



ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
TECHNICAL UNIVERSITY OF CRETE

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΙΔΡΥΣΗΣ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟΥ
ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΣΤΥΠΑΛΛΙΑΣ**

Του
Παναγιώτη – Ιάκωβου Πανταζή

Επιβλέπων Καθηγητής :
Βασίλειος Μουστάκης

Συνεπιβλέπων:
Δρ. Μαρία Μπακατσάκη

Κρήτη, Ιούνιος 2023

Περίληψη

Η παρούσα εργασία αφορά στην καταγραφή, την ανάπτυξη και την αξιολόγηση μιας επενδυτικής πρότασης για την δημιουργία ενός παραθαλάσσιου αναψυκτήριου στην περιοχή της Αστυπάλαιας. Η εργασία στοχεύει να παρέχει μια ολοκληρωμένη επισκόπηση των πιθανών επενδυτικών ευκαιριών στην ευρύτερη περιοχή. Η δομή της οργανώνεται σε τέσσερα κεφάλαια, καθένα από τα οποία εστιάζει σε διαφορετικές πτυχές του επενδυτικού σχεδίου. Με την παροχή ολοκληρωμένων πληροφοριών και αναλύσεων στοχεύει στην προσέλκυση πιθανών επενδυτών και στη διευκόλυνση της τεκμηριωμένης λήψης αποφάσεων.

Στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας πραγματοποιείται μια ολοκληρωμένη αναφορά για το νησί της Αστυπάλαιας. Πιο συγκεκριμένα τονίζονται τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά του νησιού, όπως η θέση, το μέγεθος και η τοπογραφία του. Επιπλέον, παρουσιάζονται δημογραφικά και πληθυσμιακά στοιχεία, ρίχνοντας φως στον σημερινό πληθυσμό και τις τάσεις του νησιού. Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται εμβάθυνση στις ιδιαιτερότητες του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου καθώς προσφέρεται λεπτομερής περιγραφή αυτού, περιγράφοντας τους στόχους, το πεδίο εφαρμογής και τα αναμενόμενα αποτελέσματα από την επιτυχή υλοποίησή του.

Το τρίτο κεφάλαιο εστιάζει στην οικονομική σκοπιμότητα του επενδυτικού σχεδίου. Ξεκινά με μια λεπτομερή ανάλυση του προϋπολογισμού, ενώ στην συνέχεια αυτού διενεργείται ενδελεχής ανάλυση της δυναμικότητας, αξιολογώντας τις δυνατότητες της επένδυσης να καλύψει τη ζήτηση της αγοράς και να επιτύχει βιώσιμη ανάπτυξη σύμφωνα με τις προβλέψεις εσόδων και εξόδων. Οι προβλέψεις και οι εκτιμήσεις διενεργούνται για τρία βασικά σενάρια αξιολόγησης επενδύσεων, το απαισιόδοξο, το αναμενόμενο και το αισιόδοξο. Στο τελευταίο κεφάλαιο της παρούσας εργασίας, πραγματοποιείται η αξιολόγηση του επενδυτικού σχεδίου για κάθε ένα από τα πιθανά σενάρια έκβασης χρησιμοποιώντας τρεις βασικές και ευρέως γνωστές μεθόδους

αξιολόγησης, αυτής του υπολογισμού της παρούσας αξίας, του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης καθώς και του δείκτη κερδοφορίας.

Πίνακας Περιεχομένων

Λίστα Εικόνων	7
Λίστα Διαγραμμάτων.....	7
Εισαγωγή.....	8
Κεφάλαιο 1: Γενικά Στοιχεία Αστυπάλαιας	11
1.1 Γεωγραφικά Χαρακτηριστικά.....	11
1.2 Δημογραφικά – Πληθυσμιακά Στοιχεία	12
1.3 Τομείς Απασχόλησης.....	17
1.3.1 Πρωτογενής Τομέας.....	17
1.3.2 Δευτερογενής Τομέας	19
1.3.3 Τριτογενής Τομέας.....	20
1.4 Τουριστική Ανάπτυξη.....	24
Κεφάλαιο 2: Περιγραφή Προτεινόμενης Επένδυσης.....	25
2.1 Περιγραφή Επενδυτικού Σχεδίου	25
2.2 Στοιχεία Φορέα Επένδυσης.....	26
2.3 Μεθοδολογία Υλοποίησης Επενδυτικού Σχεδίου	27
2.4 Αναμενόμενα Αποτελέσματα Επενδυτικού Σχεδίου	28
2.5 Ανάλυση Υφιστάμενου Ανταγωνισμού & Marketing Plan	30
2.6 Κρισιμότητα Επένδυσης.....	33
2.7 Αναμενόμενα Οφέλη	33
Κεφάλαιο 3: Οικονομοτεχνική Μελέτη Επενδυτικού Σχεδίου	35
3.1 Προϋπολογισμός Επένδυσης.....	36
3.2 Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης	41
3.3 Στοιχεία Δυναμικότητας.....	42
3.4 Στοιχεία & Προβλέψεις Απαισιόδοξου Σεναρίου	43
3.4.1 Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας Αναψυκτηρίου.....	43
3.4.2 Προβλέψεις Εσόδων	45
3.4.3 Προβλέψεις Εξόδων.....	47
3.4.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	51
3.5 Στοιχεία & Προβλέψεις Αναμενόμενου Σεναρίου	52
3.5.1 Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας Beach Bar.....	52
3.5.2 Προβλέψεις Εσόδων	55
3.5.3 Προβλέψεις Εξόδων.....	57
3.5.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	60
3.6 Στοιχεία & Προβλέψεις Αισιόδοξου Σεναρίου.....	61
3.6.1 Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας Beach Bar.....	61
3.6.2 Προβλέψεις Εσόδων	63

3.6.3 Προβλέψεις Εξόδων.....	66
3.6.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	69
4.1 Αξιολόγηση Απαισιόδοξου Σεναρίου	73
4.1.1 Αξιολόγηση με τη μέθοδο της ΠΑ	73
4.1.2 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του IRR.....	74
4.1.3 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του ΔΚ.....	75
4.2 Αξιολόγηση Αναμενόμενου Σεναρίου.....	75
4.2.1 Αξιολόγηση με τη μέθοδο της ΠΑ	75
4.2.2 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του IRR.....	76
4.2.3 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του ΔΚ.....	77
4.3 Αξιολόγηση Αισιόδοξου Σεναρίου	78
4.3.1 Αξιολόγηση με τη μέθοδο της ΠΑ	78
4.3.2 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του IRR.....	79
4.3.3 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του ΔΚ	80
5. Συμπεράσματα	80
Βιβλιογραφία	82

Λίστα Πινάκων

Πίνακας 1. Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης	9
Πίνακας 2. Συνολική Δυναμικότητα Ατόμων	25
Πίνακας 3. SWOT Ανάλυση	32
Πίνακας 4. Προϋπολογισμός Επένδυσης.....	37
Πίνακας 5. Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης.....	41
Πίνακας 6. Συνολική Δυναμικότητα Ατόμων.....	42
Πίνακας 7. Μέσοι Μηνιαίοι Συντελεστές Πληρότητας (Απαισιόδοξο Σενάριο) .	44
Πίνακας 8. Εκτιμώμενη Μηνιαία Συνολική Πληρότητα (Απαισιόδοξο Σενάριο)	45
Πίνακας 9. Εκτιμώμενα Μηνιαία Συνολικά Έσοδα (Απαισιόδοξο Σενάριο)	46
Πίνακας 10. Εκτιμώμενες Μηνιαίες Συνολικές Δαπάνες (Απαισιόδοξο Σενάριο)	47
Πίνακας 11. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Απαισιόδοξο Σενάριο)	51
Πίνακας 12. Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας (Αναμενόμενο Σενάριο)	53
Πίνακας 13. Εκτιμώμενη Συνολική Πληρότητα (Αναμενόμενο Σενάριο).....	54
Πίνακας 14. Εκτιμώμενα Συνολικά Έσοδα (Αναμενόμενο Σενάριο)	55
Πίνακας 15. Εκτιμώμενες Συνολικές Δαπάνες (Αναμενόμενο Σενάριο).....	57
Πίνακας 16. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Αναμενόμενο Σενάριο).....	60
Πίνακας 17. Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας (Αισιόδοξο Σενάριο).....	62
Πίνακας 18. Εκτιμώμενη Συνολική Πληρότητα (Αισιόδοξο Σενάριο).....	62
Πίνακας 19. Εκτιμώμενα Συνολικά Έσοδα (Αισιόδοξο Σενάριο).....	63
Πίνακας 20. : Εκτιμώμενες Συνολικές Δαπάνες (Αισιόδοξο Σενάριο)	66
Πίνακας 21. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Αισιόδοξο Σενάριο).....	69
Πίνακας 22. Αξιολόγηση με την μέθοδο της Παρούσας Αξίας (Απαισιόδοξο Σενάριο)	73
Πίνακας 23. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Απαισιόδοξο Σενάριο).....	74
Πίνακας 24. Αξιολόγηση με τη μέθοδο του Δείκτη Κερδοφορίας (Απαισιόδοξο Σενάριο)	75
Πίνακας 25. Αξιολόγηση με την μέθοδο της Παρούσας Αξίας (Αναμενόμενο Σενάριο)	76
Πίνακας 26. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Αναμενόμενο Σενάριο).....	77
Πίνακας 27. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Δείκτη Κερδοφορίας (Αναμενόμενο Σενάριο).....	77
Πίνακας 28. Αξιολόγηση με την μέθοδο της Παρούσας Αξίας (Αισιόδοξο Σενάριο)	78
Πίνακας 29. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Αισιόδοξο Σενάριο)	79
Πίνακας 30. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Δείκτη Κερδοφορίας (Αισιόδοξο Σενάριο)	80

Λίστα Εικόνων

Εικόνα 1. Αστυπάλαια (Πηγή: allovergreece.com).....	11
Εικόνα 2. Παραλία Αγίου Κωνσταντίνου Αστυπάλαιας (tripadvisor.com.gr , 2023).....	26
Εικόνα 3. Κέλυφος Beach Bar	38
Εικόνα 4. Κέλυφος WC.....	39

Λίστα Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1. Διαχρονική Εξέλιξη Πληθυσμού Αστυπάλαιας.....	13
Διάγραμμα 2. Κατανομή Πληθυσμού ανά φύλλο 2011	14
Διάγραμμα 3: Κατανομή Πληθυσμού ανά φύλλο 2021	14
Διάγραμμα 4: Ηλικιακή Κατανομή Πληθυσμού Αστυπάλαιας 2011	15
Διάγραμμα 5: Ηλικιακή Κατανομή Πληθυσμού Αστυπάλαιας 2021	16
Διάγραμμα 6. Αεροπορικές αφίξεις Αστυπάλαιας ανά έτος και μήνα, 2010-2019 (Ζάφτης, 2021)	22

Εισαγωγή

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη έχει παραχθεί στο πλαίσιο των ενεργειών της επιχείρησης με την διακριτή επωνυμία «Ya Banaki» και αφορά την αποτύπωση της βιωσιμότητας επενδυτικού σχεδίου ίδρυσης και λειτουργίας ενός καταστήματος – beach bar στην περιοχή της παραλίας του Αγίου Κωνσταντίνου του Δήμου Αστυπάλαιας. Σκοπός του επενδυτή μέσω της οικονομοτεχνικής μελέτης αξιολόγησης του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου, είναι να καθοριστούν όλες εκείνες οι οικονομικές παράμετροι που δύναται να λάβουν χώρα κατά την υλοποίηση του επενδυτικού έργου, με σκοπό την ακριβοδίκαιη αποτύπωση της βιωσιμότητας αυτού σε βάθος πενταετίας.

Η αξιολόγηση της επένδυσης βασίστηκε πάνω σε τρία σενάρια πιθανής έκβασης και πιο συγκεκριμένα το απαισιόδοξο, το αναμενόμενο και το αισιόδοξο σενάριο. Για κάθε ένα σενάριο χρησιμοποιήθηκαν εκτιμήσεις και υποθέσεις με σκοπό να διευκρινιστεί ευκρινώς η βιωσιμότητα του προτεινόμενου επενδυτικού εγχειρήματος. Πιο συγκεκριμένα, στο απαισιόδοξο σενάριο λήφθηκαν υπόψη παράγοντες του εξωτερικού και του εσωτερικού περιβάλλοντος της επιχείρησης που δύναται να επηρεάσουν αρνητικά την επιχειρηματική ανάπτυξη της επενδυτικής αυτής πρότασης. Υπό αυτή την έννοια, λήφθηκαν υπόψη υψηλότερα κόστη & χαμηλότερα έσοδα συγκριτικά με τα άλλα δύο σενάρια αξιολόγησης. Επιπλέον το σενάριο αυτό βασίστηκε σε εκτιμήσεις και υποθέσεις αυξημένου ανταγωνισμού και επιχειρηματικού ρίσκου καθώς και σε δυσχερέστερες οικονομικές συνθήκες έναντι των δύο άλλων σεναρίων. Στο σενάριο αυτό χρησιμοποιήθηκαν αυστηρώς συντηρητικές παράμετροι για την αξιολόγηση της επένδυσης.

Στο αναμενόμενο σενάριο, το οποίο είναι και το πιθανότερο, οι υποθέσεις και οι οικονομικοί παράμετροι που λήφθηκαν υπόψη βασίζονται σε στοιχεία και εκτιμήσεις από επιχειρήσεις που αναπτύσσουν συναφείς επιχειρηματικές δραστηριότητες καθώς και σε μακροοικονομικά στοιχεία του

εξωτερικού περιβάλλοντος. Αυτό το σενάριο αντιπροσωπεύει μια ισορροπημένη αξιολόγηση των προοπτικών της επένδυσης.

Τέλος, στο αισιόδοξο σενάριο λήφθηκαν υπόψη οι πιο θετικές υποθέσεις και εκτιμήσεις για την έκβαση της επένδυσης καθώς και συγκριτικά αυξημένες τιμές πληρότητας ατόμων, εσόδων καθώς και οικονομίες κλίμακας στον υπολογισμό των λειτουργικών δαπανών της επιχείρησης. Επιπλέον, το σενάριο αυτό βασίστηκε σε βέλτιστες μικροοικονομικές και μακροοικονομικές συνθήκες που δύναται να επηρεάσουν την επιχειρηματική λειτουργία και ανάπτυξη της επιχείρησης.

Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου για την ίδρυση και αποτελεσματική λειτουργία της επιχείρησης προϋπολογίστηκε στο ποσό των 51.519 ευρώ. Στο ανωτέρω ποσό περιλαμβάνονται η προμήθεια και εγκατάσταση του κελύφους του beach bar καθώς και των χώρων WC της επιχείρησης, η τοποθέτηση στεγάστρου, η τοποθέτηση ξύλινου δαπέδου, η τοποθέτηση εξωτερικού φράχτη καθώς και η προμήθεια του εξοπλισμού, ηλεκτρολογικού και μη, που κρίνεται αναγκαίος για την αποτελεσματική υλοποίηση της επένδυσης.

Το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης απεικονίζεται στον Πίνακα 1 που ακολουθεί:

Πίνακας 1. Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης

Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης		
Πηγές Χρηματοδότησης	Ποσό Χρηματοδότησης	% Χρηματοδότησης
Ίδια Κεφάλαια	51.519 €	100,00%
Δανειακά Κεφάλαια	-	0,00%
Επιχορήγηση	-	0,00%
Συνολικός Προϋπολογισμός	51.519 €	100,00%

Η επένδυση ενδείκνυται να υλοποιηθεί με 100% χρηματοδότηση από ίδια κεφάλαια της ατομικής επιχείρησης. Διευκρινίζεται πως η παρούσα μελέτη

έχει παραχθεί με σκοπό την παρουσίαση των βασικών οικονομικών στοιχείων και παραμέτρων του επενδυτικού σχεδίου καθώς και την αξιολόγησης αυτού ως προς την βιωσιμότητά του.

Κεφάλαιο 1: Γενικά Στοιχεία Αστυπάλαιας

1.1 Γεωγραφικά Χαρακτηριστικά

Η Αστυπάλαια είναι το τέταρτο σε μέγεθος και το δυτικότερο νησί των Δωδεκανήσων (astypalaia.gr, 2023) και αποτελεί ένα ακόμα λιθαράκι στην γεωγραφική ομορφιά την νησιωτικής Ελλάδας. Το νησί «πεταλούδα» όπως χαρακτηρίζεται από πολλούς λόγω του σχήματος του νησιού αποτελεί μία από τις ομορφότερες επιλογές του συμπλέγματος των νήσων του Αιγαίου. Νησί με πλούσιο πολιτισμό, παραδόσεις και μαγευτικές εικόνες αποτελεί έναν μοναδικό προορισμό για να γνωρίσει κανείς με τον καλύτερο τρόπο ένα μέρος από την ομορφιά της Ελλάδας. Πρωτεύουσα το νησιού είναι η Χώρα, η οποία μάλιστα αποτελεί και το λιμάνι αυτού, ανήκοντας στην περιφερειακή ενότητα της Καλύμνου, στην περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου. Η Χώρα είναι κτισμένη πάνω σε βράχο που εισχωρεί στη θάλασσα σχηματίζοντας δύο όρμους, γεγονός το οποίο την καθιστά την πιο όμορφη πρωτεύουσα νησιού στο Αιγαίο (astypalaia.gr, 2023).



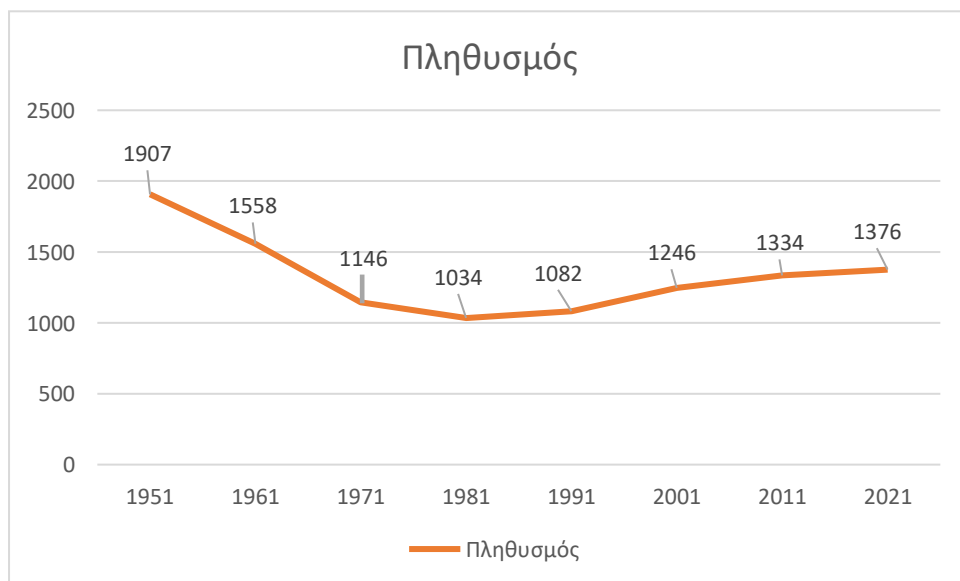
Εικόνα 1. Αστυπάλαια (Πηγή: allovergreece.com)

Το νησί αποτελείται από δύο τμήματα που συνδέονται στην περιοχή της Ανάληψης με μια στενή λωρίδα (Δανιήλ, 2018). Έχει έκταση περίπου 97 τ.χλμ. με την ακτογραμμή της να ξεπερνάει τα 100 χλμ. Η έκταση του νησιού χαρακτηρίζεται από ποικιλομορφία ως προς τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά της. Η απόκρημνη ακτογραμμή του νησιού είναι ένα από τα πιο αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά του, με απότομους βράχους και βραχώδεις εξάρσεις που αναδύονται από τα κρυστάλλινα νερά του Αιγαίου (astypalaia.gr, 2023). Το νησί της Αστυπάλαιας περικλείεται από μικρότερα νησάκια τα οποία είναι προσβάσιμα μέσω του κεντρικού λιμανιού της πρωτεύουσας του νησιού.

1.2 Δημογραφικά – Πληθυσμιακά Στοιχεία

Στην ενότητα που ακολουθεί θα παρουσιαστούν τα δημογραφικά – πληθυσμιακά στοιχεία της Αστυπάλαιας σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της εθνικής απογραφής. Επίσης θα παρουσιαστεί η διαχρονική εξέλιξη των στοιχείων αυτών, σύμφωνα με τα διαθέσιμα ιστορικά στοιχεία της ελληνικής στατιστικής υπηρεσίας.

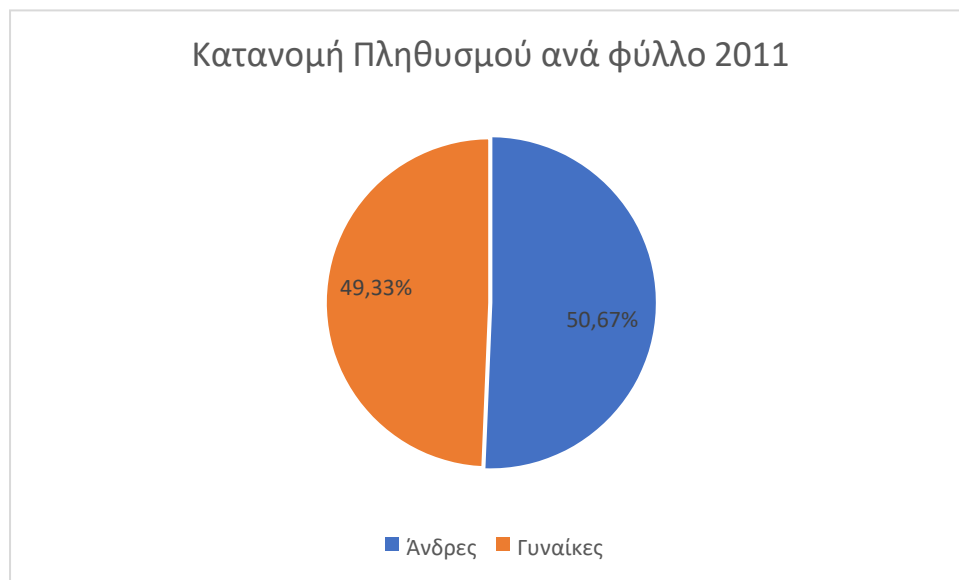
Σύμφωνα με την τελευταία διαθέσιμη απογραφή της ελληνικής στατιστικής υπηρεσίας (ΕΛ.ΣΤΑΤ) που πραγματοποιήθηκε το 2021, ο πληθυσμός της Αστυπάλαιας κυμαίνεται στα 1.292 άτομα. Στο παρατίθεται η εξέλιξη του πληθυσμού του νησιού από το 1951 έως και σήμερα, σύμφωνα με τις απογραφές της ΕΛ.ΣΤΑΤ.



