

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ



ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Αξιολόγηση επένδυσης για την κατασκευή ενός μεγάλου ξενοδοχείου.

Φοιτήτρια:

Κατσαρά Αγγελική

2014010043

Επιβλέπων Καθηγητής:

Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος

Χανιά 2020

Περιεχόμενα

Κατάλογος διαγραμμάτων	4
Κατάλογος πινάκων	4
Περίληψη.....	5
Εισαγωγή	6
1 ^ο Κεφάλαιο: Ο τουριστικός κλάδος	7
1.1 Ορισμός του Τουρισμού.....	7
1.2 Ιστορική αναδρομή του τουρισμού.	7
1.3 Τουρισμός στην Ελλάδα	9
1.4 Αφίξεις	10
1.5 Ξενοδοχειακή Δυναμικότητα	12
1.6 Ανταγωνιστές ελληνικού τουρισμού	14
1.7 Τουρισμός στην Κρήτη και τον Νομό Χανίων	16
1.8 Ανασκόπηση τουριστικής κίνησης των Χανίων για το έτος 2019	17
2 ^ο Κεφάλαιο: Εξωτερικό Περιβάλλον Επένδυσης.....	22
2.1 Tour Operators	22
2.2 Online travel agents/Online Tour Operators	23
2.3 Local Travel Agents/Retailers	23
2.4 Wholesalers.....	23
2.5 Τουριστικά Καταλύματα	23
2.6 Πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	26
2.7 Προσδιοριστικοί παράγοντες της τουριστικής ζήτησης	28
2.7.1 Οικονομικοί παράγοντες.....	28
2.7.2 Πολιτικοί και διεθνείς παράγοντες.....	30
2.7.3 Ψυχολογικοί παράγοντες.....	31
2.7.4 Δημογραφικοί- κοινωνιολογικοί παράγοντες	31
2.7.5 Φυσικοί και κλιματολογικοί παράγοντες	32
2.8 Σύνθεση τουριστικής αγοράς στην περιοχή.....	32
2.9 Χαρακτηριστικά ανταγωνιστών - Ανταγωνισμός εντός της στρατηγικής ομάδας	33
2.10 SWOT analysis	34
3 ^ο Κεφάλαιο: Θεωρητικό υπόβαθρο.....	36
3.1 Οι μεταβλητές μιας επένδυσης.....	36
3.1.1 Αρχική δαπάνη.....	36
3.1.2 Η διάρκεια οικονομικής ζωής της.....	36
3.1.3 Οι ταμιακές ροές.....	36

3.2 Η διαδικασία απόφασης της επένδυσης και τα κριτήρια αξιολόγησης	37
3.3 Αξιολόγηση επενδύσεων υπό βέβαιο μέλλον	38
3.3.1 Το κριτήριο επανείσπραξης ή χρονικής περιόδου ανάκτησης	39
3.3.2 Μέσος βαθμός απόδοσης.....	39
3.3.3 Κριτήριο καθαρής παρούσας αξίας.....	41
3.3.4 Δείκτης αποδοτικότητας.....	42
3.3.5 Εσωτερικός συντελεστής απόδοσης.....	44
3.3.6 Δείκτης ικανότητας αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων	47
4 ^ο Κεφάλαιο: Παρουσίαση στοιχείων επένδυσης	47
4.1 Ανθρώπινο Δυναμικό	49
4.2 Τόπος Εγκατάστασης Μονάδας.....	50
4.3 Οικόπεδο – Παρουσίαση Τεχνικών Στοιχείων	51
4.4 Γνώσεις – Εμπειρία Φορέων Προτεινόμενης Επένδυσης	71
4.5 Χρηματοδοτικό Σχήμα.....	71
4.6 Προοπτικές – παραδοχές βιωσιμότητας μονάδας	72
4.7 Τιμή-Κλίνη-Διανυκτέρευση	73
4.8 Έσοδα από διανυκτερεύσεις	73
4.9 Συντελεστής συχνότητας κατανάλωσης	73
4.10 Έσοδα από εστίαση	74
4.11 Λοιπά έσοδα	74
4.12 Κύκλος εργασιών	75
4.13 Κόστος μονάδας	76
4.14 Μακροπρόθεσμο δάνειο	77
4.15 Ετήσια ποσά αποπληρωμής επενδυτικού σχεδίου.....	77
4.16 Αποσβέσεις.....	78
4.17 Λογαριασμός Εκμετάλλευσης.....	80
5 ^ο κεφάλαιο: Εφαρμογή κριτηρίων αξιολόγησης	81
5.1 Κριτήριο επανείσπραξης.....	81
5.2 Μέσος βαθμός απόδοσης.....	81
5.3 Εσωτερικός συντελεστής απόδοσης	83
5.4 Καθαρή παρούσα αξία	83
5.5 Δείκτης αποδοτικότητας	85
5.6 Δείκτης ικανότητας αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων	85
Συμπεράσματα	87
Ελληνική Βιβλιογραφία	89
Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία	90

Κατάλογος διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1 Αφίξεις τουριστών περίοδος 2010-2018	11
Διάγραμμα 2 Εισπράξεις περιόδου 2010-2018.....	12
Διάγραμμα 3 GRI Ελλάδας και ανταγωνιστικών χωρών	13

Κατάλογος πινάκων

Πίνακας 1 GRI Ελλάδας και ανταγωνιστών	13
Πίνακας 2 GRI περιοχών Ελλάδας	14
Πίνακας 3 Αφίξεις περιόδου 2012-2018 στην Ελλάδα και τους ανταγωνιστές.....	15
Πίνακας 4 Παγκόσμια κατάταξη Ελλάδας και ανταγωνιστών σε επιμέρους κλάδους	16
Πίνακας 5 Σύγκριση επιβατών εσωτερικού 2019 και 2018.....	18
Πίνακας 6 Σύγκριση επιβατών εξωτερικού 2019 και 2018	18
Πίνακας 7 Σύγκριση συνολικών επιβατών 2019 και 2018	18
Πίνακας 8 Σύγκριση πτήσεων εσωτερικού 2019 και 2018	19
Πίνακας 9 Σύγκριση πτήσεων εξωτερικού 2019 και 2018	20
Πίνακας 10 Σύγκριση συνολικών πτήσεων 2019 και 2018.....	20
Πίνακας 11 Μηνιαίος αριθμός τουριστών ανά χώρα προέλευσης	21
Πίνακας 12 Δημοφιλέστερες πόλεις στις πλατφόρμες AirBnB και Homeaway.....	27
Πίνακας 13 SWOT analysis.....	35
Πίνακας 14 Απαιτήσεις σε ανθρώπινο δυναμικό.....	50
Πίνακας 15 Δαπάνες	71
Πίνακας 16 Χρηματοδότηση.....	72
Πίνακας 17 Μέση μηνιαία πληρότητα επόμενης δεκαετίας	72
Πίνακας 18 Τιμές διανυκτερεύσεων	73
Πίνακας 19 Έσοδα από διανυκτερεύσεις την επόμενη δεκαετία.....	73
Πίνακας 20 Συντελεστής συχνότητας κατανάλωσης	74
Πίνακας 21 Έσοδα από εστίαση.....	74
Πίνακας 22 Έσοδα από άλλες παροχές.....	75
Πίνακας 23 Συνολικά έσοδα	75
Πίνακας 24 Συνολικό κόστος μονάδας.....	76
Πίνακας 25 Ανάλυση μακροπρόθεσμου δανείου	77
Πίνακας 26 Αποσβέσεις	79
Πίνακας 27 Λογαριασμός εκμετάλλευσης	80

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία αφορά στην οικονομοτεχνική αξιολόγηση ενός υπό υλοποίηση επενδυτικού σχεδίου ύψους 5.000.000 ευρώ, που περιλαμβάνει την ανέγερση και λειτουργία ξενοδοχειακού συγκροτήματος, αποτελούμενο από δύο ξενοδοχειακές μονάδες τεσσάρων αστέρων η κάθε μία, στην περιοχή του Πλατανιά Χανίων. Φορέας της επένδυσης είναι μια υπό ίδρυση ετερόρρυθμος εταιρεία .

Αρχικά, γίνεται μια περιγραφή του τουριστικού κλάδου στη χώρα μας, και ειδικότερα στην Κρήτη και το νομό Χανίων, όπου μέσα από στατιστικά στοιχεία και σχετικά διαγράμματα, παρουσιάζονται το τουριστικό προϊόν και οι προσφερόμενες υπηρεσίες, καθώς και οι υπάρχουσες υλικοτεχνικές υποδομές.

Μείζονος σημασίας ρόλο διαδραματίζει το εξωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης, το οποίο περιγράφεται και αναλύεται, με αναφορά στους δημόσιους φορείς και οργανισμούς που πλαισιώνουν τις επιχειρήσεις του κλάδου, στους tour operators που δραστηριοποιούνται στον τομέα λειτουργίας της επένδυσης, στον υφιστάμενο ανταγωνισμό και στη σύνθεση της αγοράς στόχου, καθώς και swot analysis της επένδυσης.

Ακολουθεί η παρουσίαση των μεθόδων οικονομοτεχνικής ανάλυσης και αξιολόγησης της επένδυσης, με λεπτομερή καταγραφή των διαφόρων κριτηρίων αξιολόγησης, τη μεθοδολογία και τις παραμέτρους που λαμβάνουν υπόψη τους, καθώς και τις προϋποθέσεις εφαρμογής του κάθε κριτηρίου.

Στη συνέχεια, παρουσιάζεται αναλυτικά το επενδυτικό σχέδιο, που περιλαμβάνει την περιγραφή του φορέα της επένδυσης και του τόπου υλοποίησης, τον προσδιορισμό του κόστους και του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης, το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης, την ανάλυση και τεκμηρίωση των εισροών-εκροών της επένδυσης, την πρόβλεψη των οικονομικών αποτελεσμάτων 10ετίας.

Με την εφαρμογή των παραπάνω κριτηρίων και μεθόδων οικονομοτεχνικής ανάλυσης αξιολογείται η επένδυση, με βάση τα δεδομένα του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου και η παρουσιάζονται τα αποτελέσματα σχετικά με τη βιωσιμότητα της επένδυσης.

Έπονται τα συμπεράσματα της οικονομοτεχνικής μελέτης και αξιολόγησης της επένδυσης και συνοψίζονται τα βασικά σημεία.

Η εργασία ολοκληρώνεται με την αναφορά της σχετικής βιβλιογραφίας.

Εισαγωγή

Ο Τουρισμός είναι αναγκαιότητα και αναφαίρετο δικαίωμα των όλων των ατόμων. Όπως έχει αποδειχτεί επιστημονικά επηρεάζει θετικά τόσο στην σωματική όσο και στην ψυχολογική υγεία των ανθρώπων, και λειτουργεί ως τρόπος διαφυγής από την καθημερινότητα. Είναι μία πανάρχαια και ανθρώπινη υπόθεση που ξεκινά από την τάση του ανθρώπου να δει και να γνωρίσει. Είναι μια δραστηριότητα που έχει πραγματικά παγκόσμια διάσταση. Για όλους τους παραπάνω λόγους λοιπόν ο τουρισμός μια έννοια με μεγάλη ιστορία που έχει πάρει κατά καιρούς διάφορες μορφές έχει καταλήξει πλέον να είναι μια από τις μεγαλύτερες βιομηχανίες τόσο στον Ελλαδικό χώρο όσο και παγκοσμίως.

Οι άνθρωποι γίνονται ολοένα και πιο απαιτητικοί όσον αφορά τις υπηρεσίες που λαμβάνουν στην περίοδο των διακοπών τους μιας και οι ρυθμοί της καθημερινότητας συνεχώς αυξάνονται και ο χρόνος για ξεκούραση ολοένα και μειώνεται. Η βιομηχανία του τουρισμού είναι άκρως ανταγωνιστική και δεν συγχωρεί λάθη. Έτσι και οι επιχειρηματίες του κλάδου προσπαθούν να εξελίσσονται, να παραμένουν ανταγωνιστικοί και να ακολουθούν τις τάσεις και τα θέλω των ταξιδιωτών.

Στην Ελλάδα ο τουρισμός αποτελεί την ραχοκοκαλιά της οικονομίας συμβάλλοντας σε μεγάλο βαθμό στο ΑΕΠ και στην απασχόληση των πολιτών. Πολλοί είναι οι επίδοξοι επιχειρηματίες που επενδύουν κάθε χρόνο στον τουρισμό είτε επεκτείνοντας την ήδη υπάρχουσα επιχείρησή τους είτε ιδρύοντας μια νέα.

Σε μια νέα επένδυση λοιπόν αναφέρεται και η παρούσα εργασία η οποία έχει ως στόχο την αξιολόγηση της. Η εν λόγω επένδυση αφορά την ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος τεσσάρων αστέρων, δυναμικότητας 77 επιπλωμένων δωματίων και διαμερισμάτων, 234 κλινών συνολικά, στον Νομό Χανίων και συγκεκριμένα στην περιοχή του Πλατανιά.

Η εργασία αυτή ξεκινά με την παρουσίαση βασικών στοιχείων του τουρισμού προσπαθώντας να αναδείξει τόσο την σημαντικότητα του τουρισμού όσο και την κατάσταση που επικρατεί στον κλάδο όσον αφορά την χώρα μας. Βασικό όμως κομμάτι για οποιαδήποτε επένδυση σε οποιοδήποτε χώρο είναι το εξωτερικό περιβάλλον το οποίο και αναλύεται. Το εξωτερικό περιβάλλον πρέπει να έχει γίνει πλήρως αντιληπτό αφού αυτό θα αναδείξει τις «απειλές» και τις «ευκαιρίες» που θα παρουσιαστούν κατά την υλοποίηση του έργου. Όμως επειδή καμία ανάλυση δεν μπορεί να γίνει χωρίς τα βασικά κριτήρια, παρουσιάζεται έπειτα και η ανάλογη θεωρία. Φτάνοντας έτσι στην αναλυτική παρουσίαση όλων των στοιχείων της επένδυσης τόσο τα τεχνικά όσο και τα οικονομικά για να εφαρμοστούν τελικά όλα τα προαναφερθέντα κριτήρια τα οποία θα μας οδηγήσουν σε συμπεράσματα που αφορούν την απόδοση της επένδυσης αν δηλαδή είναι κερδοφόρα ή επιζήμια.

1^ο Κεφάλαιο: Ο τουριστικός κλάδος

1.1 Ορισμός του Τουρισμού

Ο τουρισμός αποτελεί σήμερα μια οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική δραστηριότητα που κινείται σε διεθνή επίπεδα. Καλύπτει σχεδόν όλες τις κοινωνικές και εισοδηματικές τάξεις αποβλέποντας στην ικανοποίηση, της βασικής πλέον ανάγκης του ανθρώπου, της ανάγκης της πρόσκαιρης φυγής από την καθημερινότητα, και δίνει τη δυνατότητα της δημιουργίας προϋποθέσεων γνωριμίας και συναδέλφωσης των λαών, για ένα καλύτερο και ειρηνικό μέλλον της ανθρωπότητας.

Ο τουρισμός, μια πολύπλευρη έννοια, και η ιστορία του ξεκινά από το 1811, ίσως και παλαιότερα, και εξακολουθεί μέχρι και σήμερα να αλλάζει ο ορισμός της. Ο όρος τουρισμός προέρχεται από την αγγλική λέξη «touring» ή την γαλλική λέξη «tour», που στη γλώσσα μας σημαίνει περιηγητισμό. Δεν υιοθετήθηκε όμως ο όρος αυτός και έτσι επικράτησε ο όρος «τουρισμός», που χρησιμοποιείται και διεθνώς. Κατά καιρούς δεν είναι λίγοι αυτοί που έχουν προσπαθήσει να ορίσουν το φαινόμενο αυτό. Ως τουρισμός θα μπορούσε να οριστεί η μετακίνηση των ανθρώπων από έναν τόπο σε έναν άλλο και η ιστορική του πορεία είναι τέτοια, όσο και ο πολιτισμός του ανθρώπου,. (William C Gartner, 2001). Η Διεθνής Ακαδημία Τουρισμού (A.I.T. - Monte Carlo) ορίζει τον τουρισμό σαν *«το σύνολο των ανθρώπινων μετακινήσεων και των δραστηριοτήτων που προκύπτουν από αυτές, οι οποίες (μετακινήσεις και δεξιότητες) προκαλούνται από την εξωτερίκευση και πραγματοποίηση του πόθου που έχει κάθε άτομο για απόδραση και ο οποίος πόθος εκδηλώνεται σε διάφορους βαθμούς και κατά διαφορετική ένταση σε κάθε άτομο»*.

Στον Ελληνικό χώρο το αναπτυσσόμενο αίσθημα της ξενίας κατά την περίοδο της αρχαιότητας, μας μαρτυρά την ύπαρξη τέτοιου είδους μετακινήσεων και μάλιστα με πολλαπλούς σκοπούς, από τότε. Μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1950 ο διεθνής τουρισμός περιοριζόταν κατά βάση σε τρεις ευρωπαϊκές χώρες την Ελβετία, την Ιταλία και την Αυστρία, έχοντας ατομική μορφή. Στην επόμενη δεκαετία αυτή του 1960 η τουριστική αγορά άρχισε να περιλαμβάνει και άλλες χώρες. Μια από αυτές ήταν και η χώρα μας, που διέθετε ορισμένα συγκριτικά πλεονεκτήματα, έναντι άλλων χωρών. Έτσι ο αριθμός των επισκεπτών άρχισε να αυξάνεται και να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις μιας νέας συναλλαγματοφόρος πηγής για την οικονομία μας. Ο ευρύτερος τουριστικός τομέας συμβάλλει όσο κανένας άλλος στο σχηματισμό του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος στις περισσότερες χώρες της υφελίου, τόσο από πλευράς δημιουργίας εισοδήματος, όσο και από τη πλευράς αύξησης της απασχόλησης και των επενδύσεων, ο τομέας των ταξιδιών έρχεται πρώτος, και με διαφορά, μεταξύ όλων των υπολοίπων τομέων. Ο τουρισμός αναμφισβήτητα πλέον έχει αναγνωρισθεί ως η πρώτη μορφή οικονομικής δραστηριότητας παγκοσμίως, έτσι δημιουργήθηκε ο όρος «τουριστική βιομηχανία».

1.2 Ιστορική αναδρομή του τουρισμού.

Την περίοδο του μεσαίωνα και της αναγέννησης, τα ταξίδια αρχικά σχετίστηκαν με την αναζήτηση της ασφάλειας, ενώ οι κυρίαρχοι λόγοι των

μετακινήσεων παρέμειναν την περίοδο εκείνη το εμπόριο, η αναζήτηση νέων πολιτιστικών προτύπων, η ψυχαγωγία (η οποία χαρακτηριστικά αναφέρεται ως ιδιότητα των ατόμων των υψηλότερων κοινωνικών τάξεων), θρησκευτικοί λόγοι (λ.χ. Επίσκεψη στους Άγιους Τόπους, Σταυροφορίες) ή εξερευνητικοί λόγοι (όπως οι Βίκινγκς, ο Μάρκο Πόλο, οι Ισπανοί και Πορτογάλοι εξερευνητές στη συνέχεια) (Λύτρας 1998). Ενώ την περίοδο μεταξύ του 15ου και 17ου αιώνα επικρατεί μια ουσιώδης αλλαγή αναφορικά με τους σκοπούς των ταξιδιών, στους οποίους συμπεριλαμβάνονται η μόρφωση και ο πολιτισμός, ως πιθανοί λόγοι μετακίνησης κάτι που βεβαίως εναρμονίζεται με τη σημερινή αντίληψη περί κινήτρων έλξης σε κάποιον τουριστικό προορισμό (Λύτρας 1998). Συγκεκριμένα με την είσοδο στον 19ο αιώνα γίνεται φανερό ότι ωριμάζουν συνολικά οι οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εκείνες συνθήκες, μέσα από τις οποίες σύντομα θα επακολουθήσει η ανάπτυξη του φαινομένου των τουριστικών μετακινήσεων με τη Γαλλία και την Αγγλία να έχουν την πρωτοκαθεδρία. Η εμφάνιση της ατμομηχανής την περίοδο εκείνη και κατ' επέκταση η εμφάνιση των σιδηροδρόμων έχει ως αποτέλεσμα τη σύνδεση των ενδότερων περιοχών με τις παράκτιες περιοχές (λιμάνια) των χωρών, ενώ παρατηρείται σημαντική αύξηση της ακτοπλοΐας, παράγοντας ο οποίος μπορούμε να πούμε ότι διευκόλυνε σε μεγάλο βαθμό τη μεταφορά των ατόμων. Παράλληλα, η εμφάνιση κι' άλλων εφευρέσεων όπως είναι ο ηλεκτρισμός, ο τηλεγράφος κ.λπ. συνέβαλαν σε μεγάλο βαθμό στην προώθηση του τουρισμού (Λύτρας 1998).

Τον ίδιο αιώνα η βιομηχανική επανάσταση αλλάζει ριζικά το σκηνικό της εποχής εκείνης, διαφοροποιώντας τις υφιστάμενες κοινωνικές τάξεις στην Ευρώπη, με κύριο στοιχείο τη διεύρυνση της μεσαίας τάξης, μέσω μιας αισθητής αύξησης των εισοδημάτων της και κατ' επέκταση αλλάζοντας τα καταναλωτικά πρότυπα της εποχής εκείνης, βάζοντας έτσι ταυτόχρονα τις βάσεις για όσα θα ακολουθήσουν τα μεταγενέστερα χρόνια σχετικά με τη μαζικοποίηση του τουρισμού (Λύτρας 1998). Ο 20ος αιώνας από την άλλη, μπορεί να ονομαστεί ο «αιώνας του τουρισμού», αφού την περίοδο αυτή συντελούνται κοσμογονικές αλλαγές πάνω στον τουρισμό με εμφανή αποτελέσματα. Οι κοσμογονικές αυτές αλλαγές κατά την περίοδο εκείνη ουσιαστικά χωρίζονται σε δυο ξεχωριστές περιόδους: (α) σε αυτή προ του Β' Παγκόσμιου πολέμου (η οποία δημιουργεί το όλο κλίμα ανάπτυξης ενός οργανωμένου τουρισμού) και (β) σε αυτή μετά τη λήξη του έως σήμερα (η οποία ως κύριο χαρακτηριστικό έχει τη μαζικοποίηση του τουρισμού και χαρακτηριστικά μπορούμε να πούμε ότι ανάγεται σε κύριο κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο της εποχής μας) (Λύτρας 1998).

Η έξαρση της τουριστικής κίνησης, η οποία είχε αρχίσει να γίνεται εμφανής από το διάστημα του Μεσοπολέμου, αυξήθηκε σε μεγάλο βαθμό μετά τη λήξη του Β' Παγκοσμίου πολέμου, οπότε άρχισε η εποχή του «αριστοκρατικού τουρισμού» (του τουρισμού των λουτροπόλεων, των κοσμικών κέντρων, των ιπποδρομιών, των καζίνων) τον οποίο χαρακτηριστικά απολάμβαναν πολύ λίγοι άνθρωποι, ταξιδεύοντας είτε για να διασκεδάσουν την ανία τους, είτε για την φήμη και την αναγραφή τους στις κοσμικές στήλες των εφημερίδων της εποχής εκείνης. Εδώ ακριβώς βρίσκεται η σπουδαιότητα της Διάσκεψης της Ρώμης, που μετέτρεψε τον χαρακτήρα του τουρισμού από αριστοκρατικό σε «λαϊκό» και «δημοκρατικό», έτσι ώστε να υπάρχει η δυνατότητα στο σύνολο του κόσμου να απολαμβάνει τις υπηρεσίες οι οποίες παρέχονται (Λύτρας 1998).

Σήμερα, ο τουρισμός μπορεί να θεωρηθεί ουσιώδης δραστηριότητα για τη ζωή των λαών και αυτό παρατηρείται ότι έχει κάποιες επιπτώσεις (θετικές ή αρνητικές) πάνω στο οικονομικό, κοινωνικό, μορφωτικό και πολιτιστικό επίπεδο κάθε χώρας, ενώ σχετίζεται άμεσα και με τις διεθνείς σχέσεις ανάμεσα στα κράτη. Συγκεκριμένα έχει γίνει μεγάλη προσπάθεια από την πλευρά του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (World Tourism Organization) να επιτευχθεί η διεθνής συνεργασία όλων των χωρών πάνω στο ζήτημα του τουρισμού, με σκοπό να μπορέσει να διασφαλιστεί το δικαίωμα του ανθρώπου στις διακοπές και κατ' επέκταση η ελεύθερη του σ' αυτές. Έτσι ο μέσος πολίτης θα πρέπει να αντιληφθεί ότι ο τουρισμός δεν είναι αποκλειστικά οικονομική δραστηριότητα αλλά δικαίωμα, δυνατότητα απόκτησης γνώσης μέσα από την προσέγγιση νέων περιοχών, βασικός παράγοντας για την ανάπτυξη διεθνούς αλληλεγγύης και ειρήνης εξαλείφοντας έτσι έννοιες όπως η ξενοφοβία και ο ρατσισμός. Χαρακτηριστικά ο τουρισμός στις μέρες μας είναι ευρέως αναγνωρισμένος ως ένα κοινωνικό φαινόμενο, καθώς η υφή της κοινωνίας των πιο προηγμένων και ανεπτυγμένων χωρών έχει τώρα αλλάξει από αυτήν που επικρατούσε την εποχή εκείνη. Η οικονομία παραδοσιακά βασιζόταν τότε στη μεταποίηση και στην παραγωγή υλικών αγαθών, μέχρι τώρα που άλλαξε μορφή και η απασχόληση βρίσκεται στην προσφορά υπηρεσιών και την εξυπηρέτηση των καταναλωτών. Σε πολλές χώρες οι εργαζόμενοι κατά τη μεταπολεμική περίοδο άρχισαν να διεκδικούν το δικαίωμα για περισσότερο ελεύθερο χρόνο και για άδεια με πλήρεις αποδοχές, με αποτέλεσμα οι εργαζόμενοι σήμερα να έχουν την ευκαιρία να επιζητούν νέες μορφές κατανάλωσης όπως είναι ο τουρισμός.

1.3 Τουρισμός στην Ελλάδα

Με περισσότερα από 16.000 χιλιόμετρα ακτογραμμής, πάνω από 6.000 νησιά, και με εδραιωμένη πλέον θέση στην παγκόσμια αγορά τουρισμού, η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς για καλοκαιρινές διακοπές, αλλά προσφέρει επίσης ελκυστικές προτάσεις για θεματικό τουρισμό όλο τον χρόνο. Πλήθος κόσμου αποφασίζει να επισκεφθεί κάθε χρόνο κάποιο από τα νησιά της ή κάποιο αστικό κέντρο για να απολαύσει τον ήλιο και την θάλασσα αλλά και για να έρθει σε επαφή με τον αρχαιολογικό της πλούτο.

Ο τουρισμός είναι από τις λίγες πτυχές της ελληνικής οικονομίας που παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον και επιδρά σε άλλες επενδύσεις όπως στις μεταφορές, την εστίαση, την διαμονή και την κατανάλωση σε καταστήματα. Εξετάζοντας την πολύπλευρη συμβολή του στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας, θα πρέπει να επισημανθεί η σπουδαία συμμετοχή του στην περιφερειακή ανάπτυξη. Συμβάλλει στην συγκράτηση του πληθυσμού στην περιφέρεια με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας τόσο στις τουριστικές μονάδες, όσο και στις λοιπές παραγωγικές και εμπορικές δραστηριότητες που δρουν συμπληρωματικά στο τουριστικό κύκλωμα. Αποτελεί βασικό πυλώνα της Ελληνικής οικονομίας, έχει ενεργό ρόλο στην διαμόρφωση του ΑΕΠ και στην απασχόληση των πολιτών της, σε έρευνά του το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού WTTC, αναφέρει ότι ο τουρισμός αντιπροσωπεύει το 20,6% του ΑΕΠ της Ελλάδας, έναντι 10,4% που είναι αντιστοίχως το παγκόσμιο ποσοστό. Αυτό σημαίνει ότι ένα στα πέντε ευρώ που δαπανήθηκαν στην Ελλάδα το περασμένο έτος προήλθε από τον κλάδο του τουρισμού και των

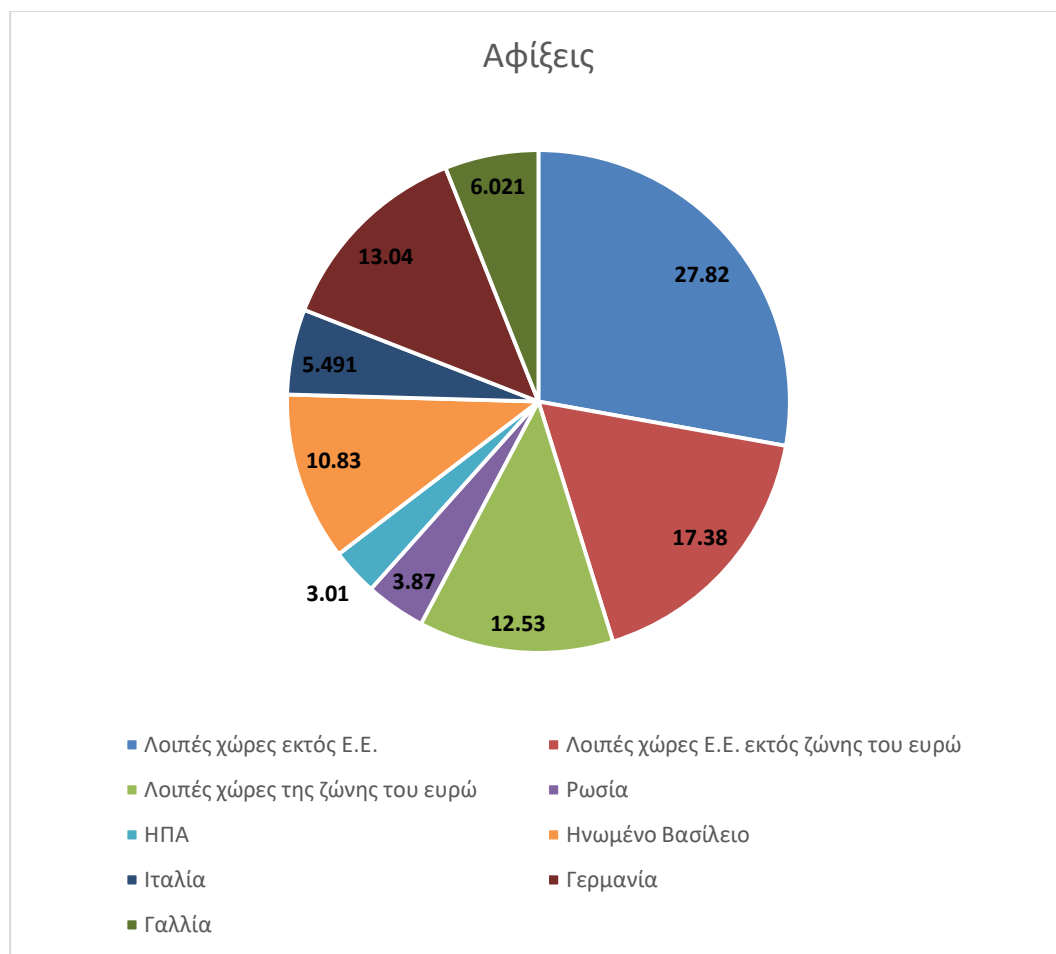
ταξιδιών. Επίσης, το ένα τέταρτο της συνολικής απασχόλησης στην Ελλάδα βασίζεται στον τουρισμό και ισοδυναμεί με 988.600 θέσεις εργασίας. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι η οικονομία τριών νησιωτικών περιφερειών εξαρτάται σε εξαιρετικά μεγάλο βαθμό από τον τουρισμό, αφού η συνεισφορά του τομέα στο περιφερειακό ΑΕΠ ανέρχεται σε 47,2% στην Κρήτη, σε 71,2% στα Ιόνια Νησιά και σε 97,1% στο Νότιο Αιγαίο. Οι εν λόγω περιφέρειες έχουν από τα υψηλότερα κατά κεφαλήν ΑΕΠ στη χώρα, τεκμηριώνοντας την άποψη πως ο τουρισμός οδηγεί σε βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων των προορισμών (ΣΕΤΕ 2018). Και παράλληλα, υπογραμμίζεται έτσι η τεράστια εξάρτησή τους από αυτόν.

Στον αντίποδα, ο ελληνικός τουρισμός όπως θα δούμε και παρακάτω παρουσιάζει εποχικότητα λόγω του προϊόντος ήλιος-θάλασσα μέσω του οποίου και έγινε γνωστή. Παρόλα αυτά γίνονται προσπάθειες γίνονται για την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και για την προσέλκυση διαφορετικού κοινού υψηλότερης τουριστικής αξίας μέσω της υιοθέτησης περισσότερων εστιασμένων τουριστικών προϊόντων, όπως για παράδειγμα ο πολιτισμικός και θρησκευτικός τουρισμός.

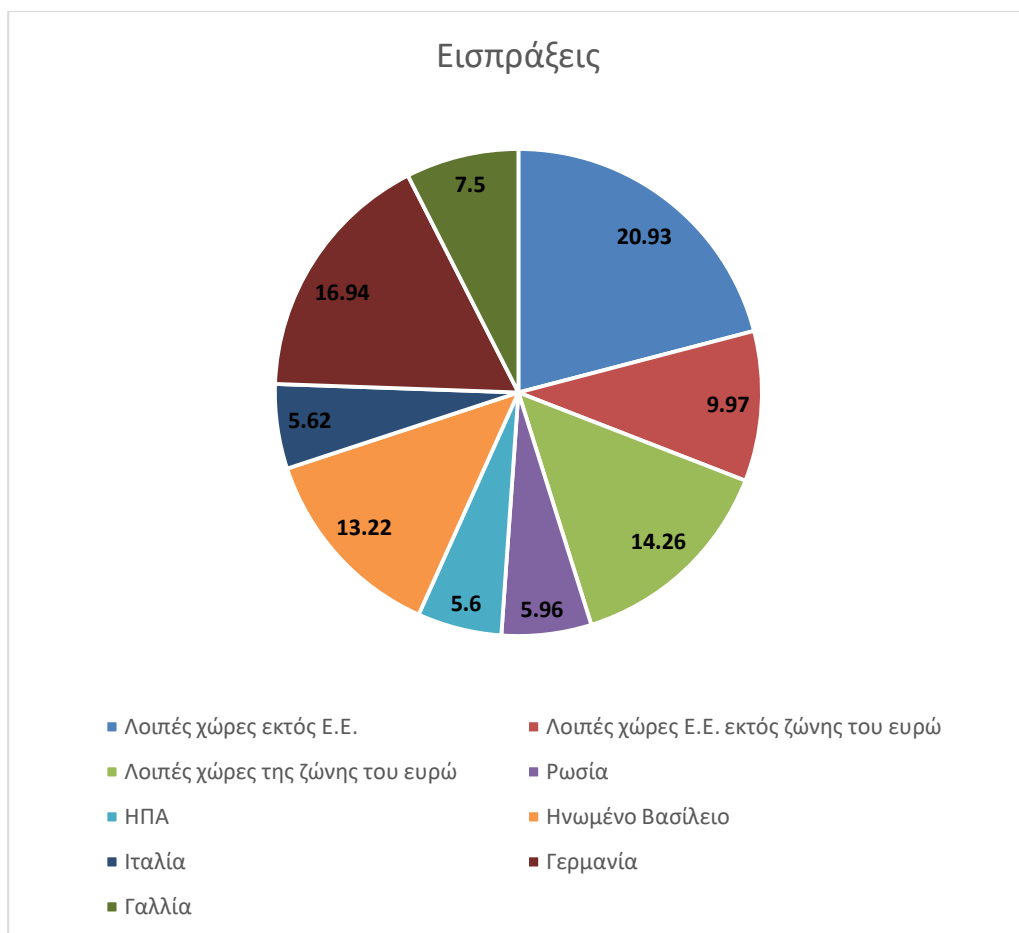
1.4 Αφίξεις

Όσον αφορά τις αφίξεις τουριστών, στην Ελλάδα εμφανίζεται έντονη εποχικότητα, με τις περισσότερες αφίξεις να καταγράφονται στο δεύτερο και τρίτο τρίμηνο την επονομαζόμενη και ως «τουριστική σεζόν» και αυτό λόγω του τουριστικού προϊόντος (ήλιος-θάλασσα) που προωθεί η χώρα μας. Παρόλα αυτά, γίνονται προσπάθειες για επιμήκυνση της σεζόν.

