

**ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ &**  
**ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ**  
**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΣΤΗ**  
**ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ**

**ΣΥΓΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**

**ΦΥΤΡΟΣ Ε. ΙΩΑΝΝΗΣ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ**

**ΜΟΥΣΤΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**

**ΧΑΝΙΑ 2021**



## Περίληψη

Στην παρούσα διπλωματική εργασία θα εξεταστεί το ενδεχόμενο επένδυσης κεφαλαίων για τη δημιουργία επιπλέον δωματίων με σκοπό την αύξηση των συνολικών κερδών μίας ξενοδοχειακής επιχείρησης που εδρεύει στη Σαντορίνη. Ο στόχος είναι να καταστεί σαφές ότι η επένδυση υπό συγκεκριμένους όρους συμφέρει οικονομικά. Μέσω της παρούσας οικονομικής ανάλυσης θα μπορούν οι επερχόμενοι επενδυτές να την εκμεταλλευτούν και να κάνουν μια οικονομική μελέτη πριν αποφασίσουν να επενδύσουν χρηματικό ποσό. Θα παρουσιαστούν όλοι οι τεχνικοί παράγοντες της υπάρχουσας επιχείρησης και της νέας επένδυσης. Επίσης, θα γίνει ανάλυση όλων των οικονομικών όρων και με βάση τα στατιστικά δεδομένα που θα εισαχθούν θα γίνει η οικονομική ανάλυση. Αρκετά από αυτά τα στατιστικά δεδομένα προέρχονται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή. Σαν αποτέλεσμα, σύμφωνα με τις προβλέψεις, θα παρουσιαστούν τα έσοδα που θα παράγει η νέα ξενοδοχειακή επένδυση. Με βάση τα αποτελέσματα, ο επερχόμενος επιχειρηματίας θα μπορεί να κρίνει αν χαρακτηρίζεται συμφέρουσα η επένδυση μίας νέας ξενοδοχειακής μονάδας στα καθορισμένα δεδομένα.

## **ABSTRACT**

In this senior thesis will be considered the possibility of investing funds to create additional rooms in order to increase the total profits of a hotel business based in Santorini. The aim is to make it clear that investing under certain conditions is financially profitable. Through this financial analysis, incoming investors will be able to take advantage of it and make an economic study before deciding to invest a sum of money. All the technical factors of the existing business and the new investment will be presented. Also, all the financial terms will be analyzed and based on the statistical data that will be entered, the economic analysis will be done. Many of these statistics come from the Hellenic Statistical Authority. As a result, according to forecasts, the income generated by the new hotel investment will be presented. Based on the results, the upcoming entrepreneur will be able to judge whether it is profitable to invest a new hotel unit in the specified data.

## Περιεχόμενα

Πίνακες .....	8
Κεφάλαιο 1 <sup>ο</sup> Εισαγωγή .....	10
1.1 Σύντομη παρουσίαση της υπάρχουσας οικονομικής κατάστασης.....	10
1.1.1 Χαρακτηριστικά της ήδη υπάρχουσας επιχείρησης .....	10
1.1.2 Μηχανολογικές εγκαταστάσεις για το ήδη υπάρχον ξενοδοχείο. ....	12
1.2 Τουρισμός στην Ελλάδα του σήμερα .....	13
1.3 Η Σαντορίνη του σήμερα .....	14
1.4 Γενική παρουσίαση του σχεδίου επέκτασης .....	15
1.5 Χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής.....	16
1.6 Ανάλυση υφιστάμενης οικονομικής κατάστασης.....	16
1.7 Σκοπιμότητα της επένδυσης.....	17
Κεφάλαιο 2 <sup>ο</sup> Οικονομικοί δείκτες.....	18
2.1 Ανάλυση ευαισθησίας.....	18
2.2 Παρούσα αξία .....	19
2.3 Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης.....	19
2.4 Χρόνος Επανάκτησης Κεφαλαίου (Payback Period, PBP).....	20
2.5 Δείκτης Αποδοτικότητας (Profitability Index, PI).....	21
2.6 Ανάλυση SWOT .....	22
2.7 Εξόφληση Δανείου. Μορφές χρεολυτικό-τοκοχρεολυτικό.....	25
Κεφάλαιο 3 <sup>ο</sup> Νέα επένδυση .....	26
3.1 Τεχνική περιγραφή.....	26
3.1.1 Χωροθέτηση της επένδυσης .....	26
3.1.2 Ύψος της επένδυσης.....	26
3.1.3 Όροι δόμησης.....	26
3.1.4 πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης .....	27
3.1.5 Οροθέτηση – Πρόσβαση – Κολυμβητική Δεξαμενή.....	28

3.1.6 Πρόσβαση σε ΑΜΕΑ .....	28
3.2 Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης .....	29
3.3 Πλήρης συντήρηση και λειτουργία.....	29
3.3.1 Καθαριότητα ξενοδοχειακής μονάδας.....	29
3.3.2 Αποκατάσταση βλαβών ξενοδοχειακής μονάδας .....	30
3.3.3 Διερεύνηση αγοράς.....	30
3.3.4 Προμηθευτές .....	31
3.3.5 Επιλογή και αξιολόγηση προμηθευτών .....	31
3.3.6 Κατηγοριοποίηση προμηθευτών .....	32
3.3.7 Διάγνωση αναγκών και παρακολούθηση αποθεμάτων .....	32
3.3.8 Παραλαβή και έλεγχος προμηθειών .....	32
3.3.9 Παραλαβές χωρίς προβλήματα .....	33
3.3.10 Μη αποδεκτή παραλαβή .....	33
3.3.11 Υπευθυνότητες .....	34
3.4 Ανάλυση νέων θέσεων εργασίας με την δημιουργία του επενδυτικού σχεδίου.....	35
Κεφάλαιο 4 <sup>ο</sup> Ανάλυση κόστους.....	36
4.1 Ανάλυση κόστους .....	36
4.2 Το κόστος της επένδυσης.....	38
4.3 Ανάλυση των πηγών χρηματοδότησης .....	40
Κεφάλαιο 5 <sup>ο</sup> Προβλέψεις .....	41
5.1 Σενάριο αισιόδοξης κατάστασης με βάση τα στατιστικά στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ .....	41
5.1.1 Μέση τιμή αξίας δωματίου .....	41
5.1.2 Μέση μηνιαία πληρότητα .....	42
5.1.3 Αφίξεις ημεδαπών και αλλοδαπών πληθυσμών στην Περιφερειακή ενότητα Σαντορίνης.....	42
5.1.4 Διανυκτερεύσεις ημεδαπών και αλλοδαπών πληθυσμών.....	43
5.2 Ανάλυση αξίας δωματίου της υπό εξέταση ξενοδοχειακής μονάδας.....	44

5.3 Υπολογισμός εξόδων της υπό εξέτασης επιχείρησης. ....	46
5.3.1 Ανθρώπινο δυναμικό. ....	46
5.3.2 Έξοδα συντήρησης. ....	46
5.3.3 Συνολικά λειτουργικά έξοδα λειτουργίας της επιχείρησης ....	46
5.3.4 Φορολογία.....	47
Κεφάλαιο 6 <sup>ο</sup> Συμπεράσματα.....	48
6.1 Ανάλυση κόστους. ....	48
6.2 Υπολογισμός του χρόνου αποπληρωμής του ποσού της επένδυσης. ....	49
6.2.1 Χρόνος επανάκτησης κεφαλαίου ....	49
6.3 Παρατήρηση.....	50
6.4 Απαισιόδοξο σενάριο κακής συμφωνίας με την τράπεζα. ....	50
6.4.1 Υπολογισμός με βάση τον εσωτερικό βαθμό απόδοσης. (EBA) ....	50
6.5 Ανάλυση της επένδυσης σε τρία σενάρια. ....	52
6.6 Πως η υπό εξέταση μονάδα μπαίνει στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης.....	54
Κεφάλαιο 7 <sup>ο</sup> Βιβλιογραφία .....	55
7.1 Συγγράμματα .....	55
7.2 Ξένη βιβλιογραφία.....	55
7.3 Ιστοσελίδες.....	56

## Πίνακες

Αρίθμηση πινάκων	Όνομα	Θέση στο κείμενο (σελίδα)
Πίνακας1	Χαρακτηριστικά επιχείρησης	13
Πίνακας2	Υφιστάμενη οικονομική κατάσταση	18
Πίνακας3	Παράδειγμα επενδυτικής πρότασης	25
Πίνακας4	Ανάλυση SWOT	28
Πίνακας5	Ανάλυση χρηματοδοτικού σχήματος	30
Πίνακας6	Πρόσβαση Α.Μ.Ε.Α.	32
Πίνακας7	Κόστος επένδυσης	42
Πίνακας8	Κτηριακές εγκαταστάσεις και έργα διαμόρφωσης	43
Πίνακας9	Συμμετοχή του φορέα επένδυσης	44
Πίνακας10	Τιμή δωματίου	45
Πίνακας11	Μέση πληρότητα ανά μήνα	46
Πίνακας12	Μέση πληρότητα δωματίου	46
Πίνακας13	Μέση πληρότητα δωματίου	46
Πίνακας14	Διανυκτερεύσεις το 18΄	47
Πίνακας15	Διανυκτερεύσεις το 19΄	47
Πίνακας16	Μέσος όρος αφίξεων στη Σαντορίνη τα έτη 18΄19΄	48
Πίνακας17	Συνολικά έσοδα δωματίων	49
Πίνακας18	Κέρδη της επιχείρησης από τα δωμάτια	49



<b>Πίνακας19</b>	Συνολικά έσοδα από δωμάτια	49
<b>Πίνακας20</b>	Έξοδα συντήρησης για κάθε χρόνο	50
<b>Πίνακας21</b>	Συνολικά έξοδα επιχείρησης	51
<b>Πίνακας22</b>	Ανάλυση δανείου	52
<b>Πίνακας23</b>	Κέρδος λαμβάνοντας υπόψη τα λειτουργικά έξοδα	53
<b>Πίνακας24</b>	Στοιχεία νέας επένδυσης	54

---

# Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup> Εισαγωγή

## 1.1 Σύντομη παρουσίαση της υπάρχουσας οικονομικής κατάστασης

Το 2021 είναι η περίοδος της απόλυτης παγκοσμιοποίησης. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την επικοινωνία όλων των ανθρώπων της Γης μεταξύ τους. Σαν αποτέλεσμα μπορούν να εμπορεύονται αγαθά με μεγάλη ευκολία. Ειδικά, οι επιχειρήσεις τουρισμού παρουσιάζουν μεγάλη άνθηση τα τελευταία χρόνια λόγω της εύκολης και απλής μετακίνησης του πληθυσμού σε όλες τις περιοχές της Γης. Αυτό δημιουργεί νέες ευκαιρίες για τους επιχειρηματίες να εκμεταλλευτούν αυτά τα ρεύματα πληθυσμού με σκοπό να αποκτήσουν οικονομικό όφελος. Με την ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα ολοένα και περισσότεροι επίδοξοι επιχειρηματίες μελετούν την πιθανότητα ίδρυσης μίας νέας ξενοδοχειακής μονάδας με σκοπό να παρέχουν υπηρεσίες που θα ικανοποιούν τους καλεσμένους. Με την μελέτη αυτή εξετάζουν το αν θα συμφέρει οικονομικά η επένδυση ενός σημαντικού κεφαλαίου στη δημιουργία μίας νέας ξενοδοχειακής μονάδας. Σαν αποτέλεσμα, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας οι οποίες καλύπτονται από ολοένα και περισσότερους ανθρώπους και αυτό είναι δείγμα μιας υγιούς κοινωνικής ανάπτυξης .

### 1.1.1 Χαρακτηριστικά της ήδη υπάρχουσας επιχείρησης

Η μελέτη αυτή έχει ως αντικείμενο την εξέταση νέας επένδυσης σε ξενοδοχειακή μονάδα της Σαντορίνης. Το έτος εξέτασης της επιχείρησης είναι το 2021. Αυτήν την εποχή συναντούμε την ιδιαιτερότητα της πανδημίας του Covid -19 στην Ελλάδα. Συνεπώς, η οικονομική κατάσταση της επιχείρησης διαφέρει από άλλες χρονιές και υπάρχουν αρκετές ιδιαιτερότητες στις νέες επενδύσεις. Η συγκεκριμένη επιχείρηση έχει εγκατασταθεί σε οικόπεδο 10 στρεμμάτων στην περιοχή Καμάρι της Σαντορίνης. Απασχολεί συνολικά 30 άτομα σαν εποχικό προσωπικό.

Το ξενοδοχείο αποτελείται από 3 διαφορετικά κτίρια. Αρχικά είναι οι κοινόχρηστοι χώροι όπως ο χώρος υποδοχής (reception), τουαλέτες και γραφεία προσωπικού, χώροι σύντομης αποθήκευσης αποσκευών και άλλων συσκευών. Σε αυτούς τους χώρους υπάρχει ένας μεγάλος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, 7 μεγάλες εξωτερικές πισίνες, μία μεγάλη έκταση από γρασίδι, ένα γήπεδο τένις και ένας χώρος γυμναστικής με κοινόχρηστα όργανα που παρέχονται και συντηρούνται από το ξενοδοχείο.

Στη συνέχεια, παρατηρούμε το κτήριο Α, στο οποίο υπάρχουν 35 διαφορετικά δωμάτια διαφορετικού μεγέθους το καθένα. Αυτά χωρίζονται σε κατηγορίες, ανάλογα με τις ανέσεις που ζητάει ο κάθε πελάτης (υπάρχουν κατηγορίες όπως junior suites οι οποίες είναι περισσότερα τετραγωνικά μέτρα και καλύπτουν τις ανάγκες μίας πολυμελούς οικογένειας κ.α.). Το δεύτερο συγκρότημα δωματίων, το οποίο ονομάζεται κτήριο Β αποτελείται από 25 διαφορετικά δωμάτια και σε αυτό μπορούμε να συναντήσουμε διαφορετικά μεγέθη όπως και στο κτήριο Α. Κάθε δωμάτιο στο ξενοδοχείο είναι εξοπλισμένο με το προσωπικό του μπάνιο και μπαλκόνι με θέα μία πισίνα.

