

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ

## **ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

### **ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΥΠΟΘΕΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ: ΑΠΟ ΤΗ ΘΕΩΡΙΑ ΣΤΗ ΠΡΑΞΗ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Δρ. Α. Ραφαηλίδης**

**Σπουδαστές: Δέδες Ιωάννης  
Καρκαβίτσας Κωνσταντίνος  
Μανίκας Γρηγόριος**

**Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ**  
**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ**

**ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΥΠΟΘΕΤΙΚΗΣ**  
**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5\***

**Οκτώβριος 2008**

**ΔΕ.ΜΑΝ.ΚΑΡ.**  
**Ανώνυμη Εταιρία**  
**Επενδύσεων - Σύμβουλοι Επιχειρήσεων**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1.</b>	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>5</b>
1.1.	Ταυτότητα του φορέα	5
1.2.	Στοιχεία υφιστάμενης επιχείρησης	7
1.2.1.	Προσωπικό-Οργανωτική δομή	7
1.2.2.	Μέγεθος επιχείρησης	7
1.2.3.	Οικονομικές καταστάσεις	8
<b>2.</b>	<b>ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ</b>	<b>9</b>
2.1	Προϋποθέσεις για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης	9
<b>3.</b>	<b>Πρόγραμμα επένδυσης</b>	<b>12</b>
3.1.	Τόπος εγκατάστασης	12
3.2.	Σκοπιμότητα της επένδυσης	12
3.3.	Προσωπικό	13
3.4.	Επενδυτική πρόταση	15
3.4.1.	Περιγραφή έργου	15
3.4.2.	Αναλυτική περιγραφή έργου	15
3.5.	Χρηματοδότηση κόστους της επένδυσης	26
3.6	Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης	29
<b>4.</b>	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ</b>	<b>31</b>
4.1.	Σύγχρονες διεθνείς τουριστικές τάσεις	31
4.2.	Η ελληνική τουριστική βιομηχανία – Ξενοδοχειακό δυναμικό	33
4.2.1.	Η τουριστική κίνηση στην Ελλάδα – Πληρότητα ξενοδοχείων	38
4.2.2.	Μέγεθος αγοράς ξενοδοχειακών επιχειρήσεων	42
4.3.	Τάσεις και προοπτικές ελληνικού τουρισμού	43
4.4.	Ο Νομός Μεσσηνίας	47
4.5.	Χαρακτηριστικά Τόπου Εγκατάστασης	55
4.5.1.	Πρόσβαση στην περιοχή	56
<b>5.</b>	<b>ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ</b>	<b>57</b>
5.1.	Παραδοχές Μελέτης	57
5.1.2	Εκτίμηση εσόδων από Διανυκτερεύσεις	61

5.1.2	Επιβαρύνσεις προσωπικού	71
5.1.4	Συνολικά Έξοδα Λειτουργίας	75
5.1.6	Λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης	77
<b>5.2.</b>	<b>Προβλεπόμενες ροές κεφαλαίων της επένδυσης</b>	<b>82</b>
<b>5.3</b>	<b>Ανάλυση Ευαισθησίας</b>	<b>83</b>
5.3.1	Optimistic Duration:	87
5.3.2	Pessimistic Duration	94
<b>6.</b>	<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b>	<b>102</b>

## **1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

Το επενδυτικό σχέδιο της εταιρίας «ΔΕΔΕΣ – ΜΑΝΙΚΑΣ – ΚΑΡΚΑΒΙΤΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΔΕ.ΜΑΝ.ΚΑΡ Α.Ε.» προβλέπει την δημιουργία νέας ξενοδοχειακής μονάδας 5\* σε περιοχή που επιλέχθηκε μετά από λεπτομερή ανάλυση των στοιχείων της αγοράς όπως θα παρουσιαστεί σε επόμενα κεφάλαια.

### **1.1. Ταυτότητα του φορέα**

Φορέα της εξεταζόμενης επένδυσης αποτελεί η εταιρία με την επωνυμία «ΔΕΔΕΣ – ΜΑΝΙΚΑΣ – ΚΑΡΚΑΒΙΤΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» με τον διακριτικό τίτλο «ΔΕ.ΜΑΝ.ΚΑΡ Α.Ε.», η οποία θα αναλάβει την υλοποίηση της επένδυσης και την εκμετάλλευση του νέου ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Σκοπός της «ΔΕ.ΜΑΝ.ΚΑΡ Α.Ε.» σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

1. Η ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχείων και κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων σε ιδιότητα ή μη ακίνητα.
2. Η ανάληψη της οργάνωσης, διεύθυνσης και εκμετάλλευσης ιδιόκτητων ή μη ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, καθώς και η άσκηση κάθε συναφούς επιχειρηματικής δραστηριότητας.
3. Η μίσθωση κτιρίων τρίτων με σκοπό την εκμετάλλευση τους ως ξενοδοχείων, καθώς και η επισκευή, ανακαίνιση, συντήρηση και επέκταση αυτών.
4. Η παροχή τεχνικών, οικονομικών και εμπορικών συμβουλών.
5. Η ίδρυση, η συμμετοχή σε υφιστάμενες ή η συμμετοχή σε υπό ίδρυση εταιρίες της ημεδαπής ή αλλοδαπής, που έχουν σκοπό τη διαχείριση πάσης μορφής Αμοιβαίων Κεφαλαίων, Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Επενδυτικών

Υπηρεσιών Επιχειρηματικού Κεφαλαίου (Venture Capital) ή εταιρίες Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών (ΕΚΕΣ).

6. Η ίδρυση υποκαταστημάτων ή γραφείων σε οποιαδήποτε πόλη της Ελλάδας.

Για την επιδίωξη του σκοπού της, η εταιρία μπορεί:

- Ø Να εγγυάται υπέρ τρίτων, νομικών και φυσικών προσώπων για οποιεσδήποτε συμβάσεις.
- Ø Να μετασχηματίζεται δι' απορροφήσεως, συγχωνεύσεως ή άλλως με ομοειδής ή μη επιχειρήσεις.
- Ø Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση, με οποιαδήποτε νομική μορφή (μίσθωση, ανάληψη management, κλπ) που επιδιώκει άμεσα ή έμμεσα το ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με οποιαδήποτε εταιρική μορφή ή τύπο.
- Ø Να συνεργάζεται με φυσικά ή νομικά πρόσωπα με οποιοδήποτε τρόπο.

Το μετοχικό της εταιρίας ορίσθηκε αρχικά σε €30.000 διαιρούμενο σε 300 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €100 έκαστη και καταβλήθηκε ολοσχερώς από τους μετόχους φυσικά πρόσωπα και διαμορφώθηκε έτσι όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

<b>Μέτοχος</b>	<b>Αριθμός Μετοχών</b>	<b>% Συμμετοχής</b>
Δέδες Ιωάννης	100	33,333%
Καρκαβίτσας Κωνσταντίνος	100	33,333%
Μανίκας Γρηγόριος	100	33,333%
<b>Σύνολο</b>	<b>300</b>	<b>100,000%</b>

#### Έδρα της Εταιρίας

Ως έδρα της εταιρίας ορίσθηκε το γραφείο του τμήματος Επιχειρηματικού Σχεδιασμού και Πληροφοριακών Συστημάτων του Α.Τ.Ε.Ι. Πάτρας.

## Διάρκεια της Εταιρίας

Η διάρκεια της εταιρίας έχει ορισθεί σε τριάντα (30) έτη και άρχεται από την ημερομηνία καταχώρισής της στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών έως το 2038.

## Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας «ΔΕ.MAN.KAP Α.Ε.» αποτελούν:

1. Πρόεδρος: Δέδες Ιωάννης, γεννηθείς στο χχχχ το 19χχ με Α.Δ.Τ χχχχχ., ΑΦΜ χχχχχχχχχ, ΔΟΥ χχχχχ και υπηκοότητα ελληνική.
2. Διευθύνων Σύμβουλος : Μανίκας Γρηγόριος, γεννηθείς στο χχχχ το 19χχ με Α.Δ.Τ χχχχχ., ΑΦΜ χχχχχχχχχ, ΔΟΥ χχχχχ και υπηκοότητα ελληνική.
3. Αντιπρόεδρος: Καρκαβίτσας Κωνσταντίνος, Δέδες Ιωάννης, γεννηθείς στο χχχχ το 19χχ με Α.Δ.Τ χχχχχ., ΑΦΜ χχχχχχχχχ, ΔΟΥ χχχχχ και υπηκοότητα ελληνική.

## **1.2. Στοιχεία υφιστάμενης επιχείρησης**

Η εταιρία «ΔΕ.MAN.KAP Α.Ε.» ιδρύθηκε στις χχ\χχ\2007 και άμεσα δραστηριοποιήθηκε στον κλάδο παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τουριστικό κυρίως κλάδο που αποτελεί και κύρια δραστηριότητα της ενώ με την εξεταζόμενη προς υλοποίηση επένδυση αποσκοπεί να ενταχτεί δυναμικά στον ξενοδοχειακό κλάδο και συγκεκριμένα στη δημιουργία και εκμετάλλευση σύγχρονων ξενοδοχειακών μονάδων. Η απόφαση αυτή λήφθηκε διαβλέποντας τις μελλοντικές δυνατότητες ανάπτυξης τόσο του ευρύτερου τουριστικού κλάδου αλλά ειδικότερα του τομέα των ξενοδοχειακών μονάδων πολυτελείας.

### *1.2.1. Προσωπικό-Οργανωτική δομή*

Η εταιρία κατά τη διάρκεια του έτους 2007 δεν απασχόλησε προσωπικό.

### *1.2.2. Μέγεθος επιχείρησης*

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη σύσταση 2003/361/ΕΚ της επιτροπής της 6<sup>ης</sup> Μαΐου 2003, η παρούσα Εταιρεία χαρακτηρίζεται ως πολύ μικρή, δεδομένου ότι

θα απασχολεί λιγότερο από 50 εργαζόμενους και ο Κύκλος Εργασιών της ή το σύνολο του Ετήσιου Ισολογισμού μετά την επένδυση δεν θα υπερβαίνει τα 10 εκατομμύρια ευρώ. Επίσης, η εταιρεία χαρακτηρίζεται ως «ανεξάρτητη» δεδομένου ότι δεν είναι συνεργαζόμενη επιχείρηση και οι μέτοχοι της είναι φυσικά πρόσωπα.

### *1.2.3. Οικονομικές καταστάσεις*

Η εταιρία δεν δημοσίευσε οικονομικές καταστάσεις για το έτος 2007 καθώς δεν είχε κλείσει ένα τουλάχιστον ημερολογιακό έτος λειτουργίας της, ενώ τα πρώτα της οικονομικά αποτελέσματα θα προκύψουν στο τέλος του 2008 μετά το πέρας υπερδωδεκάμηνης χρήσης.



## **2. ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

Για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης της νέας ξενοδοχειακής μονάδας τέθηκαν κάποιοι περιορισμοί οι οποίοι αποφασίστηκαν από τους συμβούλους επιχειρήσεων της ΔΕ.ΜΑΝ.ΚΑΡ. Α.Ε. ώστε το κόστος της επένδυσης να είναι το μικρότερο δυνατόν χωρίς να γίνεται η οποιαδήποτε παραχώρηση τόσο στην ποιότητα κατασκευής της ξενοδοχειακής μονάδας όσο και των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών.

Για το σκοπό αυτό, και για την υλοποίηση της εξεταζόμενης προς ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα 5\* θα γίνει χρήση των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου 3299/04 όπως αυτός ισχύει, ώστε να ληφθούν οι προβλεπόμενες από το νόμο ενισχύσεις και να μειωθεί έτσι σημαντικά το κόστος κατασκευής του.

### **2.1 Προϋποθέσεις για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης**

Πρώτο κριτήριο για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας είναι η νέα μονάδα να βρίσκεται στη δυτική Ελλάδα ή και την Πελοπόννησο και συγκεκριμένα σε κάποια από τις περιφέρειες Δυτικής Ελλάδας, Ηπείρου ή και Πελοποννήσου ώστε να βρίσκεται κοντά στην έδρα του φορέα της επένδυσης από τον οποίο θα ασκείται και η διοίκηση.

Η ΔΕ.ΜΑΝ.ΚΑΡ. Α.Ε. θέλοντας να συμβάλει στην αναδιοργάνωση και ανάπτυξη των πυρόπληκτων περιοχών, θα επιλέξει σαν τόπο εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας κάποια από τις πυρόπληκτες περιοχές της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος, Ηπείρου ή και Πελοποννήσου στις οποίες το ποσοστό ενίσχυσης μέσω του αναπτυξιακού νόμου ανέρχεται σε 60%.

Σύμφωνα με την απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών με αριθμ. πρωτ. 48519 και ημερομηνία 7-11-2007 οι πυρόπληκτες περιοχές των παραπάνω περιφερειών είναι:

- Νομός Μεσσηνίας
- Νομός Ηλείας
- Νομός Αρκαδίας
- Νομός Λακωνίας

Για τις παραπάνω περιοχές ακολουθεί στατιστική ανάλυση μέσα απ' την οποία θα εξαχθούν όλα τα απαραίτητα συμπεράσματα για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης της υπό ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδας 5\*. Στον πίνακα 2.1 παρουσιάζεται η μέση ετήσια πληρότητα των παραπάνω νομών κατά την τελευταία διετία σύμφωνα πάντα με τα οριστικοποιημένα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. Δε λαμβάνονται υπ' όψιν τα στατιστικά στοιχεία του 2004 καθώς ήταν μια ειδική χρονιά, με παρατεταμένη τουριστική περίοδο για τη χώρα μας λόγω της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων. Τα αποτελέσματα του 2004, όπως είναι φυσικό δεν αντικατοπτρίζουν τη συνήθη τουριστική κίνηση της χώρας και των παραπάνω αναφερόμενων περιοχών και ως εκ τούτου επιλέχθηκε να μην συνυπολογιστούν για τη λήψη της τελικής απόφασης του τόπου εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας.

Μετά την ολοκλήρωση της παρουσίασης της πληρότητας των παραπάνω νομών κατά την περίοδο 2005-2006, θα ακολουθήσει επιμέρους ανάλυση η οποία θα τεκμηριώνει την τελική επιλογή του τόπου εγκατάστασης.

<b>Πίνακας 2.1</b>				
<b>Μέση Ετήσια Πληρότητα περιόδου 2005-2006</b>				
<b>Έτη / Νομοί</b>	<b>Νομός Μεσσηνίας</b>	<b>Νομός Ηλείας</b>	<b>Νομός Αρκαδίας</b>	<b>Νομός Λακωνίας</b>
<b>2005</b>	40,0%	40,0%	25,5%	31,7%
<b>2006</b>	37,7%	42,1%	27,3%	31,5%
<b>Μ.Ο. Διετίας</b>	<b>38,9%</b>	<b>41,1%</b>	<b>26,4%</b>	<b>31,6%</b>

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.

Μετά την εξέταση της μέσης ετήσιας πληρότητας των υποψήφιων, για την εγκατάσταση της ξενοδοχειακής μονάδας 5\*, νομών αποκλείστηκαν οι νομοί Αρκαδίας και Λακωνίας.

Στον πίνακα 2.1 παρατηρούμε ότι ο νομός Ηλείας φαντάζει ως η ιδανικότερη επιλογή τόπου εγκατάστασης της νέας ξενοδοχειακής μονάδας καθώς η μέση ετήσια πληρότητα της περιόδου 2005-2006 έφτασε το 41,1%. Πληρότητα μεγαλύτερη κατά 2,2% σε σχέση με τη μέση ετήσια πληρότητα του νομού Μεσσηνίας.

Παρόλα αυτά η ΔΕ.MAN.KAP. Α.Ε. λαμβάνοντας υπ' όψιν της και άλλους παράγοντες, όπως τον αριθμό ξενοδοχειακών καταλυμάτων 5\* του κάθε νομού καθώς επίσης και του αριθμού των διαθέσιμων κλινών τους αποφάσισε να επιλέξει σαν τόπο εγκατάστασης το νομό Μεσσηνίας.

Πιο συγκεκριμένα στο νομό Ηλεία υπάρχουν 2 ξενοδοχειακά καταλύματα 5\* τα οποία έχουν στο σύνολό τους 1.215 δωμάτια με 2.617 διαθέσιμες κλίνες (Ε.Σ.Υ.Ε. 2006) ενώ στο νομό Μεσσηνίας υπάρχει μόνο ένα ξενοδοχειακό κατάλυμα 5\* με 252 δωμάτια και 497 συνολικά κλίνες. Σύμφωνα με το ξενοδοχειακό επιμελητήριο της Ελλάδας η μέση πληρότητα για τα ξενοδοχειακά καταλύματα 5\* των δύο νομών, κατά το 2006, ήταν 42% περίπου για το νομό Ηλείας και 57% περίπου για το νομό Μεσσηνίας για τον οποίο αξίζει να σημειωθεί ότι κατά τους θερινούς μήνες η μέση ετήσια πληρότητα άγγιξε το 100%.

Τα παραπάνω στοιχεία αποδεικνύουν ότι στο νομό Μεσσηνίας υπάρχει έντονο τουριστικό ενδιαφέρον από πελάτες υψηλού εισοδηματικού κλιμακίου και με τη νέα ξενοδοχειακή μονάδα, η ΔΕ.MAN.KAP., προτίθεται να καλύψει τη συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση στο μέγιστο βαθμό προσφέροντας υψηλής ποιότητας τουριστικά προϊόντα.

Μετά από εκτεταμένη έρευνα στο νομό Μεσσηνίας και σε συνεργασία με γραφεία διαχείρισης ακινήτων επιλέχθηκε ο Δήμος Μεθώνης και πιο συγκεκριμένα το Δ.Δ. Φοινικούντας στο οποίο θα γίνει εκμίσθωση γηπέδου για την εγκατάσταση και λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας.

### **3. Πρόγραμμα επένδυσης**

#### **3.1. Τόπος εγκατάστασης**

Στο Δ.Δ. Φοινικούντα, του δήμου Μεθώνης του νομού Μεσσηνίας σε γήπεδο με έκταση 1.400 τ.μ. πρόκειται να κατασκευαστεί η νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5\*, δυναμικότητας 30 δωματίων και 70 κλινών ιδιοκτησίας της εταιρίας «ΔΕ.MAN.KAP A.E.». Η νέα ξενοδοχειακή μονάδα θα ονομαστεί Phoenix Resort Hotel και στο εξής έτσι θα αποκαλείται.

#### **3.2. Σκοπιμότητα της επένδυσης**

Η απόφαση της παρούσας επένδυσης από την Διοίκηση της εταιρίας υπαγορεύεται από τη γενικότερη τάση που χαρακτηρίζει τον τουριστικό κλάδο, η οποία στο πλαίσιο του διαρκώς εντεινόμενου διεθνοποιημένου ανταγωνισμού, ωθεί τόσο τους Έλληνες αλλά και τους αλλοδαπούς επιχειρηματίες να ιδρύουν νέες σύγχρονες ξενοδοχειακές μονάδες στον ελλαδικό χώρο, οι οποίες ως κύριο στόχο τους έχουν την παροχή υψηλού επιπέδου τουριστικών υπηρεσιών. Η ΔΕ.MAN.KAP. A.E., με την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης, επικεντρώνεται στην επίτευξη των παρακάτω στόχων:

- Στην προσφορά όσο το δυνατό υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης στο Έλληνα και ξένο επισκέπτη.
- Στην ανάπτυξη του τουρισμού σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών πόρων, που αποτελούν και τη βάση προσέλκυσης του επισκέπτη.
- Στην αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής της Μεσσηνίας μετά τις καταστροφικές πυρκαγιές.

Ο διεθνής ανταγωνισμός αναγκάζει τις ξενοδοχειακές εταιρείες να πραγματοποιούν συστηματικά μεγάλα επενδυτικά σχέδια προκειμένου να παραμένουν ανταγωνιστικές σε σχέση με το συνολικά προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.

### 3.3. Προσωπικό

Η ανάπτυξη του Τουρισμού τα τελευταία χρόνια έχει ως αποτέλεσμα ένα μεγάλο τμήμα του οικονομικά ενεργού πληθυσμού της χώρας να στραφεί στον τομέα αυτό. Έτσι σήμερα υπάρχουν ικανά και άρτια καταρτισμένα στελέχη, τα οποία επανδρώνουν τις τουριστικές επιχειρήσεις της χώρας.

Το προσωπικό για την κάλυψη των αναγκών του Phoenix Resort Hotel ανέρχεται σε 20 εργαζομένους, οι οποίοι θα προέρχονται κυρίως από την ευρύτερη περιοχή του δήμου Μεθώνης ή και του Δ.Δ. Φοινικούντας θέλοντας να συμβάλει στη μείωση της ανεργίας της περιοχής. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το προβλεπόμενο προσωπικό της νέας ξενοδοχειακής μονάδας ανά ειδικότητα το οποίο θα διαμορφωθεί με αναγωγή σε 16 Ε.Μ.Ε. (Ειδικές Μονάδες Εργασίας) καθώς προβλέπονται 12 εργαζόμενοι πλήρους απασχόλησης και 8 μερικής (4ωρο).

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	Νέες Θέσεις	Ε.Μ.Ε.
Διευθυντής	1	1
Reception	3	3
Καθαρίστριες - Καμαριέρες	5	3,5
Σερβιτόροι	5	3,5
Μάγειρας	2	2
Προσωπικό Μαγειρείου	4	3
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>20</b>	<b>16</b>

Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζονται οι θέσεις εργασίας που θα προκύψουν μετά την υλοποίηση της επένδυσης και αφού το Phoenix Resort Hotel τεθεί σε λειτουργία.

Θα προκύψουν συνολικά 20 θέσεις εργασίας οι οποίες αναλυτικά αφορούν :

- 1 θέση διευθυντή πλήρους απασχόλησης.  
Με προϋπηρεσία τουλάχιστον δύο ετών σε 4\* ή 5\* Ξενοδοχειακή μονάδα  
Με πτυχίο από ανώτατη σχολή στο Hotel Management.  
Με άριστη γνώση Αγγλικών και Η/Υ.  
Δέυτερη γλώσσα επιθυμητή
- 3 θέσεις υπαλλήλων υποδοχής οι οποίοι θα εργάζονται πλήρες ωράριο.  
Με προϋπηρεσία τουλάχιστον δύο ετών σε 4\* ή 5\* Ξενοδοχειακή μονάδα  
Με άριστη γνώση Αγγλικών και Η/Υ  
Απόφοιτοι σχολής τουριστικών επαγγελματιών
- 5 θέσεις εργασίας για καθαρίστριες – καμαριέρες εκ των οποίων οι 2 θα αφορούν πλήρες ωράριο ενώ οι υπόλοιπες 3 θα είναι μερικής απασχόλησης.  
Με προϋπηρεσία τουλάχιστον ενός έτους σε 4\* ή 5\* Ξενοδοχειακή μονάδα.
- 5 θέσεις εργασίας σερβιτόρων εκ των οποίων οι 2 θα αφορούν πλήρες ωράριο εργασίας ενώ οι υπόλοιπες 3 θα είναι μερικής απασχόλησης (4 ώρες / ημέρα).  
Με προϋπηρεσία τουλάχιστον ενός έτους σε 4\* ή 5\* Ξενοδοχειακή μονάδα  
Με άριστη γνώση Αγγλικών και Η/Υ  
Απόφοιτοι σχολής τουριστικών επαγγελματιών
- Θα υπάρχουν 2 μάγειρες οι οποίοι θα εργάζονται πλήρες ωράριο.
- 4 θέσεις για προσωπικό μαγειρείου, οι οποίες αφορούν 2 θέσεις πλήρους απασχόλησης και 2 μερικής.

Απόφοιτοι επαγγελματικής σχολής μαγείρων

### **3.4. Επενδυτική πρόταση**

Η επενδυτική πρόταση αφορά στην ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας κατηγορίας 5\* στο Δ.Δ. Φοινικούντας του δήμου Μεθώνης του Νομού Μεσσηνίας σε μισθωμένο οικόπεδο έκτασης 1.400 τ.μ. δυναμικότητας 30 δωματίων και 70 κλινών.

Η υλοποίηση της κατασκευής της νέας ξενοδοχειακής μονάδας 5\* θα γίνει σε 2 χρόνια ενώ το όνομα της μονάδας θα είναι το Phoenix Resort Hotel.

#### *3.4.1. Περιγραφή έργου*

Θα κατασκευαστεί μια σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα 5\*, η οποία θα προσφέρει υψηλής ποιότητας τουριστικά προϊόντα.

Στον υπολογισμό του κόστους περιλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες εργασίες που απαιτούνται για την ανέγερση του Phoenix Resort Hotel, από την αρχή της κατασκευής όπως οι εκσκαφές ως και τις εργασίες για την ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

#### *3.4.2. Αναλυτική περιγραφή έργου*

Ο φέρων οργανισμός θα είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα C20/25.

Οι εξωτερικοί τοίχοι πληρώσεως θα είναι διπλές δρομικές με μόνωση. Οι εσωτερικοί τοίχοι θα είναι διπλές δρομικές με μόνωση για τα διαχωριστικά των δωματίων και τους κοινόχρηστους χώρους και απλοί δρομικοί για τα λουτρά.

Στους κοινόχρηστους χώρους και στα δωμάτια θα χρησιμοποιηθούν ψευδοροφές από γυψοσανίδα, ενώ στα λουτρά από γυψοσανίδα ανθυγρά.

Στα δάπεδα των χώρων υποδοχής και εστίασης θα τοποθετηθούν μάρμαρα Crema Nuono, στα δωμάτια θα τοποθετηθούν πλακίδια κεραμικά αρίστης ποιότητας ή

μοκέτες και στους αποθηκευτικούς και μηχανολογικούς χώρους θα τοποθετηθούν κεραμικά πλακίδια. Το δάπεδο του γκαράζ θα είναι βιομηχανικό βαμμένο με εποξειδικό χρώμα.

Στα λουτρά θα τοποθετηθούν μαρμαρίνοι πάγκοι με νιπτήρες επικαθήμενους.

Τα είδη υγιεινής θα είναι τύπου IDEAL STANDARD λευκά.

Οι ντουλάπες θα είναι εντοιχισμένες από ξυλεία Μεράντι.

Οι πόρτες των δωματίων, των λουτρών και των κοινόχρηστων χώρων θα είναι ταμπλαδωτές από ξυλεία Μεράντι.

Οι μπαλκονόπορτες θα είναι με διπλούς θερμομονωτικούς υαλοπίνακες κατασκευασμένες από αλουμίνιο με θερμοδιακοπή επενδεδυμένο με ξυλεία Αφρικής.

Στα δώματα θα τοποθετηθεί μόνωση αποτελούμενη από αφρομπετόν ρύσεων και διπλό ασφαλτόπανο πάχους 6 χιλιοστών των 4,5 κιλών ανά τετραγωνικό μέτρο.

Οι χρωματισμοί θα γίνουν με χρώματα ακρυλικά εσωτερικά και χρώματα σιλικονούχα αρίστης ποιότητας τα εξωτερικά.

Τα έπιπλα των δωματίων και των κοινοχρήστων χώρων θα είναι από ξύλο και μέταλλο.

Ο κλιματισμός θα είναι κεντρικός με VRV.

Οι πέργκολες θα είναι κατασκευασμένες από Αφρικάνικη ξυλεία.

Ακολουθεί αναλυτικός πίνακας προϋπολογισμού του έργου ο οποίος ανέρχεται στο ποσό των € 3.853.394,57.