Οι αφίξεις από τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αποτελούν το 65% του συνόλου, με το 37% να προέρχεται από τη ζώνη του ευρώ, ενώ η κατανομή των εισπράξεων παρουσιάζει ανάλογη εικόνα: το 68% προέρχεται από τις χώρες της ΕΕ, με το 44% των συνολικών εισπράξεων να προέρχεται από χώρες της ζώνης του ευρώ. Από το 2010 μέχρι το 2019 παρατηρείται ραγδαία αύξηση των ταξιδιωτικών αφίξεων και εισπράξεων. Στο διάστημα αυτό, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αυξήθηκαν σωρευτικά κατά 67,4% και οι διανυκτερεύσεις κατά 64,6%, ενώ οι αφίξεις αυξήθηκαν κατά 120%. Την πρόσφατη περίοδο 2016-2018, στις έξι κυριότερες χώρες προέλευσης ταξιδιωτών, δηλαδή Γερμανία, Γαλλία, Ιταλία, Ηνωμένο Βασίλειο, ΗΠΑ και Ρωσία, αντιστοιχούν το 36,4% των αφίξεων και το 51,5% των εισπράξεων. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει ότι, ενώ έγινε άνοιγμα σε νέες αγορές, δεν άλλαξε σημαντικά η διάρθρωση, και πάνω από το ήμισυ των εσόδων εξακολουθεί να προέρχεται από τις έξι κυριότερες χώρες, καθώς η μέση δαπάνη των επισκεπτών από τις νέες αγορές είναι χαμηλότερη εκείνων από τις παραδοσιακές χώρες προέλευσης.



Διάγραμμα 1 Χώρες προέλευσης αφίξεων τουριστών περίοδος 2010-2018 σε ποσοστό



Διάγραμμα 2 Χώρες προέλευσης Εισπράξεων περιόδου 2010-2018 σε ποσοστό

1.5 Ξενοδοχειακή Δυναμικότητα

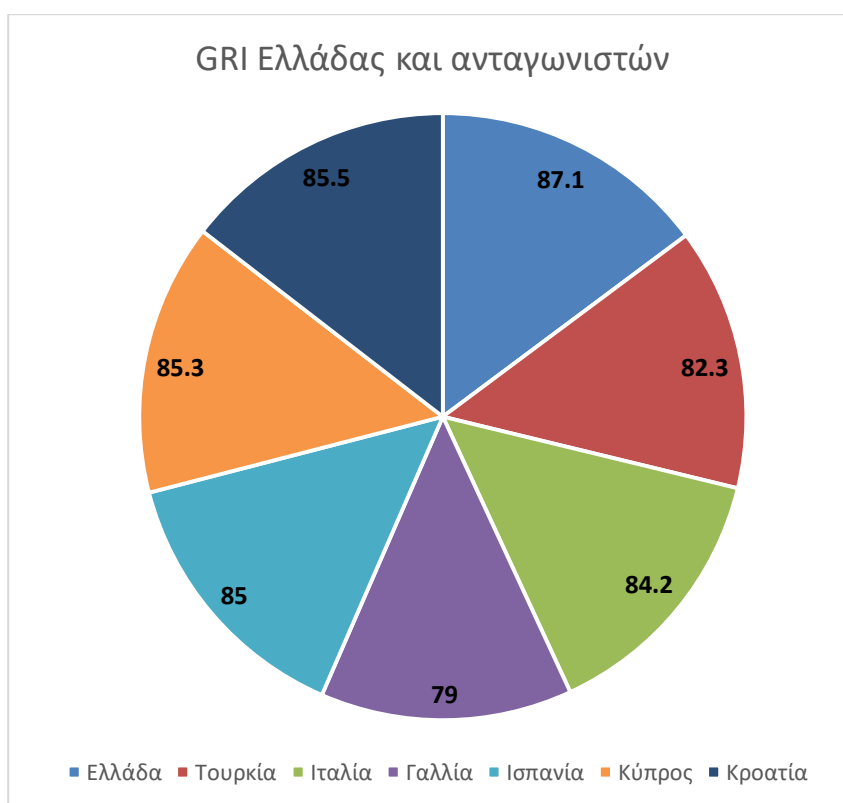
Το 2019 η χώρα μας διαθέτει πλέον 9.971 ξενοδοχειακές μονάδες, συνολικής δυναμικότητας 433.689 δωματίων και 856.347 κλινών, σημειώνοντάς άνοδο 11% σε σύγκριση με το 2010 σε αριθμό κλινών, με τη μέση ξενοδοχειακή μονάδα να έχει 43 δωμάτια και 86 κλίνες. Αξίζει να επισημανθεί ότι άνοδο 75% σημείωσε στη δεκαετία ο αριθμός των κλινών στα πεντάστερα ξενοδοχεία, κατά 20% αυξήθηκε ο αριθμός των κλινών στα τετράστερα, κατά 10% στα τρίστερα, ενώ πτώση 18% και 11% σημειώθηκε στον αριθμό των κλινών των ξενοδοχείων δύο και ενός αστέρων αντίστοιχα. Γεγονός που δείχνει ότι οι Έλληνες επιχειρηματίες δεν επαναπαύονται και επενδύουν στην βελτίωση των παροχών και της ποιότητας διαμονής που προσφέρονται στον επισκέπτη.

Η Ελλάδα κατέχει την πρώτη θέση μεταξύ των ανταγωνιστικών χωρών στον γενικό δείκτη ικανοποίησης (GRI) των ξενοδοχείων με 87,1%. Στη δεύτερη θέση βρίσκεται η Κροατία με 85,5% ενώ ακολουθούν η Κύπρος και η Ισπανία με 85,3% και 85,0% αντίστοιχα. Στην τελευταία θέση βρέθηκε η Γαλλία με 79,0%. Την υψηλότερη θέση ικανοποίησης για τη νησιωτική Ελλάδα κατέχουν οι Κυκλάδες με GRI 90,5% και την υψηλότερη θέση ικανοποίησης για την ηπειρωτική Ελλάδα η Ήπειρος με 91,0% (ΣΕΤΕ, 2019).

Ο δείκτης GRI υπολογίζεται για κάθε ξενοδοχείο, μέσω ανάλυσης των μεταβλητών που συνδέονται με τις αναρτήσεις σχολίων πελατών σε εκατοντάδες πλατφόρμες κοινωνικής δικτύωσης, ιστοσελίδες σχολιασμού ξενοδοχείων και ιστοσελίδες OTAs (online travel agents – διαδικτυακά ταξιδιωτικά γραφεία). Επίσης, λαμβάνει υπόψιν όχι μόνο τις ημερήσιες κριτικές αλλά και τα ιστορικά δεδομένα των τελευταίων 365 ημερών δίνοντας μεγαλύτερη βαρύτητα στις πιο πρόσφατες κριτικές. Δείκτες άνω του 80% υποδηλώνουν θετική εμπειρία. Ο δείκτης είναι ποιοτικός και μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αξιολόγηση της εξέλιξης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.

	Ελλάδα	Τουρκία	Ιταλία	Γαλλία	Ισπανία	Κύπρος	Κροατία
GRI	87.1%	82.3%	84.2%	79%	85%	85.3%	85.5%

Πίνακας 1 GRI Ελλάδας και ανταγωνιστών 2019



Διάγραμμα 0.3 GRI Ελλάδας και ανταγωνιστικών χωρών

Όπως φαίνεται από τον γενικό δείκτη ικανοποίησης των ξενοδοχείων GRI η υψηλότερη ικανοποίηση εντός της χώρας μας, παρουσιάζεται στην νησιωτική Ελλάδα με πρώτες τις Κυκλάδες και έπειτα την Κρήτη και τα νησιά Βορείου Αιγαίου.

	Αττική	Βόρειο Αιγαίο	Δωδεκάνησα	Ήπειρος	Θεσσαλία	Αν. Μακεδονία & Θράκη	Ιόνια Νησιά	Κρήτη	Κυκλάδες	Κεντρική Μακεδονία	Πελοπόννησος	Στερεά Ελλάδα
GRI	85.9%	87.1%	86.4%	91%	87%	86.7%	85.3%	87.1 %	90.5%	86.9%	86.2%	85.8%

Πίνακας 2 GRI περιοχών Ελλάδας 2019

1.6 Ανταγωνιστές ελληνικού τουρισμού

Με τον ορό ανταγωνιστικότητα, αναφερόμαστε στην ικανότητα μας να επιχειρούμε καλύτερα και αποτελεσματικότερα από τους ανταγωνιστές μας. Η ανταγωνιστικότητα ουσιαστικά αποτελεί το σχετικό μέγεθος που προκύπτει από την σύγκριση μας με τον καλύτερο. Γενικά σε επίπεδο χώρας, όταν χρησιμοποιούμε τον ορισμό ανταγωνιστικότητα εννοούμε την ικανότητα που διαθέτει η χώρα αυτή, να παράγει αγαθά και υπηρεσίες (σε συνθήκες ελεύθερου ανταγωνισμού) ,τα οποία επεκτείνουν και διατηρούν το πραγματικό εισόδημα των κατοίκων σε μακροχρόνια βάση ,και ανταποκρίνονται συγχρόνως στις απαιτήσεις των διεθνών αγορών.

Αυτός που παράγει το ίδιο ή παρεμφερή τουριστικό προϊόν με το δικό μας , ή αυτός που απευθύνεται στις τουριστικές αγορές που μας ενδιαφέρουν ονομάζεται ανταγωνιστής

Η ανταγωνιστικότητα μιας χώρας επηρεάζεται και διαμορφώνεται από την ανταγωνιστικότητα των επιμέρους τομέων της οικονομίας της. Η ανταγωνιστικότητα του κάθε τομέα , άρα και του τουριστικού διαμορφώνεται και επηρεάζεται από την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε κάθε τομέα, των οποίων επιχειρήσεων η ανταγωνιστικότητα με την σειρά της , επηρεάζεται και διαμορφώνεται από την ικανότητα να καλύψουν αποτελεσματικά την ζήτηση ,για τα προϊόντα/υπηρεσίες που παράγουν και προσφέρουν στη αγορά καλύτερα από άλλες επιχειρήσεις. Στον Τουρισμό επομένως το κατά πόσο είναι ανταγωνιστική μια χώρα εξαρτάται από το αποτέλεσμα της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε αυτήν.

Η Ελληνική τουριστική αγορά θεωρείται ένας ώριμος τουριστικός προορισμός που αντιμετωπίζει έντονο ανταγωνισμό από αναδυόμενους μεσογειακούς προορισμούς. Προσφέρει το ίδιο προϊόν με τους ανταγωνιστές της και διεκδικεί μερίδιο από τις ίδιες τουριστικές αγορές. Απευθύνεται κυρίως σε τουρίστες από χώρες της Β.Δ. Ευρώπης, οι οποίες προσπαθούν να προσελκύσουν μαζικό τουρισμό που κύριο ανταγωνιστικό τους πλεονέκτημα είναι το χαμηλό κόστος των υπηρεσιών που παρέχονται. Η αύξηση των εισπράξεων αντανάκλα μια πιθανή βελτίωση της αποτελεσματικότητας της ελληνικής τουριστικής αγοράς που οφείλεται κυρίως στην αύξηση των τιμών των παρεχόμενων υπηρεσιών. Ωστόσο η διατήρηση της ανταγωνιστικότητας οδηγεί στην προσπάθεια να συμβαδίζει η αύξηση των τιμών με την ποιοτική αναβάθμιση των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών.

Οι βασικές χώρες της Ε.Ε. που ανταγωνίζονται τουριστικά την Ελλάδα είναι η Ισπανία, η Γαλλία, η Ιταλία και η Πορτογαλία . Πρόκειται για χώρες οι οποίες παράγουν τουριστικό προϊόν περίπου ίδιο με το Ελληνικό (ή υποκατάστατο του

Ελληνικού) και απευθύνονται σε αγορές προσέλκυσης πελατών (τουριστών) οι οποίες ενδιαφέρουν και την Ελλάδα. Οι χώρες αυτές βρίσκονται σε υψηλότερη θέση αναφορικά με την Ελλάδα στην παγκόσμια κατάταξη του παγκόσμιου τουριστικού ανταγωνισμού. Η Τουρκία, η Κροατία ,η Αίγυπτος η Κύπρος θεωρούνται επίσης ανταγωνιστικές χώρες για την Ελλάδα παρότι στον γενικό δείκτη ανταγωνιστικότητας κατατάσσονται χαμηλότερα από την χώρα μας. Παρακάτω, παρατίθενται ο αριθμός των αφίξεων στις χώρες αυτές ανά έτος στην περίοδο 2012-2018 (World Economic Forum, 2019).

ΑΦΙΞΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2012-2018							
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
ΙΣΠΑΝΙΑ	82.773.000	81.869.000	75.315.000	68.175.00	64.939.000	60.675.000	57.464.000
ΓΑΛΛΙΑ	89.322.000	86.758.000	82.682.00	84.452.00	83.701.00	83.634.00	81.980.000
ΙΤΑΛΙΑ	61.567.200	58.253.000	52.372.000	50.732.000	48.576.000	47.704.000	46.360.000
ΕΛΛΑΔΑ	30.123.000	27.194.000	24.799.000	23.599.000	22.033.000	17.920.000	15.518.000
ΤΟΥΡΚΙΑ	45.768.000	37.601.000	30.289.000	39.478.000	39.811.000	37.795.000	35.698.000
ΚΡΟΑΤΙΑ	16.645.000	15.593.000	13.809.000	12.683.000	11.623.000	10.948.000	10.369.000
ΚΥΠΡΟΣ	3.939.000	3.652.000	3.187.000	2.659.000	2.441.000	2.405.000	2.465.000
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	16.186.000	15.432.000	13.359.000	11.723.000	10.497.000	9.177.000	7.503.000
ΑΙΓΥΠΤΟΣ	11.196.000	8.157.000	5.258.000	9.139.000	9.628.000	9.174.000	11.196.000

Πίνακας 3 Αφίξεις περιόδου 2012-2018 στην Ελλάδα και τους ανταγωνιστές

Η Ελλάδα στην κατάταξη του παγκόσμιου τουριστικού ανταγωνισμού σύμφωνα με τον οργανισμό WEF βρίσκεται στην 25^η θέση μεταξύ 140 χωρών, συγκεντρώνοντας βαθμολογία 4.5 σε μια κλίμακα από το 1 έως το 7, όπου το 7 είναι η βέλτιστη επίδοση. Στις πρώτες θέσεις σ' αυτήν την παγκόσμια κατάταξη βλέπουμε την Ισπανία , την Γαλλία και την Γερμανία με βαθμολογία 5.4.

Στον παρακάτω πίνακα συγκεντρώνονται οι θέσεις που έλαβαν η χώρα μας και οι ανταγωνιστές της στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη όσον αφορά τους βασικούς επιμέρους τομείς που δημιουργούν τελικά την ταξιδιωτική εμπειρία και της δίνουν άλλοτε θετική και άλλοτε αρνητική χροιά

Πίνακας 4 Παγκόσμια κατάταξη Ελλάδας και ανταγωνιστών σε επιμέρους κλάδους

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΤΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΩΝ 2019 (ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΚΛΑΔΟΙ)									
	ΙΣΠΑΝΙΑ	ΓΑΛΛΙΑ	ΙΤΑΛΙΑ	ΕΛΛΑΔΑ	ΤΟΥΡΚΙΑ	ΚΡΟΑΤΙΑ	ΠΟΡΤΟΓΑΛΛΙΑ	ΚΥΠΡΟΣ	ΑΙΓΥΠΤΟΣ
Επιχειρ. Περιβάλλον	64	47	110	119	71	123	54	33	70
Ασφάλεια	16	51	69	61	125	35	9	33	112
Υγιεινή	32	9	25	13	65	22	40	54	90
Ανθρώπ. πόροι, Αγορά εργ.	41	25	63	59	97	103	30	28	89
Ετοιμοτ. Τεχνολογιών & επικοινωνιών	27	20	41	51	71	54	38	21	86
Προτεραιότητα στον τουρισμό	8	34	63	13	39	57	12	3	31
Διεθνής δεκτικότητα	43	22	29	32	52	27	24	54	124
Ανταγωνιστικές τιμές	101	129	128	111	48	97	95	114	3
Περιβαλλοντική βιωσιμότητα	25	10	64	37	126	14	86	111	31
Υποδομή στις αερομεταφορές	10	17	30	18	20	44	21	41	55
Υποδομή εδάφους και λιμένων	12	7	22	49	56	47	39	32	64
Υποδομή τουριστικών υπηρεσιών	3	20	10	18	37	5	1	21	95
Φυσικοί πόροι	9	6	7	45	77	20	31	97	69
Πολιτιστικοί πόροι & επαγγελματικά ταξίδια	3	2	4	21	17	32	15	69	22

1.7 Τουρισμός στην Κρήτη και τον Νομό Χανίων

Ο τουρισμός της Κρήτης όπως γενικότερα ο Ελληνικός τουρισμός, αλλά και ο Μεσογειακός τουρισμός, μπορεί να χαρακτηριστεί ως μαζικός και προσανατολισμένος, κυρίως, προς τις θερινές διακοπές των Βορειοευρωπαίων. Ο κλάδος αυτός αποτελεί για την Κρήτη ένα δυναμικό παράγοντα που εδώ και μερικές δεκαετίες στηρίζει και προωθεί την τοπική ανάπτυξη. Τη δυναμική αυτή παρουσία του τουρισμού στην τοπική οικονομία επιβεβαιώνει η ευρεία συμμετοχή του στην διαμόρφωση του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος και η μαζική προσφορά του στην εξασφάλιση ευκαιριών απασχόλησης, όχι μόνο για τον ντόπιο πληθυσμό, αλλά

και σε εργατικό δυναμικό άλλων περιοχών της χώρας. Το Κρητικό νησί είναι ένας από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς στον κόσμο και είναι γνωστό για το τουριστικό προϊόν «ήλιος, άμμος, θάλασσα» (sun, sand, sea). Η Περιφέρεια της Κρήτης κατέχει στρατηγική γεωγραφική θέση, διαθέτει αρκετά σπάνια οικοσυστήματα καθώς και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Δεν είναι όμως, μόνο η γεωμορφολογία που της δίνει ένα συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι άλλων προορισμών, αλλά και η συνύπαρξη αρχαιολογικών μνημείων που το πέρασμα διαφορετικών πολιτισμών άφησε να κείτονται στην κρητική γη. Η Κνωσός, η Φαιστός, η Γόρτυνα, η Ζάκρος κ.α. αποτελούν αδιάψευστους μάρτυρες της προϊστορικής, κλασικής, ελληνιστικής, ρωμαϊκής, βυζαντινής, φράγκικης και τουρκικής περιόδου κατοχής. Σε όλα τα παραπάνω έρχεται να προστεθεί το σημαντικότερο ίσως πλεονέκτημα, αυτό του φιλόξενου και ανυπότακτου κρητικού πνεύματος που καθιστά την Κρήτη ως την "ναυαρχίδα του Ελληνικού τουρισμού".

Ο δείκτης ποιότητας της Κρήτης είναι εξισορροπημένος σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα με σημαντικά υψηλότερους στους νομού Ηρακλείου, Λασιθίου όπου βρίσκεται και η μεγαλύτερη συγκέντρωση πολυτελών ξενοδοχείων. Μίγμα κατηγοριών ξενοδοχείων, συμπεριλαμβανομένων και των ενοικιαζόμενων δωματίων αποτυπώνει την κοινωνικοοικονομική διαστρωμάτωση των πληθυσμών των ανεπτυγμένων χωρών απ' όπου προέρχεται η συντριπτική πλειοψηφία των τουριστών. Σαν νομός οφείλουμε να κρατήσουμε τον πήχη ψηλά συνεχίζοντας την προσφορά υψηλών υπηρεσιών, κουλτούρας και Κρητικής φιλοξενίας ώστε να γίνει ο νομός Χανίων διακριτός, ελκυστικός, επιζητούμενος και ισχυρός προορισμός για τα επόμενα χρόνια.

Ο νομός Χανίων βρίσκεται στο δυτικότερο τμήμα του νησιού, έχει πληθυσμό που φτάνει τους 156.585 κατοίκους (απογραφή 2011) και έκταση 2.375 τ. χλμ. Από αυτά τα 1.476 τ. χλμ είναι ορεινή περιοχή που τη διασχίζουν άγρια βουνά και πανέμορφα φαράγγια. Σε αντίθεση με τους άλλους νομούς, τα Χανιά έχουν πολλές εναλλαγές στο φυσικό περιβάλλον ενώ ταυτόχρονα διαθέτουν αρκετά αρχαιολογικά σημεία, κυρίως όμως ενετικά και βυζαντινά μνημεία και ιστορικά χωριά. Η πρόσβαση του εισερχόμενου τουρισμού γίνεται κυρίως μέσω του διεθνούς αεροδρόμιου Χανίων «Ι. Δασκαλογιάννης» το οποίο βρίσκεται στο Ακρωτήριο και απέχει περίπου 15 χλμ. από την πόλη. Επίσης, ένας ακόμη τρόπος πρόσβασης στα Χανιά είναι το λιμάνι της Σούδας το οποίο απέχει μόλις 7 χλμ. από το κέντρο.

Οι τουρίστες που επιλέγουν το αεροδρόμιο Χανίων ως πύλη εισόδου για τις διακοπές τους, παρουσιάζουν μια ομοιόμορφη κατανομή από τις ηλικίες 16-64 ετών, ενώ ο μέσος όρος του εισοδηματικού τους επιπέδου κυμαίνεται μεταξύ 45.000 έως 60.000 ευρώ. Οι επισκέπτες στην συντριπτική τους πλειοψηφία διαμένουν στις περιοχές του Πλατανιά, Αγίας Μαρίνας και των Χανίων και κάνουν κατά μέσο όρο 9 διανυκτερεύσεις. Σχετικά με τη συνοδεία που καταφτάνουν οι αλλοδαποί τουρίστες, επιβεβαιώνεται ο χαρακτηρισμός της Δυτικής Κρήτης ως οικογενειακός προορισμός, αφού δύο στους τρεις προτιμούν να κάνουν διακοπές με την οικογένειά τους με ή χωρίς παιδιά. Για την κράτηση των καταλυμάτων τους, εκτός από τη χρησιμοποίηση των τουριστικών πρακτόρων και γραφείων, σημαντικό είναι το ποσοστό των επισκεπτών που προτίμησαν να κάνουν μόνοι τους τις κρατήσεις, ενώ ένα 10% επί του συνόλου των επισκεπτών συνεχίζει να χρησιμοποιεί την υπηρεσία AirBnB για να κάνει κράτηση του ξενοδοχειακού του καταλύματος.

1.8 Ανασκόπηση τουριστικής κίνησης των Χανίων για το έτος 2019

ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ			
ΜΗΝΑΣ	2019	2018	%Δ
Ιανουάριος	48.022	43.251	11,0%
Φεβρουάριος	44.786	39.314	13,9%
Μάρτιος	51.057	52.029	-1,9%
Απρίλιος	49.801	67.599	-26,3%
Μάιος	54.324	68.802	-21,0%
Ιούνιος	60.783	47.916	26,9%
Ιούλιος	70.933	62.187	14,1%
Αύγουστος	72.778	62.177	17,0%
Σεπτέμβρης	60.235	53.109	13,4%
Οκτώβρης	55.956	45.059	24,2%
Νοέμβρης	51.645	52.109	-0,9%
Δεκέμβρης	52.626	53.171	-1,0%
ΣΥΝΟΛΟ CHQ	672.946	646.723	4,1%

Πίνακας 5 Σύγκριση επιβατών εσωτερικού 2019 και 2018

ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ			
ΜΗΝΑΣ	2019	2018	%Δ
Ιανουάριος	2.927	4	73075,0%
Φεβρουάριος	2.875	524	448,7%
Μάρτιος	3.560	18.674	-80,9%
Απρίλιος	119.460	126.429	-5,5%
Μάιος	288.963	305.457	-5,4%
Ιούνιος	400.210	397.248	0,7%
Ιούλιος	442.521	464.252	-4,7%
Αύγουστος	429.236	427.519	0,4%
Σεπτέμβρης	375.141	386.533	-2,9%
Οκτώβρης	232.213	224.184	3,6%
Νοέμβρης	10.319	6.944	48,6%
Δεκέμβρης	3.171	4.504	-29,6%
ΣΥΝΟΛΟ CHQ	2.310.596	2.362.272	-2,2%

Πίνακας 6 Σύγκριση επιβατών εξωτερικού 2019 και 2018

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΒΑΤΩΝ			
ΜΗΝΑΣ	2019	2018	%Δ
Ιανουάριος	50.949	43.255	17,8%
Φεβρουάριος	47.661	39.838	19,6%
Μάρτιος	54.617	70.703	-22,8%
Απρίλιος	169.261	194.028	-12,8%
Μάιος	343.287	374.259	-8,3%
Ιούνιος	460.993	445.164	3,6%
Ιούλιος	513.454	526.439	-2,5%
Αύγουστος	502.014	489.696	2,5%
Σεπτέμβρης	435.376	439.642	-1,0%
Οκτώβρης	288.169	269.243	7,0%
Νοέμβρης	61.964	59.053	4,9%
Δεκέμβρης	55.797	57.675	-3,3%
ΣΥΝΟΛΟ CHQ	2.983.542	3.008.995	-0,8%

Πίνακας 7 Σύγκριση συνολικών επιβατών 2019 και 2018

Όσον αφορά αποκλειστικά τον Νομό Χανίων για ακόμη μια χρονιά όπως φαίνεται είναι ψηλά στην προτίμηση του κόσμου, τόσο των Ελλήνων ταξιδιωτών όσο και των ξένων με τον αριθμό των επισκεπτών να πλησιάζει τα 3 εκατομμύρια για το 2019. Πιο αναλυτικά παρουσιάζονται τα δεδομένα στον παραπάνω πίνακα όπου γίνεται και σύγκριση με το προηγούμενο έτος.

Όπως φαίνεται δυναμικά ξεκίνησε το έτος με τους δυο πρώτους μήνες να υπάρχει αύξηση επιβατών σε σχέση με το 2018 η οποία όμως γρήγορα μετατράπηκε σε μια άνοιξη καλή μεν αλλά με αρκετά λιγότερο κόσμο σχετικά με το προηγούμενο έτος. Παρόλα αυτά η καλοκαιρινή σεζόν του 2019 αποζημιωσε όλο τον τουριστικό κλάδο αφού η περίοδος Ιούνιος- Οκτώβριος αποδείχθηκε ακόμη πιο δυνατή από την περυσινή. Τα στοιχεία λοιπόν που παρατέθηκαν μπορεί να είναι ενθαρρυντικά σε αριθμούς παρόλα αυτά φαίνεται έντονα η εποχικότητα του τουρισμού των Χανίων.

Θα πρέπει να τονίσουμε την εντυπωσιακή αύξηση των πτήσεων εσωτερικού που αυξήθηκαν κατά 31,60% το 2019 σε σχέση με το 2018. Ενώ οι διεθνείς πτήσεις την αντίστοιχη περίοδο παρουσιάζουν μείωση -4,20%. Η μείωση των διεθνών πτήσεων είναι αποτέλεσμα κύρια των πολιτικών των αεροπορικών εταιρειών low cost και ιδιαίτερα της Ryanair, που μετά την υποχώρηση των γεωπολιτικών παραγόντων στις περιοχές κρίσης Τουρκία, Αίγυπτο, Ισραήλ, Β. Αφρική ενίσχυσε και αύξησε τις πτήσεις της μειώνοντας της αντίστοιχα Ευρωπαϊκούς Μεσογειακούς προορισμούς όπως η Ελλάδα και η Ιταλία.

ΠΤΗΣΕΙΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ			
ΜΗΝΑΣ	2019	2018	%Δ
Ιανουάριος	461	302	52,6%
Φεβρουάριος	395	278	42,1%
Μάρτιος	449	358	25,4%
Απρίλιος	479	452	6,0%
Μάιος	539	469	14,9%
Ιούνιος	602	338	78,1%
Ιούλιος	690	457	51,0%
Αύγουστος	692	444	55,9%
Σεπτέμβρης	555	384	44,5%
Οκτώβρης	528	344	53,5%
Νοέμβρης	478	483	-1,0%
Δεκέμβρης	479	513	-6,6%
ΣΥΝΟΛΟ CHQ	6.347	4.822	31,6%

Πίνακας 8 Σύγκριση πτήσεων εσωτερικού 2019 και 2018

ΠΤΗΣΕΙΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ			
ΜΗΝΑΣ	2019	2018	%Δ
Ιανουάριος	38	6	533,3%
Φεβρουάριος	33	16	106,3%
Μάρτιος	36	162	-77,8%
Απρίλιος	827	884	-6,4%
Μάιος	1.828	1.918	-4,7%
Ιούνιος	2.396	2.439	-1,8%
Ιούλιος	2.580	2.740	-5,8%
Αύγουστος	2.523	2.584	-2,4%
Σεπτέμβρης	2.231	2.372	-5,9%
Οκτώβρης	1.536	1.539	-0,2%

Νοέμβρης	104	81	28,4%
Δεκέμβρης	23	41	-43,9%
ΣΥΝΟΛΟ CHQ	14.155	14.782	-4,2%

Πίνακας 9 Σύγκριση πτήσεων εξωτερικού 2019 και 2018

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΤΗΣΕΙΣ			
ΜΗΝΑΣ	2019	2018	%Δ
Ιανουάριος	499	308	62,0%
Φεβρουάριος	428	294	45,6%
Μάρτιος	485	520	-6,7%
Απρίλιος	1.306	1.336	-2,2%
Μάιος	2.367	2.387	-0,8%
Ιούνιος	2.998	2.777	8,0%
Ιούλιος	3.270	3.197	2,3%
Αύγουστος	3.215	3.028	6,2%
Σεπτέμβρης	2.786	2.756	1,1%
Οκτώβρης	2.064	1.883	9,6%
Νοέμβρης	582	564	3,2%
Δεκέμβρης	502	554	-9,4%
ΣΥΝΟΛΟ CHQ	20.502	19.604	4,6%

Πίνακας 10 Σύγκριση συνολικών πτήσεων 2019 και 2018

Όσον αφορά, τις χώρες προέλευσης, τα Χανιά παραμένουν ο αγαπημένος προορισμός των Σκανδιναβών. Παρά το Brexit και την χρεοκοπία της Thomas Cook στην πρώτη θέση παραμένουν οι Βρετανοί στις αφίξεις και το 2019. Τα δυο αυτά γεγονότα ασφαλώς και θα έχουν επιπτώσεις στην τοπική τουριστική αγορά. Σημαντική είναι η παρατήρηση της τάσης αύξησης των τουριστικών ροών από τις χώρες της πρώην Ανατολικής Ευρώπης, με τους Πολωνούς να καταλαμβάνουν την πέμπτη θέση στις αφίξεις (εξωτερικού) στα Χανιά και να ξεπερνούν τους Γερμανούς. Οι αλλαγές όσον αφορά στην προέλευση των αφίξεων δημιουργούν και τις τάσεις μείωσης της κατά κεφαλή τουριστικής δαπάνης αφού η αγοραστική δύναμη των επισκεπτών είναι μικρότερη σε σχέση με εκείνη από τους παραδοσιακούς τουριστικούς προορισμούς (Σκανδιναβοί και Δυτικοευρωπαίοι). Ένας λόγος που η αγορά και ιδιαίτερα οι μικρές επιχειρήσεις διαμαρτύρονται για την πτώση του τζίρου τους που πιθανόν να είναι μεγαλύτερη σε σχέση με την ποσοτική μείωση των επισκεπτών.