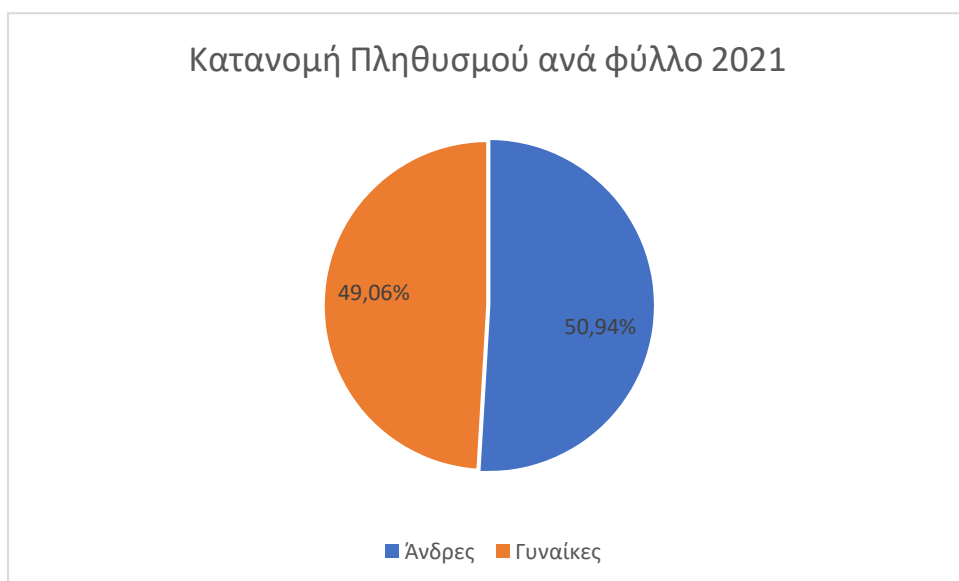
Διάγραμμα 1. Διαχρονική Εξέλιξη Πληθυσμού Αστυπάλαιας

Παρατηρείται λοιπόν, διαχρονική μείωση στον πληθυσμό του νησιού ακολουθώντας την τάση ολόκληρης της χώρας (μείωση 3,5% σε σχέση με το 2011) λόγω της αύξησης της θνησιμότητας και της υπογεννητικότητας στην Ελλάδα, ένα πρόβλημα που αποτελεί μείζον πολιτικό θέμα για τις ελληνικές κυβερνήσεις τα τελευταία χρόνια. Η μείωση του πληθυσμού στα νησιά είναι ακόμα πιο έντονη αν αναλογιστεί κανείς ότι πολλοί νέοι μεταφέρονται και πολιτογράφονται σε μεγάλες πόλεις της χώρας, αναζητώντας ένα καλύτερο μέλλον.

Παρόλα αυτά, την τελευταία εικοσαετία παρατηρείται μια αύξηση μικρής τάσεως στον πληθυσμό του νησιού λόγω των προοπτικών, κυρίως επαγγελματικών, που αναπτύσσονται στο νησί λόγω του τουρισμού. Σύμφωνα μάλιστα με τα επίσημα στοιχεία που αντλήθηκαν, η κατανομή του πληθυσμού με βάση το φύλλο και σε σύγκριση με την προτελευταία απογραφή του πληθυσμού που πραγματοποιήθηκε το 2011 παρουσιάζονται συνοπτικά στα κάτωθι διαγράμματα (Διάγραμμα 2, Διάγραμμα 3).



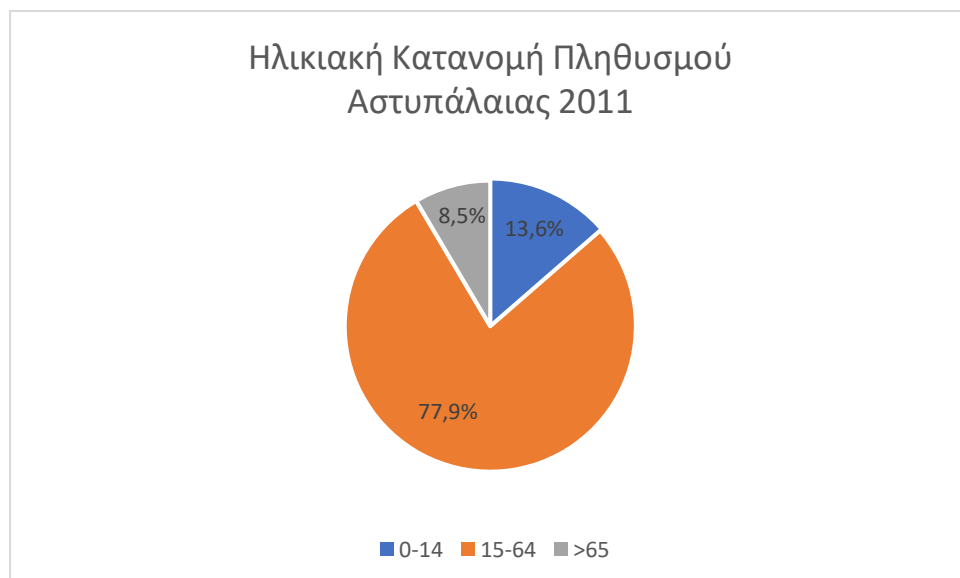
Διάγραμμα 2. Κατανομή Πληθυσμού ανά φύλλο 2011



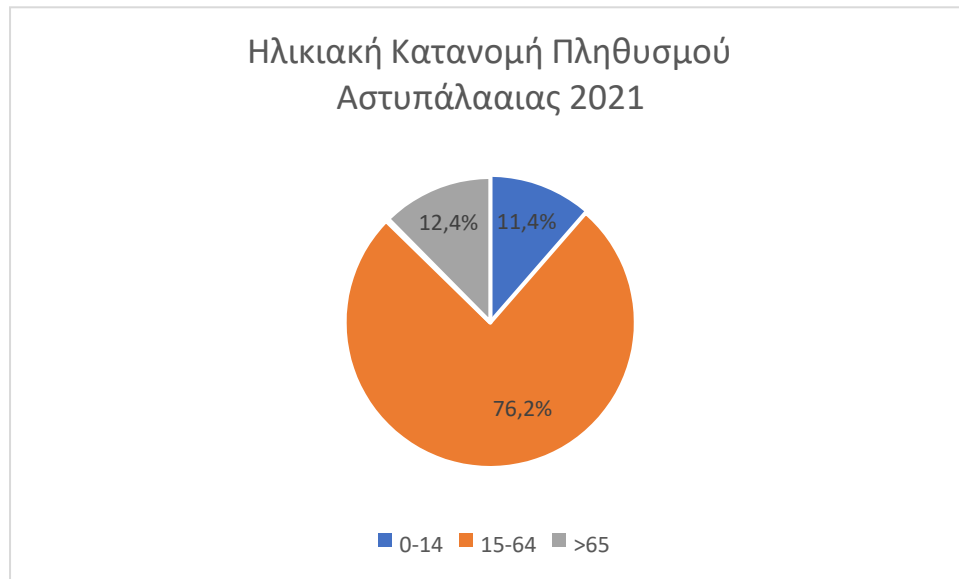
Διάγραμμα 3: Κατανομή Πληθυσμού ανά φύλλο 2021

Παρατηρείται λοιπόν ότι το 50,94% του πληθυσμού αποτελείται από γυναίκες, ήτοι 675 άτομα και το υπόλοιπο 49,06% από άνδρες. Τα αποτελέσματα του δείκτη αναλογίας το έτος 2021 δεν παρουσιάζει διαφοροποιήσεις από τα αντίστοιχα στοιχεία του 2011 ως προς την κατανομή του πληθυσμού μεταξύ ανδρών και γυναικών.

Όσον αφορά την ηλικιακή κατανομή του πληθυσμού παρατηρείται σταθερή αύξηση των επιπέδων ηλικίας. Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται και στα διαγράμματα (Διάγραμμα 4, Διάγραμμα 5) που ακολουθούν, υφίσταται αύξηση των ατόμων ηλικίας πάνω από 65 ετών κατά 3,9% την τελευταία δεκαετία, ενώ μειώθηκαν αισθητά οι ηλικιακές ομάδες 0-14 ετών και 15-64 ετών. Το γεγονός αυτό φανερώνει το αισθητό πρόβλημα γήρανσης του ελληνικού πληθυσμού που απασχολεί την ελληνική κοινωνία τις τελευταίες δεκαετίες. Επιπλέον, το 26,5% του συνολικού πληθυσμού είναι απόφοιτοι δημοτικής εκπαίδευσης ενώ το 39,4% απόφοιτοι δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΕΛΣΤΑΤ, 2021).



Διάγραμμα 4: Ηλικιακή Κατανομή Πληθυσμού Αστυπάλαιας 2011



Διάγραμμα 5: Ηλικιακή Κατανομή Πληθυσμού Αστυπάλαιας 2021

Ο πληθυσμός της Αστυπάλαιας παρουσίασε μείωση κατά την περίοδο 1951-1981, ενώ στην συνέχεια εμφάνισε τάσεις ανάκαμψης προσεγγίζοντας τα επίπεδα των 1.376 κατοίκων το έτος 2021, γεγονός που οφείλεται κυρίως στην αναβάθμιση των υποδομών και της προσβασιμότητας του νησιού, καθώς και στην ενίσχυση του τουρισμού που δημιούργησε σημαντικές ευκαιρίες απασχόλησης (Deloitte, 2020).

1.3 Τομείς Απασχόλησης

Το νησί της Αστυπάλαιας αποτελεί ένα δυναμικό και αναπτυξιακό τόπο με σημαντικές προοπτικές στον τομέα της εργασιακής απασχόλησης, που με το πέρασμα των ετών αναπτύσσει δυναμική κυρίως στον τομέα του τουρισμού. Σύμφωνα με σχετική μελέτη της Deloitte το 2019 η οποία άντλησε δεδομένα από την ΕΛ.ΣΤΑΤ και τον δήμο Αστυπάλαιας, η παροχή υπηρεσιών (τριτογενής τομέας) και το λιανικό εμπόριο αποτελούν περισσότερο του 80% της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας του νησιού ακολουθούμενη από τον πρωτογενή τομέα. Οι κάτοικοι του νησιού απασχολούνται κυρίως στον τριτογενή τομέα (τουρισμός) ο οποίος αναπτύσσει σημαντική δυναμική ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια, καθιστώντας το νησί πόλο έλξης για τον εγχώριο & ξένο τουριστικό πληθυσμό, καθώς και στον πρωτογενή τομέα (κτηνοτροφία, μελισσοκομία & αλιεία).

1.3.1 Πρωτογενής Τομέας

Κατά μήκος του νησιού, το έδαφος χαρακτηρίζεται ημιορεινό με διάσπαρτα αγροτεμάχια και ελάχιστες κοιλάδες. Τα εν δυνάμει καλλιεργήσιμα στρέμματα του νησιού ανέρχονται σε 3.700 εκ των οποίων τα 2.267 στρέμματα καλλιεργούνται και από αυτά μόλις τα 296 αρδεύονται (astypalaia.gr, 2023). Η άρδευση γίνεται από ιδιωτικά πηγάδια-γεωτρήσεις, από το φράγμα αλλά και από το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης (astypalaia.gr, 2023). Το νησί της Αστυπάλαιας δεν φημίζεται για τα αγροτικά του προϊόντα. Παρόλο που αφορούν κηπευτικά προϊόντα εξαιρετικής ποιότητας, λόγω της χαμηλής παραγωγικής δυναμικότητάς του νησιού δεν έχουν αποκτήσει την δέουσα σημασία. Επίσης η γεωγραφική θέση του νησιού απαιτεί υψηλά έξοδα μεταφοράς για την πώληση των τοπικών προϊόντων σε λοιπές περιοχές της Ελλάδας.

Στον Πίνακα 1 που ακολουθεί αποτυπώνονται οι χρήσεις γης του δήμου Αστυπάλαιας:

Πίνακας 1: Χρήσεις Γης Δήμου Αστυπάλαια

Χρήσεις γης	Δ. Αστυπάλαιας
Σύνολο εκτάσεων	113.400
Καλλιεργούμενες εκτάσεις	3.700
Βοσκότοποι	34.700
Δάση	53.000
Εκτάσεις καλυπτόμενες από νερά	100
Εκτάσεις οικισμών	300
Άλλες εκτάσεις	21.600

Ο πρωτογενής τομέας παρόλα τα προβλήματα που αναφέρθηκαν ανωτέρω δεν παύει να αποτελεί ένα σημαντικό μέρος της απασχόλησης του νησιού, όχι τόσο από πλευρά παραγωγικότητας όσο από την πλευρά της ποιότητας των προϊόντων που παράγονται από τη Γη του. Τα προϊόντα που παράγονται εντός του νησιού είναι η χλωρή, τα παξιμάδια Αστυπάλαιας με ελαιόλαδο & άγριο θυμάρι, το μέλι Αστυπάλαιας, το παστέλι Αστυπάλαιας, η Ζαφορά, το λαδοτύρι Αστυπάλαιας και πολλά άλλα (allovergreece.com, 2023).

Στο νησί υπάρχουν πάρα πολλά ελαιόδεντρα, τα οποία μπορούν να προσφέρουν εξαιρετικής ποιότητας ελαιόλαδο. Ωστόσο δεν αξιοποιούνται καθώς δεν υφίσταται στο νησί ελαιοτριβείο (astypalaia.gr, 2023). Στο νησί καλλιεργούνται επίσης σταφύλια με την οινοπαραγωγή του νησιού να φημίζεται για την εξαιρετικής ποιότητα κρασί που παράγεται. Επιπλέον στο νησί καλλιεργούνται διάφορα είδη κηπευτικών λαχανικών όπως είναι για παράδειγμα οι ντομάτες και τα αγγούρια. Μάλιστα πολλά από αυτά εξάγονται σε κοντινές περιοχές καθώς το μεταφορικό κόστος περιορίζει την εξαγωγή τους σε μεγαλύτερες αποστάσεις, ακόμα και εντός της ελληνικής επικράτειας.

Παρόλο της μικρής παραγωγικής δυναμικότητάς του νησιού, το υψηλό κόστους παραγωγής & μεταφορικού κόστους, ο πρωτογενής τομέας του νησιού αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής των κατοίκων. Βιολογικά προϊόντα, υψηλής ποιότητας παραγμένα κάτω από το μεσογειακό κλίμα του νησιού, αποτελούν μερικά μοναδικά ανταγωνιστικά στοιχεία των τοπικών προϊόντων.

Η έντονη δυναμική ανάπτυξης που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια ο τριτογενής τομέας στο νησί, αποτέλεσε κρίσιμο παράγοντα στη συρρίκνωση της πρωτογενούς παραγωγής. Για να υπάρξει ισόρροπη ανάπτυξη μεταξύ πρωτογενούς και τριτογενούς τομέα, είναι απαραίτητη η ενίσχυση του τελευταίου με στόχο την κάλυψη των διατροφικών αναγκών, την παραγωγή και διάθεση ποιοτικών τοπικών προϊόντων και τη διασύνδεση του με τον τουρισμό (Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης, 2020).

1.3.2 Δευτερογενής Τομέας

Ο δευτερογενής τομέας αποτελεί τη συνέχεια της αλυσίδας του πρωτογενή τομέα απασχόλησης του νησιού. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ, ο δευτερογενής τομέας παρατηρείται αρκετά πιο ενισχυμένος σε σύγκριση με τον πρωτογενή τομέα καθώς αποτελεί περίπου το 9% του συνολικού ΑΕΠ του νησιού (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2021). Κύρια δραστηριότητα του νησιού στον δευτερογενή τομέα είναι η παραγωγή παραγώγων του γάλακτος όπως είναι η μυζήθρα και η χλωρή που αναφέρθηκε ανωτέρω. Κύριο συστατικό αυτών των τυριών είναι το πρόβειο κατσικίσιο γάλα, συστατικό στοιχεία της Αστυपालαιατικής κουζίνας και διατροφής.

Ο δευτερογενής τομέας του νησιού παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης ακόμα και σε τομείς όπως η κλωσταφαντουργία. Παρόλο τις δράσεις των τοπικών φορέων για την στήριξη και ενίσχυση των επιχειρήσεων του νησιού για την ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων που ανήκουν στον δευτερογενή τομέα, αξιοποιώντας εθνικά και ευρωπαϊκά χρηματοδοτούμενα προγράμματα, υπάρχουν ορισμένοι παράγοντες που υποβαθμίζουν τις προοπτικές αυτές. Όπως ήδη αναφέρθηκε, η γεωγραφική θέση του νησιού

έχει ως άμεσο αποτελέσματα το υψηλό κόστος μεταφοράς των τοπικών προϊόντων στην ευρύτερη ηπειρωτική Ελλάδα. Μάλιστα λαμβάνοντας υπόψη την κατακόρυφη αύξηση των τιμών των πρώτων υλών και της ενέργειας λόγω των κρίσεων των τελευταίων ετών (λ.χ. Covid-19 και πόλεμος στην Ουκρανία), η διάθεση των τοπικών προϊόντων καθίσταται σχεδόν απαγορευτική από θέμα κόστους. Επιπλέον, η έλλειψη ειδικευμένου εργατικού δυναμικού αποτελεί ακόμα ένα αγκάθι στην προσπάθεια ενίσχυσης του δευτερογενή τομέα του νησιού (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2021).

1.3.3 Τριτογενής Τομέας

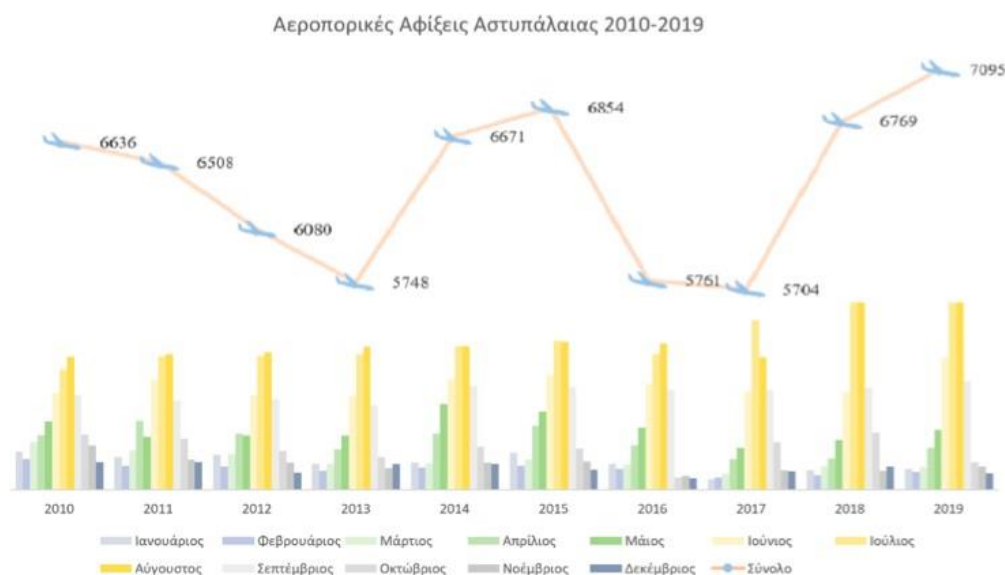
Ο τριτογενής τομέας ή διαφορετικά ο τομέας των υπηρεσιών αποτελεί την καρδιά της οικονομίας της Αστυπάλαιας καθώς αναπτύσσεται δυναμικά με το πέρασμα των ετών. Κατά καιρούς έχουν σχεδιαστεί και υλοποιηθεί σημαντικά αναπτυξιακά έργα με σκοπό την ενίσχυση της προβολής του νησιού ως ταξιδιωτικό προορισμό. Ο τουρισμός αποτελεί την νούμερο 1 πηγή εσόδων του νησιού και μπορεί να κατηγοριοποιηθεί στον νησιωτικό τουρισμό και στον θαλάσσιο τουρισμό.

Η Αστυπάλαια σημείωσε εντυπωσιακή πορεία κρατήσεων από Έλληνες αλλά και ξένους τουρίστες, με την πληρότητα να προσεγγίζει και το 100% τους τελευταίους μήνες του καλοκαιριού του 2021 (ethnos.gr, 2021). Στο αποτέλεσμα αυτό σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε η ακτοπλοϊκή σύνδεση του νησιού με άλλα νησιά των Δωδεκανήσων που διαθέτουν διεθνή αεροδρόμια (ethnos.gr, 2021). Επιπλέον, σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι η Αστυπάλαια αποτελεί το νησί του μέλλοντος χάρη στο πρωτοποριακό πρόγραμμα «Αστυπάλαια: Πράσινο & Βιώσιμο Νησί», μέσω του οποίου θα εξασφαλιστούν πολλά πλεονεκτήματα για το ίδιο το νησί, όπως είναι για παράδειγμα η ενεργειακή αναβάθμιση και αυτονομία του (parapolitika.gr, 2022).

