

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ
Σ.Δ.Ο. - ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**"ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ
ΜΟΝΑΔΑΣ
Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ"**

ΤΩΝ ΣΠΟΥΔΑΣΤΩΝ :

**ΓΙΑΝΝΗ ΑΔΑΜΙΔΗ
ΝΙΚΟΥ ΑΓΡΑΦΙΩΤΗ**

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :

ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΙΩΤΣΟΠΟΥΛΟΣ



ΑΘΗΝΑ 1994

ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΕΡΓΟ : **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ**
333 ΚΛΙΝΩΝ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ : **ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ**
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.

ΑΘΗΝΑ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 1994

1908

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- ΜΕΡΟΣ Α΄ :** Γενικές πληροφορίες
- ΜΕΡΟΣ Β΄ :** Στοιχεία Τουριστικής Κίνησης Περιοχής
- ΜΕΡΟΣ Γ΄ :** Αναλυτικός Προϋπολογισμός
- ΜΕΡΟΣ Δ΄ :** Προβλεπόμενα Οικονομικά Αποτελέσματα
- ΜΕΡΟΣ Ε΄ :** Λοιπά Στοιχεία - Πίνακες

ΜΕΡΟΣ Α'

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η επένδυση που προγραμματίζεται θα πραγματοποιηθεί από την ανώνυμη εταιρεία “ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.”.

ΦΟΡΕΑΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ : Δ.Τ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.

- Έδρα εταιρείας : Αθήνα - Κανάρη 20 - ☎ 3807.131 - 2
- Διάρκεια : 70 έτη
- Σκοπός : Άσκηση πάσης φύσεως ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων εν Ελλάδι και αλλοδαπή.
Ίδρυση Κέντρων Προληπτικής Υγιεινής.
Ίδρυση και Εκμετάλλευση Τουριστικών Γραφείων και πάσα συναφής προς ανάπτυξη του τουρισμού εργασία.
- Μετοχικό Κεφάλαιο :
- Αρχικό (Φ.Ε.Κ. 3676/15.12.79): 140.000.000 δρχ.
Σημερινό (Φ.Ε.Κ. 3690/5.12.) : 412.000.000 δρχ.
- Μέτοχοι :
- Κρίστιαν Τζόνσον 5%
Ανάργυρος Αργυρίου 95%
- Διοικητικό Συμβούλιο :
- Πρόεδρος : **CHRISTIAN N. JOHNSON**
Καθηγητής Καρδιοχειρουργικής
- Δ/νων Σύμβουλος : **ΑΝΑΡΓΥΡΟΣ Θ. ΑΡΓΥΡΙΟΥ**
Πολιτικός Μηχανικός
- Με δραστηριότητα :
- Από 1962 Μελέτες - Επιβλέψεις - Κατασκευές
Α. ΑΡΓΥΡΙΟΥ - ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

1963 - 1973 ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΡΟΔΟΥ Ο.Ε.

Κατασκευές κυρίως Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων

1965 - 1980 ΑΛΜΑ Α.Ε.

Λατομεία Ρόδου και Εργοληψίες.

Από 1980 Α. ΑΡΓΥΡΙΟΥ - Πολ. Μηχανικός

Προσωπική Εταιρεία Μελετών Κατασκευής Τεχνικών Έργων

Από 1963 - 1980 κατασκεύασε 22 Ξενοδοχεία, εκτός πλήθους άλλων έργων και συμμετείχε στα κάτωθι ξενοδοχεία :

☛	GOLDEN BEACH Ρόδου	400 κλίνες Α΄τάξεως	33%
☛	EL GRECO	-" 150 κλίνες Β΄τάξεως	25%
☛	MONTE CARLO	-" 80 κλίνες Β΄τάξεως	50%
☛	EDEN ROCK	-" 900 κλίνες Α΄τάξεως	50%
☛	PARADISE	-" 1.300 κλίνες Α΄τάξεως	25%

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

- ★ Δ.Τ.Ε. Α.Ε. 95% (Υπό ανέγερση) - Ιπποκράτ. Μέλαθρον Α΄κατηγορίας 333 κλινών.
- ★ Ο.Κ.Υ. Α.Ε. 50%
- ★ TRAVEL WELL Ε.Π.Ε. 10%ο Γραφ. Γενικού Τουρισμού
- ★ Προσωπική Εταιρεία Α. ΑΡΓΥΡΙΟΥ - Πολ. Μηχανικός

- ★ ΚΤΗΜΑΤΙΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΑΙ Ο.Ε. - Σχ. 50% - Ρόδος
- ★ Α. ΑΡΓΥΡΙΟΥ & ΥΙΟΣ Α.Ε. 100%
- ★ ΑΡΓΥΡΙΟΥ ΚΑΡΠΑΘΟΣ Α.Ε. 100%
- ★ ΑΡΓΥΡΙΟΥ ΑΡΚΑΣΑ Α.Ε. 100%

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου :

ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Κ. ΒΕΡΓΙΔΗΣ,	Οικονομολόγος
ΣΤΑΥΡΟΣ	Δ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ,	Δικηγόρος
ΙΩΑΝΝΗΣ	ΑΘ. ΚΑΡΟΥΖΟΓΛΟΥ,	Καρδιοχειρουργός
ΧΡΥΣΑΝΘΗ	ΤΖ. ΠΑΥΛΟΥ,	Εφοπλίστρια
ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	Π. ΜΑΥΡΙΔΗΣ,	Ξενοδ. Σύμβουλος

Η παρουσία του καθηγητή Κρίστιαν Τζόνσον ως Προέδρου στο Διοικητικό Συμβούλιο και στη μετοχική σύνθεση της επιχείρησης (υπάρχει πρόβλεψη αύξησης στο ποσοστό συμμετοχής του), αλλά περαιτέρω το ιδιαίτερο ενδιαφέρον του για τη δημιουργία της συγκεκριμένης μονάδας και για την Κω και την Ελλάδα γενικότερα, αποτελούν εγγύηση για την προβολή της μονάδας στο διεθνή χώρο, αλλά και για την οργάνωσή της, βάσει προδιαγραφών υψηλού επιπέδου.

Προς την ίδια κατεύθυνση συνηγορεί και η παρουσία τόσων επιλέκτων μελών στο διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας.



B. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1. Περιγραφή Επένδυσης

α. Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί σε οικόπεδο 17.520 m², που βρίσκεται στη θέση "Ψαλλίδι" της Κω και αποτελεί την κτηματολογική μερίδα 570 γαιών Κω - εξοχής.

β. Οι φορείς, προγραμματίζοντας τη δημιουργία στην Κω ενός προτύπου κέντρου διακοπών και φυσικής αναζωογονήσεως, προχώρησαν ήδη από το 1984 μέχρι το 1990 στις απαραίτητες μελέτες και προκαταρκτικές ενέργειες για τη δημιουργία της υποδομής.

γ. Η μονάδα θα είναι ξενοδοχειακής μορφής και θα έχει δυναμικότητα 333 κλινών πολυτελείας. Οι προδιαγραφές της θα αποτελέσουν πρότυπο, όχι μόνο για τα δεδομένα της Κω, αλλά της Δωδεκανήσου και της Ελλάδας γενικότερα.

δ. Η επένδυση θα αρχίσει να πραγματοποιείται αμέσως μετά την υποβολή της αιτήσεως για υπαγωγή στο Ν. 1892/90 (Φεβρουάριος '95), ενώ ήδη έχουν προωθηθεί οι προκαταρκτικές ενέργειες (διαμόρφωση γηπέδου, έκδοση οικοδομικής άδειας κ.λ.π.). Η επένδυση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 24 μηνών περίπου και η έναρξη λειτουργίας της μονάδας προβλέπεται να γίνει τον Μάρτιο του 1996.

ε. Η μονάδα, κατά την πλήρη λειτουργία της, θα απασχολεί σε μόνιμη βάση 147 άτομα.

στ. Με τη δημιουργία της μονάδας αυτής υλοποιείται το μεγαλύτερο μέρος του σύνθετου επενδυτικού σχεδίου των φορέων, που καλύπτει ένα σοβαρό κενό που υπάρχει σήμερα στην Ελληνική τουριστική αγορά, ενός δηλαδή ολοκληρωμένου κέντρου διακοπών, αθλητισμού, φυσικής αναζωογόνησης, με υψηλές προδιαγραφές για την προσέλκυση τουρισμού υψηλού επιπέδου.

2. Στοιχεία τόπου εγκατάστασης

α. Η Κως αποτελεί ήδη αναγνωρισμένη και συγκροτημένη τουριστική αγορά, η οποία έχει εξασφαλισμένη την προσφορά εργατικού δυναμικού, τόσο από την ίδια την Κω, όσο και από άλλες περιοχές της Ελλάδος. Με την ποιοτική αναβάθμιση στο επίπεδο των ξενοδοχειακών μονάδων και τις παρεχόμενες υπηρεσίες, η οποία παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στην Κω, το νησί αυτό καταλήγει ήδη να γίνεται “σχολή” για τη δημιουργία αξιόλογων ξενοδοχειακών στελεχών σε όλα τα επίπεδα.

β. Το οικόπεδο βρίσκεται πάνω στον επαρχιακό δρόμο Κω Ψαλλίδι Αγ. Φωκά.

Η περιοχή αυτή, με τη συγκέντρωση ήδη 5 αξιόλογων μονάδων Α΄ κατηγορίας και πολυτελείας θα αποτελέσει το κατ΄εξοχή τουριστικό σημείο υψηλού επιπέδου της Κω.

Τα δίκτυα πόλεως ΔΕΗ, ΟΤΕ και ύδρευσης διέρχονται σε επαφή με το οικόπεδο και τροφοδοτούν την γύρω περιοχή.