<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						
<b>ΟΕ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
<b>A. ΟΕ.</b>						
	01. Εκσκαφές	m <sup>3</sup>	5.496,60	10,50	57.714,30 €	
	02. Αποκομιδή προϊόντων εκσκαφών	m <sup>3</sup>	7.145,58	6,50	46.446,27 €	
						104.160,57 €
	03. Άοπλο σκυρόδεμα	m <sup>3</sup>	146,54	130,00	19.050,20 €	
	04. Οπλισμένο σκυρόδεμα	m <sup>3</sup>	1.198,73	250,00	299.682,50 €	
						318.732,70 €
	05. Εξωτερικές τοιχοποιίες (μπατικές)	m <sup>2</sup>	1.683,50	14,00	23.569,00 €	
	06. Εσωτερικές τοιχοπ. (διπλές δρομικές)	m <sup>2</sup>	1.001,60	12,50	12.520,00 €	
	07. Εσωτερικές τοιχοποιίες (δρομικές)	m <sup>2</sup>	660,80	6,00	3.964,80 €	
	08. Σενάζ μπατικά	m	481,00	6,50	3.126,50 €	
	09. Σενάζ δρομικά	m	832,50	3,00	2.497,50 €	
	10. Μονώσεις τοίχων	m <sup>2</sup>	1.346,80	2,50	3.367,00 €	
						49.044,80 €
	11. Επιχρίσματα εσωτερικά	m <sup>2</sup>	4.608,68	9,50	43.782,43 €	
	12. Επιχρίσματα εξωτερικά	m <sup>2</sup>	2.020,20	11,00	22.222,20 €	
						66.004,63 €
	13. Ψευδοροφές ανθυγρής γυψοσανίδας	m <sup>2</sup>	242,24	40,00	9.689,50 €	
	14. Ψευδοροφές διακοσμητικές	m <sup>2</sup>	415,25	50,00	20.762,50 €	
	15. Γύψινα περιμετρικά οροφών	m	59,17	7,00	414,22 €	
						30.866,22 €
	16. Δάπεδο σαλονιού - reception	m <sup>2</sup>	95,65	110,00	10.521,50 €	
	17. Δάπεδο εστιατορίου	m <sup>2</sup>	50,90	110,00	5.599,00 €	
	18. Δάπεδο αίθουσας πολλαπλών χρήσ.	m <sup>2</sup>	268,70	110,00	29.557,00 €	
	19. Δάπεδο γραφείων	m <sup>2</sup>	22,40	85,00	1.904,00 €	
	20. Δάπεδο αποθηκών - Η/Μ χώρων	m <sup>2</sup>	340,77	41,00	13.971,57 €	
	21. Δάπεδο κοινόχρηστων λουτρών	m <sup>2</sup>	55,30	64,00	3.539,20 €	
	22. Δάπεδο μαγειρίων	m <sup>2</sup>	57,20	48,00	2.745,60 €	
	23. Δάπεδο δωματίων	m <sup>2</sup>	398,40	67,00	26.692,80 €	
	24. Δάπεδο λουτρών	m <sup>2</sup>	103,79	64,00	6.642,56 €	
	25. Δάπεδο διαδρόμων	m <sup>2</sup>	38,93	67,00	2.608,31 €	
	26. Δάπεδο κοινόχρηστων διαδρόμων	m <sup>2</sup>	128,41	85,00	10.914,85 €	

<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						
<b>ΟΕ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>						
<b>Κωδικός</b>	<b>Είδος εργασίας και υλικά</b>	<b>Μονάδα μέτρησης</b>	<b>Ποσότητα</b>	<b>Τιμή μονάδας</b>	<b>Μερικό Σύνολο</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
27.	Δάπεδο βεραντών	m <sup>2</sup>	232,25	44,00	10.219,00 €	
28.	Δάπεδο ταρατσών	m <sup>2</sup>	1.221,20	41,00	50.069,20 €	
29.	Κατωκάσια, ποδιές	m	172,80	110,00	19.008,00 €	
30.	Επενδύσεις τοίχων λουτρών	m <sup>2</sup>	579,50	74,00	42.883,00 €	
31.	Επενδύσεις τοίχων κοινόχρ. λουτρών	m <sup>2</sup>	191,50	74,00	14.171,00 €	
32.	Επενδύσεις τοίχων μαγειριών	m <sup>2</sup>	127,97	44,00	5.630,68 €	
33.	Σοβατεπί μαρμάρια	m	364,71	20,00	7.294,17 €	
34.	Σοβατεπί πλακιδίων	m	948,97	7,00	6.642,77 €	
35.	Μαρμαροεπένδυση βαθμίδων	m	214,20	110,00	23.562,00 €	
36.	Σκαλομέρια	ζεύγη	153	25,00	3.825,00 €	
						298.001,20 €
37.	Μαρμάρινοι πάγκοι λουτρών	m	34,00	110,00	3.740,00 €	
						3.740,00 €
38.	Επενδύσεις ξύλινες	m <sup>2</sup>	352,30	115,00	40.514,50 €	
39.	Ντουλάπες	m <sup>2</sup>	72,80	185,00	13.468,00 €	
40.	Κεντρική είσοδος	τεμάχια	1	9.000,00	9.000,00 €	
41.	Πόρτες κοινοχρήστων χώρων	m <sup>2</sup>	36,00	210,00	7.560,00 €	
42.	Πόρτες υπνοδωματίων - W.C.	m <sup>2</sup>	110,25	210,00	23.152,50 €	
43.	Μπαλκονόπορτες	m <sup>2</sup>	81,01	265,00	21.467,65 €	
44.	Παράθυρα	m <sup>2</sup>	25,00	215,00	5.375,00 €	
45.	Ξύλινα κιγκλιδώματα	m <sup>2</sup>	138,00	90,00	12.420,00 €	
						132.957,65 €
46.	Κατασκευή ιδιωτικών jaccuzzi	τεμάχια	3	1.800,00	5.400,00 €	
						5.400,00 €
46.	Μονώσεις βεραντών	m <sup>2</sup>	232,25	35,00	8.128,75 €	
47.	Μονώσεις δωματών	m <sup>2</sup>	1.221,20	35,00	42.742,00 €	
48.	Ηχομόνωση δαπέδων	m <sup>2</sup>	1.219,68	14,00	17.075,52 €	
						67.946,27 €
49.	Χρωματισμοί εσωτερικοί επί τοίχου	m <sup>2</sup>	4.608,68	8,50	39.173,75 €	
50.	Χρωματισμοί εσωτερ. επί γυψοσαν.	m <sup>2</sup>	657,49	10,50	6.903,62 €	
51.	Χρωματισμοί εξωτερικοί	m <sup>2</sup>	2.020,20	9,50	19.191,90 €	
52.	Ριπολίνες	m <sup>2</sup>	780,52	13,50	10.537,02 €	

<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						
<b>ΟΕ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
						75.806,29 €
53.	Ανοξείδωτες κατασκευές	m <sup>2</sup>	47,50	320,00	15.200,00 €	
						15.200,00 €
54.	Μεταλλικές πόρτες	m <sup>2</sup>	42,75	130,00	5.557,50 €	
55.	Μεταλλικά βτουλάπια	m <sup>2</sup>	22,40	145,00	3.248,00 €	
56.	Ικρίωματα	m <sup>2</sup>	1.962,34	6,50	12.755,21 €	
						21.560,71 €
57.	Απρόβλεπτα		10,00%			118.942,10 €
ΣΥΝΟΛΟ						<b>1.308.363,14 €</b>
<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						
<b>ΕΞ. ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
<b>A. ΕΞ.</b>						
01.	Υφάσματα	σετ	12	3.000,00	36.000,00 €	
02.	Κρεβάτια	τεμάχια	28	215,00	6.020,00 €	
03.	Κεφαλάρια	τεμάχια	28	190,00	5.320,00 €	
04.	Κομοδίνα (2 ανά δωμάτιο)	τεμάχια	28	145,00	4.060,00 €	
05.	Έπιπλα (τουαλέτα, TV, ψυγ.)	τεμάχια	12	580,00	6.960,00 €	
06.	Μπαγκαζιέρες	τεμάχια	12	85,00	1.020,00 €	
07.	Καρέκλες τουαλέτας	τεμάχια	12	70,00	840,00 €	
08.	Καρεκλοπολυθρόνες	τεμάχια	21	110,00	2.310,00 €	
09.	Καναπέδες - κρεβάτια	τεμάχια	14	310,00	4.340,00 €	
10.	Τραπέζια σαλονιού	τεμάχια	12	110,00	1.320,00 €	
11.	Καρέκλες βεραντών	τεμάχια	28	65,00	1.820,00 €	
12.	Τραπέζια βεραντών	τεμάχια	12	80,00	960,00 €	
13.	Απλίκες κομοδίνου	τεμάχια	28	65,00	1.820,00 €	
14.	Απλίκες καθρέφτη τουαλέτας	τεμάχια	12	75,00	900,00 €	
15.	Φωτιστικά δαπέδου	τεμάχια	12	140,00	1.680,00 €	
16.	Επιτραπέζια φωτιστικά	τεμάχια	12	55,00	660,00 €	
17.	Σποτς οροφής	τεμάχια	72	30,00	2.160,00 €	
18.	Καθρέφτες δωματίων	τεμάχια	12,00	80,00	960,00 €	

<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						
<b>ΟΕ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>						
<b>Κωδικός</b>	<b>Είδος εργασίας και υλικά</b>	<b>Μονάδα μέτρησης</b>	<b>Ποσότητα</b>	<b>Τιμή μονάδας</b>	<b>Μερικό Σύνολο</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
19.	Ψυγείο	τεμάχια	12	130,00	1.560,00 €	
20.	TV δωματίων	τεμάχια	12	150,00	1.800,00 €	
21.	TV κοινόχρηστων χώρων	τεμάχια	1	1.600,00	1.600,00 €	
22.	Μουσική δωματίων	τεμάχια	12	110,00	1.320,00 €	
23.	Χρηματοκιβώτιο	τεμάχια	12	130,00	1.560,00 €	
24.	Τηλεφωνικές συσκευές	τεμάχια	68	45,00	3.060,00 €	
25.	Λευκά είδη	σετ	12	2.000,00	24.000,00 €	
26.	Στρώματα & υποστρώματα	τεμάχια	28	90,00	2.520,00 €	
						116.570,00 €
27.	Σποτς οροφής W.C.	τεμάχια	60	45,00	2.700,00 €	
28.	Σποτς οροφής κοινόχρηστων W.C.	τεμάχια	33	45,00	1.485,00 €	
29.	Καθρέφτες W.C.	m <sup>2</sup>	12,00	60,00	720,00 €	
30.	Καθρέφτες κοινόχρηστων W.C.	m <sup>2</sup>	6,00	60,00	360,00 €	
29.	Χαρτοθήκες	τεμάχια	23	40,00	920,00 €	
30.	Σαπυνοθήκες	τεμάχια	59	50,00	2.950,00 €	
31.	Πετσετοκρεμάστρες	τεμάχια	47	55,00	2.585,00 €	
32.	Πιγκάλ	τεμάχια	23	40,00	920,00 €	
33.	Χαρτοδοχείο	τεμάχια	23	40,00	920,00 €	
34.	Σεσουάρ	τεμάχια	14	115,00	1.610,00 €	
35.	Νιπτήρες	τεμάχια	35	115,00	4.025,00 €	
36.	Μπαταρίες νιπτήρα	τεμάχια	35	55,00	1.925,00 €	
37.	Λεκάνες, καπάκι & καζανάκι	τεμάχια	23	170,00	3.910,00 €	
38.	Μπανιέρες	τεμάχια	14	220,00	3.080,00 €	
39.	Μπαταρίες μπανιέρας	τεμάχια	14	75,00	1.050,00 €	
40.	Ντουζιέρες	τεμάχια	10	120,00	1.200,00 €	
41.	Μπαταρίες ντουζιέρας	τεμάχια	10	75,00	750,00 €	
						31.110,00 €
42.	Έπιπλα κοινοχρήστων	αποκοπή	1	125.000,00	125.000,00 €	
						125.000,00 €
43.	Απρόβλεπτα		10,00%			27.268,00 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>299.948,00 €</b>
<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						

<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						
<b>ΟΕ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
<b>ΗΜ. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
<b>A. ΗΜ.</b>						
01.	Πριζοδιακόπτες δωματίων	σετ	12	140,00	1.680,00 €	
02.	Πριζοδιακόπτες κοινοχρήστων	τεμάχια	220	12,00	2.640,00 €	
03.	Ηλεκτρολογική εγκατάσταση δωματ.	τεμάχια	12	1.800,00	21.600,00 €	
04.	Ηλεκτρολογική εγκατάσταση κοινόχρ.	αποκοπή	1	52.000,00	52.000,00 €	
05.	Ηλεκτρικοί πίνακες	αποκοπή	1	46.500,00	46.500,00 €	
						124.420,00 €
06.	Τοποθέτηση ειδών υγιεινής	σετ	12	150,00	1.800,00 €	
07.	Τοποθέτηση ειδών υγιεινής κοιν. W.C.	τεμάχια	18	45,00	810,00 €	
08.	Τοποθέτηση jaccuzzi	τεμάχια	3	500,00	1.500,00 €	
09.	Μηχανήματα jaccuzzi	τεμάχια	3	3.000,00	9.000,00 €	
10.	Υδραυλική εγκατάσταση δωματίων	τεμάχια	12	1.400,00	16.800,00 €	
11.	Υδραυλική εγκατάσταση κοινόχρηστ.	αποκοπή	1	42.000,00	42.000,00 €	
						71.910,00 €
12.	Ασθενή ρεύματα	αποκοπή	1	35.000,00	35.000,00 €	
13.	Ηλεκτρακουστική εγκατάσταση	αποκοπή	1	21.000,00	21.000,00 €	
14.	Τοπικός κατανεμητής (ανά όροφο)	τεμάχια	3	4.500,00	13.500,00 €	
15.	Τηλεφωνικό κέντρο	αποκοπή	1	28.000,00	28.000,00 €	
						97.500,00 €
16.	Ηλεκτρονικές κλειδαριές	τεμάχια	13	150,00	1.950,00 €	
						1.950,00 €
17.	Πυρανίχνευση	αποκοπή	1	19.000,00	19.000,00 €	
18.	Πυρόσβεση	αποκοπή	1	28.500,00	28.500,00 €	
						47.500,00 €
19.	Κεντρικός κλιματισμός	αποκοπή	1	160.000,00	160.000,00 €	
20.	Εγκατάσταση κλιματισμού	τεμάχια	12	240,00	2.880,00 €	
						162.880,00 €
21.	Λέβητας, καυστήρας	αποκοπή	1	127.000,00	127.000,00 €	
						127.000,00 €

<b>A. ΚΤΙΡΙΑ</b>						
<b>ΟΕ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
22.	Απρόβλεπτα		10,00%			63.316,00 €
ΣΥΝΟΛΟ						<b>696.476,00 €</b>

<b>B. ΠΙΣΙΝΕΣ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ</b>						
<b>ΟΕ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
<b>B. ΟΕ.</b>						
01.	Εκσκαφές - Εκβραχισμοί	m <sup>3</sup>	1.932,20	10,50	20.288,10 €	
02.	Αποκομιδή προϊόντων εκσκαφών	m <sup>3</sup>	2.511,86	6,50	16.327,09 €	
						<b>36.615,19 €</b>
03.	Αοπλο σκυρόδεμα	m <sup>3</sup>	98,29	130,00	12.777,70 €	
04.	Οπλισμένο σκυρόδεμα	m <sup>3</sup>	245,84	250,00	61.460,00 €	
						<b>74.237,70 €</b>
05.	Τσιμεντοκονίες	m <sup>2</sup>	874,86	35,00	30.620,10 €	
						<b>30.620,10 €</b>
06.	Αντιολισθητικά δάπεδα	m <sup>2</sup>	452,87	45,00	20.379,15 €	
						<b>20.379,15 €</b>
07.	Πέργκολες	m <sup>2</sup>	217,84	280,00	60.995,20 €	
08.	Ξύλινα κιγκλιδώματα	m <sup>2</sup>	128,60	90,00	11.574,00 €	
						<b>72.569,20 €</b>
09.	Μονώσεις	m <sup>2</sup>	874,86	60,00	52.491,60 €	
						<b>52.491,60 €</b>
10.	Χρωματισμοί εξωτερικοί	m <sup>2</sup>	1.867,45	9,50	17.740,78 €	
11.	Εποξειδικοί χρωματισμοί	m <sup>2</sup>	874,86	14,00	12.248,04 €	
						<b>29.988,82 €</b>
12.	Κηποτεχνικές εργασίες	αποκοπή	1	47.000,00	47.000,00 €	
13.	Χλοοτάπητας	αποκοπή	1	38.000,00	38.000,00 €	
14.	Αρδευτικό σύστημα	αποκοπή	1	52.000,00	52.000,00 €	
						<b>137.000,00 €</b>
15.	Απρόβλεπτα		10,00%			45.390,18 €

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>499.291,93 €</b>
<b>B. ΠΙΣΙΝΕΣ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ</b>						
<b>ΕΞ. ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
<b>B. ΕΞ.</b>						
	01. Ξαπλώστρες - Ομπρέλλες	αποκοπή	1	48.000,00	48.000,00 €	
						48.000,00 €
	02. Απρόβλεπτα		10,00%			4.800,00 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>52.800,00 €</b>
<b>B. ΠΙΣΙΝΕΣ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ</b>						
<b>ΗΜ. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότη.	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
<b>B. ΗΜ.</b>						
	01. Πριζοδιακόπτες κοινοχρήστων	τεμάχια	380	12,00	4.560,00 €	
	02. Τοποθέτηση φωτιστικών κοινόχρηστων	τεμάχια	330	16,50	5.445,00 €	
	03. Ηλεκτρολογική εγκατάσταση κοινοχρ.	αποκοπή	1	52.000,00	52.000,00 €	
	04. Ηλεκτρικοί πίνακες	αποκοπή	1	35.500,00	35.500,00 €	
	05. Φωτιστικά σώματα κοινόχρηστα	τεμάχια	330	120,00	39.600,00 €	
						137.105,00 €
	06. Υδραυλική εγκατάσταση κοινόχρηστ.	αποκοπή	1	62.000,00	62.000,00 €	
						62.000,00 €
	07. Ασθενή ρεύματα	αποκοπή	1	36.000,00	36.000,00 €	
						36.000,00 €
	08. Πυρόσβεση	αποκοπή	1	27.500,00	27.500,00 €	
						27.500,00 €
	09. Μηχανήματα πισίνας	σετ	11	36.500,00	401.500,00 €	
						401.500,00 €
	10. Απρόβλεπτα		10,00%			66.410,50 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>730.515,50 €</b>

Θ. ΓΕΝΙΚΑ						
ΜΕ. ΜΕΛΕΤΕΣ - ΑΔΕΙΕΣ						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
Θ. ΜΕ.						
	01. Μελέτες - άδειες	αποκοπή	1	150.000,00	150.000,00 €	
						150.000,00 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>150.000,00 €</b>
Θ. ΓΕΝΙΚΑ						
ΗΜ. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
Θ. ΗΜ.						
	01. Αντικεραυνική προστασία	αποκοπή	1	15.000,00	15.000,00 €	
	02. Ηλεκτρονικός εξοπλισμός - λογισμικό	αποκοπή	1	45.000,00	45.000,00 €	
						60.000,00 €
	03. Απρόβλεπτα		10,00%			6.000,00 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>66.000,00 €</b>

Δ. ΓΕΝΙΚΑ						
ΗΜ. Έργα Υποδομής						
Κωδικός	Είδος εργασίας και υλικά	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
Θ. ΗΜ.						
	01. Σύνδεση με αποχέτευση	αποκοπή	1	30.000,00	30.000,00 €	
	02. Σύνδεση με δίκτυο ΔΕΗ	αποκοπή	1	20.000,00	20.000,00 €	
						50.000,00 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						<b>50.000,00 €</b>



## ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

<b>A.</b>	<b>ΚΤΙΡΙΟ Α</b>			
	ΟΕ.	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ	1.308.363,14	
	ΕΞ.	ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	299.948,00	
	ΗΜ.	ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	696.476,00	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ Α</b>				<b>2.304.787,14</b>
<b>B.</b>	<b>ΠΙΣΙΝΕΣ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ</b>			
	ΟΕ.	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ	499.291,93	
	ΕΞ.	ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	52.800,00	
	ΗΜ.	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	730.515,50	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ</b>				<b>1.282.607,43</b>
<b>Γ.</b>	<b>ΓΕΝΙΚΑ</b>			
	ΜΕ.	ΜΕΛΕΤΕΣ – ΑΔΕΙΕΣ	150.000,00	
	ΗΜ.	ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	66.000,00	
<b>Δ.</b>	<b>ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>		50.000,00	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΓΕΝΙΚΩΝ και ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>				<b>256.000,00</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>3.853.394,57</b>

Στον πίνακα που ακολουθεί καταγράφεται η χρονική κλιμάκωση υλοποίησης του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρίας σε συνάρτηση με το κόστος υλοποίησης. Η παρακάτω ανάλυση δεν είναι δεσμευτική ως προς την υλοποίηση αλλά αποτελεί εκτίμηση κυρίως ως αναφορά για τα αναγκαία χρηματικά διαθέσιμα τα οποία και απαιτούνται για την εξόφληση του υλοποιηθέν έργου. Ως αναφορά σχετικά με τη χρονική κλιμάκωση υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, θα υπάρξει αναλυτική παρουσίαση στην παράγραφο ‘ανάλυση ευαισθησίας’ του 5<sup>ου</sup> Κεφαλαίου, Προοπτικές - Βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	1ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	2ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	3ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	4ο ΕΞΑΜΗΝΟ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	1.807.655,1	25%	451.913,8	25%	451.913,8	25%	451.913,8	25%	451.913,8
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	762.476,0	25%	190.619,0	25%	190.619,0	25%	190.619,0	25%	190.619,0
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	730.515,5	0%	0,0	25%	182.628,9	50%	365.257,8	25%	182.628,9
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	50.000,0	25%	12.500,0	25%	12.500,0	25%	12.500,0	25%	12.500,0
ΑΥΛΕΣ ΠΑΓΙΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)	150.000,0	25%	37.500,0	25%	37.500,0	25%	37.500,0	25%	37.500,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	352.748,0	25%	88.187,0	25%	88.187,0	25%	88.187,0	25%	88.187,0
ΣΥΝΟΛΟ	3.853.394,6		780.719,8		963.348,6		1.145.977,5		963.348,6

### 3.5. Χρηματοδότηση κόστους της επένδυσης

Η προβλεπόμενη επένδυση ανήκει στην 2<sup>η</sup> κατηγορία του Ν.3299/04 βάσει του άρθρου 3 και επιχορηγείται με 35% σε περιοχή που εντάσσεται στη Ζώνη Γ (Νομός Μεσσηνίας) και με επιπλέον 9% καθώς αποτελεί ίδρυση ξενοδοχείου κατηγορίας ΑΑ' (\*\*\*\*). Η παραπάνω απόφαση του άρθρου 3 του νόμου 3299/04 τροποποιείται με την απόφαση με αρ. πρωτ. 33019 η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1292/τεύχος Β' /25-7-2007 σύμφωνα με την οποία οι πυρόπληκτες περιοχές (στις οποίες ανήκει ο Δήμος Μεθώνης) λαμβάνουν το μέγιστο ποσοστό ενίσχυσης επενδύσεων το οποίο ανέρχεται σε 60%.

<b>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>			
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α.</b>			
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ Ν.3299/2004 ΑΡΘΡΟ 4 §1α ΚΑΤΑ ΕΝΟΤΗΤΑ Ν.3299/2004, ΑΡΘΡΟ 4 §1α (1ης & 3ης δέσμης κινήτρων)			
	ΕΝΟΤΗΤΑ 1	ΕΝΟΤΗΤΑ 2	ΕΝΟΤΗΤΑ 3
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΘΡΟΙΖΟΜΕΝΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ</b>	(ΠΟΣΟΣΤΟ) %	(ΠΟΣΟΣΤΟ) %	(ΠΟΣΟΣΤΟ) %
<b>Ι. ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>			
<b>α. ΠΟΣΟΣΤΟ (Ν.3299/2004 ΑΡΘΡΟ 4§1)</b>	-		
<b>β. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ (+5%) για μία από τις παρακάτω περιπτώσεις (Ν.3299/2004, άρθρο 4 §1α) :</b>			
Εγκατάσταση σε Β.Ε.ΠΕ			
Ίδρυση ξενοδοχείου 4* ή 5*	35%		
Μετατροπή παραδοσιακού ή διατηρητέου σε ξενοδοχείο			
Εκσυγχρονισμό ξενοδοχείου με αναβάθμισή του σε κατηγορία 4 ή 5 αστέρων			
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείου παραδοσιακού ή διατηρητέου.			
Εγκατάσταση τουριστικής επιχείρησης σε Π.Ο.Τ.Α.			
Νεοϊδρυόμενος Φορέας			
<b>γ. ΣΥΝΟΛΟ (α+β)</b>	<b>35,0%</b>		
<b>δ. ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ</b>	<b>60,0%</b>		
<b>ε. ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ</b> Εάν το ποσοστό (γ) είναι μεγαλύτερο του ποσοστού (δ), τότε γράφουμε το ποσοστό (δ), διαφορετικά γράφουμε το ποσοστό (γ)			
<b>στ. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ "ΠΥΡΟΠΛΗΚΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ" (ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ)</b>	<b>25,0%</b>		
<b>η. ΣΥΝΟΛΟ (ε+στ)</b>	<b>60,0%</b>		
<b>θ. ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4§4 Ν.3299/2004</b>	<b>60,0%</b>		

<b>I. ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ</b>	<b>60,0%</b>		
<b>II. ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (μονο για ΜΜΕ)</b>			
<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ**</b>	<b>60,0%</b>		

Το 25% θα καλυφθεί με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου η οποία θα καλυφθεί με χρηματικά διαθέσιμα των μετόχων του φορέα της επένδυσης ενώ το υπόλοιπο 15% θα καλυφθεί με τραπεζικό δανεισμό.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης.

<b>α1. ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>												
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>		<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 1</b>			<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 2</b>			<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 3</b>			<b>ΣΥΝΟΛΟ (α1)</b>	
	ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	3.703.394,6 €									3.703.394,6 €	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	25,0%									25,0% (μ.ό %)	
	ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	925.848,6 €									925.848,6 €	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	60,0%									60,0% (μ.ό %)	
	ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	2.222.036,7 €									2.222.036,7 €	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	15,0%									15,0% (μ.ό %)	
	ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	555.509,2 €									555.509,2 €	

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>		<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 1</b>			<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 2</b>			<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 3</b>			<b>ΣΥΝΟΛΟ (β)</b>	
	ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	150.000,0 €									150.000,0 €	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	25,0%									25,0% (μ.ό %)	
	ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	37.500,0 €									37.500,0 €	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	60,0%									60,0% (μ.ό %)	
	ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	90.000,0 €									90.000,0 €	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	15,0%									15,0% (μ.ό %)	
	ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	22.500,0 €									22.500,0 €	

γ. ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ - ΑΡΧΙΚΗ & ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ -(ΕΚΤΟΣ LEASING) (κεφάλαιο α1+β)		ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ (ΑΡΧΙΚΗ)	ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ (γ)
ΠΟΣΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ		3.853.394,6 €		3.853.394,6 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ		25,0%		25,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ		963.348,6 €		963.348,6 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %		60,0%		60,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ		2.312.036,7 €		2.312.036,7 €
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ		15,0%		15,0% (μ.ό %)
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ		578.009,2 €		578.009,2 €

### 3.6 Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης

Προϋπολογίζεται το πρόσθετο αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης που θα προκύψει από την πραγματοποίηση της επένδυσης στο ξενοδοχείο Phoenix Resort Hotel. Ειδικότερα, η χρηματοδότηση του πρόσθετου κεφαλαίου κίνησης απαιτείται για την κάλυψη των δαπανών του προσωπικού, τη διατήρηση αποθεμάτων για τις προμήθειες των χώρων εστίασεως της μονάδας, την παροχή πιστώσεων προς την πελατεία, τα έξοδα συντήρησης και τα γενικά έξοδα της εταιρίας. Η χρηματοδότηση δε του κεφαλαίου αυτού προβλέπεται να γίνει κατά 25% από ίδια κεφάλαια. Ακολούθως, απεικονίζονται τα αποτελέσματα υπολογισμού του πρόσθετου αναγκαίου κεφαλαίου κίνησης που θα προκύψει από την πραγματοποίηση της επένδυσης στο ξενοδοχείο Phoenix Resort Hotel βάσει των προϋπολογιζόμενων ημερών δέσμευσης:

	ΗΜΕΡΕΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
<b>Δεσμεύσεις για:</b>						
(1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών	<b>10</b>	3.110	3.266	3.429	3.601	3.781
(2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες	<b>30</b>	17.250	17.594	17.955	18.333	18.730
(3) Πιστώσεις προς πελατεία	<b>30</b>	87.327	91.447	95.765	100.292	105.037
- Μείον Πιστώσεις Προμήθευτών	<b>30</b>	26.581	27.392	28.242	29.135	30.072
- Προκαταβολές πελατών						
<b>Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης</b>		81.107	84.915	88.907	93.091	97.476
<b>Τρόπος χρηματοδότησης</b>						
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>		81.107	84.915	88.907	93.091	97.476
α. Αυτοχρηματοδότηση 25%		20.277	21.229	22.227	23.273	24.369

## 4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

### 4.1. Σύγχρονες διεθνείς τουριστικές τάσεις

Αν και ο τουρισμός δεν αποτελεί φαινόμενο των τελευταίων μόνο δεκαετιών, αυτό που είναι καινούργιο είναι το μέγεθος του σύγχρονου μαζικού τουρισμού, η φύση και το είδος των τουριστικών υπηρεσιών, η οργάνωση και λειτουργία των επιχειρήσεων που προσφέρουν τουριστικές υπηρεσίες και η έμφαση που έχει δοθεί στην τουριστική βιομηχανία, τόσο από πλευράς κράτους ή ενώσεων κρατών όσο και από πλευράς ιδιωτών επιχειρηματιών.