Νησιωτικός Τουρισμός

Η Αστυπάλεια χαρακτηρίζεται από τη μοναδική φυσική ομορφιά της και τα μαγευτικά τοπία που προσφέρει η ποικιλομορφία του εδάφους της. Αποτελεί έναν μοναδικό προορισμό για όσους ενδιαφέρονται για προτάσεις εναλλακτικού προορισμού καθώς οι δυνατότητες για περιηγήσεις στο νησί είναι αμέτρητες, από αναρριχήσεις στις πλαγιές του βουνών μέχρι και περιηγήσεις σε αξιοθαύμαστα φυσικά σπήλαια. Η κατάλληλη μορφολογία και το ζεστό κλίμα της, επιτρέπει στους επισκέπτες να επωφεληθούν πλήρως από μία μεγάλη ποικιλία επιλογών και δραστηριοτήτων (astypalaia, 2023). Επιπλέον το νησί χαρακτηρίζεται από έντονα πολιτιστικά στοιχεία καθώς διαθέτει πληθώρα ιστορικών μνημείων. Κάθε καλοκαίρι διοργανώνεται στην Αστυπάλεια το Πολιτιστικό Φεστιβάλ Αστυπάλειας (Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης, 2020). Συναυλίες, πολιτιστικές εκθέσεις καθώς και αναβίωση τοπικών πολιτιστικών και θρησκευτικών εθίμων λαμβάνουν χώρα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες (Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης, 2020).

Η τουριστική ζήτηση για το νησί της Αστυπάλειας διαμορφώνεται κυρίως από τον εγχώριο τουρισμό και δευτερευόντως από τον εισερχόμενο (Ζάφτης, 2021). Αυτό καθιστά το νησί «ευάλωτο» καθώς επηρεάζεται έντονα από διάφορες μακροοικονομικές καταστάσεις της χώρας. Το Διάγραμμα 6 που ακολουθεί αποτυπώνει της αεροπορικές αφίξεις του νησιού από το 2010-2019.



Διάγραμμα 6. Αεροπορικές αφίξεις Αστυπάλαιας ανά έτος και μήνα, 2010-2019 (Ζάφτης, 2021)

Το 2018 καταγράφηκαν 1.122 αφίξεις και 4.192 διανυκτερεύσεις τουριστών στα ξενοδοχειακά καταλύματα της Αστυπάλαιας με μέση διάρκεια παραμονής περίπου 4 ημέρες (Deloitte, 2021).

Θαλάσσιος Τουρισμός

Ο θαλάσσιος τουρισμός περιλαμβάνει όλες εκείνες τις δραστηριότητες που διενεργούνται στον θαλάσσιο παράκτιο χώρο μιας περιοχής (Μπέλλα, 2009). Στα πλαίσια του θαλάσσιου τουρισμού εντάσσεται ένα μεγάλο εύρος δραστηριοτήτων όπως είναι τα ταξίδια με σκάφη αναψυχής, οι καταδύσεις, το θαλάσσιο σκι και πολλά άλλα (Μπέλλα, 2009). Ο θαλάσσιος τουρισμός είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την αναπτυξιακή διαδικασία μιας περιοχής (Μπέλλα, 2009) καθώς συμβάλει στην οικονομική ανάπτυξη αυτής, στην ενίσχυση της βιομηχανίας του τουρισμού, στην ανάπτυξη και βελτίωση των υποδομών, στην προώθηση του πολιτισμού καθώς και στην επίτευξη δράσεων με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος.

Η γεωγραφική θέση της Αστυπάλαιας αποτελεί ένα από τα δυνατά σημεία του νησιού στο οποίο μπορεί να βασιστεί για να επενδύσει

σημαντικούς πόρους για την ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού. Επενδύσεις σε υποδομές όπως το κεντρικό λιμάνι του νησιού και την δημιουργία μικρότερων μαρίνων, η προμήθεια μικρών κρουαζιερόπλοιων καθώς και η ενισχυμένη προώθηση των υπηρεσιών που δύναται να προσφέρονται, αποτελούν συγκριτικό πλεονέκτημα για το νησί καθώς βρίσκεται ανάμεσα στις Κυκλάδες και τα Δωδεκάνησα.

Εκτός από τον τουρισμό, η οικονομία του νησιού στηρίζεται και σε ένα πολύ μεγάλο βαθμό από τον κλάδο των υπηρεσιών. Το νησί διαθέτει μεγάλες αλυσίδες τραπεζών και σούπερ μάρκετ εξυπηρετώντας τόσο τους μόνιμους κατοίκους όσο και τους τουρίστες. Επιπλέον η αύξηση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων κυρίως των καταστημάτων λιανικής πώλησης σουβενίρ, των καταστημάτων ενοικίασης σκαφών και αυτοκινήτων είναι ραγδαία καθώς αυξάνεται η ζήτηση για αυτές τις υπηρεσίες. Οι υπηρεσίες αυτές του τριτογενούς τομέας συμβάλλουν καθοριστικά στην οικονομική ανάπτυξη του νησιού και της ευρύτερης περιοχής.

Στην Ελλάδα, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ σχετικά με τις δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης, το σύνολο των απασχολούμενων ατόμων ανήλθε συνολικά στο μισό εκατομμύριο. Αυτό καθίσταται κατανοητό ότι τόσο ο τουρισμός όσο και η παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών σε συνδυασμό με αυτόν αποτελούν σημαντικό στοιχείο κερδοφορίας των επιχειρήσεων, κυρίως αυτών που δραστηριοποιούνται σε περιοχές της νησιωτικής Ελλάδας. Μια τέτοια περίπτωση αποτελεί και το νησί της Αστυπάλαιας, καθώς ο τομέας της παροχής υπηρεσιών και δει αυτών που υποστηρίζουν το νησιωτικό και το θαλάσσιο τουρισμό του νησιού, παρέχουν σημαντικές ευκαιρίες απασχόλησης στον τοπικό πληθυσμό.

1.4 Τουριστική Ανάπτυξη

Όπως πολλάκις αναφέρθηκε ανωτέρω, το νησί της Αστυπάλαιας παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές οικονομικής ανάπτυξης κυρίως στον τομέα του τουρισμού καθώς διαθέτει μοναδικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν το νησί. Η τοποθεσία του νησιού, τα μοναδικά φυσικά τοπία που μπορεί να συναντήσει κανείς, η γαλάζιες και πεντακάθαρες θάλασσες, ο πολιτισμός του νησιού και οι φιλόξενοι κάτοικοι αποτελούν μερικούς από τους λόγους για τους οποίους αξίζει κανείς να την επισκεφθεί και να την επιλέξει μέσα από τις δεκάδες επιλογές νησιών του νοτίου Αιγαίου και όχι μόνο.

Τα τελευταία χρόνια έχουν υλοποιηθεί πολλές δράσεις που είχαν ως στόχο τη ανάπτυξη του τουρισμού στο νησί και την δημιουργία ενός ισχυρού brand name μέσω του οποίου η Αστυπάλαια θα αναγνωρίζονταν ως μοναδικός προορισμός για καλοκαιρινές διακοπές παγκοσμίως. Η μεταμόρφωση του νησιού σε «πράσινο & έξυπνο προορισμό» μέσω συγκεκριμένων δράσεων αναβαθμίζει την ποιότητα ζωής των κατοίκων καθώς και τις προσφερόμενες υπηρεσίες στον τουριστικό πληθυσμό, μεταμορφώνοντας την Αστυπάλαια σε νησί με διεθνή πρότυπα αειφορίας και βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης (elculture.gr, 2022).

Μερικές από τις δράσεις που υλοποιεί και σχεδιάζει να αναπτύξει περαιτέρω ο δήμος Αστυπάλαιας σε συνεργασία όλων των τοπικών φορέων της περιοχής είναι το Astypalea: smart & sustainable island, το E-Astypalea καθώς και το AstyGo.

Η μεταμόρφωση της Αστυπάλαιας σε «έξυπνο» και βιώσιμο νησί θα αποφέρει πολλαπλά οφέλη βελτιώνοντας την καθημερινότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων και δίνοντας στην περιοχή σημαντικό προβάδισμα σ' επίπεδο τουρισμού (elculture.gr, 2022).

Κεφάλαιο 2: Περιγραφή Προτεινόμενης Επένδυσης

2.1 Περιγραφή Επενδυτικού Σχεδίου

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη συντάχθηκε με σκοπό την ίδρυση και λειτουργία μιας επιχείρησης, η οποία θα δραστηριοποιείται επιχειρηματικά στον τομέα της παροχής υπηρεσιών που παρέχονται από αναψυκτήριο, με ΚΑΔ 56391003, στην περιοχή της παραλίας του Αγίου Κωνσταντίνου του δήμου Αστυπάλαιας. Σκοπός του επενδυτικού σχεδίου είναι η κατασκευή ενός παραθαλάσσιου αναψυκτηρίου τύπου καντίνα – beach bar καθώς και η προμήθεια όλου του απαραίτητου εξοπλισμού του με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία του. Παράλληλα, πρόθεση του είναι η συμβολή της προτεινόμενης επένδυσης στην επιχειρηματική, οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της ευρύτερης περιοχής του τόπου υλοποίησης.

Μέσω του παρόντος επενδυτικού πλάνου, σχεδιάζεται η υλοποίηση μιας σειράς δαπανών με απώτερο σκοπό την αποτελεσματική επίτευξη των στρατηγικών στόχων που έχει θέσει διαχρονικά. Πιο συγκεκριμένα θα προβεί σε δαπάνες για την τοποθέτηση του κελύφους του καταστήματος – beach bar, την τοποθέτηση εξωτερικών χώρων WC, την τοποθέτηση εξωτερικού φράκτη, την προμήθεια όλου του απαραίτητου εξοπλισμού (κουζίνα και μπαρ), την προμήθεια ξαπλώστρων & λοιπών καθισμάτων καθώς και την προμήθεια νέων ομπρελών τύπου παραλίας.

Η συνολική αναμενόμενη δυναμικότητα αποτυπώνεται στον κάτωθι πίνακα:

Πίνακας 2. Συνολική Δυναμικότητα Ατόμων

Περιγραφή	Δυναμικότητα
Δυναμικότητα Σαλονιού Καταστήματος	40
Δυναμικότητα Bar Καταστήματος	20
Δυναμικότητα Παραλίας	20
Συνολική Δυναμικότητα Ατόμων	80

Το beach bar θα βρίσκεται όπως ήδη αναφέρθηκε στην περιοχή του Αγίου Κωνσταντίνου του δήμου Αστυπάλαιας, η θέση του οποίου αποτυπώνεται στην Εικόνα 2, η οποία αντλήθηκε από την σελίδα της TripAdvisor. Στην ίδια παραλία λειτουργεί ακόμα ένα beach bar και ένα εστιατόριο, ωστόσο η ζήτηση είναι συνεχώς αυξανόμενη και τα τελευταία καλοκαίρια δεν είναι εφικτό να εξυπηρετηθεί όλος ο κόσμος στην παραλία μόνο από αυτά τα δύο καταστήματα.



Εικόνα 2. Παραλία Αγίου Κωνσταντίνου Αστυπάλαιας (tripadvisor.com.gr, 2023)

2.2 Στοιχεία Φορέα Επένδυσης

Φορέας υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού πλάνου είναι η ατομική επιχείρηση με τον διακριτικό τίτλο «Υα Βαπακί» με κύριο αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών που παρέχονται από αναψυκτήριο. Στο ξεκίνημα της, η επιχείρηση αναμένεται να απασχολεί 10 άτομα ως προσωπικό έχοντας δυνατότητα εξυπηρέτησης 300 πελατών.

Η κεντρική φιλοσοφία της επιχείρησης εστιάζει στην καθαριότητα, την άριστη εξυπηρέτηση αλλά και στην δημιουργία συνθηκών για μια ευχάριστη διαμονή των πελατών της επιχείρησης, ανεξαρτήτου ηλικίας στις

εγκαταστάσεις της και της ικανοποίησής τους μέσω των προσφερόμενων υπηρεσιών της. Σύμφωνα με το επενδυτικό αυτό πλάνο, οι κύριοι σκοποί της επιχείρησης οι οποίοι θα επιτευχθούν μέσω της ανάπτυξης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας συνοψίζονται ως εξής:

1. Προσφορά μοναδικής εμπειρίας στους επισκέπτες μέσω της υψηλής ποιότητας παρεχόμενων υπηρεσιών & ειδών κατανάλωσης όπως είναι για παράδειγμα ποτά, αναψυκτικά, snack κλπ.
2. Ανάπτυξη μιας δυναμικής, ανταγωνιστικής και πλήρως φιλικής προς το περιβάλλον επιχείρησης, στοχεύοντας στην μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα αυτής και στην ανάπτυξη ενός δυναμικού πελατολογίου με σκοπό την επίτευξη κέρδους.
3. Κοινωνική δραστηριοποίηση της εταιρείας στην ευρύτερη περιοχή υλοποιώντας δράσεις για την προστασία τόσο της θάλασσας όσο και του λοιπού περιβάλλοντος της περιοχής.
4. Ενίσχυση της τοπικής και όχι μόνο απασχόλησης με διάθεση νέων θέσεων εργασίας.

2.3 Μεθοδολογία Υλοποίησης Επενδυτικού Σχεδίου

Μετά την εγκριτική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δήμου Αστυπάλαιας για την έκδοση σχετικής αδείας για τη σύμβασης μίσθωσης του χώρου της παραλίας με σκοπό την ίδρυση και κατασκευή ενός καταστήματος beach bar, η εταιρεία θα προχωρήσει μέσω τριών επιμέρους ενοτήτων εργασίας στην υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού εγχειρήματος.

Ενότητα Εργασίας 1: Διαμόρφωση Εξωτερικών Υποδομών

Η πρώτη ενότητα εργασίας περιλαμβάνει την εγκατάσταση του κελύφους του καταστήματος – beach bar καθώς και του χώρου του WC της επιχειρηματικής δομής. Επιπρόσθετα, σημαντικό παραδοτέο της ενότητας εργασίας αυτής αποτελεί η εγκατάσταση των κολώνων στεγάστρων του καταστήματος καθώς και η περιφράξη του εξωτερικού περιβάλλοντος χώρου του καταστήματος.

Ενότητα Εργασίας 2: Διαμόρφωση Εσωτερικών Υποδομών

Παράλληλα με την υλοποίηση της πρώτης ενότητας εργασίας θα πραγματοποιηθεί και η διαμόρφωση του εσωτερικού χώρου του καταστήματος και συγκεκριμένα της κουζίνας και του bar, γεγονός το οποίο θα προσδώσει προστιθέμενη αξία στην επιχειρηματική λειτουργία της οικονομικής μονάδας.

Ενότητα Εργασίας 3: Προμήθεια Νέου Εξοπλισμού

Μετά την ολοκλήρωση των δύο προαναφερόμενων ενότητων εργασίας, που αφορούν την διαμόρφωση της δομής και του περιβάλλοντος χώρου θα πραγματοποιηθεί η προμήθεια και εγκατάσταση νέου πάγιου εξοπλισμού, όπως για παράδειγμα είναι όλες οι απαιτούμενες ηλεκτρικές συσκευές μηχανές καφέ, ψυγεία, ξαπλώστρες, τραπέζοκαθίσματα, ομπρέλες κλπ. Μέσω της παρούσας ενότητας εργασίας, η επιχείρηση στοχεύει σε μια υψηλή δυναμικότητα με απώτερο σκοπό την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς της έναντι των λοιπών συναφών υποδομών που δραστηριοποιούνται περιμετρικά του χώρου.

Οι ανωτέρω ενότητες εργασίας αναμένεται να ξεκινήσουν εντός του Μαΐου και να ολοκληρωθούν έως τα τέλη του ίδιου μήνα καθώς η λειτουργία του beach bar αναμένεται να ξεκινήσει στις αρχές του Ιουνίου.

2.4 Αναμενόμενα Αποτελέσματα Επενδυτικού Σχεδίου

Τα αναμενόμενα αποτελέσματα από την επιτυχή υλοποίηση & ολοκλήρωση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου αφορούν στα κάτωθι:

- Ίδρυση και λειτουργία μιας ανταγωνιστικής, επικερδούς και βιώσιμης επιχείρησης – beach bar – στην περιοχή του Αγίου Κωνσταντίνου της Αστυπάλαιας.
- Αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας της τοπικής οικονομίας. Η δραστηριότητα της επιχείρησης θα επιφέρει έσοδα σε μια σειρά από άλλες επιχειρήσεις που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή.

Επιπροσθέτως, ενίσχυση της τοπικής οικονομίας προκύπτει από τη διαχρονική πρόθεση της επιχείρησης να αναπτύξει στενές σχέσεις αποκλειστικής συνεργασίας με τοπικούς προμηθευτές και επαγγελματίες.

- Συμβολή στην ενίσχυση της εθνικής οικονομίας α) άμεσα, καθώς η επιχείρηση μέσω της λειτουργίας της θα αποφέρει έσοδα στο κράτος καταβάλλοντας όλους τους παραγόμενους έμμεσους και άμεσους φόρους προς το Ελληνικό Δημόσιο, καθώς και τις αναλογούσες εισφορές στους ασφαλιστικούς οργανισμούς και β) έμμεσα, καθώς όπως προαναφέρθηκε η λειτουργία της επιχείρησης θα συνεισφέρει ποικιλοτρόπως στην αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας της περιοχής δραστηριοποίησης.

Η επιχειρηματική στρατηγική που θα ακολουθήσει η επιχείρηση προκειμένου να επιτύχει τους στόχους που έχει θέσει – όπως αναλύθηκαν ανωτέρω αναφορικά με την ανάπτυξη της και την συμβολή της στην επιχειρηματική, οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της περιοχής – στηρίζεται στην αξιοποίηση των δυνάμεων της επιχείρησης, αλλά και των ευκαιριών του εξωτερικού περιβάλλοντός της, περιορίζοντας ταυτόχρονα τις όποιες αδυναμίες υφίστανται και εξουδετερώνοντας τις υπάρχουσες απειλές του εξωτερικού της περιβάλλοντος.

Πιο συγκεκριμένα, οι ενέργειες στις οποίες σχεδιάζει να προβεί η επιχείρηση ώστε να επιτύχει τους στόχους αυτούς, συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Προσφορά υψηλής ποιότητας υπηρεσιών αναψυκτήριου μέσω της ίδρυσης και λειτουργίας της επιχειρηματικής αυτής ιδέας.
- Διαφοροποίηση από τον ανταγωνισμό της τοπικής αγοράς.
- Συνεχής παρακολούθηση των αναγκών της αγοράς για νέες υπηρεσίες προστιθέμενης αξίας καθώς και των πιθανών αλλαγών στις προτιμήσεις των πελατών.

- Δημιουργία ενός δικτύου συνεργατών που θα υποστηρίζει τη εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης με γνώμονα τη βέλτιστη σχέση τιμής – ποιότητας.
- Παράλληλη αξιοποίηση των μέσων κοινωνικής δικτύωσης (social media, blogs, κλπ) για την προβολή της επιχείρησης και την υποστήριξη των δυνητικών πελατών της.
- Προσεκτικός σχεδιασμός της τιμολογιακής πολιτικής που θα λαμβάνει υπόψη τη ζήτηση στην αγορά – στόχο, το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών καθώς και τον υφιστάμενο ανταγωνισμό, ώστε οι προσφερόμενες τιμές να είναι ικανοποιητικές για την προσέλκυση πελατείας και ταυτόχρονα να καλύπτουν τα κόστη της επιχείρησης και να αφήνουν ικανοποιητικό περιθώριο κέρδους.
- Αξιοποίηση των ευκαιριών εθνικής & ευρωπαϊκής χρηματοδότησης – επιδότησης από αναπτυξιακά προγράμματα.

2.5 Ανάλυση Υφιστάμενου Ανταγωνισμού & Marketing Plan

Η ανάλυση του ανταγωνισμού της επιχείρησης σε τοπικό επίπεδο κρίνεται καθοριστικής σημασίας καθώς μέσω αυτού μπορούν να καταγραφούν οι προοπτικές ανάπτυξης της διαχρονικά καθώς και οι κίνδυνοι που εγκυμονούν από την ύπαρξη συναφών επιχειρήσεων.

Στην περιοχή του Αγίου Κωνσταντίνου Αστυπάλαιας, δραστηριοποιείται επιχειρηματικά στον τομέα της παροχής υπηρεσιών που παρέχονται από αναψυκτήριο (beach bar) ακόμα μία επιχείρηση λίγα μέτρα μακριά από την τοποθεσία της προτεινόμενης επένδυσης. Επιπλέον στην περιοχή εκείνη δραστηριοποιείται και μια επιχείρηση εστιατόριο. Σημειώνεται ότι η ζήτηση για τις προσφερόμενες υπηρεσίες είναι μεγάλη και η νεοιδρυθείσα επιχείρηση μέσω της υλοποίησης του παρόντος θα είναι σε θέση να εξυπηρετήσει μεγάλο μέρος της ζήτησης αυτής.

Για την προσέγγιση του εν δυνάμει πελατειακού κοινού της επιχείρησης, κρίνεται αναγκαία η αποτύπωση του σχεδίου marketing της επιχείρησης το οποίο περιλαμβάνει μια σειρά ενεργειών που στοχεύουν στην προβολή της επιχείρησης με σκοπό την ενίσχυση του πελατειακού κοινού της.

Ενέργεια 1 – Προσδιορισμός Πελατειακού Κοινού Στόχου

Η πρώτη ενέργεια στην οποία θα προβεί η επιχείρηση είναι ο καθορισμός του πελατειακού κοινού στο οποίο θα απευθύνεται. Η επιχειρηματική δραστηριότητα που θα αναπτύξει στην περιοχή απευθύνεται στο σύνολο του εγχώριου αλλά και ξένου πληθυσμού – τουριστών κάθε ηλικιακής ομάδας, γένους, αλλά και κοινωνικής κατάταξης. Ειδικότερα οι προσφερόμενες υπηρεσίες δύνανται να ικανοποιήσουν τις ανάγκες κάθε ανθρώπου που ενδιαφέρεται για ξεκούραστες διακοπές σε μαγευτικό τοπίο με μοναδικές θάλασσες.

Ενέργεια 2 – Δημιουργία Ισχυρής Διαδικτυακής Παρουσίας

Η δεύτερη ενέργεια στην οποία θα προβεί είναι η δημιουργία ισχυρής διαδικτυακής παρουσίας της επιχείρησής του καθώς και της προβολής των μοναδικών ανταγωνιστικών στοιχείων προστιθέμενης αξίας του νησιού. Ο ιδιοκτήτης σκοπεύει να προβάλει την επιχείρηση του και τα μαγευτικά τοπία της Αστυπάλαιας τόσο μέσω των μέσων κοινωνικής δικτύωσης όσο και μέσω των επίσημων ταξιδιωτικών ιστοσελίδων που παρέχουν προτάσεις και ιδέες σε ένα ευρύ κοινό το οποίο ενδιαφέρεται να κάνει διακοπές στην όμορφη νησιωτική Ελλάδα.