Εμείς θα εξετάσουμε την δημιουργία ενός νέου κτηριακού συγκροτήματος (κτήριο Γ) το οποίο θα αποτελείται από 10 νέα δωμάτια ίδιου μεγέθους με τις προδιαγραφές του υπάρχοντος ξενοδοχείου και την δημιουργία μίας νέας πισίνας στην οποία θα έχουν πρόσβαση και θέα οι ένοικοι των δωματίων αυτών. Ενδεικτικά το ξενοδοχείο παρέχει:

- Κεντρική πισίνα με ξαπλώστρες και ομπρέλες. Τρεις ακόμα μικρότερες πισίνες στους εξωτερικούς χώρους και τρεις επιπλέον μικρές ημι-ιδιωτικές πισίνες που εξυπηρετούν τους τύπους δωματίων executive.
- Pool Bar που σερβίρει ποτά, καφέ, σνακ κι ελαφρά γεύματα.
- Το Restaurant που σερβίρει εξαιρετικά γεύματα πλάι στην πισίνα, ανοιχτό από τις 8 το πρωί έως τις 10:30 το βράδυ.
- Δωρεάν Αμερικάνικου τύπου πρωινό σε μπουφέ, που σερβίρεται πλάι στην πισίνα.
- Χώρος Spa και Κέντρο Ευεξίας με Αίθουσα Αισθητικής
- Κομμωτήριο και Περιποίηση Νυχιών
- Γυμναστήριο
- Γήπεδο Τένις με βραδινά φώτα
- Άριστης υποδομής Συνεδριακό Κέντρο, πλήρως εξοπλισμένο, με ικανότητα φιλοξενίας συνεδρίων και επαγγελματικών εκδηλώσεων έως και 120 ατόμων.
- Business Lounge
- Βιβλιοθήκη με μικρή Γκαλερί Τέχνης
- Free Internet σε όλους τους χώρους του ξενοδοχείου και σχεδόν όλα

τα δωμάτια

- Reception 24 ωρών
- Room service 24 ωρών
- Υπηρεσίες Concierge
- Ιδιωτικός χώρος στάθμευσης

Είδος καταλύματος	Κατάταξη	Δωμάτια	Κλίνες	διεύθυνση
Ξενοδοχείο	5*	60	120	Καμάρι, Επισκοπή γωνιά Θήρα

Πίνακας1: Χαρακτηριστικά επιχείρησης

### 1.1.2 Μηχανολογικές εγκαταστάσεις για το ήδη υπάρχον ξενοδοχείο.

Στην ξενοδοχειακή μονάδα υπάρχουν 7 διαφορετικού μεγέθους, πισίνες οι οποίες συντηρούνται από ένα, διαφορετικό για την κάθε μία, μηχανοστάσιο. Οι 6 πισίνες βρίσκονται σε εξωτερικούς χώρους ενώ η 7<sup>η</sup> (η μικρότερη) είναι μέσα στην αίθουσα των Spa. Κάθε μηχανοστάσιο αποτελείται από τον βασικό εξοπλισμό για συντήρηση της πισίνας. Υπάρχουν μηχανήματα που ρυθμίζουν την διαδικασία καθαρισμού και υπερχειλίσης της πισίνας, καθώς επίσης και τα απαραίτητα εργαλεία που χρησιμοποιεί ο συντηρητής.

Σε κάθε δωμάτιο περιέχεται 1 σύγχρονο κλιματιστικό που ρυθμίζει την θερμοκρασία όλου του χώρου. Επίσης, αρκετοί κοινόχρηστοι χώροι περιέχουν κλιματιστικό καθώς επίσης και εξαερισμό. Ιδιαίτερα στην κουζίνα του ξενοδοχείο, όπου παρατηρείται και η μεγαλύτερη κατανάλωση ρεύματος υπάρχουν οι δυνατότερες συσκευές κλιματισμού και εξαερισμού.

Σε 3 κεντρικά σημεία είναι αποθηκευμένες οι γεννήτριες ηλεκτρικού ρεύματος που κατέχει το ξενοδοχείο. Αυτές είναι απαραίτητες για την ομαλή λειτουργία ηλεκτροδότησης όλης της επιχείρησης μέχρι την στιγμή που θα διορθωθεί η βλάβη της επιχείρησης που παρέχει ηλεκτρική ενέργεια. Οι συγκεκριμένες λειτουργούν με πετρέλαιο και έχουν την δυνατότητα να παρέχουν αυτονομία ηλεκτρικής ενέργειας σε όλη την ξενοδοχειακή επιχείρηση και της λειτουργίες της για παραπάνω από 14 ώρες.

## 1.2 Τουρισμός στην Ελλάδα του σήμερα

Η σημερινή εποχή λόγω της υπάρχουσας πανδημίας έχει πολλές ιδιαιτερότητες και η επιρροή της είναι εμφανώς μεγαλύτερη στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Τη συγκεκριμένη περίοδο οι φιλοξενούμενοι περιορίζονται σε αυτούς που έχουν την δυνατότητα να ταξιδέψουν προς την χώρα μας και σε αυτούς που αψηφούν τον κίνδυνο που υφίσταται κατά την μεταφορά και την διαμονή σε έναν νέο προορισμό. Παράλληλα, και το ξενοδοχείο το οποίο ενδέχεται να φιλοξενήσει τους καλεσμένους πρέπει να πληροί ορισμένες αυστηρές προδιαγραφές σχετικά με την τήρηση του πρωτόκολλου υγείας σε όλα ανεξαιρέτως τα καταλύματα του. Αυτό δημιουργεί νέα έξοδα στον επιχειρηματία διότι θα πρέπει να είναι ενημερωμένος σε ότι νέα πληροφορία κυκλοφορεί σχετικά με την τήρηση των μέτρων, καθώς επίσης και θα πρέπει να προσλάβει επιπλέον ανθρώπινο δυναμικό, το οποίο θα πρέπει να εκπαιδεύσει κατάλληλα.

Κάνουμε λόγο για μία χώρα που βασίζεται στον τριτογενή τομέα παραγωγής που είναι η παροχή υπηρεσιών. Αρκετές επιχειρήσεις, ειδικά στα νησιά βασίζονται στον τουρισμό και στα έσοδα που προκύπτουν. Η χώρα μας έχει σταθερά μεγάλες ποσότητες ανθρώπων που την επιλέγουν για να περάσουν τις διακοπές τους και αυτό είναι ένα μεγάλο έσοδο τόσο για τον κάθε ιδιώτη που κατέχει μία επιχείρηση όσο και για το κράτος που την φορολογεί. Συνεπώς, το πρόβλημα της σημερινής εποχής είναι καθολικό και αφορά όλους τους πολίτες της χώρας.

Συμπερασματικά, για την ασφάλεια τόσο των φιλοξενούμενων του καταλύματος όσο και του ανθρώπινου δυναμικού, πρέπει να τηρούνται κατά γράμμα όλες οι κρατικές οδηγίες ασφάλειας υγειονομικού ενδιαφέροντος. Αυτό, υποχρεώνει τον επιχειρηματία να γνωρίζει σε βάθος και να ενημερώνεται συχνά για τυχόν νέα μέτρα που προκύπτουν. Επίσης, έχει την υποχρέωση να εκπαιδεύσει το ανθρώπινο δυναμικό του ώστε να μην παρεκκλίνουν από τα υπάρχοντα μέτρα του κράτους.

Ζούμε σε μία ιδιαίτερης ομορφιάς χώρα την οποία πρέπει σαν πολίτες να προστατεύσουμε. Η χώρα μας έχει μεγάλη απήχηση σε τουριστικά πρακτορεία σε όλον τον κόσμο και φαίνεται ότι οι άνθρωποι την προτιμούν σταθερά, έναντι άλλων χωρών, για τις διακοπές τους. Για αυτό, έχουμε όλοι οι πολίτες το χρέος να προστατεύσουμε την χώρα μας και να τηρούμε όλες τις οδηγίες που λαμβάνουμε από τους κρατικούς φορείς.

### 1.3 Η Σαντορίνη του σήμερα

Η Σαντορίνη είναι νησί που βρίσκεται στο Αιγαίο πέλαγος, στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Κυκλάδων. Το νησί διακρίνεται για το ενεργό ηφαίστειο που έχει. Είναι μοναδικής ομορφιάς προορισμός στον κόσμο. Συνεπώς, ο τουρισμός είναι αυξημένος και οι περισσότερες επιχειρήσεις στο νησί είναι βασισμένες στα έσοδα που προέρχονται από αυτόν. Με την εμφάνιση της πανδημίας ο κόσμος είναι πιο προσεκτικός και οι επιχειρήσεις παρατηρούν σημαντική μείωση των συνολικών τους εσόδων.

Λόγω του ότι η Σαντορίνη είναι ένας από τους πιο αναπτυγμένους οικονομικά προορισμούς της χώρας παρατηρήθηκαν φέτος αρκετοί τουρίστες οι οποίοι απήφησαν τον κίνδυνο της μεταφοράς τους από την χώρα τους και ήρθαν στο νησί με σκοπό να περάσουν τις ημέρες διακοπών τους εκεί. Το νησί διαθέτει ένα υπερσύγχρονο νοσοκομείο το οποίο είναι ικανό να αντιμετωπίσει τυχόν κρούσματα μικρής σοβαρότητας. Ο δήμαρχος του νησιού παραμένει αισιόδοξος βλέποντας ότι στην περιοχή τηρούνται τα μέτρα από τους περισσότερους και τα ανακοινωθέντα κρούσματα παραμένουν σε μικρό αριθμό.

Όλες οι επιχειρήσεις έχουν επηρεαστεί από την κατάσταση και μερικές δεν μπόρεσαν να ανοίξουν λόγω των μεγάλων εξόδων. Οι επιχειρηματίες καλούνται να τηρούν όλα τα μέτρα προστασίας της δημόσιας υγείας. Αυτό επιφέρει νέα έξοδα. Αρχικά πρέπει να υπάρχει διεξοδική ενημέρωση σε όλους τους υπαλλήλους και ειδική εκπαίδευση τους για την αντιμετώπιση τυχόν κρούσματος. Μετά, ο επιχειρηματίας υποχρεούται να προσλάβει περισσότερους υπαλλήλους ούτως ώστε να μην υπάρχει μεγάλος φόρτος εργασίας και να παρέχονται οι ανέσεις του ξενοδοχείου με ασφάλεια. Σε χώρους εστιατορίων πρέπει να διατηρούνται οι επιτρεπτές αποστάσεις άρα πρέπει να υπάρχει μείωση την χωρητικότητας.

Η κίνηση στο νησί παραμένει περιορισμένη διότι λόγω των συνθηκών αρκετοί επιχειρηματίες αποφασίζουν να μην ανοίξουν την πολυέξοδη επιχείρησή τους στο αβέβαιο περιβάλλον της πανδημίας. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την μείωση και της τοπικής οικονομίας διότι δεν θα γίνουν οι προσλήψεις προσωπικού και ο αριθμός κατοίκων στο νησί θα παραμείνει μικρός. Επίσης, πολλοί επιχειρηματίες, κάτοχοι μικρότερων επιχειρήσεων δουλεύουν με πελάτες εποχικούς εργαζομένους του νησιού, οπότε θα αντιμετωπίσουν μεγάλο οικονομικό πρόβλημα και σίγουρα θα μπουκνουν σε σκέψεις να μην ανοίξουν καν την επιχείρησή τους.

Παρόλο που το νησί δέχεται σημαντικό αριθμό επισκεπτών, η διατήρηση των χαρακτηριστικών του τόπου και ο σεβασμός στην ιστορία του δεν έχει υποβιβάσει καθόλου την ποιότητα των υπηρεσιών του νησιού. Αντίθετα, η αύξηση των επισκεπτών δημιούργησε τις αναγκαίες συνθήκες για την βελτίωση των υποδομών του νησιού συνολικά. Σε αυτό συντελεί και το γεγονός ότι οι επισκέπτες του νησιού είναι **υψηλού κοινωνικοοικονομικού επιπέδου** και προέρχονται κυρίως από Ιταλία, Γαλλία, Γερμανία, Τουρκία, Ρωσία, Αμερική, Αυστραλία, Σκανδιναβία, Ελλάδα, ενώ τα τελευταία χρόνια προσελκύει σημαντικό αριθμό τουριστών από Κίνα, Ιαπωνία κλπ. Ως εκ τούτου, θεωρείται πως οποιαδήποτε νέα ξενοδοχειακή μονάδα αξιοποιεί το τεράστιο τοπικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του νησιού.

Η κατανάλωση σε ηλεκτρική ενέργεια του νησιού καλύπτεται από 1 εργοστάσιο, την ΔΕΗ Σαντορίνης στην περιοχή Μονόλιθος Σαντορίνης, δίπλα στην θάλασσα. Το εργοστάσιο έχει την δυνατότητα να αγοράζει από ιδιώτες που επιλέγουν να εγκαταστήσουν ηλιακά πάνελ στις επιχειρήσεις τους ή στις κατοικίες τους, την περίσσια ηλεκτρικής ενέργειας έναντι ενός ικανοποιητικού χρηματικού ποσού καθιστώντας αυτές τις εγκαταστάσεις οικονομικά συμφέροντες.

#### **1.4 Γενική παρουσίαση του σχεδίου επέκτασης**

Το παρόν επενδυτικό σχέδιο, αφορά στην ίδρυση νέας ξενοδοχειακής μονάδας τριών (3) αστερών, δυναμικότητας 29 κλινών. Το οικόπεδο στο οποίο θα δημιουργηθεί η νέα ξενοδοχειακή μονάδα είναι συνολικής επιφάνειας **1200μ<sup>2</sup>** και βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμού, στην Δημοτική Ενότητα της Επισκοπής Γωνιάς Θήρας.

Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει την κατασκευή όλων των απαραίτητων κτιριακών και λοιπών τεχνικών και ειδικών εγκαταστάσεων, εργασίες διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, καθώς και την προμήθεια του απαραίτητου εξοπλισμού.

Το κόστος της επένδυσης μετά από ενδελεχή έρευνα αγοράς προμηθευτών καθορίστηκε στο ποσό του **1.200.000 €** το οποίο αφορά μόνο ενισχυόμενο κόστος\* διότι ικανοποιεί όλους τους περιορισμούς, τις συνθήκες και τις προϋποθέσεις που θέτει ο Αναπτυξιακός Νόμος 4399/2016, καθώς και ο ερμηνευτικός Γενικός Απαλλακτικός Κανονισμός (Γ.Α.Κ.) 651 της Ε.Ε. που διέπει το καθεστώς ενίσχυσης της «Επιχειρηματικότητας Πολύ Μικρών και Μικρών Επιχειρήσεων».

## 1.5 Χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής

Ο Δήμος Θήρας εμπίπτει διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Θήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και περαιτέρω στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, η οποία έχει υπό τον συντονισμό της τις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου.

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου αντιπροσωπεύει το 4% της συνολικής έκτασης της χώρας και συγκεντρώνει περίπου το 3% του συνολικού πληθυσμού αυτής (απογραφή 2011).

Κύριο γεωγραφικό χαρακτηριστικό της είναι η πολυνησία -79 νησιά εκ των οποίων 55 κατοικημένα και πλήθος νησίδων και βραχονησίδων που καταλαμβάνουν έκταση 5.278 Km<sup>2</sup> - καθώς και το τεράστιο μήκος των ακτών.

Αυτή η πολυνησία και η γεωγραφική πολυδιάσπαση των ευρύτερων ενοτήτων έχει ως συνέπεια μια εξαιρετικά έντονη ανεξαρτητοποίηση της από αυτές, σε πολλά επίπεδα, ιδιαίτερα σε αυτά που αποτελούν τα αντικείμενα παρέμβασης αυτής της μελέτης όπως οι χρήσεις γης, το περιβάλλον, τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου, την εσωτερική μεταφορική υποδομή και κατά βάση και τα δίκτυα των υπολοίπων τεχνικών υποδομών.