Χώρα	Ιαν	Φεβρ	Μαρτ	Απρ	Μαιος	Ιουν	Ιούλ	Αυγ	Σεπτ	Οκτ	Νοε	Δεκ	Σύνολο
Ελλάδα	48.022	44.786	51.057	49.801	54.324	60.783	70.933	72.778	60.235	55.956	51.645	52.626	672.946
Μεγάλη Βρετανία	145	-	259	24.360	45.550	59.217	61.805	65.913	59.231	49.411	2.488		368.379
Νορβηγία				7.289	37.993	59.345	72.081	61.596	44.551	21.235			304.090
Δανία			209	12.755	32.238	48.271	60.732	52.707	44.466	32.877	196	7	284.458
Σουηδία				10.496	39.427	54.018	56.283	53.155	45.068	23.455	1.914		283.816
Φιλανδία			210	15.798	34.395	34.166	27.928	28.706	32.400	25.284	189		199.076
Πολωνία		-		7.310	23.670	38.085	36.400	34.777	38.999	14.769			194.010
Γερμανία		-	5	10.742	25.482	29.698	28.887	29.765	28.582	23.335	824	-	177.320
Βέλγιο	9	-	4	3.816	10.890	14.086	16.274	16.528	13.853	7.011	212	157	82.840
Αυστρία	6			4.664	6.145	11.137	12.193	13.182	10.688	6.592	185		64.792
Ολλανδία				3.293	9.723	10.158	10.960	12.448	10.183	4.138			60.903
Κύπρος	2.625	2.476	2.841	6.219	4.855	5.543	7.009	7.745	5.760	5.703	3.357	3.005	57.138
Γαλλία	-		2	2.021	2.944	4.608	10.781	9.986	4.535	3.110	193		38.180
Ιταλία	-	-	-	2.854	3.148	4.051	7.665	10.388	6.612	2.246	4		36.968
Ρουμανία				2.583	3.140	6.201	7.104	6.824	6.245	2.179			34.276
Ιρλανδία				3.699	4.875	4.614	4.647	4.634	4.621	4.549	748		32.387
Τσεχία		189			745	4.372	5.556	5.711	4.854	1.192			22.619
Ελβετία					1.572	2.189	2.555	2.733	2.723	1.874			13.646
Βουλγαρία						2.998	3.203	3.165	2.607				11.973
Ουγγαρία		184		-		2.454	2.789	2.788	3.189	168			11.572
Λιθουανία				1.187	1.662	1.375	1.811	1.441	1.417	1.327			10.220
Σερβία						1.224	2.500	2.543	1.732				7.999
Εσθονία						383	1.300	571	1.064	1.588	5		4.911
Ισλανδία					181	1.092	1.101	952	968	166			4.460
Λευκορωσία						768	857	874	753				3.252
Άλλες Χώρες	142	26	30	374	328	157	100	104	40	4	4	2	1.311
Σύνολο	50.949	47.661	54.617	169.261	343.287	460.993	513.454	502.014	435.376	288.169	61.964	55.797	2.983542

Πίνακας 11 Μηνιαίος αριθμός τουριστών στην πόλη των Χανίων ανά χώρα προέλευσης

2^ο Κεφάλαιο: Εξωτερικό Περιβάλλον Επένδυσης

2.1 Tour Operators

Ο tour operator ή ταξιδιωτικός πράκτορας στην Ελληνική ορίζεται ως «Μια τουριστική επιχείρηση, η οποία συνδυάζει τα προϊόντα κυρίως άλλων επιχειρήσεων σε ένα νέο αυτοτελές προϊόν ικανό να ικανοποιήσει την ανάγκη για μετάβαση και προσωρινή παραμονή σε έναν ξένο τόπο καθώς και τις άλλες ανάγκες που απορρέουν από αυτήν. Η εν λόγω επιχείρηση ιδρύθηκε με αποκλειστικό σκοπό την παραγωγή αυτού του προϊόντος, το οποίο και διαθέτει στην αγορά υπό την ονομασία της και για λογαριασμό της». Πρόκειται δηλαδή για οργανισμούς που δημιουργούν ταξιδιωτικά πακέτα, όπου η διαμονή και τα εισιτήρια (αεροπορικά, ακτοπλοϊκά κ.α.) προσφέρονται σε μία ενιαία τιμή. Απευθύνονται κατευθείαν στον πελάτη που θα διαμείνει στο ξενοδοχείο, χρησιμοποιώντας δικά τους σημεία πώλησης (ταξιδιωτικά γραφεία), έντυπες μπροσούρες ή διάθεση στο διαδίκτυο (βλέπε επόμενη κατηγορία). Συνήθως απευθύνονται στην αγορά από την οποία προέρχονται.

Μετά τον Β' Παγκόσμιο συνέβαλαν στην ικανοποίηση της μεγάλης ζήτησης για παραθεριστικά ταξίδια που παρατηρήθηκε, ιδίως στην Ευρώπη, μέσω της διάθεσης πακέτων που διευκόλυναν τους τουρίστες στην προετοιμασία και την οργάνωση των ταξιδιών τους μειώνοντας το κόστος των διακοπών (Σταυρινούδης 2003).

Τις τελευταίες δεκαετίες, είναι σε εξέλιξη μια διαδικασία έντονης συγκεντροποίησης μεταξύ των Ευρωπαϊκών tour operators συνοδευόμενη από την κάθετη ολοκλήρωση των δραστηριοτήτων τους. Ισχυρά ολιγοπώλια στην αγορά των οργανωμένων ταξιδιών δημιουργήθηκαν μετά από αλληπάλληλες εξαγορές και συγχωνεύσεις οι οποίες πολλαπλασίασαν το μερίδιο αγοράς των μεγάλων tour operators. Παράλληλα, οι περισσότεροι εξ αυτών επεκτάθηκαν σε κάθε πτυχή παραγωγής και διάθεσης των τουριστικών πακέτων. Φτάνοντας σήμερα να έχουν στην ιδιοκτησία τους πολυεθνικές ξενοδοχειακές αλυσίδες, αεροπορικές εταιρίες charter, τοπικά γραφεία εισερχόμενου τουρισμού (incoming tour operators) καθώς και εκτεταμένα δίκτυα λιανικής πώλησης με τη μορφή αλυσίδων τουριστικών γραφείων.

Έχουν την δύναμη είτε να αναδείξουν ένα προορισμό, είτε να τον "σβήσουν από τον χάρτη". Οι μεγάλοι tour operators ουσιαστικά καθορίζουν τη ζήτηση για ένα προορισμό και διαμορφώνουν τον τουριστικό χάρτη. Η επιρροή του είναι τεράστια, γι' αυτό και έχει πολύ μεγάλη σημασία το πως αντιδρούν σε μια πιθανή μεταβολή των συνθηκών σε ένα προορισμό αλλά και σε έκτακτες συνθήκες. Η βαρύτητα που απέκτησαν οι tour operators στην τουριστική αγορά οφείλεται στο γεγονός ότι ικανοποιούν ταυτόχρονα τις ανάγκες των παραγωγών, των οποίων τα προϊόντα ενσωματώνουν στα πακέτα τους, και των τουριστών, οι οποίοι τα καταναλώνουν. Η παγίωση της θέσης των tour operators μεταξύ των τουριστικών παραγωγών και των καταναλωτών, σε συνδυασμό με τη γιγάντωση μερικών εξ αυτών δημιούργησε έντονα ολιγοπωλιακές και ολιγοψωνιακές συνθήκες στην ευρωπαϊκή αγορά ταξιδιών-διακοπών. Αυτό οδήγησε σε αφόρητες πιέσεις των tour operators επί των μικρομεσαίων επιχειρήσεων που συνθέτουν τη συντριπτική πλειοψηφία της τουριστικής προσφοράς. Χώρες όπως η Ελλάδα εξαρτώνται σε πολύ μεγάλο βαθμό τόσο από την πελατεία που θα τους φέρουν οι μεγάλοι tour operators όσο και από τις πτήσεις charter τους που εξασφαλίζουν τη μαζική πρόσβαση των τουριστών.

Σύμφωνα με τα βραβεία World travel awards, τα οποία αναγνωρίζονται παγκοσμίως ως το απόλυτο σήμα καλής ποιότητας και ανταμείβουν την αριστεία σε όλους τους βασικούς τομείς της ταξιδιωτικής και τουριστικής βιομηχανίας, στην κατηγορία World's Leading Tour Operator 2018 οι υποψήφιοι ήταν: Abercrombie & Kent, Adventures by Disney, Diethelm travel, dnata, Emirates Holidays, Explora Caribe Tours, G adventures, GO! Jamaica travel, Metropolitan Touring, Pollman's Tours & Safaris, Thomas cook Tours, TUI Group, Vietravel, Virgin Australia Travel, Virgin Holidays.

2.2 Online travel agents/Online Tour Operators

Οι OTA/OTO είναι οργανισμοί που λειτουργούν όπως οι παραπάνω, αλλά χρησιμοποιούν αποκλειστικά το διαδίκτυο για την διανομή του προϊόντος τους και απευθύνονται κατευθείαν στον πελάτη που θα διαμείνει στο ξενοδοχείο.

2.3 Local Travel Agents/Retailers

Οι Travel agents είναι ταξιδιωτικά γραφεία, συχνά μικρής, τοπικής εμβέλειας που απευθύνονται κυρίως στην τοπική αγορά, από την οποία προέρχονται. Συνήθως αγοράζουν κατευθείαν από τα ξενοδοχεία ή και από άλλα πρακτορεία σε έτοιμες τιμές πόρτας και πωλούν με προμήθεια (commission). Αναλόγως με την άδεια λειτουργίας τους μπορεί να διαθέτουν και την δυνατότητα δημιουργίας ταξιδιωτικού πακέτου με την προσθήκη εισιτηρίων

2.4 Wholesalers

Οι Wholesalers είναι οργανισμοί που προσφέρουν όλα τα κομμάτια ενός πακέτου, εκτός από τα εισιτήρια. Είναι προμηθευτές των άλλων οργανισμών, όπως των tour operators, των ταξιδιωτικών γραφείων και των OTA/OTO, και δεν πωλούν κατευθείαν στον πελάτη.

2.5 Τουριστικά Καταλύματα

Ένα από τα πρώτα πράγματα που φροντίζει οποιοσδήποτε πριν ταξιδέψει σε έναν προορισμό είναι η διαμονή. Η εύρεση του κατάλληλου τουριστικού καταλύματος που να καλύπτει τις ανάγκες του ταξιδιού είναι πολύ σημαντική. Με τον όρο τουριστικά καταλύματα εννοούνται οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Πλέον ο τουρίστας μπορεί να επιλέξει την στέγη του μέσα από μια μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων με διαφορετικές ανέσεις και παροχές το καθένα. Ως ανταγωνιστές του ξενοδοχειακού κλάδου μπορούν να χαρακτηριστούν όλες εκείνες οι εγκαταστάσεις, εκτός των ξενοδοχείων, που παρέχουν έμμιση και μη διαμονή σε επισκέπτες. Κύριοι λοιπόν ανταγωνιστές των ξενοδοχείων είναι:

Συλλογικά τουριστικά καταλύματα:

- *Παρόμοια με τα ξενοδοχειακά καταλύματα:* Περιλαμβάνονται τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και οι πανσιόν, οι τουριστικές κατοικίες και παρόμοια καταλύματα που είναι διαμορφωμένα σε δωμάτια και παρέχουν περιορισμένες ξενοδοχειακές υπηρεσίες συμπεριλαμβανόμενης της ημερήσιας

τακτοποίησης των κρεβατιών και του καθαρισμού των δωματίων και των εγκαταστάσεων υγιεινής. Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει επίσης τα πανδοχεία, τα καταλύματα που παρέχουν διανυκτέρευση και πρωινό, καθώς και τα καταλύματα σε αγροικίες.

- *Αλλα συλλογικά καταλύματα και ειδικευμένα καταλύματα:* Οποιοδήποτε κατάλυμα που προορίζεται για τουρίστες, το οποίο μπορεί και να μην έχει κερδοσκοπικό χαρακτήρα, που υπόκειται σε κοινή διαχείριση, που παρέχει τις ελάχιστες κοινές υπηρεσίες (μη συμπεριλαμβανομένης της καθημερινής τακτοποίησης των κρεβατιών) που δεν είναι απαραίτητα διαμορφωμένο σε δωμάτια αλλά, ίσως, σε μονάδες τύπου διαμερίσματος, κάμπινγκ ή συλλογικούς ξενώνες και συχνά επιδίδεται σε ορισμένες δραστηριότητες εκτός από την παροχή καταλύματος, όπως η υγειονομική περίθαλψη, η κοινωνική πρόνοια ή οι μεταφορές.
- *Παραθεριστικές κατοικίες:* Περιλαμβάνονται οι συλλογικές εγκαταστάσεις με κοινή διαχείριση, όπως συγκροτήματα σπιτιών ή μπανγκαλόους που είναι διαμορφωμένα ως κατοικίες και παρέχουν περιορισμένες ξενοδοχειακές υπηρεσίες (όπου δεν περιλαμβάνεται η καθημερινή τακτοποίηση των κρεβατιών και ο καθαρισμός). Τα χωριά διακοπών που παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες θα πρέπει, σύμφωνα με τους ορισμούς, να συμπεριλαμβάνονται στα ξενοδοχεία ακόμη και αν δεν είναι συνήθως διαμορφωμένα σε δωμάτια. Μόνο οι εγκαταστάσεις που δεν παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες θα πρέπει να περιλαμβάνονται στην ομάδα αυτή.
- *Τουριστικοί χώροι κατασκήνωσης:* Περιλαμβάνονται συλλογικές εγκαταστάσεις σε περιορισμένους χώρους για αντίσκηνα, ρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, ρυμούλκες και αυτοκινούμενα τροχόσπιτα. Όλα έχουν κοινή διαχείριση και παρέχουν ορισμένες τουριστικές υπηρεσίες (καταστήματα, πληροφορίες, ψυχαγωγικές δραστηριότητες). Οι χώροι κατασκήνωσης ενοικιάζουν θέσεις για αντίσκηνα, ρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, αυτοκινούμενα τροχόσπιτα και παρόμοια μέσα για τη διανυκτέρευση επισκεπτών που επιθυμούν να μείνουν σε μια «οποιαδήποτε» θέση για μία [24] νύκτα, λίγες ημέρες ή εβδομάδες, καθώς και σε άτομα που επιθυμούν να ενοικιάσουν μια «σταθερή» θέση για μια τουριστική περίοδο ή ένα έτος. Οι μισθωμένες σταθερές θέσεις για μακροχρόνια ενοικίαση (διάστημα περισσότερο του έτους) μπορούν να θεωρηθούν ως ιδιωτικά καταλύματα.
- *Μαρίνες:* Πρόκειται για λιμάνια όπου οι ιδιοκτήτες σκαφών μπορούν να ενοικιάσουν μια θέση αγκυροβόλησης στο νερό ή μια θέση στην ξηρά για μια τουριστική περίοδο ή για ένα έτος και για λιμάνια για διερχόμενα σκάφη όπου οι ναυτικοί πληρώνουν τέλη αγκυροβολίου ανά διανυκτέρευση. Αυτοί οι δύο τύποι μπορούν να συνδυάζονται. Παρέχονται τουλάχιστον ορισμένες εγκαταστάσεις υγιεινής. Τις μαρίνες μπορούν να τις εκμεταλλεύονται ναυταθλητικές λέσχες, επιχειρήσεις ή δημόσιες αρχές.
- *Αλλα συλλογικά καταλύματα:* Περιλαμβάνονται οι ξενώνες νεότητας, οι τουριστικοί κοιτώνες, οι εξοχικές κατοικίες για ηλικιωμένους, τα καταλύματα διακοπών για υπαλλήλους και εργάτες, οι φοιτητικές εστίες και οι σχολικοί κοιτώνες και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις που έχουν κοινή διαχείριση, παρουσιάζουν κοινωνικό ενδιαφέρον και συχνά επιδοτούνται.
- *Κέντρα υγείας*

Περιλαμβάνουν ιδρύματα που ασχολούνται με θεραπείες και με τη μέριμνα της υγείας και παρέχουν κατάλυμα, όπως τα κέντρα ιαματικών λουτρών, τα σανατόρια, τα ορεινά σανατόρια, τα αναρρωτήρια, τα εξοχικά κέντρα υγείας και άλλα παρόμοια κέντρα. Τα κέντρα υγείας που παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες θα πρέπει, σύμφωνα με τους ορισμούς, να συμπεριλαμβάνονται στα ξενοδοχεία. Μόνο οι εγκαταστάσεις που δεν παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες θα πρέπει να περιλαμβάνονται στην ομάδα αυτή.

- *Κάμπινγκ εργασίας και διακοπών*

Περιλαμβάνονται τα κάμπινγκ που παρέχουν κατάλυμα για δραστηριότητες διακοπών, όπως τα κάμπινγκ για γεωργική, αρχαιολογική και οικολογική εργασία, τα κάμπινγκ διακοπών, οι κατασκηνώσεις προσκόπων, τα ορεινά καταφύγια, τα εξοχικά περίπτερα και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις. Στην ομάδα αυτή μπορούν να περιλαμβάνονται επίσης οι παιδικές κατασκηνώσεις, τα καταλύματα σε σχολές ιστιοπλοΐας και ιππασίας και άλλα αθλητικά κέντρα (που δεν παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες).

- *Συνεδριακά κέντρα:* Περιλαμβάνονται επιχειρήσεις που παρέχουν κατάλυμα και ειδικούνται στις εγκαταστάσεις για συνέδρια, διασκέψεις, διδασκαλία μαθημάτων, επαγγελματική εκπαίδευση, διαλογισμό, θρησκευτικές δραστηριότητες ή σχολές για νέους. Το κατάλυμα με διανυκτέρευση διατίθεται, γενικά, μόνο στους συμμετέχοντες στις ειδικές δραστηριότητες που διοργανώνονται στην, ή από, την επιχείρηση. Τα συνεδριακά κέντρα που παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες θα πρέπει, σύμφωνα με τους ορισμούς, να συμπεριλαμβάνονται στα ξενοδοχεία. Μόνο οι εγκαταστάσεις που δεν παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες θα πρέπει να περιλαμβάνονται στην ομάδα αυτή. Οι σπουδαστές στην εκπαίδευση πλήρους απασχόλησης δεν θα πρέπει να περιλαμβάνονται στους ενοίκους των συνεδριακών κέντρων.

Ιδιωτικά τουριστικά καταλύματα

- *Ενοικιαζόμενα δωμάτια σε σπίτια οικογενειών:* Τα καταλύματα που καλύπτονται από την υποομάδα αυτή διαφέρουν από τις πανσιόν κατά το ότι ο τουρίστας διαμένει με την οικογένεια η οποία συνήθως κατοικεί στο σπίτι και πληρώνει ενοίκιο. Τα μόνιμα (για περισσότερο από ένα έτος) ενοικιασμένα δωμάτια δεν ανήκουν στην ομάδα αυτή.
- *Κατοικίες που νοικιάζονται από ιδιώτες ή μεσιτικά γραφεία:* Περιλαμβάνονται διαμερίσματα, σπίτια, σαλέ και άλλες κατοικίες που ενοικιάζονται ή διατίθενται έναντι χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) ως πλήρης μονάδες μεταξύ νοικοκυριών, σε προσωρινή βάση, ως τουριστικά καταλύματα.
- *Ιδιόκτητες κατοικίες:* Περιλαμβάνουν δεύτερες κατοικίες -διαμερίσματα, βίλες, σπίτια, σαλέ κ.λπ.- που χρησιμοποιούνται κατά τη διάρκεια του τουριστικού ταξιδιού από επισκέπτες που είναι μέλη του νοικοκυριού του ιδιοκτήτη. Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει επίσης τις κατοικίες που αποτελούν αντικείμενο σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης (time-sharing). Οι μόνιμα ενοικιασμένες δεύτερες κατοικίες, σπίτια, βίλες περίπτερα, θέσεις σε χώρους κατασκήνωσης και θέσεις αγκυροβολίας σε λιμένες σκαφών αναψυχής μπορούν να θεωρηθούν παρόμοια με τις ιδιόκτητες κατοικίες και ταξινομούνται στην ομάδα αυτή.

- *Καταλύματα που διατίθενται δωρεάν από συγγενείς ή φίλους:* Τα καταλύματα της ομάδας αυτής αφορούν τουρίστες στους οποίους οι συγγενείς ή φίλοι επιτρέπουν να χρησιμοποιούν το σύνολο ή μέρος της κατοικίας τους δωρεάν.
- *Άλλα ιδιωτικά καταλύματα:* Η ομάδα αυτή που δεν εντάσσεται πλήρως στην κύρια ομάδα των ιδιωτικών τουριστικών καταλυμάτων, περιλαμβάνει άλλους τύπους καταλυμάτων όπως αντίσκηνα σε μη οργανωμένους χώρους κατασκήνωσης και σκάφη σε μη επίσημες θέσεις αγκυροβολίας. Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει όλα τα ιδιωτικά καταλύματα που δεν εντάσσονται στις προηγούμενες ομάδες. Η μόνη απαίτηση είναι να κοιμάται πραγματικά, ή να προσπαθεί να κοιμηθεί, ένα άτομο κατά τη διάρκεια της νύχτας σε κάποιο μέρος. Περιλαμβάνεται ακόμη και ο ύπνος σε ένα αυτοκίνητο, κατά τη διάρκεια της νύκτας, ή σε υπνόσακο στο ύπαιθρο ή σε σιδηροδρομικό σταθμό.

2.6 Πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης

Δεν είναι λίγες οι φορές πλέον που ο ταξιδιώτης στρέφεται στην ενοικίαση καταλύματος μέσω εφαρμογών όπως η Airbnb, η Booking και η Homeaway οι οποίες φαίνεται να έχουν αφήσει το στίγμα τους τόσο στον τουρισμό όσο και σε ολόκληρη την λειτουργία της κοινωνίας και την μίσθωση κατοικιών ακόμα και από τους μόνιμους κατοίκους της εκάστοτε πόλης.

Η Airbnb είναι ιστοσελίδα καταχώρησης, εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων. Ιδρύθηκε τον Αύγουστο του 2008 από τον [Joe Gebbia](#), τον [Brian Chesky](#) και τον Nathan Blecharczyk και έχει βάση το Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνια. Πρόκειται για μια ηλεκτρονική πλατφόρμα, που φέρνει σε επικοινωνία τον οικοδεσπότη με τον πελάτη, ενώ είναι ταυτόχρονα υπεύθυνη για την διεκπεραίωση της διαδικασίας της κράτησης. Η συναλλαγή, κατά την οποία ο επισκέπτης πληρώνει το εκάστοτε ποσό με πιστωτική ή άλλη κάρτα, γίνεται μέσω της πλατφόρμας. Ο οικοδεσπότης παραλαμβάνει το ποσό μόλις 24 ώρες μετά την άφιξη του φιλοξενούμενού του, έτσι ώστε να είναι σίγουρο ότι ο τελευταίος παρέλαβε το κατάλυμα, όπως συμφωνήθηκε. Τα έσοδα της εταιρίας προέρχονται από το ποσοστό που κρατάει εκείνη από κάθε κράτηση που γίνεται. Η Airbnb προσφέρει μια μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων (διαμέρισμα, βίλα κ.α.), ανάλογη με το μέγεθος της κοινότητας των χρηστών της, που υπόσχονται μοναδικές ταξιδιωτικές εμπειρίες. Το εύρος των τιμών ποικίλλει σημαντικά, όπως και η τοποθεσία του καταλύματος. Σύμφωνα με τα στοιχεία που είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα, είναι εγγεγραμμένα καταλύματα σε περισσότερες από 34.000 πόλεις και 191 χώρες (Ιούνιος 2016). Η πλατφόρμα αυτή είναι ένας εύκολος τρόπος να εκμεταλλευθεί οικονομικά ο χρήστης τον χώρο του, παρουσιάζοντάς τον σε ένα κοινό εκατομμυρίων χρηστών. Η AirBnB κατάφερε κάτι που σπάνια επιτυγχάνεται στον κόσμο του μάρκετινγκ. Κατάφερε να γίνει “generic”, δηλαδή η “υπηρεσία AirBnB” να δώσει το όνομά της σε ολόκληρη την προϊόντική κατηγορία.

Η Homeaway είναι επίσης μέσο καταχώρησης, εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων. Λειτουργεί μέσω 50 ιστότοπων σε 23 γλώσσες μέσω των οποίων προσφέρει ενοικιάσεις σπιτιών, διαμερισμάτων, αγροικιών, μπανγκαλόου, στούντιο, βιλών, σαλέ ή ακόμη και γιοτ. Ιδρύθηκε το 2004 ως CEH Holdings. Η εταιρεία απέκτησε αρκετούς ιστότοπους και τις ενοποίησε σε μια ενιαία αγορά διακοπών, ξεκινώντας το HomeAway.com τον Ιούνιο του 2006, εδρεύει στο Ώστιν του Τέξας, η εταιρεία έγινε δημόσια εταιρεία το 2011. Ο Όμιλος Expedia απέκτησε το HomeAway στις 15 Δεκεμβρίου 2015. Το 2019, ο ιστότοπος μετονομάστηκε σε Vrbo. Σε αυτή

μπορεί να βρει κανείς καταλύματα να συγκρίνει τιμές και παροχές στο καθένα καθώς και κριτικές από όσους έχουν ήδη επιλέξει να μείνουν στα σπίτια. Κάτι αρκετά παρόμοιο δηλαδή με την Airbnb. Για να γίνει η κράτηση θα πρέπει να κατατεθεί μια προκαταβολή.

Στο BnB Guest Conference του 2019, συνέδριο που αφορά την Οικονομία Διαμοιρασμού & τη Βραχυχρόνια Μίσθωση, ομιλήτρια ήταν η Aimee Trusler, International Sales Manager της AirDNA η οποία είναι η μεγαλύτερη εταιρεία στον κόσμο από πλευράς δεδομένων βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς συλλέγει καθημερινά όλες τις κρατήσεις και τις τιμές από περισσότερα από 5.000.000 καταλύματα που είναι καταχωρημένα στην Airbnb και την Homeaway. Στην ομιλία της αποκάλυψε πολύ σημαντικές πληροφορίες σχετικά με την βραχυχρόνια μίσθωση σε όλη την ελληνική επικράτεια. Μια πολύ σημαντική πληροφορία που έδωσε είναι οι πόλεις με τον μεγαλύτερο αριθμό καταλυμάτων που φιλοξενούνται στις δυο πλατφόρμες με την Κρήτη να είναι πρώτη και φέτος και μάλιστα με διαφορά από την Αθήνα που έρχεται στην δεύτερη θέση.

	Δημοφιλέστερες πόλεις AirBnB	Δημοφιλέστερες πόλεις Homeaway
Κρήτη	17.433	5.103
Αθήνα	12.213	1.421
Κορπού	5.703	1.363
Μύκονος	3.289	1.031
Σαντορίνη	3.124	1.007
Θεσσαλονίκη	3.056	926
Κασσάνδρα	2.904	825
Ρόδος	2.802	605
Κεφαλονιά	2.752	545
Πάρος	2.395	542

Πίνακας 12 Δημοφιλέστερες πόλεις στις πλατφόρμες AirBnB και Homeaway 2018

Μέσα από τον ιστόχωρο «www.booking.com», η Booking.com παρέχει μια υπηρεσία online κρατήσεων μέσα από την οποία οι πάροχοι καταλυμάτων, όπως για παράδειγμα ξενοδοχείων, μπορούν να προσφέρουν τα προϊόντα τους και υπηρεσίες κρατήσεων και την οποία οι χρήστες τους ιστοχώρου μπορούν να χρησιμοποιούν για να κάνουν κρατήσεις. Όταν κάνει κανείς κράτηση μέσω του ιστοχώρου «www.booking.com», συνάπτει απευθείας συμβατική σχέση με τον πάροχο στον οποίο κάνει κράτηση. Η Booking.com κοινοποιεί τα στοιχεία της κράτησής στον εκάστοτε πάροχο και στέλνει email επιβεβαίωσης στον πελάτη, εν ονόματι και για λογαριασμό του παρόχου. Η Booking.com δεν χρεώνει τον επισκέπτη για οποιαδήποτε κράτηση ή ακύρωση ούτε οποιαδήποτε άλλα τέλη σχετικά με την κράτηση και καμία χρέωση δεν γίνεται από αυτήν. Η χρέωση γίνεται απευθείας από τον πάροχο. Η πλατφόρμα χρεώνει τους ιδιοκτήτες ακινήτων με ποσοστό επί του συνολικού ποσού της κράτησης. Το ποσοστό αυτό είναι πολύ υψηλό (15%), ενώ υπάρχει και μια επιπλέον παρακράτηση της τάξης του 3% για ασφαλείς συναλλαγές μέσω πιστωτικής και χρεωστικής κάρτας. Γι' αυτό το λόγο, άλλωστε, απευθύνεται κυρίως σε επιχειρήσεις, οι οποίες θέλουν να συνεργαστούν με αυτή στη πλαίσιο ενός συνολικού πλάνου για τη διάθεση των σπιτιών και των δωματίων των ξενοδοχείων τους.

2.7 Προσδιοριστικοί παράγοντες της τουριστικής ζήτησης.

Η κατανόηση της διεθνούς ζήτησης τουρισμού κρίνεται ως μείζονος σημασίας. Ως εμπορική και οικονομική δραστηριότητα ο τουρισμός έχει προσελκύσει αυξανόμενη προσοχή. Τα θέματα του ισοζυγίου πληρωμών, ο στρατηγικός προγραμματισμός, ο προγραμματισμός προβλέψεων και τα προγράμματα Μάρκετινγκ των διεθνών τουριστικών γραφείων βασίζονται στην κατανόηση των παραγόντων που επηρεάζουν τη διεθνή ζήτηση τουρισμού. Οι επιλογές των τουριστών διαμορφώνονται μέσα από την επιρροή μιας ποικιλίας παραγόντων. Η θεωρία που εξηγεί τις τουριστικές ροές μεταξύ της χώρας προέλευσης και προορισμού βασίζεται στην συνάρτηση ζήτησης. Το προϊόν που προκύπτει από τη ζήτηση τουρισμού και είναι η επιθυμία των ανθρώπων να ταξιδέψουν σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Από την πλευρά των χωρών υποδοχής, η τουριστική ζήτηση αντιπροσωπεύει το σύνολο των αγαθών και υπηρεσιών που οι επισκέπτες αποκτούν κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου της παραμονής του. Οι Song and Witt ορίζουν την τουριστική ζήτηση ως την ποσότητα του συνόλου των τουριστικών προϊόντων που οι καταναλωτές είναι πρόθυμοι να αποκτήσουν κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Τα τελευταία χρόνια ένας μεγάλος αριθμός εμπειρικών μελετών για την τουριστική ζήτηση και των παραγόντων που την καθορίζουν έχει πραγματοποιηθεί. Κάθε μια από αυτές παρέχει μια πολύτιμη συμβολή στον προσδιορισμό των παραγόντων που επηρεάζουν σε διαφορετικούς βαθμούς τη ζήτηση τουρισμού. Η κλασσική οικονομική θεωρία υποδηλώνει πως οι σημαντικότεροι προσδιοριστικοί παράγοντες της τουριστικής ζήτησης είναι οι οικονομικοί παράγοντες όπως το εισόδημα των τουριστών και οι τιμές των τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών, οι οποίοι λειτουργούν καταλυτικά αποτρέποντας συνήθως την πρόθεση για τουριστικό ταξίδι, αλλά και άλλοι μη ποσοτικοί παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τις προτιμήσεις των τουριστών. Κάθε ένας από τους παράγοντες αυτούς επηρεάζει διαφορετικούς ανθρώπους και με διαφορετικούς τρόπους και ένταση, οι οποίοι μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

2.7.1 Οικονομικοί παράγοντες

Ο ρόλος του εισοδήματος:

Η ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου είναι απόρροια του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων των χωρών προέλευσης των τουριστών. Μάλιστα το ποσοστό αναχώρησης για διακοπές σχετίζεται άμεσα με το επίπεδο του εισοδήματος και αυξάνεται παράλληλα με τις αυξήσεις του (Βαρβαρέσος, 1997). Από πολλούς μελετητές το εισόδημα έχει προσδιοριστεί ως ο σημαντικότερος προσδιοριστικός παράγοντας της τουριστικής ζήτησης. Οι αλλαγές στο εισόδημα των καταναλωτών μπορεί να προκαλέσουν αλλαγές στη ζήτηση των προϊόντων, καθώς αυξάνεται η αγοραστική τους δύναμη. Όσο μεγαλύτερο είναι το κατά κεφαλήν εισόδημα μια χώρας, τόσο πιο πιθανόν είναι οι πολίτες της να μπορούν να αγοράζουν ταξιδιωτικές υπηρεσίες στο εξωτερικό. Επομένως, η αγοραστική δύναμη των εν δυνάμει ταξιδιωτών συνδέεται άμεσα και αποτελεί κυρίαρχο παράγοντα των τουριστικών εισροών, ενώ η αιτιακή τους σχέση αναμένεται να είναι ισχυρή. Αν η αύξηση των δαπανών για ένα προϊόν υπερέρχει της αύξησης του εισοδήματος, το προϊόν αυτό θεωρείται ως προϊόν πολυτελείας. Ένα τέτοιο προϊόν είναι και ο τουρισμός. Η

εισοδηματική ελαστικότητα της ζήτησης μας βοηθά να διακρίνουμε μεταξύ διαφορετικών τύπων προϊόντων. Η εισοδηματική ελαστικότητα ορίζεται ως τη ποσοστιαία αλλαγή της ζήτησης δια το ποσοστό της αλλαγής του εισοδήματος. Οι κατώτεροι τόποι προορισμού παρουσιάζουν αρνητική εισοδηματική ελαστικότητα. Η παρουσία, αντίθετα, θετικής εισοδηματικής ελαστικότητας υποδηλώνει "κανονικούς" τουριστικούς προορισμούς, οι οποίοι μπορεί να θεωρηθούν ως προορισμοί πολυτελείας, αν η εισοδηματική τους ελαστικότητα υπερβαίνει τη μονάδα. Επειδή ο διεθνής τουρισμός θεωρείται προϊόν πολυτελείας, αναμένεται μια πλειοψηφία των θετικών εισοδηματικών ελαστικοτήτων που υπερβαίνουν τη μονάδα. Οι αποφάσεις όμως σχετικά με την πραγματοποίηση των διακοπών λαμβάνονται στην αρχή του χρόνου ή και νωρίτερα. Επομένως, είναι εύλογο μία μεγάλη αύξηση στα εισοδήματα σε ένα έτος, να ακολουθηθεί από μια εντυπωσιακή αύξηση στη ζήτηση του τουρισμού στον επόμενο χρόνο. Επομένως, η τουριστική ζήτηση αναμένεται να επηρεάζεται όχι μόνο από τις τρέχουσες τιμές του εισοδήματος, αλλά και από το εισόδημα προηγούμενων περιόδων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός πως οι αλλαγές στο εισόδημα μπορεί να απαιτούν κάποιο χρόνο μέχρι να επηρεάσουν τη ζήτηση του τουρισμού.

Ο ρόλος της τιμής:

Η τουριστική αγορά, όπως οποιαδήποτε άλλη αγορά, παρουσιάζεται ιδιαίτερα ευαίσθητη στις τιμές και τις διακυμάνσεις τους, οι οποίες αποτελούν τον δεύτερο κατά σειρά σημαντικότητας προσδιοριστικό παράγοντα της τουριστικής ζήτησης μετά το εισόδημα. Για ένα προϊόν όπως ο διεθνής τουρισμός, η μεταβλητή της τιμής είναι πολύπλοκη και πολύ δύσκολη να προσδιοριστεί αφού είναι συνάρτηση του συνολικού μείγματος των αγαθών και υπηρεσιών που καταναλώνονται από τον κάθε τουρίστα. Το κόστος των αγαθών και υπηρεσιών που αγοράζονται στον προορισμό, το κόστος μεταφοράς από την χώρα προέλευσης στη χώρα προορισμού, οι τιμές των υποκατάστατων και συμπληρωματικών προϊόντων (προορισμών) και οι αλλαγές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες επηρεάζουν με διαφορετικό τρόπο και βαρύτητα την απόφαση του τουρίστα να ταξιδέψει.

