

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΕΧΝΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΙΔΡΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΣΥΓΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΚΑΛΟΓΕΡΑΚΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
ΜΟΥΣΤΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

ΧΑΝΙΑ 2016

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον υπεύθυνο καθηγητή μου κ. Μουστάκη για τις συμβουλές τους κατά την διάρκεια της εργασίας, που υπήρξαν καθοριστικές για την ολοκλήρωσή της.

Περίληψη

Στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να παρουσιάσει τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται μια ξενοδοχειακή μονάδα και να τονίσει το ρόλο που έχει το ανθρώπινο δυναμικό στη λειτουργία αυτής. Γίνεται ανάλυση της ελληνικής τουριστικής αγοράς παρουσιάζοντας τα κυριότερα χαρακτηριστικά της, εξηγώντας παράλληλα το πόσο σημαντικός είναι ο ρόλος της ποιότητας, στην ανταγωνιστικότητα της ελληνικής τουριστικής αγοράς. Αναφέρεται το ξενοδοχειακό δυναμικό της Ελλάδας και στα έσοδα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων από τον τουρισμό. Μετά την παρουσίαση και ανάλυση όλων όσων έχουν αναφερθεί παραπάνω, γίνεται παρουσίαση σε μια ειδικότερη ανάλυση και μελέτη μίας παραθεριστικής ξενοδοχειακής μονάδας στον Δήμο Ακράτας Αχαΐας. Κλείνοντας γίνεται ανάλυση όλων των οικονομικών στοιχείων, όπως το κόστος της επένδυσης, τα έξοδα, οι δαπάνες και οι αποσβέσεις της επιχείρησης για τρία πιθανά σενάρια: το σενάριο αναμενόμενης κατάστασης, το απαισιόδοξο σενάριο και το αισιόδοξο σενάριο. Τα τρία αυτά σενάρια διαφοροποιούνται ως προς το ποσοστό των κρατήσεων κάθε μήνα του έτους. Τέλος συγκρίνονται τα οικονομικά αποτελέσματα των τριών σεναρίων με την μέθοδο του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (EBA) και εξάγονται τα σχετικά συμπεράσματα.

ABSTRACT

The aim of this dissertation is to present how a hotel unit can be organized and to emphasize the role played by human resources in this mode. At the same time, it analyzes tourism in Greece by presenting its major characteristics and the various key factors of competitive business in this particular market. In addition, this paper presents the hotel capacity of Greece and provides a short overview of major units' financial performance. The industry analysis follows a detailed business plan of establishing a hotel unit in the municipality of Akrata Achaia. The plan includes also a financial analysis in which all major figures ie. revenues, expenses, costs assets, etc. are presented under the schema of three potential scenarios. These are: the worst case scenario, the most likely to happen scenario and the best case scenario which are defined according to the booking rate estimations. Finally the paper presents a comparison of the three scenarios' financial results and displays the extracted conclusions.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ευχαριστίες	1
Περίληψη	2
Abstract	3
Περιεχόμενα	4
Λίστα Πινάκων	6
	ΣΕΛ.
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	9
1.1 Περιγραφή του επενδυτικού προγράμματος	9
1.2 Παρουσίαση των τεχνικών στοιχείων του Προγράμματος	10
1.3 Δυνατότητες εκμετάλλευσης-λειτουργίας συγκροτήματος	17
1.4 Απασχόληση	18
1.5 Τόπος εγκατάστασης νέας μονάδας	19
1.6.Κόστος επένδυσης-χρηματοδότηση	21
1.6.1.Ανάλυση του κόστους της επένδυσης	21
1.6.2.Χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης	23
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	24
2.1. Εισαγωγή	24
2.2. Χαρακτηριστικά του Ελληνικού Καταλυματικού Δυναμικού	25
2.3. Σύγκριση με βασικές ανταγωνίστριες χώρες	26
2.4 Χρηματοδοτικές Συνθήκες	28
2.5 Ο Τουρισμός στην Ελλάδα	28
2.5.1 Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία	28
2.5.2 Αφίξεις και Έσοδα Εισερχόμενων Τουριστών	29

2.5.3 Αφίξεις και Έσοδα από Κρουαζιέρα	31
2.5.4 Έσοδα Αερομεταφορών και Θαλάσσιων Μεταφορών	32
2.5.5 Τα Έμμεσα Οφέλη του Τουρισμού	32
2.5.6 Η συνολική επίπτωση του τουρισμού στο ΑΕΠ της Ελλάδας	33
2.5.7 Η περιφερειακή κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και η συμβολή της ανά περιφέρεια	34
2.5.8 Η συμβολή του τουρισμού στο ισοζύγιο πληρωμών	35
2.5.9 Τουρισμός και απασχόληση	36
2.6. Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	37
2.6.1 Νομός Αχαΐας	37
2.6.2 SWOT ανάλυση	40
2.6.3 Ο Δήμος Ακράτας	41
2.7 Λειτουργούσες μονάδες στην Δυτική Ελλάδα	43
2.7.1. Γενική εικόνα	43
2.7.2. Εξέλιξη των Διανυκτερεύσεων στην Δυτική Ελλάδα	44
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ	44
3.1. Γενικά	45
3.2 Τρόπος Οργάνωσης - Προσέλκυσης Πελατών	45
3.3 Γενικές Παραδοχές Επένδυσης	45
3.3.1 Σενάριο αναμενόμενης κατάστασης	46
3.3.1.1 Προβλέψεις Εσόδων	49
3.3.1.2 Προβλέψεις Εξόδων	57
3.4.1 Σενάριο απαισιόδοξης κατάστασης	63
3.4.1.1 Προβλέψεις Εσόδων	66
3.4.1.2 Προβλέψεις Εξόδων	74
3.5.1 Σενάριο αισιόδοξης κατάστασης	80
3.5.1.1 Προβλέψεις Εσόδων	83
3.5.1.2 Προβλέψεις Εξόδων	91
3.6 Συμπεράσματα	97
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	100

ΛΙΣΤΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ	ΣΕΛ.
Πίνακας 1: Ανάλυση κόστους (ΕΥΡΩ)	22
Πίνακας 2: Πίνακας χρηματοδότησης	23
Πίνακας 3: Μέσο μέγεθος σε κλίνες	26
Πίνακας 4: Συμμετοχή των τριών ανώτερων κατηγοριών	27
Πίνακας 5: Εισερχόμενος τουρισμός το 2013	29
Πίνακας 6: Εισερχόμενος τουρισμός 2013-2014	30
Πίνακας 7: Τουρισμός κρουαζιέρας	31
Πίνακας 8: Κατανομή τουριστικών εσόδων	33
Πίνακας 9: ΑΕΠ της χώρας το 2013 & 2014	34
Πίνακας 10: Ισοζύγιο πληρωμών	36
Πίνακας 11: Ασφαλισμένοι ΙΚΑ και αριθμός διαθέσιμων δωματίων	37
Πίνακας 12: Απογραφή του 2011	41
Πίνακας 13: Ποσοστό % μέσης πληρότητας ανά έτος και μήνα	46
Πίνακας 14: Πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας ανά έτος	47
Πίνακας 15: Αριθμός διανυκτερεύσεων ανά έτος	48
Πίνακας 16: Μέση τιμή ανά κλίνη και ανά διανυκτέρευση (ΕΥΡΩ)	48
Πίνακας 17: Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών	49
Πίνακας 18: Μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα	49
Πίνακας 19: Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις	50
Πίνακας 20: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά	51
Πίνακας 21: Συνολικά έσοδα από πρωινά (ΕΥΡΩ)	52
Πίνακας 22: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο	53

Πίνακας 23: Συνολικά έσοδα από εστιατόρια (ΕΥΡΩ)	53
Πίνακας 24: Συνολικές πωλήσεις σε bar-καφετέρια	54
Πίνακας 25: Συνολικά έσοδα από bar-καφετέρια (ΕΥΡΩ)	55
Πίνακας 26: Συνολικά έσοδα από λοιπές πηγές (ΕΥΡΩ)	56
Πίνακας 27: Συνολικά προβλεπόμενα έσοδα (ΕΥΡΩ)	56
Πίνακας 28: Ετήσια δαπάνη προσωπικού	57
Πίνακας 29: Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων και ποτών (ΕΥΡΩ)	58
Πίνακας 30: Λοιπά έξοδα (ΕΥΡΩ)	59
Πίνακας 31: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (ΕΥΡΩ)	60
Πίνακας 32: Ετήσια απόσβεση (ΕΥΡΩ)	61
Πίνακας 33: Ανάλυση εσόδων-κόστους & δαπανών ανά κατηγορία	62
Πίνακας 34: Ποσοστό % μέσης πληρότητας ανά έτος και μήνα	63
Πίνακας 35: Πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας ανά έτος	64
Πίνακας 36: Αριθμός διανυκτερεύσεων ανά έτος	65
Πίνακας 37: Μέση τιμή ανά κλίνη και ανά διανυκτέρευση (ΕΥΡΩ)	65
Πίνακας 38: Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών	66
Πίνακας 39: Μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα	66
Πίνακας 40: Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις	67
Πίνακας 41: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά	68
Πίνακας 42: Συνολικά έσοδα από πρωινά (ΕΥΡΩ)	69
Πίνακας 43: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο	70
Πίνακας 44: Συνολικά έσοδα από εστιατόρια (ΕΥΡΩ)	70
Πίνακας 45: Συνολικές πωλήσεις σε bar-καφετέρια	71
Πίνακας 46: Συνολικά έσοδα από bar-καφετέρια (ΕΥΡΩ)	72
Πίνακας 47: Συνολικά έσοδα από λοιπές πηγές (ΕΥΡΩ)	73
Πίνακας 48: Συνολικά προβλεπόμενα έσοδα (ΕΥΡΩ)	73
Πίνακας 49: Ετήσια δαπάνη προσωπικού	74
Πίνακας 50: Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων και ποτών (ΕΥΡΩ)	75
Πίνακας 51: Λοιπά έξοδα (ΕΥΡΩ)	76
Πίνακας 52: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (ΕΥΡΩ)	77
Πίνακας 53: Ετήσια απόσβεση (ΕΥΡΩ)	78
Πίνακας 54: Ανάλυση εσόδων-κόστους & δαπανών ανά κατηγορία	79
Πίνακας 55: Ποσοστό % μέσης πληρότητας ανά έτος και μήνα	80

Πίνακας 56: Πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας ανά έτος	81
Πίνακας 57: Αριθμός διανυκτερεύσεων ανά έτος	82
Πίνακας 58: Μέση τιμή ανά κλίνη και ανά διανυκτέρευση (ΕΥΡΩ)	82
Πίνακας 59: Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών	83
Πίνακας 60: Μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα	83
Πίνακας 61: Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις	84
Πίνακας 62: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά	85
Πίνακας 63: Συνολικά έσοδα από πρωινά (ΕΥΡΩ)	86
Πίνακας 64: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο	87
Πίνακας 65: Συνολικά έσοδα από εστιατόρια (ΕΥΡΩ)	87
Πίνακας 66: Συνολικές πωλήσεις σε bar-καφετέρια	88
Πίνακας 67: Συνολικά έσοδα από bar-καφετέρια (ΕΥΡΩ)	89
Πίνακας 68: Συνολικά έσοδα από λοιπές πηγές (ΕΥΡΩ)	90
Πίνακας 69: Συνολικά προβλεπόμενα έσοδα (ΕΥΡΩ)	90
Πίνακας 70: Ετήσια δαπάνη προσωπικού	91
Πίνακας 71: Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων και ποτών (ΕΥΡΩ)	92
Πίνακας 72: Λοιπά έξοδα (ΕΥΡΩ)	93
Πίνακας 73: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (ΕΥΡΩ)	94
Πίνακας 74: Ετήσια απόσβεση (ΕΥΡΩ)	95
Πίνακας 75: Ανάλυση εσόδων-κόστους & δαπανών ανά κατηγορία	96

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1.1 Περιγραφή του επενδυτικού προγράμματος

Η μελέτη αυτή έχει ως αντικείμενο την παρουσίαση επενδυτικού προγράμματος της εταιρείας που αφορά τη δημιουργία του τουριστικού συγκροτήματος στην Περιστέρα του Δήμου Ακράτας του Νομού Αχαΐας. Ειδικότερα με το παρόν Πρόγραμμα Επενδύσεων που υποβάλλεται στο πλαίσιο του αναπτυξιακού Νόμου 3299/04, η Εταιρεία αιτείται:

- ⇒ την κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων
- ⇒ τη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου
- ⇒ τη δημιουργία των απαραίτητων ειδικών εγκαταστάσεων
- ⇒ τη δημιουργία των απαραίτητων Έργων Υποδομής
- ⇒ την αγορά και εγκατάσταση καινούριων σύγχρονων μηχανημάτων και λοιπού εξοπλισμού που κρίνεται αναγκαίος για την εύρυθμη και αποδοτική λειτουργία της μονάδας
- ⇒ την αγορά και εγκατάσταση καινούριων σύγχρονων συστημάτων αυτοματοποίησης διαδικασιών και μηχανοργάνωσης, συμπεριλαμβανομένων των δαπανών αγοράς του αναγκαίου λογισμικού
- ⇒ την αγορά καινούριων μεταφορικών μέσων μαζικής μεταφοράς προσωπικού
- ⇒ τη δαπάνη απόκτησης συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και εκπόνησης μελετών

Το συνολικό κόστος του επιχειρηματικού σχεδίου ανέρχεται σε 11.517.390€. Το ελάχιστο της ίδιας συμμετοχής (25%) θα καλυφθεί αποκλειστικά με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με νέες σε μετρητά εισφορές των μετόχων. Συγκεκριμένα, το χρηματοδοτικό σχήμα έχει ως εξής:

- ✚ Ιδία Συμμετοχή: 2.879.347 € (25%)
- ✚ Δάνειο: 1.727.608 € (15%)
- ✚ Επιχορήγηση: 6.910.434€ (60%)
- ✚ Σύνολο: 11.517.390 € (100%)

1.2 Παρουσίαση των τεχνικών στοιχείων του Προγράμματος

Το συγκεκριμένο ξενοδοχείο είναι ένα σύγχρονο-πρότυπο συγκρότημα το οποίο διαθέτει συνολικά 29 χώρους διαμονής χωρητικότητας -κατ'ελάχιστο- 99 ατόμων. Απαρτίζεται από 2 κεντρικά κτίρια, το κτίριο Α(14 χώροι διαμονής) και το κτίριο Β(2 χώροι διαμονής), ενώ προβλέπονται και 13 αυτόνομες μονάδες διαμονής (suites), που έχουν χωροθετηθεί αμφιθεατρικά και περιμετρικά των δύο κτιρίων, πλήρως προσαρμοσμένες στο φυσικό ανάγλυφο του γηπέδου και σε διάταξη που διασφαλίζει την απολύτως ελεύθερη και απρόσκοπτη θέαση από τον κάθε χώρο διαμονής.

Η κεντρική είσοδος του συγκροτήματος και λόγω κλίσης του εδάφους γίνεται από την βόρεια πλευρά από το ανώτερο επίπεδο (όροφος) στο κτίριο Α, όπου υπάρχει το lobby ο χώρος υποδοχής και η reception του ξενοδοχείου καθώς και το κεντρικό καθιστικό, η βιβλιοθήκη, το play-room, η αίθουσα παιχνιδιών (σκακιού, μπιλιάρδου, τράπουλας, κλπ) και το σαλόνι παρακολούθησης τηλεόρασης. Οι χώροι αυτοί είναι συνεχόμενοι και χωρίζονται με αρχιτεκτονικές δημιουργίες και ελαφρά χωρίσματα, που επιτρέπουν την εύκολη μετατροπή σε έναν ενιαίο χώρο, ανάλογα με τις ανάγκες, συνολικού εμβαδού τουλάχιστον 200τ.μ..

Στην προέκταση του κεντρικού καθιστικού προβλέπεται ένας ημιυπαίθριος στεγασμένος χώρος εμβαδού 66,00τ.μ. με πανοραμική θέα του οικοπέδου και της περιοχής. Οι χώροι αυτοί εξυπηρετούνται από ένα bar με πάγκο συνολικού μήκους 4,20μ.. Δυτικά του χώρου εισόδου και του lobby γίνεται η πρόσβαση προς τα 14 διαμερίσματα ενός και δύο χώρων τα οποία αναπτύσσονται σε 3 επίπεδα και έχουν όλα κατεύθυνση νοτιοδυτική, ώστε να επωφελούνται απρόσκοπτης θέας προς την περιοχή. Για την καλύτερη εξυπηρέτηση των διαμερισμάτων, εκτός από το κεντρικό κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα, στον χώρο του lobby προβλέπεται και ένα δεύτερο κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα και καθιστικό για άμεση επικοινωνία μεταξύ των διαμερισμάτων. Στην ανατολική πλευρά του χώρου εισόδου χωροθετούνται, ένα κατάστημα φωτογραφικών και άλλων ειδών, χώροι υγιεινής για Α.Μ.Ε.Α, βοηθητικοί χώροι καθώς και ένα τρίτο κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα για το προσωπικό, ενώ εδώ βρίσκεται και η έξοδος προς τα υπόλοιπα κτίρια του συγκροτήματος και κυρίως η σύνδεση με το κτίριο Β (κέντρο αναψυχής και αναζωογόνησης-SPA).

Στο κατώτερο επίπεδο (ισόγειο) υπάρχει το εστιατόριο του ξενοδοχείου, ο χώρος σερβιρίσματος πρωινού και ένα ακόμα καθιστικό που συγκροτούν μία επιφάνεια τουλάχιστον 255,00τ.μ. με θέα επίσης νοτιοδυτική, ενώ μέσω 2 εξωτερικών κλιμάκων προβλέπεται πρόσβαση σε

υπαίθρια αυλή belvedere η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως υπαίθριο εστιατόριο-παραδοσιακό καφενείο τους θερινούς μήνες. Οι χώροι εστίασης εξυπηρετούνται από πλήρως οργανωμένη αίθουσα μαγειρείου που χωροθετείται στο ίδιο επίπεδο, αποθηκευτικούς χώρους και χώρους υγιεινής σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές.

Στο κατώτατο επίπεδο (υπόγειο) θα βρίσκεται ο χώρος πολλαπλών χρήσεων εμβαδού 265,00 τ.μ. που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για διάφορες εκδηλώσεις, συνέδρια, εκθέσεις, κ.λ.π. Ο χώρος διαθέτει ολοκληρωμένη υποδομή συνεδριακού κέντρου, ανεξάρτητη αίθουσα οπτιακουστικών μέσων 35,00τ.μ. καθώς και cinema , αποθηκευτικούς χώρους και χώρους υγιεινής. Τέλος, στο επίπεδο αυτό θα βρίσκονται και όλοι οι υπόλοιποι βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, μηχανοστάσια κ.λ.π.).

Το κτίριο Β (κέντρο αναψυχής και αναζωογόνησης-SPA) αναπτύσσεται στην ανατολική πλευρά του οικοπέδου και διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο έτσι ώστε να μπορεί να έχει και αυτονομία λειτουργίας σε σχέση με το υπόλοιπο συγκρότημα. Η είσοδος και εδώ γίνεται από το ανώτερο επίπεδο (όροφος) στον χώρο υποδοχής όπου προβλέπεται το κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα του κτιρίου. Νοτίως της εισόδου βρίσκεται η αίθουσα γυμναστηρίου 85,00τ.μ. η οποία είναι πλήρως εξοπλισμένη και έχει οπτική επαφή με την κεντρική εσωτερική πισίνα που βρίσκεται στο ισόγειο. Βορείως της εισόδου χωροθετούνται τα γραφεία της διοίκησης και τα αποδυτήρια προσωπικού ενώ προβλέπονται και 2 ακόμα διαμερίσματα ενός χώρου με ανεξάρτητη είσοδο από το υπόλοιπο κτίριο με ανατολική κατεύθυνση και θέα προς το δάσος.

Στο ισόγειο θα αναπτύσσεται ο χώρος του SPA συνολικού εμβαδού περίπου 395,00 τ.μ. όπου θα δεσπόζει η κεντρική εσωτερική πισίνα άνω των 100,00 τ.μ., οι χώροι αναζωογόνησης και χαλάρωσης ενώ προβλέπονται και όλοι οι απαιτούμενοι χώροι αποδυτηρίων και υγιεινής. Πρόκειται για έναν χώρο πλήρως εξοπλισμένο (sauna , hamam, jaccuzzi κ.λ.π) Από τον χώρο της εσωτερικής πισίνας υπάρχει πρόσβαση σε εξωτερική υπαίθρια πισίνα λουτροθεραπείας και υδροκινησιοθεραπείας στην ανατολική πλευρά του κτιρίου προς το δάσος. Τέλος στο υπόγειο του κτιρίου χωροθετούνται οι αποθήκες και λοιποί βοηθητικοί χώροι (λεβητοστάσιο, πιεστικό συγκρότημα μηχανοστάσιο πισίνας κ.λ.π.).

Τα 13 αυτόνομα διαμερίσματα (suites) είναι στην ουσία 13 ανεξάρτητα κτίρια απλωμένα στο νότιο μέρος του οικοπέδου που έχουν τοποθετηθεί κατάλληλα ώστε να έχουν απρόσκοπτη θέα και ταυτόχρονα να μην παρεμποδίζουν το ένα την θέα του άλλου. Η πρόσβαση σε αυτά εξασφαλίζεται με ένα δρόμο κατάλληλο και για αυτοκίνητο αλλά και με δίκτυο πεζόδρομων. Είναι

εμβαδού 89.44τ.μ. και περιλαμβάνουν τρεις κυρίους χώρους σε δύο επίπεδα (καθημερινό, δύο υπνοδωμάτια) και δύο πλήρη μπάνια. Συγκεκριμένα δημιουργείται καθημερινό, 1 υπνοδωμάτιο με μπάνιο στο ισόγειο και 1 υπνοδωμάτιο με μπάνιο στον όροφο.

Το κάθε κτίριο έχει και υπόγειο βοηθητικό χώρο με πρόσβαση από τον περιβάλλοντα χώρο, ενώ σε κάθε suite προβλέπεται ιδιαίτερος αποκλειστικός χώρος στάθμευσης και ενεργειακή αυτονομία με δεξαμενή αερίου, που εξασφαλίζει ενεργειακή αυτονομία 10 μηνών.

Το κτιριολογικό πρόγραμμα αναλύεται ως εξής:

A. χώροι διαμονής:

	Είδος χώρου διαμονής	Διαμερ.	Τυπικές κλίνες
Κτίριο Α	Διαμερίσματα 2 χώρων	2	3 κλινών/6
	Διαμερίσματα 1 χώρου	8	2 κλινών/16
	Διαμερίσματα 1 χώρου	4	2 κλινών/ 8
Κτίριο Β	Διαμερίσματα 1 χώρου	2	2 κλινών/4
Κτίριο Γ	Διαμερίσματα 2 χώρων	2	3 κλινών/6
	Διαμερίσματα 1 χώρου	8	2 κλινών/16
	Διαμερίσματα 1 χώρου	4	2 κλινών/8
Suites	Διαμερίσματα αυτόνομα	13	5 κλινών/65
Σύνολο κλινών	(43)		129

Οι χώροι διαμονής διαθέτουν υψηλή θερμομόνωση-ηχομόνωση, DVD, ανατομικό κρεβάτι kingsize, στερεοφωνικό συγκρότημα, κλιματισμό, συσκευή τηλέφωνο- fax-εκτυπωτή, κουζινάκι, τηλεόραση δορυφορική, τζάκι, minibar- ψυγείο, jaccuzi ατόμων ή εσωτερική πισίνα, τηλέφωνο στο μπάνιο, σάουνα,laptop, ηλεκτρονικές κλειδαριές υψίστης ασφαλείας, σύστημα σιδερώματος, χρηματοκιβώτιο (και για φύλαξη laptop), ασύρματη σύνδεση INTEPNET υψηλής ταχύτητας, υποδοχή ξυριστικής μηχανής, συσκευή στεγνώματος μαλλιών, σύστημα στεγνώστρας ρούχων, μουσική στο μπάνιο, βεράντες με θέα, μπουρνούζια, παντόφλες, κουτί πρώτων βοηθειών, πυροσβεστήρα κ.λπ, ενώ σε όλους τους χώρους διαμονής επιδιώκεται η μέγιστη δυνατή διευκόλυνση της κίνησης των ΑΜΕΑ.

B. χώροι αναψυχής, αναζωογόνησης, αθλητισμού

- Βιβλιοθήκη
- Αίθουσα παιγνίων: μπιλιάρδο, σκάκι, τράπουλα, τάβλι
- Σαλόνι – T.V
- Παιδότοπος – χώρος παιδικών εορτών
- Γυμναστήριο
- Χώρος οργάνων
- Χώρος ομαδικής γυμναστικής
- Αποδυτήρια, lockers
- Κέντρο Αναζωογόνησης-SPA (Sanus Per Aqua)

Γ. χώροι εστίασης

- Χώρος σερβιρίσματος πρωινού
- Παραδοσιακό εστιατόριο
- Παραδοσιακό καφενείο
- Κοινόχρηστο καθιστικό - BAR
- Poolbar
- Γωνιές Μπάρμπεκιου (BBQ)
- Μαγειρείο- παρασκευαστήριο (χώροι αποθήκευσης τροφίμων ημέρας)

Δ. χώροι συνεδριακών, πολιτιστικών& κοινωνικών εκδηλώσεων

- BusinessCenter (πλήρως τεχνολογικά εξοπλισμένη αίθουσα συνελεύσεων & τηλεδιασκέψεων) 20 ατόμων
- Hot Spot Γωνία& Internet Υψηλής Ταχύτητας
- Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων – Conference Center
- Δυνατότητα φιλοξενίας διοργανώσεων σε αίθουσες από 25 έως 300 ατόμων
- εγκαταστάσεις VIDEOCONFERENCE,
- εξοπλισμός αυτόματης μετάφρασης,
- καταγραφής πρακτικών συνεδριάσεων,
- ειδικός χώρος για τον Τύπο,
- σύγχρονα οπτικοακουστικά και τηλεπικοινωνιακά μέσα
- Εσωτερικός Χώρος προβολών (Cinema) 30 θέσεων

Ε. Περιβάλλον χώρος

- Υπαίθριο ανοιχτό θέατρο 300 θέσεων: Συναυλίες-Χορευτικά-Παραστάσεις-Προβολές
- Μικροφωνικές & μεγαφωνικές εγκαταστάσεις
- Σύστημα προβολής για θερινές προβολές
- Εκκλησάκι
- Υπαίθριος εκθεσιακός χώρος για εκθέσεις φωτογραφίας, ζωγραφικής, γλυπτικής, κ.λπ
- Χώρος περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και ευαισθητοποίησης: τοποθετείται στο δυτικό τμήμα του γηπέδου, είναι επισκέψιμος και προσβάσιμος από όλους τους επισκέπτες, ενώ εκτιμάται ότι θα καλύπτει τις ενεργειακές ανάγκες του κοινόχρηστου φωτισμού. Αποτελείται από:
- Φωτοβολταϊκά κάτοπτρα επιφανείας 100 μ² παραγωγής 5 KW
- Μικρό πυλώνα ανεμογεννήτριας παραγωγής 5 MW
- Σύγχρονο μετεωρολογικό σταθμό με καταγραφική μονάδα
- Παιδική χαρά
- Οργανωμένοι χώροι περιπάτου
- Χώρος φιλοξενίας κατοικιδίων
- Χώροι BBQ
- Χώροι υπαίθριας άθλησης
- τοξοβολία
- τένις
- Υπαίθρια σκακιέρα
- MOUNTAINBIKE
- Δημιουργούνται 20 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και
- 2 χώροι στάσης και στάθμευσης λεωφορείων

Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αφορά το σύνολο του οικοπέδου καθώς και τους χώρους πρόσβασης σε αυτό και στάθμευσης αυτοκινήτων. Μία κεντρική διαδρομή η οποία θα ξεκινά από το κοινόχρηστο κτίριο και θα καταλήγει στις πιο απομακρυσμένες σουίτες στο νότιο τμήμα του οικοπέδου, θα έχει κατάλληλο πλάτος και κλίσεις για τη διέλευση τροχοφόρου όπως αυτό επιβάλλεται από το άρθρο 21 του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Όλες οι άλλες διαδρομές θα ακολουθούν φυσικές κλίσεις και οδεύσεις με τη χρήση όπου απαιτείται μερικών αναβαθμών.

Σε κάθε περίπτωση οι διαμορφώσεις αυτές δεν αποκόπτουν την φυσική ροή των όμβριων υδάτων προς το νότιο τμήμα του οικοπέδου. Στο χώρο στάθμευσης και στο τμήμα εισόδου - εξόδου

γίνεται επίστρωση με ασφαλικό υλικό. Επίσης, το ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου καλλωπίζεται με φύτευση και αξιοποιείται για δημιουργία διαδρομών περιπάτου καθώς και διάφορα σημεία ενδιαφέροντος, όπως: τεχνητές πηγές, χώροι ανάπαυσης, κλπ.