Η επιλογή του τύπου εγκατάστασης αξιολογήθηκε και με κριτήρια τις κατευθύνσεις των Εθνικού και Περιφερειακού Χωρικού Σχεδιασμού και τις δεσμεύσεις του υποκείμενου Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

## 1.6 Ανάλυση υφιστάμενης οικονομικής κατάστασης

Για την περαιτέρω χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση της οικονομικής θέσης, αναλύονται οι εξής αριθμοδείκτες επίδοσης του φορέα του επενδυτικού σχεδίου. Αρχικά, θα γίνει λόγος για την γενική ρευστότητα του φορέα πριν από την επένδυση. Θα παρουσιαστεί το κυκλοφορούν ενεργητικό και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για 2 τυχαία χρόνια παραγωγικής διαδικασίας, για να υπολογισθεί ορθά η γενική ρευστότητα της επιχείρησης.

Πώς υπολογίζεται: αριθμοδείκτης γενικής ρευστότητας =  $\frac{\text{κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{(βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)}}$ <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ενισχυόμενο κόστος\*: Ως ενισχυόμενο κόστος ορίζεται το μέρος των επιλέξιμων δαπανών, το οποίο τελικά ενισχύεται βάσει των ορίων και περιορισμών του παρόντος.



- Το κυκλοφορούν ενεργητικό αποτελείται από ταμειακά, από ισοδύναμα ταμειακά, από απαιτήσεις, από αποθέματα και από προπληρωμένα.
- Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αποτελούνται από τα πληρωτέα γραμμάτια, από ανοικτούς λογαριασμούς προμηθευτών, από τρέχοντα και ληγμένα τοκοχρεολύσια και από τα δεδουλευμένα έξοδα.

Χρονικές περίοδοι	2017	2018
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	1.853.000	2.386.000
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	427.000	501.000
<b>Γενική ρευστότητα</b>	4,34	4,76

Πίνακας2: Υφιστάμενη οικονομική κατάσταση

Το μέγεθος του δείκτη χαρακτηρίζει την επιχειρηματική προσωπικότητα της διοίκησης, αν δηλαδή θεωρείται επιθετική ή αρνητική. Στην προκειμένη περίπτωση ο δείκτης αποδεικνύει τη ρευστότητα και την εξαιρετική χρηματοοικονομική θέση του φορέα της επένδυσης και αποδεικνύοντας την άρτια δυνατότητα ανταπόκρισης στην πληρωμή των απαιτητικών υποχρεώσεων.

### 1.7 Σκοπιμότητα της επένδυσης

Η σκοπιμότητα της επένδυσης έγκειται στην υλοποίηση ενός φιλόδοξου έργου, το οποίο θα συμβάλλει:

- στην περαιτέρω βελτίωση και προώθηση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής.
- στη διατήρηση και βελτίωση του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων της υπαίθρου, στην αειφόρο ανάπτυξη και τον σεβασμό στο χαρακτήρα της περιοχής.
- στην ενίσχυση της απασχόλησης.
- στην προσφορά νέων και ποιοτικών τουριστικών υπηρεσιών ως απόρροια της κτήσης ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος.

## Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup> Οικονομικοί δείκτες

Στο κεφάλαιο αυτό θα παρουσιαστούν οι βασικοί οικονομικοί δείκτες οι οποίοι είναι απαραίτητοι για την ορθή σύνταξη της οικονομοτεχνικής μελέτης. Θα γίνει μία εκτενής ανάλυση στη χρησιμότητα των δεικτών αυτών έτσι ώστε να μπορούν να γίνουν κατανοητοί στον επιχειρηματία ο οποίος καλείται να λάβει μία απόφαση. Με αυτόν τον τρόπο θα μπορεί να μελετήσει με οικονομικούς όρους την επέκταση της ξενοδοχειακής μονάδας και να αποφανθεί για το αν η νέα επένδυση θεωρείται οικονομικά συμφέρουσα ή όχι.

### 2.1 Ανάλυση ευαισθησίας

Είναι η μελέτη των αλλαγών στις παραμέτρους οικονομικών προβλημάτων και κατά πόσο αυτές οι αλλαγές επηρεάζουν την τελική οικονομική πρόταση. Η ανάλυση ευαισθησίας παρέχει σημαντικές πληροφορίες αφού οι παράμετροι που μελετούνται αναφέρονται σε οικονομικά μεγέθη, κόστος παραγωγής και διαθεσιμότητα παραγωγικών συντελεστών. Μέσω της ανάλυσης αυτής, ο υπεύθυνος του οικονομικού πλάνου μπορεί να παρουσιάσει τα όρια που μπορούν να κινηθούν οι τιμές των συντελεστών των μεταβλητών της αντικειμενικής συνάρτησης, χωρίς να επηρεάζει το τελικό αριθμητικό αποτέλεσμα. Επίσης, μπορεί να δει πώς επηρεάζεται η τιμή της αντικειμενικής συνάρτησης.

Για να χρησιμοποιηθεί η ανάλυση αυτή σε ένα οικονομικό πρόβλημα είναι απαραίτητη η μετατροπή του προβλήματος αυτού σε ένα πρόβλημα γραμμικού προγραμματισμού. Για την δημιουργία, ο οικονομολόγος πρέπει να συντάξει την αντικειμενική συνάρτηση, η οποία θα μεταφράζει το πρόβλημα, καθώς επίσης και τους οποιουδήποτε περιορισμούς που θα εμφανιστούν. Στόχος της δημιουργίας της αντικειμενικής συνάρτησης είναι η σχεδίαση της ευθείας που την επιβεβαιώνει. Η ευθεία αυτή περιορίζεται σε κάποια όρια. Τα όρια αυτά είναι οι περιορισμοί που θέτει ο αναλυτής και ανάμεσα σε αυτά τα όρια μπορεί να περιστραφεί η ευθεία της αντικειμενικής συνάρτησης χωρίς να αλλάξει η τελική της λύση. Στην εικόνα που ακολουθεί, είναι ένα παράδειγμα σχεδίασης αντικειμενικής συνάρτησης ενός προβλήματος.

## 2.2 Παρούσα αξία

Η μέθοδος της παρούσας αξίας (Present Worth –PW) είναι ένας υπολογισμός που δίνει στον επιχειρηματία την απάντηση στο ερώτημα του αν η επιχειρηματική του ενέργεια είναι οικονομικά συμφέρουσα ή όχι. Το όφελος και το κόστος προσαρμόζονται στο παρόν και εφόσον η διαφορά μεταξύ των δύο είναι θετική τότε η ενέργεια θα αποφέρει οικονομικό όφελος στον επιχειρηματία. Η μέθοδος θεμελιώνεται στη βάση της παρακάτω σχέσης:

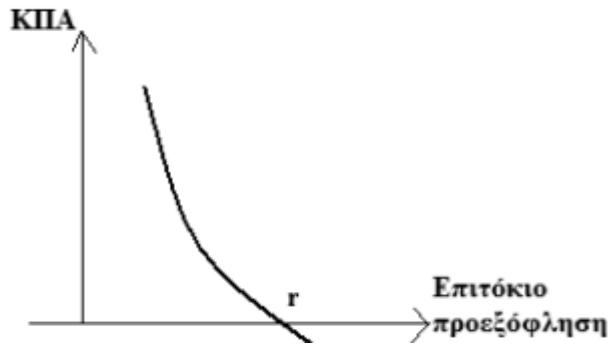
$$P=F(1+i)^{-N}$$

Όπου F είναι η μελλοντική ταμειακή ροή, N η διάρκεια ανατοκισμού και i το επιτόκιο ανατοκισμού.

Μεταφέρονται στο παρόν όλα τα οφέλη και τις δαπάνες και υπολογίζεται η παρούσα αξία PW. Αν η PW είναι μη αρνητική και κοντά στο μηδέν τότε οριακά η επένδυση είναι οικονομικά συμφέρουσα. Όσο η τιμή της παρούσας αξίας απομακρύνεται από τον αριθμό μηδέν τόσο είναι και πιο συμφέρουσα.

## 2.3 Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης

Εδώ γίνεται προσπάθεια εύρεσης του επιτοκίου ανατοκισμού που μηδενίζει την εξίσωση της καθαρής παρούσας αξίας και στη συνέχεια συγκρίνεται αυτό με την ελάχιστη προσδοκία που υπάρχει. Αυτή η προσδοκία αναφέρεται και ως κόστος ευκαιρίας κεφαλαίου. Αν το επιτόκιο που υπολογίζεται λύνοντας την εξίσωση ( $PW=0$ ) είναι μεγαλύτερο από το επιτόκιο της ελάχιστης προσδοκίας τότε η επένδυση πρόκειται να αποφέρει οικονομικό όφελος στον επιχειρηματία. Δηλαδή η εναλλακτική λύση που κρύβεται πίσω από τον υπολογισμό είναι οριακά οικονομικά συμφέρουσα. Αυτό το επιτόκιο είναι ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης ή Internal Rate of Return. Σχεδιάζοντας τη συνάρτηση μεταξύ PW και επιτοκίου παρατηρείται ότι το επιτόκιο που μηδενίζει την παρούσα αξία είναι ο ζητούμενος εσωτερικός βαθμός απόδοσης. Στο γράφημα που ακολουθεί φαίνεται το επιτόκιο που υπολογίζεται ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης.



## 2.4 Χρόνος Επανάκτησης Κεφαλαίου (Payback Period, PBP)

Ένα από τα πιο δημοφιλή κριτήρια αξιολόγησης είναι ο Χρόνος Επανάκτησης του Κεφαλαίου (PBP). Το κριτήριο αυτό υπολογίζει το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το ύψος των συσσωρευμένων καθαρών χρηματικών εισροών, να γίνει ίσο με το ύψος της αρχικής επένδυσης. Αν το διάστημα αυτό είναι μικρότερο ή ίσο με μια προκαθορισμένη “τιμή-όριο” του επενδυτή, τότε η επένδυση γίνεται δεκτή, αλλιώς η επένδυση απορρίπτεται. Η τιμή-όριο εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, κυριότεροι από τους οποίους είναι:

- Ο βαθμός επικινδυνότητας της επένδυσης. Όσο πιο μεγάλος είναι ο κίνδυνος, τόσο πιο γρήγορα απαιτεί ο επενδυτής να επανακτήσει το κεφάλαιό του.
- Η ύπαρξη άλλων ευκαιριών επενδύσεων με γνωστούς χρόνους αποπληρωμής. Όταν υπάρχουν αρκετές ευκαιρίες επένδυσης με μικρούς χρόνους αποπληρωμής, είναι φυσικό ο επενδυτής να απαιτεί χρόνους, το πολύ ίσους με αυτούς που του προσφέρονται από εναλλακτικές τοποθετήσεις.
- Το ύψος των επιτοκίων δανεισμού και του πληθωρισμού. Σε εποχές υψηλού πληθωρισμού και επιτοκίων, οι επενδυτές αναζητούν επενδύσεις με γρήγορη επιστροφή των κεφαλαίων που επενδύουν. Επειδή το κριτήριο της επανάκτησης του κεφαλαίου δεν προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, αλλά απλά τις αθροίζει, η διαχρονική αξία του χρήματος εκφράζεται μόνο μέσω της απαίτησης κατά το δυνατόν μικρών χρόνων αποπληρωμής.

Για να υπολογίσουμε την περίοδο επανείσπραξης υπολογίζουμε τις αθροιστικές καθαρές χρηματικές ροές με βάση τον ακόλουθο τύπο.

$$PBP = A + \frac{(B - C)}{D}$$

Όπου:

A = Το έτος που η αθροιστική απόδοση για πρώτη φορά καλύπτει την αρχική δαπάνη

B = Η δαπάνη επένδυσης σε απόλυτη τιμή

C = Η αθροιστική χρηματοροή εκείνη τη χρονιά

D = Η χρηματοροή την επόμενη χρονιά

Για να γίνει κατανοητός ο όρος αυτός, θα μελετηθεί ένα παράδειγμα. Θα αναλυθούν δύο επενδυτικές προτάσεις, η πρόταση (α) και η (β). Όπως παρατηρείται, η πρώτη πρόταση (α) μετά από δύο χρόνια λειτουργίας, δεν καλύπτει το αρχικό κόστος της επένδυσης. Αντίθετα η δεύτερη πρόταση (β) στα δύο χρόνια έχει καλύψει το αρχικό κόστος της επένδυσης.

ΕΤΟΣ	ΕΠΕΝΔΥΣΗ Α	ΕΠΕΝΔΥΣΗ Β
0	-11.000	-13.000
1	4.000	5.000
2	5.000	8.500
3	3.000	1.500
4	3.000	1.500

Πίνακας 3: Παράδειγμα επενδυτικής πρότασης

Με μία προσεκτική ανάλυση του παραπάνω πίνακα παρατηρείται ότι οι οικονομικές ροές της επένδυσης (α) είναι μεγαλύτερες μετά τα πρώτα 2 χρόνια από την επένδυση (β). Όταν το παράδειγμα είναι πιο πολύπλοκο χρησιμοποιείται ο παραπάνω τύπος που αναφέρθηκε. Συγκεκριμένα, με βάση τον τύπο το αποτέλεσμα που παρατηρείται είναι  $2 + [(11.000 - 15.000) / 6.000] = 2.33$ .

Συνεπώς, η πρόταση (α) θα εξοφληθεί σε διάστημα δύο χρόνων και  $(0,33 \times 12 = 4)$  τέσσερις μήνες, ενώ η πρόταση (β) θα χρειαστεί ένα χρόνο και 8 μήνες με βάση τη μέθοδο αυτή. Επομένως, επιλέγεται η πρόταση (β) ως η πιο συμφέρουσα οικονομικά.

## 2.5 Δείκτης Αποδοτικότητας (Profitability Index, PI)

Μία εξίσου διαδεδομένη μέθοδος για την αξιολόγηση επενδύσεων από τις επιχειρήσεις είναι και αυτή που σχετίζεται με το Δείκτη Αποδοτικότητας της επένδυσης (Profitability Index). Ο δείκτης αυτός φανερώνει τη σχετική

αποδοτικότητα ενός επενδυτικού προγράμματος ή με άλλα λόγια την καθαρή αξία που θα προκύψει ανά χρηματική μονάδα του επενδυμένου κεφαλαίου ή διαφορετικά, συγκρίνει την παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών με την αρχική επένδυση σε μία σχετική βάση. Η εξίσωση από την οποία προκύπτει ο Δείκτης Αποδοτικότητας είναι η ακόλουθη:

$$PI = \frac{\frac{CF1}{(1+d)} + \frac{CF2}{(1+d)^2} + \frac{CF3}{(1+d)^3} + \dots + \frac{CFn}{(1+d)^n}}{CF0}$$

Συμπερασματικά:

- Αν  $[PI > 1]$ , η επένδυση κρίνεται επωφελής
- Αν  $[PI = 1]$ , η επένδυση χαρακτηρίζεται αδιάφορη
- Αν  $[PI < 1]$ , η επένδυση απορρίπτεται

## 2.6 Ανάλυση SWOT

Η ανάλυση SWOT είναι ένα εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού το οποίο χρησιμοποιείται για την ανάλυση του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος μίας επιχείρησης, όταν η επιχείρηση 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 τα 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 αντανακλούν 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.).

Με την ανάλυση αυτή ο επιχειρηματίας έχει τη δυνατότητα να αξιολογήσει την απόφαση του. Απαντώντας σε μία σειρά ερωτήσεων που καθορίζει η ανάλυση μπορεί να καταλήξει στο συμπέρασμα του αν η επένδυση έχει συγκεκριμένα πλεονεκτήματα, αδυναμίες, ευκαιρίες, δυνατότητες και απειλές.