Εγχώριες τιμές:

Ο τουρισμός ως αγαθό κατανάλωσης έχει τη δική του τιμή, η οποία είναι το κόστος των αγαθών και υπηρεσιών στη χώρα προορισμού όπως το κόστος διαμονής, η τοπική μεταφορά, η σίτιση, η διασκέδαση κ.α. Μία αύξηση στο επίπεδο τιμών της χώρας προορισμού, αποθαρρύνει τους τουρίστες να κινηθούν προς αυτήν την κατεύθυνση. Η εξειδίκευση της μεταβλητής αυτής έχει προσελκύσει επανειλημμένα το ενδιαφέρον των ερευνητών. Η καλύτερη μεταβλητή για το κόστος ζωής τουριστών θα ήταν ένας δείκτης τιμών τουριστών (tourist price index TPI) βασισμένος στο "καλάθι" των αγαθών και υπηρεσιών που αγοράζονται από τους τουρίστες. Αυτή η μεταβλητή δεν είναι διαθέσιμη για όλες τις χώρες και ο καθορισμός ενός συνολικού δείκτη θα ήταν πολύ δύσκολος, επειδή κάθε εθνική στατιστική υπηρεσία θα ακολουθούσε διαφορετικά κριτήρια και εναλλακτικές προτάσεις προσέγγισης μετρήσεων της. Επομένως ο δείκτης τιμών καταναλωτή της χώρας προορισμού, προσαρμοσμένος ή όχι από την κατάλληλη συναλλαγματική ισοτιμία έχει χρησιμοποιηθεί ως κατάλληλη μεταβλητή για την τιμή του τουρισμού. Η χρήση της συναλλαγματικής ισοτιμίας μόνο ως μεταβλητή κόστους ζωής μπορεί να είναι

παραπλανητική επειδή μια ευνοϊκή συναλλαγματική ισοτιμία μπορεί να αντισταθμιστεί από ένα σχετικά υψηλό ποσοστό πληθωρισμού. Αν και μερικοί οικονομολόγοι υποστήριξαν ότι ο δείκτης τιμών καταναλωτή δεν είναι αντιπροσωπευτικός των τιμών που αντιμετωπίζουν οι τουρίστες, παρατηρείται ότι η σημαντικότητα και το μέγεθος των συντελεστών στο δείκτη τιμών καταναλωτή καθώς το μίγμα των αγαθών και υπηρεσιών που καταναλώνονται από τους τουρίστες δεν είναι πάρα πολύ διαφορετικό από το μίγμα από το οποίο απαρτίζεται ο ΔΤΚ και οι αλλαγές του απεικονίζουν αρκετά τις αλλαγές στις τιμές των αγαθών και των υπηρεσιών που καταναλώνουν οι τουρίστες. Δεν είναι όμως σημαντικές μόνο οι τιμές του τουρισμού στον προορισμό αλλά και οι σχετικές τιμολογιακές διαφορές μεταξύ της χώρας προορισμού και προέλευσης καθώς θεωρείται πως ο μεγαλύτερος ανταγωνιστής μια χώρα προορισμού είναι η ίδια η χώρα προέλευσης. Αν οι τιμές στον προορισμό αυξηθούν κατά μεγαλύτερο ποσοστό από τις αντίστοιχες στην χώρα προέλευσης και η αύξηση αυτή δεν αντισταθμίζεται από τις αλλαγές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, τότε το σχετικό κόστος του ταξιδιού έχει σαφώς αυξηθεί. Αν όμως οι δύο επιρροές αντισταθμίζουν ακριβώς η μία την άλλη, τότε οι σχετικές τιμές παραμένουν αμετάβλητες. Επομένως, οι τουρίστες είναι ευαίσθητοι και αντιδρούν στις αλλαγές των τιμών στη χώρα προορισμού, με μία πτώση στις τιμές να συνεπάγεται αύξηση της ζήτησης του τουρισμού για τη χώρα αυτή.

Κόστος μεταφοράς:

Ένα συστατικό της τελικής τιμής που οι καταναλωτές πρέπει να πληρώσουν για το προϊόν του τουρισμού είναι το κόστος μεταφοράς και αναφέρεται στις δαπάνες του μετά επιστροφής ταξιδιού μεταξύ της χώρας προέλευσης και των χωρών προορισμού. Σε αντίθεση με τα άλλα προϊόντα, ο καταναλωτής (τουρίστας) πρέπει να μεταφερθεί στο προϊόν (προορισμό) και όχι το αντίστροφο. Αλλαγές στο κόστος ταξιδιού μπορούν να προκαλέσουν σημαντικές μεταβολές στη ζήτηση τουρισμού. Επομένως, μια αύξηση του κόστους μεταφοράς αναμένεται να προκαλέσει μείωση του διεθνούς τουρισμού.

Τιμές Υποκατάστατων και Συμπληρωματικών:

Σύμφωνα με την οικονομική θεωρία, οι τιμές των υποκατάστατων είναι καθοριστικοί παράγοντες της ζήτησης. Για παράδειγμα, μια αύξηση των τιμών στην Ισπανία μπορεί να αυξήσει τη ζήτηση για διακοπές στην Ελλάδα, καθώς η αύξηση του επιπέδου τιμών σε έναν προορισμό (Ισπανία), αναδιανέμει τη ζήτηση των τουριστών για άλλους φθηνότερους ανταγωνιστικούς προορισμούς (Ελλάδα). Κάποιοι διεθνείς προορισμοί όμως μπορεί να είναι συμπληρωματικά προϊόντα και όχι υποκατάστατα. Για παράδειγμα, οι τουρίστες που ταξιδεύουν στην Ιταλία μπορεί να επισκεφτούν και τη Γαλλία στο ίδιο ταξίδι. Μια μείωση στις εγχώριες τιμές της Ιταλίας μπορεί να αυξήσει τον τουρισμό και στη Γαλλία, παρά να προσελκύσει τουρίστες από τη Γαλλία στην Ιταλία.

2.7.2 Πολιτικοί και διεθνείς παράγοντες

Διάφοροι πολιτικοί και διεθνείς παράγοντες επηρεάζουν το διεθνή τουρισμό, ασκώντας άλλοτε θετικές και άλλοτε αρνητικές επιδράσεις. Τα τρομοκρατικά χτυπήματα, η πολιτική αστάθεια στο εσωτερικό μιας χώρας, οι δραστηριότητες βίας

και πολέμου κ.α. αποτελούν αποτρεπτικό παράγοντα στην απόφαση του τουρίστα να ταξιδέψει προς ένα συγκεκριμένο προορισμό, στρέφοντας τον στην αναζήτηση άλλων ασφαλέστερων περιοχών. Οι δυσμενείς επιπτώσεις της γενικότερης πολιτικής αστάθειας προκαλούν μείωση του τουρισμού σε έναν προορισμό ή και ακόμα την εξαφάνισή του από το τουριστικό χάρτη, δημιουργώντας νέες χωρικές ανακατατάξεις των διεθνών τουριστικών ροών. Οι πετρελαϊκές κρίσεις επηρεάζουν τις τιμές του τουρισμού αυξάνοντας το κόστος ταξιδιού, ενώ οι περίοδοι αστάθειας της παγκόσμιας οικονομικής κατάστασης έχουν ψυχολογικό αντίκτυπο στους τουρίστες, μειώνοντας τη διεθνή ζήτηση τουρισμού. Από την άλλη πλευρά, αθλητικά γεγονότα όπως οι Ολυμπιακοί αγώνες και οι πολιτιστικές εκδηλώσεις αυξάνουν την αναγνωσιμότητα των περιοχών αυτών με φυσικό επακόλουθο το αυξημένο τουριστικό ρεύμα προς τις συγκεκριμένες χώρες.

2.7.3 Ψυχολογικοί παράγοντες

Οι παράγοντες αυτοί απεικονίζουν τις προσωπικές προτιμήσεις και τον τρόπο ζωής των δυνητικών τουριστών. Το ταξίδι αποτελεί μια διέξοδο από την ρουτίνα και φυγή προς την ξεκούραση, την ηρεμία και το διαφορετικό περιβάλλον. Οι τουρίστες ωθούνται σε αυτή την επιλογή από την ψυχολογική ανάγκη τους να ξεφύγουν από ένα τρόπο ζωής που χαρακτηρίζεται από ένταση στους ρυθμούς εργασίας και από μονοτονία (Τσάρτας, 1996). Για τον λόγο αυτόν έχει αποδειχθεί ότι είναι πολύ λίγοι οι τουρίστες εκείνοι που επισκέπτονται μακρινούς τουριστικούς προορισμούς για δεύτερη φορά, εκτός αν υπάρχουν συναισθηματικοί λόγοι ή ισχυρά οικονομικά κίνητρα (Ηγουμενάκης, 1997). Η απόφαση του τουρίστα να ταξιδέψει επηρεάζεται και από τα ατομικά χαρακτηριστικά της προσωπικότητας και της ψυχοσύνθεσης του, τις επιθυμίες του, τα ενδιαφέροντά του, το πολιτιστικό του υπόβαθρο και τα ιδιαίτερα γεωγραφικά χαρακτηριστικά του κάθε προορισμού. Ο τουρισμός διαχωρίζεται, σε αυτόν της «αγάπης για τα ταξίδια (wanderlust)» και της «αγάπης για τον ήλιο (sunlust)», υποδηλώνει ακριβώς αυτήν την ύπαρξη των διαφορετικών ψυχολογικών κινήτρων και προτιμήσεων των τουριστών και της ικανοποίησής τους από τα διαφορετικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά της κάθε χώρας προορισμού. Ο πρώτος ορισμός αναφέρεται στους τουρίστες οι οποίοι ελκύονται από τους φυσικούς πόρους και το κλίμα και επισκέπτονται συνήθως μία χώρα σε κάθε ταξίδι, ενώ ο δεύτερος σε εκείνους που επιθυμούν να ικανοποιήσουν την ανάγκη τους για ανύψωση του πνευματικού τους επιπέδου και επισκέπτονται περισσότερες από μία χώρες τη φορά.

2.7.4 Δημογραφικοί- κοινωνιολογικοί παράγοντες

Σύμφωνα με την Walsh (1996), παράγοντες όπως η ηλικία, το επάγγελμα, η αστικοποίηση και το επίπεδο μόρφωσης των χωρών προέλευσης προκαλούν σημαντικές μεταβολές στη διάρθρωση της τουριστικής ζήτησης, δημιουργώντας νέες τμηματοποιήσεις των τουριστικών αγορών. Μερικά παραδείγματα που υποδηλώνουν το διαφορετικό βαθμό επίδρασης των παραγόντων αυτών στην απόφαση του τουρίστα να ταξιδέψει είναι πως οι νέοι και τα άτομα τρίτης ηλικίας διαθέτουν περισσότερο ελεύθερο χρόνο να ταξιδέψουν, τα ανώτερα στελέχη και οι επαγγελματίες παρουσιάζουν υψηλότερα ποσοστά αναχώρησης για διακοπές, ενώ οι έντονοι ρυθμοί της σύγχρονης αστικής κοινωνίας γεννούν την ανάγκη του ανθρώπου για απόδρασή του από αυτήν. Σημαντικό κρίνεται και το επίπεδο μόρφωσης καθώς

τα μορφωμένα άτομα έχουν καλύτερη πληροφόρηση και διαφορετικά κίνητρα για να ταξιδέψουν. Δεν θα μπορούσε να παραληφθεί και η επιρροή της οικογενειακής κατάστασης καθώς η ύπαρξη π.χ. παιδιών μπορεί να λειτουργήσει αποτρεπτικά στην επιλογή κάποιων τύπων ταξιδιών, όπως μακρινά ταξίδια ή περιπετειώδη (Τσάρτας, 1996). Αλλά και ο πληθυσμός επηρεάζει την τουριστική ζήτηση, καθώς όσο μεγαλύτερος είναι ο πληθυσμός της χώρας προέλευσης τόσο μεγαλύτερη θα είναι και η ζήτηση για τουρισμό. Τέλος, το ποσοστό της μετανάστευσης της χώρας προορισμού συμμετέχει και αυτό στη διαμόρφωση της ζήτησης τουρισμού. Οι μετανάστες μιας χώρας και οι απόγονοί τους προσελκύονται περισσότερο από τη χώρα από την οποία προέρχονται, σε σχέση με οποιαδήποτε άλλη χώρα, ως άμεση επίδραση της εθνικής κληρονομιάς τους. Ο μετανάστης επίσης μεταφέρει και γνωστοποιεί πληροφορίες της χώρας καταγωγής του στους κατοίκους της μόνιμης διανομής του, με αποτέλεσμα οι τελευταίοι να είναι πιθανόν να συμπεριλάβουν τη χώρα αυτή στο ταξίδι τους. Επομένως, η ζήτηση του τουρισμού για έναν προορισμό αυξάνεται αναλογικά με τη μετανάστευση προηγούμενων ετών.

2.7.5 Φυσικοί και κλιματολογικοί παράγοντες

Αυτοί αποτελούν τα ιδιαίτερα κλιματολογικά και φυσικά στοιχεία της κάθε χώρας προορισμού, όπως η μορφολογία του εδάφους, η βλάστηση, η ηλιοφάνεια, η θερμοκρασία κ.α. τα οποία παίζουν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού (θαλάσσιος τουρισμός, τουρισμός χειμερινών σπορ, ορεινός τουρισμός κτλ.) και ανταποκρίνονται σε διαφορετικό βαθμό στις ψυχολογικές ανάγκες του κάθε ατόμου (Ηγουμενάκης, 1997).

2.8 Σύνθεση τουριστικής αγοράς στην περιοχή

Ο Πλατανιάς βρίσκεται στη δυτική Κρήτη, έντεκα μόλις χιλιόμετρα δυτικά από τα Χανιά. Πρόκειται για ένα από τα δημοφιλέστερα τουριστικά θέρετρα στην Κρήτη και βρίσκεται τόσο κοντά στην Αγία Μαρίνα, που ουσιαστικά έχουν ενωθεί σε μια ενιαία μεγάλη τουριστική περιοχή. Ο Πλατανιάς μπορεί να χαρακτηριστεί πολύβουος, με έντονη νυχτερινή ζωή, μπαρ, εστιατόρια, μια μεγάλη αμμώδης παραλία και αμέτρητα ξενοδοχεία που απλώνονται στην παραλία του τα οποία χαρακτηρίζουν την περιοχή, που είναι μετά τα Χανιά ο κύριος τουριστικός προορισμός του νομού. Το γεγονός ότι βρίσκεται κοντά στα Χανιά, διευκολύνει όσους θέλουν να περάσουν τις διακοπές τους στην δυτική Κρήτη, αφού αυτό σημαίνει μικρή απόσταση από το αεροδρόμιο Χανίων, ενώ παράλληλα εύκολη είναι η πρόσβαση και στο κέντρο της πόλης.

Ο Πλατανιάς βρίσκεται χτισμένος στις εκβολές του ομώνυμου ποταμού, που λεγόταν Ιαρδανός κατά τους Ομηρικούς Χρόνους. Σήμερα ο ποταμός ονομάζεται Πλατανιάς ή Κερίτης. Στις όχθες του ποταμού υπήρχαν πολλά πλατάνια, η ύπαρξη των οποίων εξηγεί και το όνομα της περιοχής. Η περιοχή χωρίζεται σε δυο τμήματα τον Άνω Πλατανιά το οποίο είναι το παλιό χωριό στην κορυφή του λόφου που δεσπόζει στην περιοχή. Η θέα από την Ακρόπολη, όπως είναι γνωστός ο Άνω Πλατανιάς στους ντόπιους, είναι εντυπωσιακή. Το άλλο τμήμα ο Κάτω Πλατανιάς είναι ο καινούριος, παραλιακός οικισμός που δημιουργήθηκε λόγω της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής.

Η περιοχή είναι ιδανική για όσους θέλουν να περάσουν τις διακοπές τους δίπλα στη θάλασσα. Μια από τις μεγαλύτερες παραλίες στην Κρήτη εκτείνεται

ανατολικά και δυτικά από αυτή σε μήκος που φτάνει συνολικά τα 7 χιλιόμετρα. Είναι ιδανικός προορισμός για νέους που αρέσκονται στην ξέφρενη διασκέδαση, παρόλα αυτά προσελκύει και πάρα πολλές οικογένειες με μωρά και μικρά παιδιά γιατί είναι ένα μέρος που προσφέρει τα πάντα, και διαθέτει πολλά ξενοδοχεία κατάλληλα για οικογένειες.

Τα ξενοδοχεία του φημίζονται για την ποιότητα τους, λειτουργούν από τον Απρίλιο ως τον Οκτώβριο και προσφέρουν όλες τις ανέσεις που χρειάζεται ο επισκέπτης της περιοχής. Προσφέρουν πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα με πολλές παροχές, στούντιο και μπανγκαλόου, αλλά και all inclusive παροχές, εξυπηρετώντας τις διαφορετικές ανάγκες των χιλιάδων τουριστών που φτάνουν στην περιοχή κάθε καλοκαίρι. Παρόλα αυτά, υπάρχει πληθώρα ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων και δωματίων που απευθύνονται σε πιο νέους τουρίστες και που είναι πιο οικονομικά καθιστώντας την περιοχή προσιτή σε όλες τις ηλικίες και όλα τα οικονομικά στρώματα. Τα περισσότερα καταλύματα βρίσκονται κατά μήκος του δρόμου και κοντά στην παραλία, αλλά υπάρχουν και αρκετά από αυτά στην πίσω (νότια) πλευρά του δρόμου προς το βουνό, σε μικρή απόσταση από το κέντρο και την παραλία.

Όσον αφορά την διασκέδαση δύσκολα θα μείνει κάποιος ανικανοποίητος αφού υπάρχουν εναλλακτικές για όλα τα γούστα. Υπάρχουν πολλά εστιατόρια και ταβέρνες, που προσφέρουν μεγάλη ποικιλία φαγητών, με τεράστιους καταλόγους. Ο επισκέπτης θα βρει από παραδοσιακή κουζίνα μέχρι άλλες διεθνείς ακόμα και ποιοτικό γρήγορο φαγητό κάτι που αποτελεί πλεονέκτημα για όσους θέλουν να έχουν πολλές επιλογές στις διακοπές τους. Τα μπαρ και κλαμπ του Πλατανιά προσελκύουν πολύ κόσμο στην περιοχή, ειδικά τους πολλούς νέους επισκέπτες της, τόσο από το εξωτερικό όσο και από τα Χανιά. Είναι τόσα πολλά που ακόμα και αν οι διακοπές κάποιου διαρκέσουν ένα ολόκληρο μήνα, μπορεί να επισκέπτεται κάθε βράδυ και διαφορετικό μπαρ ή κλαμπ, χωρίς να χρειαστεί να πάει δεύτερη φορά στο ίδιο. Η νυχτερινή ζωή στον Πλατανιά συγκεντρώνεται κατά μήκος του κεντρικού δρόμου.

2.9 Χαρακτηριστικά ανταγωνιστών - Ανταγωνισμός εντός της στρατηγικής ομάδας

Ένα ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων είναι μία μεσαία έως και μεγάλη επιχείρηση που λειτουργεί με αξιόλογο επαγγελματικό προσωπικό. Το ξενοδοχείο έχει μία ποιότητα που διαφαίνεται από τη διακόσμηση και τα έπιπλα έως στην ποιότητα των στρωμάτων. Τα δωμάτια είναι άνετα και πιο μεγάλα από τις προηγούμενες κατηγορίες. Διαθέτει σειρά από πρόσθετες παροχές, όπως 24ωρη εξυπηρέτηση και στεγνοκαθαριστήριο. Το εστιατόριο είναι προσεγμένο και έχει πλήρες μενού.

Παρακάτω ακολουθεί η λίστα με τους κυριότερους ανταγωνιστές μας στον Πλατανιά. Η λίστα αυτή περιέχει αποκλειστικά ξενοδοχεία τεσσάρων αστέρων.

- Porto Plataniolas (Village Resort και Beach Resort & Spa): είναι ένα συγκρότημα που θυμίζει χωριό. Διαθέτει 6 πισίνες (εκ των οποίων 1 εξωτερική θερμαινόμενη και 1 εσωτερική θερμαινόμενη), 5 εστιατόρια, 5 μπαρ, συνεδριακές υπηρεσίες, γυμναστήριο, δραστηριότητες για παιδιά (παιδικές πισίνες, παιδικές χαρές και παιδότοπο), μίνι μάρκετ και σπα.
- Troulakis Village (Λειτουργήσε για πρώτη χρονιά το 2007 και είναι ανοιχτό από τον Απρίλιο μέχρι τα μέσα Οκτωβρίου. Διαθέτει εστιατόριο, μπαρ, 2

- πισίνες εξωτερικές, 1 πισίνα εσωτερική με υδρομασάζ, playroom, παιδική χαρά, καθώς και μίνι μάρκετ
- Esthisis suites: Διαθέτει εξωτερική πισίνα με ξαπλώστρες και ομπρέλες και κάθε δωμάτιο έχει τουλάχιστον δυο μπαλκόνια για χαλάρωση με θέα την θάλασσα.
 - Santa Helena beach resort: Ανακαινισμένο το 2015 διαθέτει 106 δωμάτια, 2 πισίνες, 1 παιδική πισίνα, μπαρ, εστιατόριο, γυμναστήριο, παιδότοπο.

2.10 SWOT analysis

Η ανάλυση SWOT είναι ένα εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού το οποίο χρησιμοποιείται για την ανάλυση του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος μίας επιχείρησης, όταν αυτή πρέπει να λάβει μία απόφαση σε σχέση με τους στόχους που έχει θέσει ή με σκοπό την επίτευξή τους. Κατά την ανάλυση SWOT μελετώνται τα δυνατά (Strengths) και αδύνατα (Weaknesses) σημεία μίας επιχείρησης, οργανισμού ή και περιοχής, καθώς και οι ευκαιρίες (Opportunities) και οι απειλές (Threats) που υπάρχουν.

Τα δυνατά και αδύνατα σημεία αφορούν το εσωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης καθώς προκύπτουν από τους εσωτερικούς πόρους που αυτή κατέχει (π.χ. ικανότητες προσωπικού και στελεχών, ιδιότητες και χαρακτηριστικά της επιχείρησης, τεχνογνωσία, χρηματοοικονομική υγεία και ικανότητα να ανταποκριθεί σε νέες επενδύσεις, κλπ.).

Αντιθέτως οι ευκαιρίες και οι απειλές αντανakλούν μεταβλητές του εξωτερικού περιβάλλοντος της επιχείρησης τις οποίες η επιχείρηση θα πρέπει να εντοπίσει, να προσαρμοστεί σε αυτές ή ακόμα και να τις προσαρμόσει όπου κάτι τέτοιο είναι εφικτό (π.χ. είσοδος νέων ανταγωνιστών, ρυθμίσεις στο νομικό περιβάλλον, δημιουργία ή/και εμφάνιση νέων αγορών, κλπ.).

Δυνατότητες	Αδυναμίες
<ul style="list-style-type: none"> • Η ποικιλία της φυσικής ομορφιάς • Το καλό μεσογειακό κλίμα • Η προστασία και η ανάδειξη αξιόλογων στοιχείων, του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος • Η πλούσια ιστορική πολιτιστική κληρονομιά • Το σημαντικό ιστορικό και πολιτιστικό απόθεμα καθώς και η σύγχρονη πολιτιστική παραγωγή. • Υψηλός βαθμός ασφάλειας τουριστών σε σχέση με ανταγωνιστικούς προορισμούς. • Τα αυξημένα κονδύλια του ΕΣΠΑ που στοχεύουν στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας και της ποιότητας του τουρισμού. • Η δημιουργία επενδύσεων σε έργα τουριστικής υποδομής και ανωδομής (μαρίνες, ξενοδοχειακά συγκροτήματα κλπ.) • Οι νέοι τρόποι προβολής του τουριστικού προϊόντος που 	<ul style="list-style-type: none"> • Η επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος λόγω μη τήρησης των περιβαλλοντικών όρων • Οι τάσεις υποβάθμισης και σε ορισμένες περιπτώσεις κατανάλωσης (καταστροφής) των πόρων (π.χ. παραλιών, οικιστικών συνόλων, μνημείων) • Η μη ύπαρξη ειδικού χωροταξικού σχεδίου για τον τουρισμό • Η χαμηλή ποιότητα τουριστικών υποδομών (μορφή κτιρίων, ανεπάρκεια χώρων, μέτριος εξοπλισμός, ανύπαρκτη ή κακή διακόσμηση, έλλειψη «στυλ») και προσφερόμενων ιδιωτικών υπηρεσιών όπως και η έλλειψη ειδικών τουριστικών υποδομών, συμπληρωματικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων για άτομα με ειδικά ενδιαφέροντα • Η μονοδιάστατη τουριστική εικόνα (χώρα ήλιου-θάλασσας)

<p>βασίζεται στην τμηματοποίηση της τουριστικής αγοράς</p> <ul style="list-style-type: none"> • Η εφαρμογή των νέων τεχνολογιών • Ο ποιοτικός εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων τουριστικών επιχειρήσεων 	<ul style="list-style-type: none"> • Η έλλειψη διαφοροποιημένης τουριστικής εικόνας μεταξύ των τουριστικών περιοχών της χώρας • Η έλλειψη σύνθετων τουριστικών προϊόντων για προσέλκυση τουριστών με ειδικά ενδιαφέροντα (ιαματικός, συνεδριακός, αθλητικός, πολιτιστικός, φυσιολατρικός) • Το χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης του ανθρώπινου δυναμικού (επιχειρηματιών και εργαζομένων) • Η έντονη εξάρτηση του ελληνικού τουρισμού από την διεθνή ζήτηση • Η μικρή διάρκεια της τουριστικής περιόδου (Μάιος-Σεπτέμβριος) όπου έρχονται στην Ελλάδα το μεγαλύτερο ποσοστό των τουριστών • Η εκτεταμένη παραξενοδοχειακή ανάπτυξη
Ευκαιρίες	Απειλές
<ul style="list-style-type: none"> • Η διαφοροποίηση της ζήτησης από την πλευρά των καταναλωτών (ειδικά ενδιαφέροντα, ζήτηση για εξατομικευμένες υπηρεσίες) που δημιουργούν νέες εν δυνάμει αγορές πέρα από εκείνες του μαζικού ηλιотροπικού τουρισμού • Η εμφάνιση νέων αγορών πέρα από αυτές που παραδοσιακά τροφοδοτούν τον ελληνικό τουρισμό (Δ. Ευρώπη, ΗΠΑ) • Η αύξηση δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στον καταναλωτή μέσω διαδικτύου • Οι δυνατότητες χρηματοδότησης έργων υποδομής και επιχειρήσεων μέσω ΕΣΠΑ για βελτίωση της προσφερόμενης ποσότητας και διαφοροποίηση του παρεχόμενου προϊόντος • Η δυνατότητα αξιοποίησης τοπικών/ παραδοσιακών προϊόντων από το τουριστικό κύκλωμα με στόχο την αναβάθμιση και την διαφοροποίηση του 	<ul style="list-style-type: none"> • Η αυξανόμενη συγκέντρωση των tour operators • Ο αυξανόμενος ανταγωνισμός στο εξωτερικό από χώρες με χαμηλότερο κόστος • Ο αυξανόμενος ανταγωνισμός από χώρες με αναβαθμισμένης ποιότητας και υψηλής διαφοροποίησης τουριστικά προϊόντα

Πίνακας 13 SWOT analysis

3ο Κεφάλαιο: Θεωρητικό υπόβαθρο

3.1 Οι μεταβλητές μιας επένδυσης

3.1.1 Αρχική δαπάνη

Για να επιτευχθεί με ακρίβεια ο προσδιορισμός της αρχικής δαπάνης της επένδυσης αρχικά θα πρέπει να συγκεντρωθούν όλα τα στοιχεία αυτής αναλυτικά. Έπειτα, η επεξεργασία των δεδομένων αυτών θα γίνει ανάλογα με την περίπτωση στην οποία ανήκει η επένδυση.

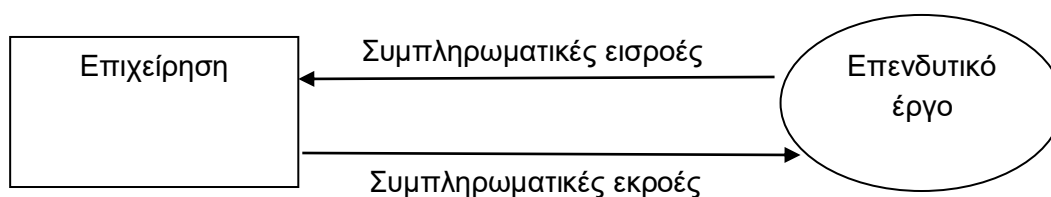
3.1.2 Η διάρκεια οικονομικής ζωής της

Η διάρκεια οικονομικής ζωής της επένδυσης περιλαμβάνει δυο συνιστώσες τη διάρκεια τεχνικής ζωής της επένδυσης και τη διάρκεια φορολογικής ζωής της επένδυσης και αυτό γιατί ο προσδιορισμός της διάρκειας ζωής μιας επένδυσης δεν πρέπει να στηρίζεται μόνο σε τεχνικά χαρακτηριστικά αλλά επίσης και σε οικονομικά χαρακτηριστικά και να προβαίνει σε επιλογές οι οποίες συνδέονται με τις συνθήκες λειτουργίας της επένδυσης. Η διάρκεια οικονομικής ζωής της επένδυσης θεωρείται αβέβαιη.

Πολύ σπάνια η διάρκεια οικονομικής ζωής μιας επένδυσης συμπίπτει με την διάρκεια φορολογικής ζωής κατά την οποία γίνεται απόσβεση του αγαθού. Αυτό συμβαίνει επειδή η διάρκεια φορολογικής ζωής καθορίζεται από το κράτος και υπακούει σε εξωγενείς ανησυχίες. Η φορολογία όμως έχει επιπτώσεις πάνω στην επένδυση διότι προσδιορίζει τις διάφορες οικονομίες φόρου που ενδέχεται να πραγματοποιεί η επιχείρηση.

3.1.3 Οι ταμιακές ροές

Η προβλεπόμενη εκτίμηση των ταμειακών ροών ενός επενδυτικού έργου στηρίζεται στην απόλυτη διάκριση ανάμεσα στο επενδυτικό έργο και την επιχείρηση που επενδύει.



Συνεπώς, οι ταμιακές ροές αποτελούνται από τις διαφορές των ετήσιων αυξήσεων των εσόδων και εξόδων, δηλαδή ταμιακές ροές προ φόρου = συμπληρωματικές εισροές (έσοδα) – συμπληρωματικές εκροές (έξοδα).

Μερικές επενδύσεις δεν πραγματοποιούν ούτε συμπληρωματικά έσοδα ούτε συμπληρωματικά έξοδα αλλά δημιουργούν οικονομίες εξόδων (επενδύσεις παραγωγικότητας). Αυτές οι οικονομίες εξόδων αποτελούν τις ταμιακές ροές.

Για μια ιδιωτική επιχείρηση ο υπολογισμός των ταμειακών ροών πρέπει να λάβει υπόψη του τη φορολογία. Οι συμπληρωματικοί φόροι οφείλουν να αφαιρεθούν από τις ταμειακές ροές του έργου.

Οι προβλεπόμενες καθαρές ταμειακές ροές ή οι προβλεπόμενες μελλοντικές αποδόσεις είναι ίσες με το άθροισμα των καθαρών λειτουργικών κερδών πριν από την αφαίρεση των καταβολών στις χρηματοδοτικές πηγές (τόκοι) αλλά μετά την αφαίρεση των φόρων και αφού προστεθούν εκ νέου οι αποσβέσεις.

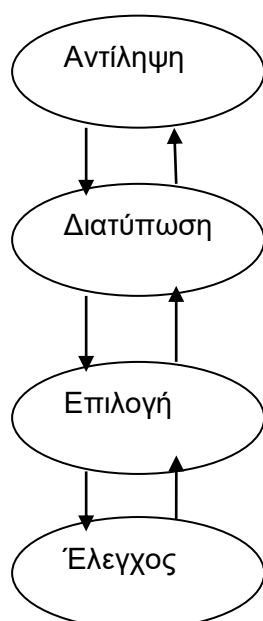
$$\text{Προβλεπόμενες ταμειακές ροές} = \text{EBIT} \times (1 - T) + \text{Dep}$$

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι αναμενόμενες ταμειακές ροές μπορούν να οριστούν με βάση τον πιο γενικό όρο των κερδών προ αποσβέσεων, τόκων και φόρων (EBDIT)

$$\text{Προβλεπόμενες ταμειακές ροές} = \text{EBDIT} \times (1 - T) + T \times \text{Dep}$$

3.2 Η διαδικασία απόφασης της επένδυσης και τα κριτήρια αξιολόγησης

Η απόφαση της επένδυσης είναι μια διαδικασία που μπορεί να χωριστεί σε τέσσερις φάσεις οι οποίες σχετίζονται μεταξύ τους.



Σύμφωνα και με το σχήμα είναι απαραίτητο αρχικά να εξακριβωθούν τα προβλήματα και/ή ευκαιρίες για επένδυση μέσα σε μια επιχείρηση και στην συνέχεια να διατυπωθούν οι πιθανές εναλλακτικές προτάσεις, οι οποίες έπειτα θα περάσουν στην φάση της αξιολόγησης και επιλογής. Στο τέλος, και για να μειωθούν οι πιθανότητες λάθους ακολουθεί η διαδικασία του ελέγχου. Στην φάση αυτή συγκρίνονται τα επιτευχθέντα αποτελέσματα (ex post) με τα επιθυμητά ή προσδοκώμενα αποτελέσματα (ex ante).

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι τα επενδυτικά έργα χωρίζονται σε έργα με αποδοτικότητα και χωρίς αποδοτικότητα. Τα έργα με αποδοτικότητα περιλαμβάνουν τις ακόλουθες κατηγορίες:

- Στρατηγικά επενδυτικά έργα
- Επενδυτικά έργα ανάπτυξης ή επέκτασης
- Επενδυτικά έργα αντικατάστασης ή παραγωγικότητας

Τα έργα χωρίς αποδοτικότητα περιλαμβάνουν έργα που είναι απαραίτητα για την καλή λειτουργία της επιχείρησης, όπως αυτά της ασφάλειας, της υγιεινής, της προστασίας τους περιβάλλοντος, κλπ. Επίσης τα επενδυτικά έργα χωρίζονται σε απλά και πολύπλοκα. Τα απλά εμφανίζουν στην αρχή μια σειρά από αρνητικές καθαρές ταμειακές ροές και στην συνέχεια μια σειρά από ταμειακές ροές που είναι όλες θετικές. Αντίθετα, τα πολύπλοκα εμφανίζουν αρνητικές ταμειακές ροές σε διαφορετικές περιόδους κατά την διάρκεια ζωής του έργου.

Στο στάδιο της επιλογής αναπτύχθηκαν κάποιες τεχνικές ως εργαλεία για την αξιολόγηση και τελικά για την επιλογή τα λεγόμενα «κριτήρια αξιολόγησης». Η αξιολόγηση πρέπει να πραγματοποιηθεί με την χρήση πολλαπλών κριτηρίων τα οποία να καλύπτουν το σύνολο των χαρακτηριστικών τους και των επιπτώσεων τους μέσα στις επιχειρήσεις. Τα κριτήρια είναι:

- Οι στόχοι του επενδυτικού έργου και η συνάφεια του με τους στόχους της γενικής πολιτικής της επιχείρησης
- Η εκτίμηση του κατεπείγοντος του επενδυτικού έργου
- Η εκτίμηση των συσχετίσεων μεταξύ επενδυτικών έργων
- Οι ταμειακές ροές των επενδυτικών έργων
- Τα χρηματοοικονομικά κριτήρια
- Η εκτίμηση του κινδύνου
- Το μέγεθος του επενδυτικού έργου.

