



ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

**ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ  
ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ**

ΣΥΓΓΡΑΦΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ: **ΑΝΔΡΟΥΛΑΚΑΚΗΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ**

---

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: **ΜΟΥΣΤΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΗΣ**

## Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον καθηγητή μου κ. Βασίλη Μουστάκη για την καθοδήγησή του και την ευκαιρία που μου έδωσε να εκπονήσω την παρούσα εργασία.

Επίσης, ευχαριστώ ιδιαιτέρως τον Εισηγητή/Τακτικό Μέλος της Επιτροπής Ανταγωνισμού, Οικονομολόγο και Δρ. Οικονομικών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, Παναγιώτη Φώτη, του οποίου ο ρόλος στην εργασία ήταν καθοριστικός.

## Περιεχόμενα

Ευχαριστίες .....	2
Περιεχόμενα .....	3
Λίστα Πινάκων .....	6
Λίστα Διαγραμμάτων .....	8
Περίληψη .....	9
Abstract.....	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 Εισαγωγή.....	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 Αξιολόγηση τουριστικών επενδύσεων στην Ελλάδα .....	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Γενικά χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς και της επένδυσης του Ηρακλείου Κρήτης.....	23
3.1 Η πόλη του Ηρακλείου Κρήτης .....	23
3.2 Γενικά χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς.....	24
3.3 Γενικά χαρακτηριστικά της επένδυσης.....	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 Τουριστική κίνηση στο Ηράκλειο της Κρήτης .....	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 Δομή και βαθμός ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς Ηρακλείου Κρήτης - Αριθμός ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων δωματίων .....	35
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 Πολιτική τιμολόγησης των ξενοδοχειακών μονάδων στο Ηράκλειο Κρήτης .....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 Αξιολόγηση επένδυσης .....	47
7.1 Γενικά .....	47
7.2 Αρχικό κεφάλαιο της επένδυσης.....	47
7.2.1 Σενάριο 1 ανακαίνισης: 5 πλήρη διαμερίσματα .....	47
7.2.2 Σενάριο 2 ανακαίνισης: 4 πλήρη διαμερίσματα και κοινός χώρος για πρωινό 49	
7.3 Αναμενόμενα έσοδα από την επένδυση .....	50
7.4 Αναμενόμενα έξοδα από την επένδυση.....	54

7.5	Κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης .....	59
7.6	Καθαρές Ταμειακές Ροές της επένδυσης .....	60
7.7	Επιτόκιο δανεισμού για τη χρηματοδότηση της επένδυσης .....	61
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης της επένδυσης.....</b>		<b>63</b>
8.1	Σενάριο 2 ανακαίνισης (4 διαμερίσματα και κοινός χώρος για πρωινό).....	63
8.2	Σενάριο 1 ανακαίνισης (5 διαμερίσματα χωρίς πρωινό) .....	65
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9 Βαθμός ανταγωνισμού και βιωσιμότητα της επένδυσης.....</b>		<b>67</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10 Τιμολογιακή πολιτική και βιωσιμότητα της επένδυσης.....</b>		<b>68</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11 Ανάλυση ευαισθησίας - Εναλλακτικό κόστος χρηματοδότησης.....</b>		<b>73</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>		<b>78</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>		<b>81</b>
	Ελληνική .....	81
	Πηγές από το Διαδίκτυο.....	81
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ .....</b>		<b>83</b>
<b>A. Νομοθεσία περί ανταγωνισμού στην Ελλάδα .....</b>		<b>83</b>
A.1 Πολιτική ανταγωνισμού καταχρηστικών πρακτικών και συμπαιγνιών υπό το πρίσμα των άρθρων 101, 102 της ΣΛΕΕ και 1, 2 του νόμου υπ' αριθμ. 3959/2011 .....		84
<b>B. Τουριστική κίνηση .....</b>		<b>85</b>
B.1 Τουριστική κίνηση στην Ελλάδα .....		85
B.2 Τουριστική κίνηση στην Περιφέρεια της Κρήτης.....		95
<b>Γ. Αριθμός Ξενοδοχείων στη Περιφέρεια της Κρήτης και χαρακτηριστικά ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης.....</b>		<b>103</b>
Γ.1 Αριθμός Ξενοδοχείων στη Περιφέρεια της Κρήτης.....		103
Γ.2 Χαρακτηριστικά ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης.....		107
<b>Δ. Τιμολογιακή πολιτική ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης .....</b>		<b>112</b>
<b>Ε. Κόστος κατασκευής.....</b>		<b>117</b>

Ε.1 Κόστος κατασκευής υπό σενάριο 1 ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης  
117

Ε.2 Κόστος κατασκευής υπό σενάριο 2 ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης  
126

## Λίστα Πινάκων

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΤΩΝ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΑΝΑ ΚΛΑΔΟ ΜΜΕ (ΕΚΑΤ. €) .....	15
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΝΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟ, ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΟΣ (2014) (ΜΟΝΑΔΑ: ΧΙΛ. €) .....	16
ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΡΙΘΜΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 2008 - 2016 .....	19
ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ - ΕΣΤΙΑΣΗ (% ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ).....	20
ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΤΑ ΚΛΑΔΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ 2008-2018 .....	21
ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (%) .....	22
ΠΙΝΑΚΑΣ 7: ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΕΙΣΕΡΧΟΜΕΝΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ .....	28
ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Η ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ 2010 - 2018 (ΣΕ ΧΙΛ.) .....	29
ΠΙΝΑΚΑΣ 9: ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΦΙΞΕΩΝ, ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, 2010-2017.....	30
ΠΙΝΑΚΑΣ 10: ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΕΣ ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ: ΜΗΝΙΑΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2010 – 2018.....	31
ΠΙΝΑΚΑΣ 11: ΑΦΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΠΡΟΣ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΑ ΛΙΜΑΝΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2013 – 2018 .....	34
ΠΙΝΑΚΑΣ 12: ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ: 2018 - 2010 .....	36
ΠΙΝΑΚΑΣ 13: ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ: ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ: 2018 - 2017.....	39
ΠΙΝΑΚΑΣ 14: ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (LOW SEASON), ΣΕ €.....	40
ΠΙΝΑΚΑΣ 15: ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (HIGH SEASON) .....	41
ΠΙΝΑΚΑΣ 16: ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (LOW SEASON) .....	43
ΠΙΝΑΚΑΣ 17: ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (HIGH SEASON).....	44
ΠΙΝΑΚΑΣ 18: ΈΞΟΔΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΥΠΟ ΤΟ ΣΕΝΑΡΙΟ 1 .....	48
ΠΙΝΑΚΑΣ 19: ΈΞΟΔΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΥΠΟ ΤΟ ΣΕΝΑΡΙΟ 2 .....	49
ΠΙΝΑΚΑΣ 20: ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	51
ΠΙΝΑΚΑΣ 21: ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	51
ΠΙΝΑΚΑΣ 22: ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	51
ΠΙΝΑΚΑΣ 23: ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	52
ΠΙΝΑΚΑΣ 24: ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ.....	53
ΠΙΝΑΚΑΣ 25: ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ.....	54
ΠΙΝΑΚΑΣ 26: ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΟΛΟΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ .....	55
ΠΙΝΑΚΑΣ 27: ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΠΡΩΙΝΟΥ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ .....	56
ΠΙΝΑΚΑΣ 28: ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΟΛΟΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ.....	56
ΠΙΝΑΚΑΣ 29: ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΗΣΙΑ ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ.....	58
ΠΙΝΑΚΑΣ 30: ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΗΣΙΑ ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ.....	59
ΠΙΝΑΚΑΣ 31: ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (ΚΤΡ) ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	60
ΠΙΝΑΚΑΣ 32: ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (ΚΤΡ) ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	60
ΠΙΝΑΚΑΣ 33: ΕΒΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	63

ΠΙΝΑΚΑΣ 34: ΕΒΑ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	64
ΠΙΝΑΚΑΣ 35: ΕΒΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	65
ΠΙΝΑΚΑΣ 36: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ .....	70
ΠΙΝΑΚΑΣ 37: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ .....	71
ΠΙΝΑΚΑΣ 38: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟ ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.....	72
ΠΙΝΑΚΑΣ 39: ΝΕΕΣ ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (ΚΤΡ) ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	74
ΠΙΝΑΚΑΣ 40: ΝΕΕΣ ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (ΚΤΡ) ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ .....	74
ΠΙΝΑΚΑΣ 41: ΕΒΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ ΥΠΟ ΤΙΣ ΝΕΕΣ ΚΤΡ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ .....	75
ΠΙΝΑΚΑΣ 42: ΕΒΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ ΥΠΟ ΤΙΣ ΝΕΕΣ ΚΤΡ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ .....	76
ΠΙΝΑΚΑΣ 43: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ (ΣΕ ΧΙΛ.) .....	86
ΠΙΝΑΚΑΣ 44: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΜΕΣΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ 2015.....	87
ΠΙΝΑΚΑΣ 45: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΜΕΣΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ 2014.....	88
ΠΙΝΑΚΑΣ 46: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΜΕΣΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ 2013.....	89
ΠΙΝΑΚΑΣ 47: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΜΕΣΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ 2012.....	90
ΠΙΝΑΚΑΣ 48: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΜΕΣΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ 2011.....	91
ΠΙΝΑΚΑΣ 49: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΜΕΣΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ 2010.....	92
ΠΙΝΑΚΑΣ 50: ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ (ΣΕ ΕΚ. €) .....	93
ΠΙΝΑΚΑΣ 51: ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΑΝΑ ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ (ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ) .....	94
ΠΙΝΑΚΑΣ 52: ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΦΙΞΕΩΝ, ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, 2010- 2017 .....	95
ΠΙΝΑΚΑΣ 53: ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΕΣ ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ: ΜΗΝΙΑΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2010 – 2018.....	96
ΠΙΝΑΚΑΣ 54: ΑΦΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΠΡΟΣ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΑ ΛΙΜΑΝΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2013 – 2018 ....	100
ΠΙΝΑΚΑΣ 55: ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ.....	103
ΠΙΝΑΚΑΣ 56: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ .....	107
ΠΙΝΑΚΑΣ 57: ΤΙΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ.....	112
ΠΙΝΑΚΑΣ 58: ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΥΠΟ ΣΕΝΑΡΙΟ 1 ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ ΤΗΣ .....	117
ΠΙΝΑΚΑΣ 59: ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΥΠΟ ΣΕΝΑΡΙΟ 2 ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ ΤΗΣ .....	126

## Λίστα Διαγραμμάτων

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑ ΜΜΕ ΑΝΑ ΚΛΑΔΟ (ΣΕ ΕΥΡΩ ΑΝΑ ΕΥΡΩ ΠΩΛΗΣΕΩΝ, ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΤΗ) .....	16
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	21
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ (2*) ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ: 2010 - 2018.....	38
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ.....	85
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5: ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ.....	99



## Περίληψη

Στην παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζεται η εύρεση του βέλτιστου σεναρίου διαμόρφωσης/διαρρύθμισης (ανακαίνισης) υπάρχουσας μονοκατοικίας στο Ηράκλειο της Κρήτης, με στόχο την ίδρυση ξενοδοχειακού καταλύματος. Επίσης, αναλύεται ο αποτελεσματικός τρόπος λειτουργίας του ξενοδοχειακού καταλύματος υπό τις υπάρχουσες ανταγωνιστικές και τιμολογιακές συνθήκες της τοπικής αγοράς. Συγκεκριμένα, εξετάζονται εναλλακτικά σενάρια διαρρύθμισης και ανταγωνιστικής πίεσης και συνδυάζεται η εξέτασή τους με ανάλυση ευαισθησίας, λαμβάνοντας υπόψη το επιτόκιο δανεισμού, αλλά και γενικότερους παράγοντες που επηρεάζουν τη λειτουργία, καθώς και την οικονομική απόδοση της επένδυσης. Η επιλογή του αποτελεσματικότερου σεναρίου διαρρύθμισης του ακινήτου πραγματοποιείται με τη χρήση του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης. Τα αποτελέσματα της παρούσας ανάλυσης δείχνουν ότι η επένδυση στο ακίνητο υπό εξέταση είναι βιώσιμη και ο βαθμός βιωσιμότητας εξαρτάται από τον τρόπο διαρρύθμισης, τον βαθμό ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς και το επιτόκιο δανεισμού που θα επιλεγεί για τη χρηματοδότηση της.

## Abstract

The scope of this dissertation is to investigate - from a financial perspective - the profitability of an investment plan in the city of Heraklion in Crete. For this purpose, the financial metric used to assess the profitability of establishing this hotel accommodation, will be the Internal Rate of Return (IRR). This report will also evaluate the potential effects of competitive structure of the local market and the existing price policy regarding hotel rates on the above-mentioned assessment. It will be argued that the degree of competition and discount rate have significant implications to the degree of profitability of our investment. The results show that the first – best scenario, which is defined according to the type of investment plan chosen, is to build a hotel accommodation with four independent family rooms and one independent room for breakfast. However, in the event of choosing a lower discount rate to finance the investment, it is argued that, under certain circumstances, a venue with five independent family rooms and without a breakfast room, constitutes also a profitable investment plan.

## Κεφάλαιο 1

### Εισαγωγή

Στην παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζουμε την εύρεση του βέλτιστου σεναρίου διαμόρφωσης/διαρρύθμισης (ανακαίνισης) υπάρχουσας μονοκατοικίας στο Ηράκλειο της Κρήτης με στόχο την ίδρυση ξενοδοχειακού καταλύματος. Επίσης, αναλύουμε τον αποτελεσματικό τρόπο λειτουργίας του ξενοδοχειακού καταλύματος υπό τις υπάρχουσες ανταγωνιστικές συνθήκες της τοπικής αγοράς.

Στο κύριο μέρος της εργασίας γίνεται μελέτη της επίδρασης του επιτοκίου δανεισμού και του βαθμού του τοπικού ανταγωνισμού στον τρόπο εγκατάστασης και βαθμό βιωσιμότητας της ξενοδοχειακής. Επίσης, γίνεται αναφορά στα κίνητρα και αντικίνητρα προσέλκυσης τουριστικών επενδύσεων στην Ελλάδα, στα χαρακτηριστικά του υπάρχοντος κτηρίου, της τοπικής κοινωνίας του Ηρακλείου της Κρήτης, στην τουριστική κίνηση στην Ελλάδα, αλλά και σε τοπικό επίπεδο και στις ισχύουσες νομοθεσίες περί τουρισμού.

Ειδικότερα, στο Κεφάλαιο 2 της διπλωματικής εργασίας γίνεται αναφορά στα κίνητρα και αντικίνητρα περί των τουριστικών επενδύσεων στην Ελλάδα. Από τα διαθέσιμα στοιχεία προκύπτει ότι παρόλο που υφίστανται φορολογικά αντικίνητρα για τουριστικές επενδύσεις και επιχειρήσεις, οι τουρίστες δίνουν μεγάλη αξία στην Ελλάδα και ιδιαίτερα στην Κρήτη, ως τουριστικό, άρα και επενδυτικό προορισμό, και αυτό διότι στην χώρα μας υφίστανται κίνητρα προσέλκυσης του τουρισμού, όπως οι φυσικές της ομορφιές (οι εύκολα προσβάσιμες και πανέμορφες παραλίες, ο ήλιος και το κλίμα γενικότερα, τα αξιοθέατα, οι αρχαιολογικοί χώροι και τα πολιτισμικά μνημεία). Επίσης, η ανάγκη για απασχόληση, ιδίως των νέων, η επιδότηση έως 200.000 ευρώ από το ΕΣΠΑ για νέες τουριστικές επιχειρήσεις, η χαμηλή εγκληματικότητα και η αναβαθμισμένη επιχειρησιακή ανταπόκριση των αστυνομικών Υπηρεσιών, αποτελούν επιπλέον κίνητρα προσέλκυσης του τουρισμού στην Ελλάδα.

Στο Κεφάλαιο 3 της διπλωματικής εργασίας αναφερόμαστε στην επένδυση στο Ηράκλειο της Κρήτης και γενικότερα στα χαρακτηριστικά της πόλης. Ως προς την πόλη του Ηρακλείου, οι κύριοι οικονομικοί τομείς της πόλης του Ηρακλείου της Κρήτης είναι ο τουρισμός, η γεωργία και το εμπόριο. Η αγορά του κέντρου της πόλης του Ηρακλείου Κρήτης αποτελείται κυρίως από

καφετέριες, επιχειρήσεις εστίασης, επιχειρήσεις αναψυχής, κέντρα νυχτερινής διασκέδασης, εμπορικά κέντρα, καταστήματα ένδυσης και διάφορες ατομικές επιχειρήσεις. Το κλίμα χαρακτηρίζεται από ήπιους χειμώνες και δροσερά καλοκαίρια, με υψηλές, όμως, ελάχιστες ημερήσιες θερμοκρασίες. Μεγάλες πόλεις της Κρήτης, τις οποίες αξίζει να επισκεφθεί κανείς, πέραν του Ηρακλείου, είναι τα Χανιά, το Ρέθυμνο, η Ιεράπετρα και ο Άγιος Νικόλαος, οι οποίες συνδέονται μεταξύ τους με καθημερινά δρομολόγια από τα ΚΤΕΛ Ηρακλείου – Λασιθίου και τα ΚΤΕΛ Χανίων – Ρεθύμνου. Ως προς την επένδυση, ασχολούμαστε με την απόφαση ανακαίνισης ενός ταξιδιωτικού καταλύματος στο Ηράκλειο της Κρήτης. Η συγκεκριμένη επενδυτική πρόταση αφορά τη δαπάνη ενός ποσού για την κατασκευή ενός περιουσιακού στοιχείου, το οποίο χρησιμεύει είτε από μόνο του είτε ως ενδιάμεσο αγαθό για την παραγωγή τελικών προϊόντων ή υπηρεσιών. Το ακίνητο βρίσκεται εντός των Ενετικών τειχών Ηρακλείου, τοποθετημένο σε απόσταση μόλις 300 μέτρων από την κεντρικότερη πλατεία της πόλης, την πλατεία Λιονταριών (ή Ελευθερίου Βενιζέλου).

Στο Κεφάλαιο 4 της διπλωματικής εργασίας εξετάζουμε την τουριστική κίνηση στο Ηράκλειο της Κρήτης κατά την περίοδο 2010 – 2018. Στο Κεφάλαιο 5 αυτής αναλύουμε τον βαθμό ανταγωνισμού στην τοπική αγορά του Ηρακλείου της Κρήτης. Ειδικότερα, εξετάζουμε συλλεχθέντα στοιχεία που αφορούν 55 ξενοδοχειακές μονάδες και εξάγουμε συμπεράσματα επί των χαρακτηριστικών του ανταγωνισμού στην τοπική αγορά. Για τις 55 ξενοδοχειακές μονάδες συλλέγουμε στοιχεία τιμών για δύο περιόδους του χρόνου, Low Season (αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου) και High Season (αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου) και για δύο τύπους δωματίων (οικονομικό και οικογενειακό), με ή χωρίς πρωινό/πισίνα, εντός και εκτός της πόλης του Ηρακλείου και μόνο με χαλαρή πολιτική ακύρωσης. Στο Κεφάλαιο 6 της διπλωματικής εργασίας εξετάζουμε την τιμολογιακή πολιτική των ξενοδόχων και εν γένει, ιδιοκτητών τουριστικών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης.

Στα Κεφάλαια 7 έως 11 της διπλωματικής εργασίας εξετάζουμε αν η επένδυση στο Ηράκλειο της Κρήτης είναι βιώσιμη/σκόπιμη ή μη. Προς αυτό το σκοπό χρησιμοποιούμε τον Εσωτερικό Βαθμό Απόδοσης (EBA) και βάσει της μεθοδολογίας της οριακής ανάλυσης εξετάζουμε την βιωσιμότητα της επένδυσης υπό δύο πιθανά σενάρια: το πρώτο σενάριο βάσει του οποίου αποφασίζεται η δημιουργία 5 διαμερισμάτων, χωρίς χώρο για πρωινό, και το δεύτερο σενάριο βάσει του οποίου αποφασίζεται η δημιουργία τεσσάρων διαμερισμάτων με χώρο για πρωινό.

Η βιωσιμότητα της επένδυσης εξετάζεται υπό τέσσερις διαφορετικές καταστάσεις πληρότητας/τουριστικής κίνησης, τόσο κατά τη Low Season, όσο και για τη High Season περίοδο.

Η χρηματοδότησή της γίνεται εν μέρει με τραπεζικό δανεισμό. Για την πληρέστερη ανάλυση της βιωσιμότητας της επένδυσης εξετάζουμε δυο περιπτώσεις επιτοκίου δανεισμού: κατά την πρώτη περίπτωση το επιτόκιο δανεισμού κυμαίνεται από 5,3% έως 9%, ανάλογα με το αν είναι σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο. Η περίοδος σταθερού επιτοκίου είναι δύο χρόνια. Κατά την δεύτερη περίπτωση το επιτόκιο δανεισμού κυμαίνεται από 2,7% έως 4,15%, ενώ η περίοδος σταθερού επιτοκίου είναι τρία χρόνια (ανάλυση ευαισθησίας).

Στα Κεφάλαια 9 και 10 της διπλωματικής εργασίας εξετάζονται οι επιδράσεις του βαθμού ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς στην απόφαση για επένδυση στο ακίνητο, ενώ στο Κεφάλαιο 11 επιχειρείται ανάλυση ευαισθησίας ως προς το επιτόκιο δανεισμού. Ειδικότερα, εξετάζεται η βιωσιμότητα της επένδυσης υπό το δεύτερο σενάριο επιτοκίου δανεισμού, το οποίο είναι ευνοϊκότερο ως προς τον επενδυτή. Τέλος, στο Κεφάλαιο 11 της διπλωματικής εργασίας αποτυπώνονται τα αποτελέσματα της παρούσας και οι προοπτικές επένδυσης του ακινήτου υπό εξέταση.

## Κεφάλαιο 2

### **Αξιολόγηση τουριστικών επενδύσεων στην Ελλάδα**

Υπάρχουν αρκετά στοιχεία που δίνουν μεγάλη αξία στην Ελλάδα ως τουριστικό, άρα και επενδυτικό προορισμό. Το φυσικό κάλλος, οι εύκολα προσβάσιμες και πανέμορφες παραλίες, ο ήλιος και το κλίμα γενικότερα, τα αξιοθέατα μέρη, οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία, χάρις στον πλούσιο πολιτισμό, είναι οι σημαντικότεροι λόγοι προσέλκυσης τουριστών. Επιπλέον, με την πραγματοποίηση τουριστικών επενδύσεων καλύπτεται η ανάγκη για απασχόληση, οπότε, δεδομένης της οικονομικής κρίσης που υπέστη η χώρα, κάθε νέα θέση εργασίας που προκύπτει είναι υψηλής σημασίας για την οικονομική ανάκαμψη της χώρας.

Η επιδότηση έως 200.000 ευρώ από το ΕΣΠΑ για νέες τουριστικές επιχειρήσεις είναι ένα ακόμα κίνητρο για τη δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων (ΕΣΠΑ, 2020). Ένας άλλος παράγοντας που καθιστά ελκυστικό προορισμό την Ελλάδα είναι η χαμηλή εγκληματικότητα, σύμφωνα με την Ελληνική Αστυνομία (2019), η οποία παρουσιάζει συνεχής μείωσή με την πάροδο του χρόνου. Παρόλο που υπήρξε αύξηση στις ληστείες το 2019 σε σχέση με το 2018, υπήρξε παράλληλα μείωση σε ορισμένες κατηγορίες, όπως την αρπαγή τσαντών, τις κλοπές κινητών τηλεφώνων-μικροποσών και τις ληστείες οικιών. Τέλος, μια σημαντική θετική ένδειξη είναι η αναβαθμισμένη επιχειρησιακή ανταπόκριση των Αστυνομικών Υπηρεσιών, αφού παρατηρήθηκε αύξηση στις υποθέσεις-εξιχνιάσεις απατών κατά 98,2%.

Σύμφωνα με τα Travelers' Choice Awards της δημοφιλούς πλατφόρμας TripAdvisor η Κρήτη θεωρήθηκε ο τέταρτος καλύτερος προορισμός παγκοσμίως για το 2019, όπου η κατάταξη βασίστηκε σε κριτικές και αξιολογήσεις ξενοδοχείων, εστιατορίων και εμπειριών, πράγμα το οποίο αποτελεί σημαντική διαφήμιση για τον τόπο.

Όμως, για να εξαχθεί αντικειμενικό συμπέρασμα περί κερδοφορίας τουριστικών επενδύσεων, πρέπει να μελετηθεί και το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις τουριστικές επιχειρήσεις και γενικότερα τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, όπως και τα στατιστικά στοιχεία.

Σύμφωνα με τη μελέτη «Οι μεσαίες και μικρές επιχειρήσεις στην Ελλάδα, Μέρος Α: Συμβολή στην οικονομία, εξελίξεις και προκλήσεις» του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ, 2017), οι πολύ μικρές επιχειρήσεις, δηλαδή οι επιχειρήσεις με προσωπικό έως και 9

εργαζομένων, με κύκλο εργασιών ή ισολογισμό έως και €2 εκατομμύρια, απασχολούν συνολικά το 68% του εργατικού δυναμικού των ΜμΕ (μικρομεσαίων επιχειρήσεων), ακολουθούν οι μικρές επιχειρήσεις 10-49 ατόμων με 19% και το υπόλοιπο 13% απασχολείται στις μεσαίες επιχειρήσεις 50-249 ατόμων. Επισημαίνεται ότι η κατηγορία των πολύ μικρών επιχειρήσεων συμπεριλαμβάνει και ατομικές επιχειρήσεις, οι οποίες δεν ήταν δυνατό να επιμεριστούν σε αυτή τη φάση, δεδομένης της έλλειψης στοιχείων δεδομένου ότι η απασχόληση περιλαμβάνει τόσο τη μισθωτή, όσο και τη μη μισθωτή εργασία, ενώ μπορεί να συμπεριλαμβάνει και μέλη της οικογένειας, τα οποία εργάζονται στην επιχείρηση. Σύμφωνα με τον πίνακα 1, το μεγαλύτερο μέρος του εργατικού δυναμικού που απασχολείται στις ΜμΕ εργάζεται στον κλάδο του εμπορίου (668.000 άτομα), ακολουθούμενο από τον κλάδο των υπηρεσιών φιλοξενίας (279.000 άτομα) και από αυτόν των κατασκευών (176.000 άτομα).

**Πίνακας 1: Εξέλιξη του αριθμού των απασχολούμενων ανά κλάδο ΜμΕ (εκατ. €)**

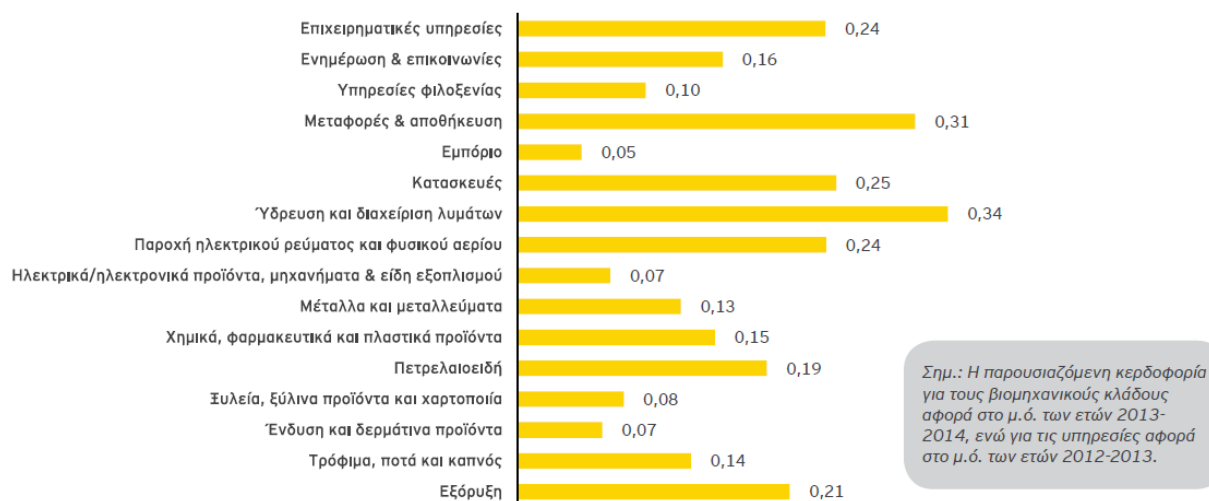
Μονάδα: εκατ. €	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Εξόρυξη	3.910	4.509	4.123	3.981	3.302	3.309	3.381
Τρόφιμα, ποτά και καπνός	73.379	64.834	66.595	63.453	62.302	62.101	62.627
Ένδυση και δερμάτινα προϊόντα	52.267	44.822	37.938	32.095	30.492	24.595	22.234
Ξυλεία, ξύλινα προϊόντα και χαρτοποιία	40.698	40.028	37.801	35.030	29.079	20.262	20.325
Πετρελαιοειδή	77	68	56	219	236	198	181
Χημικά, φαρμακευτικά και πλαστικά προϊόντα	26.278	27.934	26.167	24.750	23.908	26.577	26.967
Μέταλλα και μεταλλεύματα	79.482	77.553	70.476	61.090	54.669	46.778	45.127
Ηλεκτρικά και ηλεκτρονικά προϊόντα, μηχανήματα και είδη εξοπλισμού	32.493	30.200	28.246	25.577	22.008	18.760	18.702
Άλλα βιομηχανικά προϊόντα	38.679	34.573	32.443	28.607	25.275	25.421	23.991
Υδρευση και διαχείριση λυμάτων	3.763	4.020	4.417	6.336	6.193	7.013	7.151
Κατασκευές	339.909	274.326	233.559	205.802	187.286	184.007	175.704
Εμπόριο	884.258	861.701	830.401	777.145	720.874	683.692	668.412
Μεταφορές και αποθήκευση	153.876	152.690	145.875	134.064	134.005	132.693	129.703
Υπηρεσίες φιλοξενίας	298.712	283.580	272.027	262.895	257.513	270.683	279.452
Ενημέρωση και επικοινωνίες	63.150	61.298	59.089	51.646	49.671	49.611	48.463
Άλλες υπηρεσίες	303.517	329.025	305.276	320.595	281.125	271.485	254.847
Όλοι οι κλάδοι	2.394.448	2.291.161	2.154.489	2.023.285	1.887.938	1.827.185	1.787.267

Πηγή: Eurostat Structural Business Statistics Database, European Commission Annual Report on SMEs 2015/2016 και Ανάλυση ΕΥ

**Πίνακας 2: Κατανομή προστιθέμενης αξίας ανά απασχολούμενο, κλάδο και μέγεθος (2014) (Μονάδα: χιλ. €)**

Κλάδος	0 - 9	10 – 49	50 - 249	Σύνολο
Υπηρεσίες φιλοξενίας	7	15	26	10
Άλλα βιομηχανικά προϊόντα	15	15	19	16
Ένδυση και δερμάτινα προϊόντα	11	23	28	16
Ξυλεία, ξύλινα προϊόντα και χαρτοποιία	10	19	36	18
Εμπόριο	14	30	40	19
Κατασκευές	14	29	74	21
Άλλες υπηρεσίες	16	33	33	22
Ενημέρωση και επικοινωνίες	15	33	38	26
Μεταφορές και αποθήκευση	19	39	43	26
Μέταλλα και μεταλλεύματα	24	24	39	27
Τρόφιμα, ποτά και καπνός	23	28	35	29
Ηλεκτρικά και ηλεκτρονικά προϊόντα, μηχανήματα και είδη εξοπλισμού	33	30	41	34
Χημικά, φαρμακευτικά και πλαστικά προϊόντα	26	36	44	38
Εξόρυξη	28	41	55	42
Υδρευση και διαχείριση λυμάτων	102	37	56	50
Πετρελαιοειδή	98	37	-	77
<b>Όλοι οι κλάδοι</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>39</b>	<b>20</b>

Πηγή: Eurostat Structural Business Statistics Database, European Commission Annual Report on SMEs 2015/2016 και Ανάλυση ΕΥ

**Διάγραμμα 1: Κερδοφορία ΜμΕ ανά κλάδο (σε ευρώ ανά ευρώ πωλήσεων, διάφορα έτη)**

Πηγή: Eurostat Structural Business Statistics Database, European Commission Annual Report on SMEs 2015/2016 και Ανάλυση ΕΥ



Από την καταγραφή του ελληνικού φορολογικού πλαισίου που διέπει τις τουριστικές επιχειρήσεις από την εταιρεία TMS A.E. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ για λογαριασμό του ΙΝΣΕΤΕ, διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν δύο κύριες κατηγορίες φορολογικών αντικινήτρων για τουριστικές επενδύσεις, α) της προσέλκυσης επενδύσεων και β) της λειτουργίας των επιχειρήσεων. Από σύγκρισή του φορολογικού πλαισίου της Ελλάδας με τα φορολογικά πλαίσια ανταγωνιστριών χωρών, όπως της Κύπρου, της Κροατίας, της Τουρκίας, της Ισπανίας και της Ιταλίας, προέκυψε ότι η Ελλάδα βρίσκεται στην τελευταία θέση.

Ειδικότερα, η TMS A.E. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ (2015) αναφέρει ότι «οι αυξημένοι συντελεστές ΦΠΑ που επιβάλλονται κατά τη μεταβίβαση ακινήτων στην Ελλάδα αποθαρρύνουν επενδύσεις σε νέες εγκαταστάσεις. Επιπρόσθετα, μέχρι πρότινος οι κατά καιρούς αναπτυξιακοί νόμοι προσέφεραν φορολογικά κίνητρα για νέες επενδύσεις στην ελληνική επικράτεια. Η νομοθετική αυτή τακτική έχει εγκαταλειφθεί την τελευταία δεκαετία, αφαιρώντας από τη χώρα ένα ακόμα εργαλείο πρόσκλησης επενδύσεων». Επίσης, «η καθυστέρηση της επιστροφής ΦΠΑ επενδύσεων οδηγεί σε σοβαρά προβλήματα ρευστότητας τις επιχειρήσεις» (ToBΗMA team, 2016).

Φόροι επενδύσεων υπάρχουν στις εξής κατηγορίες: υπεραξία, ακίνητα, μεταβίβαση ακινήτων, κατασκευαστικά τέλη, ειδικός φόρος ακινήτων, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, φόρος εισοδήματος, μερίσματα, υποκεφαλαιοδότηση, τόκοι.

Όσον αφορά τα φορολογικά βάρη επί των κερδών, η Ελλάδα βρίσκεται στη δεύτερη χειρότερη θέση με την ποσοστιαία επιβάρυνση στα διανεμόμενα κέρδη μετόχου με ποσοστό άνω του 20% αθροιστικά να είναι 36,10%. Ο λόγος Κόστος Μισθοδοσίας/Μικτός Μισθός είναι 125% και το ποσοστό Κόστος Μισθοδοσίας/Καθαρές Αποδοχές Πληρωτέες ανέρχεται σε 198%. Ο συντελεστής ΦΠΑ στις υπηρεσίες διαμονής ανήλθε σε 13% από 6% και στις υπηρεσίες εστίασης σε 23% από 13%.

Η ημερήσια διαμονή ενός ατόμου αξίας 100 ευρώ (50 ευρώ διαμονή και 50 ευρώ διατροφή) επιβαρύνεται με 18 ευρώ λόγω ΦΠΑ και με 0,5 ευρώ λόγω τέλους παρεπιδημούντων. Στην Ελλάδα, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες χώρες στις οποίες ισχύει τέλος διαμονής και τέλος παρεπιδημούντων, το πρώτο επιβαρύνει το σύνολο του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων και το τελευταίο δεν καταβάλλεται με ξεχωριστή χρέωση από τον πελάτη.

Επίσης, προβλέπεται σύστημα προκαταβολής φόρου κερδών έως και 100% του οποίου η πληρωμή λαμβάνει χώρα κατά τη διάρκεια του έτους. Όπως και στην πλειοψηφία των υπό

εξέταση χωρών, εφαρμόζονται συντελεστές που κυμαίνονται μεταξύ 10%-30%, με την Ελλάδα να εφαρμόζει τους υψηλότερους συντελεστές παρακράτησης φόρου. Όσον αφορά την παρακράτηση φόρου επί υπηρεσιών κατασκευής, στην Ελλάδα ανέρχεται σε ποσοστό 3%, κατατάσσοντάς την στη δεύτερη χειρότερη θέση. Τέλος, η Ελλάδα έχει τους υψηλότερους συντελεστές του κώδικα Τελών και Χαρτοσήμου με τους οποίους επιβαρύνονται τα λειτουργικά έξοδα των επιχειρήσεων.

Φόροι λειτουργίας υπάρχουν στις εξής κατηγορίες: δικαιώματα, υπηρεσίες, κόστος μισθοδοσίας, ΦΠΑ, χαρτόσημο, τέλος παρεπιδημούντων, φορολογικές αποσβέσεις, ενδοομιλικές συναλλαγές, φορολογία αμοιβών διοικητικού συμβουλίου, φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων, φόρος αποζημίωσης προσωπικού, δημοτικά τέλη.

Το 2016 με τον Νόμο 4442 ξεκίνησε η απλούστευση του πλαισίου λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων. Το 2018 ο Νόμος 4582 έδωσε επιπλέον κίνητρα στηρίζοντας την τουριστική επιχειρηματικότητα και εκσυγχρονίζοντας το θεσμικό πλαίσιο στον τομέα του τουρισμού και της τουριστικής εκπαίδευσης, με στόχο την αειφόρο τουριστική ανάπτυξη. Συγκεκριμένα, σκοπός του νόμου ήταν η εξασφάλιση της ασφάλειας και της ικανοποίησης των τουριστών, η ανάπτυξη, οργάνωση και εποπτεία δραστηριοτήτων αναψυχής και επιχειρηματικότητας, η αύξηση της ελκυστικότητας και ανταγωνιστικότητας του εγχώριου τουριστικού προϊόντος, η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, η δημιουργία θέσεων απασχόλησης και η στήριξη των περιφερειακών και τοπικών οικονομιών και κοινωνιών. Στον ίδιο νόμο εφαρμόστηκαν κάποιες τροποποιήσεις του Ν. 4276/2014 περί απλούστευσης διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών.

Σύμφωνα με την έκθεση «ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ 2019 για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις» του Ινστιτούτου Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας «ο τουρισμός στην Ελλάδα αντιπροσωπεύει το ένα τέταρτο της απασχόλησης και το ένα πέμπτο του ΑΕΠ».