Στο περιβάλλοντα χώρο προβλέπονται ακόμα διάδρομοι με χάραξη διαδρομών, αντιστοιχισμένες πλακοστρώσεις, παγκάκια, σήμανση με πινακίδες κατεύθυνσης, πληροφοριακές (χάρτης, υψόμετρα, κ.λπ), δίκτυα ύδρευσης για υποστήριξη λειτουργίας τεχνητών πηγών, παραδοσιακών βρυσών, για αυτόματο πότισμα), δίκτυα ηλεκτρολογικά εξωτερικού φωτισμού, καλλιτεχνικού φωτισμού ανάδειξης σημαντικών σημείων, κλπ. Η επιλογή της τεχνικής λύσης τοποθέτησης γαιοπλεγμάτων σταθεροποίησης πρανών, σε αρκετά σημεία του οικοπέδου λόγω της κλίσης του εδάφους, αποτρέπουν την κατασκευή τοιχίων αντιστήριξης από σκυρόδεμα, προστατεύουν το περιβάλλον και διασφαλίζουν την ευστάθεια των πρανών.

ΣΤ. Κοινόχρηστοι & υποστηρικτικοί χώροι

- Reception
- Lobby – χώρος υποδοχής
- Βεστιάριο
- Σαλόνι
- Μίνι Μάρκετ-Είδη δώρων-Παραδοσιακά προϊόντα-φωτογραφικών είδη-καλλυντικά
- Φύλαξη εξοπλισμού σκι& θερμαντήρες μπότας (δίπλα από την ρεσεψιόν)
- Ιατρείο
- Χώρος Διοίκησης
- W.C. πελατών- ΑΜΕΑ ανδρών & γυναικών
- Ιδιωτικοί Χώροι Αποθήκευσης (για προσωπικά αντικείμενα και αθλητικό εξοπλισμό, όπως ποδήλατα mountain-bike, έλκηθρα κ.λπ. μπορούν να αποθηκεύονται με ασφάλεια για όλο το έτος)
- Αίθουσα πλυντηρίων
- Χώρος αποδυτηρίων και υγιεινής προσωπικού
- Χώρος συγκέντρωσης απλύτων
- Γενική λινοθήκη - ιματιοθήκη
- Χώρος αποκομιδής απορριμμάτων
- Κλιματισμός
- Λεβητοστάσιο – Δεξαμενή καυσίμων

- Ηλεκτροστάσιο
- Control room
- γενική αποθήκη
- αποθήκη οπτικοακουστικών – επίπλων
- Αποθήκη μαγειρείου με αναβατήριο τροφίμων
- Κεντρικά ψυγεία λαχανικών, κρεάτων, ψαριών
- Αποθήκη γυμναστηρίου

Z. Γενικές Υποδομές – εξοπλισμός

- Λεωφορείο μεταφοράς προσωπικού 19 θέσεων και προμηθειών
- Λεωφορείο μεταφοράς από και προς Χιονοδρομικό και αξιοθέατα της περιοχής
- Λεωφορείο μεταφοράς ΑΜΕΑ
- Αμαξίδιο ηλεκτροκίνητο εσωτερικών διαδρομών ΑΜΕΑ
- Πολλαπλό όχημα υποστήριξης UNIMOC (εκχιονιστικό, πυροσβεστικό, κλαδευτικό)
- «Κανόνια» πυρόσβεσης
- υποσταθμός μέσης τάσης,
- παροχικό καλώδιο ισχυρών ρευμάτων
- δίκτυα τηλεπικοινωνιακά
- ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος
- Πιεστικό συγκρότημα
- Λεβητοστάσιο- δεξαμενή πισίνας
- Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων & ομβρίων
- Βιολογικός καθαρισμός
- Πλήρης ανάπτυξη ευρυζωνικών δικτύων και υπηρεσιών
- Σύστημα και εξοπλισμός ενδοεπικοινωνίας προσωπικού
- Σύστημα ελέγχου εισόδου δωματίων με κάρτες (access control)
- Λογισμικά προγράμματα
- Κεντρικό λογιστικό σύστημα χρεώσεων
- Λογισμικό κρατήσεων δωματίων & υπηρεσιών (π.χ. SPA, κ.λπ)
- Λογισμικό παραγγελιών υπηρεσιών εστίασης
- Λογισμικό παρουσίασης χρεώσεων πελάτη στην οθόνη TV κάθε δωματίου
- Λογισμικό προμηθειών

- Λογισμικό παρακολούθησης συντήρησης εξοπλισμού και εγκαταστάσεων

Η. Γενικές προδιαγραφές κτιριακών εγκαταστάσεων

- Όλα τα κτίρια που απαρτίζουν την ξενοδοχειακή μονάδα είναι κατασκευασμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα με στέγη είτε ξύλινη είτε από οπλισμένο σκυρόδεμα και με επικάλυψη πλακών τιτανιούχου ψευδάργυρου (zinc). Προβλέπονται επίσης αρκετές επιφάνειες επενδυμένες με φυσικά υλικά (πέτρα και ξύλο).
- κλιματίζεται στο σύνολό του το συγκρότημα
- έχει πλήρες σύστημα πυροπροστασίας
- Όλα τα σημεία του που προορίζονται για το κοινό είναι προσβάσιμα σε άτομα με ειδικές ανάγκες (Α.Μ.Ε.Α).
- Όλες οι πρώτες ύλες, τα υλικά και ο εξοπλισμός προδιαγράφονται με ISO και αξιολογούνται για τη φιλικότητά τους προς το περιβάλλον

1.3 Δυνατότητες εκμετάλλευσης-λειτουργίας συγκροτήματος

Τα παραπάνω περιγραφόμενα και η «επένδυση» της επενδυτικής πρότασης με τα πλέον σύγχρονα υλικά και τεχνολογίες αιχμής προσδίδουν πραγματική πληρότητα στις παρεχόμενες υποδομές και υπηρεσίες από το συγκρότημα. Έτσι, πέραν των συμβατικών υπηρεσιών ποιοτικής διαμονής και φιλοξενίας επισκεπτών που υπηρετούνται από κάθε σύγχρονη τουριστική μονάδα θα μπορούν να φιλοξενοούνται:

- Εξειδικευμένα προγράμματα που θα απευθύνονται σε Άτομα με Ειδικές Ανάγκες, αφού είναι εφικτές οι διαδρομές τόσο εντός των κτιρίων όσο και στον περιβάλλοντα χώρο (π.χ. ελεγχόμενη κατασκήνωση)
- Προγράμματα περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης και εκπαίδευσης σε συνεργασία και με τα κέντα περιβαλλοντικής εκπαίδευσης που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή.
- Προγράμματα λειτουργίας summerschools σε συνεργασία με Πανεπιστημιακά Ιδρύματα της Ελλάδας και του εξωτερικού
- Προγράμματα κινησιοθεραπείας και υδροθεραπείας σε συνεργασία με ιδιωτικούς και δημόσιους ασφαλιστικούς οργανισμούς
- Προπονητικά προγράμματα αθλητικών ομάδων, αξιοποιώντας τόσο τις υποδομές του κέντρου αναζωογόνησης και του γυμναστηρίου, όσο και τον περιβάλλοντα χώρο.

- Κοινωνικές διοργανώσεις (συνεστιάσεων, γαμήλιων τελετών, βαφτίσεων, κλπ), αξιοποιώντας την ύπαρξη της εκκλησίας, αλλά και τις σύγχρονες ποιτικές υποδομές των χώρων εστίασης του συγκροτήματος.
- Συνεδριακές και σεμιναριακές διοργανώσεις, αξιοποιώντας τις υποδομές της αίθουσας πολλαπλών χρήσεων
- Προγράμματα εκπαίδευσης αστρονομικού περιεχομένου και ξενάγησης των ορατών ουράνιων σωμάτων σε συνεργασία με το νέο αστεροσκοπείο ΑΡΙΣΤΑΡΧΟΣ που έχει πρόσφατα λειτουργήσει στην περιοχή.
- Μουσικές, εκθεσιακές και εν γένει πολιτιστικές διοργανώσεις, αξιοποιώντας και τις υποδομές του ανοικτού υπαίθριου θεάτρου, σε συνδυασμό με την ήδη διαμορφωθείσα παράδοση του ετήσιου Βουκολικού Φεστιβάλ Νωνάκριδος, ενός θεσμού για τη διάδοση της κλασσικής μουσικής στην ορεινή ύπαιθρο με τη συμμετοχή μουσικών από την Ελλάδα, τη Γερμανία και την Πολωνία.
- Προγράμματα φυσικής και ορεινής διαβίωσης
- Προγράμματα παραλίμνιας (Λίμνες Τσιβλού, Φενεού) και παραποτάμιας αναψυχής (Ποταμός Κράθης) και ψαρέματος σε συνεργασία με το υπάρχων εκτροφείο πέστροφας σε απόσταση 1 χλμ. από το συγκρότημα.
- Προγράμματα αθλημάτων βουνού, π.χ. ορειβασία, πεζοπορία, αναρρίχηση, τοξοβολία, ποδηλασία
- Προγράμματα παραγωγής, συσκευασίας, προώθησης και πώλησης τοπικών προϊόντων μέσα στους χώρους καταστημάτων του συγκροτήματος.
- Προγράμματα διοργανώσεων φιλοζωικών και κυνηγετικών φερέων, αξιοποιώντας και τους προβλεπόμενους χώρους φιλοξενίας

Με όλα τα προεκτεθέντα, με το πλούσιο φυσικό περιβάλλον, με τις σύγχρονες και άνετες εγκαταστάσεις και υποδομές του συγκροτήματος, με τις -υψηλής τεχνολογικής αξίας- λειτουργίες κρίνεται απόλυτα εφικτή η διασφάλιση της λειτουργίας του συγκροτήματος σε 12μηνιαία βάση.

1.4 Απασχόληση

Το στελεχιακό δυναμικό της Εταιρείας θα αποτελείται από πτυχιούχους Α.Ε.Ι. Εσωτερικού και Εξωτερικού, το δε υπόλοιπο προσωπικό αποτελείται, στην πλειοψηφία του, από απόφοιτους Σχολών Τουριστικών Επαγγελμαμάτων, Τ.Ε.Ι. και Λυκείου. Οι σχέσεις Εταιρείας-Προσωπικού θα καθορίζονται με τις ατομικές Συμβάσεις Εργασίας, τον Κανονισμό Εργασίας και τις Οδηγίες Διοικήσεως. Από το προσωπικό, το μόνιμο απασχολείται με Συμβάσεις Εργασίας Αορίστου

Χρόνου, το δε εποχικό με Συμβάσεις Εργασίας Ορισμένου Χρόνου που διαρκούν από δύο (2) μήνες έως εννέα (9) μήνες ανάλογα με τις ανάγκες λειτουργίας της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας θα δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ποιοτική αναβάθμιση του στελεχιακού δυναμικού της, κυρίως του ξενοδοχειακού κλάδου, με συνεχή εκπαίδευση και ειδικά προγράμματα που εκπονούνται, ενδοεπιχειρησιακά ή προγράμματα που οργανώνονται από διάφορους τρίτους εκπαιδευτικούς φορείς. Η εξειδικευμένη συνεχής εκπαίδευση που οργανώνεται από τους αρμοδίους των τμημάτων σε όλα τα επίπεδα της επιχείρησης έχει ως στόχο και σκοπό τη συνεχή βελτίωση και αριστοποίηση των παρεχομένων υπηρεσιών και την απόλυτη ικανοποίηση των πελατών. Η εταιρεία θα απασχολήσει πάνω από 15 άτομα οι περισσότεροι εκ των οποίων θα είναι εξωτερικοί συνεργάτες ενώ παράλληλα θα απασχοληθούν και οι μέτοχοι. Ως μισθωτοί θα προσληφθούν 7 άτομα.

1.5 Τόπος εγκατάστασης νέας μονάδας

Το συγκρότημα αναπτύσσεται σε υψόμετρο 1.150 μέτρων και σε ένα -πραγματικά- μοναδικό γήπεδο επιφάνειας 19.850,93 τετραγωνικών μέτρων, που βρίσκεται στο Δημοτικό Διαμέρισμα Περιστεράς του Δήμου Ακράτας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αχαΐας. Η Περιστεέρα βρίσκεται 33 χιλιόμετρα δυτικά της Ακράτας (της έδρας του Δήμου), σε υψόμετρο 1.100 μ. Ο δρόμος μέχρι την Περιστεέρα είναι ασφαλτοστρωμένος με διαγράμμιση. Σε όλη τη μεγάλη αμφιθεατρική έκταση από τον ποταμό Κράθη μέχρι τους πρόποδες του Χελμού κυριαρχεί το πράσινο από όλα τα είδη δέντρων: δασικά, οπωροφόρα, καρποφόρα και άφθονες ποικιλίες θάμνων και αγριολούλουδων.

Το συγκεκριμένο γήπεδο υλοποίησης της επένδυσης βρίσκεται σε απόσταση 800 μέτρων από την Περιστεέρα και συνορεύει ΒΑ και σε πλευρά μήκους 150 μέτρων με μια μοναδικής ομορφιάς δημόσια έκταση, εντός της οποίας αναπτύσσεται ένα ιδιαίτερου φυσικού κάλλους παρθένο δάσος, ενώ σε όλες τις άλλες πλευρές του και σε μήκος 600 μέτρων περίπου -το γήπεδο- εφάπτεται με τη νέα επαρχιακή οδό Ακράτας- Περιστεράς-Χιονοδρομικού Κέντρου Καλαβρύτων, η ασφαλή στρωσή της οποίας ολοκληρώθηκε το 2008. Συνεπώς το συγκεκριμένο ακίνητο δεν συνορεύει σε καμία πλευρά του με άλλη ιδιοκτησία, προσφέροντας μια φυσική «ιδιωτικότητα» στο χώρο ανάπτυξης της επένδυσης.

Βρίσκεται δε σε περιοχή II εκτός σχεδίου-οικισμού. Το οικόπεδο έχει ανομοιόμορφα χαρακτηριστικά κλίσης. Η κλίση που εμφανίζεται στο εν λόγω οικόπεδο είναι 30%, κατά μέσο όρο.

Δεν υπάρχουν υφιστάμενα εντός του γηπέδου κτίσματα, η βλάστηση είναι χαμηλή, με ελάχιστα δέντρα εντός του οικοπέδου, ενώ στον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο εντοπίζεται έντονο φυσικό ανάγλυφο, με εκτεταμένες επιφάνειες που καλύπτονται από πυκνή βλάστηση, ενώ ιδιαίτερα αισθητή είναι γενικότερα η φυσική χλωρίδα και πανίδα. Η όλη περιοχή είναι προστατευόμενη από τη διεθνή συνθήκη NATURA 2000.

Ο χώρος της επένδυσης είναι σε απόσταση 34 χλμ από τη Νέα Εθνική Οδό Αθηνών-Πατρών (στον κόμβο Ακράτας) και την παραθαλάσσια ζώνη αυτής, 65 χλμ από το λιμάνι Αιγίου, 90 χλμ από τη Γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου, 95 χλμ από το λιμάνι των Πατρών, 125 χλμ από το αεροδρόμιο Αράξου, 150 χλμ από το Ναύπλιο, 180 χλμ από την Αρχαία Ολυμπία, 185 χλμ, από την Αθήνα. Ας σημειωθεί τέλος ότι πολύ σύντομα τρεις μεγάλες επενδύσεις πολλών εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ και πολλαπλάσιας σημασίας πρόκειται να προσδώσουν με την ολοκλήρωσή τους μια νέα τεράστια αναπτυξιακή δυναμική στη συγκεκριμένη περιοχή.

Πρόκειται:

- για την υλοποίηση της κατασκευής της νέας ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΟΔΟΥ, του νέου αυτοκινητόδρομου Αθήνας-Πάτρας-Τσακώνα, η συμβασιοποίηση του οποίου έχει ήδη συντελεστεί και προβλέπει υψηλών προδιαγραφών ποιοτικής και ασφαλούς οδικής μετακίνησης με τρεις λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση,
- για την ήδη κατασκευαζόμενη νέα γραμμή επέκτασης του Προαστιακού σιδηροδρόμου Αθήνας-Πάτρας,
- για την πρόσφατη αναβάθμιση του αεροδρομίου Αράξου, μέσω και της θεσμοθέτησής του ως σημείου εισόδου-εξόδου (Κοινή Υπουργική Απόφαση, που δημοσιεύθηκε ήδη στο ΦΕΚ 11/06/2008), που συνεπάγεται τη δυνατότητά του πλέον να δέχεται καθ'όλη τη διάρκεια του έτους πτήσεις από και προς χώρες εντός και εκτός συνθήκης Σένγκεν, μαζί με 3 νέες κτιριακές εγκαταστάσεις και υποδομές, σημαντικό μέρος των οποίων ήδη παραδόθηκε σε λειτουργία.

Τα τρία συγκεκριμένα έργα βελτιώνουν δραματικά τους χρόνους προσέγγισης της συγκεκριμένης περιοχής υλοποίησης της επένδυσης τόσο από την Αθήνα, όσο και από την Πάτρα και τις περιοχές της Ιόνιας Οδού καθ'όλη τη διάρκεια του έτους.

1.6 Κόστος επένδυσης-χρηματοδότηση

1.6.1 Ανάλυση του κόστους της επένδυση

Η επένδυση όπως προαναφέρθηκε εντάσσεται στο πλαίσιο αναπτυξιακού Νόμου. Ο νόμος του ελληνικού κράτους 3299/04 (ΦΕΚ 261/Α'/23-12-2004) είναι ο τρέχων νόμος για τις κρατικές ενισχύσεις των επενδυτικών σχεδίων σε ολόκληρη την Ελλάδα, και για τον λόγο αυτό αποκαλείται συχνά ως ο "νέος αναπτυξιακός νόμος". Οι αναπτυξιακοί νόμοι που προηγήθηκαν του 3299/04 (από τον πιο πρόσφατο έως τον παλαιότερο) είναι οι: 2601/98, 1892/90 και 1262/82. Βλέπουμε λοιπόν ότι από την ένταξη της χώρας μας στην (τότε) Ε.Ο.Κ., έχουν εκδοθεί τέσσερις αναπτυξιακοί νόμοι, περίπου ένας ανά οκταετία. Στο μεσοδιάστημα μεταξύ των εκδόσεων νέων αναπτυξιακών νόμων ψηφίζονται τροποποιητικοί νόμοι, όπως για παράδειγμα ο Ν. 3522/06, τροποποιητικός του 3299/04.

Σκοπός του αναπτυξιακού νόμου είναι ο καθορισμός της επενδυτικής, αναπτυξιακής και βιομηχανικής πολιτικής του ελληνικού κράτους. Στον νόμο περιγράφονται και οριοθετούνται οι δαπάνες που επιδοτούνται ανά τομέα δραστηριότητας (πρωτογενής, δευτερογενής, τριτογενής) και καθορίζεται η ενίσχυση που δικαιούται ο υποψήφιος επιχειρηματίας ανάλογα με την περιοχή της χώρας στην οποία δραστηριοποιείται, το ποσό της επένδυσης που επιθυμεί να πραγματοποιήσει, τον αριθμό των υπαλλήλων που απασχολεί κ.ο.κ.

Τα τελευταία χρόνια - και ειδικότερα από το 2006 που ψηφίστηκε ο σχετικός νόμος (Νόμος 3468/2006) - διαπιστώνεται μεγάλο ενδιαφέρον για επενδύσεις στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Στην περίπτωση αυτή, ο υποψήφιος επενδυτής - ανάλογα με την περιοχή της χώρας και το μέγεθος της επιχείρησής του - μπορεί να επιδοτηθεί σε ποσοστό μέχρι και 60%.

Το συνολικό κόστος της επένδυσης ανέρχεται σε 11.517.390 € και αναλύεται στον πίνακα 1.

Πίνακας 1: Ανάλυση κόστους (ΕΥΡΩ)

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΣΕ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 3 &1 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 3299/2004 ΚΑΙ ΤΟΝ ΤΟΠΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ						ΣΥΝΟΛΟ Π/Υ (ΣΕ €)
		ΕΝΟΤΗΤΑ 1*		ΕΝΟΤΗΤΑ 2*	ΕΝΟΤΗΤΑ 3*	
Περίπτωση τομέα (α-ε) και υποπερίπτωση τομέα (ι, ιι, ιιι ...) του Αρθρου 3 παρ 1 **		Γ				
"ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ" υπαγόμενου σχεδίου (άρθρου 3§1)		I				
Τόπος εγκατάστασης (Νομός, περιοχή) :		Καλάβρυτα Αχαΐας				
ΚΤΙΡΙΑΚΑ		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	6.458.114 €			6.458.114 €
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ		2.062.469 €			2.062.469 €
	LEASING					0,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ		2.062.469 €	0,0 €		2.062.469 €
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ		0,0 €			0,0 €
	LEASING					0,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ		0,0 €	0,0 €		0,0 €
ΜΕΤΑΦΟΡΑ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΗΧ/ΚΟΥ & Λ.ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	0,0 €			0,0 €
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ		1.895.159 €			1.895.159 €
	LEASING					0,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ		1.895.159 €	0,0 €		1.895.159 €
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	180.000 €			180.000 €
ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ				0,0 €
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ		0,0 €			0,0 €
	LEASING					0,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ		0,0 €	0,0 €		0,0 €
ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	250.000 €			250.000 €
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ+ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡ/ΝΤΟΣ		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	621.646 €			621.646 €
ΣΥΝΟΛΟ ΑΡΧΙΚΗΣ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ		11.467.390 €	0,0 €	0,0 €	11.467.390 €
	LEASING		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ		11.467.390 €	0,0 €	0,0 €	11.467.390 €
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (μόνο για ΜΜΕ) ***			50.000 €			50.000 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			11.517.390 €	0,0 €	0,0 €	11.517.390 €

1.6.2.Χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης

Το επενδυτικό σχέδιο θα χρηματοδοτηθεί από 3 πηγές, της Ίδιας Συμμετοχής ,της Επιχορήγησης και του Δανεισμού , όπως φαίνεται στον πίνακα 2:

Πίνακας 2: Πίνακας χρηματοδότησης

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
	ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ	11.517.390 €
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	25,00%
	ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	2.879.347 €
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	59,96%
	ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	6.905.434 €
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	15,04%
	ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	1.732.608 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

2.1 Εισαγωγή

Ο κλάδος του Τουρισμού, θεωρείται κατά γενική παραδοχή, ένας από τους σημαντικότερους της Ελληνικής οικονομίας, κυρίως όσον αφορά τις προοπτικές του, καθώς και τον ρόλο που καλείται να παίζει στην οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας στο άμεσο μέλλον. Επιπλέον, ο ρόλος αυτός καθίσταται περισσότερο σημαντικός στα πλαίσια του νέου διεθνή καταμερισμού εργασίας και της θέσης της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο τουρισμός πέρασε στην φάση της λειτουργίας κάτω από σύγχρονες οργανωτικές δομές, και σε συνθήκες όπου το σωστό management των επιχειρήσεων, αλλά και το κατάλληλο marketing του προϊόντος αποτελούν ικανή και αναγκαία συνθήκη για επιβίωση και αύξηση του μεριδίου σε μία όλο και πιο ανταγωνιστική διεθνή αγορά.

Αποτέλεσμα των αλλαγών αυτών είναι η επιτακτική ανάγκη για τον εκσυγχρονισμό του κλάδου σε επίπεδο μεμονωμένων επιχειρήσεων, αλλά και σε επίπεδο συνολικής παρουσίας και στρατηγικής του ιδιωτικού τομέα σε συνδυασμό με την κατάλληλη πολιτική από πλευράς Πολιτείας και των φορέων της. Η κυρίαρχη θέση των Μικρών και Μεσαίων Επιχειρήσεων στο καταλυματικό δυναμικό, της χώρας, ενόψει των παγκοσμίων τάσεων που προσδιορίζονται από την παγκοσμιοποίηση, τις τεχνολογικές εξελίξεις και τις αυξανόντως μεταβαλλόμενες προτιμήσεις των ταξιδιωτών, τίθεται πλέον υπό αμφισβήτηση. Αυξανόμενες αξιολογικές κρίσεις και διαπιστώσεις για το μέλλον των ΜΜΕ στον τουριστικό τομέα συγκλίνουν στο μονοσήμαντο συμπέρασμα: η ύπαρξη των ΜΜΕ ναι μεν δεν απειλείται, ωστόσο, νέοι παράγοντες οδηγούν σε προϊούσα μείωση του οικονομικού ρόλου αυτών στο τουριστικό γίγνεσθαι, και μάλιστα με συνέπειες αναποφεύκτως επώδυνες.

Αφετηρία για την μελέτη της δομής και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ΜΜΕ του καταλυματικού κλάδου στη χώρα μας και η συγκριτική αυτών αξιολόγηση αναφορικά με τις ανταγωνίστριες χώρες αποτελεί η ανωτέρω απειλή. Εξετάζεται ο ρόλος του μεγέθους, ως παράγοντος που/προσδιορίζει την ποιότητα των προσφερομένων υπηρεσιών και, επομένως, την επιβίωση τις μικρομεσαίας επιχειρήσεως στην σύγχρονη οργάνωση και λειτουργία της παγκόσμιας οικονομίας. Τίθεται δε ανοικτό το ερώτημα της ενδεδειγμένης πολιτικής οικονομικής υποστηρίξεως, κυρίως των μικρών και πολύ μικρών μονάδων, υπό το πρίσμα μιας μακροπρόθεσμης θεώρησης του βιώσιμου αυτών.

2.2 Χαρακτηριστικά του Ελληνικού Καταλυματικού Δυναμικού

- Το 37% του καταλυματικού δυναμικού αποτελείται από πολύ μικρές μονάδες, μέσου μεγέθους 14-15 κλινών. Το ποσοστό γίνεται 45-50%, αν συνυπολογισθούν και οι αδήλωτες μονάδες (άποψη της ηγεσίας του κλάδου).
- Τα λοιπά καταλύματα, δηλ. ενοικιαζόμενα δωμάτια-κατασκηνώσεις, ισούνται με το 80% των ξενοδοχειακών καταλυμάτων (το 100% κατά τα ανωτέρω).
- Τα ξενοδοχεία 2 και 1 αστέρων και τα αντιστοίχων κατηγοριών ενοικιαζόμενα δωμάτια και κατασκηνώσεις αντιπροσωπεύουν μέγεθος της τάξεως του 60% του καταλυματικού δυναμικού.
- Το μέσο μέγεθος του ξενοδοχειακού δυναμικού παραμένει εξαιρετικά μικρό (76 κλίνες), με συνέπεια αδυναμία παροχής επαρκούς ποικιλίας και ποιότητας υπηρεσιών σε σύγκριση με τις ανταγωνίστριες χώρες, κυρίως δε σε σχέση με τους νεότερους προορισμούς.
- Τα ενοικιαζόμενα δωμάτια, ως ποσοστό του συνόλου/εμφανίζουν άνοδο και κατά την πρόσφατη περίοδο 1993-2015. Μόνο το 24% των ενοικιαζομένων δωματίων, τυπικώς τουλάχιστον, εμπίπτουν στις κατηγορίες 4 και 3 κλειδιών, ένδειξη προϊδεάζουσα αρνητικά για την ποιότητα και ποικιλία των προσφερομένων από αυτά υπηρεσιών.
- Τα ανωτέρω ποσοστά, δηλωτικά χαμηλής ποιότητας υπηρεσιών, εξηγούνται εν μέρει από τα νησιωτικά χαρακτηριστικά της χώρας, τα οποία ευνοούν την ύπαρξη και επιβίωση των μικρών καταλυμάτων.

Από δυναμικής, απόψεως επισημαίνονται τα ακόλουθα:

- Στην περίοδο 1977-2015, το συνολικό καταλυματικό δυναμικό αυξήθηκε κατά 284% έναντι αυξήσεως των αφίξεων αλλοδαπών τουριστών κατά 179%. Συνετελέσθη δηλ. αύξηση της καταλυματικής υποδομής - ενδεχομένως/σε βάρος της βασικής υποδομής - πέραν των ορίων που προσδιορίζει η δυναμική της ζήτησεως, και μάλιστα κατά μη επιθυμητή διάρθρωση,
- Κατά την ίδια 27ετή περίοδο η βασική δομή του ξενοδοχειακού δυναμικού παρέμεινε κατ' ουσία αμετάβλητη. Οι κατωτέρων κατηγοριών μονάδες (2 και 1 αστέρων αντιπροσωπεύουν ποσοστό του ξενοδοχειακού, δυναμικού 43% το 2015, έναντι 44% το 1977, το δε μέσο μέγεθος της κατηγορίας 2 αστέρων μειώθηκε σε 52 κλίνες έναντι 55 (!) το 1977.
- Το μέσο μέγεθος του συνολικού καταλυματικού δυναμικού, που τελικώς είναι αυτό που χαρακτηρίζει και την ποιότητα των αντίστοιχων υπηρεσιών, είναι μόλις 31 κλίνες, μειώνεται

δε έτη περαιτέρω, αν συνυπολογισθούν τα αδήλωτα ενοικιαζόμενα δωμάτια, υπολογιζόμενα σε 150.000 κλίνες περίπου.

- Θετική εξέλιξη αποτελεί η αύξηση του μεριδίου των ξενοδοχείων 5 και 4 αστέρων από 27,7% το 1977 σε 33% το 2015. Η βελτίωση αυτή, ωστόσο, εξουδετερώνεται σε κάποιο βαθμό από τη μείωση του μεριδίου των μονάδων 3 αστέρων κατά 5 ποσοστιαίες μονάδες. Η κατηγορία αυτή ανταποκρίνεται εγγύτερα στις δυνατότητες των μέσων εισοδημάτων και θα ανέμενε κανείς να αυξάνει το μερίδιο της σε βάρος της κατηγορίας 2 αστέρων.