Πολλά από τα παραπάνω κριτήρια έχουν ποιοτικό χαρακτήρα γι αυτό και οι συγγραφείς επινόησαν ποσοτικές κλίμακες εκτίμησης. Ενώ για τα χρηματοοικονομικά κριτήρια εφευρέθηκαν κριτήρια υπό βέβαιο και αβέβαιο μέλλον τα οποία εφαρμόζονται και ανάλογα την φύση των επενδυτικών έργων.

3.3 Αξιολόγηση επενδύσεων υπό βέβαιο μέλλον

Μετά την εκτίμηση των μεταβλητών της επένδυσης η αξιολόγηση της γίνεται συγκρίνοντας την ακολουθία των αναμενόμενων ταμειακών ροών με την αρχική δαπάνη. Σε περίπτωση που το επενδυτικό έργο είναι το μοναδικό τότε η αξιολόγηση καταλήγει σε αποδοχή ή απόρριψη του έργου. Στην περίπτωση όμως που υπάρχουν πολλά διαφορετικά ανταγωνιστικά επενδυτικά έργα καταλήγουμε στην ταξινόμηση τους.

Τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται διακρίνονται σε δυο μεγάλες κατηγορίες ανάλογα με το αν λαμβάνουν υπόψη τους την διαχρονική αξία του χρήματος. Τα κριτήρια που δεν την λαμβάνουν υπόψη τους λέγονται ακόμη «αγαθές τεχνικές

επιλογής» (naïve selection techniques) ή εμπειρικά κριτήρια και πρόκειται για το Κριτήριο της Επανείσπραξης (pay back period) και για τον Μέσο Βαθμό Απόδοσης (accounting rate of return). Αντίθετα τα κριτήρια που λαμβάνουν υπόψη τους την διαχρονική αξία του χρήματος λέγονται ακόμη «πολύπλοκες τεχνικές επιλογής» (sophisticated selection techniques) και είναι το Κριτήριο Καθαρής Παρούσας Αξίας (net present value), ο Δείκτης Αποδοτικότητας (index of profitability) και ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (internal rate of return).

3.3.1 Το κριτήριο επανείσπραξης ή χρονικής περιόδου ανάκτησης

Η έννοια της χρονικής περιόδου ανάκτησης είναι ανάλογη με την έννοια του νεκρού σημείου. Ενώ το νεκρό σημείο ορίζεται όπως το σημείο της χρήσης πέρα από το οποίο η επιχείρηση πραγματοποιεί κέρδη, το κριτήριο επανείσπραξης ορίζεται όπως ο αναγκαίος χρόνος t κατά τον οποίο το άθροισμα των ταμειακών ροών ενός επενδυτικού έργου ισούται με την αρχική του δαπάνη. Το κριτήριο αυτό αφορά κυρίως επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν ταμειακά προβλήματα ή σε επενδύσεις υψηλού κινδύνου δηλαδή σε επενδύσεις υψηλής τεχνολογίας ή σε επενδύσεις που πραγματοποιούνται στο εξωτερικό, σε χώρες πολιτικά ασταθείς. Η μέθοδος αγνοεί τον παράγοντα του χρόνου ενώ πρόκειται για κριτήριο ρευστότητας και όχι αποδοτικότητας.

Το μειονέκτημα του συγκεκριμένου κριτηρίου είναι το γεγονός ότι καταδικάζει τα επενδυτικά έργα που έχουν μεγάλη διάρκεια ζωής και των οποίων τα αποτελέσματα αργούν να εμφανιστούν. Επίσης η χρήση του σαν εργαλείο ταξινόμησης των επενδυτικών έργων μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα σχετικά με την σύγκριση των έργων όταν αυτά έχουν ίδιες διάρκειες ζωής.

Ο μαθηματικός τύπος που χρησιμοποιείται προκειμένου να υπολογιστεί ο αναγκαίος χρόνος t είναι απλό, εύκολος στην εφαρμογή και είναι ο ακόλουθος:

$$t = (n-1) + 12 \times \frac{I - C(n-1)}{Cn - C(n-1)}$$

Όπου η διάρκεια ζωής του επενδυτικού έργου είναι χωρισμένη σε n ίσες περιόδους. Η αρχική δαπάνη συμβολίζεται με I και C_n οι ταμιακές ροές της περιόδου.

3.3.2 Μέσος βαθμός απόδοσης

Στον υπολογισμό του μέσου βαθμού απόδοσης μπορεί να φανεί πολύ χρήσιμη η δημιουργία ενός πίνακα ο οποίος θα περιέχει όλα τα απαραίτητα στοιχεία. Ενδεικτικά ένας τέτοιος πίνακας είναι ο εξής:

Περίοδοι					
	1	2	n	Μέσες τιμές
Κέρδη προ αποσβέσεων, φόρων					
Αποσβέσεις					
Κέρδη μετά από αποσβέσεις					
Κέρδη μετά από αποσβέσεις & φόρους					
Λογιστική αξία (αρχή περιόδου)					
Λογιστική αξία (τέλος περιόδου)					
Μέση λογιστική αξία					

Η τελευταία στήλη του πίνακα που αντιστοιχεί στην Μέση Λογιστική Αξία συμπληρώνεται με την μέση τιμή της λογιστικής αξίας στην αρχή της περιόδου και της λογιστικής αξίας στο τέλος της περιόδου

Είναι πιθανόν η εκτίμηση της αποδοτικότητας ενός επενδυτικού σχεδίου να ομοιάζει με την εκτίμηση της αποδοτικότητας της επιχείρησης. Σχηματίζεται λοιπόν ένας δείκτης ο οποίος μπορεί να έχει τις ακόλουθες μορφές. Είτε να αποτελείται από την μέση καθαρή απόδοση προ φόρου και μετά από αποσβέσεις της αρχικής επένδυσης αλλιώς από την μέση καθαρή απόδοση προ φόρου και μετά από αποσβέσεις της μέσης λογιστικής αξίας της επένδυσης.

$$M.B.A = \frac{\text{μέσες καθαρές ταμειακές ροές}}{\text{αρχική δαπάνη επένδυσης}} \times 100$$

ή

$$M.B.A = \frac{\text{μέσο κέρδος}}{\text{μέση λογιστική αξία}} \times 100$$

.

Μεταξύ των δύο τρόπων υπολογισμού, ο πρώτος δείκτης παρουσιάζει το πλεονέκτημα να μην επηρεάζεται από τη μέθοδο απόσβεσης που χρησιμοποιείται.

Ο Μ.Β.Α. είναι ένα χρήσιμο εργαλείο για την ταξινόμηση των επενδυτικών έργων τα οποία βρίσκονται σε ανταγωνισμό. Ωστόσο για να ληφθεί απόφαση αποδοχής ή απόρριψης των έργων πρέπει να συγκριθεί με έναν «οριακό βαθμό» απόδοσης τον οποίο ο αποφασίζων οφείλει να μεριμνήσει.

3.3.3 Κριτήριο καθαρής παρούσας αξίας

Η ΚΠΑ είναι ένα πολύ χρήσιμο εργαλείο για την αξιολόγηση μιας επένδυσης ή ενός έργου που βοηθά τον αναλυτή να κρίνει αν αξίζει η χρηματοδότηση του ή όχι. Στο κριτήριο αυτό συγκρίνεται η παρούσα αξία των προβλεπόμενων καθαρών ταμειακών ροών που δίνει ένα επενδυτικό έργο με την αρχική του δαπάνη και η σύγκριση πραγματοποιείται στο χρόνο μηδέν. Σημαντικό όμως είναι το γεγονός ότι η βασική έννοια της ΚΠΑ είναι ευέλικτη και μπορεί να υπολογισθεί η παρούσα αξία ενός επενδυτικού έργου σε οποιαδήποτε περίοδο και όχι μόνο στην περίοδο μηδέν πολλαπλασιάζοντας απλά την παρούσα αξία με τον συντελεστή προεξόφλησης $(1+k)^{-t}$. Αυτή η τροποποίηση που επιδέχεται το κριτήριο δείχνει ότι η χρήση του προϋποθέτει ότι οι καθαρές ταμειακές ροές του επενδυτικού έργου μπορούν να είναι αποδόσιμες να επαναεπενδυθούν με το επιλεγόμενο επιτόκιο προεξόφλησης.

Για τον υπολογισμό της ΚΠΑ θα χρειαστούν η αρχική δαπάνη του επενδυτικού έργου I , οι καθαρές ταμειακές ροές για n περιόδους C_n , το επιτόκιο προεξόφλησης ή παρούσας αξίας k (οριακό κόστος κεφαλαίου). Πολύ σημαντικό ρόλο παίζει ο καθορισμός του επιτοκίου με το οποίο θα γίνει η προεξόφληση των ταμειακών ροών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο μπορεί να αλλάζει ανάλογα με την επένδυση κι εξαρτάται από το επίπεδο αντιληπτού κινδύνου που εκτιμάει ο επενδυτής για την κάθε μια. Τα δεδομένα αυτά θα επεξεργαστούν μέσω του ακόλουθου μαθηματικού τύπου:

$$ΚΠΑ = \sum_{k=0}^n C_t \frac{C_t}{(1+k)^t} - I$$

Στην ειδική περίπτωση όπου οι καθαρές ταμειακές ροές είναι ίσες μεταξύ τους η ΚΠΑ υπολογίζεται με βάση τον τύπο της παρούσας αξίας σταθερής ετήσιας ράντας. Έπειτα, από τον υπολογισμό της ΚΠΑ ακολουθεί η λήψη της απόφασης για το μέλλον του επενδυτικού έργου. Στην περίπτωση ενός έργου αν $ΚΠΑ > 0$ τότε το έργο γίνεται αποδεκτό, αντίθετα όταν $ΚΠΑ < 0$ τότε το απορρίπτεται. Όταν υπάρχουν περισσότερα από ένα πιθανά επενδυτικά έργα τότε επιλέγεται αυτό με την μεγαλύτερη ΚΠΑ.

Σημαντικά είναι τα πλεονεκτήματα της εφαρμογής της ΚΠΑ:

- Σε αντίθεση με τα εμπειρικά κριτήρια λαμβάνει υπόψη την χρονική αξία του χρήματος.
- Η χρήση ενός οριακού κόστους κεφαλαίου για την προεξόφληση των ταμειακών ροών, αναγνωρίζει τόσο το κόστος χρηματοδότησης της επιχείρησης όσο και την ελάχιστη απόδοση που απαιτούν οι μέτοχοι και οι εξωτερικοί επενδυτές.
- Η σύγκριση της με την δαπάνη των επενδυτικών έργων είναι ευκολότερη αφού εκφράζεται σε χρηματικές μονάδες π.χ. ευρώ.

- Μπορεί να προσαρμοσθεί εύκολα και σε αποφάσεις επένδυσης υπό αβέβαιο μέλλον.
- Η ΚΠΑ θεωρούμενη ως απόλυτος χρηματικός αριθμός, είτε το επενδυτικό έργο είναι απλό είτε είναι πολύπλοκο, είναι μια και κάθε επενδυτικό έργο έχει μια εκτίμηση μόνο εκτίμηση της ΚΠΑ.

Παρόλα αυτά η χρήση του κριτηρίου μειονεκτεί σε κάποια σημεία.

- Η ΚΠΑ προϋποθέτει ότι οι ενδιάμεσες ταμειακές ροές επανεπενδύονται με το οριακό κόστος κεφαλαίου της επιχείρησης, πράγμα που δεν αληθεύει πάντοτε.
- Η προϋπόθεση ότι το οριακό κόστος κεφαλαίου της επιχείρησης παραμένει σταθερό σε όλη την διάρκεια της ζωής του επενδυτικού έργου δημιουργεί προβλήματα στον ακριβή υπολογισμό της ΚΠΑ καθώς στην περίπτωση που το οριακό κόστος μειωθεί η ΚΠΑ υποτιμάται ενώ αν το οριακό κόστος αυξηθεί υπερεκτιμάται.
- Αν η ΚΠΑ είναι ίση με το μηδέν υπάρχει κίνδυνος να θεωρηθεί ότι το έργο έχει μηδενική αποδοτικότητα.
- Το γεγονός ότι εκφράζεται σε χρηματικές μονάδες καθιστά δύσκολη τη σύγκριση επενδυτικών έργων με διαφορετικές αρχικές δαπάνες.

ΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ

Το κριτήριο της ΚΠΑ προϋποθέτει ότι οι καθαρές ταμειακές ροές επανεπενδύονται με επιτόκιο ίσο με το «οριακό» επιτόκιο αποδοτικότητας των επενδυτικών έργων της επιχείρησης. Για τον λόγο αυτό προτείνεται το κριτήριο της ολικής καθαρής παρούσας αξίας που βελτιώνει το κλασσικό κριτήριο της ΚΠΑ. Ο μαθηματικός τύπος που εκφράζει αυτή την βελτιωμένη εκδοχή είναι:

$$ΟΚΠΑ = \frac{S_n + \sum_{t=1}^n C_t \times (1+r_s)^{n-t}}{(1+k)^n} - I$$

Με το r_s να συμβολίζει το υποτιθέμενο επιτόκιο απόδοσης των κεφαλαίων που επανεπενδύονται (ταμειακές ροές) και k το επιτόκιο minimum απόδοσης που απαιτείται ώστε να γίνουν αποδεκτά τα επενδυτικά έργα.

Ο παραπάνω τύπος όμως δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί αλλού αλλά μόνο σε απλά επενδυτικά έργα. Για πολύπλοκα επενδυτικά έργα τα οποία χαρακτηρίζονται από μια εναλλαγή θετικών και αρνητικών ταμειακών ροών χρησιμοποιούνται δυο επιτόκια προεξόφλησης r_s και k . Ο μαθηματικός τύπος είναι ο ακόλουθος:

$$ΟΚΠΑ = \frac{S_n + \sum_{t=1}^n C_t \times (1+R_s)^{n-t}}{(1+k)^n} - I$$

Με $R_s = r_s$ αν $C_t > 0$ ή $R_s = k$ αν $C_t < 0$

3.3.4 Δείκτης αποδοτικότητας

Ο δείκτης αποδοτικότητας συνδέεται άμεσα με το κριτήριο της ΚΠΑ. Αν αντί να υπολογίσουμε την διαφορά μεταξύ της αρχικής δαπάνης ενός επενδυτικού έργου

από την παρούσα αξία των ταμειακών του ροών, όπως προσάξει η ΚΠΑ, υπολογίσουμε τον λόγο τους τότε σχηματίζεται ο δείκτης αποδοτικότητας.

$$\Delta A = \frac{\sum_{t=1}^n C_t \times (1+k)^{-t}}{I} \text{ με } t = (1, 2, \dots, n)$$

Από τον τύπο της ΚΠΑ ισχύει ότι $\sum_{t=1}^n C_t \times (1+k)^{-t} = \text{ΚΠΑ} + I$ και έτσι το άθροισμα της αξία των ταμειακών ροών στον τύπου του ΔA αντικαθίσταται από το $\text{ΚΠΑ} + I$ και έτσι δημιουργούνται νέες σχέσεις:

$$\Delta A = \frac{\text{ΚΠΑ} + I}{I}$$

ή

$$\Delta A = \frac{\text{ΚΠΑ}}{I} + 1$$

Ο λόγος $\frac{\text{ΚΠΑ}}{I}$ καλείται σχετικός δείκτης εμπλουτισμού.

Ο δείκτης αποδοτικότητας μπορεί να είναι ίσος, μικρότερος ή μεγαλύτερος από την μονάδα και εξηγείται εύκολα σε σχέση με την ΚΠΑ. Αν ο δείκτης είναι ίσος με ένα τότε η ΚΠΑ είναι μηδενική. Αν είναι μικρότερος του ένα τότε η ΚΠΑ είναι αρνητική και αν είναι μεγαλύτερος, η ΚΠΑ είναι θετική. Σύμφωνα μ' αυτό το κριτήριο αποδεκτά γίνονται τα επενδυτικά έργα που έχουν δείκτη μεγαλύτερο του ένα. Μεταξύ δυο επενδυτικών έργων, επιλέγεται φυσικά εκείνο με τον μεγαλύτερο θετικό δείκτη. Σε ότι αφορά την ταξινόμηση είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι ο δείκτης αποδοτικότητας δεν δίνει απαραίτητα την ίδια ταξινόμηση με αυτή που δίνει η ΚΠΑ.

Ο δείκτης αποδοτικότητας έχει σχεδόν τα ίδια πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα με αυτά της ΚΠΑ με μόνες διαφορές στα ακόλουθα σημεία. Όσον αφορά τα πλεονεκτήματα, ο δείκτης αποδοτικότητας εκφράζει την ικανότητα απόδοσης ενός επενδυτικού έργου σε σχέση με το κάθε υπενδεδυμένο ευρώ (συγκριτική αποδοτικότητα μιας επένδυσης). Είναι η καλύτερη μέθοδος σε περίπτωση περιορισμού κεφαλαίων. Στα μειονεκτήματα του δείκτη συγκαταλέγεται ότι δεν εκφράζει το απόλυτο μέγεθος της αναμενόμενης απόδοσης του επενδυτικού έργου.

ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΗΣ ΟΚΠΑ ΑΝΑ ΕΠΕΝΔΥΟΜΕΝΟ ΕΥΡΩ ΚΑΙ Ο ΟΛΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Όταν τα στελέχη της επιχείρησης ενδιαφέρονται για την σχετική αποδοτικότητα και όχι για την απόλυτη αποδοτικότητα τότε χρησιμοποιούνται η ολική καθαρή παρούσα αξία ανά επενδυμένο ευρώ και ο ολικός δείκτης αποδοτικότητας. Κάθε ευρώ που αποκτάται στο χρηματιστήριο και επανεπενδύεται με ένα επιτόκιο μεγαλύτερο από k (οριακό επιτόκιο αποδοτικότητας ή οριακό κόστος κεφαλαίου) αυξάνει το αποτέλεσμα της επιχείρησης και την αξία της πάνω στην αγορά. Οι μαθηματικοί τύποι των δύο κριτηρίων είναι οι ακόλουθοι:

$$\text{ΟΚΠΑ}_{\text{ΕΔ}} = \frac{\frac{\sum_{t=1}^n C_t \times (1+r_s)^{n-t}}{(1+k)^n} - I}{I}$$

$$ΟΔΑ = \frac{\frac{\sum_{t=1}^n C_t \times (1+r_s)^{n-t}}{(1+k)^n}}{I}$$

Η ΟΚΠΑ_{ΕΔ} και ο ΟΔΑ έχουν τρεις σημαντικές ιδιότητες που οφείλει κάθε κριτήριο αποδοτικότητας να έχει ώστε να είναι αποδεκτό

- Επιτρέπουν την σύγκριση των επιδόσεων των επενδυτικών έργων ανά επενδυόμενο ευρώ
- Λαμβάνουν υπόψη μια ρεαλιστική υπόθεση επανεπένδυση των ενδιάμεσων καθαρών ταμειακών ροών
- Οδηγούν στον υπολογισμό μιας και μόνο αποδοτικότητας των επενδυτικών έργων, δεδομένων των επιτοκίων r_s και k

Είναι δυνατόν τώρα να παρουσιαστούν τα πλεονεκτήματα των κριτηρίων ΟΚΠΑ και ολικού εσωτερικού συντελεστή απόδοσης έναντι των κλασσικών κριτηρίων ΚΠΑ και ΕΣΑ:

- Χρησιμοποιούνται και για θετικές και για αρνητικές σειρές ταμειακών ροών
- Δίνουν ένα μοναδικό ολικό εσωτερικό συντελεστή απόδοσης
- Δουλεύουν καλά για αμοιβαίως αποκλειόμενα επενδυτικά έργα και δίνουν ομοιόμορφες λύσεις
- Επιτρέπουν τη λύση προβλημάτων απόφασης της επένδυσης με ελλιπείς εναλλακτικές προτάσεις ως προς την διάρκεια και την αρχική δαπάνη

3.3.5 Εσωτερικός συντελεστής απόδοσης

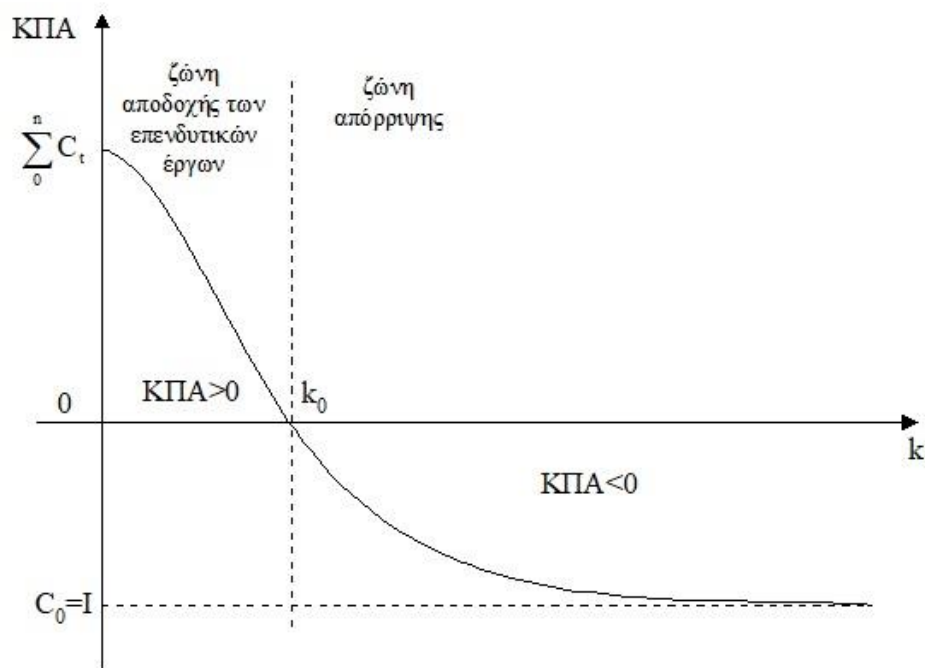
Πρόκειται για το επιτόκιο k_0 για το οποίο το άθροισμα της παρούσας αξίας των ταμειακών ροών της επένδυσης ισούται με την αρχική του δαπάνη. Είναι λοιπόν το επιτόκιο προεξόφλησης για το οποίο η ΚΠΑ του έργου ισούται με μηδέν, το οποίο μαθηματικά εκφράζεται ως:

$$\sum_1^n C_t \times (1+k_0)^{-t} = I$$

ή

$$\sum_0^n C_t \times (1+k_0)^{-t} = 0$$

Η σημασία του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης σε σχέση με την ΚΠΑ μπορεί να παρουσιασθεί γραφικά.

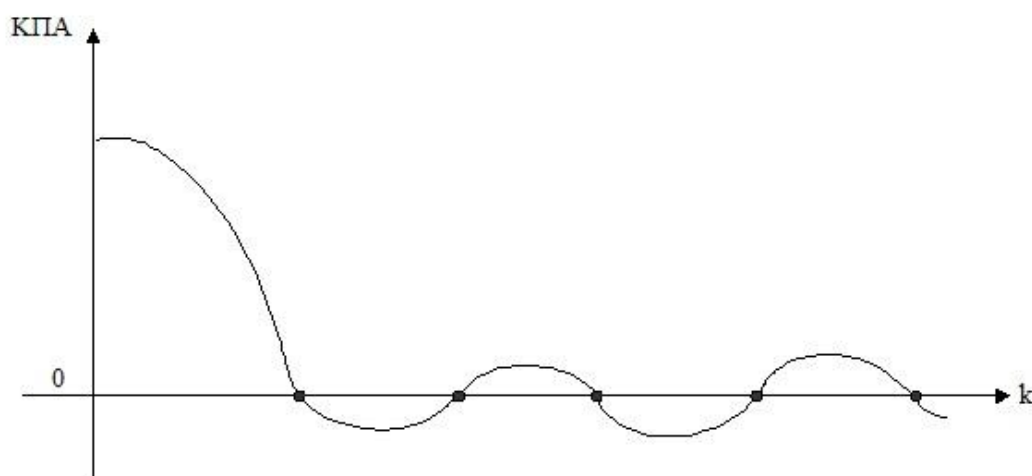


Πράγματι, η ΚΠΑ ενός επενδυτικού έργου είναι συνάρτηση του επιτοκίου προεξόφλησης $KΠΑ=f(k)$. Στην περίπτωση που όλες οι ταμειακές ροές είναι θετικές, η συνάρτηση αυτή είναι συνεχής μονότονη, φθίνουσα όταν $k=0$, η ΚΠΑ ισούται με το άθροισμα όλων των ταμειακών ροών $\sum_0^n C_t$ και όταν το k τείνει προς το άπειρο, η ΚΠΑ τείνει προς την αρχική δαπάνη του έργου ($I=C_0$).

Όσον αφορά την λήψη της απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη του επενδυτικού έργου τα πράγματα είναι απλά. Όταν ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης k_0 είναι μεγαλύτερος από το επιλεγόμενο επιτόκιο προεξόφλησης k του επενδυτή ($k_0 > k$), η ΚΠΑ του έργου είναι θετική και το έργο αποδεκτό. Στην αντίθετη περίπτωση όταν ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι μικρότερος ($k_0 < k$) τότε η ΚΠΑ του επενδυτικού έργου είναι αρνητική και το έργο απορρίπτεται. Η πολυπλοκότητα της διαδικασίας έγκειται μόνο στον υπολογισμό του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης η οποία είναι χρονοβόρα όχι όμως ιδιαίτερα δύσκολη, απαιτεί την επίλυση του πολυωνύμου με άγνωστο το k_0 και γίνεται με την μέθοδο Δοκιμής και Απόκλισης και στη συνέχεια εφαρμόζεται γραμμική παρεμβολή.

Υπάρχουν όμως κάποιοι περιορισμοί ως προς την χρησιμοποίηση του κριτηρίου οι οποίοι δεν πρέπει να παραλειφθούν. Αρχικά, η ανάγκη ύπαρξης ενός κανόνα (ένα επιτόκιο προεξόφλησης-τύπος). Ο υπολογισμός του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης δεν αρκεί για να κριθεί η ποιότητα του επενδυτικού έργου, οφείλει να συγκριθεί με ένα επιτόκιο-τύπο που θα αποτελεί κανόνα και λέγεται επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο χρησιμεύει και στον υπολογισμό της ΚΠΑ. Έτσι, εάν ο υπολογισμός του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης στηρίζεται σε εσωτερικά δεδομένα του επενδυτικού έργου, η σημασία του, αντίθετα εξηγείται σε σχέση με μια εξωτερική παράμετρο. Συνεπώς, η χρήση του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης συνδέεται άμεσα με το πρόβλημα επιλογής επιτοκίου προεξόφλησης. Ακόμα, υπάρχει περίπτωση ύπαρξης επενδυτικών έργων με πολλαπλούς εσωτερικούς συντελεστές απόδοσης. Όταν όλες οι ταμειακές ροές είναι θετικές, τότε υπολογίζεται

ένας μόνο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης. Στην περίπτωση όμως, που υπάρχουν αρνητικές ταμειακές ροές η επίλυση του πολυωνύμου βαθμού n θα δώσει περισσότερους από ένα εσωτερικούς συντελεστές απόδοσης.



Τελευταία παρατήρηση είναι η ύπαρξη πιθανών διαφορών με την ΚΠΑ στην ταξινόμηση των επενδυτικών έργων.

Η έμμεση υπόθεση της επανεπένδυσης των καθαρών ταμειακών ροών του έργου εμφανίζεται αμέσως αν πολλαπλασιαστεί κάθε μέλος της εξίσωσης $I = \sum_1^n Ct^*(1+k_0)^{-t}$ με την ποσότητα $(1+r_x^*)^4$. Αυτή η διατύπωση φαίνεται πολύ χρήσιμη για την επιχείρηση καθώς δίνει στα στελέχη της δυο δυνατότητες:

- Είτε πραγματοποιούν το επενδυτικό έργο (εσωτερική χρήση των χρημάτων) και εισπράττουν μια σειρά από καθαρές ταμειακές ροές των οποίων η τελική αξία στο τέλος της διάρκειας της ζωής του έργου θα είναι ίση με το δεξιό μέλος της εξίσωσης.
- Είτε απορρίπτουν την εσωτερική χρήση των χρημάτων και πραγματοποιούν μια εξωτερική τοποθέτηση των χρημάτων με το ίδιο επιτόκιο r_x^* , που θα τους έδινε στο τέλος της ίδιας διάρκειας, μετά από κεφαλαιοποίηση των τόκων, μια τελική αξία ίση με το αριστερό μέλος της εξίσωσης.

Για να θεωρηθεί ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης r_x^* μια έγκυρη εκτίμηση της αποδοτικότητας του επενδυτικού έργου, είναι απαραίτητο οι καθαρές ταμειακές ροές να επανεπενδυθούν στο ίδιο επιτόκιο απόδοσης r_x^* . Αν η επανεπένδυση γίνει με ένα επιτόκιο r_s μικρότερο ή μεγαλύτερο από το r_x^* θα δημιουργηθεί ανισότητα και λάθος στην εκτίμηση της αποδοτικότητας του επενδυτικού έργου.

Επειδή το r_x^* του επενδυτικού έργου δεν αποτελεί μια αποδεκτή εκτίμηση της αποδοτικότητας του και δεδομένου ότι το r_x^* και r_s είναι διαφορετικά, επιβάλλεται η εκτίμηση ενός επιτοκίου r_x' το οποίο ονομάζεται ολικός εσωτερικός συντελεστής απόδοσης και χρησιμοποιείται ιδιαίτερα για την επιλογή έργων που είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα. Ο μαθηματικός τύπος του είναι:

$$r' = \sqrt{\frac{\sum_{i=0}^n C_t * (1+r_s)^{n-t} + S_n}{I}} - 1$$

Ανάλογα με την τιμή r_s (αυτό το επιτόκιο μπορεί να θεωρηθεί ως το επιτόκιο απόρριψης των επενδύσεων ή ως το μέσο βαθμό αποδοτικότητας που χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τις επενδύσεις της) πολλές τιμές του r' θα μπορούσαν να αντιστοιχούν στο επιτόκιο r_x^* που είναι ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης.

Η έκφραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος μέσα από το κριτήριο είναι ένα από τα πλεονεκτήματα του. Ακόμα, σε αντίθεση με την ΚΠΑ και τον δείκτη αποδοτικότητας ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης δεν προεξοφλεί τις ταμειακές ροές με το οριακό κόστος κεφαλαίου, αλλά αναζητεί τον πραγματικό δείκτη απόδοσης ενός συγκεκριμένου επενδυτικού έργου. Ο δείκτης αυτός δύναται στην συνέχεια να συγκριθεί με το οριακό κόστος κεφαλαίου της επιχείρησης, ώστε να ληφθούν οι ανάλογες αποφάσεις. Σημαντικό επίσης είναι το γεγονός ότι μπορεί να προσαρμοστεί και σε περιπτώσεις επενδυτικών έργων με αβέβαιο μέλλον ώστε να συντελέσει στην λήψη της απόφασης αποδοχής ή απόρριψης. Τέλος, πλεονεκτεί έναντι της ΚΠΑ όταν το κόστος κεφαλαίου αυξάνεται κατά περιόδους επειδή δεν εκφράζει άμεσα το κόστος χρηματοδότησης.

Το κριτήριο παρόλα αυτά έχει και κάποια μειονεκτήματα πέρα από τους περιορισμούς που ήδη προηγήθηκαν. Προϋποθέτει ότι οι ενδιάμεσες ταμειακές ροές επανεπενδύονται με το επιτόκιο k_0 . Η μέθοδος της Δοκιμής και Απόκλισης που χρησιμοποιείται μαζί με την γραμμική παρεμβολή για την εύρεση του k_0 είναι επίπονη και κοπιαστική. Τελευταίο αλλά εξίσου σημαντικό είναι ότι ως συγκριτικός δείκτης αποδοτικότητας ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης δεν εκφράζει το απόλυτο χρηματικό μέγεθος της επένδυσης. Στην συγκεκριμένη περίπτωση ταυτίζεται με το δείκτη αποδοτικότητας.

3.3.6 Δείκτης ικανότητας αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων

Ο δείκτης ικανότητας αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων δανείων δείχνει πόσες φορές τα τοκοχρεολύσια των δανείων καλύπτονται από τα λειτουργικά αποτελέσματα (ΕΒΙΤΟΛ.) μιας επιχείρησης. Μας πληροφορεί για την επιβάρυνση που υφίστανται τα κέρδη από την πληρωμή των χρηματοοικονομικών εξόδων μέσω των τοκοχρεολυσίων και του αντίκτυπου που θα είχε μία αύξηση των επιτοκίων στην ταμειακή ροή της. Η τιμή του δείκτη δεν πρέπει να υπερβαίνει τη μονάδα, αφού κάθε μικρότερη τιμή σημαίνει ότι τα κέρδη επαρκούν για την εξυπηρέτηση των τόκων και του κεφαλαίου των χορηγημένων μακροπρόθεσμων δανείων. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται με βάση το μέσο όρο των προβλέψεων για τα πρώτα 10 έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης.

4^ο Κεφάλαιο: Παρουσίαση στοιχείων επένδυσης

Η επένδυση στην οποία πρόκειται να αναφερθούμε αναδεικνύει την ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος 4****, δυναμικότητας 77 επιπλωμένων δωματίων και διαμερισμάτων, 234 κλινών συνολικά. Η κατασκευή εμπεριέχει βεράντες ώστε να εξασφαλίζεται η απεριόριστη θέα στα Λευκά Όρη και στην θάλασσα με το απέραντο γαλάζιο της περιοχής του Πλατανιά. Με την ανέγερση του ξενοδοχειακού

συγκροτήματος 4**** θα δημιουργηθεί ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα άκρως σύγχρονο, με υψηλό επίπεδο προσφερόμενων υπηρεσιών καλύπτοντας τις προϋποθέσεις που επιβάλλει ο Ε.Ο.Τ για την κατηγορία των πολυτελών δωματίων & διαμερισμάτων αλλά και συνάμα ανταγωνιστικό σύμφωνα με τις απαιτήσεις των μεγάλων τουριστικών πρακτορείων και της τουριστικής αγοράς. Ο προϋπολογισμός της επένδυσης αναμένεται να φθάσει στο ποσό των 5.000.000,00€.

Η έκταση που θα περιλαμβάνει την προτεινόμενη επένδυση απλώνεται σε οικόπεδο επιφάνειας 4.864,82 τ.μ.. Θα αποτελείται από 77 (εβδομήντα επτά) επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα τα οποία θα εκτείνονται σε 3 (τρία) επίπεδα χωρίς όμως να εμποδίζεται η θέα του καθενός προς την θάλασσα λόγω της κατασκευής τους. Τα ισόγεια δωμάτια που θα διαθέτουν ιδιωτικές πισίνες θα αριθμούνται σε 17 (δεκαεπτά). Στο α' επίπεδο θα υπάρχουν τα ισόγεια δωμάτια τα οποία θα αποτελούνται από χώρο υπνοδωματίου, καθιστικού και WC. Στο β' και γ' επίπεδο, δηλαδή στον α' όροφο και στην σοφίτα, θα υπάρχει το καθιστικό, το WC και το υπνοδωμάτιο και θα αριθμούνται σε 17 (δεκαεπτά).

