228 δίκλινα, 22 τρίκλινα δωμάτια και 14 σουίτες.

5.2 Επιλογή της Τεχνολογίας

Στόχος της ξενοδοχειακής μονάδας είναι η παροχή πολυτελών υπηρεσιών και η διάθεση προϊόντων υψηλής ποιότητας. Στην προσπάθεια της εταιρείας να δημιουργήσει και να διατηρήσει πελατεία υψηλού εισοδηματικού επιπέδου, η επιλογή της τεχνολογίας έχει καθοριστικό ρόλο. Έτσι, αναφορικά με τις εγκαταστάσεις θέρμανσης, κλιματισμού, εξαερισμού, πυρόσβεσης, υδραυλικών – αποχετεύσεων, κολυμβητικών δεξαμενών, ηλεκτρολογικών παροχών, ανελκυστήρων, τηλεφωνικών παροχών και ποιότητας πόσιμου νερού, θα τηρηθούν όλες οι προδιαγραφές με τα τεχνικά χαρακτηριστικά που απαιτούνται για να χαρακτηριστεί η μονάδα ως «πολυτελής ξενοδοχειακή μονάδα 5*».

5.3 Τεχνική Περιγραφή Εργασιών

A. Περιγραφή Οικοπέδου

A1. Θέση οικοπέδου

Το ακίνητο βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του Νησιού 50 χμ. από την πόλη της Ρόδου και 300 Μ από τον οικισμό του Δημοτικού Διαμερίσματος Γενναδίου Δήμου Νότιας Ρόδου.

Νομός : Δωδεκανήσου

Επαρχία : Ρόδου

Δήμος : ΝΟΤΙΑΣ ΡΟΔΟΥ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	20%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ	20%
ΠΛΑΓΙΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ	10,0 Μ
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ	7,5 Μ
ΟΡΟΦΟΙ	2
ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΑΙΓΙΑΛΟ	50,0 Μ
ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΡΕΜΑ	10,0 ή 20,0 Μ

A2. Έκταση οικοπέδου

Το ακίνητο εφάπτεται επί αγροτικής οδού που ξεκινά από την Επαρχιακή οδό Λίνδου – Κατταβιάς προς την παραλία, με συνολικό εμβαδόν 57.400,00 Τ.Μ.

A3. Υπάρχουσα υποδομή

A3.1 Στο οικόπεδο υπάρχει προσπέλαση μέσω αγροτικής οδού πλάτους 6,00Μ η οποία θα ασφαλτοστρωθεί.

A3.2 Υπάρχει η δυνατότητα κάλυψης των αναγκών σε ηλεκτροδότηση από την Δ.Ε.Η.

A3.3 Υπάρχει η δυνατότητα κάλυψης των αναγκών σε υδροδότηση από το δημοτικό δίκτυο Δήμου Νότιας Ρόδου.

A3.4 Η αποκομιδή των απορριμμάτων θα γίνεται από την Υπηρεσία Καθαριότητας του Δήμου Νότιας Ρόδου.

A3.5 Η παραλία είναι πλάζ με άμμο και βότσαλο. Η πρόσβαση σε αυτή γίνεται δια της αγροτικής οδού που έχει πρόσβαση στο ακίνητο. Πλάτος παραλίας 100,00 μ.

A3.5 Υπάρχει η δυνατότητα σύνδεσης με το δίκτυο του Ο.Τ.Ε.

B. Περιγραφή Κτιριακών εγκαταστάσεων

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα αποτελείται από:

- Δέκα τέσσερις (14) σουίτες, με ατομικές πισίνες ξεχωριστά για κάθε σουίτα.
- Τέσσερα μπάνκαλους των οκτώ δωματίων (32 δωμάτια)
- Δύο μπάνκαλους των έξι δωματίων (12 δωμάτια)
- Δύο μπάνκαλους των δώδεκα δωματίων (24 δωμάτια)
- Ένα μπάνκαλους των δώδεκα δωματίων (12 δωμάτια) με πισίνα μπροστά από τα δωμάτια
- Δέκα επτά διώροφα μπανγκαλόου των δέκα δωματίων έκαστο συνολικά 170 δωμάτια με πισίνες μπροστά από τα δωμάτια του ισόγειου.
- Δύο restaurant . Το ένα στον όροφο του κεντρικού κτιρίου και το άλλο μόνο του με δυνατότητα για τέσσερα θεματικά εστιατόρια.
- Τρεις πισίνες μεγάλες μία παιδική δίπλα στον παιδότοπο και νερά γύρο από το εστιατόριο και το κεντρικό κτίριο.
- Ένα παιδότοπο
- Παιδικό σταθμό
- Μπαρ πισίνας
- Σνακ μπαρ
- SPA με θερμαινόμενη κλειστή πισίνα, χαμάμ, μασάζ, σάουνα και κλειστό γυμναστήριο.
- Γήπεδα τένις.

Το κεντρικό κτήριο αποτελείται από τρεις στάθμες:

- Στο ισόγειο βρίσκεται ο χώρος υποδοχής, τα γραφεία, σαλόνια, μπαρ με εξωτερικούς υμιοπαίθριους, καταστήματα, χώρος αποθήκευσης αποσκευών, στεγασμένος χώρος για παιχνίδια (μπιλιάρδο, πινκ πόνκ, κλπ),.
- Στο Α' όροφο βρίσκονται το κεντρικό εστιατόριο με την κουζίνα και αποθήκες τροφίμων, W.C. εστιατορίου.
- Στο υπόγειο βρίσκονται κουζίνα και αποθήκες τροφίμων, W.C. πελατών, εστιατόριο προσωπικού, αποδυτήρια προσωπικού, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων οι υπόλοιποι βοηθητικοί χώροι (μηχανοστάσιο, αποθήκες κλπ.).

Τεχνικές Προδιαγραφές

Β1.Ανάλυση απαιτούμενων – πραγματοποιούμενων προδιαγραφών

Ονομασία χώρου	Απαιτούμενα	Πραγματοποιούμενα
Κυκλική πόρτα	Διάμετρος 2,00 μ.	2,00 μ.
Lobby	15 μ.	15 μ.
Reception	7,50 μ.	11,20 μ.
Χώρος αποθήκευσης αποσκευών	7,00 τ.μ.	9,00 τ.μ.
Θυρίδες φύλαξης τιμαλφών	Ναι	Ναι
Τηλ. Θάλαμοι	5	5
Γραφεία	2 (30,00 τ.μ.)	3 (30,30 τ.μ.)
W.C. Πελατών	3+3+2ΑΜΚ	5+5+2ΑΜΚ
Ανελκυστήρας	2,40X1,10	2X1,95X2,50
Διάδρομοι κυκλοφορίας	1,40	1,50
Χώροι Υποδοχής	443,00 τ.μ.	460,00 τ.μ.
Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων	200,00 τ.μ.	544,00 τ.μ.
Χώροι εστιατορίου κλασικού Τύπου	319,50 τ.μ.	345,62 τ.μ.
W.C. χώρου εστίασης	4+4+2ΑΜΚ	5+5+2ΑΜΚ
Σνανκ μπαρ	-	56,00 τ.μ.
Εστιατόριο a la cart	-	100,00 τ.μ.
W.C. χώρου εστίασης	2+2+ΑΜΚ	3+3+2ΑΜΚ
Μαγειρεία	172,80 τ.μ.	192,65 τ.μ.
Αποθήκες μαγειρειών	86,40 τ.μ.	91,20 τ.μ.
Αποθήκη επίπλων	226,00 τ.μ.	304,00 τ.μ.
Γενική Αποθήκη	56,50 τ.μ.	121,60 τ.μ.
Γραφείο αποθηκάριου	10,00 τ.μ.	20,00 τ.μ.
Γραφείο συντηρητή	56,50 τ.μ.	121,60 τ.μ.
Πλυντήριο - Σιδερωτήριο	124,30 τ.μ.	152,00 τ.μ.
Γενική λινοθήκη	90,470 τ.μ.	152,00 τ.μ.
Αποθήκη Καυσίμων Εγκατάστ. Κεντρ.θερμαν.-ψύξης	113,00 τ.μ.	114,20 τ.μ.
Εστιατόριο προσωπικού	20,00 τ.μ.	21,00 τ.μ.
Χώροι Υγιεινής προσωπικού Προθάλαμος Ελάχ. Διαστάσεις W.C. – douch	2,10X1,30 1,00X1,60	3,40X2,10 1,00X2,00
Παιδική χαρά	ΝΑΙ	ΝΑΙ
Παιδικός σταθμός	ΝΑΙ	ΝΑΙ
Πισίνα	ΝΑΙ	ΝΑΙ
Αθλοπαιδίες	ΝΑΙ	ΝΑΙ
Γυμναστήριο (sauna-massage)	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΑΟΥΝΑ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ	ΝΑΙ	ΝΑΙ

ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤ/ΤΩΝ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
Καταστήματα Κουρείο-κομμωτήριο Τουριστικών ειδών Γραφείο ταξιδιών Υπηρεσία εφημερίδων	ΝΑΙ	ΝΑΙ

B.2 Ανάλυση εμβαδών και διαστάσεων τυπικού δωματίου

	Απαιτούμενα	Πραγματοποιούμενα
Δίκλινα δωμάτια: Ελάχιστη διάσταση Εμβαδόν	3,40 M. 18,00 T.M.	3,75 M. 18,15 T.M
Τρίκλινα δωμάτια: Ελάχιστη διάσταση Εμβαδόν	3,40 M 20,00 T.M.	3,75 M. 20,22 T.M.
Ερμάρια-Ελάχιστη διάσταση	1,20X0,60	1,30X0,60
Χώροι υγιεινής	5,00 T.M.	6,55 T.M.

B.3 Τεχνική Περιγραφή Χώρων Ξενοδοχείου

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η δυναμικότητα της μονάδας ανά κτίριο και ανά επίπεδο. Η μονάδα θα διαθέτει 12 κτίρια συνολικά, όπου στα 9 θα χωροθετούνται δωμάτια πελατών και στα υπόλοιπα κοινόχρηστοι χώροι.

Επίσης προβλέπεται κεντρική πισίνα με παιδική κολυμβητική δεξαμενή, ενώ σε κάποιες από τις ενότητες των κτιρίων προβλέπονται και πισίνες δωματίων (βλ. σχέδια ΕΟΤ).

	ΚΤΙΡΙΟ	ΔΙΚΛΑΙΝΑ	ΣΟΥΙΤΕΣ	ΤΡΙΚΛΑΙΝΑ	ΚΛΙΝΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΚΤΙΡΙΟ Δ	ΙΣΟΓΕΙΟ			12	36	36
ΚΤΙΡΙΟ Ε	ΙΣΟΓΕΙΟ		14		42	42
ΚΤΙΡΙΟ Ζ	ΙΣΟΓΕΙΟ	14			28	48
	Α' ΟΡΟΦΟΣ	10			20	
ΚΤΙΡΙΟ Η	ΙΣΟΓΕΙΟ	8			16	24
	Α' ΟΡΟΦΟΣ	4			8	
ΚΤΙΡΙΟ Θ	ΙΣΟΓΕΙΟ	12			24	48
	Α' ΟΡΟΦΟΣ	12			24	
ΚΤΙΡΙΟ Θ1	ΙΣΟΓΕΙΟ	4			8	16
	Α' ΟΡΟΦΟΣ	4			8	
ΚΤΙΡΙΟ Ι	ΙΣΟΓΕΙΟ			5	15	30
	Α' ΟΡΟΦΟΣ			5	15	
ΚΤΙΡΙΟ Κ	ΙΣΟΓΕΙΟ	30			60	120
	Α' ΟΡΟΦΟΣ	30			60	
ΚΤΙΡΙΟ Λ	ΙΣΟΓΕΙΟ	50			100	200
	Α' ΟΡΟΦΟΣ	50			100	
ΣΥΝΟΛΟ		228	14	22	564	564
			264			564

Η επίπλωση των υπνοδωματίων, των χώρων υποδοχής, του χώρου εστίασης και όπου προβλέπεται από τη μελέτη θα είναι άριστης κατασκευής – ποιότητας και σύμφωνα με τις διαστάσεις και προδιαγραφές Ε.Ο.Τ.

Τα είδη υγιεινής – αξεσουάρ λουτρού – σεσουάρ μαλλιών, θα είναι άριστης επαγγελματικού τύπου ποιότητας προέλευσης χώρας Ε.Ε. και θα υπάρχει ειδικός εξοπλισμός λουτρού Α.Μ.Ε.Α.

Οι εξώθυρες υπνοδωματίων θα φέρουν ηλεκτρομαγνητικές κλειδαριές με μαγνητική κάρτα.

Η συνεχής παροχή ζεστού – κρύου νερού θα εξασφαλισθεί με κεντρικό σύστημα παραγωγής.

Σε όλους τους χώρους της ξενοδοχειακής μονάδας προβλέπεται η εγκατάσταση κεντρικού κλιματισμού.

B.4 Μέθοδοι Κατασκευής – Υλικά

B.4.1 Θεμελίωση

Η θεμελίωση θα σχεδιαστεί και διαστασιολογηθεί με βάση τα πορίσματα και τις υποδείξεις της εδαφοτεχνικής μελέτης.

Η μόρφωσή της προβλέπεται με εσχάρα ισχυρών πεδιλοδοκών, προκειμένου να εξασφαλιστεί ομοιόμορφη συμπεριφορά της σε πιθανές διαφορικές μικροκαθιζήσεις και σε σεισμική δράση.

Εφόσον από την εδαφοτεχνική μελέτη διαπιστωθεί στάθμη υπόγειου ορίζοντα υψηλή (πάνω από τη στάθμη λειτουργίας των υπογείων χώρων), η θεμελίωση θα γίνει με γενική κοιτόστρωση και μόρφωση στεγανολεκάνης.

B.4.2 Τοιχοποιίες

- τοιχοποιίες περιβλήματος χώρων δομικές μίας πλίνθου, μπατικές δύο πλίνθων, διπλές δομικές με ενδιάμεσο φύλλο θερμομονωτικού υλικού.
- Η διαμερισμάτωση ενοτήτων γραφείων και δωματίων γίνεται με χωρίσματα ξηράς δόμησης με ηχομονωτικό υλικό στο διάκενο.

B.4.4 Χρωματισμοί - Επιχρίσματα

- Όλες οι οριζόντιες και κατακόρυφες επιφάνειες πλινθοδομών ή σκυροδέματος εκτός δαπέδων και χώρων υγιεινής επιχρίονται και χρωματίζονται με ακρυλικά χρώματα 3 στρώσεων, σε επιφάνειες με προεργασία σταδίου σπατουλαριστού.

B.4.5 Κουφώματα

- Τα εξωτερικά κουφώματα σταθερά ή ανοιγόμενα, θα έχουν πλαίσια αλουμινίου βαρέως τύπου με επιφανειακή ηλεκτροστατική βαφή φούρνου και θα φέρουν διπλά κρύσταλλα διαφανές για τη μέγιστη δυνατή ηχομόνωση και θερμομόνωση.
- Οι εσωτερικές θύρες όταν δεν προβλέπονται μεταλλικές πυρασφαλείς θα είναι ξύλινες πρεσσαριστές με ακρυλική βαφή λάκας.

- Υαλόθυρες εξωτερικές – εσωτερικές όπως και διαχωριστικά υαλοπετάσματα - ανεμοφράκτες ή στηθαία ασφαλείας υάλινα αποτελούνται από κρύσταλλα LAMINATED άθραυστα.

B.4.5 Βοηθητικοί Χώροι

- Πλακίδια τοίχου πορσελάνης τοποθετούνται σε όλες τις οριζόντιες επιφάνειες χώρων υγιεινής καθώς και στους βοηθητικούς χώρους, είδη καθαρισμού – λινόθήκες – OFFICE πρωινών – μαγειρείου – αποθηκών μαγειρείου.
- Επένδυση δαπέδου και τοίχων δανέζικης ξυλείας τοποθετείται στους χώρους SAUNA στο υπόγειο.

B.4.6 Δάπεδα

- Μαρμαρεπένδυση μαρμάρου ή πλακιδίων τοποθετείται στις επιφάνειες των δαπέδων των χώρων :
 - Ισογείου :είσοδος – LOBBY – RECEPTION – γραφεία, κατάστημα κλιμακοστάσιο – βεσιτάριο.
 - Ισογείου Β : χώροι εστίασης, χώροι κυκλοφορίας, κατάστημα, κομμωτήριο, ιατρείο, playroom, κέντρο αναζωογόνησης.

B.4.7 Ψευδοροφές

- Ψευδοροφές όπου απαιτούνται κατασκευάζονται με γυψοσανίδες ή πλάκες ορυκτών ινών ή αλουμινίου όπου απαιτείται για λόγους υγιεινής και ασφάλειας, με υλικά άκαυστα.

B.4.8 Μεταλλικές Κατασκευές

- Μεταλλικές διατομές ανοξειδωτου χάλυβα INOX τοποθετούνται στις περιπτώσεις όπως:
Κιγκλιδώματα – κουπαστές – χειρολισθήρες κλιμακοστασίων κατά μήκος βαθμιδοφόρων – χειρολαβές – μπάρες εξοπλισμού λουτρών Α.Μ.Ε.Α. κλπ. και γενικά στο σύνολο του κτιρίου για την αποφυγή επαναβαφής και συντήρησης.

Με φύλλο ανοξειδωτου χάλυβα INOX επενδύονται εσωτερικά – εξωτερικά οι θάλαμοι ανελκυστήρων.

B.4.9 Επικάλυψη

– Η μόνωση και υγρομόνωση δωματίων κατασκευάζεται με τον συνδυασμό τοποθέτησης υλικών στην άνω επιφάνεια τελικής πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος, όπως:

- ασφαλτική επάλειψη φράγμα υδρατμών
- θερμομόνωση ROOFMATE
- κισσηρόδεμα κλίσεων ($i = 1,5\%$)
- εξισωτική τσιμεντοκονία
- ασφαλτικό γαλάκτωμα
- ασφαλτόπανο δύο στρώσεις
- γαρμιλομωσαϊκό – κοπή αρμών ανά 25 m^2 και πλήρωση με ασφαλτική μαστίχη.

B.5 Περιβάλλον Χώρος

B.5.1 Κατασκευές - Φύτευση

Περιλαμβάνονται οι εξής κατασκευές:

- Κυκλοφορία οχημάτων: ασφαλτοτάπητας κλειστού τύπου
- Πισινών
- Επιφάνειες πρασίνου : φύτευση καλλωπιστικών θάμνων - χλοοτάπητα δέντρα
- Γηπέδων τένις, 5Χ5 ποδοσφαίρου
- Mini Golf
- Επιφάνειες κυκλοφορίας πεζών όπως πεζοδρόμια προσβάσεις :
- Τσιμεντόπλακες 50/50 τύπου ΤΑΚΑΚΙ σε υπόβαση από ισχνό σκυρόδεμα και κρασπεδορείθρα από προκατασκευασμένο σκυρόδεμα.

B.5.2 Σχεδιασμός

Στον σχεδιασμό διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου έχει γίνει πρόβλεψη, ειδικά στα εξής σημεία:

- Διαμόρφωση πεζοδρομίου με ζώνες επιβράδυνσης – επιτάχυνσης στην οδική σύνδεση του ακινήτου με την επαρχιακή οδό και δυνατότητα στάθμευσης τουριστικών λεωφορείων.
- Οδόστρωμα κυκλοφορίας οχημάτων Ε.Ι.Χ. όπως είσοδος, αναμονή, χώρος ελιγμών – στάθμευση από υπαλλήλους προς υπογείους ορόφους με ράμπτα και μισθωμένο χώρο στάθμευσης ΒΑ του οικοπέδου.
- Οδόστρωμα κυκλοφορίας πρόσβασης (Π = 5,50 m) εισόδου ξενοδοχείου, τουριστικού λεωφορείου.
- Ζώνες κυκλοφορίας πρόσβασης πυροσβεστικών, ασθενοφόρων, απορριματοφόρων, τροφοδοσίας, μαζικής μεταφοράς (PULLMANS), Βυτιοφόρων οχημάτων.
- Ζώνες κυκλοφορίας πεζών – πεζοδρόμια προσβάσεις εισόδων – εξόδων κτιρίου, διαμόρφωση ακμής πεζοδρομίου για πρόσβαση Α.Μ.Ε.Α., πλατύσκαλα κλιμακοστασίων εξόδων κινδύνου.
- Ηλεκτροφωτισμός – σήμανση – γραμμογραφήσεις – ασφάλεια – έλεγχος εισόδων.

Σημειώνεται ότι η υποχρεωτική φύτευση ακαλύπτου πραγματοποιείται στο όριο της απαίτησης σε ΤΜ, όχι όμως στις παραπάνω περιοχές οι οποίες προφανώς λειτουργικά απαιτούν συγκεκριμένες διαστάσεις και επιφάνεια

B.6 Ηλεκτρομηχανολογικές Εγκαταστάσεις

- Η Θέρμανση - Ψύξη των κλινών του Ξενοδοχείου θα γίνει με τοπικές κλιματιστικές μονάδες τύπου fan-coil.
- Ο κεντρικός κλιματισμός θα περιλαμβάνει Κεντρικές Κλιματιστικές Μονάδες αέρα μέσω των οποίων θα γίνεται ο προκλιματισμός του αέρα στους χώρους των κλινών και θα καλύπτει τις ανάγκες για τον κλιματισμό των αιθουσών, εστιατορίων κ.λπ.
- Η παροχή θερμού νερού προς τις κλιματιστικές μονάδες θα γίνει μέσω κατάλληλων λεβήτων και ψυχρού νερού μέσω ψυκτικού συγκροτήματος.
- Για την παροχή του κρύου νερού στο συγκρότημα του Ξενοδοχείου θα έχουμε δεξαμενές των οποίων η πλήρωση θα γίνει από το δίκτυο της ΔΕΥΑΡ και μέσω κατάλληλων πιεστικών συγκροτημάτων προς τις καταναλώσεις.
- Για την κάλυψη των αναγκών σε ζεστό νερό στο συγκρότημα του Ξενοδοχείου θα υπάρχει η δυνατότητα χρήσης Boiler, ηλιακών συλλεκτών και με ανάκτηση θερμότητας μέσω των Ψυκτικών συγκροτημάτων του κλιματισμού.
- Η αποχέτευση του συγκροτήματος θα γίνει μέσω κατάλληλα διαμορφωμένων φρεατίων προς τις εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού. Επίσης μέσω τριτοβάθμιας επεξεργασίας του βιολογικού καθαρισμού το παραγόμενο επεξεργασμένο νερό θα διατίθεται για άρδευση ή σε υπεδάφιο πεδίο διάθεσης.
- Η ηλεκτρική τροφοδότηση του Ξενοδοχείου θα γίνει με χαμηλή τάση μέσω του ηλεκτρικού υποσταθμού και από εκεί η διανομή της ηλεκτρικής ενέργειας θα γίνει με εσωτερικό δίκτυο με ηλεκτρικούς πίνακες διανομής.
- Οι τηλεφωνικές γραμμές από τον καταναμητή του ΟΤΕ θα καταναμηθούν μέσω ενός πλήρως αυτοματοποιημένου τηλεφωνικού κέντρου.
- Ο αερισμός των Λουτρών - WC θα γίνει με τεχνητό (όπου απαιτείται, μέσω ανεμιστήρων και κατάλληλων στομιών) ή φυσικό τρόπο.

B.7 Λοιπές Εγκαταστάσεις

- Ανελκυστήρες (θα τοποθετηθούν ηλεκτροκίνητοι ανελκυστήρες για προσωπικό και Υδραυλικοί ανελκυστήρες για φορτία).
- Πυρόσβεση (Μόνιμο υδροδοτικό πυροσβεστικό δίκτυο (πυροσβεστικές φωλιές) – φορητοί πυροσβεστήρες – σύστημα αυτόματης κατάσβεσης (sprinklers) – Πυροσβεστικοί σταθμοί – Αυτόματο σύστημα τοπικής κατάσβεσης - Αυτόματο σύστημα κατάσβεσης (τοπική εφαρμογή).
- Πυρανίχνευση (Σύστημα αυτόματης πυρανίχνευσης).
- Αντικεραυνική προστασία – γειώσεις : θα γίνει διάταξη τύπου Κλωβού Faraday.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΔΑΡ

5.4 Συνοπτικός Προϋπολογισμός Κόστους

Παρακάτω παρατίθεται ο **συγκεντρωτικός προϋπολογισμός του συνολικού επενδυτικού κόστους**, βάσει των **ειδικών διατάξεων του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004**.

Στον πίνακα 5.1 που ακολουθεί, παρουσιάζονται τα συγκεντρωτικά στοιχεία του συνολικού προβλεπόμενου κόστους του επενδυτικού σχεδίου, ενώ στον πίνακα 5.2 παρατίθενται οι βασικές κατηγορίες επενδυτικών δαπανών, ανά ειδική κατηγορία επιλέξιμης δαπάνης, σύμφωνα πάντα με τις σχετικές **διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004**, οι οποίες αναλύονται περαιτέρω στους πίνακες του παραρτήματος.