Γενικά, κατά την εφαρμογή της ανάλυσης επιχειρείται να απαντηθούν με όσο το δυνατόν πιο ποσοτικοποιημένο τρόπο ερωτήματα για την περιοχή όπως αυτά που υπάρχουν στον παρακάτω πίνακα:

Πλεονεκτήματα(Strengths)	Αδυναμίες(Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Υπάρχει τέλειο κλίμα;</li> <li>Η γεωγραφική θέση είναι ικανοποιητική;</li> <li>Το επίπεδο φυσικών και ανθρωπογενών πόρων είναι επαρκές;</li> <li>Η κοινωνική δομή είναι ώριμη;</li> <li>Η οικονομία είναι ισχυρή;</li> <li>Η παραγωγική δομή είναι ικανοποιητική;</li> <li>Οι υποστηρικτικές δομές είναι επαρκείς;</li> <li>Οι τουριστικές υποδομές είναι επαρκείς;</li> <li>Το αναπτυξιακό περιβάλλον είναι ισχυρό;</li> <li>Η διαφήμιση της επιχείρησης είναι ικανοποιητική;</li> <li>Η ζήτηση χαρακτηρίζεται υψηλή;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Υπάρχει έντονη εξάρτηση από αποφάσεις, επιλογές και πολιτικές μεγάλων τουριστικών πρακτορείων του εξωτερικού;</li> <li>Υπάρχουν αποσπασματικές και μεμονωμένες αναπτυξιακές πρωτοβουλίες τουριστικής ανάπτυξης;</li> <li>Υπάρχει έλλειψη ενιαίου στρατηγικού σχεδιασμού τουριστικής ανάπτυξης;</li> <li>Υπάρχει απότομη διόγκωση ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας;</li> <li>Υπάρχει έλλειψη θεσμικού πλαισίου προστασίας και καθορισμού χρήσεων προστατευμένων περιοχών;</li> <li>Υπάρχει ανεπάρκεια τεχνικών υποδομών;</li> <li>Υπάρχει υστέρηση στην αξιοποίηση-απορρόφηση χρηματοδοτικών πόρων;</li> </ul>

Ευκαιρίες Δυνατότητες(Opportunities)	Απειλές(Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Υπάρχει θετικό χρηματοδοτικό περιβάλλον;</li> <li>• Υπάρχει θεσμικό πλαίσιο διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών;</li> <li>• Υπάρχουν τάσεις ανάπτυξης οικοτουρισμού και εναλλακτικού γενικότερα τουρισμού;</li> <li>• Υπάρχουν τάσεις αύξησης του εγχώριου τουρισμού;</li> <li>• Υπάρχει η δυνατότητα ολοκλήρωσης βασικών έργων τεχνικών υποδομών;</li> <li>• Δύνεται η απαραίτητη σημασία στις νέες τεχνολογίες στον τουρισμό;</li> <li>• Υπάρχει η τάση διασύνδεσης και αλληλεξάρτησης των τομέων παραγωγής</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Υπάρχει ισχυρός ανταγωνισμός;</li> <li>• Υπάρχει εγκατάλειψη της υπαίθρου και συγκέντρωση σε κέντρα τουριστικής ανάπτυξης;</li> <li>• Υπάρχει η συρρίκνωση της μεταποίησης και του αγροτικού τομέα- τριτογενοποίηση της οικονομίας;</li> <li>• Υπάρχει η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος;</li> <li>• Υπάρχει η χαλάρωση κοινωνικού ιστού, ηθών και παραδοσιακών προτύπων;</li> <li>• Υπάρχει η διατήρηση της εποχικότητας της απασχόλησης και συνεπώς της ανεργίας;</li> <li>• Υπάρχει η συγκέντρωση χρήσεων σε περιοχές θύλακες- μακροχρόνια υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας και απώλεια της ελκυστικότητας και της ανταγωνιστικότητας τους;</li> <li>• Υπάρχει μαζικοποίηση οικοτουριστών.</li> </ul>

Πίνακας4: Ανάλυση SWOT



## 2.7 Εξόφληση Δανείου. Μορφές χρεολυτικό-τοκοχρεολυτικό

Η απόσβεση ενός δανείου αποτελεί ουσιαστικά την εξόφληση του και μπορεί να γίνει ενδεικτικά με έναν από τους παρακάτω τρόπους:

- Εφάπαξ πληρωμή – δόσης δανείου:

Καταβολή ολόκληρου του ποσού συμπεριλαμβανομένων των τόκων στο τέλος της περιόδου δανεισμού (εφάπαξ) . Εδώ, ο οφειλέτης καταβάλλει ολόκληρο το ποσό στο τέλος της περιόδου δανεισμού και συμφωνείται έπειτα ο τρόπος πληρωμής των τόκων. Σε περίπτωση που η χρονική διάρκεια του δανεισμού είναι σχετικά μικρή τότε οι τόκοι είτε παρακρατούνται τη στιγμή του δανεισμού είτε πληρώνονται και με την εξόφληση του κεφαλαίου.

- Χρεολυτικό Δάνειο – Χρεολυτικές δόσεις δανείου:

Χρεολυτικό. Καταβολή σταθερών δόσεων του κεφαλαίου σε ίσα χρονικά διαστήματα συμπεριλαμβανομένων και των τόκων του ανεξόφλητου ποσού. Σε αυτήν την περίπτωση, οι δόσεις καταβάλλονται ανά ίσα χρονικά διαστήματα (πχ ανά έτος) και μαζί καταβάλλονται και οι τόκοι του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

- Τοκοχρεολυτικό Δάνειο – Τοκοχρεολυτικές δόσεις δανείου:

Τοκοχρεολυτικό. Καταβολή ίσων τοκοχρεολυτικών δόσεων. Στη τελευταία περίπτωση, ο δανειζόμενος καταβάλλει ένα σταθερό ποσό (τόκοι και κεφάλαιο), με τη μορφή τοκοχρεολυτικής δόσεως, στο τέλος της περιόδου ανατοκισμού και μέχρι να λήξει η διάρκεια δανεισμού. Η συγκεκριμένη τοκοχρεολυτική δόση αποτελείται από το αυξανόμενο μερίδιο κεφαλαίου και από ένα παραλλήλως μειούμενο μερίδιο τόκων. Ωστόσο, υπάρχουν και κάποιες ιδιαίτερες περιπτώσεις δανείων, στις οποίες η απόσβεση έχει κάποιες προϋποθέσεις και συνθήκες που έχουν διαπραγματευθεί εξαρχής και αναφέρονται στο συμβόλαιο.

## Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup> Νέα επένδυση

### 3.1 Τεχνική περιγραφή

Το παρόν επενδυτικό σχέδιο, αφορά στην ίδρυση νέας ξενοδοχειακής μονάδας τριών (3) αστέρων, δυναμικότητας 29 κλινών. Το οικοπέδο στο οποίο θα δημιουργηθεί η νέα ξενοδοχειακή μονάδα είναι συνολικής επιφάνειας **1241.67μ<sup>2</sup>** και βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμού, στην Δημοτική Ενότητα της Επισκοπής Γωνιάς Θήρας.

#### 3.1.1 Χωροθέτηση της επένδυσης

Η έκταση, στην οποία πρόκειται να εγκατασταθεί το Ξενοδοχείο κατηγορίας τριών αστέρων (3\*), βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως αλλά εντός οικισμού στην Δημοτική Κοινότητα της Επισκοπής Γωνιάς Θήρας. Το γήπεδο έχει συνολικό εμβαδόν **1.241.67μ<sup>2</sup>**, σύμφωνα με την νεότερη καταμέτρηση στο τοπογραφικό.

#### 3.1.2 Ύψος της επένδυσης

Στον πίνακα που ακολουθεί, θα γίνει ανάλυση του χρηματοδοτικού σχήματος που θα ακολουθήσει η νέα επένδυση.

Κατηγορία	Ποσό	Ποσοστό
Ίδια κεφάλαια	180.000	15%
Δανειακά κεφάλαια	540.000	45%
Επιχορήγηση	480.000	40%
Σύνολο κόστους επένδυσης	1.200.000	100%

Πίνακας5: Ανάλυση χρηματοδοτικού σχήματος

#### 3.1.3 Όροι δόμησης

Σύμφωνα με τους νόμους (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985) & (ΦΕΚ 289/2011)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ = Εμβαδόν οικοπέδου που κυμαίνεται από 300,00τμ. μέχρι 2.000,00 τμ ΔΟΜΗΣΗ = για τα πρώτα 1000τμ της επιφάνειας του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 και για τα επόμενα 1000τμ της επιφάνειας του ορίζεται σε 0,5.

ΚΑΛΥΨΗ = 60%

του οικοπέδου

ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ

$$\chi\omega\rho\omicron\iota = 20\% \times \Sigma\Delta$$

$$\epsilon\chi\omega\sigma\tau\epsilon\varsigma = 20\% \times$$

$$\Sigma\Delta$$

$$\Sigma\omicron = 5,5 \times \Sigma\Delta$$

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ: 7.50μ από το φυσικό

έδαφος ΠΛΑΓΙΕΣ ΚΑΙ ΠΙΣΩ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ:

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50μ.

Απόσταση κτιρίων κατ' ελάχιστον 2,50μ.

### 3.1.4 πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης

Στη συνέχεια παρουσιάζονται όλες οι προϋποθέσεις δόμησης :

ΔΟΜΗΣΗ

$$\Delta\omicron\mu\eta\sigma\eta \text{ Ισογείου} + \Delta\omicron\mu\eta\sigma\eta \text{ Ορόφου} + \Delta\omicron\mu\eta\sigma\eta \text{ Υπογείου} = 265,39 + 148,85 + 61,16 = 475,40\mu^2 < 720,83\mu^2 \text{ μέγιστη επιτρεπόμενη}$$

ΚΑΛΥΨΗ

$$K = 353,37\mu^2 < 745,00\mu^2 \text{ μέγιστη επιτρεπόμενη}$$

ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ

ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ Ισογείου = 57,09μ<sup>2</sup> < 80,00μ<sup>2</sup> μέγιστοι επιτρεπόμενοι Στον όροφο δεν υλοποιούνται Ημιυπαίθριοι Χώροι

ΟΓΚΟΣ

$$\omicron\Gamma\kappa\omicron\varsigma \text{ Ισόγειου} + \omicron\Gamma\kappa\omicron\varsigma \text{ οροφου} = 1144,60 + 525,05 = 1669,65\mu^3 < 2200\mu^3 \text{ μέγιστος επιτρεπόμενος}$$

$$\epsilon\chi\omega\sigma\tau\epsilon\varsigma = 1,80\mu^2 < 80,00\mu^2 \text{ μέγιστοι επιτρεπόμενοι}$$

ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΓΡΑΜΑΤΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ

$$\kappa\tau\iota\rho\iota\omicron\upsilon \text{ [ΕΚΤΟΣ } \Sigma\Delta] = 310,74 \mu^2$$

$$\epsilon\pi\iota\phi\alpha\upsilon\epsilon\iota\alpha \text{ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ} = 80,60\mu^2$$

$$\text{Πλάγιες αποστάσεις} > 2,50\mu^2$$

$$\text{Μέγιστο Υλοποιούμενο Ύψος} = 7,50\mu$$

### 3.1.5 Οροθέτηση – Πρόσβαση – Κολυμβητική Δεξαμενή

Η μελέτη αφορά σε κτίριο ξενοδοχείου δύο ορόφων με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή και έχει συνολικά 10 δωμάτια , 6 στο ισόγειο και 4 στο όροφο, δυναμικότητας 29 κλινών.

Στην ισόγεια στάθμη σε συνδυασμό με τα δωμάτια οροθετούνται και δύο χώροι υποστηρικτικής λειτουργίας, Υποδοχή, Reception και Καθιστικό.

Στο υπόγειο οροθετείται παρασκευαστήριο καθώς και χώρος πρωινού (τετραγωνικά εντός Σ.Δ.) Το υπόλοιπο αφορά σε χώρους αποθηκών (στο τμήμα εντός της κάλυψης) και χώρους Η/Μ εγκαταστάσεων και δεξαμενές νερού.

Το κτίριο είναι οροθετημένο στο οικόπεδο με απόσταση 2.50μ. από το όμορο οικόπεδο ανατολικά και 6.00μ από τη ρυμοτομική γραμμή στο δημόσιο δρόμο δυτικά.

Η κοινόχρηστη αυλή και η πισίνα ενέχουν τον ρόλο του «κέντρου αναφοράς» για όλα τα δωμάτια.

### 3.1.6 Πρόσβαση σε ΑΜΕΑ

Η νέα ξενοδοχειακή μονάδα θα είναι φιλική σε ΑΜΕΑ και θα παρέχονται όλες οι απαραίτητες ανάγκες ούτως ώστε οι συνάνθρωποι μας με μερικές ιδιαιτερότητες να νιώθουν οικεία και βολικά. Πλήρως εξοπλισμένα λουτρά. Συνολικά, θα οικοδομηθούν 2 ειδικά δωμάτια αυξημένων αναγκών.

Τύπος δωματίου	Κλίνες/ δωμάτιο	Δωμάτια	Κλίνες
Συνηθισμένο	3	9	27
ΑΜΕΑ	2	1	2
Σύνολο	-	10	29

Πίνακας6: Πρόσβαση σε ΑΜΕΑ

Γίνεται πλέον σαφές ότι στην νέα ξενοδοχειακή μονάδα δεν θα υπάρχουν διακρίσεις ανάμεσα στους ανθρώπους. Ο κάθε άνθρωπος που θα επιλέγει το

συγκεκριμένο κατάλυμα για να περάσει τον περιορισμένο χρόνο των διακοπών του θα αντιμετωπίζεται ξεχωριστά.

### **3.2 Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης**

Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του προαναφερθέντος έργου προβλέπει την έναρξη των εργασιών τον χειμώνα του 2020 και την ολοκλήρωση του, το καλοκαίρι του 2022. Οι εργασίες θα υλοποιηθούν σε δύο στάδια, αρχικά θα γίνουν από τις 16 Οκτωβρίου 2020 μέχρι τις 30 Απριλίου 2021 και στη συνέχεια θα σταματήσουν και θα ξαναρχίσουν στις 16 Οκτωβρίου 2021 μέχρι τις 30 Απριλίου 2022. Οι ημερομηνίες οριοθετούνται από τον χρόνο λειτουργίας του ήδη υπάρχοντος θερινού ξενοδοχείου. Στο διάστημα που δεν θα δέχεται καλεσμένους θα μπορούν να γίνονται οι εργασίες ούτως ώστε να μην δημιουργούνται προβλήματα στους καλεσμένους, όπως για παράδειγμα προβλήματα θορύβου.

### **3.3 Πλήρης συντήρηση και λειτουργία**

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει ενδελεχής έλεγχος όλων των σημαντικών παραμέτρων για την ομαλή λειτουργία μίας ξενοδοχειακής μονάδας.