Πίνακας 3: Εξέλιξη αριθμού επιχειρήσεων 2008 - 2016				
ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ		2008	2016	2016-2008
Ο	Άγνωστη δραστηριότητα	6.402	673	
Α	Γεωργία, δασοκομία και αλιεία	25.185	527.722	502.537
Β	Ορυχεία και λατομεία	1.044	537	-507
Γ	Μεταποίηση	85.388	56.426	-28.962
Δ	Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού	4.209	5.761	1.552
Ε	Παροχή νερού, επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης	2.087	1.761	-326
Ζ	Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών	311.932	232.026	-79.906
Η	Μεταφορά και αποθήκευση	42.816	59.193	16.377
Θ	<b>Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης</b>	<b>108.902</b>	<b>109.338</b>	<b>436</b>
Ι	Ενημέρωση και επικοινωνία	19.052	16.947	-2.105
Κ	Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες	4.922	16.481	11.559
Λ	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	9.288	6.639	-2.649
Μ	Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες	123.270	138.501	15.231
Ν	Διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες	27.224	18.165	-9.059
Ξ	Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	1.323	926	-397
Ο	Εκπαίδευση	7.318	20.574	13.256
Π	Δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα	4.314	57.182	52.868
Ρ	Τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία	17.005	19.740	2.735
Σ	Άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών	37.634	34.714	-2.920
ΣΤ	<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ</b>	<b>128.541</b>	<b>59.762</b>	<b>-68.779</b>
	<b>ΑΘΡΟΙΣΜΑ</b>	<b>967.856</b>	<b>1.383.068</b>	<b>415.212</b>
	<b>Άθροισμα – Α</b>	<b>942.671</b>	<b>855.346</b>	<b>-87.325</b>
	<b>Άθροισμα ΜμΕ</b>	<b>644.051</b>	<b>461.357</b>	<b>-182.694</b>

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Μελετώντας τον πίνακα 3 παρατηρούμε ότι σε 8 κλάδους, εξαιρουμένου του πρωτογενούς, αυξήθηκε ο αριθμός των επιχειρήσεων κατά την περίοδο 2008-2016. Οι κλάδοι αυτοί είναι οι: 1) παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού, 2) μεταφορά και

αποθήκευση, 3) δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, 4) χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες, 5) επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες, 6) εκπαίδευση, 7) δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα και 8) τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία. Σε αυτούς τους δυναμικούς κλάδους βλέπουμε ότι ανήκουν και οι δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος, ο οποίος κλάδος είναι ένας από τους πέντε στους οποίους δραστηριοποιούνται κατά κύριο λόγο οι ΜμΕ. Τονίζεται ότι είναι ο κλάδος με τη μικρότερη αύξηση επιχειρήσεων.

Πίνακας 4: Καταλύματα - εστίαση (% επιχειρήσεων)						
Αριθμός εργαζομένων	2008	2009	2010	2014	2015	2016
0 ως 4	91,28	91,33	90,99	81,46	81,13	77,14
5 ως 9	5,01	4,97	4,99	11,66	10,95	12,74
10 ως 19	2,24	2,29	2,50	4,69	5,24	6,58
20 ως 29	0,66	0,63	0,67	1,11	1,35	1,79
30 ως 49	0,42	0,40	0,43	0,64	0,79	1,04
50 ως 99	0,24	0,23	0,24	0,29	0,35	0,47
>100	0,16	0,15	0,18	0,15	0,19	0,24

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Όπως φαίνεται στον πίνακα 4, στις δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, η μεγαλύτερη μείωση στη συμμετοχή παρατηρήθηκε στην κατηγορία απασχόλησης 0 ως 4 εργαζομένων, η οποία ήταν της τάξης 14,14%. Συγκεκριμένα το 2008 ήταν 91,28% και το 2016 έφτασε στο 77,14%.

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, παρατηρήθηκε αύξηση του συνολικού αριθμού επιχειρήσεων στο ίδιο διάστημα, οπότε συνεπάγεται ότι αυτές οι θέσεις εργασίας μεταφέρθηκαν σε μεγαλύτερες επιχειρήσεις, με τη μεγαλύτερη αύξηση στη συμμετοχή να παρατηρείται στην κατηγορία απασχόλησης 5 ως 9 εργαζομένων, αύξηση της τάξης 7,73%.

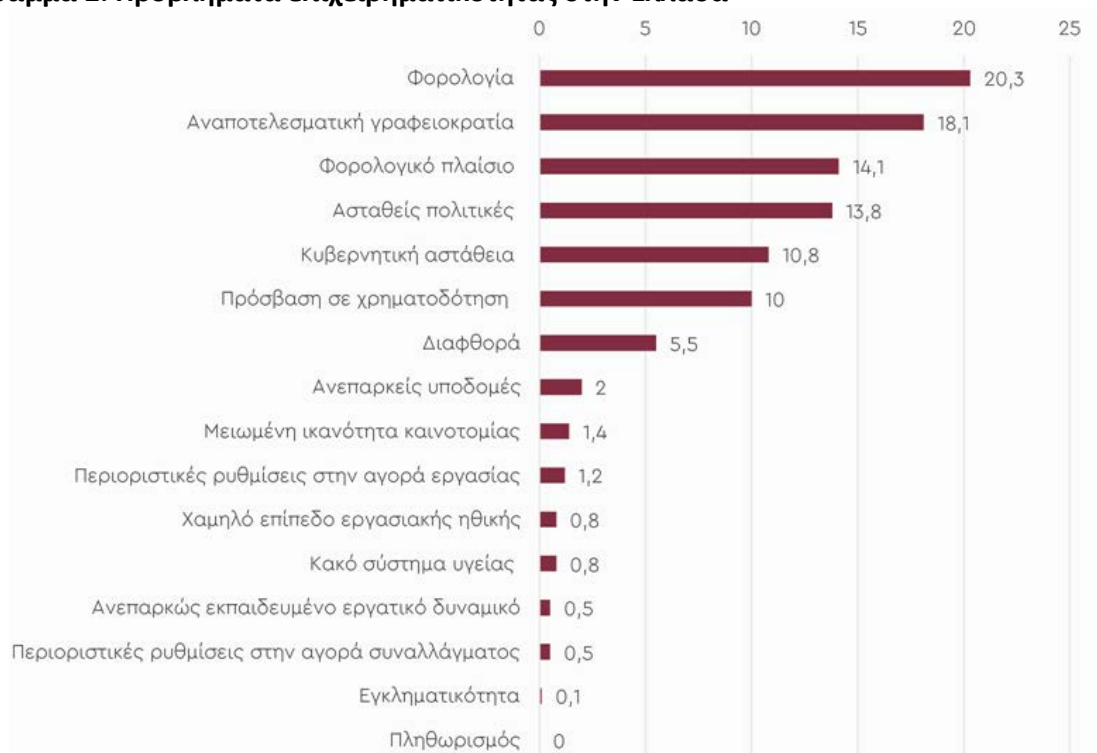
Όσον αφορά την απασχόληση, ασχέτως του ύψους των μισθών και της σχέσης εργασίας (αορίστου ή ορισμένου χρόνου, πλήρους ή μερικής απασχόλησης, εποχική), από το β' τρίμηνο του 2008 ως το β' τρίμηνο του 2018 παρατηρήθηκε αύξηση στις θέσεις εργασίας του κλάδου. Ενώ σε συνολικό επίπεδο η απασχόληση ήταν μειωμένη κατά 776.900 θέσεις εργασίας, στις δραστηριότητες υπηρεσιών καταλύματος και εστίασης, από 333.300 θέσεις εργασίας το β' τρίμηνο του 2008, το β' τρίμηνο του 2018 ήταν 382.900.

**Πίνακας 5: Απασχόληση κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας 2008-2018  
(Β' τρίμηνο σε χιλιάδες & ποσοστό)**

ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Β' τρίμηνο 2008		Β' τρίμηνο 2018	
Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	333,3	7%	382,9	9,92%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

**Διάγραμμα 2: Προβλήματα επιχειρηματικότητας στην Ελλάδα**



Πηγή: Eurostat World Economic Forum Επεξεργασία ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Από το διάγραμμα 2 φαίνεται ότι εξακολουθούν να υπάρχουν προβλήματα στην επιχειρηματικότητα το 2019. Τα σημαντικότερα εμπόδια είναι το ύψος της φορολογίας των επιχειρήσεων και η αναποτελεσματικότητα της γραφειοκρατίας, ενώ ακολουθούν το φορολογικό πλαίσιο, η αστάθεια των εφαρμοζόμενων πολιτικών, η αστάθεια των κυβερνήσεων, η πρόσβαση σε χρηματοδότηση και η διαφθορά.

**Πίνακας 6: Συντελεστής άμεσης φορολόγησης επιχειρήσεων στην Ελλάδα (%)**

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
35	35	32	29	25	25	25	24	20	20	26	26	29	29	29	29	28	24

Πηγή: KPMG, Corporate Tax Tables: <https://home.kpmg/xx/en/home/services/tax/tax-tools-and-resources/-tax-rates-online/corporate-tax-rates-table.html>

Στον πίνακα 6 παρουσιάζεται ο συντελεστής φορολόγησης των επιχειρήσεων στην Ελλάδα από το 2003 ως το 2020. Παρατηρείται συνεχής μείωση του συντελεστή μέχρι το 2012 και από το 2013 ως το 2018 συνεχής αύξηση, με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των κερδών και της δυνατότητας δημιουργίας επιπλέον θέσεων εργασίας από την πλευρά των επιχειρήσεων. Μάλιστα, ύστερα από σύγκριση με τους συντελεστές φορολόγησης άλλων ευρωπαϊκών χωρών, προέκυψε ότι το 2018 η Ελλάδα κατείχε τον υψηλότερο συντελεστή.

Παρά την αύξηση του φορολογικού και ασφαλιστικού κόστους εργασίας, το σημαντικό κόστος που επισείει η φορολογική συμμόρφωση στις επιχειρήσεις, την εποχικότητα της τουριστικής ζήτησης και όλες τις προαναφερθείσες δυσμενείς συνθήκες που επικρατούν την τελευταία δεκαετία, παρατηρείται συνεχώς αυξανόμενη εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση και η νομοθεσία γίνεται συνεχώς πιο φιλική και ελκυστική σε υποψήφιους επενδυτές, δίνοντας ολοένα και περισσότερα κίνητρα για νέες επενδύσεις, ειδικά στον τομέα του τουρισμού, έναν από τους βασικούς πυλώνες της ελληνικής οικονομίας.

## Κεφάλαιο 3

### **Γενικά χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς και της επένδυσης του Ηρακλείου Κρήτης**

#### **3.1 Η πόλη του Ηρακλείου Κρήτης**

Σύμφωνα με επίσημες δημοσιευμένες πηγές το Ηράκλειο είναι η μεγαλύτερη πόλη της Κρήτης με 140.730 κατοίκους το 2014 (ΦΕΚ 968/20.03.2014), αποτελεί έδρα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, της Περιφέρειας Κρήτης, ενώ ο Δήμος Ηρακλείου, όπως προέκυψε με το πρόγραμμα Καλλικράτης, είναι ο τέταρτος πολυπληθέστερος της χώρας με 173.993 κατοίκους. Σύμφωνα δε με τη Bremer (2017), το Ηράκλειο της Κρήτης συγκαταλέγεται ανάμεσα στους πιο δημοφιλείς προορισμούς παγκοσμίως.

Ειδικότερα, ο Δήμος Ηρακλείου άρχισε να λειτουργεί στις αρχές του 1900 με την απελευθέρωση του νησιού από τους Τούρκους. Η ανάπτυξη των υπηρεσιών του δέχτηκε ένα νέο πλήγμα με την κατοχή, παρ' όλα αυτά παρουσιάζει μια ραγδαία ανάπτυξη ιδιαίτερα τα τελευταία 50 χρόνια. Από την 1η Ιανουαρίου 2011, σύμφωνα με τον Νόμο 3852/2010 περί "Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης" ο Δήμος Ηρακλείου, με έδρα το Ηράκλειο και ιστορική έδρα την Νέα Αλικαρνασσό, αποτελείται από τους δήμους Ηρακλείου, Γοργολαΐνης, Τεμένους, Παλιανής και Νέας Αλικαρνασσού.

Οι κύριοι οικονομικοί τομείς της πόλης είναι ο τουρισμός, η γεωργία και το εμπόριο. Διαθέτει βιομηχανική περιοχή 4 χιλιόμετρα νοτιοανατολικά του κέντρου. Η πόλη του Ηρακλείου ανακηρύχθηκε για το έτος 2017 ως η ταχύτερα τουριστικά αναπτυσσόμενη περιοχή, ως η 20η σε επισκεψιμότητα περιοχή στην Ευρώπη, ως η 66η περιοχή παγκοσμίως και ως 2η στην Ελλάδα για το έτος 2017, με 3,2 εκατομμύρια επισκέπτες. Για το έτος 2018 η πόλη του Ηρακλείου ανακηρύχθηκε 19η στην Ευρώπη με 3,4 εκατομμύρια επισκέπτες. Στο Ηράκλειο βρίσκονται οι Σχολές Θετικών Επιστημών και Επιστημών Υγείας του Πανεπιστημίου Κρήτης, (με 8.000 φοιτητές), εδρεύει το Ίδρυμα Τεχνολογίας και Έρευνας (ITE-FORTH) ένα από τα μεγαλύτερα ερευνητικά κέντρα της χώρας, καθώς και το Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο (ΕΛ.ΜΕ.ΠΑ.). Συνολικά, υπάρχουν 8 σχολές του Πανεπιστημίου Κρήτης και 11 σχολές του Ελληνικού

Μεσογειακού Πανεπιστημίου. Από το 1908 λειτουργεί στο Ηράκλειο η Βικελαία Δημοτική Βιβλιοθήκη Ηρακλείου, η οποία δημιουργήθηκε από τη δωρεά της βιβλιοθήκης του Δημητρίου Βικέλα και στη συνέχεια εμπλουτίστηκε με άλλες συλλογές.

Το κλίμα χαρακτηρίζεται από ήπιους χειμώνες και δροσερά καλοκαίρια, με υψηλές, όμως, ελάχιστες ημερήσιες θερμοκρασίες. Η μέση μέγιστη θερμοκρασία κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού αγγίζει τους 28 - 30 °C. Αξιοσημείωτο είναι ότι η ημερήσια απόκλιση μέγιστης - ελάχιστης θερμοκρασίας κατά τη διάρκεια του έτους είναι κατά μέσο όρο μικρότερη από 10 °C, ενώ τους χειμερινούς μήνες η απόκλιση συνήθως δεν ξεπερνάει τους 5 °C.

Μεγάλες πόλεις της Κρήτης, τις οποίες αξίζει να επισκεφθεί κανείς, πέραν του Ηρακλείου, είναι τα Χανιά, το Ρέθυμνο, η Ιεράπετρα και ο Άγιος Νικόλαος, με πληθυσμό 53.910, 32.468, 12.355 και 27.074 αντίστοιχα. Από την πόλη του Ηρακλείου, τα Χανιά απέχουν 140 χιλιόμετρα και, για την άφιξη οδικώς μέσω της Εθνικής Οδού Ε75, απαιτούνται 1 ώρα και 50 λεπτά, ενώ το Ρέθυμνο απέχει 75 χιλιόμετρα και απαιτείται 1 ώρα μέσω της Ε75. Η πρόσβαση στην Ιεράπετρα και τον Άγιο Νικόλαο γίνεται μέσω των Εθνική Οδός Ηρακλείου-Αγίου Νικολάου, Ε75 και ΕΟ90. Η Ιεράπετρα απέχει 100 χιλιόμετρα και για την άφιξη απαιτείται 1 ώρα και 20 λεπτά, ενώ ο Άγιος Νικόλαος 65 χιλιόμετρα με απαιτούμενο χρόνο στα 55 λεπτά. Οι προαναφερθείσες πόλεις συνδέονται μεταξύ τους με καθημερινά δρομολόγια από τα ΚΤΕΛ Ηρακλείου – Λασιθίου και τα ΚΤΕΛ Χανίων – Ρεθύμνου.

### 3.2 Γενικά χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς

Οι τρόποι μεταφοράς από και προς την πόλη του Ηρακλείου, σύμφωνα με την ιστοσελίδα GREECE (2020), είναι μέσω του λιμανιού και του αεροδρομίου του νομού, πέραν του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης και των Εθνικών Οδών 97 και 99. Το λιμάνι συνδέεται καθημερινά με τον Πειραιά μέσω δρομολογίων από τις ακτοπλοϊκές εταιρείες Μinoan Lines και ANEK Lines, ενώ το καλοκαίρι εκτελούνται καθημερινά δρομολόγια και προς τα νησιά των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων. Η απόσταση του λιμανιού από το κατάλυμα είναι 1,4 χιλιόμετρα και είναι προσβάσιμο από τις αστικές και τις υπεραστικές συγκοινωνίες. Το διεθνές αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» είναι το δεύτερο μεγαλύτερο αεροδρόμιο της Ελλάδας, με επιβατική κίνηση 8.098.465 το 2018 και βρίσκεται σε απόσταση 4,5 χιλιομέτρων από το κατάλυμα.

Η αγορά του κέντρου της πόλης του Ηρακλείου Κρήτης αποτελείται κυρίως από καφετέριες, επιχειρήσεις εστίασης, επιχειρήσεις αναψυχής, κέντρα νυχτερινής διασκέδασης, εμπορικά



κέντρα, καταστήματα ένδυσης και διάφορες ατομικές επιχειρήσεις. Είναι πλούσια σε πολιτισμικά μνημεία, όπως το Μινωικό ανάκτορο της Κνωσού, το Αρχαιολογικό Μουσείο Ηρακλείου, το Ιστορικό Μουσείο Κρήτης, το Μουσείο Φυσικής Ιστορίας και το Μουσείο Μάχης της Κρήτης. Στην πόλη υπάρχει το Ενυδρείο «CRETAquarium» και ένα σύγχρονο γήπεδο γκολφ. Κυριότερες επιχειρήσεις στην πόλη είναι οι ΚΑΡΑΤΖΗΣ Α.Ε., ΠΛΑΣΤΙΚΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε. και οι γνωστές αλυσίδες Public, ΠΛΑΙΣΙΟ, ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ, ZARA κλπ.

### 3.3 Γενικά χαρακτηριστικά της επένδυσης

Στην παρούσα διπλωματική εργασία θα ασχοληθούμε με μια από τις σημαντικότερες αποφάσεις για επένδυση, όπως είναι η απόφαση ανακαίνισης ενός ταξιδιωτικού καταλύματος στο Ηράκλειο της Κρήτης. Η συγκεκριμένη επενδυτική πρόταση αφορά τη δαπάνη ενός ποσού για την κατασκευή ενός περιουσιακού στοιχείου, το οποίο χρησιμεύει είτε από μόνο του είτε ως ενδιάμεσο αγαθό για την παραγωγή τελικών προϊόντων ή υπηρεσιών.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της απόφασης αγοράς ή κατασκευής αποτελεί η απόφαση μιας επιχείρησης να εξαγοράσει μια άλλη επιχείρηση και ως εκ τούτου όλα τα περιουσιακά της στοιχεία με σκοπό να εντάξει στην γκάμα προϊόντων της τα προϊόντα της επιχείρησης που εξαγοράζεται ή να ξεκινήσει από μόνη της την παραγωγή εφάμιλλων προϊόντων με τα προϊόντα αυτής. Στην πρώτη περίπτωση η επιχείρηση ακολουθεί τη στρατηγική της εξωτερικής μεγέθυνσης (External Expansion) και διεισδύει στην αγορά προϊόντος της εξαγοραζόμενης επιχείρησης άμεσα με αρχικό κόστος επένδυσης (Initial Cost) το κόστος αγοράς αυτής, ενώ στη δεύτερη περίπτωση η επιχείρηση ακολουθεί τη στρατηγική της εσωτερικής μεγέθυνσης (Internal Expansion) και αποφασίζει να διεισδύσει στην αγορά προϊόντος της ανταγωνίστριας ή μη επιχείρησης κατόπιν της επένδυσης της για την παραγωγή των προϊόντων αυτής.

Εν προκειμένω, το ακίνητο βρίσκεται εντός των Ενετικών τειχών Ηρακλείου και κείται σε απόσταση μόλις 300 μέτρων από την κεντρικότερη πλατεία της πόλης, την πλατεία Λιονταριών (ή Ελευθερίου Βενιζέλου), όπου βρίσκεται το περίφημο σιντριβάνι Κρήνη του Μοροζίνι και πολλές πολυκατοικίες. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι μονοκατοικία και συνορεύει με μονοκατοικίες από τις δύο διαδοχικές πλευρές του, ενώ από την άλλη με πολυκατοικία. Η μοναδική προσπελάσιμη πλευρά είναι η νότια, όπου, φυσικά, βρίσκεται η κεντρική είσοδος στο κτίσμα. Είναι κτισμένο σε οικόπεδο έκτασης 300 τετραγωνικών μέτρων.

Το ισόγειο αποτελείται από τέσσερα κτίσματα συνολικής επιφάνειας 200 τετραγωνικών μέτρων και από δύο αυλές 60 και 40 τετραγωνικών μέτρων. Τα τέσσερα αυτά κτίσματα είναι η κύρια κατοικία, μία τουαλέτα και δύο αποθήκες, τα οποία επικοινωνούν μόνο μέσω της μεγάλης αυλής. Θα γίνουν παρεμβάσεις, ούτως ώστε να ενοποιηθούν οι δύο αποθήκες με το υπόλοιπο κτίσμα, και στη συνέχεια οι κατάλληλες εσωτερικές διαμορφώσεις, ανάλογα με το σενάριο που θα επιλεγεί τελικά. Το αποτέλεσμα θα είναι είτε να δημιουργηθούν δύο διαμερίσματα κατά το 1ο σενάριο, είτε, κατά το 2ο σενάριο, να δημιουργηθεί ένα διαμέρισμα, ένας κοινόχρηστος χώρος για πρωινό, χώρος υποδοχής με οκτάωρης λειτουργίας υποδοχή, χώροι υγιεινής και αποθήκη. Κοινό των σεναρίων είναι η δημιουργία πισίνας, της οποίας το μισό περίπου τμήμα θα καλύπτει σημαντική επιφάνεια της μεγαλύτερης εκ των δύο αυλών και το υπόλοιπό της τμήμα θα βρίσκεται εσωτερικά, καλύπτοντας μέρος της υπάρχουσας μεγάλης αποθήκης.

Η επιφάνεια του πρώτου ορόφου είναι κατά 30 περίπου τετραγωνικά μέτρα μικρότερη, άρα είναι περίπου 170 τετραγωνικά μέτρα. Εδώ θα βρίσκονται και τα δύο μεγαλύτερα διαμερίσματα. Η πρόσβαση στον όροφο γίνεται μέσω κλιμακοστασίου, το οποίο βρίσκεται στο κέντρο του κτίσματος, όμως θα κατασκευαστεί και ανελκυστήρας, ο οποίος θα βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το κλιμακοστάσιο.

Ο δεύτερος όροφος αποτελείται από την απόληξη κλιμακοστασίου και από ένα δωμάτιο περίπου 10 τετραγωνικών μέτρων. Ο υπόλοιπος χώρος είναι ταρατσα, όπου υπάρχει πρόβλεψη ώστε να κλείσει και να γίνει επέκταση του δωματίου. Εκεί θα βρίσκεται το δωμάτιο 50 τετραγωνικών μέτρων.

Κάθε διαμέρισμα και στα δύο σενάρια θα έχει ένα υπνοδωμάτιο 2 κλινών και στο καθιστικό θα έχει καναπέ-κρεβάτι επίσης 2 κλινών, άρα κάθε δωμάτιο θα είναι χωρητικότητας τουλάχιστον 4 ατόμων. Επίσης, σε όλα τα διαμερίσματα θα υπάρχει κουζίνα και θα προσφέρεται δωρεάν Wi-Fi. Όπως προαναφέρθηκε, θα κατασκευαστεί ανελκυστήρας και όλος ο χώρος του καταλύματος θα είναι προσβάσιμος από ΑΜΕΑ. Η θέρμανση θα γίνεται μέσω καλοριφέρ και η ψύξη μέσω air condition. Γενικά, όλα τα διαμερίσματα θα είναι πλήρως εξοπλισμένα. Ωστόσο, δεν προβλέπεται δωρεάν χώρος στάθμευσης, ούτε χώρος για restaurant.

## Κεφάλαιο 4

### Τουριστική κίνηση στο Ηράκλειο της Κρήτης

Ο πίνακας 7 παρουσιάζει τα βασικά μεγέθη εισερχόμενου τουρισμού στην Περιφέρεια της Κρήτης κατά τα έτη 2016 – 2018.<sup>1</sup> Από τον εν λόγω πίνακα προκύπτει ότι οι χώρες Γερμανία, Γαλλία, Ηνωμένο Βασίλειο και Ολλανδία κατέχουν τις 4 πρώτες θέσεις διαχρονικά, με την Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο να εναλλάσσονται στη δεύτερη και τρίτη θέση, την Γερμανία να είναι σταθερά στην πρώτη θέση και την Ολλανδία στην τέταρτη θέση.

---

<sup>1</sup> Σχετικά με την τουριστική κίνηση στην Ελληνική Επικράτεια, βλ. Παράρτημα Β της διπλωματικής εργασίας.

**Πίνακας 7: Βασικά Μεγέθη Εισερχόμενου Τουρισμού της Περιφέρειας Κρήτης  
2018**

Περιφέρειες	Χώρες Προέλευσης	Επισκέψεις (σε χιλ.)	Εισπράξεις (σε εκ. €)	Διανυκτερεύσεις (σε χιλ.)	Δαπάνη/ Επίσκεψη (σε €)	Δαπάνη/ Διανυκτέρευση (σε €)	Μέση Διάρκεια Παραμονής
Κρήτη	Γερμανία	1,411.9	945	12594	669	75	8.9
	Ην. Βασίλειο	490.6	327	4369	666	75	8.9
	Γαλλία	622.2	346	5174	556	67	8.3
	Ολλανδία	323.3	179	2782	554	64	8.6
	Βέλγιο	250.2	171	2197	683	78	8.8
	Ελβετία	184.3	166	1544	898	107	8.4
	Ιταλία	233.6	117	1871	499	62	8.0
	Ρωσία	45.3	18	368	403	50	8.1
	Λοιπές	1,667.1	866	12920	520	67	7.7
	<b>Σύνολο</b>	<b>5,228.4</b>	<b>3134</b>	<b>43819</b>	<b>599.4</b>	<b>71.5</b>	<b>8.4</b>
	<b>% επί του συνόλου</b>	<b>15.0%</b>	<b>20.0%</b>	<b>19.3%</b>			
<b>2017</b>							
Κρήτη	Γερμανία	1,296.2	960	11050	741	87	8.5
	Ην. Βασίλειο	692.1	504	6032	728	84	8.7
	Γαλλία	473.3	344	3970	727	87	8.4
	Ολλανδία	330.7	256	2770	774	93	8.4
	Βέλγιο	193.8	136	1689	702	81	8.7
	Ελβετία	181.7	155	1460	855	106	8.0
	Ιταλία	178.9	96	1415	535	68	7.9
	Ρωσία	104.4	92	986	880	93	9.4
	Λοιπές	1,355.3	717	10900	529	66	8.0
	<b>Σύνολο</b>	<b>4,806.3</b>	<b>3260</b>	<b>40271</b>	<b>678</b>	<b>81</b>	<b>8.4</b>
	<b>% επί του συνόλου</b>	<b>15.5%</b>	<b>23.0%</b>	<b>19.2%</b>			
<b>2016</b>							
Κρήτη	Γερμανία	1,059.1	860	9908	812	87	9.4
	Ην. Βασίλειο	604.4	408	5280	675	77	8.7
	Γαλλία	447.0	346	3960	774	87	8.9
	Ολλανδία	261.1	173	2460	661	70	9.4
	Ιταλία	224.2	125	1840	558	68	8.2
	Βέλγιο	186.0	137	1738	736	79	9.3
	Ελβετία	150.7	130	1312	864	99	8.7
	Ρωσία	150.0	102	1433	679	71	9.6
	Λοιπές	1,454.6	815	11446	560	71	7.9
	<b>Σύνολο</b>	<b>4,537.0</b>	<b>3095</b>	<b>39378</b>	<b>682</b>	<b>79</b>	<b>8.7</b>
	<b>% επί του συνόλου</b>	<b>16.0%</b>	<b>24.3%</b>	<b>20.7%</b>			

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας, Επεξεργασία INSETE Intelligence  
(<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

Η απασχόληση στην Περιφέρεια της Κρήτης (πίνακας 8) κατά την περίοδο 2010 – 2018 παρουσιάζει ανοδικές τάσεις στον τομέα του τουρισμού. Από 11,8% που ήταν η απασχόληση στον τομέα του τουρισμού σε σχέση με το σύνολο της απασχόλησης στη Κρήτη το 2010, αυξήθηκε στο 15,7% το 2018. Οι λοιποί κλάδοι δραστηριότητες στην Κρήτη καταλαμβάνουν το υπόλοιπο 84,3%.

**Πίνακας 8: Η απασχόληση στην Περιφέρεια Κρήτης 2010 - 2018 (σε χιλ.)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Τουρισμός</b>	30.7	30.8	29.1	27.6	31.2	35.0	35.0	35.1	38.9
<b>Λοιποί κλάδοι</b>	229.9	217.5	194.8	187.1	181.0	174.2	185.6	199.7	208.4
<b>Σύνολο απασχόλησης</b>	260.7	248.3	223.9	214.8	212.2	209.1	220.5	234.8	247.3
<b>Σύνολο χώρας</b>	<b>4,389.8</b>	<b>4,054.3</b>	<b>3,695.0</b>	<b>3,513.2</b>	<b>3,536.2</b>	<b>3,610.7</b>	<b>3,673.6</b>	<b>3,752.7</b>	<b>3,828.0</b>
<b>% Τουρισμού επί του συνόλου Περιφέρειας</b>	11.8%	12.4%	13.0%	12.9%	14.7%	16.7%	15.9%	14.9%	15.7%
<b>% Λοιπών κλάδων επί του συνόλου Περιφέρειας</b>	88.2%	87.6%	87.0%	87.1%	85.3%	83.3%	84.1%	85.1%	84.3%

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας, Επεξεργασία INSETE Intelligence  
(<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

Οι αφίξεις αλλοδαπών καταλαμβάνουν τη μερίδα του λέοντος στο σύνολο των αφίξεων στην Περιφέρεια την Κρήτης κατά την περίοδο 2010 – 2017 (πίνακας 9). Ιδιαίτερα, στην πόλη του Ηρακλείου Κρήτης οι αφίξεις ξεπέρασαν τα 1,7 εκ. και η πληρότητα άγγιξε το 72,2% το έτος 2017 σε σχέση με το 63% το έτος 2010. Όπως προκύπτει από τον πίνακα 9 το Ηράκλειο της Κρήτης δέχεται το μεγαλύτερο μέρος των αφίξεων από αλλοδαπούς από κάθε άλλη πόλη της Κρήτης, ενώ το ίδιο ισχύει και με τις αφίξεις των ημεδαπών, αν και τα νούμερα μεταξύ των δύο κατηγοριών δεν είναι συγκρίσιμα (οι αφίξεις αλλοδαπών είναι σχεδόν δεκαπλάσιες από τις αφίξεις ημεδαπών).

<sup>2</sup>Ως απασχολούμενοι ορίζονται τα άτομα ηλικίας 15 ετών και άνω, τα οποία την εβδομάδα αναφοράς είτε εργάστηκαν έστω και μια ώρα με σκοπό την αμοιβή ή το κέρδος, είτε εργάστηκαν στην οικογενειακή επιχείρηση, είτε δεν εργάστηκαν αλλά είχαν μια εργασία ή επιχείρηση από την οποία απουσίαζαν προσωρινά. Ως απασχολούμενοι στον τουρισμό νοούνται οι εργαζόμενοι στην κατηγορία «Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης». Αν και μέρος της δραστηριότητας της εστίασης δεν αφορά στον τουρισμό, η εποχικότητα που παρουσιάζουν τα στοιχεία απασχόλησης σε αυτήν ταυτίζεται με την εποχικότητα του Ελληνικού τουρισμού και ως εκ τούτου θεωρούμε τη δραστηριότητα αυτή ως κλάδο του τουρισμού. Επίσης, σημειώνουμε ότι υπάρχουν άλλες τουριστικές δραστηριότητες (πχ μεταφορές, ταξιδιωτικά γραφεία) που περιλαμβάνονται σε άλλες κατηγορίες και δεν καταγράφονται στα στοιχεία της παρούσας έρευνας.

**Πίνακας 9: Περιφέρεια Κρήτης: στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλύματα, 2010-2017**

Περιφερειακές Ενότητες	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Αφίξεις αλλοδαπών	926,174	1,056,862	1,098,649	1,264,996	1,328,598	1,331,789	1,510,454	1,634,916
Αφίξεις ημεδαπών	137,552	138,852	128,507	123,694	133,864	139,427	146,543	133,644
Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	6,889,638	7,629,757	7,552,439	8,658,402	8,770,111	8,699,021	9,745,691	10,704,899
Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	371,021	355,201	304,962	314,052	326,721	347,461	334,427	313,493
Πληρότητα	<b>63.0%</b>	<b>65.1%</b>	<b>61.1%</b>	<b>64.2%</b>	<b>66.7%</b>	<b>65.0%</b>	<b>70.4%</b>	<b>72.2%</b>

*Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας, Επεξεργασία INSETE Intelligence*  
[\(https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies/\)](https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies/)

Ο πίνακας 10 παρουσιάζει τις αεροπορικές αφίξεις (διεθνείς & εσωτερικού) κατά την περίοδο 2010 – 2018. Το Ηράκλειο της Κρήτης καταλαμβάνει την πρώτη θέση σε αφίξεις, τόσο στις διεθνείς, όσο και του εσωτερικού. Οι διεθνείς υπερτερούν των αφίξεων από το εσωτερικό, ενώ σημαντικό είναι το γεγονός ότι από το 2010 έως το 2018 προκύπτει μια αυξανόμενη εισροή τουριστών στην Περιφέρεια της Κρήτης.

**Πίνακας 10: Αεροπορικές αφίξεις στην Περιφέρεια της Κρήτης: μηνιαία στοιχεία κατά την περίοδο 2010 – 2018**

Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις		Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού	
2018	Ηράκλειο 3,371,797	2018	Ηράκλειο 665,722
Ιανουάριος	5,919	Ιανουάριος	44,010
Φεβρουάριος	10,513	Φεβρουάριος	42,411
Μάρτιος	30,130	Μάρτιος	50,181
Απρίλιος	160,744	Απρίλιος	52,211
Μάιος	433,402	Μάιος	50,242
Ιούνιος	548,220	Ιούνιος	60,894
Ιούλιος	655,826	Ιούλιος	71,803
Αύγουστος	649,196	Αύγουστος	69,769
Σεπτέμβριος	550,345	Σεπτέμβριος	64,982
Οκτώβριος	302,194	Οκτώβριος	58,797
Νοέμβριος	18,853	Νοέμβριος	51,151
Δεκέμβριος	6,455	Δεκέμβριος	49,271
<b>2017</b>	<b>3,151,795</b>	<b>2017</b>	<b>574,803</b>
Ιανουάριος	771	Ιανουάριος	37,796
Φεβρουάριος	1,118	Φεβρουάριος	36,502
Μάρτιος	3,794	Μάρτιος	43,881
Απρίλιος	160,356	Απρίλιος	46,294
Μάιος	374,022	Μάιος	43,488
Ιούνιος	512,666	Ιούνιος	50,275
Ιούλιος	637,982	Ιούλιος	60,404
Αύγουστος	627,883	Αύγουστος	58,677
Σεπτέμβριος	512,853	Σεπτέμβριος	54,913
Οκτώβριος	304,883	Οκτώβριος	51,478
Νοέμβριος	11,049	Νοέμβριος	45,975
Δεκέμβριος	4,418	Δεκέμβριος	45,120
<b>2016</b>	<b>2,859,931</b>	<b>2016</b>	<b>503,021</b>
Ιανουάριος	6	Ιανουάριος	33,180
Φεβρουάριος	185	Φεβρουάριος	32,452
Μάρτιος	10,303	Μάρτιος	40,780
Απρίλιος	118,709	Απρίλιος	35,517
Μάιος	339,400	Μάιος	40,623
Ιούνιος	450,893	Ιούνιος	45,745
Ιούλιος	605,522	Ιούλιος	52,556
Αύγουστος	600,516	Αύγουστος	51,215
Σεπτέμβριος	474,601	Σεπτέμβριος	47,964
Οκτώβριος	255,764	Οκτώβριος	41,134
Νοέμβριος	3,013	Νοέμβριος	39,717
Δεκέμβριος	1,019	Δεκέμβριος	42,138
<b>2015</b>	<b>2,542,914</b>	<b>2015</b>	<b>473,771</b>

Ιανουάριος	186	Ιανουάριος	34,158
Φεβρουάριος	195	Φεβρουάριος	29,659
Μάρτιος	7,168	Μάρτιος	34,493
Απρίλιος	100,158	Απρίλιος	40,954
Μάιος	307,844	Μάιος	40,821
Ιούνιος	415,260	Ιούνιος	44,505
Ιούλιος	540,115	Ιούλιος	49,775
Αύγουστος	555,089	Αύγουστος	50,273
Σεπτέμβριος	423,288	Σεπτέμβριος	43,173
Οκτώβριος	190,258	Οκτώβριος	37,164
Νοέμβριος	2,902	Νοέμβριος	34,413
Δεκέμβριος	451	Δεκέμβριος	34,383
<b>2014</b>	<b>2,595,702</b>	<b>2014</b>	<b>407,162</b>
Ιανουάριος	81	Ιανουάριος	29,327
Φεβρουάριος	59	Φεβρουάριος	28,559
Μάρτιος	994	Μάρτιος	32,344
Απρίλιος	108,996	Απρίλιος	34,858
Μάιος	325,142	Μάιος	31,544
Ιούνιος	440,258	Ιούνιος	33,891
Ιούλιος	534,601	Ιούλιος	39,532
Αύγουστος	557,826	Αύγουστος	38,602
Σεπτέμβριος	420,303	Σεπτέμβριος	36,885
Οκτώβριος	202,633	Οκτώβριος	35,032
Νοέμβριος	4,228	Νοέμβριος	32,347
Δεκέμβριος	581	Δεκέμβριος	34,241
<b>2013</b>	<b>2,472,775</b>	<b>2013</b>	<b>409,981</b>
Ιανουάριος	846	Ιανουάριος	31,700
Φεβρουάριος	225	Φεβρουάριος	30,470
Μάρτιος	8,399	Μάρτιος	35,772
Απρίλιος	75,806	Απρίλιος	33,091
Μάιος	304,946	Μάιος	36,638
Ιούνιος	421,873	Ιούνιος	38,013
Ιούλιος	519,690	Ιούλιος	38,469
Αύγουστος	527,937	Αύγουστος	37,773
Σεπτέμβριος	438,947	Σεπτέμβριος	34,690
Οκτώβριος	171,551	Οκτώβριος	32,069
Νοέμβριος	1,856	Νοέμβριος	30,068
Δεκέμβριος	699	Δεκέμβριος	31,228
<b>2012</b>	<b>2,113,501</b>	<b>2012</b>	<b>405,104</b>
Ιανουάριος	1,717	Ιανουάριος	30,797
Φεβρουάριος	1,390	Φεβρουάριος	28,345
Μάρτιος	5,558	Μάρτιος	33,264
Απρίλιος	89,161	Απρίλιος	37,607
Μάιος	242,229	Μάιος	31,498
Ιούνιος	350,212	Ιούνιος	34,596
Ιούλιος	455,478	Ιούλιος	39,520



Αύγουστος	463,401	Αύγουστος	36,653
Σεπτέμβριος	361,023	Σεπτέμβριος	37,175
Οκτώβριος	139,668	Οκτώβριος	33,020
Νοέμβριος	2,098	Νοέμβριος	30,406
Δεκέμβριος	1,566	Δεκέμβριος	32,223
<b>2011</b>	<b>2,161,577</b>	<b>2011</b>	<b>447,279</b>
Ιανουάριος	2,016	Ιανουάριος	32,743
Φεβρουάριος	1,802	Φεβρουάριος	28,304
Μάρτιος	3,595	Μάρτιος	33,459
Απρίλιος	86,071	Απρίλιος	41,848
Μάιος	262,361	Μάιος	40,447
Ιούνιος	358,253	Ιούνιος	41,605
Ιούλιος	467,159	Ιούλιος	46,324
Αύγουστος	467,036	Αύγουστος	43,881
Σεπτέμβριος	354,032	Σεπτέμβριος	40,316
Οκτώβριος	155,373	Οκτώβριος	38,166
Νοέμβριος	2,367	Νοέμβριος	29,507
Δεκέμβριος	1,512	Δεκέμβριος	30,679
<b>2010</b>	<b>1,930,155</b>	<b>2010</b>	<b>504,633</b>
Ιανουάριος	1,558	Ιανουάριος	44,494
Φεβρουάριος	887	Φεβρουάριος	38,895
Μάρτιος	8,850	Μάρτιος	45,193
Απρίλιος	62,883	Απρίλιος	45,153
Μάιος	246,024	Μάιος	43,068
Ιούνιος	305,470	Ιούνιος	40,066
Ιούλιος	413,109	Ιούλιος	49,786
Αύγουστος	423,342	Αύγουστος	45,967
Σεπτέμβριος	322,413	Σεπτέμβριος	41,671
Οκτώβριος	141,686	Οκτώβριος	40,844
Νοέμβριος	2,279	Νοέμβριος	37,281
Δεκέμβριος	1,654	Δεκέμβριος	32,215

*Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας, Επεξεργασία INSETE Intelligence*  
<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>

Σε σχέση με τις αεροπορικές αφίξεις στην πόλη του Ηρακλείου προκύπτει ότι οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις παρουσιάζουν διαφορετική τάση σε σχέση με τις αφίξεις από το εσωτερικό. Σε σχέση με τις πρώτες, η τάση είναι αυξητική με κάποιες ενδιάμεσες μειώσεις των αυξήσεων τα έτη 2012 και 2015 σε σχέση με τα προηγούμενα έτη.