Ενέργεια 4 – Συνεργασία με τοπικές επιχειρήσεις

Η συνεργασία με λοιπούς τοπικούς επιχειρηματίες – προμηθευτές αποτελεί μια κίνηση με μεγάλη σημασία καθώς οι τοπικές συνεργασίες δύνανται να αποφέρουν πολυεπίπεδα οφέλη. Όσον αφορά την προώθηση της επιχείρησης, η μεταφορά της φήμης με την μέθοδο «mouth to mouth», από στόμα σε στόμα δηλαδή αποτελεί την καλύτερη πρακτική για την τοπική διαφήμιση της επιχείρησης.

Ενέργεια 4 – Συμμετοχή στα κοινωνικά πολιτιστικά δρώμενα

Η συμμετοχή της εταιρείας στα κοινωνικά πολιτιστικά δρώμενα της περιοχής, είτε μέσω οικονομικής στήριξης είτε μέσω λοιπών ενεργειών θα ενισχύσει σημαντικά τη φήμη της ως μίας κοινωνικά ευαισθητοποιημένης επιχείρησης ενώ παράλληλα δύναται να προσδώσει περαιτέρω οικονομικά οφέλη στην επιχείρηση εμμέσως καθώς τέτοιες πολιτιστικές δραστηριότητες αποτελούν πόλο έλξης για τον εγχώριο και ξένο τουρισμό.

Πέρα από το πλάνο marketing είναι σκόπιμο να αποτυπωθούν επιγραμματικά τα στοιχεία της SWOT ανάλυσης της υπό ίδρυσης επιχείρησης. Στον Πίνακα 3 αποτυπώνονται τα δυνατά & αδύναμα σημεία της επιχείρησης καθώς και οι ευκαιρίες και απειλές του εσωτερικού και εξωτερικού της περιβάλλοντος.

Πίνακας 3. SWOT Ανάλυση

<u>Δυνατά Σημεία</u>	<u>Αδύναμα Στοιχεία</u>
<ol style="list-style-type: none">1. Τοποθεσία & φυσικό περιβάλλον2. Ανάπτυξη ισχυρού brand name του Δ. Αστυπάλαιας3. Υλοποίηση τοπικών πολιτιστικών δράσεων4. Ύπαρξη λιμανιού & αεροδρομίου	<ol style="list-style-type: none">1. Εποχικότητα ζήτησης προσφερόμενων υπηρεσιών.2. Περιορισμένος χώρος παραλίας για ανάπτυξη περαιτέρω δυναμικότητας.3. Υφιστάμενος ανταγωνισμός4. Εξάρτηση από τις τοπικές καιρικές συνθήκες.
<u>Ευκαιρίες</u>	<u>Απειλές</u>
<ol style="list-style-type: none">1. Ανάπτυξη τουρισμού στην ευρύτερη περιοχή2. Ανάπτυξη στενών σχέσεων συνεργασίας με λοιπούς τοπικούς επιχειρηματίες – προμηθευτές.3. Δραστική αύξηση τουρισμού στην παραλία καθώς μετά από έργα ο δρόμος που δημιουργήθηκε την κάνει πολύ πιο εύκολα προσβάσιμη.	<ol style="list-style-type: none">1. Οικονομική & Υγειονομική κρίση Covid-19.2. Πόλεμος Ρωσίας – Ουκρανίας3. Ύπαρξη πολλών νησιών στην ευρύτερη περιοχή4. Μεταβολή στις προτιμήσεις και τις συνήθειες των τουριστών.5. Περιβαλλοντικές καταστροφές

2.6 Κρισιμότητα Επένδυσης

Η κρισιμότητα της παρούσας επένδυσης είναι αδιαμφισβήτητη λόγω των πολύπλευρων ωφελειών που απορρέουν από την υλοποίησή της. Όπως αναλύθηκε και ανωτέρω, η επένδυση θα συνεισφέρει στην ενίσχυση της εικόνας της ευρύτερης περιοχής, παρέχοντας υπηρεσίες υψηλού επιπέδου μέσω της αποτελεσματικής υλοποίησής του. Επιπλέον, η επιχείρηση δύναται να αποτελέσει μία βιώσιμη και κερδοφόρα μονάδα η οποία ενισχύει σημαντικά την οικονομική δραστηριότητα και προωθεί την επιχειρηματικότητα της ευρύτερης περιοχής, συνεισφέροντας κατ' επέκταση και στην ανάπτυξη σε επίπεδο εθνικής οικονομίας. Μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού έργου, η επιχείρηση θα καταφέρει να ενισχύσει σημαντικά την ανταγωνιστικότητά της, εξασφαλίζοντας έτσι πλεονεκτήματα δυναμικότητάς και αποδοτικότητας έναντι των ανταγωνιστών της. Επιπρόσθετα, κρίσιμα για την τοπική κοινωνία θα είναι τα μελλοντικά οφέλη από την επιχειρηματική της δραστηριότητα στην περιοχή της Αστυπάλαιας, μέσω της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας, ενισχύοντας την απασχόληση εργαζομένων. Τέλος, διαχρονικός στόχος της επιχείρησης είναι η επανεπένδυση μέρους των κερδών της επιχείρησης, με σκοπό την αύξηση της ζήτησης αλλά και ενδεχομένως και της δυναμικότητας αυτής στο μέλλον.

2.7 Αναμενόμενα Οφέλη

Τα αναμενόμενα οφέλη από την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού πλάνου είναι πολυεπίπεδα και περιλαμβάνουν τα εξής:

A. Οικονομικά Οφέλη

Όπως αναλύθηκε εκτενώς ανωτέρω, η λειτουργία της επιχείρησης αυτής θα συμβάλει καθοριστικά στην αύξηση του παραγόμενου πλούτου της τοπικής οικονομίας, ενισχύοντας την οικονομική δραστηριότητα και προωθώντας την επιχειρηματικότητα της περιοχής. Κατ' επέκταση, η υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου θα συνεισφέρει στην ανάπτυξη και σε επίπεδο εθνικής οικονομίας μέσω της αύξησης των οικονομικών

εισροών της χώρας. Επιπλέον, αξιοσημείωτο αποτελεί το γεγονός ότι έχει θέσει ως προτεραιότητα την επανεπένδυση των κερδών της επιχείρησης στο εγγύς μέλλον, με σκοπό την αύξηση της συνολικής δυναμικότητάς της και συνεπώς και ανταγωνιστικότητάς αυτής.

Β. Κοινωνικά Οφέλη

Ένα από τα κυριότερα κοινωνικά οφέλη που θα προκύψουν από την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης είναι η ενίσχυση της απασχόλησης μέσω της δημιουργίας νέων θέσεων απασχόλησης σε μία περίοδο έντονης ανεργίας κυρίως λόγω των επιπτώσεων της υγειονομικής κρίσης του Covid-19 στον τομέα του τουρισμού.

Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενα σημεία, η επιχείρηση θα συμβάλλει στην αύξηση της προέλευσης του εισαγόμενου και εξαγόμενου τουρισμού. Αυτό θα έχει ως επακόλουθο την αύξηση του τοπικού ΑΕΠ και κατά συνέπεια τη μείωση της ανεργίας στην ευρύτερη περιοχή. Σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα τα παραπάνω γεγονότα μπορούν να επιφέρουν την βελτίωση πολλών ακόμη οικονομικών δεικτών σε τοπικό αλλά και περιφερειακό επίπεδο.

Γ. Περιβαλλοντικά Οφέλη

Στόχευση της επιχείρησης είναι η εφαρμογή φιλοπεριβαλλοντικής πολιτικής μέσω της ορθής διαχείρισης των απορριμμάτων της επιχείρησης, ενώ κύριο μέλημά του θα αποτελέσει η ενημέρωση των πελατών σχετικά με την ορθή διαχείριση των απορριμμάτων τους στις θάλασσες και στις ακτές.

Κεφάλαιο 3: Οικονομοτεχνική Μελέτη Επενδυτικού Σχεδίου

Στην ενότητα αυτή θα παρουσιαστούν οι βασικότερες παράμετροι πάνω στις οποίες στηρίχθηκε η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη αξιολόγησης της βιωσιμότητας του προτεινόμενου επενδυτικού εγχειρήματος, καθώς και οι παράγοντες που λήφθηκαν υπόψη για την αξιολόγηση αυτού ως προς την βιωσιμότητα του.

Είναι σκόπιμο να αναφερθεί πως για την εκπόνηση της μελέτης βιωσιμότητας ακολουθήθηκαν τρία σενάρια προβλέψεων, το απαισιόδοξο, το αναμενόμενο και το αισιόδοξο σενάριο, με την έννοια ότι χρησιμοποιήθηκαν τιμές και εκτιμήσεις διαφορετικών υποθέσεων ως προς την έκβαση του επενδυτικού έργου (εσωτερικό & εξωτερικό περιβάλλον), με απώτερο σκοπό να καταδειχθεί ευκρινώς η βιωσιμότητα ή όχι του προτεινόμενου εγχειρήματος διαχρονικά για κάθε ένα από τα τρία σενάρια.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η οικονομοτεχνική μελέτη βασίστηκε σε πραγματικά δεδομένα τιμών για τον προϋπολογισμό και τις επιμέρους ενότητες της μελέτης. Ωστόσο, οι εκτιμήσεις για τα αναμενόμενα στοιχεία ζήτησης, εσόδων και δαπανών βασίστηκαν στην επιρροή της κρίσης, την επιστημονική βάση και την εμπειρία που αποκτήθηκε.

3.1 Προϋπολογισμός Επένδυσης

Όπως παρουσιάστηκε και ανωτέρω, ο συνολικός προϋπολογισμός του επενδυτικού έργου ανέρχεται ενδεικτικά στα 51.519 ευρώ. Σε αυτόν περιλαμβάνονται:

- Δαπάνες για την προμήθεια και εγκατάσταση του κελύφους του beach bar.
- Δαπάνες για την προμήθεια και εγκατάσταση του κελύφους δύο χώρων WC.
- Δαπάνες για την τοποθέτηση στεγάστρου.
- Δαπάνες για την τοποθέτηση ξύλινου δαπέδου.
- Δαπάνες για την τοποθέτηση εξωτερικού φράχτη.
- Δαπάνες για τη διαμόρφωση της κουζίνας - bar.
- Δαπάνες για την προμήθεια ηλεκτρολογικού & λοιπού εξοπλισμού.

Η διαδικασία συλλογής και καταγραφής των τιμών πραγματοποιήθηκε μετά από έρευνα αγοράς και τη λήψη οικονομικών προσφορών για την απόκτηση των αντίστοιχων δεδομένων. Η τελική επιλογή των επιμέρους στοιχείων του προϋπολογισμού έγινε με γνώμονα τη βέλτιστη σχέση μεταξύ ποιότητας και τιμής, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η τοποθεσία της επιχείρησης και η ζήτηση για τις προσφερόμενες υπηρεσίες. Οι τιμές που αναφέρονται στον πίνακα του προϋπολογισμού αφορούν τελικές τιμές μετά από τις εκπτώσεις που δόθηκαν από τους προμηθευτές. Επιπλέον σε αυτές περιλαμβάνεται και ο αναλογούν ΦΠΑ.

Αναλυτικότερα, ο προϋπολογισμός του επενδυτικού σχεδίου αποτυπώνεται κάτωθι Πίνακας 4:

Πίνακας 4. Προϋπολογισμός Επένδυσης

Προϋπολογισμός Επένδυσης				
A/ α	Περιγραφή Δαπάνης	Ποσότη τα	Τιμή Τεμαχίου + ΦΠΑ	Συνολική Αξία
1.	Προμήθεια & Εγκατάσταση Κελύφους Beach Bar	1	16.000,00 €	16.000,00 €
2.	Προμήθεια & Εγκατάσταση Κελύφους WC	2	2.300,00 €	4.600,00 €
3.	Τοποθέτηση Στεγάστρου	1	3.500,00 €	3.500,00 €
4.	Τοποθέτηση Δαπέδου	1	2.300,00 €	2.300,00 €
5.	Τοποθέτηση Εξωτερικού Φράχτη	1	1.300,00 €	1.300,00 €
6.	Διαμόρφωση Κουζίνας - Μπαρ	1	3.500,00 €	3.500,00 €
7.	Προμήθεια Τραπεζιών	10	84,00 €	840,00 €
8.	Προμήθεια Καρεκλών	40	60,00 €	2.400,00 €
9.	Σετ Τραπεζαρίας Τύπου Bar	5	385,99 €	1.929,95 €
10 .	Προμήθεια Τραπεζιών Ξαπλώστρας	10	35,00 €	350,00 €
11 .	Προμήθεια Ξαπλώστρων	20	160,00 €	3.200,00 €
12 .	Προμήθεια Ομπρελών Παραλίας	10	144,89 €	1.448,90 €
13 .	Σύστημα Παραγγελειοληψίας	1	500,00 €	500,00 €
14 .	Ταμειακή Μηχανή & POS	1	370,00 €	370,00 €
15 .	Ψυγεία Ποτών & Αναψυκτικών	2	2.162,99 €	4.325,98 €
16 .	Ψυγείο Παγωτών	1	954,18 €	954,18 €
17 .	Προμήθεια Λοιπού Ηλεκτρολογικού Εξοπλισμού	1	4.000,00 €	4.000,00 €
Σύνολο Προϋπολογισμού				51.519 €

Ανάλυση Προϋπολογισμού

Στην παράγραφο που ακολουθεί θα πραγματοποιηθεί αναλυτική περιγραφή και παρουσίαση των δαπανών του προτεινόμενου επενδυτικού εγχειρήματος οι οποίες κρίνονται απαραίτητες για την αποτελεσματική υλοποίηση αυτού. Δεδομένου της θέσης του μισθίου ακινήτου σε συνάρτηση με τις επικρατούσες καιρικές συνθήκες στην περιοχή, αλλά και των δομικών στοιχείων του μισθίου κρίνονται αναγκαίες οι παρακάτω δαπάνες – εργασίες:

A. Προμήθεια & Εγκατάσταση Κελύφους Αναψυκτηρίου

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει δαπάνες για την προμήθεια και εγκατάσταση του κελύφους του καταστήματος (beach bar) έτσι ώστε να καταστεί πλήρως λειτουργικός ο χώρος για την επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί (Εικόνα 3). Το κατάστημα θα είναι συνολικού εμβαδού 40 τετραγωνικών μέτρων, μέσα στο οποίο θα υφίσταται το μπαρ στο μπροστινό μέρος στο οποίο θα ετοιμάζονται κάθε είδους ροφήματα, ενώ στο πίσω μέρος θα φιλοξενείται η κουζίνα του beach bar στην οποία θα παρασκευάζονται διάφορα snacks και μικρογεύματα καθώς και σαλάτες.



Εικόνα 3. Κέλυφος Beach Bar

B. Προμήθεια & Εγκατάσταση Κελύφους WC

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει δαπάνες για την προμήθεια του κελύφους των χώρων WC (γυναικείες και ανδρικές) του καταστήματος ώστε να πληρούνται οι απαιτούμενες προδιαγραφές ασφαλείας & υγιεινής (Εικόνα 4). Στην τιμή περιλαμβάνεται και το σύστημα αποχέτευσης το οποίο βασίζεται στις προδιαγραφές συστήματος χημικής τουαλέτας.



Εικόνα 4. Κέλυφος WC

Γ. Τοποθέτηση Στεγάστρου

Η τοποθέτηση στεγάστρου μπροστά από το κατάστημα του beach bar θα προσφέρει τη δυνατότητα σκίασης των πελατών της επιχείρησης καθώς και προστασίας αυτών από τυχόν επιδείνωση του καιρού και την έναρξη καλοκαιρινών βροχών.

Δ. Τοποθέτηση Δαπέδου

Στη δομή θα τοποθετηθούν ξύλινοι διάδρομοι και ενιαίο ξύλινο δάπεδο ώστε η επιχειρηματική δομή να καθίσταται προσβάσιμη σε κάθε σημείο της. Επιπλέον, πρόθεση του επενδυτή είναι οι διάδρομοι αυτοί να τοποθετούν με τέτοιο τρόπο ώστε άτομα με αναπηρία να έχουν την δυνατότητα να προσεγγίζουν την θάλασσα χωρίς κανένα κώλυμα.

Ε. Τοποθέτηση Εξωτερικού Φράχτη

Η τοποθέτηση του εξωτερικού φράχτη θα εξασφαλίσει την φύλαξη του χώρου του beach bar, ενώ δύναται να συνεισφέρει και στην διαμόρφωση της εξωτερικής εικόνας του περιβάλλοντος χώρου.

ΣΤ. Διαμόρφωση Κουζίνας – Μπαρ

Η διαμόρφωση του χώρου της κουζίνας και του μπαρ του καταστήματος με εκσυγχρονισμένα μέσα και μηχανήματα δύναται να αποτελέσει ένα από τα δυνατά σημεία της επιχείρησης, καθώς μέσω αυτού θα επιτευχθεί η ενίσχυση τόσο της παραγωγικότητας της όσο και της ανταγωνιστικότητάς της, διαχρονικά. Ο εξοπλισμός της κουζίνας με σύγχρονα μηχανήματα θα δώσει τη δυνατότητα στην επιχείρηση να εξυπηρετεί σε λιγότερο χρόνο και με λιγότερο κόστος τους πελάτες της, αυξάνοντας έτσι τις καθαρές ταμειακές ροές της.

Ζ. Προμήθεια Ηλεκτρολογικού & Λοιπού Εξοπλισμού

Αυτή η κατηγορία δαπάνης αφορά την προμήθεια του συνόλου του εξοπλισμού της επιχείρησης, ηλεκτρολογικού και μη. Πιο συγκεκριμένα περιλαμβάνει την προμήθεια:

- Τραπεζιών καταστήματος (10 τεμάχια)
- Καρεκλών καταστήματος (40 τεμάχια)
- Σετ τραπεζαρίας τύπου Bar (5 σετ)
- Τραπεζιών ξαπλώστρας (10 τεμάχια)
- Ξαπλώστρων (20 τεμάχια)
- Ομπρελών Παραλίας (10 τεμάχια)
- Συστήματος παραγγελιοληψίας (1 τεμάχιο)
- Ταμειακής μηχανής και POS (1 τεμάχιο)
- Ψυγείων για ποτά (2 τεμάχια)
- Ψυγείου Παγωτών (1 τεμάχιο)
- Μηχανών που απαιτούνται για την παραγωγή καφέ και λοιπών ροφημάτων
- Λοιπών μηχανών και μηχανημάτων αναγκαίων για την υποστήριξη της επιχειρηματικής λειτουργίας (τοστιέρες, κάμερες ασφαλείας κλπ).

3.2 Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης

Το προβλεπόμενο χρηματοδοτικό σχήμα για την αποτελεσματική υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου αποτυπώνεται στον Πίνακας 5 ως εξής:

Πίνακας 5. Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης

Χρηματοδοτικό Σχήμα Επένδυσης		
Πηγές Χρηματοδότησης	Ποσό Χρηματοδότησης	% Χρηματοδότησης
Ίδια Κεφάλαια	51.519,€	100,00%
Δανειακά Κεφάλαια	€ -	0,00%
Επιχορήγηση	€ -	0,00%
Συνολικός Προϋπολογισμός	51.519 €	100,00%

Η υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού εγχειρήματος δύναται να πραγματοποιηθεί με 100% ίδια κεφάλαια της επενδύτριας εταιρίας και συνεπώς του κόστους υλοποίησης του προτεινόμενου επενδυτικού έργου, προϋπολογίστηκε στο ποσό των 51.519 ευρώ. Κατά συνέπεια, δεν προβλέπονται δανειακά κεφάλαια ή επιχορηγήσεις για το έργο. Ο πίνακας αποτελεί ένα χρήσιμο εργαλείο για τον καθορισμό της χρηματοδοτικής δομής του έργου και την εξέταση της οικονομικής του βιωσιμότητας. Μέσω αυτής της ανάλυσης, παρατίθεται μια επισκόπηση του χρηματοδοτικού πλαισίου που θα υποστηρίξει την επίτευξη των στόχων του έργου. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι ο πίνακας βασίζεται στα δεδομένα που παρέχονται και προσφέρει μια αρχική εικόνα της χρηματοδοτικής δομής, η οποία μπορεί να εξελιχθεί κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης του έργου.

3.3 Στοιχεία Δυναμικότητας

Ο Πίνακας 6 παρέχει μια επισκόπηση της συνολικής δυναμικότητας ατόμων του beach bar. Αναλύοντας τις διάφορες κατηγορίες και σύμφωνα με τον προϋπολογισμό, η δυναμικότητα του σαλονιού καταστήματος ανέρχεται σε σαράντα άτομα, η δυναμικότητα του bar καταστήματος σε είκοσι άτομα και η δυναμικότητα της παραλίας σε άλλα είκοσι άτομα. Η συνολική δυναμικότητα ατόμων της επιχείρησης ανέρχεται σε 80 άτομα.

Ο πίνακας αυτός αποτελεί ένα χρήσιμο εργαλείο για τον προσδιορισμό της χωρητικότητας και την αποτίμηση του αριθμού των ατόμων που μπορεί να φιλοξενήσει η συγκεκριμένη επιχείρηση. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για τον σχεδιασμό του χώρου, την επιλογή εξοπλισμού και τη διασφάλιση της ασφαλούς και άνετης εμπειρίας των επισκεπτών.