Το συναγόμενο συμπέρασμα γεννά απογοήτευση, διότι συμβαίνει το καταλυματικό δυναμικό της χώρας να είναι το καλύτερο τμήμα της ανθρωπογενούς τουριστικής υποδομής που διαθέτουμε .

2.3 Σύγκριση με βασικές ανταγωνίστριες χώρες

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία μέσου μεγέθους και μεριδίων υψηλών κατηγοριών, η Ελλάδα υστερεί καταφανώς έναντι των κύριων ανταγωνιστριών χωρών.

1. Καθ' όσον αφορά στην αναλογία (Ξενοδοχειακά Καταλύματα) - (Λοιπά Καταλύματα), με βάση τα επίσημα στοιχεία, η Ελλάδα υστερεί δραματικά της Τουρκίας και άλλων ανταγωνιστριών χωρών της νότιας Μεσογείου.
2. Με κριτήριο το μέσο μέγεθος του συνολικού καταλυματικού δυναμικού, η Ελλάδα βρίσκεται σε πολύ δυσμενή θέση έναντι των κύριων ανταγωνιστικών προορισμών. Είναι χαρακτηριστικό ότι περίπου το 50% των τουριστικών κλινών της χώρας μας ανήκει σε μονάδες μέχρι 50 κλίνες, ενώ για μονάδες άνω των 400 κλινών το σχετικό ποσοστό είναι μόλις 10,7%.

Πίνακας 3: Μέσο μέγεθος σε κλίνες (πηγή: www.gnto.gov.gr)

A/A	ΧΩΡΑ	ΚΛΙΝΕΣ
1.	ΤΟΥΡΚΙΑ	200
2.	ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	138
3.	ΚΥΠΡΟΣ	101
4.	ΙΣΠΑΝΙΑ	90
5.	ΙΤΑΛΙΑ	47
6.	ΕΛΛΑΔΑ	31

3. Η υστέρηση της Ελλάδας έναντι του ανταγωνισμού είναι πολύ, μεγάλη και καθολική όσον αφορά στο σχετικό μερίδιο των τριών ανωτέρων κατηγοριών στο σύνολο του καταλυματικού δυναμικού.

Πίνακας 4: Συμμετοχή των τριών ανώτερων κατηγοριών (πηγή: www.gnto.gov.gr)

4.

A/A	ΧΩΡΑ	ΚΛΙΝΕΣ (%)
1.	ΤΟΥΡΚΙΑ	80,60
2.	ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	78,60
3.	ΚΥΠΡΟΣ	75,10
4.	ΙΣΠΑΝΙΑ	40,30
5.	ΙΤΑΛΙΑ	32,30
6.	ΕΛΛΑΔΑ	26,50

Επειδή, εσχάτως, ο αγροτουρισμός τείνει να αναδειχθεί ως η διέξοδος στο ελληνικό τουριστικό πρόβλημα, είναι ενδιαφέρουσα, η διαπίστωση ότι το καταλυματικό δυναμικό που εξυπηρετεί αυτήν την "ειδική μορφή τουρισμού" αποτελεί αμελητέα ποσότητα, ακόμη και στις χώρες, όπου, ενθαρρύνθηκε ιδιαιτέρως η ανάπτυξη του (1-2%).

5. Συνάγεται η ανάγκη δραστικού αναπροσανατολισμού της πολιτικής κινήτρων, καταλλήλως δομημένων περιφερειακώς, τα οποία να προάγουν την ποιότητα και παραλλήλως να απομειώνουν την υπερβάλλουσα προσφορά, πρωτίστως στα χαμηλής ποιότητας καταλύματα.
6. Η ασκηθείσα πολιτική ενισχύσεως της τουριστικής καταλυματικής υποδομής της χώρας είχε ως αναπόφευκτο αποτέλεσμα σπατάλη πόρων, αναποτελεσματικότητα. Ο υπολογισμός της υπερβάλλουσας (πλεονάζουσας) ποσότητας καταλυματικού δυναμικού, βάσει ευλόγων παραδοχών για εφικτό βαθμό πληρότητας, κατά περιφέρεια και άλλα κριτήρια, αποκαλύπτει ότι το διαθέσιμο καταλυματικό δυναμικό υπερβαίνει κατά 20-25% την τρέχουσα ζήτηση, χωρίς συνυπολογισμό αδήλωτης ποσότητας κλινών των ενοικιαζομένων δωματίων της τάξεως των 150.000 κλινών.

2.4 Χρηματοδοτικές Συνθήκες

1. Ο χρηματοδοτικός περιορισμός - αποτελεί ισχυρό και πολύ συχνά ανυπέρβλητο εμπόδιο για τη δημιουργία και ανάπτυξη της μικρομεσαίας επιχειρήσεως (υψηλός βαθμός διακυμάνσεως σε θέματα κερδοφορίας κ.ά.). Υψηλότερο κόστος δανεισμού και αδυναμία αντλήσεως του αναγκαίου δανειακού κεφαλαίου ελλείπει επαρκών διασφαλίσεων (διεθνής εμπειρία).
2. Τα εμπόδια - είναι ηπιότερα σε χώρες με ανεπτυγμένο χρηματοπιστωτικό σύστημα, χρηματιστηριακή αγορά, νομικό σύστημα και υψηλότερο κατά κεφαλή εισόδημα.
3. Συναγόμενο συμπέρασμα - ανάγκη αλλαγής του/χρηματοδοτικού και γενικότερου σχετικού θεσμικού συστήματος, ώστε να βελτιωθεί η δυνατότητα προσβάσεως των μικρομεσαίων σε εξωτερικούς "χρηματοδοτικούς πόρους.

2.5 Ο Τουρισμός στην Ελλάδα

2.5.1 Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία

Ο τουρισμός, σε αντίθεση με τις περισσότερες μεταποιητικές δραστηριότητες ή τις δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα, αποτελεί οριζόντια δραστηριότητα και όχι κάθετη. Δηλαδή, ο τουρισμός αποτελεί μια δραστηριότητα που οριοθετείται από την πλευρά της ζήτησης προϊόντων και υπηρεσιών ενώ οι μεταποιητικές δραστηριότητες ή δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα αποτελούν δραστηριότητες παραγωγής και προσφοράς προϊόντων. Για παράδειγμα, ο μεταλλουργικός κλάδος συγκροτείται από τις εταιρείες παραγωγής προϊόντων μετάλλου και ο κλάδος των σιτηρών από τις αγροτικές επιχειρήσεις που παράγουν σιτηρά. Αντίθετα, η δραστηριότητα του τουρισμού επιδρά σε πολλούς κλάδους της οικονομίας, όπως μεταφορές (π.χ. ταξίδι με αεροπλάνο και transfer με λεωφορείο), διαμονής (σε ξενοδοχείο ή αλλού), εστίασης (σε εστιατόρια ή bar εντός ή εκτός του χώρου διαμονής), διασκέδασης (περιλαμβανομένων των επισκέψεων σε αξιοθέατα) και κατανάλωσης σε καταστήματα. Έτσι ο τουρισμός αποτελεί μια δραστηριότητα που –ούτως ή άλλως- αφορά πολλά και διάφορα μέρη του κοινωνικού και παραγωγικού ιστού μιας χώρας.

Είναι γνωστό και θα καταδείξουμε και κατωτέρω ότι ο τουρισμός συμβάλλει σε εξαιρετικά μεγάλο βαθμό στη διαμόρφωση του ΑΕΠ της χώρας. Επιπλέον, λόγω της διασποράς των τουριστικών προορισμών ανά τη χώρα, ο τουρισμός στην Ελλάδα έχει και καταλυτικό ρόλο στην διασπορά του εθνικού εισοδήματος στις περιφέρειες της χώρας. Από την άλλη πλευρά, λόγω και της πρωτοκαθεδρίας του τουρισμού «Ηλιος&Θάλασσα», ο τουρισμός αποτελεί εποχιακή δραστηριότητα

με επακόλουθο την επιβάρυνση φυσικών και ανθρωπογενών πόρων τους μήνες αιχμής και αχρηστίας τους τους χειμερινούς μήνες.

Επιπλέον, η εποχιακή δραστηριότητα αναγκαστικά οδηγεί και στην εποχιακή απασχόληση με επακόλουθο την μη απασχόληση των εργαζομένων στον τουριστικό τομέα για μεγάλες χρονικές περιόδους, με αποτέλεσμα την αστάθεια του εισοδήματός τους αλλά και σημαντικές επιπτώσεις στην κοινωνική δραστηριότητα στις τουριστικές περιοχές.

2.5.2 Αφίξεις και Έσοδα Εισερχόμενων Τουριστών

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Ελληνική Στατιστική Αρχή) και της ΤτΕ (Τράπεζα της Ελλάδος), το 2013 η Ελλάδα υποδέχθηκε 17.919.581 τουρίστες, μονίμους κατοίκους άλλων χωρών («Μη Κάτοικοι»), και εισέπραξε € 11,7 δις. Στον πίνακα 5 αναφέρονται στοιχεία σχετικά με τον εισερχόμενο τουρισμό στην Ελλάδα .

Πίνακας 5: Εισερχόμενος τουρισμός το 2013 (πηγή: www.gnto.gov.gr)

Εισερχόμενος Τουρισμός, 2013				
	Αφίξεις	%	Έσοδα (€)	%
Ιαν	365.605	2%	127.600.000	1%
Φεβ	295.652	2%	119.600.000	1%
Μαρ	362.098	2%	142.100.000	1%
Απρ	557.496	3%	227.600.000	2%
Μια	1.467.134	8%	1.013.686.000	9%
Ιουν	2.372.846	13%	1.656.459.603	14%
Ιούλ	3.263.921	18%	2.337.971.700	20%
Αυγ	3.885.717	22%	2.807.386.000	24%
Σεπ	2.963.439	17%	1.983.281.447	17%
Οκτ	1.547.626	9%	950.000.000	8%
Νοε	435.303	2%	204.500.000	2%
Δεκ	402.744	2%	168.500.000	1%
Σύνολο	17.919.581	100%	11.738.684.750	100%
Αεροπορικώς	12.302.448	69%		
Οδικώς	4.810.172	27%		
Δια Θαλάσσης	806.960	5%		
Σύνολο	17.919.580	100%		

Από αυτούς, 69% ήρθε αεροπορικώς - που παραδοσιακά αποτελεί τον κύριο τρόπο μετάβασης των τουριστών από το εξωτερικό στην Ελλάδα, 27% οδικώς και 5% δια θαλάσσης. Σε σχέση με την εποχικότητα, αυτή παρατηρείται έντονη, με 61% των εσόδων και 56% των αφίξεων να

πραγματοποιούνται το 3ο τρίμηνο του έτους, 36% και 38% αντίστοιχα το 2ο και 4ο τρίμηνο συνολικά, και μόλις 3% και 6% αντίστοιχα κατά το 1^ο.

Βάσει της ακολουθούμενης μεθοδολογίας για την καταγραφή των εσόδων, αυτά δεν περιλαμβάνουν το μέρος της δαπάνης του τουρίστα που παρέμεινε πρωτογενώς στο εξωτερικό, πχ η αμοιβή και το κέρδος του Tour Operator, αλλά περιλαμβάνουν μόνο το μέρος της δαπάνης του τουρίστα που καταναλώθηκε στην Ελλάδα, πχ το έσοδο του ξενοδοχείου ή τη δαπάνη του τουρίστα στα καταστήματα. Επίσης, δεν περιλαμβάνουν τα έσοδα από τις αερομεταφορές και τις θαλάσσιες μεταφορές των τουριστών που καταγράφονται ξεχωριστά και αθροίζονται με όλες τις άλλες δαπάνες μεταφορών όπως π.χ. cargo.

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για το 2014, ο εισερχόμενος τουρισμός παρουσιάζει αύξηση αφίξεων κατά 23% και αύξηση εσόδων κατά 13%. Η συγκριτικά χαμηλότερη αύξηση των εσόδων σε μεγάλο βαθμό αντικατοπτρίζει τη διαφοροποίηση του μίγματος εισερχόμενου τουρισμού το 2014 με την ιδιαίτερα μεγάλη αύξηση του τουριστικού ρεύματος προς την Αθήνα: ως γνωστόν οι διακοπές city break είναι μικρότερης διάρκειας από τις διακοπές «Ήλιος & Θάλασσα» και, συνεπώς, είναι αναμενόμενο η μέση δαπάνη ανά τουρίστα (όχι όμως απαραίτητα και ανά διανυκτέρευση) να είναι μικρότερη. Στον πίνακα 6 παρουσιάζεται η μεταβολή του εισερχόμενου τουρισμού (2013-2014) καθώς και τα αντίστοιχα έσοδα ανά μήνα.

Πίνακας 6: Εισερχόμενος τουρισμός 2013-2014 (πηγή: www.gnto.gov.gr)

Εισερχόμενος Τουρισμός, 2013 - 2014				
	Αφίξεις		Έσοδα	
	2013	2014	2013	2014
Ιαν	365.605	404.292	127.600.000	156.400.000
Φεβ	295.652	325.953	119.600.000	133.600.000
Μαρ	362.098	456.655	142.100.000	185.800.000
Απρ	557.496	727.963	227.600.000	381.700.000
Μαι	1.467.134	1.651.703	1.013.686.000	1.019.754.000
Ιουν	2.372.846	2.697.470	1.656.459.603	1.930.958.971
Ιούλ	3.263.921	4.222.873	2.337.971.700	2.677.896.340
Αυγ	3.885.717	4.856.356	2.807.386.000	3.103.310.000
Σεπ	2.963.439	3.643.695	1.983.281.447	2.205.219.770
Οκτ	1.547.626	1.840.600	950.000.000	993.400.000
Νοε	435.303	669.700	204.500.000	267.200.000
Δεκ	402.744		168.500.000	
Σύνολο	17.919.581	21.497.261	11.738.684.750	13.055.239.081
Μεταβολή Ιαν -Νοε		23%		13%

Δεδομένου ότι η περίοδος Ιανουαρίου – Νοεμβρίου καλύπτει το 98% της τουριστικής δραστηριότητας σε αφίξεις και το 99% σε έσοδα (βλ. προηγούμενο πίνακα), εκτιμούμε ότι το 2014 οι αφίξεις θα είναι περί τα 22 εκ. και οι εισπράξεις περί τα € 13,2 δις. Και τα δύο αυτά μεγέθη αποτελούν ρεκόρ για τον εισερχόμενο τουρισμό στην Ελλάδα.

2.5.3 Αφίξεις και Έσοδα από Κρουαζιέρα

Τα στοιχεία της Έρευνας Συνόρων της ΤτΕ που παραθέσαμε ανωτέρω δεν περιλαμβάνουν τους επιβάτες κρουαζιέρας, εκτός από αυτούς που τελειώνουν την κρουαζιέρα τους στην Ελλάδα και αναχωρούν από κάποιο ελληνικό αεροδρόμιο ή λιμάνι. Το ποσοστό των επιβατών αυτών είναι πολύ μικρό. Προκειμένου, συνεπώς, να καταγραφεί και η κίνηση των επιβατών κρουαζιέρας και οι εισπράξεις από αυτούς, η ΤτΕ εκπονεί και την Έρευνα Κρουαζιέρας. Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας αυτής, το 2013 η Ελλάδα υποδέχθηκε σχεδόν 2,4 εκ. τουρίστες κρουαζιέρας και εισέπραξε € 445 εκ. όπως φαίνεται και στον πίνακα 7.

Πίνακας 7: Τουρισμός κρουαζιέρας (πηγή: www.statistics.gr)

Τουρισμός Κρουαζιέρας				
	Αφίξεις		Έσοδα (€)	
	2013	2014	2013	2014
Α' Τρίμηνο	68.600	76.300	12.600.000	13.300.000
Β' Τρίμηνο	658.000	744.900	126.200.000	136.000.000
Γ' Τρίμηνο	1.138.200	1.035.300	214.700.000	222.700.000
Δ' Τρίμηνο	509.400		91.700.000	
Σύνολο	2.374.200	1.856.500	445.200.000	372.000.000
Μεταβολή Ιαν – Σεπ		0%		5%

Επίσης μεγάλη αλλά συγκριτικά μικρότερη από αυτή του εισερχόμενου τουρισμού, αφού στο 3ο τρίμηνο έχουμε το 47,9% των αφίξεων και το 48,3% των εισπράξεων και στο 2ο και 4ο τρίμηνο το 49,2% και το 48,9% αντίστοιχα. Το 1ο τρίμηνο η κρουαζιέρα είναι πρακτικά ανύπαρκτη με μόλις 2,9% των αφίξεων και 2,8% των εσόδων. Πλέον των παραπάνω, για τον υπολογισμό του συνολικού εσόδου από κρουαζιέρα, θα πρέπει να προσμετρηθούν και οι δαπάνες των εταιρειών κρουαζιέρας που, σύμφωνα με την ετήσια έκδοση του Cruise Line Industry Association, το 2013 ανήλθαν σε € 216 εκ. Συνεπώς, με αντίστοιχη αναλογική αύξηση όπως τα έσοδα που αποτυπώνονται στην Έρευνα Κρουαζιέρας της ΤτΕ, τα έσοδα αυτά εκτιμώνται σε € 227 εκ. για το 2014.

2.5.4 Έσοδα Αερομεταφορών και Θαλάσσιων Μεταφορών

Όπως αναφέρθηκε η Έρευνα Συνόρων της TtE δεν περιλαμβάνει την δαπάνη των τουριστών για μεταφορά προς και από την Ελλάδα. Ένα μέρος της δαπάνης αυτής εισπράττεται από ελληνικές εταιρείες και άρα το σύνολο των εσόδων αυτών αποτελεί έσοδο της χώρας προερχόμενο από τον τουρισμό. Ένα άλλο μέρος της δαπάνης αυτής καταβάλλεται σε εταιρείες του εξωτερικού οι οποίες, στη συνέχεια, καταβάλλουν μέρος του εσόδου τους για την εξυπηρέτηση των πελατών τους (πχ για το προσωπικό που απασχολούν στην Ελλάδα ή για αμοιβές εταιρειών handling). Προκειμένου να προσδιοριστεί το έσοδο της χώρας από αεροπορικές και θαλάσσιες μεταφορές, η ΕΛΣΤΑΤ επικοινωνήσε με επαγγελματικές ενώσεις και εταιρείες που δραστηριοποιούνται στους κλάδους αυτούς (αεροπορικές εταιρείες, ακτοπλοϊκές εταιρείες, εταιρείες handling κλπ.). Σύμφωνα με τα στοιχεία που συνέλεξε τα έσοδα των ελληνικών επιχειρήσεων από τη δραστηριότητα αυτή το 2013 ανήλθαν σε € 1.077 εκ. για τις αερομεταφορές και € 132 εκ. για τις θαλάσσιες μεταφορές και σε € 1.177 εκ. και € 133 εκ. αντίστοιχα για το 2014.

2.5.5 Τα Έμμεσα Οφέλη του Τουρισμού

Σύμφωνα με το IOBE (2012), κάθε 1 € που δημιουργεί η τουριστική δραστηριότητα, προξενεί έμμεση και προκαλούμενη πρόσθετη οικονομική δραστηριότητα 1,2 € και άρα, συνολικά, δημιουργεί 2,2 € ΑΕΠ. Δηλαδή, ο πολλαπλασιαστής της τουριστικής δραστηριότητας ανέρχεται σε 2,2. Στον κατωτέρω πίνακα απεικονίζονται οι πολλαπλασιαστές των επιμέρους κλάδων της ελληνικής οικονομίας σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη του ΚΕΠΕ (2014), καθώς και η ποσοστιαία συμβολή του κάθε υποκλάδου στην ελληνική τουριστική δραστηριότητα σύμφωνα με την μελέτη του IOBE (2012).

Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα 8, ο προκύπτων πολλαπλασιαστής του τουρισμού για την ελληνική τουριστική οικονομία ανέρχεται σε 2,65 που σημαίνει πως για κάθε 1 € από την τουριστική δραστηριότητα, προξενείται έμμεση και προκαλούμενη πρόσθετη οικονομική δραστηριότητα 1,65 € και άρα, συνολικά, το ΑΕΠ αυξάνει κατά 2,65 €. Συνεπώς ο πολλαπλασιαστής της τουριστικής δραστηριότητας κυμαίνεται μεταξύ 2,2 και 2,65.

Πίνακας 8: Κατανομή τουριστικών εσόδων (πηγή: www.gnto.gov.gr)

	% Κατανομή Τουριστικών Εσόδων	Πολλαπλασιαστής
Καταλύματα	45,3	2,50
Εστίαση	18,0	2,50
Θαλάσσιες Μεταφορές	9,0	2,41
Οδικές Μεταφορές	7,1	3,25
Εναέριες Μεταφορές	5,4	2,98
Εμπόριο	4,9	3,69
Ψυχαγωγία	3,8	1,90
Ταξιδιωτικά Γραφεία	3,7	3,68
Ενοικίαση Αυτ/των	1,8	1,39
Συνέδρια	1,0	4,13
Σταθμισμένος Μέσος Όρος		2,65

2.5.6 Η συνολική επίπτωση του τουρισμού στο ΑΕΠ της Ελλάδας

Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, το ΑΕΠ της χώρας το 2013 διαμορφώθηκε σε € 182,4 δις και παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα 9. Για το 2014 εκτιμάται ότι, σε τρέχουσες τιμές, παρουσιάζει αρνητική ανάπτυξη 2% (που συνίσταται από 2,5% αποπληθωρισμό τιμών και 0,5% ανάπτυξη) και θα διαμορφωθεί σε € 178,9 δις.

Πίνακας 9: ΑΕΠ της χώρας το 2013 & 2014 (πηγή: www.statistics.gr)

Κατηγορία Δαπάνης	2013	2014
Δαπάνη Εισερχόμενων Τουριστών	€11.739	€13.187
Δαπάνη Τουριστών Κρουαζιέρας	445	468
Δαπάνη Εταιρειών Κρουαζιέρας	216	227
Αερομεταφορές	1.077	1.177
Θαλάσσιες Μεταφορές	132	133
Εγχώριος Τουρισμός	1.434	1.578
Επενδύσεις	200	200
Άμεση Επίπτωση Τουρισμού	€15.243	€16.971
ως % ΑΕΠ	8,4%	9,5%
πολλαπλασιαστής IOBE	2,2	2,2
Έμμεσο και Άμεσο Αποτέλεσμα	€33.534	€37.337
ως % ΑΕΠ	18,4%	20,9%
πολλαπλασιαστής ΚΕΠΕ	2,65	2,65
Έμμεσο και Άμεσο Αποτέλεσμα	€40.393	€44.974
ως % ΑΕΠ	22,1%	25,1%
ΑΕΠ	€182.400	€178.900

Προσθέτοντας στην δαπάνη εισερχόμενων τουριστών και κρουαζιέρας (€ 13,2 δις και 468 εκ. αντίστοιχα το 2014), τις δαπάνες των εταιρειών κρουαζιέρας (227 εκ.), τη δαπάνη των εισερχόμενων τουριστών για Αερομεταφορές (1.177 εκ.) και Θαλάσσιες Μεταφορές (133 εκ.), την δαπάνη του εγχώριου τουρισμού (1,58 δις) και με μια συντηρητική εκτίμηση της επενδυτικής δαπάνης, καθαρής από εισαγόμενο εξοπλισμό, (€ 200 εκ.), προκύπτει ότι η άμεση συμμετοχή του τουρισμού στη διαμόρφωση του ΑΕΠ στη χώρα ανέρχεται σε € 17 δις περίπου ή 9.5% του ΑΕΠ. Συνυπολογίζοντας και τα πολλαπλασιαστικά οφέλη, η συνολική συμμετοχή ανέρχεται μεταξύ 37 και 45 δις, δηλαδή περισσότερο από 20% του ΑΕΠ και ίσως να υπερβαίνει το 25% του ΑΕΠ, καθιστώντας τον τουρισμό βασικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας.

2.5.7 Η περιφερειακή κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και η συμβολή της ανά περιφέρεια

Ελλείπει στοιχείων για την περιφερειακή κατανομή της τουριστικής δαπάνης, η εκτίμησή της γίνεται προσεγγιστικά, χρησιμοποιώντας ως δείκτη την περιφερειακή κατανομή των διανυκτερεύσεων. Τα στοιχεία αυτά συγκρίνονται με τα τελευταία διαθέσιμα (2012) στοιχεία ΑΕΠ ανά περιφέρεια. Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ (βλ. αν.), το ΑΕΠ του 2013 (για το οποίο δεν υπάρχουν στοιχεία ανά περιφέρεια) ήταν μειωμένο σε σχέση με το 2012 και άρα η σχετική σημασία του τουρισμού στις περιφερειακές οικονομίες είναι υψηλότερη από αυτήν που απεικονίζεται στον πίνακα. Το συμπέρασμα αυτό ισχύει έτι περισσότερο για το 2014 όπου υπήρξε περαιτέρω υποχώρηση του ονομαστικού ΑΕΠ και αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας.

Λόγω της προσεγγιστικής φύσης των στοιχείων του πίνακα και της σύγκρισης στοιχείων από διαφορετικές χρονιές (Δαπάνες και Διανυκτερεύσεις 2013 και Περιφερειακό ΑΕΠ 2012), η εικόνα που αναδεικνύει είναι κατά κύριο λόγο ενδεικτική. Παρ' όλα αυτά είναι εντυπωσιακή η συμμετοχή του τουρισμού στην διαμόρφωση του ΑΕΠ της Κρήτης (48%), του Νοτίου Αιγαίου (60%) και των Ιονίων (49%). Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει το γεγονός ότι –εξαιρουμένης της Αττικής– το Νότιο Αιγαίο και τα Ιόνια Νησιά, με κύρια οικονομική τους δραστηριότητα τον τουρισμό, έχουν το υψηλότερο κατά κεφαλήν ΑΕΠ ενώ η επίσης «τουριστική» Κρήτη έχει από τα υψηλότερα.

2.5.8 Η συμβολή του τουρισμού στο ισοζύγιο πληρωμών

Ο τουρισμός αποτελεί μια από τις σημαντικότερες πηγές εσόδων της χώρας που εξισορροπούν το Ισοζύγιο πληρωμών. Η εικόνα αυτή απεικονίζεται στον πίνακα 10, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΤτΕ. Από τον παρακείμενο πίνακα προκύπτει η εξαιρετικά μεγάλη σημασία του τουρισμού και για την κάλυψη του εμπορικού ισοζυγίου. Συγκεκριμένα, για το 2014 οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αναμένεται να καλύψουν το 75% του εμπορικού ισοζυγίου. Μάλιστα, αν συν- υπολογισθούν και τα έσοδα αερομεταφορών, κρουαζιέρας κλπ. που η ΤτΕ υπολογίζει σε άλλους κωδικούς του Ισοζυγίου Πληρωμών, τότε η συμβολή του εισερχόμενου τουρισμού στην κάλυψη του εμπορικού ισοζυγίου αυξάνεται κατά 10 περίπου ποσοστιαίες μονάδες σε 85% περίπου. Επίσης, εξαιρουμένων εξαγωγών καυσίμων και πλοίων, οι εισπράξεις από τον τουρισμό είναι σχεδόν ίσες με τις εισπράξεις από τις εξαγωγές όλων των άλλων προϊόντων (αγροτικά, βιομηχανικά, κλπ.) που εξάγει η χώρα.

Πίνακας 10: Ισοζύγιο πληρωμών(πηγή: www.statistics.gr)

Ιαν - Δεκ 2013		Ιαν - Νοε 2013	%επί συνόλου	Ιαν - Νοε 2014
Εμπορικό Ισοζύγιο	-17.229	-15.913	92%	-16.830
Ταξιδιωτικές Εισπράξεις	11.995	11.826	99%	13.262
ως % ελείμματος Εμπορικού Ισοζυγίου	70%	74%		79%
Εκτίμηση Εσόδων από Μεταφορές	1.425			1.538
Εξαγωγές Αγαθών	22.535	20.670	92%	21.632
Εξαγωγές Αγαθών πλην Πλοίων και Καυσίμων	14.151	12.874	91%	13.519
Ταξιδιωτικές Εισπράξεις / Εξαγωγές	53%	57%		61%
Ταξιδιωτικές Εισπράξεις / Εξαγωγές Αγαθών πλην Πλοίων και Καυσίμων	85%	92%		98%

2.5.9 Τουρισμός και απασχόληση

Ο τουρισμός αποτελεί μια δραστηριότητα εντάσεως εργασίας. Ταυτόχρονα, αποτελεί και μια έντονα εποχιακή δραστηριότητα και για το λόγο αυτό απεικονίζουμε την απασχόληση του κλάδου τον Ιούλιο, μήνα αιχμής, και τον Ιανουάριο, εκτός αιχμής. Σύμφωνα με στοιχεία του ΙΚΑ που αναλύονται στον πίνακα 11, τον Ιανουάριο / Ιούλιο 2014, η συνολική μισθωτή απασχόληση στον κλάδο τουρισμού και εστίασης ανήλθε σε 183 / 450 χιλιάδες αντίστοιχα, επί συνόλου 1,5 εκ. περίπου μισθωτών στον ιδιωτικό τομέα σε όλη τη χώρα, δηλαδή 12% / 30% του συνόλου. Εξ αυτών οι 56 / 262 χιλιάδες απασχολούνται σε αμιγώς τουριστικές επιχειρήσεις.