Πίνακας 5.1 Ανάλυση Συνολικού Επενδυτικού Κόστους

Ανάλυση Συνολικού Κόστους Επένδυσης			
A/A	Κατηγορία Επιλέξιμης Δαπάνης	Αξία (€)	Ποσοστό (%)
1	Δαπάνες Κτιριακών Εγκαταστάσεων	21.392.398,00 €	47,5%
2	Δαπάνες Η/Μ Εγκαταστάσεων & Εξοπλισμού	8.725.109,50 €	19,4%
3	Δαπάνες Ειδικών Εγκαταστάσεων	463.902,50 €	1,0%
4	Δαπάνες Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	10.961.268,00 €	24,4%
5	Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	3.457.322,00 €	7,7%
	Συνολικός Προϋπολογισμός Επένδυσης	45.000.000,00 €	100,0%

Πίνακας 5.2 Επιμερισμός & Κατανομή Επενδυτικού Κόστους

ΚΤΙΡΙΑΚΑ	ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (επίπλωση, διακόσμηση, κ.α.)	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ
21.392.398,00 €	8.725.109,50 €	463.902,50 €	10.961.268,00 €	3.457.322,00 €

Κτιριακές Δαπάνες – Οικοδομικές Εργασίες

Το σύνολο των προβλεπόμενων κτιριακών δαπανών & συναφών οικοδομικών εργασιών ανέρχεται σε €21.392.398,00 (πίνακας), το οποίο αποτελεί σε ποσοστιαία κλίμακα περίπου το 47,5% του συνολικού κόστους του επενδυτικού σχεδίου (€45.000.000,00).

Δαπάνες Ηλεκτρομηχανολογικού Εξοπλισμού & Εγκαταστάσεων

Το σύνολο του προβλεπόμενου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού & εγκαταστάσεων αφορά τις δαπάνες προμήθειας και εγκατάστασης ηλεκτρομηχανολογικών και συναφών υποδομών, το συνολικό ύψος των οποίων ανέρχεται σε €8.725.109,50 (πίνακας), ήτοι το 19,9% του συνολικού κόστους του επενδυτικού προγράμματος (€45.000.000,00).

Δαπάνες Ειδικών & Εγκαταστάσεων

Το σύνολο των προβλεπόμενων δαπανών ειδικών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε €463.902,50 (πίνακας), το οποίο δε αποτελεί σε ποσοστιαία κλίμακα περί το 1,0% του συνολικού κόστους του παρόντος επενδυτικού προγράμματος (€45.000.000,00).

Δαπάνες Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού

Ακολούθως, η συνολική αξία του προβλεπόμενου ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανέρχεται σε €10.961.268,00 (πίνακας), σε ποσοστό το οποίο προϋπολογίζεται σε 23,6% επί του συνολικού επενδυτικού κόστους (€45.000.000,00).

Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου

Η συνολική αξία των προβλεπόμενων δαπανών διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, ανέρχεται στο επίπεδο των €3.457.322,00 (πίνακας), αφορά δε το 8,9% του συνολικού προϋπολογισμού του παρόντος επενδυτικού σχεδίου (€45.000.000,00).

6. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

6.1 Οργάνωση & Διαχείριση της Μονάδας

Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται μια παρουσίαση του τρόπου οργάνωσης της ξενοδοχειακής μονάδας “Vista d’Oro”. Η οργάνωση είναι η διαδικασία κατά την οποία η συνολική εργασία διαιρείται σε επί μέρους καθήκοντα και κατανέμεται σε διαφορετικούς ανθρώπους (καταμερισμός εργασιών), διενεργείται έλεγχος σχετικά με τις δραστηριότητες των υπαλλήλων και τελικά επιδιώκεται η σύνδεση των διάφορων εργασιών μεταξύ τους, κατά τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι σκοποί της επιχείρησης.

Η διαδικασία της οργάνωσης βασίζεται σε συγκεκριμένες αρχές που συνιστούν τις παρακάτω παραμέτρους:

- Τμηματοποίηση των διαφορετικών ενεργειών που πρέπει να επιτελέσει η επιχείρηση.
- Εξειδίκευση των εργασιών, δηλαδή η διαδικασία διάσπασης μιας συνολικής εργασίας σε επί μέρους ατομικά καθήκοντα.
- Η έκταση του ελέγχου που επιτρέπεται στα διάφορα επίπεδα της διοικητικής ιεραρχίας.
- Προκαθορισμένη ιεραρχία, ώστε να αποφεύγεται η σύγχυση των υπαλλήλων σε ό,τι αφορά ληφθείσες εντολές από περισσότερους από έναν προϊσταμένους.
- Προκαθορισμένες αρμοδιότητες και υπευθυνότητες.

6.1.1 Οργανωσιακή Δομή

Η οργανωσιακή δομή της επιχείρησης απεικονίζεται στο οργανόγραμμα που παρατίθεται παρακάτω και είναι ανάλογη με το μέγεθος της μονάδας και σύμφωνη με την πρακτική του ξενοδοχειακού κλάδου. Πιο συγκεκριμένα, απεικονίζεται ο τρόπος με τον οποίο η υπό μελέτη μονάδα θα οργανωθεί, προκειμένου να προκύψουν τα κέντρα κόστους και τα γενικά έξοδα.

Το συγκεκριμένο οργανόγραμμα παρουσιάζει την οργανωσιακή δομή της μονάδας – υπό μορφή πυραμίδας - όπως αυτή προκύπτει από την δυναμικότητά της, τον αριθμό του προσωπικού που θα απασχολεί καθώς και από τα πρότυπα του ξενοδοχειακού κλάδου.

Οι γραμμές των εντολών προσχωρούν από την κορυφή προς την βάση και στο εκάστοτε τμήμα αναγράφεται με σειρά ιεραρχίας οι χαρακτηρισμοί των θέσεων.

Έτσι, η ξενοδοχειακή μονάδα περιλαμβάνει τα εξής τμήματα:

- *Διοικητικό Συμβούλιο & Διευθύνων Σύμβουλος*

Το διοικητικό συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την τήρηση της επιχειρηματικής πολιτικής και την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων. Ο διευθύνων σύμβουλος είναι αρμόδιος για την άμεση επίλυση γενικών θεμάτων και οφείλει να ελέγχει όλα τα τμήματα.

- *Οικονομικές Υπηρεσίες – Λογιστήριο*

Στο τμήμα αυτό πραγματοποιούνται οι λογιστικές εγγραφές λογαριασμών πελατών, αγορών και εξόδων και η παρακολούθηση αυτών. Ο διευθυντής λογιστηρίου θα πρέπει να διαθέτει τιμιότητα και μεγάλη παρατηρητικότητα.

- *Υποδοχή*

Το τμήμα αυτό έχει άμεση επαφή με τον πελάτη και ως εκ τούτου πρέπει να υιοθετείται μία συμπεριφορά φιλική, εξυπηρετική και γεμάτη υπομονή. Οι εργαζόμενοι στο τμήμα υποδοχής πρέπει να διαθέτουν εμφάνιση, εξυπνάδα, καλή μνήμη, να έχουν οργανωτικές και διπλωματικές ικανότητες και να γνωρίζουν ξένες γλώσσες.

- *Κουζίνα*

Στην κουζίνα προσλαμβάνονται υπάλληλοι με τουριστικές σπουδές και πείρα στον ξενοδοχειακό κλάδο.

- **Εστιατόριο**

Ο manager εστιατορίου – maitre θα πρέπει να διαθέτει άψογη εμφάνιση, φιλική και εξυπηρετική συμπεριφορά, γνώσεις δημοσίων σχέσεων και ξένων γλωσσών. Είναι το άτομο που θα κληθεί να ακούσει κάποια παράπονα και να δώσει πληροφορίες για κάποιο πιάτο. Ο διπλός του ρόλος συνίσταται αφενός στο να εκπέμπει οικειότητα και άνεση στον πελάτη και αφετέρου να ελέγχει την σωστή συμπεριφορά των σερβιτόρων.

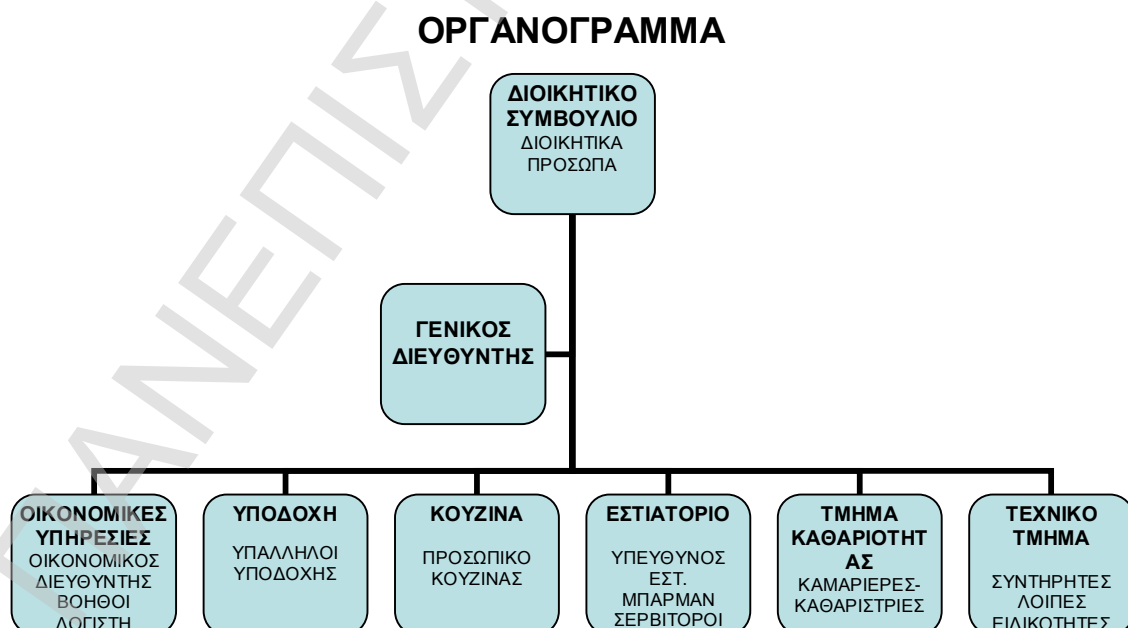
- **Τμήμα Καθαριότητας**

Στο τμήμα αυτό εργάζονται άτομα με εμπειρία αποκλειστικά στον καθαρισμό επαγγελματικών χώρων και πρέπει να διακρίνονται από τιμότητα και παρατηρητικότητα.

- **Τεχνικό τμήμα**

Αυτό το τμήμα προσλαμβάνονται υπάλληλοι με ειδικές ικανότητες ώστε να αντιμετωπίσουν τυχόν κινδύνους και μεριμνούν για την ασφάλεια του ξενοδοχείου. Επίσης, περιλαμβάνει το προσωπικό συντήρησης

6.1.2 Οργανόγραμμα



6.2 Γενικά Έξοδα

Ως Γενικά Έξοδα θεωρούνται τα κόστη τα οποία δεν μπορούν να επιβαρύνουν απ'ευθείας κάποιο κέντρο κόστους.

Διακρίνονται σε Κόστος Διοικητικής Λειτουργίας και σε Κόστος Διάθεσης και προκύπτουν ως ποσοστό των επί μέρους λειτουργικών εξόδων της μονάδας.

Αντίστοιχα, στο κόστος πωληθέντων υπολογίζεται το ποσοστό των λειτουργικών εξόδων, το οποίο θεωρείται ότι επιβαρύνει απ'ευθείας τα κέντρα κόστους, όπως αυτά παρουσιάστηκαν στο οργανόγραμμα.

Τα προβλεπόμενα διοικητικά λειτουργικά έξοδα της μονάδας χωρίζονται στις κατηγορίες που φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1 Γενικά Έξοδα

ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Έξοδα Τροφίμων & Ποτών	1.093.038,77 €	1.125.829,93 €	1.159.604,83 €	1.194.648,24 €	1.231.600,09 €
Έξοδα Διατροφής Προσωπικού	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €
Έξοδα Καθαριότητας	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
Έξοδα Γραφικής Ύλης & Εντύπων	10.686,13 €	11.016,16 €	11.351,16 €	11.698,88 €	12.065,49 €
Έξοδα Λοιπών Αναλωσίμων	96.175,13 €	99.145,44 €	102.160,44 €	105.289,93 €	108.589,39 €
Έξοδα Ηλ.Ενέργ., Ύδατος & Καυσίμων	170.978,01 €	176.258,56 €	181.618,55 €	187.182,11 €	193.047,80 €
Έξοδα Επισκευών & Συντηρήσεως	45.000,00 €	56.250,00 €	67.500,00 €	78.750,00 €	90.000,00 €
Ασφάλιστρα	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €
Έξοδα Διάθεσης (προμήθειες, διαφ.κ.α.)	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
Λοιπά Έξοδα & Έξοδα Διοίκησης	85.489,01 €	88.129,28 €	90.809,28 €	93.591,05 €	96.523,90 €
ΣΥΝΟΛΟ	1.975.617,59 €	2.042.761,11 €	2.111.236,00 €	2.181.869,95 €	2.255.734,23 €

7. ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

Στο παρόν κεφάλαιο θα αναλυθεί ο παράγοντας του ανθρωπίνου δυναμικού, που θεωρείται εξαιρετικής σημασίας, αφού για να καταλήξει το τουριστικό προϊόν στον τελικό καταναλωτή χρειάζεται ο «ενδιάμεσος», δηλαδή ο άνθρωπος που στελεχώνει το ξενοδοχείο. Πιο συγκεκριμένα, ο ανθρώπινος παράγοντας είναι βασικό να μελετηθεί εφόσον το επενδυτικό σχέδιο αφορά στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών, γεγονός που καθιστά αναγκαία την ύπαρξη εξειδικευμένου και ευχαριστημένου προσωπικού. Η διοίκηση θεωρεί ότι η ικανοποίηση του πελάτη είναι συνέπεια του ικανοποιημένου υπαλλήλου. Επίσης, η επιχείρηση είναι εντάσεως εργασίας, που καθιστά τον ανθρωπινό παράγοντα καταλυτικό για την εν λόγω επένδυση.

Η ανάπτυξη του τουρισμού, ιδιαίτερα κατά τα τελευταία χρόνια, έχει ως αποτέλεσμα ένα μεγάλο τμήμα του οικονομικά ενεργού πληθυσμού της χώρας να στραφεί προς τον τομέα αυτόν. Ως εκ τούτου, διαπιστώνεται ότι σήμερα υπάρχουν επαγγελματικά εξειδικευμένα, ικανά και άρτια καταρτισμένα στελέχη, τα οποία δύνανται να επανδρώσουν τις τουριστικές επιχειρήσεις της χώρας.

Όσον αφορά την σχεδιαζόμενη νέα ξενοδοχειακή μονάδα, η εταιρεία προγραμματίζει την πρόσληψη ογδόντα πέντε (85) ατόμων, ως εποχιακά απασχολούμενο προσωπικό - με όρους μισθωτής εργασίας, τα οποία θα προέρχονται από την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης της παρούσης επένδυσης (Νομός Δωδεκανήσου, Νήσος Ρόδος).

7.1 Κατηγορίες Προσωπικού

Ο διαχωρισμός των ειδικοτήτων των υπαλλήλων γίνεται βάσει της φύσης της εργασίας τους σε διευθυντικό προσωπικό, ξενοδοχειακό προσωπικό και τεχνικό προσωπικό. Θα υπάρχουν επίσης δύο άτομα διοικητικού που, σε συνεργασία με το διευθυντικό προσωπικό, θα λαμβάνουν αποφάσεις σχετικά με θέματα στρατηγικής και άλλα της μονάδας. Παρακάτω θα γίνει μία αναφορά στα επί μέρους τμήματα του ξενοδοχείου και ανά κατηγορία.

A. ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Γενική Διεύθυνση

Η διευθύντρια της μονάδας και πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Κατερίνα Μεντή – Γκίκα, διαθέτει προϋπηρεσία σε ομοειδείς επιχειρήσεις 18 χρόνια και είναι απόφοιτη του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Μακεδονίας. Είναι κάτοικος Ρόδου και, όντας εργαζόμενη ως διευθύντρια ξενοδοχειακής μονάδας στην Βόρεια Ρόδο, είναι πολύ καλή γνώστης του κλάδου και έχει αποκτήσει πολλές γνωριμίες. Όσον αφορά στον ρόλο της στην επιχείρηση, είναι η επί κεφαλής όλων των τμημάτων και έχει την αρμοδιότητα του σχεδιασμού των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου, της οργάνωσης των εργασιών για την επίτευξη των στόχων, της διαχείρισης του ανθρωπίνου δυναμικού και του ελέγχου των ενεργειών των μελών της μονάδας. Για τα θέματα του ξενοδοχείου και του προσωπικού επικοινωνεί με τους managers των τμημάτων, όπως επιβάλλει η ιεραρχία.

Στην διοίκηση της μονάδας συμμετέχουν και άλλα δύο άτομα που αποτελούν μέρος του διοικητικού συμβουλίου, ένα εκ των οποίων ο Αντώνιος Γκίκας – σύζυγος της Κατερίνας – που είναι ο αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, δραστηριοποιείται στον χώρο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων από το 1992 με ειδικότητα σε θέματα συνεδριακού τουρισμού και οργάνωσης συνεδρίων.

Οικονομικό Τμήμα

Η οικονομική διευθύντρια, που είναι το τρίτο μέλος του Δ.Σ., η Φαίη Καζάκου, απόφοιτη του τμήματος Οικονομικής Επιστήμης του Πανεπιστημίου Πειραιώς,

έχει εργαστεί ως υπεύθυνη Οικονομικής Διαχείρισης, σε τρεις μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες στο περελθόν, μια εκ των οποίων είχε στην γενική της διεύθυνση την Κατερίνα Μεντή.

Οι βοηθοί λογιστή, κάτοικοι Ρόδου, εργάζονταν με την διευθύντρια σε ξενοδοχειακή μονάδα τα τελευταία δύο έτη και είναι απόφοιτοι του Τ.Ε.Ι. Λογιστικής της Χαλκίδας. Η εργασία των υπαλλήλων αυτού του τμήματος συνίσταται στον απολογισμό της κατάστασης εσόδων και εξόδων, στον έλεγχο των λειτουργικών εξόδων, στον χειρισμό πιστωτικών απαιτήσεων, στον υπολογισμό μισθοδοσίας, στην προετοιμασία προϋπολογισμών, στον προσδιορισμό των κερδών και στον μελλοντικό προγραμματισμό των οικονομικών θεμάτων.

B. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Τμήμα Υποδοχής

Το τμήμα υποδοχής είναι αυτό που έχει την συχνότερη επαφή με τον πελάτη. Η εντύπωση της πρώτης και της τελευταίας επαφής είναι αυτή που θα προϋδεάσει θετικά και θα διαμορφώσει την γνώμη του πελάτη. Αρμοδιότητες του τμήματος είναι η υποδοχή των πελατών (συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου κράτησης δωματίου, παράδοσης κλειδιών, κ.α.), η εξυπηρέτηση και ενημέρωση των πελατών σχετικά με τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου, οι τηλεφωνικές κρατήσεις δωματίων και η τακτοποίηση του λογαριασμού του εκάστοτε πελάτη. Οι διαδικασίες που αφορούν την άφιξη και την αναχώρηση είναι ευρέως γνωστές ως “check in” και “check out” αντίστοιχα.

Ο αριθμός των υπαλλήλων υποδοχής θα πρέπει να είναι κατάλληλος, λαμβάνοντας υπ’ όψιν την δυναμικότητα της μονάδας, ώστε να μεγιστοποιείται η ποιότητα εξυπηρέτησης των πελατών. Στην περίπτωση της υπό μελέτη μονάδας, ο αριθμός αυτός θα ανέλθει στα πέντε (5) άτομα, εκ των οποίων οι δύο θα εργάζονται κατά την πρώτη βάρδια, οι δύο κατά την δεύτερη, και ο ένας κατά την τρίτη (νυχτερινή).

Τμήμα Κουζίνας & Εστιατορίου

Συνηθίζεται να ονομάζεται τμήμα “Food & Beverage”, δηλαδή «φαγητού και ποτού».

Το προσωπικό του τμήματος αυτού είναι υπεύθυνο – όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο - για τις αγορές των τροφίμων και ποτών, την προετοιμασία των γευμάτων και το σερβίρισμα. Στον χώρο του εστιατορίου θα εργάζονται συνολικά 20 άτομα, εκ των οποίων οι 19 θα είναι μπάρμαν και σερβιτόροι ενώ ο ένας θα είναι ο διευθυντής εστιατορίου που θα επιβλέπει τους υφισταμένους του. Τα 13 άτομα που θα εργάζονται στην κουζίνα – μεταξύ των οποίων και ο αρχιμάγειρας – θα εκπαιδευτούν ώστε να ετοιμάζουν τα πιάτα σύμφωνα με τα πρότυπα.

Τμήμα Καθαριότητας

Δεδομένου ότι το δωμάτιο αποτελεί την τελική εκροή της ξενοδοχειακής επιχείρησης, οι λειτουργίες του τμήματος πρέπει να είναι κατά το δυνατόν πιο αποδοτικές και πιο οικονομικές. Για τον λόγο αυτό, η ακριβής συνεργασία με το τμήμα της υποδοχής κρίνεται απαραίτητη. Το σύνολο των εργαζομένων στο τμήμα καθαριότητας είναι τριάντα τέσσερις (34) και αποτελείται από: τον προϊστάμενο, που έχει την ευθύνη της επίβλεψης του προσωπικού και της αγοράς εξοπλισμού και αναλωσίμων, και τις καμαριέρες - καθαρίστριες, που είναι υπεύθυνες για την καθαριότητα των δωματίων και των κοινόχρηστων χώρων του ξενοδοχείου. Επί μονίμου βάσεως θα υπάρχει προσωπικό καθαριότητας στον χώρο spa, όπου οι κανόνες υγιεινής είναι ιδιαίτερα αυστηροί.

Γ. ΤΕΧΝΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Τμήμα Συντήρησης

Το προσωπικό στο τμήμα συντήρησης, που υπολογίζεται στα τρία (3) άτομα, είναι υπεύθυνο για την σωστή λειτουργία των ηλεκτρικών και υδραυλικών συστημάτων, του κλιματισμού, καθώς και για την επισκευή και συντήρηση των πατωμάτων και του κτιρίου. Στόχος του τμήματος είναι η αποφυγή τεχνικών

προβλημάτων που μπορεί να προκύψουν και η διασφάλιση προτύπων ασφαλείας στο ξενοδοχείο.

Λοιπές Ειδικότητες

Πέντε (5) επιπλέον άτομα θα απασχολούνται στην επιχείρηση που θα λειτουργούν συμπληρωματικά στα υπόλοιπα τμήματα (π.χ. για την υπηρεσία πελατών θα υπάρχει γκρουμ, κτλ.)

7.2 Προβλεπόμενη Απασχόληση

Το **προβλεπόμενο προσωπικό της υπό ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδος** συνολικά - μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου - θα ανέλθει σε **85 εποχιακά απασχολούμενα άτομα** (σε επτάμηνη βάση), όλων των απαραίτητων και προβλεπόμενων ειδικοτήτων, προκειμένου να διασφαλισθεί η ομαλή, απρόσκοπτη και εύρυθμη λειτουργία της νέας μονάδος.

Συγκεκριμένα, στον πίνακα 4.1 που ακολουθεί αναλύεται το προσωπικό του ξενοδοχειακού καταλύματος προ και κατόπιν της υλοποίησης της παρούσης επένδυσης, ανά ειδικότητα.

Πίνακας 7.1 Γενική Κατάσταση Ειδικοτήτων Προβλεπόμενου Προσωπικού Επένδυσης

Ειδικότητες Απασχολούμενων	Θεσεις Εργασίας
Διευθυντής	1
F&B Manager	1
Διοικητικό Προσωπικό	2
Λογιστές - Υπάλληλοι Γραφείου	2
Υπάλληλοι Υποδοχής	5
Μπάρμαν - Σερβιτόροι	19
Καμαριέρες - Καθαρίστριες	34
Προσωπικό Κουζίνας	13
Προσωπικό Συντήρησης	3
Λοιπές Ειδικότητες	5
ΣΥΝΟΛΟ Απασχολούμενων	85

7.3 Δαπάνες & Πρόγραμμα Μισθοδοσίας

Στη συνέχεια παρουσιάζεται αναλυτικά το **προβλεπόμενο κόστος του απασχολούμενου προσωπικού** της νέας ξενοδοχειακής μονάδος, μετά την υλοποίηση της παρούσης επένδυσης, το οποίο υπολογίζεται ότι θα ανέλθει από το 1^ο λειτουργικό έτος και έπειτα σε €1,2 εκ. ετησίως (πίνακες 7.2 και 7.3).

Σημειώνεται ότι στις δαπάνες μισθοδοσίας συμπεριλαμβάνονται τα επιδόματα αδείας, η κοινωνική ασφάλιση (Ι.Κ.Α.), η εισφορά στο ταμείο ξενοδοχοϋπαλλήλων (ΤΑΞΥ), τα διάφορα επιδόματα (πτυχίου, τέκνων, γάμου, ανθυγιεινής εργασίας, κ.α.)