Η τεράστια αυτή ανάπτυξη του τουρισμού, ως κοινωνικό - οικονομικό φαινόμενο, είναι προφανές ότι έχει σημαντικές επιπτώσεις - τόσο θετικές όσο και αρνητικές - σε διεθνές επίπεδο αλλά και σε επίπεδο χώρας, ακόμη και σε επίπεδο περιοχής κάθε χώρας. Οι επιπτώσεις αυτές αφορούν κυρίως στον οικονομικό τομέα (π.χ. αύξηση εθνικού εισοδήματος, αύξηση απασχόλησης, υψηλότερο κόστος ζωής), στον κοινωνικό τομέα (π.χ. βελτίωση προτύπων ζωής, υψηλότερο βιοτικό επίπεδο), στον πολιτιστικό τομέα (π.χ. ενδυνάμωση της λαϊκής τέχνης, φθορά των παραδόσεων), ακόμη και στο περιβάλλον.

Οι δύο βασικοί πόλοι του τουριστικού κυκλώματος είναι αναμφίβολα οι τουρίστες και τα καταλύματα προς τα οποία αυτοί μετακινούνται. Τα καταλύματα και οι συμπληρωματικές υπηρεσίες διαμορφώνουν το τουριστικό προϊόν που προσφέρει ο προορισμός.

Οι μεμονωμένοι τουρίστες, που ταξιδεύουν είτε με το ιδιωτικό τους αυτοκίνητο, είτε χρησιμοποιούν μέσα μαζικής μεταφοράς για τη μετάβασή τους στον τελικό προορισμό, επιλέγουν μόνοι τους το κατάλυμα στο οποίο πρόκειται να παραμείνουν. Οι συμπληρωματικές υπηρεσίες επιλέγονται συνήθως ενστικτωδώς κατά τη διάρκεια της παραμονής στον τόπο του προορισμού. Αντίθετα, οι τουρίστες που μετακινούνται ομαδικώς καταφεύγουν στις υπηρεσίες κάποιου ταξιδιωτικού γραφείου. Ο τουριστικός πράκτορας διαμορφώνει ένα προϊόν γνωστό ως τουριστικό πακέτο. Το πακέτο αυτό περιλαμβάνει τις περισσότερες φορές τις υπηρεσίες μεταφοράς, διαμονής και ημιδιατροφής ή πλήρους διατροφής, ενώ

συχνά συμπληρώνεται και με υπηρεσίες ψυχαγωγίας και ξενάγησης στα αξιοθέατα του προορισμού. Η ευθύνη της επιλογής των επιμέρους υπηρεσιών, που συνθέτουν το πακέτο, ανήκει στον τουριστικό πράκτορα, καθώς ο τουρίστας αγοράζει ένα ολοκληρωμένο αλλά και παράλληλα τυποποιημένο προϊόν.

Συχνά, ο τουριστικός πράκτορας καθοδηγεί τις επιλογές του πελάτη του προς κατευθύνσεις που ενισχύουν τις δικές του επιδιώξεις. Γνωρίζοντας πολύ καλά τις εναλλακτικές δυνατότητες που προσφέρει ένας προορισμός και εκμεταλλευόμενος τη διαπραγματευτική δύναμη που του παρέχει η δυνατότητα των μαζικών αγορών, επιτυγχάνει πολύ χαμηλές τιμές και επιβάλλει τους δικούς του κανόνες σε ολόκληρο το τουριστικό κύκλωμα. Η λειτουργία αυτού του μηχανισμού οδήγησε σε μία ολιγοπωλιακή διάρθρωση της παγκόσμιας αγοράς προσφοράς τουριστικών υπηρεσιών και ανέδειξε τον τουριστικό πράκτορα ως κυρίαρχο παράγοντα της τουριστικής βιομηχανίας.

Στη σημερινή όμως εποχή της πλήρους πληροφόρησης και της καθολικής επικράτησης των ηλεκτρονικών υπολογιστών και δικτύων, οι τουρίστες δεν είναι πλέον υποχρεωμένοι να καταφύγουν στις υπηρεσίες κάποιου ταξιδιωτικού γραφείου. Μέσω του Διαδικτύου (Internet), θα μπορούν να επιλέξουν το ξενοδοχείο της αρεσκείας τους, το μέσο εκείνο μεταφοράς που επιθυμούν, καθώς και πλήθος άλλων συμπληρωματικών υπηρεσιών, με αποτέλεσμα ο κάθε πελάτης να μπορεί να διαμορφώνει το δικό του τουριστικό πακέτο. Από την άλλη πλευρά όλες οι τουριστικές επιχειρήσεις θα διατηρούν τις δικές τους ιστοσελίδες (websites) και επομένως το τουριστικό προϊόν θα μορφοποιείται και θα προβάλλεται στον κυβερνοχώρο. Με τον τρόπο αυτό εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί ο ρόλος του καταλύματος στην τουριστική βιομηχανία, ενώ ο υποψήφιος τουρίστας θα έχει τη δυνατότητα να επικοινωνεί απ' ευθείας με τους «παραγωγούς» τουριστικών υπηρεσιών.

Σημαντικό είναι επίσης να αναφερθεί ότι, τα τελευταία κυρίως χρόνια, αύξηση παρουσιάζουν οι ξενοδοχειακές εκείνες μονάδες οι οποίες λειτουργούν με το σύστημα «all inclusive», δηλαδή του πακέτου διακοπών στην τιμή του οποίου περιλαμβάνονται όλες οι υπηρεσίες (διαμονή, εστίαση, αναψυχή) εντός του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Μάλιστα, είναι χαρακτηριστικό ότι το πακέτο «all



inclusive» προτιμάται από τους επιχειρηματίες ιδιαίτερα κατά τις περιόδους οικονομικής κρίσης και χαμηλής τουριστικής κίνησης, ενώ έντονη είναι η δυσφορία των κοινωνιών στις περιοχές εκείνες όπου λειτουργούν all inclusive ξενοδοχεία, καθώς ο τουρίστας «κλείνεται» μέσα σε αυτά και δεν προβαίνει παρά σε ελάχιστες δαπάνες εκτός αυτών.

#### **4.2 Η ελληνική τουριστική βιομηχανία – Ξενοδοχειακό δυναμικό**

Ο τουρισμός αποτελεί αναμφισβήτητα έναν από τους σημαντικότερους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας, η συμβολή του οποίου είναι σημαντικότερη για την ελληνική οικονομία. Το γεγονός αυτό τεκμηριώνεται και από τις σχετικές εκτιμήσεις του Παγκοσμίου Συμβουλίου Τουρισμού και Ταξιδιών (WTTC), σύμφωνα με τις οποίες καταγράφεται ότι το έτος 2005 ο τουριστικός τομέας καλύπτει το 15,1% του συνολικού ΑΕΠ της Ελλάδας, η δε σχετική ζήτηση εκτιμάται σε €32,6 δισεκατομμύρια. Ακόμη, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ίδιου φορέα, η συμβολή του τουριστικού τομέα στη διαμόρφωση του ΑΕΠ της χώρας το 2015 υπολογίζεται να ανέλθει σε 15,6%, η δε ζήτηση προβλέπεται να κυμανθεί στο ύψος των €58,2 δισ. το ίδιο έτος.

Οι επενδύσεις στον κλάδο εκτιμώνται σε €5,5 δισ. το 2005, συμβάλλοντας κατά 12,6% στο σύνολο των επενδύσεων της Χώρας. Για το έτος 2015, οι επενδύσεις προβλέπεται να ανέλθουν σε €11,4 δισ., καταλαμβάνοντας το 13,3% των συνολικών επενδύσεων. Το μέγεθος της απασχόλησης του τουριστικού τομέα το 2005 υπολογίζεται σε 699 χιλιάδες θέσεις εργασίας, συμβάλλοντας κατά 15,9% στο σύνολο της απασχόλησης της Χώρας. Το αντίστοιχο μέγεθος για το 2015 προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 809 χιλιάδες θέσεις εργασίας (17,3% στη συνολική απασχόληση).

Επίσης, η Ελλάδα καταλαμβάνει την 8<sup>η</sup> θέση σε αριθμό εισερχομένων επισκεπτών μεταξύ των μεγαλύτερων τουριστικών αγορών, βάσει των σχετικών στοιχείων του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (World Tourism Organization, "Tourism highlights 2006").

Όσον αφορά στον ξενοδοχειακό τομέα, τα ξενοδοχεία στην Ελλάδα διακρίνονται κυρίως σε αστικά ή ξενοδοχεία πόλης (εγκατεστημένα στα αστικά κέντρα και λειτουργούντα σε δωδεκάμηνη βάση) και στα εποχιακής λειτουργίας (resorts, clubs) ξενοδοχεία διακοπών, τα οποία είναι γεωγραφικά διάσπαρτα στην ευρύτερη περιφέρεια και στη συντριπτική τους πλειοψηφία βρίσκονται σε παραθαλάσσιες και κυρίως νησιωτικές περιοχές. Τα τελευταία κυρίως χρόνια διευρύνεται, όπως προαναφέρθηκε, ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων που λειτουργούν με το σύστημα «all inclusive».

Στην Ελλάδα, σε αντίθεση με τις περισσότερες χώρες του κόσμου, τα ξενοδοχεία κατατάσσονται μεταξύ έξι διαφορετικών κατηγοριών μόνο με κριτήρια που έχουν σχέση με την κατασκευή τους και όχι με τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Πρόκειται για τα ξενοδοχεία Πολυτελείας (Lux), τα ξενοδοχεία Α', Β', Γ', Δ' και Ε' τάξης. Ωστόσο ο ΕΟΤ έχει ήδη προωθήσει τη διαδικασία αλλαγής της κατάταξης των ξενοδοχείων από κατηγορίες σε αστέρια, με σκοπό την καθιέρωση κλίμακας αστεριών από 1\* έως 5\*, σε συνάρτηση όχι μόνο με παράγοντες που έχουν σχέση με την κατασκευή τους αλλά και με το επίπεδο και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Η υλοποίηση του συστήματος κατάταξης των ξενοδοχειακών μονάδων εκτιμάται ότι θα προσδώσει μια νέα και περισσότερο πραγματική εικόνα στην ξενοδοχειακή υποδομή με οφέλη τόσο για τους καταναλωτές όσο και τους επιχειρηματίες. Αποτελεί κοινή εκτίμηση ότι η υπάρχουσα κατάσταση κατηγοριοποίησης των ξενοδοχείων δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες της διεθνούς τουριστικής αγοράς. Αυτό φαίνεται και από το γεγονός είτε της κατηγοριοποίησης των ξενοδοχείων από τους τουριστικούς οργανισμούς με βάση δικά τους κριτήρια, είτε από το ενδιαφέρον αρκετών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να ενταχθούν σε αλυσίδες ή να δημιουργήσουν εξ αρχής επώνυμα προϊόντα. Καθοριστικές επίσης επιπτώσεις αναμένεται να επιφέρουν οι αλλαγές αυτές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, που αποτελεί και τον "ακρογωνιαίο λίθο" στην επιτυχημένη πορεία τους.

Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου, οι μονάδες που λειτούργησαν το 2006 σε ολόκληρη τη Χώρα ανήλθαν σε 9.111, έναντι 6.423 μονάδων το 1990 (2.688 πρόσθετα ξενοδοχεία σε διάστημα 16 ετών), ενώ οι συνολικές τους κλίνες ανήλθαν σε 693.252. Στον Πίνακα 4-1 παρουσιάζεται η εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού της Ελλάδας για το χρονικό διάστημα 1990-2006.

**Πίνακας 4-1**

**Εξέλιξη ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας (1990-2006)**

Έτος	5* (ΑΑ')	4* (Α')	3* (Β')	2* (Γ')	1* (Δ' & Ε')	Σύνολο
1990	45	470	1.571	2.722	1.615	<b>6.423</b>
1991	46	515	1.674	2.840	1.572	<b>6.647</b>
1992	46	560	1.773	2.910	1.567	<b>6.856</b>
1993	51	629	1.896	2.923	1.636	<b>7.135</b>
1994	52	595	1.294	3.592	1.637	<b>7.170</b>
1995	60	621	1.328	3.719	1.659	<b>7.387</b>
1996	62	656	1.362	3.750	1.647	<b>7.477</b>
1997	65	681	1.405	3.615	1.628	<b>7.394</b>
1998	72	728	1.449	3.870	1.666	<b>7.785</b>
1999	77	745	1.456	3.907	1.671	<b>7.856</b>
2000	79	766	1.474	3.967	1.650	<b>7.936</b>
2001	90	816	1.543	4.189	1.646	<b>8.284</b>
2002	97	847	1.579	4.329	1.658	<b>8.510</b>
2003	104	870	1.613	4.403	1.699	<b>8.689</b>
2004	139	896	1.660	4.473	1.731	<b>8.899</b>
2005	155	944	1.712	4.496	1.729	<b>9.036</b>
2006	176	994	1.804	4.460	1.677	<b>9.111</b>

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Ο ρυθμός μεταβολής των ξενοδοχειακών καταλυμάτων για την περίοδο 1990-2000 όπως υπολογίζονται από τα στοιχεία του πίνακα 4-1 υπήρξε ραγδαίος. Αναλυτικά τα ξενοδοχεία 5\*(ΑΑ' Κατηγορίας) παρουσίασαν αύξηση 43%. Παρόμοια θετική μεταβολή υπήρξε και στις μονάδες 4\*(Α' Κατηγορίας) με ποσοστό 38.6%. Τα ξενοδοχεία 3\*(Β' Κατηγορίας) παρουσιάζουν μία κάμψη του 6% ενώ τα καταλύματα 2\*(Γ' κατηγορία) και 1\*(Δ' κ Ε' Κατηγορία) μεταβλήθηκαν κατά 31,3% και 2,1% αντίστοιχα. Συνολικά την περίοδο 1990-2000 το ποσοστό μεταβολής των ξενοδοχειακών μονάδων ανέρχεται στο 19%.

Στον Πίνακα 4-3 γίνεται αναλυτική αναφορά στη ποσοστιαία μεταβολή των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ανά έτος και συνολικά για τη περίοδο 2000-2006

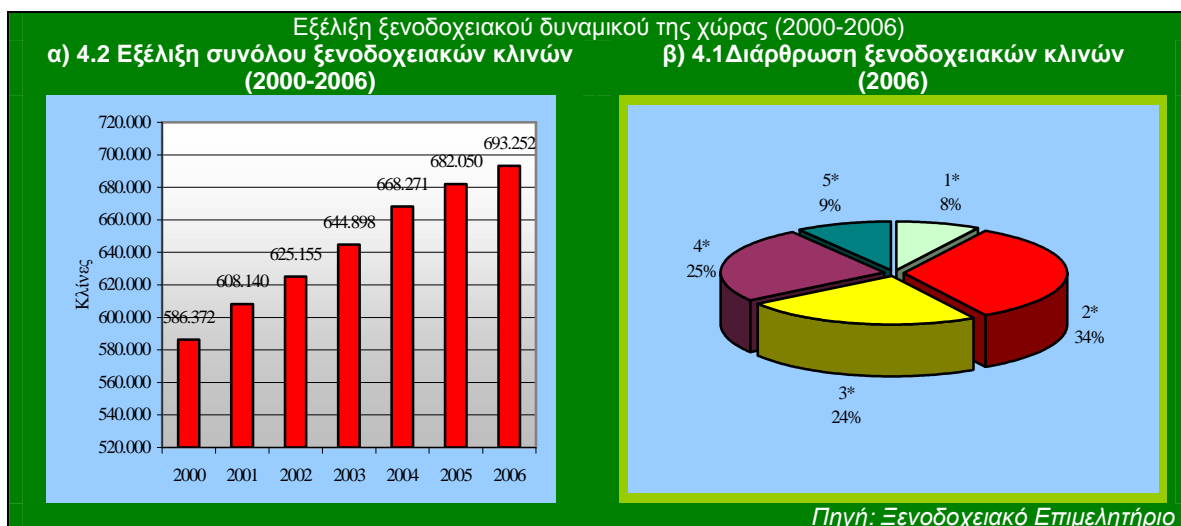
**ΠΙΝΑΚΑΣ 4-3**  
**Ποσοστιαία μεταβολή ξενοδοχειακών καταλυμάτων ανά έτος τη περίοδο 2000-2006**

Έτος	5* (ΑΑ')	4* (Α')	3* (Β')	2* (Γ')	1* (Δ' & Ε')	Σύνολο
2000	2.5%	2.7%	1.2%	1.5%	1.2%	1,00%
2001	12.2%	6.1%	4.4%	5.2%	-0,2%	4.2%
2002	7.2%	3.6%	2.2%	3.2%	-0,7%	2.6%
2003	33.6%	2.6%	2.1%	1.6%	2.4%	2,00%
2004	25.1%	2.9%	2.8%	1.5%	1.8%	2.3%
2005	10.3%	5.08%	3%	0.5%	-0,1%	1.5%
2006	11,90%	5%	5.09%	-0,08%	-3,1%	0.8%
Συνολική Ποσοστιαία μεταβολή την περίοδο 2000-2006	55.1%	22.9%	18.2%	11,00%	1.6%	12.6%
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο						

Αναφορικά με την κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού της Χώρας κατά κατηγορία, όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 4.1, τα περισσότερα είναι ξενοδοχεία 2\* (Γ' κατηγορίας). Ο αριθμός των ξενοδοχείων 2\* ανήλθε το 2006 σε 4.460 (μερίδιο 48,95% επί του συνόλου). Ακολούθησαν τα ξενοδοχεία 1\* (Δ' & Ε' κατηγορίας) με 1.677 μονάδες (μερίδιο 18,4%).

Τα ξενοδοχεία 4\* (Α' κατηγορίας) ήταν αρκετά λιγότερα το 2006 (944 μονάδες), ενώ ακόμη λιγότερα ήταν τα ξενοδοχεία 5\* (Πολυτελείας - 176 μονάδες). Τονίζεται ωστόσο πως οι μονάδες 5\* αυξήθηκαν το διάστημα 2003 – 2006 κατά 69% και οι αντίστοιχες κλίνες κατά 56,8% (ανερχόμενες σε 64.913 το 2006 έναντι 41.372 το 2003). Η αύξηση αυτή αποδίδεται στις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν με την ευκαιρία της τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας, γεγονός το οποίο επέδρασε στην ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού της Χώρας.

## Διάγραμμα Κατανομής % των Ελληνικών Ξενοδοχείων κατά Κατηγορία 2006



Στο παραπάνω διάγραμμα 4.1 παρουσιάζεται η κατανομή των κλινών κατά κατηγορία ξενοδοχείων στο σύνολο της Χώρας για το έτος 2006. Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη διάρθρωση του ξενοδοχειακού δυναμικού, τα ξενοδοχεία 2\* (Γ' κατηγορίας) καλύπτουν το 33,37% των διατιθέμενων κλινών, οι μονάδες 4\* (Α' κατηγορίας) το 25,48%, τα ξενοδοχεία 3\* (Β' κατηγορίας) το 23,52%, οι μονάδες 5\* (Πολυτελείας) το 9,36% και οι μονάδες του 1\* (Δ'-Ε' κατηγορίας) το 8,27%.

Στον Πίνακα 4.4 είναι συγκεντρωμένη η γεωγραφική κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού της Χώρας ανά Περιφέρεια, όπως διαμορφώθηκε για τα έτη 2005 – 2006.

Αναφορικά με τη γεωγραφική κατανομή του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της Χώρας, με βάση τα στοιχεία του 2006, επί του συνόλου 693.252 κλινών, στην Περιφέρεια της Κρήτης λειτουργούσαν 146.073 κλίνες (μερίδιο 21,07%) και ακολουθούν τα Δωδεκάνησα με 120.156 κλίνες (μερίδιο 17,33%) και η Μακεδονία με 96.761 κλίνες (μερίδιο 13,96%).

Ειδικότερα, όσον αφορά στην κατανομή των κλινών κατά κατηγορία το 2005, στην Περιφέρεια της Κρήτης βρίσκονται οι περισσότερες κλίνες 5\* (20.172 – μερίδιο 31,08% επί του συνόλου κλινών ξενοδοχείων Πολυτελείας), ενώ τα Δωδεκάνησα συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο αριθμό των ξενοδοχειακών κλινών 4\* με 52.495 κλίνες (μερίδιο 29,72% επί του συνόλου των κλινών 4\* της Χώρας).

**Πίνακας 4.4**  
**Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας**  
**(2005 - 2006)**

Περιφέρεια	2005			2006		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Στερεά	1.270	50.043	94.107	1.244	49.234	92.498
Πελοπόννησος	701	23.548	45.247	711	24.413	47.169
Ιόνιο	883	42.927	81.959	891	43.462	82.991
Ήπειρος	253	5.637	10.933	274	5.594	10.880
Αιγαίο	398	11.403	21.743	393	11.302	21.546
Κρήτη	1.506	76.286	143.480	1521	77.726	146.073
Δωδεκάνησα	988	60.714	115.471	999	62.865	120.156
Κυκλάδες	909	21.136	40.635	928	21.668	41.612
Θεσσαλία	562	14.090	27.093	572	14.191	27.328
Μακεδονία	1.469	49.744	95.279	1479	50.466	96.761
Θράκη	97	3.193	6.103	99	3.258	6.238
<b>Σύνολο</b>	<b>9.036</b>	<b>358.721</b>	<b>682.050</b>	<b>9.111</b>	<b>364.179</b>	<b>693.252</b>

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Στις κατηγορίες 3\* και 2\* (Β' και Γ'), οι περισσότερες κλίνες βρίσκονται συγκεντρωμένες στην Κρήτη με 29.392 και 44.286 κλίνες αντίστοιχα (μερίδιο 18,02% επί του συνόλου των κλινών 3\* και 19,14% επί του συνόλου των κλινών 2\* κατηγορίας), ενώ η Μακεδονία παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συγκέντρωση σε κλίνες 1\* με 18.486 κλίνες και μερίδιο 32,26%.

#### 4.1.1. Η τουριστική κίνηση στην Ελλάδα – Πληρότητα ξενοδοχείων

Οι αλλοδαποί τουρίστες αποτελούν το βασικότερο «πελάτη» των ελληνικών ξενοδοχείων. Στον Πίνακα 4.5 παρουσιάζονται τα στοιχεία των αλλοδαπών τουριστών στην Ελλάδα. Την περίοδο 2006/2005 καταγράφηκε θετική μεταβολή στις αφίξεις που διαμορφώθηκε σε 11,88%. Όσον αφορά στις διανυκτερεύσεις, το έτος 2006, επί του συνόλου 57.796.551 διανυκτερεύσεων στους αλλοδαπούς τουρίστες αντιστοιχεί μερίδιο 74,49% των συνολικών διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχειακά καταλύματα, ενώ το 2005 το αντίστοιχο μερίδιο ήταν 73,71%. Το υπόλοιπο 25,51% επί του συνόλου των διανυκτερεύσεων του 2006 πραγματοποιήθηκε από Έλληνες

**Πίνακας 4.5**  
**Αφίξεις Αλλοδαπών Τουριστών στην Ελλάδα**  
**(1996-2006)**

Έτος	Αφίξεις	Μεταβολή
2006	17.283.910	11,88%
2005	15.449.133	8,28%
2004	14.267.420	-3,50%
2003	14.784.560	-0,90%
2002	14.918.177	1,63%
2001	14.678.688	8,19%
2000	13.567.453	7,63%
1999	12.605.928	10,93%
1998	11.363.822	7,32%
1997	10.588.489	8,24%
1996	9.782.061	-

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία τουριστικής ζήτησης, όπως αυτά τηρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες συλλογής στατιστικών στοιχείων τουρισμού (Ε.Σ.Υ.Ε. και Ε.Ο.Τ.), προκύπτει αύξηση των συνολικών διανυκτερεύσεων για το 2005 αλλά και για το 2006. Συγκεκριμένα, το 2005/2004 εμφανίζεται αύξηση σε ποσοστό 8,28%, ενώ το 2006/2005 καταγράφηκε μεγάλη αύξηση της τάξης του 11,88%.

Το Ην. Βασίλειο και η Γερμανία αποτελούν τις δύο σημαντικότερες αγορές για το ελληνικό τουριστικό προϊόν. Συγκεκριμένα, το 2006 οι Γερμανοί τουρίστες πραγματοποίησαν 8.946.469 διανυκτερεύσεις (μερίδιο 21,1% των συνολικών) και οι Βρετανοί 7.189.390 διανυκτερεύσεις (μερίδιο 16,9% των συνολικών).

Όσον αφορά στην εποχιακή κατανομή του συνόλου των διανυκτερεύσεων (αλλοδαπών και ημεδαπών) ανά μήνα, οι περισσότερες διανυκτερεύσεις σημειώνονται το μήνα Αύγουστο κατά τον οποίο το 2006 πραγματοποιήθηκαν 11.450.148 διανυκτερεύσεις, που αντιστοιχούν στο 20,19% των συνολικών ετήσιων διανυκτερεύσεων. Ακολουθεί ο μήνας Ιούλιος (με 10.630.908 διανυκτερεύσεις – μερίδιο 18,75%) και ο μήνας Σεπτέμβριος (με 8.598.874 διανυκτερεύσεις – μερίδιο 15,16%). Προκύπτει επομένως ότι μόνο εντός του τριμήνου Ιουλίου – Σεπτεμβρίου πραγματοποιείται το 55,07% των συνολικών διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχειακά καταλύματα της χώρας, είναι δηλαδή εμφανής η υψηλή εποχικότητα που χαρακτηρίζει τον κλάδο.

**Πίνακας 4.6**  
**Διανυκτερεύσεις Τουριστών στην Ελλάδα**  
**(2001 – 2006)**

Διανυκτερεύσεις χιλ. άτομα				
Περίοδος	Σύνολο	(%) Μεταβολή Συνόλου	Αλλοδαπών	Ημεδαπών
2001	55.105,3	-9,4	41.814,9	13.290,5
2002	53.478,0	-3,0	40.349,6	13.128,4
2003	53.475,7	0,0	39.759,6	13.716,1
2004	51.589,8	-3,5	38.309,8	13.280,0
2005	55.264,1	7,1	40.734,4	14.529,7
2006	57.796,6	4,5	43.055,4	14.741,2

Πηγή: ΕΟΤ

Στους πίνακες 4.6 και 4.7 παρουσιάζονται οι διανυκτερεύσεις και οι πληρότητες των ξενοδοχειακών καταλυμάτων για το σύνολο της Χώρας και ανά περιφέρεια για την περίοδο 1994 – 2006 και 2000 – 2006 αντίστοιχα.

**Πίνακας 4.6**  
**Πληρότητες Ξενοδοχειακών καταλυμάτων**  
**(1995 – 2006)**

Έτος	Σύνολο διανυκτερεύσεων	Πληρότητα (%)
2006	57.796.551	54,9
2005	54.017.256	58,6
2004	51.589.793	55,6
2003	53.475.703	60,7
2002	51.274.337	61,7
2001	56.586.454	62,7
2000	61.302.903	65,0
1999	60.256.902	63,5
1998	56.549.442	61,1
1997	53.364.507	58,4
1996	47.945.506	54,4
1995	51.294.196	56,3

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.

Η μέση ετήσια πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της χώρας διαμορφώθηκε το 2006 στο 54.9% έναντι 58,6% το 2005. Την υψηλότερη μέση ετήσια πληρότητα παρουσίασαν το 2006 τα ξενοδοχειακά καταλύματα του της Κρήτης (78,0%), του Νοτίου Αιγαίου (76,9%) και του Ιονίου (75,5%), ενώ τη χαμηλότερη μέση ετήσια πληρότητα παρουσίασαν τα καταλύματα στην Περιφέρεια της Δυτικής Μακεδονίας (32,8%).