Την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου 2014 οι συνολικές εισφορές για τα άτομα αυτά εκτιμώνται σε € 640,5 εκ., αυξημένες κατά € 104 εκ. από το αντίστοιχο διάστημα της προηγούμενης χρονιάς, και υπερκαλύπτοντας την πτώση εσόδων από τους λοιπούς κλάδους κατά € 78 εκ. Επιπλέον, όπως φαίνεται από τον παρακείμενο πίνακα, μεγάλο μέρος των καταλυμάτων της χώρας είναι μικρές οικογενειακές μονάδες, όπου παρατηρείται υψηλός αριθμός αυτοαπασχολούμενων και

απασχόλησης μελών της οικογένειάς τους. Το ίδιο ισχύει και για τις δεκάδες χιλιάδες επιχειρήσεις εστίασης που απευθύνονται στους τουρίστες.

Πίνακας 11: Ασφαλισμένοι ΙΚΑ και αριθμός διαθέσιμων δωματίων(πηγή: www.statistics.gr)

Ασφαλισμένοι ΙΚΑ			
		2013	2014
Ιανουάριος Ξενοδοχεία		40.173	46.934
Τουριστικά Γραφεία		7.069	7.946
Camping		627	769
Υποσύνολο		47.869	55.649
Εστ. / Μπαρ		68.161	127.006
Σύνολο Ιανουαρίου		116.030	182.655
Ιούλιος	Ξενοδοχεία	205.629	236.790
	Τουριστικά Γραφεία	12.249	13.919
	Camping	8.304	11.303
	Υποσύνολο	226.182	262.012
	Εστ. / Μπαρ	109.559	188.176
Σύνολο Ιουλίου		335.741	450.188

2.6 Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

Η περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας έχει συνολική επιφάνεια 11.350 χλμ² (έκτη σε έκταση περιφέρεια της χώρας, με ποσοστό 8,6% του συνόλου) και πληθυσμό, σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της απογραφής του έτους 2001, ανέρχεται σε 741.282 άτομα. Είναι η τέταρτη σε πληθυσμό περιφέρεια της Ελλάδος, συγκεντρώνοντας το 7% του συνολικού πληθυσμού της χώρας. Αποτελείται από τους νομούς: Αιτωλοακαρνανίας, Αχαΐας και Ηλείας. Στο μεγαλύτερο ποσοστό τα εδάφη της είναι ορεινά (45,3%) και ημιορεινά (25,6%) ενώ μόλις το 29,1% είναι πεδινές εκτάσεις. Έχει εκτεταμένα παράλια και στους τρεις Νομούς, που βρέχονται από τη θάλασσα του Ιονίου Πελάγους και των κόλπων: Αμβρακικού, Πατραϊκού και Κορινθιακού.

2.6.1 Νομός Αχαΐας

Ο νομός Αχαΐας είναι ένας από τους επτά Νομούς της Πελοποννήσου. Βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο της με έκταση 3.721,5 τ. χλμ., πληθυσμό 327.316 κατοίκους (σύμφωνα με την απογραφή του 2011) και Πρωτεύουσα την Πάτρα που απέχει 218 χιλιόμετρα από την Αθήνα. Συνορεύει ανατολικά με το νομό Κορινθίας, δυτικά με το νομό Ηλείας και βρέχεται από το Ιόνιο Πέλαγο, νότια με τους νομούς Ηλείας και Αρκαδίας και Βόρεια βρέχεται από τον Πατραϊκό και Κορινθιακό Κόλπο.

Το 1/3 του νομού είναι πεδινό, ενώ το υπόλοιπο ορεινό καλύπτουν τα βουνά Παναχαϊκό (1925 μ.) που βρίσκεται στο κέντρο του νομού κι έχει κατεύθυνση από ΝΑ. προς Β.Δ., Αρόανια ή Χελμός (2346 μ.) που απλώνεται κατά μήκος των συνόρων του νομού με το νομό Κορινθίας, Ερύμανθος ή Ώλονος (2224 μ.) που απλώνεται κατά μήκος των συνόρων των νομών Ηλείας και Αρκαδίας. Τα ποτάμια του νομού είναι πολλά, αλλά μικρά, σχεδόν χείμαρροι. Μεγαλύτερα είναι: ο Γλαύκος, ο Σελινούντας, ο Βουραϊκός, ο Κράθης και ο Πείρος. Στον Πατραϊκό κόλπο βρίσκονται τα ακρωτήρια του Δρεπάνου, του Ρίου και του Αράξου.

Ο νομός παράγει: ελαιόλαδο, πορτοκάλια, λεμόνια, σταφίδα, κρασί, οπωροκηπευτικά, πατάτες, φέτα κ.α.. Ο νομός Αχαΐας αποτελεί την βασική πύλη διασύνδεσης της Ελλάδας με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μέσω του λιμανιού της Πάτρας, όπως και πρόσβαση της Ευρώπης στην Ασία.

Ο νομός Αχαΐας συνδέεται με την Στερεά Ελλάδα και την υπόλοιπη ηπειρωτική Ελλάδα μέσω της γέφυρας του Ρίου-Αντιρρίου και των πορθμείου Ρίου – Αντιρρίου και Αιγίου – Αγίου Νικολάου και με την Αθήνα μέσω της Εθνικής Οδού "Πατρών-Κορίνθου-Αθηνών". Με το χώρο της Ανατολικής Ευρώπης και της Ασίας μέσω των Οδικών Αξόνων "Πάτρας-Αθήνας-Θεσσαλονίκης" και "Πάτρας-Λαμίας-Θεσσαλονίκης". Η σιδηροδρομική γραμμή συνδέει τη Αχαΐα με την Αθήνα και μέσω της γραμμής υψηλών ταχυτήτων Αθήνας Θεσσαλονίκης, με το υπόλοιπο Ευρωπαϊκό δίκτυο.

Με τα κυριότερα Ιταλικά λιμάνια της Αδριατικής μέσω του λιμανιού της Πάτρας, με καθημερινά δρομολόγια. Περισσότεροι από τους μισούς επισκέπτες της Ελλάδας που ταξιδεύουν ακτοπλοϊκά φτάνουν στην χώρα μέσω του λιμανιού της Πάτρας. Το οποίο σήμερα δεν μπορεί να καλύψει επαρκώς τις ανάγκες που έχουν δημιουργηθεί, για τον λόγο αυτό δημιουργείται νέο λιμάνι σε απόσταση 3 περίπου χιλιομέτρων από το ήδη υπάρχον και το οποίο υπολογίζεται πως θα είναι έτοιμο το 2008. Νέο λιμάνι δημιουργείται και στο Αίγιο.

Η Αχαΐα εξυπηρετείται αεροπορικά από το αεροδρόμιο του Αράξου που βρίσκεται σε απόσταση 25 χλμ. από την Πάτρα. Το αεροδρόμιο του Αράξου καλύπτει κυρίως πτήσεις CHARTER

εξυπηρετώντας 30000 επιβάτες ετησίως. Στο εσωτερικό του νομού υπάρχει επαρκές δίκτυο μεταφορικών υποδομών. Οι δημόσιες συγκοινωνίες εξυπηρετούνται από σύγχρονα λεωφορεία και από εκατοντάδες ταξί. Το εσωτερικό δίκτυο μεταφορών εξυπηρετείται και από τον ξακουστό σε όλη την Ευρώπη Οδοντωτό Σιδηρόδρομο που συνδέει το Διακοπτό με τα Καλάβρυτα.

Η Αχαΐα από τα πιο ιστορικά μέρη της Ελλάδας βρίσκεται στο μέσον του νοητού τριγώνου που σχηματίζουν η Αρχαία Ολυμπία, οι Δελφοί και η Επίδαυρος. Σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η φύση έχει προικίσει με μαγευτικά τοπία και ότι σε μήκος 125 χιλ. βρέχεται από θάλασσα, την καθιστά ιδανικό τόπο διακοπών. Πληθώρα από σύγχρονες ξενοδοχειακές μονάδες και κάμπινγκ έχουν αναπτυχθεί σε όλο το μήκος της παραλιακής ζώνης και στα ορεινά θέρετρα.

Στο νομό υπάρχουν περίπου 4300 κλίνες σε ξενοδοχεία και 700 σε ενοικιαζόμενα δωμάτια. Τα δε ξενοδοχεία ανέρχονται σε 26 στην ευρύτερη περιοχή των Πατρών (όλων των κατηγοριών), στην Αιγιαλεία 10 στην περιοχή της Κάτω Αχαΐας 9 και στην περιοχή των Καλαβρύτων επίσης 9 ξενοδοχεία. Οι πολυτελείς ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις "Πόρτο - Ρίο" και "ΑΣΤΗΡ" όπως και οι εγκαταστάσεις της οينوβιομηχανίας "Αχαΐα Κλάους" διαθέτουν αίθουσες συνεδρίων, το πιο σημαντικό ωστόσο Συνεδριακό Κέντρο του νομού και ένα από τα πιο σύγχρονα στην Ευρώπη είναι αυτό του Πανεπιστημίου.

Μοναδικά φυσικά μνημεία όπως ο Χελμός (με το χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων), το φαράγγι του Βουραϊκού, το δάσος της Στροφυλίας, το Σπήλαιο των Λιμνών στα Καστριά, η λίμνη Τσιβλού, υπάρχουν δεκάδες στον νομό και αποτελούν χώρους τουριστικού ενδιαφέροντος.

Στην Αχαΐα λειτουργούν στην Πάτρα: το Περιφερειακό Κρατικό Νοσοκομείο "Άγιος Ανδρέας", Το νοσοκομείο Παίδων "Καραμανδάνειο", Το νοσοκομείο Νοσημάτων Θώρακος. Στο Ρίο λειτουργεί το υπερσύγχρονο Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο. Νομαρχιακά Νοσοκομεία υπάρχουν στο Αίγιο και τα Καλάβρυτα, ενώ πέντε Κέντρα υγείας υπάρχουν στην Κάτω Αχαΐα, στην Κλειτορία, στην Ερυμάνθια, στην Ακράτα και την Χαλανδρίτσα. Επίσης λειτουργούν δεκάδες ιατρεία σε χωριά της Αχαΐας.

Ο νομός είναι ένα από τα πλέον σημαντικά εκπαιδευτικά και ερευνητικά κέντρα της Ελλάδας. Το Πανεπιστήμιο Πατρών, που ιδρύθηκε το 1964 και λειτούργησε το 1966 με βάση τα διεθνή πρότυπα, είναι το τρίτο Ανώτατο Εκπαιδευτικό ίδρυμα της χώρας από απόψεως αριθμού ακαδημαϊκών τμημάτων, φοιτητών και διδακτικού και διοικητικού προσωπικού.

Το Πανεπιστήμιο αποτελεί προσωπικό 1300 ατόμων και φοιτούν σε αυτό 14000 φοιτητές που προέρχονται από όλη την Ελλάδα, από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, της Βαλκανικής, της Μέσης Ανατολής και της Αφρικής.

Αποτελείται από 18 τμήματα που καλύπτουν ένα σύνολο επιστημών με τεχνολογικό κυρίως προσανατολισμό και διαθέτει σχολές θετικών επιστημών, πολυτεχνικές σχολές, παιδαγωγικές καθώς

και σχόλες στον τομέα της υγείας, των ανθρωπιστικών και κοινωνικών επιστημών. Πέραν του Πανεπιστημίου ο νομός διαθέτει και Τεχνολογικό και Εκπαιδευτικό Ίδρυμα. Η Πάτρα αποτελεί και την έδρα του Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου. Στο Τ.Ε.Ι. Πάτρας φοιτούν 12000 σπουδαστές ενώ απασχολούνται 500 εκπαιδευτικοί και διοικητικοί υπάλληλοι. Λειτουργούν 11 τμήματα. Υπάρχουν σχολές επαγγελματιών υγείας, διοίκησης επιχειρήσεων και τεχνολογικών εφαρμογών.

2.6.2 SWOT Ανάλυση

Πλεονεκτήματα	Αδυναμίες
<ul style="list-style-type: none"> - Άριστο κλίμα - Ισχυρή γεωγραφική θέση - Υψηλό επίπεδο και επάρκεια φυσικών και ανθρωπογενών πόρων - Θετική δημογραφική εξέλιξη και κοινωνική διαστρωμάτωση - Ωριμη κοινωνική δομή - Ισχυρή οικονομία - Ικανοποιητική παραγωγική δομή - Επαρκείς υποστηρικτικές υποδομές - Επαρκείς τουριστικές υποδομές και υπηρεσίες - Ισχυρό αναπτυξιακό περιβάλλον - Συγκροτημένη διαφημιστική εικόνα - Κατοχυρωμένη θέση στην παγκόσμια τουριστική αγορά - Υψηλή τουριστική ζήτηση 	<ul style="list-style-type: none"> - Χωρική συγκέντρωση υποδομών περιβάλλοντος και τουρισμού και δυσκολία διάχυσης στην ενδοχώρα - Εποχικότητα - Έντονη εξάρτηση από αποφάσεις, επιλογές και πολιτικές μεγάλων τουριστικών πρακτορείων του εξωτερικού - Αποσπασματικές και μεμονωμένες αναπτυξιακές πρωτοβουλίες τουριστικής ανάπτυξης - Έλλειψη ενιαίου στρατηγικού σχεδιασμού τουριστικής ανάπτυξης - Απότομη διόγκωση ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας - Έλλειψη θεσμικού πλαισίου προστασίας και καθορισμού χρήσεων προστατευόμενων περιοχών φυσικού κάλλους - Ανεπάρκεια τεχνικών υποδομών - Υστέρηση στην αξιοποίηση-απορρόφηση χρηματοδοτικών πόρων
Ευκαιρίες και δυνατότητες	Απειλές
<ul style="list-style-type: none"> - Θετικό χρηματοδοτικό περιβάλλον - Θεσμικό πλαίσιο διαχείρισης Προστατευόμενων περιοχών - Τάσεις ανάπτυξης οικοτουρισμού και εναλλακτικού (γενικότερα) τουρισμού - Προώθηση διατροφής και γαστρονομίας ως τουριστικού πόρου - Τάσεις αύξησης του εγχώριου τουρισμού - Ολοκλήρωση βασικών έργων τεχνικών υποδομών - Αυξανόμενη σημασία και διεύθυνση των νέων τεχνολογιών στον τουρισμό - Τάση διασύνδεσης και αλληλεξάρτησης των τομέων παραγωγής 	<ul style="list-style-type: none"> - Ισχυρός ανταγωνισμός σε διεθνές επίπεδο - Εγκατάλειψη της υπαίθρου και συγκέντρωση σε κέντρα τουριστικής ανάπτυξης - Συρρίκνωση της μεταποίησης και του αγροτικού τομέα-τρίτογενοποίηση της οικονομίας - Αλλοίωση της οικιστικής δομής - Υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος - Χαλάρωση κοινωνικού ιστού, ηθών και παραδοσιακών προτύπων - Διατήρηση της εποχικότητας της απασχόλησης και συνεπώς της ανεργίας - Υποσυγκέντρωση χρήσεων σε περιοχές θύλακες-μακροχρόνια υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας και απώλεια της ελκυστικότητας και της ανταγωνιστικότητας τους - Μαζικοποίηση οικοτουρισμού

2.6.3 Ο Δήμος Ακράτας

Ο Δήμος Ακράτας αποτελείται από 14 Δημοτικά Διαμερίσματα, ορεινά και παραλιακά. Η έδρα του Δήμου βρίσκεται στο Δ.Δ. Ακράτας. Γενικά τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια αύξηση του πληθυσμού, η οποία οφείλεται εν μέρει στην επανεγκατάσταση Ακρατινών που μετοίκησαν και εργάστηκαν στα μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά το κυριότερο στην εγκατάσταση νέων ανθρώπων, που αγαπούν τον τόπο τους και επιθυμούν να κάνουν μια νέα αρχή και να ξεφύγουν από τη ζωή στις μεγάλες πόλεις.

Στον πίνακα 12 καταγράφονται τα αποτελέσματα της απογραφής του 2011.

Πίνακας 12: Απογραφή του 2011 (πηγή: www.statistics.gr)

ΔΗΜΟΣ ΑΚΡΑΤΑΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2011	
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΚΑΤΟΙΚΟΙ
ΑΚΡΑΤΑΣ	1778
ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ	312
ΑΜΠΕΛΟΥ	249
ΒΑΛΙΜΗΣ	111
ΒΟΥΤΣΙΜΟΥ	165
ΖΑΡΟΥΧΛΑΣ	160
ΚΑΛΑΜΙΑ	517
ΚΡΑΘΙΟΥ	540
ΜΕΣΟΡΡΟΥΓΙΟΥ	297
ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΠΛΑΤΑΝΟΥ	539
ΠΕΡΙΣΤΕΡΑΣ	331
ΠΛΑΤΑΝΟΥ	530
ΠΟΡΡΩΒΙΤΣΑΣ	202
ΣΥΛΙΒΑΙΝΙΩΤΙΚΩΝ	1325
ΣΥΝΟΛΟ:	7056

Ο τόπος προσφέρεται για διακοπές τόσο το καλοκαίρι, όσο και το Χειμώνα. Κατά τους καλοκαιρινούς μήνες η Ακράτα μεταμορφώνεται σε ένα οργανωμένο τουριστικό θέρετρο. Η τουριστική υποδομή μπορεί να εξασφαλίσει μια ευχάριστη και άνετη διαμονή. Τα σύγχρονα ξενοδοχεία αλλά και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα προσφέρουν πλήρη κάλυψη. Ο επισκέπτης μπορεί να απολαύσει τα κρυστάλλινα νερά του Κορινθιακού Κόλπου, κολυμπώντας, ψαρεύοντας, κάνοντας σκι ή οποιαδήποτε άλλη θαλάσσια δραστηριότητα. Ταβέρνες, εστιατόρια, καφέ, ουζερί σκορπισμένα σε όλη την παραλία Ακράτας, επιτρέπουν να απολαύσει ο επισκέπτης

τον καφέ, το φαγητό, το ουζάκι σας δίπλα στη θάλασσα. Η νυχτερινή ζωή δεν λείπει, για όσους την επιθυμούν. Το "Πολιτιστικό Καλοκαίρι" υπό την αιγίδα του Δήμου δίνει την ευκαιρία να παρακολουθήσετε τα πολιτιστικά δρώμενα που σας ενδιαφέρουν (συναυλίες, θεατρικές παραστάσεις κ.α.).

Το ορεινό μέρος της περιοχής, τους καλοκαιρινούς μήνες σφύζει επίσης από ζωή. Οι κάτοικοι της Ακράτας από παλιά συνήθιζαν να ανεβαίνουν στα χωριά της Νωνάκριδας κατά τους θερινούς μήνες. Η δροσιά του βουνού "αποζημιώνει" τους καλοκαιρινούς επισκέπτες, "επιβάλλοντας" τη χρήση κουβέρτας ακόμη και τις μέρες του καύσωνα. Η ηρεμία και η χαλάρωση μέσα στη φύση είναι δεδομένη, αλλά και όποιος θέλει να "το γλεντήσει" δεν θα μείνει δυσαρεστημένος, αφού τοπικά πανηγύρια διοργανώνονται τον Ιούλιο και τον Αύγουστο, με την ευκαιρία θρησκευτικών εορτών. Η λίμνη του Τσιβλού προσφέρεται για πολλές δράσεις.

Τους χειμερινούς μήνες όμως αξίζει να επισκεφτεί κανείς την Ακράτα. Η ομορφιά του χιονισμένου βουνού είναι ασύλληπτη. Το χιονοδρομικό κέντρο Καλαβρύτων βρίσκεται σε κοντινή απόσταση για τους λάτρεις των χειμερινών σπορ (περ. 50 χλμ.). Ο δρόμος προς το χιονοδρομικό είναι προς το παρόν χωματόδρομος πλην όμως έχει συμπεριληφθεί στα υπό κατασκευή έργα του Γ' Κ.Π.Σ. της περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. Έτσι, μελλοντικά η πρόσβαση στο Χιονοδρομικό του Χελμού δια μέσου Ακράτας θα είναι συντομότερη και ευκολότερη απ' ό,τι διαμέσου της πόλης των Καλαβρύτων. Όλα τα χωριά της Νωνάκριδος διαθέτουν ξενοδοχεία και δωμάτια για άνετη παραμονή.

Οι εκδηλώσεις του Δήμου, όμως, δεν σταματούν και το Χειμώνα. Ο εορτασμός του Αγ. Χαραλάμπους, πολιούχου της Ακράτας (10 Φεβρουαρίου), το Ακρατινό Καρναβάλι, τα Κούλουμα, αλλά και άλλες εκδηλώσεις διοργανώνονται κάθε χρόνο με επιτυχία και μεγάλη συμμετοχή.

Α) ΔΡΑΣΕΙΣ

1) ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ

- ΨΑΡΕΜΑ : Η θάλασσά μας ενδείκνυται για ψάρεμα καθώς έχει μεγάλο βάθος, ποταμίσιο βότσαλο και πολλούς φυσικούς όρμους και λιμανάκια. Όλοι οι τρόποι ψαρέματος είτε με σκάφη ή βαρκούλες (πετονιά, παραγάδια, δίχτυα) είτε από την παραλία με πετονιά θα αφήσουν ικανοποιημένους τους λάτρεις της καλής ψαριάς.
- ΥΠΟΒΡΥΧΙΟ ΨΑΡΕΜΑ - ΚΑΤΑΔΥΣΕΙΣ: Το μεγάλο βάθος της παραλίας μας είναι ιδανικό και για τους ψαροντουφεκάδες ή για καταδύσεις.
- ΙΣΤΙΟΣΑΝΙΔΑ : Με το μαΐστρο να φυσά συχνά κατά τους καλοκαιρινούς μήνες οι εραστές του wind surfing δεν θα μείνουν ανικανοποίητοι. Εδώ και πολλά χρόνια οι λάτρεις της ιστιοσανίδας εξασκούν το αγαπημένο τους σπορ στην Ακράτα.

- ΘΑΛΑΣΣΙΟ ΣΚΙ, ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΣΠΟΡ : Το μεγάλο βάθος και πάλι προσφέρεται για όλα τα θαλάσσια σπορ, για να τα απολαύσετε, πάντα με σεβασμό στους λουόμενους.

2) ΟΡΕΙΝΕΣ

- ΣΚΙ, ΟΡΕΙΒΑΤΙΚΟΣΚΙ, CROSSCOUNTRYSKI κ.α. Το Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων σε κοντινή απόσταση από την Ακράτα θα ικανοποιήσει όλους τους χιονοδρόμους. Η ολοκλήρωση του νέου δρόμου (μέσω Περιστεράς) θα συντομεύσει ακόμη περισσότερο την πρόσβαση.
- ΟΡΕΙΒΑΣΙΑ, ΟΡΕΙΝΗ ΠΕΖΟΠΟΡΙΑ : είτε ατομικά είτε οργανωμένα (μέσω ορειβατικών συλλόγων) μπορείτε να απολαύσετε απίθανες διαδρομές διαφόρων βαθμών δυσκολίας. Ενδεικτικά αναφέρουμε μια χαρακτηριστική διαδρομή : ΠΕΡΙΣΤΕΡΑ - ΝΕΪΡΑΔΟΡΑΧΗ - ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ ΑΦΕΤΗΡΙΑ : 1100 μ., ΚΟΡΥΦΗ : 2.238 μ., ΩΡΕΣ ΠΟΡΕΙΑΣ : 3 ω και 10΄

Περιγραφή διαδρομής : από την Περιστερά μπορούμε να επιχειρήσουμε την ανάβαση από την κοιλάδα της Στύγας ή να ακολουθήσουμε τη ράχη που σε 1 ω και 30΄ περίπου, μας οδηγεί πάνω από τον Ξηρόκαμπο, και το πολύβουο χιονοδρομικό κέντρο του. Μετά από άλλη 1 ω και 40΄ φτάνουμε στην εντυπωσιακή κορυφή Νείραδόραχη (2.238 μ.). Κατεβαίνουμε και στη συνέχεια ακολουθώντας ένα μισοσβησμένο μονοπάτι, φτάνουμε στη μαρτυρική πόλη των Καλαβρύτων σε 4 ω. περίπου.

- ΟΡΕΙΝΗ ΠΟΔΗΛΑΣΙΑ, ΑΝΑΡΡΙΧΗΣΗ, ΚΑΤΑΡΡΙΧΗΣΗ (RAPPEL) κ.α. Πολλά extreme-sports εξασκούνται από τους τολμηρούς στα βουνά μας, που προσφέρονται για όλες αυτές τις δράσεις.

2.7 Λειτουργούσες μονάδες στην Δυτική Ελλάδα

2.7.1. Γενική εικόνα

Στη Δυτική Ελλάδα τώρα λειτουργούν 250 μονάδες περίπου οι οποίες έχουν δυναμικό δωματίων που ανέρχεται σε 9.000, ενώ οι διαθέσιμες κλίνες είναι 18.000 περίπου. Ο μεγαλύτερος αριθμός μονάδων είναι στο Αχαΐα η οποία κατέχει το 42% περίπου από τον συνολικό αριθμό ξενοδοχείων, ενώ η Ηλεία ανέρχεται σε δεύτερη θέση.

Το μεγαλύτερο μέρος των κλινών για το 2014 (32,38%) ανήκει σε ξενοδοχεία 2 αστέρων. Οι κλίνες 3 αστέρων αποτελούσαν το 26,64% του συνόλου, ενώ σημαντικό κομμάτι της αγοράς αφορούσαν τις κλίνες των 4 αστέρων (20% περίπου). Τα ξενοδοχεία 5 αστέρων καταλαμβάνουν 14,5% περίπου – ποσοστό αρκετά μικρό.

2.7.2. Εξέλιξη των Διανυκτερεύσεων στην Δυτική Ελλάδα

Κατά την διάρκεια της περιόδου 2011 – 2014 για το σύνολο του κλάδου παρατηρείται μία σταθερή πορεία αύξηση των διανυκτερεύσεων. Εντύπωση κάνει η αισθητή μείωση των διανυκτερεύσεων το 2013 για όλη την Δυτική Ελλάδα με συνολικό Μ.Ο. -5,89%, ενώ ουσιαστικά για τον Νομό Αχαΐας η μείωση παρατηρείται το 2012 (με -6,14%).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

3.1. Γενικά

Η παρούσα επένδυση αφορά την κατασκευή ενός πρότυπου ξενοδοχειακού συγκροτήματος παροχής ολοκληρωμένων υπηρεσιών αναψυχής, πολιτισμού, αναζωογόνησης, άθλησης και φυσικής διαβίωσης, πλήρως ενταγμένου και εναρμονισμένου σε ένα ιδιαίτερου κάλλους φυσικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής, αναγνωρισμένο από τη διεθνή συνθήκη NATURA 2000, δυναμικότητας 129 κλινών και κατηγορίας 4*.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η εταιρία στοχεύει στα παρακάτω :

- Να δημιουργήσει καλή θέση και καλό όνομα της εταιρείας στην αγορά
- Να μπορέσει να ανταποκριθεί στις υψηλές απαιτήσεις της τουριστικής αγοράς που απευθύνεται
- Να ανταπεξέλθει στον έντονο ανταγωνισμό διεθνώς αλλά και εσωτερικά
- Την επίτευξη «καλών» τιμών των συμβολαίων που θα συνάψει, αφού είναι δεδομένο ότι οι touroperators διαφοροποιούν τις τιμές στις μονάδες ανάλογα με το επίπεδο των εγκαταστάσεων και υπηρεσιών
- Να αυξήσει σε ικανοποιητικό επίπεδα τον κύκλο εργασιών της, και δεδομένης της άριστης οργάνωσης της, τη βελτίωση της κερδοφορίας της και της αποδοτικότητάς της.

Επιπρόσθετα θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η ίδρυση νέας ξενοδοχειακής μονάδας 4*, θα επιφέρει άμεσες κοινωνικό-οικονομικές επιπτώσεις σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο και συγκεκριμένα :

- Θα συμβάλλει στην αύξηση του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος.
- Θα συμβάλλει στην ενίσχυση της απασχόλησης αφού θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας
- Θα ενδυναμώσει την εγχώρια τουριστική αγορά προσφέροντας υπηρεσίες υψηλών προδιαγραφών.

3.2 Τρόπος Οργάνωσης - Προσέλκυσης Πελατών

Στο συγκρότημα, έχουν ενσωματωθεί όλα εκείνες οι τεχνολογίες και τα υλικά που προσφέρει η σύγχρονη επιστήμη παραγωγής κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών για την υπηρετήση της προστασίας και ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος με την ταυτόχρονη παροχή υπηρεσιών υψηλής λειτουργικότητας και αισθητικής σε κάθε επισκέπτη και φιλοξενούμενο. Το συγκεκριμένο συγκρότημα καλείται να ανταποκριθεί σε λειτουργία συμπληρωματική και όχι ανταγωνιστική των υπαρχουσών ξενοδοχειακών συγκροτημάτων της ευρύτερης περιοχής, αφού η πληρότητα και η τεχνολογική υπεροχή των εγκαταστάσεων που υιοθετήθηκαν επιτρέπουν τη συνεχή 12μηνια λειτουργία, την ελαχιστοποίηση των εργασιών (και δαπανών) συντήρησης, την εξυπηρέτηση Ατόμων με Κινητικά προβλήματα και Ειδικές Ανάγκες και την ικανοποίηση θεματικών κλάδων ειδικού τουρισμού, όπως: αναψυχής, υγείας και αναζωογόνησης αθλητικού και προπονητικού, μαθητικού και περιβαλλοντικού, συνεδριακού και επιστημονικού, φυσικής και ορεινής διαβίωσης, θρησκευτικού, ιστορικού και πολιτιστικού.