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΛΗΨΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΤΑ ΕΤΟΣ & ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ						
Ειδικότητες Απασχολούμενων	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑ ΕΤΟΣ					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Διευθυντής	1	0	0	0	0	1
F&B Manager	1	0	0	0	0	1
Διοικητικό Προσωπικό	2	0	0	0	0	2
Λογιστές - Υπάλληλοι Γραφείου	2	0	0	0	0	2
Υπάλληλοι Υποδοχής	5	0	0	0	0	5
Μπάρμαν – Σερβιτόροι	19	0	0	0	0	19
Καμαριέρες - Καθαρίστριες	34	0	0	0	0	34
Προσωπικό Κουζίνας	13	0	0	0	0	13
Προσωπικό Συντήρησης	3	0	0	0	0	3
Λοιπές Ειδικότητες	5	0	0	0	0	5
ΣΥΝΟΛΟ Απασχολούμενων	85	0	0	0	0	85

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.3

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΩΝ, ΑΡΙΘΜΟΥ ΘΕΣΕΩΝ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ & ΑΜΟΙΒΩΝ						
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ: ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ		1η ΒΑΡΔΙΑ	2η ΒΑΡΔΙΑ	3η ΒΑΡΔΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΘΕΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΟΙΒΩΝ/ΕΤΟΣ
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΩΡΕΣ/ΒΑΡΔΙΑ	8	8	8		
		ΜΗΝΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	7	7	7	
Διευθυντής	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	1			1	43.400,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	6.200,00 €	6.200,00 €	6.200,00 €		
F&B Manager	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	1			1	33.600,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €		
Διοικητικό Προσωπικό	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	2			2	49.000,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €		
Λογιστές - Υπάλληλοι Γραφείου	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	2			2	40.600,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	2.900,00 €	2.900,00 €	2.900,00 €		
Υπάλληλοι Υποδοχής	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	1	2	2	5	73.500,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €		
Μπάρμαν - Σερβιτόροι	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	4	10	5	19	232.750,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	1.750,00 €	1.750,00 €	1.750,00 €		
Καμαριέρες - Καθαρίστριες	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	4	30		34	380.800,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €		
Προσωπικό Κουζίνας	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	3	10		13	273.000,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €		
Προσωπικό Συντήρησης	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	3			3	31.500,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €		
Λοιπές Ειδικότητες	ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	0	5		5	50.750,00 €
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΑΜΟΙΒΗ	1.450,00 €	1.450,00 €	1.450,00 €		
ΣΥΝΟΛΟ Απασχολούμενων		21	57	7	85	1.208.900,00 €

8. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

8.1 Εκτίμηση Αναγκών σε Χώρους

Στα πλαίσια μιας γενικότερης πρώτης θεώρησης, είναι προφανής ο σκοπός της παρούσης επενδύσεως, δεδομένου ότι το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο, έχει ως απώτερο στόχο την παροχή ολοκληρωμένων και ποιοτικά σταθερών τουριστικών υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, όσον αφορά αφενός την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική της και αφετέρου το σύνολο των προβλεπόμενων συναφών υποδομών της.

Κατά συνέπεια, εκτιμάται ότι το σύνολο της επένδυσης εξυπηρετεί τον γενικότερο σκοπό και στόχο της προώθησης ποιοτικού τουρισμού στη χώρα μας και της εν γένει ενσωματώσεως και προωθήσεως της στρατηγικής της τουριστικής αναπτυξιακής δυναμικής και αναβαθμίσεως, σε ένα χώρο όπου υφίσταται το σύνολο των απαραίτητων προϋποθέσεων – σύμφωνα με τα πρότυπα του Ε.Ο.Τ. - για την επίτευξή του.

Αξίζει να αναφερθεί ότι στα πλαίσια της υλοποίησεως του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, ο ενδιαφερόμενος επενδυτικός φορέας προσβλέπει **στην απόσπαση του μέγιστου δυνατού μεριδίου αγοράς**, σε τοπικό επίπεδο, με απώτερο στόχο την **μεγιστοποίηση του περιθωρίου κέρδους (*profit maximization*)**, δια της διασφαλίσεως αυξημένων πωλήσεων (λειτουργικών εσόδων), δεδομένου του λειτουργικού κόστους, σύμφωνα πάντα με τις αρχές της **οικονομικής βελτιστοποίησης (*economic optimization*)**.

8.2 Επιλογή Τοποθεσίας

8.2.1 Χωροθέτηση της Επένδυσης

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα, το παρόν επενδυτικό σχέδιο αφορά την ίδρυση-ανέγερση νέου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, κλασικού τύπου, κατηγορίας 5(*), προβλεπόμενης δυναμικότητας 264 δωματίων – 564 κλινών επί της **περιοχής Παυκλάκι Άγιος Γεώργιος** του **Δ.Δ. Γενναδίου**, εντός των διοικητικών ορίων του **Δήμου Νότιας Ρόδου**, της **Ομωνύμου Νήσου** του **Νομού Δωδεκανήσου**, ο οποίος διοικητικά υπάγεται στην ευρύτερη **Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου**.

Αναφέρεται ότι η Ρόδος αποτελεί την πρωτεύουσα και συνάμα την μεγαλύτερη σε έκταση νήσο του Νομού Δωδεκανήσου ενός νησιωτικού συμπλέγματος που παλαιότερα ονομαζόταν Νότιες Σποράδες. Βρίσκεται στη νοτιοανατολική πλευρά του Αιγαίου, απέναντι από τις μικρασιατικές ακτές, από τις οποίες απέχει περί τα 11 mil. (μίλια). Έχει συνολική έκταση 1.398,0 km² (τετραγωνικά χιλιόμετρα), μήκος 79,7 km (χιλιόμετρα) και πλάτος περίπου 38,0 km (χιλιόμετρα).

Η Νήσος Ρόδος διαθέτει, εκτός του Δήμου Ροδίων, ακόμη τους εξής εννέα Δήμους: *Ιαλυσού, Καλλιθέας, Πεταλούδων, Κάμιρου, Ατταβύρου, Νότιας Ρόδου, Αφάντου, Αρχαγγέλου και Λινδίων.*

Ο μόνιμος πληθυσμός της Νήσου Ρόδου εκτιμάται ότι υπερβαίνει επί του παρόντος τους 100.000 κάτοικους (98.181 σύμφωνα με την απογραφή του 1991), οι περισσότεροι εκ των οποίων κατοικούν στην πόλη της Ρόδου (βάσει της ίδιας απογραφής, ο Δήμος Ροδίων απαριθμούσε 43.598 κατοίκους). Σύμφωνα, πάντως, με τα πρόσφατα απογραφικά στοιχεία, οι μόνιμοι κάτοικοι της Πόλης της Ρόδου εκτιμάται ότι ξεπερνούν τους 60.000.

Ειδικότερα, ο Δήμος Νότιας Ρόδου προήλθε από την συνένωση δέκα (10) προγενέστερων Κοινοτήτων, *Απολακκιάς, Αρνίθας, Ασκληπιείου, Βατίου, Γενναδίου, Ιστρίου, Κατταβιάς, Λαχανιάς, Μεσαναγρού, Προφύλιας.* Η έδρα του Δήμου βρίσκεται εντός των Διοικητικών ορίων του Δημοτικού

Διαμερίσματος Γενναδίου, απέχει δε από την Πόλη της Ρόδου περίπου 60 km. (χιλιόμετρα), ενώ το πλέον απομακρυσμένο σημείο του είναι το Πρασονήσι, περίπου στα 95 km. (χιλιόμετρα) από τη Ρόδο.

Επιπλέον, ο Δήμος Νότιας Ρόδου είναι ο μεγαλύτερος σε έκταση Δήμος αφενός της Νήσου Ρόδου και αφετέρου ολόκληρου του Αιγαίου, με συνολική έκταση 379 km² (τετραγωνικά χιλιόμετρα), αντιπροσωπεύει δε το 27% της συνολικής έκτασης της Νήσου.

Με πληθυσμό 4.315 κατοίκων, ο Δήμος Νότιας Ρόδου αντιπροσωπεύει το 3,7% του συνολικού πληθυσμού του νησιού. Η πυκνότητα πληθυσμού είναι ιδιαίτερα χαμηλή (11,4 κάτοικοι ανά τετρ. χλμ., σε σχέση με 83,7 σύνολο του νησιού της Ρόδου). Αυτό αποτελεί και ένα εκ των σημαντικότερων τουριστικών πλεονεκτημάτων του Δήμου, εν συγκρίσει με άλλους ευρωπαϊκούς τουριστικούς προορισμούς. Το ποσοστό απασχόλησης στο σύνολο του οικονομικά ενεργού πληθυσμού ανέρχεται σε 90,4%, σε σχέση με 80,7% για τη Νήσο Ρόδο.

Το κλίμα στη Νότια Ρόδο είναι εύκρατο, μεσογειακό, θαλάσσιο με εναλλασσόμενες τις θερμές – ξηρές (Μάιος - Οκτώβριος) με τις ψυχρές – υγρές περιόδους. Χαρακτηριστικό του κλίματος είναι ο ήπιος χειμώνας με τις σχετικά υψηλές θερμοκρασίες και τη μεγάλη ηλιοφάνεια (περίπου 3000 ώρες ετησίως). Κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου η θερμοκρασία υπερβαίνει τους 28 °C, εντούτοις η ατμόσφαιρα παραμένει δροσερή από την επίδραση των ανέμων και της θάλασσας, ενώ το χειμώνα η θερμοκρασία σπάνια κυμαίνεται κάτω από τους 0 °C.

Ο Δήμος Νότιας Ρόδου συγκεντρώνει τους πλουσιότερους φυσικούς πόρους του νησιού. Αποτελεί δε τον σημαντικότερο Δήμο του νησιού σε παραλίες, με συνολικό μήκος ακτογραμμής 152 km (χιλιόμετρα), εκ των οποίων τα 46 km (χιλιόμετρα) είναι αμμώδης, συγκεντρώνοντας έτσι το 38% των αμμωδών ακτών ολόκληρου του νησιού. Μέρος της έκτασης του Δήμου καλύπτεται από πλούσια δάση με κρυμμένα φαράγγια, καταρράκτες, ρυάκια, λίμνες, ποταμούς

και βάλτους, καταφύγια και βιότοπους σπάνιων θηλαστικών, ψαριών και πουλιών.

8.2.2 Υποδομή Περιοχής Εγκατάστασης

Όσον αφορά τον τόπο εγκατάστασης της παρούσης ενδύσεως, υπενθυμίζεται πρόκειται να χωροθετηθεί στη περιοχή Παυλάκι Άγιος Γεώργιος, του Δ.Δ. (Δημοτικού Διαμερίσματος) Γενναδίου, εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Νότιας Ρόδου της Ομωνύμου Νήσου. Όσον αφορά τα ιδιαίτερα **χαρακτηριστικά** της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησης της επένδυσης και της συγκεκριμένης τοποθεσίας, αναφέρονται επιγραμματικά τα ακόλουθα:

- Ø Η Νήσος Ρόδος, λόγω της ραγδαίας τουριστικής ανάπτυξης, έχει αναδειχθεί σε σημαντικό κοσμοπολίτικο παραθεριστικό θέρετρο, αποτελεί δε έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς τόσο στην Ελλάδα, όσο και σε ολόκληρη τη Μεσόγειο, ο οποίος συγκεντρώνει αφενός αλλοδαπούς & αφετέρου ημεδαπούς επισκέπτες (άνω των 1.500.000 αφίξεων τουριστών και επισκεπτών ετησίως).
- Ø Βασικό της πλεονέκτημα είναι το πλήθος των ξενοδοχειακών μονάδων της και η ποικιλομορφία τους. Αναφορά στα ξενοδοχεία της Ρόδου και λεπτομερή ανάλυσή τους πραγματοποιείται στο κεφάλαιο που παρουσιάζονται τα κλαδικά στοιχεία.
- Ø Παρέχει την δυνατότητα συνεχούς εναέριας επιβατικής μεταφοράς, δεδομένου ότι από και προ το αεροδρόμιο της «Διαγόρας» της Ρόδου πραγματοποιούνται καθημερινές αεροπορικές πτήσεις σε ετήσια βάση, ενώ παράλληλα κατά την θερινή περίοδο εντατικοποιούνται οι πτήσεις charter.
- Ø Έχει καθημερινή θαλάσσια συγκοινωνία ολόκληρο το έτος με τον Πειραιά, ενώ υπάρχει και ακτοπλοϊκή επικοινωνία και με τα περισσότερα ελληνικά νησιά, κατά την μεγαλύτερη διάρκεια του χρόνου.

- Ø Η πρόσβαση είναι δυνατή με όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς τα οποία συνδέουν το ξενοδοχείο με την Ρόδο και όλες τις γύρω περιοχές. Επισημαίνεται ότι η Ρόδος διαθέτει πολύ καλή τοπική συγκοινωνία. Καθημερινά εκτελούνται πολλά δρομολόγια με τα υπεραστικά λεωφορεία, τα οποία ενισχύονται την καλοκαιρινή περίοδο.

8.2.3 Χωροταξικά & Περιφερειακά Πλεονεκτήματα

Μια προσέγγιση στο θέμα των **συγκριτικών πλεονεκτημάτων** τα οποία αναδεικνύονται από τον γεωγραφικό χώρο, που πρόκειται να χωροθετηθεί η συγκεκριμένη επένδυση, είναι η ακόλουθη:

- i.* Η γεωγραφική - ιστορική σύνδεση της Ρόδου με την αρχαία κλασική, την περίοδο της Φραγκοκρατίας και Ιταλοκρατίας, καθώς και τους ελληνιστικούς χρόνους, με διάχυτα τα στοιχεία των ενετικών επιρροών στο ευρύτερο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της νήσου, αποτελούν μοναδικό συγκριτικό πλεονέκτημα που προβάλλει την Ρόδο στον παγκόσμιο χώρο, συνθέτοντας τοιούτοτρόπως ένα αμάλγαμα πολιτισμών και μια μοναδική πολιτιστική κληρονομιά.
- ii.* Στην ευρύτερη περιοχή της Ρόδου υπάρχει πλήθος αρχαίων μνημείων και μουσείων παγκοσμίου φήμης.
- iii.* Το εύκρατο και υγιεινό κλίμα, το οποίο εξασφαλίζει ιδανικές κλιματολογικές συνθήκες.
- iv.* Οι πλούσιες αμμώδεις, καθαρές & οργανωμένες παραλίες της Ρόδου.
- v.* Ο τουριστικός προσανατολισμός ολόκληρου του νησιού, ο οποίος σημειωτέον δημιουργεί ένα ιδεατό κλίμα γενικής ευφορίας και αναψυχής, παρέχοντας πλήθος τοπικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, προσαρμοσμένες σε ένα πολύπολιτισμικό – πολυσυλλεκτικό αμάλγαμα.
- vi.* Η πρόσβαση από τις τουριστικές αγορές της Ευρώπης αποτελεί ακόμη ένα σοβαρό πλεονέκτημα που αναδεικνύει η νευραλγική γεωγραφική θέση της Ρόδου.
- vii.* Η εύκολη πρόσβαση προς το κέντρο της Μεσογείου.

8.2.4 Αιτιολόγηση Επιλογής Τόπου Εγκατάστασης

Αξίζει να αναφερθεί ότι η επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής χωροθέτησης της επένδυσης, μεταξύ των εναλλακτικών, προέκυψε βάσει ενδελεχούς και προσεκτικής συγκριτικής **Αναλύσεως Κόστους – Οφέλους (Cost - Benefit Analysis)** και σταθμίσεως των **Συγκριτικών Πλεονεκτημάτων (Competitive Edge)** η οποία τεκμηριώνεται βάσει των κάτωθι χωροταξικών παραμέτρων:

- Την κοινή συνιστάμενη των καταγεγραμμένων διεθνών τουριστικών τάσεων - συνιστωσών για ξενοδοχειακές μονάδες του χαρακτήρα, ύφους και ιδιαίτερης αισθητικής που ανταποκρίνεται στη προς επέκταση & εκσυγχρονισμό υφιστάμενο τουριστικό κατάλυμα του φορέα.
- Η εν γένει αρχιτεκτονική και ιδιάζουσα διαρρύθμιση της νήσου, η οποία συνθέτει μία ξεχωριστή, δεσπίζουσα οντότητα, στο νησιωτικό σύμπλεγμα της Δωδεκανήσου.
- Τον κορεσμό της εν γένει ξενοδοχειακής-τουριστικής ανάπτυξης σε συγκεκριμένες περιοχές της Νήσου Ρόδου. Σήμερα, το ξενοδοχειακό δυναμικό του Δήμου Νότιας Ρόδου σε κλίνες ανέρχεται σε 3.411, μέγεθος που αντιπροσωπεύει το 4,9% των κλινών σε ολόκληρο το νησί, γεγονός που αποδεικνύει τις τεράστιες δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης. Από αυτές το 75% ανήκουν στην κατηγορία 4*, ενώ στο σύνολο του νησιού το αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται σε 46%. Η Νότια Ρόδος παρουσιάζει μια ιδιαίτερα χαμηλή τουριστική πυκνότητα, και συνεπώς μεγάλα περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης (με ξενοδοχειακές κλίνες ανά τετρ. χλμ. έκτασης: Δήμος Νότιας Ρόδου 9 – Σύνολο Νήσου Ρόδου 50,1 και ξενοδοχειακές κλίνες ανά τετρ. χλμ. αμμώδους παραλίας: Δήμος Νότιας Ρόδου 74,2 – Σύνολο Νήσου Ρόδου 579).
- Ακολούθως, την περιορισμένης κλίμακας περιβαλλοντική & κυκλοφοριακή συμφόρηση, που εξασφαλίζει η συγκεκριμένη εναλλακτική χωροθέτησης, εν συγκρίσει με τις συγκριτικά «κορεσμένες» τουριστικά περιοχές εντός πρωτεύουσας του νησιού.
- Ειδικότερα, ο Δήμος Νότιας Ρόδου συγκεντρώνει τους πλουσιότερους φυσικούς πόρους του νησιού. Αποτελεί δε τον σημαντικότερο Δήμο του νησιού σε παραλίες, με συνολικό μήκος ακτογραμμής 152 km (χιλιόμετρα), εκ των οποίων τα 46 km (χιλιόμετρα) είναι αμμώδης, συγκεντρώνοντας έτσι το 38% των αμμωδών ακτών ολόκληρου του νησιού. Μέρος της έκτασης του Δήμου καλύπτεται από πλούσια δάση με κρυμμένα φαράγγια, καταρράκτες, ρυάκια, λίμνες, ποταμούς και βάλτους, καταφύγια και βιότοπους σπάνιων θηλαστικών, ψαριών και πουλιών.

- Ταυτόχρονα, η πεδιάδα της Καταβιάς αποτελεί την σημαντικότερη πεδινή έκταση του νησιού. Στα σημεία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους συμπεριλαμβάνονται η ενταγμένη περιοχή στο NATURA 2000 (περιοχές με σπάνια είδη χλωρίδας και πανίδας όπως το φράγμα Απολακκιάς και η νοτιοδυτική ακτή Φούρνοι και Πάνω Γυαλός), το Πλημμύρι, και φυσικά το Πρασονήσι. Ο Δήμος έχει προβεί στη δημιουργία οικολογικών μονοπατιών από τις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές προς αξιόλογα μνημεία και οικισμούς της ενδοχώρας καθώς και προς τις ζώνες NATURA και τις περιοχές ιδιαίτερου οικολογικού ενδιαφέροντος και αισθητικής αξίας.
- Ο Δήμος Νότιας Ρόδου διαθέτει ένα ποικιλόμορφο και ιδιαίτερης αξίας πολιτιστικό πλούτο, ο οποίος περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα σημαντικών μνημείων όλων των εποχών: προϊστορικά μνημεία, αξιόλογους αρχαιολογικούς χώρους, προϊστορική, κλασική και μεσαιωνική τέχνη, παλαιοχριστιανικές και βυζαντινές & μεταβυζαντινές εκκλησίες, μοναστήρια, φρούρια της Ιπποτικής περιόδου, χαρακτηριστικές κατασκευές της ιταλικής περιόδου και ζωντανούς παραδοσιακούς οικισμούς με πλούσια λαογραφία. Ταυτόχρονα δε, λειτουργούν δύο μικρά μουσεία (λαογραφικό και εκκλησιαστικό), παράμετροι οι οποίες δύνανται να αποτελέσουν σημαντικούς παράγοντες έλξης του ημεδαπού αλλά και του αλλοδαπού τουρισμού.
- Το φυσικό τοπίο στη Νότια Ρόδο παρουσιάζει μεγάλη ποικιλία συνδυάζοντας ατελείωτες παραλίες εξαιρετικής ομορφιάς, ορεινές περιοχές με θέα στο Αιγαίο, αλλά και πεδιάδες με καλλιέργειες και ελαιώνες. Σπάνια αγριολούλουδα, βότανα, πουλιά, θηλαστικά και αμφίβια συνθέτουν ένα φυσικό περιβάλλον εξαιρετικά ενδιαφέρον.
- Ο Δήμος Νότιας Ρόδου αποτελεί την πλέον αναπτυσσόμενη τουριστική αγορά του νησιού της Ρόδου. Συνδυάζει μοναδικούς φυσικούς και πλούσιους πολιτιστικούς πόρους, προσφέροντας ένα τουριστικό προϊόν έντονα διαφοροποιημένο από το μαζικό προϊόν του υπόλοιπου νησιού, αλλά ταυτόχρονα ικανό να εκμεταλλεύεται τη δύναμη που προσφέρει το brand name «Rhodes» στη διεθνή τουριστική αγορά.
- Το κλίμα στη Νότια Ρόδο είναι εύκρατο, μεσογειακό, θαλάσσιο με εναλλασσόμενες τις θερμές - ξηρές (Μάιος - Οκτώβριος) με τις ψυχρές - υγρές περιόδους. Χαρακτηριστικό του κλίματος είναι ο ήπιος χειμώνας με τις σχετικά υψηλές θερμοκρασίες και τη μεγάλη ηλιοφάνεια (περίπου 3000 ώρες ετησίως). Κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου η θερμοκρασία υπερβαίνει τους 28 °C, εντούτοις η ατμόσφαιρα παραμένει δροσερή από την επίδραση των ανέμων και της θάλασσας, ενώ το χειμώνα η θερμοκρασία σπάνια κυμαίνεται κάτω από τους 0 °C.

8.3 Επιλογή Οικοπέδου

8.3.1 Χαρακτηριστικά Οικοπέδου

Το οικόπεδο στο οποίο θα πραγματοποιηθεί η ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας πληροί όλες τις τεχνικές προδιαγραφές καταλληλότητας για την κατασκευή του συγκεκριμένου τύπου τουριστικής μονάδας και έχει εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.

Όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά που χρειάζονται προκειμένου να εκδοθεί η οικοδομική άδεια έχουν κατατεθεί. Επιπροσθέτως, όλα τα έγγραφα που χρειάζονται για την κατασκευή των κτιρίων αλλά και για την λειτουργία της μονάδας είναι διαθέσιμα σε όλους τους αρμόδιους φορείς.

Το οικόπεδο διοικητικά υπάγεται στον Δήμο Νότιας Ρόδου, βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του Νησιού 50 χμ. από την πόλη της Ρόδου και 300μ. από τον οικισμό του Δημοτικού Διαμερίσματος Γενναδίου Δήμου Νότιας Ρόδου. Εφάπτεται επί αγροτικής οδού που ξεκινά από την επαρχιακή οδό Λίνδου – Κατταβιάς προς την παραλία, η έκτασή του καλύπτει τα 57.400 τ.μ. και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο

Επιπλέον, η επιλογή του ακινήτου βασίζεται, εκτός των άλλων, και στα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Στο οικόπεδο υπάρχει προσπέλαση μέσω αγροτικής οδού πλάτους 6,00Μ η οποία θα ασφαλτοστρωθεί.
- Υπάρχει η δυνατότητα κάλυψης των αναγκών σε ηλεκτροδότηση από την Δ.Ε.Η.
- Υπάρχει η δυνατότητα κάλυψης των αναγκών σε υδροδότηση από το δημοτικό δίκτυο Δήμου ΝΟΤΙΑΣ ΡΟΔΟΥ.
- Η αποκομιδή των απορριμμάτων θα γίνεται από την Υπηρεσία Καθαριότητας του Δήμου Νότιας Ρόδου.
- Η παραλία είναι πλάζ με άμμο και βότσαλο. Η πρόσβαση σε αυτή γίνεται δια της αγροτικής οδού που έχει πρόσβαση στο ακίνητο. Το πλάτος της παραλίας είναι 100μ.
- Υπάρχει η δυνατότητα σύνδεσης με το δίκτυο του Ο.Τ.Ε.

8.4 Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις

Ο ελληνικός τουρισμός πρέπει να επικεντρωθεί άμεσα στην επίτευξη του υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης του επισκέπτη, σε συνδυασμό με την προστασία και την συνετή χρήση των φυσικών και ιστορικών πόρων της χώρας.

Η κτιριακή εγκατάσταση της υπό μελέτη μονάδας είναι σύμφωνη με τους όρους δόμησης, κάλυψης και ύψους που επιβάλλει η πολεοδομία για την συγκεκριμένη περιοχή. Η αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου έχει ως στόχο την εναρμόνιση της μονάδας με το περιβάλλον και το τοπίο της συγκεκριμένης περιοχής.

Κατά την περίοδο κατασκευής της μονάδας θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για της προστασία του περιβάλλοντος ενώ κατά την περίοδο λειτουργίας της η ατμόσφαιρα δεν θα επιβαρύνεται από επικίνδυνους ρύπους. Η μονάδα θα είναι συνδεδεμένη με το αποχετευτικό δίκτυο του δήμου, συνεπώς τα υγρά απόβλητα του ξενοδοχείου δεν θα δημιουργούν προβλήματα στο περιβάλλον. Τα στερεά απορρίμματα της μονάδας θα συλλέγονται από τα απορριμματοφόρα οχήματα του δήμου και θα απορρίπτονται στον χώρο απόθεσης των απορριμμάτων του νομού.

Αναμένεται ότι η συγκεκριμένη μονάδα θα αποτελέσει πόλο έλξης για πολλούς τουρίστες ανώτερης οικονομικής βαθμίδας με αποτέλεσμα να υπάρξουν και θετικές οικονομικές επιπτώσεις στην περιοχή. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις θα είναι πλήρως εναρμονισμένες με τον παραδοσιακό ρυθμό του οικισμού ενώ ο περιβάλλον χώρος θα καλύπτεται από επιφάνειες πρασίνου και αθλητικές εγκαταστάσεις.

Τονίζεται, τέλος, ότι στα πλαίσια της **περιβαλλοντικής πολιτικής** για την προστασία του περιβάλλοντος ενέργειες και δράσεις πρόκειται να ληφθούν και να εφαρμοστούν από την διοίκηση, σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς, έχοντας ενστερνιστεί την αρχή ότι η προστασία του περιβάλλοντος έχει καθοριστική σημασία για την ποιότητα ζωής των σημερινών και μελλοντικών γενεών.