Η διάθεση των αποβλήτων προβλέπεται να γίνεται υπεδάφια, ύστερα από πλήρη βιολογικό καθαρισμό.

3. Τεχνικά στοιχεία και κόστος της επένδυσης

Σύμφωνα με την εγκεκριμένη από τον Ε.Ο.Τ. αρχιτεκτονική μελέτη, το ξενοδοχειακό συγκρότημα προβλέπεται να κατασκευασθεί με κλιμακωτή μορφή, προσαρμοζόμενο απόλυτα στο ανάγλυφο του εδάφους και στο φυσικό περιβάλλον.

Το κτίριο διατάσσεται σε 8 στάθμες κλιμακωτά, κατά τρόπο ώστε σε καμία τομή να μην εμφανίζονται περισσότεροι από τρεις όροφοι.

Αναλυτικά, οι διάφορες στάθμες περιλαμβάνουν τους εξής χώρους :

- | | | | | |
|-----------------|---|----------------------|---|--|
| Στάθμη 1 | : | 1.200 m ² | : | Περιλαμβάνει τους χώρους εισόδου και υποδοχής, καθώς και τα γραφεία του συγκροτήματος. Επίσης, το αντλιοστάσιο της κολυμβητικής δεξαμενής. |
| Στάθμη 2 | : | 1.600 m ² | : | Περιλαμβάνει 12 καταστήματα, κουρείο, κομμωτήριο, χώρους υγιεινής και αποδυτήρια.
Εξωτερικά, περιλαμβάνει κολυμβητική δεξαμενή <u>Ολυμπιακών διαστάσεων</u> , παιδική πισίνα, μπαρ πισίνας κ.λ.π.
Επίσης, καλύπτει το κενό των χώρων υποδοχής της στάθμης 1, οι οποίοι αναπτύσσονται σε ύψος 2 ορόφων. |
| Στάθμη 3 | : | 2.200 m ² | : | Περιλαμβάνει Σαλόνι, αίθουσα παιχνιδιών, εστιατόριο, BAR, SNACK BAR, Κουζίνα, βεράντες, αποθήκες, πλυντήρια, αποδυτήρια κ.λ.π. |

- Στάθμη 4** : 1.513 m².
Περιλαμβάνει 25 δωμάτια πελατών, καθώς και χώρους υπηρεσίας.
- Στάθμη 5** : 1.400 m².
Περιλαμβάνει 22 δωμάτια πελατών, καθώς και χώρους υπηρεσίας.
- Στάθμη 6** : 1.250 m².
Περιλαμβάνει 34 δωμάτια πελατών.
- Στάθμη 7** : 1.450 m².
Περιλαμβάνει 34 δωμάτια ως η στάθμη 6 επί πλέον δε εσωτερικό σαλόνι T.V. ROOM.
- Στάθμη 8** : 900 m².
Περιλαμβάνει 14 δωμάτια πελατών, καθώς και πατάρι του εσωτερικού σαλονιού της στάθμης 9, όπου διαμορφώνεται η αίθουσα "ΠΑΝΟΡΑΜΑ", με μπαρ, ROOF GARDEN, κ.λ.π.

Συνολικά, το συγκρότημα περιλαμβάνει χώρους με επιφάνεια 11.513 m², εκ των οποίων 8.850 m² περίπου είναι κύριοι χώροι και οι υπόλοιποι 2.663 m² βοηθητικοί. Ο συνολικός όγκος υπολογίζεται σε 36.000 m³ περίπου.

Επίσης, σύμφωνα και με όσα περιγράφονται πιο πάνω, η μονάδα περιλαμβάνει συνολικά 180 δωμάτια πελατών, με διαστάσεις δικλίνου δωματίου πολυτελείας (άνω των 17 m²). Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ε.Ο.Τ. το 15% των δωματίων αυτών (27), θεωρούνται μονόκλινα και τα υπόλοιπα 153 δίκλινα. Έτσι, η συμβατική κατά Ε.Ο.Τ. δυναμικότητα υπολογίζεται σε 333 κλίνες.



ΜΕΡΟΣ Β'

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Στους πίνακες και τα λοιπά στατιστικά στοιχεία που επισυνάπτονται στην παρούσα, φαίνεται καθαρά η ανοδική τάση και η ραγδαία αύξηση που παρουσιάζει η Κως κατά τα τελευταία χρόνια, τόσο από πλευράς υπάρχουσας δυναμικότητας σε κλίνες, όσο και αφίξεων κυρίως ξένων τουριστών, διανυκτερεύσεων και επιτυγχανομένων πληροτήτων.

Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι, ενώ το έτος 1990 τα ξενοδοχεία της Κω πραγματοποίησαν 1.390.048 διανυκτερεύσεις, (πληρότητα 78,9%), κατά το 1991 πραγματοποίησαν 1.792.603 διανυκτερεύσεις, (πληρότητα 97,3%). Ειδικότερα, για τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών οι αντίστοιχες πληρότητες αυξήθηκαν από 90,2% το 1990 σε 115,9% (!) το 1991, πράγμα που είναι επίσης χαρακτηριστικό των διαμορφωμένων τάσεων των ξένων τουριστών για παροχή υπηρεσιών υψηλοτέρου επιπέδου.

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΝΗΣΟΥ ΚΩ

ΓΕΝΙΚΑ

Η Κως εμφανίζει στη Δωδεκάνησο την μεγαλύτερη τουριστική κίνηση μετά τη Ρόδο.

Χάρη στο ήπιο κλίμα, τις φυσικές ομορφιές και τους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος χώρους της, αποτελεί βασικό πόλο έλξεως για τους παραθεριστές, Έλληνες και Αλλοδαπούς.

Το σχετικά καλό οδικό δίκτυο, η θαλάσσια επικοινωνία με την Ηπειρωτική Ελλάδα και τη Ρόδο και, κυρίως, η απευθείας αεροπορική σύνδεση του νησιού με τις χώρες της Ευρώπης, συμβάλλουν αποφασιστικά στην εξέλιξη των τουριστικών μεγεθών.

Το διεθνές αεροδρόμιο της Κω, η λειτουργία του οποίου άρχισε το 1975, μπορεί να δεχθεί οποιουδήποτε μεγέθους αεροσκάφη και εμφανίζει κίνηση διαρκώς αυξανόμενη.



I. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ Ν. ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

A. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

ΧΡΟΝΙΑ		1989	1990	1991	1992	1993	89-91	89-93
* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ								
- LUX	Τάξεως	2.841	2.841	2.841	2.841	2.841	0	0
- A	"-	26.488	28.526	31.607	32.056	32.922	19,32	24,29
- B	"-	9.335	9.810	10.828	11.696	12.948	15,99	38,7
- Γ	"-	14.575	15.124	16.325	16.628	17.961	12,0	23,23
- Δ	"-	1.707	1.787	1.866	2.007	2.042	9,31	19,62
- E	"-	2.053	2.173	3.090	3.476	3.897	50,51	89,81
* BUNGALOWS								
- Γ	Τάξεως	110	123	132	140	156	16,6	41,8
* ΕΠΙΠΛ. ΔΙΑΜΕΡ.								
- A	Τάξεως	1.527	1.976	2.050	2.503	2.969	34,25	94,43
- B	"-	537	780	851	912	1.014	58,47	88,82
- Γ	"-	1.258	2.542	2.609	3.296	4.107	107,39	220,47
- Δ	"-	170	-	-	-	-	-	-
* ΞΕΝΩΝΕΣ								
- A	Τάξεως	30	30	30	30	30	-	-
- B	"-	1.601	1.795	1.865	2.276	2.471	16,48	46,61
* ΟΙΚΟΤΡΟΦΕΙΑ								
- Γ	Τάξεως	163	163	185	216	185	13,49	13,49
* ΠΑΝΔΟΧΕΙΑ								
		42	42	43	43	43	-	-
ΣΥΝΟΛΟ		62.337	67.208	73.805	77.466	83.771	17,56	40,13

B. ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ Ν. ΛΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ %

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	1992	1993	89-91	89-93
- ΜΟΝΑΔΕΣ	646	718	789	868	954	22,31	47,67
- ΔΩΜΑΤΙΑ	32.404	34.698	38.150	39.508	42.029	17,73	29,70
- ΚΛΙΝΕΣ	62.337	67.208	73.805	77.466	83.771	15,53	34,37

ΠΗΓΗ : Δ/ΝΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΩΣ Ε.Ο.Τ.

Γ. ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ ΞΕΝΟΔ/ΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΛΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ(ΣΥΝΟΛΟ)

ΠΗΓΗ : ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ Ε.Ο.Τ.