Πίνακας 6. Συνολική Δυναμικότητα Ατόμων

Περιγραφή	Δυναμικότητα
Δυναμικότητα Σαλονιού Καταστήματος	40
Δυναμικότητα Bar Καταστήματος	20
Δυναμικότητα Παραλίας	20
Συνολική Δυναμικότητα Ατόμων	80

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, η συνολική δυναμικότητα του beach bar εκτιμάται στα 80 άτομα. Αυτό σημαίνει ότι το κατάστημα μπορεί να εξυπηρετήσει ταυτόχρονα 80 πελάτες καθημένους. Ωστόσο, η επιχείρηση αναμένεται να εξυπηρετεί περισσότερα από 80 άτομα ταυτοχρόνως δεδομένου ότι στην περιοχή παραθερίζονται και οικογένειες, οι οποίες επιλέγουν πιο απόμακρα μέρη της συγκεκριμένης παραλίας, διαθέτοντας τα δικά τους καθίσματα, ομπρέλες και γενικά τον εξοπλισμό που χρειάζεται σε μια παραλία. Επιπλέον, εκτιμάται ότι περισσότερο από το 20% των λουόμενων πελατών της επιχείρησης θα αγοράσει τουλάχιστον δύο φορές μέσα στην ίδια ημέρα τα προσφερόμενα αγαθά της.

3.4 Στοιχεία & Προβλέψεις Απαισιόδοξου Σεναρίου

Στο απαισιόδοξο σενάριο, η εκτιμώμενη πληρότητα για το beach bar προβλέπεται να είναι σχετικά χαμηλή. Αυτή η πρόβλεψη λαμβάνει υπόψη διάφορους παράγοντες που θα μπορούσαν να εμποδίσουν την επιτυχία της επιχείρησης. Πιθανές προκλήσεις, όπως ο έντονος ανταγωνισμός από τις υπάρχουσες επιχειρήσεις, οι δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή η πτώση του τουρισμού θα μπορούσαν να συμβάλουν σε λιγότερο ευνοϊκό ποσοστό πληρότητας, εσόδων καθώς και κάθε τιμής και εκτίμησης του σεναρίου αυτού.

3.4.1 Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας Αναψυκτηρίου

Στον Πίνακα 7 και Πίνακα 8 αποτυπώνονται τόσο οι μέσοι συντελεστές πληρότητας του beach bar όσο και η μέση συνολική δυναμικότητα αυτού για το απαισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης. Το σενάριο αυτό βασίστηκε σε συντηρητικές εκτιμήσεις και υποθέσεις ως προς την πληρότητα της επιχείρησης. Παρόλο που παρατηρείται μια σταδιακή αύξηση κατά τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου, από 123% το 2024 σε 145% το 2028, η αύξηση αυτή χαρακτηρίζεται από μικρότερη ένταση και βαθμό σε σύγκριση με τα άλλα δύο σενάρια. Οι εκτιμήσεις του σεναρίου αυτού λαμβάνουν υπόψη πιθανές προκλήσεις που μπορεί να έρθει αντιμέτωπη η επιχείρηση, κυρίως από εξωγενείς παράγοντες, όπως για παράδειγμα είναι οι εποχιακές διακυμάνσεις, η οικονομική αβεβαιότητα καθώς και ο τοπικός ανταγωνισμός. Αυτοί και άλλοι πολλοί παράγοντες αποτελούν τον λόγο για τον οποίο το απαισιόδοξο σενάριο παρέχει μια πιο προσεκτική προοπτική, προβλέποντας βραδύτερη ανάπτυξη και χαμηλότερο ποσοστό πληρότητας σε σύγκριση με τα άλλα δύο σενάρια που θα παρουσιαστούν στη συνέχεια.

Πίνακας 7. Μέσοι Μηνιαίοι Συντελεστές Πληρότητας (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Μέσοι Μηνιαίοι Συντελεστές Πληρότητας Beach Bar (Απαισιόδοξο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	39%	41%	43%	45%	46%
Ιούνιος	78%	82%	86%	89%	91%
Ιούλιος	147%	154%	162%	168%	173%
Αύγουστος	302%	317%	333%	346%	356%
Σεπτέμβριος	52%	54%	57%	59%	61%
Μήνες Λειτουργίας / Έτος	5	5	5	5	5
Μέσοι Ετήσιοι Συντελεστές Πληρότητας	123%	130%	136%	142%	145%

Στο απαισιόδοξο σενάριο λήφθηκε υπόψη ότι η μέση πληρότητα για το χρονικό διάστημα του πενταμήνου (Μάιος – Σεπτέμβριος 2024) θα ανέλθει στο 123% της μέγιστης δυναμικότητας της επιχείρησης. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι το πρώτο καλοκαίρι, περισσότεροι από 98 πελάτες την ημέρα θα επισκέπτονται την επιχείρηση. Η μέση πληρότητα αναμένεται να αυξηθεί τα επόμενα έτη λαμβάνοντας υπόψη τους εκτιμώμενους ρυθμούς ανάπτυξης της χώρας και κυρίως του νησιού για την επόμενη τετραετία.

Σε συνέχεια του πίνακα των μέσω συντελεστών πληρότητας, υπολογίστηκε και ο πίνακας με την εκτιμώμενη συνολική πληρότητα του beach bar, λαμβάνοντας υπόψη τον συντελεστή πληρότητας κάθε περιόδου, την συνολική δυναμικότητα του beach bar καθώς και τις ημέρες λειτουργίας του εκάστοτε μήνα που συμπίπτουν με τις ημερολογιακές ημέρες αυτού.

Πίνακας 8. Εκτιμώμενη Μηνιαία Συνολική Πληρότητα (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Εκτιμώμενη Μηνιαία Συνολική Πληρότητα σε άτομα (Απαισιόδοξο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	973	1.023	1.073	1.117	1.147
Ιούνιος	1.863	1.958	2.053	2.138	2.195
Ιούλιος	3.635	3.821	4.008	4.172	4.285
Αύγουστος	7.485	7.866	8.252	8.590	8.822
Σεπτέμβριος	1.242	1.305	1.369	1.425	1.464
Μήνες Λειτουργίας / Έτος	5	5	5	5	5
Μέση Ετήσια Πληρότητα	3.040	3.195	3.351	3.488	3.583

Παρατηρείται λοιπόν ότι κατά το απαισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης, περισσότεροι από 3.000 επισκέπτες – πελάτες θα επωφεληθούν από τις υπηρεσίες και τα προϊόντα της επιχείρησης μεσοσταθμικά, ενώ στο τέλος της πενταετίας αναμένεται να ξεπεράσουν τους 3.500 πελάτες. Ανοδική τάση με σημαντική ένταση παρατηρείται τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο όπου η ζήτηση του προορισμού της Αстуπάλαιας και γενικότερα για τις υπηρεσίες που προσφέρονται από beach bar παρουσιάζουν σημαντική δυναμική σε ολόκληρη τη χώρα.

3.4.2 Προβλέψεις Εσόδων

Ο Πίνακας 9 παρουσιάζει τα εκτιμώμενα μηνιαία συνολικά έσοδα για το beach bar στο απαισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης της παρούσας επένδυσης. Οι προβλέψεις των εσόδων βασίστηκαν σε διάφορους παράγοντες που αφορούν ιστορικά δεδομένα για παρόμοιες επενδύσεις, τις τάσεις της αγοράς καθώς και τις υποθέσεις του εκπονητή. Σύμφωνα με το απαισιόδοξο σενάριο της παρούσας οικονομοτεχνικής μελέτης, η επιχείρηση μπορεί να αντιμετωπίσει έντονες προκλήσεις και δυσμενείς συνθήκες οδηγώντας σε δυνητικά χαμηλότερη προσέλευση πελατών και συνεπώς μειωμένα έσοδα σε σύγκριση

με τα λοιπά σενάρια αξιολόγησης. Οι εκτιμήσεις των εσόδων της επιχείρησης για το τρέχον σενάριο λαμβάνουν υπόψη των αριθμό των ετών λειτουργίας μετά την επιτυχή υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου καθώς και τους αναμενόμενους ρυθμούς ανάπτυξης της χώρας.

Πίνακας 9. Εκτιμώμενα Μηνιαία Συνολικά Έσοδα (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Εκτιμώμενα Μηνιαία Συνολικά Έσοδα Beach Bar (Απαισιόδοξο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	8.761 €	9.208 €	9.659 €	10.055 €	10.327 €
Ιούνιος	16.763 €	17.618 €	18.481 €	19.239 €	19.758 €
Ιούλιος	32.719 €	34.387 €	36.072 €	37.551 €	38.565 €
Αύγουστος	67.362 €	70.797 €	74.266 €	77.311 €	79.399 €
Σεπτέμβριος	11.175 €	11.745 €	12.321 €	12.826 €	13.172 €
Λοιπά Έσοδα	4.103 €	4.313 €	4.524 €	4.709 €	4.837 €
Σύνολο Εσόδων	140.883	148.068	155.323	161.691	166.057

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα, παρατηρείται μια μεσοσταθμική αύξηση του 4% στα συνολικά έσοδα της επιχείρησης για την υπό εξέταση χρονική περίοδο. Ο υπολογισμός των εκτιμώμενων εσόδων του απαισιόδοξου σεναρίου βασίστηκε στην υπόθεση ότι κάθε πελάτης μεσοσταθμικά θα πληρώνει 9 ευρώ καθ' όλη τη διάρκεια παραμονής του στην παραλία. Επιπροσθέτως, υπολογίστηκαν επιπλέον έσοδα από πελάτες που πιθανόν να αγοράσουν αγαθά από την επιχείρηση περισσότερο από μία φορά καθώς και από πελάτες που παρόλο που δεν θα χρησιμοποιήσουν την δομή της επιχείρησης θα αγοράσουν ροφήματα και σνακς από αυτήν. Το ποσοστό αυτό για το απαισιόδοξο σενάριο ανέρχεται στο 3% των συνολικών ετήσιων εσόδων.

3.4.3 Προβλέψεις Εξόδων

Στο σενάριο της απαισιόδοξης αξιολόγησης, οι δαπάνες του beach bar αναλύονται με βάση ένα σύνολο υποθέσεων και εκτιμήσεων που προβλέπουν ένα πιο απαιτητικό επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον. Αρκετοί παράγοντες συμβάλλουν αρνητικά στο αυξανόμενο κόστος λειτουργίας συγκριτικά με το αναμενόμενο και το αισιόδοξο σενάριο.

Όπως παρουσιάστηκε και ανωτέρω, κατά το απαισιόδοξο σενάριο έχουν ληφθεί υπόψη εκτιμήσεις και υποθέσεις για συγκριτικά χαμηλότερη προσέλευση πελατών με μικρότερο αριθμό επισκεπτών στο beach bar ανά μέρα. Αυτή η χαμηλότερη ζήτηση μεταφράζεται όπως είδαμε και ανωτέρω σε μειωμένα έσοδα καθιστώντας δύσκολο το έργο της επιχείρησης για την κάλυψη των εξόδων της και την διατήρηση της κερδοφορίας της σε ικανοποιητικά επίπεδα.

Πίνακας 10. Εκτιμώμενες Μηνιαίες Συνολικές Δαπάνες (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Εκτιμώμενες Μηνιαίες Συνολικές Δαπάνες (Απαισιόδοξο Σενάριο)					
Περιγραφή Δαπανών	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	16.404 €	16.635 €	16.871 €	17.086 €	17.248 €
Ιούνιος	19.844 €	20.252 €	20.665 €	21.035 €	21.304 €
Ιούλιος	29.932 €	30.694 €	31.465 €	32.149 €	32.636 €
Αύγουστος	44.828 €	46.350 €	47.888 €	49.246 €	50.195 €
Σεπτέμβριος	17.353 €	17.634 €	17.918 €	18.175 €	18.364 €

Σύνολο Δαπανών	128.361 €	131.564 €	134.807 €	137.690 €	139.748 €
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα, οι δαπάνες της επιχείρησης αναμένεται να παρουσιάσουν μια αυξητική τάση της τάξεως του 2% καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου. Στις ανωτέρω δαπάνες περιλαμβάνονται το ετήσιο μίσθωμα της επιχείρησης διαιρεμένο ισόποσα κατά τη διάρκεια των πέντε μηνών λειτουργίας, η μισθοδοσία του προσωπικού, η συνδρομή και η τεχνική υποστήριξη του συστήματος

παραγγελειοληψίας, η προμήθεια αναλωσίμων, η συντήρηση και η επισκευή μηχανημάτων και κτιριακών υποδομών, ο λογιστής της επιχείρησης, οι δαπάνες για την προώθηση και το μάρκετινγκ καθώς και τα κόστη για τους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας.

Κατά το απαισιόδοξο σενάριο έχει θεωρηθεί συγκριτικά υψηλότερο λειτουργικό κόστος μεταξύ των τριών σεναρίων, λόγω διάφορων παραγόντων. Τα έξοδα που συντελούν το λειτουργικό κόστος της επιχείρησης είναι ίδια για κάθε σενάριο, ωστόσο διαφέρουν σημαντικά σε καθένα από αυτά καθώς για τον υπολογισμό τους βασίστηκαν σε εκτιμήσεις, τιμές και υποθέσεις που επηρεάζονται από διάφορους παράγοντες. Εν συνεχεία παρουσιάζονται οι παράμετροι πάνω στις οποίες στηρίχθηκε ο υπολογισμός των δαπανών λειτουργίας της επιχείρησης κατά την έκβαση του απαισιόδοξου σεναρίου.

A.1 Ενοίκιο Καταστήματος

Το ενοίκιο του καταστήματος για το σύνολο τους έτους ανέρχεται στο ποσό των 16.249 ευρώ ύστερα από τα στοιχεία που δόθηκαν από τους αρμόδιους φορείς του Δήμου. Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης, η ταμειακή εκροή για την πληρωμή του μισθίου θα πραγματοποιηθεί ισόποσα κατά την διάρκεια των πέντε μηνών λειτουργίας της επιχείρησης ανά έτος. Καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου το ετήσιο μίσθωμα θα παραμένει σταθερό δυνάμει του μισθωτηρίου συμβολαίου που θα συναφθεί μεταξύ του Δήμου και της επιχείρησης.

A.2 Μισθοδοσία

Για τον υπολογισμό της μισθοδοσίας κατά το απαισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης λήφθηκε υπόψη ότι κατά του μήνες Μάιο, Ιούνιο και Σεπτέμβριο η επιχείρηση θα απασχολεί συνολικά τέσσερα άτομα ενώ αυτά αναμένεται να αυξηθούν στα έξι άτομα κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο όπου η ζήτηση σημειώνει σημαντική ανάπτυξη. Το σύνολο της μηνιαίας μισθοδοσίας εκτιμήθηκε στο ποσό των 7.990 ευρώ μηνιαίως για τα 4 άτομα και 11.128 ευρώ μηνιαίως για τα έξι άτομα. Η μισθοδοσία αφορά την απασχόληση

ατόμων ως σερβιτόρων, barista και βοηθητικού προσωπικού. Κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο το κόστος της μισθοδοσίας αναμένεται να αυξηθεί λόγω της αύξησης της ζήτησης για τις προσφερόμενες υπηρεσίες. Έτσι εκτιμήθηκε ότι οι ανάγκες της επιχείρησης για προσωπικό θα αυξηθούν κατά μία θέση εργασίας ανά πόστο εργασίας. Το κόστος της μισθοδοσίας κάθε μήνα αναμένεται να παραμείνει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου για το απαισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης.

A.3 Σύστημα Παραγγελειοληψίας

Το ετήσιο κόστος για την συνδρομή και την τεχνική υποστήριξη από ομάδα συμβούλων του συστήματος παραγγελειοληψίας ανέρχεται στο ποσό των 1.000 ευρώ ετησίως. Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης, η ταμειακή εκροή για την πληρωμή της συγκεκριμένης δαπάνης θα πραγματοποιηθεί ισόποσα κατά την διάρκεια των πέντε μηνών λειτουργίας της επιχείρησης ανά έτος. Το κόστος αυτό θα παραμείνει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου δυνάμει του συμβολαίου συνεργασίας που θα συναφθεί με την εταιρεία τεχνικής υποστήριξης.

A.4 Προμήθεια Αναλωσίμων

Το ποσό της δαπάνης για την προμήθεια των αναλωσίμων εκτιμήθηκε σε ποσοστό του 40% των συνολικών μηνιαίων εσόδων για κάθε έτος. Η προμήθεια των αναλωσίμων αφορά όλες εκείνες τις δαπάνες που κρίνονται αναγκαίες για την διάθεση ποιοτικών προϊόντων, τροφίμων και ροφημάτων, στους πελάτες της επιχείρησης.

A.5 Συντήρηση & Επισκευές

Η δαπάνη αυτή αφορά τις απαιτούμενες συντηρήσεις και της τυχόν επισκευές επί των μηχανών και της κτιριακής υποδομής της επιχείρησης και εκτιμήθηκε σε ποσοστό της τάξεως του 3% επί των μηνιαίων εσόδων της επιχείρησης για κάθε έτος.

A.6 Κόστη Λογαριασμών Κοινής Ωφέλειας

Τα κόστη για τους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας αφορούν τις δαπάνες για την πληρωμή των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος, κινητής τηλεφωνίας, ύδρευσης και αποχέτευσης. Πιο συγκεκριμένα για τον υπολογισμό του κόστους ηλεκτρικής ενέργειας λήφθηκε υπόψη ότι του τρεις μήνες με την χαμηλότερη ζήτηση η επιχείρηση θα καταναλώνει μεσοσταθμικά 4.500 kwh μηνιαίως ενώ τους δύο μήνες Ιούλιο και Αύγουστο όπου η ζήτηση προβλέπεται να αυξηθεί η κατανάλωση αυτή θα αυξηθεί κατά 500 kwh. Επιπλέον λήφθηκε υπόψη ότι η τιμή της kwh ανά έτος θα παρουσιάσει μια αυξητική τάση της τάξεως του 5%.

A.7 Δαπάνες Διαφήμισης

Τέλος έχουν προβλεφθεί δαπάνες για την αποτελεσματική προώθηση και διαφήμιση της επιχείρησης, κυρίως χρησιμοποιώντας τεχνικές και εργαλεία του διαδικτύου και των μέσων κοινωνικής δικτύωσης.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και τις εκτιμήσεις αλλά και υποθέσεις, το απαισιόδοξο σενάριο λαμβάνει υπόψη πιθανές αυξήσεις στις τιμές των βασικών προμηθειών, όπως τα τρόφιμα και τα ποτά, που θα επηρεάσουν σε μεγάλο βαθμό την κερδοφορία της επιχείρησης. Επιπλέον, οι εκτιμήσεις και υποθέσεις που λήφθηκαν υπόψη οδηγούν ουσιαστικά σε σημαντικές κλιμακώσεις κόστους σε τομείς όπως οι εταιρείες κοινής ωφέλειας καθώς και οι μισθοί του προσωπικού της επιχείρησης. Οι εκτιμήσεις αυτές αποτελούν απόρροια εξωτερικών παραγόντων όπως είναι ο πληθωρισμός, οι διακυμάνσεις της αγοράς καθώς και αυξανόμενος τοπικός αλλά και εγχώριος ανταγωνισμός.

3.4.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Το απαισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης της παρούσας επενδυτικής πρότασης ενσωματώνει όπως αναφέρθηκε πολλάκις, υποθέσεις και εκτιμήσεις που προβλέπουν ένα πιο δύσκολο επιχειρηματικό περιβάλλον. Βάση αυτών και των παραγόντων που δύναται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική λειτουργία της επιχείρησης, έχει εκτιμηθεί χαμηλότερη συγκριτικά με τα λοιπά σενάρια της μελέτης προσέλευση πελατών που οδηγεί σε μειωμένα έσοδα ενώ από την άλλη το λειτουργικό κόστος της επιχείρησης είναι συγκριτικά υψηλότερο αναδεικνύοντας την πιθανή οικονομική πίεση που θα αντιμετωπίσει η επιχειρηματική μονάδα υπό αντίξοες συνθήκες.

Πίνακας 11. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	2024	2025	2026	2027	2028
Σύνολο Εσόδων	140.883 €	148.068 €	155.323 €	161.691 €	166.057 €
Σύνολο Εξόδων	128.361 €	131.564 €	134.807 €	137.690 €	139.748 €
Μικτό Αποτέλεσμα	12.522 €	16.504 €	20.516 €	24.001 €	26.309 €
Φόροι	2.755 €	3.631 €	4.514 €	5.280 €	5.788 €
Καθαρό Αποτέλεσμα	9.767 €	12.873 €	16.003 €	18.721 €	20.521 €
Αποσβέσεις	2.576 €	2.576 €	2.576 €	2.576 €	2.576 €
Καθαρή Ταμειακή Ροή	7.191 €	10.297 €	13.427 €	16.145 €	17.945 €
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	8,89%	11,15%	13,21%	14,84%	15,84%

Σύμφωνα με τα στοιχεία υπολογισμών του Πίνακας 11, ο οποίος αποτυπώνει τις διαχρονικές καθαρές ταμειακές ροές της επιχείρησης από την ανάπτυξη της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, καθίσταται κατανοητό ότι η ίδια καταγράφει χαμηλά περιθώρια κέρδους καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου ως αποτέλεσμα των επιμέρους παραγόντων και υποθέσεων που λήφθηκαν υπόψη για τον υπολογισμό της ζήτησης, των εσόδων και των εξόδων της επιχείρησης στο πλαίσιο του απαισιόδοξου σεναρίου αξιολόγησης. Παρατηρείται ότι τα περιθώρια μικτού κέρδους της επιχείρησης είναι λίγο πάνω από το μηδέν, γεγονός που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη από την επιχείρηση κατά την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου.

3.5 Στοιχεία & Προβλέψεις Αναμενόμενου Σεναρίου

Το αναμενόμενο σενάριο προϋποθέτει θετικές συνθήκες της αγοράς, αυξημένη τουριστική ζήτηση και αποτελεσματικές στρατηγικές μάρκετινγκ, οι οποίες συμβάλλουν σε υψηλότερο πλήθος πελατών. Η προβλεπόμενη αύξηση στα ποσοστά πληρότητας με τα χρόνια αντανακλά την αυξανόμενη δημοτικότητα του beach bar μεταξύ των επισκεπτών. Επιπλέον, για την εκτίμηση αυτών των ποσοστών πληρότητας λήφθηκαν υπόψη οι ευνοϊκές καιρικές συνθήκες, τα εποχιακά γεγονότα και τα τουριστικά αξιοθέατα στην ευρύτερη περιοχή.