#### **3.3.1 Καθαριότητα ξενοδοχειακής μονάδας**

Η καθαριότητα της ξενοδοχειακής μονάδας είναι βασική προτεραιότητα για την εύρυθμη λειτουργία του ξενοδοχείου. Η οργάνωση και ο τρόπος λειτουργίας του τμήματος ορόφων για την καθαριότητα όλης της ξενοδοχειακής μονάδας (όροφοι και κοινόχρηστοι χώροι), τα κριτήρια καθαριότητας και τα σημεία τα οποία πρέπει να ελέγχονται, είναι βασικά σημεία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται:

- η σωστή και έγκαιρη παράδοση των δωματίων στους πελάτες
- η έγκαιρη αποκατάσταση βλαβών του ξενοδοχείου
- η τέλεια εικόνα από άποψη καθαριότητας όλης της ξενοδοχειακής μονάδας

Ο προγραμματισμός και ο καταμερισμός των εργασιών στο προσωπικό του τμήματος γίνεται από την Προϊσταμένη, και οι εργασίες που εκτελούνται περιλαμβάνουν:

- Τη διαχείριση των δωματίων και την εκτέλεση του προγράμματος

καθαριότητας αυτών.

- Την αναφορά όσον αφορά την ετοιμότητα των δωματίων στην υποδοχή (Reception).
- Την καθαριότητα των κοινόχρηστων χώρων.

### **3.3.2 Αποκατάσταση βλαβών ξενοδοχειακής μονάδας**

Το προσωπικό καθαριότητας της ξενοδοχειακής μονάδας, ενημερώνει προφορικά την Housekeeper για τυχόν βλάβες ή προβλήματα στους χώρους της ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία αναλαμβάνει τον συντονισμό των εργασιών για την άμεση αποκατάστασή τους.

- Οι μικρές βλάβες αποκαθίστανται αμέσως.
- Οι μεγαλύτερες βλάβες που δεν μπορούν να αποκατασταθούν άμεσα συντάσσονται στο έντυπο «Δελτίο Βλάβης», το οποίο παραδίδεται στον Υπεύθυνο Συντήρησης για την επιδιόρθωση. Όταν ο συντηρητής αποκαταστήσει το πρόβλημα συνυπογράφει στο έντυπο και ενημερώνει τον υπάλληλο που δουλεύει στην υποδοχή (Reception) να απελευθερώσει το δωμάτιο.

Ο υπάλληλος της υποδοχής (Reception) είναι υπεύθυνος για:

- Την ενημέρωση της Προϊσταμένης Ορόφων για τις αφίξεις-αναχωρήσεις των πελατών καθώς και όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για την προετοιμασία των δωματίων
- Συμμετέχει στην διαδικασία καταγραφής και ενημέρωσης των αντίστοιχων υπευθύνων, για βλάβες ή φθορές που παρουσιάζονται στους χώρους του ξενοδοχείου

### **3.3.3 Διερεύνηση αγοράς**

Ο Υπεύθυνος Προμηθειών, επικοινωνεί με τους υποψήφιους προμηθευτές και τους πληροφορεί σχετικά με τις απαιτήσεις του ξενοδοχείου. Από τους

προμηθευτές ζητούνται αναλυτικές προσφορές τιμών ανά είδος, με τη προϋπόθεση ότι οι παραγγελίες θα δίνονται σταδιακά κατά την διάρκεια της σεζόν και ανάλογα με τις ανάγκες του ξενοδοχείου.

Για όλα τα Κρίσιμα Προμηθευόμενα Υλικά και κυρίως για τα τρόφιμα υψηλής επικινδυνότητας, ζητούνται από τους προμηθευτές οι αντίστοιχες προδιαγραφές και πιστοποιητικά ποιότητας που ελέγχονται από τον F & B Manager:

- Πιστοποιητικό HACCP Προμηθευτή
- Οι προδιαγραφές των ζητούμενων προϊόντων
- Πιστοποιητικά ποιότητας ανά παρτίδα παραλαβής
- Συγκεκριμένοι κανόνες μεταφοράς και διατήρησης τροφίμων

### **3.3.4 Προμηθευτές**

Οι προμηθευτές είναι πολύ σημαντικοί για την ομαλή λειτουργία της επιχείρησης. Για αυτό το λόγο παρακάτω, γίνεται μία περεταίρω ανάλυση για την κατηγοριοποίηση και κατανόηση τους σε βάθος.

### **3.3.5 Επιλογή και αξιολόγηση προμηθευτών**

Η αξιολόγηση και επιλογή των προμηθευτών πραγματοποιείται από τον Υπεύθυνο Προμηθειών. Η αξιολόγηση εκτελείται σύμφωνα με τα παρακάτω ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ:

- την πιστοποίηση των προδιαγραφών ποιότητας των προμηθευόμενων προϊόντων με πιστοποιητικά ποιότητας και γενικά δεσμεύσεις για την τήρησή τους
- τις δοθείσες προσφορές τιμών και τους όρους πληρωμής
- την ποιότητα συνεργασίας προηγούμενων ετών
- άριστη ποιότητα προϊόντων
- ποσότητες επιστρεφόμενων ακατάλληλων προϊόντων
- καθαρότητα μεταφορικών μέσων & τήρηση σωστών θερμοκρασιών
- συμπεριφορά μεταφορέων
- έγκαιρη παράδοση
- εξυπηρέτηση και υποστήριξη

### 3.3.6 Κατηγοριοποίηση προμηθευτών

Οι προμηθευτές ανάλογα με την επίδοσή τους κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις βασικές κατηγορίες:

A = πολύ καλή συνεργασία, Προτιμητέος Προμηθευτής

B = καλή συνεργασία ή με μικρά ασήμαντα προβλήματα, Αποδεκτός Προμηθευτής

Γ = συνεργασία με σημαντικά ή συχνά επαναλαμβανόμενα προβλήματα-Αποδεκτός υπό Εξέταση

Δ = Νέος προμηθευτής υπό δοκιμή

### 3.3.7 Διάγνωση αναγκών και παρακολούθηση αποθεμάτων

Υπεύθυνος για την παρακολούθηση των αποθεμάτων και την αναπλήρωση των υλικών αυτών είναι ο Υπεύθυνος Προμηθειών - Αποθηκών του ξενοδοχείου, ο οποίος προγραμματίζει σε εβδομαδιαία βάση την εκτέλεση των παραγγελιών προς τους προμηθευτές λαμβάνοντας υπόψη:

- την πληρότητα του ξενοδοχείου και τις μελλοντικές αφίξεις
- τα διαθέσιμα αποθέματα στην κεντρική ξηρά αποθήκη καθώς και τις επιμέρους αποθήκες – ψυγεία
- τους υφιστάμενους χώρους και τις δυνατότητες των ψυκτικών θαλάμων
- και τυχών επιπρόσθετες απαιτήσεις για την παρασκευή του μενού, σε συνεργασία με τον CHEF

### 3.3.8 Παραλαβή και έλεγχος προμηθειών

Υπεύθυνος για τις παραλαβές προϊόντων είναι ο Υπεύθυνος Προμηθειών/Αποθηκών, ο οποίος με βάση τα στοιχεία του Δελτίου Αποστολής, εκτελεί:

- ποσοτικό έλεγχο



- ποιοτικό έλεγχο τόσο του είδους όσο και της γενικής κατάστασης του προμηθευόμενου προϊόντος
- Έλεγχο του μεταφορικού μέσου και των συνθηκών μεταφοράς

Ειδικά τα τρόφιμα παραλαμβάνονται παρουσία του F & B Manager ή άλλο κατάλληλα εκπαιδευμένο προσωπικό. Τα αποτελέσματα του ελέγχου καταγράφονται στο Δελτίο Ελέγχου Παραλαβής Τροφίμων.

### **3.3.9 Παραλαβές χωρίς προβλήματα**

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρξει κανένα πρόβλημα κατά την παραλαβή, ο υπεύθυνος παραλαβής υπογράφει στο Τιμ. - Δελτίο Αποστολής σημειώνοντας την ημερομηνία παραλαβής και στην συνέχεια προωθείται στα ακόλουθα τμήματα:

- στο Τμήμα Ελέγχου για την μετατροπή των παραλαμβανόμενων προϊόντων στις αποδεκτές μονάδες μέτρησης (Δελτίο Εισαγωγής) και τον έλεγχο της συμφωνίας τιμής με τους προμηθευτές
- στο Λογιστήριο προς καταχώρηση στο μηχανογραφημένο σύστημα
- στον Διευθυντή για την έγκριση πληρωμής.

### **3.3.10 Μη αποδεκτή παραλαβή**

Σε περίπτωση που διαπιστωθεί κάποιο πρόβλημα κατά την παραλαβή (ποσοτικό ή ποιοτικό), επιδιώκεται η άμεση διερεύνηση και επίλυση του. Ανάλογα με το είδος του προβλήματος, ο Υπεύθυνος Προμηθειών έρχεται σε συνεννόηση με τον προμηθευτή, με στόχο να αποφασιστούν οι κατάλληλες ενέργειες διαχείρισης του προϊόντος π.χ.

- άμεση επιστροφή του προϊόντος στον προμηθευτή και απαίτηση για πιστωτικό,
- αποδοχή με όρους και μείωση τιμής

- συμπληρωματική εντολή προμήθειας,
- αποκατάσταση του προβλήματος σε επόμενη παραλαβή κ.α.

ενώ ενημερώνεται σχετικά το Τμήμα Ελέγχου και το Λογιστήριο καθώς επίσης και τα σχετικά έντυπα Καταγραφής Προβλημάτων με Προμηθευτές.

### 3.3.11 Υπευθυνότητες

Ο Υπεύθυνος Προμηθειών – Αποθηκών είναι υπεύθυνος για:

- Την συστηματική παρακολούθηση των αποθεμάτων στις κεντρικές αποθήκες
- Την έγκαιρη αναπλήρωση των υλικών, με στόχο την αδιάλειπτη λειτουργία του ξενοδοχείου
- Τον έλεγχο παραλαβής των εισερχόμενων υλικών και την συμπλήρωση των σχετικών εντύπων παραλαβής

Ο F & B Manager είναι υπεύθυνος για:

- Την τμηματική προμήθεια φρέσκων ευάλωτων τροφίμων π.χ. Φρούτα & Λαχανικά
- Συνεργάζεται με τον Υπεύθυνο Προμηθειών, για τις προμήθειες ευάλωτων τροφίμων, που απαιτούν συντήρηση (ψύξη ή κατάψυξη)
- Ο κάθε υπεύθυνος τμήματος είναι υπεύθυνος για:
- Την συμπλήρωση του εντύπου Αίτηση Προμήθειας & Δελτίο Εξαγωγής, με στόχο τον ανεφοδιασμό των τμημάτων τους με τις αναγκαίες συνήθειες ή έκτακτες προμήθειες
- Την παρακολούθηση της ποιότητας των Α' Υλών που χρησιμοποιούν (κατά την διάρκεια της επεξεργασίας τους) και αναφέρουν τα προβλήματα στον Υπεύθυνο Προμηθειών προφορικά ή μέσω του Δελτίου Καταστροφών.

### **3.4 Ανάλυση νέων θέσεων εργασίας με την δημιουργία του επενδυτικού σχεδίου.**

Κάθε νέα επένδυση δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας κατά την κατασκευή της οικοδομής καθώς και μεταγενέστερα, κατά την εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης. Στο στάδιο των διεργασιών, θα απασχοληθούν 30 εργάτες, χωρισμένοι σε τομείς. Αυτοί θα απασχολούνται από την αρχή των έργων του ξενοδοχείου μέχρι το τέλος των εργασιών. Συνολικά, θα απασχοληθούν για περίπου 1.5 χρόνο.

Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας επένδυσης, αναμένεται η πρόσληψη προσωπικού για να καλυφθούν πλήρως οι ανάγκες παροχής υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, οι θέσεις απασχόλησης που θα δημιουργηθούν θα αποτελούνται από:

- υπαλλήλους υποδοχής
- διοικητικό προσωπικό
- καμαριέρες

Στόχος είναι το νέο προσωπικό να αποτελείται από πτυχιούχους σε ΑΕΙ και ΤΕΙ στον τομέα του τουρισμού, οι οποίοι θα λαμβάνουν σημαντικές θέσεις στο οργανόγραμμα της εταιρίας.

## Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup> Ανάλυση κόστους

Το κόστος της παρούσας επενδυτικής πρότασης απαρτίζεται από δαπάνες κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, μηχανολογικού εξοπλισμού και λοιπού ξενοδοχειακού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

### 4.1 Ανάλυση κόστους

Το νέο ξενοδοχείο που θα οικοδομηθεί σε όμορο οικόπεδο της επιχείρησης θα είναι 3 αστέρων(\*). Το ξενοδοχείο αυτό θα αποτελείται από 10 δωμάτια ίδιου μεγέθους το καθένα 35 τετραγωνικών μέτρων. Επίσης στο ισόγειο θα υπάρχουν ο χώρος υποδοχής και το σαλόνι που είναι 2 κοινόχρηστοι χώροι. Η συνολική του επένδυση θα είναι της τάξεως του 1.200.000 ευρώ και ένα μεγάλο μέρος του ποσού αυτού θα καλύπτεται με δανειοδότηση της τράπεζας στον επιχειρηματία.

Για τις κτιριακές εγκαταστάσεις, οι εργασίες χωρίζονται σε μερικές κατηγορίες.

Στην 1<sup>η</sup> κατηγορία είναι οι χωματουργικές εργασίες-θεμελιώσεις. Χωρίζεται στις εκσκαφές και στις επιχώσεις κτιρίου. Για τις εκσκαφές, η ποσότητα χωμάτων που θα απομακρυνθούν θα είναι 2.200 κυβικά μέτρα και η τιμή μονάδας ανέρχεται στα 10 ευρώ. Το μερικό σύνολο είναι 22.000 ευρώ. Για τις επιχώσεις, η ποσότητα χώματος που θα χρησιμοποιηθεί είναι 900 κυβικά μέτρα και η τιμή μονάδας ανέρχεται στα 10 ευρώ. Το μερικό σύνολο είναι 9.000 ευρώ.

Στη 2<sup>η</sup> κατηγορία παρατηρείται η κατηγορία <<σκυροδέματα>>. Εδώ παρατηρείται το οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο αποτελείται από τον συνδυασμό μπετόν με διάφορων ειδών σίδερα. Η ποσότητα του είναι 930 κυβικά μέτρα (m<sup>3</sup>) και η τιμή μονάδας ανέρχεται στα 233 ευρώ. Συνολικά είναι 216.690 ευρώ. Στη συνέχεια θα χρησιμοποιηθεί άοπλο σκυρόδεμα, το οποίο αποτελείται από μπετόν καθαριότητας και διαμόρφωσης. Η ποσότητα του είναι 190 κυβικά μέτρα (m<sup>3</sup>) και η τιμή μονάδας ανέρχεται στα 100 ευρώ. Συνολικά είναι 19.000 ευρώ. Μετά υπάρχουν και διάφορα άλλα είδη τσιμέντου. Αυτά συνολικά θα κοστίσουν 8.000 ευρώ.

Στην 3<sup>η</sup> κατηγορία είναι οι οπτοπλινθοδομές. Αυτή είναι μία ειδικά κατηγορία οικοδόμησης με τη χρήση τούβλων. Με αυτόν τον τρόπο καθορίζεται στην οικοδομή ποια θερμομόνωση θα επιλεγεί και με ποιόν τρόπο. Υπάρχουν 2 είδη θερμομόνωσης, η θερμομόνωση στο εσωτερικό της τοιχοποιίας και η εξωτερική θερμομόνωση. Από

τις οπτοπλινθοδομές θα χρησιμοποιηθούν 2.200 τετραγωνικά μέτρα (m<sup>2</sup>) και η τιμή μονάδας ανέρχεται στα 15 ευρώ. Συνολικά είναι 33.000 ευρώ.