3.3 Οικονομική Ανάλυση της επένδυσης

Για την εκτίμηση των προβλεπόμενων αποτελεσμάτων ως βάση χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία αντίστοιχων μονάδων και κατά συνέπεια όλοι οι υπολογισμοί είναι απόλυτα ρεαλιστικοί και αντικειμενικοί. Οι υπολογισμοί της δεκαετίας προβλέψεων για όλα τα κονδύλια γίνονται σε σταθερή τιμαριθμική βάση του πρώτου έτους λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης. Παρακάτω γίνεται ανάλυση τριών σεναρίων: το πρώτο σενάριο περιγράφει την αναμενόμενη κατάσταση, το δεύτερο σενάριο είναι το αισιόδοξο και το τρίτο σενάριο είναι το απαισιόδοξο. Τα τρία αυτά σενάρια διαφοροποιούνται ως προς την πληρότητα των δωματίων ανά έτος.

Στη παρούσα μελέτη χρησιμοποιήθηκαν στατιστικά στοιχεία από παρεμφερείς τουριστικές μονάδες της περιοχής (Καλάβρυτα). Τα στοιχεία και αριθμοί που χρησιμοποιήθηκαν όπως πληρότητες δωματίων, τιμολόγηση / κοστολόγηση υπηρεσιών, έξοδα συντήρησης, έξοδα προσωπικού, συντελεστές συχνότητας, αντλήθηκαν από προσωπική έρευνα σε ξενοδοχειακές μονάδες παρόμοιου βεληνεκού (κατηγορίας 4*) .

Αρχικά γίνεται μία προσπάθεια να εκτιμηθούν τα έσοδα που αναμένεται να έχει η επιχείρηση. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων προέρχεται από τις διανυκτερεύσεις. Τα έσοδα εξαρτώνται από την πληρότητα η οποία κυμαίνεται ανάλογα με το σενάριο και την εποχή του χρόνου. Συνεπώς, η πληρότητα διαμορφώνει και τα αντίστοιχα έσοδα πολλαπλασιασμένα με τους συντελεστές συχνότητας σεβριρίσματος ανά υπηρεσία του ξενοδοχείου όπως πρωινό,

μπαρ/καφετέρια, εστιατόριο .Τα έξοδα τα οποία είναι σταθερά σε κάθε σενάριο , αποτελούνται από τα έξοδα ανθρώπινου δυναμικού , έξοδα λειτουργίας της μονάδας , αποσβέσεις και τόκοι δανείων .

Με τη βοήθεια των παραπάνω στοιχείων μπορούμε να προχωρήσουμε στην πλήρη διαμόρφωση του πίνακα αποτελεσμάτων χρήσης και να προκύψουν τα καθαρά κέρδη ανά έτος σε κάθε σενάριο. Έτσι ,θα είναι εφικτή η αξιολόγηση του εγχειρήματος με τη χρήση του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης.

3.3.1 Σενάριο αναμενόμενης κατάστασης

Στο συγκεκριμένο σενάριο θεωρήσαμε τις πληρότητες όσο το δυνατόν πλησιέστερες στην υπάρχουσα προσφορά και ζήτηση δωματίων 4* στην περιοχή των Καλαβρύτων καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Η ξενοδοχειακή μονάδα αναμένεται να αποσπάσει κέρδη από την χειμερινή τουριστική αγορά της Δυτικής Ελλάδας που είναι μία επαρκώς ανεπτυγμένη και ανταγωνιστική αγορά. Σε κάθε περίπτωση ως ένα νέο ξενοδοχείο δεν αναμένεται να κερδίσει άμεσα την πλήρη εμπιστοσύνη του κοινού και θα περάσει κάποιος χρόνος για να συμβεί κάτι τέτοιο. Συνεπώς , οι πληρότητες τα πρώτα χρόνια είναι σαφώς μικρότερες από τις ανταγωνιστικές μονάδες και σταδιακά τις προσεγγίζουν μετά τον τέταρτο χρόνο. Στον Πίνακα 13 παρουσιάζεται το ποσοστό μέσης πληρότητας ανά έτος και μήνα.

Πίνακας 13: Ποσοστό % μέσης πληρότητας ανά έτος και μήνα

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	90,00	92,70	95,50	98,30	98,30	98,50	98,50	98,60	98,60	98,70
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	82,00	84,50	87,00	89,60	89,60	89,70	89,70	89,90	89,90	90,00
ΜΑΡΤΙΟΣ	72,00	74,20	76,40	78,60	81,00	83,30	85,40	87,40	89,00	91,10
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	55,00	56,70	61,50	63,40	65,30	67,10	69,00	71,20	73,10	75,30
ΜΑΙΟΣ	42,00	46,40	47,70	49,20	50,60	51,40	53,00	54,70	56,10	57,30
ΙΟΥΝΙΟΣ	40,00	42,00	42,40	45,90	45,00	46,10	46,70	47,80	49,00	49,80
ΙΟΥΛΙΟΣ	45,00	43,30	44,40	43,70	47,00	47,20	48,00	48,80	49,50	50,10
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	45,00	46,40	47,70	49,90	50,60	51,50	52,40	53,00	53,70	54,10
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	58,00	59,70	58,30	60,10	61,90	62,80	64,00	65,50	66,60	67,70
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	60,00	61,80	63,70	65,60	67,50	69,00	72,10	74,00	76,30	78,30
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	75,00	77,30	79,60	82,00	84,40	86,00	88,70	90,50	92,30	94,30
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	91,00	93,70	96,50	99,40	99,50	99,50	99,10	99,30	99,30	99,40
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	62,92	64,89	66,73	68,81	70,06	71,01	72,22	73,39	74,45	75,51

Στη συνέχεια με βάση τον πίνακα 13 και τα ποσοστά μέση πληρότητας βρίσκουμε την πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας στον πίνακα 14, πολλαπλασιάζοντας με τις μέρες που έχει ο εκάστοτε μήνας.

Πίνακας 14: Πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας ανά έτος

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1ο	Έτος 2ο	Έτος 3ο	Έτος 4ο	Έτος 5ο	Έτος 6ο	Έτος 7ο	Έτος 8ο	Έτος 9ο	Έτος 10ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	28	29	30	30	30	31	31	31	31	31
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	25	25	26	27	27	27	27	27	27	27
ΜΑΡΤΙΟΣ	22	23	24	24	25	26	26	27	28	28
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	17	17	18	19	20	20	21	21	22	23
ΜΑΙΟΣ	13	14	15	15	16	16	16	17	17	18
ΙΟΥΝΙΟΣ	12	13	13	14	14	14	14	14	15	15
ΙΟΥΛΙΟΣ	14	13	14	14	15	15	15	15	15	16
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	14	14	15	15	16	16	16	16	17	17
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	17	18	17	18	19	19	19	20	20	20
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	19	19	20	20	21	21	22	23	24	24
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	23	23	24	25	25	26	27	27	28	28
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	28	29	30	31	31	31	31	31	31	31
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	231	238	245	253	257	261	265	269	273	277

Οι διανυκτερεύσεις υπολογίζονται ως το γινόμενο των ημερών πλήρους λειτουργίας επί το συνολικό αριθμό κλινών ή αλλιώς δυναμικότητα της μονάδας 129 κλίνες όπως καταγράφεται στον

Πίνακα

15

Πίνακας 15: Αριθμός διανυκτερεύσεων ανά έτος

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1ο	Έτος 2ο	Έτος 3ο	Έτος 4ο	Έτος 5ο	Έτος 6ο	Έτος 7ο	Έτος 8ο	Έτος 9ο	Έτος 10ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.599	3.707	3.819	3.931	3.931	3.939	3.939	3.943	3.943	3.947
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.173	3.270	3.367	3.468	3.468	3.471	3.471	3.479	3.479	3.483
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.879	2.967	3.055	3.143	3.239	3.331	3.415	3.495	3.559	3.643
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.129	2.194	2.380	2.454	2.527	2.597	2.670	2.755	2.829	2.914
ΜΑΙΟΣ	1.680	1.856	1.908	1.968	2.023	2.055	2.119	2.187	2.243	2.291
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.548	1.625	1.641	1.776	1.742	1.784	1.807	1.850	1.896	1.927
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.800	1.732	1.776	1.748	1.880	1.888	1.920	1.952	1.980	2.003
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.800	1.856	1.908	1.996	2.023	2.059	2.095	2.119	2.147	2.163
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.245	2.310	2.256	2.326	2.396	2.430	2.477	2.535	2.577	2.620
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.399	2.471	2.547	2.623	2.699	2.759	2.883	2.959	3.051	3.131
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.903	2.992	3.081	3.173	3.266	3.328	3.433	3.502	3.572	3.649
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.639	3.747	3.859	3.975	3.979	3.979	3.963	3.971	3.971	3.975
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	29.793	30.727	31.596	32.580	33.173	33.622	34.193	34.748	35.249	35.748

Η τιμή ανά κλίνη, περιλαμβάνει το καθαρό έσοδο μόνο από διανυκτέρευση χωρίς πρωινό, δείπνο κλπ. Όπως φαίνεται στον πίνακα 16, έχει υπολογισθεί μία κλιμάκωση των τιμών ανά μήνα.

Πίνακας 16: Μέση τιμή ανά κλίνη και ανά διανυκτέρευση (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΕΥΡΩ)
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	63,94
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	53,29
ΜΑΡΤΙΟΣ	41,66
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	33,17
ΜΑΙΟΣ	31,04
ΙΟΥΝΙΟΣ	29,60
ΙΟΥΛΙΟΣ	24,50
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	28,07
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	33,23
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	36,94
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	52,57
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	67,69

3.3.1.1 Προβλέψεις Εσόδων

Οι βασικές κατηγορίες εσόδων είναι οι διανυκτερεύσεις, τα πρωινά, το εστιατόριο, το Bar-Καφετέρια καθώς και λοιπές πηγές εσόδων, όπως έσοδα από διοργάνωση εκθέσεων και συνεστιάσεων, τηλέφωνα και ενοικιάσεις καταστημάτων. Στον Πίνακα 17 παρουσιάζονται οι παραδοχές του συντελεστή συχνότητας σερβιρίσματος ανά διανυκτέρευση ανά πελάτη σε πρωινά, γεύματα, δείπνα και μπαρ. Για λόγους συντηρητικών παραδοχών επιλέχθηκε σερβιρίσματος. Για τον ίδιο λόγο δεν υπολογίσθηκε λειτουργία εστιατορίου προς τρίτους που δε μένουν παρόλο που το εστιατόριο θα είναι δυνατό να δέχεται επισκέψεις και από τρίτους.

Πίνακας 17: Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1ο	Έτος 2ο	Έτος 3ο	Έτος 4ο	Έτος 5ο	Έτος 6ο	Έτος 7ο	Έτος 8ο	Έτος 9ο	Έτος 10ο
Πρωινό	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Εστιατόριο	0,80	0,8	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Μπαρ, Καφετέρια	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Συνακόλουθα, στον Πίνακα 18 παρουσιάζονται οι παραδοχές για τη μέση τιμή ανά σερβίρισμα πρωινού, δείπνου ή γεύματος και ανά επίσκεψη στο μπαρ οι οποίες είναι σχετικά συντηρητικές για την τάξη και τις υπηρεσίες που θα παρέχονται. Σημειώνεται, ότι στην τιμή του γεύματος συμπεριλαμβάνονται και τα ποτά- κρασιά κλπ των εστιατορίων.

Πίνακας 18: Μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	ΕΥΡΩ
Πρωινό	10,00
Εστιατόριο	25,00
Μπαρ, Καφετέρια	6,00

Συγκεκριμένα :

1. Έσοδα από Διανυκτερεύσεις

Με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις, όπως αυτές υπολογίστηκαν στη προηγούμενη παράγραφο και τον Πίνακα 16 όπου υπολογίζεται η μέση τιμή ανά κλίνη ανά διανυκτέρευση, προκύπτουν τα Έσοδα από Διανυκτερεύσεις, με βασική παραδοχή τις σταθερές τιμές / κατηγορία του 1^{ου} Έτους μετά την επένδυση, οι οποίες μεταβάλλονται μόνο από μήνα σε μήνα της τουριστικής περιόδου.

Πίνακας 19: Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	230.126	237.030	244.190	251.349	251.349	251.349	251.861	252.116	252.116	252.372
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	169.110	174.266	179.422	184.784	184.784	184.784	184.990	185.403	185.403	185.609
ΜΑΡΤΙΟΣ	119.951	123.616	127.281	130.946	134.945	134.945	142.275	145.607	148.273	151.771
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	70.602	72.785	78.946	81.385	83.824	83.824	88.574	91.398	93.837	96.661
ΜΑΙΟΣ	52.134	57.596	59.210	61.071	62.809	62.809	65.788	67.899	69.636	71.126
ΙΟΥΝΙΟΣ	45.821	48.112	48.570	52.579	51.548	51.548	53.496	54.756	56.130	57.047
ΙΟΥΛΙΟΣ	44.089	42.423	43.501	42.815	46.048	46.048	47.028	47.812	48.498	49.086
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	50.513	52.085	53.544	56.014	56.799	56.799	58.820	59.494	60.279	60.728
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	74.588	76.774	74.974	77.289	79.603	79.603	82.304	84.233	85.648	87.062
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	88.634	91.293	94.100	96.906	99.713	99.713	106.508	109.315	112.713	115.667
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	152.584	157.264	161.943	166.826	171.708	171.708	180.457	184.119	187.781	191.849
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	246.330	253.639	261.218	269.068	269.339	269.339	268.256	268.797	268.797	269.068
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	1.344.484	1.386.883	1.426.899	1.471.034	1.492.472	1.492.472	1.530.357	1.550.948	1.569.111	1.588.047

2. Έσοδα Πρωινών

Επίσης , με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε τις μονάδες των Συνολικών Πωλήσεων από πρωινά στον Πίνακα 20 και στον Πίνακα 21 τα αντίστοιχα Συνολικά Έσοδα.

Πίνακας 20: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.599	3.707	3.819	3.931	3.931	3.939	3.939	3.943	3.943	3.947
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.173	3.270	3.367	3.468	3.468	3.471	3.471	3.479	3.479	3.483
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.879	2.967	3.055	3.143	3.239	3.331	3.415	3.495	3.559	3.643
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.129	2.194	2.380	2.454	2.527	2.597	2.670	2.755	2.829	2.914
ΜΑΙΟΣ	1.680	1.856	1.908	1.968	2.023	2.055	2.119	2.187	2.243	2.291
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.548	1.625	1.641	1.776	1.742	1.784	1.807	1.850	1.896	1.927
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.800	1.732	1.776	1.748	1.880	1.888	1.920	1.952	1.980	2.003
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.800	1.856	1.908	1.996	2.023	2.059	2.095	2.119	2.147	2.163
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.245	2.310	2.256	2.326	2.396	2.430	2.477	2.535	2.577	2.620
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.399	2.471	2.547	2.623	2.699	2.759	2.883	2.959	3.051	3.131
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.903	2.992	3.081	3.173	3.266	3.328	3.433	3.502	3.572	3.649
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.639	3.747	3.859	3.975	3.979	3.979	3.963	3.971	3.971	3.975
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	29.793	30.727	31.596	32.580	33.173	33.622	34.193	34.748	35.249	35.748

Πίνακας 21: Συνολικά έσοδα από πρωινά (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	35.991	37.071	38.190	39.310	39.310	39.390	39.390	39.430	39.430	39.470
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	31.734	32.702	33.669	34.675	34.675	34.714	34.714	34.791	34.791	34.830
ΜΑΡΤΙΟΣ	28.793	29.673	30.552	31.432	32.392	33.312	34.151	34.951	35.591	36.431
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	21.285	21.943	23.801	24.536	25.271	25.968	26.703	27.554	28.290	29.141
ΜΑΙΟΣ	16.796	18.555	19.075	19.675	20.235	20.555	21.195	21.875	22.434	22.914
ΙΟΥΝΙΟΣ	15.480	16.254	16.409	17.763	17.415	17.841	18.073	18.499	18.963	19.273
ΙΟΥΛΙΟΣ	17.996	17.316	17.756	17.476	18.795	18.875	19.195	19.515	19.795	20.035
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	17.996	18.555	19.075	19.955	20.235	20.595	20.955	21.195	21.475	21.635
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	22.446	23.104	22.562	23.259	23.955	24.304	24.768	25.349	25.774	26.200
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	23.994	24.714	25.474	26.233	26.993	27.593	28.833	29.593	30.512	31.312
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	29.025	29.915	30.805	31.734	32.663	33.282	34.327	35.024	35.720	36.494
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	36.391	37.471	38.590	39.750	39.790	39.790	39.630	39.710	39.710	39.750
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	297.926	307.272	315.958	325.799	331.730	336.218	341.934	347.485	352.486	357.485

3. Έσοδα Εστιατορίου

Ανάλογα , με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε τις μονάδες των Συνολικών Πωλήσεων από το Εστιατόριο στον πίνακα 22 και στον πίνακα 23 υπολογίζουμε τα αντίστοιχα συνολικά έσοδα.

Πίνακας 22: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.879	2.966	3.055	3.145	3.145	3.151	3.151	3.154	3.154	3.158
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.539	2.616	2.694	2.774	2.774	2.777	2.777	2.783	2.783	2.786
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.303	2.374	2.444	2.515	2.591	2.665	2.732	2.796	2.847	2.914
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.703	1.755	1.904	1.963	2.022	2.077	2.136	2.204	2.263	2.331
ΜΑΙΟΣ	1.344	1.484	1.526	1.574	1.619	1.644	1.696	1.750	1.795	1.833
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.238	1.300	1.313	1.421	1.393	1.427	1.446	1.480	1.517	1.542
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.440	1.385	1.420	1.398	1.504	1.510	1.536	1.561	1.584	1.603
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.440	1.484	1.526	1.596	1.619	1.648	1.676	1.696	1.718	1.731
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.796	1.848	1.805	1.861	1.916	1.944	1.981	2.028	2.062	2.096
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.920	1.977	2.038	2.099	2.159	2.207	2.307	2.367	2.441	2.505
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.322	2.393	2.464	2.539	2.613	2.663	2.746	2.802	2.858	2.920
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.911	2.998	3.087	3.180	3.183	3.183	3.170	3.177	3.177	3.180
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	23.834	24.582	25.277	26.064	26.538	26.897	27.355	27.799	28.199	28.599

Πίνακας 23: Συνολικά έσοδα από εστιατόρια (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	71.982	74.141	76.381	78.620	78.620	78.780	78.780	78.860	78.860	78.940
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	63.468	65.403	67.338	69.350	69.350	69.428	69.428	69.583	69.583	69.660
ΜΑΡΤΙΟΣ	57.586	59.345	61.105	62.864	64.784	66.623	68.303	69.903	71.182	72.862
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	42.570	43.886	47.601	49.072	50.542	51.935	53.406	55.109	56.579	58.282
ΜΑΙΟΣ	33.592	37.111	38.150	39.350	40.470	41.110	42.389	43.749	44.869	45.829
ΙΟΥΝΙΟΣ	30.960	32.508	32.818	35.527	34.830	35.681	36.146	36.997	37.926	38.545
ΙΟΥΛΙΟΣ	35.991	34.631	35.511	34.951	37.591	37.751	38.390	39.030	39.590	40.070
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	35.991	37.111	38.150	39.910	40.470	41.190	41.910	42.389	42.949	43.269
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	44.892	46.208	45.124	46.517	47.911	48.607	49.536	50.697	51.548	52.400
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	47.988	49.428	50.947	52.467	53.987	55.186	57.666	59.185	61.025	62.624
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	58.050	59.830	61.610	63.468	65.326	66.564	68.654	70.047	71.440	72.988
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	72.782	74.941	77.181	79.500	79.580	79.580	79.260	79.420	79.420	79.500
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	595.851	614.543	631.917	651.597	663.460	672.436	683.868	694.969	704.972	714.970

4. Έσοδα BAR - Καφετέριας

Επίσης , με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε τις μονάδες των Συνολικών Πωλήσεων από το BAR – Καφετέρια στον πίνακα 24 και στον πίνακα 25 υπολογίζουμε τα αντίστοιχα συνολικά έσοδα..

Πίνακας 24: Συνολικές πωλήσεις σε bar-καφετέρια

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.599	3.707	3.819	3.931	3.931	3.939	3.939	3.943	3.943	3.947
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.173	3.270	3.367	3.468	3.468	3.471	3.471	3.479	3.479	3.483
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.879	2.967	3.055	3.143	3.239	3.331	3.415	3.495	3.559	3.643
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.129	2.194	2.380	2.454	2.527	2.597	2.670	2.755	2.829	2.914
ΜΑΙΟΣ	1.680	1.856	1.908	1.968	2.023	2.055	2.119	2.187	2.243	2.291
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.548	1.625	1.641	1.776	1.742	1.784	1.807	1.850	1.896	1.927
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.800	1.732	1.776	1.748	1.880	1.888	1.920	1.952	1.980	2.003
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.800	1.856	1.908	1.996	2.023	2.059	2.095	2.119	2.147	2.163
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.245	2.310	2.256	2.326	2.396	2.430	2.477	2.535	2.577	2.620
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.399	2.471	2.547	2.623	2.699	2.759	2.883	2.959	3.051	3.131
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.903	2.992	3.081	3.173	3.266	3.328	3.433	3.502	3.572	3.649
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.639	3.747	3.859	3.975	3.979	3.979	3.963	3.971	3.971	3.975
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	29.793	30.727	31.596	32.580	33.173	33.622	34.193	34.748	35.249	35.748

Πίνακας 25: Συνολικά έσοδα από bar-καφετέρια (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	21.595	22.242	22.914	23.586	23.586	23.634	23.634	23.658	23.658	23.682
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	19.040	19.621	20.201	20.805	20.805	20.828	20.828	20.875	20.875	20.898
ΜΑΡΤΙΟΣ	17.276	17.804	18.331	18.859	19.435	19.987	20.491	20.971	21.355	21.859
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	12.771	13.166	14.280	14.721	15.163	15.581	16.022	16.533	16.974	17.485
ΜΑΙΟΣ	10.077	11.133	11.445	11.805	12.141	12.333	12.717	13.125	13.461	13.749
ΙΟΥΝΙΟΣ	9.288	9.752	9.845	10.658	10.449	10.704	10.844	11.099	11.378	11.564
ΙΟΥΛΙΟΣ	10.797	10.389	10.653	10.485	11.277	11.325	11.517	11.709	11.877	12.021
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	10.797	11.133	11.445	11.973	12.141	12.357	12.573	12.717	12.885	12.981
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	13.468	13.862	13.537	13.955	14.373	14.582	14.861	15.209	15.465	15.720
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	14.396	14.828	15.284	15.740	16.196	16.556	17.300	17.756	18.307	18.787
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	17.415	17.949	18.483	19.040	19.598	19.969	20.596	21.014	21.432	21.896
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	21.835	22.482	23.154	23.850	23.874	23.874	23.778	23.826	23.826	23.850
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	178.755	184.363	189.575	195.479	199.038	201.731	205.160	208.491	211.492	214.491

5. Λοιπές Πηγές

Τα έσοδα της κατηγορίας, αφορούν έσοδα από menuondemand, έσοδα από υπηρεσίες Lobby (Internet, διοργάνωση εκθέσεων στο Lobby, διοργάνωση εκδρομών κ.λπ.), τα οποία υπολογίστηκαν με διαχρονική αύξηση, λόγω της αύξησης της πληρότητας και της συμπλήρωσης και με άλλα έσοδα στην πορεία. Παρακάτω, παρατίθεται ο πίνακας 26 με τις παραδοχές των εσόδων από την εκάστοτε δραστηριότητα.

Πίνακας 26: Συνολικά έσοδα από λοιπές πηγές (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΣΥΛΛΟΓΟΙ	145.000	152.250	159.862	167.855	176.248	178.325	187.289	196.875	203.728	209.272
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ-ΚΥΝΗΓΟΙ	110.000	115.500	121.275	127.338	133.705	139.783	147.551	154.273	161.992	169.65
ΕΚΔΡΟΜΕΣ	130.000	133.900	137.917	142.054	146.316	151.823	154.298	158.352	162.529	166.829
SPA	60.000	61.800	63.654	65.564	67.531	69.267	71.928	73.167	75.637	77.289
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	445.00	463.450	482.708	502.811	523.800	539.198	561.066	582.667	603.886	623.040

6. Συνολικά Προβλεπόμενα Έσοδα

Με βάση τα αναφερόμενα στα προηγούμενα κεφάλαια, τα συνολικά προβλεπόμενα έσοδα της μονάδας περιγράφονται στον πίνακα 27, για την πρώτη δεκαετία μετά την επένδυση έχουν ως εξής:

Πίνακας 27: Συνολικά προβλεπόμενα έσοδα (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	1.344.484	1.386.883	1.426.899	1.471.034	1.492.472	1.492.472	1.530.357	1.550.948	1.569.111	1.588.047
ΠΡΩΙΝΑ	297.926	307.272	315.958	325.799	331.730	336.218	341.934	347.485	352.486	357.485
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	595.851	614.543	631.917	651.597	663.460	672.436	683.868	694.969	704.972	714.970
BAR-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	178.755	184.363	189.575	195.479	199.038	201.731	205.160	208.491	211.492	214.491
ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ	445.000	463.450	482.708	502.811	523.800	539.198	561.066	582.667	603.886	623.040
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	2.862.016	2.956.511	3.047.057	3.146.720	3.210.500	3.242.055	3.322.385	3.384.560	3.441.947	3.498.033

3.3.1.2 Προβλέψεις Εξόδων

1) Προβλέψεις Αμοιβών Προσωπικού

Από τα στοιχεία του Λογαριασμού Εκμετάλλευσης προκύπτει ότι οι δαπάνες το προσωπικού της μονάδας αποτελούν το βασικότερο στοιχείο του κόστους λειτουργίας, όπως εξάλλου συμβαίνει σε όλες τις ξενοδοχειακές μονάδες. Με βάση τα στοιχεία απασχόλησης της μονάδας, προβλέπεται να δημιουργηθούν 14 νέες θέσεις εργασίας οι οποίες παρουσιάζονται στον πίνακα 28.

Πίνακας 28: Ετήσια δαπάνη προσωπικού

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧ.	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΑΠΑΣΧ. (ΜΗΝΕΣ)	ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣ/ΚΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	1.800	1.800	14	25.200
ΛΟΓΙΣΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	1.300	1.300	14	18.200
ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	900	900	14	12.600
ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ	0	0	0	14	0
ΜΑΙΤΡΕ	1	1.300	1.300	14	18.200
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΣ	1	1.000	1.000	14	14.000
ΒΟΗΘΟΣ ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΥ	0	0	0	14	0
CHEF	1	1.400	1.400	14	19.600
ΒΟΗΘΟΣ ΜΑΓΕΙΡΑ	1	950	950	14	13.300
ΜΠΟΥΦΕΤΖΗΣ		0	0	14	0
ΛΑΝΤΖΕΡΗΣ	0	0	0	14	0
ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΚΗΠΟΥΡΟΣ	0	0	0	14	0
ΣΥΝΤΗΡΗΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΣΥΝΟΛΟ	7	8.650	8.650		121.100
ΕΡΓΟΔ.ΕΙΣΦΟΡΕΣ %	28,00				
ΕΠΙΒΑΡ.ΕΡΓ.ΕΙΣΦ.			2.422		33.900
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			11.072		155.000

Ο υπολογισμός έγινε σε σταθερές τιμές του Έτους 1, στο οποίο υπολογίζεται το 100% των προσλήψεων επειδή όλες οι θέσεις εργασίας είναι απαραίτητες για όσο διάστημα λειτουργεί η επιχείρηση. Στόχος της εταιρείας είναι η διατήρηση σταθερού προσωπικού για τη λειτουργία της μονάδας σε 12μηνιαία βάση και η λειτουργία τμημάτων όπως ο καθαρισμός των δωματίων

(καμαριέρες), η συντήρηση του κήπου (κηπουρός), η διοργάνωση εκδηλώσεων (catering) κλπ, να δοθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες (outsourcing), οι οποίοι και θα δραστηριοποιούνται στη περιοχή. Επίσης, θα δημιουργηθούν έμμεσες θέσεις εργασίας με την απασχόληση οικοδόμων, υδραυλικών, ηλεκτρολόγων κ.λ.π. από τη περιοχή. Στον ονομαστικό μισθό προστίθενται και οι Ασφαλιστικές Εισφορές και οι οποίες διαμορφώνουν Συνολικό Ετήσιο Κόστος Μισθοδοσίας 155.000ευρώ.