**Πίνακας 4.7**  
**Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων ανά Περιφέρεια**  
**(2000 – 2006)**

Περιφέρειες	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Νότιο Αιγαίο	80,8	80,9	77,4	76,5	69,0	73,5	76,9
Αττική	53,7	51,1	49,2	45,8	44,1	44,2	47,7
Κρήτη	80,0	74,9	76,6	74,4	72,8	78,5	78,0
Κεντρική Μακεδονία	60,0	59,4	55,8	53,2	49,8	50,4	53,2
Ιόνιοι Νήσοι	84,3	79,7	82,6	80,1	72,5	78,5	75,5
Πελοπόννησος	39,0	39,8	37,7	38,2	34,4	39,9	37,5
Στερεά Ελλάδα	38,5	35,4	38,8	40,1	31,0	36,1	36,0
Θεσσαλία	45,3	44,5	42,3	43,1	38,3	40,7	40,6
Δυτική Ελλάδα	46,6	44,4	40,5	43,8	39,3	41,0	41,5
Αν. Μακεδονία & Θράκη	48,1	42,4	45,0	41,2	37,9	39,8	40,7
Βόρειο Αιγαίο	59,5	58,0	61,8	60,9	54,0	52,2	52,6
Ήπειρος	46,2	43,1	37,3	40,7	36,0	39,5	40,4
Δυτική Μακεδονία	35,4	32,9	31,3	39,2	31,7	33,1	32,8
<b>Σύνολο Χώρας</b>	<b>65,0</b>	<b>62,7</b>	<b>61,7</b>	<b>60,7</b>	<b>55,6</b>	<b>58,6</b>	<b>54,9</b>

\* προσωρινά στοιχεία, Πηγή: ΕΣΥΕ

Στον Πίνακα παρουσιάζονται στοιχεία που αφορούν στις ταξιδιωτικές εισπράξεις, οι οποίες, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το 2006 διαμορφώθηκαν σε € 11,01 δισεκ. εμφανίζοντας θετική μεταβολή κατά 1,19%.

Το γεγονός αυτό καταδεικνύει πως οι ακαθάριστες εισπράξεις (δηλαδή οι ταξιδιωτικές δαπάνες στην Ελλάδα από μη κατοίκους) αυξήθηκαν λιγότερο από τις ακαθάριστες πληρωμές (δηλαδή οι ταξιδιωτικές δαπάνες στο εξωτερικό από κατοίκους Ελλάδος).

**Πίνακας 4.8**  
**Ταξιδιωτικές εισπράξεις σε τιμές 2006**

Ταξιδιωτικές εισπράξεις σε τιμές 2006		
Περίοδος	Δισεκ. Ευρώ	(%) Μεταβολή
2001	12,10	3,1
2002	11,36	-6,1
2003	10,13	-10,8
2004	10,74	6,0
2005	10,88	1,3
2005	α' τριμ.	0,63
	β' τριμ.	2,66
	γ' τριμ.	6,18
	δ' τριμ.	1,41
2006	α' τριμ.	0,55
	β' τριμ.	2,71
	γ' τριμ.	6,50
	δ' τριμ.	1,3
2007	α' τριμ.	0,55

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

#### 4.1.2. Μέγεθος αγοράς ξενοδοχειακών επιχειρήσεων

Το συνολικό μέγεθος της εξεταζόμενης αγοράς εκτιμάται για το 2006 σε €2.838.300 χιλ. έναντι €1.804.800 χιλ. το 1998, παρουσιάζοντας μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 5,8%. Η διαχρονική αύξηση του συνολικού μεγέθους της ξενοδοχειακής αγοράς μέχρι και το 2001 δικαιολογείται από τη συνεχή άνοδο του εισερχόμενου τουρισμού κατά τη συγκεκριμένη τετραετία. Ωστόσο, η εικόνα διαφοροποιείται το 2002 και 2003 χρονιές κατά τις οποίες παρατηρείται κάμψη του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα μας, με αποτέλεσμα το συνολικό μέγεθος της εξεταζόμενης αγοράς να βαίνει μειούμενο. Τη χρονιά των Ολυμπιακών Αγώνων, το συνολικό μέγεθος της αγοράς αυξήθηκε μόλις κατά 3,6% σε σχέση με το 2003 καθώς οι απώλειες στα ξενοδοχεία Α' και Β' κατηγορίας (από τη συνεχιζόμενη μείωση της τουριστικής κίνησης προς τη χώρα) αντισταθμίστηκαν από την αύξηση στα έσοδα των ξενοδοχείων Πολυτελείας καθώς και από την έναρξη λειτουργίας αρκετών νέων μονάδων ιδιαίτερα στην περιοχή της Αττικής. Από το 2005 και μετά, η αύξηση του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα καθώς και του αριθμού των διανυκτερεύσεων, οδήγησε στην άνοδο του συνολικού μεγέθους της αγοράς κατά 13,4% την περίοδο 2006/05 και κατά 13,7% την περίοδο 2005/04.

Όπως προκύπτει από τον Πίνακα 4.9, το μέγεθος της αγοράς των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων 5\* το 2006 διαμορφώθηκε σε €891.200 χιλ. έναντι €366.800 χιλ. το 1998, παρουσιάζοντας μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 11,70% για τη συγκεκριμένη περίοδο. Όσον αφορά στη διετία 2006/05, το μέγεθος αγοράς της συγκεκριμένης κατηγορίας εμφάνισε αύξηση 22,2%. Σε αρκετά υψηλότερα επίπεδα διαμορφώνεται το μέγεθος αγοράς των ξενοδοχείων 4\*, το οποίο υπολογίστηκε σε €1.252.700 χιλ. για το 2006 έναντι 909.800 χιλ. για το 1998 (μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής 4,1%). Για τη διετία 2006/05 το μέγεθος της συγκεκριμένης αγοράς εμφανίζεται αυξανόμενο κατά 11,8%. Τέλος, αναφορικά με το μέγεθος της αγοράς των ξενοδοχείων 3\*, αυτό εκτιμάται σε €694.400 χιλ. το 2006 έναντι €528.200 χιλ. το 1998 (μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής 3,5%). Ειδικότερα για τη διετία 2006/05, το μέγεθος της εν λόγω αγοράς κατέγραψε αύξηση 6%, έναντι μείωσης 6,7% την περίοδο 2004/03.

**Πίνακας 4.9**  
**Μέγεθος Αγοράς Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων ανά Κατηγορία**  
**(1998-2006)**

(σε €000)

Έτος	5* (ΑΑ')	4* (Α')	3* (Β')	Σύνολο	(%) Ετήσια μεταβολή
1998	366.800	909.800	528.200	1.804.800	-
1999	381.500	1.027.100	557.600	1.966.200	8,94%
2000	440.200	1.100.500	601.600	2.142.300	8,96%
2001	465.600	1.154.900	639.600	2.260.100	5,50%
2002	461.000	1.120.000	618.000	2.199.000	-2,70%
2003	455.100	1.080.000	590.000	2.125.100	-3,36%
2004	634.100	1.017.000	550.500	2.201.600	3,60%
2005	728.900	1.120.000	655.100	2.504.000	13,70%
2006	891.200	1.252.700	694.753	2.838.300	13,40%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του 2006, τα ξενοδοχεία 4\* διατηρούν το μεγαλύτερο μερίδιο στη συνολική αξία της συγκεκριμένης ξενοδοχειακής αγοράς αντιπροσωπεύοντας το 44,1%. Ακολουθούν τα ξενοδοχεία 5\* με μερίδιο 31,4% και εκείνα των 3\*, το υπόλοιπο 24,5% της αγοράς.

#### 4.2. Τάσεις και προοπτικές ελληνικού τουρισμού

Ο τουρισμός αποτελεί βασικό συντελεστή της οικονομικής ανάπτυξης της Χώρας με το συνολικό αριθμό των αφίξεων σε ετήσια βάση να υπερβαίνει το συνολικό πληθυσμό, ενώ η συνεισφορά του τουριστικού Α.Ε.Π. εκτιμάται στο 6,5% του συνολικού Α.Ε.Π. της Ελλάδας (ΕΣΥΕ – Τράπεζα Ελλάδος). Στον κλάδο απασχολούνται περίπου 699χιλ εργαζόμενοι για το 2006 συμβάλλοντας κατά 15,9% στο σύνολο της απασχόλησης, ενώ το αντίστοιχο μέγεθος για το 2016 προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 809χιλ θέσεις εργασίας (17,3% της συνολικής απασχόλησης).

Οι προοπτικές που ανοίχθηκαν για την Ελλάδα μετά το 2004 έχουν προκαλέσει το έντονο ενδιαφέρον αρκετών ξένων ξενοδοχειακών ομίλων, καθώς πολλοί εξ αυτών έχουν αντιληφθεί πως η χώρα μας μετά την ολοκλήρωση των μεγάλων έργων υποδομής έχει καταστεί πλέον ένας εξαιρετικά ελκυστικός τουριστικός προορισμός. Αυτό ενισχύεται και από το γεγονός ότι το τελευταίο διάστημα πολλές εταιρείες αγοράζουν συνεχώς νέες εκτάσεις κυρίως σε νησιωτικές περιοχές. Επίσης, όλο και ισχυρότερη καθίσταται η τάση για δημιουργία ξενοδοχείων «boutique» στο κέντρο των πόλεων.

Πέραν των τουριστικών επιχειρήσεων, οι τουριστικές επενδύσεις αναμένεται να αποτελέσουν σημαντικό δέλεαρ για ελληνικές αλλά και ξένες κατασκευαστικές και εταιρίες real estate, αρκετές από τις οποίες προωθούν ήδη σειρά έργων στον τομέα του τουρισμού με αιχμή τα συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών. Παράγοντες της αγοράς εκτιμούν ότι ο τομέας της παραθεριστικής κατοικίας θα γνωρίσει σημαντικότερη ανάπτυξη μελλοντικά και στη χώρα μας, ενώ συνεχώς ωριμάζει το κλίμα για την υλοποίηση και στην Ελλάδα των πρώτων μεγάλων οργανωμένων τουριστικών επενδύσεων μικτού χαρακτήρα (ξενοδοχειακές μονάδες, παραθεριστικές κατοικίες, χρήσεις γκολφ, spa, κλπ.), των αποκαλούμενων τουριστικών επενδύσεων «τρίτης γενεάς». Προς την κατεύθυνση αυτή βοηθάει αφενός μεν σχετική νομοθετική παρέμβαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και αφετέρου η θεσμοθέτηση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) σε κάθε Νομό της Χώρας.

Το ελληνικό τουριστικό προϊόν, παρά το γεγονός ότι κατέχει μία από τις σημαντικότερες θέσεις στην παγκόσμια τουριστική αγορά, εντούτοις παρουσιάζει προβλήματα ιδιαίτερης διαρθρωτικής φύσης, τα οποία και συνοψίζονται στα παρακάτω σημεία:

- Συγκέντρωση της τουριστικής προσφοράς σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιφέρειες της Χώρας, σε βάρος άλλων περιοχών μη τουριστικά ανεπτυγμένων. Αξίζει να σημειωθεί ότι το μισό και πλέον του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών της Χώρας βρίσκεται συγκεντρωμένο στην Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και τη Στερεά Ελλάδα.
- Η πολιτική των κινήτρων δημιουργίας νέων μονάδων αλλά και γενικότερα της ενίσχυσης των τουριστικών επενδύσεων μέσω των αναπτυξιακών νόμων ήταν ασαφής, χωρίς να λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες του τουρισμού. Αυτό έχει σχέση τόσο με το ύψος των κινήτρων όσο και με τη γεωγραφική κατανομή τους. Το αποτέλεσμα ήταν να παρέχονται ενισχύσεις για τη δημιουργία επενδύσεων σε περιοχές που ήταν εκτός τουριστικής αγοράς, με συνέπεια ή να μη συγκέντρωναν επενδυτές ή οι επενδύσεις στην πορεία να απέβαιναν μη βιώσιμες. Επιπλέον, τα κίνητρα αυτά περιέπλεξαν περισσότερο τα πράγματα, καθώς δεν αποτελούσαν μέρος ενός γενικότερου

πλαίσιου τουριστικής πολιτικής και είχαν μόνο οικονομική διάσταση, δημιουργώντας έτσι μία προβληματική κατάσταση.

- Έντονη είναι η εποχικότητα της τουριστικής ζήτησης, καθώς ο μεγαλύτερος όγκος του ετήσιου τουριστικού ρεύματος (πάνω από το 50% των διανυκτερεύσεων) καταφθάνει στη χώρα μας τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο. Το φαινόμενο αυτό, σε συνδυασμό με την ελλιπή υποδομή και την ανισοκατανομή της τουριστικής δραστηριότητας, επιδρά ανασταλτικά στην ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών αλλά και στην υγιή ανάπτυξη των επιχειρήσεων.
- Σημαντική είναι η υστέρηση της Χώρας σε ειδική τουριστική υποδομή (γήπεδα γκολφ, συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα τουρισμού υγείας, θεματικά πάρκα, κέντρα αθλητισμού, προπονητικά κέντρα, κέντρα αξιοποίησης ιαματικών πηγών, χιονοδρομικά κέντρα κλπ.), η ύπαρξη της οποίας θα οδηγήσει στην ανάπτυξη πολλών μορφών εναλλακτικού τουρισμού πέραν του παραδοσιακού τουριστικού προϊόντος.
- Επιτακτική όσο ποτέ άλλοτε καθίσταται η ανάγκη βελτίωσης του επιπέδου παροχής υπηρεσιών σε βοηθητικά καταλύματα και αμιγή κέντρα εστίασης και αναψυχής, καθώς και του επιπέδου εκπαίδευσης και κατάρτισης των απασχολουμένων στον τουριστικό τομέα, της οργανωτικής δομής των μικρομεσαίων τουριστικών επιχειρήσεων, των μέσων μεταφοράς κλπ.
- Έντονη εξακολουθεί να είναι η εξάρτηση των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων από τους μεγάλους και διεθνείς τουριστικούς οργανισμούς, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζουν σημαντικά τη διαμόρφωση της τουριστικής κίνησης προς τη χώρα αλλά και της τελικής τιμής των τουριστικών πακέτων. Παράλληλα, την περιορισμένη διαπραγματευτική ικανότητα των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων ενισχύει και η απουσία αερομεταφορέων charter αμιγώς ελληνικών συμφερόντων. Μία μέθοδος αντιμετώπισης του συγκεκριμένου προβλήματος είναι η δημιουργία δικτύων ανεξάρτητων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, με σκοπό την ενίσχυση της διαπραγματευτικής θέσης των μελών τους στα πλαίσια των επαφών με τους Tour Operators.

- Η καθυστέρηση που σημειώνεται στην εισαγωγή νέων τεχνολογιών (συστήματα CRS, δίκτυα κρατήσεων, διαδίκτυο), καθώς και ο έντονος ανταγωνισμός του ελληνικού προορισμού από αγορές τόσο εντός όσο και εκτός Ε.Ε., δημιουργούν περαιτέρω προβλήματα στην ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.
- Η επιχειρηματικότητα σε όλους τους υποκλάδους του τουρισμού εμφανίζεται με τη μορφή πολλών και μικρών επιχειρήσεων, χωρίς επώνυμο προϊόν και χωρίς την τάση ανάπτυξης συνεργιών που θα τους εξασφαλίσουν μακροπρόθεσμο αναπτυξιακό ορίζοντα.
- Οικονομικοί αλλά και τουριστικοί παράγοντες εκτιμούν ότι τα προσεχή χρόνια θα είναι περίοδος μεγάλων διαφοροποιημένων τουριστικών επενδύσεων για τη χώρα μας, η οποία προκειμένου να αυξήσει την ανταγωνιστικότητα του τουριστικού της προϊόντος θα επικεντρωθεί στην προσέλκυση όχι μόνον εγχώριων αλλά και ξένων ιδιωτικών κεφαλαίων.

Παράλληλα όμως, θα πρέπει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με παράγοντες του τουριστικού κλάδου στη χώρα μας, οι αιτίες που προκάλεσαν τη μετακίνηση της ζήτησης προς άλλους προορισμούς εξακολουθούν να ισχύουν, ενώ το υπερτιμημένο ευρώ θα επηρεάσει δυσμενώς τη ζήτηση για το ελληνικό τουριστικό προϊόν. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι τα πρώτα μη οριστικοποιημένα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας δείχνουν κάμψη του ελληνικού τουριστικού προϊόντος κατά 6% περίπου. Παρόλα αυτά η κάμψη που παρατηρείται είναι αρκετά μικρότερη από την κάμψη του Ευρωπαϊκού τουριστικού προϊόντος του έφτασε το 9,5%.

### 4.3. Ο Νομός Μεσσηνίας

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται ορισμένα στοιχεία σχετικά με την οικονομική και πληθυσμιακή εξέλιξη του Νομού Μεσσηνίας καθώς και μορφολογικά στοιχεία της ευρύτερης περιοχής του νομού.

Ο Νομός Μεσσηνίας έχει έκταση 2.991 τετρ. χλμ. (16<sup>ος</sup> μεγαλύτερος σε έκταση νομός στη χώρα) και μόνιμο πληθυσμό 176.876 κατοίκους (13<sup>ος</sup> μεγαλύτερος σε πληθυσμό νομός στη χώρα). Καταλαμβάνει ποσοστό 19,31% της συνολικής έκτασης και 29,57% του συνολικού πληθυσμού της Περιφέρειας αντιστοίχως. Η πυκνότητα του πληθυσμού ανέρχεται σε 59,1 κατοίκους / χλμ<sup>2</sup> (16<sup>ος</sup> μεγαλύτερος Νομός στη χώρα σε πληθυσμιακή πυκνότητα).

Διάγραμμα 4.4.1  
Νομός **Μεσσηνίας**



Η ποσοστιαία συμμετοχή του Νομού Μεσσηνίας στο πληθυσμό της Χώρας ανέρχεται σε περίπου 1,60% (μόνιμος πληθυσμός), ενώ ο αριθμός των νοικοκυριών του Νομού ανέρχεται σε 54.796 καλύπτοντας το 1,49% περίπου του αντίστοιχου μεγέθους της Χώρας.

Σύμφωνα με στοιχεία απογραφής του 2001 όπως αυτά δημοσιεύθηκαν από την ΕΣΥΕ, ο μόνιμος πληθυσμός του Νομού Μεσσηνίας διαμορφώθηκε σε 166.566 άτομα από 160.631 άτομα το 1991, σημειώνοντας αύξηση κατά 3,69% (Πίνακας 4.4.1). Ωστόσο, παρόλη την αύξηση του πληθυσμού μεταξύ των απογραφών του 1991 και του 2001, τα τελευταία έτη παρουσιάζεται υψηλό ποσοστό φυσικής μείωσης του πληθυσμού (υπεροχή γεννήσεων/1.000 κατοίκους: - 3,9 το 2005).

Με βάση το Πρόγραμμα «Καποδίστριας», η Πρωτοβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση στο Νομό συγκροτήθηκε τελικώς σε 29 Δήμους. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Καλαμάτα με μόνιμο πληθυσμό 61.373 κατοίκους. Δεύτερος σε πληθυσμό δήμος, είναι ο δήμος Μεσσήνης με 10.853 κατοίκους και τρίτος ο δήμος Φιλατρών με 9.098 κατοίκους, ακολουθούν οι δήμοι Γαργαλιάνων και Κυπαρισσίας με 8.998 και 8.300 κατοίκους αντίστοιχα. Υπάρχουν επίσης σημαντικές κωμοπόλεις και χωριά.

**Πίνακας 4.4.1**  
**Μόνιμος Πληθυσμός Ν. Μεσσηνίας κατά Φύλλο**  
**(2001)**

Νομοί, Δήμοι	2001			1991
	Σύνολο	Άρρενες	Θήλεις	Σύνολο
<b>Σύνολο Χώρας</b>	<b>10.934.097</b>	<b>5.417.533</b>	<b>5.516.564</b>	<b>10.223.392</b>
<b>Νόμος Μεσσηνίας</b>	<b>166.566</b>	<b>84.010</b>	<b>82.556</b>	
Δήμος Αβίας	2.391	1.258	1.133	
Δήμος Αετού	2.305	1.201	1.104	
Δήμος Αίπειας	2.134	1.102	1.032	
Δήμος Ανδανίας	2.586	1.323	1.283	
Δήμος Ανδρούσας	2.583	1.339	1.244	
Δήμος Άριος	2.001	1.032	969	
Δήμος Αριστομένουσ	2.668	1.357	1.311	
Δήμος Αρφαρών	2.942	1.527	1.415	
Δήμος Αυλώνα	1.996	1.055	941	
Δήμος Βουφράδων	1.327	678	649	
Δήμος Γαργαλιάνων	8.998	4.507	4.491	
Δήμος Δωρίου	2.527	1.290	1.237	
Δήμος ΕΙΡΑΣ	488	272	1.199	
Δήμος Θουρίας	3.690	1.934	1.756	
Δήμος Ιθώμης	2.144	1.100	1.044	
Δήμος Καλαμάτας	61.373	30.118	31.255	
Δήμος Κορώνης	4.718	2.390	2.328	
Δήμος Κυπαρισσίας	8.300	4.291	4.009	
Δήμος Λεύκτρου	4.267	2.194	2.073	
Δήμος Μεθώνης	2.423	1.265	1.158	
Δήμος Μελιγαλά	3.641	1.848	1.793	
Δήμος Μεσσήνης	10.853	5.494	5.359	
Δήμος Νέστορος	4.725	2.433	2.292	
Δήμος Οιχαλίας	2.439	1.219	1.220	
Δήμος Παπαφλέσσα	1.422	755	667	
Δήμος Πεταλιδίου	3.345	1.727	1.618	



Δήμος Πύλου	5.251	2.670	2.581
Δήμος Φιλιατρών	9.098	4.623	4.475
Δήμος Χιλιοχωρίων	2.633	1.338	1.295
Δήμος Τρικόρφου	805	410	395
Δήμος Τριπύλας	493	260	233
Πηγή: ΕΣΥΕ			

Στον Πίνακα 4.4.2 παρουσιάζεται ο συνολικός αριθμός των νοικοκυριών στο Νομό Κορινθίας σε σχέση με τον αντίστοιχο της χώρας, ενώ στον Πίνακα 4.4.3 παρουσιάζεται το μέγεθος των νοικοκυριών. Τα νοικοκυριά με 2 μέλη αποτελούν την συνηθέστερη κατηγορία νοικοκυριών και ακολουθούν τα νοικοκυριά με 1 και 3 μέλη.

**Πίνακας 4.4.2**  
**Νοικοκυριά του Νομού Μεσσηνίας**  
**(2001)**

	Συνολικός αριθμός	
	Νοικοκυριών	Μελών
<b>Χώρα</b>	3.674.381	10.291.186
<b>Νομός Μεσσηνίας</b>	54.796	166.566

Πηγή: ΕΣΥΕ (Απογραφή 2001)

**Πίνακας 4.4.3**  
**Αριθμός νοικοκυριών του Νομού Μεσσηνίας**  
**(2001)**

	Μέγεθος νοικοκυριού κατά αριθμό μελών									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 & άνω
<b>Χώρα</b>	726.266	1.032.749	773.060	753.961	248.037	92.784	29.723	9.932	3.888	3.981
<b>Νομός Μεσσηνίας</b>	10.909	16.556	10.544	9.425	4.218	1.982	683	230	129	120

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ (Απογραφή 2001)

Ο νομός Μεσσηνίας συνορεύει ανατολικά με τους νομούς Λακωνίας και Αρκαδίας, βόρεια με το νομό Ηλείας ενώ δυτικά βρέχεται από το Ιόνιο πέλαγος. Νότια βρέχεται από το Μεσσηνιακό κόλπο. Στο νομό Μεσσηνίας ανήκουν οι νησίδες Πρώτη (υπάγεται στο δήμο Γαργαλιάνων), οι Ν. Σφακτήρια (η οποία υπάγεται στο δήμο Πύλου) καθώς και οι νήσοι Οινούσες (υπάγονται στο δήμο Μεθώνης). Βασικό στοιχείο της γεωμορφολογίας είναι οι μεγάλοι ορεινοί όγκοι, οι βαθιές θάλασσες του Μεσσηνιακού κόλπου καθώς επίσης και η εύφορη πεδιάδα της Μεσσηνίας που σχηματίζεται ανάμεσα στα χαμηλά όρη της Κυπαρισσίας στο κέντρο σχεδόν του νομού.

Στο ανατολικό μέρος της Μεσσηνίας κυριαρχεί η οροσειρά του Ταυγέτου, αποτελώντας το φυσικό σύνορο με το νομό Λακωνίας. Στα βορειοανατολικά σύνορα με την Αρκαδία και σε μικρή απόσταση από την Ανδρίτσεινα της Ηλείας βρίσκεται το όρος Λύκαιο με υψόμετρο τα 1.420 μ. ενώ στα βόρεια σύνορα με την Ηλεία δεσπόζει το όρος Τετράζιο. Στα δυτικά και προς το Ιόνιο Πέλαγος εκτείνονται από το βορρά προς το νότο τα όρη της Κυπαρισσίας (όρος Αιγάλεο 1.224μ.), στην προέκταση των οποίων βρίσκεται, στη δυτική μεσσηνιακή χερσόνησο, το όρος Λυκόδημο (960μ.). Στο κέντρο του νομού, όπως προαναφέρθηκε, σχηματίζεται η εύφορη πεδιάδα του νομού ανάμεσα στα χαμηλά όρη της Κυπαρισσίας. Η πεδινή Μεσσηνία είναι πλούσια σε υπόγεια και επιφανειακά νερά καθώς διασχίζεται από πολλά ποτάμια με μεγαλύτερο τον Πάμισο ο οποίος πηγάζει από τις δυτικές πλαγιές του Ταυγέτου και εκβάλλει στο Μεσσηνιακό κόλπο. Στα βόρεια του νομού ρέει ο ποταμός Νέδα ενώ την πόλη της Καλαμάτας διασχίζει ο Νέδων.

Το κυριότερο μορφολογικό στοιχείο του νομού αποτελεί ο βαθύς Μεσσηνιακός κόλπος που χαρίζει στο νομό 145 χιλιόμετρα ακτογραμμής με όρμους, κολπίσκους, μυχούς και ακρωτήρια που προσδίδουν στην περιοχή έντονη φυσική ομορφιά κατάλληλη για κάθε μορφή τουρισμού .

Στη θαλάσσια περιοχή της Μεσσηνίας βρίσκονται Σχήζα, Σαπιέντζα, Σφακτήρια, Πρώτη, Βενέτικο, Αγ.Μαριάνη, Μερόπη και η βραχονησίδα Αυγό. Η περιοχή διακρίνεται για τα μεγάλα βάθη της με χαρακτηριστικό το περίφημο Φρέαρ των Οινουσών στα ανοιχτά της Πύλου με βάθος 5000 μέτρα που αποτελεί και το μεγαλύτερο βάθος της Μεσογείου.

Ο Μεσσηνιακός κόλπος διαθέτει καταγάλανα νερά και μεγάλο αριθμό από παραλίες και οργανωμένες πλαζ με γαλάζια σημαία. Χαρακτηριστικά αναφέρονται οι παραλίες Βέργα και Ανάσταση στην ανατολική Καλαμάτα καθώς και η Μικρή Μαντίνια, η παραλία του Αϊ Λαγούδη στην Κυπαρισσία, η παραλία Μπούκα στη Μεσσήνη και τέλος η παραλία της Φοινικούντας στη Μεθώνη, οι οποίες τιμήθηκαν με γαλάζια σημαία το 2007.

Γενικά το φυσικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από πλούσια ποικιλία πανίδας και χλωρίδας. Η Μεσσηνιακή γη φιλοξενεί περισσότερα από 700 είδη φυτών εκ των οποίων τα 80 είναι ενδημικά ενώ τα 32 τα συναντά κανείς μόνο στις ψηλές κορυφές του Ταυγέτου. Η πλούσια βλάστηση του μεσσηνιακού τόπου παρατηρείται σε κάθε υψομετρική ζώνη, ανάλογα με τη θερμοκρασία και τη μορφολογία του εδάφους. Στην παραθαλάσσια ζώνη ο επισκέπτης συναντά μεμονωμένα ή σε συστάδες φοινικόδεντρα, καταπράσινα κακτοιδή, αλμυρίκια (*Tamarix cretica*) καθώς και πολυάριθμες κιτρινοπράσινες καλαμιές. Οι πικροδάφνες (*Nerium oleander*) με τα ροζ και λευκά άνθη στολίζουν τα τοπία ενώ παντού υπάρχουν διάσπαρτα πεύκα και πανύψηλοι ευκάλυπτοι. Επιπλέον, υπάρχουν πολυάριθμα είδη από μικρά θαμνώδη φυτά και φρύγανα.