Κατά τη διατύπωση των τιμών για το αναμενόμενο σενάριο, ελήφθησαν υπόψη διάφορες εκτιμήσεις και παραδοχές. Αυτές περιλαμβάνουν μια αυξανόμενη τάση στην πληρότητα των beach bar στην ευρύτερη περιοχή, την εφαρμογή αποτελεσματικών στρατηγικών διαχείρισης κόστους και την παραδοχή σταθερών οικονομικών συνθηκών. Επιπλέον, παράγοντες όπως η εποχικότητα, οι προτιμήσεις των πελατών και ο ανταγωνισμός λήφθηκαν επίσης υπόψη κατά την πρόβλεψη των εσόδων και των εξόδων. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι αυτές οι προβλέψεις βασίζονται σε υποθέσεις και θα πρέπει να επανεξετάζονται και να προσαρμόζονται τακτικά ώστε να αντικατοπτρίζουν την πραγματική απόδοση του beach bar, καθώς οι συνθήκες της αγοράς και άλλοι παράγοντες ενδέχεται να αλλάξουν με την πάροδο των ετών.

3.5.1 Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας Beach Bar

Ο Πίνακας 12 παρουσιάζει τα μέσα ποσοστά πληρότητας του beach bar ανά ημέρα στο πλαίσιο του σεναρίου αξιολόγησης της αναμενόμενης έκβασης της επένδυσης. Τα ποσοστά αυτά προβλέπονται για κάθε μήνα από το 2024 έως και το 2028 αντιπροσωπεύοντας τα έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου. Τα μέσα ποσοστά πληρότητας κυμαίνονται από 42% έως 49% τον Μάιο, αυξάνοντας σταδιακά σε 82% έως και 97% τον Ιούνιο. Η μεγαλύτερη ένταση της αύξησης παρατηρείται τους

μήνες Ιούλιο και Αύγουστο. Τον Σεπτέμβριο διατηρείται ένα σταθερό εύρος πληρότητας από 55% έως και 65%.

Πίνακας 12. Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας (Αναμενόμενο Σενάριο)

Μέσοι Μηνιαίοι Συντελεστές Πληρότητας Beach Bar (Αναμενόμενο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	42%	44%	46%	48%	49%
Ιούνιος	82%	86%	91%	94%	97%
Ιούλιος	155%	163%	171%	178%	183%
Αύγουστος	320%	336%	352%	367%	377%
Σεπτέμβριος	55%	58%	60%	63%	65%
Μήνες Λειτουργίας / Έτος	5	5	5	5	5
Μέσοι Ετήσιοι Συντελεστές Πληρότητας	131%	137%	144%	150%	154%

Σύμφωνα με τα στοιχεία του αναμενόμενου σεναρίου αξιολόγησης έχει εκτιμηθεί μια σταθερή τάση αύξησης της δημοτικότητας του beach bar, με αποτέλεσμα υψηλότερα ποσοστά πληρότητας σε σύγκριση με το απαισιόδοξο σενάριο όπως αυτό παρουσιάστηκε ανωτέρω. Οι τιμές του Πίνακα 12 δείχνουν μια θετική προοπτική για την επιχείρηση, με το beach bar να προσελκύει σταθερά μεγαλύτερο αριθμό πελατών κάθε χρόνο. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι αυτά τα στοιχεία είναι εκτιμήσεις που βασίζονται σε υποθέσεις σχετικά με τις τάσεις της αγοράς, τις προτιμήσεις των πελατών και τους εξωτερικούς παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τον τουρισμό. Ενώ το αναμενόμενο σενάριο δίνει μια πιο αισιόδοξη εικόνα, είναι απαραίτητο να παρακολουθείται συνεχώς και να προσαρμόζεται στις μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς για να διασφαλιστεί η αδιάκοπη επιχειρηματική λειτουργία του beach bar.

Πίνακας 13. Εκτιμώμενη Συνολική Πληρότητα (Αναμενόμενο Σενάριο)

Εκτιμώμενη Μηνιαία Συνολική Πληρότητα σε άτομα (Αναμενόμενο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	1.031	1.083	1.137	1.183	1.215
Ιούνιος	1.972	2.073	2.175	2.264	2.325
Ιούλιος	3.850	4.046	4.244	4.419	4.538
Αύγουστος	7.926	8.330	8.739	9.097	9.343
Σεπτέμβριος	1.315	1.382	1.450	1.509	1.550
Μήνες Λειτουργίας / Έτος	5	5	5	5	5
Μέση Ετήσια Πληρότητα	3.219	3.383	3.549	3.694	3.794

Συνολικά, ο Πίνακας 13 παρουσιάζει θετική προβολή για τα ποσοστά πληρότητας του beach bar στο αναμενόμενο σενάριο. Επιπλέον ως αποτέλεσμα των γεγονότων αυτών η εκτιμώμενη συνολική πληρότητα του beach bar αναμένεται να ακολουθήσει την ίδια διακύμανση ως προς τους μέσους συντελεστές. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που λαμβάνονται υπόψη σε αυτό το σενάριο, όπως οι ευνοϊκές συνθήκες της αγοράς, οι αποτελεσματικές στρατηγικές μάρκετινγκ και η αυξανόμενη τουριστική ζήτηση, συμβάλλουν στα υψηλότερα μέσα ποσοστά πληρότητας. Ωστόσο, είναι σημαντικό να προσεγγιστούν αυτές τις προβλέψεις με προσοχή, καθώς εξωτερικοί παράγοντες και απρόβλεπτα γεγονότα μπορούν να επηρεάσουν την πραγματική προσέλευση των πελατών. Η τακτική αξιολόγηση και προσαρμογή των στρατηγικών κρίνεται απαραίτητη για να διασφαλιστεί ότι το beach bar μπορεί να αξιοποιήσει τις δυνατότητές του και να διατηρήσει το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα στην αγορά.

3.5.2 Προβλέψεις Εσόδων

Ο Πίνακας 14 παρέχει μια συνοπτική παρουσίαση των εκτιμώμενων εσόδων για το beach bar σε μηνιαία βάση για όλη την υπό εξέταση χρονική περίοδο εστιάζοντας στο αναμενόμενο σενάριο. Το συγκεκριμένο σενάριο λαμβάνει υπόψη ορισμένες υποθέσεις και εκτιμήσεις που συμβάλλουν στις τιμές που παρουσιάζονται.

Πίνακας 14. Εκτιμώμενα Συνολικά Έσοδα (Αναμενόμενο Σενάριο)

Εκτιμώμενα Μηνιαία Συνολικά Έσοδα Beach Bar (Αναμενόμενο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	10.309 €	10.835 €	11.365 €	11.831 €	12.151 €
Ιούνιος	19.724 €	20.730 €	21.746 €	22.638 €	23.249 €
Ιούλιος	38.499 €	40.462 €	42.445 €	44.185 €	45.378 €
Αύγουστος	79.262 €	83.305 €	87.387 €	90.969 €	93.426 €
Σεπτέμβριος	13.150 €	13.820 €	14.497 €	15.092 €	15.499 €
Λοιπά Έσοδα	4.828 €	5.075 €	5.323 €	5.541 €	5.691 €
Σύνολο Εσόδων	165.772 €	174.226 €	182.764 €	190.257 €	195.394 €

Στο αναμενόμενο σενάριο, οι προβλέψεις των εσόδων για κάθε μήνα εμφανίζουν σταθερή ανοδική τάση με την πάροδο των ετών, υποδεικνύοντας μια θετική τροχιά ανάπτυξης για την επιχείρηση. Πιο συγκεκριμένα, τα συνολικά εκτιμώμενα έσοδα του beach για τον Μάιο του 2024 αναμένεται να ανέλθουν στα 10.309 ευρώ, τα οποία θα αυξηθούν σταδιακά για τον ίδια μήνα στην πάροδο των ετών υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου. Η αύξηση αυτή μπορεί να αποδοθεί σε διάφορους παράγοντες. Ενδεικτικά, η πρόβλεψη των ανωτέρω τιμών βασίστηκε στο γεγονός της εκτίμησης της αύξησης της πελατειακής βάσης της επιχείρησης, της ολοένα και περισσότερο βελτιωμένης και ενισχυμένης φήμης και επωνυμίας του beach bar στην ευρύτερη περιοχή καθώς και στη συνολική ανάπτυξη αυτής ως δημοφιλής προορισμός τα τελευταία κυρίως χρόνια.

Για τον υπολογισμό των εκτιμώμενων εσόδων της επιχείρησης κατά το αναμενόμενο σενάριο αξιολόγησης, λήφθηκαν υπόψη όπως ήδη αναφέρθηκε υποθέσεις σχετικά με την χωρητικότητα και τη λειτουργική απόδοση του beach bar λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η συνολική δυναμικότητα αλλά και η εκτιμώμενη κάλυψη αυτής, η μέση δαπάνη των πελατών και τα λοιπά έσοδα. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική πληρότητα της επιχείρησης κατά το αναμενόμενο σενάριο αναμένεται να είναι συνεχώς αυξανόμενη ακολουθώντας της προβλέψεις του ελληνικού κράτους για τους ρυθμούς ανάπτυξης τα επόμενα έτη. Επιπλέον, για τον υπολογισμό των εσόδων λήφθηκε υπόψη η παράμετρος ότι το μέσος κόστος ενός πελάτη προς την επιχείρηση θα ανέρχεται στο ποσό των 10 ευρώ έναντι των 9 ευρώ και τα συνολικά επιπρόσθετα έσοδα από εκδηλώσεις αλλά και πελάτες που αγοράζουν τρόφιμα και ποτά πάνω από μία φορά ή και παραθερίζονται στη γύρω περιοχή ενδιαφέροντος, θα ανέλθουν σε ποσοστό της τάξης του 3% των συνολικών εσόδων.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι το σενάριο αυτό βασίστηκε στην υπόθεση ότι οι συνθήκες της αγοράς θα είναι ευνοϊκές και πιο συγκεκριμένα ότι θα υπάρχει σταθερή οικονομική ανάπτυξη και θετικές τουριστικές προοπτικές. Αυτές οι υποθέσεις αφορούν το εξωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης. Από την άλλη, όσον αφορά το εσωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης η ίδια θα αναπτύξει έξυπνες στρατηγικές μάρκετινγκ και προώθησης για την προσέλκυση και τη διατήρηση πελατών. Μάλιστα μέσω της χρήσης του διαδικτύου, οι στρατηγικές αυτές δύναται να υλοποιηθούν με αποτελεσματικό τρόπο και χωρίς μεγάλο κόστος.

3.5.3 Προβλέψεις Εξόδων

Ο Πίνακας 15 παρέχει μια συνοπτική καταγραφή του προβλεπόμενου κόστους της επιχείρησης, εστιάζοντας συγκεκριμένα στο αναμενόμενο σενάριο αξιολόγησης. Στο σενάριο αυτό, εξετάστηκαν διάφορα στοιχεία για την ακριβή εκτίμηση του κόστους και την παροχή ρεαλιστικής εικόνας. Αρχικά αναλύθηκαν μεμονωμένα τα έξοδα για κάθε μήνα από το 2024 έως και το 2028. Οι εκτιμήσεις του κόστους πραγματοποιήθηκαν κατόπιν αξιολόγησης συγκεκριμένων κατηγοριών δαπανών με σκοπό να διασφαλιστεί μια ολοκληρωμένη αξιολόγηση των συνολικών δαπανών. Επιπλέον, κατά το αναμενόμενο σενάριο εκτιμήθηκε ότι το beach bar θα παρουσιάσει σταθερή αύξηση της ζήτησης και των εσόδων από τους πελάτες του στην πάροδο του χρόνου. Αυτή η προσδοκία ανάπτυξης οδήγησε σε αύξηση του κόστους που σχετίζεται με το προσωπικό, τις προμήθειες, το μάρκετινγκ και λοιπές δαπάνες για την αποτελεσματική στήριξη της αναμενόμενης επέκτασης. Επιπλέον, έγινε η υπόθεση ότι οι συνθήκες της αγοράς θα παραμείνουν ευνοϊκές, επιτρέποντας διαρκή ανάπτυξη και κερδοφορία.

Πίνακας 15. Εκτιμώμενες Συνολικές Δαπάνες (Αναμενόμενο Σενάριο)

Εκτιμώμενες Μηνιαίες Συνολικές Δαπάνες (Αναμενόμενο Σενάριο)					
Περιγραφή Δαπανών	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	16.365 €	16.571 €	16.780 €	16.965 €	17.097 €
Ιούνιος	19.806 €	20.188 €	20.573 €	20.914 €	21.152 €
Ιούλιος	29.893 €	30.627 €	31.368 €	32.020 €	32.473 €
Αύγουστος	44.790 €	46.283 €	47.791 €	49.117 €	50.031 €
Σεπτέμβριος	17.403 €	17.662 €	17.924 €	18.156 €	18.320 €
Σύνολο Δαπανών	128.257 €	131.331 €	134.436 €	137.172 €	139.073 €

Λαμβάνοντας υπόψη τις ανωτέρω παραδοχές, οι τιμές του πίνακα αντικατοπτρίζουν την αναμενόμενη τροχιά κόστους της επιχείρησης. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι το αναμενόμενο σενάριο εμπίπτει μεταξύ του απαισιόδοξου σεναρίου, όπως ήδη παρουσιάστηκε και το αισιόδοξου σενάριο, όπως αυτό θα παρουσιαστεί στην επόμενη ενότητα, με απώτερο στόχο να

παρέχει μια ρεαλιστική εκτίμηση που βασίζεται σε μια ισορροπημένη αξιολόγηση των πιθανών οικονομικών δαπανών λειτουργίας. Πιο συγκεκριμένα, για το αναμενόμενο σενάριο αξιολόγησης λήφθηκαν υπόψη για κάθε δαπάνη οι εξής παράμετροι:

A.1 Ενοίκιο Καταστήματος

Το ενοίκιο της επιχείρησης για την μίσθωση του χώρου της παραλίας θα παραμείνει σταθερό όπως και στο απαισιόδοξο σενάριο. Το ύψος αυτού δεν θα μεταβληθεί δεδομένου ότι η σύμβαση που θα υπογράψει η επιχείρηση με την Δήμο θα αφορά σταθερό ετήσιο μίσθωμα για μια πενταετία. Συνεπώς το ετήσιο μίσθωμα που θα κληθεί να καταβάλει η επιχείρηση και σε αυτό το σενάριο ανέρχεται στο ποσό των 16.249 ευρώ διαιρεμένο ισόποσα στους πέντε λειτουργικούς μήνες του καλοκαιριού.

A.2 Μισθοδοσία

Η μισθοδοσία κατά το αναμενόμενο σενάριο αφορά στην απασχόληση τεσσάρων ατόμων κατά τους μήνες Μάιο, Ιούνιο και Σεπτέμβριο ενώ για τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο, λόγω της αναμενόμενης αυξημένης ζήτησης και πληρότητας του beach bar κρίθηκε αναγκαίο να υπολογιστούν έξι άτομα ως προσωπικό με σκοπό την άριστη εξυπηρέτηση του πελατειακού κοινού της. Το κόστος αφορά στην κάλυψη θέσεων εργασίας barista, σερβιτόρων και βοηθητικού προσωπικού. Το μέσος κόστος του προσωπικού υπολογίστηκε στα 1.855 ευρώ.

A.3 Σύστημα Παραγγελιοληψίας

Το ετήσιο κόστος για τη συγκεκριμένη δαπάνη θα παραμείνει αμετάβλητο στο ποσό των 1.000 ευρώ ετησίως καθώς το σενάριο έκβαση δεν μπορεί να το επηρεάσει θετικά ή αρνητικά, δεδομένου ότι η επιχείρηση έχει συνάψει σύμβαση συνεργασίας με σταθερό ποσό για μια πενταετία.

A.4 Προμήθεια Αναλωσίμων

Το ποσό της δαπάνης για την προμήθεια των αναλωσίμων εκτιμήθηκε σε ποσοστό του 40% των συνολικών μηνιαίων εσόδων για κάθε έτος. Υπενθυμίζει όπως και στο απαισιόδοξο σενάριο ότι η προμήθεια των αναλωσίμων αφορά όλες εκείνες τις δαπάνες που κρίνονται αναγκαίες για την διάθεση ποιοτικών προϊόντων, τροφίμων και ροφημάτων, στους πελάτες της επιχείρησης.

A.5 Συντήρηση & Επισκευές

Για το αναμενόμενο σενάριο, η συγκεκριμένη μηνιαία δαπάνη εκτιμήθηκε στο ύψος του 3% των συνολικών μηνιαίων εσόδων της επιχείρησης. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι του μήνες Ιούλιο και Αύγουστο οι δαπάνες για συντηρήσεις και επισκευές θα είναι αυξημένες

A.6 Κόστη Λογαριασμών Κοινής Ωφέλειας

Τα κόστη για τους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας αφορούν τις δαπάνες για την πληρωμή των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος, κινητής τηλεφωνίας, ύδρευσης και αποχέτευσης. Για τον υπολογισμό της δαπάνης ηλεκτρικής ενέργειας εκτιμήθηκε ότι η επιχείρηση θα καταναλώνει 4.000 kwh τους μήνες Μάιο, Ιούνιο και Σεπτέμβριο και 4.5000 kwh τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο με τη μέση τιμή της kwh να παρουσιάζει αυξητική αλλά σταθερή, χωρίς ιδιαίτερες διακυμάνσεις, τάση.

A.7 Δαπάνες Διαφήμισης

Οι δαπάνες διαφήμισης θα ανέλθουν στα 100 ευρώ μηνιαίως για το συγκεκριμένο σενάριο έκβασης, καθώς θα χρησιμοποιηθούν εργαλεία και τεχνικές επί πληρωμής μέσω του διαδικτύου και πασίγνωστων μηχανών αναζήτησης.

3.5.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ενώ το αναμενόμενο σενάριο παρουσιάζει μια πιο αισιόδοξη προοπτική σε σύγκριση με το απαισιόδοξο σενάριο, είναι απαραίτητο να επανεξετάζεται και να προσαρμόζεται τακτικά την επιχειρηματική στρατηγική με βάση τη δυναμική της αγοράς σε πραγματικό χρόνο και τα σχόλια των πελατών για να διασφαλιστεί η συνεχής επιτυχία. Στη συνέχεια παρατίθενται η κατάσταση ταμειακών ροών της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη όλες τις οικονομικές παραμέτρους του αναμενόμενου σεναρίου αξιολόγησης. Ο παρακάτω πίνακας παρέχει πολύτιμες πληροφορίες σχετικά με τις οικονομικές επιδόσεις της επιχείρησης για το αναμενόμενο σενάριο αξιολόγησης, καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου.

Πίνακας 16. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Αναμενόμενο Σενάριο)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	2024	2025	2026	2027	2028
Σύνολο Εσόδων	165.772 €	174.226 €	182.764 €	190.257 €	195.394 €
Σύνολο Εξόδων	128.257 €	131.331 €	134.436 €	137.172 €	139.073 €
Μικτό Αποτέλεσμα	37.515 €	42.895 €	48.328 €	53.085 €	56.321 €
Φόροι	8.253 €	9.437 €	10.632 €	11.679 €	12.391 €
Καθαρό Αποτέλεσμα	29.262 €	33.458 €	37.696 €	41.406 €	43.930 €
Αποσβέσεις	2.576 €	2.576 €	2.576 €	2.576 €	2.576 €
Καθαρή Ταμειακή Ροή	26.686 €	30.882 €	35.120 €	38.830 €	41.354 €
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	22,63%	24,62%	26,44%	27,90%	28,82%

Το καθαρό αποτέλεσμα, το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των συνολικών εσόδων και των συνολικών εξόδων, δείχνει μια σταθερή θετική τάση σε όλη την περίοδο πρόβλεψης, υπογραμμίζοντας τις δυνατότητες οικονομικής ανάπτυξης και επιτυχίας.

3.6 Στοιχεία & Προβλέψεις Αισιόδοξου Σεναρίου

Με βάση το αισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης, εξετάστηκαν προσεκτικά οι εκτιμήσεις καθώς και οι προβλέψεις για την ίδρυση και λειτουργία του beach bar. Στο σενάριο αυτό αναμένεται σημαντική αύξηση της ζήτησης πελατών λόγω της δημοτικότητας της παραλίας και της επιχείρησης στην ευρύτερη περιοχή καθώς και των ευνοϊκών καιρικών συνθηκών. Λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις πτυχές για τον υπολογισμό των τιμών του σεναρίου αυτού, παρέχεται μια θετική προοπτική για την επιχειρηματική λειτουργία του beach bar αναδεικνύοντας την πιθανή κερδοφορία και τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητά του.

3.6.1 Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας Beach Bar

Στους ακόλουθους πίνακες (Πίνακας 17, Πίνακας 18) που ακολουθούν αποτυπώνονται τόσο οι μέσοι συντελεστές πληρότητας του beach bar όσο και η μέση συνολική δυναμικότητα αυτού για το αισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης ενώ παράλληλα παρέχεται μια συνοπτική επισκόπηση της προβλεπόμενης απόδοσης του beach bar στο πλαίσιο του αισιόδοξου σεναρίου αξιολόγησης της προτεινόμενης επένδυσης.

Στο αισιόδοξο σενάριο λήφθηκε υπόψη η υπόθεση ότι η επιχείρηση θα γνωρίσει διαχρονικά ισχυρή ανάπτυξη και υψηλή ζήτηση των προσφερόμενων υπηρεσιών της. Τα ποσοστά πληρότητας στο σενάριο αυτό ξεπερνούν σταθερά τα αντίστοιχα ποσοστά των δύο προηγούμενων σεναρίων αξιολόγησης. Η τάση αυτή συνεχίζεται διαχρονικά, υποδεικνύοντας μια αισιόδοξη προοπτική για τη δημοτικότητα και τη κερδοφορία του beach bar. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η ποσοστιαία αυτή τάση.