Στο νότιο τμήμα του οικοπέδου και συγκεκριμένα στο ισόγειο θα εκτείνεται μια κεντρική πισίνα επιφάνειας 128 τ.μ., ένα μπαρ πισίνας και αριστερά και δεξιά αυτής θα υπάρχουν σαράντα πέντε δωμάτια και διαμερίσματα. Επίσης, στο νότιο τμήμα του οικοπέδου, και συγκεκριμένα στο ισόγειο, θα υπάρχει ο χώρος υποδοχής, η αίθουσα πρωινού, η αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ο χώρος για πρόσβαση στο διαδίκτυο είτε και για ανάγνωση βιβλίων τέχνης και λογοτεχνίας. Τέλος, στο ισόγειο και δίπλα στον δρόμο θα υπάρχει κατάστημα για πώληση δερμάτων ειδών, mini market. Στον α' όροφο θα υπάρχει εστιατόριο με roof garden και τέλος, στο υπόγειο τμήμα της νότιας πλευράς του οικοπέδου θα υπάρχει κουζίνα και παρασκευαστήριο Κρητικών εδεσμάτων, γυμναστήριο με αποδυτήρια ανδρών και γυναικών, αίθουσα spa, μασάζ και μανικιούρ. Τέλος, στο υπόγειο, θα υπάρχει και χώρος στάθμευσης οχημάτων.

Βορειοδυτικά του οικοπέδου και μπροστά από την παραλία, θα υπάρχει ένα δεύτερο εστιατόριο με ανεμπόδιστη θέα στο Κρητικό πέλαγος. Ο υπαίθριος χώρος του συγκροτήματος επιπλωμένων δωματίων & διαμερισμάτων θα διαμορφωθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να προστατευτεί το φυσικό κάλλος της περιοχής. Όλοι οι κοινόχρηστοι αλλά και οι ιδιωτικοί χώροι θα έχουν ως κοινή τους κατασκευή λιθόκτιστα τοιχία ώστε να διασφαλίζεται η ιδιωτικότητα και η ησυχία των επισκεπτών. Ο φωτισμός των εξωτερικών κοινόχρηστων χώρων θα γίνεται από ειδικά διαμορφωμένα ηλιακά φωτιστικά τα οποία εκτός από εξοικονόμηση ενέργειας θα προσφέρουν και μία άλλη νότα στην πρότυπη μονάδα που θα δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην οικολογία.

Η εν λόγω επένδυση περιλαμβάνει κτιριακές επεμβάσεις (εκσκαφές, χωματοεργικά, σκυροδέματα, έργα υποδομής, επιχρίσματα, επιστρώσεις δαπέδων, επενδύσεις τοίχων, κουφώματα, μονώσεις – στεγανώσεις, επενδύσεις μαρμάρων, κλίμακες, επικαλύψεις, στηθαία, χρωματισμοί – βερνικώματα, ηλεκτρολογικές - ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις, εγκατάσταση θέρμανσης – ψύξης), μηχανολογικό εξοπλισμό (ηλιακό πεδίο παραγωγής ζεστού νερού χρήσης, εγκατάσταση πυροσβεστικού εξοπλισμού, εγκατάσταση τηλεφωνικού κέντρου και τοποθέτηση τηλεφωνικών συσκευών, εγκατάσταση κλιματισμού), έργα τεχνογνωσίας (λογισμικό και μηχανοργάνωση), ξενοδοχειακό εξοπλισμό (επιπλωση δωματίων /

εστιατορίου, σκεύη, ιματισμό, υαλικά, αγορά ηλεκτρονικού εξοπλισμού) και έργα περιβάλλοντος χώρου (πλακοστρώσεις πεζοδρομίων – αίθριων, κολυμβητική δεξαμενή, πλακόστρωση ράμπας ΑμεΑ, περίφραξη μονάδας, φυτεύσεις, εξωτερικός φωτισμός, πέργκολες, καθιστικά – κρήνες, αυτόματο πότισμα).

Η συγκεκριμένη επένδυση δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στη γαλήνη και την ηρεμία σε συνδυασμό με το παραδοσιακό στοιχείο του τόπου εγκατάστασης, στην εφαρμογή συστημάτων διασφάλισης της ποιότητας ως προς την περιβαλλοντική διαχείριση, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα ISO 14001 και το ευρωπαϊκό πρότυπο EMAS. Η ξενοδοχειακή μονάδα θα κατασκευαστεί και θα λειτουργεί σύμφωνα με τις αυστηρές προδιαγραφές του τουρισμού, με ολοκληρωμένη σύνδεση ειδικευμένου προσωπικού, άρτιο εξοπλισμό και λιτή διακόσμηση. Πρόκειται να γίνει ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα επιπλωμένων δωματίων & διαμερισμάτων άκρως προσιτό ως προς την κατηγορία του, φιλικό κι ευχάριστο ως προς το περιβάλλον. Η ξενοδοχειακή μονάδα 4**** θα δίνει έμφαση στην ποιότητα και τις προσφερόμενες υπηρεσίες αποκτώντας μία σαφώς καλύτερη και άνετη διαμονή ικανοποιώντας και τον πιο απαιτητικό επισκέπτη. Επίσης, με την ανάπτυξη των ποιοτικά παρεχόμενων υπηρεσιών, η μονάδα θα καταστεί περισσότερο ανταγωνιστική με αποτέλεσμα την σταδιακή αύξηση των τιμών πώλησης στις τουριστικές αγορές. Με αυτές τις προϋποθέσεις, η υπό ανέγερση ξενοδοχειακή μονάδα 4**** θα ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις της τουριστικής αγοράς, όπως εκφράζονται στις μέρες μας στην νομοθεσία αλλά και στα προγράμματα των τουριστικών οργανισμών.

Τέλος, έχει αποδειχθεί ότι η ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος 4****, όπως η προτεινόμενη, σε περιοχές όπως είναι η Κρήτη και ειδικότερα ο νομός Χανίων, έχουν την δυνατότητα μεγάλου όγκου τουριστικής ανάπτυξης. Αυτό λόγω του ότι διαθέτουν μεγάλη ποικιλία, προσφέροντας υψηλές υπηρεσίες οι οποίες συμβάλλουν στην εξασφάλιση ποιοτικότερων συνθηκών λειτουργίας και προοπτικών βιωσιμότητας.

4.1 Ανθρώπινο Δυναμικό

Για την σωστή λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα απασχολούνται 35 (τριάντα πέντε) άτομα διαφόρων ειδικοτήτων.

Η αναλογία τριάντα πέντε (35) απασχολούμενων προς 234 κλίνες ανταποκρίνεται τόσο στα ρεαλιστικά στοιχεία του κλάδου όσο και στις προδιαγραφές που προβλέπει και επιβάλλει ο Ε.Ο.Τ. για υψηλά προσφερόμενες υπηρεσίες σε τέτοιου είδους μονάδες.

Η γενική κατάσταση ειδικοτήτων απασχολούμενων των νέων θέσεων εργασίας απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα :

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	υφιστάμενες θέσεις	νέες θέσεις
Διευθυντής		1
Υπάλληλος Χώρου Υποδοχής		4
Καμαριέρα		7
Μάγειρας Α΄		1
Μάγειρας Β΄		2
Λαντζιέρα		2
Συντηρητής		1
Υπάλληλος Μπαρ		3
Σερβιτόρος Α΄		2
Σερβιτόρος Β΄		7
Γυμναστής/στρια		1
Μίνι μάρκετ		2
Υπάλληλος spa		2
ΣΥΝΟΛΟ		35

Πίνακας 14 Απαιτήσεις σε ανθρώπινο δυναμικό

4.2 Τόπος Εγκατάστασης Μονάδας

Η υπό ανέγερση ξενοδοχειακή μονάδα επιπλωμένων δωματίων και διαμερισμάτων βρίσκεται στην επαρχιακή οδό Χανίων – Κισσάμου και ειδικότερα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πλατανιά, Δήμου Πλατανιά, Νομού Χανίων και απέχει 11 χιλιόμετρα από το επιβατικό λιμάνι της Σούδας και 25 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο Χανίων.

Ο Πλατανιάς είναι ένα από τα δημοφιλέστερα τουριστικά θέρετρα στην Κρήτη και βρίσκεται τόσο κοντά στην Αγία Μαρίνα (διπλανή περιοχή) που ουσιαστικά έχουν ενωθεί σε μια ενιαία μεγάλη τουριστική περιοχή. Έντονη νυχτερινή ζωή, μπαρ, εστιατόρια, μια μεγάλη αμμώδης παραλία και αμέτρητα ξενοδοχεία που απλώνονται κατά μήκος της παραλίας χαρακτηρίζουν την περιοχή, που είναι μετά τα Χανιά ο κύριος τουριστικός προορισμός του νομού.

Η περιοχή βρίσκεται κοντά στα Χανιά και αυτό διευκολύνει όσους θέλουν να περάσουν τις διακοπές τους στην δυτική Κρήτη, γιατί αυτό σημαίνει μικρή απόσταση από το αεροδρόμιο Χανίων, ενώ κάποιος μπορεί να επισκεφτεί την πόλη των Χανίων

οποιαδήποτε στιγμή είτε με αυτοκίνητο είτε με τα υπεραστικά λεωφορεία τα οποία έχουν δρομολόγια όλο το 24ωρο.

Ο πλατανιάς είναι ιδανικός για όσους θέλουν να περάσουν τις διακοπές τους δίπλα στην θάλασσα. Μια από τις μεγαλύτερες παραλίες στην Κρήτη εκτείνεται ανατολικά και δυτικά σε μήκος που φτάνει συνολικά τα 7 χιλιόμετρα. Πρόκειται για ιδανικό προορισμό για νέους που αρέσκονται στην ξέφρενη διασκέδαση, αλλά παρόλα αυτά παραθερίζουν και πάρα πολλές οικογένειες με μωρά και μικρά παιδιά οι οποίες απολαμβάνουν τις διακοπές τους γιατί είναι ένα μέρος που προσφέρει τα πάντα, και διαθέτει πολλά ξενοδοχεία κατάλληλα για οικογένειες. Υπάρχει μια μεγάλη γκάμα επιχειρήσεων στον κεντρικό δρόμο αλλά και στον οικισμό του Άνω Πλατανιά, που μπορεί να ικανοποιήσει και τα πιο απαιτητικά γούστα και που απευθύνονται σε πολυάριθμους τουρίστες που απολαμβάνουν τις διακοπές τους στην περιοχή. Πιο συγκεκριμένα υπάρχουν τράπεζες και μηχανήματα αυτόματης ανάληψης, ταχυδρομείο, φαρμακείο, κέντρο υγείας, αστυνομικό τμήμα, καταστήματα τουριστικών σουβενίρ άλλα και πώλησης τουριστικών προϊόντων, μίνι μαρκετ τα οποία λειτουργούν ως αργά το βράδυ, εταιρείες ενοικίασης ποδηλάτων, μηχανών και αυτοκινήτων, πολλά μπαρ, εστιατόρια, κλαμπ και καφετέριες που διαδέχονται η μια την άλλη κατά μήκος του δρόμου μέχρι την Αγία Μαρίνα. Τα περισσότερα ξενοδοχεία και διαμερίσματα στον Πλατανιά βρίσκονται κατά μήκος του δρόμου και κοντά στην παραλία, όπως επίσης υπάρχουν και αρκετά στην πίσω (νότια) πλευρά του δρόμου προς το βουνό, σε μικρή πάντως απόσταση από το κέντρο και την θάλασσα. Υπάρχουν πολλές ταβέρνες και εστιατόρια στην περιοχή, κάτι που αποτελεί πλεονέκτημα για όσους θέλουν να έχουν πολλές επιλογές για φαγητό στις διακοπές τους. Αν και πολλά εστιατόρια απευθύνονται στους Σκανδιναβούς και Γερμανούς που κατακλύζουν κάθε χρόνο στην περιοχή, υπάρχουν και εστιατόρια που επιμένουν σε πιο παραδοσιακό στυλ και προσφέρουν κρητική και ελληνική κουζίνα με σπιτικό ύφος και γεύσεις. Από την περιοχή δεν λείπουν τα καταστήματα γρήγορου φαγητού, όπως και τα εστιατόρια με διεθνή κουζίνα όπως κινέζικη, ινδική, μεξικάνικη και αγγλική σε στυλ παμπ. Ο επισκέπτης μπορεί να επισκεφτεί τον παραδοσιακό οικισμό του Άνω Πλατανιά, όπου είναι πιο ήσυχα και γραφικά απολαμβάνοντας την θέα που φτάνει έως τον κόλπο των Χανίων, τόσο από τους παραδοσιακούς χώρους εστίασης όσο και από τα παραδοσιακά καταλύματα.

Η τοποθεσία της υπό ανέγερσης μονάδας διαθέτει υψηλό βαθμό ανάπτυξης στην υποδομή από πλευράς εξυπηρέτησης και παροχής πάσης φύσεως υπηρεσιών. Υπάρχει πυκνό δίκτυο συγκοινωνιακών γραμμών για περιηγήσεις σε αξιοθέατα, φαράγγια και παραλίες του Νομού Χανίων και γενικότερα της Περιφέρειας της Κρήτης. Οι αμμώδεις παραλίες της περιοχής με τα αβαθή νερά την κάνουν ιδανική για οικογένειες με μικρά παιδιά τόσο για μερικές ώρες όσο και για παραθερισμό.

4.3 Οικόπεδο – Παρουσίαση Τεχνικών Στοιχείων

Η επένδυση θα υλοποιηθεί σε οικόπεδο εντός σχεδίου της ετερόρρυθμης εταιρίας συνολικής έκτασης 4.864,82 τ.μ.. Είναι κατά κανόνα άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Η αξία του οικοπέδου καθώς και τα στοιχεία τεκμηρίωσης κυμαίνονται ανάλογα με τις αντικειμενικές αξίες που υφίστανται στην

περιοχή. Για τα εντός σχεδίου οικόπεδα, η εμπορική αξία για την συγκεκριμένη περιοχή κυμαίνεται από 600.000,00 € - 1.200.000,00 € / στρέμμα. Με βάση αυτό, η εκτιμώμενη εμπορική αξία του οικοπέδου είναι περίπου 4.400.000,00€.

Οι εγκρίσεις που έχουν δοθεί από τις αρμόδιες αρχές είναι περί χρήσης γης, πράξης χαρακτηρισμού γης, απαλλαγής κυκλοφοριακής σύνδεσης και μη ανάγκης περί εγκαταστάσεως υποσταθμού από τη Δ.Ε.Η. καθώς και οι απαραίτητες οικοδομικές άδειες.

Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται να έχει υλοποιηθεί σε δώδεκα (12) μήνες, αρχής γενομένης από 28/02/19 έως 28/02/20. Ο πίνακας των δαπανών και τα ποσοστά υλοποίησης του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα :

		ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΑΠΑΝΩΝ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΟΥ	ΔΑΠΑΝΗ (€)	1^ο 12ΜΗΝΟ	
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	3.086.087,00€	100%	X
Γενικές εκσκαφές γαιώδεις	46.850,00€	100%	X
Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής	12.400,00€	100%	X
Οπλισμένο σκυρόδεμα σε προσβάσιμες περιοχές	744.660,60€	100%	X
Άοπλο σκυρόδεμα (καθαριότητας) ποιότητας	28.215,00	100%	X
Ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα (με πλέγμα)	112.500,00€	100%	X
Εξισωτικές στρώσεις (τσιμεντοκονία)	111.930,00€	100%	X
Σενάζ δρομικά	58.300,00€	100%	X
Λιθοδομές με λαξευτούς λίθους ορατής όψης	8.400,00€	100%	X
Πλινθοδομές δρομικές	240.400,00€	100%	X
Πλινθοδομές μπατικές	11.970,00€	100%	X
Ασβεστοκονιάματα τριφτά	124.400,00€	100%	X
Επενδύσεις τοίχων με πλακίδια πορσελάνης	74.200,00€	100%	X
Στρώση δαπέδων με πλακίδια πορσελάνης	177.870,00€	100%	X
Βιομηχανικό δάπεδο	4.800,00€	100%	X
Θερμομόνωση – υγραμόνωση δώματος	108.000,00€	100%	X
Θερμομόνωση κατακόρυφων επιφανειών (θερμοπρόσοψη)	203.000,00€	100%	X
Υγραμόνωση τοιχίων υπογείου	27.480,00€	100%	X

Κατώφλια και επίστρωση στηθαίων, ποδιές παραθύρων και μπαλκονιών	9.000,00€	100%	X
Επένδυση βαθμίδος από μάρμαρο	8.400,00€	100%	X
Επικεράμωση πλάκας σκυροδέματος	31.600,00€	100%	X
Στηθαία από υαλοπίνακα τρίπλεξ με στήριξη	33.280,00€	100%	X
Πλήρες σετ λουτρού	52.800,00€	100%	X
Σετ WC κατοικίας - ξενοδοχείου	4.000,00€	100%	X
Ύδρευση – αποχέτευση λουτρού	84.800,00€	100%	X
Υαλοσανίδα οροφής εξωτερικά με ειδικές βίδες Κατά της διάβρωσης	17.360,00€	100%	X

Υαλοσανίδα εξωτερικά, σκελετό πάχους 10mm με πετροβάμβακα 75mm και επένδυση δύο γυψοσανίδες εσωτερικά	39.150,00€	100%	X
Υαλοσανίδα εξωτερικά, σκελετό πάχους 10mm με πετροβάμβακα 75 και επένδυση δύο γυψοσανίδες εσωτερικά ανθυγρές	16.660,00€	100%	X
Χώρισμα με 2πλή γυψοσανίδα από κάθε πλευρά, 2 σκελετούς πάχους 10mm, 1 γυψοσανίδα στην μέση και 75 πετροβάμβακα	43.680,00€	100%	X
Χώρισμα με 2πλή γυψοσανίδα από κάθε πλευρά, σκελετό πάχους 10cm και 75 πετροβάμβακα	38.400,00€	100%	X
Χώρισμα με 2πλή άνθυγρη γυψοσανίδα από κάθε πλευρά, σκελετό πάχους 10cm και 75 πετροβάμβακα	18.240,00€	100%	X
Τρέχων μέτρο γυψοσανίδας	42.000,00€	100%	X
Ταβάνι–οροφή ευθεία με γυψοσανίδα χωρίς μόνωση	65.450,00€	100%	X
Ταβάνι–οροφή ευθεία με άνθυγρη γυψοσανίδα χωρίς μόνωση	28.500,00€	100%	X

Ηλεκτρική εγκατάσταση για τον χώρο υποδοχής / κουζινών / τουαλετών – wc / δωματίων/διαδρόμων /μηχανοστασίου / υπογείων αποτελούμενη από :	230.000,00€	100%	X
φωτιστικά οροφής, φωτιστικά ασφαλείας, διακόπτες απλοί, αλερετούρ, κομιτατέρ, πρίζες σούκο, πρίζες τηλεοράσεων, πρίζες τηλεφώνου, γραμμές για φώτα στον περιβάλλοντα χώρο, κεντρικό πίνακα εγκατάστασης, φωτιστικά σποτ οροφής, πρίζες χωνευτές, ηλεκτροστοπ, ασφαλειοδιακόπτες, ασφάλειες, σωληνώσεις, καλωδιώσεις, υλικά πίνακα ABB, πίνακες HAGER, εργασία			
Υλικά μόνωσης sikalastic 612 white V2/4	21.610,60€	100%	X
Υλικά μόνωσης mariseal aqua primer B 5kgr	11.590,00€	100%	X
Υλικά μόνωσης mariseal aqua primer A 15kgr	1738,50€	100%	X
Στόκο paretina 20K	4.790,55€	100%	X
Πλαστικό seiden mattex 900322 10Lt	20.359,20€	100%	X

Αστάρι optigrund ELF 10Lt	5.958,16€	100%	X
Χρώμα σιλικονούχο 12,5Lt	17.365,96€	100%	X
Μαύρος δίσκος Φ220 P150	157,50€	100%	X
Κίτρινος δίσκος Φ220	303,00€	100%	X
Χαρτοταινία 50mm x 38mm	633,00€	100%	X
Σιλικόνη λευκή	342,50€	100%	X
Δίφυλλη επάλληλη συρόμενη μπαλκονόπορτα ηλεκτροστατικής βαφής απόχρωσης RAL, ένα φύλλο σταθερό κι ένα συρόμενο, κρύσταλλα triplex ενεργειακά μαλακής επίστρωσης Planibel Light 4_ (3+3)	82.170,00€	100%	X
Είσοδος μονόφυλλη ανοιγόμενη ηλεκτροστατικής βαφής απόχρωσης RAL, πάνελ τυφλό flat χωρίς σχέδιο, απλή κλειδαριά και κύλινδρος, χερούλι μέσα - έξω	54.600,00€	100%	X
Είσοδος δίφυλλη ανοιγόμενη ηλεκτροστατικής βαφής απόχρωσης RAL, πάνελ τυφλό flat χωρίς σχέδιο, απλή κλειδαριά και κύλινδρος, χερούλι μέσα - έξω	5.640,00€	100%	X

Σταθερό ηλεκτροστατικής βαφής απόχρωσης RAL, κρύσταλλα triplex ενεργειακά μαλακής επίστρωσης Planibel light 4_ (3+3), διαστάσεις ανοίγματος 1500 x 2600mm	1.840,00€	100%	X
Σταθερό ηλεκτροστατικής βαφής απόχρωσης RAL, κρύσταλλα triplex ενεργειακά μαλακής επίστρωσης Planibel light 4_ (3+3), διαστάσεις ανοίγματος 2000 x 600mm	5.035,00€	100%	X
Επιδαπέδια ανοδιωμένη βάση στήριξης υαλοπίνακα triplex 5+5 διάφανη, ρονταρισμένο περιμετρικά με χρήση στρογγυλής κουπαστής Φ50 από ανοδιωμένο αλουμίνιο	32.768,00€	100%	X
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	359.429,00€	100,00%	
Πίνακας πυρανίχνευσης DF610002 αναλογικός 2 βρόγχων	2.005,00€	100%	X
Πυρανιχνευτής φωτοηλεκτρικός MAP820S	10.640,00€	100%	X
Πυρανιχνευτής θερμοκρασίας 0-MAH830S	970,00€	100%	X
Βάση πυρανιχνευτών MAB800	1.078,00€	100%	X

Διακόπτης αναγγελίας φωτιάς MBG817	2.163,00€	100%	X
Φαροσειρήνα βρόχου CASB383-WP	3.390,00€	100%	X
Τηλεφωνητής 4 αριθμών O-SD1 Scan tronic	153,00€	100%	X
Συσκευή ελέγχου MCOM	147,20€	100%	X
Πυροσβεστήρας σκόνης 6 κιλών	1.000,00€	100%	X
Πυροσβεστική φωλιά πλήρης inox με μάνικα ¾" 8B 20M ακροσωλήνιο και κρούνο	5.000,00€	100%	X
Μπουτόν αναγγελίας πυρκαγιάς	960,00€	100%	X
Ανιχνευτές καπνού με την βάση τους	3.000,00€	100%	X
Φωτιστικό ασφαλείας – σήμανσης με LED	2.200,00€	100%	X
Ανελκυστήρες 600kgf 8 ατόμων με 3 αυτόματες δίφυλλες θύρες ορόφων και μία καθαρού ανοίγματος 0,85m και ύψος 2,00m	62.000,00€	100%	X
Διαιρούμενη κλιματιστική μονάδα τοίχου τύπου inverter 12.000btu/h ενεργειακής κλάσης A++, GREE	1.480,50€	100%	X

Διαιρούμενη κλιματιστική μονάδα τοίχου τύπου inverter 17.000btu/h ενεργειακής κλάσης A++, GREE	4.533,00€	100%	X
Fan Coil νερού φανερή εσωτερική μονάδα τοίχου απόδοσης στην ψύξη 14.000btu/h και στην θέρμανση 18.500btu/h, τύπος MKG-V500B, MIDEA	1.560,00€	100%	X
Fan Coil νερού φανερή εσωτερική μονάδα τοίχου απόδοσης στην ψύξη 14.000btu/h και στην θέρμανση 18.500btu/h, τύπος MKH4-V300, MIDEA	22.845,72€	100%	X
Fan Coil νερού φανερή εσωτερική μονάδα τοίχου απόδοσης στην ψύξη 19.000btu/h και στην θέρμανση 22.000btu/h, τύπος MKH4-V400, MIDEA	6.130,65€	100%	X
Αντλία θερμότητας αέρα νερού, κατάλληλη για ψύξη – θέρμανση & παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, απόδοσης 14,93KW στην ψύξη και 16,38KW στην θέρμανση, τύπος MHC-V16W/D2N1 (συμπεριλαμβανομένων και υλικών), πλήρως εγκατεστημένες για παράδοση σε λειτουργία	124.000,00€	100%	X
Υδραυλικά θερμομονωμένα δίκτυα σωληνώσεων διαφόρων διατομών με παρελκόμενα εξαρτήματα σύνδεσης	17.130,00€	100%	X
Ηλιακοί συλλέκτες επιλεκτικής επιφάνειας τύπου SKYLAND διαστάσεων 1,00x2,00 με βάσεις από γαλβανισμένα διαμορφωμένα ελάσματα, πλήρως εγκατεστημένοι	4.200,00€	100%	X
Boiler θερμομονωμένα παραγωγής και αποθήκευσης ζεστού νερού χρήσης χωρητικότητας 500lt με εσωτερική επισμάλτωση, με 2 εναλλάκτες τύπου σερπαντίνας πλήρως εγκατεστημένος	17.500,00€	100%	X
Ηλιακός σταθμός με κυκλοφορητή, διαφορικό θερμοστάτη, εξαρτήματα και βοηθητική διάταξη πλήρωσης και ρύθμισης ροής πλήρως εγκατεστημένος	2.400,00€	100%	X
Κόστος ανύψωσης με γερανό αντλιών θερμότητας και ηλιακών συλλεκτών	1.500,00€	100%	X
Εξοπλισμός 2 κολυμβητικών δεξαμενών 100m ² έκαστης	18.000,00€	100%	X

Εξοπλισμός 8 κολυμβητικών δεξαμενών 50m ² έκαστης	22.000,00€	100%	X
Ηλεκτροπαράγωγο ζεύγος κλειστού τύπου 250-275 KVA	15.993,00€	100%	X
Υποβρύχιο αντλητικό συγκρότημα για γεωθερμία	7.000,00€	100%	X
Κοχλιοφόρος αεροσυμπιεστής PS-Pro 7,5kW/10HP	5.600,00€	100%	X
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ	84.214,00€	100,00%	
Χώρος πρασίνου	8.000,00€	100%	X
Περίφραξη συμπαγής με πλέγμα με 1,00μ μπετόν	9.400,00€	100%	X
Εσωτερική οδοποιία	4.500,00€	100%	X
Οπλισμένο σκυρόδεμα πισίνας	34.864,00€	100%	X
Δεξαμενή νερού ανοξείδωτη 100μ ³	11.000,00€	100%	X
Ισοπεδώσεις και διαμορφώσεις	11.400,00€	100%	X
Σωληνώσεις για σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης	2.250,00€	100%	X
Σωληνώσεις για σύνδεση με δίκτυο αποχέτευσης	2.800,00€	100%	X
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1.368.500,00€	100,00%	
Φωτιστικό απλικά LED PLOT 3W/E27 νίκελ ματ	5.677,00€	100%	X
Φωτιστικό απλικά 1x42W E14 230V IP20 λευκό	1.463,36€	100%	X
Φωτιστικό απλικά 2x42W E14 230V IP20	1.633,93€	100%	X
Φωτιστικό απλικά 2x42W E27 230V IP20 λευκό	3.460,93€	100%	X
Φωτιστικό χωνευτό LED 12V IP68	415,80€	100%	X
Φωτιστικό χωνευτό fox mini 2 7KW 4K IP54 λευκό	258,40€	100%	X
Φωτιστικό down light LED 6,5W 230V 3000K IP65	83,86€	100%	X
Φωτιστικό χωνευτό 1x23W LED 230V IP20 λευκό	1.607,22€	100%	X
Φωτιστικό χωνευτό 1x20W 12V IP68 ECO POOL	6.166,16€	100%	X
Φωτιστικό χωνευτό επίπεδο LED Lotus 3W/3200K	742,90€	100%	X
Φωτιστικό γραμμικό στεγανό LED 2x24W 230V 1570mm IP65	2.436,98€	100%	X
Λάμπα LED Tube 20W 2000lm G13 230V 4000K	2.070,33€	100%	X

Φωτιστικό κρεμαστό 48W/3K λευκό	595,39€	100%	X
Φωτιστικό κρεμαστό 48W/3K λευκό 1M	992,32€	100%	X
Φωτιστικό οροφής LED Panel slim 40W 60x60	1.300,43€	100%	X
Διακόπτης απλός 16A 1M IP20 λευκό	348,43€	100%	X
Διακόπτης A/P 16A 1M λευκός	434,11€	100%	X
Μηχανισμός, πλακίδιο μονής πρίζας τηλεφώνου	799,68€	100%	X
Πρίζα 1M με παιδική ασφάλεια 16A 250V λευκή	523,05€	100%	X
Μηχανισμός, πλακίδιο πρίζας USB 1 εξ. λευκό	2.438,21€	100%	X
Βάση στήριξης 7Μ οριζόντια, Μκάθετα χωνευτή	235,83€	100%	X
Πλαίσιο 7 θέσεων οριζόντιο IP20 λευκό	602,21€	100%	X
Κουτί χωνευτό διακόπτη 7Μ 60mm μπλε	358,08€	100%	X
Διακόπτης απλός 16A 2M λευκός	263,16€	100%	X
Διακόπτης M-A/P 16A 2M λευκός	519,79€	100%	X
Διακόπτης απλός 16A 1M IP20 λευκός	348,43€	100%	X
Βάση επιτοίχια στήριξης panel slim 60x60	380,80€	100%	X
Λάμπα LED κερί 5,5W 520lm E14 230V 4000K	144,80€	100%	X
Φωτιστικό 2L 220cm διάφανο μαύρο	3.916,80€	100%	X
Φωτιστικό κολόνα 2L/220cm διάφανο μαύρο	1.085,28€	100%	X
Φωτιστικό απλικά LED 4W 3000K 230V IP66 ανθρακί	4.536,00	100%	X
Φωτιστικό απλικά 60W E27 οπάλ γκρι	1.209,60€	100%	X
Λάμπα LED κλασική 8W 806lm E27 230V 2700K	423,54€	100%	X
Spot προβολέας LED 1x4.5W IP66	963,00€	100%	X
Πρίζα σούκο 2Μ με καπάκι 16A 250V IP54 λευκή	164,85€	100%	X
Διακόπτης A/P πλήκτρου 10A λευκός	190,68€	100%	X
Διακόπτης K/P πλήκτρου 10A IP54 λευκός	114,52€	100%	X
Μαγνητικός διακόπτης GR-43	836,00€	100%	X
Μαγνητική κάρτα ξενοδοχείου	154,00€	100%	X
Ρελέ χρονικό ράγας με λειτουργία καθυστέρησης	2.200,00€	100%	X

Βάση στήριξης οριζόντια	252,15€	100%	X
Πλαίσιο οριζόντιο IP20 λευκό	57,60€	100%	X
Κουτί χωνευτό διακόπτη 2Μ60mm50mm μπλε	1.602,08€	100%	X
LED driver 24Vdc 150W IP20	439,69€	100%	X
Προβολέας LED 100W 4000K IP65 μαύρος	1.687,01€	100%	X
Τηλεφωνικό κέντρο KX-NS500NE	675,00€	100%	X
Κάρτα 4 γραμμών BRI ISDN KX-NS520NE	2.310,00€	100%	X
Μονάδα επέκτασης KX-NS520NE	150,00€	100%	X
Κάρτα master expansion KX-NS5130X	960,00€	100%	X
Καλώδιο σύνδεσης μπαταριών KX-A228X	360,00€	100%	X
Μπαταρία μολύβδου 12V 7.2AH	221,40€	100%	X
Λογισμικό intertech call accounting	400,00€	100%	X
Τηλεφωνική συσκευή Panasonic KX-DT546NE-W	350,00€	100%	X
Τηλεφωνική συσκευή 3 γραμμών KX-DT543NE-W	250,00€	100%	X
Κάρτα DSP small KX-NS5110 για το NS500	350,00€	100%	X
Άδεια ενεργοποίησης 20 SIP KX-NSM720W	580,00€	100%	X
Hotel Phone KX-800-H7AGRW	7.425,00€	100%	X
Hotel Phone KX-600-H2DGR λευκή	3.712,50€	100%	X
Ηλεκτρονική κλειδαριά OA-SMART61-RF	26.100,00€	100%	X
Κάρτα RF smart εκτυπωμένη με την μακέτα του ξενοδοχείου	6.000,00€	100%	X
Συσκευή κωδικοποίησης και ανάγνωσης καρτών smart RF (encoder)	575,00€	100%	X
Software για έλεγχο από υπολογιστή	800,00€	100%	X
Αλκαλικές μπαταρίες Panasonic	284,40€	100%	X
Κύκλωμα energy saver με χρονοκαθυστέρηση και 2 ρελέ	3.870,00€	100%	X
Εξοικονομητής ενέργειας με ενσωματωμένο RFID καρτοαναγνώστη και ρελέ 30A	4.320,00€	100%	X
Μαγνητική επαφή MV-1952 για συρόμενα	1.350,00€	100%	X

<i>Rack επιδαπέδιο 42U 80x80 πόρτα & καπάκι</i>	4.100,00€	100%	X
<i>Patch Panel 24port FP-3B24-CAT6</i>	2.775,00€	100%	X
<i>Ανεμιστήρας 230V καμπινών</i>	372,48€	100%	X
<i>Θερμοστάτης καμπίνας με βάση</i>	137,20€	100%	X
<i>Πολύπριζο Rack Famenet</i>	240,00€	100%	X
<i>Δορυφορικό 1.20</i>	90,00€	100%	X
<i>Βάση δορυφορικών</i>	20,00€	100%	X
<i>Παράκεντρο</i>	15,00€	100%	X
<i>LNB Invacom Quad</i>	105,00€	100%	X
<i>Μονάδα διαμόρφωσης MTI800</i>	4.200,00€	100%	X
<i>Τροφοδοτικό</i>	450,00€	100%	X
<i>Κεραία GL200 με βάση</i>	95,00€	100%	X
<i>Κεντρικός ενισχυτής IKUSI 804</i>	95,00€	100%	X
<i>Ενισχυτής IKUSI SBA 100</i>	40,00€	100%	X
<i>Ενισχυτής δικτύου IKUSI 801</i>	686,00€	100%	X
<i>Ψηφιακό Modulator</i>	490,00€	100%	X
<i>Tap Off</i>	336,00€	100%	X
<i>Ενισχυτής D-NFU120 με USB 120W</i>	1.406,52€	100%	X
<i>Ενισχυτής D-NFU240 με USB 240W</i>	1.195,02€	100%	X
<i>Ενισχυτής D-NFU400 με USB 400W</i>	1.574,92€	100%	X
<i>Ενισχυτής D-UB60 με USB 60W</i>	561,02€	100%	X
<i>Ηχείο οροφής 10-15W T-206B</i>	3.528,00€	100%	X
<i>Ηχείο επιτοίχιο D21-9GW λευκό 40W</i>	4.468,00€	100%	X
<i>Ρυθμιστής έντασης D60-4D 60W με μετασχηματιστή</i>	659,50€	100%	X
<i>Ρυθμιστής έντασης D30-4D 30W με μετασχηματιστή</i>	219,68€	100%	X
<i>Ρυθμιστή έντασης με ενισχυτή 3W GR-6A</i>	4.950,00€	100%	X
<i>Κουτί εντοιχισμού 73x73x43 VIMLOC</i>	225,00€	100%	X
<i>Ηχείο οροφής F-507G 6-10W/100V</i>	1.732,50€	100%	X