Αντιθέτως, οι αεροπορικές αφίξεις από το εσωτερικό φαίνεται να μειώνονται από το 2010 έως το 2014, έστω και ελαφρώς, ενώ από το 2015 έως το 2018 παρουσιάζουν επίσης μικρή αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη πενταετία. Είναι προφανές ότι η οικονομική κρίση στην Ελλάδα επηρέασε σε κάποιο βαθμό τη μετακίνηση Ελλήνων τουριστών προς το Ηράκλειο της

Κρήτης. Ωστόσο, από το 2017 φαίνεται να αναζωπυρώνεται το ενδιαφέρον των τελευταίων για να επιλέξουν το Ηράκλειο της Κρήτης ως τουριστικό προορισμό τους.

Ο πίνακας 11 παρουσιάζει τις αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών προς και από τα λιμάνια της Κρήτης κατά την περίοδο 2013 – 2018. Κατά την εν λόγω περίοδο, εξαιρουμένου του έτους 2015, όπου παρουσιάζεται μείωση των μετακινήσεων από και προς την Κρήτη, παρουσιάζεται μια διαχρονική αύξηση των αφίξεων και αναχωρήσεων στο σύνολο της Περιφέρειας της Κρήτης.

Στο Ηράκλειο της Κρήτης επιβιβάζονται και αποβιβάζονται ανά έτος περισσότεροι από τους μισούς επιβάτες στο σύνολο των διακινηθέντων επιβατών στην Περιφέρεια της Κρήτης. Το 2014 διακινήθηκαν από το λιμάνι του Ηρακλείου 1.632.260 επιβάτες, ήτοι ποσοστό 61% περίπου του συνόλου (2.685.989) των διακινηθέντων επιβατών στην Περιφέρεια της Κρήτης.

Πίνακας 11: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών προς και από τα λιμάνια της Κρήτης κατά την περίοδο 2013 – 2018					
ΕΤΟΣ	Περιφερειακή Ενότητα	Λιμάνι	ΚΑΤΑΠΛΟΙ	ΑΠΟΠΛΟΙ	ΣΥΝΟΛΑ ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΩΝ
			ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ
2018	Ηρακλείου	Ηράκλειο	791,578	769,594	1,561,172
	Σύνολο Περιφέρειας		1,476,520	1,460,459	2,936,979
2017	Ηρακλείου	Ηράκλειο	783,093	766,678	1,549,771
	Σύνολο Περιφέρειας		1,416,219	1,389,171	2,805,390
2016	Ηρακλείου	Ηράκλειο	743,856	723,182	1,467,038
	Σύνολο Περιφέρειας		1,232,332	1,198,003	2,430,335
2015	Ηρακλείου	Ηράκλειο	706,120	695,573	1,401,693
	Σύνολο Περιφέρειας		1,153,600	1,114,504	2,268,104
2014	Ηρακλείου	Ηράκλειο	833,880	798,380	1,632,260
	Σύνολο Περιφέρειας		1,367,985	1,318,004	2,685,989
2013	Ηρακλείου	Ηράκλειο	698,193	696,518	1,394,711
	Σύνολο Περιφέρειας		1,226,550	1,219,590	2,446,140

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας, Επεξεργασία INSETE Intelligence

(<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

## Κεφάλαιο 5

### **Δομή και βαθμός ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς Ηρακλείου Κρήτης - Αριθμός ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων δωματίων**

Για την εκτίμηση του βαθμού ανταγωνισμού της αγοράς<sup>3</sup> συνελέχθησαν στοιχεία που αφορούν μόνο ξενοδοχειακές μονάδες. Ειδικότερα, τα αρχικά χαρακτηριστικά του δείγματος υπό εξέταση είναι τα ακόλουθα (βλ. και Παράρτημα Γ):

16 ξενοδοχειακές μονάδες (2\* και 3\*) εντός της πόλης του Ηρακλείου, εκ των οποίων:

- 5 μονάδες με πισίνα
- 11 μονάδες χωρίς πισίνα

38 ξενοδοχειακές μονάδες (2\* και 3\*) εκτός της πόλης του Ηρακλείου, εκ των οποίων:

- 10 μονάδες με πισίνα
- 28 μονάδες χωρίς πισίνα

Από τα στοιχεία του Παραρτήματος Γ προκύπτει ότι όλα τα ξενοδοχειακά καταλύματα της παρούσας εργασίας προσφέρουν τις βασικές υπηρεσίες στους πολίτες για μια άνετη παραμονή τους στο χώρο του ξενοδοχείου. Ειδικότερα, όλες οι ξενοδοχειακές μονάδες προσφέρουν τόσο οικονομικό, όσο και οικογενειακό δωμάτιο, Wi-Fi, 24h front-desk κ.α. Ωστόσο, ανάλογα το κατάλυμα, άλλα προσφέρουν πρωινό, free parking, δυνατότητα παραμονής ΑΜΕΑ, πισίνα και restaurant και άλλα όχι.

Η ευρύτερη αγορά ξενοδοχειακών καταλυμάτων εντός και εκτός της πόλης του Ηρακλείου της Κρήτης παρουσιάζει χαρακτηριστικά Μονοπωλιακού Ανταγωνισμού (Φώτης, 2013).<sup>4</sup> Μία αγορά θεωρείται ότι έχει τα χαρακτηριστικά του Μονοπωλιακού Ανταγωνισμού όταν στην αγορά

<sup>3</sup> Σχετικά με την έννοια του Ελεύθερου Ανταγωνισμού βλ. Παράρτημα Α της διπλωματικής εργασίας.

<sup>4</sup> Με τον όρο αγορά στην οικονομική επιστήμη χαρακτηρίζεται ένας θεωρητικός χώρος στον οποίο απαντάται η προσφορά και ζήτηση αγαθών ή παροχή υπηρεσιών, ή συγκεκριμένος χώρος που συγκεντρώνονται συναλλασσόμενοι εμπορικά ή ακόμα και το σύνολο αυτών των συναλλασσόμενων ή του είδους αυτών, κατά ακολουθούμενη πρακτική. Με τον όρο σχετική αγορά προϊόντος ή υπηρεσιών στο δίκαιο ανταγωνισμού εννοείται η αγορά που περιλαμβάνει «το σύνολο των προϊόντων ή/και υπηρεσιών που θεωρούνται από τον καταναλωτή εναλλάξιμα ή δυνάμενα να υποκατασταθούν μεταξύ τους, λόγω των χαρακτηριστικών τους, των τιμών τους και της χρήσης, για την οποία προορίζονται». Βλ. σχετικά την υπ' αριθ. 682/2019 Απόφαση της Επιτροπής Ανταγωνισμού.

υπάρχουν πολλές επιχειρήσεις, όπου η κάθε μια κατέχει δύναμη στην αγορά, υπό την έννοια ότι μπορούν να θέτουν τις τιμές των προϊόντων σχεδόν ανεξάρτητα από τους ανταγωνιστές τους, διαφορετικά, υπό την έννοια ότι τα προϊόντα ή οι προσφερόμενες υπηρεσίες των ξενοδόχων της αγοράς θεωρούνται στενά, αλλά όχι τέλεια υποκατάστατα/τες. Όπως προκύπτει, τόσο από τους πίνακες 12 και 13 της παρούσας ενότητας, όσο και από στοιχεία της ενότητας 6, σε συνδυασμό με τα Παραρτήματα Γ και Δ της διπλωματικής εργασίας, η αγορά των ξενοδοχειακών καταλυμάτων εντός και εκτός της πόλης του Ηρακλείου αποτελείται από πολλές επιχειρήσεις, όπου η κάθε μία θέτει διαφορετική τιμή δωματίου τόσο για την ίδια παροχή, όσο και για διαφορετικές παροχές προς τους πελάτες.

Ο πίνακας 12 παρουσιάζει τον αριθμό των ξενοδοχείων στο Ηράκλειο της Κρήτης κατά την περίοδο 2010 – 2018.<sup>5</sup>

Πίνακας 12: Ηράκλειο Κρήτης: Ξενοδοχειακό δυναμικό: 2018 - 2010							
Ξενοδοχειακό δυναμικό 2018							
		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηράκλειο	Μονάδες	41	121	110	143	87	502
	Δωμάτια	9,693	15,596	5,207	4,842	2,720	38,058
	Κλίνες	19,862	30,706	9,905	9,052	5,128	74,653
Σύνολο (Ηράκλειο – Λασιθί – Ρέθυμνο – Χανιά)	Μονάδες	118	296	390	607	187	1,598
	Δωμάτια	21,525	29,867	17,644	20,433	4,819	94,288
	Κλίνες	44,248	58,959	33,321	36,758	9,010	182,296
Ξενοδοχειακό δυναμικό 2017							
		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηράκλειο	Μονάδες	33	112	99	157	95	496
	Δωμάτια	8,737	13,882	5,184	5,519	3,216	36,538
	Κλίνες	17,772	27,001	9,902	10,278	5,947	70,900
Σύνολο (Ηράκλειο – Λασιθί – Ρέθυμνο – Χανιά)	Μονάδες	104	270	368	634	201	1,577
	Δωμάτια	19,568	26,914	16,951	21,997	5,459	90,889
	Κλίνες	39,956	52,490	32,114	39,631	10,084	174,275
Ξενοδοχειακό δυναμικό 2016							
		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηράκλειο	Μονάδες	32	103	100	160	97	492
	Δωμάτια	8,587	13,180	5,262	5,765	3,285	36,079
	Κλίνες	17,289	25,490	10,037	10,728	6,061	69,605

<sup>5</sup> Σχετικά με τον αριθμό των ξενοδοχείων στη Περιφέρεια της Κρήτης βλ. Παράρτημα Γ.1.

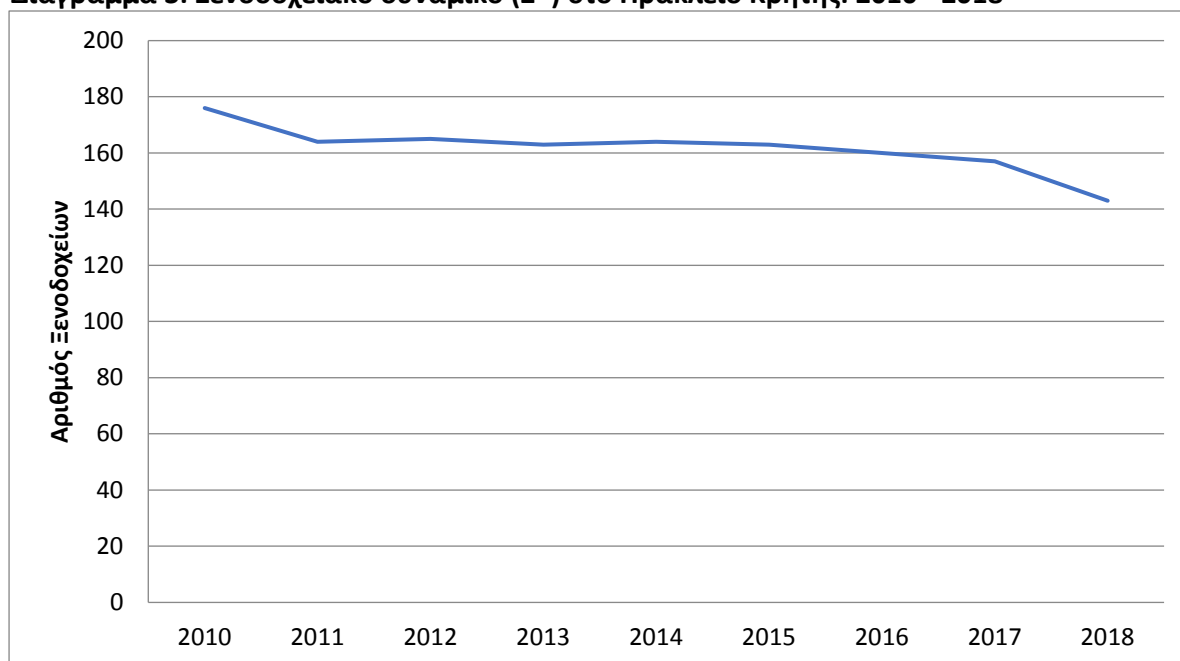


		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
<b>Ηράκλειο</b>	Μονάδες	26	103	100	176	96	<b>501</b>
	Δωμάτια	7,150	12,695	5,239	6,355	3,148	<b>34,587</b>
	Κλίνες	14,374	24,473	9,944	11,830	5,732	<b>66,353</b>
<b>Σύνολο (Ηράκλειο – Λασιθι – Ρέθυμνο – Χανιά)</b>	Μονάδες	76	232	335	696	210	<b>1,549</b>
	Δωμάτια	15,626	24,209	15,540	24,546	5,486	<b>85,407</b>
	Κλίνες	31,265	46,766	29,278	44,202	10,067	<b>161,578</b>

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας - Επεξεργασία INSETI Intelligence

Σύμφωνα με τον πίνακα 12, για όλη την περίοδο (2010-2018) οι περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες λειτουργούν στα Χανιά, όπου το 2018 ο αριθμός των εν λόγω μονάδων κάλυπτε περίπου το 46% της αγοράς (279 σε 607 μονάδες), ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για το Ηράκλειο της Κρήτης ήταν 24% περίπου (147 σε 607 μονάδες). Όπως προκύπτει από το διάγραμμα 3, βάσει στοιχείων του πίνακα 12, ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων στο Ηράκλειο Κρήτης έχει μειωθεί κατά 18,75% (143 από 176) κατά την περίοδο 2010 – 2018.

**Διάγραμμα 3: Ξενοδοχειακό δυναμικό (2\*) στο Ηράκλειο Κρήτης: 2010 - 2018**



Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Πίνακα 12

Ο πίνακας 13 παρουσιάζει τον αριθμό των ενοικιαζόμενων δωματίων στην Περιφέρεια της Κρήτης κατά την περίοδο 2017 – 2018. Σύμφωνα με τον εν λόγω πίνακα, για όλη την περίοδο (2017-2018) το ποσοστό των ενοικιαζόμενων δωματίων στο Ηράκλειο της Κρήτης τα έτη 2018 και

2017 ήταν 26% περίπου (885 σε 3.409 μονάδες) και 20% περίπου (876 σε 3.369 μονάδες) αντίστοιχα.

Πίνακας 13: Ηράκλειο Κρήτης: Ενοικιαζόμενα δωμάτια: 2018 - 2017						
		2018				
α		4K	3K	2K	1K	Σύνολο
Ηράκλειο	Μονάδες	67	350	362	106	885
	Δωμάτια	683	3,980	3,340	765	8,768
	Κλίνες	1,645	8,452	7,007	1,608	18,712
Σύνολο (Ηράκλειο – Λασιθι – Ρέθυμνο – Χανιά)	Μονάδες	144	1,208	1,532	525	3,409
	Δωμάτια	1,254	9,374	10,548	3,131	24,307
	Κλίνες	3,025	22,344	23,903	7,015	56,287
		Ενοικιαζόμενα δωμάτια 2017				
		4K	3K	2K	1K	Σύνολο
Ηράκλειο	Μονάδες	66	349	360	101	876
	Δωμάτια	663	3,975	3,310	719	8,667
	Κλίνες	1,605	8,441	6,943	1,503	18,492
Σύνολο (Ηράκλειο – Λασιθι – Ρέθυμνο – Χανιά)	Μονάδες	142	1,205	1,525	497	3,369
	Δωμάτια	1,222	9,349	10,485	2,965	24,021
	Κλίνες	2,961	22,284	23,746	6,572	55,563

Πηγή: ΜΗΤΕ – Επεξεργασία INSETE Intelligence

## Κεφάλαιο 6

### Πολιτική τιμολόγησης των ξενοδοχειακών μονάδων στο Ηράκλειο Κρήτης

Για τις 54 ξενοδοχειακές μονάδες της διπλωματικής εργασίας συλλέχθηκαν στοιχεία τιμών για δύο περιόδους του χρόνου (Low Season: αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου και High Season: αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου), για δύο τύπους δωματίων (οικονομικό και οικογενειακό), με ή χωρίς πρωινό/πισίνα, εντός και εκτός της πόλης του Ηρακλείου και μόνο με χαλαρή πολιτική ακύρωσης. Το Παράρτημα Δ παρουσιάζει την κατανομή τιμών ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα. Οι πίνακες 14 – 17 παρουσιάζουν τους μέσους όρους τιμών των καταλυμάτων εντός και εκτός της πόλης του Ηρακλείου, ανάλογα με το αν προσφέρουν πρωινό ή/και πισίνα.

Πίνακας 14: Μέσοι όροι τιμών καταλυμάτων <u>εντός της πόλης του Ηρακλείου</u> (Low Season), σε €		
Τύπος Δωματίου	Με πρωινό	Χωρίς πρωινό
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα</b>	93,3 (79 - 105)*	83,3 (71 - 97)*
<b>Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα</b>	39,21 (29,5 - 45,5)*	33,79 (23,5 – 38)*
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα</b>	127,7 (93 - 194)*	120 (87 - 184)*
<b>Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα</b>	54,63 (39 - 85)*	48,51 (33 - 79)*

**Επεξηγήσεις:** \*Οι τιμές στις παρενθέσεις δείχνουν την κατώτατη τιμή (πρώτη τιμή) και την ανώτατη τιμή (δεύτερη τιμή) ανά κατανομή τιμών ανάλογα με την παροχή (με ή χωρίς πισίνα ή/και πρωινό) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων

**Πηγή:** Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ.

Από τον πίνακα 14 προκύπτει ότι κατά τη **Low Season** και **εντός της πόλης** του Ηρακλείου παρατηρούνται διαφορές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδόχων, ανάλογα με το αν προσφέρουν πρωινό ή/και πισίνα. Καταρχάς, παρατηρείται μεγάλη διαφορά τιμών μεταξύ δωματίου με πισίνα και δωματίου χωρίς πισίνα, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά



οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά κυμαίνεται από 50 έως 60 € περίπου, με ή χωρίς πρωινό στο οικονομικό δωμάτιο και 72 έως 73 € περίπου, με ή χωρίς πρωινό στο οικογενειακό δωμάτιο.

Το ίδιο μέγεθος διαφοράς στην τιμή του δωματίου, ωστόσο, δεν παρατηρείται μεταξύ δωματίου που προσφέρει πρωινό ή δωματίου που δεν προσφέρει πρωινό, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά κυμαίνεται από 5,5 έως 10 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικονομικό δωμάτιο και 6 έως 7,5 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικογενειακό δωμάτιο.

Επισημαίνεται εδώ ότι από την ανάλυση των τιμών εντός της παρενθέσεως, όπου παρουσιάζονται οι ανώτατες και κατώτατες τιμές ανά κατηγορία παροχών (με ή χωρίς πρωινό και/ή με ή χωρίς πισίνα) προκύπτει μεγάλο εύρος διαφοράς τιμών, ιδίως στα οικογενειακά δωμάτια. Η μεγαλύτερη διαφορά τιμών ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικογενειακό δωμάτιο με πρωινό (101 €) και η μικρότερη τιμών ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικονομικό δωμάτιο χωρίς πρωινό και πισίνα (14,5 €).

Πίνακας 15: Μέσοι όροι τιμών καταλυμάτων <u>εντός της πόλης του Ηρακλείου</u> (High Season)		
Τύπος Δωματίου	Με πρωινό	Χωρίς πρωινό
<b>Οικονομικό</b> δωμάτιο με πισίνα	119,7 (102 - 165)	109,3 (91 – 144)
<b>Οικονομικό</b> δωμάτιο χωρίς πισίνα	58,42 (37 - 73)	51,75 (32 - 67)
<b>Οικογενειακό</b> δωμάτιο με πισίνα	146,3 (115 - 222)	119,7 (109 – 202)
<b>Οικογενειακό</b> δωμάτιο χωρίς πισίνα	77,7 (58,5 – 105)	58,42 (50,5 – 99)

**Επεξηγήσεις:** \*Οι τιμές στις παρενθέσεις δείχνουν την κατώτατη τιμή (πρώτη τιμή) και την ανώτατη τιμή (δεύτερη τιμή) ανά κατανομή τιμών ανάλογα με την παροχή (με ή χωρίς πισίνα ή/και πρωινό) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων

**Πηγή:** Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ.

Από τον πίνακα 15 προκύπτει ότι κατά την **High Season** και **εντός της πόλης** του Ηρακλείου παρατηρούνται διαφορές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδόχων, ανάλογα με το αν προσφέρουν πρωινό ή/και πισίνα. Καταρχάς, παρατηρείται μεγάλη διαφορά τιμών μεταξύ δωματίου με πισίνα και δωματίου χωρίς πισίνα, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά κυμαίνεται από 57,5 έως 61 € περίπου, με ή χωρίς

πρωινό στο οικονομικό δωμάτιο και 61 έως 68 € περίπου, με ή χωρίς πρωινό στο οικογενειακό δωμάτιο. Σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές της Low Season (βλ. πίνακα 14) προκύπτει ότι η διαφορά τιμών με ή χωρίς πρωινό είναι μεγαλύτερη για τα οικονομικά και μικρότερη για τα οικογενειακά δωμάτια.

Το ίδιο μέγεθος διαφοράς στην τιμή του δωματίου, ωστόσο, δεν παρατηρείται μεταξύ δωματίου που προσφέρει πρωινό ή δωματίου που δεν προσφέρει πρωινό, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά κυμαίνεται από 4 έως 6,5 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικονομικό δωμάτιο και 19 έως 26,5 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικογενειακό δωμάτιο. Σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές της Low Season (βλ. Πίνακα 14) προκύπτει ότι η διαφορά τιμών με ή χωρίς πισίνα είναι μεγαλύτερη για τα οικογενειακά και μικρότερη για τα οικονομικά δωμάτια.

Από την ανάλυση των τιμών εντός της παρενθέσεως, όπου παρουσιάζονται οι ανώτατες και κατώτατες τιμές ανά κατηγορία παροχών (με ή χωρίς πρωινό και/ή με ή χωρίς πισίνα) προκύπτει μεγάλο εύρος διαφοράς τιμών, ιδίως στα οικογενειακά δωμάτια. Η μεγαλύτερη διαφορά τιμών, όπως και την Low Season (βλ. πίνακα 14), ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πρωινό και πισίνα (107 €) και η μικρότερη τιμών ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικονομικό δωμάτιο χωρίς πρωινό και πισίνα (35 €).

Ωστόσο, θα πρέπει να επισημάνουμε εδώ ότι η διαφορά τιμών στο οικονομικό δωμάτιο χωρίς πρωινό και πισίνα την High Season είναι μεγαλύτερη σε σχέση με την αντίστοιχη διαφορά την Low Season (35 με 14,5 € αντίστοιχα). Αυτό δείχνει ότι τη High Season η ζήτηση αυξάνεται και οι ξενοδόχοι, τουλάχιστον κάποιοι εξ αυτών, βρίσκουν την ευκαιρία να αυξήσουν τις τιμές των οικονομικών δωματίων, των οποίων οι τιμές την περίοδο χαμηλής ζήτησης (Low Season) είναι και χαμηλότερες και πιο ομοιόμορφες μεταξύ των ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Με άλλα λόγια, ο ανταγωνισμός μεταξύ των ξενοδόχων λειτουργεί περισσότερο στην περίοδο χαμηλής τουριστικής ζήτησης, όπου ο καθένας προσφέρει χαμηλές τιμές με σκοπό να μην χάσει πελατεία, και λιγότερο στην περίοδο υψηλής τουριστικής ζήτησης, όπου κάποιοι ξενοδόχοι παρατηρώντας τη ζήτηση να αυξάνεται, αυξάνουν την τιμή ανά δωμάτιο.

Από τον πίνακα 16 προκύπτει ότι κατά την **Low Season** και **εκτός της πόλης** του Ηρακλείου παρατηρούνται διαφορές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδόχων, ανάλογα με το αν προσφέρουν πρωινό ή/και πισίνα. Καταρχάς, παρατηρείται μεγάλη διαφορά τιμών μεταξύ δωματίου με πισίνα και δωματίου χωρίς πισίνα, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά

οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά είναι 32,5 € περίπου, με ή χωρίς πρωινό στο οικονομικό δωμάτιο και 32 € περίπου, με ή χωρίς πρωινό στο οικογενειακό δωμάτιο. Σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές της Low Season και High Season εντός πόλης (βλ. πίνακες 14 & 15) προκύπτει ότι η διαφορά τιμών με ή χωρίς πρωινό είναι μικρότερη τόσο για τα οικονομικά, όσο και για τα οικογενειακά δωμάτια.

**Πίνακας 16: Μέσοι όροι τιμών καταλυμάτων εκτός της πόλης του Ηρακλείου (Low Season)**

Τύπος Δωματίου	Με πρωινό	Χωρίς πρωινό
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα</b>	67,73 (33 – 105)	60,95 (23 – 95,5)
<b>Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα</b>	35,25 (30,5 – 42,5)	28,25 (23 – 31,5)
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα</b>	87,34 (55 – 119,5)	80,38 (49 – 112,5)
<b>Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα</b>	54,85 (44,5 - 65)	48,85 (41 – 57)

**Επεξηγήσεις:** \*Οι τιμές στις παρενθέσεις δείχνουν την κατώτατη τιμή (πρώτη τιμή) και την ανώτατη τιμή (δεύτερη τιμή) ανά κατανομή τιμών ανάλογα με την παροχή (με ή χωρίς πισίνα ή/και πρωινό) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ.

Το ίδιο μέγεθος διαφοράς στην τιμή του δωματίου, ωστόσο, δεν παρατηρείται μεταξύ δωματίου που προσφέρει πρωινό ή δωματίου που δεν προσφέρει πρωινό, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά είναι 7 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικονομικό δωμάτιο και 6 έως 7 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικογενειακό δωμάτιο.

Σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές της Low Season (βλ. πίνακα 14) προκύπτει ότι η διαφορά τιμών με ή χωρίς πισίνα είναι περίπου ίδια για τα οικογενειακά και κοντά στον μέσο όρο της διαφοράς για τα οικονομικά δωμάτια. Σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές της High Season (βλ. πίνακα 15) προκύπτει ότι η διαφορά τιμών με ή χωρίς πισίνα είναι μικρότερη για τα οικογενειακά και μεγαλύτερα για τα οικονομικά δωμάτια.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι όσον αφορά την περίοδο χαμηλής τουριστικής ζήτησης οι ξενοδόχοι εκτός της πόλης του Ηρακλείου φαίνεται να ακολουθούν τις τιμές που θέτουν οι συνάδελφοί τους εντός της πόλης του Ηρακλείου, ενώ, όπως κανείς θα περίμενε, οι τιμές των

ξενοδόχων εκτός της πόλης του Ηρακλείου στη Low Season είναι μικρότερες από τις τιμές των συναδέλφων τους εντός της πόλης του Ηρακλείου την High Season.

Από την ανάλυση των τιμών εντός της παρενθέσεως, όπου παρουσιάζονται οι ανώτατες και κατώτατες τιμές ανά κατηγορία παροχών (με ή χωρίς πρωινό και/ή με ή χωρίς πισίνα) προκύπτει μεγάλο εύρος διαφοράς τιμών, ιδίως στα οικονομικά δωμάτια. Η μεγαλύτερη διαφορά τιμών, σε αντίθεση με τις Low και High Seasons εντός πόλης (βλ. πίνακες 14 και 15), ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικονομικό δωμάτιο με πρωινό και πισίνα (75 €) και η μικρότερη διαφορά τιμών ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικονομικό δωμάτιο χωρίς πρωινό και πισίνα (8,5 €).

Θα πρέπει να επισημάνουμε εδώ ότι οι διαφορές τιμών στα οικονομικά και οικογενειακά δωμάτια, με πισίνα και με/ή χωρίς πρωινό, σε σχέση με την διαφορά στα οικονομικά και οικογενειακά δωμάτια, χωρίς πισίνα και με/ή χωρίς πρωινό, είναι αξιοσημείωτη, όπου κυμαίνεται μεταξύ 72,5 έως 75 € για τα οικονομικά δωμάτια με πισίνα και 63,5 έως 64,5 € περίπου για τα οικογενειακά δωμάτια με πισίνα. Οι αντίστοιχες τιμές για τα δωμάτια χωρίς πισίνα κυμαίνονται μεταξύ 8,5 έως 12 € για τα οικονομικά δωμάτια χωρίς πισίνα και 18 έως 21,5 € περίπου για τα οικογενειακά δωμάτια χωρίς πισίνα.

Πίνακας 17: Μέσοι όροι τιμών καταλυμάτων <u>εκτός της πόλης του Ηρακλείου</u> (High Season)		
Τύπος Δωματίου	Με πρωινό	Χωρίς πρωινό
<b>Οικονομικό</b> δωμάτιο με πισίνα	90,41 (60 – 124,5)	83,09 (52 – 117,5)
<b>Οικονομικό</b> δωμάτιο χωρίς πισίνα	46,35 (38 – 58,5)	39,75 (32 – 51,5)
<b>Οικογενειακό</b> δωμάτιο με πισίνα	105,98 (77,5 – 131,5)	99,09 (72,5 – 123,5)
<b>Οικογενειακό</b> δωμάτιο χωρίς πισίνα	66,25 (51,5 - 77)	59,65 (45,5 - 72)

**Επεξηγήσεις:** \*Οι τιμές στις παρενθέσεις δείχνουν την κατώτατη τιμή (πρώτη τιμή) και την ανώτατη τιμή (δεύτερη τιμή) ανά κατανομή τιμών ανάλογα με την παροχή (με ή χωρίς πισίνα ή/και πρωινό) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ.

Από τον πίνακα 17 προκύπτει ότι κατά την **High Season** και **εκτός της πόλης** του Ηρακλείου παρατηρούνται διαφορές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδόχων, ανάλογα με το αν

προσφέρουν πρωινό ή/και πισίνα. Καταρχάς, παρατηρείται διαφορά τιμών μεταξύ δωματίου με πισίνα και δωματίου χωρίς πισίνα, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά κυμαίνεται από 43 έως 44 € περίπου, με ή χωρίς πρωινό στο οικονομικό δωμάτιο και 39,5 € περίπου, με ή χωρίς πρωινό στο οικογενειακό δωμάτιο. Σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές της High Season εντός πόλης του Ηρακλείου (βλ. πίνακα 15) προκύπτει ότι η διαφορές τιμών με ή χωρίς πρωινό και με ή χωρίς πισίνα είναι μικρότερες τόσο για τα οικονομικά όσο και για τα οικογενειακά δωμάτια.

Το ίδιο μέγεθος διαφοράς στην τιμή του δωματίου, ωστόσο, δεν παρατηρείται μεταξύ δωματίου που προσφέρει πρωινό ή δωματίου που δεν προσφέρει πρωινό, είτε αφορά οικονομικό, είτε αφορά οικογενειακό δωμάτιο, όπου η διαφορά κυμαίνεται από 6,6 έως 8,32 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικονομικό δωμάτιο και 5,6 έως 6,89 € περίπου, με ή χωρίς πισίνα στο οικογενειακό δωμάτιο. Σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές της High Season εντός της πόλης του Ηρακλείου (βλ. πίνακα 15) προκύπτει ότι η διαφορά τιμών με ή χωρίς πισίνα είναι μικρότερη τόσο για τα οικογενειακά, όσο και για τα οικονομικά δωμάτια.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι όσον αφορά την περίοδο υψηλής τουριστικής ζήτησης οι ξενοδόχοι εκτός της πόλης του Ηρακλείου φαίνεται να ακολουθούν τις τιμές που θέτουν οι συνάδελφοί τους εντός της πόλης του Ηρακλείου, ενώ, όπως κανείς θα περίμενε, οι τιμές των ξενοδόχων εκτός της πόλης του Ηρακλείου στη High Season είναι μικρότερες από τις τιμές των συναδέλφων τους εντός της πόλης του Ηρακλείου την High Season.

Από την ανάλυση των τιμών εντός της παρενθέσεως, όπου παρουσιάζονται οι ανώτατες και κατώτατες τιμές ανά κατηγορία παροχών (με ή χωρίς πρωινό και/ή με ή χωρίς πισίνα) προκύπτει μεγάλο εύρος διαφοράς τιμών τόσο στα οικονομικά, όσο και στα οικογενειακά δωμάτια. Η μεγαλύτερη διαφορά τιμών, σε αντίθεση με την High Season (βλ. πίνακα 15), ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικονομικό δωμάτιο με πρωινό και πισίνα (84 €) και η μικρότερη τιμών ανά ξενοδοχειακό κατάλυμα παρουσιάζεται στο οικογενειακό δωμάτιο με πρωινό χωρίς πισίνα (25,5 €).

Εκ των ανωτέρω, προκύπτει σαφέστατα ότι η τιμή διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην επιχειρηματική συμπεριφορά των ξενοδόχων στην πόλη του Ηρακλείου. Επιπλέον, η τιμή ανά δωμάτιο επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό την κερδοφορία της εκάστοτε επιχείρησης. Όμως, η τιμή, ως βασικό εργαλείο του ανταγωνισμού μεταξύ των ξενοδοχειακών καταλυμάτων,

ενδεχομένως να αποτελέσει βαρόμετρο στην βιωσιμότητα του υπό εξέταση καταλύματος στην πόλη του Ηρακλείου.

## Κεφάλαιο 7

### Αξιολόγηση επένδυσης

#### 7.1 Γενικά

Για την αξιολόγηση της επένδυσης στο Ηράκλειο της Κρήτης θα χρησιμοποιήσουμε τη μέθοδο του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (EBA) για να αξιολογήσουμε αν η επένδυση του ακινήτου, όπως αυτή παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.3, θεωρείται ή μη βιώσιμη ή σκόπιμη. Με τη μέθοδο του EBA υπολογίζουμε το επιτόκιο που μηδενίζει την Παρούσα Αξία και στη συνέχεια συγκρίνουμε αυτό με την ελάχιστη προσδοκία μας (Μουστάκης 2012, σελ. 32).

#### 7.2 Αρχικό κεφάλαιο της επένδυσης

Σε συνέχεια της Ενότητας 3.3, θα υπολογίσουμε το αρχικό κεφάλαιο της ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης και για τα δύο σενάρια ανακαίνισης, δηλ. το σενάριο ανακαίνισης 1, όπου θα δημιουργηθούν 5 πλήρη διαμερίσματα χωρίς πρωινό και το σενάριο ανακαίνισης 2, όπου θα δημιουργηθούν 4 πλήρη διαμερίσματα και ένας κοινός χώρος για πρωινό. Η χρονική περίοδος της αξιολόγησης της επένδυσης/ανακαίνισης είναι 20 χρόνια. Επομένως,

$$t = 1 \dots \dots \dots 20 \quad (1)$$

##### 7.2.1 Σενάριο 1 ανακαίνισης: 5 πλήρη διαμερίσματα

Στην περίπτωση όπου δημιουργούνται 5 πλήρη διαμερίσματα στο ακίνητο του Ηρακλείου Κρήτης, τότε το αρχικό κεφάλαιο της επένδυσης/ανακαίνισης ανέρχεται στο ποσό των 337.600 €. Επομένως,

$$I_{0,σεν1} = 337.600 \quad (2)$$

Ειδικότερα, κατά το πρώτο σενάριο δημιουργούνται 5 διαμερίσματα, όπου το πρώτο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 50 m<sup>2</sup>, το δεύτερο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 35 m<sup>2</sup>, το τρίτο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 65 m<sup>2</sup>, το τέταρτο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 55 m<sup>2</sup> και το πέμπτο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 50 m<sup>2</sup>. Επίσης, υφίσταται κοινόχρηστος χώρος επιφάνειας 50 m<sup>2</sup>. Η

έκδοση της οικοδομικής άδειας έχει υπολογιστεί 70 €/m<sup>2</sup> και ανά διαμέρισμα, το κόστος έκδοσης της οικοδομικής άδειας είναι 3.500 € για το πρώτο διαμέρισμα, 2.450 € για το δεύτερο διαμέρισμα, 4.550 € για το τρίτο διαμέρισμα, 3.850 € για το τέταρτο διαμέρισμα και 3.500 € για το πέμπτο διαμέρισμα.