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ LUX %

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	89-91
- Αφιξεις Ελλήνων	6.981	8.188	8.133	16,5
- Αφιξεις Αλλοδαπών	60.129	69.295	72.768	21,01
- ΣΥΝΟΛΟ Αφιξεων	67.110	77.483	80.901	20,54
- Διαν/σεις Ελλήνων	28.800	36.094	36.483	26,67
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	520.688	590.247	625.294	20,08
- ΣΥΝΟΛΟ Διαν/σεων	549.488	626.341	661.777	20,43
- Πληρότητα Ελλήνων	3,6	4,4	4,2	16,67
- Πληρότητα Αλλοδαπών	64,9	71,9	72,8	12,17
- ΣΥΝΟΛΟ πληρότητας	68,5	76,3	77,0	12,41

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α %

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	89-91
- Αφιξεις Ελλήνων	29.781	37.252	30.946	3,91
- Αφιξεις Αλλοδαπών	301.038	369.991	424.077	40,87
- ΣΥΝΟΛΟ Αφιξεων	330.819	407.243	455.023	37,54

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89 - 91
- Δ/σεις Ελλήνων	147.496	188.383	150.707	2,17
- Δ/σεις Αλλοδαπών	3.216.743	3.886.104	4.566.250	41,95
- ΣΥΝΟΛΟ Δ/ΣΕΩΝ	3.364.239	4.074.487	4.716.957	40,21
- Πληρότητα Ελλήνων	3,3	4,2	3,1	6,06
- Πληρότητα Αλλοδαπών	72,2	85,3	93,2	29,08
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	75,5	89,5	96,3	27,55

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Β'

- Αφιξεις Ελλήνων	32.399	46.593	39.978	23,39
- Αφιξεις Αλλοδαπών	98.730	112.773	133.817	35,54
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	131.129	159.366	173.795	32,54
- Δ/σεις Ελλήνων	114.635	183.044	168.520	47,01
- Δ/σεις Αλλοδαπών	875.452	1.005.991	1.273.703	45,49
- ΣΥΝΟΛΟ Δ/ΣΕΩΝ	990.087	1.189.035	1.442.223	45,67
- Πληρότητα Ελλήνων	7,9	11,9	9,8	24,05
- Πληρότητα Αλλοδαπών	60,2	65,5	74,2	23,26
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	68,1	77,4	84,0	23,35

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Γ'

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89 - 91
- Αφιξεις Ελλήνων	24.714	28.641	26.987	9,2
- Αφιξεις Αλλοδαπών	149.018	175.151	200.997	34,87
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	173.732	203.792	227.964	31,21
- Δ/σεις Ελλήνων	102.670	108.623	110.496	7,62
- Δ/σεις Αλλοδαπών	1.432.530	1.629.964	1.895.455	32,32
- ΣΥΝΟΛΟ Δ/σεων	1.535.200	1.738.587	2.005.951	30,66

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	% 89 - 91
- Πληρότητα Ελλήνων	4,8	4,8	4,8	-
- Πληρότητα Αλλοδαπών	67,4	72,7	81,9	21,51
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	72,2	77,5	86,7	20,08

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Δ/Ε

- Αφιξεις Ελλήνων	5.144	5.738	5.123	-0,41
- Αφιξεις Αλλοδαπών	16.168	18.942	22.040	36,32
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	21.302	24.650	27.163	27,45
- Διαν/σεις Ελλήνων	23.234	27.819	23.856	2,67
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	121.796	145.306	182.399	49,75
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	145.030	173.125	206.255	42,21
- Πληρότητα Ελλήνων	5,6	6,4	5,4	- 3,6
- Πληρότητα Αλλοδαπών	29,3	33,2	41,0	39,93
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	34,9	39,6	46,4	32,95

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α/Ε

- Αφιξεις Ελλήνων	99.019	126.413	111.167	12,27
- Αφιξεις Αλλοδαπών	625.073	746.151	852.679	36,41
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	751.092	872.564	963.846	28,32
- Διαν/σεις Ελλήνων	416.835	545.760	490.061	17,57
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	6.127.200	7.257.563	8.543.100	39,42
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	6.544.045	7.803.323	9.033.161	38,03
- Πληρότητα Ελλήνων	4,5	5,7	4,8	6,66
- Πληρότητα Αλλοδαπών	66,7	75,7	83,5	25,19
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	71,2	81,4	88,3	24,02

* ΜΟΤΕΛ Α

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	89 - 91
- Αφιξεις Ελλήνων	297	516	85	
- Αφιξεις Αλλοδαπών	992	3.424	4.410	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	1.289	3.940	4.495	248,7
- Διαν/σεις Ελλήνων	1.253	1.556	425	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	12.444	38.449	59.638	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	13.697	40.005	60.063	338,51
- Πληρότητα Ελλήνων	2,9	2,6	0,7	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	29,3	64,6	100,2	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	32,2	67,2	100,9	213,35

* BUNGALOWS Α.

- Αφιξεις Ελλήνων	377	272	268	
- Αφιξεις Αλλοδαπών	2.757	2.609	3.583	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	3.134	2.881	3.851	22,88
- Διαν/σεις Ελλήνων	4.712	3.230	3.033	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	30.772	40.102	57.891	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	35.484	43.332	60.924	71,69
- Πληρότητα Ελλήνων	6,5	4,6	4,5	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	42,2	56,7	86,4	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	48,7	61,3	90,9	86,65

* ΞΕΝΩΝΕΣ

- Αφιξεις Ελλήνων	1.076	1.211	1.262	
- Αφιξεις Αλλοδαπών	10.839	12.623	12.381	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	11.915	13.834	13.643	14,5

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	% 89 - 91
- Δαν/σεις Ελλήνων	5.653	7.016	7.509	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	96.090	115.015	117.385	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	101.743	122.031	124.894	22,75
- Πληρότητα Ελλήνων	3,6	4,1	4,6	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	61,6	67,2	71,4	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	65,2	71,3	76,0	16,56
* ΟΙΚΟΤΡΟΦΕΙΑ				
- Αφιξεις Ελλήνων	440	608	803	
- Αφιξεις Αλλοδαπών	1.030	1.334	1.383	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	1.470	1.942	2.186	48,71
- Διαν/σεις Ελλήνων	2.418	3.085	3.734	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	4.231	5.399	6.215	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	6.649	8.484	9.949	49,63
- Πληρότητα Ελλήνων	8,6	8,6	10,5	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	15,0	14,1	17,5	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	23,6	22,7	28,0	18,64
* ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ				
- Αφιξεις Ελλήνων	756	2.946	3.762	
- Αφιξεις Αλλοδαπών	18.642	30.436	36.532	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	19.398	33.382	40.294	107,72
- Διαν/σεις Ελλήνων	6.167	18.688	14.313	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	213.692	339.486	375.968	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	219.859	358.174	390.281	77,51

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	% 89 - 91
- Πληρότητα Ελλήνων	2,7	4,5	3,5	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	92,2	82,1	91,5	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	94,9	86,6	95,0	-

* ΚΕΝΤΡΑ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ

- Αφίξεις Ελλήνων	4	54	18	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	5.915	8.166	10.010	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	5.919	8.220	10.028	69,42
- Διαν/σεις Ελλήνων	44	354	154	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	65.381	99.410	120.944	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	65.425	99.764	121.098	85,09
- Πληρότητα Ελλήνων	-	0,3	0,1	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	64,9	82,2	75,0	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	64,9	82,5	75,1	15,72

* ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΔΕΚΑΗΣΟΥ (ΠΛΗΝ CAMPINGS)

- Αφίξεις Ελλήνων	101.969	132.019	116.315	14,07
- Αφίξεις Αλλοδαπών	665.249	804.743	920.978	38,44
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	767.218	936.762	1.037.293	35,20
- Διαν/σεις Ελλήνων	437.082	577.691	519.242	18,80
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	6.589.820	7.895.424	9.281.142	40,84
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	7.026.902	8.473.115	9.800.384	39,47
- Πληρότητα Ελλήνων	4,4	5,5	4,7	6,82
- Πληρότητα Αλλοδαπών	66,7	75,4	83,4	25,04
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	71,1	80,9	88,1	23,91

II. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΝΗΣΟΥ ΚΩ

A. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΛΙΝΩΝ ΝΗΣΟΥ ΚΩ

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ %

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	1992	1993	89-91	89-93
* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ							
- Α' Τάξεως	5.649	6.602	9.191	9.191	9.191	62,70	62,70
- Β' -"	2.750	2.795	2.795	3.887	4.406	1,63	60,21
- Γ' -"	5.369	6.146	6.912	6.647	6.803	23,51	21,57
- Δ' -"	136	112	112				
- Ε' -"	231	282	510				
* ΕΠΙΠΛ. - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜ.							
- Γ' Τάξεως	557	844	871	1.315	1.949	56,37	249,91
- Δ' -"	170	-	-	-	-	-	-
* ΞΕΝΩΝΕΣ							
- Β' Τάξεως	873	1.043	1.040	1.102	1.205	19,12	38,02
ΣΥΝΟΛΟ	11.150	12.018	14.795	16.269	17.361	32,69	55,70

B. ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΝΗΣΟΥ ΚΩ

- ΜΟΝΑΔΕΣ	155	172	192	202	221	23,87	42,60
- ΔΩΜΑΤΙΑ	8.383	9.389	11.131	11.563	12.137	32,78	44,78
- ΚΛΙΝΕΣ	11.150	12.018	14.795	16.269	17.361	32,81	55,70

ΠΗΓΗ : Δ/ΝΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΩΣ Ε.Ο.Τ.