<i>Καταγραφικό DRM21-C16GR-N-S</i>	4.520,00€	100%	X
<i>Κάμερα RP-31-W4-V9540W-AHD</i>	4.968,00€	100%	X
<i>Κάμερα RP-11-W3-V9540W-AHD</i>	3.680,00€	100%	X
<i>HDD Purple 4TB Sata 64MB WD40PURZ</i>	588,66€	100%	X
<i>Τροφοδοτικό CCTV XD10A-V9L</i>	760,00€	100%	X
<i>Balun HD/CVI/TVI SK-V221PHD</i>	736,84€	100%	X
<i>Υπολογιστικό σύστημα για γυμναστήριο – spa: Desktop HP Prodesk 400 G4 microtower PC, Intel Core i5-7500</i>	1.520,00€	100%	X
<i>Monitor HP Prodisplay P240va 23,8" LED VA</i>	340,00€	100%	X
<i>Microsoft Office Home & Business 2016 Win Gr.</i>	470,00€	100%	X
<i>UPS CyberPower UT1050E Line Interactive LCD 1050VA Schuko</i>	190,00€	100%	X
<i>Desktop Acronis advanced workstation</i>	198,00€	100%	X
<i>Εκτυπωτής HP Laser Jet Pro M203dn</i>	260,00€	100%	X
<i>Υπολογιστικό σύστημα για business: Desktop HP Prodesk 400 G4 microtower PC, Intel Core i5-7500 8GB Ram 256GB SATA SSD</i>	1.520,00€	100%	X
<i>Monitor HP Prodisplay P240va 23,8" LED VA</i>	340,00€	100%	X
<i>Microsoft Office Home & Business 2016 Win Gr.</i>	470,00€	100%	X
<i>Faronics Deep Freeze STD Maintenance INT 1yr</i>	90,00€	100%	X
<i>UPS CyberPower UT1050E Line Interactive LCD 1050VA Schuko</i>	190,00€	100%	X
<i>Desktop HP Office Jet Pro 6970 All-in-one</i>	135,00€	100%	X
<i>Υπολογιστικό σύστημα για office: Desktop HP Prodesk 400 G4 microtower PC, Intel Core i5-7500 8GB Ram 256GB SATA SSD 2GB K/O</i>	840,00€	100%	X
<i>Monitor HP Elite display E273, 27"</i>	230,00€	100%	X
<i>Microsoft Office Home & Business 2016 Win Gr</i>	235,00€	100%	X
<i>UPS CyberPower UT1050E Line Interactive LCD 1050VA Schuko</i>	95,00€	100%	X
<i>MFP HP Color Laser Jet Pro M477fdn</i>	480,00€	100%	X

Υπολογιστικό σύστημα για reception: Desktop HP Prodesk 400 G4 microtower PC, Intel Core i5-7500 8GB Ram 256GB SATA SSD	1.520,00€	100%	X
Monitor HP Prodisplay P240va 23,8" LED VA	340,00€	100%	X
Microsoft Office Home & Business 2016 Win Gr.	470,00€	100%	X
Desktop Acronis advanced workstation	198,00€	100%	X
UPS Cyber Power UT1050E Line Interactive LCD 1050VA Schuko	190,00€	100%	X
Εκτυπωτής HP Laser Jet Pro M402dn	180,00€	100%	X
MFP HP Color Laser Jet Pro M477fdn	480,00€	100%	X
Φορολογικός μηχανισμός Algobox Net	550,00€	100%	X
Υπολογιστικό σύστημα για λογιστήριο: Desktop HP Prodesk 400 G4 microtower PC, Intel Core i5-7500 8GB Ram 256GB SATA SSD	1.520,00€	100%	X
Monitor HP Prodisplay P240va 23,8" LED VA	340,00€	100%	X
Microsoft Office Home & Business 2016 Win Gr.	470,00€	100%	X
Desktop Acronis advanced workstation	198,00€	100%	X
Εκτυπωτής HP Laser Jet Pro M402dn	180,00€	100%	X
Posiflex XT-4015i3/4GB/64SSD/POSREADY7	4.600,00€	100%	X
Εκτυπωτής POS Aura 8900	756,00€	100%	X
Εκτυπωτής παραγγελίας Epson POS TM-T20ii-003	350,00€	100%	X
Lenovo Tab 4 10 Android 10.1" IPS 4G LTE 16GB	1.170,00€	100%	X
UPS Cyber Power UT1050E Line Interactive LCD 1050VA Schuko	380,00€	100%	X
Υπολογιστικό σύστημα για Αίθουσα Συνεδριάσεων : Desktop HP Prodesk 400 G4 microtower PC, Intel Core i5-7500 8GB Ram 500GB SATA SSD	650,00€	100%	X
Monitor HP Prodisplay P240va 23,8" LED VA	170,00€	100%	X
Microsoft Office Home & Business 2016 Win Gr.	225,00€	100%	X
Desktop Acronis advanced workstation	99,00€	100%	X
UPS Cyber Power UT1050E Line Interactive LCD 1050VA Schuko	95,00€	100%	X

Server HPE ProLiant DL360 Gen10 Intel Xeon – S 4114 10-Core	6.550,00€	100%	X
Monitor Server HP V197 18,5" LED TN	90,00€	100%	X
Access Point εξωτερικού χώρου Aruba AP-365 (RW) 802.11n/ac Dual 2x2,2 Radio integrated Omni Antenna Outdoor AP	5.690,00€	100%	X
Access Point εσωτερικού χώρου Aruba instant IAP-315 (RW) 802.11n/ac Dual 2x2,2 / 4x4:4 MU-MIMO Radio Integrated Antenna AP	6.490,00€	100%	X
Access Point δωματίων Aruba AP-303H (RW) Dual radio 802.11ac 2x2 Unified Hospitality AP with internal antennas	17.550,00€	100%	X
UPS Computer Room APC Smart SMX3000RMHV2UNC Rack Line Interactive	2.300,00€	100%	X
FortiGate Firewall 60e-Bundle	1.070,00€	100%	X
Ετήσιο κόστος συντήρησης FortiGate -60e	423,00€	100%	X
Backup system sinology disk station DS416	1.490,00€	100%	X
Acronis backup advanced for windows server	1.359,00€	100%	X
Antivirus Eset Endpoint Protection	22,00€	100%	X
Επιδαπέδιο Rack 19" 800x800x2200mm 47U	1.658,00€	100%	X
Επίτοιχο Rack 19" ορόφων 6U πλάτος 600mm x 450mm βάθος	675,00€	100%	X
Patch Panel ορόφων 24ports 19" UTP Cat 6e	545,00€	100%	X
Aruba 2930F 24G PoE + 4SFP Switch	6.900,00€	100%	X
Aruba 1G SFP LC 10km SMF Transceiver	1.500,00€	100%	X
Aruba 2930F 24G 4SFP Switch	5.280,00€	100%	X
Aruba 1G SFP LC LX 10km SMF Transceiver	1.500,00€	100%	X
Aruba 5406R 16SFP + v3 zl2 Switch	5.200,00€	100%	X
Aruba 5400R 700W PoE + zl2 Switch	7.800,00€	100%	X
Aruba 1G SFP LC LX 10km SMF Transceiver	3.000,00€	100%	X
Aruba 20p PoE+ / 4p SFP+ v3 zl2 Mod	2.100,00€	100%	X
Aruba 24p 1000BASE-T v3 zl2 Mod	1.700,00€	100%	X
Aruba AP-365 (RW) Outdoor AP	7.150,00€	100%	X

AP-270-MNT-H2 AP-270 Series Access Flush Wall	341,00€	100%	X
Aruba Instant IAP-315 (RW) 802.11n/ac Dual 2x2,2/4x4:4 MU-MIMO Radio Integrated Antenna	5.280,00€	100%	X
AP-220-MNT-W1W Flat Surface Wall	132,00€	100%	X
Aruba AP-303HR (EU) Remote AP Bundle	27.550,00€	100%	X
Πολυκουζινάκι από καπλαμά δρυός	36.000,00€	100%	X
Ντουλάπες από καπλαμά δρυός (στο ένα φύλλο η πρόσοψη είναι καθρέφτης)	55.000,00€	100%	X
Καναπέδες με μηχανισμό για κρεβάτι	80.000,00€	100%	X
Υποστρώματα από καπλαμά δρυός	32.000,00€	100%	X
Κεφαλάρια από καπλαμά δρυός	38.000,00€	100%	X
Έπιπλα τουαλέτας με καθρέφτη	16.000,00€	100%	X
Έπιπλα τουαλέτας με καθρέφτη (η κατασκευή περιλαμβάνει ντουλάπι για ψυγείο)	19.200,00€	100%	X
Έπιπλα λουτρών από κόντρα πλακέ θαλάσσης δρυός	22.400,00€	100%	X
Μεσόπορτες δρυός	46.000,00€	100%	X
Καρέκλες συνεδριακές από ξύλο δρυός	14.400,00€	100%	X
Τραπέζι κουζίνας από μασίφ και καπλαμά δρυός (4 ατόμων)	500,00€	100%	X
Τραπέζι κουζίνας από μασίφ και καπλαμά δρυός (2 ατόμων)	23.700,00€	100%	X
Καρέκλες κουζίνας από μασίφ δρυός	14.580,00€	100%	X
Πολυθρόνες καθιστικού	25.000,00€	100%	X
Τραπεζάκια σαλονιού από καπλαμά δρυός	25.000,00€	100%	X
Τραπέζια εστιατορίου από μασίφ και καπλαμά δρυός	25.000,00€	100%	X
Καρέκλες εστιατορίου από μασίφ δρυός	14.000,00€	100%	X
Τηλεόραση Panasonic 32" hotel menu LED TX-32E303	17.380,00€	100%	X
Τηλεόραση LG 49" smart 4K 49UJ635V	2.396,00€	100%	X
Ψυγείο Zanussi ZRG10800WA	6.600,00€	100%	X

Ψυγείο μίνι μπαρ Midea HS65LN	4.251,00€	100%	X
Καφετιέρα Nespresso Inissia EN80.B	7.031,00€	100%	X
Βραστήρας Philips HD9321	3.239,00€	100%	X
Σίδερο Philips GC2142	2.370,00€	100%	X
Σεσουάρ Philips BHD176	3.160,00€	100%	X
Εστία διπλή κεραμική χωνευτή TEKA H.209.2IN	6.360,00€	100%	X
Κατσαρόλα 18εκ. Pyramis inox	1.000,00€	100%	X
Κατσαρόλα 24εκ. Pyramis inox	1.200,00€	100%	X
Τηγάνι 24εκ. Pyramis κεραμικό	1.000,00€	100%	X
Σκούπα Rowenta 4A RO6984	597,00€	100%	X
Ψυγείο πάγκος 225x70x87 με 6 συρτάρια και 1 πόρτα	5.940,00€	100%	X
Ερμάριο καφέ με 3 συρτάρια, ψυγείο και λάντζα 180x60x87	3.440,00€	100%	X
Ψυγείο θάλαμος συντήρηση 140x80x218 με 2 πόρτες	8.360,00€	100%	X
Ψυγείο θάλαμος κατάψυξη 140x80x218 με 2 πόρτες	5.120,00€	100%	X
Ερμάριο με συρόμενες πόρτες 180x70x87	3.500,00€	100%	X
Λάντζα κλειστή με 2 γούρνες 50x50x30 190x70x87	3.640,00€	100%	X
Τράπεζα ακαθάρτων 140x70x87	960,00€	100%	X
Τράπεζα εξόδου πλυντηρίου 120x70x87	600,00€	100%	X
Επιτραπέζια διπλή ραφίερα 160x30x70	1.320,00€	100%	X
Χοάνη με φίλτρα 300x90x50	1.980,00€	100%	X
Ερμάριο – ντουλάπα σκευών 110x70x200	1.860,00€	100%	X
Πλυντήριο ηλεκτρονικό καμπάνα καλάθι 50x50	7.040,00€	100%	X
Πλυντήριο ηλεκτρονικό διπλών τοιχωμάτων 380V	8.400,00€	100%	X
Φούρνος Ιταλίας self-cooking ηλεκτρικός 20xGNI/1 88x79x178,2	38.120,00€	100%	X
Βάση φούρνου	940,00€	100%	X

Φούρνος Ιταλίας για 4 ταψιά 46x33 ηλεκτρικός, 60x66x51	995,00€	100%	X
Γκριλ υγραερίου τριπλό 111x90x86	6.752,00€	100%	X
Κουτάλι φαγητού	1.678,32€	100%	X
Κουτάλι γλυκού	977,76€	100%	X
Πιρούνι γλυκού	760,32€	100%	X
Κουτάλι μόκας	558,72€	100%	X
Ποτήρι νερού Palace	1.758,96€	100%	X
Ποτήρι άσπρου κρασιού Palace	1.062,72€	100%	X
Ποτήρι κόκκινου κρασιού Palace	1.091,52€	100%	X
Ποτήρι σαμπάνιας Palace	531,36€	100%	X
Ποτήρι νερού χαμηλό	1.552,32€	100%	X
Κανάτα 1,3lt	296,64€	100%	X
Διανεμητής χυμών 4lt	990,00€	100%	X
Διανεμητής δημητριακών 4,5lt	375,00€	100%	X
Διανεμητής μαρμελάδας 0,6lt	195,00€	100%	X
Πιατέλα inox 42x29	1.356,00€	100%	X
Πιατέλα inox 53x35	2.052,00€	100%	X
Πιατέλα με πόδι	231,30	100%	X
Καλάθι ψωμιού ξύλινο 34x26	375,00€	100%	X
Καλάθι αυγών	35,00€	100%	X
Σαλατιέρα 28x19x12	152,04€	100%	X
Δίσκος GN 1/1 πορσελάνης	4.562,88€	100%	X
Κουτάλι σερβιρίσματος	627,84€	100%	X
Λαβίδα σερβιρίσματος	468,48€	100%	X
Δίσκοι σερβιρίσματος 40,5x56	289,20€	100%	X
Ποτήρι πισίνας 25cl	327,60€	100%	X
Κουτί για φακελάκια τσαγιού	57,50€	100%	X
Χύτρα ρηχή Φ32	408,00€	100%	X

Χύτρα βαθιά Φ32	447,30€	100%	X
Μαρμίτα Φ28	255,88€	100%	X
Τηγάνι Φ28	459,60€	100%	X
Τηγάνι Φ32	557,80€	100%	X
Τηγάνι κρέπας Φ26	230,28€	100%	X
Μπολ ανάμιξης Φ16	7,32€	100%	X
Μπολ ανάμιξης Φ28	32,40€	100%	X
Μπολ ανάμιξης Φ30	26,10€	100%	X
Λαβίδες 24εκ.	21,84€	100%	X
Κουτάλα βαθιά 12εκ.	62,48€	100%	X
Κουτάλα ραγού	115,10€	100%	X
Κουτάλα τρυπητή 12εκ.	71,76€	100%	X
Σπάτουλα inox	91,02€	100%	X
Γλάστης	54,60€	100%	X
Αυγοδάρτης 40εκ.	34,14€	100%	X
Μαχαίρι Chef 25εκ.	200,82€	100%	X
Μαχαίρι φιλεταρίσματος 15εκ.	96,00€	100%	X
Μαχαίρι κουζίνας 10εκ.	188,16€	100%	X
Μαχαίρι ψωμιού	167,40	100%	X
Μπαλντάς 30εκ	59,20€	100%	X
Πάγκος κοπής 50x40x75	786,32€	100%	X
Τάπερ GN 1/1x15	228,00€	100%	X
Τάπερ GN 1/2x10	175,56€	100%	X
Τάπερ GN 1/3x15	117,12€	100%	X
Δοχείο αποθήκευσης στερεών 80lt με ρόδες	957,60€	100%	X
Ταψί inox GN 1/1x65	1.056,00€	100%	X
Μπλέντερ με καπάκι	1.995,00€	100%	X
Στίφτης ηλεκτρικός	504,00€	100%	X
Παγομηχανή με ανάδευση 80kgr	4.880,00€	100%	X

Καφετιέρα φίλτρου διπλού τοιχώματος 15lt	199,00€	100%	X
Βραστήρας τσαγιού 18lt	176,00€	100%	X
Ζαμπονομηχανή διαμέτρου μαχαιριού 30εκ.	1.680,00€	100%	X
Τρόλεϊ καμαριέρας με ράφια, σάκο από/των	1.400,00€	100%	X
Κάδη απορριμμάτων 120lt με πετάλ	600,00€	100%	X
Καλάθια πλυντηρίων πιάτων 50x50	552,00€	100%	X
Καλάθια πλυντηρίου ποτηριών 50x50	480,00€	100%	X
Καρότσι σερβιρίσματος με 2 κουβάδες και θέση για σκούπα και σφουγγαρίστρα	400,00€	100%	X
Τρόλεϊ σερβιρίσματος inox 97x50x90 με 3 ράφια	972,00€	100%	X
Ψυγείο κρασιών ξύλινο με θερμοκρασίες για 141 φιάλες 119x53x193	38.000,00€	100%	X
Μπουφές self service ψυχόμενος ξύλινος 8 Gn 1/1 150x121x148	6.870,00€	100%	X
Μπουφές self service θερμαινόμενος ξύλινος 8 Gn 1/1 150x122x148	16.700,00€	100%	X
Λυόμενος ψυκτικός θάλαμος συντήρησης 8μμ πάχους 120x600x240, διαστάσεις πόρτας 70x184,5 με μηχανήμα	20.886,00€	100%	X
Λυόμενος ψυκτικός θάλαμος κατάψυξη 12μμ πάχους 120x600x240, διαστάσεις πόρτας 70x184,5 με μηχανήμα	11.430,00€	100%	X
Καφετιέρα Espresso Ιταλίας 3group with boiler 12lt ισχύς 7,25κ x 103 x 53,5 x 51,5	8.280,00€	100%	X
Μύλος καφέ με κωνικά μαχαίρια παραγωγής 18kg / 24hr, 650Watt	1.740,00€	100%	X
Στρώμα διπλό Helios 160x200	37.825,60€	100%	X
Στρώμα μονό Helios 80x200	39.360,80€	100%	X
Σεντόνι υπέρ 240x270 Aphrodite 2cm	5.164,80€	100%	X
Σεντόνι μονό 160x270 Aphrodite 2cm	6.508,80€	100%	X
Μαξιλαροθήκη oxford Aphrodite 2cm	2.764,80€	100%	X
Πετσέτα μπάνιου 85x150 Adonis 700gr	6.052,80€	100%	X
Πετσέτα προσώπου 50x100 Adonis 700gr	2.347,20€	100%	X
Πατάκι μπάνιου 50x70 Fivos	636,00€	100%	X

Μαξιλάρι ύπνου 50x70 900gr	1.166,40€	100%	X
Μαξιλάρι ύπνου 50x70 Zefiros 800gr	860,80€	100%	X
Κουβερτόριο υπέρ 220x240 Sea 220gr	2.829,60€	100%	X
Κουβερτόριο μονό 160x240 Sea 220gr	4.329,60€	100%	X
Μπουρνούζι Zeus 430gr	3.896,61€	100%	X
Συσκευές απολύμανσης, υγιεινής και αρωματισμού	5.046,39€	100%	X
Πλακέτα συναγερμού Paradox EVO192	225,00€	100%	X
Πληκτρολόγιο αφής LCD Paradox K656	1.182,50€	100%	X
Κουτί συναγερμού Paradox	54,50€	100%	X
Μετασχηματιστής 16,6V 60W	80,14€	100%	X
Σειρήνα εξωτερική AM-47VP	7,00€	100%	X
Τηλεφωνητής VDMP3 Paradox	118,75€	100%	X
Μπαταρία μολύβδου 12V 7.0Ah	55,35€	100%	X
Εξωτερικός ανιχνευτής κουρτίνα out gate W	1.090,00€	100%	X
Ανιχνευτής κίνησης HM-V810W PIR	700,00€	100%	X
Μαγνητική επαφή αλουμινίου AM-20VM	300,00€	100%	X
Επέκταση συναγερμού Paradox ZX16	500,00€	100%	X
Τροφοδοτικό PS17	426,24€	100%	X
Module επικοινωνίας IP150	222,75€	100%	X
Ομπρέλα αλουμινίου παραλίας, τύπος Kos, Φ235/6 ανοδιωμένη μπεζ	11.040,00€	100%	X
Ξαπλώστρα αλουμινίου, τύπος Sifnos, H/B νίκελ PVC 4x4 τορτόρα	18.628,00€	100%	X
Βάση ομπρέλας, τύπος Imia, 55kgr σκυρόδεμα	3.360,00€	100%	X
Τραπεζάκι αλουμινίου, τύπος Sifnos, 42x42 νίκελ	5.600,00€	100%	X
Ομπρέλα αλουμινίου μπαλκονιών, τύπος Syros, Φ200/6 H/B λευκό – PVC μπλε	9.700,00€	100%	X
Ξαπλώστρα αλουμινίου με μπράτσα, ανοδιωμένη, τύπος Caldera, ασημί PVC μπλε	4.000,00€	100%	X
Βάση σωλήνας ομπρέλας	700,00€	100%	X

Σκαμπό αλουμινίου με πλάτη, τύπος Skiathos, H/B καφέ – γκρι PVC 4x4	3.030,00€	100%	X
Σετ stand+σκαμπό, τύπος Skiathos, καφέ–γκρι 80x50x110	6.520,00€	100%	X
Πολυθρόνα αλουμινίου, τύπος Skiathos, ανθρακί PVC 4x4 μπεζ τσιτόρα με ξύλινα μπράτσα	11.136,00€	100%	X
Τραπέζι με βάση αλουμινίου 4 πόδια ανθρακί + καπάκι werzalit	6.500,00€	100%	X
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	31.770,00€	100,00%	
Toyota Hilux Double Cab	31.770,00€	100%	X
ΑΥΛΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	70.000,00€	100,00%	
Εγκατάσταση πίνακα πυρασφάλειας	400,00€	100%	X
Εγκατάσταση υλικών πυρασφάλειας	2.800,00€	100%	X
Εγκατάσταση πυρανίχνευσης	4.000,00€	100%	X
Εγκατάσταση φωτισμού ασφαλείας -σήμανσης	3.000,00€	100%	X
Εργασία εγκατάστασης ψυκτικών σωληνώσεων	2.520,00€	100%	X
Ηλεκτρική εγκατάσταση παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στις εσωτερικές και εξωτερικές μονάδες κλιματισμού με τον απαραίτητο αυτοματισμό	8.000,00€	100%	X
Εγκατάσταση τηλεφωνικού κέντρου	1.500,00€	100%	X
Εργασία τοποθέτησης ηλεκτρονικών κλειδαριών	4.500,00€	100%	X
Εργασία έναρξης κλειδαριών	900,00€	100%	X
Εργασία εγκατάστασης software σε υπολογιστή, σύνδεση με συσκευή κωδικοποίησης και ανάγνωσης καρτών, προγραμματισμός και εκπαίδευση χρηστών	150,00€	100%	X
Εργασία τοποθέτησης πρίζας με καρτοαναγνώστη	1.350,00€	100%	X
Εργασία τοποθέτησης και σύνδεσης του energy saver στον ηλεκτρικό πίνακα	2.250,00€	100%	X
Εργασία φιλμ εκτύπωσης καρτών	130,00€	100%	X
Κατασκευή δομημένης καλωδίωσης	4.000,00€	100%	X
Εγκατάσταση δορυφορικών συστημάτων	1.500,00€	100%	X
Εγκατάσταση ηχητικού συστήματος	3.000,00€	100%	X
Εγκατάσταση CCTV	2.500,00€	100%	X
Υπηρεσίες εγκατάστασης δομημένης καλωδίωσης, παραμετροποιήσεις εξοπλισμού	14.450,00€	100%	X
ISO 9001:2015	1.500,00€	100%	X
ISO 14001:2015	1.500,00€	100%	X
ISO 22000:2005	1.500,00€	100%	X
Πιστοποίηση TUV Austria για ISO 14001:2015	2.450,00€	100%	X
Πιστοποίηση TUV Austria για ISO 9001:2015	2.300,00€	100%	X

Πιστοποίηση TUV Austria για ISO 22000	2.300,00€	100%	X
Εγκατάσταση συστήματος συναγερμού	1.500,00€	100%	X
ΣΥΝΟΛΟ	5.000.000,00€	100%	X

Πίνακας 15 Δαπάνες

4.4 Γνώσεις – Εμπειρία Φορέων Προτεινόμενης Επένδυσης

Το νομικό πρόσωπο της ξενοδοχειακής εταιρίας ασχολείται με την κατεργασία δερμάτων εδώ και 30 έτη. Ο διαχειριστής της ετερόρρυθμης και διευθύνων σύμβουλος της ανώνυμης εταιρίας είναι χημικός μηχανικός εδώ και δεκαπέντε (15) έτη και στο παρελθόν εργάστηκε σε μικρές τουριστικές μονάδες στην Ελβετία ως υπεύθυνος διαχείρισης. Ο ένας εκ των εταίρων που κατέχει το 20% του εταιρικού κεφαλαίου ασχολείται με τουριστικά επαγγέλματα τα τελευταία 3 χρόνια τους καλοκαιρινούς μήνες, ενώ τους χειμερινούς σπουδάζει πάνω στο αντικείμενο του τουρισμού. Η Τρίτη εκ των εταίρων που κατέχει το 10% του κεφαλαίου έχει ασχοληθεί στο παρελθόν με μελισσοκομία.

Η εύρυθμη λειτουργία του υπό ανέγερση ξενοδοχείου επιπλωμένων δωματίων & διαμερισμάτων απαιτεί ανθρώπους με πολύχρονη εμπειρία στο τουριστικό προϊόν και στην προσέλκυση επισκεπτών είτε για ολιγοήμερες διακοπές είτε για μακροχρόνια μίσθωση ώστε η μονάδα να είναι βιώσιμη και να μπορέσει να αποσβέσει το επενδύμενο κεφάλαιο μέσα σε μία 10ετία. Σαφώς, και το ανθρώπινο δυναμικό της υπό ανέγερσης ξενοδοχειακής μονάδας θα φέρει τα απαιτούμενα προσόντα και εμπειρία προκειμένου να καταστεί η επιχείρηση ως βιώσιμη.

4.5 Χρηματοδοτικό Σχήμα

Παρατίθεται ανάλυση του χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, σύμφωνα με τον Υποδειγματικό Πίνακα. Η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχήματος θα γίνει ως ακολούθως :

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ %	ΠΟΣΟ (€)
ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	100,00	5.000.000,00
ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	20,00	1.000.000,00
ΔΑΝΕΙΟ	80,00	4.000.000,00

Πίνακας 16 Χρηματοδότηση

4.6 Προοπτικές – παραδοχές βιωσιμότητας μονάδας

Οι προβλέψεις βιωσιμότητας της προτεινόμενης επένδυσης για τα 10 χρόνια λειτουργίας παρουσιάζονται στον αμέσως επόμενο πίνακα των προβλεπόμενων λογαριασμών εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης.

Πληρότητα μονάδας

ΜΕΣΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ										
ΜΗΝΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΜΑΙΟΣ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΙΟΥΝΙΟΣ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΜΗΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ: (ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΣΗΣ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ / ΜΗΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Πίνακας 17 Μέση μηνιαία πληρότητα επόμενης δεκαετίας

4.7 Τιμή-Κλίνη-Διανυκτέρευση

Τιμή-Κλίνη-Διανυκτέρευση (ΣΕ €)				
	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΤΡΙΚΛΙΝΑ	ΣΟΥΙΤΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ		76	1	234
ΜΑΙΟΣ		89 €	125€	
ΙΟΥΝΙΟΣ		89 €	125€	
ΙΟΥΛΙΟΣ		89 €	125€	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ		89 €	125€	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ		89 €	125€	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ		89 €	125€	

Πίνακας 18 Τιμές διανυκτερεύσεων

Σύμφωνα με το συμβόλαιο guarantee που έχει υπογραφεί μεταξύ των δύο συμβαλλομένων (ξενοδοχείο-tour operator) η τιμή του δωματίου είναι 77€/ πόρτα στο δίκλινο δωμάτιο. Το τρίκλινο έχει έξτρα χρέωση 12€ το άτομο. Η σουίτα θα έχει χωρητικότητα 2-6 άτομα. Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη δίνει δεδομένα για τρίκλινα καθώς οι tour operators προτιμούν να πωλούν δωμάτια με μεγαλύτερη χωρητικότητα.

4.8 Έσοδα από διανυκτερεύσεις

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΜΑΙΟΣ	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670
ΙΟΥΝΙΟΣ	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670
ΙΟΥΛΙΟΣ	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670	206.670
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ /ΕΤΟΣ	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020

Πίνακας 19 Έσοδα από διανυκτερεύσεις την επόμενη δεκαετία

4.9 Συντελεστής συχνότητας κατανάλωσης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ- ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ/ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΠΕΛΑΤΗ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗ/ΜΟΝΑ ΔΑ
ΠΡΩΙΝΟ	37,00%	8,0 €
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	37,00%	8,0 €
ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ, κλπ.	70,00%	9,0 €

Πίνακας 20 Συντελεστής συχνότητας κατανάλωσης

Ο συντελεστής συχνότητας κατανάλωσης της παρούσας οικονομοτεχνικής μελέτης βγαίνει σύμφωνα με το συμβόλαιο τύπου guarantee. Συγκεκριμένα, το 15% των δωματίων, ήτοι 12, θα έχουν δωρεάν πρωινό και γεύμα (half board). Το 50% των δωματίων είναι τύπου studio (διαθέτει πολυκουζινάκι), Ας υποθέσουμε ότι το 50% των επισκεπτών αλλά και το υπόλοιπο 35% δεν καταναλώνει πρωινό ή/και γεύμα διότι πρέπει να πληρώνει 16€/άτομο, τότε η κατανάλωση θα είναι της τάξεως του 37%.

4.10 Έσοδα από εστίαση

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ (ΣΕ€)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΜΑΙΟΣ	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784
ΙΟΥΝΙΟΣ	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784
ΙΟΥΛΙΟΣ	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784	85.784
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ ΑΝΑ ΕΤΟΣ	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706

Πίνακας 21 Έσοδα από εστίαση

4.11 Λοιπά έσοδα

Ως λοιπά έσοδα νοείται παροχή από συνέδρια, spa, μίνι μάρκετ και δερμάτινα είδη, χρηματοκιβώτια και air condition, ομπρελοκαθίσματα παραλίας και γυμναστήριο. Στο παρακάτω πίνακα διαφαίνεται το σύνολο των λοιπών εσόδων της υπό ανέγερσης ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστέρων (4*) της ετερόρρυθμης εταιρείας.

	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €)									
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑ	4500	6500	7100	7900	8500	9200	9800	10500	10950	11400
ΕΣΟΔΑ ΑΠΌ SPA	6800	7500	8500	10500	12800	14300	16100	18000	20000	22700
ΕΣΟΔΑ ΑΑΠΟ Mini Market	28100	30800	35800	38200	39400	40900	42350	43800	44300	45100
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ SAFE BOX / AIRCONDITION	42840	42840	42840	42840	42840	42840	42840	42840	42840	42840
ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ (ομπρελοκαθίσματ α παραλίας, leather shop, γυμναστήριο)	28850	31520	33700	36200	38000	39800	41700	42600	43400	44150
ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	111.090	119.160	127.940	135.640	141.540	147.040	152.790	157.740	161.490	166.190

Πίνακας 22 Έσοδα από άλλες παροχές

4.12 Κύκλος εργασιών

	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ€)									
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020	1.240.020
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706	514.706
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	111.090	119.160	127.940	135.640	141.540	147.040	152.790	157.740	161.490	166.190
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ/ΕΤΟΣ	1.865.816	1.873.886	1.882.666	1.890.366	1.896.266	1.901.766	1.907.516	1.912.466	1.916.216	1.920.916

Πίνακας 23 Συνολικά έσοδα

4.13 Κόστος μονάδας

ΕΙΔΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΣΥΝΟΔΕΥΟΜΕΝΗΣ ΜΕ ΤΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	337.960,00	337.960,00	337.960,00	349.788,00	349.788,00	349.788,00	362.031,00	362.031,00	374.702,00	374.702,00
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	180.147,24	180.147,24	180.147,24	180.147,24	180.147,24	180.147,24	180.147,24	180.147,24	180.147,24	180.147,24
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	18.658	18.739	18.827	18.904	18.963	19.018	19.075	19.125	19.162	19.209
ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	279.872	281.083	282.400	283.555	284.440	285.265	286.127	286.870	287.432	288.137
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	93.291	93.694	94.133	94.518	94.813	95.088	95.376	95.623	95.811	96.046
ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ (ασφάλισης παγίων και αστικής ευθύνης)	27.987	28.108	28.240	28.355	28.444	28.526	28.613	28.687	28.743	28.814
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΔΕΗ, ΤΕΛΗ)	223.898	224.866	225.920	226.844	227.552	228.212	228.902	229.496	229.946	230.510
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΟΝΑΔΑΣ	1.161.814	1.164.598	1.167.627	1.182.112	1.184.147	1.186.045	1.200.271	1.201.979	1.215.944	1.217.565

Πίνακας 24 Συνολικό κόστος μονάδας

Ως έξοδα αμοιβής εργαζομένων υπολογίζεται ένας συνολικός αριθμός τριαντα πέντε εργαζομένων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του tour operator. Τα έξοδα εργαζομένων περιλαμβάνουν και τις ασφαλιστικές εισφορές. Παίρνουμε ως δεδομένο ότι ο μισθός θα είναι 850€/ εργαζόμενο και οι ασφαλιστικές του εισφορές 42% αυτού. Στο τέλος της τριετίας δίδεται και μια αύξηση της τάξεως του 3,5%.

Από τις πωλήσεις τροφίμων και ποτών το 35% είναι έξοδο οπότε από τα συνολικά έσοδα της εστίασης παίρνουμε την αναλογούντα τιμή του παραπάνω πίνακα.

Τα έξοδα διατροφής προσωπικού υπολογίζονται από τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης με ένα ποσοστό της τάξεως του 1%.