Στην πεδινή ζώνη κυριαρχούν οι ελαιώνες αποδεικνύοντας έτσι την ευφορία της μεσσηνιακής γης. Οι συκιές, τα αμπέλια και τα σταφιδοαμπέλια μαζί με τις μικρές εκτάσεις καλαμποκιού, κριθαριού και άλλων σιτηρών δηλώνουν την πλούσια γονιμότητα της περιοχής. Κηπευτικά σε θερμοκήπια ή στην ύπαιθρο, όσπρια και εσπεριδοειδή καλλιεργούνται επίσης στην περιοχή. Ωστόσο, πλάι σε αυτές τις καλλιέργειες, το τοπίο συμπληρώνεται σποραδικά από καταπράσινες μουριές, αγριοροδιές, αγριοαχλαδιές και αμυγδαλιές με λευκά άνθη ενώ συνθέσεις από βατομουριές, κατακίτρινα σπάρτα (*Spartium junceum*) και φραγκοσυκιές εμφανίζονται στο δρόμο του περιηγητή. Παράλληλα, το χαμομήλι (*Chamomilla recutita*), η μέντα (*Mentha spicata*), η κοινή παπαρούνα με το κόκκινο άνθος της (*Paraver rhoeas*), οι κίτρινες μαργαρίτες, οι λευκές ανθεμίδες, οι αγριομολόχες με το χαρακτηριστικό τους μωβ άνθος και το άφθονο καταπράσινο τριφύλλι είναι μερικά από τα πολλά ποώδη φυτικά είδη που συνθέτουν τη φύση της Μεσσηνίας.

Στην ημιορεινή και στην ορεινή ζώνη συναντάμε ομάδες από κουτσουπιές (*Cercis siliquastrum*), ακακίες και αγριόκεδρα (*Juniperus oxycedrus*), δάση κωνοφόρων ενώ χαρακτηριστική είναι η παρουσία του ασπάλαθου, της αφάνας και της ασφάκας. Διάσπαρτα εμφανίζονται βελανιδιές και παράλληλα πολλά ποώδη φυτά όπως απουράνι (*Morina persica*), βαλεριάνα (*Valeriana officinalis*) καμπανούλες (*Campanula spatulata*), ασφόδελοι, ίριδες και ανοιξιάτικα κρινάκια, (*Ornithogallum* sp., *Muscari* sp.) συνθέτοντας ένα φυσικό πάζλ. Στις ρεματιές και στα φαράγγια του Βυρού, του Ριντόμου, του Νέδονα και της Νέδας ο περιηγητής συναντά

πλατάνια (*Platanus orientalis*), δάφνες (*Laurus nobilis*), μυρτιές (*Myrtus communis*) και μια σημαντική ποικιλία από πτεριδόφυτα.

Αξιόλογη είναι και η βλάστηση που παρατηρείται στα έξι νησιά της Μεσσηνίας Σχίζα, Σαπιέντζα, Αγία Μαριανή (σύμπλεγμα Οινουσσών), Πρώτη, Σφακτηρία και Βενέτικο. Στο Βενέτικο, στην Αγία Μαριανή και στην Πρώτη οι πλαγιές είναι γεμάτες με σχίνα, σφενδάμια και κέδρα. Οι κουτσουπιές, οι γκορτσιές, οι αγριελιές, οι κοκορεβυθιές και οι ασπάλαθοι δεσπόζουν σε διάφορες θέσεις. Στο εσωτερικό της Σχίζας βρίσκονται δάση από βελανιδιές ενώ στη Σαπιέντζα υπάρχει το μοναδικό δάσος στη Μεσόγειο με κουμαριές. Τέλος, δεν θα πρέπει να ξεχάσουμε το δάσος της Βασιλικής που φιλοξενεί πολλά σπάνια δέντρα και θεωρείται ένα από τα σπουδαιότερα δάση της χώρας και της Ευρώπης καθώς και τον υδροβιότοπο της Γιάλοβας - Διβάρι όπου επικρατούν κυρίως καλαμιές και θάμνοι.

Στο νομό Μεσσηνίας εκτός από τη μεγάλη ποικιλία χλωρίδας, ζουν άγρια ζώα και πουλιά, καθώς οι εδαφοκλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν στο νομό κάνουν τη διαμονή και την επιβίωσή τους σχετικά εύκολη.

Στην παραθαλάσσια ζώνη μπορεί να δει κανείς γλάρους καθώς και πλήθος άλλων πτηνών όπως περιστέρια, χελιδόνια και σπουργίτια. Οι μεσογειακές φώκιες *Monachus Monachus* και οι θαλάσσιες χελώνες *Caretta – Caretta* βρίσκουν στις αμμουδερές παραλίες του νομού ασφαλείς χώρους για την αναπαραγωγή τους.

Οι θαλάσσιες χελώνες *Caretta – Caretta* γεννούν τα αυγά τους ιδίως στις ακρογιαλιές που εκτείνονται από το Καλό Νερό(περιοχή Κυπαρισσίας) ως τις εκβολές της Νέδας ενώ ως περιοχές αναπαραγωγής θεωρούνται και οι παραλίες Βοϊδοκοιλιά, Γλυφαδάκι, Ρωμανού και Μάτι στην Πύλο.

Στο βυθό της μεσσηνιακής θάλασσας ζει και αναπαράγεται μια πλούσια ιχθυοπανίδα και έτσι περιοχές όπως η Μεθώνη, οι Χράνοι, η Νέα Κορώνη και η Μαραθόπολη χαρακτηρίζονται ψαρότοποι. Οι ψαράδες της περιοχής γεμίζουν τα δίχτυα τους με αθερίνα, μαρίδες, σαρδέλες, γαύρους, γόπες, φαγκριά, συναγρίδες, λιθρίνια και μπαρμπούνια. Στην πεδινή ζώνη, στα καταπράσινα μέρη της Μεσσηνίας βρίσκουν καταφύγιο ποικίλα είδη πουλιών όπως κοτσύφια, τσίχλες ενώ

διάφορα είδη εντόμων όπως μέλισσες, πεταλούδες, πασχαλίτσες, σκαθάρια και ακρίδες κάνουν αισθητή τη παρουσία τους ανάμεσα στα ποικίλα φυτικά είδη την άνοιξη και το καλοκαίρι. Επιπλέον, υπάρχουν μεγάλοι πληθυσμοί από σαύρες, τρωκτικά, αμφίβια, η οχιά (*Viperca ammodytes*), το σπιτόφιδο, η δεντρογαλιά και διάφορα θηλαστικά.

Στην ημιορεινή και στην ορεινή ζώνη ζουν διάφορα σαρκοφάγα ζώα όπως η νυφίτσα, το κουνάβι, το τσακάλι και η αλεπού ενώ στα δασικά οικοσυστήματα απαντώνται αρπακτικά και μη πτηνά, όπως ο βασιλαετός, ο σφηκιάρης, τρυγόνια, ορτύκια και τσαλαπετεινοί, τα οποία συνυπάρχουν με μια μεγάλη ποικιλία από τρωκτικά, σαύρες, φίδια, χελώνες και έντομα. Χαρακτηριστική είναι η παρουσία του νεροκότσυφα, του βάτραχου των ρυακιών (*Rana graeca*), των φρύνων και του δεντροβάτραχου.

Στο νησάκι της Σαπιέντζας ζουν κοπάδια από κρητικούς αίγαγρους (τα γνωστά κρι κρι) καθώς και αιγοπρόβατα (μουφλόν). Μέσα από τις πυκνές φυλλωσιές των δέντρων ξεπετάγονται φασιανοί, πέρδικες, ορτύκια, αγριοπερίστερα, μπεκάτσες και τσίχλες.

Τέλος, ο υδροβιότοπος της Γιάλοβας (Διβάρι) παρουσιάζει ιδιαίτερο οικολογικό ενδιαφέρον καθώς αποτελεί σταθμό πολλών μεταναστευτικών πουλιών. Σ' αυτόν εντοπίζονται σπάνια είδη πουλιών όπως ερωδιό και φλαμίγκο καθώς και το μοναδικό είδος χαμαιλέοντα στην Ευρώπη. Αποτελεί προστατευόμενη περιοχή αφού ανάμεσα στα καταμετρημένα είδη έχουν βρεθεί αρκετά που ανήκουν στην απειλούμενη ελληνική ορνιθοπανίδα. Η λιμνοθάλασσα του Διβαρίου είναι ένας σημαντικός υδροβιότοπος ο οποίος έχει ενταχθεί στο πρόγραμμα LIFE για τη προστασία της σπάνιας χλωρίδας και πανίδας της περιοχής.

Η Μεσσηνία βρίσκεται σε ένα ιδιαίτερο και στρατηγικό σημείο, για αυτό και κατοικείται από τα αρχαία χρόνια. Εδώ “φιλοξενήθηκαν” πολιτισμοί που πρωτοστάτησαν και κατείχαν σπουδαία θέση στον ευρύτερο ελλαδικό χώρο κυρίως λόγω των τεχνών, της ναυσιπλοΐας, του αθλητισμού και των πολέμων.

Ως αποτέλεσμα, σώζεται μέχρι τις μέρες μας μεγάλος αριθμός σημαντικών αρχαιολογικών χώρων, οι κυριότεροι εκ των οποίων συνοψίζονται παρακάτω :

- Ο ναός του Επικούριου Απόλλωνα
- Αρχαία Μεσσήνη
- Ανάκτορα του Βασίλεια της Πύλου Νέστορα
- Θολωτός τάφος στη Μάλθη
- Θολωτοί τάφοι στην Περιστεριά
- Θολωτός τάφος (του διαδόχου του Νέστορα Θρασυμήδη στη Βοϊδοκοιλιά)
- Θολωτός τάφος (ο αρχαιότερος της ηπειρωτικής χώρας) στην τοποθεσία Οσμάναγα του Κορυφασίου
- Οι όρμοι του Αρχαίου Κορυφασίου
- Οι όρμοι του Διβαρίου
- Το κάστρο της Κορώνης
- Το κάστρο της Μεθώνης
- Οι περίφημοι Μανιάτικοι Πύργοι
- Το Μπούρτζι
- Τα κάστρα Νιόκαστρο και Παλαιόκαστρο στην Πύλο
- Το κάστρο της πριγκίπισσας Ιζαμπώ στην πρωτεύουσα Καλαμάτα
- Το κάστρο της Ζαρνάτας στο δήμο Μελιγαλά
- Το κάστρο του Μίλα στο δήμο Λεύκτρου
- Το κάστρο της Ανδρούσας
- Το κάστρο των Γιγάντων στην Κυπαρισσία

Αναφορικά με την οικονομική κατάσταση στο Νομό προκύπτει πως υστερεί έναντι της χώρας στους δείκτες οικονομικής ανάπτυξης, αλλά και σε εκείνους που σχετίζονται με την κοινωνική ευημερία. Ενδεικτικά αναφέρεται πως σύμφωνα με επίσημα δημοσιευμένα στοιχεία της ΕΣΥΕ για το 2004, το κατά κεφαλή ακαθάριστο προϊόν ανερχόταν σε 11,3 χιλ. ευρώ και κατατάσσει το νομό 44<sup>ο</sup> στη χώρα της

οποίας το κατά κεφαλήν ΑΕΠ ήταν 19,3 χιλ. ευρώ. Με βάση το κριτήριο αυτό βρισκόταν στο 58,6% του μέσου όρου της χώρας το 2004 (119% του μέσου όρου της ΕΕ-25). Από την άλλη μεριά, με βάση το κατά κεφαλήν εισόδημα, το οποίο το 2005 διαμορφώθηκε σε 10,7 χιλ. ευρώ ανά φορολογούμενο, βρίσκεται στο 78% του μέσου όρου της Ελλάδας.

Ανά 100 κατοίκους του αναλογούν 19 αυτοκίνητα (μέσος όρος χώρας 35 το 2003) και 1,5 νέες κατοικίες, (μέσος όρος χώρας 1,2 για το 2003). Η αναλογία μαθητών δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης ανά 1.000 κατοίκους είναι 60 (με μέσο όρο χώρας 63 για το 2005), ενώ υπάρχουν 53 μαθητές Δημοτικού ανά 1.000 κατοίκους, έναντι 58 που είναι ο μέσος όρος της χώρας.

#### **4.4. Χαρακτηριστικά Τόπου Εγκατάστασης**

Η Φοινικούντα είναι ένα γραφικό παραλιακό χωριό χτισμένο επάνω στην άμμο, στο μέσο μιας φυσικής δαντέλας από υπέροχες παράλιες, μικρές ή μεγάλες, με άμμο ή βότσαλο. Διαθέτει άρτια τουριστική υποδομή και φυσικά πολλούς επισκέπτες. Στους ντόπιους η Φοινικούντα είναι γνωστή με το όνομα Ταβέρνα, όνομα που πήρε από τους ψαράδες της περιοχής που έφταναν στην παράλια της για να ξεκουραστούν και να απολαύσουν το καλό κρασί στην μοναδική ταβέρνα και συνάμα μοναδικό οίκημα του χωριού. Η Φοινικούντα βρίσκεται στο νοτιοδυτικό άκρο της Μεσσηνίας, στην Πελοπόννησο. Το χωριό είναι χτισμένο σε μια ωραιότατη παράλια στην διαδρομή που οδηγεί από την Μεθώνη στην Κορώνη. Ο καινούργιος δρόμος Μεθώνης - Κορώνης, περνάει ακριβώς έξω από τις παρυφές του, προσφέροντας στον επισκέπτη μια παραθαλάσσια διαδρομή μοναδικής ομορφιάς. Ακριβώς απέναντι από τον κόλπο της Φοινικούντας, βρίσκεται το σύμπλεγμα των Οινουσσών που αποτελείται από τα νησιά Σχίζα, Αγία Μαρίνα και την πανέμορφη Σαπιέντζα. Εστιατόρια κάθε λογής βρίσκονται κοντά σας όπου κι αν βρίσκεστε. Στην παράλια, μέσα στον οικισμό, στους γύρω λόφους με θεά την θάλασσα, μπορείτε να απολαύσετε παραδοσιακά Ελληνικά εδέσματα αλλά και γεύσεις από όλον τον κόσμο. Εκτός από τις υπέροχες παράλιες, η Φοινικούντα διαθέτει αρκετά μέρη όπου μπορεί κανείς να απολαύσει τον καφέ, το αναψυκτικό ή το ποτό του δίπλα στην Θάλασσα με υπέροχη θεά.

#### 4.4.1. Πρόσβαση στην περιοχή

Για την πρόσβαση στον τόπο επιλογής για την υλοποίηση της επένδυσης θα πρέπει να αναφερθεί και ο τρόπος πρόσβασης στο νομό Μεσσηνίας και ειδικότερα στην πόλη της Καλαμάτας, καθώς το Δ.Δ. Φοινικούντας του Δήμου Μεθώνης συνδέεται οδικώς με αυτή.

Οδικώς η Καλαμάτα συνδέεται με την Τρίπολη και κατ' επέκταση με την Αθήνα με οδικό δίκτυο, το οποίο σήμερα δε βρίσκεται σε πολλή καλή κατάσταση. Με την κατασκευή όμως της Ανατολικής Οδού Πελοποννήσου και πιο συγκεκριμένα με την ολοκλήρωση του αυτοκινητοδρόμου Κόρινθος - Τρίπολη - Καλαμάτα, αναμένεται να βελτιωθεί σημαντικά η πρόσβαση στην πόλη. Ο αυτοκινητόδρομος αυτός αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2010. Δυτικά η Καλαμάτα συνδέεται με τον Πύργο Ηλείας και με την Πάτρα με οδικό δίκτυο. Μελετάται όμως η κατασκευή της Ιόνιας Οδού, ή οποία θα συνδέει την Καλαμάτα με όλη τη δυτική Ελλάδα μέχρι την Κακαβιά, στα ελληνοαλβανικά σύνορα και θα είναι ένας νέος οδικός άξονας με συνολικό μήκος 460 χιλιόμετρα. Σύμφωνα με τις μελέτες, μετά την ολοκλήρωση του έργου, η απόσταση Καλαμάτα - Πάτρα θα μπορεί να καλυφθεί σε λιγότερο από 2 ώρες.

Η Καλαμάτα συνδέεται επίσης με την Αθήνα και την Πάτρα με σιδηροδρομικό δίκτυο. Στο τμήμα Καλαμάτας - Αθήνας εκτελούνται έργα για τη βελτίωση της υπάρχουσας γραμμής, τα οποία έχουν καθυστερήσει σημαντικά, και είναι πλέον άγνωστη η ημερομηνία παράδοσης τους.

Η Καλαμάτα διαθέτει πολιτικό αεροδρόμιο (από το οποίο πραγματοποιούνται πτήσεις προς Θεσσαλονίκη καθώς και πτήσεις τσάρτερ προς διάφορες πόλεις της Ευρώπης. Η απόσταση από την πόλη της Καλαμάτας είναι 7 km στη Ν.Α. πλευρά της 120 Π.Ε.Α.



## 5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

### 5.1. Παραδοχές Μελέτης

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται η ανάλυση προβλεπόμενων Εσόδων-Εξόδων της μονάδας, η ανάλυση του Λογαριασμού Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσης και των Ταμειακών Ροών. Με βάση αυτά τα στοιχεία εξετάζεται η εφικτότητα του έργου, η βιωσιμότητα της επένδυσης καθώς και οι προοπτικές κερδοφορίας της.

Η οικονομική ανάλυση γίνεται σε σταθερές τιμές (2006), στις τιμές των προσφερομένων υπηρεσιών δεν περιλαμβάνεται Φ.Π.Α, ενώ παρουσιάζονται και οι παραδοχές στις οποίες βασίζονται οι προβλέψεις του επιχειρηματικού σχεδίου.

Να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Στον πίνακα 5-1 πραγματοποιείται η πρόβλεψη της μέσης ετήσιας πληρότητας της μονάδας στο έτος ανά μήνα, με την παραδοχή ότι από το 2<sup>ο</sup> έτος και μετά η πληρότητα θα αυξάνει κατά 5% ανά έτος.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-1 :**

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	35,0%	36,8%	38,6%	40,5%	42,5%
ΜΑΡΤΙΟΣ	30,0%	31,5%	33,1%	34,7%	36,5%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	35,0%	36,8%	38,6%	40,5%	42,5%
ΜΑΙΟΣ	45,0%	47,3%	49,6%	52,1%	54,7%
ΙΟΥΝΙΟΣ	50,0%	52,5%	55,1%	57,9%	60,8%
ΙΟΥΛΙΟΣ	50,0%	52,5%	55,1%	57,9%	60,8%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	60,0%	63,0%	66,2%	69,5%	72,9%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	50,0%	52,5%	55,1%	57,9%	60,8%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	35,0%	36,8%	38,6%	40,5%	42,5%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%

Η μέση ετήσια πληρότητα για το πρώτο έτος λειτουργίας είναι 42,5 % ενώ για το πέμπτο είναι 51,7%, ενώ ο μέσος όρος πληρότητας για την πρώτη πενταταετία λειτουργίας κυμαίνεται σε 47%.

Ο πίνακας 5-2 παρουσιάζει την ισχύουσα μέση τιμή διανυκτέρευσης για το τρέχον έτος (2006) και για κάθε μήνα λειτουργίας. Λόγω του ότι δεν πρόκειται για καθαρά τουριστικό ξενοδοχείο, οι μήνες που παρουσιάζουν μια ομοιογένεια στην πληρότητα (ζήτηση) και έχουν μικρές τιμολογιακές διαφοροποιήσεις. Οι θερινοί μήνες έχουν σχετικά υψηλότερες τιμές. Δεν έχει γίνει καμία παραδοχή για αύξηση τιμών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-2 :**

ΤΙΜΗ / ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ / ΚΛΙΝΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ ( ΣΕ € )					(α) ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ:
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΤΡΙΚΛΙΝΑ	ΣΟΥΙΤΕΣ	
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>70</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ		30,0 €	30,0 €	40,0 €	
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ		27,5 €	25,0 €	35,0 €	
ΜΑΡΤΙΟΣ		27,5 €	25,0 €	35,0 €	
ΑΠΡΙΛΙΟΣ		27,5 €	25,0 €	35,0 €	
ΜΑΙΟΣ		27,5 €	25,0 €	35,0 €	
ΙΟΥΝΙΟΣ		35,0 €	30,0 €	40,0 €	
ΙΟΥΛΙΟΣ		35,0 €	30,0 €	40,0 €	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ		35,0 €	30,0 €	40,0 €	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ		27,5 €	27,5 €	40,0 €	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ		27,5 €	25,0 €	35,0 €	
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ		27,5 €	25,0 €	35,0 €	
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ		30,0 €	30,0 €	40,0 €	

Η μέση τιμή για το δίκλινο δωμάτιο σε ετήσια βάση είναι στα 60 €, για τα τρίκλινα δωμάτια είναι στα 90 € και για τις σουίτες στα 110 €.

Στον πίνακα 5-3 παρουσιάζει τη μέση πληρότητα σε ημέρες λειτουργίας το μήνα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-3 :**

<b>ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ - ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ/ΜΗΝΑ</b>					
	<b>1ο ΕΤΟΣ</b>	<b>2ο ΕΤΟΣ</b>	<b>3ο ΕΤΟΣ</b>	<b>4ο ΕΤΟΣ</b>	<b>5ο ΕΤΟΣ</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	12	13	13	14	15
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	11	11	12	12	13
ΜΑΡΤΙΟΣ	9	9	10	10	11
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	11	11	12	12	13
ΜΑΙΟΣ	14	14	15	16	16
ΙΟΥΝΙΟΣ	15	16	17	17	18
ΙΟΥΛΙΟΣ	15	16	17	17	18
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	18	19	20	21	22
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	15	16	17	17	18
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	12	13	13	14	15
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	11	11	12	12	13
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	12	13	13	14	15
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>153 ημ.</b>	<b>161 ημ.</b>	<b>169 ημ.</b>	<b>177 ημ.</b>	<b>186 ημ.</b>

Ο πίνακας 5-4 παρουσιάζει τις συνολικές διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στην μονάδα βάσει των προβλεπόμενων ημερών λειτουργίας το μήνα σε σχέση με τη δυναμικότητά της. Για το πρώτο έτος οι συνολικές διανυκτερεύσεις θα φτάσουν τις 10.710 ενώ μέχρι το τέλος του πέμπτου έτους θα ανέλθουν σε 13.018.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-4 :**

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>					
	<b>1ο ΕΤΟΣ</b>	<b>2ο ΕΤΟΣ</b>	<b>3ο ΕΤΟΣ</b>	<b>4ο ΕΤΟΣ</b>	<b>5ο ΕΤΟΣ</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	840,0	882,0	926,1	972,4	1.021,0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	735,0	771,8	810,3	850,9	893,4
ΜΑΡΤΙΟΣ	630,0	661,5	694,6	729,3	765,8
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	735,0	771,8	810,3	850,9	893,4
ΜΑΙΟΣ	945,0	992,3	1.041,9	1.094,0	1.148,7
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.050,0	1.102,5	1.157,6	1.215,5	1.276,3
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.050,0	1.102,5	1.157,6	1.215,5	1.276,3
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.260,0	1.323,0	1.389,2	1.458,6	1.531,5
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.050,0	1.102,5	1.157,6	1.215,5	1.276,3
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	840,0	882,0	926,1	972,4	1.021,0
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	735,0	771,8	810,3	850,9	893,4
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	840,0	882,0	926,1	972,4	1.021,0
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>10.710,0</b>	<b>11.245,5</b>	<b>11.807,8</b>	<b>12.398,2</b>	<b>13.018,1</b>

Οι παραπάνω διανυκτερεύσεις προκύπτουν από τις συνολικές διανυκτερεύσεις στα διαφόρων τύπων δωμάτια που η ξενοδοχειακή μονάδα Phoenix Resort Hotel θα διαθέτει. Στον πίνακα 5-5 παρουσιάζονται οι συνολικές διανυκτερεύσεις που αφορούν τα δίκλινα δωμάτια. Παρατηρούμε ότι στο πέμπτο έτος θα φτάσουν τις 7.439 διανυκτερεύσεις καλύπτοντας το μεγαλύτερο μερίδιο των συνολικών διανυκτερεύσεων σε όλη τη μονάδα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-5 :**

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΔΙΚΛΙΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ</b>					
	<b>1ο ΕΤΟΣ</b>	<b>2ο ΕΤΟΣ</b>	<b>3ο ΕΤΟΣ</b>	<b>4ο ΕΤΟΣ</b>	<b>5ο ΕΤΟΣ</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	480,0	504,0	529,2	555,7	583,4
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	420,0	441,0	463,1	486,2	510,5
ΜΑΡΤΙΟΣ	360,0	378,0	396,9	416,7	437,6
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	420,0	441,0	463,1	486,2	510,5
ΜΑΙΟΣ	540,0	567,0	595,4	625,1	656,4
ΙΟΥΝΙΟΣ	600,0	630,0	661,5	694,6	729,3
ΙΟΥΛΙΟΣ	600,0	630,0	661,5	694,6	729,3
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	720,0	756,0	793,8	833,5	875,2
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	600,0	630,0	661,5	694,6	729,3
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	480,0	504,0	529,2	555,7	583,4
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	420,0	441,0	463,1	486,2	510,5
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	480,0	504,0	529,2	555,7	583,4
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>6.120,0</b>	<b>6.426,0</b>	<b>6.747,3</b>	<b>7.084,7</b>	<b>7.438,9</b>

Ο πίνακας 5-6 παρουσιάζει τις συνολικές διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στα τρίκλινα δωμάτια του ξενοδοχείου. Αυτές για το πρώτο έτος αναμένεται να φτάσουν τις 3.672 ενώ σταδιακά θα ανέλθουν σε 4.463.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-6 :**

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΤΡΙΚΛΙΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ</b>					
	<b>1ο ΕΤΟΣ</b>	<b>2ο ΕΤΟΣ</b>	<b>3ο ΕΤΟΣ</b>	<b>4ο ΕΤΟΣ</b>	<b>5ο ΕΤΟΣ</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	288,0	302,4	317,5	333,4	350,1
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	252,0	264,6	277,8	291,7	306,3
ΜΑΡΤΙΟΣ	216,0	226,8	238,1	250,0	262,5
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	252,0	264,6	277,8	291,7	306,3
ΜΑΙΟΣ	324,0	340,2	357,2	375,1	393,8
ΙΟΥΝΙΟΣ	360,0	378,0	396,9	416,7	437,6
ΙΟΥΛΙΟΣ	360,0	378,0	396,9	416,7	437,6
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	432,0	453,6	476,3	500,1	525,1
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	360,0	378,0	396,9	416,7	437,6
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	288,0	302,4	317,5	333,4	350,1
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	252,0	264,6	277,8	291,7	306,3
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	288,0	302,4	317,5	333,4	350,1
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>3.672,0</b>	<b>3.855,6</b>	<b>4.048,4</b>	<b>4.250,8</b>	<b>4.463,3</b>

Ο πίνακας 5-7 παρουσιάζει τις συνολικές διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στις 2 σουίτες του ξενοδοχείου.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-7 :**

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΟΥΙΤΩΝ (ΤΡΙΚΛΙΝΩΝ)					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	72,0	75,6	79,4	83,3	87,5
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	63,0	66,2	69,5	72,9	76,6
ΜΑΡΤΙΟΣ	54,0	56,7	59,5	62,5	65,6
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	63,0	66,2	69,5	72,9	76,6
ΜΑΙΟΣ	81,0	85,1	89,3	93,8	98,5
ΙΟΥΝΙΟΣ	90,0	94,5	99,2	104,2	109,4
ΙΟΥΛΙΟΣ	90,0	94,5	99,2	104,2	109,4
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	108,0	113,4	119,1	125,0	131,3
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	90,0	94,5	99,2	104,2	109,4
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	72,0	75,6	79,4	83,3	87,5
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	63,0	66,2	69,5	72,9	76,6
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	72,0	75,6	79,4	83,3	87,5
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>918,0</b>	<b>963,9</b>	<b>1.012,1</b>	<b>1.062,7</b>	<b>1.115,8</b>

### 5.1.2 Εκτίμηση εσόδων από Διανυκτερεύσεις

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ετήσια έσοδα της μονάδας για την επόμενη πενταετία υπολογίζονται βάσει της πληρότητας της μονάδας, χωρίς καμία αύξηση των τιμών διανυκτέρευσης.