2) Προβλέψεις Δαπανών σε Τρόφιμα – Ποτά

Το κόστος τροφίμων και ποτών είναι στοιχείο κόστους που συμμετέχει στη δημιουργία των εσόδων από το εστιατόριο, το κυλικείο, το BAR το SNACK BAR και την Καφετέρια. Στον πίνακα 29 διαμορφώνεται το Κόστος Αγοράς Αναλωσίμων – Τροφίμων & Ποτών, ανά κατηγορία (Πρωινό – Εστιατόριο – Bar) σε ετήσια βάση , ως εξής :

Πίνακας 29: Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων και ποτών (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΠΡΩΙΝΟ	56.833	58.538	60.295	62.103	63.511	64.976	66.106	67.493	68.956	70.023
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	113.667	124.394	132.648	142.838	150.839	158.563	168.537	177.143	186.278	195.325
BAR-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	34.100	35.123	36.177	37.262	38.107	39.065	40.124	41.054	42.065	43.122
ΣΥΝΟΛΟ	204.600	218.055	229.120	242.203	252.457	262.604	274.767	285.690	297.299	308.470

3) Προβλέψεις Λοιπών Δαπανών Λειτουργίας

Τα έξοδα αυτά υπολογίζονται με τα παρακάτω ποσοστά επί των συνολικών ακαθάριστων εσόδων, όπως φαίνεται στον πίνακα 30.

Πίνακας 30: Λοιπά έξοδα (ΕΥΡΩ)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΩΝ ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ x3 (€/εργαζόμενο)= 1.607x3	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822
ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ- ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x1,5%	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x0,2%	4.582	4.788	4.979	5.189	5.357	5.535	5.722	5.892	6.070	6.241
ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ	OUTSOURCING	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x0,2%	4.582	4.788	4.979	5.189	5.357	5.535	5.722	5.892	6.070	6.241
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΩΣ	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ x0,2%	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034
ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ (ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ & ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ x0,1%	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΚΑΠ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x2%	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ (ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΠ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x1,5%	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
ΣΥΝΟΛΟ		208.935	216.562	223.616	231.398	237.591	244.188	251.123	257.287	263.986	270.295

4) Προβλέψεις Τόκων δανείων

Για τη διασφάλιση του Χρηματοδοτικού Σχήματος, κρίθηκε αναγκαίος ο Δανεισμός, με βάση τον οποίο υπολογίσθηκαν Τόκοι για τη παρούσα επένδυση. Στον πίνακα 31 που γίνεται η ανάλυση των δόσεων του δανείου, υπολογίζεται χωριστά το σταθερό ετήσιο χρεολύσιο το οποίο και επηρεάζει τις χρηματοροές τις επένδυσης.

Πίνακας 31: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (ΕΥΡΩ)

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		1.732.608 €		
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		6,0%		
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ		10 έτη		
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΩΦΛΗΣΗΣ		ΙΣΟΠΟΣΕΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ		1		
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ		0,0		
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		1.732.608 €		
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		6,0%		
ΕΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1 ^ο	0,0	0,0	0,0	1.940.521
2 ^ο	103.956	215.613	319.570	1.724.908
3 ^ο	103.494	215.613	319.108	1.509.294
4 ^ο	90.557	215.613	306.171	1.293.681
5 ^ο	77.620	215.613	293.234	1.078.067
6 ^ο	64.684	215.613	280.297	862.454
7 ^ο	51.747	215.613	267.360	646.840
8 ^ο	38.810	215.613	254.423	431.227
9 ^ο	25.873	215.613	241.487	215.613
10 ^ο	12.936	215.613	228.550	-0,0
ΣΥΝΟΛΟ	569.681	1.940.521	2.510.203	

5) Προβλέψεις Αποσβέσεων

Στον πίνακα 32 υπολογίζονται οι αποσβέσεις των παγίων της νέας επένδυσης σύμφωνα με τους ισχύοντες συντελεστές αποσβέσεων (Π.Δ. 299/2003), όπου δίδεται η δυνατότητα επιλογής ανώτερου και κατώτερου συντελεστή, αλλά σε σταθερή βάση για την επόμενη 5ετία. Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν οι συντελεστές 4% για τα Κτιριακά, 15% για τις Ειδικές Εγκαταστάσεις, 15% για

τον Ξενοδοχειακό Εξοπλισμό, 20% για τα Μεταφορικά Μέσα, 8% για τον Περιβάλλοντα Χώρο και 20% για τις Υποδομές και τις Άυλες Δαπάνες. Για το οικόπεδο δεν υπολογίζονται αποσβέσεις.

Πίνακας 32: Ετήσια απόσβεση (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤ. ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος	7 ^ο έτος	8 ^ο έτος	9 ^ο έτος	10 ^ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	4,0%	6.458.114	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	15,0%	2.062.469	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	15,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	15,0%	1.895.159	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	20,0%	180.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ	8,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	20,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	0,0%	250.000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	8,0%	621.647	49.731	49.731	49.731	49.731	49.731	49.731	49.731	49.731	49.731	49.731
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	20,0%	50.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
ΣΥΝΟΛΟ		11.517.390	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701

6) Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως

Η Παρουσίαση των προβλεπόμενων αποτελεσμάτων, γίνεται στον πίνακα 33, ο οποίος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ανάλυσης των Οικονομικών Δεδομένων που ακολουθεί

Πίνακας 33: Ανάλυση εσόδων-κόστους & δαπανών ανά κατηγορία

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος	7 ^ο έτος	8 ^ο έτος	9 ^ο έτος	10 ^ο έτος
<i>Εσοδα/Κατηγορία</i>										
Διανυκτερεύσεις	1.344.484	1.386.883	1.426.899	1.471.034	1.492.472	1.492.472	1.530.357	1.550.948	1.569.111	1.588.047
Πρωινά	297.926	307.272	315.958	325.799	331.730	336.218	341.934	347.485	352.486	357.485
Εστιατόριο	595.851	614.543	631.917	651.597	663.460	672.436	683.868	694.969	704.972	714.970
Bar-Καφετέρια	178.755	184.363	189.575	195.479	199.038	201.731	205.160	208.491	211.492	214.491
Λοιπές Πηγές	445.00	463.450	482.708	502.811	523.800	539.198	561.066	582.667	603.886	623.040
Σύνολο Εσόδων	2.862.016	2.956.511	3.047.057	3.146.720	3.210.500	3.242.055	3.322.385	3.384.560	3.441.947	3.498.033
<i>Εξοδα</i>										
Δαπάνες προσωπικού	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών	204.600	218.055	229.120	242.203	252.457	262.604	274.767	285.690	297.299	308.470
Έξοδα διατροφής προσωπικού	4.822	4.822,2	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822,2	4.822	4.822
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	34.370	35.916,9	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
Έξοδα αναλωσίμων υπηρεσιών spa	4.582	4.788,8	4.979	5.189	5.357	5.535	5.722	5.892	6.070	6.241
Έξοδα αγοράς προϊόντων καταστήματων	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
Σύνολο Εξόδων	563.961	584.836	602.765	623.420	639.700	656.265	675.175	692.212	710.223	727.532
<i>Αποτελέσματα προ Τόκων Φόρων & Αποσβέσεων</i>										
Τόκοι Υφιστ.	2.298.055	2.371.675	2.444.292	2.523.300	2.570.800	2.585.790	2.647.210	2.692.348	2.731.724	2.770.501
Μακρ.Δανείων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τόκοι Νέων Επενδύσεων	0	103.956	103.494	90.557	77.620	64.684	51.747	38.810	25.873	12.936
Τόκοι Υφιστ. Βραχ. Δανείων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ Φόρων & Αποσβέσεων	2.298.055	2.267.718	2.340.797	2.432.742	2.493.179	2.521.106	2.595.462	2.653.537	2.705.850	2.757.564
Αποσβέσεις νέας επένδυσης	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701
Αποσβέσεις υφισταμ. Παγίων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ Φόρων	1.350.354	1.320.017	1.393.096	1.485.042	1.545.479	1.573.405	1.647.762	1.705.837	1.758.150	1.809.863
Υπόλοιπο Προηγ. Χρήσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά Αποτελέσματα πρό Φόρων	1.350.354	1.320.017	1.393.096	1.485.042	1.545.479	1.573.405	1.647.762	1.705.837	1.758.150	1.809.863
Φόρος Εισοδήματος	337.589	330.004	348.274	371.260	386.370	393.351	411.940	426.459	439.537	452.466
Κέρδη προς Διάθεση	1.012.765	990.013	1.044.822	1.113.781	1.159.109	1.180.054	1.235.821	1.279.377	1.318.612	1.357.397

Διευκρινίζεται ότι η ανάπτυξη του υποδείγματος των Οικονομικών δεδομένων, είναι συνδεδεμένο με την ανάλυση των προβλεπόμενων εσόδων και εξόδων που αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια και στηρίζεται στη παραμετροποίηση των Πινάκων του Excel.

3.4.1 Σενάριο απαισιόδοξης κατάστασης

Στο συγκεκριμένο σενάριο θεωρήσαμε ως πληρότητα τη χαμηλότερη δυνατή που μπορούμε να συναντήσουμε σε χειμερινά ξενοδοχεία 4* στην περιοχή των Καλαβρύτων καθ όλη τη διάρκεια του έτους. Όπως προαναφέραμε και στην αναμενόμενη κατάσταση τα πρώτα χρόνια , λόγω της έλλειψης εμπιστοσύνης από το τουριστικό κοινό , οι πληρότητες είναι χαμηλότερες και ανεβαίνουν σταδιακά όπου προσεγγίζουν την υπάρχουσα κατάσταση πληρότητας για μονάδες με χαμηλή ζήτηση μετά το τέταρτο έτος. Στον πίνακα 34 παρατίθενται τα ποσοστά μέσης πληρότητας ανά μήνα και έτος.

Πίνακας 34: Ποσοστό % μέσης πληρότητας ανά έτος και μήνα

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	80,00	82,70	85,50	88,30	88,30	88,50	88,50	88,60	88,60	88,70
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	72,00	74,50	77,00	79,60	79,60	79,70	79,70	79,90	79,90	80,00
ΜΑΡΤΙΟΣ	62,00	64,20	66,40	68,60	71,00	73,30	75,40	77,40	79,00	81,10
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	45,00	46,70	51,50	53,40	55,30	57,10	59,00	61,20	63,10	65,30
ΜΑΙΟΣ	32,00	36,40	37,70	39,20	40,60	41,40	43,00	44,70	46,10	47,30
ΙΟΥΝΙΟΣ	30,00	32,00	32,40	35,90	35,00	36,10	36,70	37,80	39,00	39,80
ΙΟΥΛΙΟΣ	35,00	33,30	34,40	33,70	37,00	37,20	38,00	38,80	39,50	40,10
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	35,00	36,40	37,70	39,90	40,60	41,50	42,40	43,00	43,70	44,10
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	48,00	49,70	48,30	50,10	51,90	52,80	54,00	55,50	56,60	57,70
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	50,00	51,80	53,70	55,60	57,50	59,00	62,10	64,00	66,30	68,30
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	65,00	67,30	69,60	72,00	74,40	76,00	78,70	80,50	82,30	84,30
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	81,00	83,70	86,50	89,40	89,50	89,50	89,10	89,30	89,30	89,40
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	52,92	54,89	56,73	58,81	60,06	61,01	62,22	63,39	64,45	65,51

Στη συνέχεια με βάση τον πίνακα 34 και τα ποσοστά μέση πληρότητας βρίσκουμε την πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας στον πίνακα 35, πολλαπλασιάζοντας με τις μέρες που έχει ο εκάστοτε μήνας.

Πίνακας 35: Πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας ανά έτος

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1ο	Έτος 2ο	Έτος 3ο	Έτος 4ο	Έτος 5ο	Έτος 6ο	Έτος 7ο	Έτος 8ο	Έτος 9ο	Έτος 10ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	25	26	27	27	27	27	27	27	27	27
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙ ΟΣ	22	22	23	24	24	24	24	24	24	24
ΜΑΡΤΙΟΣ	19	20	21	21	22	23	23	24	24	25
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	14	14	15	16	17	17	18	18	19	20
ΜΑΙΟΣ	10	11	12	12	13	13	13	14	14	15
ΙΟΥΝΙΟΣ	9	10	10	11	11	11	11	11	12	12
ΙΟΥΛΙΟΣ	11	10	11	10	11	12	12	12	12	12
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	11	11	12	12	13	13	13	13	14	14
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟ Σ	14	15	14	15	16	16	16	17	17	17
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	16	16	17	17	18	18	19	20	21	21
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	20	20	21	22	22	23	24	24	25	25
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	25	26	27	28	28	28	28	28	28	28
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	194	201	208	216	220	224	228	233	237	240

Οι διανυκτερεύσεις υπολογίζονται ως το γινόμενο των ημερών πλήρους λειτουργίας επί το συνολικό αριθμό κλινών ή αλλιώς δυναμικότητα της μονάδας 129 κλίνες όπως φαίνεται στον πίνακα 36.

Πίνακας 36: Αριθμός διανυκτερεύσεων ανά έτος

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.199	3.307	3.419	3.531	3.531	3.539	3.539	3.543	3.543	3.547
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.786	2.883	2.980	3.081	3.081	3.084	3.084	3.092	3.092	3.096
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.479	2.567	2.655	2.743	2.839	2.931	3.015	3.095	3.159	3.243
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.742	1.807	1.993	2.067	2.140	2.210	2.283	2.368	2.442	2.527
ΜΑΙΟΣ	1.280	1.456	1.508	1.568	1.624	1.656	1.720	1.788	1.844	1.892
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.161	1.238	1.254	1.389	1.355	1.397	1.420	1.463	1.509	1.540
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.400	1.332	1.376	1.348	1.480	1.488	1.520	1.552	1.580	1.604
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.400	1.456	1.508	1.596	1.624	1.660	1.696	1.720	1.748	1.764
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.858	1.923	1.869	1.939	2.009	2.043	2.090	2.148	2.190	2.233
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.000	2.071	2.147	2.223	2.299	2.359	2.483	2.559	2.651	2.731
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.516	2.605	2.694	2.786	2.879	2.941	3.046	3.115	3.185	3.262
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.239	3.347	3.459	3.575	3.579	3.579	3.563	3.571	3.571	3.575
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	25.058	25.993	26.862	27.846	28.439	28.887	29.459	30.014	30.514	31.014

Η τιμή ανά κλίνη, περιλαμβάνει το καθαρό έσοδο μόνο από διανυκτέρευση χωρίς πρωινό, δείπνο κλπ. Όπως φαίνεται στον πίνακα 37, έχει υπολογισθεί μία κλιμάκωση των τιμών ανά μήνα.

Πίνακας 37: Μέση τιμή ανά κλίνη και ανά διανυκτέρευση (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΕΥΡΩ)
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	63,94
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	53,29
ΜΑΡΤΙΟΣ	41,66
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	33,17
ΜΑΙΟΣ	31,04
ΙΟΥΝΙΟΣ	29,60
ΙΟΥΛΙΟΣ	24,50
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	28,07
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	33,23
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	36,94
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	52,57
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	67,69

3.4.1.1 Προβλέψεις Εσόδων

Οι βασικές κατηγορίες εσόδων είναι οι διανυκτερεύσεις, τα πρωινά, το εστιατόριο, το Bar-Καφετέρια καθώς και λοιπές πηγές εσόδων, όπως έσοδα από διοργάνωση εκθέσεων και συνεστιάσεων, τηλέφωνα και ενοικιάσεις καταστημάτων. Στον πίνακα 38 γίνονται γνωστές οι παραδοχές του συντελεστή συχνότητας σερβιρίσματος ανά διανυκτέρευση ανά πελάτη σε πρωινά, γεύματα, δείπνα και μπαρ. Για λόγους συντηρητικών παραδοχών επιλέχθηκε σερβιρίσματος. Για τον ίδιο λόγο δεν υπολογίσθηκε λειτουργία εστιατορίου προς τρίτους που δε μένουν παρόλο που το εστιατόριο θα είναι δυνατό να δέχεται επισκέψεις και από τρίτους.

Πίνακας 38: Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
Πρωινό	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Εστιατόριο	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Μπαρ, Καφετέρια	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Συνακόλουθα, στον πίνακα 39 παρουσιάζονται οι παραδοχές για τη μέση τιμή ανά σερβίρισμα πρωινού, δείπνου ή γεύματος και ανά επίσκεψη στο μπαρ οι οποίες είναι σχετικά συντηρητικές για την τάξη και τις υπηρεσίες που θα παρέχονται. Σημειώνεται, ότι στην τιμή του γεύματος συμπεριλαμβάνονται και τα ποτά- κρασιά κλπ των εστιατορίων.

Πίνακας 39: Μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	ΕΥΡΩ
Πρωινό	10,00
Εστιατόριο	25,00
Μπαρ, Καφετέρια	6,00

Συγκεκριμένα :

1. Έσοδα από Διανυκτερεύσεις

Με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις, όπως αυτές υπολογίστηκαν στη προηγούμενη παράγραφο και τον πίνακα 37 που έχει ως περιεχόμενο τη μέση τιμή ανά διανυκτέρευση προκύπτουν τα Έσοδα από Διανυκτερεύσεις, με βασική παραδοχή τις σταθερές τιμές/ κατηγορία του 1^{ου} Έτους μετά την επένδυση, οι οποίες μεταβάλλονται μόνο από μήνα σε μήνα της τουριστικής περιόδου.

Πίνακας 40: Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	204.557	211.461	218.620	225.780	225.780	225.780	226.291	226.547	226.547	226.802
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	148.487	153.643	158.799	164.161	164.161	164.161	164.367	164.780	164.780	164.986
ΜΑΡΤΙΟΣ	103.291	106.956	110.621	114.286	118.285	118.285	125.615	128.947	131.613	135.111
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	57.766	59.948	66.109	68.548	70.987	70.987	75.737	78.561	81.000	83.824
ΜΑΙΟΣ	39.721	45.183	46.797	48.659	50.396	50.396	53.375	55.486	57.223	58.713
ΙΟΥΝΙΟΣ	34.366	36.657	37.115	41.124	40.093	40.093	42.041	43.301	44.675	45.592
ΙΟΥΛΙΟΣ	34.291	32.626	33.704	33.018	36.251	36.251	37.231	38.014	38.700	39.288
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	39.288	40.860	42.319	44.789	45.574	45.574	47.595	48.268	49.054	49.503
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	61.728	63.914	62.114	64.429	66.743	66.743	69.444	71.373	72.788	74.202
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	73.862	76.521	79.327	82.134	84.941	84.941	91.736	94.543	97.940	100.895
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	132.240	136.919	141.598	146.481	151.364	151.364	160.112	163.774	167.436	171.505
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	219.261	226.569	234.149	241.999	242.270	242.270	241.187	241.728	241.728	241.999
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	1.148.857	1.191.256	1.231.272	1.275.407	1.296.845	1.296.845	1.334.731	1.355.322	1.373.485	1.392.421

2. Έσοδα Πρωινών

Επίσης, με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε τις μονάδες των Συνολικών Πωλήσεων από πρωινά στον πίνακα 41 και στον πίνακα 42 υπολογίζουμε τα αντίστοιχα Συνολικά έσοδα .

Πίνακας 41: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.199	3.307	3.419	3.531	3.531	3.539	3.539	3.543	3.543	3.547
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.786	2.883	2.980	3.081	3.081	3.084	3.084	3.092	3.092	3.096
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.479	2.567	2.655	2.743	2.839	2.931	3.015	3.095	3.159	3.243
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.742	1.807	1.993	2.067	2.140	2.210	2.283	2.368	2.442	2.527
ΜΑΙΟΣ	1.280	1.456	1.508	1.568	1.624	1.656	1.720	1.788	1.844	1.892
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.161	1.238	1.254	1.389	1.355	1.397	1.420	1.463	1.509	1.540
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.400	1.332	1.376	1.348	1.480	1.488	1.520	1.552	1.580	1.604
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.400	1.456	1.508	1.596	1.624	1.660	1.696	1.720	1.748	1.764
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.858	1.923	1.869	1.939	2.009	2.043	2.090	2.148	2.190	2.233
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.000	2.071	2.147	2.223	2.299	2.359	2.483	2.559	2.651	2.731
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.516	2.605	2.694	2.786	2.879	2.941	3.046	3.115	3.185	3.262
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.239	3.347	3.459	3.575	3.579	3.579	3.563	3.571	3.571	3.575
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	25.058	25.993	26.862	27.846	28.439	28.887	29.459	30.014	30.514	31.014

Πίνακας 42: Συνολικά έσοδα από πρωινά (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	31.992	33.072	34.191	35.311	35.311	35.391	35.391	35.431	35.431	35.471
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	27.864	28.832	29.799	30.805	30.805	30.844	30.844	30.921	30.921	30.960
ΜΑΡΤΙΟΣ	24.794	25.674	26.553	27.433	28.393	29.313	30.152	30.952	31.592	32.432
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	17.415	18.073	19.931	20.666	21.401	22.098	22.833	23.684	24.420	25.271
ΜΑΙΟΣ	12.797	14.556	15.076	15.676	16.236	16.556	17.196	17.876	18.435	18.915
ΙΟΥΝΙΟΣ	11.610	12.384	12.539	13.893	13.545	13.971	14.203	14.629	15.093	15.403
ΙΟΥΛΙΟΣ	13.997	13.317	13.757	13.477	14.796	14.876	15.196	15.516	15.796	16.036
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	13.997	14.556	15.076	15.956	16.236	16.596	16.956	17.196	17.476	17.636
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	18.576	19.234	18.692	19.389	20.085	20.434	20.898	21.479	21.904	22.330
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	19.995	20.715	21.475	22.234	22.994	23.594	24.834	25.594	26.513	27.313
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	25.155	26.045	26.935	27.864	28.793	29.412	30.457	31.154	31.850	32.624
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	32.392	33.472	34.591	35.751	35.791	35.791	35.631	35.711	35.711	35.751
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	250.583	259.929	268.615	278.456	284.387	288.875	294.591	300.142	305.143	310.142

4. Έσοδα Εστιατορίου

Ανάλογα με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σεβριτισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε τις μονάδες των Συνολικών Πωλήσεων από το Εστιατόριο στον πίνακα 43 και στον πίνακα 44 υπολογίζουμε τα αντίστοιχα Συνολικά έσοδα .

Πίνακας 43: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.559	2.646	2.735	2.825	2.825	2.831	2.831	2.834	2.834	2.838
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.229	2.307	2.384	2.464	2.464	2.468	2.468	2.474	2.474	2.477
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.984	2.054	2.124	2.195	2.271	2.345	2.412	2.476	2.527	2.595
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.393	1.446	1.594	1.653	1.712	1.768	1.827	1.895	1.954	2.022
ΜΑΙΟΣ	1.024	1.165	1.206	1.254	1.299	1.324	1.376	1.430	1.475	1.513
ΙΟΥΝΙΟΣ	929	991	1.003	1.111	1.084	1.118	1.136	1.170	1.207	1.232
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.120	1.065	1.101	1.078	1.184	1.190	1.216	1.241	1.264	1.283
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.120	1.165	1.206	1.276	1.299	1.328	1.356	1.376	1.398	1.411
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.486	1.539	1.495	1.551	1.607	1.635	1.672	1.718	1.752	1.786
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.600	1.657	1.718	1.779	1.840	1.888	1.987	2.047	2.121	2.185
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.012	2.084	2.155	2.229	2.303	2.353	2.437	2.492	2.548	2.610
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.591	2.678	2.767	2.860	2.863	2.863	2.850	2.857	2.857	2.860
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	20.047	20.794	21.489	22.276	22.751	23.110	23.567	24.011	24.411	24.811

Πίνακας 44: Συνολικά έσοδα από εστιατόρια (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	63.984	66.143	68.383	70.622	70.622	70.782	70.782	70.862	70.862	70.942
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	55.728	57.663	59.598	61.610	61.610	61.688	61.688	61.843	61.843	61.920
ΜΑΡΤΙΟΣ	49.588	51.347	53.107	54.866	56.786	58.625	60.305	61.905	63.184	64.864
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	34.830	36.146	39.861	41.332	42.802	44.195	45.666	47.369	48.839	50.542
ΜΑΙΟΣ	25.594	29.113	30.152	31.352	32.472	33.112	34.391	35.751	36.871	37.831
ΙΟΥΝΙΟΣ	23.220	24.768	25.078	27.787	27.090	27.941	28.406	29.257	30.186	30.805
ΙΟΥΛΙΟΣ	27.993	26.633	27.513	26.953	29.593	29.753	30.392	31.032	31.592	32.072
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	27.993	29.113	30.152	31.912	32.472	33.192	33.912	34.391	34.951	35.271
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	37.152	38.468	37.384	38.777	40.171	40.867	41.796	42.957	43.808	44.660
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	39.990	41.430	42.949	44.469	45.989	47.188	49.668	51.187	53.027	54.626
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	50.310	52.090	53.870	55.728	57.586	58.824	60.914	62.307	63.700	65.248
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	64.784	66.943	69.183	71.502	71.582	71.582	71.262	71.422	71.422	71.502
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	501.165	519.857	537.231	556.911	568.774	577.750	589.182	600.283	610.286	620.284

5. Έσοδα BAR – Καφετέριας

Επίσης, με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε τις μονάδες των Συνολικών Πωλήσεων από το BAR – Καφετέρια στον πίνακα 45 και στον πίνακα 46 υπολογίζουμε τα αντίστοιχα Συνολικά έσοδα .

Πίνακας 45: Συνολικές πωλήσεις σε bar-καφετέρια

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.199	3.307	3.419	3.531	3.531	3.539	3.539	3.543	3.543	3.547
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.786	2.883	2.980	3.081	3.081	3.084	3.084	3.092	3.092	3.096
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.479	2.567	2.655	2.743	2.839	2.931	3.015	3.095	3.159	3.243
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.742	1.807	1.993	2.067	2.140	2.210	2.283	2.368	2.442	2.527
ΜΑΙΟΣ	1.280	1.456	1.508	1.568	1.624	1.656	1.720	1.788	1.844	1.892
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.161	1.238	1.254	1.389	1.355	1.397	1.420	1.463	1.509	1.540
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.400	1.332	1.376	1.348	1.480	1.488	1.520	1.552	1.580	1.604
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.400	1.456	1.508	1.596	1.624	1.660	1.696	1.720	1.748	1.764
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.858	1.923	1.869	1.939	2.009	2.043	2.090	2.148	2.190	2.233
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.000	2.071	2.147	2.223	2.299	2.359	2.483	2.559	2.651	2.731
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.516	2.605	2.694	2.786	2.879	2.941	3.046	3.115	3.185	3.262
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.239	3.347	3.459	3.575	3.579	3.579	3.563	3.571	3.571	3.575
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	25.058	25.993	26.862	27.846	28.439	28.887	29.459	30.014	30.514	31.014

Πίνακας 46: Συνολικά έσοδα από bar-καφετέρια (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	19.195	19.843	20.515	21.187	21.187	21.235	21.235	21.259	21.259	21.283
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	16.718	17.299	17.879	18.483	18.483	18.506	18.506	18.553	18.553	18.576
ΜΑΡΤΙΟΣ	14.876	15.404	15.932	16.460	17.036	17.588	18.091	18.571	18.955	19.459
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	10.449	10.844	11.958	12.399	12.841	13.259	13.700	14.211	14.652	15.163
ΜΑΙΟΣ	7.678	8.734	9.046	9.406	9.742	9.934	10.317	10.725	11.061	11.349
ΙΟΥΝΙΟΣ	6.966	7.430	7.523	8.336	8.127	8.382	8.522	8.777	9.056	9.242
ΙΟΥΛΙΟΣ	8.398	7.990	8.254	8.086	8.878	8.926	9.118	9.310	9.478	9.622
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	8.398	8.734	9.046	9.574	9.742	9.958	10.173	10.317	10.485	10.581
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	11.146	11.540	11.215	11.633	12.051	12.260	12.539	12.887	13.143	13.398
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	11.997	12.429	12.885	13.341	13.797	14.156	14.900	15.356	15.908	16.388
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	15.093	15.627	16.161	16.718	17.276	17.647	18.274	18.692	19.110	19.574
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	19.435	20.083	20.755	21.451	21.475	21.475	21.379	21.427	21.427	21.451
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	150.350	155.957	161.169	167.073	170.632	173.325	176.755	180.085	183.086	186.085

5. Λοιπές Πηγές

Τα έσοδα της κατηγορίας, αφορούν έσοδα από menuondemand, έσοδα από υπηρεσίες Lobby (Internet, διοργάνωση εκθέσεων στο Lobby, διοργάνωση εκδρομών κ.λπ.), τα οποία υπολογίσθηκαν με διαχρονική αύξηση, λόγω της αύξησης της πληρότητας και της συμπλήρωσης και με άλλα έσοδα στην πορεία. Παρακάτω, παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα 47 οι παραδοχές των εσόδων από την εκάστοτε δραστηριότητα.