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές που διέπονται από τον ΕΟΤ για τα ξενοδοχεία τεσσάρων αστέρων (4*) , η καθαριότητα και η αλλαγή ιματισμού θα πρέπει να γίνεται καθημερινά. Με βάση αυτό έχουμε ως έξοδο ένα ποσοστό της τάξεως του 15% επί του κύκλου εργασιών.

Τα πάγια, οι ασφαλίσεις παγίων – αστικής ευθύνης και λοιπές πληρωμές (ρεύμα, τέλη, ύδρευση) έχουν ποσοστά της τάξεως 5%, 1.5%, 12% αντιστοίχως επί του κύκλου εργασιών.

4.14 Μακροπρόθεσμο δάνειο

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΔΟΣΕΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ(ΣΕ €)		
Σταθερό τοκοχερολύσιο		
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	4.000.000,00 €	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	4,50 %	
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ	10,0	ΕΤΘ
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (αριθμός δόσεων ανά έτος)	4	
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ		ΕΤΘ
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ		
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ		
ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ	124.733,96 €	

Πίνακας 25 Ανάλυση μακροπρόθεσμου δανείου

4.15 Ετήσια ποσά αποπληρωμής επενδυτικού σχεδίου

	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΤΟΚΟΣ	174.577,5	159.733,2	144.209,6	127.975,5	110.998,4	93.244,5	74.678,0	55.261,76	34.956,97	13.722,94
ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	324.358,3	339.202,6	354.726,3	370.960,4	387.937,4	405.691,4	424.257,9	443.674,07	463.978,84	483.825,23
ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	498935,8229	498935,8229	498935,8229	498935,82	498.935,8	498935,83	498.935,8	498935,83	498935,81	497548,17
ΣΩΡΕΥΤΙΚΟ ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	324358,3438	663560,9752	1018287,244	1.389.247,6	1777184,974	2182876,344	2607134,204	3.050.808,27	3.514.787,11	3.998.612,34

4.16 Αποσβέσεις

	ΕΠΙΛ ΕΞΙΜ Ο ΚΟΣΤ ΟΣ	ΣΥΝΤΕ ΛΕΣΤΗ Σ ΑΠΟΣ ΒΕΣΗΣ (%)	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ Σ	3 ^ο ΕΤΟΣ Σ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ	6 ^ο ΕΤΟΣ	7 ^ο ΕΤΟΣ			
ΑΠΟΣΒΕΣ ΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΕΠΕΝΔ. ΣΧΕΔΙΟΥ			1	2	3	4	5	6	7			
ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΓΙΑ ΕΝΙΣΧΥΣΕΙΣ ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ												
ΚΤΗΡΙΑΚ Α- ΕΓΚΑΤΑΣ ΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩ Ν	3.086. 087,0 0	4%	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48
ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ(ΕΡ ΓΑ ΥΠΟΔΟ ΜΗΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΔΙΑΜΟΡ ΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛ ΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ)	84.21 4,00	4%	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56	3.36 8,56
ΜΗΧΑΝ ΗΜΑΤΑ- ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧΑΝ ΟΛΟΓΙΚ ΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣ ΜΟΣ- ΤΕΧΝΙΚΕ Σ ΕΓΚΑΤΑΣ ΤΑΣΕΙΣ	359.4 29,00	10%	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0	35.9 42,9 0
ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣ ΜΟΣ	1.368. 500,0 0	10%	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00	136. 850, 00
ΜΕΤΑΦ ΟΡΙΚΑ	31.77 0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΜΕΣΑ												
ΑΓΟΡΑ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙ ΩΝ ΕΝΕΡΓΗ ΤΙΚΟΥ ΜΟΝΑΔ ΑΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΠΑΥΣΕΙ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡ ΓΙΑ ΤΗΣ	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΑΥΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙ Α ΕΝΕΡΓΗ ΤΙΚΟΥ	70.00 0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ Α	5.000. 000,0 0		299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕ ΣΕΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΝΔΥΤ ΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	5.000. 000,0 0		299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	299. 604, 94	123. 443, 48	123. 443, 48	123. 443, 48

Πίνακας 26 Αποσβέσεις

4.17 Λογαριασμός Εκμετάλλευσης

	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	1.865.816	1.873.886	1.882.666	1.890.366	1.896.266	1.901.766	1.907.516	1.912.466	1.916.216	1.920.916
Μείον : κόστος παραγωγής	1.161.814	1.164.598	1.167.627	1.182.112	1.184.147	1.186.045	1.200.271	1.201.979	1.215.944	1.217.565
ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	704.003	709.288	715.039	708.255	712.119	715.722	707.245	710.487	700.273	703.351
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	704.003	709.288	715.039	708.255	712.119	715.722	707.245	710.487	700.273	703.351
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ, ΤΟΚΩΝ & ΦΟΡΩΝ (συμπεριλαμβανομένων μισθωμάτων leasing)	704.003	709.288	715.039	708.255	712.119	715.722	707.245	710.487	700.273	703.351
Μείον : τόκοι υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Μείον : τόκοι μακροπρόθεσμων δανείων επένδυσης	174.577	159.733	144.210	127.975	110.998	93.244	74.678	55.262	34.957	13.723
Μείον : τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων κεφαλαίου κίνησης	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Μείον : ετήσια μισθώματα leasing επενδυτικού σχεδίου	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Μείον : ετήσια μισθώματα leasing άλλων επενδύσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Πλέον : επιδότηση leasing επενδυτικού σχεδίου	0	0	0	0	0	0	0			
Πλέον : επιδότηση leasing άλλων επενδύσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΑΠΟΣΒΕΣΗΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	529.425	549.555	570.830	580.279	601.121	622.477	632.567	655.225	665.316	689.628
Μείον : Αποσβέσεις (συνολικές)	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	229.820	249.950	271.225	280.674	301.516	322.872	332.962	355.621	365.711	390.023
Μείον: Φόρος εισοδήματος	66.648	72.486	78.655	81.396	87.440	93.633	96.559	103.130	106.056	113.107
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	163.172	177.465	192.570	199.279	214.076	229.239	236.403	252.491	259.655	276.916

Πίνακας 27 Λογαριασμός εκμετάλλευσης

5^ο κεφάλαιο: Εφαρμογή κριτηρίων αξιολόγησης

5.1 Κριτήριο επανείσπραξης

Σκοπός στην εφαρμογή του κριτηρίου αυτού είναι να βρεθεί ο αναγκαίος χρόνος t κατά τον οποίο το άθροισμα των ταμειακών ροών του επενδυτικού έργου ισούται με την αρχική του δαπάνη. Για την ανέγερση του ξενοδοχείου η αρχική δαπάνη ανέρχεται στα 5.000.000 ευρώ και οι περίοδοι για τις οποίες έχουν προβλεφθεί οι ταμειακές ροές είναι 10 έτη. Για τον υπολογισμό των προβλεπόμενων ταμειακών ροών χρησιμοποιείται ο ακόλουθος τύπος:

$$\text{Προβλεπόμενες ταμειακές ροές} = \text{EBDIT} \times (1 - T) + T \times \text{Dep}$$

Τα δεδομένα που χρειάζονται για τον τύπο είναι όλα γνωστά και βρίσκονται στον πίνακα (Πίνακας 27). Ο φόρος εισοδήματος στα δεδομένα είναι στο 29% και άρα αντικαθιστώντας προκύπτει ο παρακάτω πίνακας που θα βοηθήσει στην εύρεση του αναγκαίου χρόνου t .

Περίοδοι t	Ταμειακές ροές της περιόδου C_t	Άθροισμα στο τέλος της κάθε περιόδου $\sum_1^t C_t$
1	586.728	586.728
2	590479	1.177.207
3	594563	1.771.770
4	589746	2.361.516
5	592490	2.954.006
6	595048	3.549.054
7	589029	4.138.083
8	591331	4.729.414
9	584079	5.313.493
10	586264	5.899.757

Από τα παραπάνω δεδομένα προκύπτει ότι:

$$t = 8 \text{ χρόνια} + 12 \text{ μήνες} \times \frac{5.000.000 - 4.729.414}{5.313.493 - 4.729.414} = 8 \text{ χρόνια και } 5,55 \text{ μήνες}$$

5.2 Μέσος βαθμός απόδοσης

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Κέρδη προ αποσβέσεων, φόρων	529.425	549.555	570.830	580.279	601.121	622.477	632.567	655.225	665.316	689.628
Αποσβέσεις	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605	299.605
Κέρδη μετά από αποσβέσεις	229.820	249.950	271.225	280.674	301.516	322.872	332.962	355.621	365.711	390.023
Κέρδη μετά από αποσβέσεις και φόρων	163.172	177.465	192.570	199.279	214.076	229.239	236.403	252.491	259.655	276.916

Λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	5.000.000	4.700.395	4.400.790	4.101.185	3.801.580	3.501.975	3.202.370	2.902.765	2.603.160	2.303.555
Λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	4.700.395	4.400.790	4.101.185	3.801.580	3.501.975	3.202.370	2.902.765	2.603.160	2.303.555	2.003.950
Μέση λογιστική αξία	4.850.198	4.550.593	4.250.988	3.951.383	3.651.778	3.352.173	3.052.568	2.752.963	2.453.358	2.153.753

	Μέσες τιμές
Κέρδη προ αποσβέσεων, φόρων	609.642
Αποσβέσεις	299.605
Κέρδη μετά από αποσβέσεις	310.037
Κέρδη μετά από αποσβέσεις και φόρων	310.037
Λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	3.651.778
Λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	3.352.173
Μέση λογιστική αξία	3.501.976

Πριν υπολογιστεί ο μέσος βαθμός απόδοσης υπολογίζονται οι μέσες καθαρές ταμειακές ροές οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν παρακάτω.

Μέσες καθαρές ταμειακές ροές = Αποσβέσεις + Κέρδη μετά από αποσβέσεις και φόρους

Αντικαθιστώντας από τον πίνακα των μέσων τιμών προκύπτει:

Μέσες καθαρές ταμειακές ροές = 299.605 + 310.037 = 609.642

Ένας τρόπος υπολογισμού του μέσου βαθμού απόδοσης είναι η κατασκευή του ακόλουθου δείκτη:

$$MBA = \frac{\text{Μέσες καθαρές ταμειακές ροές}}{\text{αρχική δαπάνη επένδυσης}} \times 100 = \frac{609.642}{5.000.000} \times 100 = 12,2\%$$

Υπάρχει όμως και δεύτερος τρόπος υπολογισμού με την χρήση άλλου δείκτη ο οποίος είναι:

$$MBA = \frac{\text{Μέσο κέρδος}}{\text{Μέση λογιστική αξία}} \times 100 = \frac{310.037}{3.501.976} \times 100 = 8,85\%$$

Προκειμένου να ληφθεί η απόφαση της αποδοχής ή απόρριψης του επενδυτικού έργου μέσω του MBA πρέπει να συγκριθεί με ένα «οριακό βαθμό» απόδοσης. Ο «οριακός βαθμός» απόδοσης μπορεί να προσδιοριστεί όπως ο βαθμός που είναι λιγότερο ίσος με την αποδοτικότητα της επιχείρησης που επενδύει, όμως αυτό ισχύει για μια επιχείρηση που ήδη λειτουργεί, για τον λόγο αυτό σε τέτοιες καταστάσεις η σύγκριση γίνεται με το οριακό κόστος κεφαλαίου. Στο συγκεκριμένο επενδυτικό έργο το οριακό κόστος κεφαλαίου ανέρχεται στο 4,5% και με βάση αυτό το έργο γίνεται δεκτό αφού ο MBA του και από τους δυο τύπους είναι μεγαλύτερος.

Για τα κριτήρια που λαμβάνουν υπόψη τους την διαχρονική αξία του χρήματος δηλαδή για τα ΚΠΑ, ΔΑ και ΕΣΑ θα εξεταστούν δυο σενάρια προεξοφλητικού επιτοκίου με το ένα να οδηγεί σε αποδοχή και το άλλο σε απόρριψη. Σκοπός αυτού είναι η πλήρης κάλυψη όλων των ενδεχομένων και η κατανόηση των ζωνών αποδοχής και απόρριψης καθώς και των σχέσεων μεταξύ των κριτηρίων.

5.3 Εσωτερικός συντελεστής απόδοσης

Με τον όρο «εσωτερικός συντελεστής απόδοσης» αναφερόμαστε σε ένα επιτόκιο με το οποίο το άθροισμα της παρούσας αξίας των ταμειακών ροών του επενδυτικού έργου ισούται με την αρχική του δαπάνη. Το επιτόκιο αυτό στο διάγραμμα 4 αντιστοιχεί πάντα στο σημείο τομής της συνάρτησης του επιτοκίου προεξόφλησης $f(k)$ και του οριζώντιου άξονα k . Το σημείο αυτό έχει την ιδιότητα διαχωρίζει τις ζώνες αποδοχής και απόρριψης των επενδυτικών σχεδίων και να μηδενίζει την ΚΠΑ.

Αρχικά για την εύρεση του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης αντικαθιστώντας τα δεδομένα του παρακάτω πίνακα στην σχέση $\sum_0^n C_t \times (1+k_0)^{-t} = 0$ λύνω το πολυώνυμο με μοναδικό άγνωστο το k_0 . Η επίλυση του πολυωνύμου μπορεί να γίνει με δυο τρόπους είτε χειρόγραφα χρησιμοποιώντας την μέθοδο Δοκιμής και Απόκλισης και έπειτα κάνοντας χρήση γραμμικής παρεμβολής είτε ηλεκτρονικά χρησιμοποιώντας την συνάρτηση IRR του excel. Στην προκειμένη περίπτωση η επίλυση έγινε με τον δεύτερο τρόπο. Η συνάρτηση IRR είναι εύκολη στην χρήση και καθόλου χρονοβόρα σε αντίθεση με τον κλασσικό χειρόγραφο τρόπο ο οποίος μπορεί να μην είναι ιδιαίτερα δύσκολος αλλά είναι επίπονος. Τα ορίσματα της συνάρτησης είναι όλες οι ταμειακές ροές μαζί με την αρχική δαπάνη η οποία θα πρέπει να έχει αρνητικό πρόσημο αφού λαμβάνεται υπόψη και αυτή ως ταμειακή ροή. Αυτός είναι και ο μόνος περιορισμός για να δώσει αποτέλεσμα η συνάρτηση ότι πρέπει πάντα να υπάρχει μια αρνητική ταμειακή ροή η οποία θα παίζει τον ρόλο της αρχικής δαπάνης. Η συνάρτηση IRR δίνει $k_0 = 3\%$ άρα για τιμές επιτοκίου μεγαλύτερες από 3% η ανέγερση του ξενοδοχείου αποτελεί μια κερδοφόρα επένδυση ενώ για μικρότερες τιμές όχι.

Περίοδοι t	Ταμειακές ροές της περιόδου C_t
0	-5.000.000
1	586.728
2	590479
3	594563
4	589746
5	592490
6	595048
7	589029
8	591331
9	584079
10	586264

5.4 Καθαρή παρούσα αξία

Όπως έχει ήδη αναφερθεί η Καθαρή Παρούσα Αξία έχει άμεση σχέση με τον Εσωτερικό Συντελεστή Απόδοσης για τον λόγο αυτό, το κριτήριο αυτό θα εφαρμοστεί κάτω από δυο διαφορετικές συνθήκες. Οι ταμιακές ροές και στις δυο συνθήκες θα

είναι ίδιες όμως θα διαφέρουν τα επιτόκια με τα οποία αυτές προεξοφλούνται. Η επιλογή των επιτοκίων αυτών καθορίζεται από τον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης ο οποίος ορίζει και τα δυο διαστήματα από τα οποία θα επιλεγθεί τυχαία κάθε επιτόκιο. Το ένα διάστημα είναι μέχρι το 3% (ΕΣΑ) ενώ το άλλο από αυτό και πάνω. Το επιτόκιο της πρώτης περίπτωσης είναι το $k_1 = 2\%$ και το επιτόκιο της δεύτερης περίπτωσης είναι το $k_2 = 4,5\%$.

Η διαδικασία που ακολουθείται στο συγκεκριμένο κριτήριο είναι απλή, κάθε ταμειακή ροή πολλαπλασιάζεται με τον αντίστοιχο συντελεστή προεξόφλησης που αντιστοιχεί στην χρονική περίοδο εκείνη. Με τον τρόπο αυτό βρίσκεται η παρούσα αξία κάθε ταμειακής ροής. Έπειτα αθροίζονται οι παρούσες αξίες όλων των ταμειακών ροών και το χρηματικό ποσό που προκύπτει αποτελεί την ΚΠΑ. Στην δεδομένη περίπτωση και για τα δυο σενάρια λαμβάνουμε υπόψη την αρχική δαπάνη ως αρνητική ταμειακή ροή και άρα η ΚΠΑ για την δεκαετία εκφράζεται από τον ακόλουθο τύπο: $KPA = \sum_0^n C_t(1 + k_1)^{-t}$ με $C_0 = I$ και $t = (0,1,...,n)$.

Όπως φαίνεται και στον πίνακα για $k_1 = 2\%$ η $KPA_1 = 299.707,08$ ευρώ άρα αφού η ΚΠΑ είναι θετική η επένδυση είναι κερδοφόρα και γίνεται δεκτή. Πράγματι και από το διάγραμμα 4 περιμέναμε να είναι αυτό το αποτέλεσμα μιας και όταν το k ανήκει στο διάστημα $[0,3)$ βρισκόμαστε στην περιοχή αποδοχής του έργου.

Περίοδοι t	Ταμειακές ροές της περιόδου C_t	Συντελεστής προεξόφλησης $(1+k_1)^{-t}$	Παρούσα αξία των ταμειακών ροών $C_t(1+k_1)^{-t}$
0	-5.000.000	1	-5000000
1	586.728	0,9803	575.169,45
2	590.479	0,9611	567509,37
3	594.563	0,9423	560256,71
4	589.746	0,9238	544807,35
5	592.490	0,9057	536618,19
6	595.048	0,8879	528343,12
7	589.029	0,8705	512749,74
8	591.331	0,8534	504641,88
9	584.079	0,8367	488698,9
10	586.264	0,8203	480912,36
Σύνολο			299707,08 €

Αντίστοιχα, για προεξοφλητικό επιτόκιο $k_2 = 4,5\%$ η $KPA_2 = -373.606$ ευρώ και αφού η ΚΠΑ είναι αρνητική η ανέγερση του ξενοδοχείου απορρίπτεται επαληθεύοντας έτσι πάλι το διάγραμμα 4 που δείχνει ότι για k που ανήκουν στο διάστημα $(3, +\infty)$ η επένδυση κρίνεται επιζήμια και δεν πραγματοποιείται.

Περίοδοι t	Ταμειακές ροές της περιόδου C_t	Συντελεστής προεξόφλησης $(1+k_1)^{-t}$	Παρούσα αξία των ταμειακών ροών $C_t(1+k_1)^{-t}$
0	-5.000.000	1	-5.000.000
1	586.728	0,9569	565029,4

2	590.479	0,8763	517436,7
3	594.563	0,8386	498600,5
4	589.746	0,8025	473271,2
5	592.490	0,7679	454973,1
6	595.048	0,7348	437241,3
7	589.029	0,7032	414205,2
8	591.331	0,6729	397906,6
9	584.079	0,6439	376088,5
10	586.264	0,8386	491641
Σύνολο			-373,606 €

5.5 Δείκτης αποδοτικότητας

Ο δείκτης αποδοτικότητας συνδέεται άμεσα με την ΚΠΑ. Για τον λόγο αυτό, όπως και στην εφαρμογή της ΚΠΑ έτσι και εδώ θα ερευνηθούν τα δυο παραπάνω σενάρια δηλαδή θα υπολογισθούν δυο δείκτες αποδοτικότητας ένας για το προεξοφλητικό επιτόκιο k_1 και άλλος για το k_2 . Ο τύπος που θα χρησιμοποιηθεί είναι:

$$\Delta A = \frac{KPA}{I} + 1$$

Στην πρώτη περίπτωση για το $k_1 = 2\%$ έχουμε $\Delta A_1 = \frac{KPA_1}{I} + 1 = 1,059$ και αφού $\Delta A_1 > 1$ προχωράμε στην υλοποίηση του έργου. Στο σημείο αυτό, αξίζει να υπενθυμιστεί ότι $\Delta A > 1$ τότε και $KPA > 0$ πράγμα που και αυτό οδηγεί στο ίδιο συμπέρασμα αυτό της αποδοχής και χρησιμοποιείται σαν επαλήθευση. Αντίστοιχα, και για το ενδεχόμενο ενός $k_2 = 4,5\%$ επιτοκίου ο ΔA υπολογίζεται από τον ίδιο τύπο και δίνει $\Delta A_2 = 0,99992$ εδώ $\Delta A_2 < 1$ και άρα δεν υλοποιείται το έργο. Όπως και προηγουμένως αφού $\Delta A < 1$ τότε η $KPA < 0$ που επιβεβαιώνει την απόρριψη του σχεδίου.

5.6 Δείκτης ικανότητας αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων

ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΩΝ (ΔΙΑΤ)	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΧΡΕΟΛΥΣΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΧΡΕΟΛΥΣΙΑ ΝΕΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΕΠΕΝΔ. ΣΧΕΔΙΟΥ	324.358	339.203	354.726	370.960	387.937	405.691	424.258	443.674	463.979	483.825
ΤΟΚΟΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΤΟΚΟΙ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔ. ΣΧΕΔΙΟΥ	174.577	159.733	144.210	127.975	110.998	93.244	74.678	55.262	34.957	13.723
ΤΟΚΟΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΚΕΦ. ΚΙΝΗΣΗΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ LEASING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΩΝ (συμπεριλαμβανομένων μισθωμάτων leasing)	498.936	498.936	498.936	498.936	498.936	498.936	498.936	498.936	498.936	497.548
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ, ΤΟΚΩΝ & ΦΟΡΩΝ (συμπεριλαμβανομένων μισθωμάτων leasing)	704.003	709.288	715.039	708.255	712.119	715.722	707.245	710.487	700.273	703.351
ΔΕΙΚΤΗΣ ΔΙΑΤ	0,71	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,71	0,70	0,71	0,71
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ 10ΕΤΙΑΣ ΔΙΑΤ	0,7									

Συμπεράσματα

Ο τουρισμός όπως είδαμε είναι μια βασική ανάγκη του ανθρώπου η οποία βελτιώνει την ποιότητα ζωής του και συνεισφέρει στην ψυχολογία του. Η θετική του επιρροή στο άτομο μεμονωμένα αντανακλάται και στην κοινωνία η οποία γεμίζει με ανθρώπους χορτάτους από εμπειρίες, με ανοιχτούς ορίζοντες και όρεξη για δουλειά έχοντας ως κίνητρο τις επόμενες διακοπές. Πέρα από την κοινωνική προσφορά είναι και η οικονομική μιας και συνεισφέρει στην κυκλοφορία του χρήματος και της αγοράς και επωφελούνται όχι μόνο οι αμιγώς τουριστικές επιχειρήσεις όπως ταξιδιωτικές εταιρίες, τουριστικά καταλύματα κ.α. αλλά και επιχειρήσεις στον κλάδο της εστίασης και στον εμπορικό κλάδο. Υπάρχουν λοιπόν πολλές κοινωνίες για τις οποίες ο τουρισμός είναι η βασική πηγή εσόδων τους και επενδύουν πολύ σ' αυτόν, μια τέτοια χώρα είναι και η Ελλάδα με το μεγαλύτερο ποσοστό του ΑΕΠ της και της απασχόλησης των πολιτών της να προέρχεται από τον τουρισμό.

Η Ελλάδα ως μια από τις πλέον τουριστικές χώρες στον κόσμο με πολλούς ισχυρούς ανταγωνιστές προσπαθεί συνεχώς να αναβαθμίζει το τουριστικό της προϊόν και τις υπηρεσίες που προσφέρει στους ταξιδιώτες που την επιλέγουν. Έτσι προκύπτει και η δεδομένη επένδυση που μελετάει η παρούσα εργασία. Πρόκειται για μια ξενοδοχειακή μονάδα τεσσάρων αστέρων στον Πλατανιά του Νομού Χανίων, μια περιοχή άκρως τουριστική. Σκοπός της μονάδας αυτής είναι να προσφέρει υψηλή ποιότητα παροχών με μια αίσθηση πολυτέλειας που θα ικανοποιήσει ακόμα και τον πιο απαιτητικό επισκέπτη. Ο προϋπολογισμός της επένδυσης αναμένεται να φθάσει στο ποσό των 5.000.000€.

Παρόλο, που ο τουριστικός κλάδος στην χώρα μας προσφέρεται για επενδύσεις με χαμηλό ρίσκο σε σχέση με άλλους, πάντα πρέπει να αξιολογείται και αν μπορεί να προβλέπεται η πιθανή επίδοση τους. Αυτός είναι και ο στόχος της εργασίας να αξιολογήσει την επένδυση και να οδηγήσει σε ασφαλή συμπεράσματα όσον αφορά την απόρριψη ή την αποδοχή της με βάση πάντα τα δεδομένα που έχουμε. Η αξιολόγηση αυτή γίνεται με την χρήση κριτηρίων αξιολόγησης επενδύσεων υπό βέβαιο μέλλον. Μερικά από αυτά λαμβάνουν υπόψιν τους την διαχρονική αξία του χρήματος (εσωτερικός συντελεστής απόδοσης, καθαρή παρούσα αξία, δείκτης αποδοτικότητας, ικανότητα αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων) και άλλα όχι (κριτήριο επανείσπραξης, μέσος βαθμός απόδοσης).

Σύμφωνα με το κριτήριο της επανείσπραξης βρίσκεται ο αναγκαίος χρόνος t κατά τον οποίο το άθροισμα των ταμειακών ροών του επενδυτικού έργου ισούται με την αρχική του δαπάνη ο οποίος είναι 8 χρόνια και 5,55 μήνες. Ο μέσος βαθμός απόδοσης μας δίνει είτε 12,2% με την χρήση του πρώτου τύπου είτε 9,7% με την χρήση του δεύτερου τύπου σε κάθε όμως περίπτωση συγκρίνοντας τον με έναν «οριακό» βαθμό στην προκειμένη με το οριακό κόστος κεφαλαίου του επενδυτικού έργου το οποίο ανέρχεται στο 4,5%, καταλήγουμε στην αποδοχή του αφού ο MBA είναι μεγαλύτερος.

Για τα κριτήρια που λαμβάνουν υπόψη τους την διαχρονική αξία του χρήματος και χρειάζονται στον υπολογισμό το προεξοφλητικό επιτόκιο δηλαδή για τα ΕΣΑ, ΚΠΑ και ΔΑ θα εξεταστούν δυο σενάρια του επιτοκίου αυτού με το ένα να οδηγεί σε αποδοχή και το άλλο σε απόρριψη. Σκοπός αυτού είναι η πλήρης κάλυψη όλων των ενδεχομένων και η κατανόηση των ζωνών αποδοχής και απόρριψης

καθώς και των σχέσεων μεταξύ των κριτηρίων. Όσον αφορά τον ΕΣΑ χρησιμοποιώντας την συνάρτηση IRR του excel και καταχωρώντας τα δεδομένα δηλαδή τις ταμειακές ροές και με αρνητικό πρόσημο την αρχική δαπάνη. Η συνάρτηση IRR δίνει $k_0 = 3\%$ άρα για τιμές επιτοκίου μεγαλύτερες από 3% η ανέγερση του ξενοδοχείου αποτελεί μια κερδοφόρα επένδυση ενώ για μικρότερες τιμές όχι. Επειδή ΕΣΑ και ΚΠΑ έχουν άμεση σχέση χρειάστηκε η μελέτη δυο σεναρίων με αυτά να καθορίζονται από τον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης οι ταμιακές ροές και στις δυο συνθήκες είναι ίδιες όμως διαφέρουν τα επιτόκια με τα οποία αυτές προεξοφλούνται. Το ένα διάστημα είναι μέχρι το 3% (ΕΣΑ) ενώ το άλλο πάνω από αυτό. Το επιτόκιο της πρώτης περίπτωσης είναι το $k_1 = 2\%$ και το επιτόκιο της δεύτερης περίπτωσης είναι το $k_2 = 4,5\%$. Για $k_1 = 2\%$ η $KPA_1 = 299.707,08$ ευρώ άρα αφού η ΚΠΑ είναι θετική η επένδυση είναι κερδοφόρα και γίνεται δεκτή. Για προεξοφλητικό επιτόκιο $k_2 = 4,5\%$ η $KPA_2 = -373.606$ ευρώ και αφού η ΚΠΑ είναι αρνητική η ανέγερση του ξενοδοχείου απορρίπτεται. Από τα δυο αυτά κριτήρια εύκολα κανείς αντιλαμβάνεται ότι σχηματίζονται δυο περιοχές προεξοφλητικού επιτοκίου η $[0,3)$ στην οποία το έργο γίνεται δεκτό η λεγόμενη περιοχή αποδοχής και η $(3, +\infty)$ στην οποία η επένδυση απορρίπτεται γνωστή και ως περιοχή απόρριψης. Ο δείκτης αποδοτικότητας συνδέεται άμεσα με την ΚΠΑ, για τον λόγο αυτό υπολογίσθηκαν δυο δείκτες με τον καθένα να αντιστοιχεί σε μια τιμή της. Ο ΔA_1 αντιστοιχεί στην KPA_1 και συνεπώς στο $k_1 = 2\%$ το οποίο ανήκει στην περιοχή αποδοχής. Πράγματι, ο $\Delta A_1 = 1,059$ και αφού $\Delta A_1 > 1$ το έργο υλοποιείται. Αντίθετα ο ΔA_2 που σχετίζεται με το k_2 και την περιοχή απόρριψης όντως οδηγεί σε απόρριψη έργου αφού $\Delta A_2 = 0,99992$ και άρα $\Delta A_2 < 1$.

Τέλος, υπολογίσθηκε η ικανότητα αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων μέσω του δείκτη ικανότητας αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων δανείων ο οποίος υπολογίζεται με βάση τον μέσο όρο των δεικτών της δεκαετίας. Στην προκειμένη ο μέσος όρος αυτός είναι 0,7 που δεν υπερβαίνει τη μονάδα, άρα τα κέρδη επαρκούν για την εξυπηρέτηση των τόκων και του κεφαλαίου των χορηγημένων μακροπρόθεσμων δανείων.

Καταλήγοντας, υπάρχουν ενδείξεις ότι η επένδυση στην περιοχή του Πλατανιά είναι συμφέρουσα αφού τα κριτήρια που δεν χρησιμοποιούν προεξοφλητικό επιτόκιο έχουν θετικά αποτελέσματα.

Ελληνική Βιβλιογραφία

4P Consulting (2018). *Επενδυτική πρόταση υπαγωγής Ν. 4399/2016 της Χριστουλάκης Ε.Ε.* Χανιά: 4P Consulting

Αγγελάκη Μ. (2017). *Η ανατομία του τουρισμού*. Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Ηράκλειο

Βαρότσου Ε. (2013). *Η ανταγωνιστικότητα του Ελληνικού τουρισμού*. Πανεπιστήμιο Πατρών, Πάτρα

Βαρβαρέσος Σ. (1997). *Τουρισμός οικονομικές προσεγγίσεις*. Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός

Γκίσα Α., Ραϊλάκη Ε. (2013). *Ο τουρισμός στην Κρήτη*. Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Καβάλας, Καβάλα

Ζοπουνίδης Κ. (2013). *Βασικές αρχές χρηματοοικονομικού μάρκετινγκ*. Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος, 191-231

Ηγουμενάκης Ν. (1997). *Τουριστική Οικονομία Τόμος Β'*. Αθήνα: interbooks

Ινστιτούτο ΣΕΤΕ (2019). *Η συμβολή του τουρισμού στην Ελληνική οικονομία το 2018*. Ινστιτούτο ΣΕΤΕ, Αθήνα. Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα https://www.maritimes.gr/news/uploads/uploads/2019_SymvolhTourismou-2018.pdf

Ινστιτούτο ΣΕΤΕ (2020). *Στατιστικό δελτίο Ιανουάριος 2020 Νο 61*. Ινστιτούτο ΣΕΤΕ, Αθήνα. Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα <https://insete.gr/statistika-deltia/>

Κούτουλας Δ., Σταυρινούδης Θ. Α. (2006). *Στρατηγικές κατευθύνσεις ανάπτυξης του ελληνικού τουρισμού υπό συνθήκες εξάρτησης από τους Ευρωπαίους tour operators*. Ανακτήθηκε από ιστοσελίδα <https://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/vivliothiki/>

Λύτρας Περικλής Ν. (1998). *Κοινωνιολογία του Τουρισμού*. Αθήνα: interbooks

Σταυριανούδης Θ. (2003). *Το Timeshare και οι δυνατότητες αποτελεσματικότερης επιχειρησιακής εφαρμογής του στην Ελλάδα*. Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Χίος.

Τράπεζα της Ελλάδος (2019). *Νομισματική πολιτική ενδιάμεση έκθεση 2019*. Τράπεζα της Ελλάδος, Αθήνα, 102-108. Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα https://www.bankofgreece.gr/Publications/Inter_NomPol2019.pdf

Τσάρτας, Π. (1996). *Τουρίστες, Ταξίδια, Τόποι: κοινωνιολογικές προσεγγίσεις στον Τουρισμό*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας

Explore Crete. *Πλατανιάς*. ExploreCrete, Ηράκλειο. Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα <https://www.explorecrete.com/crete-west/GR-Platanias.html>

Fraport Greece (2019). *2019 CHQ αεροπορική κίνηση ανά μήνα*. Chania airport, Χανιά. Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα <https://www.chq-airport.gr/el/chq/air-traffic-statistics>

Fraport Greece (2019). *2019 CHQ Αναλυτικά στοιχεία αεροπορικής κίνησης ανά χώρα*. Chania airport, Χανιά. Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα <https://www.chq-airport.gr/el/chq/air-traffic-statistics>

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Lauren Uppink Calderwood, Maksim Soshkin, (2019). *The travel & Tourism Competitiveness Report 2019*. World Economic Forum, Geneva Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα <https://www.weforum.org/reports/the-travel-tourism-competitiveness-report-2019>

Knoema (2019). *International tourism arrivals in the World*. Knoema, New York, Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα <https://knoema.com/data/arrivals+international-tourism>

William C Gartner, (2001). *Tourism in the Age of Globalisation*. Routlrdge, London. Ανακτήθηκε από την ιστοσελίδα https://books.google.gr/books?hl=en&lr=&id=fw2EAgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA306&dq=William+C+Gartner,+2001&ots=X_D7fjuCD6&sig=aONsmFPLQo78QR-ob8S_BNRAfmU&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Witt, S. F., and Song, H. (2000). Forecasting future tourism flows. Medlik, S and A. Lockwood (eds) *Tourism and Hospitality in the 21st Century*, Butterworth-Heinemann, Oxford, 106- 118

Walsh, M. (1996) 'Demand Analysis in Irish Tourism', *Journal of the Statistical and Social Inquiry Society of Ireland*, Vol. 27, Part 4.