Ως εκ τούτου, η επιχείρηση θα φροντίσει για την συνεχή περιβαλλοντική πληροφόρηση, για την ποιότητα των νερών κολύμβησης, για την περιβαλλοντική διαχείριση, για τις υπηρεσίες ασφαλείας και τις πρώτες βοήθειες, ώστε να καλύπτει τα κριτήρια για την απονομή του βραβείου ποιότητας «Γαλάζιας Σημαίας» του ομώνυμου Προγράμματος Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης και Ευαισθητοποίησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

9. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ & ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ **ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

9.1 Σκοπιμότητα της Επένδυσης

Σημειώνεται ότι η απόφαση της παρούσας επένδυσης υπαγορεύεται στα πλαίσια της γενικότερης εθνικής & διεθνούς τάσης αναδιοργάνωσης, αναβαθμίσεως & εμπλουτισμού του τουριστικού κλάδου, η οποία στα πλαίσια του υγιούς & θεμιτού ανταγωνισμού, ωθεί τις ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να ακολουθήσουν τις νέες τάσεις, να προσαρμοσθούν και να επενδύσουν στην εν γένει αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος τους.

Επισημαίνεται ότι η εν λόγω επιχειρηματική πρωτοβουλία συνάδει απόλυτα αφενός με την εγχώρια αναπτυξιακή δυναμική στον τομέα του τουρισμού, η οποία χαρακτηρίζει την μετά Ολυμπιακών Αγώνων 2004 εποχή και αφετέρου με την γενικότερη προσπάθεια σύνδεσης του υψηλού επιπέδου των παρεχομένων υπηρεσιών της διεθνούς τουριστικής αγοράς με το πλαίσιο των εγχωρίως παρεχομένων συναφών υπηρεσιών, από πλευράς αρμοδίων κρατικών φορέων & συναφών διοικητικών αρχών.

Ειδικότερα, επισημαίνεται ότι η εταιρεία με την πραγματοποίηση της παρούσης επένδυσης ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδος 5(*), επικεντρώνεται στην επίτευξη των κάτωθι στόχων:

- Παροχή ενός ολοκληρωμένου πλαισίου οργανωμένων τουριστικών υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας και σταθερής ποιότητας στους πελάτες της.
- Προσφορά του υψηλότερου δυνατού επιπέδου ικανοποίησης (utility maximization) στο σύνολο αφενός των ημεδαπών και αφετέρου των αλλοδαπών τουριστών - επισκεπτών.
- Στην ανάπτυξη του τουρισμού, σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών πόρων, που αποτελούν και τη βάση προσέλκυσης των επισκεπτών.
- Στην απόσπαση του μέγιστου δυνατού μεριδίου τουριστική αγοράς -σε τοπικό επίπεδο - με απώτερο σκοπό την μεγιστοποίηση του βαθμού πληρότητας του δυναμικού της.

Σημειώνεται, ότι η επένδυση που θα πραγματοποιήσει η εταιρεία έχει σχεδιαστεί σε άμεση συνάρτηση με τις τελευταίες τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς, διατηρώντας εντούτοις την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, την ιδιάζουσα τοπική τεχνοτροπία, η οποία αποτελεί χαρακτηριστικό γνώρισμα της ευρύτερης περιοχής της Νήσου Ρόδου.

9.2 Είδος Καταλύματος – Δυναμικότητα – Κατηγορία

Το υπό - ανέγερση νέο ξενοδοχειακό συγκρότημα κατηγορίας 5(*), κλασικού τύπου, θα διαθέτει **συνολική δυναμικότητα 264 δωματίων 564 κλινών**, τα οποία ισοδυναμούν με 204 δίκλινα, 22 τρίκλινα δωμάτια και 38 σουίτες.

Η υπό σύσταση ξενοδοχειακή μονάδα, πρόκειται να λειτουργεί εντός χρονοορίζοντα επτά (7) μηνών κατ' έτος, δηλαδή από τον Απρίλιο έως τον Οκτώβριο, για κάθε ημερολογιακό έτος.

9.3 Χρονοορίζοντας Υλοποίησης Επενδυτικού Σχεδίου

Διευκρινίζεται ότι η υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης πρόκειται να ξεκινήσει κατόπιν της χορηγήσεως της σχετικής βεβαιώσεως επιλεξιμότητας του παρόντος επενδυτικού σχεδίου και αναμένεται να ολοκληρωθεί **εντός χρονοορίζοντα διετίας**, δηλαδή εντός δύο (2) ετών.

Το έργο, προκειμένου για την ολοκλήρωση των εργασιών, χωρίζεται σε τρεις κύριες φάσεις: την προεπενδυτική (η περίοδος μελέτης και σχεδιασμού της επένδυσης), την κατασκευαστική (περίοδος κατάθεσης τιμολογίων των εργασιών) και την εφοπλιστική (περίοδος κατάθεσης τιμολογίων αγορών).

Λόγω της ιδιαιτερότητας της επένδυσης και του μεγάλου ποσού που επιδοτεί το κράτος, κρίνεται σκόπιμο η αρχική εκροή να προέρχεται από την ίδια συμμετοχή του επιχειρηματία.

Στον πίνακα 9 που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάταξη δαπανών του επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με τις κατηγορίες του **N.3299/2004** και η χρονική κλιμάκωση υλοποίησης του έργου ανά κατηγορία δαπανών.

Επίσης, παρατίθενται συγκεντρωτικά στοιχεία αναφορικά με το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του προτεινομένου επενδυτικού σχεδίου, καθώς και ο επιμερισμός του συνολικού προϋπολογισμού της επένδυσης μεταξύ των βασικών κατηγοριών επιλέξιμων δαπανών, με την διαχρονική κλιμάκωση αυτής, εντός του χρονοορίζοντα υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος (2ετία).

Πίνακας 9 Χρονική Κλιμάκωση Υλοποίησης Έργου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ (σε ευρώ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣ ΗΣ	1ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣ ΗΣ	2ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣ ΗΣ	3ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤ Ο ΥΛΟΠΟΙ ΗΣΗΣ	4ο ΕΞΑΜΗΝΟ
Δαπάνες Κτιριακών Εγκαταστάσεων	21.392.398,00 €	45%	9.626.579,10 €	25%	5.348.099,50 €	20%	4.278.479,60 €	10%	2.139.239,80 €
Δαπάνες Η/Μ Εγκαταστάσεων&Εξοπλισμού	8.725.109,50 €	45%	3.926.299,28 €	25%	2.181.277,38 €	20%	1.745.021,90 €	10%	872.510,95 €
Δαπάνες Ειδικών Εγκαταστάσεων	463.902,50 €	50%	231.951,25 €	20%	92.780,50 €	20%	92.780,50 €	10%	46.390,25 €
Δαπάνες Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού	10.961.268,00 €	45%	4.932.570,60 €	25%	2.740.317,00 €	20%	2.192.253,60 €	10%	1.096.126,80 €
Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	3.457.322,00 €	45%	1.555.794,90 €	25%	864.330,50 €	20%	691.464,40 €	10%	345.732,20 €
Σύνολο Επενδυτικού Κόστους	45.000.000,00 €	45,10%	20.273.195,13 €	24,90%	11.226.804,88 €	20%	9.000.000,00 €	10%	4.500.000,00 €

10. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

10.1 Κόστος της Επένδυσης

Χρονοορίζοντας Υλοποίησης

Όπως προαναφέρθηκε, η υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης πρόκειται να ξεκινήσει κατόπιν της χορηγήσεως της σχετικής βεβαιώσεως επιλεξιμότητας του παρόντος επενδυτικού σχεδίου και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός *χρονοορίζοντα διετίας*, δηλαδή εντός δύο (2) ετών.

Το κόστος της επένδυσης, που περιλαμβάνει: Δαπάνες Κτιριακών Εγκαταστάσεων, Δαπάνες Ηλεκτρικών Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού, Δαπάνες Ειδικών Εγκαταστάσεων, Δαπάνες Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού και Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου, ανέρχεται στα 45.000.000 ευρώ

Πίνακας 10.1 Κόστος Επένδυσης

ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	
Δαπάνες Επένδυσης	45.000.000,00 €
ΣΥΝΟΛΟ	45.000.000,00 €

10.2 Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης

Προβλέπεται η δέσμευση αποθεμάτων τροφίμων & ποτών, η διατήρηση αναγκαίων διαθεσίμων (αναφορικά με την καταβολή μισθοδοσίας, εξόδων ΔΕΗ, ΟΤΕ και λοιπών λειτουργικών δαπανών) και η παροχή πιστώσεων προς την πελατεία της επιχείρησης (σε μέσο ποσοστό 5ετίας 81,5%), κατά μέσο όρο, συνολικά δεκαπέντε (15) ημέρες και αντίστροφα η λήψη πιστώσεων εξήντα (60) ημερών από τους προμηθευτές.

Τέλος προβλέπεται η λήψη προκαταβολών, χρονοορίζοντα μηνός (30 ημερών) από την πελατεία της επιχείρησης και σε μέσο ποσοστό 5ετίας 18,5% επί των εσόδων του επενδυτικού φορέα.

Η αρχική χρηματοδότηση του κεφαλαίου αυτού (€46.405,47), προβλέπεται να γίνει κατά το 1ο λειτουργικό έτος υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου σε ποσοστό της τάξεως του 75% (δηλαδή €34.804,10), μέσω της αυτοχρηματοδότησεως, το δε υπολειπόμενο ποσοστό του 25% (€11.601,37) από νέες εισφορές του φορέα της επένδυσης.

Κατά τα επόμενα λειτουργικά έτη οι ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης θα καλυφθούν αποκλειστικά με αυτοχρηματοδότηση.

Τα αποτελέσματα υπολογισμού του αναγκαίου κεφαλαίου κίνησης της συγκεκριμένης επένδυσης, παρατίθενται στον πίνακα 10.2, ο οποίος ακολουθεί.

Πίνακας 10.2 Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης

ΑΝΑΓΚΑΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ						
	ΗΜΕΡΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Δεσμεύσεις για:						
(1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών	15	44.919,40	46.266,98	47.654,99	49.095,13	50.613,70
(2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες	15	58.908,00	59.125,01	59.345,28	59.573,92	59.814,98
(3) Πιστώσεις προς πελατεία	15	355.716,25	367.834,10	380.186,10	393.034,34	406.590,40
- Μείον Πιστώσεις Προμηθευτών	60	246.258,95	254.078,57	261.907,26	270.036,39	278.605,82
- Προκαταβολές πελατών	30	166.879,23	169.769,58	172.599,82	175.483,22	178.503,10
Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης		46.405,47	49.377,93	52.679,29	56.183,78	59.910,16
Τρόπος χρηματοδότησης						
Ίδια Κεφάλαια		46.405,47	49.377,93	52.679,29	56.183,78	59.910,16
α. Αυτοχρηματοδότηση		34.804,10	49.377,93	52.679,29	56.183,78	59.910,16
β. Νέες εισφορές φορέα επένδυσης		11.601,37				
Ξένα Κεφάλαια		-				
α. Μεσοπρόθεσμα						
β. Βραχυπρόθεσμα						

10.3 Χρηματοδότηση

10.3.1 Χρηματοδοτικά Κίνητρα

Στον πίνακα 8.4 που ακολουθεί, παρουσιάζεται το τελικό ποσοστό ενίσχυσης της παρούσης επενδυτικής πρότασης, δεδομένης αφενός της ζώνης υλοποίησης/χωροθέτησης και κατηγορίας της προτεινόμενης επένδυσης αφετέρου του μεγέθους της επιχείρησης (επενδυτικός φορέας), βάσει των **ειδικών διατάξεων του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004**.

10.3.2 Χρηματοδοτικό Σχήμα

Η χρηματοδότηση της επένδυσης πρόκειται να πραγματοποιηθεί από τις εξής πηγές:

Ø Ίδια Συμμετοχή

Η ίδια συμμετοχή ανέρχεται στο ποσό των €11.250.000,00, με το 25% επί του συνόλου της επένδυσης, που θα καταβληθεί με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου του εν λόγω επενδυτικού φορέα, στα πλαίσια υπαγωγής του επενδυτικού του σχεδίου.

Ø Τραπεζικός Δανεισμός

Η εταιρεία πρόκειται να καταφύγει εν μέρει στην **χρήση δανειακών κεφαλαίων (τραπεζικός δανεισμός)**, συνολικού ύψους €16.650.000,00, δηλαδή με ποσοστιαία συμμετοχή 37% επί του συνολικού κόστους της επενδύσεως (€45.000.000,00).

Ø Επιχορήγηση

Δεδομένου ότι η παρούσα επένδυση υλοποιείται εντός των διοικητικών ορίων του Νομού Δωδεκανήσου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, βάσει κινήτρων του **Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004**, ο φορέας αναμένει επιχορήγηση κατά 38%, δηλαδή ύψους €17.100.000,00.

Πίνακας 10.3 Χρηματοδοτικό Σχήμα της Επένδυσης

Χρηματοδοτικό Σχήμα της Επένδυσης

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΕΠΕΝΔΥΣΗ
Ποσό Ενισχυόμενης	45.000.000 €
Ποσοστό Ίδιας Συμμετοχής	25%
Ποσό Ίδιας Συμμετοχής	11.250.000 €
Ποσοστό Επιχορήγησης	38%
Ποσό Επιχορήγησης	17.100.000 €
Ποσοστό Δανείου	37%
Ποσό Δανείου	16.650.000 €

10.4 Ανάλυση Εξόδων

Στην συνέχεια συνοψίζονται τα **άλλα στοιχεία κόστους & συναφή έξοδα** που διαμορφώνουν τις προβλεπόμενες δαπάνες λειτουργίας του ξενοδοχείου. Ειδικότερα στον πίνακα 10.4 παρουσιάζονται τα λοιπά έξοδα της εκμετάλλευσης, τα οποία ανέρχονται συνολικά περίπου σε €0,98 εκ. κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4

ΕΞΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ						
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Έξοδα Διατροφής Προσωπικού	Ανθρωπομέρες	17.850,00	17.850,00	17.850,00	17.850,00	17.850,00
	ευρώ/εργαζόμενο	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €
Έξοδα Καθαριότητας	Συνολικού Κ.Ε.	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €
	%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
Έξοδα Γραφικής Ύλης & Εντύπων	Συνολικού Κ.Ε.	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €
	%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	10.686,13 €	11.016,16 €	11.351,16 €	11.698,88 €	12.065,49 €
Έξοδα Αναλωσίμων	Συνολικού Κ.Ε.	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €
	%	0,90%	0,90%	0,90%	0,90%	0,90%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	96.175,13 €	99.145,44 €	102.160,44 €	105.289,93 €	108.589,39 €
Έξοδα Δ.Ε.Η., ΕΥΛΑΠ, Καύσιμα, κ.α.	Συνολικού Κ.Ε.	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €
	%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	170.978,01 €	176.258,56 €	181.618,55 €	187.182,11 €	193.047,80 €
Έξοδα Συνεδριακού Χώρου/Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων/Banqueting	Κ.Ε. Εκδηλώσεων	210.000,00 €	225.750,00 €	237.037,50 €	248.899,38 €	261.333,84 €
	%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	52.500,00 €	56.437,50 €	59.259,38 €	62.222,34 €	65.333,46 €

Έξοδα Λειτουργίας Κέντρου Αναζωογόνησης (SPA)	K.E. Spa	80.000,00 €	82.400,00 €	84.872,00 €	87.436,84 €	90.141,37 €
	%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	24.000,00 €	24.720,00 €	25.461,60 €	26.231,05 €	27.042,41 €
Έξοδα Λειτουργίας Γυμναστηρίου & Κομμωτηρίου (Health&Beauty Center)	K.E. Health&Beauty	60.000,00 €	61.800,00 €	63.654,00 €	65.577,63 €	67.606,02 €
	%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	9.000,00 €	9.270,00 €	9.548,10 €	9.836,64 €	10.140,90 €
Έξοδα Λειτουργίας Λοιπών Οργανικών Τμημάτων	K.E. Οργανικών Τμημάτων	135.500,00 €	139.565,00 €	143.751,95 €	148.096,15 €	152.676,94 €
	%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	20.325,00 €	20.934,75 €	21.562,79 €	22.214,42 €	22.901,54 €
Έξοδα Επισκευών & Συντήρησης	Αξία Παγίων	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €
	%	0,10%	0,13%	0,15%	0,18%	0,20%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	45.000,00 €	56.250,00 €	67.500,00 €	78.750,00 €	90.000,00 €
Ασφάλιστρα	Αξία Παγίων	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €	45.000.000,00 €
	%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €
Έξοδα Διάθεσης (Προμήθειες σε τουρ.πρακτ., διαφήμιση, κ.α.)	Συνολικού Κ.Ε.	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €
	%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
Έξοδα Διοίκησης	Συνολικού Κ.Ε.	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €
	%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
	ΣΥΝΟΛΟ (ευρώ)	85.489,01 €	88.129,28 €	90.809,28 €	93.591,05 €	96.523,90 €
ΣΥΝΟΛΟ		988.403,81 €	1.028.293,43 €	1.067.463,03 €	1.107.726,18 €	1.149.552,44 €

Στον πίνακα 10.5 παρουσιάζεται το **προβλεπόμενο συνολικό λειτουργικό κόστος της μονάδος** (μη συμπεριλαμβανομένου του συνόλου των χρεωστικών τόκων & αποσβέσεων), το οποίο υπολογίζεται να ανέλθει στα €3,3 εκ. κατά το πρώτο έτος λειτουργίας, κλιμακούμενο σταδιακά κατά το πέμπτο έτος σε €3,6 εκ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (σε ευρώ)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΞΟΔΩΝ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Έξοδα Αμοιβής Εργαζομένων	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €
Έξοδα Παρασκευής Τροφίμων/Ποτών	1.093.038,77 €	1.125.829,93 €	1.159.604,83 €	1.194.648,24 €	1.231.600,09 €
Λοιπά Έξοδα (περιλαμβάνονται Έξοδα Διοίκησης & Διάθεσης)	988.403,81 €	1.028.293,43 €	1.067.463,03 €	1.107.726,18 €	1.149.552,44 €
ΣΥΝΟΛΟ Λειτουργικού Κόστους	3.290.342,58 €	3.363.023,36 €	3.435.967,86 €	3.511.274,41 €	3.590.052,54 €

Τέλος στον πίνακα 10.6, που ακολουθεί, παρατίθενται οι **συνολικές ετήσιες αποσβέσεις**, των παγίων στοιχείων κατά την πρώτη λειτουργική δετία, κατόπιν της υλοποίησης της παρούσης επένδυσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.6

ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ							
ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ (ΣΕ €)							
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (%)	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
Δαπάνες Κτηριακών Εγκαταστάσεων	6%	21.392.398,00	1.283.543,88	1.283.543,88	1.283.543,88	1.283.543,88	1.283.543,88
Δαπάνες Η/Μ Εγκαταστάσεων & Εξοπλισμού	12%	8.725.109,50	1.047.013,14	1.047.013,14	1.047.013,14	1.047.013,14	1.047.013,14
Δαπάνες Ειδικών Εγκαταστάσεων	12%	463.902,30	55.668,30	55.668,30	55.668,30	55.668,30	55.668,30
Δαπάνες Ξενοχιακού Εξοπλισμού	13%	10.961.268,00	1.424.964,84	1.424.964,84	1.424.964,84	1.424.964,84	1.424.964,84
Δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	6%	3.457.322,00	207.439,32	207.439,32	207.439,32	207.439,32	207.439,32
Σύνολο Ετήσιων Αποσβέσεων		45.000.000,00	4.018.629,48	4.018.629,48	4.018.629,48	4.018.629,48	4.018.629,48
Σύνολο Αθροιστικών Αποσβέσεων			4.018.629,48	8.037.258,96	12.055.888,44	16.074.517,92	20.093.147,40
Αναπόσβεστη Αξία			40.981.370,57	36.962.741,04	32.944.111,56	28.925.482,08	24.906.852,60
Υπολειμματική Αξία							24.906.852,60

Στον πίνακα 10.7 εμφανίζονται τα **προβλεπόμενα συνολικά έξοδα εκμετάλλευσης** τα οποία εκτιμάται ότι θα ανέλθουν στα €8,2 εκ. κατά το πρώτο έτος λειτουργίας μετά την υλοποίηση της παρούσης επένδυσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.7

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (σε ευρώ)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΞΟΔΩΝ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Λειτουργικό Κόστος	3.290.342,58 €	3.363.023,36 €	3.435.967,86 €	3.511.274,41 €	3.590.052,54 €
Αποσβέσεις	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €
Χρεωστικοί Τόκοι(Μακροπρ.Δανείου&Κεφ.Κίνησης)	1.071.261,00 €	1.036.541,78 €	987.734,14 €	935.735,71 €	880.377,88 €
ΣΥΝΟΛΟ Εξόδων	8.380.233,06 €	8.418.194,61 €	8.442.331,48 €	8.465.639,60 €	8.489.019,90 €

Αναφέρεται ότι στα πλαίσια της υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού προγράμματος η εταιρεία πρόκειται να προβεί σε μακροπρόθεσμο δανεισμό, συνολικού ύψους €16.650.000,00.

Ειδικότερα, το **μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο** 15ετούς διάρκειας, σταθερής τοκοχρεωλυτικής δόσεως, 6-μηνιαίας περιόδου εκτοκισμού που ανέρχεται σε €16.650.000,00, θα πρέπει να καταβληθεί σε ισόποσες 6-μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις, χρονοορίζοντα τριάντα (30) 6-μήνων.

10.5 Ανάλυση Λογαριασμών Εκμετάλλευσης & Αποτελεσμάτων Χρήσης

10.5.1 Οικονομικά Αποτελέσματα του Επενδυτικού Φορέα της Μονάδος
Στον πίνακα 10.8 που ακολουθεί παρουσιάζεται ο **προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης & αποτελεσμάτων χρήσεως** της υπό ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδος 5(*), για την επόμενη 5ετία, αρχομένης εκ του πρώτου έτους λειτουργίας, κατόπιν της υλοποίησης της παρούσας επένδυσης.

Εκ της αναλύσεως των στατιστικών δεδομένων του σχετικού πίνακα διαπιστώνεται ότι ο **προβλεπόμενος κύκλος εργασιών** της νέας ξενοδοχειακής μονάδος πρόκειται να κινηθεί διαχρονικά ανοδικά καθ' όλη την εξεταζόμενη 5ετία, με **μέσο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 5ετίας (CAGR – Cumulative Annual Growth Rate)** 3,1%.