Πίνακας 18: Έξοδα κατασκευής υπό το σενάριο 1	
	ΚΟΣΤΟΣ
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	212.196,60 €
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (διάδρομοι, κλιμακοστάσιο, λεβητοστάσιο)	70.050,00 €
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (αυλή, πρόσοψη κτιρίου)	21.720,00 €
ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	12.250,00 €
ΈΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΆΔΕΙΑΣ	21.350,00 €
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ</b>	<b>337.566,60 €</b>

Πηγή: Ανάλυση των επιμέρους εξόδων στο Παράρτημα Ε.1

Το κόστος επίπλωσης των πέντε διαμερισμάτων είναι 12.250 € και περιλαμβάνει ανά διαμέρισμα φωτιστικά, διπλό κρεβάτι, καναπέ-κρεβάτι, δύο κομοδίνα, τραπεζάκι, τέσσερις καρέκλες με τραπέζι, ηλεκτρικές συσκευές (κουζίνα, πλυντήριο και δύο τηλεοράσεις) και διάφορα διακοσμητικά.

Το κόστος ανακαίνισης των εξωτερικών χώρων του ακινήτου (σοβάτισμα, βάψιμο, δενδροφυτεύσεις κ.α.) ανέρχεται σε 21.720 €. Το κόστος ανακαίνισης των εσωτερικών χώρων του ακινήτου (ηλεκτρομηχανολογικά, υδραυλικά, αλλαγή πατωμάτων & κουφωμάτων, κατασκευή τοιχοποιίας, σοβάτισμα, βάψιμο, υγραμόνωση, κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας-λεβητοστάσιο) ανέρχεται στο ποσό των 55.650 €. Το κόστος δημιουργίας της πισίνας ανέρχεται στο ποσό των 14.000 €.

Το κόστος ανακαίνισης ανά διαμέρισμα (ηλεκτρομηχανολογικά, υδραυλικά, αλλαγή πατωμάτων & κουφωμάτων, κατασκευή τοιχοποιίας, κατασκευή μπάνιου, κατασκευή κουζίνας, σοβάτισμα, βάψιμο, θερμομόνωση, υγραμόνωση, εντοιχιζόμενα ντουλάπια, θεμελίωση-σκελετός) ανέρχεται περίπου σε 28.300 € για το πρώτο διαμέρισμα, σε 58.700 € για το δεύτερο



διαμέρισμα, σε 45.300 € για το τρίτο διαμέρισμα, σε 28.300 € για το τέταρτο διαμέρισμα και σε 51.600 € για το πέμπτο διαμέρισμα.

### 7.2.2 Σενάριο 2 ανακαίνισης: 4 πλήρη διαμερίσματα και κοινός χώρος για πρωινό

Στην περίπτωση όπου δημιουργούνται 4 πλήρη διαμερίσματα και ένας κοινός χώρος για πρωινό στο ακίνητο του Ηρακλείου Κρήτης, τότε το αρχικό κεφάλαιο της επένδυσης/ανακαίνισης ανέρχεται στο ποσό των 303.400 €. Επομένως,

$$I_{0,σεν2} = 303.400 \quad (3)$$

Πίνακας 19: Έξοδα κατασκευής υπό το σενάριο 2	
	ΚΟΣΤΟΣ
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (και κοινόχρηστου χώρου 35 τ.μ.)	175.971,6 €
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (διάδρομοι, κλιμακοστάσιο, λεβητοστάσιο, πέραν του κοιν. χώρου 35 τ.μ.)	70,050.00 €
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (αυλή, πρόσοψη κτιρίου)	21,720.00 €
ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	9,800.00 €
ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΧΩΡΟΥ ΠΡΩΙΝΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΥ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ ΠΡΩΙΝΟΥ	4,500.00 €
ΈΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΆΔΕΙΑΣ	21,350.00 €
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ</b>	<b>303,391.60 €</b>

Πηγή: Ανάλυση των επιμέρους εξόδων στο Παράρτημα Ε.2

Ειδικότερα, κατά το δεύτερο σενάριο δημιουργούνται 4 διαμερίσματα, όπου το πρώτο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 50 m<sup>2</sup>, το δεύτερο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 65 m<sup>2</sup>, το τρίτο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 55 m<sup>2</sup> και το τέταρτο διαμέρισμα έχει επιφάνεια 50 m<sup>2</sup>. Επίσης, υφίσταται κοινός χώρος για πρωινό επιφάνειας 35 m<sup>2</sup> και κοινόχρηστος χώρος επιφάνειας 50 m<sup>2</sup>. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας έχει υπολογιστεί 70 €/m<sup>2</sup> και το συνολικό κόστος έκδοσης της οικοδομικής άδειας (για τα διαμερίσματα, τον κοινό χώρο και τον κοινόχρηστο χώρο) ανέρχεται στο ποσό των 21.350 €.

Το κόστος επίπλωσης των τεσσάρων διαμερισμάτων είναι 9.800 € και περιλαμβάνει ανά διαμέρισμα φωτιστικά, διπλό κρεβάτι, καναπέ-κρεβάτι, δύο κομοδίνα, τραπεζάκι, τέσσερις καρέκλες με τραπέζι, και διάφορα διακοσμητικά. Το κόστος επίπλωσης του κοινού χώρου για πρωινό, οποίος θα περιλαμβάνει 20 καρέκλες, 4 τραπέζια διάφορα διακοσμητικά και ηλεκτρικές συσκευές, ανέρχεται στο ποσό των 4.500 €.

Το κόστος ανακαίνισης των εξωτερικών χώρων του ακινήτου ανέρχεται στο ίδιο ποσό με το πρώτο σενάριο, δηλ. στο ποσό των 21.720 €. Το ίδιο ισχύει και για το κόστος ανακαίνισης των εσωτερικών χώρων του ακινήτου, το οποίο ανέρχεται στο ποσό των 55.650 €, καθώς επίσης και για το κόστος δημιουργίας της πισίνας, το οποίο ανέρχεται στο ποσό των 14.000 €.

Το κόστος ανακαίνισης ανά διαμέρισμα (ηλεκτρομηχανολογικά, υδραυλικά, αλλαγή πατωμάτων & κουφωμάτων, κατασκευή τοιχοποιίας, κατασκευή μπάνιου, κατασκευή κουζίνας, σοβάτισμα, βάψιμο, θερμομόνωση, υγραμόνωση, εντοιχιζόμενα ντουλάπια, θεμελίωση-σκελετός) ανέρχεται περίπου σε 28.300 € για το πρώτο διαμέρισμα, σε 45.300 € για το δεύτερο διαμέρισμα, σε 28.300 € για το τρίτο διαμέρισμα, σε 51.600 € για το τέταρτο διαμέρισμα. Το κόστος ανακαίνισης του κοινού χώρου για πρωινό ανέρχεται περίπου στο ποσό των 22.500 €.

### 7.3 Αναμενόμενα έσοδα από την επένδυση

Τα αναμενόμενα έσοδα που προβλέπονται να προκύψουν από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού καταλύματος στο Ηράκλειο της Κρήτης προέρχονται από τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις των ταξιδιωτών σε αυτό. Ωστόσο, τα εν λόγω έσοδα επηρεάζονται από την περίοδο αναφοράς, δηλ. αν πρόκειται για High Season ή Low Season τουριστική περίοδο. Ως εκ τούτου, το πόσο υψηλά ή χαμηλά θα είναι τα έσοδα εξαρτάται από το κόστος διανυκτέρευσης, δηλ. την τιμή που θα ορισθεί ανά διανυκτέρευση και ανά διαμέρισμα και την τουριστική περίοδο.

Ειδικότερα, στην περίπτωση του πρώτου σεναρίου διανυκτέρευσης, όπου δημιουργούνται 5 πλήρη διαμερίσματα χωρίς πρωινό, η τιμή ανά διαμέρισμα και ανά διανυκτέρευση, τη High Season τουριστική περίοδο, προκύπτει από τον πίνακα 20.

Στην περίπτωση του πρώτου σεναρίου διανυκτέρευσης, όπου δημιουργούνται 5 πλήρη διαμερίσματα χωρίς πρωινό, η τιμή ανά διαμέρισμα και ανά διανυκτέρευση, τη Low Season τουριστική περίοδο, προκύπτει από τον πίνακα 21.

**Πίνακας 20: Τιμή ανά διανυκτέρευση και ανά διαμέρισμα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης**

(Σενάριο 1 – High Season\*)

Διαμέρισμα	Χωρίς πρωινό
1 (50 m <sup>2</sup> )	60 €
2 (35m <sup>2</sup> )	40 €
3 (65m <sup>2</sup> )	80 €
4 (50 m <sup>2</sup> )	60 €
5 (55m <sup>2</sup> )	65 €

\*High Season: αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ

**Πίνακας 21: Τιμή ανά διανυκτέρευση και ανά διαμέρισμα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης**

(Σενάριο 1 – Low Season\*)

Διαμέρισμα	Χωρίς πρωινό
1 (50 m <sup>2</sup> )	50 €
2 (35 m2)	30 €
3 (65 m2)	70 €
4 (50 m2)	50 €
5 (55 m2)	55 €

\*Low Season: αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου

Πηγή: Ανάλυση των επιμέρους εξόδων στο Παράρτημα Δ

Επισημαίνεται ότι οι τιμές του πίνακα 21 είναι μειωμένες κατά 10 € ανά διαμέρισμα δεδομένου ότι αφορούν κόστος διανυκτέρευσης ανά διαμέρισμα κατά τη Low Season τουριστική περίοδο. Οι πίνακες 22 και 23 παρουσιάζουν τις αντίστοιχες τιμές ανά διαμέρισμα σχετικά με το σενάριο 2 ανακαίνισης.

**Πίνακας 22: Τιμή ανά διανυκτέρευση και ανά διαμέρισμα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης**

(Σενάριο 2 –High Season)

Διαμέρισμα	Με πρωινό
1 (50 m <sup>2</sup> )	80 €
2(65m <sup>2</sup> )	100 €
3(50 m <sup>2</sup> )	80 €
4(55m <sup>2</sup> )	85 €

\*High Season: αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ

Όπως και στην περίπτωση του σεναρίου 1 ανακαίνισης, οι τιμές του πίνακα 24 είναι μειωμένες κατά 10 € ανά διαμέρισμα δεδομένου ότι αφορούν κόστος διανυκτέρευσης ανά διαμέρισμα κατά τη Low Season τουριστική περίοδο.

Πίνακας 23: Τιμή ανά διανυκτέρευση και ανά διαμέρισμα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης (Σενάριο 2 – Low Season)	
Διαμέρισμα	Με πρωινό
1 (50 m <sup>2</sup> )	70 €
2(65m <sup>2</sup> )	90 €
3(50 m <sup>2</sup> )	70 €
4(55m <sup>2</sup> )	75 €

\* Low Season: αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ

Θα υποθέσουμε τέσσερις κατηγορίες πληρότητας:

α) 100% High Season (184 ημέρες<sup>6</sup>) – 75% Low Season (136,5 ημέρες<sup>7</sup>)

β) 100% High Season (184ημέρες) – 50% Low Season (91ημέρες)

γ) 75% High Season (138ημέρες) – 75% Low Season (136,5ημέρες)

δ) 75% High Season (138ημέρες) – 50% Low Season (91ημέρες)

Κατά την πρώτη περίπτωση [100% High Season (184 ημέρες) – 75% Low Season (136,5 ημέρες)], τα αναμενόμενα ετήσια έσοδα του ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό το σενάριο 1 ανακαίνισης, έχουν ως εξής:

100% High Season: 184 ημέρες x 305 € ανά διανυκτέρευση = 56.120 €

(βλ. σχετικά πίνακα 21)

75% Low Season: 136,5 ημέρες x 250 € ανά διανυκτέρευση = 34.125 €

(βλ. σχετικά πίνακα 22)

<sup>6</sup>100% πληρότητα την High Season: 30 + 31+ 30+ 31+ 31 + 30 = 184 ημέρες από Απρίλιο έως και Σεπτέμβριο.

<sup>7</sup>100% πληρότητα την Low Season: 31 + 30 + 31 + 31 + 29 + 31 = 182 ημέρες από Οκτώβριο έως και Μάρτιο. Δεν θεωρούμε δίσεκτο έτος.

Αντίστοιχα, τα αναμενόμενα ετήσια έσοδα του ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό το σενάριο 2 ανακαίνισης, έχουν ως εξής:

100% High Season: 184 ημέρες x 345 € ανά διανυκτέρευση = 63.480 €

(βλ. σχετικά πίνακα 23)

75% Low Season: 136,5 ημέρες x 305 € ανά διανυκτέρευση = 42.633 €

(βλ. σχετικά πίνακα 24)

Από τις παραπάνω τέσσερις περιπτώσεις πληρότητας προκύπτει ότι το ταξιδιωτικό κατάλυμα δεν έχει ποτέ 100% πληρότητα τη Low Season και η πληρότητα του δεν είναι ποτέ μικρότερη του 75% κατά τη High Season.

Η α) κατηγορία πληρότητας ορίζεται ως «περίοδος χαμηλής ανταγωνιστικής πίεσης». Η έννοια της περιόδου χαμηλής ανταγωνιστικής πίεσης σημαίνει ότι στην αγορά ταξιδιωτικών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης επικρατεί χαμηλή ένταση ανταγωνισμού, δεδομένου ότι το ακίνητο της παρούσας εργασίας, παρόλο που για πρώτη φορά θα λειτουργήσει ως ταξιδιωτικό κατάλυμα, θα αποσπάσει υψηλό μερίδιο αγοράς με βάση την πληρότητα λειτουργίας του. Αντίστοιχα, οι β) και γ) κατηγορίες πληρότητας ορίζονται ως «περίοδοι μεσαίας ανταγωνιστικής πίεσης» και η δ) κατηγορία πληρότητας ορίζεται ως «περίοδος υψηλής ανταγωνιστικής πίεσης». Οι πίνακες 24 και 25 παρουσιάζουν τα αναμενόμενα ετήσια έσοδα για το ξενοδοχειακό κατάλυμα ανάλογα με τα δύο σενάρια ανακαίνισης και την πληρότητα λειτουργίας του.

Πίνακας 24: Αναμενόμενα έσοδα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης (Σενάριο 1 ανακαίνισης – χωρίς πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	Αναμενόμενα ετήσια έσοδα (σε €)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season*	90.245
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	78.875
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	76.215
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	64.840

\*High Season: αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου (184 ημέρες), \*Low Season: αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου (182 ημέρες)

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ

Από τους εν λόγω πίνακες προκύπτει ότι η παροχή πρωινού σε κοινόχρηστο χώρο του ταξιδιωτικού καταλύματος αυξάνει τα ετήσια αναμενόμενα έσοδά του. Το μέγεθος της εν λόγω αύξησης εξαρτάται από την πληρότητα του καταλύματος ανά σενάριο ανακαίνισης και στις δύο τουριστικές περιόδους. Έτσι, η αύξηση των ετήσιων εσόδων κυμαίνεται από 10.525 € στην τέταρτη περίπτωση πληρότητας (75.365€ - 64.840€) έως 15.868 € στην πρώτη περίπτωση πληρότητας (106.113€ - 90.245€).

Πίνακας 25: Αναμενόμενα έσοδα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης (Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	Αναμενόμενα ετήσια έσοδα (σε €)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season*	106.113
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	91.235
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	90.243
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	75.365

\*High Season: αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου (184 ημέρες), \*Low Season: αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου (182 ημέρες)

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματος Δ

#### 7.4 Αναμενόμενα έξοδα από την επένδυση

Τα αναμενόμενα έξοδα που προβλέπεται να προκύψουν από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού καταλύματος στο Ηράκλειο της Κρήτης προέρχονται από μισθολογικά και πάγια έξοδα από τη λειτουργία του. Τα εν λόγω έξοδα περιλαμβάνουν, από τη μια, το μισθολογικό κόστος πέντε υπαλλήλων, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για την καθαριότητα, το γραφείο υποδοχής των πελατών και για την προετοιμασία του πρωινού (αφορά το σενάριο 1 ανακαίνισης) και, από την άλλη, πάγια έξοδα του καταλύματος, όπως το κόστος ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης και κόστος χρήσης του διαδικτύου.

Ειδικότερα, το άτομο το οποίο θα είναι υπεύθυνο για την καθαριότητα των διαμερισμάτων θα λαμβάνει 10 € για κάθε διαμέρισμα. Δεδομένου ότι στην παρούσα εργασία το ταξιδιωτικό κατάλυμα αποτελείται από 5 διαμερίσματα (συμπεριλαμβανομένου και του κοινού χώρου για πρωινό κατά το σενάριο 2 ανακαίνισης), το συνολικό ημερήσιο μισθολογικό κόστος του εν λόγω ατόμου, στην περίπτωση της 100% πληρότητας του καταλύματος, είναι 50 € (5 διαμερίσματα x 10 € ανά διαμέρισμα).

Για παράδειγμα, κατά την πρώτη περίπτωση [100% High Season (184 ημέρες) – 75% Low Season (136,5 ημέρες)] τα αναμενόμενα ετήσια μισθολογικά έξοδα καθαριότητας του ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό το σενάριο 1 ανακαίνισης, έχουν ως εξής:

100% High Season: 184 ημέρες x 50 € = 9.200 €

75% Low Season: 136,5 ημέρες x 50 € = 6.825 €

Ο πίνακας 26 παρουσιάζει τα αναμενόμενα ετήσια μισθολογικά έξοδα καθαριότητας του ταξιδιωτικού καταλύματος ανάλογα με τον βαθμό πληρότητας του.

Πίνακας 26: Ετήσιο μισθολογικό κόστος υπεύθυνου για την καθαριότητα των διαμερισμάτων στο ακίνητο του Ηρακλείου Κρήτης	
Περιπτώσεις πληρότητας	Αναμενόμενο ετήσιο κόστος (σε €)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season*	16.025
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	13.750
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	13.725
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	11.450

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Από τον πίνακα 26 προκύπτει ότι ο βαθμός πληρότητας λειτουργίας του ξενοδοχειακού καταλύματος παίζει σημαντικό ρόλο στο ύψος του ετήσιου μισθολογικού κόστους καθαριότητας των διαμερισμάτων.

Το ύψος του μισθολογικού κόστους των ατόμων που θα είναι υπεύθυνο για το γραφείο υποδοχής ανέρχεται σε 1.500 € μηνιαίως και, ως εκ τούτου, 18.000 € ετησίως. Σημειώνεται εδώ ότι το εν λόγω κόστος επιμερίζεται σε τρία άτομα, τα οποία θα δουλεύουν σε οκτάωρη βάρδια ο καθένας, ώστε να λειτουργεί το γραφείο υποδοχής του ταξιδιωτικού καταλύματος επί 24ωρης βάσης. Επίσης, το συγκεκριμένο κόστος είναι σταθερό και ανεξάρτητο από τον βαθμό πληρότητάς του και σεναρίου ανακαίνισης του ταξιδιωτικού καταλύματος.

Το μισθολογικό κόστος του ατόμου που είναι υπεύθυνο για το πρωινό ανέρχεται στο ποσό των 40 € ημερησίως. Το άτομο αυτό θα είναι επιφορτισμένο με την παραλαβή του πρωινού από την εταιρεία catering, την τοποθέτησή του στον κοινό χώρο για το πρωινό και την καθαριότητα του εν λόγω χώρου κατόπιν της ολοκλήρωσης του πρωινού από τους πελάτες. Είναι προφανές

ότι το εν λόγω κόστος επηρεάζεται σημαντικά από τον βαθμό πληρότητας λειτουργίας του ξενοδοχείου.

Ο πίνακας 27 παρουσιάζει το συνολικό ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης πρωινού. Από τον εν λόγω πίνακα προκύπτει ότι ο βαθμός πληρότητας λειτουργίας του ξενοδοχειακού καταλύματος παίζει ρόλο στο ύψος του κόστους υπεύθυνου για την εξυπηρέτηση πρωινού στο υπό ανακαίνιση ξενοδοχειακό κατάλυμα.

Εκ των ανωτέρω, το συνολικό μισθολογικό κόστος ανά βαθμό πληρότητας λειτουργίας του ξενοδοχειακού καταλύματος δίνεται στον πίνακα 28.

Πίνακας 27: Ετήσιο κόστος υπεύθυνου για την εξυπηρέτηση πρωινού στο ακίνητο του Ηρακλείου Κρήτης (Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	Αναμενόμενο ετήσιο κόστος (σε €)
(α) 100% High Season* – 75% Low Season*	12.820
(β) 100% High Season – 50% Low Season	11.000
(γ) 75% High Season – 75% Low Season	10.980
(δ) 75% High Season – 50% Low Season	9.160

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Πίνακας 28: Αναμενόμενο συνολικό ετήσιο μισθολογικό κόστος για το ακίνητο του Ηρακλείου Κρήτης	
Περιπτώσεις πληρότητας	Αναμενόμενο συνολικό ετήσιο κόστος (σε €)
(α) 100% High Season* – 75% Low Season*	$16.025 + 18.000 + 12.820 =$ <b>46.845</b>
(β) 100% High Season – 50% Low Season	$13.075 + 18.000 + 11.000 =$ <b>42.075</b>
(γ) 75% High Season – 75% Low Season	$13.725 + 18.000 + 10.980 =$ <b>42.775</b>
(δ) 75% High Season – 50% Low Season	$11.450 + 18.000 + 9.160 =$ <b>38.610</b>

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Το πάγιο κόστος καλύπτει το κόστος για ρεύμα, νερό και χρήση διαδικτύου. Ως προς το κόστος κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος υποθέτουμε ότι, για 0% πληρότητα λειτουργίας του



ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό το σενάριο 1 ανακαίνισης (χωρίς πρωινό), ανέρχεται στο ποσό των 50 €.<sup>8</sup> Αντίστοιχα, για 50% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 180 € και για 100% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 360 €.

Για 0% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό το σενάριο 2 ανακαίνισης (με πρωινό), ανέρχεται πάλι στο ποσό των 50 €. Αντίστοιχα, για 50% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 150 € και για 100% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 300 €.

Για 0% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό το σενάριο 1 ανακαίνισης (χωρίς πρωινό), το μηνιαίο κόστος ύδρευσης ανέρχεται στο ποσό των 20 €.<sup>9</sup> Αντίστοιχα, για 50% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 70 € και για 100% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 140 €. Για 0% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό το σενάριο 2 ανακαίνισης (με πρωινό), το μηνιαίο κόστος ύδρευσης ανέρχεται στο ποσό των 20 €.<sup>10</sup> Αντίστοιχα, για 50% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 50 € και για 100% πληρότητα λειτουργίας του ταξιδιωτικού καταλύματος, ανέρχεται στο ποσό των 100 €.

Το συνολικό ετήσιο κόστος ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης ανά σενάριο ανακαίνισης και βαθμό πληρότητας λειτουργίας έχει ως εξής:

#### ΣΕΝΑΡΙΟ 1

$$\begin{aligned} \alpha) 100\% \text{ High Season} + 75\% \text{ Low Season} &= (4.320^{11} + 1.680^{12}) + (3.240^{13} + 1.260^{14}) = \\ &= \mathbf{10.500\text{€}} \end{aligned}$$

<sup>8</sup>Θεωρούμε ότι ο υπολογισμός του κόστους ηλ. ρεύματος έχει ως εξής: 5 Watt \* 24 ώρες \* 365 ημέρες= 43.8 kWh /έτος. 43.8 kWh \* 0.21 €/kWh (μέση τιμή για Γ21) = 9.20 € επιβάρυνση ανά έτος.

<sup>9</sup>Θεωρούμε ότι ο υπολογισμός του κόστους ηλ. ρεύματος έχει ως εξής: 5 Watt \* 24 ώρες \* 365 ημερες= 43.8 kWh /έτος. 43.8 kWh \* 0.21 €/kWh( μέση τιμή για Γ21) = 9.20 € επιβάρυνση ανά έτος.

<sup>10</sup>Θεωρούμε ότι ο υπολογισμός του κόστους ηλ. ρεύματος έχει ως εξής: 5 Watt \* 24 ώρες \* 365 ημερες= 43.8 kWh /έτος. 43.8 kWh \* 0.21 €/kWh( μέση τιμή για Γ21) = 9.20 € επιβάρυνση ανά έτος.

<sup>11</sup>Κόστος για ηλεκτρικό ρεύμα (6 μήνες x360 ευρώ μηνιαίως).

<sup>12</sup>Κόστος για ύδρευση (6 μήνες x140 ευρώ μηνιαίως).

<sup>13</sup>Κόστος για ηλεκτρικό ρεύμα (6 μήνες x270 ευρώ μηνιαίως).

<sup>14</sup>Κόστος για ύδρευση (6 μήνες x105 ευρώ μηνιαίως).

$$\beta) 100\% \text{ High Season} + 50\% \text{ Low Season} = (4.320 + 1.680) + (2.160^{15} + 840^{16}) = \mathbf{9.000\text{€}}$$

$$\gamma) 75\% \text{ High Season} + 75\% \text{ Low Season} = (3.240 + 1.260) + (3.240 + 1.260) = \mathbf{9.000\text{€}}$$

$$\delta) 75\% \text{ High Season} + 50\% \text{ Low Season} = (3.240 + 1.260) + (2.160 + 840) = \mathbf{7.500\text{€}}$$

## ΣΕΝΑΡΙΟ 2

$$\alpha) 100\% \text{ High Season} + 75\% \text{ Low Season} = (3.600^{17} + 1.200^{18}) + (2.700^{19} + 900^{20}) = \mathbf{8.400\text{€}}$$

$$\beta) 100\% \text{ High Season} + 50\% \text{ Low Season} = (3.600 + 1.200) + (1.800^{21} + 600^{22}) = \mathbf{7.200\text{€}}$$

$$\gamma) 75\% \text{ High Season} + 75\% \text{ Low Season} = (2.700 + 900) + (2.700 + 900) = \mathbf{7.200\text{€}}$$

$$\delta) 75\% \text{ High Season} + 50\% \text{ Low Season} = (2.700 + 900) + (1.800 + 600) = \mathbf{5.000\text{€}}$$

Το μηνιαίο κόστος πρόσβασης στο διαδίκτυο ανέρχεται στο ποσό των 50 €. Ως εκ τούτου, το συνολικό ετήσιο κόστος πρόσβασης στο διαδίκτυο ανέρχεται στο ποσό των 600 €.

Οι πίνακες 29 και 30 παρουσιάζουν τα συνολικά ετήσια αναμενόμενα έξοδα της επένδυσης/ανακαίνισης ανά σενάριο ανακαίνισης και βαθμό πληρότητας.

Πίνακας 29: Αναμενόμενα συνολικά ετήσια έξοδα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης	
(Σενάριο 1 ανακαίνισης – χωρίς πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	Αναμενόμενα ετήσια έξοδα (σε €)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season *	46.845 + 10.500 + 600 = <b>57.945</b>
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	42.075 + 9.000 + 600 = <b>51.675</b>
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	42.775 + 9.000 + 600 = <b>52.375</b>
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	38.610 + 7.500 + 600 = <b>46.710</b>

<sup>15</sup>Κόστος για ηλεκτρικό ρεύμα (6 μήνες x180 ευρώ μηνιαίως).

<sup>16</sup>Κόστος για ύδρευση (6 μήνες x70 ευρώ μηνιαίως).

<sup>17</sup>Κόστος για ηλεκτρικό ρεύμα (6 μήνες x300 ευρώ μηνιαίως).

<sup>18</sup>Κόστος για ύδρευση (12 μήνες x100 ευρώ μηνιαίως).

<sup>19</sup>Κόστος για ηλεκτρικό ρεύμα (12 μήνες x225 ευρώ μηνιαίως).

<sup>20</sup>Κόστος για ύδρευση (12 μήνες x70 ευρώ μηνιαίως).

<sup>21</sup>Κόστος για ηλεκτρικό ρεύμα (12 μήνες x 150 ευρώ μηνιαίως).

<sup>22</sup>Κόστος για ύδρευση (12 μήνες x 50 ευρώ μηνιαίως).

\*High Season: αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου (184 ημέρες), \*Low Season: αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου (182 ημέρες)

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Πίνακας 30: Αναμενόμενα συνολικά ετήσια έξοδα για το ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης (Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	Αναμενόμενα ετήσια έξοδα (σε €)
(α) 100% High Season* – 75% Low Season*	46.845 + 8.400 + 600 = <b>55.845</b>
(β) 100% High Season – 50% Low Season	42.075 + 7.200 + 600 = <b>49.875</b>
(γ) 75% High Season – 75% Low Season	42.775 + 7.200 + 600 = <b>50.575</b>
(δ) 75% High Season – 50% Low Season	38.610 + 5.000 + 600 = <b>44.210</b>

\*High Season: αρχές Απριλίου – τέλος Σεπτεμβρίου (184 ημέρες), \*Low Season: αρχές Οκτωβρίου – τέλος Μαρτίου (182 ημέρες)

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

## 7.5 Κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης

Εκτός από ίδια κεφάλαια, θα χρησιμοποιηθεί και κεφάλαιο από τραπεζικό δανεισμό για την ανακαίνιση του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης. Το ύψος του τραπεζικού δανείου ανέρχεται σε 100.000 € και διάρκεια αποπληρωμής 20 χρόνια.<sup>23</sup> Το σταθερό επιτόκιο ανέρχεται σε 5,30% έως και περίπου 9%, αναλόγως αν παραμένει σταθερό ή κυμαινόμενο.<sup>24</sup> Το συνολικό κόστος πίστωσης του δανείου ανέρχεται σε 64.611 € και το συνολικό ποσό προς πληρωμή του δανείου (συνολικό κόστος χρηματοδότησης της ανακαίνισης του ακινήτου) ανέρχεται σε 164.610 €. Η αποπληρωμή του εν λόγω κόστους θα γίνει σε είκοσι ισόποσες ετήσιες δόσεις πληρωτέες στο τέλος κάθε έτους [Μουστάκης (2012), σελ. 78]. Η ετήσια δόση αποπληρωμής του δανείου για περίοδο 20 ετών είναι 8.230 €.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Βλ. σχετικά και <https://www.piraeusbank.gr/el/idiwtes/daneia/stegastiko-daneio/stegastiko-danio-stathero-u-epitokiou>.

<sup>24</sup> Σχετικά με τα σενάρια επιτοκίου βλ. και Ενότητα 7.7. Πλέον περιθωρίου 3,50% & εισφοράς Ν. 128/75, 0,12%. Επιπλέον κόστος αποτελεί το κόστος νομικού και τεχνικού ελέγχου (180€). Το Συνολικό Ετήσιο Πραγματικό Ποσοστό Επιβάρυνσης (Σ.Ε.Π.Π.Ε.) ανέρχεται σε 5,63%.

<sup>25</sup> Για επιτόκιο 5,3%, περίοδο αποπληρωμής 20 έτη και παρούσα αξία της ράντας 100.000 €, η ετήσια δόση της ληπρόθεσμης ράντας είναι 8.230 €. Συνεπώς, το συνολικό κόστος χρηματοδότησης της ανακαίνισης του ακινήτου είναι 20 x 8.230 € = 164.593 €, το οποίο σχεδόν συμπίπτει με το ποσό 164.611 €.

## 7.6 Καθαρές Ταμειακές Ροές της επένδυσης

Από τους πίνακες 24 και 25, σε σχέση με τα αναμενόμενα ετήσια συνολικά έσοδα και τους πίνακες 29 και 30, σε σχέση με τα αναμενόμενα ετήσια συνολικά έξοδα, προκύπτουν οι Καθαρές Ταμειακές Ροές (ΚΤΡ) προ φόρων της επένδυσης/ανακαίνισης, οι οποίες παρουσιάζονται στους πίνακες 31 και 32 ανά σενάριο ανακαίνισης και βαθμό πληρότητας.

Πίνακας 31: Καθαρές Ταμειακές Ροές (ΚΤΡ) προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης	
(Σενάριο 1 ανακαίνισης – χωρίς πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	ΚΤΡ (σε €)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season*	$90.245^* - 57.945^{**} - 8.230 = \mathbf{24.070}$
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	$78.875^* - 51.675^{**} - 8.230 = \mathbf{18.970}$
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	$76.215^* - 52.375^{**} - 8.230 = \mathbf{15.610}$
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	$64.840^* - 46.710^{**} - 8.230 = \mathbf{9.900}$

\*Βλ. Πίνακα 24, \*\*Βλ. Πίνακα 29.

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Πίνακας 32: Καθαρές Ταμειακές Ροές (ΚΤΡ) προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης	
(Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	ΚΤΡ (σε €)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season*	$106.112,5^* - 55.845^{**} - 8.230 = \mathbf{42.037,5}$
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	$91.235^* - 49.875^{**} - 8.230 = \mathbf{33.130}$
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	$90.242,5^* - 50.575^{**} - 8.230 = \mathbf{31.437,5}$
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	$75.365^* - 44.210^{**} - 8.230 = \mathbf{22.925}$

\*Βλ. Πίνακα 25, \*\*Βλ. Πίνακα 30.

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Σύμφωνα με τον Μουστάκη (2012), αν στις ΚΤΡ της επένδυσης στο Ηράκλειο της Κρήτης (πίνακες 31 και 32) αφαιρέσουμε την απόσβεση και τους τόκους του δανείου, τότε αυτό είναι μη νόμιμο διότι αφαιρούμε από τις ΚΤΡ προ φόρων, δηλ. από το φορολογητέο ποσό, την απόσβεση δύο φορές. Ένας τρόπος για να ξεπεράσουμε τον διπλό υπολογισμό της απόσβεσης είναι να θεωρήσουμε το ποσό που αντιστοιχεί στην αποπληρωμή του κεφαλαίου ως δαπάνη που δεν αναγνωρίζεται από την εφορία. Ένας άλλος τρόπος για να αποφύγουμε τον διπλό υπολογισμό

είναι να θεωρήσουμε ότι οι ΚΤΡ μετά φόρων προκύπτουν αν από αυτές αφαιρέσουμε τον φόρο επί των κερδών και προσθέσουμε την φορολογική εξοικονόμηση των αποσβέσεων, δηλ. το ποσό μείωσης των φορολογητέων κερδών της επένδυσης (Φώτης 2014; Τζαβαλής 2009).

Π.χ., αν υποθέσουμε 24% φόρο επί των κερδών και 20% ετήσιας απόσβεσης σε χρονική περίοδο 5 ετών (Μουστάκης 2012, σελ. 61), τότε οι ΚΤΡ μετά φόρων για την α) περίπτωση πληρότητας υπό το δεύτερο σενάριο ανακαίνισης είναι:

$$42.037,5 - 0,24 \times (42.037,5 - 20.000) = 42.037,5 - 5.289 = 36.748,5 \quad (4)$$

Αντίστοιχα, για τις υπό β), γ) και δ) περιπτώσεις πληρότητας, οι ΚΤΡ μετά φόρων του δεύτερου σεναρίου ανακαίνισης της επένδυσης του Ηρακλείου Κρήτης είναι οι εξής:

$$33.130 - 0,24 \times (33.130 - 20.000) = 33.130 - 3.151 = 29.979 \quad (5)$$

$$31.437,5 - 0,24 \times (31.437,5 - 20.000) = 31.437,5 - 2.745 = 28.692,5 \quad (6)$$

$$22.925 - 0,24 \times (22.925 - 20.000) = 22.925 - 702 = 22.223 \quad (7)$$

Οι ΚΤΡ μετά φόρων για την α) περίπτωση πληρότητας υπό το πρώτο σενάριο ανακαίνισης είναι:<sup>26</sup>

$$24.070 - 0,24 \times (24.070 - 20.000) = 24.070 - 977 = 23.093 \quad (8)$$

## 7.7 Επιτόκιο δανεισμού για τη χρηματοδότηση της επένδυσης

Η χρηματοδότηση της επένδυσης θα γίνει μέσω τραπεζικού δανεισμού. Όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω, το επιτόκιο δανεισμού κυμαίνεται από 5,30% έως και περίπου 9%, αναλόγως αν παραμένει σταθερό ή κυμαινόμενο.

Όσο μικρότερο είναι το επιτόκιο, τόσο μεγαλύτερη η αξία της επένδυσης. Στην παρούσα διπλωματική εργασία θα χρησιμοποιήσουμε τρία εναλλακτικά σενάρια επιτοκίου για να αξιολογήσουμε αν η ανακαίνιση του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης είναι σκόπιμη ή βιώσιμη.

Τα σενάρια είναι:

<sup>26</sup> Ο υπολογισμός των ΚΤΡ μετά φόρων γίνεται μόνο για την α) περίπτωση πληρότητα δεδομένου ότι για όλες τις άλλες περιπτώσεις πληρότητας του πρώτου σεναρίου οι ΚΤΡ είναι μικρότερες σε σχέση με τις αντιστοίχες ΚΤΡ του δεύτερου σεναρίου.

α) αισιόδοξο σενάριο επιτοκίου, όπου το κόστος κεφαλαίου ανέρχεται στο 5,3%, δηλ. ίσο με το σταθερό για δύο έτη επιτόκιο δανεισμού (5,3%),

β) «αδιάφορο»<sup>27</sup> σενάριο επιτοκίου, όπου το κόστος κεφαλαίου ανέρχεται στο 7,15%, δηλ. προσαυξημένο το σταθερό για δύο έτη επιτόκιο δανεισμού (5,3%) κατά 1,85% όπου είναι ο μέσος της διαφοράς του ελάχιστου επιτοκίου δανεισμού (5,3%) και του μέγιστου επιτοκίου δανεισμού (9%) και

γ) απαισιόδοξο σενάριο επιτοκίου, όπου το κόστος κεφαλαίου ανέρχεται στο 9%, δηλ. το μέγιστο ύψος του επιτοκίου δανεισμού βάσει του κυμαινόμενου επιτοκίου δανεισμού.

---

<sup>27</sup> Η έννοια του αδιάφορου δεν σημαίνει ότι ο επενδυτής είναι αδιάφορος ως προς το ποσοστό του επιτοκίου δανεισμού. Η έννοιά του έχει να κάνει κυρίως με το ποσοστό επιτοκίου του αισιόδοξου και απαισιόδοξου σεναρίου.

## Κεφάλαιο 8

### Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης της επένδυσης

Στην παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζουμε δύο σενάρια. Το πρώτο έχει αρχικό κόστος 337.600€ και το άλλο 303.400€. Ακολουθώντας την μεθοδολογία της οριακής ανάλυσης θα εξετάσουμε πρώτα το δεύτερο σενάριο (το φθηνότερο με 4 διαμερίσματα και κοινό χώρο για πρωινό) κι αν αυτό το σενάριο ικανοποιεί το κριτήριο όπου ο ΕΒΑ είναι μεγαλύτερος ή ίσος από την ελάχιστη προσδοκία μας, τότε οριακά θα εξετάσουμε το πρώτο σενάριο, δηλ. το ακριβότερο σενάριο με 5 διαμερίσματα χωρίς πρωινό (*mutually exclusive alternatives*).