Στον πίνακα 5-8 παρουσιάζονται τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στα δίκλινα δωμάτια της μονάδας. Το πρώτο έτος λειτουργίας θα πραγματοποιηθούν διανυκτερεύσεις αξίας περίπου 185.100,00 €, ενώ κατά το πέμπτο έτος θα ανέλθουν σε περίπου 224.990,00 €

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-8 :**

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΔΙΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ (ΣΕ €)					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	14.400	15.120	15.876	16.670	17.503
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	11.550	12.128	12.734	13.371	14.039
ΜΑΡΤΙΟΣ	9.900	10.395	10.915	11.460	12.034
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	11.550	12.128	12.734	13.371	14.039
ΜΑΙΟΣ	14.850	15.593	16.372	17.191	18.050
ΙΟΥΝΙΟΣ	21.000	22.050	23.153	24.310	25.526
ΙΟΥΛΙΟΣ	21.000	22.050	23.153	24.310	25.526
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	25.200	26.460	27.783	29.172	30.631
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	16.500	17.325	18.191	19.101	20.056

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	13.200	13.860	14.553	15.281	16.045
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	11.550	12.128	12.734	13.371	14.039
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	14.400	15.120	15.876	16.670	17.503
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>185.100</b>	<b>194.355</b>	<b>204.073</b>	<b>214.276</b>	<b>224.990</b>

Στον πίνακα 5-9 παρουσιάζονται τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στα τρίκλινα δωμάτια της μονάδας. Το πρώτο έτος λειτουργίας θα πραγματοποιηθούν διανυκτερεύσεις αξίας περίπου 101.340,00 €, ενώ κατά το πέμπτο έτος θα ανέλθουν σε περίπου 123.179,00 €

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-9 :**

<b>ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΤΡΙΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ (ΣΕ €)</b>					
	<b>1ο ΕΤΟΣ</b>	<b>2ο ΕΤΟΣ</b>	<b>3ο ΕΤΟΣ</b>	<b>4ο ΕΤΟΣ</b>	<b>5ο ΕΤΟΣ</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	8.640	9.072	9.526	10.002	10.502
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
ΜΑΡΤΙΟΣ	5.400	5.670	5.954	6.251	6.564
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
ΜΑΙΟΣ	8.100	8.505	8.930	9.377	9.846
ΙΟΥΝΙΟΣ	10.800	11.340	11.907	12.502	13.127
ΙΟΥΛΙΟΣ	10.800	11.340	11.907	12.502	13.127
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	12.960	13.608	14.288	15.003	15.753
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	9.900	10.395	10.915	11.460	12.034
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	7.200	7.560	7.938	8.335	8.752
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	8.640	9.072	9.526	10.002	10.502
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>101.340 €</b>	<b>106.407 €</b>	<b>111.727 €</b>	<b>117.314 €</b>	<b>123.179 €</b>

Στον πίνακα 5-10 παρουσιάζονται τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις που θα πραγματοποιηθούν στις σουίτες της μονάδας. Το πρώτο έτος λειτουργίας θα πραγματοποιηθούν διανυκτερεύσεις αξίας περίπου 34.740,00 €, ενώ κατά το πέμπτο έτος θα ανέλθουν σε περίπου 42.227,00 €

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-10 :**

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΟΥΙΤΕΣ (ΣΕ €)					
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.880	3.024	3.175	3.334	3.501
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.205	2.315	2.431	2.553	2.680
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.890	1.985	2.084	2.188	2.297
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.205	2.315	2.431	2.553	2.680
ΜΑΙΟΣ	2.835	2.977	3.126	3.282	3.446
ΙΟΥΝΙΟΣ	3.600	3.780	3.969	4.167	4.376
ΙΟΥΛΙΟΣ	3.600	3.780	3.969	4.167	4.376
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4.320	4.536	4.763	5.001	5.251
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	3.600	3.780	3.969	4.167	4.376
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.520	2.646	2.778	2.917	3.063
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.205	2.315	2.431	2.553	2.680
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.880	3.024	3.175	3.334	3.501
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	34.740 €	36.477 €	38.301 €	40.216 €	42.227 €

Στον πίνακα 5-11 παρουσιάζεται η συχνότητα σερβιρίσματος ανά πελάτη που διανυκτερεύει, όπου θεωρούμε ότι πρωινό παίρνουν 1 στους 2 διανυκτερεύοντες και γεύματα θα πάρουν από μία φορά την ημέρα οι διανυκτερεύοντες και θα επισκεφθεί το μπαρ μία φορά. Να σημειωθεί ότι όσον αφορά στα γεύματα και στο μπαρ, οι παραδοχές θεωρούνται μάλλον συντηρητικές καθώς το εστιατόριο και το μπαρ του ξενοδοχειακού συγκροτήματος αναμένεται να το επισκέπτονται πέραν από τους διανυκτερεύοντες πελάτες και αρκετοί επισκέπτες από την ευρύτερη περιοχή της Φοινικούντας, καθώς η ιδιαίτερη αρχιτεκτονική και οι υψηλές παρεχόμενες υπηρεσίες που αναμένεται να προσφέρει μπορούν να αποτελέσουν πόλο έλξης, διαφυγής και διασκέδασης της ευρύτερης περιοχής του Νομού Μεσσηνίας. Επίσης, υπάρχει ήδη υποδομή από τη λειτουργία του υπάρχοντος bar – εστιατορίου στην οποία αναμένεται να προστεθεί η λειτουργία των αντίστοιχων μονάδων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-11 :**

ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ					
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ - ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΠΕΛΑΤΗ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
(α) Πρωινό	0,5	0,5	0,5	0,5	0,50
(β) Εστιατόριο	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κλπ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Στον πίνακα 5-12 παρουσιάζεται η μέση τιμή διάθεσης ανά μονάδα. Ειδικότερα, η τιμή πρωινού ανέρχεται σε 9 € και γεύματος σε 15 €, η μέση κατανάλωση στο μπαρ ανά πελάτη θα ανέλθει ημερησίως σε 8 €.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-12 :**

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€
(α) Πρωινό	9,0 €
(β) Εστιατόριο	15,0 €
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κλπ	8,0 €

Στον πίνακα 5-13 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε όγκο, που προέρχονται από πρωινά.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-13 :**

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΠΡΩΙΝΑ					
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	420	441	463	486	511
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	368	386	405	425	447
ΜΑΡΤΙΟΣ	315	331	347	365	383
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	368	386	405	425	447
ΜΑΙΟΣ	473	496	521	547	574
ΙΟΥΝΙΟΣ	525	551	579	608	638
ΙΟΥΛΙΟΣ	525	551	579	608	638
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	630	662	695	729	766
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	525	551	579	608	638
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	420	441	463	486	511
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	368	386	405	425	447
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	420	441	463	486	511
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>5.355</b>	<b>5.623</b>	<b>5.904</b>	<b>6.199</b>	<b>6.509</b>

Στον παρακάτω πίνακα 5-14 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε όγκο από το εστιατόριο. Αυτές αναμένονται να φτάσουν τις 10.710 από το πρώτο έτος με αύξηση της τάξης του 5% για το κάθε επόμενο έτος.



**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-14 :**

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ</b>					
	<b>1ο ΕΤΟΣ</b>	<b>2ο ΕΤΟΣ</b>	<b>3ο ΕΤΟΣ</b>	<b>4ο ΕΤΟΣ</b>	<b>5ο ΕΤΟΣ</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	840	882	926	972	1.021
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	735	772	810	851	893
ΜΑΡΤΙΟΣ	630	662	695	729	766
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	735	772	810	851	893
ΜΑΙΟΣ	945	992	1.042	1.094	1.149
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.260	1.323	1.389	1.459	1.532
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	840	882	926	972	1.021
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	735	772	810	851	893
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	840	882	926	972	1.021
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>10.710</b>	<b>11.246</b>	<b>11.808</b>	<b>12.398</b>	<b>13.018</b>

Στον πίνακα 5-15 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε όγκο από το μπαρ και την καφετέρια, οι οποίες αναμένεται να κυμανθούν στα ίδια επίπεδα με αυτά του εστιατορίου.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-15 :**

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ ΚΛΠ</b>					
	<b>1ο ΕΤΟΣ</b>	<b>2ο ΕΤΟΣ</b>	<b>3ο ΕΤΟΣ</b>	<b>4ο ΕΤΟΣ</b>	<b>5ο ΕΤΟΣ</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	840	882	926	972	1.021
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	735	772	810	851	893
ΜΑΡΤΙΟΣ	630	662	695	729	766
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	735	772	810	851	893
ΜΑΙΟΣ	945	992	1.042	1.094	1.149
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.260	1.323	1.389	1.459	1.532
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	840	882	926	972	1.021
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	735	772	810	851	893
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	840	882	926	972	1.021
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>10.710</b>	<b>11.246</b>	<b>11.808</b>	<b>12.398</b>	<b>13.018</b>

Στους επόμενους τρεις πίνακες γίνεται ανάλυση των εσόδων που θα προκύψουν από τη χρήση του εστιατορίου, του Bar αλλά και από το πρωινό που σερβίρεται στο προαιρετικά στην ξενοδοχειακή μονάδα.

Στον πίνακα 5-16 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε αξία από τα πρωινά. Τα συνολικά έσοδα από 'πρωινά' θα κυμανθούν στην πρώτη πενταετία λειτουργίας από 48.000€ - 59.000€ περίπου.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-16 :**

ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΠΡΩΙΝΑ					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.780	3.969	4.167	4.376	4.595
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.308	3.473	3.647	3.829	4.020
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.835	2.977	3.126	3.282	3.446
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	3.308	3.473	3.647	3.829	4.020
ΜΑΙΟΣ	4.253	4.465	4.688	4.923	5.169
ΙΟΥΝΙΟΣ	4.725	4.961	5.209	5.470	5.743
ΙΟΥΛΙΟΣ	4.725	4.961	5.209	5.470	5.743
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	5.670	5.954	6.251	6.564	6.892
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	4.725	4.961	5.209	5.470	5.743
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	3.780	3.969	4.167	4.376	4.595
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	3.308	3.473	3.647	3.829	4.020
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.780	3.969	4.167	4.376	4.595
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>48.195</b>	<b>50.605</b>	<b>53.135</b>	<b>55.792</b>	<b>58.581</b>

Στον πίνακα 5-17 παρουσιάζονται οι συνολικές πωλήσεις σε αξία από το εστιατόριο. Τα συνολικά έσοδα από τη χρήση του εστιατορίου για το πρώτο έτος λειτουργίας θα φτάσουν τις 160.650€ ενώ σταδιακά και μέχρι το πέμπτο έτος θα ανέλθει στις 195.291€.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-17 :**

ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	12.600	13.230	13.892	14.586	15.315
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	11.025	11.576	12.155	12.763	13.401
ΜΑΡΤΙΟΣ	9.450	9.923	10.419	10.940	11.487
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	11.025	11.576	12.155	12.763	13.401
ΜΑΙΟΣ	14.175	14.884	15.628	16.409	17.230
ΙΟΥΝΙΟΣ	15.750	16.538	17.364	18.233	19.144
ΙΟΥΛΙΟΣ	15.750	16.538	17.364	18.233	19.144
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	18.900	19.845	20.837	21.879	22.973
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	15.750	16.538	17.364	18.233	19.144
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	12.600	13.230	13.892	14.586	15.315
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	11.025	11.576	12.155	12.763	13.401
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	12.600	13.230	13.892	14.586	15.315
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>160.650</b>	<b>168.683</b>	<b>177.117</b>	<b>185.972</b>	<b>195.271</b>

Στον πίνακα 5-18 παρουσιάζονται τα έσοδα από τη χρήση του Bar και για το πρώτο έτος λειτουργίας αναμένεται να είναι περίπου 86.000€.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-18 :**

ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ ΚΛΠ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	6.720	7.056	7.409	7.779	8.168
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	5.880	6.174	6.483	6.807	7.147
ΜΑΡΤΙΟΣ	5.040	5.292	5.557	5.834	6.126
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	5.880	6.174	6.483	6.807	7.147
ΜΑΙΟΣ	7.560	7.938	8.335	8.752	9.189
ΙΟΥΝΙΟΣ	8.400	8.820	9.261	9.724	10.210
ΙΟΥΛΙΟΣ	8.400	8.820	9.261	9.724	10.210
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	10.080	10.584	11.113	11.669	12.252
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	8.400	8.820	9.261	9.724	10.210
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	6.720	7.056	7.409	7.779	8.168
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	5.880	6.174	6.483	6.807	7.147
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	6.720	7.056	7.409	7.779	8.168
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>85.680</b>	<b>89.964</b>	<b>94.462</b>	<b>99.185</b>	<b>104.145</b>

Στον πίνακα 5-19 παρουσιάζονται συνολικά τα έσοδα από την εστίαση, επισημαίνεται ότι τα συγκεκριμένα έσοδα ανέρχονται περίπου σε 294.525 € κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-19 :**

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ ΚΛΠ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	23.100	24.255	25.468	26.741	28.078
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	20.213	21.223	22.284	23.398	24.568
ΜΑΡΤΙΟΣ	17.325	18.191	19.101	20.056	21.059
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	20.213	21.223	22.284	23.398	24.568
ΜΑΙΟΣ	25.988	27.287	28.651	30.084	31.588
ΙΟΥΝΙΟΣ	28.875	30.319	31.835	33.426	35.098
ΙΟΥΛΙΟΣ	28.875	30.319	31.835	33.426	35.098
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	34.650	36.383	38.202	40.112	42.117
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	28.875	30.319	31.835	33.426	35.098
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	23.100	24.255	25.468	26.741	28.078
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	20.213	21.223	22.284	23.398	24.568
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	23.100	24.255	25.468	26.741	28.078
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>294.525</b>	<b>309.251</b>	<b>324.714</b>	<b>340.950</b>	<b>357.997</b>

Το κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων και ποτών παρουσιάζεται στον πίνακα 5-20. Το συγκεκριμένο κόστος αφορά στο 40% στην τιμή πώλησης για τα πρωινά, στο 40% για το εστιατόριο και στο 35% για το μπαρ - καφετέρια.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-20 :**

ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ			
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωινό	10,0 €	40,0%	4 €
(β) Εστιατόριο	15,0 €	40,0%	6 €
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	10,0 €	35,0%	4 €

Στον πίνακα 5-21 παρουσιάζεται αναλυτικά το κόστος αγοράς αναλώσιμων τροφίμων και ποτών, το οποίο ανέρχεται σε 113.526,0 € κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-21 :**

ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ (ΣΕ €)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ
(α) Πρωινό	19.278,0	20.241,9	21.254,0	22.316,7	23.432,5
(β) Εστιατόριο	64.260,0	67.473,0	70.846,7	74.389,0	78.108,4
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	29.988,0	31.487,4	33.061,8	34.714,9	36.450,6
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>113.526,0 €</b>	<b>119.202,3 €</b>	<b>125.162,4 €</b>	<b>131.420,5 €</b>	<b>137.991,6 €</b>

Στην συνέχεια στους πίνακες 5-22(α) και 5-22(β) παρουσιάζονται έσοδα από άλλες πηγές. Εκτιμάται ότι τα έσοδα από τις πηγές αυτές θα αυξάνονται περίπου 5% το έτος. Ο Πίνακας 5-23 αποτελεί το άθροισμα όλων των άλλων πηγών εσόδων.

Όσον αφορά τα έσοδα του πίνακα 5-22(α) αφορούν τα έσοδα από τα διάφορα συνέδρια και εκδηλώσεις της αίθουσας πολλαπλών χρήσεων – συνεδριακό κέντρο εμβαδού 350 m<sup>2</sup> καθώς και της υπάρχουσας αίθουσας της επιχείρησης που είναι δίπλα από τον χώρο του ξενοδοχείου. Εκτιμάται ότι θα γίνονται περίπου 30 εκδηλώσεις τον χρόνο στη μικρή αίθουσα με έσοδα περίπου 5.000 € ανά εκδήλωση και περίπου 20 εκδηλώσεις ετησίως στη νέα αίθουσα η οποία θα αποφέρει έσοδα περίπου 6.000 € ανά εκδήλωση κατά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-22(α) :**

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ					(ΣΕ €)
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΣΥΝΕΔΡΙΑ / ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ	270.000	283.500	297.675	312.559	328.187
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>270.000</b>	<b>283.500</b>	<b>297.675</b>	<b>312.559</b>	<b>328.187</b>

Τα έσοδα του πίνακα 5-22 (β) προκύπτουν κατά ένα μέρος από την υπάρχουσα λειτουργία του κέντρου Phoenix Resort Hotel που όπως έχουμε αναφέρει διαθέτει bar – πισίνα – εστιατόριο και παρουσιάζει ένα σημαντικό κομμάτι εσόδων και πελατείας. Τα έσοδα από αυτή τη δραστηριότητα της επιχείρησης σε σχέση με τα ιστορικά στοιχεία θεωρούνται μειωμένα θεωρώντας πως οι υποδομές του νέου ξενοδοχείου και οι αντίστοιχες υπηρεσίες θα αποσπώσουν κομμάτι της πελατείας, κάτι το οποίο αποτελεί συντηρητική παραδοχή, αφού αναμένεται η συνολική λειτουργία του συγκροτήματος να αυξήσει τη κίνηση και της υπάρχουσας εγκατάστασης. Επίσης, τα υπόλοιπα έσοδα που προκύπτουν από αυτό τον πίνακα έχουν να κάνουν με διάφορες εκμεταλλεύσεις που θα έχει το ξενοδοχείο όπως το γυμναστήριο, τα τηλέφωνα και η εσωτερική πισίνα τα οποία θα επιφέρουν κάποια έσοδα τόσο από τους διανυκτερεύοντες, όσο και από εξωτερικούς πελάτες.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-22(β) :**

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΆΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ					(ΣΕ €)
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Γυμναστήριο - Πισίνα - SPA	26.775	28.114	29.519	30.995	32.545
Έσοδα από Bar Πισίνα	150.000	154.500	159.135	163.909	168.826
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>176.775€</b>	<b>182.613,8€</b>	<b>188.654,4€</b>	<b>194.904,5€</b>	<b>201.371,5€</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-23 :**

ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΩΝ ΕΣΟΔΩΝ					(ΣΕ €)
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΣΥΝΕΔΡΙΑ / ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ	270.000	283.500	297.675	312.559	328.187
ΆΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	150.000	154.500	159.135	163.909	168.826
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>420.000,0 €</b>	<b>438.000,0 €</b>	<b>456.810,0 €</b>	<b>476.467,8 €</b>	<b>497.013,0 €</b>

Στη συνέχεια παρουσιάζεται ο πίνακας συνολικών εσόδων ανά κατηγορία. Παρατηρείται ότι τα έσοδα από διανυκτερεύσεις κατά το πρώτο έτος λειτουργίας μετά την επένδυση αφορούν στο 30% των συνολικών εσόδων, ακολουθούν τα έσοδα από εστιατόριο και μπαρ-καφετέρια περίπου στο 28% τα έσοδα από τις 2 αίθουσες συνεδριάσεων – εκδηλώσεων στο 25% και τέλος τα έσοδα από τη λειτουργία του Phoenix Resort Hotel καθώς και άλλες πηγές στο 13% περίπου του συνολικού κύκλου εργασιών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-24 :**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (σε €)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	321.180,0 €	337.239,0 €	354.101,0 €	371.806,0 €	390.396,3 €
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ -ΜΠΑΡ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	294.525,0 €	309.251,3 €	324.713,8 €	340.949,5 €	357.997,0 €
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΒΑΡ ΠΙΣΙΝΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ CORALI	150.000,0 €	154.500,0 €	159.135,0 €	163.909,1 €	168.826,3 €
ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ - ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΟΛΛΑΠΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ - ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ	270.000,0 €	283.500,0 €	297.675,0 €	312.558,8 €	328.186,7 €
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ - ΠΙΣΙΝΑ - SPA ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ)	26.775,0 €	28.113,8 €	29.519,4 €	30.995,4 €	32.545,2 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.062.480,00€</b>	<b>1.112.604,00€</b>	<b>1.165.144,20€</b>	<b>1.220.218,71€</b>	<b>1.277.951,46€</b>

Ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών της εταιρίας ανέρχεται περίπου σε 1,06 εκατ. € κατά το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ κατά το πέμπτο έτος θα ανέλθει περίπου σε 1,28 εκατ. €.

### 5.1.2 Επιβαρύνσεις προσωπικού

Το απαραίτητο προσωπικό για την κάλυψη των αναγκών της προτεινόμενης προς κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας ανέρχεται στα 20 άτομα.

Στο πίνακα 5-26 παρουσιάζονται οι αποδόχες του προσωπικού για το πρώτο έτος εργασίας τους στην ξενοδοχειακή μονάδα. Οι ετήσιες απολαβές του διευθυντή θα ανέλθουν τις 15.600 € και για τους υπαλλήλους υποδοχής θα είναι 42.000 €. Οι μηνιαίες αποδοχές τους θα φτάσουν τα 1300 € και 1000 € αντίστοιχα. Οσον αφορά τις καμαριέρες θα έχουν ετήσιες απολαβές τον πρώτο χρόνο 63000 € . Οι 2 μάγειρες θα έχουν μηνιαίες μεικτές αποδοχές 1250 €, 4 άτομα που θα εργάζονται σαν προσωπικό μαγειρείου θα έχουν συνολικές ετήσιες απολαβές 56000 € .Οι ετήσιες απολαβές των σερβιτόρων αφορούν το 22.9% του κόστους μισθοδοσίας για το 1<sup>ο</sup> έτος εργασίας τους.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-26**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΜΙΣΘΟΔΟΣΙΑΣ 1ο Έτος				
Ειδικότητα	Αρ. Θέσεων	Μικτές Αποδοχές	Διάρκεια Ετήσιας Απασχόλησης σε μήνες	Σύνολο Αποδοχών
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	1.300,00	12	15.600,00
RECEPTION	3	1.000,00	12	42.000,00
ΚΑΜΑΡΙΕΡΕΣ	5	900,00	12	63.000,00
ΜΑΓΕΙΡΑΣ	2	1.250,00	12	35.000,00
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΙ	5	900,00	12	63.000,00
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΜΑΓΕΙΡΕΙΟΥ	4	1.000,00	12	56.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>20</b>			<b>274.600,00 €</b>

Και στα επόμενα 4 έτη οι μηνιαίες αμοιβές και οι συνολικές αποδοχές των εργαζομένων θα παραμείνουν σταθερές.

### 5.1.3 Κόστος λειτουργίας

Δίνοντας ιδιαίτερη σημασία στην υπό ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα μεγάλο μέρος των εξόδων της θα αποτελέσει η προώθηση και διαφήμιση. Στη συνέχεια δίνεται μια αναλυτική περιγραφή τρόπου προώθησης.

Το διαδίκτυο θα είναι το κύριο εργαλείο για την προβολή της ξενοδοχειακής μονάδας με την δημιουργία προσωπικής ιστοσελίδας.

Ένταξη της προσωπικής ιστοσελίδας στις κυριότερες μηχανές αναζήτησης της Ελλάδας και του εξωτερικού όπως Google, yahoo, msn, in.gr .

### Πενταετές Κοστολόγιο προώθησης ξενοδοχειακής μονάδας Κόστος δημιουργίας ιστοσελίδας

ΠΙΝΑΚΑΣ 5-27

Είδος Εργασίας	Κόστος ανά Έτος	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
Domain Registration	59,00 €	295,00 €	295,00 €
Είδος Εργασίας	Κόστος ανά Έτος	Μερικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
Web Hosting	236,00 €	1.180,00 €	1.180,00 €
Κατασκευή Ιστοσελίδας		4.720,00 €	4.720,00 €
Virtual Gallery			
1.Φωτογράφιση		236,00 €	236,00 €
2.IPIX		59€/ανά φωτογραφία	(12ΦΩΤΟ*59)= 708
			944,00 €
Γλώσσες		+10% επί του συνολικού κόστους	
			719 €
Συντήρηση		53 €	53 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>			<b>7.911,00 €</b>



## Κόστος προώθησης στο διαδίκτυο

### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-28

Είδος Εργασίας	Κόστος ανά Έτος	Μετρικό Σύνολο	ΣΥΝΟΛΟ
Διαφήμιση στο <a href="http://www.diakopes.gr">www.diakopes.gr</a>	2.000,00 €		
1. Διαφήμιση στη κεντρική σελίδα	2.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Διαφήμιση στο <a href="http://www.apodraseismag.gr">www.apodraseismag.gr</a>	2.000,00 €		
1. Διαφήμιση στη κεντρική σελίδα		10.000,00 €	10.000,00 €
Καταχώρηση σε μηχανές αναζήτησης και καταλόγους διεθνώς	1.500,00 €	7.500,00 €	7.500 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>			<b>27.500,00 €</b>

Έντυπη διαφήμιση με καταχώρηση και προβολή στους σημαντικότερους τουριστικούς οδηγούς όπως «Διακοπές», «Αποδράσεις» καθώς και διαφήμιση στις αντίστοιχες ιστοσελίδες τους. ([www.diakopes.gr](http://www.diakopes.gr), [www.apodraseismag.gr](http://www.apodraseismag.gr)).

Δημιουργία επαγγελματικών καρτών όπου θα αναγράφονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία για το ξενοδοχείο (Όνομασία, τηλ. Επικοινωνίας, e-mail ξενοδοχείου, ιστοσελίδα ξενοδοχείου).

## Κόστος έντυπης Διαφήμισης

### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-29

Είδος Εργασίας	Κόστος ανά Έτος	Μετρικό Σύνολο	Σύνολο
Καταχώρηση σε ταξιδιωτικούς οδηγούς	1.000 €	5.000 €	5.000 €
Είδος Εργασίας	Κόστος ανά Έτος	Μετρικό Σύνολο	Σύνολο
Δημιουργία επαγγελματικών καρτών		300€	300€
Δημιουργία επαγγελματικών φυλλαδίων	1.000 €		1.000€
Διαφήμιση σε περιοδικά	1.000 €	5.000€	5.000€
Διαφήμιση σε εφημερίδες	500 €	2.500€	2.500€

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>			<b>15.900,00 €</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ</b>			<b>53.311,00 €</b>

Το γενικό σύνολο διαφήμισης αφορά το κόστος προώθησης για τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της και συμπεριλαμβάνεται στα έξοδα διάθεσης.

Στα λοιπά έξοδα λειτουργίας όπως φαίνεται στο πίνακα 5-30 περιλαμβάνονται τα έξοδα διατροφής προσωπικού τα οποία ανέρχονται το 1<sup>ο</sup> έτος τις 14.535 €. Για τα έξοδα διατροφής προσωπικού έχει προβλεφτεί αύξηση 5 % ετησίως με αποτέλεσμα το 5<sup>ο</sup> έτος να φτάνει της 17.667 €. Τα έξοδα καθαριότητας-ιματισμού το 1<sup>ο</sup> έτος είναι 9562 € με πρόβλεψη να αυξάνεται ανά έτος κατά 5% φτάνοντας το 5<sup>ο</sup> έτος της 11.502 €. Τα έξοδα για ΔΕΗ-Νερό αγγίζουν τις 55000 € και θα παραμείνουν σταθερά καθ'όλη τη διάρκεια των πέντε χρόνων. Την ίδια σταθερή πορεία ακολουθούν τα έξοδα συνεδριάσεων-εκδηλώσεων παραμένοντας 30.000 €. Ακολούθως τα έξοδα συντηρήσεως παγίων στοιχείων είναι 18.517 € χωρίς να μεταβάλλονται ανά έτος. Το κόστος για ασφάλιστρα και ειδικότερα για την ασφάλιση παγίων στοιχείων και αστικής ευθύνης το 1<sup>ο</sup> έτος ανέρχεται τις 18.517 € και προβλέπεται να μην αυξάνονται στη διάρκεια των επόμενων ετών.