Παρατηρείται ότι το **καθαρό αποτέλεσμα προ φόρων** είναι θετικό καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο με μέσο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 5ετίας 17,0%, εκτιμάται δε ότι θα ανέλθει σε €2,3 εκ. κατά το πρώτο έτος, κλιμακούμενο σε €3,6 εκ. κατά το πέμπτο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.8

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΣΟΔΩΝ-ΕΞΟΔΩΝ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ					
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	10.686.125,92 €	11.016.159,70 €	11.351.159,49 €	11.698.881,59 €	12.065.487,56 €
Εξοδα Αμοιβής Εργαζομένων	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €	1.208.900,00 €
Έξοδα Αναλωσίμων - Παρασκευής Τροφίμων & Ποτών	1.093.038,77 €	1.125.829,93 €	1.159.604,83 €	1.194.648,24 €	1.231.600,09 €
Έξοδα Διατροφής Προσωπικού	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €	53.550,00 €
Έξοδα Καθαριότητας	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
Έξοδα Γραφικής Ύλης & Εντύπων	10.686,13 €	11.016,16 €	11.351,16 €	11.698,88 €	12.065,49 €
Έξοδα Λοιπών Αναλωσίμων	96.175,13 €	99.145,44 €	102.160,44 €	105.289,93 €	108.589,39 €
Έξοδα Ηλεκτρικής Ενέργειας(ΔΕΗ),Υδάτος(ΕΥΔΑΠ)&Καυσίμων	170.978,01 €	176.258,56 €	181.618,55 €	187.182,11 €	193.047,80 €
Έξοδα Συνεδριακού Κόστους & Κόστος Banqueting	52.500,00 €	56.437,50 €	59.259,38 €	62.222,34 €	65.333,46 €
Έξοδα Λειτουργίας Κέντρου Αναζωογόνησης (SPA)	24.000,00 €	24.720,00 €	25.461,60 €	26.231,05 €	27.042,41 €
Έξοδα Λειτουργίας Γυμναστηρίου & Κομμωτηρίου (Health&Beauty Center)	9.000,00 €	9.270,00 €	9.548,10 €	9.836,64 €	10.140,90 €
Έξοδα Λειτουργίας Λοιπών Οργανικών Τμημάτων	20.325,00 €	20.934,75 €	21.562,79 €	22.214,42 €	22.901,54 €
Έξοδα Επισκευών & Συντηρήσεως	45.000,00 €	56.250,00 €	67.500,00 €	78.750,00 €	90.000,00 €
Ασφάλιστρα	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €
Έξοδα Διάθεσης (προμήθειες σε τουρ.γραφεία, διαφήμιση, κτλ.)	192.350,27 €	198.290,87 €	204.320,87 €	210.579,87 €	217.178,78 €
Έξοδα Διοίκησης (γενικά έξοδα λειτουργίας, κτλ.)	85.489,01 €	88.129,28 €	90.809,28 €	93.591,05 €	96.523,90 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	3.290.342,58 €	3.363.023,36 €	3.435.967,00 €	3.511.274,41 €	3.590.052,54 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	7.395.783,34 €	7.653.136,34 €	7.915.191,63 €	8.187.607,17 €	8.475.435,02 €
Μείον: - Τόκοι Μακρ/μου Δανείου	1.071.261,00 €	1.036.541,78 €	987.734,14 €	935.735,71 €	880.337,88 €
ΑΠΟΤΕΛΕΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	6.324.522,34 €	6.616.594,56 €	6.927.457,49 €	7.251.871,46 €	7.595.097,14 €
Αποσβέσεις Επένδυσης	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €	4.018.629,48 €

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	2.305.892,86 €	2.597.965,08 €	2.908.828,01 €	3.233.241,98 €	3.576.467,66 €
Μείον: Φόρος Εισοδήματος	576.473,21 €	649.491,27 €	727.207,00 €	808.310,50 €	894.116,92 €
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	1.729.419,64 €	1.948.473,81 €	2.181.621,01 €	2.424.931,49 €	2.682.350,75 €
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ					
Μερίσμα	432.354,91 €	487.118,45 €	545.405,25 €	606.232,87 €	670.587,69 €
Αμοιβές Δ.Σ.	86.470,98 €	97.423,69 €	109.081,05 €	121.246,57 €	134.117,54 €
Αποθεματικά	172.941,96 €	194.847,38 €	218.162,10 €	242.493,15 €	268.235,07 €
Αδιάθετα Κέρδη	778.238,84 €	876.813,22 €	981.729,45 €	1.091.219,17 €	1.207.057,84 €
Λοιπά	259.412,95 €	292.271,07 €	327.243,15 €	363.739,72 €	402.352,61 €

Ακολουθως, στον πίνακα 10.9 παρατίθενται οι σχετικοί αριθμοδείκτες της νέας ξενοδοχειακής μονάδος, χρονοορίζοντα πρώτης λειτουργικής 5ετίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.9

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ							
Κατηγορίες Αριθμοδεικτών	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ					Μ.Ο.5ετίας	
	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος		
Ι.Αποδοτικότητα							
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	(Μικτά Κέρδη/Πωλήσεις)X100	69,21%	69,47%	69,73%	69,99%	70,25%	69,73%
Περιθώριο Λειτουργικού Κέρδους	(Λειτουργ. Κέρδη/Πωλήσεις)X100	59,50%	60,24%	61,04%	61,82%	62,61%	61,04%
Περιθώριο Καθαρου Κέρδους	(Καθ. Κέρδη προ Φόρων/Πωλήσεις)X100	21,89%	23,76%	25,63%	27,47%	29,30%	25,61%
ΙΙ.Δραστηριότητας							
Δείκτης Ανάπτυξης Εργασιών	[(Κ.Ετ/Κ.Ετ-1)-1]X100		3,09%	3,04%	3,06%	3,13%	3,08%

10.5.2 Διανομή Κερδών του Επενδυτικού Φορέα

Στον πίνακα 10.10 που ακολουθεί αναλύεται η **διανομή των προβλεπόμενων κερδών** της εν γένει λειτουργίας του επενδυτικού φορέα, τα οποία εκτιμάται ότι θα προκύψουν στα πλαίσια της υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία περί των Ανωνύμων Εταιρειών, υπολογίστηκε ο σχετικός **φόρος εισοδήματος με συντελεστή φορολογίας 25%** καθ' όλη την εξεταζόμενη 5ετία

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.10

ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (ΣΕ €)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Κέρδη Προ Φόρων	2.305.892,86 €	2.597.965,08 €	2.908.828,01 €	3.233.241,98 €	3.576.467,66 €
Υπόλοιπο Φορολογημένων Κερδών Προηγούμενων Χρήσεων		778.238,84 €	876.813,22 €	981.729,45 €	1.091.219,17 €
Σύνολο Κερδών προς Διανομή	2.305.892,86 €	3.376.203,92 €	3.785.641,22 €	4.214.971,44 €	4.667.686,83 €
Μείον Φόρος Εισοδήματος Κερδών Χρήσης	25%	25%	25%	25%	25%
	576.473,21 €	649.491,27 €	727.207,00 €	808.310,50 €	894.116,92 €
Υπόλοιπο προς Διάθεση	1.729.419,64 €	1.948.473,81 €	2.181.621,01 €	2.424.931,49 €	2.682.350,75 €
<i>Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:</i>					
Τακτικό Αποθεματικό	10%	10%	10%	10%	10%
	172.941,96 €	194.847,38 €	218.162,10 €	242.293,15 €	268.235,07 €
Έκτακτα Αποθεματικά					
Μερίσματα Πληρωτέα	25%	25%	25%	25%	25%
	432.354,91 €	487.118,45 €	545.405,25 €	606.232,87 €	670.587,69 €
Αμοιβές Δ.Σ.	86.470,98 €	97.432,69 €	109.081,05 €	121.246,57 €	134.117,54 €
Λοιπά	259.412,95 €	292.271,07 €	327.243,15 €	363.739,72 €	402.352,61 €
Υπόλοιπο Κερδών Εις Νέο	778.238,84 €	876.813,22 €	981.729,45 €	1.091.219,17 €	1.207.057,84 €

10.6 Προβλεπόμενες Ταμειακές Ροές & Ροές Κεφαλαίων

10.6.1 Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίων

Η εξέλιξη των *προβλεπόμενων ροών κεφαλαίων της επιχείρησης / επένδυσης*, της υπό ανέγερση νέας ξενοδοχειακής μονάδος για την πρώτη 5ετία λειτουργίας, στα πλαίσια της υλοποίησης της παρόντος επενδυτικού προγράμματος παρουσιάζονται στον πίνακα 10.11, που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.11

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΣΕ €)						
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Α. ΕΙΣΡΟΕΣ						
Κέρδη Προ Αποσβέσεων		6.324.522,34 €	6.616.594,56 €	6.927.457,49 €	7.251.871,46 €	7.595.097,14 €
Ίδια Συμμετοχή	11.250.000,00 €					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	16.650.000,00 €					
Κεφάλαιο Κίνησης		46.405,47 €	49.377,93 €	52.679,29 €	56.183,78 €	59.910,16 €
Πιστώσεις Προμηθευτών						
Ενισχύσεις Δημοσίου (επιχορήγηση)	17.100.000,00 €					
Πώληση Παγίων						
Λοιπές Πηγές						
ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΡΟΩΝ	45.000.000,00 €	6.370.927,81 €	6.665.972,50 €	6.980.136,78 €	7.308.055,25 €	7.655.007,30 €

B. ΕΚΡΟΕΣ						
Δαπάνες Επένδυσης						
Δαπάνες προ λειτουργικής περιόδου						
Τόκοι Κατασκευαστικής Περιόδου						
Άλλες επενδύσεις (εξοπλισμού, μαντισμού, κτλ)						
Χρεολύσια Παλαιών Δανείων						
Χρεολύσια Νέου Επενδυτικού Δανείου		355.930,67 €	746.580,57 €	795.388,20 €	847.386,64 €	902.784,46 €
Εξυπηρέτηση Πιστώσεων Προμηθευτών						
Φόροι Εισοδήματος		576.473,21 €	649.491,27 €	727.207,00 €	808.310,50 €	894.116,92 €
Μερίσματα		432.354,91 €	487.118,45 €	545.405,25 €	606.232,87 €	670.587,69 €
Αμοιβές Δ.Σ.		86.470,98 €	97.432,69 €	109.081,05 €	121.246,57 €	134.117,54 €
Λοιπές Εκροές		1.210.593,75 €	1.363.931,67 €	1.527.134,70 €	1.697.452,04 €	1.877.645,52 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΟΩΝ	45.000.000,00 €	2.661.823,53 €	3.344.545,65 €	3.704.216,21 €	4.080.628,62 €	4.479.252,12 €
Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης (Α - Β)		3.709.104,28 €	3.321.426,85 €	3.275.920,57 €	3.227.426,63 €	3.175.755,18 €

10.7 Αξιολόγηση της Επένδυσης με την Μέθοδο Κ.Π.Α. και Ε.Σ.Α.

Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR) & Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV)

Η *διερεύνηση της αποδοτικότητας* της επένδυσης πραγματοποιείται βάσει αφενός της ακολουθίας των καθαρών ταμειακών ροών και αφετέρου της χρήσεως δύο κριτηρίων χρηματοοικονομικής αξιολόγησης επενδύσεων:

- Ø Της *Κ.Π.Α. - Καθαρής Παρούσας Αξίας (N.P.V. – Net Present Value)*
- Ø Του *Σ.Ε.Α. - Συντελεστή Εσωτερικής Απόδοσης (I.R.R. – Internal Rate of Return)*.

Στα πλαίσια της υιοθετηθείσης *συγκριτικής ανάλυσεως* της αποδοτικότητας των εμπλεκόμενων κεφαλαίων της επένδυσης υπολογίστηκαν οι αντίστοιχες *καθαρές ταμειακές ροές (αλγεβρικό άθροισμα ταμειακών εισροών & εκροών)* που προκύπτουν *με την επένδυση* και στη συνέχεια προσδιορίζεται η *Καθαρά Παρούσα Αξία (N.P.V.)* και ο *Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (I.R.R.)* επί των *συνολικών επενδεδυμένων κεφαλαίων – συνολικών καθαρών ταμειακών ροών (αλγεβρικό άθροισμα ταμειακών ροών, δηλαδή ταμειακών εισροών μείον εκροών, με την επένδυση)*.

Ως *προεξοφλητικό επιτόκιο* για τον υπολογισμό της Κ.Π.Α. και του Ε.Σ.Α. χρησιμοποιήθηκε η απόδοση (επιτόκιο) του Δεκαετούς Ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο κατά την ημερομηνία υποβολής του επενδυτικού σχεδίου ανέρχονταν σε 5%, ενώ ως *υπολειμματική αξία της επένδυσης* υπολογίσθηκε η αναπόσβεστη αξία των παγίων της επένδυσης.

Ειδικότερα, στον πίνακα 10.12 που ακολουθεί, παρουσιάζονται οι *ταμειακές ροές της επιχείρησης / επένδυσης* για τον υπολογισμό του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (I.R.R.) των επενδεδυμένων κεφαλαίων. Το I.R.R. εμφανίζεται ιδιαίτερα ικανοποιητικό αφού υπολογίζεται σε 12,2.% ενώ και η Καθαρά Παρούσα Αξία (N.P.V.) της σχεδιαζόμενης επένδυσης είναι θετική και υπολογίζεται σε €22,3 εκατ., περίπου.

Τέλος, η *υπολειμματική αξία της επένδυσης* υπολογίσθηκε σε €9.9 εκατ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.12

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ&ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ									
	-	-1	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο	8ο	9ο	10ο
	2	-1	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο	8ο	9ο	10ο
ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ													
A1. ΕΙΣΡΟΕΣ													
Αποτελέσματα Προ Τόκων				7.395.	7.653.	7.915.	8.187.	8.475.	8.475.	8.475.	8.475.	8.475.	8.475.
Αποσβέσεων&Φόρων				783	136	192	607	435	435	435	435	435	435
B1. ΕΚΡΟΕΣ													
Δαπάνες Επένδυσης			45.000.000										
Δαπάνες Κεφαλαίου Κίνησης				46.40	49.37	52.67	56.18	59.91	59.91	59.91	59.91	59.91	59.91
Υπολειμματική				5,00	8	9	4	0	0	0	0	0	0
ΠΙΝΑΚΑΣ 9.30													9.939.
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΣΕ €)													888
Αξία Επένδυσης			-45.000.000	7.349.	7.603.	7.862.	8.131.	8.415.	8.415.	8.415.	8.415.	8.415.	8.415.
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (A1-B1)				378	758	512	423	525	525	525	525	525	525
Προεξοφλητικό Επιτόκιο			5%										
Κ.Π.Α. (N.P.V.)													22.219.981,65 €
Ε.Σ.Α. (I.R.R.)													12,20%

10.8 Συμπεράσματα Αξιολόγησης

- ∅ Στα πλαίσια της διενεργηθείσης οικονομικής αναλύσεως προκύπτει ότι η επένδυση αφενός πληροί το κριτήριο της **βιωσιμότητας (viability)** από την άποψη των ιδιωτικο-οικονομικών κριτηρίων, αφετέρου ικανοποιεί το κριτήριο της **σκοπιμότητας (feasibility)** όσον αφορά τα εν γένει τεχνικοοικονομικά της χαρακτηριστικά.
- ∅ Η σχεδιαζόμενη επένδυση του υπό – ανέγερση, νέου ξενοδοχειακού καταλύματος 5(*) κρίνεται απαραίτητη προκειμένου να δημιουργηθούν οι απαραίτητες υποδομές παροχής οργανωμένων τουριστικών υπηρεσιών, υψηλής προστιθέμενης αξίας και σταθερής ποιότητας, εν συγκρίσει με τα υφιστάμενα ξενοδοχεία της Νήσου Ρόδου και ειδικά του Δήμου Νότιας Ρόδου (Γεννάδι).
- ∅ Οι διαχειριστές της εταιρείας είναι έμπειροι επιχειρηματίες - ικανά & αξιόλογα στελέχη με πολυετή δραστηριότητα στον κλάδο των τουριστικών επιχειρήσεων, οι οποίοι θα διαχειριστούν αποτελεσματικά την υπό κατασκευή νέα ξενοδοχειακή μονάδα.
- ∅ Το έργο αυτό θα προσδώσει μεγάλη φήμη και θ' αναβαθμίσει σε τοπικό επίπεδο την εικόνα του ελληνικού τουρισμού, αποτελώντας τοιουτοτρόπως πόλο έλξης υψηλής ποιότητας τουριστών.
- ∅ Τα **προβλεπόμενα λειτουργικά έσοδα** της επιχείρησης, σε σταθερές τιμές έτους βάσεως, κινούνται σε πολύ ικανοποιητικά επίπεδα ενώ τα προβλεπόμενα θετικά οικονομικά αποτελέσματα του νέου ξενοδοχειακού καταλύματος πρόκειται να παράσχουν την **δυνατότητα αυτοχρηματοδότησης μελλοντικών επενδύσεων** στον εν λόγω

οικονομικό φορέα, οι οποίες θα είναι απαραίτητες για την περαιτέρω ανάπτυξή του.

- Ø Στα πλαίσια της υλοποίησεως του παρόντος επενδυτικού προγράμματος εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν συνολικά **85 νέες θέσεις εποχιακής απασχόλησης**, οι οποίες σημειωτέον θα στελεχωθούν με το κατάλληλο ξενοδοχειακό και λοιπό προσωπικό, απασχολούμενο με όρους μισθωτής εργασίας.
- Ø Τα **χρηματοοικονομικά αποτελέσματα** του επενδυτικού φορέα είναι ιδιαίτερα ενθαρρυντικά, δεδομένου ότι ο **Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (I.R.R.)** της σχεδιαζόμενης επένδυσης διαμορφώνεται σε αρκετά ικανοποιητικά επίπεδα (12,2%), ενώ σημειώνεται ότι και η **Καθαρά Παρούσα Αξία (N.P.V.)** αυτής είναι θετική (€22,3 εκ.).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Πίνακας Α1 Αναλυτική Γεωγραφική Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος, ανά Νομό & Περιφέρεια (2005)

Γεωγραφική Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος, ανά Περιφέρεια (2005)																			
Περιοχή	5(*)			4(*)			3(*)			2(*)			1(*)			Σύνολο			
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	
Στερεά Ελλάδα	Αθήνα	14	3.948	7.408	33	3.989	7.304	43	3.232	5.894	102	3.914	7.182	64	1.396	2.648	256	16.479	30.436
	Πειραιάς	0	0	0	0	0	0	8	494	913	22	734	1.298	9	197	399	39	1.425	2.610
	Υπόλοιπο Αττικής	12	2.019	3.861	31	2.917	5.526	38	2.161	4.060	107	3.797	7.086	23	428	784	211	11.322	21.317
	Νησιά Σαρωνικού	0	0	0	8	250	484	28	1.089	2.077	77	1.704	3.224	50	757	1.504	163	3.800	7.289
	Νησιά Λακωνικού	0	0	0	2	19	45	12	149	287	12	149	292	2	22	36	28	339	660
	Αιτωλοακαρνανία	0	0	0	2	204	463	15	645	1.212	31	661	1.240	17	226	437	65	1.736	3.352
	Βοιωτία	0	0	0	1	19	30	6	244	460	10	241	457	9	110	200	26	614	1.147
	Εύβοια	2	208	416	9	1.382	2.681	28	1.811	3.453	137	3.790	7.192	37	663	1.277	213	7.854	15.019
	Ευρυτανία	3	192	484	2	27	58	6	97	184	15	401	733	2	20	41	28	737	1.500
	Φθιώτιδα	1	172	368	5	339	658	9	462	879	100	2.024	3.779	56	884	1.670	171	3.881	7.354
	Φωκίδα	1	14	28	8	481	847	20	703	1.297	30	557	1.054	11	101	197	70	1.856	3.423
Σύνολο	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	
Πελοπόννησος	Αργολίδα	3	151	288	17	1.474	2.846	20	1.567	2.992	72	2.238	4.323	26	369	686	138	5.799	11.135
	Αρκαδία	1	10	24	7	57	136	12	258	513	35	702	1.303	16	241	458	71	1.268	2.434
	Αχαΐα	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
	Ηλεία	1	560	1.117	9	831	1.584	12	513	943	43	1.133	2.178	14	203	460	79	3.240	6.282
	Κορινθία	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
	Λακωνία	0	0	0	12	165	358	24	649	1.269	41	892	1.664	14	179	372	91	1.885	3.663
	Μεσσηνία	1	252	497	7	335	647	25	1.102	2.177	66	1.525	2.907	16	208	389	115	3.422	6.617
	Σύνολο	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
Ιόνια Νησιά	Ζάκυνθος	1	115	227	21	1.925	3.800	51	4.442	8.652	169	6.654	12.739	11	274	526	253	13.410	25.944
	Ιθάκη	0	0	0	1	12	23	2	49	91	2	42	81	0	0	0	5	103	195
	Κέρκυρα	7	1.380	2.691	59	7.751	14.389	84	6.048	11.510	199	6.396	12.059	60	1.226	2.360	409	22.801	43.009
	Κεφαλλονιά	0	0	0	8	838	1.655	20	877	1.694	91	2.488	4.824	8	111	213	127	4.314	8.386
	Λευκάδα	0	0	0	3	51	102	13	618	1.184	59	1.330	2.574	7	136	256	82	2.135	4.116
	Μεγανήσι	0	0	0	0	0	0	1	14	27	0	0	0	0	0	0	1	14	27
	Παξοί	0	0	0	1	6	11	3	87	158	1	42	83	1	15	30	6	150	282
	Σύνολο	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
Ήπειρος	Άρτα	0	0	0	2	121	272	1	4	8	9	181	333	2	21	40	14	327	653
	Θεσπρωτία	0	0	0	3	204	363	12	433	831	20	415	795	8	152	297	43	1.204	2.286
	Ιωάννινα	2	70	147	12	258	556	26	362	738	69	1.220	2.336	9	128	225	118	2.038	4.002
	Πρέβεζα	0	0	0	2	30	54	13	781	1.504	49	998	1.913	14	259	521	78	2.068	3.992
	Σύνολο	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

Νησιά Αιγαίου	Ικαρία	0	0	0	0	0	0	4	107	210	10	228	425	10	158	300	24	493
	Λέσβος	0	0	0	6	263	512	42	1.827	3.479	56	1.209	2.321	9	144	291	113	3.443
	Λήμνος	3	478	1.041	3	74	157	4	117	219	10	199	365	3	51	98	23	919
	Οιούσες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11	23	1	11
	Σάμος	1	92	209	5	645	1.206	35	1.418	2.700	120	2.669	5.083	29	347	668	190	5.171
	Χίος	1	19	31	11	617	1.060	20	451	859	6	186	320	5	58	104	43	1.331
	Ψαρά	0	0	0	0	0	0	1	4	6	3	31	56	0	0	0	4	35
Σύνολο	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	
Κρήτη	Ηράκλειο	14	4.404	8.866	110	12.826	24.249	93	5.448	10.376	190	6.305	11.961	103	3.034	5.579	510	32.017
	Λασιθί	13	2.416	4.637	30	3.112	5.980	39	1.928	3.698	110	3.383	6.179	45	611	1.120	237	11.450
	Ρέθυμνο	6	1.709	3.281	31	3.987	7.724	68	3.930	7.391	157	4.907	8.971	26	482	921	288	15.015
	Χανιά	4	684	1.425	29	2.240	4.356	95	4.017	7.431	284	9.565	16.937	59	1.298	2.398	471	17.804
	Σύνολο	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
Δωδεκάνησα	Αστυπάλαια	0	0	0	0	0	0	1	42	86	4	51	98	2	37	60	7	130
	Κάλυμνος	0	0	0	1	10	20	4	161	305	35	734	1.388	1	14	29	41	919
	Κάρπαθος	0	0	0	3	75	148	19	796	1.500	75	1.597	2.942	5	57	93	102	2.525
	Κάσος	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	22	41	0	0	0	3	22
	Καστελόριζο	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	41	73	0	0	0	3	41
	Κως	2	593	1.236	35	8.031	15.572	51	3.102	5.906	152	5.915	11.033	9	142	274	249	17.783
	Λειψί	0	0	0	0	0	0	1	30	54	0	0	0	1	15	28	2	45
	Λέρος	0	0	0	0	0	0	1	67	129	22	543	984	4	43	84	27	653
	Νίσυρος	0	0	0	0	0	0	1	20	37	4	100	196	0	0	0	5	120
	Πάτμος	0	0	0	0	0	0	5	224	422	30	606	1.144	5	86	175	40	916
	Ρόδος	12	4.675	8.952	104	17.312	33.003	122	7.208	13.710	179	6.799	12.738	69	1.169	2.243	486	37.163
	Σύμη	0	0	0	4	64	131	6	103	202	4	85	156	0	0	0	14	252
	Τήλος	0	0	0	0	0	0	2	75	137	2	35	67	1	15	30	5	125
	Χάλκη	0	0	0	0	0	0	2	9	24	1	3	6	1	8	15	4	20
Σύνολο	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	
Κυκλάδες	Αμοργός	0	0	0	0	0	0	3	94	187	5	59	111	0	0	0	8	153
	Άνδρος	0	0	0	3	47	96	6	228	437	10	317	574	5	89	148	24	681
	Αντίπαρος	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	96	183	5	81	160	9	177
	Γήρα	6	140	275	61	1.331	2.449	53	907	1.746	75	1.801	3.441	49	765	1.541	244	4.944
	Ιος	0	0	0	2	84	166	5	167	338	26	672	1.280	11	174	345	44	1.097
	Κέα	0	0	0	1	35	68	1	20	34	3	78	148	2	22	45	7	155
	Κύθνος	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	123	246	0	0	0	3	123
	Κουφονήσι	0	0	0	1	2	4	0	0	0	3	50	103	0	0	0	4	52
	Μήλος	0	0	0	0	0	0	2	41	83	19	405	791	7	96	183	28	542
	Μύκονος	8	637	1.271	36	1.348	2.642	30	998	1.932	41	1.049	2.047	42	599	1.164	157	4.631
	Νάξος	0	0	0	2	108	216	8	527	1.024	64	1.103	2.105	31	389	766	105	2.127
	Πάρος	1	57	112	11	550	1.038	20	618	1.168	92	1.885	3.614	20	273	545	144	3.383
	Σέριφος	0	0	0	0	0	0	2	15	26	5	103	196	3	47	84	10	165
	Σίκινος	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	18	37	0	0	0	1	18
	Σίφνος	0	0	0	2	61	100	6	86	169	16	263	510	2	25	53	26	435
	Σύρος	0	0	0	8	248	467	9	260	489	24	585	1.095	3	33	61	44	1.126
	Σχοινούσα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	29	58	0	0	0	1	29
	Τήνος	0	0	0	2	232	437	8	220	424	18	495	922	4	47	74	32	994
	Φολέγανδρος	0	0	0	1	13	25	5	71	142	12	220	440	0	0	0	18	304
	Σύνολο	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

Θεσσαλία-Σποράδες	Αλόνησος	0	0	0	0	0	0	1	108	207	11	340	642	3	53	105	15	501	954
	Σκιάθος	2	356	688	11	701	1.344	12	543	1.054	51	1.349	2.616	23	437	854	99	3.386	6.556
	Σκόπελος	0	0	0	5	150	285	9	361	735	24	635	1.195	9	126	256	47	1.272	2.471
	Σκύρος	0	0	0	1	83	166	3	59	105	9	115	231	1	10	20	14	267	522
	Καρδίτσα	0	0	0	1	48	78	8	246	476	21	373	711	2	85	192	32	752	1.457
	Λάρισα	1	150	287	1	77	144	8	520	960	26	732	1.333	10	153	280	46	1.632	3.004
	Μαγνησία	7	81	183	41	506	1.022	32	902	1.772	115	2.211	4.218	45	687	1.339	240	4.387	8.534
	Τρίκαλα	1	5	10	6	447	880	21	754	1.384	33	598	1.147	8	89	174	69	1.893	3.595
	Σύνολο	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
	Μακεδονία	Γρεβενά	0	0	0	0	0	0	4	118	245	8	124	232	4	57	101	16	299
Δράμα		0	0	0	0	0	0	4	120	249	7	178	342	4	59	110	15	357	701
Ημαθία		0	0	0	3	63	130	10	278	582	13	271	509	1	12	28	27	624	1.249
Θεσσαλονίκη		9	1.257	2.223	15	1.526	2.688	28	1.922	3.558	32	1.300	2.465	41	873	1.679	125	6.878	12.613
Καβάλα & Θάσος		1	30	60	7	665	1.300	31	1.443	2.727	126	2.498	4.879	70	1.080	2.094	235	5.716	11.060
Καστοριά		1	30	68	3	41	81	11	395	773	14	191	361	0	0	0	29	657	1.283
Κιλκίς		0	0	0	1	50	100	2	81	142	6	125	238	4	44	92	13	300	572
Κοζάνη		0	0	0	0	0	0	9	303	605	14	381	698	4	79	138	27	763	1.441
Πέλλα		0	0	0	2	64	123	9	221	432	23	380	773	11	169	358	45	834	1.686
Πιερία		0	0	0	6	840	1.621	31	1.216	2.353	143	3.489	6.760	184	3.453	6.672	364	8.998	17.406
Σέρρες		0	0	0	1	9	17	8	295	559	9	310	585	4	82	162	22	696	1.323
Φλώρινα		0	0	0	1	10	21	7	196	381	17	261	524	1	11	18	26	478	944
Χαλκιδική		10	1.516	3.119	38	6.487	12.462	85	5.665	10.902	192	5.511	10.443	200	3.965	7.497	525	23.144	44.423
Σύνολο		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
Θράκη	Εβρος & Σαμοθράκη	0	0	0	5	425	847	10	434	831	34	824	1.510	13	236	450	62	1.919	3.638
	Ροδόπη	0	0	0	4	151	308	9	369	679	6	145	265	1	14	24	20	679	1.276
	Ξάνθη	0	0	0	1	96	183	7	294	597	5	171	343	2	34	66	15	595	1.189
	Σύνολο	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
Γενικό Σύνολο	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: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Πίνακας Α2 Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 5(*) (1996-2005)

Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 5(*) (1996-2005)															
Περιφέρεια	Έτη														
	2005			2004			2003			2002			2001		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	33	6.553	12.565	30	6.262	11.919	24	5.196	9.873	24	5.416	10.216	23	5.285	9.987
Πελοπόννησος	9	1.693	3.284	9	1.698	3.281	7	1.548	3.035	7	1.342	2.583	5	1.058	2.084
Ιόνιοι Νήσοι	8	1.495	2.918	6	1.322	2.579	5	1.079	2.060	5	1.079	2.060	6	1.340	2.553
Ήπειρος	2	70	147	2	70	147	2	70	147	2	70	147	1	54	116
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	5	589	1.281	5	589	1.281	5	589	1.281	4	570	1.250	4	501	1.090
Κρήτη	37	9.213	18.209	33	8.009	15.833	21	5.090	10.046	21	5.090	10.048	21	5.090	10.046
Δωδεκάνησα	14	5.268	10.188	14	5.215	10.096	14	5.130	9.951	12	4.539	8.761	10	4.120	7.944
Κυκλάδες	15	834	1.658	15	834	1.659	9	518	1.022	9	518	1.022	7	443	874
Θεσσαλία - Σποράδες	11	592	1.168	7	405	796	5	390	763	5	390	763	5	386	755
Μακεδονία	21	2.833	5.470	18	2.352	4.376	12	1.714	3.194	8	1.354	2.487	8	1.354	2.487
Θράκη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο	155	29.140	56.888	139	26.756	51.967	104	21.324	41.372	97	20.368	39.337	90	19.631	37.936
Περιφέρεια	Έτη														
	2000			1999			1998			1997			1996		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	23	5.369	10.143	22	5.368	10.144	22	5.396	10.200	20	4.976	9.347	20	4.985	9.365
Πελοπόννησος	4	719	1.510	4	661	1.377	3	357	707	3	357	707	3	186	372
Ιόνιοι Νήσοι	6	1.340	2.553	6	1.340	2.553	6	1.340	2.553	6	1.340	2.553	6	1.340	2.553
Ήπειρος	1	54	116	1	54	116	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	4	501	1.090	4	501	1.090	4	501	1.090	5	743	1.640	4	651	1.431
Κρήτη	21	5.090	10.046	21	5.085	10.034	20	4.927	9.752	18	4.262	8.425	16	3.720	7.253
Δωδεκάνησα	9	3.857	7.403	8	3.242	6.227	7	2.975	5.724	8	3.154	6.054	8	3.154	6.054
Κυκλάδες	5	250	475	3	176	341	3	176	341	0	0	0	0	0	0
Θεσσαλία - Σποράδες	4	376	735	4	399	781	4	399	781	3	390	762	3	390	762
Μακεδονία	6	1.130	2.046	4	1.046	1.842	3	850	1.530	2	734	1.357	2	734	1.357
Θράκη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο	83	18.686	36.117	77	17.872	34.505	72	16.921	32.678	65	15.956	30.845	62	15.160	29.147

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας Α3 Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 4(*) (1996-2005)

Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 4(*) (1996-2005)															
Περιφέρεια	Έτη														
	2005			2004			2003			2002			2001		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	101	9.627	18.096	97	9.463	17.768	90	9.414	17.708	87	9.371	17.615	82	8.672	16.362
Πελοπόννησος	76	4.398	8.484	71	4.368	8.417	64	4.169	7.959	62	4.461	8.550	59	4.372	8.378
Ιόνιοι Νήσοι	93	10.583	19.980	87	10.919	20.671	88	10.599	20.298	89	10.210	19.462	85	9.719	18.450
Ήπειρος	19	613	1.245	16	540	1.102	15	472	948	15	472	948	13	457	915
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	25	1.599	2.935	26	1.634	3.015	27	1.694	3.124	27	1.611	3.036	25	1.447	2.728
Κρήτη	200	22.165	42.309	198	21.598	41.098	198	22.484	42.916	184	20.943	39.823	180	20.363	38.651
Δωδεκάνησα	147	25.492	48.874	144	24.854	47.591	141	24.433	46.723	140	23.733	45.368	136	23.068	44.085
Κυκλάδες	130	4.059	7.708	114	3.496	6.626	113	3.435	6.535	110	3.410	6.479	113	3.489	6.639
Θεσσαλία - Σποράδες	66	2.012	3.919	61	1.933	3.769	56	1.802	3.531	54	1.723	3.378	53	1.641	3.233
Μακεδονία	77	9.755	18.543	75	9.525	17.884	70	9.035	16.903	70	8.713	16.300	65	8.395	15.668
Θράκη	10	672	1.338	7	507	999	8	602	1.177	6	412	802	6	412	802
Σύνολο	944	90.975	173.431	896	88.837	168.940	870	88.139	167.822	844	85.059	161.761	817	82.035	155.911
Περιφέρεια	Έτη														
	2000			1999			1998			1997			1996		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	85	8.382	15.807	80	7.805	14.644	77	7.422	13.793	78	7.718	14.352	76	7.298	13.523
Πελοπόννησος	61	4.654	8.838	55	4.889	9.250	54	5.149	9.752	50	4.739	8.929	49	4.808	9.562
Ιόνιοι Νήσοι	81	9.370	18.082	78	9.308	17.911	74	8.003	15.358	69	7.589	14.615	67	7.348	14.148
Ήπειρος	11	451	895	11	446	884	11	446	884	8	310	582	7	257	464
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	24	1.370	2.596	23	1.364	2.574	22	1.353	2.554	22	1.321	2.490	21	1.308	2.468
Κρήτη	173	19.431	36.722	166	18.893	35.608	167	19.015	35.850	155	18.273	34.401	153	18.021	33.991
Δωδεκάνησα	134	22.552	42.994	127	22.484	42.924	127	22.491	43.031	126	22.300	42.661	120	21.207	40.439
Κυκλάδες	106	3.302	6.275	96	3.108	5.870	92	2.983	5.647	81	2.616	4.943	76	2.410	4.545
Θεσσαλία - Σποράδες	55	1.663	3.267	50	1.505	2.980	48	1.473	2.908	47	1.480	2.919	47	1.480	2.910
Μακεδονία	58	7.460	13.961	55	7.319	13.698	53	7.105	13.317	44	6.326	11.784	39	5.547	10.520
Θράκη	4	181	345	4	181	345	3	167	315	1	52	97	1	52	97
Σύνολο	792	78.816	149.782	745	77.302	146.688	728	75.607	143.409	681	72.724	137.773	656	69.736	132.667

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας Α4 Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 3(*) (1996-2005)

Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 3(*) (1996-2005)															
Περιφέρεια	Έτη														
	2005			2004			2003			2002			2001		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	213	11.087	20.716	205	11.163	20.867	202	11.218	21.000	185	10.727	20.095	185	10.881	20.374
Πελοπόννησος	140	6.651	12.850	134	6.533	12.620	129	6.240	12.011	132	6.810	13.015	137	6.837	13.071
Ιόνιοι Νήσοι	174	12.135	23.316	173	11.865	22.777	167	11.253	21.599	172	10.662	20.407	159	10.237	19.647
Ήπειρος	52	1.580	3.081	47	1.589	3.071	43	1.546	2.991	42	1.554	3.004	38	1.467	2.828
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	106	3.924	7.473	105	3.847	7.324	104	3.852	7.335	106	3.841	7.329	104	3.775	7.185
Κρήτη	295	15.323	28.896	297	16.057	30.410	302	16.129	30.602	287	15.428	29.309	275	14.461	27.644
Δωδεκάνησα	215	11.837	22.512	216	11.483	21.851	220	11.611	22.001	219	11.512	21.836	218	11.431	21.633
Κυκλάδες	158	4.252	8.199	154	4.195	8.052	145	3.918	7.506	147	3.969	7.596	147	3.969	7.596
Θεσσαλία - Σποράδες	94	3.493	6.693	89	3.407	6.508	82	3.234	6.134	80	3.183	6.036	75	2.988	5.653
Μακεδονία	239	12.253	23.508	216	11.478	22.076	198	10.678	20.455	192	10.321	19.756	183	9.824	18.803
Θράκη	26	1.097	2.107	24	1.010	1.939	21	925	1.776	21	931	1.784	21	931	1.784
Σύνολο	1.712	83.632	159.351	1.660	82.627	157.495	1.613	80.604	153.410	1.583	78.938	150.167	1.542	76.801	146.218

Περιφέρεια	Έτη														
	2000			1999			1998			1997			1996		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	199	11.702	21.901	191	12.057	22.605	195	12.314	23.082	193	12.128	22.830	188	12.151	22.808
Πελοπόννησος	113	6.440	12.293	129	6.825	13.022	133	6.918	13.217	126	6.221	11.751	124	6.265	11.851
Ιόνιοι Νήσοι	154	9.715	18.672	139	8.946	17.107	138	9.070	17.295	136	8.916	16.990	139	9.011	17.169
Ήπειρος	39	1.474	2.843	38	1.478	2.844	34	1.447	2.773	31	1.367	2.611	32	1.379	2.633
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	100	3.763	7.161	98	3.749	7.125	97	3.663	6.960	96	3.712	7.044	93	3.494	6.609
Κρήτη	271	14.377	27.514	263	13.998	26.904	265	14.095	27.097	264	13.795	26.510	257	13.146	25.270
Δωδεκάνησα	210	10.766	20.459	201	10.601	20.161	200	10.626	20.189	199	10.615	20.148	194	10.793	20.466
Κυκλάδες	144	3.920	7.498	140	3.824	7.317	133	3.669	7.007	121	3.465	6.604	115	3.401	6.491
Θεσσαλία - Σποράδες	72	2.844	5.375	67	2.626	4.949	67	2.556	4.816	63	2.501	4.709	61	2.454	4.621
Μακεδονία	176	10.129	19.328	168	10.036	19.140	165	9.879	18.816	155	9.562	18.193	140	9.160	17.422
Θράκη	21	1.077	2.053	22	1.102	2.103	22	1.102	2.103	21	1.045	1.964	19	986	1.850
Σύνολο	1.499	76.207	145.097	1.456	75.242	143.277	1.449	75.339	143.355	1.405	73.327	139.354	1.362	72.240	137.190

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας Α5 Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 2(*) (1996-2005)

Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 2(*) (1996-2005)															
Περιφέρεια	Έτη														
	2005			2004			2003			2002			2001		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	643	17.972	33.537	641	17.955	33.537	633	17.908	33.452	612	17.863	33.360	598	17.557	32.779
Πελοπόννησος	364	9.292	17.636	360	9.228	17.495	354	9.227	17.501	350	8.890	16.801	347	8.812	16.677
Ιόνιοι Νήσοι	521	16.952	32.360	497	16.098	30.673	462	14.914	28.447	462	14.350	27.364	424	13.428	25.579
Ήπειρος	147	2.814	5.377	145	2.806	5.363	139	2.727	5.219	133	2.638	5.043	118	2.526	4.837
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	205	4.522	8.570	210	4.615	8.741	208	4.531	8.625	208	4.543	8.637	203	4.483	8.506
Κρήτη	741	24.160	44.048	752	24.002	43.613	741	22.548	41.179	731	22.043	40.211	709	21.391	39.093
Δωδεκάνησα	514	16.531	30.866	513	16.233	30.340	517	16.300	30.485	521	16.425	30.706	514	16.342	30.576
Κυκλάδες	422	9.351	17.901	417	9.288	17.803	410	9.152	17.526	409	9.053	17.333	406	9.043	17.313
Θεσσαλία - Σποράδες	290	6.353	12.093	294	6.500	12.379	289	6.521	12.376	283	6.410	12.159	275	6.336	12.012
Μακεδονία	604	15.019	28.809	602	14.846	28.381	603	14.763	28.181	588	14.331	27.331	555	13.431	25.526
Θράκη	45	1.140	2.118	42	1.044	1.956	47	1.125	2.113	45	1.085	2.031	42	1.051	1.972
Σύνολο	4.496	124.106	233.315	4.473	122.615	230.281	4.403	119.716	225.104	4.342	117.631	220.976	4.191	114.400	214.870
Περιφέρεια	Έτη														
	2000			1999			1998			1997			1996		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	624	18.480	34.520	603	18.193	33.965	603	18.278	34.122	608	18.563	34.661	614	19.225	35.918
Πελοπόννησος	306	8.263	15.575	326	8.818	16.648	323	8.828	16.668	325	8.879	16.786	327	8.853	16.747
Ιόνιοι Νήσοι	403	12.486	23.809	380	11.928	22.722	375	11.660	22.225	365	11.252	21.407	356	10.820	20.600
Ήπειρος	107	2.453	4.688	99	2.362	4.515	98	2.346	4.469	92	2.299	4.377	88	2.225	4.233
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	202	4.481	8.509	199	4.427	8.400	199	4.407	8.365	198	4.345	8.283	195	4.321	8.224
Κρήτη	692	20.566	37.688	678	20.123	36.903	681	20.070	36.838	679	19.693	36.162	672	19.260	35.418
Δωδεκάνησα	506	16.423	30.767	495	16.375	30.686	488	16.228	30.399	486	16.117	30.261	478	15.598	29.268
Κυκλάδες	385	8.618	16.484	367	8.357	15.977	366	8.300	15.864	354	8.114	15.443	348	7.909	15.045
Θεσσαλία - Σποράδες	249	5.821	10.990	241	5.723	10.778	239	5.644	10.628	235	5.525	10.402	225	5.275	9.890
Μακεδονία	520	12.980	24.646	491	12.407	23.497	471	11.915	22.537	448	11.534	21.754	423	11.028	20.777
Θράκη	33	930	1.738	28	868	1.614	27	847	1.581	25	807	1.503	24	777	1.452
Σύνολο	4.027	111.501	209.414	3.907	109.581	205.705	3.870	108.523	203.696	3.815	107.128	201.039	3.750	105.291	197.572

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας Α6 Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 1(*) (1996-2005)

Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος - Κατηγορία 1(*) (1996-2005)															
Περιφέρεια	Έτη														
	2005			2004			2003			2002			2001		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	280	4.804	9.193	287	4.976	9.563	312	5.391	10.386	309	5.400	10.404	314	5.481	10.553
Πελοπόννησος	112	1.514	2.993	114	1.545	3.058	121	1.677	3.298	124	1.673	3.311	126	1.682	3.306
Ιόνιοι Νήσοι	87	1.762	3.385	90	1.799	3.457	94	1.846	3.567	94	1.806	3.469	91	1.764	3.393
Ήπειρος	33	560	1.083	34	570	1.114	34	572	1.114	33	542	1.080	33	538	1.062
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	57	769	1.484	58	772	1.497	57	752	1.450	57	752	1.450	58	782	1.508
Κρήτη	233	5.425	10.018	212	5.115	9.548	175	3.739	6.970	147	2.665	5.014	141	2.363	4.419
Δωδεκάνησα	98	1.586	3.031	101	1.630	3.112	105	1.656	3.172	107	1.694	3.236	109	1.712	3.272
Κυκλάδες	184	2.640	5.169	188	2.722	5.318	195	2.830	5.537	198	2.861	5.601	198	2.861	5.601
Θεσσαλία - Σποράδες	101	1.640	3.220	102	1.664	3.254	103	1.670	3.262	106	1.701	3.332	106	1.682	3.290
Μακεδονία	528	9.884	18.949	528	9.956	19.080	486	9.275	17.761	470	8.920	17.136	452	8.386	16.100
Θράκη	16	284	540	17	307	587	17	349	673	16	338	640	17	349	665
Σύνολο	1.729	30.868	59.065	1.731	31.056	59.588	1.699	29.757	57.190	1.661	28.352	54.673	1.645	27.600	53.169
Περιφέρεια	Έτη														
	2000			1999			1998			1997			1996		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	329	5.693	10.954	340	5.975	11.519	346	6.121	11.806	349	6.176	11.898	356	6.272	12.074
Πελοπόννησος	128	1.681	3.308	136	1.817	3.549	138	1.841	3.599	143	1.901	3.723	147	1.903	3.740
Ιόνιοι Νήσοι	94	1.747	3.372	93	1.764	3.390	94	1.739	3.356	91	1.645	3.154	94	1.616	3.110
Ήπειρος	34	560	1.101	33	528	1.026	33	528	1.026	33	515	1.000	33	507	995
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	60	820	1.592	61	831	1.603	64	858	1.649	67	905	1.732	68	916	1.748
Κρήτη	149	2.423	4.543	148	2.390	4.511	153	2.449	4.623	160	2.529	4.782	168	2.534	4.771
Δωδεκάνησα	116	1.770	3.413	117	1.805	3.468	117	1.804	3.472	120	1.829	3.523	124	1.851	3.588
Κυκλάδες	201	2.902	5.665	204	2.941	5.743	205	2.992	5.838	206	2.991	5.836	207	3.005	5.871
Θεσσαλία - Σποράδες	109	1.709	3.363	112	1.742	3.451	113	1.786	3.536	121	1.902	3.773	125	1.974	3.922
Μακεδονία	436	8.158	15.656	411	7.705	14.766	387	7.405	14.220	319	6.198	11.927	305	6.048	11.637
Θράκη	16	320	613	16	319	613	16	319	613	19	370	709	20	393	753
Σύνολο	1.672	27.783	53.580	1.671	27.817	53.639	1.666	27.842	53.738	1.628	26.961	52.057	1.647	27.019	52.209

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας Α7 Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Συνολικού Εγχώριου Ξενοδοχειακού Δυναμικού (1996-2005)

Εξέλιξη Γεωγραφικής Κατανομής Συνολικού Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος (1996-2005)															
Περιφέρεια	Έτη														
	2005			2004			2003			2002			2001		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	1.270	50.043	94.107	1.260	49.819	93.654	1.261	49.127	92.419	1.217	48.777	91.690	1.202	47.876	90.055
Πελοπόννησος	701	23.548	45.247	688	23.372	44.871	675	22.861	43.804	675	23.176	44.260	674	22.761	43.516
Ιόνιοι Νήσοι	883	42.927	81.959	853	42.003	80.157	816	39.691	75.971	822	38.107	72.762	765	36.488	69.622
Ήπειρος	253	5.637	10.933	244	5.575	10.797	233	5.387	10.419	225	5.276	10.222	203	5.042	9.758
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	398	11.403	21.743	404	11.457	21.858	401	11.418	21.815	402	11.317	21.702	394	10.988	21.017
Κρήτη	1.506	76.286	143.480	1.492	74.781	140.502	1.437	69.990	131.713	1.370	66.169	124.405	1.326	63.668	119.853
Δωδεκάνησα	988	60.714	115.471	988	59.415	112.990	997	59.130	112.332	999	57.903	109.907	987	56.673	107.510
Κυκλάδες	909	21.136	40.635	888	20.535	39.458	872	19.853	38.126	873	19.811	38.031	871	19.805	38.023
Θεσσαλία - Σποράδες	562	14.090	27.093	553	13.909	26.706	535	13.617	26.066	528	13.407	25.668	514	13.033	24.943
Μακεδονία	1.469	49.744	95.279	1.439	48.157	91.797	1.369	45.465	86.494	1.328	43.639	83.010	1.263	41.390	78.584
Θράκη	97	3.193	6.103	90	2.868	5.481	93	3.001	5.739	88	2.766	5.257	86	2.743	5.223
Σύνολο	9.036	358.721	682.050	8.899	351.891	668.271	8.689	339.540	644.898	8.527	330.348	626.914	8.285	320.467	608.104

Περιφέρεια	2000			1999			1998			1997			1996		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά Ελλάδα	1.260	49.626	93.325	1.236	49.398	92.877	1.243	49.531	93.003	1.248	49.561	93.088	1.254	49.931	93.688
Πελοπόννησος	612	21.757	41.524	650	23.010	43.846	651	23.093	43.943	647	22.097	41.896	650	22.015	42.272
Ιόνιοι Νήσοι	738	34.658	66.488	696	33.286	63.683	687	31.812	60.787	667	30.742	58.719	662	30.135	57.580
Ήπειρος	192	4.992	9.643	182	4.868	9.385	176	4.767	9.152	164	4.491	8.570	160	4.368	8.325
Νήσοι Ανατ. Αιγαίου	390	10.935	20.948	385	10.872	20.792	386	10.782	20.618	388	11.026	21.189	381	10.690	20.480
Κρήτη	1.306	61.887	116.513	1.276	60.489	113.960	1.286	60.556	114.160	1.276	58.552	110.280	1.266	56.681	106.703
Δωδεκάνησα	975	55.368	105.036	948	54.507	103.466	939	54.124	102.815	939	54.015	102.647	924	52.603	99.815
Κυκλάδες	841	18.992	36.397	810	18.406	35.248	799	18.120	34.697	762	17.186	32.826	746	16.725	31.952
Θεσσαλία - Σποράδες	489	12.413	23.730	474	11.995	22.939	471	11.858	22.669	469	11.798	22.565	461	11.573	22.105
Μακεδονία	1.196	39.857	75.637	1.129	38.513	72.943	1.079	37.154	70.420	968	34.354	65.015	909	32.517	61.713
Θράκη	74	2.508	4.749	70	2.470	4.675	68	2.435	4.612	66	2.274	4.273	64	2.208	4.152
Σύνολο	8.073	312.993	593.990	7.856	307.814	583.814	7.785	304.232	576.876	7.594	296.096	561.068	7.477	289.446	548.785

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)

Πίνακας Α8 Αφίξεις στα Τουριστικά Καταλύματα, κατά Νομό & Περιφέρεια (2003-2005)

Αφίξεις στα Συλλογικά Τουριστικά Καταλύματα, κατά Νομό & Περιφέρεια (2003-2005)