#### 8.1 Σενάριο 2 ανακαίνισης (4 διαμερίσματα και κοινός χώρος για πρωινό)

Οι ΚΤΡ προ φόρων του δεύτερου σεναρίου ανακαίνισης, δηλ. του φθηνότερου σεναρίου ανακαίνισης, προέρχονται από τον πίνακα 32 του κεφαλαίου 7. Το αρχικό κόστος κεφαλαίου προέρχεται από τη σχέση (3) του κεφαλαίου 7 (303.400 €). Συνεπώς, ο ΕΒΑ του 2<sup>ου</sup> σεναρίου ανακαίνισης δίνεται από τον πίνακα 33.

Πίνακας 33: ΕΒΑ προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης	
(Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	ΕΒΑ (%)
(α) 100% High Season – 75% Low Season	12,55
(β) 100% High Season – 50% Low Season	8,96
(γ) 75% High Season – 75% Low Season	8,23
(δ) 75% High Season – 50% Low Season	4,30

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Σύμφωνα με τα τρία εναλλακτικά σενάρια επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου που αναλύθηκαν στην ενότητα 7.7, η ανακαίνιση του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης κρίνεται σκόπιμη/βιώσιμη για τις υπό α), β) και γ) περιπτώσεις πληρότητας του ξενοδοχειακού καταλύματος, για την υπό α) περίπτωση ανεξαρτήτως σεναρίου επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου

και για τις υπό β) και γ) περιπτώσεις για το απαισιόδοξο σενάριο επιτοκίου/κόστους, ενώ στην υπό δ) περίπτωση πληρότητας, ο EBA υπολογίζεται 4,30%, δηλ. ποσοστό μικρότερο κατά 2% του επιτοκίου δανεισμού του 20ετούς δανείου στο αισιόδοξο σενάριο επιτοκίου/κόστους, δηλ. της ελάχιστης προσδοκίας μας που αναμένουμε από την επένδυση και, ως εκ τούτου, η τελευταία περίπτωση δεν κρίνεται βιώσιμη για κάθε σενάριο επιτοκίου. Συνεπώς, τα επιπλέον έσοδα από την προσφορά του πρωινού, τα οποία είναι ενσωματωμένα στην τιμή διανυκτέρευσης ανά διαμέρισμα, κρίνονται ικανοποιητικά και υπερκαλύπτουν το κόστος της επένδυσης, ανεξαρτήτως πληρότητας του ταξιδιωτικού καταλύματος, εκτός από τη χειρότερη περίπτωση πληρότητας, για κάθε σενάριο επιτοκίου. Βάσει των ανωτέρω, για το 2<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης ισχύει:

$$IRR > i \quad (9)$$

Οι ΚΤΡ μετά φόρων του δεύτερου σεναρίου ανακαίνισης προέρχονται από τις σχέσεις (4) έως (7) του κεφαλαίου 7. Το αρχικό κόστος κεφαλαίου προέρχεται από τη σχέση (3) του κεφαλαίου 7 (303.400 €). Συνεπώς, ο EBA του 2<sup>ου</sup> σεναρίου ανακαίνισης μετά φόρων έχει ως εξής:

Πίνακας 34: EBA μετά φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης		
(Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)		
Περιπτώσεις πληρότητας		EBA (%)
<b>(α)</b> 100% High Season – 75% Low Season		<b>10,45</b>
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season		<b>7,60</b>
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season		<b>7,02</b>
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season		<b>3,95</b>

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Η ανακαίνιση του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης κρίνεται σκόπιμη/βιώσιμη μετά φόρων για την υπό α) περίπτωση πληρότητας του ξενοδοχειακού καταλύματος, ανεξαρτήτως σεναρίου επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου, ενώ στις υπό β) και γ) περιπτώσεις πληρότητας, ο EBA υπολογίζεται 7,60% και 7,02%, δηλ. ποσοστό μεγαλύτερο κατά 2,30% και 1,72% αντίστοιχα του επιτοκίου δανεισμού του 20ετούς δανείου στο αισιόδοξο σενάριο επιτοκίου/κόστους, δηλ. της ελάχιστης προσδοκίας μας που αναμένουμε από την επένδυση και, ως εκ τούτου, η τελευταία κρίνεται βιώσιμη μόνο αν επικρατήσει το απαισιόδοξο και το αδιάφορο σενάριο επιτοκίου αντίστοιχα. Σε σχέση με την υπό δ) περίπτωση πληρότητας του ξενοδοχειακού καταλύματος η



επένδυση δεν θεωρείται βιώσιμη/σκόπιμη ακόμη και με επικράτηση του αισιόδοξου σεναρίου επιτοκίου διότι  $3,95\% < 5,30\%$ .

## 8.2 Σενάριο 1 ανακαίνισης (5 διαμερίσματα χωρίς πρωινό)

Οι ΚΤΡ προ φόρων του πρώτου σεναρίου ανακαίνισης προέρχονται από τον πίνακα 31. Το αρχικό κόστος κεφαλαίου προέρχεται από τη σχέση (2) του κεφαλαίου 7 (337.600 €). Συνεπώς, ο ΕΒΑ για το 1<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης δίνεται από τον πίνακα 35.

Πίνακας 35: ΕΒΑ προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης	
(Σενάριο 1 ανακαίνισης – χωρίς πρωινό)	
Περιπτώσεις πληρότητας	ΕΒΑ (%)
(α) 100% High Season – 75% Low Season	3,65
(β) 100% High Season – 50% Low Season	1,14
(γ) 75% High Season – 75% Low Season	-0,73
(δ) 75% High Season – 50% Low Season	-4,62

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων διπλωματικής εργασίας

Σύμφωνα με τα τρία εναλλακτικά σενάρια επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου που αναλύθηκαν στην ενότητα 7.7, το 1ο σενάριο ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης δεν κρίνεται οριακά σκόπιμο/βιώσιμο για κάθε σενάριο επιτόκιο δανεισμού. Επομένως ισχύει:

$$IRR < i \quad (10)$$

Συνεπώς, η επιλογή του πρώτου σεναρίου ανακαίνισης, δηλ. η δημιουργία πέντε διαμερισμάτων χωρίς πρωινό, δεν είναι βιώσιμη ή σκόπιμη σε σχέση με το δεύτερο σενάριο ανακαίνισης διότι, σε κάθε περίπτωση πληρότητας και σεναρίου επιτοκίου, ο ΕΒΑ προ φόρων είναι μικρότερος της ελάχιστης προσδοκίας μας που αναμένουμε από την λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος στο Ηράκλειο της Κρήτης. Ως εκ τούτου, το εν λόγω σενάριο αποκλείεται ως ενδεχόμενο σενάριο ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης.

Ο ΕΒΑ μετά φόρων είναι μικρότερος της ελάχιστης προσδοκίας μας σε κάθε περίπτωση πληρότητας και σεναρίου επιτοκίου. Ειδικότερα, ο ΕΒΑ μετά φόρων για την υπό α) περίπτωση πληρότητας και για κάθε σενάριο επιτοκίου, είναι ίσος με 3,19%, μικρότερος και από τον ΕΒΑ προ φόρων της υπό δ) περίπτωσης πληρότητας (3,95%).

Συνεπώς, η περίπτωση του ΕΒΑ μετά φόρων του 2<sup>ου</sup> σεναρίου ανακαίνισης είναι σαφώς καλύτερη επιλογή από το 1ου σεναρίου ανακαίνισης, το οποίο σε κάθε περίπτωση δεν κρίνεται βιώσιμο ή σκόπιμο υπό κάθε περίπτωση πληρότητας και επιλογής επιτοκίου και, ως εκ τούτου, αποκλείεται ως ενδεχόμενο σενάριο ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης.

## Κεφάλαιο 9

### **Βαθμός ανταγωνισμού και βιωσιμότητα της επένδυσης**

Όπως έχει αναφερθεί στο κεφάλαιο 7, η α) κατηγορία πληρότητας ορίζεται ως «περίοδος χαμηλής ανταγωνιστικής πίεσης», οι β) και γ) κατηγορίες πληρότητας ορίζονται ως «περίοδοι μεσαίας ανταγωνιστικής πίεσης» και η δ) κατηγορία πληρότητας ορίζεται ως «περίοδος υψηλής ανταγωνιστικής πίεσης».

Σύμφωνα δε με τα αποτελέσματα του ΕΒΑ στο κεφάλαιο 8 προκύπτει ότι εάν επιλεγεί το σενάριο 1 ανακαίνισης, τότε η επένδυση δεν αποφέρει κέρδη για τον επενδυτή, σε κάθε περίοδο ανταγωνιστικής πίεσης. Αυτό σημαίνει ότι ανεξαρτήτως εάν η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος αποκτήσει υψηλό μερίδιο αγοράς κατά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του, για να μπορέσει να έχει ικανοποιητικό επίπεδο πληρότητας, η επένδυση δεν θεωρείται επικερδής για τον επενδυτή.

Αντιθέτως, εάν επιλεγεί το σενάριο 2 ανακαίνισης τότε η επένδυση θεωρείται σκόπιμη ή βιώσιμη ανεξαρτήτως πληρότητας του ταξιδιωτικού καταλύματος, υπό την προϋπόθεση ότι για την υπό α) περίπτωση ισχύει ανεξαρτήτως σεναρίου επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου και για τις υπό β) και γ) περιπτώσεις ισχύει για το απαισιόδοξο σενάριο επιτοκίου/κόστους, ενώ στην υπό δ) περίπτωση πληρότητας η επένδυση δεν θεωρείται σκόπιμη ή βιώσιμη. Με άλλα λόγια, από τη σκοπιά του επενδυτή, η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος είναι κερδοφόρα και, παρόλο που το ύψος της κερδοφορίας εξαρτάται από την πληρότητα λειτουργίας του, ο βαθμός ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς του Ηρακλείου δεν επηρεάζει σε τέτοιο βαθμό ώστε να μετατρέψει την επένδυση σε μη κερδοφόρα και άρα μη σκόπιμη ή βιώσιμη.

Όπως έχει αναφερθεί στο κεφάλαιο 5, η ευρύτερη αγορά ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εντός και εκτός της πόλης του Ηρακλείου της Κρήτης, παρουσιάζει χαρακτηριστικά μονοπωλιακού ανταγωνισμού. Σε μια τέτοια αγορά, όπου ταξιδιωτικά καταλύματα ανταγωνίζονται μεταξύ τους, κατέχοντας το κάθε ένα δύναμη αγοράς, η οποία προέρχεται από την αναγνωσιμότητα των υπηρεσιών που προσφέρουν και, κατά συνέπεια, την πιστή πελατεία τους, αποτελεί υψηλού ρίσκου επιλογή η δημιουργία πέντε διαμερισμάτων χωρίς προσφορά πρωινού, αντί της δημιουργίας τεσσάρων διαμερισμάτων και ενός κοινού χώρου για πρωινό.

## Κεφάλαιο 10

### Τιμολογιακή πολιτική και βιωσιμότητα της επένδυσης

Η ανάλυση της τιμολογιακής πολιτικής για το ακίνητο στο Ηράκλειο της Κρήτης βασίζεται στο κεφάλαιο 6 και στην ενότητα 7.3 της διπλωματικής εργασίας. Ειδικότερα, σε σχέση με τη δημιουργία των πέντε διαμερισμάτων χωρίς κοινόχρηστο χώρο για πρωινό (σενάριο 1 ανακαίνισης), την περίοδο υψηλής τουριστικής κίνησης (High Season), η τιμολογιακή πολιτική του υπό εξέταση ακινήτου, όπως προκύπτει από τους πίνακες 15 και 17, είναι άκρως ανταγωνιστική, δεδομένου ότι η ανώτατη τιμή διανυκτέρευσης για το διαμέρισμα των 65 m<sup>2</sup> ανέρχεται σε 80 €, ενώ η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πρωινό, με πισίνα και εντός της πόλης του Ηρακλείου ανέρχεται σε 109 €, με μέσο όρο τιμής 119,7 €. Αντίστοιχα, η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικονομικό δωμάτιο ανέρχεται σε 91 €, με μέσο όρο τιμής 109,3 €. Η ανώτατη τιμή διανυκτέρευσης των 80 € για το διαμέρισμα των 65 m<sup>2</sup> ανταγωνίζεται σε μεγάλο βαθμό τις τιμές των ανταγωνιστών για δωμάτια χωρίς πισίνα. Ειδικότερα, η μέση τιμή των ανταγωνιστών για οικονομικό και οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα, χωρίς πρωινό και εντός της πόλης του Ηρακλείου είναι 51,75 € και 58,42 € αντίστοιχα. Όταν προσφέρεται πρωινό, αλλά χωρίς πισίνα, η μέση τιμή των ανταγωνιστών για οικονομικό και οικογενειακό δωμάτιο εντός της πόλης του Ηρακλείου είναι 58,42 € και 77,77 € αντίστοιχα (πίνακας 15). Συνεπώς, η τιμολογιακή πολιτική του υπό εξέταση ακινήτου μπορεί να ανταγωνιστεί και ταξιδιωτικά καταλύματα χωρίς πισίνα, είτε προσφέρεται πρωινό, είτε όχι.

Τα συμπεράσματα είναι πολύ καλύτερα όταν συγκρίνουμε την τιμολογιακή πολιτική του ακινήτου με την αντίστοιχη τιμή των ανταγωνιστών για καταλύματα εκτός της πόλης του Ηρακλείου την περίοδο υψηλής τουριστικής κίνησης. Ειδικότερα, από τον πίνακα 17 προκύπτει ότι η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πρωινό, με πισίνα και εκτός της πόλης του Ηρακλείου ανέρχεται σε 72,5 €, με μέσο όρο τιμής 99,09 €. Αντίστοιχα, η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικονομικό δωμάτιο ανέρχεται σε 52 €, με μέσο όρο τιμής 83,09 €. Επομένως, και στις δύο ανταγωνιστικές περιπτώσεις, η ανώτατη τιμή διανυκτέρευσης των 80 € για το διαμέρισμα των 65 m<sup>2</sup> του υπό εξέταση ακινήτου, είναι πολύ χαμηλότερη, δείχνοντας ότι η τιμολογιακή πολιτική του εν λόγω ακινήτου είναι άκρως ανταγωνιστική ακόμη και για ταξιδιωτικά καταλύματα με πισίνα, τα οποία είναι εκτός της πόλης του Ηρακλείου. Για

καταλύματα χωρίς πισίνα η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πρωινό και εκτός της πόλης του Ηρακλείου ανέρχεται σε 45,5 €, με μέσο όρο τιμής 59,65 €. Αντίστοιχα, η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικονομικό δωμάτιο ανέρχεται σε 32 €, με μέσο όρο τιμής 39,75 € (πίνακας 17). Αν μη τι άλλο, οι εν λόγω ανταγωνιστικές τιμές δείχνουν ότι η τιμολογιακή πολιτική του υπό εξέταση ακινήτου μπορεί να ανταγωνιστεί τα οικογενειακά δωμάτια και κάποια από τα οικονομικά δωμάτια εκτός της πόλης του Ηρακλείου.

Σε σχέση με την περίοδο χαμηλής τουριστικής κίνησης (Low Season) και για ταξιδιωτικά καταλύματα εντός της πόλης του Ηρακλείου χωρίς κοινόχρηστο χώρο για πρωινό (σενάριο 1 ανακαίνισης), από τους πίνακες 14 και 21 προκύπτει ότι η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πρωινό, με πισίνα και εντός της πόλης του Ηρακλείου ανέρχεται σε 87 €, με μέσο όρο τιμής 120 €. Αντίστοιχα, η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικονομικό δωμάτιο ανέρχεται σε 71 €, με μέσο όρο τιμής 83,3 €. Συνεπώς, και σε αυτήν την περίπτωση, η τιμολογιακή πολιτική του ακινήτου υπό εξέταση είναι άκρως ανταγωνιστική για αντίστοιχα καταλύματα εντός της πόλης του Ηρακλείου. Ο πίνακας 36 δείχνει τη σύγκριση τιμών διανυκτέρευσης του ακινήτου σε σχέση με το σενάριο 1 της ανακαίνισης, με τις αντίστοιχες τιμές του ανταγωνισμού εντός της πόλης του Ηρακλείου.

**Πίνακας 36: Σύγκριση τιμών ακινήτου με ανταγωνισμό εντός της πόλης του Ηρακλείου****(Σενάριο 1 ανακαίνισης – με πρωινό)**

<b>Ανταγωνισμός (μέση τιμή σε €)</b>	<b>Ακίνητο υπό εξέταση (απόλυτη τιμή σε €)</b>
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 119,7</b>	<b>60€** (50€***) [50 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 109,3</b>	<b>40€** (30€***) [35 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 58,42</b>	<b>80€** (70€***) [65 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 51,75</b>	<b>60€** (50€***) [50 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 120</b>	<b>65€** (55€***) [55 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 83,3</b>	
<b>Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 48,51</b>	
<b>Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 33,79</b>	

\*Εντός της πόλης του Ηρακλείου – High Season, \*\* High Season, \*\*\* Low Season, \*\*\*\* Εντός της πόλης του Ηρακλείου – Low Season

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματων Δ

Το ίδιο όμως ανταγωνιστική είναι η τιμολογιακή πολιτική του ακινήτου σχετικά με την τιμή ανταγωνιστικών καταλυμάτων εκτός της πόλης του Ηρακλείου κατά την περίοδο χαμηλής τουριστικής κίνησης. Όπως προκύπτει από τους πίνακες 16 και 21, η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πρωινό, με πισίνα και εκτός της πόλης του Ηρακλείου ανέρχεται σε 49 €, με μέσο όρο τιμής 80,38 €. Αντίστοιχα, η κατώτατη τιμή των ανταγωνιστών για οικονομικό δωμάτιο ανέρχεται σε 23 €, με μέσο όρο τιμής 60,95 €. Επομένως, το υπό εξέταση ακίνητο ανταγωνίζεται αποτελεσματικά τα οικογενειακά δωμάτια με πισίνα (η ανώτατη τιμή του, 80 €, είναι χαμηλότερη του μέσου όρου τιμής των ανταγωνιστών, 80,38 €) και κάποια εκ των οικονομικών δωματίων που παρέχουν πισίνα εκτός της πόλης του Ηρακλείου. Ο πίνακας 37 δείχνει τη σύγκριση τιμών διανυκτέρευσης του ακινήτου σε σχέση με το σενάριο 2 της ανακαίνισης, δηλ. 4 διαμερίσματα με κοινόχρηστο χώρο για πρωινό, με τις αντίστοιχες τιμές του ανταγωνισμού εντός της πόλης του Ηρακλείου.

**Πίνακας 37: Σύγκριση τιμών ακινήτου με ανταγωνισμό εντός της πόλης του Ηρακλείου****(Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)**

<b>Ανταγωνισμός (μέση τιμή σε ευρώ)</b>	<b>Ακίνητο υπό εξέταση (απόλυτη τιμή σε ευρώ)</b>
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 146,3</b>	<b>60€** (50€***) [50 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 119,7</b>	<b>40€** (30€***) [35 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 77,7	<b>80€** (70€***) [65 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – HS*) 58,42	<b>60€** (50€***) [50 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 127,7</b>	<b>65€** (55€***) [55 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 93,3</b>	
Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 54,63	
Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΝΠΗ – LS****) 39,21	

\*Εντός της πόλης του Ηρακλείου – High Season, \*\* High Season, \*\*\* Low Season, \*\*\*\*Εντός της πόλης του Ηρακλείου – Low Season

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματων Δ

Σε σχέση με τη δημιουργία των τεσσάρων διαμερισμάτων με κοινόχρηστο χώρο για πρωινό (σενάριο 2 ανακαίνισης), τις περιόδους υψηλής και χαμηλής τουριστικής κίνησης (High & Low Seasons), η τιμολογιακή πολιτική του υπό εξέταση ακινήτου, όπως προκύπτει από τον πίνακα 37, είναι άκρως ανταγωνιστική σε σχέση με τα καταλύματα εντός της πόλης του Ηρακλείου. Σε καμία εκ των περιπτώσεων του ανταγωνισμού η τιμή διανυκτέρευσης του ακινήτου δεν είναι μικρότερη της μέσης τιμής διανυκτέρευσης για τα εντός της πόλης του Ηρακλείου καταλύματα. Ακόμη και στην περίπτωση των καταλυμάτων που δεν έχουν πισίνα, η τιμολογιακή πολιτική του υπό εξέταση ακινήτου είναι ανταγωνιστική. Για παράδειγμα, η ανώτατη τιμή του ακινήτου στην περίοδο υψηλής τουριστικής κίνησης (80 €) είναι σχεδόν ίδια με τη μέση τιμή του ανταγωνισμού για καταλύματα χωρίς πισίνα (77,7 €), ενώ η ανώτατη τιμή του ακινήτου στην περίοδο χαμηλής τουριστικής κίνησης (70 €) δεν απέχει πολύ από τη μέση τιμή του ανταγωνισμού για καταλύματα χωρίς πισίνα (54,63 €). Ο πίνακας 38 δείχνει τη σύγκριση τιμών διανυκτέρευσης του ακινήτου σε σχέση με το σενάριο 2 της ανακαίνισης, δηλ. 4 διαμερίσματα με κοινόχρηστο χώρο για πρωινό, με τις αντίστοιχες τιμές του ανταγωνισμού εκτός της πόλης του Ηρακλείου.

**Πίνακας 38: Σύγκριση τιμών ακινήτου με ανταγωνισμό εκτός της πόλης του Ηρακλείου****(Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)**

<b>Ανταγωνισμός (μέση τιμή σε ευρώ)</b>	<b>Ακίνητο υπό εξέταση (απόλυτη τιμή σε ευρώ)</b>
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα (ΕΚΠΗ – HS*) 105,98</b>	<b>60€** (50€***) [50 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα (ΕΚΠΗ – HS*) 90,41</b>	<b>40€** (30€***) [35 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΚΠΗ – HS*) 66,25	<b>80€** (70€***) [65 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΠΗ – HS*) 46,35	<b>60€** (50€***) [50 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικογενειακό δωμάτιο με πισίνα (ΕΚΠΗ – LS****) 87,34</b>	<b>65€** (55€***) [55 m<sup>2</sup> – HS** (LS)***]</b>
<b>Οικονομικό δωμάτιο με πισίνα (ΕΚΠΗ – LS****) 67,73</b>	
Οικογενειακό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΚΠΗ – LS****) 54,85	
Οικονομικό δωμάτιο χωρίς πισίνα (ΕΚΠΗ – LS****) 35,25	

\*Εκτός της πόλης του Ηρακλείου – High Season, \*\* High Season, \*\*\* Low Season, \*\*\*\* Εκτός της πόλης του Ηρακλείου – Low Season

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήματων Δ

Από τον πίνακα 38 προκύπτει ότι τόσο την περίοδο υψηλής, όσο και την περίοδο χαμηλής τουριστικής κίνησης, η τιμολογιακή πολιτική του υπό εξέταση ακινήτου είναι σαφώς χαμηλότερη σε σχέση με τον ανταγωνισμό, με μόνη εξαίρεση το οικονομικό δωμάτιο με πισίνα κατά την περίοδο χαμηλής τουριστικής κίνησης, όπου η ανώτατη τιμή διανυκτέρευσης του ακινήτου είναι ελάχιστα υψηλότερη (70 € – 67,7 €). Ωστόσο, η περίπτωση του ανταγωνισμού αφορά οικονομικό δωμάτιο και όχι οικογενειακό, όπως είναι τα διαμερίσματα του ακινήτου.

Συμπερασματικά, προκύπτει ότι η τιμολογιακή πολιτική για το υπό εξέταση ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης είναι άκρως ανταγωνιστική, τόσο για το πρώτο, όσο και για το δεύτερο σενάριο ανακαίνισης. Συνεπώς, η τιμολογιακή πολιτική δεν μπορεί να αποτελέσει «εργαλείο» στα χέρια του επενδυτή, ώστε να θεωρηθεί η επένδυση των 5 διαμερισμάτων χωρίς πρωινό σκόπιμη/βιώσιμη. Ενδεχομένως, προσπάθεια περαιτέρω μείωσης των τιμών, ιδίως για την περίπτωση του 1<sup>ου</sup> σεναρίου ανακαίνισης, μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερη μείωση των ωφελειών που απορρέουν από την επένδυση, δεδομένου ότι η εν λόγω μείωση τιμών μπορεί να μην είναι ικανή να υπερκαλύψει το κόστος της επένδυσης σε μια αγορά όπου ο κάθε ανταγωνιστής κατέχει κάποιο βαθμό δύναμης σε αυτή.



## Κεφάλαιο 11

### Ανάλυση ευαισθησίας - Εναλλακτικό κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης και κατά συνέπεια η επιλογή του επιτοκίου δανεισμού της επένδυσης, κατέχουν σημαντικό ρόλο κατά την ανάλυση βιωσιμότητας της επένδυσης. Εν προκειμένω, θα χρησιμοποιήσουμε ένα εναλλακτικό κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης στο ακίνητο του Ηρακλείου Κρήτης, έτσι ώστε να εξετάσουμε την βιωσιμότητα των δύο σεναρίων ανακαίνισης υπό εξέταση.

Ειδικότερα, θα υποθέσουμε ότι το επιτόκιο δανεισμού είναι 2,7% σταθερό για τα 3 πρώτα χρόνια αποπληρωμής του δανείου (100.000 €) και για τα υπόλοιπα 17 χρόνια αποπληρωμής του δανείου το επιτόκιο δανεισμού θα κυμαίνεται από 3,55% έως 4,15%. Το νέο κόστος χρηματοδότησης σαφώς είναι ευνοϊκότερο για τον επενδυτή, διότι και το επιτόκιο δανεισμού είναι χαμηλότερο, είτε κατά τη σταθερή, είτε την κυμαινόμενη περίοδο, αλλά και η περίοδος σταθερού επιτοκίου δανεισμού είναι μεγαλύτερη (από 2 σε 3 χρόνια).

Υπό αυτά τα δεδομένα, η ετήσια δόση αποπληρωμής του 20ετούς δανείου ανέρχεται σε 6.537 €. <sup>28</sup> Συνεπώς, οι νέες ΚΤΡ της επένδυσης/ανακαίνισης παρουσιάζονται στους πίνακες 39 και 40 ανά σενάριο ανακαίνισης και βαθμό πληρότητας.

---

<sup>28</sup> Για επιτόκιο 2,7%, περίοδο αποπληρωμής 20 έτη και παρούσα αξία της ράντας 100.000 €, η ετήσια δόση της ληπρόθεσμης ράντας είναι 6.537 €. Συνεπώς, το συνολικό κόστος χρηματοδότησης της ανακαίνισης του ακινήτου είναι  $20 \times 6.537 \text{ €} = 130.730,5 \text{ €}$ .

**Πίνακας 39: Νέες Καθαρές Ταμειακές Ροές (ΚΤΡ) προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης**

(Σενάριο 1 ανακαίνισης – χωρίς πρωινό)

Περιπτώσεις πληρότητας	ΚΤΡ (σε ευρώ)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season*	$90.245^* - 57.945^{**} - 6.537 =$ <b>25.763</b>
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	$78.875^* - 51.675^{**} - 6.537 =$ <b>20.663</b>
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	$76.215^* - 52.375^{**} - 6.537 =$ <b>17.303</b>
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	$64.840^* - 46.710^{**} - 6.537 =$ <b>15.593</b>

\*Βλ. Πίνακα 24, \*\*Βλ. Πίνακα 29.

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήμάτων Δ & Ε

**Πίνακας 40: Νέες Καθαρές Ταμειακές Ροές (ΚΤΡ) προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης**

(Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)

Περιπτώσεις πληρότητας	ΚΤΡ (σε ευρώ)
<b>(α)</b> 100% High Season* – 75% Low Season*	$106.112,5^* - 55.845^{**} - 6.537 =$ <b>43.730,5</b>
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	$91.235^* - 49.875^{**} - 6.537 =$ <b>34.823</b>
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	$90.242,5^* - 50.575^{**} - 6.537 =$ <b>33.130,5</b>
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	$75.365^* - 44.210^{**} - 6.537 =$ <b>24.618</b>

\*Βλ. Πίνακα 25, \*\*Βλ. Πίνακα 30.

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήμάτων Δ & Ε

Οι ΚΤΡ του δεύτερου σεναρίου ανακαίνισης προέρχονται από τον πίνακα 40. Το αρχικό κόστος κεφαλαίου προέρχεται από τη σχέση (4) του κεφαλαίου 7 (303.400 €). Συνεπώς, ο ΕΒΑ προ φόρων του 2<sup>ου</sup> σεναρίου ανακαίνισης δίνεται από τον πίνακα 41.

**Πίνακας 41: EBA προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης υπό τις νέες KTP προ φόρων****(Σενάριο 2 ανακαίνισης – με πρωινό)**

<b>Περιπτώσεις πληρότητας</b>	<b>EBA (%)</b>
<b>(α)</b> 100% High Season – 75% Low Season	<b>14,77</b>
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	<b>11,30</b>
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	<b>10,61</b>
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	<b>6,94</b>

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήμάτων Δ &amp; Ε

Σύμφωνα με τον πίνακα 41, η ανακαίνιση του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης κρίνεται σκόπιμη/βιώσιμη για όλες τις περιπτώσεις πληρότητας του ξενοδοχειακού καταλύματος, ανεξαρτήτως σεναρίου επικράτησης επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου, δεδομένου ότι  $6,94\% > 2,7\%$ . Συνεπώς, σε όλες τις περιπτώσεις, η επένδυση κρίνεται βιώσιμη και τα επιπλέον έσοδα από την προσφορά του πρωινού, τα οποία είναι ενσωματωμένα στην τιμή διανυκτέρευσης ανά διαμέρισμα, κρίνονται ικανοποιητικά και υπερκαλύπτουν το κόστος της επένδυσης, ανεξαρτήτως πληρότητας του ταξιδιωτικού καταλύματος και κόστους κεφαλαίου. Βάσει των ανωτέρω, για το 2<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης ισχύει:

$$IRR > i \quad (11)$$

Με άλλα λόγια, από τη σκοπιά του επενδυτή, η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος υπό το 2<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης είναι κερδοφόρα και, παρόλο που το ύψος της κερδοφορίας εξαρτάται από την πληρότητα λειτουργίας του, ο βαθμός ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς του Ηρακλείου (υψηλή, μεσαία, χαμηλή περίοδο ανταγωνιστικής πίεσης) δεν επηρεάζει σε τέτοιο βαθμό ώστε να μετατρέπει την επένδυση μη κερδοφόρα και άρα μη σκόπιμη ή βιώσιμη.

Δεδομένων των KTP του πρώτου σεναρίου ανακαίνισης του πίνακα 39 και του αρχικού κόστους κεφαλαίου που προέρχεται από τη σχέση (3) του κεφαλαίου 7 (337.600 €), ο EBA προ φόρων για το 1<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης δίνεται από τον πίνακα 42.

**Πίνακας 42: EBA προ φόρων της επένδυσης στο ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης υπό τις νέες KTP προ φόρων**

**(Σενάριο 1 ανακαίνισης – χωρίς πρωινό)**

<b>Περιπτώσεις πληρότητας</b>	<b>EBA (%)</b>
<b>(α)</b> 100% High Season – 75% Low Season	<b>4,42</b>
<b>(β)</b> 100% High Season – 50% Low Season	<b>2,01</b>
<b>(γ)</b> 75% High Season – 75% Low Season	<b>0,24</b>
<b>(δ)</b> 75% High Season – 50% Low Season	<b>-0,74</b>

Πηγή: Ανάλυση στοιχείων Παραρτήμάτων Δ & Ε

Σύμφωνα με τον EBA του πίνακα 42, το 1<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης κρίνεται οριακά σκόπιμο/βιώσιμο για την α) περίπτωση πληρότητας, δεδομένου ότι ικανοποιείται η ελάχιστη προσδοκία μας ( $4,42 > 2,7$  έως  $4,15$ ) και, ως εκ τούτου, ισχύει:

$$IRR > i \quad (12)$$

Επομένως, από την ανάλυση ευαισθησίας προκύπτει ότι αν μειωθεί το επιτόκιο δανεισμού κατά 2,6%, τότε το πρώτο σενάριο ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης κρίνεται επικερδές στην υπό α) περίπτωση πληρότητας, σε αντίθεση με την περίπτωση όπου το επιτόκιο δανεισμού είναι 5,3%.

Το 1<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης δεν κρίνεται, ωστόσο, σκόπιμο/βιώσιμο σε καμία άλλη εναλλακτική περίπτωση ανακαίνισης, σύμφωνα με τον πίνακα 42. Η επιλογή του πρώτου σεναρίου ανακαίνισης, δηλ. η δημιουργία πέντε διαμερισμάτων χωρίς πρωινό, είναι βιώσιμη ή σκόπιμη όταν η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος συνοδεύει με υψηλά επίπεδα πληρότητας, ιδίως την High Season, δηλ. την περίοδο υψηλής τουριστικής κίνησης και ανταγωνιστικής πίεσης και επικρατήσει κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού μικρότερο του 4,42%. Με άλλα λόγια, εάν επιλεγεί το 1<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης τότε η επένδυση αποφέρει κέρδη για τον επενδυτή, μόνο κατά τις περιόδους υψηλής και μεσαίας ανταγωνιστικής πίεσης. Αυτό σημαίνει ότι, εάν η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος αποκτήσει υψηλό μερίδιο αγοράς κατά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του, για να μπορέσει να έχει 100% πληρότητα λειτουργίας του κατά την περίοδο υψηλής τουριστικής κίνησης (High Season), τότε η επένδυση θεωρείται επικερδής για τον επενδυτή.

Συνεπώς, όπως στην περίπτωση όπου το επιτόκιο δανεισμού ήταν υψηλότερο σε σχέση με το επιτόκιο της ανάλυσης ευαισθησίας, η επιλογή του πρώτου σεναρίου ανακαίνισης, δηλ. η δημιουργία πέντε διαμερισμάτων χωρίς πρωινό, δεν είναι πιο βιώσιμη ή σκόπιμη σε σχέση με

το δεύτερο σενάριο ανακάινισης και, ως εκ τούτου, αποκλείεται ως επιλογή ανακάινισης του ταξιδιωτικού καταλύματος στο Ηράκλειο της Κρήτης.

Η ανάλυση μετά φόρων παρέλκει, εν προκειμένω, δεδομένου ότι τα αποτελέσματα αυτής συμπίπτουν με τα αντίστοιχα αποτελέσματα όταν το επιτόκιο δανεισμού ανέρχεται σε 5,3%.

## Κεφάλαιο 12

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία αξιολογούμε με τη χρήση του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (EBA) [Internal Rate of Return (IRR)] την επενδυτική πρόταση ανακαίνισης υπάρχουσας μονοκατοικίας στο Ηράκλειο της Κρήτης, με στόχο την ίδρυση ξενοδοχειακού καταλύματος, υπό τις υπάρχουσες συνθήκες ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς. Ως προς αυτόν τον σκοπό, εξετάζεται η βιωσιμότητα/σκοπιμότητα της επενδυτικής πρότασης, η επίδραση του επιτοκίου δανεισμού και του βαθμού του τοπικού ανταγωνισμού στον τρόπο εγκατάστασης και βαθμό βιωσιμότητας του νεοσύστατου ξενοδοχειακού καταλύματος.

Από τη συλλογή των στοιχείων προκύπτει ότι η ευρύτερη τοπική αγορά ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης περιλαμβάνει 54 βασικές ξενοδοχειακές μονάδες. Η εν λόγω αγορά παρουσιάζει χαρακτηριστικά Μονοπωλιακού Ανταγωνισμού, δεδομένου ότι αποτελείται από πολλές επιχειρήσεις, όπου η κάθε μία θέτει διαφορετική τιμή δωματίου, τόσο για την ίδια παροχή, όσο και για διαφορετικές παροχές προς τους πελάτες. Από την ανάλυση των τιμών των ξενοδοχειακών καταλυμάτων προκύπτουν διαφορές στις τιμές μεταξύ οικονομικών και οικογενειακών δωματίων και ανάλογα τις παροχές, τη γεωγραφική θέση του κάθε καταλύματος και την περίοδο τουριστικής ζήτησης (π.χ. με ή χωρίς πισίνα, εντός ή εκτός της πόλης του Ηρακλείου, υψηλής ή χαμηλής τουριστικής κίνησης).

Για την αξιολόγηση της παρούσας επενδυτικής πρότασης, χρησιμοποιούμε δύο σενάρια ανακαίνισης: το σενάριο ανακαίνισης 1, όπου θα δημιουργηθούν 5 πλήρη διαμερίσματα χωρίς πρωινό και το σενάριο ανακαίνισης 2, όπου θα δημιουργηθούν 4 πλήρη διαμερίσματα και ένας κοινός χώρος για πρωινό. Η χρονική περίοδος της αξιολόγησης της επενδυτικής πρότασης είναι 20 χρόνια. Για την πληρέστερη αξιολόγηση των δεδομένων μας στην ανάλυση μας υποθέτουμε τέσσερις κατηγορίες πληρότητας: α) περίοδος χαμηλής ανταγωνιστικής πίεσης, με υψηλά επίπεδα πληρότητας, β) και γ) κατηγορίες μεσαίων επιπέδων πληρότητας ως περίοδοι μεσαίας ανταγωνιστικής πίεσης και η δ) περίοδος υψηλής ανταγωνιστικής πίεσης, με χαμηλά επίπεδα πληρότητας. Η χρηματοδότηση της ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης θα γίνει εν μέρει μέσω τραπεζικού δανείου.

Καταρχάς, χρησιμοποιούμε τρία εναλλακτικά σενάρια επιτοκίου για να αξιολογήσουμε αν η ανακαίνιση του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης είναι σκόπιμη ή βιώσιμη, α) αισιόδοξο σενάριο επιτοκίου, όπου το κόστος κεφαλαίου ανέρχεται στο 5,3%, β) «αδιάφορο» σενάριο επιτοκίου, όπου το κόστος κεφαλαίου ανέρχεται στο 7,15%, και γ) απαισιόδοξο σενάριο επιτοκίου, όπου το κόστος κεφαλαίου ανέρχεται στο 9%. Οι Καθαρές Ταμειακές Ροές (ΚΤΡ) υπό το σενάριο 2 της ανακαίνισης (με πρωινό) είναι υψηλότερες απ' ότι οι ΚΤΡ υπό το σενάριο 1 της ανακαίνισης (χωρίς πρωινό), ανά περίπτωση πληρότητας της λειτουργίας του ξενοδοχειακού καταλύματος.