Πίνακας 47: Συνολικά έσοδα από λοιπές πηγές (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΣΥΛΛΟΓΟΙ	130.500	137.025	143.876	151.070	158.623	160.493	168.560	177.188	183.355	188.345
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ-ΚΥΝΗΓΟΙ	99.000	103.950	109.148	114.604	120.335	125.805	132.796	138.846	145.793	152.685
ΕΚΔΡΟΜΕΣ	117.000	120.510	124.125	127.849	131.684	136.641	138.868	142.517	146.276	150.146
SPA	54.000	55.620	57.289	59.008	60.778	62.340	64.735	65.850	68.073	69.560
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	400.500	417.105	434.437	452.530	471.420	485.278	504.959	524.400	543.497	560.736

6. Συνολικά Προβλεπόμενα Έσοδα

Με βάση τα αναφερόμενα στα προηγούμενα κεφάλαια, τα συνολικά προβλεπόμενα έσοδα της μονάδας, για την πρώτη δεκαετία μετά την επένδυση έχουν ως εξής:

Πίνακας 48: Συνολικά προβλεπόμενα έσοδα (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	1.148.857	1.191.256	1.231.272	1.275.407	1.296.845	1.296.845	1.334.731	1.355.322	1.373.485	1.392.421
ΠΡΩΪΝΑ	250.583	259.929	268.615	278.456	284.387	288.875	294.591	300.142	305.143	310.142
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	501.165	519.857	537.231	556.911	568.774	577.750	589.182	600.283	610.286	620.284
ΒΑΡ-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	150.350	155.957	161.169	167.073	170.632	173.325	176.755	180.085	183.086	186.085
ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ	400.500	417.105	434.437	452.530	471.420	485.278	504.959	524.400	543.497	560.736
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	2.451.454	2.544.104	2.632.725	2.730.377	2.792.058	2.822.073	2.900.217	2.960.232	3.015.497	3.069.667

3.4.1.2 Προβλέψεις Εξόδων

1) Προβλέψεις Αμοιβών Προσωπικού

Από τα στοιχεία του Λογαριασμού Εκμετάλλευσης προκύπτει ότι οι δαπάνες το προσωπικού της μονάδας αποτελούν το βασικότερο στοιχείο του κόστους λειτουργίας, όπως εξάλλου συμβαίνει σε όλες τις ξενοδοχειακές μονάδες. Με βάση τα στοιχεία απασχόλησης της μονάδας, προβλέπεται να δημιουργηθούν 14 νέες θέσεις εργασίας.

Πίνακας 49: Ετήσια δαπάνη προσωπικού

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧ.	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΑΠΑΣΧ. (ΜΗΝΕΣ)	ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣ/ΚΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	1.800	1.800	14	25.200
ΛΟΓΙΣΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	1.300	1.300	14	18.200
ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	900	900	14	12.600
ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ	0	0	0	14	0
ΜΑΙΤRE	1	1.300	1.300	14	18.200
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΣ	1	1.000	1.000	14	14.000
ΒΟΗΘΟΣ ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΥ	0	0	0	14	0
CHEF	1	1.400	1.400	14	19.600
ΒΟΗΘΟΣ ΜΑΓΕΙΡΑ	1	950	950	14	13.300
ΜΠΟΥΦΕΤΖΗΣ	0	0	0	14	0
ΛΑΝΤΖΕΡΗΣ	0	0	0	14	0
ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΚΗΠΟΥΡΟΣ	0	0	0	14	0
ΣΥΝΤΗΡΗΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΣΥΝΟΛΟ	7	8.650	8.650		121.100
ΕΡΓΟΔ.ΕΙΣΦΟΡΕΣ %	28,00				
ΕΠΙΒΑΡ.ΕΡΓ.ΕΙΣΦ.			2.422		33.908
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			11.072		155.008

Ο υπολογισμός έγινε σε σταθερές τιμές του Έτους 1, στο οποίο υπολογίζεται το 100% των προσλήψεων επειδή όλες οι θέσεις εργασίας είναι απαραίτητες για όσο διάστημα λειτουργεί η επιχείρηση. Στόχος της εταιρείας είναι η διατήρηση σταθερού προσωπικού για τη λειτουργία της μονάδας σε 12μηνιαία βάση και η λειτουργία τμημάτων όπως ο καθαρισμός των δωματίων

(καμαριέρες), η συντήρηση του κήπου (κηπουρός), η διοργάνωση εκδηλώσεων (catering) κλπ, να δοθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες (outsourcing), οι οποίοι και θα δραστηριοποιούνται στη περιοχή. Επίσης, θα δημιουργηθούν έμμεσες θέσεις εργασίας με την απασχόληση οικοδόμων, υδραυλικών, ηλεκτρολόγων κ.λπ από τη περιοχή. Στον ονομαστικό μισθό προστίθενται και οι Ασφαλιστικές Εισφορές και οι οποίες διαμορφώνουν Συνολικό Ετήσιο Κόστος Μισθοδοσίας 155.008 ευρώ.

2) Προβλέψεις Δαπανών σε Τρόφιμα – Ποτά

Το κόστος τροφίμων και ποτών είναι στοιχείο κόστους που συμμετέχει στη δημιουργία των εσόδων από το εστιατόριο, το κυλικείο, το BAR το SNACK BAR και την Καφετέρια. Στον παρακάτω πίνακα διαμορφώνεται το Κόστος Αγοράς Αναλωσίμων – Τροφίμων & Ποτών, ανά κατηγορία (Πρωινό – Εστιατόριο – Bar), ως εξής :

Πίνακας 50: Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων και ποτών (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΠΡΩΙΝΟ	56.833	58.538	60.295	62.103	63.511	64.976	66.106	67.493	68.956	70.023
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	113.667	124.394	132.648	142.838	150.839	158.563	168.537	177.143	186.278	195.325
BAR-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	34.100	35.123	36.177	37.262	38.107	39.065	40.124	41.054	42.065	43.122
ΣΥΝΟΛΟ	204.600	218.055	229.120	242.203	252.457	262.604	274.767	285.690	297.299	308.470

3) Προβλέψεις Λοιπών Δαπανών Λειτουργίας

Τα έξοδα αυτά υπολογίζονται με τα παρακάτω ποσοστά επί των συνολικών ακαθάριστων εσόδων, ως εξής :

Πίνακας 51: Λοιπά έξοδα (ΕΥΡΩ)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΩΝ ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ x3 (€/εργαζόμενο)= 1.607x3	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822
ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ- ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x1,5%	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x0,2%	4.582	4.788	4.979	5.189	5.357	5.535	5.722	5.892	6.070	6.241
ΛΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ	OUTSOURCING	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x0,2%	4.582	4.788	4.979	5.189	5.357	5.535	5.722	5.892	6.070	6.241
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΩΣ	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ x0,2%	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034
ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ (ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ & ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ x0,1%	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΚΛΠ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x2%	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355,	57.229	58.929	60.706	62.411
ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ (ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΛΠ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x1,5%	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
ΣΥΝΟΛΟ		208.935,6	216.562,0	223.616,6	231.398,6	237.591,8	244.188,4	251.123,0	257.287,0	263.986,4	270.295,2

4) Προβλέψεις Τόκων δανείων

Για τη διασφάλιση του Χρηματοδοτικού Σχήματος, κρίθηκε αναγκαίος ο Δανεισμός, με βάση τον οποίο υπολογίσθηκαν Τόκοι για τη παρούσα επένδυση. Στον πίνακα ανάλυσης των δόσεων του δανείου, υπολογίζεται χωριστά το σταθερό ετήσιο χρεολύσιο το οποίο και επηρεάζει τις χρηματοροές τις επένδυσης.

Πίνακας 52: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (ΕΥΡΩ)

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		1.732.608 €		
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		6,0%		
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ		10 έτη		
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΩΦΛΗΣΗΣ		ΙΣΟΠΟΣΕΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ		1		
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ		0,0		
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		1.732.608 €		
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		6,0%		
ΕΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1 ^ο	0,0	0,0	0,0	1.940.521
2 ^ο	103.956	215.613	319.570	1.724.908
3 ^ο	103.494	215.613	319.108	1.509.294
4 ^ο	90.557	215.613	306.171	1.293.681
5 ^ο	77.620	215.613	293.234	1.078.067
6 ^ο	64.684	215.613	280.297	862.454
7 ^ο	51.747	215.613	267.360	646.840
8 ^ο	38.810	215.613	254.423	431.227
9 ^ο	25.873	215.613	241.487	215.613
10 ^ο	12.936	215.613	228.550	-0,0
ΣΥΝΟΛΟ	569.681	1.940.521	2.510.203	

5) Προβλέψεις Αποσβέσεων

Υπολογίζονται στον πίνακα 53 οι αποσβέσεις των παγίων της νέας επένδυσης σύμφωνα με τους ισχύοντες συντελεστές αποσβέσεων (Π.Δ. 299/2003), όπου δίδεται η δυνατότητα επιλογής ανώτερου και κατώτερου συντελεστή, αλλά σε σταθερή βάση για την επόμενη 5ετία. Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν οι συντελεστές 4% για τα Κτιριακά, 15% για τις Ειδικές Εγκαταστάσεις, 15% για τον Ξενοδοχειακό Εξοπλισμό, 20% για τα Μεταφορικά Μέσα, 8% για τον Περιβάλλοντα Χώρο και 20% για τις Υποδομές και τις Άυλες Δαπάνες. Για το οικόπεδο δεν υπολογίζονται αποσβέσεις.

Πίνακας 53: Ετήσια απόσβεση (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤ. ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος	7 ^ο έτος	8 ^ο έτος	9 ^ο έτος	10 ^ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	4,0%	6.458.114	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	15,0%	2.062.469	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	15,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	15,0%	1.895.159	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	20,0%	180.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ	8,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	20,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	0,0%	250.000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	8,0%	621.647	49.731,7	49.731,7	49.731,7	49.731,7	49.731,7	49.731,7	49.731,7	49.731,7	49.731,7	49.731,7
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	20,0%	50.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
ΣΥΝΟΛΟ		11.517.390	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701

6) Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως

Η Παρουσίαση των προβλεπόμενων αποτελεσμάτων, γίνεται στον παρακάτω πίνακα, ο οποίος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ανάλυσης των Οικονομικών Δεδομένων που ακολουθεί.

Πίνακας 54: Ανάλυση εσόδων-κόστους & δαπανών ανά κατηγορία

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος	7 ^ο έτος	8 ^ο έτος	9 ^ο έτος	10 ^ο έτος
<i>Εσοδα/Κατηγορία</i>										
Διανυκτερεύσεις	1.148.857	1.191.256	1.231.272	1.275.407	1.296.845	1.296.845	1.334.731	1.355.322	1.373.485	1.392.421
Πρωινά	250.583	259.929	268.615	278.456	284.387	288.875	294.591	300.142	305.143	310.142
Εστιατόριο	501.165	519.857	537.231	556.911	568.774	577.750	589.182	600.283	610.286	620.284
Bar-Καφετέρια	150.350	155.957	161.169	167.073	170.632	173.325	176.755	180.085	183.086	186.085
Λοιπές Πηγές	400.500	417.105	434.437	452.530	471.420	485.278	504.959	524.400	543.497	560.736
Σύνολο Εσόδων	2.451.454	2.544.104	2.632.725	2.730.377	2.792.058	2.822.073	2.900.217	2.960.232	3.015.497	3.069.667
<i>Εξοδα</i>										
Δαπάνες προσωπικού	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008
Έξοδα αγοράς -										
παρασκευής - τροφίμων -	204.600	218.055	229.120	242.203	252.457	262.604	274.767	285.690	297.299	308.470
ποτών										
Έξοδα διατροφής	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822
προσωπικού		35.916,9								
Έξοδα καθαριότητας -	34.370		37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
ιματισμού		4.788								
Έξοδα αναλωσίμων	4.582		4.979	5.189	5.357	5.535,	5.722	5.892	6.070	6.241
υπηρεσιών spa		47.888								
Έξοδα αγοράς προϊόντων	45.827		49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
καταστήματων		23.034								
Ετήσιο κόστος συντήρησης	23.034		23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034
παγίων										
Ασφάλιστρα (ασφάλισης										
παγίων, & αστικής ευθύνης)	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517
Έξοδα διάθεσης										
(Προμήθειες σε τουριστικά	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
γραφεία & διαφήμιση κλπ)										
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
έξοδα λειτουργίας κλπ)										
Σύνολο Εξόδων	563.961	584.836	602.765	623.420	639.700	656.265	675.175	692.212	710.223	727.532
<i>Αποτελέσματα προ Τόκων</i>										
<i>Φόρων & Αποσβέσεων</i>	1.887.493	1.959.268	2.029.960	2.106.957	2.152.358	2.165.808	2.225.042	2.268.020	2.305.274	2.342.135
Τόκοι Υφιστ. Μακρ.Δανείων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τόκοι Νέων Επενδύσεων	0	103.956,5	103.494,5	90.557,7	77.620,9	64.684,1	51.747,2	38.810,4	25.873,6	12.936,8
Τόκοι Υφιστ. Βραχ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Δανείων										
Αποτελέσματα προ Φόρων	1.887.493	1.855.311,5	1.926.465,5	2.016.399,3	2.074.737,1	2.101.123,9	2.173.294,8	2.229.209,6	2.279.400,4	2.329.198,2
& Αποσβέσεων										
Αποσβέσεις νέας	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701
επένδυσης										
Αποσβέσεις υφισταμ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Παγίων										
Αποτελέσματα προ Φόρων	939.792	907.611	978.765	1.068.698	1.127.036	1.153.423	1.225.594	1.281.509	1.331.699	1.381.497
Υπόλοιπο Προηγ. Χρήσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά Αποτελέσματα	939.792	907.611	978.765	1.068.698	1.127.036	1.153.423	1.225.594	1.281.509	1.331.699	1.381.497
πρό Φόρων										
Φόρος Εισοδήματος	234.948	226.903	244.691	267.175	281.759	288.356	306.398	320.377	332.925	345.374
Κέρδη προς Διάθεση	704.844	680.708	734.073	801.524	845.277	865.067	919.195	961.131	998.775	1.036.123

Διευκρινίζεται ότι η ανάπτυξη του υποδείγματος των Οικονομικών δεδομένων, είναι συνδεδεμένο με την ανάλυση των προβλεπόμενων εσόδων και εξόδων που αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια και στηρίζεται στη παραμετροποίηση των Πινάκων του Excel.

3.5.1 Σενάριο αισιόδοξης κατάσταση

Στο συγκεκριμένο σενάριο θεωρήσαμε ως πληρότητα την υψηλότερη δυνατή που μπορούμε να συναντήσουμε σε χειμερινά ξενοδοχεία 4* στην περιοχή των Καλαβρύτων καθ όλη τη διάρκεια του έτους. Όπως προαναφέραμε και στην αναμενόμενη κατάσταση τα πρώτα χρόνια , λόγω της έλλειψης εμπιστοσύνης από το τουριστικό κοινό , οι πληρότητες είναι χαμηλές και αυξάνονται σταδιακά. Μετά το τέταρτο έτος προσεγγίζουν τις πληρότητες που συναντάμε στα πιο εμπορικά αντίστοιχα ξενοδοχεία . Στον πίνακα 55 παρατίθενται τα ποσοστά μέσης πληρότητας ανά μήνα και έτος.

Πίνακας 55: Ποσοστό % μέσης πληρότητας ανά έτος και μήνα

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1ο	Έτος 2ο	Έτος 3ο	Έτος 4ο	Έτος 5ο	Έτος 6ο	Έτος 7ο	Έτος 8ο	Έτος 9ο	Έτος 10ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	92,00	94,50	97,00	99,60	99,60	99,70	99,70	99,90	99,90	100,00
ΜΑΡΤΙΟΣ	82,00	84,20	86,40	88,60	91,00	93,30	95,40	97,40	99,00	91,10
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	65,00	66,70	71,50	73,40	75,30	77,10	79,00	81,20	83,10	85,30
ΜΑΙΟΣ	52,00	56,40	57,70	59,20	60,60	61,40	63,00	64,70	66,10	67,30
ΙΟΥΝΙΟΣ	50,00	52,00	52,40	55,90	55,00	56,10	56,70	57,80	59,00	59,80
ΙΟΥΛΙΟΣ	55,00	53,30	54,40	53,70	57,00	57,20	58,00	58,80	59,50	60,10
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	55,00	56,40	57,70	59,90	60,60	61,50	62,40	63,00	63,70	64,10
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	68,00	69,70	68,30	70,10	71,90	72,80	74,00	75,50	76,60	77,70
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	70,00	71,80	73,70	75,60	77,50	79,00	82,10	84,00	86,30	88,30
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	85,00	87,30	89,60	92,00	94,40	96,00	98,70	100,00	100,00	100,00
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	72,83	74,36	75,73	77,33	78,58	79,51	80,75	81,86	82,77	82,81

Στη συνέχεια με βάση τον πίνακα 55 και τα ποσοστά μέση πληρότητας βρίσκουμε την πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας στον πίνακα 56, πολλαπλασιάζοντας με τις μέρες που έχει ο εκάστοτε μήνας.

Πίνακας 56: Πληρότητα σε ημέρες πλήρους λειτουργίας ανά έτος

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	28	28	29	28	28	28	28	28	28	28
ΜΑΡΤΙΟΣ	25	26	27	27	28	29	30	30	31	28
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	20	20	21	22	23	23	24	24	25	26
ΜΑΙΟΣ	16	17	18	18	19	19	20	20	20	21
ΙΟΥΝΙΟΣ	15	16	16	17	17	17	17	17	18	18
ΙΟΥΛΙΟΣ	17	17	17	17	18	18	18	18	18	19
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	17	17	18	19	19	19	19	20	20	20
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	20	21	20	21	22	22	22	23	23	23
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	22	22	23	23	24	24	25	26	27	27
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	26	26	27	28	28	29	30	30	30	30
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	267	273	278	284	288	292	296	300	304	304

Οι διανυκτερεύσεις υπολογίζονται ως το γινόμενο των ημερών πλήρους λειτουργίας επί το συνολικό αριθμό κλινών ή αλλιώς δυναμικότητα της μονάδας 129 κλίνες όπως προκύπτει στον πίνακα 57.

Πίνακας 57: Αριθμός διανυκτερεύσεων ανά έτος

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ	Έτος 1ο	Έτος 2ο	Έτος 3ο	Έτος 4ο	Έτος 5ο	Έτος 6ο	Έτος 7ο	Έτος 8ο	Έτος 9ο	Έτος 10ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.560	3.657	3.754	3.855	3.855	3.858	3.858	3.866	3.866	3.870
ΜΑΡΤΙΟΣ	3.279	3.367	3.455	3.543	3.639	3.731	3.815	3.895	3.959	3.643
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.516	2.581	2.767	2.841	2.914	2.984	3.057	3.142	3.216	3.301
ΜΑΙΟΣ	2.079	2.255	2.307	2.367	2.423	2.455	2.519	2.587	2.643	2.691
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.935	2.012	2.028	2.163	2.129	2.171	2.194	2.237	2.283	2.314
ΙΟΥΛΙΟΣ	2.199	2.131	2.175	2.147	2.279	2.287	2.319	2.351	2.379	2.403
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	2.199	2.255	2.307	2.395	2.423	2.459	2.495	2.519	2.547	2.563
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.632	2.697	2.643	2.713	2.783	2.817	2.864	2.922	2.964	3.007
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.799	2.871	2.947	3.023	3.099	3.159	3.283	3.359	3.451	3.531
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	3.290	3.379	3.468	3.560	3.653	3.715	3.820	3.870	3.870	3.870
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	34.487	35.206	35.850	36.606	37.195	37.636	38.224	38.748	39.178	39.193

Η τιμή ανά κλίνη περιλαμβάνει το καθαρό έσοδο μόνο από διανυκτέρευση χωρίς πρωινό , δείπνο κλπ. Όπως φαίνεται στον πίνακα 58, έχει υπολογισθεί μία κλιμάκωση των τιμών ανά μήνα.

Πίνακας 58: Μέση τιμή ανά κλίνη και ανά διανυκτέρευση (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΕΥΡΩ)
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	63,94
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	53,29
ΜΑΡΤΙΟΣ	41,66
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	33,17
ΜΑΙΟΣ	31,04
ΙΟΥΝΙΟΣ	29,60
ΙΟΥΛΙΟΣ	24,50
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	28,07
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	33,23
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	36,94
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	52,57
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	67,69

3.5.1.1 Προβλέψεις Εσόδων

Οι βασικές κατηγορίες εσόδων είναι οι διανυκτερεύσεις, τα πρωινά, το εστιατόριο, το Bar-Καφετέρια καθώς και λοιπές πηγές εσόδων, όπως έσοδα από διοργάνωση εκθέσεων και συνεστιάσεων, τηλέφωνα και ενοικιάσεις καταστημάτων. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι παραδοχές του συντελεστή συχνότητας σερβιρίσματος ανά διανυκτέρευση ανά πελάτη σε πρωινά, γεύματα, δείπνα και μπαρ. Για λόγους συντηρητικών παραδοχών επιλέχθηκε σερβιρίσματος. Για τον ίδιο λόγο δεν υπολογίστηκε λειτουργία εστιατορίου προς τρίτους που δε μένουν παρόλο που το εστιατόριο θα είναι δυνατό να δέχεται επισκέψεις και από τρίτους.

Πίνακας 59: Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
Πρωινό	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Εστιατόριο	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Μπαρ, Καφετέρια	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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

Πίνακας 60: Μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	ΕΥΡΩ
Πρωινό	10,00
Εστιατόριο	25,00
Μπαρ, Καφετέρια	6,00

Συγκεκριμένα :

1. Έσοδα από Διανυκτερεύσεις

Με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις, όπως αυτές υπολογίστηκαν στη προηγούμενη παράγραφο και τον πίνακα 58 όπου παρουσιάζεται η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση προκύπτουν στον πίνακα 61 τα Έσοδα από Διανυκτερεύσεις, με βασική παραδοχή τις σταθερές τιμές/κατηγορία

του 1^{ου} Έτους μετά την επένδυση, οι οποίες μεταβάλλονται μόνο από μήνα σε μήνα της τουριστικής περιόδου.

Πίνακας 61: Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	255.696	255.696	255.696	255.696	255.696	255.696	255.696	255.696	255.696	255.696
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	189.734	194.890	200.045	205.407	205.407	205.407	205.614	206.026	206.026	206.232
ΜΑΡΤΙΟΣ	136.611	140.276	143.941	147.606	151.604	151.604	158.935	162.267	164.932	151.771
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	83.439	85.621	91.783	94.222	96.661	96.661	101.411	104.235	106.674	109.498
ΜΑΙΟΣ	64.547	70.009	71.622	73.484	75.222	75.222	78.201	80.311	82.049	83.539
ΙΟΥΝΙΟΣ	57.276	59.567	60.025	64.035	63.004	63.004	64.951	66.211	67.586	68.502
ΙΟΥΛΙΟΣ	53.887	52.221	53.299	52.613	55.846	55.846	56.826	57.610	58.295	58.883
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	61.739	63.310	64.769	67.239	68.025	68.025	70.045	70.719	71.504	71.953
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	87.448	89.634	87.834	90.149	92.463	92.463	95.164	97.093	98.508	99.922
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	103.406	106.065	108.872	111.679	114.485	114.485	121.281	124.087	127.485	130.439
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	172.929	177.608	182.288	187.170	192.053	192.053	200.801	203.446	203.446	203.446
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	270.692	270.692	270.692	270.692	270.692	270.692	270.692	270.692	270.692	270.692
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	1.537.403	1.565.590	1.590.867	1.619.992	1.641.159	1.641.159	1.679.616	1.698.393	1.712.894	1.710.575

2. Έσοδα Πρωινών

Επίσης ,με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε στον πίνακα 62 τις συνολικές πωλήσεις από πρωινά και στον πίνακα 63 τα αντίστοιχα έσοδα.

Πίνακας 62: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.560	3.657	3.754	3.855	3.855	3.858	3.858	3.866	3.866	3.870
ΜΑΡΤΙΟΣ	3.279	3.367	3.455	3.543	3.639	3.731	3.815	3.895	3.959	3.643
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.516	2.581	2.767	2.841	2.914	2.984	3.057	3.142	3.216	3.301
ΜΑΙΟΣ	2.079	2.255	2.307	2.367	2.423	2.455	2.519	2.587	2.643	2.691
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.935	2.012	2.028	2.163	2.129	2.171	2.194	2.237	2.283	2.314
ΙΟΥΛΙΟΣ	2.199	2.131	2.175	2.147	2.279	2.287	2.319	2.351	2.379	2.403
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	2.199	2.255	2.307	2.395	2.423	2.459	2.495	2.519	2.547	2.563
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.632	2.697	2.643	2.713	2.783	2.817	2.864	2.922	2.964	3.007
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.799	2.871	2.947	3.023	3.099	3.159	3.283	3.359	3.451	3.531
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	3.290	3.379	3.468	3.560	3.653	3.715	3.820	3.870	3.870	3.870
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	34.487	35.206	35.850	36.606	37.195	37.636	38.224	38.748	39.178	39.193

Πίνακας 63: Συνολικά έσοδα από πρωινά (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	35.604	36.572	37.539	38.545	38.545	38.584	38.584	38.661	38.661	38.700
ΜΑΡΤΙΟΣ	32.792	33.672	34.551	35.431	36.391	37.311	38.150	38.950	39.590	36.431
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	25.155	25.813	27.671	28.406	29.141	29.838	30.573	31.424	32.160	33.011
ΜΑΙΟΣ	20.795	22.554	23.074	23.674	24.234	24.554	25.194	25.874	26.433	26.913
ΙΟΥΝΙΟΣ	19.350	20.124	20.279	21.633	21.285	21.711	21.943	22.369	22.833	23.143
ΙΟΥΛΙΟΣ	21.995	21.315	21.755	21.475	22.794	22.874	23.194	23.514	23.794	24.034
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	21.995	22.554	23.074	23.954	24.234	24.594	24.954	25.194	25.474	25.634
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	26.316	26.974	26.432	27.129	27.825	28.174	28.638	29.219	29.644	30.070
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	27.993	28.713	29.473	30.232	30.992	31.592	32.832	33.592	34.511	35.311
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	32.895	33.785	34.675	35.604	36.533	37.152	38.197	38.700	38.700	38.700
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990	39.990
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	344.869	352.055	358.503	366.063	371.955	376.363	382.239	387.476	391.781	391.927

3. Έσοδα Εστιατορίου

Ανάλογα με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε στον πίνακα 64 τις συνολικές πωλήσεις σε μονάδες του εστιατορίου και στον πίνακα 65 τα αντίστοιχα έσοδα.

Πίνακας 64: Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.848	2.926	3.003	3.084	3.084	3.087	3.087	3.093	3.093	3.096
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.623	2.694	2.764	2.834	2.911	2.985	3.052	3.116	3.167	2.914
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.012	2.065	2.214	2.272	2.331	2.387	2.446	2.514	2.573	2.641
ΜΑΙΟΣ	1.664	1.804	1.846	1.894	1.939	1.964	2.015	2.070	2.115	2.153
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.548	1.610	1.622	1.731	1.703	1.737	1.755	1.789	1.827	1.851
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.760	1.705	1.740	1.718	1.824	1.830	1.856	1.881	1.904	1.923
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.760	1.804	1.846	1.916	1.939	1.968	1.996	2.015	2.038	2.051
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.105	2.158	2.115	2.170	2.226	2.254	2.291	2.337	2.372	2.406
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.239	2.297	2.358	2.419	2.479	2.527	2.627	2.687	2.761	2.825
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.632	2.703	2.774	2.848	2.923	2.972	3.056	3.096	3.096	3.096
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	27.589	28.164	28.680	29.285	29.756	30.109	30.579	30.998	31.342	31.354

Πίνακας 65: Συνολικά έσοδα από εστιατόρια (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	71.208	73.143	75.078	77.090	77.090	77.168	77.168	77.323	77.323	77.400
ΜΑΡΤΙΟΣ	65.584	67.343	69.103	70.862	72.782	74.621	76.301	77.901	79.180	72.862
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	50.310	51.626	55.341	56.812	58.282	59.675	61.146	62.849	64.319	66.022
ΜΑΙΟΣ	41.590	45.109	46.148	47.348	48.468	49.108	50.387	51.747	52.867	53.827
ΙΟΥΝΙΟΣ	38.700	40.248	40.558	43.267	42.570	43.421	43.886	44.737	45.666	46.285
ΙΟΥΛΙΟΣ	43.989	42.629	43.509	42.949	45.589	45.749	46.388	47.028	47.588	48.068
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	43.989	45.109	46.148	47.908	48.468	49.188	49.908	50.387	50.947	51.267
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	52.632	53.948	52.864	54.257	55.651	56.347	57.276	58.437	59.288	60.140
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	55.986	57.426	58.945	60.465	61.985	63.184	65.664	67.183	69.023	70.622
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	65.790	67.570	69.350	71.208	73.066	74.304	76.394	77.400	77.400	77.400
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980	79.980
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	689.737	704.110	717.005	732.127	743.909	752.725	764.477	774.952	783.561	783.853

4. Έσοδα BAR – Καφετέριας

Επίσης ,με βάση τις συνολικές διανυκτερεύσεις και στηριζόμενοι στο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων/πελάτη, υπολογίζουμε στον πίνακα 66 τις συνολικές πωλήσεις σε μονάδες από το BAR – Καφετέρια και στον πίνακα 67 υπολογίζουμε τα αντίστοιχα έσοδα.