Υ.Π.Α. & Νομός	2003			2004			2005		
	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο
Νομός Αράκας	34.857	2.427	37.284	35.753	3.027	38.780	37.831	2.802	40.633
Νομός Καβάλας	126.665	74.496	201.161	135.654	66.500	202.154	133.289	68.222	201.511
Νομός Έβρου	118.977	9.983	128.960	137.729	13.264	150.993	145.240	12.445	157.685
Νομός Ξάνθης	68.722	4.546	73.268	73.731	5.190	78.921	75.210	5.810	81.020
Νομός Ροδόπης	58.048	5.231	63.279	65.403	5.131	70.534	76.005	4.501	80.506
Ανατ. Μακεδονία & Θράκη	407.269	96.683	503.952	448.270	93.112	541.382	467.575	93.780	561.355
Νομός Ημαθίας	50.416	4.979	55.395	45.202	4.497	49.699	48.600	5.150	53.750
Νομός Θεσσαλονίκης	540.713	201.575	742.288	467.807	185.849	653.656	581.939	215.670	797.609
Νομός Κιλκίς	8.772	2.203	10.975	9.792	2.529	12.321	7.080	2.489	9.569
Νομός Πέλλης	35.811	3.211	39.022	31.631	2.571	34.202	35.177	2.984	38.161
Νομός Πιερίας	53.608	61.676	115.284	70.813	81.258	152.071	58.324	74.776	133.100
Νομός Σερρών	51.666	6.026	57.692	44.340	5.021	49.361	44.145	3.953	48.098
Νομός Χαλκιδικής	66.010	117.176	183.186	119.414	181.072	300.486	140.213	276.632	416.845
Κεντρική Μακεδονία	806.996	396.846	1.203.842	788.999	462.797	1.251.796	915.478	581.654	1.497.132
Νομός Γρεβενών	19.266	497	19.763	17.481	473	17.954	19.313	586	19.899
Νομός Καστοριάς	60.233	15.776	76.009	58.814	13.567	72.381	66.283	13.441	79.724
Νομός Κοζάνης	61.261	5.564	66.825	57.016	3.256	60.272	50.826	4.344	55.170
Νομός Φλωρίνης	39.334	3.489	42.823	36.749	2.559	39.308	38.932	2.287	41.219
Δυτική Μακεδονία	180.094	25.326	205.420	170.060	19.855	189.915	175.354	20.658	196.012
Νομός Καρδίτσας	64.065	2.060	66.125	46.942	1.337	48.279	57.486	1.540	59.026
Νομός Λαρίσης	119.804	12.570	132.374	82.434	10.014	92.448	102.573	8.817	111.390
Νομός Μαννής	261.076	70.508	331.584	256.494	61.720	318.214	287.546	82.873	370.419
Νομός Τρικάλων	95.223	107.025	202.248	92.058	74.786	166.844	107.711	126.558	234.269
Θεσσαλία	540.168	192.163	732.331	477.928	147.857	625.785	555.316	219.788	775.104
Νομός Άρτας	31.106	2.058	33.164	30.809	1.659	32.468	33.586	1.627	35.213
Νομός Θεσπρωτίας	17.843	8.882	26.725	17.338	5.416	22.754	6.605	2.866	9.471
Νομός Ιωαννίνων	214.248	28.566	242.814	153.641	17.185	170.826	179.817	23.126	202.943
Νομός Πρεβέζης	55.726	18.800	74.526	36.302	12.777	49.079	58.883	15.465	74.348
Ήπειρος	318.923	58.306	377.229	238.090	37.037	275.127	278.891	43.084	321.975
Νομός Ζακύνθου	57.176	225.575	282.751	49.186	226.565	275.751	67.032	208.600	275.632
Νομός Κέρκυρας	117.399	322.402	439.801	68.988	176.891	245.879	115.038	448.283	563.321
Νομός Κεφαλληνίας	48.707	45.543	94.250	48.777	42.305	91.082	46.758	43.494	90.252
Νομός Λευκάδας	25.863	17.072	42.935	15.397	7.602	22.999	36.707	15.207	51.914
Ιόνιοι Νήσοι	249.145	610.592	859.737	182.348	453.363	635.711	265.535	715.584	981.119
Νομός Αιτωλοακαρνανίας	105.555	9.408	114.963	107.666	11.412	119.078	113.344	9.926	123.270
Νομός Αχαΐας	204.458	56.067	260.525	193.457	46.749	240.206	191.308	60.852	252.160
Νομός Ηλείας	88.161	138.849	227.010	105.233	125.001	230.234	75.925	155.370	231.295
Δυτική Ελλάδα	398.174	204.324	602.498	406.356	183.162	589.518	380.577	226.148	606.725
Νομός Βοιωτίας	29.151	14.002	43.153	32.073	12.950	45.023	36.009	16.471	52.480
Νομός Ευβοίας	137.842	54.081	191.923	142.591	41.220	183.811	128.944	48.073	177.017
Νομός Ευρυτανίας	30.114	872	30.986	27.966	962	28.928	30.121	663	30.784
Νομός Φθιώτιδος	78.660	12.370	91.030	88.216	12.453	100.669	78.259	9.520	87.779
Νομός Φωκίδος	59.597	90.807	150.404	62.086	69.761	131.847	67.635	124.588	192.223
Στερεά Ελλάδα	335.364	172.132	507.496	352.932	137.346	490.278	340.968	199.315	540.283
Νομός Αργολίδος	106.136	91.447	197.583	135.973	83.628	219.601	138.955	143.879	282.834
Νομός Αρκαδίας	64.227	6.595	70.822	69.641	5.307	74.948	72.417	7.243	79.660
Νομός Κορινθίας	137.377	68.955	206.332	158.603	60.638	219.241	165.865	77.862	243.727
Νομός Λακωνίας	98.838	36.788	135.626	100.673	26.406	127.079	96.089	36.495	132.584
Νομός Μεσσηνίας	152.568	47.454	200.022	148.944	39.963	188.907	125.120	37.590	162.710
Πελοπόννησος	559.506	251.239	810.745	613.834	215.942	829.776	598.446	303.069	901.515
Νομαρχία Αθηνών	848.691	1.273.427	2.122.118	807.225	1.201.844	2.009.069	863.294	1.462.446	2.325.740
Νομαρχία Ανατ. Αττικής	55.336	106.414	161.750	55.154	97.046	152.200	88.709	200.218	288.927
Νομαρχία Δυτ. Αττικής	7.018	13.097	20.115	7.200	11.358	18.558	7.913	11.710	19.623
Νομαρχία Πειραιώς	143.279	64.949	208.228	158.592	66.683	225.275	145.613	61.522	207.135
Αττική	1.054.324	1.457.887	2.512.211	1.028.171	1.376.931	2.405.102	1.105.529	1.735.896	2.841.425
Νομός Λέσβου	77.409	60.522	137.931	79.244	55.319	134.563	80.459	53.270	133.729
Νομός Σάμου	38.036	83.183	121.219	37.420	77.025	114.445	32.716	68.985	101.701
Νομός Χίου	41.816	12.697	54.513	34.297	8.784	43.081	41.976	10.472	52.448
Βόρειο Αιγαίο	157.261	156.402	313.663	150.961	141.128	292.089	155.151	132.727	287.878
Νομός Δωδεκανήσου	214.584	1.459.823	1.674.407	210.405	1.345.000	1.555.405	224.403	1.272.962	1.497.365
Νομός Κυκλάδων	164.862	153.488	318.350	174.832	146.565	321.397	153.187	185.227	338.414
Νότιο Αιγαίο	379.446	1.613.311	1.992.757	385.237	1.491.565	1.876.802	377.590	1.458.189	1.835.779
Νομός Ηρακλείου	94.970	640.810	735.780	115.251	753.143	868.394	105.500	678.519	784.019
Νομός Λασιθίου	38.621	186.898	225.519	51.274	204.911	256.185	51.295	204.499	255.794
Νομός Ρεθύμνης	30.811	224.914	255.725	42.153	248.281	290.434	42.653	237.053	279.706
Νομός Χανίων	98.440	286.637	385.077	115.243	346.798	462.041	117.053	292.897	409.950
Κρήτη	262.842	1.339.259	1.602.101	323.921	1.553.133	1.877.054	316.501	1.412.968	1.729.469
Γενικό Σύνολο	5.649.512	6.574.470	12.223.982	5.567.107	6.313.228	11.880.335	5.932.911	7.142.860	13.075.771

Πίνακας Α9 Αφίξεις Αλλοδαπών Τουριστών κατά Σταθμό Εισόδου (2001-2005)

Αφίξεις Αλλοδαπών Τουριστών κατά Σταθμό Εισόδου (2001-2005)						
Α/Α	Σταθμοί Εισόδου	Έτος				
		2001	2002	2003	2004	2005
I. Αεροπορικός						
I.1	Αλεξανδρουπόλεως	-	107	1.531	2.590	-
I.2	Ανθραβίδας	-	-	-	23	-
I.3	Αράζου	37.000	38.478	32.813	27.064	-
I.4	Ελευσίνας	11.706	15.533	1.775	3.435	-
I.5	Ελληνικού	2.977.658	3.075.215	-	-	-
I.6	Αθηνών	-	-	3.034.913	3.150.467	3.455.942
I.7	Ζακύνθου	470.589	467.411	455.984	454.858	437.791
I.8	Ηρακλείου	2.064.314	1.988.953	1.985.622	1.765.164	1.827.766
I.9	Θεσσαλονίκης	552.836	554.334	602.202	596.509	646.634
I.10	Θήρας	186.684	132.360	134.507	142.001	-
I.11	Ιωαννίνων	54	11	136	2	-
I.12	Καβάλας	73.995	34.866	101.343	92.248	68.618
I.13	Καρπάθου	45.942	41.037	45.891	44.941	-
I.14	Κερκύρας	974.975	940.968	873.564	783.492	797.407
I.15	Κεφαλληνίας	157.768	143.936	168.684	150.412	138.323
I.16	Κω	711.990	603.857	588.954	588.854	574.785
I.17	Μεσσήνης	41.003	42.094	47.164	45.353	-
I.18	Μυκόνου	100.221	90.307	99.696	86.485	99.266
I.19	Μυρίνης (Λέσβου)	6.958	1.240	3.004	8.417	-
I.20	Μυτιλήνης	80.519	79.459	77.187	68.441	-
I.21	Πρεβέζης	137.842	144.466	139.641	122.433	-
I.22	Ρόδου	1.354.900	1.242.375	1.236.876	1.098.862	1.118.920
I.23	Σάμου	149.088	123.636	76.103	117.377	114.008
I.24	Σαντορίνης	-	-	-	-	156.904
I.25	Σκιάθου	151.964	123.427	143.234	119.085	113.470
I.26	Χανίων	505.758	515.853	528.435	482.627	492.747
I.27	Χίου	25.145	14.047	15.559	15.025	-
I.28	Λοιποί	22.150	23.940	22.254	7.657	383.664
	Σύνολο	10.841.059	10.437.910	10.417.072	9.973.822	10.426.245
II. Ξηροδρομικός						
II.1	Δικαίων	4.474	7.257	3.394	4.141	8.779
II.2	Ειδομένης	17.098	19.465	25.900	24.113	23.722
II.3	Προμαχώνα	59.180	54.040	60.035	59.983	65.258
II.4	Πυθίου	5.318	8.492	5.232	3.369	6.170
II.5	Καυκάσου	-	-	-	6	-
	Σύνολο	86.070	89.254	94.561	91.612	103.929
III. Θαλασσίως (*)						
III.1	Ελευσίνος	11	-	19	-	-
III.2	Ηγουμενίσσας	120.304	140.689	128.939	116.413	129.260
III.3	Ηρακλείου	5.928	10.868	10.605	6.026	3.628
III.4	Θεσσαλονίκης	30.489	30.658	24.034	26.497	28.067
III.5	Κερκύρας	44.661	48.870	45.495	42.774	43.756
III.6	Πατρών	266.748	274.792	245.671	204.602	305.431
III.7	Πειραιώς	32.464	21.558	27.294	29.761	23.810
III.8	Ρόδου	38.328	25.672	29.270	51.854	92.173
III.9	Λοιποί	269.232	243.910	118.460	77.286	133.704
	Σύνολο	808.165	797.017	629.787	555.213	759.829
IV. Οδικός						
IV.1	Δοϊράνης	63.826	90.334	118.145	72.286	50.612
IV.2	Ευζώνων	479.978	545.664	599.173	538.056	617.677
IV.3	Κακκαβιάς	563.536	719.897	619.734	699.152	750.780
IV.4	Καστανέων	10.679	19.153	16.335	22.170	18.669
IV.5	Κήπων	182.692	236.254	165.762	138.351	126.226
IV.6	Κρυσταλλοπηγής	313.350	439.265	417.116	404.701	584.569
IV.7	Νίκης	103.027	130.399	124.366	138.584	129.803
IV.8	Ορμενίου	61.598	81.594	68.534	94.744	116.651
IV.9	Προμαχώνα	543.351	593.258	698.808	583.938	591.475
	Σύνολο	2.322.037	2.855.818	2.827.973	2.691.982	2.986.462
I-IV.	Σύνολο Σταθμών	14.057.331	14.179.999	13.969.393	13.312.629	14.276.465
V.	Κρουαζιέρες	621.357	738.178	815.167	954.791	1.172.668
I-V.	Γενικό Σύνολο	14.678.688	14.918.177	14.784.560	14.267.420	15.449.133

(*) Τα στοιχεία των λιμενικών Σταθμών Ηγουμενίσσας, Κέρκυρας & Πατρών προέρχονται από εκτιμήσεις.

Πηγή: Γ.Γ. Ε.Σ.Υ.Ε./Τμήμα Τουρισμού

Πίνακας Α10 Πληρότητα Καταλυμάτων, κατά Νομό & Διοικητική Περιφέρεια (2001-2005)

Μέση Ετήσια Πληρότητα Συλλογικών Τουριστικών Καταλυμάτων, κατά Νομό & Διοικητική Περιφέρεια (2001-2005)										
Ξενοδοχειακά Καταλύματα, πλην Campings										
Υ.Π.Δ. & Νομός	2001		2002		2003		2004		2005	
	Λειτουργ. Κλίβες	Πληρότητα (%)	Λειτουργ. Κλίβες	Πληρότητα (%)	Λειτουργ. Κλίβες	Πληρότητα (%)	Λειτουργ. Κλίβες	Πληρότητα (%)	Λειτουργ. Κλίβες	Πληρότητα (%)
Νομός Δράμας	5.510	31,7%	6.593	27,9%	646	29,4%	617	31,8%	647	32,3%
Νομός Καβάλας	51.741	51,9%	52.547	50,6%	10.382	47,9%	9.861	41,2%	8.814	47,7%
Νομός Έβρου	25.192	46,6%	28.384	39,0%	3.560	37,2%	3.384	36,1%	3.115	33,6%
Νομός Ξάνθης	11.822	35,2%	11.821	34,4%	1.101	39,7%	1.042	35,3%	1.082	35,5%
Νομός Ροδόπης	12.506	38,0%	12.331	33,5%	1.355	30,4%	1.193	33,2%	1.261	33,3%
Ανατ. Μακεδονία & Θράκη	106.771	46,1%	111.676	42,7%	17.044	41,2%	16.097	37,9%	14.919	39,8%
Νομός Ημαθίας	6.334	38,6%	7.971	35,6%	928	36,3%	881	31,8%	1.022	34,2%
Νομός Θεσσαλονίκης	100.862	51,2%	91.091	49,0%	10.431	47,8%	11.339	43,1%	11.608	42,8%
Νομός Κιλκίς	3.250	25,0%	3.152	19,8%	469	22,0%	424	23,8%	454	19,3%
Νομός Πέλλης	7.706	28,0%	7.000	23,3%	1.130	23,0%	1.189	21,3%	1.158	20,0%
Νομός Πιερίας	35.687	52,0%	27.896	55,9%	5.716	52,0%	7.888	46,9%	6.710	49,3%
Νομός Σερρών	10.867	37,2%	10.849	39,6%	1.118	35,0%	1.064	33,8%	1.042	33,2%
Νομός Χαλκιδικής	75.712	79,9%	54.963	79,4%	12.908	77,5%	23.792	65,3%	21.810	64,7%
Κεντρική Μακεδονία	240.418	58,3%	202.922	55,8%	32.700	53,2%	46.577	49,8%	43.804	50,4%
Νομός Τρεβενών	3.867	22,4%	4.537	24,6%	491	24,4%	536	20,6%	536	21,2%
Νομός Κατοριάς	10.494	45,4%	10.722	44,7%	1.028	46,2%	1.071	36,8%	1.205	38,2%
Νομός Κοζάνης	11.908	35,4%	11.335	36,0%	1.175	41,1%	1.189	33,9%	1.064	34,8%
Νομός Φλωρίνης	5.579	44,9%	6.397	38,6%	708	37,5%	766	28,8%	655	32,2%
Δυτική Μακεδονία	31.848	38,8%	32.991	37,8%	3.402	39,2%	3.562	31,7%	3.460	33,1%
Νομός Καρδίτσας	8.256	49,8%	9.697	43,4%	1.439	41,5%	1.414	39,7%	1.279	40,6%
Νομός Λαρίσης	19.802	37,1%	21.234	39,3%	2.757	37,3%	2.464	35,5%	2.568	33,2%
Νομός Μαγνησίας	69.006	53,6%	70.105	50,3%	12.261	48,5%	13.919	42,0%	14.673	43,9%
Νομός Τρικάλων	23.111	36,2%	26.847	33,8%	3.037	34,8%	2.945	28,6%	2.857	36,2%
Θεσσαλία	120.175	47,3%	127.883	44,5%	19.494	43,1%	20.742	38,3%	21.377	40,7%
Νομός Αρτης	4.080	53,3%	3.970	54,8%	340	52,0%	511	47,7%	511	38,7%
Νομός Θεσπρωτίας	7.666	31,1%	5.635	32,2%	1.111	32,4%	1.321	35,4%	662	24,4%
Νομός Ιωαννίνων	32.972	47,1%	33.275	46,0%	3.015	43,6%	3.020	40,1%	2.812	45,1%
Νομός Πρεβέζης	19.224	42,9%	23.278	34,1%	3.892	36,5%	3.454	27,9%	3.457	35,2%
Ήπειρος	63.942	44,3%	66.158	41,2%	8.358	40,7%	8.306	36,0%	7.442	39,5%
Νομός Ζακύνθου	70.222	96,9%	75.367	97,6%	16.422	89,6%	19.096	75,3%	16.807	72,4%
Νομός Κέρκυρας	128.126	79,5%	146.545	81,8%	24.067	79,2%	16.901	78,1%	29.049	87,0%
Νομός Κεφαλληνίας	28.640	74,5%	27.009	72,1%	4.434	64,9%	5.457	53,0%	5.851	55,2%
Νομός Λευκάδος	11.443	63,2%	10.803	65,7%	2.900	57,2%	1.439	58,3%	2.369	61,2%
Ιόνιοι Νήσοι	238.431	83,2%	259.724	84,7%	47.823	80,1%	42.893	72,5%	54.076	78,5%
Νομός Αιτωλοακαρνανίας	24.510	38,0%	24.069	38,2%	3.078	36,5%	2.646	36,5%	2.978	35,0%
Νομός Αχαΐας	36.081	56,9%	39.887	51,3%	6.232	43,5%	5.106	39,7%	4.844	45,7%
Νομός Ηλείας	29.765	53,7%	31.393	48,9%	5.259	49,1%	5.051	40,6%	3.905	40,0%
Δυτική Ελλάδα	90.356	50,7%	95.349	47,2%	14.569	43,8%	12.803	39,3%	11.727	41,0%
Νομός Βοιωτίας	6.338	36,6%	6.905	34,5%	782	36,2%	754	30,9%	780	33,7%
Νομός Ευβοίας	52.618	40,3%	57.702	45,4%	13.355	44,5%	12.668	31,3%	9.727	39,3%
Νομός Ευρυτανίας	8.884	41,7%	7.330	40,7%	951	34,5%	1.118	26,2%	1.367	26,3%
Νομός Φθιώτιδος	24.872	29,5%	22.383	37,4%	4.118	35,2%	3.947	31,7%	3.685	31,5%
Νομός Φωκίδος	21.058	41,1%	18.203	37,6%	1.792	35,5%	2.011	31,4%	2.194	36,0%
Στερεά Ελλάδα	113.770	38,0%	112.523	41,5%	20.998	40,1%	20.498	31,0%	17.753	36,1%
Νομός Αργολίδας	39.852	43,9%	39.323	43,6%	6.055	43,6%	6.934	39,3%	6.488	50,7%
Νομός Αρκαδίας	15.266	31,6%	15.120	29,4%	1.821	29,2%	2.039	26,2%	2.109	25,5%
Νομός Κορινθίας	55.732	35,1%	57.446	31,6%	7.060	34,5%	7.674	32,1%	7.614	39,6%
Νομός Λακωνίας	23.243	37,6%	23.831	35,0%	2.651	35,2%	2.808	28,1%	3.115	31,7%
Νομός Μεσσηνίας	36.184	39,5%	38.523	40,5%	8.081	42,8%	6.230	39,9%	4.778	40,0%
Πελοπόννησος	170.277	38,1%	174.243	36,5%	25.668	38,2%	25.685	34,4%	24.104	39,9%
Νομαρχία Αθηνών	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	31.623	49,9%	31.136	48,6%	31.124	48,9%
Νομαρχία Ανατ. Αττικής	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	6.025	30,0%	5.976	31,3%	6.587	32,5%
Νομαρχία Δυτ. Αττικής	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	933	48,0%	955	41,6%	769	50,8%
Νομαρχία Πειραιώς	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	M/Δ*	8.192	35,0%	9.213	29,6%	8.015	27,6%
Αττική	413.985	50,9%	400.377	49,4%	46.773	45,8%	47.280	44,1%	46.495	44,2%
Νομός Λέσβου	45.419	55,4%	43.952	52,7%	7.947	54,1%	8.088	49,9%	7.452	50,7%
Νομός Σάμου	44.420	70,7%	42.939	77,6%	8.419	69,5%	9.253	59,4%	7.857	55,0%
Νομός Χίου	11.405	56,0%	10.950	57,7%	1.333	58,3%	1.639	49,3%	1.750	48,6%
Βόρειο Αιγαίο	101.244	62,2%	97.841	64,2%	17.699	60,9%	18.980	54,0%	17.059	52,2%
Νομός Δωδεκανήσου	586.989	82,4%	580.071	78,3%	99.859	79,9%	89.980	73,0%	81.316	76,2%
Νομός Κυκλάδων	85.419	56,5%	78.617	52,5%	18.513	50,9%	19.037	42,8%	15.864	55,7%
Νότιο Αιγαίο	672.408	79,1%	658.688	75,2%	118.372	76,5%	109.017	69,0%	97.180	73,5%
Νομός Ηρακλείου	248.069	72,8%	242.674	75,5%	42.477	77,4%	41.944	73,3%	36.713	82,9%
Νομός Λασιθίου	92.822	64,7%	99.399	65,4%	18.281	63,5%	15.641	64,2%	13.129	68,1%
Νομός Ρεθύμνης	84.758	79,7%	92.326	78,4%	16.592	78,8%	18.159	73,6%	16.220	75,7%
Νομός Χανίων	109.214	76,7%	109.027	67,0%	25.305	72,6%	22.900	77,3%	19.614	79,9%
Κρήτη	534.863	73,3%	543.426	72,4%	102.655	74,4%	98.644	72,8%	85.676	78,5%
Γενικό Σύνολο	2.898.488	63,4%	2.883.801	61,8%	475.555	60,7%	471.084	55,6%	445.072	58,6%

M/Δ*: Μη Διαθέσιμα Στατιστικά Δεδομένα

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Πίνακας Β1 Αναλυτικός Προϋπολογισμός & Περιγραφή Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	M.M.	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΛΕΙΑ ΜΟΝ. (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)
ΚΕ.	ΜΟΚΕΤΕΣ				
Ε.Δ	ΔΩΜΑΤΙΑ ΠΕΛΑΤΩΝ				
E.1.Δ	Χαλιά δωματίων πελατών.	TEM	264,00	35,00 €	9.240,00 €
Ε.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
E.2.K	Μοκέτες γυμναστηρίου.	M ²	100,00	32,00 €	3.200,00 €
E.3.K	Μοκέτες αιθουσών συσκέψεων και αίθουσας πολλαπλών χρήσεων.	M ²	500,00	35,00 €	17.500,00 €
E.4.K	Σοβατεπιά μοκετών αιθουσών συσκέψεων και αίθουσας πολλαπλών χρήσεων.	MM	150,00	8,00 €	1.200,00 €
E.5.K	Χαλιά LOBBY πελατών.(3X6)	TEM	10,00	800,00 €	8.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “Ε.”				39.140,00 €
Θ.	ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΠΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ				
Θ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
Θ.1.K	Διακοσμητικά στοιχεία φουαγιέ και αίθουσων συνεδριάσεων (Έργα τέχνης, κλπ.)	κ.α.	1,00	150.000,00 €	150.000,00 €
Θ.2.K	Διακοσμητικά στοιχεία προθαλάμων w.c. πελατών (Καθρέπτες με κορνίζες πολυτελείας κλπ.)	κ.α.	1,00	50.000,00 €	50.000,00 €
Θ.3.K	Διακοσμητικά στοιχεία δωματίων πελατών και σουιτών και σουιτών	TEM	264,00	300,00 €	79.200,00 €
Θ.4.K	Ειδικές κατασκευές δωματίων πελατών και σουιτών		264,00	200,00 €	52.800,00 €
Θ.5.K	Κτιστές και διακοσμητικές ζαρτινιέρες	TEM	120,00	150,00 €	18.000,00 €
Θ.6.K	Διακοσμητικά στοιχεία κεντρικής εισόδου – Reception - Lobby - bar - και λοιπών χώρων καθιστικού	κ.α.	1,00	100.000,00 €	100.000,00 €
Θ.7.K	Διακοσμητικά στοιχεία RESTAURANTS*	κ.α.	1,00	150.000,00 €	150.000,00 €
Θ.8.K	Διακοσμητικά στοιχεία VIP.RESTAURANTS*	κ.α.	1,00	180.000,00 €	180.000,00 €
Θ.9.K	Διακοσμητικός φωτισμός χώρων κεντρικής εισόδου – Reception - Lobby - bar - και λοιπών χώρων καθιστικού	TEM	1,00	400.000,00 €	400.000,00 €
Θ.10.K	Διακοσμητικές επενδύσεις (μεταλλικά διάτρητα ΛΕΙΖΕΡ κοπής σε forian μοτίβα, κλπ.)	M ²	560,00	260,00 €	145.600,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “Θ.”				1.325.600,00 €
ΙΘ.	ΜΠΑΤΑΡΙΕΣ				
ΙΘ.Δ	ΔΩΜΑΤΙΑ ΠΕΛΑΤΩΝ				
ΙΘ.1.Δ	Μπαταρίες ντουσιερών πελατών και αποδητηρίων	TEM	4,00	50,00 €	200,00 €