Πίνακας 17. Μέσοι Συντελεστές Πληρότητας (Αισιόδοξο Σενάριο)

Μέσοι Μηνιαίοι Συντελεστές Πληρότητας Beach Bar (Αισιόδοξο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	44%	46%	49%	51%	52%
Ιούνιος	87%	91%	96%	100%	103%
Ιούλιος	164%	173%	181%	189%	194%
Αύγουστος	338%	356%	373%	388%	399%
Σεπτέμβριος	58%	61%	64%	67%	68%
Μήνες Λειτουργίας / Έτος	5	5	5	5	5
Μέσοι Ετήσιοι Συντελεστές Πληρότητας	138%	145%	153%	159%	163%

Στο αισιόδοξο σενάριο λήφθηκε υπόψη ότι η μέση πληρότητα για το χρονικό διάστημα του πενταμήνου (Μάιος – Σεπτέμβριος 2024) θα ανέλθει στο 138% της μέγιστης δυναμικότητάς της επιχείρησης. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι το πρώτο καλοκαίρι μεσοσταθμικά θα επισκέπτονται την επιχείρηση περίπου 110 πελάτες την ημέρα. Η μέση πληρότητα αναμένεται να αυξηθεί τα επόμενα έτη λαμβάνοντας υπόψη τους εκτιμώμενους ρυθμούς ανάπτυξης της χώρας για την επόμενη τετραετία.

Πίνακας 18. Εκτιμώμενη Συνολική Πληρότητα (Αισιόδοξο Σενάριο)

Εκτιμώμενη Μηνιαία Συνολική Πληρότητα σε άτομα (Αισιόδοξο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	1.092	1.147	1.204	1.253	1.287
Ιούνιος	2.089	2.195	2.303	2.397	2.462
Ιούλιος	4.077	4.285	4.495	4.679	4.806
Αύγουστος	8.394	8.822	9.254	9.634	9.894
Σεπτέμβριος	1.393	1.464	1.535	1.598	1.641
Μήνες Λειτουργίας / Έτος	5	5	5	5	5
Μέση Ετήσια Πληρότητα	3.409	3.583	3.758	3.912	4.018

Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις στο αισιόδοξο σενάριο επηρεάζονται από διάφορους παράγοντες όπως για παράδειγμα οι ευνοϊκές συνθήκες αγοράς, το ισχυρό ενδιαφέρον των πελατών – επισκεπτών, οι αποτελεσματικές στρατηγικές μάρκετινγκ καθώς και οι θετικοί μακροοικονομικοί δείκτες της χώρας. Οι υποθέσεις μπορεί επίσης να λάβουν υπόψη παράγοντες όπως οι εκτεταμένες εκστρατείες προώθησης, η αυξημένη αφοσίωση των πελατών, οι θετικές προτάσεις από στόμα σε στόμα και η αναπτυσσόμενη τουριστική βιομηχανία. Το αισιόδοξο σενάριο στοχεύει να παρέχει μια φιλόδοξη προβολή των δυνατοτήτων του beach bar, λαμβάνοντας υπόψη το καλύτερο σενάριο για την επιτυχία και την ανάπτυξή του.

3.6.2 Προβλέψεις Εσόδων

Ο Πίνακας 19 παρέχει μια ένδειξη των προβλεπόμενων εσόδων του beach bar στο πλαίσιο του αισιόδοξου σεναρίου επενδυτικής έκβασης. Παρέχει ετήσια ανάλυση του μηνιαίου εισοδήματος μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου. Σε σύγκριση με τα άλλα δύο προηγούμενα σενάρια, το αισιόδοξο παρουσιάζει ευνοϊκότερα μεγέθη εσόδων, υποδηλώνοντας μια πιο θετική προοπτική για την επιχείρηση.

Πίνακας 19. Εκτιμώμενα Συνολικά Έσοδα (Αισιόδοξο Σενάριο)

Εκτιμώμενα Μηνιαία Συνολικά Έσοδα Beach Bar (Αισιόδοξο Σενάριο)					
Μήνας	Έτη λειτουργίας μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου				
	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	10.917 €	11.474 €	12.036 €	12.529 €	12.868 €
Ιούνιος	20.888 €	21.953 €	23.029 €	23.973 €	24.620 €
Ιούλιος	40.770 €	42.850 €	44.949 €	46.792 €	48.055 €
Αύγουστος	83.939 €	88.220 €	92.542 €	96.337 €	98.938 €
Σεπτέμβριος	13.925 €	14.636 €	15.353 €	15.982 €	16.414 €
Λοιπά Έσοδα	6.818 €	7.165 €	7.516 €	7.825 €	8.036 €
Σύνολο Εσόδων	177.257 €	186.297 €	195.426 €	203.438 €	208.931 €

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα (Πίνακας 19), παρατηρείται μια μεσοσταθμική αύξηση του 5% στα συνολικά έσοδα της επιχείρησης για την υπό εξέταση χρονική περίοδο. Ο υπολογισμός των εκτιμώμενων εσόδων του αναμενόμενου σεναρίου βασίστηκε στην υπόθεση ότι κάθε πελάτης μεσοσταθμικά θα πληρώνει 10 ευρώ καθ' όλη τη διάρκεια παραμονής του στην παραλία. Επιπροσθέτως, υπολογίστηκαν επιπλέον έσοδα από πελάτες που θα αγοράζαν αγαθά από την επιχείρηση περισσότερο από μία φορά καθώς και από πελάτες που παρόλο που δεν θα χρησιμοποιήσουν την δομή της επιχείρησης θα αγοράσουν ροφήματα και σνακς από αυτήν. Το ποσοστό αυτό για το αισιόδοξο σενάριο ανέρχεται στο 4% των συνολικών ετήσιων εσόδων.

Τα ανωτέρω βασίστηκαν σε ορισμένες υποθέσεις. Πρώτον, ότι το beach bar θα έχει υψηλό επίπεδο ικανοποίησης πελατών, οδηγώντας σε επαναλαμβανόμενες επισκέψεις και θετικές προτάσεις από στόμα σε στόμα. Δεύτερον, ότι η επιχείρηση θα εφαρμόσει αποτελεσματικές στρατηγικές μάρκετινγκ που θα διευρύνουν την πελατειακή βάση και θα προσελκύσουν νέους πελάτες. Επιπλέον, το αισιόδοξο σενάριο εξετάζει τις δυνατότητες για αύξηση του τουρισμού στην περιοχή. Υποθέτει ότι το beach bar θα επωφεληθεί από την αύξηση του αριθμού των τουριστών και ότι θα μπορέσει να αξιοποιήσει τη ζήτηση προσφέροντας εξαιρετικές υπηρεσίες και εμπειρίες. Αυτή η υπόθεση ευθυγραμμίζεται με τις θετικές οικονομικές συνθήκες και την ακμάζουσα τουριστική βιομηχανία.

Ενώ το αισιόδοξο σενάριο παρουσιάζει υποσχόμενες προβλέψεις εσόδων, είναι σημαντικό να αναγνωριστεί ότι αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται σε υποθέσεις και προβλέψεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα των εσόδων μπορούν να επηρεαστούν από διάφορους παράγοντες όπως ο ανταγωνισμός, οι οικονομικές διακυμάνσεις και οι αλλαγές στη συμπεριφορά των καταναλωτών. Ωστόσο, το αισιόδοξο σενάριο παρέχει μια αισιόδοξη προοπτική

για τις δυνατότητες επιτυχίας και ανάπτυξης του beach bar τα επόμενα χρόνια.

3.6.3 Προβλέψεις Εξόδων

Σύμφωνα με το αισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης, τα λειτουργικά και μη κόστη της επιχείρησης αναμένεται να αυξηθούν σταδιακά με την πάροδο των ετών και μεταξύ των μηνών λόγω της αναμενόμενης ανάπτυξης και επέκτασης της επιχείρησης. Τα στοιχεία του Πίνακα 20 αντικατοπτρίζουν τις αναμενόμενες δαπάνες για διάφορες κατηγορίες κατά τη διάρκεια της πενταετίας.

Το αισιόδοξο σενάριο προϋποθέτει ανάπτυξη και επιτυχία στην επιχείρηση, με αποτέλεσμα υψηλότερες προβλέψεις κόστους σε σύγκριση με τα άλλα σενάρια.

Πίνακας 20. : Εκτιμώμενες Συνολικές Δαπάνες (Αισιόδοξο Σενάριο)

Εκτιμώμενες Μηνιαίες Συνολικές Δαπάνες (Αισιόδοξο Σενάριο)					
Περιγραφή Δαπανών	2024	2025	2026	2027	2028
Μάιος	16.284 €	16.455 €	16.628 €	16.779 €	16.878 €
Ιούνιος	19.604 €	19.945 €	20.289 €	20.590 €	20.792 €
Ιούλιος	29.453 €	30.129 €	30.813 €	31.411 €	31.817 €
Αύγουστος	43.829 €	45.239 €	46.663 €	47.912 €	48.763 €
Σεπτέμβριος	17.286 €	17.508 €	17.733 €	17.929 €	18.059 €
Σύνολο Δαπανών	126.455 €	129.276 €	132.126 €	134.621 €	136.310 €

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα, οι δαπάνες της επιχείρησης αναμένεται να παρουσιάσουν μια αυξητική τάση της τάξεως του 2% καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου. Στις ανωτέρω δαπάνες περιλαμβάνονται το ετήσιο μίσθωμα της επιχείρησης διαιρεμένο ισόποσα κατά τη διάρκεια των πέντε μηνών λειτουργίας, η μισθοδοσία του προσωπικού, η συνδρομή και η τεχνική υποστήριξη του συστήματος παραγγελειοληψίας, η προμήθεια αναλωσίμων, η συντήρηση και η επισκευή μηχανημάτων και κτιριακών υποδομών, ο λογιστής της επιχείρησης, οι δαπάνες για την διαφήμιση και την προώθηση της επιχείρησης, το ηλεκτρικό

ρεύμα, το κόστος της κινητής τηλεφωνίας καθώς και το κόστος της ύδρευσης και αποχέτευσης.

Πιο συγκεκριμένα, για το αισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης λήφθηκαν υπόψη για κάθε δαπάνη οι εξής παράμετροι:

A.1 Ενοίκιο Καταστήματος

Το ετήσιο μίσθωμα και σε αυτό το σενάριο θα παραμείνει σταθερό και ίσιο με 16.249 ευρώ δυνάμει της σύμβασης μίσθωσης. Το ετήσιο μίσθωμα δεν δύναται να επηρεαστεί από κανένα εξωγενή ή ενδογενή παράγοντα και συνεπώς παραμένει αμετάβλητο τόσο μεταξύ των σεναρίων έκβασης όσο και μεταξύ των ετών υλοποίησης.

A.2 Μισθοδοσία

Για το αισιόδοξο σενάριο εκτιμήθηκε ότι θα απασχοληθεί ο αριθμός προσωπικού που λήφθηκε υπόψη και κατά το αναμενόμενο σενάριο, δεδομένου ότι μεταξύ των σεναρίων η ζήτηση δεν παρουσιάζει ραγδαίες θετικές διακυμάνσεις. Λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση αυτή και εκτιμώντας ότι κατά το αισιόδοξο σενάριο θα επιτευχθούν οικονομίες κλίμακας υπολογίστηκε ότι το ύψος της μισθοδοσίας θα παρουσιάσει μεταβλητότητα όπως και στο αναμενόμενο σενάριο. Υπενθυμίζεται ότι θα απασχοληθούν τέσσερα άτομα κατά τους μήνες Μάιο, Ιούνιο και Σεπτέμβριο και έξι άτομα τον Ιούλιο και τον Αύγουστο με μέσο κόστος 1.000 ευρώ.

A.3 Σύστημα Παραγγελιοληψίας

Η δαπάνη για την προμήθεια και τεχνική υποστήριξη του συστήματος παραγγελιοληψίας, όπως εξηγήθηκε και προηγουμένως, θα παραμείνει σταθερό μεταξύ των σεναρίων έκβασης καθώς και των ετών υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου δυνάμει της σύμβασης έργου και συνεργασία μεταξύ της επιχείρησης και της εταιρείας παροχής του συγκεκριμένου λογισμικού. Το ετήσιο κόστος της δαπάνης αυτής ανέρχεται στα 1.855 ευρώ το οποίο θα καταβληθεί σε πέντε μηνιαίες ισόποσες καταβολές.

A.4 Προμήθεια Αναλωσίμων

Το ποσό της δαπάνης για την προμήθεια των αναλωσίμων εκτιμήθηκε σε ποσοστό του 35% των συνολικών μηνιαίων εσόδων για κάθε έτος, έναντι 50% στο απαισιόδοξο σενάριο και 40% στο αναμενόμενο. Η μείωση αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι κατά το αισιόδοξο σενάριο, παρόλο που δεν θα παρουσιαστούν ιδιαίτερες διακυμάνσεις ως προς τα οικονομικά στοιχεία σε σχέση με το αναμενόμενο σενάριο, λήφθηκε υπόψη η υπόθεση ότι θα επιτευχθούν οικονομίες κλίμακας σε συγκεκριμένες δαπάνες. Για παράδειγμα, λόγω της αυξημένης ζήτησης έναντι των λοιπών σεναρίων, η επιχείρηση θα προμηθεύεται μεγαλύτερες ποσότητες εμπορευμάτων σε καλύτερες τιμές. Το γεγονός αυτό θα τις μειώσει σημαντικά τις δαπάνες λειτουργίας αυξάνοντας έτσι τα περιθώρια κερδών της διαχρονικά.

A.5 Συντήρηση & Επισκευές

Για τη συγκεκριμένη κατηγορία δαπανών, κατά το αισιόδοξο σενάριο έκβασης του επενδυτικού έργου, λήφθηκε υπόψη ότι το ποσοστό υπολογισμού του θα πέσει στο 1,5% έναντι του 5% και του 3% στο απαισιόδοξο και αναμενόμενο σενάριο αντίστοιχα. Η μείωση αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι ο εξοπλισμός αλλά και η διαμόρφωση του χώρου της είναι καινούργιες και δεν θα προκύψουν ιδιαίτερες ανάγκες για επισκευές και συντηρήσεις.

A.6 Κόστη Λογαριασμών Κοινής Ωφέλειας

Τα κόστη για το νερό και τον ΟΤΕ θα παραμείνουν αμετάβλητα και ίσα με 150 ευρώ και 100 ευρώ αντίστοιχα όπως και στο αναμενόμενο σενάριο. Ωστόσο, κατά το αισιόδοξο σενάριο λήφθηκε υπόψη η υπόθεση ότι η επιχείρηση θα αναλώνει μηνιαίως από 4.000 kwh έως και 4.500 kwh με την μέση τιμή ανά kwh να παρουσιάζει μείωση της τάξεως του 2% διαχρονικά.

A.7 Δαπάνες Διαφήμισης

Η επιχείρηση θα προχωρήσει στην υλοποίηση στρατηγικών προώθησης, διαφήμισης και marketing με οργανικό και μη τρόπο, χρησιμοποιώντας κάθε δυνατό μέσο όπως είναι οι ταξιδιωτικές ιστοσελίδες, οι μηχανές αναζήτησης, τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης κλπ. Το κόστος για τη συγκεκριμένη κατηγορία εκτιμήθηκε στο ποσό των 150 ευρώ μηνιαίως βασιζόμενοι στις τρέχουσες τιμές προβολής και διαφήμισης μέσω του διαδικτύου.

3.6.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ο Πίνακας 21 αντιπροσωπεύει την προβλεπόμενη κατάσταση ταμειακών ροών για το beach bar στο αισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης επενδύσεων βασιζόμενος στα παραπάνω στοιχεία εσόδων και εξόδων. Παρέχει ουσιαστικά μια επισκόπηση των αναμενόμενων ταμειακών εισροών και εκροών για τα έτη 2024 έως 2028. Σε αυτό το σενάριο, το beach bar αναμένει αύξηση των εσόδων με την πάροδο των ετών, με τα συνολικά έσοδα να αναμένεται να ξεπεράσουν τα 170.000 ευρώ το 2024 και να φτάσουν τις εκατό 200.000 ευρώ το 2028. Η αύξηση αυτή αποδίδεται σε διάφορους παράγοντες, όπως η αυξημένη ζήτηση πελατών, οι αποτελεσματικές στρατηγικές μάρκετινγκ και οι δυνητικά ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες.

Πίνακας 21. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Αισιόδοξο Σενάριο)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	2024	2025	2026	2027	2028
Σύνολο Εσόδων	177.257 €	186.297 €	195.426 €	203.438 €	208.931 €
Σύνολο Εξόδων	126.455 €	129.276 €	132.126 €	134.621 €	136.310 €
Μικτό Αποτέλεσμα	50.802 €	57.021 €	63.299 €	68.817 €	72.621 €
Φόροι	11.176 €	12.545 €	13.926 €	15.140 €	15.977 €
Καθαρό Αποτέλεσμα	39.625 €	44.476 €	49.373 €	53.677 €	56.644 €
Αποσβέσεις	2.576 €	2.576 €	2.576 €	2.576 €	2.576 €
Καθαρή Ταμειακή Ροή	37.049 €	41.900 €	46.797 €	51.101 €	54.068 €
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	28,66%	30,61%	32,39%	33,83%	34,76%

Σύμφωνα με τα στοιχεία υπολογισμών του παραπάνω πίνακα, ο οποίος αποτυπώνει τις διαχρονικές καθαρές ταμειακές ροές της επιχείρησης από την ανάπτυξη της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, καθίσταται κατανοητό ότι

η επιχείρηση καταγράφει σημαντικά πλεονάσματα κερδών καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου ως αποτέλεσμα των επιμέρους παραγόντων και υποθέσεων που λήφθηκαν υπόψη για τον υπολογισμό της ζήτησης, των εσόδων και των εξόδων της επιχείρησης στο πλαίσιο του αισιόδοξου σεναρίου αξιολόγησης.

Το αισιόδοξο σενάριο προϋποθέτει ευνοϊκές συνθήκες αγοράς, αυξημένη ζήτηση πελατών, αποτελεσματική διαχείριση κόστους και επιτυχή εφαρμογή στρατηγικών ανάπτυξης. Λαμβάνει υπόψη παράγοντες όπως οι εποχιακές διακυμάνσεις, οι τοπικές τουριστικές τάσεις, ο ανταγωνισμός και το γενικό οικονομικό κλίμα. Αυτές οι παραδοχές, μαζί με τον προσεκτικό οικονομικό σχεδιασμό και εκτέλεση, συμβάλλουν στις θετικές προβλέψεις ταμειακών ροών στον πίνακα. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι αυτές οι εκτιμήσεις υπόκεινται σε διάφορες αβεβαιότητες και κινδύνους και τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα προβλεπόμενα μεγέθη.

Κεφάλαιο 4: Αξιολόγηση Επενδυτικού Σχεδίου

Το τέταρτο και τελευταίο κεφάλαιο της παρούσας οικονομοτεχνικής μελέτης αφορά στην αξιολόγηση του προτεινόμενου επενδυτικού εγχειρήματος για κάθε σενάριο έκβασης υλοποίησης και ανάπτυξής του. Η αξιολόγηση του επενδυτικού έργου θα πραγματοποιηθεί μέσω της χρήσης τριών αποδεκτών μεθόδων. Η πρώτη αφορά στην μέθοδο υπολογισμού της **Παρούσας Αξίας (ΠΑ)** των προβλεπόμενων χρηματοροών καθ' όλη τη διάρκεια της υπό εξέτασης χρονικής περιόδου, η δεύτερη στην μέθοδο του **Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης της Επένδυσης (IRR)** και η τρίτη στον **δείκτη κερδοφορίας**.

Η Παρούσα Αξία (ΠΑ) μιας επένδυσης είναι η διαφορά μεταξύ της παρούσας αξίας των καθαρών ταμειακών ροών της επένδυσης, προεξοφλημένων στο παρόν με επιτόκιο i και του αρχικού κεφαλαίου K_0 που απαιτείται για να πραγματοποιηθεί η επένδυση σήμερα. Η μέθοδος υπολογισμού αυτή αποτελεί μια προφανή μέθοδο αξιολόγησης καθώς τα έσοδα και τα έξοδα του επενδυτικού έργου υπολογίζονται σε σημερινές αξίες χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο (Μουστάκης, 2018). Η μέθοδος αυτή εστιάζεται στην οικονομική απόδοση θεωρώντας ότι οι λοιποί προσδιοριστικοί παράγοντες παραμένουν σταθεροί (Μουστάκης, 2018). Σε περίπτωση που η παρούσα αξία των αναμενόμενων ταμειακών ροών από την επένδυση σήμερα είναι υψηλότερη από το απαιτούμενο κόστος της επένδυσης, δηλαδή η $ΠΑ > 0$, η επένδυση γίνεται αποδεκτή. Σε περίπτωση που η $ΠΑ = 0$, ο δυνητικός επενδυτής πρέπει να είναι αδιάφορος με βάση αυτή το κριτήριο επιλογής. Σε περίπτωση που η $ΠΑ < 0$, η επένδυση δεν πρέπει να γίνει αποδεκτή.

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (ΕΣΑ ή IRR) είναι το υπολογιζόμενο επιτόκιο (δηλαδή η εσωτερική αποδοτικότητα), όπου η παρούσα αξία των ταμειακών εισροών είναι ίση με την παρούσα αξία των ταμειακών εκροών. Με άλλα λόγια είναι ο συντελεστής που εξισώνει την συνολική παρούσα αξία των εισροών με την παρούσα αξία των εκροών του

σχεδίου επένδυσης. Δηλαδή είναι ένα μοναδικό «εσωτερικό επιτόκιο», που κάνει την ΠΑ να είναι ίση με μηδέν. Στη μέθοδο αυτή αναζητείται το επιτόκιο που μηδενίζει ουσιαστικά την εξίσωση της παρούσας αξίας και εν συνεχεία συγκρίνεται με το επιθυμητό ποσοστό απόδοσης ενός επενδυτή (Μουστάκης, 2018). Η βασική ιδέα αυτής της μεθόδου είναι ίδια με τη μέθοδο της παρούσας αξίας, με μόνη διαφορά ότι στον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης υπολογίζουμε τον παράγοντα απόδοσης r , δηλαδή το προεξοφλητικό επιτόκιο.