**Γ. ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΞΕΝΟΔ/ΚΩΝ
ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΝΗΣΟΥ ΚΩ**

*** ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α**

				<u>% 89-91</u>
- Αφίξεις Ελλήνων	2.519	3.469	2.980	18,30
- Αφίξεις Αλλοδαπών	33.280	42.150	60.439	81,60
- ΣΥΝΟΛΟ Αφίξεων	35.799	45.619	63.419	77,15
- Διαν/σεις Ελλήνων	12.140	19.483	15.697	29,30
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	391.145	487.112	711.211	81,82
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	403.285	505.595	726.908	80,24
- Πληρότητα Ελλήνων	2,1	3,5	2,4	14,3
- Πληρότητα Αλλοδαπών	69,2	86,7	113,5	64,2
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	71,3	90,2	115,9	62,6

*** ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Β**

- Αφίξεις Ελλήνων	3.371	3.115	2.544	- 24,5
- Αφίξεις Αλλοδαπών	24.587	22.670	26.337	7,11
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	27.958	25.785	28.881	3,30
- Διαν/σεις Ελλήνων	11.378	10.242	8.735	- 23,22
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	217.346	218.354	254.503	17,10
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	228.724	228.596	263.238	15,09

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89-91
- Πληρότητα Ελλήνων	3,4	3,3	2,7	- 20,6
- Πληρότητα Αλλοδαπών	65,2	69,4	77,6	19,1
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	68,6	72,7	80,3	17,1

* ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΦΙΞΕΩΝ Β

- Αφίξεις Ελλήνων	7.262	8.571	6.248	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	53.611	63.706	76.932	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	60.873	72.277	83.179	36,64
- Διαν/σεις Ελλήνων	27.713	27.894	21.882	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	538.320	603.510	759.557	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	565.533	631.404	781.439	38,17
- Πληρότητα Ελλήνων	3,6	3,4	2,6	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	71,0	73,1	90,5	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	74,6	76,5	93,1	24,8

* ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΦΙΞΕΩΝ Δ/Ε

- Αφίξεις Ελλήνων	1.035	1.033	621	- 14,89
- Αφίξεις Αλλοδαπών	2.011	2.321	2.133	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	3.046	3.354	2.754	- 9,58
- Διαν/σεις Ελλήνων	5.001	5.223	2.812	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	15.122	18.230	18.206	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	20.123	23.453	21.018	4,44

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89-91
- Πληρότητα Ελλήνων	8,5	8,9	6,0	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	25,8	30,2	38,7	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	34,3	39,1	44,7	30,3

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α/Ε

- Αφίξεις Ελλήνων	14.005	15.967	12.502	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	113.690	130.847	165.894	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	127.695	146.814	178.396	39,7
- Διαν/σεις Ελλήνων	55.732	62.842	49.126	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	1.161.933	1.327.206	1.743.477	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	1.217.665	1.390.048	1.792.603	47,21
- Πληρότητα Ελλήνων	3,2	3,6	2,6	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	67,7	75,3	94,7	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	70,9	78,9	97,3	37,2

* ΞΕΝΩΝΕΣ

- Αφίξεις Ελλήνων	353	392	394	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	9.096	9.874	9.409	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	9.449	10.266	9.803	3,74
- Διαν/σεις Ελλήνων	2.049	3.031	2.237	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	84.314	93.193	91.772	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	86.363	96.224	94.009	8,85

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89-91
- Πληρότητα Ελλήνων	1,8	2,5	2,0	
- Πληρότητα αλλοδαπών	75,7	76,5	81,9	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	77,5	79,0	83,9	8,30

* ΜΟΤΕΛ Α *

- Αφίξεις Ελλήνων	297	516	85	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	992	3.424	4.410	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	1.289	3.940	4.495	248,71
- Διαν/σεις Ελλήνων	1.253	1.556	428	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	12.444	38.449	59.638	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	13.697	40.005	60.066	338,5
- Πληρότητα Ελλήνων	2,9	2,6	0,7	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	29,3	64,6	100,2	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	32,2	67,2	100,9	213,4

* ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ *

- Αφίξεις Ελλήνων	12	236	34	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	2.868	5.199	4.114	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	2.880	5.435	4.148	44,02
- Διαν/σεις Ελλήνων	184	2.735	266	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	30.182	57.094	24.591	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	30.366	59.829	24.857	- 18,14

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89-91
- Πληρότητα Ελλήνων	0,6	3,9	0,7	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	93,8	82,2	62,3	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	94,4	86,1	63,0	33,3

* BUNGALOWS

- Αφίξεις Ελλήνων	377	255	266	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	1.142	1.733	1.760	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	1.519	1.989	2.026	33,36
- Διαν/σεις Ελλήνων	4.712	3.066	3.029	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	13.423	29.207	35.391	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	18.135	32.273	38.420	111,85
- Πληρότητα Ελλήνων	8,2	5,3	6,1	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	23,3	50,7	71,7	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	31,5	56,0	77,8	146,90

* ΚΕΝΤΡΑ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ

- Αφίξεις Ελλήνων	4	54	18	
- Αφίξεις Αλλοδαπών	5.915	8.166	10.010	
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	5.919	8.220	10.028	69,42
- Διαν/σεις Ελλήνων	44	354	154	
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	65.381	99.410	120.944	
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	65.425	99.764	121.098	85,09

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89-91
- Πληρότητα Ελλήνων	0,0	0,3	0,1	
- Πληρότητα Αλλοδαπών	64,9	82,2	75,0	
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	64,9	82,5	75,1	15,70

* ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΠΛΗΝ CAMPINGS				
- Αφιξεις Ελλήνων	15.048	17.420	13.290	- 11,68
- Αφιξεις Αλλοδαπών	133.731	159.499	195.862	46,46
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	148.779	176.919	209.152	40,58
- Διαν/σεις Ελλήνων	63.974	73.584	55.240	- 13,65
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	1.367.677	1.644.559	2.075.813	51,78
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	1.431.651	1.718.143	2.131.053	48,85
- Πληρότητα Ελλήνων	3,1	3,4	2,4	- 22,6
- Πληρότητα Αλλοδαπών	66,4	75,1	91,8	38,3
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	69,5	78,5	94,2	35,5

ΠΗΓΗ : Ε.Σ.Υ.Ε. - Ε.Ο.Τ.

Από τα στοιχεία των ανωτέρω πινάκων προκύπτουν τα ακόλουθα βασικά συμπεράσματα :

1) Η αύξηση των ξενοδοχειακών μονάδων (σε απόλυτο αριθμό) ανήλθε μεταξύ των ετών 1989 - 1993 σε ποσοστό 42,6% (155 μονάδες το 1989 έναντι 221 το 1993), ενώ μεταξύ των ετών 1989 - 1991 ανήλθε σε ποσοστό 23,87%.

Η αύξηση των κλινών,εξάλλου, ανήλθε μεταξύ των ετών 1989 - 1993 σε ποσοστό 55,7%, ενώ μεταξύ των ετών 1989 - 1991 σε ποσοστό 32,8%.

2) Το ξενοδοχειακό δυναμικό (κλίνες) της νήσου Κω, η οποία μετά τη Ρόδο είναι το μεγαλύτερο και το πιο αξιοποιημένο νησί της Δωδεκανήσου, καλύπτει ποσοστό 29,06% της συνολικής δυναμικότητας του Νομού, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του πίνακα που ακολουθεί για το έτος 1993.

	Ν. ΔΩΔΕΚΑ- ΝΗΣΟΥ	ΚΩΣ	%
* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ			
- Lux Τάξεως	2.841	-	-
- Α' -"	32.922	9.191	27,92
- Β' -"	12.948	4.406	34,02
- Γ' -"	17.961	6.803	37,87
- Δ'/Ε' -"	5.939	741	12,48
* BUNGALOWS			
- Γ' Τάξεως	156	-	-
* ΕΠΙΠΛ. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ			
- Α' Τάξεως	2.969	-	-
- Β' -"	1.014	-	-
- Γ'/Δ' -"	4.107	1.949	47,45
* ΞΕΝΩΝΕΣ			
Α' /Β' Τάξεως	2.501	1.205	48,18
* ΟΙΚΟΤΡΟΦΕΙΑ			
- Γ' Τάξεως	185	-	-
* ΠΑΝΔΟΧΕΙΑ			
	43	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	83.586	24.295	29,06

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί, ότι εάν στο σύνολο των κλινών της Κω προστεθούν και οι συνολικές κλίνες της Ρόδου έτους 1993 που ανέρχονται σε 54.585, τότε τα δύο αυτά νησιά με τις 78.880 κλίνες καλύπτουν ποσοστό 94,37% του Νομού.

3) Η μέση ετήσια αύξηση των μονάδων και των κλινών του νησιού στην περίοδο 1989 - 1991 είχε ως εξής (με βάση το 1988, ήτοι τις 135 μονάδες και τις 9.500 κλίνες του έτους αυτού) :

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	
- Αύξηση μονάδων	14,8	10,9	11,6	(σε ποσοστά
- Αύξηση κλινών	17,4	7,8	23,1	%)

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δεδομένα, η μέση ετήσια αύξηση των κλινών κατά της περιόδου 1989 - 1991 υπολογίζεται σε 15,3%.

Όσον αφορά την εξέλιξη της πληρότητας του συνόλου των καταλυμάτων πλην campings στην εξεταζόμενη περίοδο (1989 - 1991), σημειώνεται ότι η σχετική αύξηση ανήλθε σε 35,5% συνολικώς, ενώ η μέση ετήσια αύξηση της πληρότητας στην εν λόγω περίοδο υπολογίζεται σε 16,45%.

Το βασικό συμπέρασμα λοιπόν από την ανάλυση των ως άνω απολογιστικών δεδομένων είναι ότι η ζήτηση (διανυκτερεύσεις) υπερκάλυψαν την προσφορά (κλίνες) των νέων κλινών με έμφαση στις μονάδες ανωτέρων τάξεων (Α' και Β' κατηγοριών).

Με βάση λοιπόν τα ως άνω ευνοϊκά δεδομένα της τουριστικής κίνησης της ν. Κω και στα πλαίσια της καταβαλλόμενης προσπάθειας από πλευράς ηγεσίας ΥΠΕΘΟ - ΕΟΤ για την καθιέρωση της Ελλάδας σαν τόπου προορισμού στη διεθνή τουριστική αγορά και στην προσέλκυση τουριστών, που να διασφαλίζουν :

- ☛ συναλλαγματικά οφέλη για τη χώρα.
- ☛ ενίσχυση της εγχώριας παραγωγής και απασχόληση σε συνδυασμό με τη διαβάθμιση και τη διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς της χώρας, εκτιμάται ότι, για τα προσεχή 5 χρόνια (με βάση το 1991) θα ήταν λογική μια αύξηση των κλινών σε ποσοστό 10% κατά έτος.