Μετά υπάρχουν τα σενάζ. Τα σενάζ είναι ζώνες από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοποθετούνται χυτά επί των πλινθοδομών επιτυγχάνοντας την καλύτερη σταθεροποίηση τους. Από αυτά θα χρησιμοποιηθούν 900 τετραγωνικά μέτρα (m<sup>2</sup>) και η τιμή μονάδας ανέρχεται στα 15 ευρώ. Συνολικά είναι 13.500 ευρώ.

Η 4<sup>η</sup> κατηγορία είναι η κατηγορία μονώσεων. Θα χρησιμοποιηθεί μονωτικό υλικό εξωτερικών τοίχων ποσότητας 1.300 τετραγωνικών μέτρων (m<sup>2</sup>) με τιμή μονάδας να ανέρχεται στα 10 ευρώ. Συνολικά είναι 13.000 ευρώ.

Στην 5<sup>η</sup> κατηγορία ανήκουν τα επιχρίσματα. Αποτελούνται από απλά επιχρίσματα, τσιμεντοκονίες, πεζούλια και λούκια. Από αυτά θα χρησιμοποιηθούν 6.000 τετραγωνικά μέτρα (m<sup>2</sup>) με την τιμή μονάδας να ανέρχεται στα 12 ευρώ. Συνολικά είναι 72.000 ευρώ.

Η 6<sup>η</sup> κατηγορία αποτελείται από δάπεδα – επενδύσεις. Χωρίζεται σε δάπεδα πλακάκια από τα οποία θα χρησιμοποιήσουμε 1.050 τετραγωνικά μέτρα (m<sup>2</sup>) με τιμή μονάδας στα 33 ευρώ. Συνολικά είναι 34.650 ευρώ. Επίσης, υπάρχει η επένδυση με πλακάκια. Εδώ θα χρησιμοποιηθούν 180 τετραγωνικά μέτρα (m<sup>2</sup>) με τιμή μονάδας 47 ευρώ. Συνολικά είναι 8.460 ευρώ. Τέλος, θα χρησιμοποιηθούν μαρμάρινες ποδιές αξίας 6.000 ευρώ.

Στην 7<sup>η</sup> κατηγορία είναι οι χρωματισμοί και οι μονώσεις. Θα χρησιμοποιηθούν εσωτερικοί και εξωτερικοί χρωματισμοί ποσότητας 3.300 τετραγωνικών μέτρων και αξία μονάδας 10 ευρώ. Συνολικά είναι 33.000 ευρώ. Επίσης, για την μόνωση ταρατσών θα χρησιμοποιηθούν 200 τετραγωνικά μέτρα (m<sup>2</sup>) με αξία μονάδας 60 ευρώ. Συνολικά είναι 12.000 ευρώ.

Στην 8<sup>η</sup> κατηγορία είναι τα μπάνια. Από είδη υγιεινής θα χρησιμοποιήσουμε 9 σετ αξίας 1.300 ευρώ. Συνολικά είναι 11.700 ευρώ. Για το δωμάτιο ΑΜΕΑ θα χρησιμοποιήσουμε 1 σετ συνολικής αξίας 1.500 ευρώ.

Στην 9<sup>η</sup> κατηγορία είναι τα κουφώματα. Αποτελούνται από πόρτες και παράθυρα. Για τις πόρτες, θα χρησιμοποιηθούν 25 με τιμή μονάδας να ανέρχεται στα 1.50 ευρώ. Συνολικά είναι 26.250 ευρώ. Για τα παράθυρα, θα χρησιμοποιηθούν 40 με την τιμή μονάδας να ανέρχεται στα 450 ευρώ. Συνολικά είναι 28.000 ευρώ.

Στην 10<sup>η</sup> κατηγορία είναι οι υδραυλικές εγκαταστάσεις. Οι συνήθεις υδραυλικές εγκαταστάσεις κοστίζουν 50.000 ευρώ.

Στην 11<sup>η</sup> κατηγορία είναι οι ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις. Οι συνήθεις ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις κοστίζουν 50.000 ευρώ.

## 4.2 Το κόστος της επένδυσης

Το κόστος της επένδυσης μετά από ενδελεχή έρευνα αγοράς προμηθευτών καθορίστηκε στο ποσό του 1.200.000,00 ευρώ το οποίο αφορά μόνο ενισχυόμενο κόστος διότι ικανοποιεί όλους τους περιορισμούς, τις συνθήκες και τις προϋποθέσεις που θέτει ο Αναπτυξιακός Νόμος 4399/2016, καθώς και ο ερμηνευτικός Γενικός Απαλλακτικός Κανονισμός (Γ.Α.Κ.) 651 της Ε.Ε. που διέπει το καθεστώς ενίσχυσης της «Επιχειρηματικότητας Πολύ Μικρών και Μικρών Επιχειρήσεων».

Επιλέξιμες δαπάνες	Επιλέξιμο κόστος
<b>Κτιριακές εγκαταστάσεις</b>	680.750
<b>Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου</b>	27.000
<b>Μηχανολογικός εξοπλισμός – Τεχνικές εγκαταστάσεις</b>	175.923
<b>Λοιπός εξοπλισμός</b>	314.951
<b>Άυλα στοιχεία ενεργητικού</b>	1.376
<b>Γενικό σύνολο κόστους δαπανών</b>	1.200.000

Πίνακας 7: Κόστος της επένδυσης

Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπεται να υπαχθεί στο καθεστώς ««Επιχειρηματικότητα Πολύ Μικρών και Μικρών Επιχειρήσεων»» του Ν.4399/2016 αξιοποιώντας το κίνητρο της ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ. Η ένταση της ενίσχυσης σύμφωνα με τον Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων προβλέπεται να ανέλθει σε 40%.

#### 4.2.1 Κτηριακές εγκαταστάσεις και έργα διαμόρφωσης

Στην κατηγορία αυτή έχουν προβλεφθεί δαπάνες για την κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων, ειδικών και βοηθητικών εγκαταστάσεων, κατασκευές για την διασφάλιση της προσβασιμότητας στα άτομα με αναπηρία.

Συγκεκριμένα προβλέπονται εργασίες Κτηριακών Εγκαταστάσεων και περιβάλλοντος χώρου συνολικού προϋπολογισμού 707.750,00 €.

##### 1. ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ- ΘΕΜΕΛΙΩΣΕΙΣ

##### 2. ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ

##### 3. ΟΠΤΟΠΛΙΝΘΟΔΟΜΕΣ

##### 4. ΜΟΝΩΣΕΙΣ

##### 5. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

##### 6. ΔΑΠΕΔΑ - ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

##### 7. "ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ - ΜΟΝΩΣΕΙΣ "

##### 8. ΜΠΑΝΙΑ

##### 9. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

##### 10. ΕΙΔΗ ΚΙΓΚΑΛΕΡΙΑΣ

##### 11. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

##### 12. ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

##### 13. ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

##### 14. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ

Πίνακας8: Κτηριακές εγκαταστάσεις και έργα διαμόρφωσης

Επιπλέον, δεδομένου ότι το επενδυτικό σχέδιο υπάγεται στον τομέα του τουρισμού, καθότι αφορά στην ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας 3 αστερών, (Άρθρο 7, παράγραφος 4, περίπτωση γ, υποπερίπτωση αα), οι δαπάνες Κτηριακών Εγκαταστάσεων καθώς και οι δαπάνες Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου αθροιστικά δεν μπορούν να υπερβούν το 60% του συνόλου των επιλέξιμων δαπανών περιφερειακών ενισχύσεων.

Το άθροισμα των εν λόγω δαπανών είναι 707.750 €, ποσοστό 58,98% του συνόλου των επιλέξιμων δαπανών.

#### 4.2.3 Μηχανολογικός εξοπλισμός – λοιπός εξοπλισμός

Στην κατηγορία αυτή προβλέπονται δαπάνες Μηχανολογικού Εξοπλισμού – Τεχνικών (Ειδικών) Εγκαταστάσεων συνολικού προϋπολογισμού 175.923 €.

Οι δαπάνες Λοιπού (Ξενοδοχειακού) Εξοπλισμού είναι συνολικού προϋπολογισμού 314.951,00 €

Οι δαπάνες άυλων είναι συνολικού προϋπολογισμού 1.376,00€

Η υλοποίηση του περιγραφόμενου επενδυτικού σχεδίου εκτιμάται ότι θα διαρκέσει περίπου 3 έτη από την ημερομηνία έναρξης των εργασιών.

### 4.3 Ανάλυση των πηγών χρηματοδότησης

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί θα γίνει ανάλυση του ποσού που θα επενδύσει ο φορέας και του ποσού που θα δανειστεί από την τράπεζα. Επίσης, ένα μεγάλο ποσοστό του κόστους θα καλυφθεί από την επιχορήγηση που δικαιούται και που θα λάβει η επιχείρηση.

#### 4.3.1 Συμμετοχή του φορέα της επένδυσης

Κατηγορία	Ποσό	Ποσοστό
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>	180.000,00	15,00%
	€	
<b>ΔΑΝΕΙΟ</b>	540.000,00	45,00%
	€	
<b>ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ</b>	480.000,00	40,00%
	€	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	1.200.000	100%

Πίνακας9: Συμμετοχή φορέα επένδυσης

**ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ:** Είναι η συμμετοχή του επενδυτή στο συνολικό επιλέξιμο κόστος.

**ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ:** Το ποσό της επιχορήγησης που θα χρησιμοποιήσει ο επενδυτής ανέρχεται σε ποσοστό 40% επί του συνολικού κόστους και ποσοτικά αντιστοιχεί σε 480.000 ευρώ.

#### 4.3.2 Εξωτερική χρηματοδότηση- δανειοδότηση

Το ποσό το οποίο υπολείπεται, το οποίο ποσοστιαία είναι 45%, θα καλυφθεί με τραπεζικό δανεισμό. Το ποσό αυτό ισούται με 540.000 ευρώ. Το επιτόκιο δανεισμού είναι το επιτόκιο της αγοράς και θα εμπεριέχει τις κατάλληλες εξασφαλίσεις.



## Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup> Προβλέψεις

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει απόπειρα πρόβλεψης των τουριστικών ρευμάτων σύμφωνα με τα δεδομένα των προηγούμενων χρόνων. Για την άντληση των απαραίτητων πληροφοριών θα χρησιμοποιηθεί η πηγή της ΕΛΣΤΑΤ και τα δεδομένα που παρέχει. Θα γίνει ανάλυση του αναμενόμενου σεναρίου με βάση την Ελληνική στατιστική αρχή.

### 5.1 Σενάριο αισιόδοξης κατάστασης με βάση τα στατιστικά στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ

Η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) είναι η εθνική στατιστική υπηρεσία της Ελλάδας. Έχει σκοπό τη συστηματική παραγωγή επίσημων στατιστικών, καθώς και τη διενέργεια στατιστικών ερευνών οι οποίες:

- αφορούν όλους τους τομείς της δραστηριότητας του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα,
- υποστηρίζουν τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, χάραξης και αξιολόγησης πολιτικών της Κυβέρνησης και των φορέων του Δημοσίου (δείκτες αξιολόγησης),
- υποβάλλονται σε διεθνείς φορείς σύμφωνα με τις υποχρεώσεις της χώρας και,
- αφορούν στο γενικό κοινό ή κατηγορίες χρηστών στατιστικών στοιχείων στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό.

#### 5.1.1 Μέση τιμή αξίας δωματίου

Η μέση τιμή δωματίου για το πρώτο έτος λειτουργίας που θα ισχύει παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Μήνες λειτουργίας	Δίκλινα	Τρίκλινα
Απρίλιος	40	45
Μάιος	50	55
Ιούνιος	85	90
Ιούλιος	95	105
Αύγουστος	115	130
Σεπτέμβρης	85	90
Οκτώβρης	50	55

Πίνακας10: Τιμή δωματίου

Στην τιμή συμπεριλαμβάνεται πρωινό, το οποίο θα προσφέρεται σε κάθε ένα δωμάτιο ξεχωριστά μετά από συγκεκριμένη παραγγελία. Υπεύθυνος διανομής του πρωινού θα είναι ο σερβιτόρος μετά από συνεννόηση με τον υπάλληλο υποδοχής που θα έχει λάβει την παραγγελία.

### 5.1.2 Μέση μηνιαία πληρότητα

Η εξέταση θα πραγματοποιηθεί για τα επόμενα 3 χρόνια λειτουργίας της νέας μονάδας, για κάθε έναν μήνα λειτουργίας, μετά το τέλος των εργασιών κατά την έναρξη λειτουργίας. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μέση μηνιαία προβλεπόμενη πληρότητα για 3 συναπτά έτη(1<sup>ος</sup> , 2<sup>ος</sup> , 3<sup>ος</sup> χρόνος) για το υπό εξέταση ξενοδοχειακό κατάλυμα:

Μήνες λειτουργίας	1 <sup>ος</sup>	2 <sup>ος</sup>	3 <sup>ος</sup>
<b>Απρίλιος</b>	50%	51%	52%
<b>Μάιος</b>	65%	66.3%	67.6%
<b>Ιούνιος</b>	80%	81.6%	83.2%
<b>Ιούλιος</b>	85%	86.7%	88.4%
<b>Αύγουστος</b>	95%	96.9%	97.2%
<b>Σεπτέμβρης</b>	70%	71.4%	72.8%
<b>Οκτώβρης</b>	50%	51%	52 %

Πίνακας11: Μέση πληρότητα ανά μήνα

### 5.1.3 Αφίξεις ημεδαπών και αλλοδαπών πληθυσμών στην Περιφερειακή ενότητα Σαντορίνης

Για το 2018 τα στοιχεία που υπάρχουν από την ΕΛΣΤΑΤ, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Περιφερειακή Ενότητα	Σύνολο	Κλίνες που λειτουργούν
<b>Περιφερειακή ενότητα Σαντορίνης</b>	602.277	17.748

Πίνακας12: Μέση πληρότητα δωματίου

Για το 2019 τα στοιχεία που υπάρχουν παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Περιφερειακή Ενότητα	Σύνολο	Κλίνες που λειτουργούν
<b>Περιφερειακή ενότητα</b>	705.547	18.836

## Σαντορίνης

Πίνακας13: Μέση πληρότητα δωματίου

### 5.1.4 Διανυκτερεύσεις ημεδαπών και αλλοδαπών πληθυσμών.

Στον πίνακα, γίνεται ανάλυση των διανυκτερεύσεων για κάθε μήνα του έτους 2018.

Μήνας	Σύνολο
Ιανουάριος	1.450.138
Φεβρουάριος	1.549.780
Μάρτιος	2.244.613
Απρίλιος	4.786.361
Μάιος	12.727.417
Ιούνιος	17.011.420
Ιούλιος	20.936.449
Αύγουστος	21.715.342
Σεπτέμβρης	16.538.216
Οκτώβρης	8.870.053
Νοέμβρης	1.824.651
Δεκέμβρης	1.768.230

Πίνακας14: Διανυκτερεύσεις το 2018

Στον πίνακα, γίνεται ανάλυση των διανυκτερεύσεων για κάθε μήνα του έτους 2019.