Πίνακας 66: Συνολικές πωλήσεις σε bar-καφετέρια

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.560	3.657	3.754	3.855	3.855	3.858	3.858	3.866	3.866	3.870
ΜΑΡΤΙΟΣ	3.279	3.367	3.455	3.543	3.639	3.731	3.815	3.895	3.959	3.643
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.516	2.581	2.767	2.841	2.914	2.984	3.057	3.142	3.216	3.301
ΜΑΙΟΣ	2.079	2.255	2.307	2.367	2.423	2.455	2.519	2.587	2.643	2.691
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.935	2.012	2.028	2.163	2.129	2.171	2.194	2.237	2.283	2.314
ΙΟΥΛΙΟΣ	2.199	2.131	2.175	2.147	2.279	2.287	2.319	2.351	2.379	2.403
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	2.199	2.255	2.307	2.395	2.423	2.459	2.495	2.519	2.547	2.563
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.632	2.697	2.643	2.713	2.783	2.817	2.864	2.922	2.964	3.007
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.799	2.871	2.947	3.023	3.099	3.159	3.283	3.359	3.451	3.531
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	3.290	3.379	3.468	3.560	3.653	3.715	3.820	3.870	3.870	3.870
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	34.487	35.206	35.850	36.606	37.195	37.636	38.224	38.748	39.178	39.193

Πίνακας 67: Συνολικά έσοδα από bar-καφετέρια (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	21.362	21.943	22.523	23.127	23.127	23.150	23.150	23.197	23.197	23.220
ΜΑΡΤΙΟΣ	19.675	20.203	20.731	21.259	21.835	22.386	22.890	23.370	23.754	21.859
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	15.093	15.488	16.602	17.043	17.485	17.903	18.344	18.855	19.296	19.807
ΜΑΙΟΣ	12.477	13.533	13.845	14.204	14.540	14.732	15.116	15.524	15.860	16.148
ΙΟΥΝΙΟΣ	11.610	12.074	12.167	12.980	12.771	13.026	13.166	13.421	13.700	13.886
ΙΟΥΛΙΟΣ	13.197	12.789	13.053	12.885	13.677	13.725	13.917	14.108	14.276	14.420
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	13.197	13.533	13.845	14.372	14.540	14.756	14.972	15.116	15.284	15.380
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	15.790	16.184	15.859	16.277	16.695	16.904	17.183	17.531	17.787	18.042
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	16.796	17.228	17.684	18.139	18.595	18.955	19.699	20.155	20.707	21.187
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	19.737	20.271	20.805	21.362	21.920	22.291	22.918	23.220	23.220	23.220
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994	23.994
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	206.921	211.233	215.102	219.638	223.173	225.818	229.343	232.486	235.068	235.156

5. Λοιπές Πηγές

Τα έσοδα της κατηγορίας, αφορούν έσοδα από menuondemand, έσοδα από υπηρεσίες Lobby (Internet, διοργάνωση εκθέσεων στο Lobby, διοργάνωση εκδρομών κ.λπ.), τα οποία υπολογίσθηκαν με διαχρονική αύξηση, λόγω της αύξησης της πληρότητας και της συμπλήρωσης και με άλλα έσοδα στην πορεία. Παρακάτω, παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα 68 οι παραδοχές των εσόδων από την εκάστοτε δραστηριότητα.

Πίνακας 68: Συνολικά έσοδα από λοιπές πηγές (ΕΥΡΩ)

ΜΗΝΕΣ/ΕΤΗ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΣΥΛΛΟΓΟΙ	159.500	167.475	175.848	184.641	193.873	196.158	206.018	216.563	224.101	230.199
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ-ΚΥΝΗΓΟΙ	121.000	127.050	133.403	140.072	147.076	153.761	162.306	169.700	178.191	186.615
ΕΚΔΡΟΜΕΣ	143.000	147.290	151.709	156.259	160.948	167.005	169.728	174.187	178.782	183.512
SPA	66.000	67.980	70.019	72.120	74.284	76.194	79.121	80.484	83.201	85.018
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	489.500	509.795	530.979	553.092	576.180	593.118	617.173	640.934	664.275	685.344

6. Συνολικά Προβλεπόμενα Έσοδα

Με βάση τα αναφερόμενα στα προηγούμενα κεφάλαια, τα συνολικά προβλεπόμενα έσοδα της μονάδας, για την πρώτη δεκαετία μετά την επένδυση έχουν ως εξής:

Πίνακας 69: Συνολικά προβλεπόμενα έσοδα (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	1.537.403	1.565.590	1.590.867	1.619.992	1.641.159	1.641.159	1.679.616	1.698.393	1.712.894	1.710.575
ΠΡΩΙΝΑ	344.869	352.055	358.503	366.063	371.955	376.363	382.239	387.476	391.781	391.927
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	689.737	704.110	717.005	732.127	743.909	752.725	764.477	774.952	783.561	783.853
ΒΑΡ-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	206.921	211.233	215.102	219.638	223.173	225.818	229.343	232.486	235.068	235.156
ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ	489.500	509.795	530.979	553.092	576.180	593.118	617.173	640.934	664.275	685.344
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	3.268.430	3.342.783	3.412.455	3.490.912	3.556.377	3.589.183	3.672.848	3.734.240	3.787.579	3.806.854

3.5.1.2 Προβλέψεις Εξόδων

1) Προβλέψεις Αμοιβών Προσωπικού

Από τα στοιχεία του Λογαριασμού Εκμετάλλευσης προκύπτει ότι οι δαπάνες το προσωπικού της μονάδας αποτελούν το βασικότερο στοιχείο του κόστους λειτουργίας, όπως εξάλλου συμβαίνει σε όλες τις ξενοδοχειακές μονάδες. Με βάση τα στοιχεία απασχόλησης της μονάδας, προβλέπεται να δημιουργηθούν 14 νέες θέσεις εργασίας οι οποίες αναφέρονται στον πίνακα 70.

Πίνακας 70: Ετήσια δαπάνη προσωπικού

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧ.	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΑΠΑΣΧ. (ΜΗΝΕΣ)	ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣ/ΚΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	1.800	1.800	14	25.200
ΛΟΓΙΣΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	1.300	1.300	14	18.200
ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	900	900	14	12.600
ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ	0	0	0	14	0
ΜΑΙΤΡΕ	1	1.300	1.300	14	18.200
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΣ	1	1.000	1.000	14	14.000
ΒΟΗΘΟΣ ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΥ	0	0	0	14	0
CHEF	1	1.400	1.400	14	19.600
ΒΟΗΘΟΣ ΜΑΓΕΙΡΑ	1	950	950	14	13.300
ΜΠΟΥΦΕΤΖΗΣ	0	0	0	14	0
ΛΑΝΤΖΕΡΗΣ	0	0	0	14	0
ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΚΗΠΟΥΡΟΣ	0	0	0	14	0
ΣΥΝΤΗΡΗΤΗΣ	0	0	0	14	0
ΣΥΝΟΛΟ	7	8.650	8.650		121.100
ΕΡΓΟΔ.ΕΙΣΦΟΡΕΣ %	28,00				
ΕΠΙΒΑΡ.ΕΡΓ.ΕΙΣΦ.			2.422		33.908
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			11.072		155.008

Ο υπολογισμός έγινε σε σταθερές τιμές του Έτους 1, στο οποίο υπολογίζεται το 100% των προσλήψεων επειδή όλες οι θέσεις εργασίας είναι απαραίτητες για όσο διάστημα λειτουργεί η επιχείρηση. Στόχος της εταιρείας είναι η διατήρηση σταθερού προσωπικού για τη λειτουργία της

μονάδας σε 12μηνη βάση και η λειτουργία τμημάτων όπως ο καθαρισμός των δωματίων (καμαριέρες), η συντήρηση του κήπου (κηπουρός), η διοργάνωση εκδηλώσεων (catering) κλπ, να δοθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες (outsourcing), οι οποίοι και θα δραστηριοποιούνται στη περιοχή. Επίσης, θα δημιουργηθούν έμμεσες θέσεις εργασίας με την απασχόληση οικοδόμων, υδραυλικών, ηλεκτρολόγων κ.λπ από τη περιοχή. Στον ονομαστικό μισθό προστίθενται και οι Ασφαλιστικές Εισφορές και οι οποίες διαμορφώνουν Συνολικό Ετήσιο Κόστος Μισθοδοσίας 155.008 ευρώ.

2) Προβλέψεις Δαπανών σε Τρόφιμα – Ποτά

Το κόστος τροφίμων και ποτών είναι στοιχείο κόστους που συμμετέχει στη δημιουργία των εσόδων από το εστιατόριο, το κυλικείο, το BAR το SNACK BAR και την Καφετέρια. Στον πίνακα 71 διαμορφώνεται το Κόστος Αγοράς Αναλωσίμων – Τροφίμων & Ποτών, ανά κατηγορία (Πρωινό – Εστιατόριο – Bar), στη διάρκεια του έτους ,ως εξής:

Πίνακας 71: Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων και ποτών (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΕΤΟΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΠΡΩΙΝΟ	56.833	58.538	60.295	62.103	63.511	64.976	66.106	67.493	68.956	70.023
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	113.667	124.394	132.648	142.838	150.839	158.563	168.537	177.143	186.278	195.325
BAR-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	34.100	35.123	36.177	37.262	38.107	39.065	40.124	41.054	42.065	43.122
ΣΥΝΟΛΟ	204.600	218.055	229.120	242.203	252.457	262.604	274.767	285.690	297.299	308.470

3) Προβλέψεις Λοιπών Δαπανών Λειτουργίας

Τα έξοδα αυτά υπολογίζονται με τα παρακάτω ποσοστά επί των συνολικών ακαθάριστων εσόδων στον πίνακα 72 ως εξής:

Πίνακας 72: Λοιπά έξοδα (ΕΥΡΩ)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΩΝ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΩΝ ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	Έτος 1 ^ο	Έτος 2 ^ο	Έτος 3 ^ο	Έτος 4 ^ο	Έτος 5 ^ο	Έτος 6 ^ο	Έτος 7 ^ο	Έτος 8 ^ο	Έτος 9 ^ο	Έτος 10 ^ο
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ x3 (€/εργαζόμενο)= 1.607x3	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822
ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ- ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x1,5%	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x0,2%	4.582	4.788	4.979	5.189	5.357	5.535	5.722	5.892	6.070	6.241
ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ	OUTSOURCING	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x0,2%	4.582	4.788	4.979	5.189	5.357	5.535	5.722	5.892	6.070	6.241
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΩΣ	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ x0,2%	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034
ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ (ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ & ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ x0,1%	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΚΛΠ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x2%	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ (ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΛΠ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. x1,5%	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	6.807
ΣΥΝΟΛΟ		208.935	216.562,0	223.616	231.398	237.591,8	244.188	251.123	257.287	263.986	270.295

4) Προβλέψεις Τόκων δανείων

Για τη διασφάλιση του Χρηματοδοτικού Σχήματος, κρίθηκε αναγκαίος ο Δανεισμός, με βάση τον οποίο υπολογίσθηκαν Τόκοι για τη παρούσα επένδυση. Στον πίνακα 73 όπου γίνεται η ανάλυση των δόσεων του δανείου, υπολογίζεται χωριστά το σταθερό ετήσιο χρεολύσιο το οποίο και επηρεάζει τις χρηματοροές τις επένδυσης.

Πίνακας 73: Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης (ΕΥΡΩ)

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		1.732.608 €		
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		6,0%		
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ		10 έτη		
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΩΦΛΗΣΗΣ		ΙΣΟΠΟΣΕΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ		1		
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ		0,0		
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		1.732.608 €		
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		6,0%		
ΕΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1 ^ο	0,0	0,0	0,0	1.940.521
2 ^ο	103.956	215.613	319.570	1.724.908
3 ^ο	103.494	215.613	319.108	1.509.294
4 ^ο	90.557	215.613	306.171	1.293.681
5 ^ο	77.620	215.613	293.234	1.078.067
6 ^ο	64.684	215.613	280.297	862.454
7 ^ο	51.747	215.613	267.360	646.840
8 ^ο	38.810	215.613	254.423	431.227
9 ^ο	25.873	215.613	241.487	215.613
10 ^ο	12.936	215.613	228.550	-0,0
ΣΥΝΟΛΟ	569.681	1.940.521	2.510.203	

5) Προβλέψεις Αποσβέσεων

Στον πίνακα 74 υπολογίζονται οι αποσβέσεις των παγίων της νέας επένδυσης σύμφωνα με τους ισχύοντες συντελεστές αποσβέσεων (Π.Δ. 299/2003), όπου δίδεται η δυνατότητα επιλογής ανώτερου και κατώτερου συντελεστή, αλλά σε σταθερή βάση για την επόμενη 5ετία. Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν οι συντελεστές 4% για τα Κτιριακά, 15% για τις Ειδικές Εγκαταστάσεις, 15% για

τον Ξενοδοχειακό Εξοπλισμό, 20% για τα Μεταφορικά Μέσα, 8% για τον Περιβάλλοντα Χώρο και 20% για τις Υποδομές και τις Άυλες Δαπάνες. Για το οικόπεδο δεν υπολογίζονται αποσβέσεις.

Πίνακας 74: Ετήσια απόσβεση (ΕΥΡΩ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤ. ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος	7 ^ο έτος	8 ^ο έτος	9 ^ο έτος	10 ^ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	4,0%	6.458.114	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324	258.324
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	15,0%	2.062.469	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370	309.370
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	15,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	15,0%	1.895.159	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273	284.273
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	20,0%	180.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ	8,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	20,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	0,0%	250.000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	8,0%	621.647	49.731	49.731	49.731	49.731	9.731	49.731	49.731	49.731	49.731	49.731
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	20,0%	50.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
ΣΥΝΟΛΟ		11.517.390	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701

6) Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως

Η Παρουσίαση των προβλεπόμενων αποτελεσμάτων, γίνεται στον πίνακα 75 , ο οποίος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ανάλυσης των Οικονομικών Δεδομένων που ακολουθεί.

Πίνακας 75: Ανάλυση εσόδων-κόστους & δαπανών ανά κατηγορία

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος	7 ^ο έτος	8 ^ο έτος	9 ^ο έτος	10 ^ο έτος
<i>Εσοδα/Κατηγορία</i>										
Διανυκτερεύσεις	1.537.403	1.565.590	1.590.867	1.619.992	1.641.159	1.641.159	1.679.616	1.698.393	1.712.894	1.710.575
Πρωινά	344.869	352.055	358.503	366.063	371.955	376.363	382.239	387.476	391.781	391.927
Εσπιατόριο	689.737	704.110	717.005	732.127	743.909	752.725	764.477	774.952	783.561	783.853
Bar-Καφετέρια	206.921	211.233	215.102	219.638	223.173	225.818	229.343	232.486	235.068	235.156
Λοιπές Πηγές	489.500	509.795	530.979	553.092	576.180	593.118	617.173	640.934	664.275	685.344
Σύνολο Εσόδων	3.268.430	3.342.783	3.412.455	3.490.912	3.556.377	3.589.183	3.672.848	3.734.240	3.787.579	3.806.854
<i>Εξόδα</i>										
Δαπάνες προσωπικού	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008	155.008
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών	204.600	218.055	229.120	242.203	252.457	262.604	274.767	285.690	297.299	308.470
Έξοδα διατροφής προσωπικού	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	34.370	35.916,9	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
Έξοδα αναλωσίμων υπηρεσιών spa	4.582	4.788	4.979	5.189	5.357	5.535,	5.722	5.892	6.070	6.241
Έξοδα αγοράς προϊόντων καταστήματων	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.034	23.03	23.034
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517	11.517
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	45.827	47.888	49.795	51.898	53.572	55.355	57.229	58.929	60.706	62.411
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	34.370	35.916	37.346	38.923	40.179	41.516	42.921	44.194	45.529	46.807
Σύνολο Εξόδων	563.961	584.836	602.765	623.420	639.700	656.265	675.175	692.212	710.223	727.532
<i>Αποτελέσματα προ Τόκων</i>										
Φόρων & Αποσβέσεων Τόκοι	2.704.469	2.757.947	2.809.690	2.867.492	2.916.677	2.932.918	2.997.673	3.042.028	3.077.356	3.079.322
Υφιστ. Μακρ.Δανείων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τόκοι Νέων Επενδύσεων	0	103.956,5	103.494,5	90.557,7	77.620,9	64.684,1	51.747,2	38.810,4	25.873,6	12.936,8
Τόκοι Υφιστ. Βραχ. Δανείων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ Φόρων & Αποσβέσεων Αποσβέσεις	2.704.469	2.653.991	2.706.196	2.776.934	2.839.056	2.868.234	2.945.926	3.003.218	3.051.482	3.066.385
νέας επένδυσης	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701	947.701
Αποσβέσεις υφισταμ. Παγίων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ Φόρων	1.756.768	1.706.290	1.758.495	1.829.233	1.891.355	1.920.533	1.998.225	2.055.517	2.103.781	2.118.684
Υπόλοιπο Προηγ. Χρήσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά Αποτελέσματα πρό Φόρων	1.756.768	1.706.290	1.758.495	1.829.233	1.891.355	1.920.533	1.998.225	2.055.517	2.103.781	2.118.684
Φόρος Εισοδήματος	439.192	426.573	439.624	457.308	472.839	480.133	499.556	513.879	525.945	529.671
Κέρδη προς Διάθεση	1.317.576	1.279.718	1.318.871	1.371.925	1.418.516	1.440.400	1.498.669	1.541.638	1.577.836	1.589.013

Διευκρινίζεται ότι η ανάπτυξη του υποδείγματος των Οικονομικών δεδομένων, είναι συνδεδεμένο με την ανάλυση των προβλεπόμενων εσόδων και εξόδων που αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια και στηρίζεται στη παραμετροποίηση των Πινάκων του Excel.

3.6 Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης

Προκειμένου να εξετασθεί η βιωσιμότητα της κάθε πρότασης που αναπτύχθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης. Η μέθοδος υπολογίζει την τιμή επιτοκίου για την οποία η ΚΠΑ του εξεταζομένου σχεδίου είναι μηδενική.

$$\sum_{t=0}^N B_t \cdot (P/F, i, t) = \sum_{t=0}^N C_t \cdot (P/F, i, t)$$

Όπου,

B_t = καθαρές εισροές το έτος t

C_t = καθαρές εκροές το έτος t

t = διάρκεια ζωής του επενδυτικού προγράμματος ή ο μέγιστος αριθμός ετών για το πρόγραμμα

i = επιτόκιο ανά έτος προεξοφλήσεως

P = κεφάλαιο επενδύσεως στην αρχή της ζωής του προγράμματος

F = η ισοδύναμη αξία μιας ή περισσοτέρων χρηματικών ροών σε ένα σχετικό χρονικό σημείο που καλούμε μέλλον

Η μέθοδος του εσωτερικού βαθμού απόδοσης (EBA) δείχνει την απόδοση ενός επενδυτικού προγράμματος. Ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης είναι το επιτόκιο το οποίο εξισώνει την παρούσα αξία των πρόσθετων ετήσιων ταμειακών ροών μετά από φόρους οι οποίες προέρχονται από το πρόγραμμα, με το αρχικό κόστος του προγράμματος.

Εάν ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης είναι μεγαλύτερος ή ίσος με την απαιτούμενη απόδοση, η επένδυση γίνεται αποδεκτή. Στην αντίθετη περίπτωση, η πρόταση απορρίπτεται. Το κριτήριο αποδοχής βασίζεται στην ακόλουθη άποψη: Εάν η επιχείρηση αποδεχτεί ένα πρόγραμμα με εσωτερικό βαθμό απόδοσης ο οποίος υπερβαίνει το κόστος των κεφαλαίων τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την χρηματοδότηση του συγκεκριμένου προγράμματος, το πλεόνασμα το οποίο απομένει μετά την αποπληρωμή των κεφαλαίων το καρπώνονται οι μέτοχοι της επιχείρησης. Κατά συνέπεια, η παραπάνω αποδοχή αυξάνει την χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της επιχείρησης και επομένως και τον πλούτο των μετοχών της. Στην περίπτωση αυτή, η απαιτούμενη απόδοση ονομάζεται και συντελεστής απόρριψης

Με βάση την ανάλυση εσόδων-κόστους και δαπανών που έχουν υπολογισθεί προηγουμένως για κάθε σενάριο προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:

Το επιτόκιο που προκύπτει από το πρώτο σενάριο είναι $\varepsilon=35,67\%$

Το επιτόκιο που προκύπτει από το δεύτερο σενάριο είναι $\varepsilon=24,23\%$

Το επιτόκιο που προκύπτει από το τρίτο σενάριο είναι $\varepsilon=45,00\%$

Συνεπώς και στα τρία σενάρια το επιτόκιο που μηδενίζει την Παρούσα Αξία είναι μεγαλύτερο από το κόστος ευκαιρίας κεφαλαίου όπου στη δικιά μας περίπτωση ίσο με 6% .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία παρουσιάζεται μία μελέτη σκοπιμότητας για την ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας στην Περιστερά Αχαΐας. Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν δε μπορούν σε καμία περίπτωση να είναι πλήρως αντιπροσωπευτικά για να βασιστεί κάποιος υποψήφιος επενδυτής αποκλειστικά πάνω σε αυτά. Η συγκεκριμένη εργασία αποτελεί περισσότερο έναυσμα για περαιτέρω ανάπτυξη και μελέτη του θέματος.

Αρχικά, έγινε μία ανάλυση της δυναμικής της Ελλάδας σαν τουριστικός προορισμός καθώς και οι προοπτικές εξέλιξης της τουριστικής κίνησης ανά περιφέρεια. Τα στοιχεία που προέκυψαν επιβεβαιώνουν πως ο τουρισμός αποτελεί τη «βαριά» βιομηχανία της χώρας λόγω της τεράστιας συνεισφοράς στην ελληνική οικονομία. Πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή του Δήμου Ακράτας παρουσιάστηκε η πληθώρα επιλογών που έχει κανείς για χειμερινές αλλά και καλοκαιρινές δραστηριότητες που καθιστούν τη ξενοδοχειακή μονάδα μία ευκαιρία εξόρμησης όλες τις εποχές του χρόνου. Η εμφανής έλλειψη πολυτελών και πιο ολοκληρωμένων ξενοδοχειακών επιλογών στην ευρύτερη περιοχή δίνει σημαντικό πλεονέκτημα για έναν επενδυτή που θα ήθελε να εισχωρήσει στον τουριστικό τομέα.

Η ανάγκη για ρεαλιστική ανάλυση της επένδυσης υπό το πρίσμα του ευμετάβλητου επιχειρησιακού ελληνικού τοπίου μας οδήγησε στη σύνθεση 3 σεναρίων. Τα σενάρια που χρησιμοποιήθηκαν είναι το αναμενόμενο, το αισιόδοξο και το απαισιόδοξο. Στα σενάρια αυτά χρησιμοποιήσαμε σαν μεταβλητή την πληρότητα των μονάδων που είναι και ο σημαντικότερος παράγοντας για την εύρυθμη λειτουργία σε μακροχρόνια βάση. Τα αριθμητικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν είναι ρεαλιστικά αφού είναι αποτέλεσμα προσωπικής έρευνας παρεμφερών ξενοδοχειακών μονάδων τόσο της περιοχής όσο και γενικότερα.

Η οικονομική ανάλυση της παρούσας επένδυσης έγινε με βάση τον Εσωτερικό Βαθμό Απόδοσης. Τα αποτελέσματα που προέκυψαν ήταν ιδιαίτερα ενθαρρυντικά καθώς και στις 3 περιπτώσεις των σεναρίων το επιτόκιο που εμφανίστηκε ήταν μεγαλύτερο από το επιτόκιο δανεισμού. Βέβαια, ως επένδυση σε ακίνητα με τεράστια αξία, θα πρέπει να τονιστεί ότι ο χρονικός ορίζοντας που χρησιμοποιήσαμε ήταν δεκαετίας αντί πενταετίας διότι στη δεύτερη περίπτωση θα ήταν εξαιρετικά δύσκολο να προκύψει μεγαλύτερο επιτόκιο από το δικό μας κόστος ευκαιρίας στον Εσωτερικό Βαθμό Απόδοσης.

Όπως γίνεται σαφές από την ανάλυση των πινάκων πληρότητας, προκύπτει ότι το ξενοδοχειακό συγκρότημα τους χειμερινούς μήνες λειτουργεί σε εντατικούς ρυθμούς σε όλες τις περιπτώσεις. Απεναντίας, τους καλοκαιρινούς μήνες η πληρότητα πέφτει κατακόρυφα γεγονός ιδιαίτερα ανεπιθύμητο διότι στοχεύουμε σε ένα κατάλυμα που προσφέρει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες όλο το χρόνο. Συνεπώς, για την έντονη εποχικότητα που παρατηρείται, θα πρέπει να γίνουν κάποιες προωθητικές ενέργειες marketing για να γίνουν ευρέως γνωστές οι καλοκαιρινές εκδηλώσεις και δραστηριότητες καθώς και να δημιουργηθούν ολοκληρωμένα πακέτα προσφορών για την θερινή season. Οι προωθητικές ενέργειες μπορούν να γίνουν σε συνάρτηση με το Δήμο και τις υπόλοιπες τουριστικές μονάδες της περιοχής καθώς είναι κάτι από το οποίο θα ωφεληθούν όλοι.

Παράλληλα ,επιβάλλεται η δημιουργία ενός αποτελεσματικού σχεδίου προώθησης και προβολής του χειμερινού τουρισμού στο εξωτερικό μέσω ΕΟΤ. Οι πρόσφατες διαφημιστικές καμπάνιες περιορίζονται αποκλειστικά στο δίπτυχο << ήλιος και Θάλασσα>> σαν τουριστικό προϊόν. Αν δοθούν τα κίνητρα και υπάρξει κινητικότητα θα μπορέσουν αεροπορικές εταιρείες, μέσω του αεροδρομίου του Άραξου ,να προσθέσουν πτήσεις και για τη χειμερινή season που θα δώσουν τεράστια ώθηση στον τουρισμό της Δυτικής Ελλάδας τον χειμώνα .

Συνακόλουθα, το εγχείρημα κρίνεται πετυχημένο σε επενδυτικά πλαίσια λόγω της σημαντικής οικονομικής επιχορήγησης από Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα Επιδότησης. Στην περίπτωση που τα κεφάλαια είχαν αντληθεί είτε εξολοκλήρου από τον ίδιο τον επιχειρηματία είτε σε συνδυασμό με Τραπεζικό δανεισμό η επένδυση θα κρινόταν ασύμφορη. Αυτό το γεγονός έχει να κάνει κυρίως με την υπερβολική φορολογία του Ελληνικού Κράτους που αποθαρρύνει τέτοιου είδους κινήσεις επενδυτικού χαρακτήρα. Η πραγματικότητα αυτή έχει ως αποτέλεσμα ένας υποψήφιος επιχειρηματίας να προτιμήσει να επενδύσει τα κεφάλαιά του σε ανταγωνιστικές τουριστικά χώρες που δίνουν πολλά περισσότερα κίνητρα σε συνδυασμό με χαμηλή φορολογία. Αυτό ίσως αποτελεί έναν ανασταλτικό παράγοντα οικονομικής ανάπτυξης του τουρισμού στην Ελλάδα μακροπρόθεσμα.

Συνοψίζοντας, η επένδυση μπορεί να μην πραγματοποιείται υπό τις καλύτερες συνθήκες εξαιτίας της σημερινής ελληνικής οικονομικής πραγματικότητας, αλλά η παρούσα μελέτη θα μπορούσε να δώσει κίνητρα σε πιθανούς επενδυτές για μία πιο αναλυτική και προσεγγιστική στην πραγματικότητα, μελέτη σκοπιμότητας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αρτίκης Π. Γεώργιος, Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Αποφάσεις Επενδύσεων, Εκδόσεις Α. Σταμούλη, 1999
2. Βαρβαρέσος Στυλιανός, Τουρισμός - έννοιες, μεγέθη, δομές, Εκδόσεις Προπομπός, 2000
3. Γεωργόπουλος Ν. Β., Στρατηγικό Μάνατζμεντ, Εκδόσεις Γ. Μπένου, 2002
4. Ευθύμογλου Γ. Πρόδρομος, Θέματα Χρηματοοικονομικής Αναλύσεως, Εκδόσεις Α. Σταμούλη, 1999
5. Δούνιας Γ. και Μουστάκης Β. Τεχνολογική Οικονομική και Μεθοδολογία Εκπόνησης Οικονομοτεχνικών Μελετών, 2002
6. Ζοπουνίδης Κ. Βασικές Αρχές Χρηματοοικονομικού Μάνατζμεντ, 2000
7. Ηγουμενάκης, Ν., Τουριστική Οικονομία, τόμος Α'. INTERBOOKS: Αθήνα, 1991
8. Καρβούνης Κ. Σ. Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Μεθοδολογία – Τεχνικές – Θεωρία, 2000
9. Καρβούνης Κ. Σ. Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Υποδείγματα Μελετών, Μελέτες Περιπτώσεων, Προβλήματα και Ασκήσεις, 2000
10. Καλλιαντάς Ι. Η., Marketing Plan Νεοϊδρυθείσας Ξενοδοχειακής Μονάδας, (Μεταπτυχιακή εργασία) Πανεπιστήμιο Πειραιά 2004
11. Λαλούμης Δ., Ρούπας Β., Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Α. Σταμούλη, 1998.
12. Μαντζάρης Γ., (2003), Σύγχρονη Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων, Αθήνα: Β.Γκιούρδας Εκδοτική
13. Παπαδογούλας Ν. Γ., Στρατηγική Μικρομεσαίων Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων, Παν. Πειραιώς 2003
14. Παπαδόπουλος Δ., Εισαγωγή στην Οικονομική και Διοικητική των Επιχειρήσεων, 2002

15. Χυτήρης Λ. Σ., Το Μάνατζμεντ των Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Interbooks, 1996

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

Ελληνική Στατιστική Αρχή: www.statistics.gr

Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού: www.gnto.gov.gr

www.booking.com

www.trivago.com

www.visitgreece.gr

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας : www.grhotels.gr