Τα έξοδα διάθεσης όπως οι προμήθειες σε τουριστικά γραφεία και η διαφήμιση που έγινε αναλυτική παρουσίαση, προβλέπονται το πρώτο έτος να είναι 31874 € και αναμένεται να φτάσουν το 5<sup>ο</sup> έτος της 38339 €.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-30

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΟΥ	ΑΝΑΦΟΡΑ Α ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣ ΗΣ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Έξοδα διατροφής προσωπικού	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ (αριθμός)	2.907,0	3.052,4	3.205,0	3.365,2	3.533,5
	χ (€/ εργαζόμενο)	5,0 €	5,0 €	5,0 €	5,0 €	5,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>14.535 €</b>	<b>15.262 €</b>	<b>16.025 €</b>	<b>16.826 €</b>	<b>17.667 €</b>
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.062.480,0 €	1.112.604,0 €	1.165.144,2 €	1.220.218,7 €	1.277.951,5 €
	χ (%)	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>9.562 €</b>	<b>10.013 €</b>	<b>10.486 €</b>	<b>10.982 €</b>	<b>11.502 €</b>
Έξοδα ΔΕΗ - Νερό	.....					
	.....					
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>55.000 €</b>	<b>55.000 €</b>	<b>55.000 €</b>	<b>55.000 €</b>	<b>55.000 €</b>
Έξοδα Συνεδριάσεων - Εκδηλώσεων	Εκδηλώσεις	50	50	50	50	50
	χ (€/ εκδήλωση)	600,0 €	600,0 €	600,0 €	600,0 €	600,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>30.000 €</b>	<b>30.000 €</b>	<b>30.000 €</b>	<b>30.000 €</b>	<b>30.000 €</b>

Έξοδα συντηρήσεως	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €
	χ (%)	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (= €)</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €	3.703.394,6 €
	χ (%)	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (= €)</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>	<b>18.517 €</b>
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.062.480,0 €	1.112.604,0 €	1.165.144,2 €	1.220.218,7 €	1.277.951,5 €
	χ (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (= €)</b>	<b>31.874 €</b>	<b>33.378 €</b>	<b>34.954 €</b>	<b>36.607 €</b>	<b>38.339 €</b>
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	1.062.480,0 €	1.112.604,0 €	1.165.144,2 €	1.220.218,7 €	1.277.951,5 €
	χ (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (= €)</b>	<b>31.874 €</b>	<b>33.378 €</b>	<b>34.954 €</b>	<b>36.607 €</b>	<b>38.339 €</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>209.880 €</b>	<b>214.065 €</b>	<b>218.454 €</b>	<b>223.055 €</b>	<b>227.880 €</b>

#### 5.1.4 Συνολικά Έξοδα Λειτουργίας

Στα συνολικά έξοδα λειτουργίας όπως φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5-28 παρουσιάζονται οι κατηγορίες όπως τα έξοδα αμοιβής εργαζομένων που φτάνουν της 274600 €, αποσπώντας το μεγαλύτερο μερίδιο του λειτουργικού κόστους, και αναμένεται να διατηρηθούν στα ίδια επίπεδα στα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Τα έξοδα αναλώσιμων αποτελούν το 19% του συνολικού λειτουργικού κόστους και αναμένεται να μεταβάλλονται κάθε χρόνο 5% φτάνοντας το 5<sup>ο</sup> έτος της 227880 €. Τα λοιπά έξοδα λειτουργίας που παρουσιάσαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο ανέρχονται της 209.880 € με ετήσια αύξηση 5% για να καταλήξουν το 5<sup>ο</sup> έτος της 227.880 €

### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-31

**ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΣΕ €)**  
(ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	274.600 €	274.600€	274.600 €	274.600 €	274.600 €
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	113.526 €	119.202 €	125.162 €	131.421 €	137.992 €
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΔΙΑΘΕΣΗΣ)	209.880 €	214.065 €	218.454 €	223.055 €	227.880 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>598.006 €</b>	<b>607.868 €</b>	<b>618.216 €</b>	<b>629.076 €</b>	<b>640.472 €</b>

### 5.1.5 Αποσβέσεις

Στο πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι συντελεστές απόσβεσης που έχουν χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό των ετήσιων αποσβέσεων ανά κατηγορία παγίου .

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-32**

ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ							
ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ (ΣΕ €)							
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	7%	1.807.655,1	126.535,9	126.535,9	126.535,9	126.535,9	126.535,9
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	762.476,0	91.497,1	91.497,1	91.497,1	91.497,1	91.497,1
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	7%	730.515,5	51.136,1	51.136,1	51.136,1	51.136,1	51.136,1
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	12%	50.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0
ΑΥΛΕΣ ΠΑΓΙΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)	20%	150.000,0	30.000,0	30.000,0	30.000,0	30.000,0	30.000,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	352.748,0	42.329,8	42.329,8	42.329,8	42.329,8	42.329,8
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>3.853.394,6</b>	<b>347.498,8</b>	<b>347.498,8</b>	<b>347.498,8</b>	<b>347.498,8</b>	<b>347.498,8</b>

Για το πρώτο έτος οι αποσβέσεις των στοιχείων αντιστοιχούν σε 347498,8 χιλιάδες €. Οι συνολικές αποσβέσεις και για τα υπόλοιπα έτη θα παραμείνουν σταθερές

### 5.1.6 Λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης

Ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών που χρησιμοποιούνται εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Το περιθώριο καθαρού κέρδους κυμαίνεται σε ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό αγγίζοντας το πρώτο χρόνο το 11.9%, φτάνοντας το 5<sup>ο</sup> έτος να έχει περιθώριο κέρδους 18,1%.

Τα έξοδα διοίκησης υπολογίζονται σε 2,9% επί του ετησίου κύκλου εργασιών καθώς και τα έξοδα διάθεσης. Οι δαπάνες προσωπικού έχουν το υψηλότερο ποσοστό αγγίζοντας το 25.8% επί του ετησίου κύκλου εργασιών.

Ο καταβλητέος φόρος έχει υπολογιστεί βάσει τις ισχύουσας νομοθεσίας με φορολογικό συντελεστή 25%.

<b>ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>						
	Περίοδος σχεδια σμού & κατασκ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>ΕΞΟΔΑ</b>						
<b>Κύκλος εργασιών</b>		<b>1.062.480,0</b>	<b>1.112.604,0</b>	<b>1.165.144,2</b>	<b>1.220.218,7</b>	<b>1.277.951,5</b>
Δαπάνες προσωπικού		274.600,0	274.600,0	274.600,0	274.600,0	274.600,0
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών		113.526,0	119.202,3	125.162,4	131.420,5	137.991,6
Έξοδα διατροφής προσωπικού		14.535,0	15.261,8	16.024,8	16.826,1	17.667,4
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού		9.562,3	10.013,4	10.486,3	10.982,0	11.501,6
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων		18.517,0	18.517,0	18.517,0	18.517,0	18.517,0
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)		18.517,0	18.517,0	18.517,0	18.517,0	18.517,0
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)		31.874,4	33.378,1	34.954,3	36.606,6	38.338,5
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)		31.874,4	33.378,1	34.954,3	36.606,6	38.338,5
Μίσθωμα		36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>		<b>549.006,1</b>	<b>558.867,7</b>	<b>569.216,1</b>	<b>580.075,7</b>	<b>591.471,5</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ</b>						
<b>ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ (α+β)</b>		<b>513.473,9</b>	<b>553.736,3</b>	<b>595.928,1</b>	<b>640.143,1</b>	<b>686.479,9</b>
<b>Μείον :</b>						
-τόκοι κατασκευαστ. περιόδου						
-τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως		0,0	41.616,7	38.171,0	34.477,3	30.517,6
-τόκοι παλαιών δανείων						
-τόκοι κεφαλαίου κίνησης						
- Δόσεις leasing						
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ</b>		<b>513.473,9</b>	<b>512.119,7</b>	<b>557.757,0</b>	<b>605.665,8</b>	<b>655.962,3</b>
Αποσβέσεις ( συνολικές )		347.498,8	347.498,8	347.498,8	347.498,8	347.498,8
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>		<b>165.975,1</b>	<b>164.620,8</b>	<b>210.258,2</b>	<b>258.167,0</b>	<b>308.463,5</b>
<b>Μείον : φόρος εισοδήματος</b>						
		48.132,8	41.155,2	52.564,6	64.541,7	77.115,9
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>		<b>117.842,3</b>	<b>123.465,6</b>	<b>157.693,7</b>	<b>193.625,2</b>	<b>231.347,6</b>

Η διανομή κερδών προβλέπει το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού σε ύψος 10% των διανεμόμενων κερδών ενώ προβλέπουν και την πληρωμή μερισμάτων σε ποσοστό 30% όπως παρουσιάζεται στο σχετικό πίνακα.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 5-34

### 5.1.7 Ταμειακές ροές – Δείκτης εσωτερικής απόδοσης

Από τον προβλεπόμενο λογαριασμό εκμετάλλευσης προκύπτει ότι οι ταμειακές ροές, βάσει των οποίων θα υπολογιστεί εάν η προτεινόμενη προς ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα, είναι βιώσιμη.

ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ		11,09%	11,10%	13,53%	15,87%	18,10%
--------------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Για τον υπολογισμό των ταμειακών ροών μεταφέρονται από το πίνακα λογαριασμού εκμετάλλευσης τα αποτελέσματα προ-φόρων, τόκων και αποσβέσεων μετά το 5<sup>ο</sup> έτος και γίνεται η παραδοχή ότι τα κέρδη της ξενοδοχειακής μονάδας θα σταθεροποιηθούν .

Στον παρακάτω πίνακα 5-35 υπολογίζεται το κεφάλαιο κίνησης που απαιτείται για τις λειτουργικές ανάγκες της μονάδας και το οποίο θα μεταφερθεί στις προβλεπόμενες ταμειακές ροές. Το κεφάλαιο κίνησης για το πρώτο έτος υπολογίζεται σε 81.107 € ενώ σταδιακά θα ανέλθει σε 97.476 €.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 5-35

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ						
	ΗΜΕΡΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος
<b>Δεσμεύσεις για:</b>						
(1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών	10	3.110	3.266	3.429	3.601	3.781
(2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες	30	17.250	17.594	17.955	18.333	18.730
(3) Πιστώσεις προς πελατεία	30	87.327	91.447	95.765	100.292	105.037
- Μείον Πιστώσεις Προμήθευτών	30	26.581	27.392	28.242	29.135	30.072
- Προκαταβολές πελατών						
<b>Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης</b>		81.107	84.915	88.907	93.091	97.476
<b>Τρόπος χρηματοδότησης</b>						

<b>Ιδια Κεφάλαια</b>		81.107	84.915	88.907	93.091	97.476
α. Αυτοχρηματοδότηση 25%		20.277	21.229	22.227	23.273	24.369

Προβλέπεται απόθεμα πρώτων υλών για 10 ημέρες, ενώ απόθεμα ενός μηνός θα υπάρχουν για αναγκαία διαθέσιμα που αφορούν ΔΕΗ, ΟΤΕ και μισθοδοσία. Επίσης δεσμεύσεις ενός μηνός θα έχουν οι πιστώσεις προς πελατεία και προμηθευτών.

Το απαιτούμενο κεφάλαιο κίνησης μεταφέρεται αντίστοιχα στο πίνακα των ταμειακών ροών.

Για την αξιολόγηση της αποδοτικότητας τις προτεινόμενης προς ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας υπολογίστηκε η καθαρά παρούσα αξία των προβλεπόμενων κεφαλαίων της επένδυσης που ανέρχεται στις 484.906,45€. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε όπως αυτό προέκυψε από τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το 2<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2007 ήταν 4,19%. Οι ταμειακές ροές φαίνονται στην επόμενη σελίδα.

Ο βαθμός εσωτερικής απόδοσης (IRR) είναι της τάξης του 7% και κρίνεται ως ικανοποιητικός ως δείκτης αξιολόγησης τόσο για τη βιωσιμότητα και για τη μετέπειτα κερδοφόρα πορεία της προτεινόμενης επένδυσης.



	ΠΕΡΙΟΔΟΣ			ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
	-2	-1	0					
<b>ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>								
<b>ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)</b>								
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ				513.474	553.736	595.928	640.143	686.480
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β1)</b>								
Δαπάνες επένδυσης			3.853.395					
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης				81.107	84.915	88.907	93.091	97.476
Σύνολο (Β)								
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1)</b>			-3.853.395	432.367	468.821	507.021	547.052	589.004
<b>ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>								
<b>ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2)</b>								
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ				26.426	27.747	29.135	30.591	32.121
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β2)</b>								
Δαπάνες επένδυσης								
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης				6.497	6.822	7.163	7.521	7.897
Σύνολο (Β)								
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2)</b>				19.929	20.926	21.972	23.070	24.224
<b>ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2</b>			-3.853.395	412.438	447.896	485.049	523.982	564.780

NPV	484.906,45 €
IRR	7%

## 5.2. Προβλεπόμενες ροές κεφαλαίων της επένδυσης

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη των προβλεπόμενων ροών κεφαλαίων της υπό ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδας από τον οποίο προκύπτει και το απαιτούμενο κεφάλαιο κίνησης όπως αυτό παρουσιάστηκε στην προηγούμενη ενότητα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-37**

Κύκλος εργασιών	Περίοδος σχεδιασμού & κατασκευή	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>A. Εισροές</b>						
Κέρδη προ αποσβέσεων		513.474	512.120	557.757	605.666	655.962
Ίδια συμμετοχή	963.349					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	578.009					
Κεφάλαιο κίνησης						
Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
Ενισχύσεις Δημοσίου	2.312.037					
Πώληση παγίων						
Λοιπές πηγές						
<b>ΣΥΝΟΛΟ Α</b>	3.853.395	<b>513.474</b>	<b>512.120</b>	<b>557.757</b>	<b>605.666</b>	<b>655.962</b>
<b>B. Εκροές</b>						
Δαπάνες επένδυσης	3.853.395					
Λοιπές προληπτικές δαπάνες						
Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου						
Συνήθεις άλλες επενδύσεις (Αναγκαίες αντικαταστάσεις, εξοπλισμού, ιματισμού κ.λ.π.) *						
Χρεολυσία νέου επενδυτικού δανείου						
Χρεολύσια παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων		0	47.856	51.302	54.996	58.955

Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών (παγίων)						
Κύκλος εργασιών	Περίοδος σχεδιασμού & κατασκευής	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Φόροι εισοδήματος		41.494	41.155	52.565	64.542	77.116
Μερίσματα		37.344	57.579	78.977	101.525	125.243
Αμοιβές Δ.Σ.		6.224	9.597	13.163	16.921	20.874
Λοιπές εκροές						
<b>ΣΥΝΟΛΟ Β</b>		<b>85.062</b>	<b>156.187</b>	<b>196.006</b>	<b>237.983</b>	<b>282.188</b>
Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης (Α-Β )		428.412	355.933	361.751	367.683	373.774

### 5.3 Ανάλυση Ευαισθησίας

Στο παρόν κεφάλαιο θα ακολουθήσει ανάλυση ευαισθησίας (συνοπτικά) ώστε να επισημανθούν τα ‘κρίσιμα σημεία’ του επενδυτικού σχεδίου τα οποία σε περίπτωση που είτε η υλοποίησή τους καθυστερήσει είτε το κόστος τους διαφοροποιηθεί με ανοδικές τάσεις μπορούν να θέσουν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου.

Με τον όρο ‘ανάλυση ευαισθησίας’ δηλαδή, εννοούμε τις επιπτώσεις της μεταβολής των τιμών μίας ή περισσότερων μεταβλητών ενός επενδυτικού σχεδίου οι οποίες έχουν αποφασιστική σημασία τόσο στην αξιολόγηση όσο και στην επιλογή μιας επένδυσης από τους επιχειρηματίες.

Στο παρόν επιχειρηματικό σχέδιο για την ίδρυση και λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας Phoenix Resort Hotel έχει γίνει χρονοπρογραμματισμός των επιμέρους εργασιών που απαιτούνται ώστε μετά το πέρας δύο (2) ετών από την έγκριση του επενδυτικού σχεδίου από το Υπουργείο Οικονομικών να είναι σε θέση να λειτουργήσει.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο χρονοπρογραμματισμός των εργασιών ανά κατηγορία δαπάνης. Στον ίδιο πίνακα παρουσιάζονται και οι αποκλίσεις που έχουν υπολογιστεί ότι μπορεί να υπάρξουν ενώ θα ακολουθήσει συνοπτική

παρουσίαση των παραμέτρων του επενδυτικού σχεδίου που επηρεάζονται από τις αποκλίσεις των τιμών των κρίσιμων μεταβλητών κατά το σχεδιασμό αλλά και υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-38

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΟΝΟΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ			
Κατηγορίες Δαπανών	Εκτιμώμενα Σενάρια Χρονικής Υλοποίησης		
	OPTIMISTIC DURATION	EXPECTED DURATION	PESSIMISTIC DURATION
Κτιριακά	650 days	728 days	800 days
Μηχανολογικός εξοπλισμός	600 days	620 days	640 days
Διαμόρφωση Περιβάλλοντος Χώρου	80 days	90 days	100 days
Έργα Υποδομής	45 days	60 days	75 days
Άυλες Παγιοποιούμενες Δαπάνες	120 days	180 days	240 days
Ξενοδοχειακός Εξοπλισμός	520 days	580 days	640 days

Από τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα έτσι όπως αυτά προέκυψαν μετά την ανάλυση γίνεται αντιληπτό ότι τη μεγαλύτερη διάρκεια υλοποίησης ανά κατηγορία

δαπάνης θα έχουν οι κτιριακές εργασίες ενώ ακολουθούν η αγορά και τοποθέτηση του μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού.

Όλες οι παραπάνω κατηγορίες δαπανών θα πραγματοποιηθούν με συγκεκριμένη χρονολογική σειρά. Οι Άυλες Παγιοποιούμενες Δαπάνες, οι οποίες περιλαμβάνουν τις δαπάνες μελετών και συμβούλων για το σχεδιασμό του επενδυτικού σχεδίου καθώς και όλες τις σχετικές αδειοδοτήσεις και εγκρίσεις που αφορούν την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης, προηγούνται χρονικά των άλλων δαπανών ανά κατηγορία και αν δεν ολοκληρωθούν σύμφωνα με τον χρονοπρογραμματισμό θα επηρεάσουν συνολικά την υλοποίηση του έργου.

Ακολουθούν χρονικά οι κτιριακές εργασίες, των οποίων ο χρόνος υλοποίησης επηρεάζει άμεσα τόσο την έναρξη των εργασιών για τα έργα υποδομής, των οποίων η έναρξη εργασιών υπολογίζεται όταν ολοκληρωθεί το 30% περίπου των κτιριακών εργασιών, όσο και τα έργα Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου, των οποίων οι εργασίες θα ξεκινήσουν σχεδόν με το πέρας των κτιριακών εργασιών.

Τα έργα υποδομής υπενθυμίζεται ότι περιλαμβάνουν τη σύνδεση της ξενοδοχειακής μονάδας με το αποχετευτικό δίκτυο της περιοχής καθώς και όλες τις επιμέρους εργασίες.

Όσον αφορά την αγορά του ξενοδοχειακού και μηχανολογικού εξοπλισμού, δεν επηρεάζονται χρονικά από την υλοποίηση ή μη καμιάς άλλης κατηγορίας δαπανών. Η υλοποίηση της τοποθέτησης τόσο του ξενοδοχειακού εξοπλισμού όσο και του μηχανολογικού εξοπλισμού στην ξενοδοχειακή μονάδα μπορεί να ξεκινήσει μόνο μετά το πέρας των κτιριακών εργασιών και κατά συνέπεια μετά το πέρας τόσο των Άϋλων Παγιοποιούμενων Δαπανών όσο και των Έργων Υποδομής.

Η παραπάνω ανάλυση αποτυπώνεται στο παρακάτω σχεδιάγραμμα microsoft project:

Από την παραπάνω ανάλυση και έτσι όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχεδιάγραμμα, στο οποίο και παρουσιάζεται ο χρονοπρογραμματισμός των εργασιών έτσι όπως θα πραγματοποιηθούν κατά την υλοποίηση της επένδυσης, γίνεται αντιληπτό ότι οποιαδήποτε καθυστέρηση σε κάποια από τις κρίσιμες εργασίες του έργου θα επιφέρει καθυστέρηση στη συνολική υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου κατά τις ημέρες καθυστέρησης της κρίσιμης εργασίας (Pessimistic Duration). Στο σημείο αυτό φυσικά θα πρέπει να αναφερθεί και το αντίθετο σενάριο, δηλαδή κάποια ή κάποιες από τις κρίσιμες εργασίες να ολοκληρωθούν ταχύτερα από το εκτιμώμενο, και έτσι η υλοποίηση του έργου να επισπευτεί (Optimistic Duration).

Στην ανάλυση που ακολουθεί θα μας απασχολήσει το αρνητικό σενάριο (Pessimistic Duration) στο οποίο η υλοποίηση του έργου θα καθυστερήσει λόγω των καθυστερήσεων που μπορεί να υπάρξουν στις κρίσιμες εργασίες του επενδυτικού σχεδίου.

Η οποιαδήποτε απόκλιση (καθυστέρηση) από το εκτιμώμενο 'Ρεαλιστικά Εκτιμώμενο Σενάριο' (Normal Duration), θα επιφέρει για τους επενδυτές:

A: Απώλεια εσόδων λόγω ακύρωσης προσυμφώνων συνεργασίας με τουr operators.

B: Αναδιאμόρφωση του κόστους (ταμειακή επιβάρυνση).

Γ: Απώλεια εσόδων λόγω μετάθεσης της έναρξης λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας.

Για τους παραπάνω λόγους που αναφέρθηκαν θα πρέπει τόσο κατά το σχεδιασμό (μελέτες, αδειοδοτήσεις κ.α.) όσο και κατά την υλοποίηση του έργου θα πρέπει να υπάρξουν όλες οι ασφαλιστικές δικλίδες ώστε να αποφευχθούν τυχόν καθυστερήσεις σε όλες τις κατηγορίες δαπανών αλλά κυρίως στις κατηγορίες που αποτελούν τις κρίσιμες εργασίες και που είναι σε θέση να καθυστερήσουν την υλοποίηση της επένδυσης.

Εκτός όμως από την όσο το δυνατόν ορθότερη τήρηση του χρονοπρογραμματισμού για την εξάλειψη όλων των προηγούμενων προβλημάτων όπως αύξηση του κόστους κατασκευής ή ακόμα και τον κίνδυνο να ακυρωθούν κάποιες προσυμφωνημένες συνεργασίες με διάφορους tour operator, μεγαλύτερη σημασία για την επιτυχή πορεία ενός επενδυτικού σχεδίου που αφορά την ίδρυση και λειτουργία μιας ξενοδοχειακής μονάδας έχει η σωστή εκτίμηση της πληρότητας που αναμένεται να έχει η ξενοδοχειακή μονάδα μετά την έναρξη της λειτουργία της. Έτσι για τη σωστή εκτίμηση της σκοπιμότητας της προτεινόμενης προς υλοποίηση επένδυσης θα πρέπει να εκτιμήσουμε όλα τα πιθανά σενάρια που αφορούν την εκτίμηση της πληρότητας.

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτική ανάλυση τόσο του 'θετικού' (Optimistic Duration) όσο και του 'αρνητικού' (Pessimistic Duration) σεναρίου που αφορούν την εκτίμηση της αναμενόμενης πληρότητας. Η παρακάτω ανάλυση έχει ιδιαίτερη σημασία καθώς από τα αποτελέσματα της θα γίνει εμφανές το αν η ξενοδοχειακή μονάδα θα είναι βιώσιμη, δηλαδή να θα μπορεί να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις που θα προκύπτουν χωρίς να χρειάζεται να εξασφαλίζει κεφάλαια από εξωτερικούς παράγοντες.

#### 5.3.1 Optimistic Duration:

Στην ανάλυση του θετικού σεναρίου που ακολουθεί θεωρούμε ότι οι συνθήκες της αγοράς είναι τέτοιες που επιτρέπουν την αύξηση της τουριστικής αγοράς. Συνθήκες οι οποίες ευνοούν την αύξηση της πληρότητας του ξενοδοχειακού κλάδου και συγκεκριμένα την αύξηση της πληρότητας που αφορούν τις ξενοδοχειακές μονάδες που απευθύνονται σε θαμώνες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.

Έτσι θεωρούμε ότι σε σχέση με το 'Normal Duration' θα έχουμε μια αύξηση της τάξης του 5% από το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας και αναλογική αύξηση της πληρότητας αυτής κατά 5% για το κάθε επόμενο έτος. Η μέση ετήσια πληρότητα για το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας θα διαμορφωθεί σε 47,5% ενώ στο 5<sup>ο</sup> έτος θα ανέλθει σε 57,7%. Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται το πώς διαμορφώνεται η μέση ετήσια πληρότητα κατά μήνα και έτος λειτουργίας.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-39

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ					
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	45,0%	47,3%	49,6%	52,1%	54,7%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΜΑΡΤΙΟΣ	35,0%	36,8%	38,6%	40,5%	42,5%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΜΑΙΟΣ	50,0%	52,5%	55,1%	57,9%	60,8%
ΙΟΥΝΙΟΣ	55,0%	57,8%	60,6%	63,7%	66,9%
ΙΟΥΛΙΟΣ	55,0%	57,8%	60,6%	63,7%	66,9%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	65,0%	68,3%	71,7%	75,2%	79,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	55,0%	57,8%	60,6%	63,7%	66,9%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	45,0%	47,3%	49,6%	52,1%	54,7%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	45,0%	47,3%	49,6%	52,1%	54,7%
<b>ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ</b>	<b>47,5%</b>	<b>49,9%</b>	<b>52,4%</b>	<b>55,0%</b>	<b>57,7%</b>

Για την εκτίμηση των χρηματοοικονομικών δεικτών και του αποτελέσματος που θα προκύψει από μια τέτοια προσέγγιση της μέσης ετήσιας πληρότητας θεωρούμε ότι όλα τα υπόλοιπα ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία του επενδυτικού σχεδίου θα παραμείνουν ως έχουν (σύμφωνα με το Normal Duration) παρά τη διαφοροποίηση της κλίμακας της πληρότητας που θα διαμορφωθεί.