Από τον υπολογισμό του ΕΒΑ για την επενδυτική πρόταση υπό εξέταση προκύπτει ότι το 1<sup>ο</sup> σενάριο ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο της Κρήτης δεν κρίνεται σκόπιμο/βιώσιμο, διότι για κάθε περίπτωση πληρότητας ο ΕΒΑ είναι μικρότερος του επιτοκίου δανεισμού. Συνεπώς, η επιλογή του πρώτου σεναρίου ανακαίνισης, δηλ. η δημιουργία πέντε διαμερισμάτων χωρίς πρωινό, δεν είναι βιώσιμη ή σκόπιμη ακόμη και αν η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος συνοδευτεί με υψηλά επίπεδα πληρότητας. Αντιθέτως, κατά το 2<sup>ο</sup> σενάριο, η επενδυτική πρόταση θεωρείται βιώσιμη για σχεδόν όλες τις περιπτώσεις πληρότητας του ξενοδοχειακού καταλύματος, ανεξαρτήτως σεναρίου επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου. Συνεπώς, τα επιπλέον έσοδα από την προσφορά του πρωινού, τα οποία είναι ενσωματωμένα στην τιμή διανυκτέρευσης ανά διαμέρισμα, κρίνονται ικανοποιητικά και υπερκαλύπτουν το κόστος της επένδυσης, ανεξαρτήτως πληρότητας του ταξιδιωτικού καταλύματος.

Σε σχέση με τον βαθμό ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς εάν επιλεγεί το σενάριο ανακαίνισης 1, τότε η επένδυση δεν αποφέρει κέρδη για τον επενδυτή, ακόμη και κατά τις περιόδους υψηλής και μεσαίας ανταγωνιστικής πίεσης. Αντιθέτως, εάν επιλεγεί το σενάριο ανακαίνισης 2, τότε η επένδυση θεωρείται σκόπιμη ή βιώσιμη ανεξαρτήτως πληρότητας του ταξιδιωτικού καταλύματος. Με άλλα λόγια, από τη σκοπιά του επενδυτή, η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος είναι κερδοφόρα και, παρόλο που το ύψος της κερδοφορίας εξαρτάται από την πληρότητα λειτουργίας του, ο βαθμός ανταγωνισμού της τοπικής αγοράς του Ηρακλείου δεν επηρεάζει σε τέτοιο βαθμό ώστε να μετατρέπει την επένδυση σε μη κερδοφόρα και άρα μη σκόπιμη ή βιώσιμη.

Σε σχέση με την τιμολογιακή πολιτική των ταξιδιωτικών καταλυμάτων στο Ηράκλειο Κρήτης προκύπτει ότι η τιμολογιακή πολιτική για το υπό εξέταση ακίνητο είναι άκρως ανταγωνιστική, τόσο για το πρώτο, όσο και για το δεύτερο σενάριο ανακαίνισης. Συνεπώς, η τιμολογιακή πολιτική δεν μπορεί να αποτελέσει «εργαλείο» στα χέρια του επενδυτή ώστε να θεωρηθεί η

επένδυση των 5 διαμερισμάτων χωρίς πρωινό σκόπιμη/βιώσιμη. Ενδεχομένως, προσπάθεια περαιτέρω μείωσης των τιμών, ιδίως για την περίπτωση του 1<sup>ου</sup> σεναρίου ανακαίνισης, να οδηγήσει σε μεγαλύτερη μείωση των ωφελειών που απορρέουν από την επένδυση, δεδομένου ότι η εν λόγω μείωση τιμών μπορεί να μην είναι ικανή να υπερκαλύψει το κόστος της επένδυσης σε μια αγορά όπου ο κάθε ανταγωνιστής κατέχει κάποιο βαθμό δύναμης σε αυτή.

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης ευαισθησίας υπό το εναλλακτικό κόστος δανεισμού (χαμηλότερο επιτόκιο δανεισμού) έδειξαν ότι εάν επιλεγεί το πρώτο σενάριο ανακαίνισης τότε η επένδυση αποφέρει κέρδη για τον επενδυτή κατά τις περιόδους υψηλής και μεσαίας ανταγωνιστικής πίεσης. Αυτό σημαίνει, σε αντίθεση με τα αποτελέσματα του ΕΒΑ όταν το επιτόκιο δανεισμού είναι υψηλότερο, ότι αν η λειτουργία του ταξιδιωτικού καταλύματος αποκτήσει πολύ υψηλό μερίδιο αγοράς κατά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του, ακόμη και αν ο επενδυτής δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει τις τιμές ως «εργαλείο» για την επίτευξη κέρδους, τότε η επενδυτική πρόταση της ανακαίνισης θεωρείται επικερδής για τον επενδυτή. Σχετικά με το δεύτερο σενάριο ανακαίνισης αυτό κρίνεται σκόπιμο/βιώσιμο για όλες τις περιπτώσεις πληρότητας του ξενοδοχειακού καταλύματος, όπως και στην περίπτωση του ΕΒΑ με υψηλότερο επιτόκιο δανεισμού, ανεξαρτήτως σεναρίου επικράτησης επιτοκίου/κόστους κεφαλαίου, Συνεπώς, σε κάθε περίπτωση, η επένδυση κρίνεται βιώσιμη.

Ωστόσο, από τα συνολικά αποτελέσματα του ΕΒΑ προκύπτει ότι το δεύτερο σενάριο ανακαίνισης είναι πιο σκόπιμο σε σχέση με το πρώτο σενάριο ανακαίνισης και, ως εκ τούτου, το πρώτο αποκλείεται ως ενδεχόμενο σενάριο ανακαίνισης του ταξιδιωτικού καταλύματος στο Ηράκλειο της Κρήτης.



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Ελληνική

Μουστάκης, Β. (2012) *Πρακτικός Οδηγός Οικονομικής Ανάλυσης*, Αθήνα: Τζιόλα.

Τζαβαλής, Η. και Πετραλιάς, Α. (2009) *Επενδύσεις*, Αθήνα: ΟΠΑ.

Φώτης, Π. (2014) *Χρηματοοικονομική ανάλυση επενδύσεων Κοινωνικο-οικονομική αξιολόγηση επενδυτικών προγραμμάτων*. Αθήνα: Προπομπός.

Φώτης, Π. (2013) *Βιομηχανική Οργάνωση και Πολιτική Ανταγωνισμού Θεωρία Βιομηχανικής Οργάνωσης, Πολιτική και Δίκαιο Ανταγωνισμού και Έλεγχος Συγκεντρώσεων*. Αθήνα: Προπομπός.

### Πηγές από το Διαδίκτυο

Bremer, C. (2017) 'Top 100 City Destinations Ranking: WTM London 2017 Edition'. Available at: [https://blog.euromonitor.com/white\\_paper/top-100-city-destinations-ranking-wtm-london-20-17-edition/](https://blog.euromonitor.com/white_paper/top-100-city-destinations-ranking-wtm-london-20-17-edition/) [Accessed 11 Ιανουαρίου 2020]

GREECE, (2020) Ηράκλειο. Available at: [http://www.visitgreece.gr/el/main\\_cities/heraklion](http://www.visitgreece.gr/el/main_cities/heraklion) [Accessed 5 Ιανουαρίου 2020]

ΙΤΕΠ. (2019) 'Έρευνα Συγκυρίας Επιδόσεις ξενοδοχείων κατά το α' τρίμηνο και προβλέψεις για την τουριστική σεζόν 2019'. Available at: [file:///C:/Users/User/Downloads/Sigiria01\\_Parousiasi-06-2019\\_ver.03.2.pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/Sigiria01_Parousiasi-06-2019_ver.03.2.pdf) [Accessed 5 Ιανουαρίου 2020]

Υπ' αριθ. 682/2019 Απόφαση της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Available at: [https://www.epant.gr-/files/2019/apofaseis/682\\_2019.pdf](https://www.epant.gr-/files/2019/apofaseis/682_2019.pdf) [Accessed 10 Ιανουαρίου 2020]

ΦΕΚ 968/20.03.2014. Available at: [https://www.statistics.gr/documents/20181/1210503/FEK\\_monimos\\_rev.pdf/125204a0-726f-46fe-a141-302d9e7a38dc](https://www.statistics.gr/documents/20181/1210503/FEK_monimos_rev.pdf/125204a0-726f-46fe-a141-302d9e7a38dc) [Accessed 09 Ιανουαρίου 2020]

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ, (2019) 'Δημοσίευση στατιστικών στοιχείων και αποτίμηση συνολικής δραστηριότητας της Ελληνικής Αστυνομίας για το Α' εξάμηνο του 2019'. Available at:

[http://www.astynomia.gr/index.php?option=ozo\\_content&lang=%27..%27&perform=view&id=89358&Itemid=2325&lang](http://www.astynomia.gr/index.php?option=ozo_content&lang=%27..%27&perform=view&id=89358&Itemid=2325&lang) [Accessed 03 Ιανουαρίου 2020]

Επιτροπή Ανταγωνισμού, (2020) 'Προστασία του Ελεύθερου Ανταγωνισμού'. Available at: <https://www.epant.gr> [Accessed 07 Φεβρουαρίου 2020]

ΕΣΠΑ, (2020) 'ΕΣΠΑ 2014-2020 Ανάπτυξη Εργασία Αλληλεγγύη'. Available at: <https://www.espa.gr/el/Pages/default.aspx> [Accessed 07 Ιανουαρίου 2020]

ΤοΒΗΜΑ team, (2016) 'Χωρίς κίνητρα για επενδύσεις η Ελλάδα'. Available at: <https://www.tovima.gr/2016/02/25/finance/xwris-kinitra-gia-ependyseis-i-ellada/> [Accessed 08 Ιανουαρίου 2020]

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), (2019), 'Έρευνα Συγκυρίας'. Available at: <https://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/statistika/>

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), Ι. Τ. (2019). 'Έρευνα Συγκυρίας'. Available at: <https://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/statistika/>

Επιτροπή Ανταγωνισμού, (2020), 'Αποστολή & Αρμοδιότητες'. Available at: <https://www.epant.gr/ea/apostoli.html>

ΣΕΒ. (2017) 'Οι μεσαίες και μικρές επιχειρήσεις στην Ελλάδα' [http://www.sev.org.gr/uploads/Documents/50669/SMEs\\_partA.PDF](http://www.sev.org.gr/uploads/Documents/50669/SMEs_partA.PDF), Μέρος Α, [Accessed 05 Ιουνίου 2020]

Ταξιδιωτικά Νέα. (2019) 'Η Κρήτη στην Κορυφή' <https://www.kathimerini.gr/1016833/article-/ta3idia/ta3idiwtika-nea/h-krhth-sthn-koryfh> [Accessed 17 Ιουνίου 2020]

<https://imegsevee.gr/wpcontent/uploads/2019/04/%CE%88%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7-%CE%99%CE%9C%CE%95-%CE%93%CE%A3%CE%95%CE%92%CE%95%CE%95-2019-%CE%9C%CE%BC%CE%95.pdf> [Accessed 18 Ιουνίου 2020]

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

### Α. Νομοθεσία περί ανταγωνισμού στην Ελλάδα

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα της Επιτροπής Ανταγωνισμού (2020) στην Ελλάδα, η Επιτροπή Ανταγωνισμού εφαρμόζει τον Ν.3959/2011 περί προστασίας του Ελεύθερου Ανταγωνισμού. Η εσωτερική λειτουργία της και ο τρόπος διαχείρισης των πόρων της ρυθμίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ανταγωνισμού, μεταξύ άλλων:

- Εξετάζει συμπράξεις επιχειρήσεων που περιορίζουν τον ανταγωνισμό, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 ν. 3959/11.
- Εξετάζει καταχρηστικές συμπεριφορές επιχειρήσεων με δεσπόζουσα θέση στην αγορά, σύμφωνα με το άρθρο 2 ν. 3959/11.
- Ελέγχει προληπτικά την επίδραση στον ανταγωνισμό συγκεντρώσεων επιχειρήσεων σύμφωνα με τα άρθρα 5 - 10 ν. 3959/11.
- Λαμβάνει ασφαλιστικά μέτρα, όταν πιθανολογείται παράβαση των άρθρων 1, 2 και 11 ν. 3959/11.
- Γνωμοδοτεί επί θεμάτων ανταγωνισμού κατόπιν αιτήματος από τον Υπουργό Ανάπτυξης ή οποιονδήποτε άλλο αρμόδιο Υπουργό ή από ενώσεις επιμελητηρίων, βιομηχανικών και εμπορικών συλλόγων.
- Εφαρμόζει τις διατάξεις των άρθρων 101 και 102 της Συνθήκης Λειτουργίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ).

## **A.1 Πολιτική ανταγωνισμού καταχρηστικών πρακτικών και συμπαιγνιών υπό το πρίσμα των άρθρων 101, 102 της ΣΛΕΕ και 1, 2 του νόμου υπ' αριθμ. 3959/2011**

Τα άρθρα 102 της Συνθήκης Λειτουργίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) (πρώην άρθρο 82 της Συνθήκης Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων) και 2 του Ν. 3959/2011 αναφέρουν ότι «είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά και απαγορεύεται, κατά το μέτρο που δύναται να επηρεάσει το εμπόριο μεταξύ κρατών-μελών, η καταχρηστική εκμετάλλευση από μία ή περισσότερες επιχειρήσεις της δεσπόζουσας θέσης τους εντός της εσωτερικής αγοράς ή σημαντικού τμήματός της. Η κατάχρηση αυτή δύναται να συνίσταται ιδίως: α) στην άμεση ή έμμεση επιβολή μη δικαίων τιμών αγοράς ή πωλήσεως ή άλλων όρων συναλλαγής, β) στον περιορισμό της παραγωγής, της διαθέσεως ή της τεχνολογικής αναπτύξεως επί ζημιά των καταναλωτών, γ) στην εφαρμογή άνισων όρων επί ισοδυνάμων παροχών έναντι των εμπορικώς συναλλασσομένων, με αποτέλεσμα να περιέρχονται αυτοί σε μειονεκτική θέση στον ανταγωνισμό, δ) στην εξάρτηση της συνάψεως συμβάσεων από την αποδοχή, εκ μέρους των συναλλασσομένων, προσθέτων παροχών που εκ φύσεως ή σύμφωνα με τις εμπορικές συνήθειες δεν έχουν σχέση με το αντικείμενο των συμβάσεων αυτών» (Φώτης, 2013).

Τα άρθρα 101 της ΣΛΕΕ (πρώην άρθρο 82 της Συνθήκης Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων) και 1 του Ν. 3959/2011 αναφέρουν ότι «με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, απαγορεύονται όλες οι συμφωνίες και εναρμονισμένες πρακτικές μεταξύ επιχειρήσεων και όλες οι αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν ως αντικείμενο ή ως αποτέλεσμα την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού στην Ελληνική Επικράτεια, και ιδίως εκείνες οι οποίες συνίστανται: α) στον άμεσο ή έμμεσο καθορισμό των τιμών αγοράς ή πώλησης ή άλλων όρων συναλλαγής, β) στον περιορισμό ή στον έλεγχο της παραγωγής, της διάθεσης, της τεχνολογικής ανάπτυξης ή των επενδύσεων, γ) στην κατανομή των αγορών ή των πηγών εφοδιασμού, δ) στην εφαρμογή στο εμπόριο άνισων όρων για ισοδύναμες παροχές, ιδίως στην αδικαιολόγητη άρνηση πώλησης, αγοράς ή άλλης συναλλαγής, κατά τρόπο που δυσχεραίνει τη λειτουργία του ανταγωνισμού, ε) στην εξάρτηση της σύναψης συμβάσεων από την αποδοχή, εκ μέρους των συναλλασσομένων, πρόσθετων παροχών, οι οποίες από τη φύση τους ή σύμφωνα με τις εμπορικές συνήθειες δεν συνδέονται με το αντικείμενο των συμβάσεων αυτών» (Φώτης, 2013).

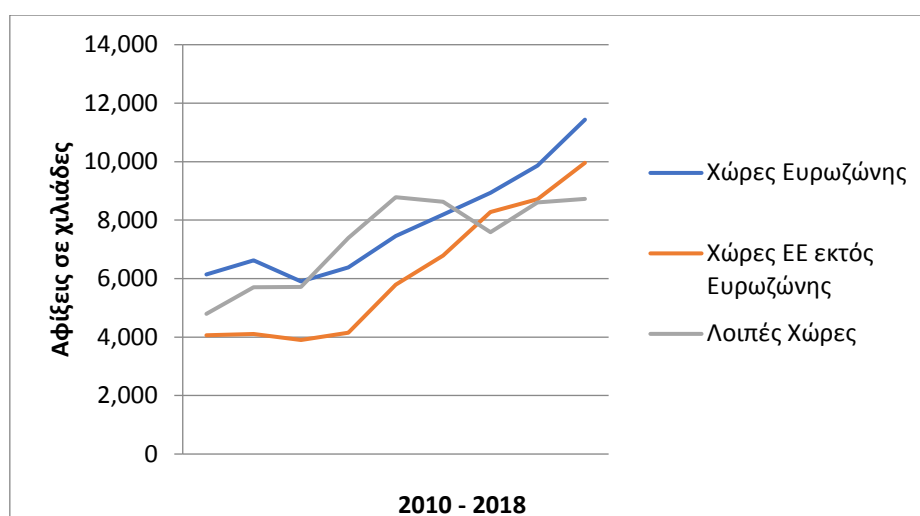
Η ανάλυση των ανωτέρω άρθρων επικεντρώνεται στη ζημιά που προκαλείται στον ελεύθερο ανταγωνισμό από τις πρακτικές των επιχειρήσεων με δύναμη στην αγορά, ενώ διατηρεί και προάγει τις αποτελεσματικότητες προς όφελος των καταναλωτών και επιχειρήσεων.

## Β. Τουριστική κίνηση

### Β.1 Τουριστική κίνηση στην Ελλάδα

Σύμφωνα με την Έρευνα Συγκυρίας του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ, 2019), ο ξενοδοχειακός κλάδος κατέγραψε πτωτικό πρώτο τρίμηνο το 2019, με το 45% των μονάδων συνεχούς λειτουργίας να παρουσιάζει μειωμένη πληρότητα, εκ των οποίων το 25% εμφάνισε μείωση στις τιμές του και με το 46% των ξενοδοχείων εποχικής λειτουργίας να καταγράφει μείωση στις προκρατήσεις του, εκ των οποίων το 23% αναγκάστηκε να εμφανίσει μείωση στις τιμές που προσφέρουν για τα Early Bookings. Ο πίνακας 43 παρουσιάζει τις αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης κατά τα έτη 2010-2018. Αντιστοίχως, οι πίνακες 44 έως 49 παρουσιάζουν τις αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης και ανά μέσο μεταφοράς κατά τα έτη 2010-2015. Από τον πίνακα 43 προκύπτει ότι την μερίδα του λέοντος στις αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό καταλαμβάνουν οι χώρες της ευρωζώνης. Όπως διαφαίνεται και από το διάγραμμα 4, οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), εκτός Ευρωζώνης, αποτελούν την δεύτερη κυριότερη πηγή αφίξεων, ενώ οι λοιπές χώρες καταλαμβάνουν μικρότερο μερίδιο στις αφίξεις μη κατοίκων από τα εξωτερικά.

**Διάγραμμα 4: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό**



Πηγή: Ανάλυση στοιχείων ΙΤΕΠ (2019)

Πίνακας 43: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης (σε χιλ.)

Χώρες προέλευσης	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>6.147</b>	<b>6.622</b>	<b>5.903</b>	<b>6.379</b>	<b>7.457</b>	<b>8.189</b>	<b>8.935</b>	<b>9.863</b>	<b>11.436</b>
Αυστρία	338	310	236	236	285	327	359	396	521
Βέλγιο	340	433	327	345	409	483	467	527	587
Γαλλία	868	1.149	977	1.152	1.463	1.522	1.314	1.420	1.524
Γερμανία	2.039	2.240	2.109	2.268	2.459	2.810	3.139	3.706	4.381
Ισπανία	155	155	156	92	136	94	203	164	226
Ιταλία	844	938	848	964	1.118	1.355	1.387	1.441	1.667
Κύπρος	575	440	425	399	448	470	652	632	698
Ολλανδία	528	561	478	581	657	639	771	947	1.015
Λουπές	460	395	347	342	480	489	644	631	818
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>4.065</b>	<b>4.105</b>	<b>3.900</b>	<b>4.148</b>	<b>5.793</b>	<b>6.785</b>	<b>8.282</b>	<b>8.720</b>	<b>9.961</b>
Δανία	241	245	205	202	240	238	242	279	385
Ηνωμένο Βασίλειο	1.802	1.758	1.921	1.846	2.090	2.397	2.895	3.002	2.943
Ρουμανία	258	224	230	279	543	540	1.026	1.149	1.389
Σουηδία	281	334	320	369	338	352	413	493	509
Τσεχία	295	309	289	287	348	437	280	339	368
Λουπές	1.188	1.235	935	1.164	2.234	2.822	3.426	3.457	4.368
<b>Λουπές Χώρες</b>	<b>4.795</b>	<b>5.701</b>	<b>5.714</b>	<b>7.392</b>	<b>8.784</b>	<b>8.625</b>	<b>7.583</b>	<b>8.611</b>	<b>8.725</b>
Αλβανία	242	411	469	505	488	491	722	829	987
Αυστραλία	108	116	118	129	183	183	169	324	322
Ελβετία	274	361	300	347	377	391	438	449	521
ΗΠΑ	498	485	374	467	592	750	779	865	1.097
Καναδάς	113	142	103	187	146	182	153	198	346
Ρωσία	451	739	875	1.353	1.250	513	595	589	520
Λουπές	3.107	3.446	3.476	4.406	5.748	6.114	4.726	5.358	4.932
<b>Σύνολο αφίξεων**</b>	<b>15.007</b>	<b>16.427</b>	<b>15.518</b>	<b>17.920</b>	<b>22.033</b>	<b>23.599</b>	<b>24.799</b>	<b>27.194</b>	<b>30.123</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>) \* Τα στοιχεία για την ΠΓΑΜ τα έτη 2010-2013 συμπεριλαμβάνονται στις Λουπές \*Τα στοιχεία για την Κρουαζιέρα δεν περιλαμβάνονται

**Πίνακας 44: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης και ανά μέσο μεταφοράς 2015**

Χώρες προέλευσης	Αεροπορικώς	Οδικώς	Θαλασσίως	Σιδηροδρομικώς
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>7.628.130</b>	<b>206.415</b>	<b>374.727</b>	<b>122</b>
Γερμανία	2.554.843	165.478	89.925	105
Γαλλία	1.470.630	8.749	42.722	0
Ιταλία	1.176.254	1.142	177.931	0
Ολλανδία	622.213	1.486	15.409	0
Βέλγιο	475.173	2.691	4.660	0
Κύπρος	468.417	0	1.674	0
Λοιπές	860.601	26.870	42.407	17
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>4.272.682</b>	<b>2.344.139</b>	<b>145.918</b>	<b>2.072</b>
Ηνωμένο Βασίλειο	2.370.791	8.916	17.462	0
Πολωνία	653.027	97.234	4.053	88
Ρουμανία	110.108	405.681	24.142	358
Σουηδία	345.436	3.257	2.875	4
Τσεχία	419.817	14.621	2.253	12
Βουλγαρία	29.472	1.782.467	87.119	1.584
Λοιπές	344.032	31.964	8.012	26
<b>Λοιπές Χώρες Ευρώπης</b>	<b>1.270.903</b>	<b>4.418.610</b>	<b>48.813</b>	<b>3.132</b>
Ρωσία	473.404	33.499	5.863	24
Αλβανία	16.245	474.098	1.032	5
Ελβετία	359.989	0	31.259	0
Σερβία	40.411	685.480	1.305	636
ΠΓΔΜ	262	3.018.363	2.157	2.276
Λοιπές	380.591	207.171	7.196	190
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>1.809.387</b>	<b>1.011.689</b>	<b>62.703</b>	<b>12</b>
Τουρκία	102.304	1.003.061	47.671	10
Ισραήλ	114.460	0	1.409	0
ΗΠΑ	745.860	0	4.390	0
Καναδάς	180.950	0	1.348	0
Αυστραλία	179.774	1.769	1.621	0
Λοιπές	486.038	6.859	6.263	2
<b>Σύνολο αφίξεων**</b>	<b>14.981.102</b>	<b>7.980.854</b>	<b>632.161</b>	<b>5.339</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

**Πίνακας 45: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης και ανά μέσο μεταφοράς 2014**

Χώρες προέλευσης	Αεροπορικάς	Οδικώς	Θαλασσίως	Σιδηροδρομικώς
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>6.759.043</b>	<b>287.203</b>	<b>431.739</b>	<b>432</b>
Γερμανία	2.091.776	262.323	104.721	408
Γαλλία	1.419.735	1.098	42.324	0
Ιταλία	889.738	0	227.974	0
Ολλανδία	642.224	2.479	12.635	0
Βέλγιο	401.794	0	7.403	0
Κύπρος	443.749	1.994	2.597	2
Λουπές	870.027	19.309	34.085	22
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>3.664.255</b>	<b>1.957.432</b>	<b>147.941</b>	<b>1.413</b>
Ηνωμένο Βασίλειο	2.061.739	11.210	16.561	19
Πολωνία	536.166	45.016	7.503	27
Ρουμανία	84.945	434.495	23.590	330
Σουηδία	330.982	4.508	2.273	7
Τσεχία	329.621	14.354	3.640	9
Βουλγαρία	14.219	1.434.891	84.450	1.004
Λουπές	306.583	12.960	9.924	16
<b>Λοιπές Χώρες Ευρώπης</b>	<b>2.024.401</b>	<b>4.143.992</b>	<b>54.169</b>	<b>5.028</b>
Ρωσία	1.201.887	39.546	8.713	28
Αλβανία	19.139	467.768	1.181	11
Ελβετία	340.819	871	35.385	2
Σερβία	29.223	953.324	1.784	1.330
ΠΓΔΜ*	-	-	-	-
Λουπές	433.332	2.682.483	7.107	3.657
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>1.609.516</b>	<b>879.379</b>	<b>67.496</b>	<b>22</b>
Τουρκία	75.345	862.492	38.913	9
Ισραήλ	193.242	3.764	0	3
ΗΠΑ	581.799	1.593	8.460	2
Καναδάς	142.583	0	3.138	0
Αυστραλία	178.603	0	4.477	0
Λουπές	437.945	11.531	12.510	8
<b>Σύνολο αφίξεων**</b>	<b>14.057.215</b>	<b>7.268.007</b>	<b>701.345</b>	<b>6.894</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)



**Πίνακας 46: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης και ανά μέσο μεταφοράς 2013**

Χώρες προέλευσης	Αεροπορικός	Οδικός	Θαλασσίως	Σιδηροδρομικός
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>5.634.859</b>	<b>259.902</b>	<b>489.003</b>	<b>0</b>
Γερμανία	1.907.633	238.237	121.676	0
Γαλλία	1.102.861	3.833	45.523	0
Ιταλία	703.816	7.793	252.707	0
Ολλανδία	564.574	0	16.293	0
Βέλγιο	334.671	0	9.883	0
Κύπρος	395.967	0	3.040	0
Λουπές	625.337	10.039	39.881	0
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>3.191.469</b>	<b>778.092</b>	<b>171.899</b>	<b>0</b>
Ηνωμένο Βασίλειο	1.821.711	2.597	22.025	0
Πολωνία	353.865	22.799	8.809	0
Ρουμανία	110.942	136.471	31.461	0
Σουηδία	358.208	8.107	2.519	0
Τσεχία	273.691	6.720	6.562	0
Βουλγαρία	13.275	587.726	90.873	0
Λουπές	259.777	13.672	9.651	0
<b>Λοιπές Χώρες Ευρώπης</b>	<b>2.175.284</b>	<b>3.020.152</b>	<b>57.735</b>	<b>0</b>
Ρωσία	1.315.672	29.093	8.136	0
Αλβανία	31.775	470.232	2.802	0
Ελβετία	308.303	3.004	35.211	0
Σερβία	26.470	748.195	4.101	0
ΠΓΔΜ*	-	-	-	-
Λουπές	493.064	1.769.628	7.485	0
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>1.300.835</b>	<b>752.026</b>	<b>88.323</b>	<b>0</b>
Τουρκία	34.843	738.937	57.333	0
Ισραήλ	212.466	0	0	0
ΗΠΑ	460.422	633	5.465	0
Καναδάς	182.680	1.647	2.374	0
Αυστραλία	120.610	2.323	6.178	0
Λουπές	289.813	8.485	16.973	0
<b>Σύνολο αφίξεων**</b>	<b>12.302.448</b>	<b>4.810.172</b>	<b>806.960</b>	<b>0</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

**Πίνακας 47: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης και ανά μέσο μεταφοράς 2012**

Χώρες προέλευσης	Αεροπορικάς	Οδικώς	Θαλασσίως	Σιδηροδρομικώς
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>5.228.529</b>	<b>221.658</b>	<b>452.969</b>	<b>0</b>
Γερμανία	1.801.250	199.535	108.003	0
Γαλλία	926.367	1.115	49.894	0
Ιταλία	612.960	1.810	233.303	0
Ολλανδία	459.966	1.629	16.888	0
Βέλγιο	317.705	2.665	6.567	0
Κύπρος	423.015	0	1.812	0
Λουπές	687.266	14.903	36.503	0
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>3.083.591</b>	<b>607.004</b>	<b>198.160</b>	<b>0</b>
Ηνωμένο Βασίλειο	1.895.316	2.284	23.194	0
Πολωνία	219.784	20.020	14.878	0
Ρουμανία	97.859	99.457	33.080	0
Σουηδία	306.617	10.345	2.793	0
Τσεχία	277.639	7.274	4.122	0
Βουλγαρία	39.867	451.511	107.732	0
Λουπές	246.510	16.112	12.360	0
<b>Λοιπές Χώρες Ευρώπης</b>	<b>1.624.588</b>	<b>2.383.934</b>	<b>50.632</b>	<b>0</b>
Ρωσία	859.942	11.601	3.244	0
Αλβανία	23.929	442.802	2.481	0
Ελβετία	268.320	0	31.300	0
Σερβία-Μαυροβούνιο	47.705	571.139	1.606	0
ΠΓΔΜ*	-	-	-	-
Λουπές	424.693	1.358.392	12.001	0
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>1.056.195</b>	<b>521.654</b>	<b>88.708</b>	<b>0</b>
Τουρκία	34.989	509.576	57.741	0
Ισραήλ	207.558	153	0	0
ΗΠΑ	369.239	0	4.592	0
Καναδάς	100.048	0	2.646	0
Αυστραλία	108.997	2.089	6.766	0
Λουπές	235.365	9.836	16.963	0
<b>Σύνολο αφίξεων**</b>	<b>10.992.903</b>	<b>3.734.249</b>	<b>790.469</b>	<b>0</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

**Πίνακας 48: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης και ανά μέσο μεταφοράς 2011**

Χώρες προέλευσης	Αεροπορικώς	Οδικώς	Θαλασσίως	Σιδηροδρομικώς
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>5.893.927</b>	<b>89.438</b>	<b>638.265</b>	<b>55</b>
Γερμανία	1.987.387	67.748	185.313	33
Γαλλία	1.080.893	842	67.653	0
Ιταλία	661.410	1.102	275.720	0
Ολλανδία	532.537	3.629	24.556	0
Βέλγιο	416.320	0	16.305	0
Κύπρος	437.967	0	1.790	0
Λουίτες	777.414	16.117	66.928	22
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>3.152.874</b>	<b>745.769</b>	<b>175.226</b>	<b>2.458</b>
Ηνωμένο Βασίλειο	1.723.298	1.825	32.970	0
Πολωνία	419.177	17.361	14.037	43
Ρουμανία	68.866	127.613	26.819	401
Σουηδία	331.105	891	1.910	0
Τσεχία	295.928	3.511	9.612	11
Βουλγαρία	31.869	572.512	79.825	2.003
Λουίτες	282.631	22.056	10.055	0
<b>Λοιπές Χώρες Ευρώπης</b>	<b>1.417.448</b>	<b>2.474.794</b>	<b>61.187</b>	<b>71</b>
Ρωσία	714.530	20.833	3.553	11
Αλβανία	20.064	389.004	2.177	0
Ελβετία	324.068	636	36.690	11
Σερβία-Μαυροβούνιο	27.047	657.058	7.947	7
ΠΓΔΜ*	-	-	-	-
Λουίτες	331.739	1.407.262	10.820	42
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>1.206.905</b>	<b>494.478</b>	<b>73.170</b>	<b>1.181</b>
Τουρκία	32.083	481.400	37.427	1.181
Ισραήλ	225.724	0	386	0
ΗΠΑ	474.137	2.192	8.378	0
Καναδάς	137.247	0	5.040	0
Αυστραλία	106.974	0	8.929	0
Λουίτες	230.741	10.886	13.010	0
<b>Σύνολο αφίξεων**</b>	<b>11.671.155</b>	<b>3.804.479</b>	<b>947.848</b>	<b>3.765</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

Από τους πίνακες 44 έως 48 προκύπτει ότι η μερίδα του λέοντος μεταξύ των αφίξεων από το εξωτερικό ανήκει στις χώρες της ευρωζώνης, κυρίως αεροπορικώς. Σε σχέση με τις χώρες εκτός ευρωζώνης το Ηνωμένο Βασίλειο κατέχει την μερίδα του λέοντος, ενώ μεταξύ των λοιπών χωρών Ευρώπης η Ρωσία κατέχει την πρώτη θέση στις αφίξεις.

**Πίνακας 49: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό ανά χώρα προέλευσης και ανά μέσο μεταφοράς 2010**

Χώρες προέλευσης	Αεροπορικώς	Οδικώς	Θαλασσίως	Σιδηροδρομικώς
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>5.397.106</b>	<b>47.527</b>	<b>701.293</b>	<b>1.549</b>
Γερμανία	1.799.167	28.369	210.295	1.040
Γαλλία	804.029	73	63.967	277
Ιταλία	531.432	2.250	309.805	126
Ολλανδία	499.862	0	28.295	0
Βέλγιο	329.671	1.032	9.133	0
Κύπρος	570.813	0	3.951	0
Λοιπές	862.132	15.803	75.847	106
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>3.112.987</b>	<b>702.375</b>	<b>199.436</b>	<b>37.631</b>
Ηνωμένο Βασίλειο	1.770.268	1.919	30.016	0
Πολωνία	365.868	19.194	16.772	336
Ρουμανία	100.223	135.862	14.731	7.123
Σουηδία	276.098	0	4.971	0
Τσεχία	277.690	9.829	7.152	265
Βουλγαρία	30.423	499.148	104.962	29.856
Λοιπές	292.417	36.423	20.832	51
<b>Λοιπές Χώρες Ευρώπης</b>	<b>990.246</b>	<b>2.014.227</b>	<b>68.721</b>	<b>2.864</b>
Ρωσία	435.912	7.790	7.258	279
Αλβανία	11.505	226.523	4.001	54
Ελβετία	233.756	286	40.366	10
Σερβία-Μαυροβούνιο	46.925	656.878	1.016	1.816
ΠΓΔΜ*	-	-	-	-
Λοιπές	262.148	1.122.750	16.080	705
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>1.136.968</b>	<b>520.384</b>	<b>62.059</b>	<b>12.117</b>
Τουρκία	22.365	502.768	24.338	11.727
Ισραήλ	197.159	0	0	0
ΗΠΑ	486.961	3.609	7.731	0
Καναδάς	107.615	0	5.743	0
Αυστραλία	100.010	583	7.452	43
Λοιπές	222.858	13.424	16.795	347
<b>Σύνολο αφίξεων**</b>	<b>10.637.307</b>	<b>3.284.513</b>	<b>1.031.509</b>	<b>54.161</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>) \*Τα στοιχεία της ΠΓΔΜ για το 2010 περιλαμβάνονται στις Λοιπές \*\*Τα στοιχεία για την Κρουαζιέρα δεν περιλαμβάνονται

Η εικόνα του πίνακα 49 σε σχέση με τους πίνακες 44 έως 48 παραμένει η ίδια. Ο πίνακας 50 δείχνει ότι οι χώρες της Ευρωζώνης κατέχουν τη μερίδα του λέοντος και στις δαπάνες. Από τις χώρες της Ευρωζώνης πρώτη σε δαπάνες έρχεται η Γερμανία και ακολουθούν η Γαλλία και η Ιταλία. Από τις χώρες της ΕΕ εκτός Ευρωζώνης τη μερίδα του λέοντος στις δαπάνες κατέχει το

Ηνωμένο Βασίλειο. Από τις λοιπές χώρες οι ΗΠΑ έρχονται πρώτες σε δαπάνες, ενώ για το 2018 είναι η τρίτη χώρα στο σύνολο των χωρών του πίνακα 49.

Πίνακας 50: Δαπάνη ανά χώρα προέλευσης (σε εκ. €)									
Χώρες προέλευσης	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>4.554</b>	<b>4.975</b>	<b>4.340</b>	<b>4.861</b>	<b>5.451</b>	<b>6.009</b>	<b>5.580</b>	<b>6.296</b>	<b>7.102</b>
Αυστρία	276	255	194	212	245	300	251	257	364
Βέλγιο	247	316	260	283	312	373	318	341	399
<b>Γαλλία</b>	<b>641</b>	<b>840</b>	<b>764</b>	<b>905</b>	<b>1.129</b>	<b>1.194</b>	<b>889</b>	<b>994</b>	<b>954</b>
<b>Γερμανία</b>	<b>1.624</b>	<b>1.838</b>	<b>1.654</b>	<b>1.900</b>	<b>1.995</b>	<b>2.245</b>	<b>2.128</b>	<b>2.553</b>	<b>2.962</b>
Ισπανία	100	135	111	70	78	66	129	88	123
<b>Ιταλία</b>	<b>541</b>	<b>627</b>	<b>543</b>	<b>600</b>	<b>704</b>	<b>833</b>	<b>722</b>	<b>753</b>	<b>939</b>
Κύπρος	483	330	277	247	255	249	310	334	361
Ολλανδία	345	385	315	410	435	439	481	640	615
Λοιπές	296	249	221	233	299	309	352	336	385
<b>Χώρες εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>2.155</b>	<b>2.127</b>	<b>2.229</b>	<b>2.319</b>	<b>2.792</b>	<b>3.395</b>	<b>3.517</b>	<b>3.576</b>	<b>3.907</b>
Δανία	138	144	131	116	147	142	133	147	213
<b>Ηνωμένο Βασίλειο</b>	<b>1.244</b>	<b>1.205</b>	<b>1.419</b>	<b>1.355</b>	<b>1.553</b>	<b>2.019</b>	<b>1.944</b>	<b>2.065</b>	<b>1.937</b>
Ρουμανία	108	71	96	121	188	179	391	374	450
Σουηδία	151	188	191	227	201	221	221	272	279
Τσεχία	160	165	149	153	157	202	123	132	162
Λοιπές	354	353	244	347	547	632	704	586	866
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>2.902</b>	<b>3.402</b>	<b>3.456</b>	<b>4.527</b>	<b>4.762</b>	<b>4.276</b>	<b>3.652</b>	<b>4.330</b>	<b>4.644</b>
Αλβανία	78	122	147	167	143	147	170	190	236
Αυστραλία	147	165	156	177	239	237	182	395	362
Ελβετία	265	349	297	333	338	375	336	341	399
<b>ΗΠΑ</b>	<b>599</b>	<b>532</b>	<b>426</b>	<b>569</b>	<b>655</b>	<b>943</b>	<b>728</b>	<b>814</b>	<b>1.040</b>
Καναδάς	134	172	132	259	164	223	141	179	365
Ρωσία	496	743	944	1.339	1.157	421	436	418	341
Λοιπές	1.183	1.319	1.354	1.684	2.066	1.930	1.658	1.993	1.901
<b>Σύνολο Δαπάνης**</b>	<b>9.611</b>	<b>10.505</b>	<b>10.025</b>	<b>11.707</b>	<b>13.005</b>	<b>13.679</b>	<b>12.749</b>	<b>14.202</b>	<b>15.653</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>) \*Τα στοιχεία του 2017 υπόκεινται σε αλλαγή

\*\*Τα στοιχεία για την Κρουαζιέρα δεν περιλαμβάνονται

Ο πίνακας 51 δείχνει τις διανυκτερεύσεις μη κατοίκων στην Ελλάδα ανά χώρα προέλευσης κατά την περίοδο 2010 – 2018. Όπως προκύπτει από τον εν λόγω πίνακα, η Γερμανία, Ιταλία και Γαλλία κατέχουν τις τρεις πρώτες θέσεις αντίστοιχα από τις χώρες της ευρωζώνης, με την Ολλανδία και την Κύπρο να κατέχουν την τέταρτη και πέμπτη θέση αντίστοιχα, το Ηνωμένο

Βασιλείο κατέχει την πρώτη θέση από τις χώρες της ΕΕ, αλλά εκτός της ευρωζώνης και οι ΗΠΑ και Ρωσία κατέχουν αντίστοιχα την πρώτη και δεύτερη θέση από τις λοιπές χώρες.