Τέλος, αναφέρεται ότι στην ως άνω αύξηση του αριθμού των κλινών συνηγορεί και το γεγονός ότι το 1991 η πληρότητα του συνόλου των μονάδων (94,2%) κάλυψε τη συνολική δυναμικότητα του νησιού.

4) Το ξενοδοχειακό δυναμικό (κλίνες) του νησιού αυξήθηκε μεταξύ των ετών 1989 - 1991 κατά 3.645, ενώ μεταξύ των ετών 1989 - 1993 κατά 6.211 κλίνες. Από την εν λόγω αύξηση οι κλίνες ανωτέρων κατηγοριών (Α' και Β') καλύπτουν στην περίοδο '89 - '91 ποσοστό 98,4%, ενώ στην περίοδο '89 - '93 ποσοστό 83,69%, γεγονός που συμβάλλει στην προσέλευση πελατών καλού εισοδηματικού επιπέδου και την προβολή του νησιού σαν διεθνές παραθεριστικό κέντρο.

5) Η εξέλιξη της πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ακολούθησε εντυπωσιακούς ρυθμούς αυξήσεως, ιδιαίτερα στις μονάδες Α' κατηγορίας όταν υπερέβη και το 100%.

Εξάλλου, η μέση πληρότητα όλων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων (94,2%) κάλυψε σχεδόν τη συνολική δυναμικότητα του νησιού, με αποτέλεσμα, εάν δεν υπάρξει άμεση προσφορά νέων κλινών, να απωλεσθούν σημαντικού ύψους διανυκτερεύσεις και φυσικά αντίστοιχο συνάλλαγμα.

6) Οι κατά κεφαλή (PER CAPITA) διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών στις διάφορες κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων μέχρι το έτος 1985 διαμορφώθηκαν ως εξής :

ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΚΩΣ (Ημέρες)				
		'89	'90	'91
A)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ			
-	Α' τάξεως	11,75	11,56	11,77
-	Β' -"-	8,84	9,63	9,66
-	Γ' -"-	10,04	9,47	9,87
-	Δ' / Ε'	7,52	7,86	8,54
-	Α' / Ε' (μέσος όρος)	10,23	10,14	10,51
B)	ΞΕΝΩΝΕΣ	9,27	9,44	9,75
Γ)	ΚΕΝΤΡΑ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ	11,05	12,17	12,08
Δ)	ΕΠΙΠΛ. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	10,53	10,98	5,97
Ε)	BUNGALOWS Α'	11,75	16,85	20,11
ΣΤ)	ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	10,24	10,33	10,62

Οι ανωτέρω τιμές είναι πολύ ικανοποιητικές, αν συγκριθούν με τον μέσο όρο του συνόλου της χώρας, που διαμορφώθηκε στα χρόνια 1989 - 90 - 91 σε 4, 9, 5, 5, 2 ημέρες αντιστοίχως και με τον μέσο όρο της Κρήτης και της Κέρκυρας που κυμαίνεται από 7 - 8 ημέρες, αλλά και με τους μέσους όρους της Ρόδου, που δεν ξεπέρασαν τις 9, 7 ημέρες.

7) Οι αφίξεις των παραθεριστών σημείωσαν αύξηση στην εξεταζόμενη περίοδο, όπως προκύπτει από τον ακόλουθο πίνακα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΦΙΞΕΩΝ

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) '89-'91
	141.651	168.460	198.792	40,3

Η ως άνω θεαματική αύξηση των αφίξεων στο σύντομο διάστημα των 2ετών υποδηλοί τον δυναμισμό της τουριστικής αγοράς της Κω και τις ευοίωνες προοπτικές για τις υφιστάμενες και τις υπό ίδρυση νέες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

Αλλά και οι διανυκτερεύσεις ακολούθησαν τον ίδιο εντυπωσιακό ρυθμό αύξησεως, όπως προκύπτει από τον ακόλουθο πίνακα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) '89 - '91
	1.363.223	1.636.325	2.029.228	48,85

Από τον συσχετισμό των ανωτέρω μεγεθών και λαμβάνοντας υπόψη ότι, στην ίδια ως άνω περίοδο η προσθήκη νέων κλινών ανήλθε μόνο σε 3.645 ή ποσοστό 32,8%, γίνεται εύκολα αντιληπτό, γιατί η μέση ετήσια πληρότητα στην εν λόγω περίοδο αυξήθηκε κατά 35,5%.

Το συμπέρασμα λοιπόν που συνάγεται, είναι ότι την αύξηση της ζήτησης δεν ακολούθησε αναλογική αύξηση των κλινών, με αποτέλεσμα να αυξηθεί, μέχρις ορίου εξάντλησης η πληρότητα του συνόλου των καταλυμάτων.

Κατά συνέπεια, λοιπόν, μπορεί να λεχθεί ανεπιφύλακτα, ότι η προσθήκη νέων κλινών στο νησί σε ξενοδοχειακές μονάδες ανωτέρων κατηγοριών είναι σκόπιμη και επιβεβλημένη, αφού μεταξύ άλλων θα αποτρέψει και τα κρούσματα OVER BOOKING.

β) Οι αφίξεις τουριστών με οργανωμένες πτήσεις CHARTERS κατά χώρες, αναχωρήσεις και προορισμό την Κω εξελίχθηκαν στην περίοδο 1989 - 1991 ως εξής :

	1989		1990		1991	
	Πτήσεις	Επιβάτες	Πτήσεις	Επιβάτες	Πτήσεις	Επιβάτες
ΣΥΝΟΛΟ	1.208	136.568	1.201	158.067	1.648	232.340
ΑΥΣΤΡΙΑ	31	2.679	23	2.593	46	3.872
ΒΕΛΓΙΟ - ΛΟΥΞ.	19	672	21	873	41	4.930
Δ. ΓΕΡΜΑΝΙΑ	94	6.752	161	17.614	293	35.743
ΕΛΒΕΤΙΑ	156	13.041	119	10.528	194	17.778
ΑΓΓΛΙΑ	379	37.343	361	39.000	382	54.775
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	83	5.743	112	12.507	249	29.477
ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΑ	440	69.775	404	74.952	428	84.596
ΛΟΙΠΕΣ	6	563			15	1.169

ΠΗΓΗ : Ε.Σ.Υ.Ε.

Με βάση τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα και λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της τουριστικής κίνησης της περιοχής, σημειώνονται τα ακόλουθα :

Οι αφίξεις τουριστών με πτήσεις CHARTERS αυξήθηκαν στην εξεταζόμενη περίοδο κατά το πολύ σημαντικό ποσοστό από 70%.

Παρατηρείται όμως το φαινόμενο οι αφίξεις CHARTERS του έτους 1991 να υπερβαίνουν κατά 23.188 τις αφίξεις που έχει απογράψει η Ε.Σ.Υ.Ε., γεγονός που δημιουργεί εύλογες απορίες.

Οι πλέον βάσιμες επεξηγήσεις είναι οι ακόλουθες :

- ☞ ή σημειώθηκαν κρούσματα OVER BOOKING και οι τουρίστες διοχετεύθηκαν σε άλλες τουριστικές περιοχές
- ☞ ή οι TOUR - OPERATORS συνεβλήθησαν με ιδιοκτήτες καταλυμάτων που δεν έχουν δηλωθεί στον Ε.Ο.Τ. και λειτουργούν με άδεια της Χωροφυλακής (παραξενοδοχεία) με καθεστώς αστικών μισθώσεων.

Έτσι λοιπόν και μόνο από το ως άνω γεγονός διαπιστώνεται η ανάγκη αμέσου προωθήσεως νέων επενδύσεων στην Ν. Κω, προκειμένου να μη διαρρέουν βέβαιες διανυκτερεύσεις, να μη δυσφημείται ο τουρισμός της χώρας μας και τέλος, να μην μπορεί να διασφαλισθεί η δραχμοποίηση σημαντικού ύψους συναλλάγματος.



ΜΕΡΟΣ Γ'

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ

ΕΡΓΟ : ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ
333 ΚΛΙΝΩΝ

ΘΕΣΗ : ΨΑΛΛΙΔΙ - ΚΩΣ (BELLECITE)

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ : ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.

I. ΚΤΙΡΙΑΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Εκσκαφές Γενικές ημιβραχ.	20.120 M3	910	18.309.200	
Εκσκαφές Γενικές γαιώδεις	15.340 M3	420	6.442.800	
Εκσκαφές Γενικές βραχώδεις	15.340 M3	1.560	23.930.400	
Επιχώσεις με πρ.εκσκαφής	10.560 M3	1.350	14.256.000	
Μεταφορά - απόθεση	42.240 M3	220	9.292.800	72.231.200
Σκυρόδεμα οπλισμένο	9.355 M3	33.800	316.199.000	
Σκυρόδεμα ελαφρά οπλισμένο	2.005,6 M3	15.000	30.084.000	
Σκυρόδεμα καθαρισμού	500 M3	9.300	4.650.000	
Ξυλότυποι ειδικοί	700 M3	1.100	770.000	
Αντιστηρίξεις μπετόν	1.230 M3	32.000	39.360.000	
Αντιστηρίξεις λοιπά έργα	1 Κ.Α.	7.000.000	7.000.000	398.063.000
Πλινθοδομή δρομική	7.027 M2	1.800	12.618.600	
Πλινθοδομή διπλή δρομ.	12.379 M2	3.300	40.850.700	
Προσαύξηση ειδικ. πλινθοδ.	1.900 M2	1.200	2.280.000	
Συμπαγή στηθαία	1.800 MM	3.200	5.760.000	61.509.300
Επιχρίσματα εσωτερ.	50.600 M2	1.200	60.720.000	
Επιχρίσματα εξωτερ.	12.000 M2	1.550	18.600.000	
Επενδ. κεραμ. πλακιδίων	5.990 M2	4.500	26.955.000	
Λιθεπενδύσεις	300 M2	13.500	4.050.000	
Ξυλεπενδύσεις	400 M2	11.200	4.480.000	114.805.000