Όπως μπορεί να γίνει αντιληπτό η κατά 5% αυξημένη πληρότητα επιφέρει αυξημένα αποτελέσματα σε όλες της κατηγορίες εσόδων της ξενοδοχειακής μονάδας, καθώς η χρήση των υπηρεσιών της από τους θαμώνες αποτελεί και τη μοναδική πηγή εσόδων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κυριότεροι πίνακες που βοηθούν στην εξαγωγή του αποτελέσματος και των οικονομικών δεικτών (IRR και NPV) που είναι αποδεκτεί από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών ως αξιόπιστοι στην αξιολόγηση



επενδύσεων. Αναλυτικοί πίνακες για την εξαγωγή των τελικών αποτελεσμάτων και των οικονομικών δεικτών (για το Optimistic Duration) επισυνάπτονται στο τέλος του επιχειρηματικού σχεδίου.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται τα έσοδα που θα προκύψουν τόσο από τις διανυκτερεύσεις όσο και από τη χρήση των υπολοίπων ξενοδοχειακών υπηρεσιών που θα παρέχει το Phoenix Resort Hotel.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-40

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΔΙΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ (ΣΕ €)				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	16.200	17.010	17.861	18.754	19.691
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	13.200	13.860	14.553	15.281	16.045
ΜΑΡΤΙΟΣ	11.550	12.128	12.734	13.371	14.039
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	13.200	13.860	14.553	15.281	16.045
ΜΑΙΟΣ	16.500	17.325	18.191	19.101	20.056
ΙΟΥΝΙΟΣ	23.100	24.255	25.468	26.741	28.078
ΙΟΥΛΙΟΣ	23.100	24.255	25.468	26.741	28.078
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	27.300	28.665	30.098	31.603	33.183
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	18.150	19.058	20.010	21.011	22.061
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	14.850	15.593	16.372	17.191	18.050
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	13.200	13.860	14.553	15.281	16.045
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	16.200	17.010	17.861	18.754	19.691
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>206.550</b>	<b>216.878</b>	<b>227.721</b>	<b>239.107</b>	<b>251.063</b>

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-41

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΤΡΙΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ (ΣΕ €)				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	9.720	10.206	10.716	11.252	11.815
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	7.200	7.560	7.938	8.335	8.752
ΜΑΡΤΙΟΣ	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	7.200	7.560	7.938	8.335	8.752
ΜΑΙΟΣ	9.000	9.450	9.923	10.419	10.940
ΙΟΥΝΙΟΣ	11.880	12.474	13.098	13.753	14.440
ΙΟΥΛΙΟΣ	11.880	12.474	13.098	13.753	14.440
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	14.040	14.742	15.479	16.253	17.066
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	10.890	11.435	12.006	12.607	13.237
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	8.100	8.505	8.930	9.377	9.846
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	7.200	7.560	7.938	8.335	8.752
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	9.720	10.206	10.716	11.252	11.815
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>113.130 €</b>	<b>118.787 €</b>	<b>124.726 €</b>	<b>130.962 €</b>	<b>137.510 €</b>

## ΠΙΝΑΚΑΣ 5-42

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΟΥΙΤΕΣ (ΣΕ €)				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	3.240	3.402	3.572	3.751	3.938
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.520	2.646	2.778	2.917	3.063
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.205	2.315	2.431	2.553	2.680
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.520	2.646	2.778	2.917	3.063
ΜΑΙΟΣ	3.150	3.308	3.473	3.647	3.829
ΙΟΥΝΙΟΣ	3.960	4.158	4.366	4.584	4.813
ΙΟΥΛΙΟΣ	3.960	4.158	4.366	4.584	4.813
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4.680	4.914	5.160	5.418	5.689
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	3.960	4.158	4.366	4.584	4.813
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.835	2.977	3.126	3.282	3.446
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2.520	2.646	2.778	2.917	3.063
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	3.240	3.402	3.572	3.751	3.938
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>38.790 €</b>	<b>40.730 €</b>	<b>42.766 €</b>	<b>44.904 €</b>	<b>47.149 €</b>

Τα συνολικά προϋπολογισμένα έσοδα από διανυκτερεύσεις για το πρώτο έτος θα ανέλθουν σε €358.470 ενώ στο 5<sup>ο</sup> έτος θα φτάσουν τις €435.722. Τα συνολικά έσοδα τόσο από διανυκτερεύσεις όσο και από τη χρήση των υπολοίπων παρεχόμενων υπηρεσιών που η ξενοδοχειακή μονάδα θα παρέχει θα φτάσουν το €1.537.570 για το πρώτο έτος ενώ θα ανέλθουν σταδιακά στο €1.369.224. Στον πίνακα 5-43 αποτυπώνεται η ανάλυση του παραπάνω αποτελέσματος.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 5-43

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>	<b>358.470,0 €</b>	<b>376.393,5 €</b>	<b>395.213,2 €</b>	<b>414.973,8 €</b>	<b>435.722,5 €</b>
<b>ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ -ΜΠΑΡ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ</b>	<b>329.175,0 €</b>	<b>345.633,8 €</b>	<b>362.915,4 €</b>	<b>381.061,2 €</b>	<b>400.114,3 €</b>
<b>ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΒΑΡ ΠΙΣΙΝΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ</b>	<b>150.000,0 €</b>	<b>154.500,0 €</b>	<b>159.135,0 €</b>	<b>163.909,1 €</b>	<b>168.826,3 €</b>
<b>ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ - ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΟΛΛΑΠΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ - ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ</b>	<b>270.000,0 €</b>	<b>283.500,0 €</b>	<b>297.675,0 €</b>	<b>312.558,8 €</b>	<b>328.186,7 €</b>
<b>ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ - ΠΙΣΙΝΑ - SPA ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ)</b>	<b>29.925,0 €</b>	<b>31.421,3 €</b>	<b>32.992,3 €</b>	<b>34.641,9 €</b>	<b>36.374,0 €</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.137.570,00€</b>	<b>1.191.448,50€</b>	<b>1.247.930,93€</b>	<b>1.307.144,77€</b>	<b>1.369.223,83€</b>

Για την εξαγωγή όλων των παραπάνω αποτελεσμάτων που αποτυπώνονται στον πίνακα 5-43 χρησιμοποιήθηκαν οι ίδιες παραδοχές του ακολουθήθηκαν και στο Normal Duration.

Την ίδια στιγμή τα προϋπολογισμένα έξοδα θα ανέλθουν για το 1<sup>ο</sup> έτος σε €965.752 ενώ στο 5<sup>ο</sup> έτος θα φτάσουν το €1.043.099. Στον πίνακα 5-44 που ακολουθεί αποτυπώνονται τα συνολικά έξοδα που αναμένεται να έχει η ξενοδοχειακή μονάδα για τα πρώτα πέντε (5) χρόνια λειτουργίας της. Στα συνολικά έξοδα υπολογίζονται και οι αποσβέσεις.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-44

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	274.600,00 €	274.600,00 €	274.600,00 €	274.600,00 €	274.600,00 €
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	126.882 €	133.226 €	139.887 €	146.882 €	154.226 €
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	216.771 €	221.301 €	226.051 €	231.033 €	236.256 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>618.253 €</b>	<b>629.127 €</b>	<b>640.539 €</b>	<b>652.514 €</b>	<b>665.082 €</b>
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	347.499 €	347.499 €	347.499 €	347.499 €	347.499 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>965.752 €</b>	<b>1.018.243 €</b>	<b>1.026.209 €</b>	<b>1.034.490 €</b>	<b>1.043.099 €</b>

Για την αξιολόγηση της αποδοτικότητας τις προτεινόμενης προς ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας υπολογίστηκε η καθαρά παρούσα αξία των προβλεπόμενων κεφαλαίων της επένδυσης που ανέρχεται στις 942.805,15€ διπλάσια σχεδόν από την καθαρά παρούσα αξία που υπολογίστηκε στο Normal Duration. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε όπως αυτό προέκυψε από τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το 2<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2007 ήταν 4,19%. Οι ταμειακές ροές φαίνονται στην επόμενη σελίδα.

Ο βαθμός εσωτερικής απόδοσης (IRR) είναι της τάξης του 9% και κρίνεται ως ικανοποιητικός ως δείκτης αξιολόγησης τόσο για τη βιωσιμότητα και για τη

μετέπειτα κερδοφόρα πορεία της προτεινόμενης επένδυσης και είναι σαφώς βελτιωμένος σε σύγκριση με το δείκτη ERR που υπολογίστηκε για το 'Κανονικό' Εκτιμώμενο Σενάριο.

Από τα όλα τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι μια αύξηση κατά 5% στη μέση ετήσια πληρότητα από το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας της προτεινόμενης προς ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας θα επιφέρει βελτιωμένα αποτελέσματα σε σημαντικό βαθμό.

	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ							
	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο
<b>ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>								
<b>ΡΟΕΣ (Α1)</b>								
ΣΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ		568.317	611.321	656.392	703.630	753.142	775.736	799.008
<b>ΡΟΕΣ (Β1)</b>								
όφρτες επένδυσης	3.853.395							
όφρτες κεφαλαίου κίνησης		86.546	90.627	94.905	99.388	104.088	107.211	110.427
όλο (Β)								
<b>ΙΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1)</b>	- 3.853.395	481.770	520.694	561.488	604.242	649.053	668.525	688.581
<b>Ν ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>								
<b>ΡΟΕΣ (Α2)</b>								
ΣΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ		26.426	27.747	29.135	30.591	32.121	33.727	35.413
<b>ΡΟΕΣ (Β2)</b>								
όφρτες επένδυσης								
όφρτες κεφαλαίου κίνησης		6.497	6.822	7.163	7.521	7.897	8.292	8.707
όλο (Β)								
<b>ΙΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2)</b>		19.929	20.926	21.972	23.070	24.224	25.435	26.707
<b>ΦΟΡΑ Γ1-Γ2</b>	- 3.853.395	461.841	499.769	539.516	581.172	624.830	643.090	661.874

<b>NPV</b>	<b>942.803,15 €</b>
<b>IRR</b>	<b>9%</b>

### 5.3.2 Pessimistic Duration

Στην ανάλυση του απαισιόδοξου σεναρίου θεωρούμε ότι οι συνθήκες αγοράς είναι τέτοιες που επιρρεάζουν αρνητικά την τουριστική κίνηση της μπορούν να επηρεάσουν την τουριστική κίνηση και ειδικότερα να μειώσουν τη μέση ετήσια πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων. Τέτοιες συνθήκες είναι ενδεικτικά η αύξηση των πληθωριστικών τάσεων, η αυξήσεις στις τιμές των καυσίμων κίνησης, τα αυξημένα κόμιστρα μετακινήσεων κ.α.

Είναι βέβαια σαφές ότι οι εν δυνάμει θαμώνες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου στους οποίους η ξενοδοχειακή μονάδα Phoenix Resort Hotel κυρίως απευθύνεται, δε θα μετέβαλλαν την πρόθεση τους για να πραγματοποιήσουν τις διακοπές τους ή τη μερική διαμονή τους, αν και μόνο αν οι παραπάνω μεταβολές δεν ήταν έντονες ώστε να μπορούν να τους επηρεάσουν. Έτσι θεωρούμε τις παραπάνω μεταβολές αρκετά σημαντικές ώστε να επηρεάζεται η συμπεριφορά ακόμα και των εν δυνάμει θαμώνων υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.

Θεωρούμε ότι σε σχέση με το Ρεαλιστικό Εκτιμώμενο Σενάριο θα έχουμε μείωση της τάξης του 10% στη μέση ετήσια πληρότητα για το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας ενώ για τα επόμενα έτη λειτουργίας θα έχουμε αναλογική αύξηση της πληρότητας αυτής κατά 5% για το κάθε επόμενο έτος. Η μέση ετήσια πληρότητα για το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας θα διαμορφωθεί σε 32,5% ενώ στο 5<sup>ο</sup> έτος θα ανέλθει σε 39,5%. Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται το πώς διαμορφώνεται η μέση ετήσια πληρότητα κατά μήνα και έτος λειτουργίας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-46**

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	30,0%	31,5%	33,1%	34,7%	36,5%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	25,0%	26,3%	27,6%	28,9%	30,4%
ΜΑΡΤΙΟΣ	20,0%	21,0%	22,1%	23,2%	24,3%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	25,0%	26,3%	27,6%	28,9%	30,4%
ΜΑΙΟΣ	35,0%	36,8%	38,6%	40,5%	42,5%
ΙΟΥΝΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΙΟΥΛΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	50,0%	52,5%	55,1%	57,9%	60,8%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	40,0%	42,0%	44,1%	46,3%	48,6%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	30,0%	31,5%	33,1%	34,7%	36,5%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	25,0%	26,3%	27,6%	28,9%	30,4%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	30,0%	31,5%	33,1%	34,7%	36,5%

Για την εκτίμηση των χρηματοοικονομικών δεικτών και του αποτελέσματος που θα προκύψει από μια τέτοια προσέγγιση της μέσης ετήσιας πληρότητας θεωρούμε ότι όλα τα υπόλοιπα ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία του επενδυτικού σχεδίου θα παραμείνουν ως έχουν (σύμφωνα με το Normal Duration).

Η παραπάνω αρχική μείωση στη μέση ετήσια πληρότητα κατά 10% για το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας και κατά συνέπεια και μειωμένη και για τα επόμενα έτη λειτουργίας σε σύγκριση με το 'Normal Duration' θα επιφέρει μειωμένα ,σε σημαντικό βαθμό, οικονομικά αποτελέσματα στην ξενοδοχειακή μονάδα που πιθανόν θα θέτουν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα ολόκληρης της προτεινόμενης επένδυσης.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κυριότεροι πίνακες που βοηθούν στην εξαγωγή του αποτελέσματος και των οικονομικών δεικτών (IRR και NPV) που είναι αποδεκτοί

από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών ως αξιόπιστοι στην αξιολόγηση επενδύσεων. Αναλυτικοί πίνακες για την εξαγωγή των τελικών αποτελεσμάτων και των οικονομικών δεικτών (για το Pessimistic Duration) επισυνάπτονται στο τέλος του επιχειρηματικού σχεδίου.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται τα έσοδα που θα προκύψουν τόσο από τις διανυκτερεύσεις όσο και από τη χρήση των υπολοίπων ξενοδοχειακών υπηρεσιών που θα παρέχει το Phoenix Resort Hotel.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-47

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΔΙΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ (ΣΕ €)				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	10.800	11.340	11.907	12.502	13.127
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	8.250	8.663	9.096	9.550	10.028
ΜΑΡΤΙΟΣ	6.600	6.930	7.277	7.640	8.022
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	8.250	8.663	9.096	9.550	10.028
ΜΑΙΟΣ	11.550	12.128	12.734	13.371	14.039
ΙΟΥΝΙΟΣ	16.800	17.640	18.522	19.448	20.421
ΙΟΥΛΙΟΣ	16.800	17.640	18.522	19.448	20.421
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	21.000	22.050	23.153	24.310	25.526
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	13.200	13.860	14.553	15.281	16.045
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	9.900	10.395	10.915	11.460	12.034
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	8.250	8.663	9.096	9.550	10.028
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	10.800	11.340	11.907	12.502	13.127
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>142.200</b>	<b>149.310</b>	<b>156.776</b>	<b>164.614</b>	<b>172.845</b>

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-48

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΤΡΙΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ (ΣΕ €)				
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5 <sup>ο</sup> ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	6.480	6.804	7.144	7.501	7.876
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	4.500	4.725	4.961	5.209	5.470
ΜΑΡΤΙΟΣ	3.600	3.780	3.969	4.167	4.376
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	4.500	4.725	4.961	5.209	5.470
ΜΑΙΟΣ	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
ΙΟΥΝΙΟΣ	8.640	9.072	9.526	10.002	10.502
ΙΟΥΛΙΟΣ	8.640	9.072	9.526	10.002	10.502
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	10.800	11.340	11.907	12.502	13.127
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	7.920	8.316	8.732	9.168	9.627
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	5.400	5.670	5.954	6.251	6.564
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	4.500	4.725	4.961	5.209	5.470
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	6.480	6.804	7.144	7.501	7.876
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>77.760 €</b>	<b>81.648 €</b>	<b>85.730 €</b>	<b>90.017 €</b>	<b>94.518 €</b>



**ΠΙΝΑΚΑΣ 5-49**

	<b>ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΟΥΙΤΕΣ (ΣΕ €)</b>				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	2.160	2.268	2.381	2.500	2.625
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	1.575	1.654	1.736	1.823	1.914
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.260	1.323	1.389	1.459	1.532
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.575	1.654	1.736	1.823	1.914
ΜΑΙΟΣ	2.205	2.315	2.431	2.553	2.680
ΙΟΥΝΙΟΣ	2.880	3.024	3.175	3.334	3.501
ΙΟΥΛΙΟΣ	2.880	3.024	3.175	3.334	3.501
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	3.600	3.780	3.969	4.167	4.376
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2.880	3.024	3.175	3.334	3.501
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.890	1.985	2.084	2.188	2.297
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.575	1.654	1.736	1.823	1.914
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.160	2.268	2.381	2.500	2.625
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>26.640 €</b>	<b>27.972 €</b>	<b>29.371 €</b>	<b>30.839 €</b>	<b>32.381 €</b>

Τα συνολικά προϋπολογισμένα έσοδα από διανυκτερεύσεις για το πρώτο έτος θα ανέλθουν σε €246.600 ενώ στο 5<sup>ο</sup> έτος θα φτάσουν τις €299.744. Τα συνολικά έσοδα τόσο από διανυκτερεύσεις όσο και από τη χρήση των υπολοίπων παρεχόμενων υπηρεσιών που η ξενοδοχειακή μονάδα θα παρέχει θα φτάσουν το €912.300 για το πρώτο έτος ενώ θα ανέλθουν σταδιακά στο €1.095.407. Στον πίνακα 5-50 αποτυπώνεται η ανάλυση του παραπάνω αποτελέσματος.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5-50

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	246.600,0 €	258.930,0 €	271.876,5 €	285.470,3 €	299.743,8 €
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ -ΜΠΑΡ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	225.225,0 €	236.486,3 €	248.310,6 €	260.726,1 €	273.762,4 €
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΒΑΡ ΠΙΣΙΝΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ CORALI	150.000,0 €	154.500,0 €	159.135,0 €	163.909,1 €	168.826,3 €
ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ - ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΟΛΛΑΠΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ - ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ	270.000,0 €	283.500,0 €	297.675,0 €	312.558,8 €	328.186,7 €
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ – ΠΙΣΙΝΑ - SPA ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ)	20.475,0 €	21.498,8 €	22.573,7 €	23.702,4 €	24.887,5 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>912.300,00 €</b>	<b>954.915,00 €</b>	<b>999.570,75 €</b>	<b>1.046.366,59 €</b>	<b>1.095.406,74 €</b>

Για την εξαγωγή όλων των παραπάνω αποτελεσμάτων που αποτυπώνονται στον πίνακα 5-50 χρησιμοποιήθηκαν οι ίδιες παραδοχές του ακολουθήθηκαν και στο Normal Duration.

Την ίδια στιγμή τα προϋπολογισμένα έξοδα θα ανέλθουν για το 1<sup>ο</sup> έτος σε €905.010 ενώ στο 5<sup>ο</sup> έτος θα φτάσουν το €969.267. Στον πίνακα 5-51 που ακολουθεί αποτυπώνονται τα συνολικά έξοδα που αναμένεται να έχει η ξενοδοχειακή μονάδα για τα πρώτα πέντε (5) χρόνια λειτουργίας της. Στα συνολικά έξοδα υπολογίζονται και οι αποσβέσεις.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 5-51

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ</b>	274.600,00 €	274.600,00€	274.600,00€	274.600,00€	274.600,00€
<b>ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ</b>	86.814 €	91.155 €	95.712 €	100.498 €	105.523 €
<b>ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ &amp; ΔΙΑΘΕΣΗΣ)</b>	196.098 €	199.594 €	203.259 €	207.100 €	211.127 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>557.512 €</b>	<b>565.349 €</b>	<b>573.571 €</b>	<b>582.198 €</b>	<b>591.250 €</b>
<b>ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ</b>	347.499 €	347.499 €	347.499 €	347.499 €	347.499 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>905.010 €</b>	<b>954.464 €</b>	<b>959.241 €</b>	<b>964.174 €</b>	<b>969.267 €</b>

Η Καθαρά Παρούσα Αξία για το Pessimistic Duration, υπολογίζεται σε αρνητική τιμή και είναι -430.887 €. Αυτό κατά σημαίνει ότι στην περίπτωση αυτή οι επενδυτές θα πρέπει να μην προχωρήσουν στην επένδυση, καθώς οι καθαρές ταμειακές ροές που αναμένεται να προκύψουν δεν επαρκούν για να καλύψουν τον συντελεστή απόδοσης (το κόστος κεφαλαίου) της επένδυσης.

Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι ακόμα και στην περίπτωση αυτή, η επένδυση δεν είναι βέβαιο ότι θα οδηγήσει σε χρηματική απώλεια ώστε η επένδυση να πρέπει να απορριφθεί εκ θεμελίων. Ο λόγος δεν είναι άλλος από το ότι η συγκεκριμένη επένδυση θα οδηγήσει με την πάροδο του χρόνου σε δημιουργία αξίας. Έτσι, αν μπορεί το κόστος κεφαλαίου να εξασφαλιστεί με 'ίδια μέσα' για μια μικρή χρονική περίοδο (π.χ. αυτοχρηματοδότηση) και μπορεί να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα της για το ίδιο διάστημα, θα πρέπει να συμβιβαστούν οι επενδυτές ακόμα και με την αρνητική Καθαρά Παρούσα Αξία.

Όπως και στην ανάλυση των προηγούμενων δύο σεναρίων έτσι και στο Pessimistic Duration έγινε χρήση του προεξοφλητικού επιτοκίου του 2<sup>ου</sup> εξαμήνου του 2007.

Ο βαθμός εσωτερικής απόδοσης (IRR) είναι της τάξης του 2% και κρίνεται ως μη ικανοποιητικός ως δείκτης αξιολόγησης τόσο για τη βιωσιμότητα και για τη μετέπειτα κερδοφόρα πορεία της προτεινόμενης επένδυσης. Όπως γίνεται αντιληπτό ο βαθμός εσωτερικής απόδοσης στο απαισιόδοξο σενάριο είναι χαμηλότερος από αυτόν στο αναμενόμενο σενάριο κατά πέντε (5%) ποσοστιαίες μονάδες.

Από τα όλα τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι μια μείωση κατά 10% στη μέση ετήσια πληρότητα για το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας της προτεινόμενης προς ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας θα επέφερε μη αποδεκτά αποτελέσματα τα οποία θα έθεταν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα ή και τη μετέπειτα πορεία της ξενοδοχειακής μονάδας.

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ						
	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο	
<b>ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>									
<b>ΡΟΕΣ (Α1)</b>									
ΣΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ		403.788	438.566	475.000	513.168	553.156	569.751	586.844	60
<b>ΡΟΕΣ (Β1)</b>									
έξοδα επένδυσης	3.853.395								
έξοδα κεφαλαίου κίνησης		70.227	73.491	76.912	80.496	84.251	86.779	89.382	9
όλο (Β)									
<b>ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1)</b>	-3.853.395	333.562	365.075	398.088	432.672	468.905	482.972	497.461	51
<b>ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>									
<b>ΡΟΕΣ (Α2)</b>									
ΣΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ		26.426	27.747	29.135	30.591	32.121	33.727	35.413	3
<b>ΡΟΕΣ (Β2)</b>									
έξοδα επένδυσης									
έξοδα κεφαλαίου κίνησης		6.497	6.822	7.163	7.521	7.897	8.292	8.707	
όλο (Β)									
<b>ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2)</b>		19.929	20.926	21.972	23.070	24.224	25.435	26.707	2
<b>ΦΟΡΑ Γ1-Γ2</b>	<b>-3.853.395</b>	<b>313.633</b>	<b>344.150</b>	<b>376.116</b>	<b>409.602</b>	<b>444.681</b>	<b>457.537</b>	<b>470.755</b>	<b>48</b>

NPV	<b>-430.886,95 €</b>
IRR	<b>2%</b>

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπερασματικά μετά την αναλυτική περιγραφή της επένδυσης προκύπτει ότι :

Με το παρών επιχειρηματικό σχέδιο γίνεται κατανοητή η σκοπιμότητα για την ίδρυση και λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας 5\* Phoenix Resort Hotel όπως αυτή καθορίστηκε στην αρχή του σχεδίου. Η υπό ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα θα παρέχει σύγχρονες ξενοδοχειακές υπηρεσίες προκειμένου να προσελκύσει κυρίως πελάτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου. Η απόφαση για την ίδρυση και λειτουργία του Phoenix Resort Hotel στο δημοτικό διαμέρισμα Φοινικούντας του δήμου Μεσσηνίας, στηρίζεται στις ευοίωνες μακροχρόνιες προβλέψεις για την εξέλιξη των ειδικών μορφών τουρισμού στον Ελληνικό χώρο και προβλέπουν την επέκταση των εσόδων των ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και την επιμήκυνση της λειτουργίας αυτών με την καθετοποίηση των παρεχόμενων προσφορών.

Όπως αναλυτικά παρουσιάστηκε, τα προβλεπόμενα οικονομικά αποτελέσματα της νέας ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων, χαρακτηρίζονται ως πλήρως ικανοποιητικά και θα δώσουν την δυνατότητα στους επενδυτές να συγκεντρώσουν υψηλά κεφάλαια που εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης καθώς και θα χρηματοδοτήσουν μελλοντικές επενδύσεις για την ανάπτυξη και επέκταση τόσο των υπηρεσιών όσο και των εγκαταστάσεων της μονάδας. Χαρακτηριστικά αναφέρονται ο συντελεστής προεξόφλησης IRR και ο συντελεστής καθαρής παρούσας αξίας NPV τα οποία ανέρχονται σε 7% και σε 484.906,45€ αντίστοιχα.

Τα οικονομικά αποτελέσματα, τα οποία είναι άκρως ρεαλιστικά, αποδεικνύουν ότι μακροπρόθεσμα το παρόν επενδυτικό σχέδιο θα καταστήσει τη συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα κερδοφόρα από το πρώτο κιάλας χρόνο λειτουργίας της. Έτσι οι επενδυτές θα λαμβάνουν μέρος από τα κέρδη χρήσης, από το πρώτο έτος λειτουργίας του Phoenix Resort Hotel καθιστώντας την εξαιρετικά συμφέρουσα.

Τέλος το επενδυτικό σχέδιο και η κατασκευή - λειτουργία θα προσδώσει μεγάλη φήμη και θ' αναβαθμίσει την εικόνα του τόπου του νομού όσο και της ευρύτερης περιοχής αποτελώντας πόλο έλξης τουριστών μεσαίου και κυρίως υψηλού εισοδηματικού επιπέδου οι οποίοι βοηθούν στην εισροή 'χρημάτων' ή και συναλλάγματος στην ελληνική αγορά.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Richard Stutely, "Ο σύντομος δρόμος του έξυπνου επιχειρηματικού σχεδιασμού για στελέχη και επιχειρηματίες", Εκδόσεις Παπασωτηρίου και Financial Times

Joseph A.Covello & Bryan J.Hazelgraen, "The complete book of business plans: simple steps to writing a powerful business plan", Εκδόσεις: Sourcebooks inc. Naperville Illinois 1994

<http://www.diakopes.gr/> , 20 Μαρτίου 2008

<http://www.apodraseismag.gr/> 20 Μαρτίου 2008

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος <http://www.grhotels.gr/> 22 Μαρτίου 2008

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος <http://www.statistics.gr> 22 Μαρτίου 2008

<http://www.hit360.com> 23 Μαρτίου 2008

Επίσημη ιστοσελίδα Φοινικούντας <http://www.finikounda.gr/>

Δήμος Μεθώνης <http://www.methoni.gr/>



## **Αναφορές**

- Aaker, D. A. (2001), *Developing business strategies*, 6<sup>th</sup> ed. New York: John Wiley
- Baker, W. H., Addams, H. L. και Davis, B. (1993) “Business Planning in Successful Small Firms”, *Long Range Planning*, vol. 26(6), pp. 82 – 88
- Berry, T. (2000), *Hurdle: the book on business planning*, Millenium Edition (revised), Palo Alto Software
- Berry, T. και Wilson, D. (2000), *On Target: the book on Marketing Plans*, 1<sup>st</sup> ed., Palo Alto Software
- Brown, R. L. και Gutterman, A. S. (2003), *A Short Course in International Business Plans: charting a strategy for success in global commerce*, World Trade Press
- Burke, R. (2002), *Διαχείριση έργου – Project Management*, Τεχνικές Σχεδιασμού και Ελέγχου, Εκδόσεις Κριτική
- Chatfield, C. και Johnson, T. (2004), *Microsoft Office Project 2003 Βήμα Βήμα*, Κλειδάριθμος
- Coke, A. (2003), *Seven Steps to a Successful Business Plan*, AMACOM (American Management Association)
- Finch, B. (2002), *Σε 30΄ Δημιούργησε το Business Plan*, Δίαυλος
- Friend, G. και Zehle, S. (2004), *The Economist Guide to Business Planning*, Profile Books Ltd.
- Grant, R.M. (2003), *Contemporary Strategy Analysis: Concepts, Techniques Applications*, 5<sup>th</sup> ed., Blackwell Business
- Hill, C. W. L και Jones, G. R. (2003), *Strategic Management: An Integrated Approach*, 6<sup>th</sup> ed., Boston, Houghton Mifflin Company
- Hitt M.A., Ireland, D. R. και Hoskisson, R. E. (2001), *Strategic Management: Competitiveness and Globalization*, 4<sup>th</sup> ed., South – Western College Publishing
- Johnson, G. και Scholes, K. (1999), *Exploring Corporate Strategy*, 5<sup>th</sup> ed., Prentice Hall

- Kourdi, J. (2003), *Business Strategy: A Guide to Effective Decision-Making*, (The Economist Series), Bloomberg Press
- McKeever, M. (2002), *How to Write a Business Plan*, 6<sup>th</sup> ed., NOLO, September
- Miller, M. (2002), *Teach Yourself Business Plans in 24 Hours*, Alpha
- Ministry of Competition, Science and Enterprise (2002), *Business Planning and Financial Forecasting*, Province of British Columbia, Canada, March
- Pinson, L. (2005), *Anatomy of a Business Plan*, 6<sup>th</sup> ed., Dearborn Trade Publishing
- Sahlman, W. A. (1997), "How to Write a Great Business Plan", *Harvard Business Review*, July – August
- Small Firms Enterprise Development Initiative (SFEDI) (1996), *Writing Your First Business Plan*, Project North East
- Stover, T. (2003), *Microsoft Office Project 2003 Inside Out*, Microsoft Press, Paperback, Bk&CD edition
- Stutely, R. (2003), *Το Ιδανικό Επιχειρηματικό Σχέδιο*, Prentice – Hall
- Stutely, R. (2004), *Διευθύνοντας με Αριθμούς*, Prentice – Hall
- Uyttewaal, E. (2004), *Dynamic Scheduling with Microsoft Office Project 2003: the book by and for professionals*, J. Ross Publishing
- Θεοδωρόπουλος, Α. (2002), *Στρατηγικός Επιχειρηματικός Σχεδιασμός*, Προπομπός