Μήνας	Σύνολο
Ιανουάριος	1.365.266
Φεβρουάριος	1.433.590
Μάρτιος	2.213.638
Απρίλιος	5.523.398
Μάιος	11.911.061
Ιούνιος	17.070.122
Ιούλιος	20.816.590
Αύγουστος	22.180.605
Σεπτέμβρης	16.544.046
Οκτώβρης	8.717.204

<b>Νοέμβρης</b>	1.840.268
<b>Δεκέμβρης</b>	1.701.115

Πίνακας15: Διανυκτερεύσεις το 2019

**Συγκριτική απεικόνιση.** Παρατίθεται ο παρακάτω πίνακας ο οποίος παρουσιάζει τις αφίξεις για κάθε μήνα του χρόνου. Με κόκκινο συμβολίζονται οι αφίξεις του έτους 2018 και με πράσινο οι αφίξεις του έτους 2019.



## 5.2 Ανάλυση αξίας δωματίου της υπό εξέταση ξενοδοχειακής μονάδας.

Η ανάλυση αυτή θα γίνει σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ και θα αποσκοπεί σε μία πολύ καλή πρόβλεψη της αξίας δωματίων της νέας ξενοδοχειακής μονάδας. Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί 7 μήνες τον χρόνο. Θα ληφθούν υπό όψιν τα στοιχεία για τις διανυκτερεύσεις σε αυτούς τους μήνες από την ΕΛΣΤΑΤ. Πιο συγκεκριμένα, θα χρησιμοποιηθεί ο μέσος όρος των αφίξεων που σημειώθηκαν στα έτη 2018 και 2019.

<b>Αφίξεις</b>	<b>Μέσος Όρος</b>
<b>Απρίλιος</b>	5.154.880
<b>Μάιος</b>	12.319.239
<b>Ιούνιος</b>	17.040.771
<b>Ιούλιος</b>	20.876.520
<b>Αύγουστος</b>	21.947.974
<b>Σεπτέμβρης</b>	16.541.131

<b>Οκτώβρης</b>	<b>17.587.257</b>
-----------------	-------------------

Πίνακας16: Μέσος όρος αφίξεων στη Σαντορίνη τα έτη 18'και19'

Στη συνέχεια, θα γίνει προσπάθεια υπολογισμού των συνολικών εσόδων από τα δωμάτια για τρία συναπτά έτη. Αρχικά υπολογίζεται ο μέσος όρος τιμής δωματίου για δίκλινα και τρίκλινα δωμάτια. Παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

<b>Μήνες λειτουργίας</b>	<b>Τιμή δίκλινου δωματίου</b>	<b>Τιμή τρίκλινου δωματίου</b>	<b>Μέσος Όρος τιμής δωματίων</b>
<b>Απρίλιος</b>	40	45	42.5
<b>Μάιος</b>	50	55	52.5
<b>Ιούνιος</b>	85	90	87.5
<b>Ιούλιος</b>	95	105	100
<b>Αύγουστος</b>	115	130	122.5
<b>Σεπτέμβρης</b>	85	90	87.5
<b>Οκτώβρης</b>	50	55	52.5

Πίνακας17: Συνολικά έσοδα δωματίων

Έπειτα, σύμφωνα με την μέση πληρότητα που έχει παρουσιαστεί στον αντίστοιχο πίνακα, υπολογίζονται τα κέρδη της επιχείρησης από τα δωμάτια. Τα κέρδος υπολογίζεται αν πολλαπλασιαστεί ο μέσος όρος κόστους δωματίου με την πληρότητα για έναν χρόνο. Παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

<b>Μήνες λειτουργίας</b>	<b>1<sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας</b>	<b>2<sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας</b>	<b>3<sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας</b>
<b>Απρίλιος</b>	18.487,5	188.857,25	19.227
<b>Μάιος</b>	29.688,75	30.282,525	30.876,3
<b>Ιούνιος</b>	60.900	62.118	63.336
<b>Ιούλιος</b>	73.950	75.429	76.908
<b>Αύγουστος</b>	101.246,25	103.271,175	103590,9
<b>Σεπτέμβρης</b>	53.287,5	54.353,25	55.419
<b>Οκτώβρης</b>	22.837,5	23.294,25	23.751

Πίνακας18: Κέρδη της επιχείρησης από τα δωμάτια

Εν κατακλείδι, τα συνολικά έσοδα για κάθε ένα από τα τρία πρώτα χρόνια λειτουργίας και για κάθε δωμάτιο παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

<b>Χρόνος λειτουργίας</b>	1 <sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας	2 <sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας	3 <sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας
<b>Σύνολο</b>	360.397,5	367.605,45	373.108,2

Πίνακας19: Συνολικά έσοδα από δωμάτια

### 5.3 Υπολογισμός εξόδων της υπό εξέτασης επιχείρησης.

#### 5.3.1 Ανθρώπινο δυναμικό.

Σύμφωνα με την μελέτη, το νέο ξενοδοχείο θα απασχολήσει 7 εργαζομένους πλήρως αμειβόμενους. Θα υπάρχουν 2 εργαζόμενοι που θα ετοιμάζουν τα πρωινά, 3 εργαζόμενοι που θα απασχολούνται με την καθαριότητα των δωματίων, ένας που θα είναι υπεύθυνος στον χώρο υποδοχής και ο διευθυντής (manager) . Ο κάθε ένας θα αμειβεται με το ποσό των 800 ευρώ τον μήνα για κάθε 5 μέρες εργασίας. Συνολικά, το κόστος απασχόλησης ανθρώπινου δυναμικού θα ανέρχεται στα 5.600 ευρώ για κάθε μήνα λειτουργίας. Τώρα, η επιχείρηση θα παραμένει ενεργή για 7 μήνες τον χρόνο, οπότε θα χρειαστεί να καλύψει το ποσό των 67.200 ευρώ για όλους τους εργαζομένους που θα απασχολεί, για έναν χρόνο λειτουργίας. Αυτό το έξοδο θεωρείται σταθερό με την πάροδο των χρόνων λειτουργίας. Επίσης, παρέχεται και το δώρο στους εργαζομένους ύψους χρημάτων ενός μήνα (800 ευρώ). Συνολικά, το κόστος ανθρώπινου δυναμικού ανέρχεται στα 72.800 ευρώ.

#### 5.3.2 Έξοδα συντήρησης.

Τα έξοδα συντήρησης δεν είναι σταθερά με την πάροδο των χρόνων λειτουργίας καθώς η επιχείρηση θα χρειάζεται ολοένα και μεγαλύτερες ανακαινίσεις όσο περνάνε τα χρόνια και παλιώνει. Τα έξοδα για τον κάθε χρόνο υπολογίζονται και παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

<b>Χρόνος λειτουργίας</b>	1 <sup>ος</sup> χρόνος	2 <sup>ος</sup> χρόνος	3 <sup>ος</sup> χρόνος
	10.000	10.500	11.000

Πίνακας20: Έξοδα συντήρησης για κάθε χρόνο

#### 5.3.3 Συνολικά λειτουργικά έξοδα λειτουργίας της επιχείρησης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα συνολικά έξοδα για την εύρυθμη λειτουργία της υπό εξέτασης επιχείρησης. Σε αυτόν τον πίνακα λαμβάνονται υπόψη όλα τα λειτουργικά έξοδα που χρειάζεται να κάνει η επιχείρηση για να μπορεί να

λειτουργεί εύρυθμα και ομαλά. Τέτοια έξοδα είναι οι Μηχανολογικές και οι Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, πληρωμή εισφορών σε εταιρίες που παρέχουν διαδίκτυο, νερό, τηλέφωνο, ρεύμα κ.α. στα συνολικά έξοδα προστίθενται και τα έξοδα συντήρησης.

<b>Χρόνος λειτουργίας</b>	<b>1<sup>ος</sup> χρόνος</b>	<b>2<sup>ος</sup> χρόνος</b>	<b>3<sup>ος</sup> χρόνος</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>82.800</b>	<b>83.300</b>	<b>83.800</b>

Πίνακας21: Συνολικά έξοδα επιχείρησης

#### **5.3.4 Φορολογία**

Σε όλες τις τιμές υπολογίζεται ενδεικτικά και το ποσοστό της φορολογίας. Σε κάθε στιγμή το κράτος έχει την υποχρέωση να φορολογεί τις επιχειρήσεις σύμφωνα με τα έσοδα που θα έχουν αλλά και με βάση την κοινωνικοοικονομική κατάσταση που επικρατεί. Για τον λόγο αυτό, ο επιχειρηματίας είναι υποχρεωμένος να εναρμονίζεται με το νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο που καθορίζει η εκάστοτε κυβέρνηση της χώρας.

## Κεφάλαιο 6° Συμπεράσματα.

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει έλεγχος κατά πόσο η επιχείρηση μπορεί να αντεπεξέλθει στις οικονομικές συνθήκες μίας νέας επένδυσης. Επίσης θα γίνει ανάλυση της απαισιόδοξης κατάστασης στην οποία ο επιχειρηματίας θα καταφέρει να αποσπάσει μία αρκετά χειρότερη λύση για την αποπληρωμή του δανείου.

### 6.1 Ανάλυση κόστους.

Το δάνειο που θα πάρει η επιχείρηση θα είναι της τάξεως των 540.000 ευρώ και η αποπληρωμή του έχει συμφωνηθεί να γίνει σε 24 δόσεις. Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται ανάλυση του δανείου. Οι δόσεις αυτόματα υπολογίζονται σε μηνιαίες, τριμηνιαίες, εξαμηνιαίες και ετήσιες, επίσης υπολογίζονται οι συνολικοί τόκοι και η συνολική επιβάρυνση.

	Μήνας	Τρίμηνο	Εξάμηνο	Έτος
<b>Αριθμός δόσεων</b>	144	48	24	12
<b>Ποσό δόσης</b>	4.221,09	12.681,92	25.419,68	51.062,18
<b>Ετήσιες δόσεις</b>	50.653,10	50.727,66	50.839,35	51.062,18
<b>Σύνολο δόσεων</b>	67.837,24	68.731,95	70.072,20	72.746,19
<b>Δόση ανά ημέρα</b>	140,70			

Πίνακας22: Ανάλυση του δανείου

Συνήθως οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις μαζεύουν χρήματα σε μεγαλύτερα χρονικά διαστήματα. Για τον λόγο αυτό, γίνεται σαφές ότι η απόφαση του χρόνου αποπληρωμής των δόσεων είναι ξεκάθαρα του επιχειρηματία, ο οποίος θα κρίνει κάθε μήνα λειτουργίας αν θα έχει την οικονομική δυνατότητα να αποπληρώσει τη δόση. Επειδή, πρέπει να είναι σταθερός ο χρόνος αποπληρωμής, για το συμφέρον της τράπεζας, προτείνεται η αποπληρωμή των δόσεων σε κάθε συμπλήρωση έξι (6) μηνών.

Στη συνέχεια, λαμβάνονται υπόψη τα λειτουργικά έξοδα (ανθρώπινου δυναμικού και συντηρήσεων). Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται αναλυτικά τα αποτελέσματα:



<b>Χρόνος λειτουργίας</b>	<b>1<sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας</b>	<b>2<sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας</b>	<b>3<sup>ος</sup> χρόνος λειτουργίας</b>
	277.597,5	284.305,45	289.308,2

Πίνακας23: Κέρδος λαμβάνοντας υπόψη τα λειτουργικά έξοδα

Παρουσιάζονται τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης για 3 χρόνια κανονικής λειτουργίας.

Ο επιχειρηματίας θα μπορεί να αποσβέσει την αρχική του επένδυση των 960.000 ευρώ σε ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Η επιχείρηση παρουσιάζει από τον 1<sup>ο</sup> στον 2<sup>ο</sup> χρόνο λειτουργίας, αύξηση της τάξης του 3.4% και από τον 2<sup>ο</sup> στον 3<sup>ο</sup> χρόνο λειτουργίας, αύξηση της τάξης του 2.5%.

## 6.2 Υπολογισμός του χρόνου αποπληρωμής του ποσού της επένδυσης.

Το κεφάλαιο που θα επενδύσει ο επιχειρηματίας ανέρχεται στις 180.000 ευρώ καθώς οι 480.000 ευρώ είναι η επιχορήγηση από την Ε.Ε. Για να αποσβέσει όλο του το κεφάλαιο που επένδυσε ο επιχειρηματίας θα πρέπει να περάσει ένα χρονικό διάστημα. Η αποπληρωμή του δανείου, όπως έγινε ανάλυση στο προηγούμενο κεφάλαιο, θα γίνει σε βάθος 12 χρόνων με σταθερούς ρυθμούς. Το ποσό που θα επενδύσει ο επιχειρηματίας θα μπορεί να αποσβεστεί, σύμφωνα με τις στατιστικές μελέτες της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, σε βάθος ενός έτους σταθερών εσόδων.

Η επιχείρηση θα συνεχίσει να αποπληρώνει το δάνειο μέχρι και την συμπλήρωση της τελευταίας του δόσης. Η αποπληρωμή του δανείου θα πραγματοποιηθεί σε βάθος 12 χρόνων με σταθερό ποσό που θα δίνει η επιχείρηση στην τράπεζα κάθε χρόνο.

### 6.2.1 Χρόνος επανάκτησης κεφαλαίου

Για να υπολογίσουμε την περίοδο επανέισπραξης υπολογίζουμε τις αθροιστικές καθαρές χρηματικές ροές με βάση τον ακόλουθο τύπο.

$$PBP = A + \frac{(B - C)}{D}$$

Με βάση τον παραπάνω τύπο μπορεί να υπολογιστεί ο απαιτούμενος χρόνος που πρέπει να περάσει για να θεωρηθεί η επένδυση οικονομικά συμφέρουσα. Το δάνειο που θα λάβει η επιχείρηση είναι της τάξεως των 540.000 ευρώ. Θα αποπληρωθεί σε 24 μηνιαίες δόσεις, οπότε τον χρόνο η επιχείρηση υποχρεούται να καλύπτει ένα ποσό

της τάξεως των 220.000 ευρώ. Η επένδυση υπολογίζεται στις 180.000 ευρώ. Συνολικά, η επιχείρηση θα πρέπει να καλύπτει σαν σύνολο 400.000 ευρώ το χρόνο. Με βάση τους προηγούμενους υπολογισμούς τα έσοδα της επιχείρησης παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΕΤΟΣ	ΝΕΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
0	400.000
1	277.597
2	284.305
3	289.308

Πίνακας 24: Στοιχεία νέας επένδυσης

Κάνοντας τους υπολογισμούς καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι θα χρειαστεί ένας χρόνος και 5.28 μήνες για να παρουσιαστεί οικονομικό όφελος στην νέα επενδυτική απόφαση.

$$2 + [(400,000 - 561,902) / 289,308] = 1,44$$

$$0,44 \times 12 = 5,28 \text{ μήνες.}$$

### 6.3 Παρατήρηση

Η επένδυση χαρακτηρίζεται οικονομικά συμφέρουσα καθώς έχει τη δυνατότητα να αποφέρει κέρδος στον επιχειρηματία και να δημιουργήσει πολλές νέες θέσεις εργασίας. Το ζήτημα είναι να κατορθώσει ο επιχειρηματίας να αποσπάσει την εμπιστοσύνη της τράπεζας και να πετύχει μία συμφέρουσα οικονομικά πρόταση, έτσι ώστε να μπορεί να ιδρύσει μία νέα ξενοδοχειακή μονάδα χωρίς να υπερβεί τα οικονομικά του δεδομένα.