Η τρίτη μέθοδος αφορά στον υπολογισμό του δείκτη κερδοφορίας. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται διαιρώντας τις προεξοφλημένες ταμειακές εισροές με τις προεξοφλημένες ταμειακές εκροές. Η μέθοδος του δείκτη κερδοφορίας λαμβάνει υπόψη τη χρονική αξία του χρήματος, αφού χρησιμοποιεί το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της και μοιάζει υπολογιστικά με τη μέθοδο της Παρούσας Αξίας. Όμως έχει το μειονέκτημα ότι χρησιμοποιεί το λόγο της παρούσας αξίας των εισροών προς την παρούσα αξία των εκροών και κατά συνέπεια αγνοεί τα πραγματικά (απόλυτα) μεγέθη μιας επένδυσης.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι οι επενδυτικές αποφάσεις δεν πρέπει να βασίζονται αποκλειστικά σε μία μόνο μέτρηση ή σενάριο. Η διεξαγωγή μιας ολοκληρωμένης ανάλυσης που εξετάζει διάφορα σενάρια, συνθήκες αγοράς και πιθανούς κινδύνους είναι ζωτικής σημασίας για την απόκτηση ακριβέστερης αξιολόγησης της πιθανής κερδοφορίας και βιωσιμότητας μιας επένδυσης.

4.1 Αξιολόγηση Απαισιόδοξου Σεναρίου

4.1.1 Αξιολόγηση με τη μέθοδο της ΠΑ

Σύμφωνα με την μέθοδο υπολογισμού της Παρούσας Αξίας των εκτιμώμενων χρηματοροών της επιχείρησης για το απαισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης της επένδυσης, το προτεινόμενο επενδυτικό εγχείρημα κρίνεται μη βιώσιμο και συνεπώς οριακά μη αποδεκτό. Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή η παρούσα αξία είναι ελάχιστα αρνητική και ανέρχεται στα -2.049 ευρώ. Το αποτέλεσμα αυτό είναι απόρροια των μειωμένων εσόδων και των επιβαρυνμένων ποσοστών εξόδων της επιχείρησης στη βάση του απαισιόδοξου σεναρίου αξιολόγησης, συγκριτικά με τα άλλα δύο σενάρια.

Πίνακας 22. Αξιολόγηση με την μέθοδο της Παρούσας Αξίας (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Μέθοδος Παρούσας Αξίας (Απαισιόδοξο Σενάριο)	
Έτος	Καθαρές Ταμειακές Ροές
2024	7.191 €
2025	10.297 €
2026	13.427 €
2027	16.145 €
2028	17.945 €
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,50%
Κόστος Επένδυσης	-51.519 €
Παρούσα Αξία	-2.049 €

Η αρνητική παρούσα αξία υποδηλώνει ότι οι αναμενόμενες ταμειακές εισροές του έργου είναι ανεπαρκείς για να καλύψουν τις προβλεπόμενες εκροές, με αποτέλεσμα μια αρνητική καθαρή ταμειακή θέση κατά την αξιολογούμενη περίοδο. Υπό το πρίσμα της αξιολόγησης, θα ήταν συνετό να εξεταστεί η οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης στο απαισιόδοξο σενάριο και με τις άλλες μεθόδους αξιολόγησης. Εναλλακτικές στρατηγικές ή προσαρμογές στο σχέδιο έργου μπορεί να είναι απαραίτητες για τον μετριασμό των χρηματοοικονομικών κινδύνων και τη βελτίωση των

προβλεπόμενων ταμειακών ροών. Μια ενδελεχής επανεκτίμηση των προβλέψεων εσόδων, των στρατηγικών διαχείρισης κόστους και των συνθηκών της αγοράς είναι ζωτικής σημασίας πριν από τη δέσμευση σημαντικών πόρων για την επένδυση.

4.1.2 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του IRR

Στην εξεταζόμενη περίπτωση ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης ανέρχεται στο 7,17%. Το ποσοστό αυτό αντιπροσωπεύει την αναμενόμενη απόδοση που δύναται να παραχθεί από την υλοποίηση της επένδυσης. Παρόλου που ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι θετικός αποδίδοντας απόδοση από την υλοποίηση τους παρόντος έργου, το ποσοστό αυτού δεν θεωρείται ελκυστικό καθώς θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το κόστος κεφαλαίου της επένδυσης καθώς και οι απαιτήσεις απόδοσης στην συγκεκριμένη αγορά δραστηριοποίησης. Στην περίπτωση αυτή η επένδυση είναι επωφελής αν το επιτόκιο προεξόφλησης είναι μικρότερο του 7,17%. Αντίθετα, αν το επιτόκιο προεξόφλησης είναι μεγαλύτερο, τότε η επένδυση δεν είναι επωφελής. Δεδομένου ότι για τον υπολογισμό της προεξόφλησης χρησιμοποιήθηκε ως επιτόκιο το 8,5%, η επένδυση και με αυτήν την μέθοδο κρίνεται οριακά μη βιώσιμη.

Πίνακας 23. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Απαισιόδοξο Σενάριο)	
Έτος	Καθαρές Ταμειακές Ροές
Κόστος Επένδυσης	-51.519 €
2024	7.191 €
2025	10.297 €
2026	13.427 €
2027	16.145 €
2028	17.945 €
Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης	7,17%

4.1.3 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του ΔΚ

Ο δείκτης κερδοφορίας για το απαισιόδοξο σενάριο ανέρχεται σε 1,14 (βλέπε Πίνακας 24). Η τιμή του δείκτη είναι μεγαλύτερη της αποδεκτής τιμής (1) και επομένως από επενδυτικής σκοπιάς η προτεινόμενη επένδυση κρίνεται αποδεκτή λόγω της βιωσιμότητάς της. Σε αυτή την περίπτωση, με δείκτη κερδοφορίας ίσο με 1,14 η επένδυση προβλέπεται να αποφέρει ελαφρώς υψηλότερες αποδόσεις από το αρχικό κόστος επένδυσης. Ως αποτέλεσμα, η επένδυση αποτυγχάνει να αποφέρει επαρκείς αποδόσεις για την κάλυψη του αρχικού κόστους επένδυσης και την επίτευξη των επιθυμητών στόχων κερδοφορίας.

Πίνακας 24. Αξιολόγηση με τη μέθοδο του Δείκτη Κερδοφορίας (Απαισιόδοξο Σενάριο)

Μέθοδος Δείκτη Κερδοφορίας (Απαισιόδοξο Σενάριο)		
Έτος	Έσοδα	Έξοδα
2024	140.883 €	128.361 €
2025	148.068 €	131.564 €
2026	155.323 €	134.807 €
2027	161.691 €	137.690 €
2028	166.057 €	139.748 €
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,50%	8,50%
Παρούσα Αξία	604.334 €	527.897 €
Δείκτης Κερδοφορίας	1,14	

4.2 Αξιολόγηση Αναμενόμενου Σεναρίου

4.2.1 Αξιολόγηση με τη μέθοδο της ΠΑ

Σύμφωνα με το αναμενόμενο σενάριο το οποίο είναι και το επικρατέστερο, η παρούσα αξία των ταμειακών εισροών της επιχείρησης στην υπό εξέταση χρονική περίοδο των πέντε ετών μετά την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης ανέρχονται στα 82.326 ευρώ (Πίνακας 25). Οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές παρουσιάζουν αυξητική τάση κατά την πενταετία, γεγονός που υποδηλώνει πιθανή ανάπτυξη και κερδοφορία για την

επιχείρηση. Επιπλέον, το προεξοφλητικό επιτόκιο 8,50% αντιπροσωπεύει το κόστος κεφαλαίου ή το ελάχιστο ποσοστό απόδοσης που απαιτείται από την επιχείρηση για τέτοιες επενδύσεις. Με βάση τη θετική παρούσα αξία για το αναμενόμενο σενάριο, μπορεί να συναχθεί ότι η επένδυση είναι οικονομικά βιώσιμη και πιθανόν να συμβάλει στη μακροπρόθεσμη επιτυχία της επιχείρησης.

Πίνακας 25. Αξιολόγηση με την μέθοδο της Παρούσας Αξίας (Αναμενόμενο Σενάριο)

Μέθοδος Παρούσας Αξίας (Αναμενόμενο Σενάριο)	
Έτος	Καθαρές Ταμειακές Ροές
2024	26.686 €
2025	30.882 €
2026	35.120 €
2027	38.830 €
2028	41.354 €
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,50%
Κόστος Επένδυσης	-51.519 €
Παρούσα Αξία	82.326 €

4.2.2 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του IRR

Η μέθοδος του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης αντικατοπτρίζει την βιωσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης δεδομένου ότι αυτός κυμαίνεται πάνω από το 0% και μάλιστα πάνω από την επιθυμητή απόδοση για παρόμοια επενδυτικά έργα. Στην εξεταζόμενη περίπτωση ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι 54,16% (βλέπε Πίνακας 26). Αυτό σημαίνει ότι για κάθε τιμή του επιτοκίου προεξόφλησης μικρότερη του, δηλαδή μικρότερη του 54,16%, η επένδυση συμφέρει να πραγματοποιηθεί. Αντίθετα όταν το επιτόκιο προεξόφλησης συμβεί να είναι μεγαλύτερο του, τότε η επένδυση δεν θα είναι συμφέρουσα. Επειδή επιτόκιο κεφαλαίου σε αυτά τα ύψη είναι αδύνατο να επιτευχθεί από κανένα τραπεζικό ίδρυμα της χώρας ή του εξωτερικού φαίνεται ξεκάθαρα η βιωσιμότητα και η λογική της επένδυσης.

Πίνακας 26. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή
Απόδοσης (Αναμενόμενο Σενάριο)

Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Αναμενόμενο Σενάριο)	
Έτος	Καθαρές Ταμειακές Ροές
Κόστος Επένδυσης	-51.519 €
2024	26.686 €
2025	30.882 €
2026	35.120 €
2027	38.830 €
2028	41.354 €
Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης	54,16%

4.2.3 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του ΔΚ

Όσον αφορά τον υπολογισμό του δείκτη κερδοφορίας για το αναμενόμενο σενάριο αξιολόγησης, αυτός διαμορφώθηκε στην τιμή 1,35 (βλέπε Πίνακας 27) μεγαλύτερη της επιτρεπτής από επενδυτικής σκοπιάς τιμής και συνεπώς η επένδυση κρίνεται βιώσιμη και αποδεκτή. Το αποτέλεσμα και αυτής της μεθόδου έρχεται να επιβεβαιώσει το βιωσιμότητα της επένδυσης αυτής λαμβάνοντας υπόψη τιμές, υποθέσεις και εκτιμήσεις ρεαλιστικές για την έκβαση του έργου. Συνεπώς καθίσταται κατανοητό ότι κατά το αναμενόμενο σενάριο αξιολόγησης το οποίο μάλιστα είναι και το πιθανότερο, η επένδυση κρίνεται επαρκώς βιώσιμη.

Πίνακας 27. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Δείκτη Κερδοφορίας
(Αναμενόμενο Σενάριο)

Μέθοδος Δείκτη Κερδοφορίας (Αναμενόμενο Σενάριο)		
Έτος	Έσοδα	Έξοδα
2024	165.772 €	128.257 €
2025	174.226 €	131.331 €
2026	182.764 €	134.436 €
2027	190.257 €	137.172 €
2028	195.394 €	139.073 €
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,50%	8,50%
Παρούσα Αξία	711.100 €	526.490 €
Δείκτης Κερδοφορίας	1,35	

4.3 Αξιολόγηση Αισιόδοξου Σεναρίου

4.3.1 Αξιολόγηση με τη μέθοδο της ΠΑ

Σύμφωνα με το αισιόδοξο σενάριο, οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επιχείρησης για την πενταετία δείχνουν σημαντική αύξηση κάθε έτος. Από τα 37.049 ευρώ το 2024, οι ταμειακές ροές αναμένεται να αυξηθούν σε 41.900 ευρώ το 2025, 46.797 ευρώ το 2026, 51.101 ευρώ το 2027 και 54.068 ευρώ το 2028. Το προεξοφλητικό επιτόκιο παραμένει σταθερό στο 8,50%, ενώ το κόστος της επένδυσης ανέρχεται στα 51.519 ευρώ. Υπολογίζοντας την παρούσα αξία των ταμειακών ροών, προκύπτει ότι ανέρχεται στο ποσό των 127.690 ευρώ (βλέπε Πίνακας 28).

Πίνακας 28. Αξιολόγηση με την μέθοδο της Παρούσας Αξίας (Αισιόδοξο Σενάριο)

Μέθοδος Παρούσας Αξίας (Αισιόδοξο Σενάριο)	
Έτος	Καθαρές Ταμειακές Ροές
2024	37.049 €
2025	41.900 €
2026	46.797 €
2027	51.101 €
2028	54.068 €
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,50%
Κόστος Επένδυσης	-51.519 €
Παρούσα Αξία	127.690 €

Η αυξητική τάση των ταμειακών ροών φανερώνει ότι η επιχείρηση αναμένεται να αναπτυχθεί και να επιτύχει σημαντική κερδοφορία στο μέλλον. Με βάση τη θετική παρούσα αξία για το αισιόδοξο σενάριο, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η προτεινόμενη επένδυση φαίνεται οικονομικά βιώσιμη.

4.3.2 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του IRR

Η μέθοδος του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης αντικατοπτρίζει τη βιωσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης, και στην περίπτωση του αισιόδοξου σεναρίου, παρουσιάζει έναν εσωτερικό συντελεστή απόδοσης ίσο με 76,27% (Πίνακας 29). Αυτό σημαίνει ότι η επένδυση θεωρείται συμφέρουσα, καθώς ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι υψηλότερος από το επιθυμητό επίπεδο απόδοσης για παρόμοιες επενδυτικές ευκαιρίες. Συγκεκριμένα, ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης της επένδυσης είναι 76,27%. Αυτό σημαίνει ότι για κάθε τιμή του επιτοκίου προεξόφλησης μικρότερη του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης, η επένδυση αξίζει να πραγματοποιηθεί. Από το αποτέλεσμα του δείκτη αυτού επιβεβαιώνεται για δεύτερη φορά ότι η επένδυση στο αισιόδοξο σενάριο κρίνεται πλήρως βιώσιμη και αποδεκτή.

Πίνακας 29. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Αισιόδοξο Σενάριο)

Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης (Αισιόδοξο Σενάριο)	
Έτος	Καθαρές Ταμειακές Ροές
Κόστος Επένδυσης	-51.519 €
2024	37.049 €
2025	41.900 €
2026	46.797 €
2027	51.101 €
2028	54.068 €
Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης	76,27%

4.3.3 Αξιολόγηση με τη μέθοδο του ΔΚ

Όσον αφορά τον υπολογισμό του δείκτη κερδοφορίας για το αισιόδοξο σενάριο αξιολόγησης, αυτός διαμορφώθηκε στην τιμή 1,47 (Πίνακας 30), επίσης μεγαλύτερη της επιτρεπτής από επενδυτικά κριτήρια τιμής. Αυτό υποδηλώνει ότι η επένδυση στο αισιόδοξο σενάριο είναι ακόμα πιο βιώσιμη και αποδεκτή σε σχέση με το αναμενόμενο σενάριο. Η μέθοδος του δείκτη κερδοφορίας επιβεβαιώνει την βιωσιμότητα της επένδυσης αυτής, με λαμβανόμενες υπόψη ρεαλιστικές τιμές, υποθέσεις και εκτιμήσεις για την έκβαση του έργου. Με βάση το αισιόδοξο σενάριο, η επένδυση κρίνεται ακόμα πιο επαρκώς βιώσιμη.

Πίνακας 30. Αξιολόγηση με την μέθοδο του Δείκτη Κερδοφορίας (Αισιόδοξο Σενάριο)

Μέθοδος Δείκτη Κερδοφορίας (Αισιόδοξο Σενάριο)		
Έτος	Έσοδα	Έξοδα
2024	177.257 €	126.455 €
2025	186.297 €	129.276 €
2026	195.426 €	132.126 €
2027	203.438 €	134.621 €
2028	208.931 €	136.310 €
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,50%	8,50%
Παρούσα Αξία	760.366 €	517.597 €
Δείκτης Κερδοφορίας	1,47	

5. Συμπεράσματα

Από την επεξεργασία και την ανάλυση τόσο των ποιοτικών όσο και των ποσοτικών δεδομένων, όπως αυτά παρουσιάστηκαν στην παρούσα μελέτη, τεκμηριώνεται η βιωσιμότητα του προτεινόμενου επενδυτικού εγχειρήματος. Στα δύο από τα τρία σενάρια πιθανής έκβασης του επενδυτικού έργου, η επένδυση κρίθηκε βιώσιμη καθώς πληρούσε τα επενδυτικά κριτήρια που είχαν τεθεί από την επενδυτική εταιρία. Από οικονομοτεχνικής σκοπιάς, η προτεινόμενη επένδυση κρίνεται βιώσιμη στο αναμενόμενο και αισιόδοξο σενάριο έκβασης καθώς αυτό τεκμηριώνεται και από τις τρεις τεχνικές

μεθόδους αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, αυτή του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης, της παρούσας αξίας και του δείκτη κερδοφορίας. Κατά το απαισιόδοξο σενάριο και σύμφωνα με τα αποτελέσματα των τριών μεθόδων αξιολόγησης που χρησιμοποιήθηκαν, η επενδυτική πρόταση κρίθηκε οριακά μη βιώσιμη μόνο στην μέθοδο της παρούσας αξίας. Παρόλο που η επένδυση κατά το απαισιόδοξο σενάριο αναμένεται να δημιουργήσει απόδοση και κερδοφορία στην επιχείρηση δεν δύναται για ελάχιστο ποσό να καλύψει το αρχικό κόστους της επένδυσης. Μάλιστα, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι κατά τον υπολογισμό των εκτιμήσεων και υποθέσεων του απαισιόδοξου σεναρίου αξιολόγησης χρησιμοποιήθηκαν τιμές χαμηλότερες από τις αναμενόμενες, στηριζόμενες σε διάφορες προκλήσεις και δυσκολίες που δύναται να αντιμετωπίσει η επιχείρηση.

Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των τριών πιθανών σεναρίων έκβασης, η επένδυση κρίθηκε αποδεκτή και βιώσιμη. Επιπλέον γίνεται αποδεκτή την ανάληψη ρίσκου για την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού εγχειρήματος. Η χαμηλή αποδοτικότητα του απαισιόδοξου σεναρίου δεν δύναται να επηρεάσει την επενδυτική απόφαση δεδομένου ότι κατά την εκπόνησή του οι τιμές και εκτιμήσεις καθώς και υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν ήταν αρκετά δυσμενέστερες από τις αναμενόμενες έτσι ώστε να αποτυπωθεί η χείριστη εικόνα της υλοποίησης του παρόντος έργου. Αν αναλογιστεί μάλιστα κανείς, πως η εταιρεία σκοπεύει να δραστηριοποιηθεί σε μία αγορά, η οποία είναι κερδοφόρα και παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης τότε καθίσταται κατανοητό πως από τη λειτουργία μιας υγιούς επιχείρησης, θα δημιουργηθούν τεράστια οικονομικά και κοινωνικά οφέλη τόσο σε μικροοικονομικό όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο.

Βιβλιογραφία

Δανιήλ, Β. (2018). Διερεύνηση χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στο μη συνδεδεμένο νησί της Αстуπάλαιας. Διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Εθνος. (2021). "Ο Πρωταθλητής του Τουρισμού: Τα νησιά της Αстуπάλαιας, μία μεγάλη αφήγηση." Ανακτήθηκε στις 03 Μαΐου 2023 από

Επιχειρησιακό σχέδιο αγροτικής ανάπτυξης 2014-2020, Περιφέρεια Νότιου Αιγαίου

Ζάφτης, Ε. (2021). Κυκλική Οικονομία ως Μοντέλο Τουριστικής Ανάπτυξης: Μελέτη Περίπτωσης το νησί της Αстуπάλαιας. Διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Μουστάκης, Β. Σ'. (2018). Πρακτικός Οδηγός Οικονομικής Ανάλυσης. Τζιόλα.

Μπέλλα, Μ. (2009). Σχεδιασμός για τη θάλασσα – Τουριστική Ανάπτυξη για την Αстуπάλεια. Διπλωματική εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

Παραπολιτικά. (2023). "Αстуπάλεια: Η πεταλούδα του Αιγαίου στην κορυφή των πιο περιζήτητων προορισμών του κόσμου για τους Ιταλούς." Ανακτήθηκε στις 21 Μαΐου 2023 από <https://www.parapolitika.gr/ellada/article/1267011/astupalaia-i-petalouda-tou-aigaiou-stin-korufi-ton-pio-perizititon-proorismon-tou-kosmou-gia-tous-italous/>

Στατιστική Αρχή της Ελλάδας. (2011). Census 2011: Population and Housing Census. Ανακτήθηκε στις 21 Μαΐου 2023 από <https://www.statistics.gr/2011-census-pop-hous>

Στατιστική Αρχή της Ελλάδας. (2021). Census 2021: Resident Population Results. Ανακτήθηκε στις 21 Μαΐου 2023 από <https://www.statistics.gr/2021-census-res-pop-results>

All Over Greece. (χ.ε.). Local Products. Ανακτήθηκε στις 21 Μαΐου 2023 από <https://www.allovergreece.com/Local-Products/27/el>

Astypalaia.gr. (2023). Αρχική σελίδα. Ανακτήθηκε στις 03 Μαΐου 2023 από <https://www.astypalaia.gr>

Deloitte. (2021). Astypalaia Strategy Study Executive Summary. Ανακτήθηκε στις 07 Μαΐου 2023 από https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/gr/Documents/about-deloitte/gr_Astypalaia_Strategy_Study_Executive_Summary_January_2021_noexp.pdf

elculture.gr. (2022). "Η Αστυπάλαια, η Ρόδος, η Τήλος και η Χάλκη σχεδιάζουν τον τουρισμό του αύριο μέσα από πράσινες πρωτοβουλίες." Ανακτήθηκε στις 09 Μαΐου 2023 από <https://elculture.gr/i-astypalaia-i-rodos-i-tilos-kai-i-chalki-schediazoun-ton-tourismo-tou-avrio-mesa-apo-prasines-protovoulies/>

TripAdvisor. (2023). "Agios Konstantinos Beach." Ανακτήθηκε στις 03 Μαΐου 2023 από https://www.tripadvisor.com.gr/Attraction_Review-g189437-d10780616-Reviews-Agios_Konstantinos_Beach-Astipalea_Dodecanese_South_Aegean.html