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Γεμίσματα Δαπέδων	5.500 M2	1.040	5.720.000	
Μαρμάρινα Δάπεδα πλήρη	4.000 M2	8.400	33.600.000	
Δάπεδα κεραμ.πλακιδίων	320 M2	6.000	1.920.000	
Επιστρ. με μοκέτα πολ.	8.300 M2	5.600	46.480.000	
Δάπεδα λουτρών πλακιδ.	1.520 M2	5.200	7.904.000	
Δάπεδα βεραντών πλακιδ.	1.460 M2	5.120	7.475.200	
Μωσαϊκά	1.600 M2	2.080	3.328.000	106.427.200
Κουφώματα αλουμινίου	1.518 M2	21.400	32.485.200	
Κουπαστές αλουμινίου	1.035 M2	3.060	3.167.100	
Κουφώματα σιδηρά	120 M2	13.100	1.572.000	
Κιγκλιδώματα	144 MM	4.300	619.200	
Λοιπές σιδηροκατασκευές	1.800 ΧΛΓ.	400	720.000	
Υαλοπίνακες	922 M2	3.200	2.950.400	
Καθρέπτες	470 M2	4.160	1.955.200	43.469.100
Παράθυρα-εξωστοθ.ξυλ.	90 M2	15.600	1.404.000	
Πόρτες πρεσσαριστές	588 M2	14.900	8.761.200	
Πόρτες καρφ.ή ταμπλαδωτές	620 M2	18.600	11.532.000	
Ντουλάπες	1.150 M2	16.900	19.435.000	
Σοβατεπιά ξυλ.	4.324 MM	840	3.632.160	44.764.360
Υδροχρώματα	4.110 M2	300	1.233.000	
Πλαστικά τοίχου	30.960 M2	730	22.600.800	
Κόλλες οροφών	12.130 M2	580	7.035.400	
Ρελιέφ	11.395,6 M2	900	10.256.040	
Ριπολίνες	7.220 M2	1.200	8.664.000	
Λούστρα - βερνίκια	2.070 M2	1.400	2.898.000	
Χρώμ. σιδηρών επιφ.	280 M2	1.130	316.400	53.003.640
Μόνωση - Στεγαν/ση δωμαίων	7.030 M2	3.540	24.886.200	
Υγρομόνωση υπογείων	12.410 M2	450	5.134.500	
Θερμομόνωση τοίχων	11.300 M2	670	7.571.000	
Πλακόστρωση δωμαίων	6.230M2	3.060	19.063.800	56.655.500

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Ψευδοροφές λουτρών	3.250 M2	2.800	9.100.000	
Ψευδοροφές κοινοχρ. χώρων	500 M2	5.070	2.535.000	
Μαρμαρικά	980 MM	2.600	2.548.000	
Κλειθρα - Χειρολαβές	250 τεμ.	7.000	1.750.000	
Σκαλοπάτια πλήρη	580 MM	9.500	5.510.000	
Κατασκευή υδροροών	1.030 MM	1.200	1.236.000	
Σοβατεπά Σκαλομέρια	4.070 MM	1.250	5.087.500	27.766.500
Είδη Υγιεινής - Κρουνοποιία	210 ΣΕΤ	78.000	16.380.000	
Υδραυλικά δωματίων	210 τεμ.	69.000	14.490.000	
Ηλεκτρολογικά δωματίων	210 τεμ.	61.000	12.810.000	43.680.000
Συνολική δαπάνη κτιρ. έργων :				1.022.374.800
Έξοδα έκδοσης Οικοδ. Άδειας	1 τεμ.	11.000.000	11.000.000	
Αμοιβές Μηχανικών	1 τεμ.	33.000.000	33.000.000	44.000.000
Συνολική δαπάνη κτιριακών Ξενοδ/χείου :				1.066.374.800

II. Έργα Υποδομής

α. Σύνδεση με δίκτυο ΔΕΗ	1	1.100.000	1.100.000	
Υποσταθμός 2 X 630 KVA	1	5.500.000	5.500.000	6.600.000
β. Σύνδεση με δίκτυο ΟΤΕ	1	750.000	750.000	750.000
γ. Έργα Υδροδότησης				
- Δεξαμενή νερού 180 μ3	1	2.500.000	2.500.000	
- Αντλιοστάσιο, Πιεστ. συγκρότημα 45 m ³ /H, 70 mws, 6.000 λιτ.	1	3.700.000	3.700.000	
- Δίκτυα, Εγκατάσταση	1	900.000	900.000	7.100.000
δ. Έργα διαμόρφωσης γηπέδου				
- Απομίλωση	40.000 M2	120	4.800.000	
- Ισοπέδωση, διαμόρφωση	40.000 M2	300	12.000.000	
- Χωματουργικά εσωτ. δρόμων	2.500 M3	700	1.750.000	
- Ασφαλτόστρωση εσωτ.δρόμων	3.000 M2	2.600	7.800.000	26.350.000

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
ε. Έργα προστασίας από όμβρια	1	4.000.000	4.000.000	4.000.000
στ. Έργα προσπέλασης - Κατασκευή δρόμου προσπέλ.	300 MM	30.000	9.000.000	9.000.000
ΣΥΝΟΛΟ				: 53.800.000