Πίνακας 51: Διανυκτερεύσεις μη κατοίκων στην Ελλάδα ανά χώρα προέλευσης (σε χιλιάδες)									
Χώρες προέλευσης	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Χώρες Ευρωζώνης</b>	<b>68.172</b>	<b>73.722</b>	<b>65.190</b>	<b>70.691</b>	<b>78.801</b>	<b>82.221</b>	<b>84.650</b>	<b>92.051</b>	<b>103.278</b>
Αυστρία	3.520	3.336	2.366	2.422	2.874	3.152	3.267	3.506	4.547
Βέλγιο	3.165	4.023	3.245	3.312	3.748	4.597	4.306	4.704	5.309
<b>Γαλλία</b>	<b>9.185</b>	<b>11.501</b>	<b>9.676</b>	<b>11.420</b>	<b>14.501</b>	<b>14.411</b>	<b>11.573</b>	<b>12.268</b>	<b>13.747</b>
<b>Γερμανία</b>	<b>24.414</b>	<b>28.742</b>	<b>26.991</b>	<b>28.950</b>	<b>30.302</b>	<b>31.366</b>	<b>32.989</b>	<b>37.637</b>	<b>42.596</b>
Ισπανία	1.198	1.312	1.194	942	1.080	766	1.869	1.447	1.890
<b>Ιταλία</b>	<b>8.105</b>	<b>9.176</b>	<b>7.921</b>	<b>9.055</b>	<b>10.248</b>	<b>11.966</b>	<b>11.598</b>	<b>12.042</b>	<b>13.944</b>
Κύπρος	8.376	5.750	5.401	4.969	4.973	4.998	6.379	6.682	5.473
Ολλανδία	5.741	5.878	5.170	6.479	6.853	6.727	7.430	8.517	9.111
Λοιπές	4.468	4.004	3.226	3.140	4.221	4.238	5.241	5.248	6.660
<b>Χώρες ΕΕ εκτός Ευρωζώνης</b>	<b>35.409</b>	<b>34.610</b>	<b>33.891</b>	<b>34.966</b>	<b>44.456</b>	<b>50.622</b>	<b>56.018</b>	<b>57.075</b>	<b>60.941</b>
Δανία	2.152	2.065	1.888	1.802	2.018	2.126	1.984	2.559	3.155
<b>Ηνωμένο Βασίλειο</b>	<b>18.667</b>	<b>17.587</b>	<b>19.840</b>	<b>18.607</b>	<b>20.448</b>	<b>23.773</b>	<b>26.583</b>	<b>26.552</b>	<b>25.716</b>
Ρουμανία	2.040	1.979	1.768	2.070	3.890	4.133	6.835	7.571	8.506
Σουηδία	2.627	3.151	2.808	3.475	3.153	3.195	3.472	4.340	4.095
Τσεχία	2.922	3.084	2.767	2.692	2.922	3.555	2.328	2.791	2.839
Λοιπές	7.002	6.745	4.819	6.321	12.025	13.840	14.815	13.263	16.630
<b>Λοιπές Χώρες</b>	<b>36.595</b>	<b>42.646</b>	<b>41.838</b>	<b>54.594</b>	<b>61.532</b>	<b>52.185</b>	<b>49.733</b>	<b>60.729</b>	<b>62.793</b>
Αλβανία	775	1.719	2.078	2.259	1.841	1.915	2.978	3.235	3.429
Αυστραλία	1.342	1.476	1.251	1.656	2.319	2.047	2.093	4.148	4.300
Ελβετία	3.051	3.698	3.127	3.585	3.602	3.876	3.865	3.961	4.697
<b>ΗΠΑ</b>	<b>6.266</b>	<b>5.801</b>	<b>4.666</b>	<b>5.684</b>	<b>6.816</b>	<b>8.560</b>	<b>8.178</b>	<b>9.549</b>	<b>11.669</b>
Καναδάς	1.428	1.695	1.519	2.726	2.002	2.376	1.881	2.454	4.853
Ρωσία	4.811	7.885	9.501	14.320	13.119	5.466	6.049	5.885	5.164
Λοιπές	18.921	20.371	19.696	24.364	31.832	27.945	24.689	31.496	28.681
<b>Σύνολο</b>	<b>140.17</b>	<b>150.97</b>	<b>140.91</b>	<b>160.25</b>	<b>184.78</b>	<b>185.02</b>	<b>190.40</b>	<b>209.85</b>	
<b>Διανυκτερεύσεων*</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>227.012</b>

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>) \*Τα στοιχεία για την Κρουαζιέρα δεν περιλαμβάνονται

## Β.2 Τουριστική κίνηση στην Περιφέρεια της Κρήτης

Οι αφίξεις αλλοδαπών καταλαμβάνουν τη μερίδα του λέοντος στο σύνολο των αφίξεων στην Περιφέρεια την Κρήτης κατά την περίοδο 2010 – 2017 (πίνακας 51). Ιδιαίτερα, στην πόλη του Ηρακλείου Κρήτης οι αφίξεις ξεπέρασαν τα 1,7 εκ. και η πληρότητα άγγιξε το 72,2% το έτος 2017 σε σχέση με το 63% το έτος 2010. Όπως προκύπτει από τον πίνακα 52 το Ηράκλειο της Κρήτης δέχεται το μεγαλύτερο μέρος των αφίξεων από αλλοδαπούς από κάθε άλλη πόλη της Κρήτης, ενώ το ίδιο ισχύει και με τις αφίξεις των ημεδαπών, αν και τα νούμερα μεταξύ των δύο κατηγοριών δεν είναι συγκρίσιμα (οι αφίξεις αλλοδαπών είναι σχεδόν δεκαπλάσιες από τις αφίξεις ημεδαπών). Τη δεύτερη θέση στις αφίξεις αλλοδαπών και ημεδαπών κατέχει η πόλη των Χανίων, ενώ οι πόλεις του Λασιθίου και Ρεθύμνου δέχονται περίπου κάθε χρόνο των ίδιο αριθμό αλλοδαπών και ημεδαπών τουριστών.

**Πίνακας 52: Περιφέρεια Κρήτης: στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλύματα, 2010-2017**

Περιφερειακές Ενότητες		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ηρακλείου</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	926,174	1,056,862	1,098,649	1,264,996	1,328,598	1,331,789	1,510,454	1,634,916
	Αφίξεις ημεδαπών	137,552	138,852	128,507	123,694	133,864	139,427	146,543	133,644
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	6,889,638	7,629,757	7,552,439	8,658,402	8,770,111	8,699,021	9,745,691	10,704,899
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	371,021	355,201	304,962	314,052	326,721	347,461	334,427	313,493
	Πληρότητα	<b>63.0%</b>	<b>65.1%</b>	<b>61.1%</b>	<b>64.2%</b>	<b>66.7%</b>	<b>65.0%</b>	<b>70.4%</b>	<b>72.2%</b>
<b>Λασιθίου</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	319,300	386,452	390,138	430,591	477,682	476,938	573,188	599,271
	Αφίξεις ημεδαπών	69,760	68,312	45,555	40,283	39,785	41,511	41,873	41,567
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	2,048,262	2,455,526	2,463,175	2,861,960	2,924,998	3,061,610	3,237,561	3,302,770
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	218,824	200,479	134,151	114,600	112,714	113,942	122,180	116,738
	Πληρότητα	52.7%	53.1%	53.7%	54.4%	56.7%	58.7%	60.9%	61.7%
<b>Ρεθύμνης</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	338,688	367,637	344,133	377,514	404,554	441,362	476,432	622,448
	Αφίξεις ημεδαπών	70,540	58,995	48,257	54,861	46,037	45,295	72,787	61,808
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	2,864,703	3,120,476	2,964,053	3,253,456	3,431,974	3,508,407	3,714,845	4,050,269
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	250,560	205,701	166,689	198,176	173,865	159,298	180,223	176,748
	Πληρότητα	60.3%	62.1%	56.9%	60.2%	64.1%	61.3%	63.8%	65.6%
<b>Χανίων</b>	Αφίξεις αλλοδαπών	453,435	620,040	577,342	668,130	719,802	732,725	774,776	798,154
	Αφίξεις ημεδαπών	139,352	118,460	98,620	106,018	100,588	107,357	110,808	102,116
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	3,304,821	3,941,647	3,785,678	4,402,387	4,559,878	4,888,029	5,141,346	5,515,145
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	472,648	433,234	312,444	298,271	293,514	317,187	331,461	293,851
	Πληρότητα	55.7%	59.1%	53.7%	59.0%	56.8%	59.4%	60.6%	61.9%

Σύνολο	Αφίξεις αλλοδαπών	2,037,597	2,430,991	2,410,262	2,741,231	2,930,636	2,982,814	3,334,850	3,654,789
	Αφίξεις ημεδαπών	417,204	384,619	320,939	324,856	320,274	333,590	372,011	339,135
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	15,107,424	17,147,406	16,765,345	19,176,205	19,686,961	20,157,067	21,839,443	23,573,083
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	1,313,053	1,194,615	918,246	925,099	906,814	937,888	968,291	900,830
	Πληρότητα	59.1%	61.1%	57.3%	60.6%	62.1%	61.9%	65.2%	66.8%

Πηγή: Έρευνα Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)<sup>29</sup>

Ο πίνακας 53 παρουσιάζει τις αεροπορικές αφίξεις (διεθνείς & εσωτερικού) κατά την περίοδο 2010 – 2018. Το Ηράκλειο της Κρήτης καταλαμβάνει την πρώτη θέση σε αφίξεις, τόσο στις διεθνείς, όσο και του εσωτερικού, με δεύτερη την πόλη των Χανίων. Οι διεθνείς υπερτερούν των αφίξεων από το εσωτερικό, ενώ σημαντικό είναι το γεγονός ότι από το 2010 έως το 2018 προκύπτει μια αυξανόμενη εισροή τουριστών στην Περιφέρεια της Κρήτης.

**Πίνακας 53: Αεροπορικές αφίξεις στην Περιφέρεια της Κρήτης: μηνιαία στοιχεία κατά την περίοδο 2010 – 2018**

	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις				Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού				
	Ηράκλειο	Χανιά	Σητεία	Σύνολο	Ηράκλειο	Χανιά	Σητεία	Σύνολο	
2018	3,371,797	1,164,395	19,229	4,555,421	2018	665,722	318,759	11,414	995,895
Ιανουάριος	5,919	0	0	5,919	Ιανουάριος	44,010	21,518	593	66,121
Φεβρουάριος	10,513	281	0	10,794	Φεβρουάριος	42,411	19,495	591	62,497
Μάρτιος	30,130	12,661	0	42,791	Μάρτιος	50,181	26,288	739	77,208
Απρίλιος	160,744	72,893	0	233,637	Απρίλιος	52,211	34,605	879	87,695
Μάιος	433,402	159,436	2,471	595,309	Μάιος	50,242	34,718	691	85,651
Ιούνιος	548,220	201,544	3,343	753,107	Ιούνιος	60,894	23,878	1,278	86,050
Ιούλιος	655,826	233,678	5,008	894,512	Ιούλιος	71,803	31,001	1,853	104,657
Αύγουστος	649,196	203,482	4,123	856,801	Αύγουστος	69,769	30,596	1,866	102,231
Σεπτέμβριος	550,345	186,459	3,288	740,092	Σεπτέμβριος	64,982	26,203	1,191	92,376
Οκτώβριος	302,194	89,523	996	392,713	Οκτώβριος	58,797	21,058	594	80,449
Νοέμβριος	18,853	2,208	0	21,061	Νοέμβριος	51,151	24,403	607	76,161
Δεκέμβριος	6,455	2,230	0	8,685	Δεκέμβριος	49,271	24,996	532	74,799
2017	3,151,795	1,093,200	5,976	4,250,971	2017	574,803	414,769	9,608	999,180
Ιανουάριος	771	1,930	0	2,701	Ιανουάριος	37,796	32,326	480	70,602
Φεβρουάριος	1,118	1,749	0	2,867	Φεβρουάριος	36,502	31,364	332	68,198
Μάρτιος	3,794	8,312	0	12,106	Μάρτιος	43,881	34,590	359	78,830

<sup>29</sup>Τα στοιχεία προκύπτουν από μέρος των συνολικά διαθέσιμων κλινών - δεν γίνεται εκτίμηση και προβολή των αποτελεσμάτων στο 100% των μονάδων αναφοράς, λόγω έλλειψης της πληροφορίας των μηνών λειτουργίας του κάθε καταλύματος μέσα στο έτος.



Απρίλιος	160,356	66,889	0	227,245	Απρίλιος	46,294	35,179	881	82,354
Μάιος	374,022	135,465	574	510,061	Μάιος	43,488	36,958	687	81,133
Ιούνιος	512,666	186,055	1,339	700,060	Ιούνιος	50,275	39,485	1,060	90,820
Ιούλιος	637,982	228,983	1,340	868,305	Ιούλιος	60,404	44,715	1,487	106,606
Αύγουστος	627,883	196,303	1,276	825,462	Αύγουστος	58,677	44,657	1,342	104,676
Σεπτέμβριος	512,853	178,649	1,143	692,645	Σεπτέμβριος	54,913	36,264	878	92,055
Οκτώβριος	304,883	88,618	304	393,805	Οκτώβριος	51,478	34,360	669	86,507
Νοέμβριος	11,049	247	0	11,296	Νοέμβριος	45,975	22,875	655	69,505
Δεκέμβριος	4,418	0	0	4,418	Δεκέμβριος	45,120	21,996	778	67,894
<b>2016</b>	<b>2,859,931</b>	<b>1,039,616</b>	<b>622</b>	<b>3,900,169</b>	<b>2016</b>	<b>503,021</b>	<b>436,793</b>	<b>9,578</b>	<b>949,392</b>
Ιανουάριος	6	2,189	0	2,195	Ιανουάριος	33,180	31,633	665	65,478
Φεβρουάριος	185	2,213	0	2,398	Φεβρουάριος	32,452	31,071	491	64,014
Μάρτιος	10,303	9,545	0	19,848	Μάρτιος	40,780	36,269	539	77,588
Απρίλιος	118,709	54,069	0	172,778	Απρίλιος	35,517	35,961	902	72,380
Μάιος	339,400	132,828	537	472,765	Μάιος	40,623	37,799	1,068	79,490
Ιούνιος	450,893	166,482	85	617,460	Ιούνιος	45,745	38,966	956	85,667
Ιούλιος	605,522	221,928	0	827,450	Ιούλιος	52,556	43,893	1,491	97,940
Αύγουστος	600,516	188,580	0	789,096	Αύγουστος	51,215	44,051	1,489	96,755
Σεπτέμβριος	474,601	165,958	0	640,559	Σεπτέμβριος	47,964	37,925	897	86,786
Οκτώβριος	255,764	90,301	0	346,065	Οκτώβριος	41,134	34,308	216	75,658
Νοέμβριος	3,013	3,288	0	6,301	Νοέμβριος	39,717	31,892	360	71,969
Δεκέμβριος	1,019	2,235	0	3,254	Δεκέμβριος	42,138	33,025	504	75,667
<b>2015</b>	<b>2,542,914</b>	<b>939,794</b>	<b>611</b>	<b>3,483,319</b>	<b>2015</b>	<b>473,771</b>	<b>411,793</b>	<b>12,404</b>	<b>897,968</b>
Ιανουάριος	186	2,158	0	2,344	Ιανουάριος	34,158	27,659	904	62,721
Φεβρουάριος	195	1,575	0	1,770	Φεβρουάριος	29,659	26,651	549	56,859
Μάρτιος	7,168	5,855	0	13,023	Μάρτιος	34,493	28,984	873	64,350
Απρίλιος	100,158	48,176	0	148,334	Απρίλιος	40,954	34,507	1,452	76,913
Μάιος	307,844	124,066	0	431,910	Μάιος	40,821	34,409	1,001	76,231
Ιούνιος	415,260	157,011	88	572,359	Ιούνιος	44,505	37,287	1,118	82,910
Ιούλιος	540,115	197,631	180	737,926	Ιούλιος	49,775	44,288	1,620	95,683
Αύγουστος	555,089	181,796	228	737,113	Αύγουστος	50,273	50,693	1,743	102,709
Σεπτέμβριος	423,288	146,078	115	569,481	Σεπτέμβριος	43,173	35,378	1,044	79,595
Οκτώβριος	190,258	70,778	0	261,036	Οκτώβριος	37,164	32,788	827	70,779
Νοέμβριος	2,902	2,780	0	5,682	Νοέμβριος	34,413	30,175	614	65,202
Δεκέμβριος	451	1,890	0	2,341	Δεκέμβριος	34,383	28,974	659	64,016
<b>2014</b>	<b>2,595,702</b>	<b>935,615</b>	<b>2,437</b>	<b>3,533,754</b>	<b>2014</b>	<b>407,162</b>	<b>285,611</b>	<b>14,767</b>	<b>707,540</b>
Ιανουάριος	81	1,612	0	1,693	Ιανουάριος	29,327	13,598	860	43,785
Φεβρουάριος	59	1,313	0	1,372	Φεβρουάριος	28,559	13,830	730	43,119
Μάρτιος	994	2,024	0	3,018	Μάρτιος	32,344	14,747	770	47,861
Απρίλιος	108,996	49,548	0	158,544	Απρίλιος	34,858	25,095	1,611	61,564
Μάιος	325,142	124,555	146	449,843	Μάιος	31,544	24,995	1,064	57,603
Ιούνιος	440,258	158,291	206	598,755	Ιούνιος	33,891	26,646	1,352	61,889
Ιούλιος	534,601	198,064	757	733,422	Ιούλιος	39,532	31,953	2,029	73,514
Αύγουστος	557,826	180,087	981	738,894	Αύγουστος	38,602	31,005	2,173	71,780
Σεπτέμβριος	420,303	145,618	347	566,268	Σεπτέμβριος	36,885	26,647	1,360	64,892
Οκτώβριος	202,633	69,465	0	272,098	Οκτώβριος	35,032	25,194	985	61,211

Νοέμβριος	4,228	3,489	0	7,717	Νοέμβριος	32,347	25,620	864	58,831
Δεκέμβριος	581	1,549	0	2,130	Δεκέμβριος	34,241	26,281	969	61,491
<b>2013</b>	<b>2,472,775</b>	<b>849,271</b>	<b>1,932</b>	<b>3,323,978</b>	<b>2013</b>	<b>409,981</b>	<b>185,888</b>	<b>15,644</b>	<b>611,513</b>
Ιανουάριος	846	984	0	1,830	Ιανουάριος	31,700	10,403	918	43,021
Φεβρουάριος	225	935	0	1,160	Φεβρουάριος	30,470	11,230	768	42,468
Μάρτιος	8,399	4,422	0	12,821	Μάρτιος	35,772	12,173	896	48,841
Απρίλιος	75,806	38,131	0	113,937	Απρίλιος	33,091	12,408	1,203	46,702
Μάιος	304,946	113,803	231	418,980	Μάιος	36,638	14,404	1,640	52,682
Ιούνιος	421,873	148,223	251	570,347	Ιούνιος	38,013	18,057	1,736	57,806
Ιούλιος	519,690	171,345	431	691,466	Ιούλιος	38,469	22,856	2,205	63,530
Αύγουστος	527,937	161,964	728	690,629	Αύγουστος	37,773	22,124	2,316	62,213
Σεπτέμβριος	438,947	137,639	291	576,877	Σεπτέμβριος	34,690	18,305	1,316	54,311
Οκτώβριος	171,551	67,158	0	238,709	Οκτώβριος	32,069	16,412	978	49,459
Νοέμβριος	1,856	3,298	0	5,154	Νοέμβριος	30,068	13,399	775	44,242
Δεκέμβριος	699	1,369	0	2,068	Δεκέμβριος	31,228	14,117	893	46,238
<b>2012</b>	<b>2,113,501</b>	<b>717,249</b>	<b>1,282</b>	<b>2,832,032</b>	<b>2012</b>	<b>405,104</b>	<b>193,565</b>	<b>16,617</b>	<b>615,286</b>
Ιανουάριος	1,717	0	0	1,717	Ιανουάριος	30,797	14,680	1,257	46,734
Φεβρουάριος	1,390	1	0	1,391	Φεβρουάριος	28,345	13,764	875	42,984
Μάρτιος	5,558	3,272	0	8,830	Μάρτιος	33,264	15,922	957	50,143
Απρίλιος	89,161	33,549	180	122,890	Απρίλιος	37,607	17,901	2,200	57,708
Μάιος	242,229	89,458	211	331,898	Μάιος	31,498	15,471	969	47,938
Ιούνιος	350,212	129,103	175	479,490	Ιούνιος	34,596	18,442	1,351	54,389
Ιούλιος	455,478	149,878	303	605,659	Ιούλιος	39,520	22,784	2,290	64,594
Αύγουστος	463,401	137,495	225	601,121	Αύγουστος	36,653	21,155	2,289	60,097
Σεπτέμβριος	361,023	123,559	186	484,768	Σεπτέμβριος	37,175	17,218	1,522	55,915
Οκτώβριος	139,668	48,321	2	187,991	Οκτώβριος	33,020	14,128	1,113	48,261
Νοέμβριος	2,098	1,562	0	3,660	Νοέμβριος	30,406	11,140	798	42,344
Δεκέμβριος	1,566	1,051	0	2,617	Δεκέμβριος	32,223	10,960	996	44,179
<b>2011</b>	<b>2,161,577</b>	<b>656,791</b>	<b>0</b>	<b>2,818,368</b>	<b>2011</b>	<b>447,279</b>	<b>217,817</b>	<b>19,029</b>	<b>684,125</b>
Ιανουάριος	2,016	60	0	2,076	Ιανουάριος	32,743	15,334	1,272	49,349
Φεβρουάριος	1,802	0	0	1,802	Φεβρουάριος	28,304	13,606	935	42,845
Μάρτιος	3,595	269	0	3,864	Μάρτιος	33,459	16,753	970	51,182
Απρίλιος	86,071	26,272	0	112,343	Απρίλιος	41,848	19,380	1,721	62,949
Μάιος	262,361	83,078	0	345,439	Μάιος	40,447	19,070	1,410	60,927
Ιούνιος	358,253	116,128	0	474,381	Ιούνιος	41,605	20,188	1,658	63,451
Ιούλιος	467,159	150,538	0	617,697	Ιούλιος	46,324	25,121	2,710	74,155
Αύγουστος	467,036	123,234	0	590,270	Αύγουστος	43,881	23,879	3,019	70,779
Σεπτέμβριος	354,032	112,413	0	466,445	Σεπτέμβριος	40,316	19,167	1,728	61,211
Οκτώβριος	155,373	44,666	0	200,039	Οκτώβριος	38,166	17,317	1,309	56,792
Νοέμβριος	2,367	133	0	2,500	Νοέμβριος	29,507	13,503	1,104	44,114
Δεκέμβριος	1,512	0	0	1,512	Δεκέμβριος	30,679	14,499	1,193	46,371
<b>2010</b>	<b>1,930,155</b>	<b>593,228</b>	<b>0</b>	<b>2,523,383</b>	<b>2010</b>	<b>504,633</b>	<b>227,956</b>	<b>19,136</b>	<b>751,725</b>
Ιανουάριος	1,558	0	0	1,558	Ιανουάριος	44,494	21,308	838	66,640
Φεβρουάριος	887	257	0	1,144	Φεβρουάριος	38,895	19,441	700	59,036
Μάρτιος	8,850	887	0	9,737	Μάρτιος	45,193	21,909	840	67,942

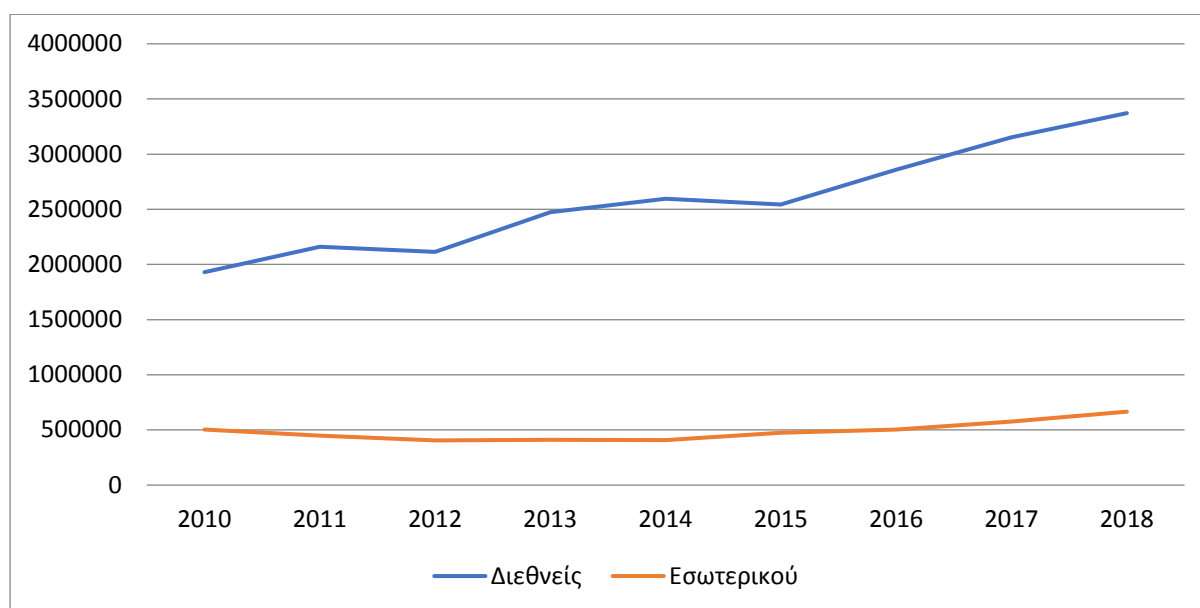
Απρίλιος	62,883	21,562	0	84,445	Απρίλιος	45,153	20,303	1,928	67,384
Μάιος	246,024	81,281	0	327,305	Μάιος	43,068	17,843	1,492	62,403
Ιούνιος	305,470	105,556	0	411,026	Ιούνιος	40,066	16,756	1,793	58,615
Ιούλιος	413,109	137,411	0	550,520	Ιούλιος	49,786	22,980	2,865	75,631
Αύγουστος	423,342	107,873	0	531,215	Αύγουστος	45,967	22,009	2,811	70,787
Σεπτέμβριος	322,413	99,649	0	422,062	Σεπτέμβριος	41,671	17,005	1,840	60,516
Οκτώβριος	141,686	38,752	0	180,438	Οκτώβριος	40,844	16,021	1,400	58,265
Νοέμβριος	2,279	0	0	2,279	Νοέμβριος	37,281	17,130	1,425	55,836
Δεκέμβριος	1,654	0	0	1,654	Δεκέμβριος	32,215	15,251	1,204	48,670

Πηγή: ΥΠΑ, Επεξεργασία INSETE Intelligence (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

Ειδικότερα, οι αεροπορικές αφίξεις στην πόλη του Ηρακλείου παρουσιάζονται στο διάγραμμα 5. Όπως προκύπτει από το εν λόγω διάγραμμα, διαφορετική τάση παρουσιάζουν οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις σε σχέση με τις αφίξεις από το εσωτερικό. Σε σχέση με τις πρώτες, η τάση είναι αυξητική με κάποιες ενδιάμεσες μειώσεις των αυξήσεων τα έτη 2012 και 2015 σε σχέση με τα προηγούμενα έτη.

Αντιθέτως, οι αεροπορικές αφίξεις από το εσωτερικό φαίνεται να μειώνονται από το 2010 έως το 2014, έστω και ελαφρώς, ενώ από το 2015 έως το 2018 παρουσιάζουν επίσης μικρή αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη πενταετία. Είναι προφανές ότι η οικονομική κρίση στην Ελλάδα επηρέασε σε κάποιο βαθμό τη μετακίνηση Ελλήνων τουριστών προς το Ηράκλειο της Κρήτης. Ωστόσο, από το 2017 φαίνεται να αναζωπυρώνεται το ενδιαφέρον των τελευταίων για να επιλέξουν το Ηράκλειο της Κρήτης ως τουριστικό προορισμό τους.

**Διάγραμμα 5: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό**



Ο πίνακας 54 παρουσιάζει τις αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών προς και από τα λιμάνια της Κρήτης κατά την περίοδο 2013 – 2018. Κατά την εν λόγω περίοδο, εξαιρουμένου του έτους 2015, όπου παρουσιάζεται μείωση των μετακινήσεων από και προς την Κρήτη, παρουσιάζεται μια διαχρονική αύξηση των αφίξεων και αναχωρήσεων στο σύνολο της Περιφέρειας της Κρήτης.

Στο Ηράκλειο της Κρήτης επιβιβάζονται και αποβιβάζονται ανά έτος περισσότεροι από τους μισούς επιβάτες στο σύνολο των διακινηθέντων επιβατών στην Περιφέρεια της Κρήτης. Το 2014 διακινήθηκαν από το λιμάνι του Ηρακλείου 1.632.260 επιβάτες, ήτοι ποσοστό 61% περίπου του συνόλου (2.685.989) των διακινηθέντων επιβατών στην Περιφέρεια της Κρήτης. Η πόλη των Χανίων κατέχει την δεύτερη θέση με το λιμάνι της Σούδας να διακινεί περίπου το 80% των μετακινούμενων από και προς την πόλη των Χανίων.

Τα λιμάνια του Λασιθίου και Ρεθύμνου καλύπτουν πολύ μικρό ποσοστό του συνόλου των διακινούμενων τουριστών από την Περιφέρεια της Κρήτης, όπου για κάποια έτη είναι μικρότερο του 2%, ενώ, σε κάθε περίπτωση, το εν λόγω ποσοστό είναι μικρότερο του 3%.

Πίνακας 54: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών προς και από τα λιμάνια της Κρήτης κατά την περίοδο 2013 – 2018					
ΕΤΟΣ	Περιφερειακή Ενότητα	Λιμάνι	ΚΑΤΑΠΛΟΙ	ΑΠΟΠΛΟΙ	ΣΥΝΟΛΑ ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΩΝ
			ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ
2018	Ηρακλείου	Ηράκλειο	791,578	769,594	1,561,172
	Ρεθύμνου	Ρεθύμνου	34,492	33,830	68,322
	Λασιθίου	Σητείας	5,127	5,923	11,050
	Χανίων	Αγία Ρούμελη	26,152	142,512	168,664
		Χανίων	7,475	8,090	15,565
		Γαύδου	6,695	6,745	13,440
		Καστέλι	25,099	23,397	48,496
		Κισσάμου	12,391	9,490	21,881
		Λουτρό Χανίων	55,245	9,076	64,321
		Παλαιοχώρα	405,296	411,035	816,331
		Σφακίων	106,970	40,767	147,737
		Σούγια			
		Σούδα			
		Χώρας Σφακίων			
	Σύνολο Περιφέρειας		1,476,520	1,460,459	2,936,979
2017	Ηρακλείου	Ηράκλειο	783,093	766,678	1,549,771
	Ρεθύμνου	Ρεθύμνου	31,035	30,629	61,664
	Λασιθίου	Σητείας	5,283	5,217	10,500
	Χανίων	Αγία Ρούμελη	18,297	137,448	155,745
		Χανίων	9,022	9,454	18,476

		Καστέλι Κισσάμου	978	734	1,712
		Λουτρό Χανίων	17,991	19,092	37,083
		Παλαιοχώρα Σφακίων	13,643	9,461	23,104
		Σούγια	50,271	5,642	55,913
		Σούδα	383,469	373,552	757,021
		Χώρας Σφακίων	103,137	31,264	134,401
	<b>Σύνολο Περιφέρειας</b>		<b>1,416,219</b>	<b>1,389,171</b>	<b>2,805,390</b>
<b>2016</b>	Ηρακλείου	Ηράκλειο	743,856	723,182	1,467,038
	Ρεθύμνου	Ρεθύμνου	0	0	0
	Λασιθίου	Σητείας	4,440	4,393	8,833
	Χανίων	Αγία Ρούμελη Χανίων	13,365	89,522	102,887
		Γαύδου	4,078	4,259	8,337
		Καστέλι Κισσάμου	12,234	4,459	16,693
		Λουτρό Χανίων	9,705	9,983	19,688
		Παλαιοχώρα Σφακίων	3,039	4,159	7,198
		Σούγια	7,886	3,658	11,544
		Σούδα	341,960	336,127	678,087
		Χώρας Σφακίων	91,769	18,261	110,030
	<b>Σύνολο Περιφέρειας</b>		<b>1,232,332</b>	<b>1,198,003</b>	<b>2,430,335</b>
<b>2015</b>	Ηρακλείου	Ηράκλειο	706,120	695,573	1,401,693
	Ρεθύμνου	Ρεθύμνου	229	160	389
	Λασιθίου	Σητείας	6,244	5,691	11,935
	Χανίων	Αγία Ρούμελη Χανίων	12,999	72,053	85,052
		Γαύδου	4,050	4,111	8,161
		Καστέλι Κισσάμου	9,544	9,344	18,888
		Λουτρό Χανίων	8,292	8,390	16,682
		Παλαιοχώρα Σφακίων	2,699	4,310	7,009
		Σούγια	6,367	3,756	10,123
		Σούδα	321,848	294,121	615,969
		Χώρας Σφακίων	75,208	16,995	92,203
	<b>Σύνολο Περιφέρειας</b>		<b>1,153,600</b>	<b>1,114,504</b>	<b>2,268,104</b>
<b>2014</b>	Ηρακλείου	Ηράκλειο	833,880	798,380	1,632,260
	Ρεθύμνου	Ρεθύμνου	35,451	35,218	70,669
	Λασιθίου	Σητείας	4,779	4,492	9,271
	Χανίων	Αγία Ρούμελη Χανίων	13,292	70,061	83,353
		Γαύδου	2,699	3,127	5,826
		Καστέλι Κισσάμου	11,152	10,604	21,756
		Λουτρό Χανίων	8,410	8,000	16,410
		Παλαιοχώρα Σφακίων	2,842	3,976	6,818

		Σούγια	5,297	3,203	8,500
		Σούδα	377,461	364,048	741,509
		Χώρας Σφακίων	72,722	16,895	89,617
	<b>Σύνολο Περιφέρειας</b>		<b>1,367,985</b>	<b>1,318,004</b>	<b>2,685,989</b>
<b>2013</b>	Ηρακλείου	Ηράκλειο	698,193	696,518	1,394,711
	Ρεθύμνου	Ρεθύμνου	0	0	0
	Λασιθίου	Σητείας	5,091	5,700	10,791
	Χανίων	Αγία Ρούμελη	14,740	75,966	90,706
		Χανίων			
		Γαύδου	2,737	2,808	5,545
		Καστέλι	11,209	10,687	21,896
		Κισσάμου	11,391	20,075	31,466
		Λουτρό Χανίων			
		Παλαιοχώρα	2,154	3,631	5,785
		Σφακίων			
		Σούγια	3,704	2,043	5,747
		Σούδα	385,128	379,756	764,884
		Χώρας Σφακίων	92,203	22,406	114,609
	<b>Σύνολο Περιφέρειας</b>		<b>1,226,550</b>	<b>1,219,590</b>	<b>2,446,140</b>

Πηγή: ΥΠΑ, Επεξεργασία INSETE Intelligence (<https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/isozygio-plhrwmwn/taksidiwtikes-yphresies>)

## Γ. Αριθμός Ξενοδοχείων στη Περιφέρεια της Κρήτης και χαρακτηριστικά ξενοδοχειακών κατάλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης

### Γ.1 Αριθμός Ξενοδοχείων στη Περιφέρεια της Κρήτης

Πίνακας 55: Περιφέρεια Κρήτης: Ξενοδοχειακό δυναμικό							
2018							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	41	121	110	143	87	502
	Δωμάτια	9,693	15,596	5,207	4,842	2,720	38,058
	Κλίνες	19,862	30,706	9,905	9,052	5,128	74,653
Λασιθίου	Μονάδες	27	41	37	71	29	205
	Δωμάτια	5,146	3,990	1,642	2,074	442	13,294
	Κλίνες	10,551	7,868	3,082	3,743	832	26,076
Ρεθύμνου	Μονάδες	18	64	113	114	19	328
	Δωμάτια	2,784	5,548	4,909	3,679	383	17,303
	Κλίνες	5,703	10,934	9,562	6,684	711	33,594
Χανίων	Μονάδες	32	70	130	279	52	563
	Δωμάτια	3,902	4,733	5,886	9,838	1,274	25,633
	Κλίνες	8,132	9,451	10,772	17,279	2,339	47,973
Σύνολο	Μονάδες	118	296	390	607	187	1,598
	Δωμάτια	21,525	29,867	17,644	20,433	4,819	94,288
	Κλίνες	44,248	58,959	33,321	36,758	9,010	182,296
Ξενοδοχειακό δυναμικό 2017							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	33	112	99	157	95	496
	Δωμάτια	8,737	13,882	5,184	5,519	3,216	36,538
	Κλίνες	17,772	27,001	9,902	10,278	5,947	70,900
Λασιθίου	Μονάδες	26	39	39	73	31	208
	Δωμάτια	4,869	3,686	1,720	2,276	480	13,031
	Κλίνες	10,003	7,153	3,231	4,092	900	25,379
Ρεθύμνου	Μονάδες	18	59	103	121	22	323
	Δωμάτια	2,817	5,028	4,452	4,156	471	16,924
	Κλίνες	5,703	9,786	8,708	7,570	869	32,636
Χανίων	Μονάδες	27	60	127	283	53	550
	Δωμάτια	3,145	4,318	5,595	10,046	1,292	24,396
	Κλίνες	6,478	8,550	10,273	17,691	2,368	45,360
Σύνολο	Μονάδες	104	270	368	634	201	1,577
	Δωμάτια	19,568	26,914	16,951	21,997	5,459	90,889
	Κλίνες	39,956	52,490	32,114	39,631	10,084	174,275