### 6.4 Απαισιόδοξο σενάριο κακής συμφωνίας με την τράπεζα.

#### 6.4.1 Υπολογισμός με βάση τον εσωτερικό βαθμό απόδοσης. (EBA)

Αρχικά, ο επιχειρηματίας παίρνει την απόφαση να επενδύσει το ποσό των 180.000 ευρώ. Θα γίνει μία ανάλυση δεκαετίας με τα προβλεπόμενα έσοδα και έξοδα της νέας επένδυσης καθώς επίσης και την ετήσια αποπληρωμή του δανείου. Για χάρη των υπολογισμών γίνεται η υπόθεση ότι η παραμένουσα αξία της επένδυσης στο τέλος της δεκαετίας είναι ίση με τη λογιστική (ή αναπόσβεστη) αξία των

εγκαταστάσεων. Για την πραγματοποίηση της διαδικασίας αυτής, θα γίνει η μετά-  
φόρων ανάλυση.

Σε αρκετές περιπτώσεις μια συγκεκριμένη επένδυση συνδυάζεται με ταυτόχρονη  
χρηματοδότηση. Η εξασφάλιση κεφαλαίου (capital acquisition) συνδυάζεται με  
διαφορετική διαδικασία λήψης αποφάσεων. Μόνο όταν η εξασφάλιση κεφαλαίου  
συνδυάζεται άμεσα με την επένδυση του, συνδυάζεται με τις δύο αποφάσεις, δηλαδή  
την εξασφάλιση και την επένδυση.

Όταν η επένδυση συνδυάζεται με χρηματοδότηση, τότε το κόστος της  
χρηματοδότησης πρέπει να συμπεριληφθεί στις δαπάνες, διότι αφενός η  
χρηματοδότηση στοιχίζει και αφετέρου, η χρηματοδότηση είναι άρρηκτα  
συνδεδεμένη με τη συγκεκριμένη επένδυση. Χωρίς τη χρηματοδότηση, η επένδυση  
δεν είναι πραγματοποιήσιμη.

Στη συνέχεια θα γίνει ανάλυση του συγκεκριμένου προβλήματος. Για την  
πραγματοποίηση της επένδυσης, ο ιδιώτης δανείζεται το 40% του απαιτούμενου  
κεφαλαίου του 1.200.000 ευρώ από μια τράπεζα με δάνειο διάρκειας 12 ετών και  
ετήσιο επιτόκιο αποπληρωμής του δανείου 12%. Και υποχρέωση αποπληρωμής σε 12  
ισόποσες ετήσιες δόσεις. Η καταβολή της κάθε δόσης αποπληρώνει κεφάλαιο και  
τόκο. Η αποπληρωμή του τόκου ενώπιον της εφορίας θεωρείται δαπάνη και άρα  
αφαιρείται από τα έσοδα. Με τη λογική αυτή, θα γίνει υπολογισμός του προφίλ της  
κάθε δόσης (κεφάλαιο + τόκος).τα στοιχεία αποπληρωμής του δανείου συνοψίζονται  
στον παρακάτω πίνακα.

Στο σενάριο αυτό γίνεται ανάλυση της υπόθεσης που υπάρχει χειρότερη  
συμφωνία με την τράπεζα. Σε αυτό το σενάριο, ο επιχειρηματίας θα αναγκαστεί να  
πληρώσει το δάνειο με αρκετά υψηλότερο επιτόκιο της τάξεως του 12% και οι δόσεις  
θα καταλαμβάνονται στην τράπεζα κάθε έναν χρόνο. Το σύνολο των δόσεων στο  
σενάριο αυτό θα είναι 10.

<b>ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ</b>	<b>540.000 €</b>
<b>ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>	12%
<b>ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ</b>	12 ΕΤΗ
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΟΣΕΩΝ ΑΝΑ ΕΤΟΣ</b>	1
<b>ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ</b>	87.882,5 €

Στη συνέχεια θα γίνει ανάλυση των δόσεων και των καταβολών του  
επιχειρηματία για να ολοκληρώσει τις δανειακές του υποχρεώσεις προς την τράπεζα.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΟΣΗΣ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1 <sup>η</sup>	64.800	23.082,5	87.882,5	516.917,5
2 <sup>η</sup>	62.030,1	25.852,4	87.882,5	491.065,1
3 <sup>η</sup>	58.927,8	28.954,7	87.882,5	462.110,4
4 <sup>η</sup>	55.453,2	32.429,3	87.882,5	429.681,1
5 <sup>η</sup>	51.561,7	36.320,8	87.882,5	393.360,3
6 <sup>η</sup>	47.203,2	40.679,3	87.882,5	352.681
7 <sup>η</sup>	42.321,7	45.560,8	87.882,5	307.120,2
8 <sup>η</sup>	36.854,4	51.028,1	87.882,5	256.092,1
9 <sup>η</sup>	30.731	57.151,5	87.882,5	198.940,6
10 <sup>η</sup>	23.872,9	64.009,6	87.882,5	134.931
11 <sup>η</sup>	16.191,7	71.690,8	87.882,5	63.240,2
12 <sup>η</sup>	7.588,8	63240,2	87.882,5	00,0

Με αυτόν τον τρόπο υπολογίζεται ο απαραίτητος χρόνος αποπληρωμής του δανείου. Το τοκοχρεολύσιο παραμένει σταθερό μέχρι την αποπληρωμή του δανείου. Αφαιρείται από τους τόκους που προκύπτουν διαφορετικοί μετά από κάθε δόση και δημιουργείται το χρεολύσιο. Στη συνέχεια αφαιρείται το υπόλοιπο κεφαλαίου για να μπορεί να υπολογιστεί με βάση το επιτόκιο (12%) ο νέος τόκος μέχρι το σημείο που θα μπορέσει να αποπληρωθεί όλο το υπόλοιπο του κεφαλαίου.

### 6.5 Ανάλυση της επένδυσης σε τρία σενάρια.

Όταν εμπλεκόμαστε σε μία ανάλυση με δεδομένο ότι δεν υπάρχει σιγουριά, τότε πρέπει πρώτα να ξεκαθαρίσουμε το που εστιάζουμε. Ας υποθέσουμε ότι εστιάζουμε στα  $C_0$  και  $A$ . Για το καθένα αναπτύσσονται τρεις σημειακές εκτιμήσεις. Την πλέον πιθανή, την απαισιόδοξη και την αισιόδοξη. Συμβολίζονται με  $C_0(m)$ ,  $C_0(p)$ ,  $C_0(o)$  οι τρεις εκτιμήσεις αντίστοιχα. Αντίστοιχα συμβολίζονται και οι εκτιμήσεις για το  $A$  (που είναι το σταθερό ποσό που πρέπει να αποπληρώνει ο επιχειρηματίας). Έτσι έχουμε:

$$Co(e) = \frac{[Co(p) + 4Co(m) + Co(o)]}{6}$$

$$\sigma_{co} = \frac{[Co(p) - Co(o)]}{6}$$

$$Co(p) \geq Co(o)$$

$$A(e) = \frac{[A(p) + 4 \times A(m) + A(o)]}{6}$$

$$A(p) \leq A(o)$$

$$\sigma_A = A(o) - \frac{A(p)}{6}$$

Το  $\sigma_{co}$  συμβολίζει την τυπική απόκλιση (standard deviation). Ο υπολογισμός της τυπικής απόκλισης πραγματοποιείται μέσω της υπόθεσης ότι οι τρεις εκτιμήσεις (αισιόδοξη, πλέον πιθανή και απαισιόδοξη) ακολουθούν κατανομή beta. Η εκτίμηση της μέσης τιμής ακολουθεί τη λογική του υπολογισμού του σταθμισμένου μέσου όρου, εκτιμώντας ότι η πιθανότητα εμφάνισης της πλέον πιθανής τιμής (m) είναι τετραπλάσια από την πιθανότητα εμφάνισης είτε της αισιόδοξης (o) είτε της είτε της απαισιόδοξης (p). Προσεγγίζοντας τις τιμές των πιθανοτήτων στον πλησιέστερο ακέραιο φαίνεται ότι για την πλέον πιθανή εξέλιξη η πιθανότητα είναι ίση με 66% ενώ για την απαισιόδοξη ή την αισιόδοξη εξέλιξη η πιθανότητα είναι ίση με 17%.

Στη συνέχεια γίνεται υπολογισμός με βάση τα παραπάνω για το υπό εξέταση οικονομικό πρόβλημα. Έστω ότι το  $C_o(m) = 180.000$ , το  $C_o(p) = 200.000$  και το  $C_o(o) = 160.000$ . Όλα τα νούμερα είναι υπολογισμένα με την ευρωπαϊκή μονάδα μέτρησης του ευρώ. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι εξετάζεται η περίπτωση η επένδυση να στοιχίσει το πιθανότερο 720.000 ευρώ ενώ αν τα πράγματα δεν πάνε καλά μπορεί το κόστος της να φτάσει τις 750.000 ευρώ ενώ αν τα πράγματα εξελιχθούν ευνοϊκά το κόστος της μπορεί να περιοριστεί στις 680.000 ευρώ. Από την άλλη μεριά, το πλέον πιθανό ετήσιο όφελος από τα δωμάτια ανέρχεται στις 360.397,5 με ακραία σημεία τις 400.000 ευρώ, (το απαισιόδοξο σενάριο) ή τις 350.000 ευρώ (το αισιόδοξο σενάριο). Ο χρόνος αποπληρωμής είναι  $N=12$  χρόνια και το κόστος ευκαιρίας κεφαλαίου ισούται με  $i=12\%$ . (Τα  $N$  και  $i$  θεωρούνται σίγουρα). Στις μέσες τιμές της χρηματικής ροής, ο υπολογισμός της παρούσας αξίας έχει ως εξής:

$$PW = -Co(e) + A(e) \times \left[ \frac{P}{A}, i, N \right]$$

Με βάση τον παραπάνω τύπο η παρούσα αξία ισούται με  $PW = -180.000 + 360.000 \times (P/A, 12, 12)$  (Μουστάκης, 2012). Η τιμή ισούται με:  $(P/A, 12, 12) = 6,1944$ .

Συνεπώς, στους υπολογισμούς έχουμε:

$$Co(e) = [200.000 + 4 \times 180.000 + 160.000] / 6 = 180.000$$

$$A(e) = [400.000 + 4 \times 350.000 + 360.397,5] / 6 = 360.000$$

Άρα, η παρούσα αξία ισούται με:

$$PW = -180.000 + 360.000 \times 6,1944 = 2.049.984.$$

Το αποτέλεσμα υποδεικνύει ότι η επένδυση είναι κατά πολύ οικονομικά συμφέρουσα αφού η παρούσα αξία είναι θετική.

## 6.6 Πως η υπό εξέταση μονάδα μπαίνει στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης

Ο επενδυτής πρέπει να προσαρμόσει το επενδυτικό του σχέδιο με βάση τα δεδομένα της εκάστοτε εποχής. Η δανειοδότηση γίνεται με βάση τα δεδομένα ζήτησης της ελεύθερης οικονομίας. Ο επιχειρηματίας θα δανειστεί με αυτό το επιτόκιο γιατί αυτό του ορίζει η ελεύθερη αγορά και οι ανάγκες της τράπεζας. Με βάση όλα τα σενάρια που αναλύονται στην υπάρχουσα μελέτη, ο επιχειρηματίας έχει την υποχρέωση να ακολουθήσει τους κανόνες που ορίζει η ελεύθερη αγορά με βάση τον χρόνο επένδυσης που γίνεται.

## Κεφάλαιο 7<sup>ο</sup> Βιβλιογραφία

### 7.1 Συγγράμματα

- Παπαδάμου Σ. και Συριόπουλος Κ. Βασικές Αρχές Αξιολόγησης Επενδύσεων: Χρηματοοικονομική και Κοινωνικοοικονομική Προσέγγιση
- Μιχαηλίδου Ε. Χρηματοοικονομική ανάλυση και διοίκηση
- Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Δυτικής Μακεδονίας Ανάλυση χρηματοοικονομικών καταστάσεων Ζοπουνίδης Κ. Βασικές Αρχές Χρηματοοικονομικού Μάνατζμεντ, 2000
- Παπαδογούλας Ν. Γ., Στρατηγική Μικρομεσαίων Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων, Παν. Πειραιώς 2003
- Παπαδόπουλος Δ., Εισαγωγή στην Οικονομική και Διοικητική των Επιχειρήσεων, 2002
- Χυτήρης Λ. Σ., Το Μάνατζμεντ των Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Interbooks, 1996
- Μουστάκης Β. Πρακτικός Οδηγός Οικονομικής Ανάλυσης, 2012
- Βαρβαρέσος Στυλιανός, Τουρισμός - έννοιες, μεγέθη, δομές, Εκδόσεις Προπομπός, 2000

### 7.2 Ξένη βιβλιογραφία

- ASHRAE Handbook <<Fundamentals>>. American society of heating refrigeration and air conditioning engineering, Atlanta, Georgia, Edition 2009
- Balaras C.A., Gaglia A.G., Georgopoulou E., Mirasgedis S., Sarafidis Y., Lalas D. P. «European Residential Buildings and Empirical Assessment of the Hellenic Building Stock, Energy Consumption, Emissions & Potential Energy Savings». Building and Environment, 42/3, 1298-1314, 2007.
- CIBSE - Guide A: Environmental design. The Chartered Institution of Building Services Engineers , UK, 2006.
- Doulos L., A. Tsangrassoulis and F. Topalis, “Quantifying energy savings in daylight responsive systems: The role of dimming electronic ballasts“, Energy and Buildings, 40 (2008) 36–50

- . Duffie A John., Beckman A. William, «Solar Engineering of Thermal Processes». John Wiley & Sons, INC., Second edition, 1991.
- Gaglia A.G., Balaras C.A., Mirasgedis S., Georgopoulou E., Sarafidis Y., Lalas D. P. «Empirical Assessment of the Hellenic Non-Residential Buildings, Energy Consumption, Emissions & Potential Energy Savings». Energy Conversion and Management, 48/4, 1160- 1175, 2007.
- Theodosiou Theodore, Chrisomallidou Niobe. «Shading and solar availability in the Urban Environment». Int. Conference on Passive and Low Energy Architecture, 13-16/11/2005, Beirut, Lebanon.

### 7.3 Ιστοσελίδες

- Ελληνική Στατιστική Αρχή: [www.statistics.gr](http://www.statistics.gr)
- Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (EOT): [www.gnto.gov.gr](http://www.gnto.gov.gr)
- Ιστοσελίδα κρατήσεων τουριστικών καταλυμάτων:
- [www.booking.com](http://www.booking.com)
- [www.trivago.com](http://www.trivago.com)
- Ξενοδοχειακό επιμελητήριο Ελλάδος: [www.grhotels.gr](http://www.grhotels.gr)
- Ιντερνετική εγκυκλοπαίδεια: [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)