III. Ειδ. Μηχανολ. Εξοπλισμός και Εγκαταστάσεις

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
α. Ηλεκτρολογική Εγκατάσταση				
Γενικά Δίκτυα Φωτισμού	δωματίων	1	2.000.000	2.000.000
Δίκτυα Φωτισμού	κοινοχρήστων	1	650.000	650.000
Δίκτυα Κινήσεως		1	700.000	700.000
Πίνακες ορόφων		20	80.000	1.600.000
Πίνακες		8	230.000	1.840.000
- λεβητοστασίου - σνακ μπαρ - κουζίνας - μπαρ - reception - ασφαλείας				
Γ.Π.Χ.Τ.		1	450.000	450.000
Πρίζες, διακόπτες κ.λ.π.				
- δωματίων		180	9.000	1.620.00
- κοινοχρήστων		1	500.000	500.000
Φωτιστικά σώματα				
- δωματίων και βεραντών		180	12.000	2.160.000
- κοινοχρήστων		1	2.000.000	2.000.000
Κεντρική παροχή υποσταθμού		1	1.000	1.000
Εξωτερ. φωτισμός		1	1.600.000	1.600.000
Ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος	100 KVA	1	4.200.000	4.200.000
ΣΥΝΟΛΟ				: 19.321.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ-ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ-ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
β. Ασθενή Ρεύματα				
Τηλεφωνική εγκατάσταση				
- Τηλεφ. κέντρο 20/250 PHILIPS	ψηφιακό	1	10.000.000	10.000.000
- Τηλεφ. συσκευές		250	15.000	3.750.000
- Δίκτυα κοινοχρήστων		1	450.000	450.000
Εγκατάσταση μουσικής				
- Κέντρο μετάδοσης		1	2.000.000	2.000.000
- Μεγάφωνα		230	6.000	1.380.000
- Δίκτυα κοινοχρ. κονσόλες		1	650.000	650.000
Εγκατάσταση σήμανσης				
- Μπουτόν δωματίων		180	1.500	270.000
- Πίνακας		1	210.000	210.000
ΣΥΝΟΛΟ : 18.710.000				
γ. Εγκατάσταση Πυρασφάλειας - - Πυρανίχνευσης - Πυρόσβεσης				
Δίκτυα πυρόσβεσης		1	1.200.000	1.200.000
Πυροσβεστικές φωλές		30	28.000	840.000
Πυροσβεστικοί σταθμοί		15	35.000	525.000
Δίκτυα ΣΠΡΙΝΓΚΛΕΡ		1	1.500.000	1.500.000
Κεφαλές ΣΠΡΙΝΓΚΛΕΡ		150	1.800	270.000
Πυροσβεστικό συγκρότημα αυτόματο αποτελούμενο από : - πιεστικό δοχείο 500 λιτ. - ηλεκτροκίνητη αντλία - " " " " - αντλία διατηρ. πίεσης	950 m ³ /h 70 mms " " 10 m ³ /h 70 mms	1	1.700.000	1.700.000
Εγκατάσταση - σύνδεση άνω		1	300.000	300.000
Πίνακας κατάσβεσης χώρων υψηλού κινδύνου	HALON 1211	1	130.000	130.000
Φιάλες 20 χλγ.	" "	5	73.000	365.000
Φιάλες 10 χλγ.	" "	10	50.000	500.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Φορητοί πυροσβεστήρες	Ρα 6	80	7.000	560.000
Φορητοί πυροσβεστήρες	Η6	6	19.000	114.000
Μπουτόν συναγερμού		35	3.600	126.000
Κουδούνια συναγερμού		20	6.200	124.000
Φώτα ασφαλείας	αυτόνομα	55	3.000	165.000
Μεγάφωνα		36	2.300	82.800
Σειρήνες		12	6.000	72.000
Ανιχνευτές ιονισμού		70	9.000	630.000
Ανιχνευτές θερμοδιαφορ.		22	7.300	160.600
Μπαταρίες - Τροφοδοτικά		1	300.000	300.000
Φωτεινοί επαναλήπτες		22	1.400	30.800
Πίνακας πυρανίχνευσης	20 ζωνών	1	280.000	280.000
Δίκτυα καλωδίων		2	220.000	440.000
Δαπάνες εγκατάστασης		1	800.000	800.000
ΣΥΝΟΛΟ : 11.215.200				
δ. Εγκατάσταση Ηλιακών Θερμοσιφώνων				
Μπόϊλερ 3.000 λιτ.	διπλών τοιχωμάτων	2	540.000	1.080.000
Συλλέκτες 112,5 μ ²		135	45.000	6.075.000
Σωλήνες, μονώσεις		1	900.000	900.000
Συνδέσεις, αυτοματισμοί		1	800.000	800.000
ΣΥΝΟΛΟ : 8.855.000				
ε. Εγκατάσταση Κλιματισμού - Θέρμανσης - Αερισμού				
Λέβητες	350.000 Kcal/H	2	400.000	800.000
Μπόϊλερ	3.000 λιτρ.	2	540.000	1.080.000
Καυστήρες		2	260.000	520.000
Δεξαμενή πετρελαίου		1	440.000	440.000
Καπνοδόχος		1	320.000	320.000
Αντλίες, κυκλοφορητές		1	920.000	920.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Αυτοματισμοί, βαλβίδες		1	1.000.000	1.000.000
Εγκατάσταση λεβητοστασίου - ψυχοστασίου		1	2.200.000	2.200.000
Δίκτυα λεβητοστασίου		1	1.980.000	1.980.000
Δίκτυα σωληνώσεων		1	8.300.000	8.300.000
Μονώσεις δικτύων		1	1.900.000	1.900.000
ΦΑΝ ΚΟΙΛ δωματίων	300 CFM	180	56.000	1.080.000
ΦΑΝ ΚΟΙΛ κοινοchr,	600 CFM	30	95.000	2.850.000
Δίκτυα αεραγωγών		1	4.350.000	4.350.000
Μονώσεις αεραγωγών		1	1.800.000	1.800.000
Στόμια		250	5.600	1.400.000
Ανεμιστήρες W.C.		180	13.000	2.340.000
Δίκτυα εξαερισμού λουτρών		1	810.000	810.000
Εξαερισμός κουζίνας		1	675.000	675.000
Εξαερισμός λοιπών χώρων		1	406.000	406.000
Ανεμιστήρες ως άνω		2	290.000	580.000
Κεντρικές κλιματ. μονάδες		4	1.020.000	4.080.000
Ψυκτικό συγκρότημα	130 RT	2	8.600.000	17.200.000
Πύργος Ψύξεως		2	1.250.000	2.500.000
Ηλεκτρικός πίνακας		1	380.000	380.000
ΣΥΝΟΛΟ : 59.911.000				
στ. Λοιπές Εγκαταστάσεις				
Εγκατάσταση Snack Bar				
- Δίκτυα, παροχές		1	2.500.000	2.500.000
- Ειδικός Μηχ. Εξοπλισμός		1	7.200.000	7.200.000
ΣΥΝΟΛΟ : 9.700.000				
Εγκατ. Κολυμβ. Δεξαμενής				
- Φίλτρα, αντλίες		2	1.030.000	2.060.000
- Δίκτυα σωληνώσεων		1	1.600.000	1.600.000
- Σύστημα χλωρίωσης		1	395.000	395.000
- Ηλεκτρ. δίκτυα και πίνακας		1	950.000	950.000
- Υποβρύχιοι προβολείς		30	22.000	660.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
- Ειδικά τεμάχια προσαγωγής		30	11.500	345.000
- Ειδικά τεμάχια υπερχειλ.		30	19.000	570.000
- Σκάλες, βατήρες		2	325.000	650.000
- Εξοπλ. Καθαρισμού		1	410.000	410.000
- Δαπάνη Εγκατάστασης		1	1.300.000	1.300.000
ΣΥΝΟΛΟ :				8.940.000
Εγκατάστ. Βιολογ. Καθαρισμού				
- Αντλίες		3	270.000	810.000
- Κομπρεσσέρ		3	580.000	1.740.000
- Ειδικά τεμάχια		1	445.000	445.000
- Σιδηροκατασκευές		1	520.000	520.000
- Πίνακας, παροχές		1	480.000	480.000
- Σύστ. χλωρίωσης		1	315.000	315.000
- Έξοδα εγκατάστασης		1	800.000	800.000
Αντικεραυνική προστασία		1	1.500.000	1.500.000
ΣΥΝΟΛΟ :				5.110.000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ :				25.250.000
ΣΥΝΟΛ. ΔΑΠΑΝΗ ΕΙΔ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ				143.262.200
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ				

IV. Έργα Περιβάλλοντος Χώρου

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Τοίχοι αντιστηρίξεως	ύψος 2.0 μ.	180 MM	8.000	1.440.000
Τοίχοι αναβαθμών	ύψος 1.0 μ.	210 MM	5.000	1.050.000
Πλακοστρώσεις	χώρος πίσινας	1.500 M ²	3.800	5.700.000
Κατασκευή πέργκολας	ξύλο- κατασκευή	120 M ²	8.600	1.032.000
Κατασκευή πάρκινγκ	υπαίθριο	800 M ²	4.200	3.360.000
Πλακοστρ. δρομίσκων		1.300 M ²	4.800	6.240.000
Κηπευτικό χώμα		18.000 M ²	350	6.300.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Διάσπαρτες πλάκες		1.000 M ²	2.900	2.900.000
Φυτεύσεις		1	1.300.000	1.300.000
Συντριβάνια, αγάλματα		1 Κ.Α.	1.700.000	1.700.000
Σκαλοπάτι πλήρες		120 MM	7.800	936.000
ΣΥΝΟΛΟ : 31.958.000				
Κολυμβητική δεξαμενή				
- Εκσκαφή		2.400 M ³	960	2.304.000
- Επίχωση		1.000 M ³	850	850.000
- Μπετόν καθαρισμού		100 M ³	9.400	940.000
- Οπλ. μπετόν Β 225		400 M ³	31.000	12.400.000
- Στεγαν. Τσιμεντοκονία		1.000 M ²	1.900	1.900.000
- Επένδυση με πλακίδια		1.000 M ²	4.600	4.600.000
- Προκατ. πλάκες καναλιού		240 MM	7.500	1.800.000
- Τοποθ. ειδικών τεμαχίων		1	630.000	630.000
ΣΥΝΟΛΟ : 25.424.000				
Βιολογικός καθαρισμός				
- Εκσκαφή		500 M ³	960	480.000
- Επίχωση		200 M ³	850	170.000
- Οπλ. μπετόν Β225		120 M ³	31.000	3.720.000
- Στεγαν. Τσιμεντοκονία		480 M ²	1.900	912.000
- Σιδηροκατασκευές κ.λ.π.		1	440.000	440.000
- Κατασκευή οικίσκου		1	420.000	420.000
ΣΥΝΟΛΟ : 6.142.000				
Συνολική δαπάνη έργων : 63.524.000				
περιβάλλ. χώρου				

V. Επίπλωση - Εξοπλισμός - Διακόσμηση

ΕΙΔΟΣ		ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
α)	Δωμάτια			
	Κρεβάτια	333	30.000	9.990.000
	Κομοδίνα	333	10.500	3.496.500
	Τουαλέττες	180	17.000	3.060.000
	Καθρέπτες με πλαίσιο	180	9.500	1.710.000
	Τραπεζάκια	180	10.000	1.800.000
	Σκαμπώ	180	6.500	1.170.000
	Πολυθρόνες	333	15.000	4.995.000
	Σκαμπώ μπάνιου	180	4.000	720.000
	Στρώματα	333	6.500	2.164.500
	Πορτ μπαγκάζ	180	8.000	1.440.000
ΣΥΝΟΛΟ :				30.546.000
β)	Εξώστες			
	Καρέκλες	333	7.500	2.497.500
	Τραπεζάκια	180	6.300	1.134.000
ΣΥΝΟΛΟ :				3.631.500
γ)	Ιματισμός			
	Σεντόνια	1.600	2.000	3.200.000
	Μαξιλαροθήκες	1.050	500	525.000
	Μαξιλάρια ύπνου	400	1.300	520.000
	Κουβέρτες μάλλινες	900	7.000	6.300.000
	Κουβέρτες βαμβακερές	900	5.000	4.500.000
	Τραπεζομάντηλα	200	2.600	520.000
	Ναπερόν	200	1.200	240.000
	Πετσέτες φαγητού	1.600	550	880.000
	Πετσέτες μπάνιου	900	1.400	1.260.000
	Πετσέτες προσώπου	900	850	765.000
	Πετσέτες ποδιών	900	700	630.000

ΕΙΔΟΣ		ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
	Κουρτίνες δωματίων	M ² 2.700	2.200	5.940.000
	Κουρτίνες κοινοχρήστων	M ² 1.200	3.000	3.600.000
ΣΥΝΟΛΟ :				28.880.000
δ)	Εξοπλισμός Εστίασεως			
	Είδη πορσελάνης			3.500.000
	Υαλικά			2.400.000
	Ανοξειδωτα			2.300.000
ΣΥΝΟΛΟ :				8.200.000
ε)	Εξοπλισμός Καθαρισμού			950.000
στ)	Εξοπλισμός γραφείου		computer κ.λ.π.	3.400.000
ζ)	Έπιπλα κοινοχρ. χώρων			
	Πάγκος ρεσεψιόν - κλειδούχος			1.500.000
	Έπιπλα γραφείων			1.200.000
	Τηλεφ. θάλαμος			400.000
	Πάγκος μπαρ			1.600.000
	Πάγκος εστιατορίου			550.000
	Τραπέζια εστιατορίου	100	18.000	1.800.000
	Τραπέζια αλληλογραφίας	50	19.000	950.000
	Σκαμπώ μπαρ	20	27.000	540.000
	Πολυθρόνες σαλονιού	70	30.000	2.100.000
	Τραπεζάκια σαλονιού	30	18.000	540.000
	Πολυθρόνες μπαρ	50	33.000	1.650.000
	Τραπεζάκια μπαρ	20	19.000	380.000
	Καναπέδες	15	75.000	1.125.000
	Τραπέζια εξωτ. χώρου	70	15.000	1.050.000
	Καρέκλες εξωτ. χώρου	250	9.500	2.375.000
	Ξαπλώστρες	90	13.000	1.170.000
ΣΥΝΟΛΟ :				18.930.000