ΙΘ.2.Δ	Μπαταρίες λουτήρων πελατών	TEM	264,00	50,00 €	13.200,00 €
ΙΘ.3.Δ	Μπαταρίες νιπτήρων πελατών	TEM	264,00	50,00 €	13.200,00 €
ΙΘ.4.Δ	Μπαταρία νεροχύτου προεδρικής σουίτας	TEM	2,00	100,00 €	200,00 €
ΙΘ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
ΙΘ.5.Κ	Μπαταρίες νεροχυτών βοηθητικών χώρων	TEM	45,00	30,00 €	1.350,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “ΙΘ.”				28.150,00 €
Κ.	ΛΞΕΣΟΥΡΑ				
Κ.Δ	ΔΩΜΑΤΙΑ ΠΕΛΑΤΩΝ				
Κ.1.Δ	Άγγιστρα πελατών διπλά	TEM	264,00	15,00 €	3.960,00 €
Κ.2.Δ	Σαπυνοσπογοθήκες ντουςιέρων πελατών	TEM	4,00	40,00 €	160,00 €
Κ.3.Δ	Σαπυνοσπογοθήκες λουτήρων πελατών	TEM	264,00	50,00 €	13.200,00 €
Κ.4.Δ	Χαρτοθήκες πελατών	TEM	264,00	40,00 €	10.560,00 €
Κ.6.Δ	Πετσετοκρεμάστρες – βέργες – πελατών	TEM	264,00	150,00 €	39.600,00 €
Κ.7.Δ	Εταζέρες πετσετών πελατών	TEM	264,00	60,00 €	15.840,00 €
Κ.8.Δ	Μεγενθυντικοί καθρέπτες λουτρών πελατών	TEM	264,00	80,00 €	21.120,00 €
Κ.9.Δ	Βούρτσες καθαρισμού λεκανών πελατών	TEM	264,00	30,00 €	7.920,00 €
Κ.10.Δ	Καλαθάκια χαρτιών λεκανών πελατών	TEM	264,00	25,00 €	6.600,00 €
Κ.11.Δ	Κουρτίνες ντουςιέρων πελατών	TEM	6,00	40,00 €	240,00 €
Κ.12.Δ	Κουρτίνες λουτήρων πελατών	TEM	528,00	50,00 €	26.400,00 €
Κ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
Κ.13.Κ	Στεγνωτήρες χεριών κοινόχρηστων W.C. πελατών	TEM	20,00	100,00 €	2.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “Κ.”				147.600,00 €
ΚΔ.	ΕΠΙΠΛΩΣΕΙΣ				
ΚΔ.Δ	ΔΩΜΑΤΙΑ ΠΕΛΑΤΩΝ				
ΚΔ.1.Δ	Καναπέδες δωματίων πελατών	TEM	50,00	1.600,00 €	80.000,00 €
ΚΔ.2.Δ	Κεφαλάρια καναπέδων δωματίων πελατών	TEM	50,00	400,00 €	20.000,00 €
ΚΔ.3.Δ	Τραπεζάκια γωνίας καναπέδων δωματίων πελατών	TEM	50,00	230,00 €	11.500,00 €
ΚΔ.4.Δ	Τραπεζάκια T.V. δωματίων πελατών	TEM	264,00	200,00 €	52.800,00 €
ΚΔ.5.Δ	Στρώματα μονά δωματίων πελατών	TEM	528,00	500,00 €	264.000,00 €
ΚΔ.6.Δ	Στρώματα διπλά σουϊτών	TEM	50,00	900,00 €	45.000,00 €
ΚΔ.7.Δ	Κρεβάτια μονά δωματίων πελατών	TEM	528,00	300,00 €	158.400,00 €
ΚΔ.8.Δ	Κρεβάτια διπλά σουϊτών	TEM	50,00	500,00 €	25.000,00 €

ΚΔ.9.Δ	Επιτοίχια υπερυψωμένα κεφαλάρια κρεβατιών (δωματίων πελατών)απο MDF με επένδυση αφρολεξ και eco-δερματίνη	TEM	264,00	500,00 €	132.000,00 €
ΚΔ.10.Δ	Κομοδίνα κρεβατιών δωματίων πελατών	TEM	528,00	300,00 €	158.400,00 €
ΚΔ.11.Δ	Τραπεζάκια πολυθρόνων δωματίων πελατών	TEM	264,00	280,00 €	73.920,00 €
ΚΔ.12.Δ	Γωνιακές πολυθρόνες δωματίων πελατών	TEM	792,00	500,00 €	396.000,00 €
ΚΔ.13.Δ	Τουαλέτες δωματίων πελατών	TEM	264,00	500,00 €	132.000,00 €
ΚΔ.14.Δ	Μπαγκαζιέρες δωματίων πελατών	TEM	264,00	340,00 €	89.760,00 €
ΚΔ.15.Δ	Καρέκλες τουαλέτας δωματίων πελατών	TEM	264,00	260,00 €	68.640,00 €
ΚΔ.16.Δ	Καθρέφτες τουαλέτας δωματίων πελατών	TEM	264,00	340,00 €	89.760,00 €
ΚΔ.17.Δ	Μπουφές σαλονιου σουιτών & δωματίων πελατών “μικρός”	TEM	50,00	600,00 €	30.000,00 €
ΚΔ.18.Δ	Μπουφές σαλονιου σουιτών & δωματίων πελατών “μεγάλος”(λουξ σουιτα)	TEM	2,00	900,00 €	1.800,00 €
ΚΔ.19.Δ	Γραφείο και καρέκλα γραφείου lux σουίτας	ΣΕΤ	2,00	1.100,00 €	2.200,00 €
ΚΔ.20.Δ	Τραπέζι και 6 καρέκλες τραπεζαρίας lux σουίτας	ΣΕΤ	2,00	2.500,00 €	5.000,00 €
ΚΔ.21.Δ	Έπιπλο και 4 σκαμπό BAR lux σουίτας	ΣΕΤ	2,00	2.300,00 €	4.600,00 €
ΚΔ.22.Δ	Καρέκλες βεραντών δωματίων πελατών	TEM	528,00	180,00 €	95.040,00 €
ΚΔ.23.Δ	Τραπέζια βεραντών δωματίων πελατών	TEM	264,00	170,00 €	44.880,00 €
ΚΔ.24.Δ	Ζυγαριες	TEM	264,00	40,00 €	10.560,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “ΚΔ.”				1.991.260,00 €
ΚΔ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
ΚΔ.27.Κ	Καθιστικό HEALTH STUDIO	ΣΕΤ	1,00	4.000,00 €	4.000,00 €
ΚΔ.28.Κ	Τραπέζια πολυθρόνων κοινοχρήστων χώρων πελατών	ΣΕΤ	52,00	300,00 €	15.600,00 €
ΚΔ.29.Κ	Κρεβάτια massage	TEM	2,00	600,00 €	1.200,00 €
ΚΔ.31.Κ	Καναπέδες κοινοχρήστων χώρων πελατών	TEM	14,00	1.500,00 €	21.000,00 €
ΚΔ.30.Κ	Πολυθρόνες κοινοχρήστων χώρων πελατών	TEM	38,00	600,00 €	22.800,00 €
ΚΔ.31.Κ	Τραπεζάκια γωνίας πολυθρόνων κοινοχρήστων χώρων πελατών	TEM	36,00	300,00 €	10.800,00 €
ΚΔ.32.Κ	Σκαμπό BARS	TEM	45,00	190,00 €	8.550,00 €
ΚΔ.33.Κ	Τραπέζια BAR	TEM	22,00	230,00 €	5.060,00 €
ΚΔ.34.Κ	Καρέκλες BAR	TEM	74,00	90,00 €	6.660,00 €
ΚΔ.35.Κ	Καρέκλες μηχανημάτων ηλεκτρον. Παιγνιδιών.	TEM	8,00	190,00 €	1.520,00 €
ΚΔ.36.Κ	Τραπέζια αιθουσών συσκέψεων	TEM	2,00	150,00 €	300,00 €
ΚΔ.37.Κ	Καρέκλες αιθουσών συσκέψεων	TEM	28,00	160,00 €	4.480,00 €
ΚΔ.38.Κ	Καθίσματα αίθουσας πολλαπλών χρήσεων	TEM	600,00	180,00 €	108.000,00 €

ΚΔ.39.Κ	Καρέκλες VIP	TEM	400,00	400,00 €	160.000,00 €
ΚΔ.40.Κ	Τραπεζία VIP	TEM	70,00	600,00 €	42.000,00 €
ΚΔ.41.Κ	Ομπρέλες πισίνας & παραλίας	TEM	120,00	230,00 €	27.600,00 €
ΚΔ.42.Κ	Ξαπλώστρες πισίνας & παραλίας	TEM	240,00	350,00 €	84.000,00 €
ΚΔ.43.Κ	Επιλώσεις pool bar τμημάτων "Α-Β"	ΣΕΤ	480,00	700,00 €	336.000,00 €
ΚΔ.46.Κ	Επιλώσεις γραφείων Reception	ΣΕΤ	8,00	500,00 €	4.000,00 €
ΚΔ.47.Κ	Επιλώσεις πάγκου Reception	ΣΕΤ	1,00	1.300,00 €	1.300,00 €
ΚΔ.50.Κ	Τραπεζία εστιατορίων	TEM	120,00	400,00 €	48.000,00 €
ΚΔ.51.Κ	Καρέκλες εστιατορίων	TEM	650,00	40,00 €	26.000,00 €
ΚΔ.58.Κ	Μαξιλαράκια αμφιθέατρου	TEM	250,00	60,00 €	15.000,00 €
ΚΔ.59.Κ	Μπιλιάρδα	TEM	4,00	5.000,00 €	20.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ "ΚΔ."				973.870,00 €
ΚΕ.	ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ				
ΚΕ.Δ	ΔΩΜΑΤΙΑ ΠΕΛΑΤΩΝ				
ΚΕ.1.Δ	Παπλώματα πελατών μονά	TEM	580,00	70,00 €	40.600,00 €
ΚΕ.2.Δ	Κουβερλί κρεβατιών και καναπέδων πελατών μονά	TEM	580,00	90,00 €	52.200,00 €
ΚΕ.3.Δ	Παπλώματα πελατών διπλά	TEM	50,00	160,00 €	8.000,00 €
ΚΕ.4.Δ	Κουβερλί κρεβατιών πελατών διπλά	TEM	50,00	120,00 €	6.000,00 €
ΚΕ.5.Δ	Σεντόνια πελατών μονά	TEM	2.640,00	15,00 €	39.600,00 €
ΚΕ.6.Δ	Σεντόνια πελατών διπλά	TEM	350,00	34,00 €	11.900,00 €
ΚΕ.7.Δ	Μαξιλαροθήκες πελατών	TEM	1.500,00	8,00 €	12.000,00 €
ΚΕ.8.Δ	Μαξιλαρία πελατών	TEM	1.500,00	19,00 €	28.500,00 €
ΚΕ.9.Δ	Πετσέτες σώματος πελατών	TEM	1.500,00	24,00 €	36.000,00 €
ΚΕ.10.Δ	Πετσέτες χεριών πελατών	TEM	1.500,00	6,00 €	9.000,00 €
ΚΕ.11.Δ	Πατάκια ποδιών πελατών	TEM	264,00	5,00 €	1.320,00 €
ΚΔ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
ΚΕ.12.Κ	Πετσέτες φαγητού εστιατορίου & VIP	TEM	600,00	4,00 €	2.400,00 €
ΚΕ.13.Κ	Τραπεζομάντηλα εστιατορίων & VIP	TEM	200,00	35,00 €	7.000,00 €
ΚΕ.14.Κ	Ναπερόν εστιατορίου VIP	TEM	140,00	15,00 €	2.100,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ "ΚΕ."				256.620,00 €
ΚΣΤ.	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ				
ΚΣΤ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				

ΚΣΤ.1.Κ	Ποτήρια νερού δωματίων πελατών	TEM	528,00	2,00 €	1.056,00 €
ΚΣΤ.2.Κ	Ποτήρια ούισκι δωματίων πελατών	TEM	528,00	3,00 €	1.584,00 €
ΚΣΤ.3.Κ	Ποτήρια κονιάκ δωματίων πελατών	TEM	528,00	4,00 €	2.112,00 €
ΚΣΤ.4.Κ	Στακτοδοχεία δωματίων πελατών	TEM	528,00	2,00 €	1.056,00 €
ΚΣΤ.5.Κ	Μπολ ξηρών καρπών δωματίων πελατών	TEM	264,00	1,50 €	396,00 €
ΚΣΤ.6.Κ	Ανθοδοχεία δωματίων πελατών	TEM	264,00	4,00 €	1.056,00 €
ΚΣΤ.7.Κ	Ανθοδοχεία λουτρών δωματίων πελατών	TEM	264,00	3,00 €	792,00 €
ΚΣΤ.8.Κ	Ποτήρια νερού προσωπικού	TEM	50,00	1,20 €	60,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “ΚΣΤ.”				8.112,00 €
ΚΖ.	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
ΚΖ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
ΚΖ.1.Κ	Εξοπλισμός SPA	ΣΕΤ	1,00	750.000,00 €	750.000,00 €
ΚΖ.2.Κ	Εξοπλισμός Reception τμημάτων	ΣΕΤ	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €
ΚΖ.3.Κ	Εξοπλισμός Κομμωτήριο	ΣΕΤ	1,00	40.000,00 €	40.000,00 €
ΚΖ.4.Κ	Εξοπλισμός VIP bar	ΣΕΤ	1,00	23.000,00 €	23.000,00 €
ΚΖ.5.Κ	Εξοπλισμός αιθουσών συσκέψεων	ΣΕΤ	1,00	50.000,00 €	50.000,00 €
ΚΖ.6.Κ	Εξοπλισμός Bar συνεδριακού	ΣΕΤ	1,00	80.000,00 €	80.000,00 €
ΚΖ.7.Κ	Εξοπλισμός δωματίου προβολών	ΣΕΤ	1,00	45.000,00 €	45.000,00 €
ΚΖ.8.Κ	Εξοπλισμός D.J. pool bar	ΣΕΤ	1,00	70.000,00 €	70.000,00 €
ΚΖ.9.Κ	Εξοπλισμό γυμναστηρίου	ΣΕΤ	1,00	170.000,00 €	170.000,00 €
ΚΖ.10.Κ	Εξοπλισμός Bar λουξ σουίτας	ΣΕΤ	2,00	4.000,00 €	8.000,00 €
ΚΖ.11.Κ	Εξοπλισμός αμφιθεάτρου	ΣΕΤ	1,00	30.000,00 €	30.000,00 €
ΚΖ.12.Κ	Πινακίδες πληροφοριών	TEM	20,00	200,00 €	4.000,00 €
ΚΖ.13.Κ	Κάδοι απορριμάτων περιβάλλοντος χώρου	TEM	50,00	130,00 €	6.500,00 €
ΚΖ.14.Κ	Εξοπλισμός pool Bars	ΣΕΤ	3,00	30.000,00 €	90.000,00 €
ΚΖ.15.Κ	Εξοπλισμός main Bar	ΣΕΤ	2,00	130.000,00 €	260.000,00 €
ΚΖ.16.Κ	Εξοπλισμός λογιστηρίου	ΣΕΤ	1,00	50.000,00 €	50.000,00 €
ΚΖ.17.Κ	Εξοπλισμός reception	ΣΕΤ	1,00	70.000,00 €	70.000,00 €
ΚΖ.18.Κ	Εξοπλισμός ιατρείου	ΣΕΤ	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €
ΚΖ.19.Κ	Εξοπλισμός εστιατορίων και VIP	ΣΕΤ	2,00	300.000,00 €	600.000,00 €
ΚΖ.20.Κ	Εξοπλισμός κουζίνας & ψυγείων	ΣΕΤ	1,00	1.200.000,00 €	1.200.000,00 €
ΚΖ.21.Κ	Εξοπλισμός εστιατορίου προσωπικού	ΣΕΤ	1,00	150.000,00 €	150.000,00 €

	ΣΥΝΟΛΟ “ΚΖ.”				3.726.500,00 €
ΚΗ.	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
ΚΗ.Δ	ΔΩΜΑΤΙΑ ΠΕΛΑΤΩΝ				
ΚΗ.1.Δ	Συσκευές TV 24’’ (TFT)& πρόγραμμα δορυφορικό και VIDEO (δωματίων πελατών)	TEM	264,00	400,00 €	105.600,00 €
ΚΗ.2.Δ	Συσκευές TV 50’’ (TFT) (lobby)	TEM	10,00	1.000,00 €	10.000,00 €
ΚΗ.3.Δ	Ψυγεία δωματίων πελατών “μικρά”	TEM	264,00	90,00 €	23.760,00 €
ΚΗ.4.Δ	Ψυγεία δωματίων πελατών “μεγάλα”	TEM	2,00	300,00 €	600,00 €
ΚΗ.5.Δ	Safe δωματίων πελατών	TEM	264,00	150,00 €	39.600,00 €
ΚΗ.6.Δ	Συσκευές TV 42’’ (TFT) (σουιτών)	TEM	2,00	800,00 €	1.600,00 €
ΚΗ.7.Δ	Φωτιστικά σώματα κομοδίνων και διακοσμητικές πηγές φωτισμού	TEM	3.000,00	100,00 €	300.000,00 €
ΚΗ.10.Δ	Τηλεφωνική συσκευή αυτομ. κέντρου διεθνούς τηλεφωνίας	TEM	264,00	70,00 €	18.480,00 €
ΚΗ.11.Δ	Στεγνωτήρας μαλλιών	TEM	264,00	50,00 €	13.200,00 €
ΚΗ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ και ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ				
ΚΗ.8.Κ	Κονσόλες ηλεκτρονικών παιχνιδιών	TEM	10,00	500,00 €	5.000,00 €
ΚΗ.12.Κ	Μηχανήματα και συσκευές PLAY ROOM	ΣΕΤ	1,00	21.676,00 €	21.676,00 €
ΚΗ.14.Κ	Μηχανήματα και συσκευές VIP Bar	ΣΕΤ	1,00	200.000,00 €	200.000,00 €
ΚΗ.20.Κ	Μηχανήματα και συσκευές πλυντηρίων προσωπικού	ΣΕΤ	1,00	50.000,00 €	50.000,00 €
ΚΗ.21.Κ	Μηχανήματα και συσκευές πλυντηρίων πελατών	ΣΕΤ	1,00	600.000,00 €	600.000,00 €
ΚΗ.24.Κ	Μηχανήματα και συσκευές Receptions τμημάτων	ΣΕΤ	1,00	100.000,00 €	100.000,00 €
ΚΗ.25.Κ	Μηχανήματα και συσκευές κομμωτήριο	ΣΕΤ	1,00	100.000,00 €	100.000,00 €
ΚΗ.26.Κ	Μηχανήματα και συσκευές αιθουσών συσκέψεων και συσκευές δωματίου προβολών	ΣΕΤ	1,00	150.000,00 €	150.000,00 €
ΚΗ.28.Κ	Μηχανήματα και συσκευές DJ	ΣΕΤ	1,00	150.000,00 €	150.000,00 €
ΚΗ.31.Κ	Μηχανήματα και συσκευές πισίνας (περιβάλλοντος χώρου +πριβε+ εσωτερ. Spa)	ΣΕΤ	1,00	250.000,00 €	250.000,00 €
ΚΗ.43.Κ	Τηλεφωνικοί θάλαμοι (5)	TEM	5,00	300,00 €	1.500,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “ΚΗ.”				2.141.016,00 €
ΚΘ.	ΚΟΥΡΤΙΝΕΣ				
ΚΘ.Δ	ΔΩΜΑΤΙΑ ΠΕΛΑΤΩΝ				
ΚΘ.1.Δ	Κουρτίνες δωματίων πελατών	MM	1.600,00	80,00 €	128.000,00 €
ΚΘ.Κ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
ΚΘ.1.Κ	Κουρτίνες Lobby, main bar	MM	100,00	70,00 €	7.000,00 €
ΚΘ.2.Κ	Κουρτίνες εστιατορίων και VIP	MM	120,00	70,00 €	8.400,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ “ΚΘ.”				143.400,00 €

KI.	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ				
KI.1	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	TEM	150,00	700,00 €	105.000,00 €
KI.2	Σέρβερ - Κεντρική μονάδα Συνδέσεις	TEM	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €
KI.3	Προγράμματα	TEM	1,00	55.000,00 €	55.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ "ΚΙ."				180.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ				10.961.268,00 €

Πίνακας Β2 Αναλυτικός Προϋπολογισμός & Περιγραφή Έργων Περιβάλλοντος Χώρου

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	M.M.	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)
ΚΓ.	ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ				
ΚΓ.1	Φυτεύσεις ζαρντινιερών εξωτερικών χώρων κεντρικού κτιρίου και κυριας εισόδου.	TEM	100,00	123,00 €	12.300,00 €
ΚΓ.2	Φυτεύσεις περιβάλλοντος χώρου τμήματος "Α" – θάμνοι – γκαζόν – κηπευτικό χώμα	M ²	15.000,00	18,25 €	273.750,00 €
ΚΓ.3	Φυτεύσεις περιβάλλοντος χώρου τμήματος "Β" – θάμνοι – γκαζόν – κηπευτικό χώμα	M ²	30.000,00	18,25 €	547.500,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ "ΚΓ."				833.550,00 €
ΚΔ.	ΕΙΔΙΚΑ ΔΑΠΕΔΑ				
ΚΔ.1Α	Δάπεδα γηπέδων TENIS	M ²	1.020,00	80,00 €	81.600,00 €
ΚΔ.1Β	Δάπεδα γηπέδων Mini GOLF	M ²	400,00	90,00 €	36.000,00 €
ΚΔ.1Γ	Δάπεδα γηπέδων 5Χ5	M ²	800,00	100,00 €	80.000,00 €
ΚΔ.2	Πλακοστρώσεις αντισοιθητικών πλακών σφυρηλατημένου μαρμάρου	M ²	800,00	100,00 €	80.000,00 €
ΚΔ.3	Οδοποία -ασφαλτοτάπητας κλειστού τύπου	M ²	5.600,00	20,00 €	112.000,00 €
ΚΔ.4	Κατασκευή προχύτων κρασπέδων 0.15x0,30m από σκυρόδεμα με τη βάση τους και το ρείθρο από C16/20	M.M.	1.800,00	100,00 €	180.000,00 €
ΚΔ.5	Κυβόλιθοι	M ²	1.800,00	34,00 €	61.200,00 €
ΚΓ.6	Πλακοστρώσεις πεζοδρομίων και πεζόδρομων με τσιμεντοπλακες 50/50 τυπου ΤΑΚΑΚΙ με υπόβαση απο ισχυρο σκυρόδεμα και κρασπεδόρειθρα απο προκατασκευασμενο σκυρόδεμα.	M2	6.200,00	80,00 €	496.000,00 €
ΚΓ.7	Πλακάκι πισινών κεντρικών	M ²	4.200,00	45,00 €	189.000,00 €
ΚΓ.8	Πλακάκι πισινών σουϊτών	M ²	2.200,00	45,00 €	99.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ "ΚΔ."				1.414.800,00 €
Λ.	ΔΙΑΦΟΡΑ				
Λ.1	Γήπεδα tennis	TEM	2,00	20.000,00 €	40.000,00 €
Λ.2	Παιδικοί σταθμοι	TEM	1,00	25.000,00 €	25.000,00 €
Λ.3	POOL BAR	TEM	1,00	14.000,00 €	14.000,00 €
Λ.4	Παιδικές χαρες	TEM	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €
Λ.5	Παιδικές πισίνες	TEM	1,00	27.000,00 €	27.000,00 €
Λ.6	Κεντρικές πισίνες	M ²	8.430,00	44,00 €	370.920,00 €
Λ.7	PRIVE πισίνες	M ²	7.458,00	44,00 €	328.152,00 €
Λ.8	Ντουζιέρες πισινών μεθ' όλων των επί μέρους κατασκευών και υλικών.	TEM	14,00	1.000,00 €	14.000,00 €

Λ.9	Περίφραξη μονάδος	MM	1.896,00	150,00 €	284.400,00 €
Λ.10	Διακοσμητική επέμβαση στο ρυακι (ψιφίδα, τεχνητά τρεχούμενα νερά, αδιάβροχος φωτισμός, κλπ)	M ²	285,00	300,00 €	85.500,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ "Λ."				1.208.972,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΩΝ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ				3.457.322,00 €

BIBLIOΓΡΑΦΙΑ

- Σωτήρης Κ. Καρβούνης, «Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Μεθοδολογία, Τεχνικές & Θεωρία», εκδόσεις Αθ. Σταμούλη, 2006
- Σωτήρης Κ. Καρβούνης, «Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Υποδείγματα μελετών, Μελέτες περιπτώσεων, Προβλήματα & Ασκήσεις», εκδόσεις Αθ. Σταμούλη, 2000
- Roger Doswell, «Τουρισμός: Ο ρόλος του αποτελεσματικού μανάτζμεντ», εκδόσεις Κριτική, 2002
- Στέλιος Βαρβαρέσος, «Τουρισμός: Έννοιες, Μεγέθη, Δομές», εκδόσεις Προπομπός, 2000
- Στέλιος Βαρβαρέσος, «Τουρισμός: Οικονομικές προσεγγίσεις», εκδόσεις Προπομπός, 2000
- Κλαδική Μελέτη ICAP Group A.E.: «Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις», Νοέμβριος 2008

Ιστοσελίδες:

- www.itep.gr Μελέτη Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Ι.Τ.Ε.Π): «Τουριστικές Εξελίξεις σε Ελλάδα και Ανταγωνίστριες Χώρες»
- www.itep.gr Μελέτη Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Ι.Τ.Ε.Π): «Επίδοση του Ελληνικού Τουριστικού Τομέα» (Ιανουάριος 2006 – Οκτώβριος 2008)
- www.statstics.gr Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε): «Στατιστικά Στοιχεία Τουριστικού Κλάδου (2003 – 2006)»
- www.statstics.gr Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε): «Απογραφή 1991»
- www.statstics.gr Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε): «Στατιστικά Στοιχεία 2008»
- www.statstics.gr Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε): «Στατιστικά Προγράμματα Eurostat, Ετήσιο Στατιστικό Πρόγραμμα 2008»
- www.eot.gr Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.): «Ταξιδιωτικός Οδηγός»
- www.grhotels.gr Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε): «Νομοθεσία, Νομολογία, Εγκύκλιοι»
- www.grhotels.gr Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε): «Στατιστικά Στοιχεία Ξενοδοχειακού Δυναμικού»

- www.grhotels.gr Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε): «Επιδοτούμενα Προγράμματα»
- www.grhotels.gr Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε): «Ενημερωτικά Δελτία 2006»
- www.grhotels.gr Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε): «Δηλώσεις Τιμών Ξενοδοχείων»
- www.hellastat.eu Ελληνική Εταιρεία Στατιστικών & Οικονομικών Πληροφοριών (Hellastat): «Κλαδική Μελέτη Τουρισμός – Ξενοδοχεία», Οκτώβριος 2007
- www.rodosiland.gr Ένωση Ξενοδόχων Ρόδου (Ε.Ξ.Ρ): «Πληροφορίες, αξιοθέατα, καταλύματα, tour operators, δραστηριότητες, δελτία τύπου»
- www.minenv.gr Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.): Πρόγραμμα «Γαλάζιες Σημαίες»
- www.capital.gr: «Ειδήσεις, Αγορές, Οικονομία»

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