Ξενοδοχειακό δυναμικό 2016							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	32	103	100	160	97	492
	Δωμάτια	8,587	13,180	5,262	5,765	3,285	36,079
	Κλίνες	17,289	25,490	10,037	10,728	6,061	69,605
Λασιθίου	Μονάδες	25	36	38	77	31	207
	Δωμάτια	4,693	3,477	1,803	2,436	480	12,889
	Κλίνες	9,677	6,701	3,453	4,381	900	25,112
Ρεθύμνου	Μονάδες	16	53	102	128	23	322
	Δωμάτια	2,644	4,742	4,684	4,333	484	16,887
	Κλίνες	5,342	9,235	9,009	7,929	894	32,409
Χανίων	Μονάδες	24	57	121	291	54	547
	Δωμάτια	2,920	4,064	5,140	10,558	1,308	23,990
	Κλίνες	5,966	8,003	9,515	18,510	2,396	44,390
Ξενοδοχειακό δυναμικό 2015							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	31	99	99	163	97	489
	Δωμάτια	8,458	12,967	5,136	5,889	3,272	35,722
	Κλίνες	17,011	25,085	9,744	10,971	6,027	68,838
Λασιθίου	Μονάδες	25	36	36	77	31	205
	Δωμάτια	4,676	3,328	1,758	2,415	470	12,647
	Κλίνες	9,646	6,383	3,377	4,356	884	24,646
Ρεθύμνου	Μονάδες	15	47	98	137	23	320
	Δωμάτια	2,550	4,320	4,336	4,840	484	16,530
	Κλίνες	5,101	8,395	8,240	8,879	894	31,509
Χανίων	Μονάδες	22	55	119	294	54	544
	Δωμάτια	2,667	3,999	5,022	10,719	1,308	23,715
	Κλίνες	5,380	7,851	9,276	18,786	2,396	43,689
Σύνολο	Μονάδες	93	237	352	671	205	1,558
	Δωμάτια	18,351	24,614	16,252	23,863	5,534	88,614
	Κλίνες	37,138	47,714	30,637	42,992	10,201	168,682
Ξενοδοχειακό δυναμικό 2014							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	31	97	97	164	99	488
	Δωμάτια	8,438	12,535	5,064	5,992	3,337	35,366
	Κλίνες	16,967	24,239	9,635	11,146	6,144	68,131
Λασιθίου	Μονάδες	24	34	36	78	31	203
	Δωμάτια	4,609	3,162	1,884	2,485	470	12,610
	Κλίνες	9,540	6,066	3,615	4,488	884	24,593
Ρεθύμνου	Μονάδες	12	50	95	134	24	315
	Δωμάτια	2,236	4,666	4,292	4,725	508	16,427
	Κλίνες	4,452	9,017	8,150	8,661	938	31,218
Χανίων	Μονάδες	21	53	114	297	54	539
	Δωμάτια	2,525	4,008	4,822	10,887	1,305	23,547



	Κλίνες	5,096	7,835	8,934	19,110	2,391	<b>43,366</b>
Σύνολο	Μονάδες	88	234	342	673	208	<b>1,545</b>
	Δωμάτια	17,808	24,371	16,062	24,089	5,620	<b>87,950</b>
	Κλίνες	36,055	47,157	30,334	43,405	10,357	<b>167,308</b>
<b>Ξενοδοχειακό δυναμικό 2013</b>							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	31	97	98	163	102	<b>491</b>
	Δωμάτια	8,438	12,499	5,067	5,950	3,404	<b>35,358</b>
	Κλίνες	16,967	24,167	9,643	11,077	6,268	<b>68,122</b>
Λασιθίου	Μονάδες	24	33	36	77	31	<b>201</b>
	Δωμάτια	4,579	3,054	1,858	2,461	471	<b>12,423</b>
	Κλίνες	9,394	5,852	3,559	4,443	885	<b>24,133</b>
Ρεθύμνου	Μονάδες	12	48	93	135	24	<b>312</b>
	Δωμάτια	2,236	4,653	4,269	4,747	508	<b>16,413</b>
	Κλίνες	4,452	8,984	8,106	8,697	938	<b>31,177</b>
Χανίων	Μονάδες	19	54	112	297	54	<b>536</b>
	Δωμάτια	2,455	4,014	4,722	10,861	1,305	<b>23,357</b>
	Κλίνες	4,946	7,845	8,698	19,058	2,391	<b>42,938</b>
Σύνολο	Μονάδες	86	232	339	672	211	<b>1,540</b>
	Δωμάτια	17,708	24,220	15,916	24,019	5,688	<b>87,551</b>
	Κλίνες	35,759	46,848	30,006	43,275	10,482	<b>166,370</b>
<b>Ξενοδοχειακό δυναμικό 2012</b>							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	30	101	96	165	101	<b>493</b>
	Δωμάτια	7,919	13,071	4,928	6,065	3,461	<b>35,444</b>
	Κλίνες	15,961	25,247	9,367	11,268	6,342	<b>68,185</b>
Λασιθίου	Μονάδες	23	34	31	79	31	<b>198</b>
	Δωμάτια	4,344	3,279	1,631	2,518	457	<b>12,229</b>
	Κλίνες	8,859	6,287	3,172	4,548	853	<b>23,719</b>
Ρεθύμνου	Μονάδες	12	49	92	135	24	<b>312</b>
	Δωμάτια	2,217	4,629	4,136	4,752	500	<b>16,234</b>
	Κλίνες	4,399	8,946	7,827	8,697	924	<b>30,793</b>
Χανίων	Μονάδες	18	50	111	297	55	<b>531</b>
	Δωμάτια	2,192	3,772	4,626	10,818	1,308	<b>22,716</b>
	Κλίνες	4,330	7,377	8,559	18,887	2,399	<b>41,552</b>
Σύνολο	Μονάδες	83	234	330	676	211	<b>1,534</b>
	Δωμάτια	16,672	24,751	15,321	24,153	5,726	<b>86,623</b>
	Κλίνες	33,549	47,857	28,925	43,400	10,518	<b>164,249</b>
<b>Ξενοδοχειακό δυναμικό 2011</b>							
Περιφερειακή Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ηρακλείου	Μονάδες	29	102	97	164	96	<b>488</b>
	Δωμάτια	7,693	12,974	4,974	6,024	3,223	<b>34,888</b>
	Κλίνες	15,494	25,019	9,454	11,216	5,875	<b>67,058</b>

<b>Λασιθίου</b>	Μονάδες	23	35	31	80	32	<b>201</b>
	Δωμάτια	4,336	3,289	1,631	2,544	466	<b>12,266</b>
	Κλίνες	8,631	6,307	3,172	4,595	871	<b>23,576</b>
<b>Ρεθύμνου</b>	Μονάδες	12	45	93	132	25	<b>307</b>
	Δωμάτια	2,217	4,504	4,149	4,633	524	<b>16,027</b>
	Κλίνες	4,399	8,679	7,841	8,473	990	<b>30,382</b>
<b>Χανίων</b>	Μονάδες	18	50	111	298	55	<b>532</b>
	Δωμάτια	2,193	3,838	4,624	10,827	1,308	<b>22,790</b>
	Κλίνες	4,381	7,518	8,544	18,904	2,399	<b>41,746</b>
<b>Σύνολο</b>	Μονάδες	<b>82</b>	<b>232</b>	<b>332</b>	<b>674</b>	<b>208</b>	<b>1,528</b>
	Δωμάτια	<b>16,439</b>	<b>24,605</b>	<b>15,378</b>	<b>24,028</b>	<b>5,521</b>	<b>85,971</b>
	Κλίνες	<b>32,905</b>	<b>47,523</b>	<b>29,011</b>	<b>43,188</b>	<b>10,135</b>	<b>162,762</b>
<b>Ξενοδοχειακό δυναμικό 2010</b>							
<b>Περιφερειακή Ενότητα</b>		<b>5*</b>	<b>4*</b>	<b>3*</b>	<b>2*</b>	<b>1*</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Ηρακλείου</b>	Μονάδες	26	103	100	176	96	<b>501</b>
	Δωμάτια	7,150	12,695	5,239	6,355	3,148	<b>34,587</b>
	Κλίνες	14,374	24,473	9,944	11,830	5,732	<b>66,353</b>
<b>Λασιθίου</b>	Μονάδες	24	34	33	84	33	<b>208</b>
	Δωμάτια	4,383	3,194	1,586	2,706	484	<b>12,353</b>
	Κλίνες	8,730	6,127	3,024	4,939	907	<b>23,727</b>
<b>Ρεθύμνου</b>	Μονάδες	10	47	92	139	26	<b>314</b>
	Δωμάτια	2,157	4,584	4,114	4,824	545	<b>16,224</b>
	Κλίνες	4,286	8,844	7,742	8,811	1,020	<b>30,703</b>
<b>Χανίων</b>	Μονάδες	16	48	110	297	55	<b>526</b>
	Δωμάτια	1,936	3,736	4,601	10,661	1,309	<b>22,243</b>
	Κλίνες	3,875	7,322	8,568	18,622	2,408	<b>40,795</b>
<b>Σύνολο</b>	Μονάδες	<b>76</b>	<b>232</b>	<b>335</b>	<b>696</b>	<b>210</b>	<b>1,549</b>
	Δωμάτια	<b>15,626</b>	<b>24,209</b>	<b>15,540</b>	<b>24,546</b>	<b>5,486</b>	<b>85,407</b>
	Κλίνες	<b>31,265</b>	<b>46,766</b>	<b>29,278</b>	<b>44,202</b>	<b>10,067</b>	<b>161,578</b>

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας - Επεξεργασία INSETE Intelligence

## Γ.2 Χαρακτηριστικά ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης

Πίνακας 56: Χαρακτηριστικά ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης											
	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κουζίνα	Ανελ/ρας	Κατάλληλoγια ΑμεΑ	Χωρη/τα	Πισίνα	Free parking	Πρωινό	Restaurants	WiFi	24-hour front desk
<b>Athinaiko Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	16	×	✓	✓	1 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	20	×	✓	✓	3 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
<b>El Greco Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	10	×	✓	✓	1 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	17	×	✓	✓	3 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
<b>Kronos Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	✓	✓	1 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	25	×	✓	✓	3 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
<b>Mirabello Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	8	×	✓	✓	1 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	17	×	✓	✓	3 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
<b>Poseidon Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	18	×	✓	✓	1 × 2	×	×	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	25	×	✓	✓	4 × 1	×	×	✓	×	✓	✓
<b>Pasiphae Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	16	×	✓	✓	1 × 2	×	✓	×	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	40	✓	✓	✓	2 × 2	×	✓	×	✓	✓	✓
<b>Adamakis Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	18	✓	×	×	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	18	✓	×	×	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Evans Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	9	×	✓	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	14	×	✓	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Lena Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	14	×	×	×	1 × 2	×	×	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	20	×	×	×	4 × 1	×	×	✓	✓	✓	✓
<b>Iraklion Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	15	×	✓	✓	1 × 2	×	×	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	26	×	✓	✓	3 × 2	×	×	✓	✓	✓	✓
<b>Hotel Life</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	10	×	✓	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	25	×	✓	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓

<b>Kronos Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	✓	✓	2 × 1	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	25	×	✓	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>GDM Megaron</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	24	✓	✓	✓	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	36	✓	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Sofia Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	15	✓	×	×	1 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	19	✓	×	×	2 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
<b>Galaxy Iraklio Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	21	✓	✓	✓	1 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	42	✓	✓	✓	2 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
<b>Capsis Astoria Heraklion</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	21	✓	✓	✓	1 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	32	✓	✓	✓	2 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
<b>Aquila Atlantis Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	24	✓	✓	✓	1 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	36	✓	✓	✓	2 × 2	✓	×	✓	✓	✓	✓
<b>Hotel Eva Marina</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	✓	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	25	×	✓	✓	3 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Efi Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	✓	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	30	×	✓	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Pasiphae Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	×	✓	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	35	×	✓	✓	3 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Hotel Eva Marina</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	15	×	✓	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	15	×	✓	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Zorbas Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	✓	×	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	30	✓	×	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Hotel Solano</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	✓	×	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	24	✓	×	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓

<b>Ariadni Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	12	✓	×	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	15	✓	×	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Irene Apartments</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	30	✓	×	✓	1 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	35	✓	×	✓	2 × 2	×	✓	✓	×	✓	✓
<b>Fragiskos Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	30	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Anatoli Apartments</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	17	×	×	×	1 × 1	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	20	×	×	×	3 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Venus Mare</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	×	✓	✓	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	35	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Hotel Malia Holidays</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	18	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	38	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Sunshine Studios</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	38	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Marina Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	30	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Hotel Coral Matala</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	15	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	70	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Hotel Iro</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	16	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	16	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Frixos Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	35	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	30	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Hotel Neos Matala</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	17	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓

Οικογενειακό δωμάτιο	60	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Idi Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	✓	×	×	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	36	✓	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Ideal Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	45	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Vergas Hotel Malia</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	27	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Hotel Aspro</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	17	✓	×	×	1 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	20	✓	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Philharmonie Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	50	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Ibiscus Hotel Malia</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	35	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Kri-Kri Village Holiday Apartments</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	✓	✓	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	45	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Marina Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	30	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Hotel Thisvi</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	23	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	45	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>7 Days Studios &amp; Apts</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	30	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	40	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Sergiani Garden Hotel Apartments</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	27	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	38	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓

<b>Lofos Apartments</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	×	×	×	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	45	×	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Dimitra Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	×	✓	✓	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	25	×	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Ambrosia Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	15	✓	×	×	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	35	✓	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Neon Hotel</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	12	✓	×	×	1 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	24	✓	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
<b>Kri-Kri Village Holiday Apartments</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	20	✓	×	×	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	45	✓	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Apartment Villa Mare Monte Luxury Apartment</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	18	✓	✓	✓	1 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	27	✓	✓	✓	2 × 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Zygos Apartments</b>											
Οικονομικό δωμάτιο	25	✓	×	×	1 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓
Οικογενειακό δωμάτιο	50	✓	×	×	2 × 2	✓	✓	✓	×	✓	✓

Πηγή: <https://www.businessregistry.gr/publicity/index>, <https://www.booking.com/index.el.html>.

## Δ. Τιμολογιακή πολιτική ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης

Πίνακας 57: Τιμολογιακή πολιτική ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Ηράκλειο της Κρήτης						
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΟΧΗ:			LOW SEASON (15 Μαρτίου)		HIGH SEASON (15 Αυγούστου)	
ΠΡΩΙΝΟ:			ΜΕ	ΧΩΡΙΣ	ΜΕ	ΧΩΡΙΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ			(Μόνο με ΧΑΛΑΡΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΚΥΡΩΣΗΣ)			
ΕΝΤΟΣ ΠΟΛΗΣ ΧΩΡΙΣ ΠΙΣΙΝΑ						
Athinaiko Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			42.5	38.5	67.5	59.5
Οικογενειακό δωμάτιο			56.5	46.5	79.5	68.5
El Greco Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			40.5	36.5	62.5	55.5
Οικογενειακό δωμάτιο			55.5	49.5	79.5	73.5
Kronos Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			34	39	45	50
Οικογενειακό δωμάτιο			43	48	63	68
Mirabello Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			28	34	54	61
Οικογενειακό δωμάτιο			44	48	69	75
Poseidon Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			27	32	55	60
Οικογενειακό δωμάτιο			33	39	67	73
Pasiphae Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			25.5	30.5	32	37
Οικογενειακό δωμάτιο			52.5	57.5	68	73
Adamakis Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			35	40	56	63
Οικογενειακό δωμάτιο			50	57	74	80
Evans Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			58	64	67	73
Οικογενειακό δωμάτιο			79	85	99	105
Lena Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			32	38	53	63
Οικογενειακό δωμάτιο			52	60	66	75
Iraklion Hotel						
Οικονομικό δωμάτιο			39.5	45.5	55.5	61.5
Οικογενειακό δωμάτιο			54.5	60.5	81.5	86.5
Hotel Life						
Οικονομικό δωμάτιο			28	35	50	58



Οικογενειακό δωμάτιο		43	48	68	73
<b>Kronos Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		23.5	29.5	38.5	44.5
Οικογενειακό δωμάτιο		35.5	40.5	50.5	58.5
<b>ΕΝΤΟΣ ΠΟΛΗΣ ΜΕ ΠΙΣΙΝΑ</b>					
<b>GDM Megaron</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		84	104	144	165
Οικογενειακό δωμάτιο		184	194	202	222
<b>Sofia Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		71.5	79.5	97.5	105.5
Οικογενειακό δωμάτιο		98.5	104.5	114.5	121.5
<b>Galaxy Iraklio Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		93	99	110	117
Οικογενειακό δωμάτιο		119	127	129	136
<b>Capsis Astoria Heraklion</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		97	105	104	109
Οικογενειακό δωμάτιο		112	120	130	137
<b>Aquila Atlantis Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		71	79	91	102
Οικογενειακό δωμάτιο		87	93	109	115
<b>ΕΚΤΟΣ ΠΟΛΗΣ ΧΩΡΙΣ ΠΙΣΙΝΑ</b>					
<b>Hotel Eva Marina</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		25	32	32	38
Οικογενειακό δωμάτιο		41	46	60	68
<b>Efi Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		27.5	34.5	43.5	48.5
Οικογενειακό δωμάτιο		54.5	62.5	62.5	70.5
<b>Pasiphae Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		26.5	33.5	33.5	41.5
Οικογενειακό δωμάτιο		46.5	51.5	56.5	61.5
<b>Litsa Studios</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		25	32	32	38
Οικογενειακό δωμάτιο		50	58	67	74
<b>Hotel Eva Marina</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		34	41	42	49
Οικογενειακό δωμάτιο		57	65	72	77
<b>Zorbas Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		27	33	42	50
Οικογενειακό δωμάτιο		54	60	63	70
<b>Hotel Solano</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		34.5	42.5	51.5	58.5
Οικογενειακό δωμάτιο		47.5	54.5	60.5	66.5
<b>Ariadni Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		23.5	30.5	35.5	43.5

Οικογενειακό δωμάτιο		36.5	44.5	45.5	51.5
<b>Irene Apartments</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		28	36	37	42
Οικογενειακό δωμάτιο		47	54	54	62
<b>ΕΚΤΟΣ ΠΟΛΗΣ ΜΕ ΠΙΣΙΝΑ</b>					
<b>Fragiskos Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		78.5	85.5	103.5	108.5
Οικογενειακό δωμάτιο		90.5	97.5	101.5	106.5
<b>Anatoli Apartments</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		66	74	75	80
Οικογενειακό δωμάτιο		93	101	112	118
<b>Venus Mare</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		56	61	81	92
Οικογενειακό δωμάτιο		77	81	104	112
<b>Hotel Malia Holidays</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		52	57	80	88
Οικογενειακό δωμάτιο		71	82	101	105
<b>Sunshine Studios</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		95.5	100.5	114.5	122.5
Οικογενειακό δωμάτιο		112.5	119.5	123.5	131.5
<b>Marina Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		58	66	77	87
Οικογενειακό δωμάτιο		70	80	92	100
<b>Hotel Coral Matala</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		75.5	81.5	96.5	104.5
Οικογενειακό δωμάτιο		89.5	96.5	102.5	107.5
<b>Hotel Iro</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		39	50	67	71
Οικογενειακό δωμάτιο		55	61	80	87
<b>Frixos Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		36	42	57	67
Οικογενειακό δωμάτιο		56	65	76	87
<b>Hotel Neos Matala</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		59.5	66.5	81.5	87.5
Οικογενειακό δωμάτιο		84.5	89.5	95.5	100.5
<b>Idi Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		54	60	80	86
Οικογενειακό δωμάτιο		75	80	97	102
<b>Ideal Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		40.5	48.5	64.5	69.5
Οικογενειακό δωμάτιο		56.5	63.5	72.5	77.5
<b>Vergas Hotel Malia</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		42	50	70	79
Οικογενειακό δωμάτιο		54	63	83	94

<b>Hotel Aspro</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		61	68	86	97
Οικογενειακό δωμάτιο		79	85	99	106
<b>Philharmonie Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		58.5	65.5	83.5	91.5
Οικογενειακό δωμάτιο		82.5	87.5	95.5	102.5
<b>Ibiscus Hotel Malia</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		89	95	101	109
Οικογενειακό δωμάτιο		103	109	125	132
<b>Kri-Kri Village Holiday Apartments</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		90.5	95.5	117.5	124.5
Οικογενειακό δωμάτιο		111.5	119.5	121.5	126.5
<b>Marina Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		64	70	89	96
Οικογενειακό δωμάτιο		84	89	93	99
<b>Hotel Thisvi</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		55	62	62	67
Οικογενειακό δωμάτιο		78	85	91	98
<b>7 Days Studios &amp;Apts</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		77.5	84.5	97.5	103.5
Οικογενειακό δωμάτιο		100.5	108.5	111.5	117.5
<b>Sergiani Garden Hotel Apartments</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		51	56	77	84
Οικογενειακό δωμάτιο		75	82	103	114
<b>Lofos Apartments</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		42.5	49.5	52.5	59.5
Οικογενειακό δωμάτιο		60.5	67.5	73.5	80.5
<b>Dimitra Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		74	80	100	107
Οικογενειακό δωμάτιο		99	103	124	130
<b>Ambrosia Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		23	33	52	60
Οικογενειακό δωμάτιο		49	55	79	85
<b>Neon Hotel</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		76.5	81.5	102.5	107.5
Οικογενειακό δωμάτιο		98.5	105.5	106.5	112.5
<b>Kri-Kri Village Holiday Apartments</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		72	78	95	106
Οικογενειακό δωμάτιο		95	104	115	125
<b>Apartment Villa Mare Monte Luxury Apartment</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		51	59	74	81
Οικογενειακό δωμάτιο		70	77	90	99
<b>Zygos Apartments</b>					
Οικονομικό δωμάτιο		68.5	76.5	89.5	95.5

Οικογενειακό δωμάτιο		80.5	88.5	106.5	111.5
----------------------	--	------	------	-------	-------

Πηγή: <https://www.businessregistry.gr/publicity/index>, <https://www.booking.com/index.el.html>.

## Ε. Κόστος κατασκευής

### Ε.1 Κόστος κατασκευής υπό σενάριο 1 ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης

Πίνακας 58: Κόστος κατασκευής υπό σενάριο 1 ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης της											
			Ποσοστό επί του συνόλου	Τιμή/τ.μ.	Κόστος διαμ/τος 1	Κόστος διαμ/τος 2	Κόστος διαμ/τος 3	Κόστος διαμ/τος 4	Κόστος διαμ/τος 5	Επιφάνεια συγκεκρι. χώρου	Κόστος
<b>ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ</b>											
<b>Ηλεκτρομηχανολογικά</b>											
Ηλεκτρολογικά Εως Σοβατίσματα – Σωληνώσεις (καβούκι πίνακα)			3.32%	33.2	1,660.0	1,162.0	2,158.0	1,660.0	1,826.0	Διαμέρισμα 1 (τ.μ.)	
Ηλεκτρολογικά, Καλωδιώσεις και Μονταρίσματα Ηλεκτρ. Πίνακα			2.33%	23.3	1,165.0	815.5	1,514.5	1,165.0	1,281.5	50	
Διακόπτες – Πρίζες σε Πλήρη Λειτουργία			0.62%	6.2	310.0	217.0	403.0	310.0	341.0	Διαμέρισμα 2 (τ.μ.)	
Διακόπτες Ηλεκτρολογικοί			0.16%	1.6	80.0	56.0	104.0	80.0	88.0	35	
<b>Υδραυλικά</b>										Διαμέρισμα 3 (τ.μ.)	
Υδραυλικά			3.39%	33.9	1,695.0	1,186.5	2,203.5	1,695.0	1,864.5	65	
<b>Αλλαγή πατώματος</b>										Διαμέρισμα 4 (τ.μ.)	

Πλακακια Δαπέδου (αγορά)		1.13%	11.3	565.0	395.5	734.5	565.0	621.5	50	
Κατασκευή και Υλικά – Υπόστρωμα – Κόλες – Τοποθέτηση Πλακιδίων		2.57%	25.7	1,285.0	899.5	1,670.5	1,285.0	1,413.5	Διαμέρισμα 5 (τ.μ.)	
Πλακάκια Μπάνιου (αγορά) Συμμετοχή		0.26%	2.6	130.0	91.0	169.0	130.0	143.0	55	
Πλακάκια Μπάνιου (τοποθέτηση) Συμμετοχή		0.45%	4.5	225.0	157.5	292.5	225.0	247.5		
Πλακάκια Κουζίνας (αγορά – περαστικά)		0.11%	1.1	55.0	38.5	71.5	55.0	60.5		
<b>Αλλαγή κουφωμάτων</b>										
Κουφώματα Εξωτερικά (αλουμίνια)		5.18%	51.8	2,590.0	1,813.0	3,367.0	2,590.0	2,849.0		
Κουφώματα Εσωτερικά (ξύλινα)		1.98%	19.8	990.0	693.0	1,287.0	990.0	1,089.0		
Μάρμαρα – Κατώκασια		0.26%	2.6	130.0	91.0	169.0	130.0	143.0		
<b>Κατασκευή τοιχοποιίας (εσωτερικά μόνο άρα περίπου το μισό - ΕΚΤΟΣ 5)</b>	% επί του συνόλου									
Τοιχοποιία – Υλικά	0.5	11.57%	115.7	2,892.5	<b>4,049.5</b>	<b>7,520.5</b>	2,892.5	<b>6,363.5</b>		
Τοιχοποιία – Εργασία	0.5	7.51%	75.1	1,877.5	<b>2,628.5</b>	<b>4,881.5</b>	1,877.5	<b>4,130.5</b>		
<b>Κατασκευή μπάνιου (1, 1, 1, 1 αντί 1, 1, 2, 2)</b>	% επί του συνόλου									
Είδη Υγιεινής 1 Μπανιέρα 1 Ντουζίέρα 2 Λεκάνες 2 Νιπτήρες Αξεσουαρ	0.75	0.61%	6.1	228.8	<b>213.5</b>	297.4	228.8	251.6		

<b>Κατασκευή κουζίνας</b>											
Ντουλάπια Κουζίνας – Νεροχύτης			2.04%	20.4	1,020.0	714.0	1,326.0	1,020.0	1,122.0		
<b>Σοβάτισμα</b> (αφορά και την αντίστοιχη εξωτερική επιφάνεια)											
Σοβατίσματα – Υλικά			6.16%	61.6	3,080.0	2,156.0	4,004.0	3,080.0	3,388.0		
Σοβατίσματα – Εργασία			10.68%	106.8	5,340.0	3,738.0	6,942.0	5,340.0	5,874.0		
<b>Βάψιμο</b>											
Χρώματα			3.88%	38.8	1,940.0	1,358.0	2,522.0	1,940.0	2,134.0		
<b>Θερμομόνωση</b>											
Θερμομόνωση			0.58%	5.8	0.0	0.0	377.0	0.0	319.0		
<b>Εντοιχιζόμενα ντουλάπια Υ/Δ</b>											
Ντουλάπια Υπνοδωματίων			2.07%	20.7	1,035.0	36,225.0	1,345.5	1,035.0	1,138.5		
<b>Υγρομόνωση</b>											
Υγρομόνωση (προαιρετική)			3.00%	30	0.0	0.0	1,950.0	0.0	1,650.0		
<b>Θεμελίωση - Σκελετός</b> (χτίσιμο 2ου ορόφου, χωρίς θεμελίωση)		% επί του συνόλου									
Φέρων Οργανισμός		0.8	30.14%	301.4	0.0	0.0	0.0	0.0	13,261.6		

			100.00%								
<b>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ</b> (διάδρομοι, κλιμακοστάσιο, λεβητοστάσιο)										50	
<b>Ηλεκτρομηχανολογικά</b>											
Ηλεκτρολογικά Εως Σοβατίσματα – Σωληνώσεις (καβούκι πίνακα)			3.32%	33.2							1,660.00 €
Ηλεκτρολογικά, Καλωδιώσεις και Μονταρίσματα Ηλεκτρ. Πίνακα			2.33%	23.3							1,165.00 €
Διακόπτες – Πρίζες σε Πλήρη Λειτουργία			0.62%	6.2							310.00 €
Διακόπτες Ηλεκτρολογικοί			0.16%	1.6							80.00 €
<b>Υδραυλικά</b>											
Υδραυλικά			3.39%	33.9							1,695.00 €
<b>Αλλαγή πατώματος</b>											
Πλακακια Δαπέδου (αγορά)			1.13%	11.3							565.00 €
Κατασκευή και Υλικά – Υπόστρωμα – Κόλες – Τοποθέτηση Πλακιδίων			2.57%	25.7							1,285.00 €
Πλακάκια Μπάνιου (αγορά) Συμμετοχή			0.26%	2.6							130.00 €
Πλακάκια Μπάνιου (τοποθέτηση) Συμμετοχή			0.45%	4.5							225.00 €



Πλακάκια Κουζίνας (αγορά – περαστικά)		0.11%	1.1							55.00 €
<b>Αλλαγή κουφωμάτων</b>										
Κουφώματα Εξωτερικά (αλουμίνια)		5.18%	51.8							2,590.00 €
Κουφώματα Εσωτερικά (ξύλινα)		1.98%	19.8							990.00 €
Μάρμαρα – Κατώκασια		0.26%	2.6							130.00 €
<b>Κατασκευή τοιχοποιίας</b> (εσωτερικά μόνο άρα περίπου το μισό)	% επί του συνόλου									
Τοιχοποιία – Υλικά	0.5	11.57%	115.7							5,785.00 €
Τοιχοποιία – Εργασία	0.5	7.51%	75.1							3,755.00 €
<b>Σοβάτισμα</b> (αφορά και την αντίστοιχη εξωτερική επιφάνεια)										
Σοβατίσματα – Υλικά		6.16%	61.6							3,080.00 €
Σοβατίσματα – Εργασία		10.68%	106.8							5,340.00 €
<b>Βάψιμο</b>										
Χρώματα		3.88%	38.8							1,940.00 €
<b>Υγρομόνωση</b>										
Υγρομόνωση (προαιρετική)		3.00%	30							1,500.00 €

Θεμελίωση - Σκελετός (χτίσιμο 2ου ορόφου, χωρίς θεμελίωση)	% επί του συνόλου									
Φέρων Οργανισμός	0.8	30.14%	301.4							15,070.00 €
Κλιμακοστάσιο-Ανλεκυστήρας										
Μόνο σκάλες										4,000.00 €
Λεβητοστάσιο										
Καυστήρας και Κυκλοφορητής										2,500.00 €
Σωλήνες και πάνελ καλοριφέρ										1,500.00 €
Εργασία										300.00 €
Πισίνα										
Σύνολο πισίνας			400						36	14,400.00 €
ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (αυλή, πρόσοψη κτιρίου)									100	
Σοβάτισμα										
Σοβατίσματα – Υλικά		6.16%	61.6							6,160.00 €
Σοβατίσματα – Εργασία		10.68%	106.8							10,680.00 €



Ηλεκτρικές συσκευές (κουζίνα, ψυγείο, 2 τηλεοράσεις)											3,500.00 €
Διακοσμητικά, κουζινικά κλπ											1,250.00 €
ΈΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΆΔΕΙΑΣ											
Διαμέρισμα 1			70							50	3,500.00 €
Διαμέρισμα 2			70							35	2,450.00 €
Διαμέρισμα 3			70							65	4,550.00 €
Διαμέρισμα 4			70							50	3,500.00 €
Διαμέρισμα 5			70							55	3,850.00 €
Κοινόχρηστοι εσωτερικοί χώροι			70							50	3,500.00 €
ΣΥΝΟΛΟ				28,293.75 €	58,698.50 €	45,309.88 €	28,293.75 €	51,600.73 €			337,566.60 €

Πηγή: <https://smartbuilding.gr/%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%AE%CF%82-%CE%BA%CF%8C%CF%83%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%82>, <https://www.douleutaras.gr/bsdir/koufomata-alouminiou/>, <https://myconstructor.gr/katalogos/sovatisma/sovatisma-max-200/>, <https://www.fpress.gr/-ergasia/story/55547/o-pinakas-tis-ntropis-posa-eisprattei-o-ergazomenos-posa-plironei-o-ergodotis>, [https://www.money-money.gr/news/ti\\_eisfores\\_oa\\_plhrwnoyn\\_oi\\_epaggelmaties\\_to\\_2019\\_analytikoi\\_pinakes](https://www.money-money.gr/news/ti_eisfores_oa_plhrwnoyn_oi_epaggelmaties_to_2019_analytikoi_pinakes), <https://www.deyah.gr/timologisi-ypiresion/>.

## Ε.2 Κόστος κατασκευής υπό σενάριο 2 ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης

Πίνακας 59: Κόστος κατασκευής υπό σενάριο 2 ανακαίνισης του ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης της											
			Ποσοστό επί του συνόλου	Τιμή/τ.μ.	Κόστος διαμ/τος 1	Κόστος κοιν/του χώρου	Κόστος διαμ/τος 2	Κόστος διαμ/τος 3	Κόστος διαμ/τος 4	Επιφάνεια συγκεκριμένου χώρου	Κόστος
<b>ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ</b>											
<b>Ηλεκτρομηχανολογικά</b>											
Ηλεκτρολογικά Εως Σοβατά – Σωληνώσεις (καβούκι πίνακα)			3.32%	33.2	1,660.0	1,162.0	2,158.0	1,660.0	1,826.0	Διαμέρισμα 1 (τ.μ.)	
Ηλεκτρολογικά, Καλωδιώσεις και Μονταρίσματα Ηλεκτρ. Πίνακα			2.33%	23.3	1,165.0	815.5	1,514.5	1,165.0	1,281.5	50	
Διακόπτες – Πρίζες σε Πλήρη Λειτουργία			0.62%	6.2	310.0	217.0	403.0	310.0	341.0	Κοινόχρηστος χώρος (τ.μ.)	
Διακόπτες Ηλεκτρολογικοί			0.16%	1.6	80.0	56.0	104.0	80.0	88.0	35	
<b>Υδραυλικά</b>											
Υδραυλικά			3.39%	33.9	1,695.0	1,186.5	2,203.5	1,695.0	1,864.5	Διαμέρισμα 3 (τ.μ.)	
<b>Αλλαγή πατώματος</b>											
Πλακάκια Δαπέδου (αγορά)			1.13%	11.3	565.0	395.5	734.5	565.0	621.5	Διαμέρισμα 4 (τ.μ.)	
Κατασκευή και Υλικά – Υπόστρωμα – Κόλες – Τοποθέτηση Πλακιδίων			2.57%	25.7	1,285.0	899.5	1,670.5	1,285.0	1,413.5	Διαμέρισμα 5 (τ.μ.)	
Πλακάκια Μπάνιου (αγορά) Συμμετοχή			0.26%	2.6	130.0	91.0	169.0	130.0	143.0	55	

[illegible]

Σοβατίσματα – Υλικά			6.16%	61.6	3,080.0	2,156.0	4,004.0	3,080.0	3,388.0		
Σοβατίσματα – Εργασία			10.68 %	106.8	5,340.0	3,738.0	6,942.0	5,340.0	5,874.0		
<b>Βάψιμο</b>											
Χρώματα			3.88%	38.8	1,940.0	1,358.0	2,522.0	1,940.0	2,134.0		
<b>Θερμομόνωση</b>											
Θερμομόνωση			0.58%	5.8	0.0	0.0	377.0	0.0	319.0		
<b>Εντοιχιζόμενα ντουλάπια Υ/Δ</b>											
Ντουλάπια Υποδωματίων			2.07%	20.7	1,035.0	0.0	1,345.5	1,035.0	1,138.5		
<b>Υγρομόνωση</b>											
Υγρομόνωση (προαιρετική)			3.00%	30	0.0	0.0	1,950.0	0.0	1,650.0		
<b>Θεμελίωση - Σκελετός</b> (χτίσιμο 2ου ορόφου, χωρίς θεμελίωση)		% επί του συνόλου									
Φέρων Οργανισμός		0.8	30.14 %	301.4	0.0	0.0	0.0	0.0	13,261.6		
			100.00 %								
<b>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ</b> (διάδρομοι, κλιμακοστάσιο, λεβητοστάσιο, πέραν του κοιν. χώρου 35 τ.μ.)										50	



<b>Ηλεκτρομηχανολογικά</b>											
Ηλεκτρολογικά Εως Σοβατίσματα – Σωληνώσεις (καβούκι πίνακα)			3.32%	33.2							1,660.00 €
Ηλεκτρολογικά, Καλωδιώσεις και Μονταρίσματα Ηλεκτρ. Πίνακα			2.33%	23.3							1,165.00 €
Διακόπτες – Πρίζες σε Πλήρη Λειτουργία			0.62%	6.2							310.00 €
Διακόπτες Ηλεκτρολογικοί			0.16%	1.6							80.00 €
<b>Υδραυλικά</b>											
Υδραυλικά			3.39%	33.9							1,695.00 €
<b>Αλλαγή πατώματος</b>											
Πλακακια Δαπέδου (αγορά)			1.13%	11.3							565.00 €
Κατασκευή και Υλικά – Υπόστρωμα – Κόλες – Τοποθέτηση Πλακιδίων			2.57%	25.7							1,285.00 €
Πλακάκια Μπάνιου (αγορά) Συμμετοχή			0.26%	2.6							130.00 €
Πλακάκια Μπάνιου (τοποθέτηση) Συμμετοχή			0.45%	4.5							225.00 €
Πλακάκια Κουζίνας (αγορά – περαστικά)			0.11%	1.1							55.00 €
<b>Αλλαγή κουφωμάτων</b>											
Κουφώματα Εξωτερικά (αλουμίνια)			5.18%	51.8							2,590.00 €



[illegible]

[illegible]



<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>28,293.7 5 €</b>	<b>22,473.5 0 €</b>	<b>45,309.8 8 €</b>	<b>28,293.7 5 €</b>	<b>51,600.7 3 €</b>		<b>303,391 .60 €</b>

Πηγή: <https://smartbuilding.gr/%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%AE%CF%82-%CE%BA%CF%8C%CF%83%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%82>, <https://www.douleutaras.gr/bsdir/koufomata-alouminiou/>, <https://myconstructor.gr/katalogos/sovatisma/sovatisma-max-200/>, <https://www.fpress.gr/-ergasia/story/55547/o-pinakas-tis-ntropis-posa-eisprattei-o-ergazomenos-posa-plironei-o-ergodotis>, <https://www.money-money.gr/news/ti-eisfores-oi-plhrwnoyn-oi-epaggelmaties-to-2019-analytikoi-pinakes>, <https://www.deyah.gr/timologisi-ypiresion/>.