ΕΙΔΟΣ		ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
η)	Εξοπλισμός Μπαρ - Snack Bar			
	Ψυγεία			2.100.000
	Προθήκες			1.300.000
	Μηχανή καφέ			760.000
	Ράφια, λάντζες			940.000
	Μπλέντερ			330.000
	Τοστιέρα			300.000
	Μηχανή παγωτού			2.000.000
	Ψηστικές συσκευές			3.000.000
	Μικροσκεύη			1.600.000
ΣΥΝΟΛΟ :				12.330.000
θ)	Εξοπλισμός μαγειρείου			
	Εστίες, πλάκες εψήσεως			2.800.000
	Φούρνος			1.900.000
	Ψυγεία			2.700.000
	Μηχανή παγοκύβων			650.000
	Μίξερ			500.000
	Θερμοτράπεζες			930.000
	Λάντζες			620.000
	Πλυντήριο πιάτων			2.500.000
	Επιτοιχ. Ντουλάπες			850.000
	Μηχανές καφέ			750.000
	Ράφια			750.000
	Μαγειρικά σκεύη			1.600.000
ΣΥΝΟΛΟ :				16.550.000
ι)	Διακοσμητικές εργασίες			
	Επενδύσεις			4.800.000
	Ζαρντινιέρες			1.600.000
	Φωτιστικά πολυτελείας			3.000.000

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Πίνακες, αγάλματα			2.400.000
Πίδακες, συντριβάνια			1.300.000
ΣΥΝΟΛΟ :			13.100.000
Συνολική Δαπάνη Επίπλωσης			: 132.167.500
Εξοπλισμού - Διακόσμησης			

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΔΡΧ.	ΧΙΛ. ΔΡΧ.
1. Κτιριακά, άδειες	1.066.374.800	1.066.375
2. Έργα Υποδομής	53.800.000	53.800
3. Ειδικός Μηχ/κός Εξοπλισμός - Εγκαταστάσεις	143.262.200	143.262
Εξ ων κολυμβ. δεξαμενής	8.940.000	8.940
βιολογ. καθαρισμού	5.110.000	5.110
4. Έργα Περιβ. Χώρου	63.524.000	63.524
Εξ ων κολυμβ. δεξαμενής	25.424.000	25.424
βιολογ. καθαρισμού	6.142.000	6.142
5. Επίπλωση - Εξοπλισμός - Διακόσμηση	132.167.500	132.167,5
6. Απρόβλεπτα	10.871.500	10.871,5
ΣΥΝΟΛΟ	1.470.000.000	1.470.000

ΜΕΡΟΣ Δ'

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

1) Γ Ε Ν Ι Κ Α

Η πρόβλεψη των οικονομικών αποτελεσμάτων αποτελεί ένα από τα βασικότερα κεφάλαια μιας μελέτης σκοπιμότητας, αφού από τα τελικά συμπεράσματα της σχετικής αξιολόγησης θα διαπιστωθεί η βιωσιμότητα της μονάδας και η σκοπιμότητα υλοποίησής της από πλευράς ιδιωτών φορέων (αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων).

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι, η αξιοπιστία των προβλέψεων θα γίνει αποδεκτή τελικώς, εφόσον οι διάφοροι παράμετροι που θα ληφθούν υπόψη θα βασισθούν σε πραγματικά στοιχεία και ρεαλιστικές προβλέψεις, που συνδυάζονται και εναρμονίζονται με την εκάστοτε αξιολογούμενη περίπτωση.

Για το λόγο αυτό, στην προκειμένη περίπτωση θα ληφθούν υπόψη ο μέσος όρος των τιμών HALF BOARD που “έκλεισαν” για την τρέχουσα τουριστική περίοδο ομοειδείς ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Κω και Ρόδο, το ισχύον καθεστώς τιμολόγησης των προσφερομένων ειδών και υπηρεσιών από ξενοδοχεία ανωτέρων κατηγοριών και φυσικά απολογιστικά στοιχεία για το κόστος εκμετάλλευσης.

Τέλος, υπενθυμίζεται ότι, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν για την αξιοπιστία των προβλέψεων, οι τιμές των εσόδων και εξόδων θα αναπροσαρμόζονται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

2) ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

α. Έσοδα Ημιδιατροφής (HALF BOARD)

Όπως είναι γνωστό, τα έσοδα ημιδιατροφής αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων μιας σύγχρονης τουριστικής μονάδας, αφού καλύπτουν ποσοστό περίξ του 70% του συνόλου των εσόδων.

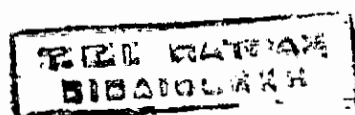
Για το λόγο αυτό, οι τιμές που θα ληφθούν υπόψη πρέπει να είναι αντιπροσωπευτικές για την περιοχή του τόπου εγκατάστασης κάθε τουριστικής μονάδας και να μην είναι γενικές και πιθανολογούμενες.

Στο σημείο αυτό, κρίνεται αναγκαίο για πληρέστερη ενημέρωση να μνημονευθεί ο τρόπος διαμόρφωσης των τιμών HALF BOARD από τις διάφορες τουριστικές μονάδες.

Σύμφωνα λοιπόν με την ισχύουσα πρακτική, ο Ε.Ο.Τ. με απόφασή του καθορίζει κάθε χρόνο τα όρια των τιμών (κατώτατα όρια), που θα ισχύσουν για την επόμενη τουριστική περίοδο για τα ξενοδοχεία όλων των τάξεων κάθε λειτουργικής μορφής.

Κάθε επιχειρηματίας με βάση τα όρια αυτά έχει δικαίωμα να καθορίσει προς τα άνω τις τιμές που επιθυμεί και μπορεί να εισπράξει για την επιχείρησή του, με την προϋπόθεση όμως, ότι οι εν λόγω τιμές θα δηλώνονται έγκαιρα στο Ξ.Ε.Ε.

Οι εν λόγω τιμές μετά τη θεώρησή τους από το Ξ.Ε.Ε. και την έγκρισή του από τον Ε.Ο.Τ. γίνονται σταθερές, δεσμεύουν τον επιχειρηματία και δεν επιτρέπεται καμία αυξομείωσή τους.



Γίνεται λοιπόν σαφές, ότι με τον τρόπο αυτό έχει απελευθερωθεί η αγορά και ο προσδιορισμός των τιμών βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τη ζήτηση κλινών. Είναι λοιπόν ευνόητο, ότι Παραθεριστικά Κέντρα με έντονη ζήτηση κλινών (Β. Κρήτη - Ρόδος - Κως κ.ά.) πλεονεκτούν οπωσδήποτε και οι εγκατεστημένες σ' αυτά Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εισπράττουν, όπως είναι φυσικό, υψηλότερες τιμές HALF BOARD / διανυκτέρευση, γεγονός που έχει άμεσες επιπτώσεις στη βιωσιμότητά τους.

Στην προκειμένη περίπτωση οι τιμές βάσης 1994 που θα ληφθούν υπόψη θα εξαχθούν σαν μέσος όρος ομοειδών επιχειρήσεων (ως προς την κατηγορία) που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή.

Αναφερόμενοι στη συνέχεια στην Πρακτική της Αγοράς, σημειώνεται ότι οι Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, που λειτουργούν κατά κύριο λόγο σε GROUPS, διαμορφώνουν κάθε χρόνο τις τιμές του τιμοκαταλόγου τους (που ανακοινώνεται στο Ξ.Ε.Ε. και στον Ε.Ο.Τ.) σύμφωνα με τον μέσο όρο των τιμών HALF BOARD που συμφώνησαν ("έκλεισαν") με τα διεθνή πρακτορεία. Τον εν λόγω μέσο όρο προσαυξάνουν στη συνέχεια με το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό (από 25%) για να προσδιορισθούν έτσι τα όρια των τιμών που θα εισπράττει η επιχείρηση από τους διακινούμενους ελεύθερα τουρίστες (Έλληνες και Ξένους).

Έτσι, ο μέσος όρος των τιμών HALF BOARD που "έκλεισαν" με πρακτορεία του εξωτερικού για το 1993 Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της Ρόδου (η οποία αντιμετωπίζεται σαν ενιαία τουριστική αγορά μη εμφανίζουσα ουσιώδεις αποκλίσεις μεταξύ ομοειδών μονάδων) Α' κατηγορίας και Πολυτελείας που λειτουργούν αυτοτελώς κυμάνθηκε από Δρχ. 7.200/διανυκτέρευση τη χαμηλή περίοδο, μέχρι δρχ. 20.000/διανυκτέρευση την υψηλή περίοδο.

Σημείωση : Οι εν λόγω τιμές μπορεί να επαληθευθούν εύκολα από τα οργανωμένα τουριστικά πρακτορεία της Ρόδου και από τις εν λειτουργία μονάδες.

Κατόπιν των ανωτέρω, παρατίθενται στη συνέχεια οι πίνακες με την αναλυτική διαμόρφωση της τιμής HALF BOARD στις 3 περιόδους για τα GROUPS και τους διακινούμενους ελεύθερα παραθεριστές που θα αποτελέσουν και τη βάση των υπολογισμών.

Ακολούθως, δίνεται η διαμόρφωση των τιμών ημιδιατροφής για τους μεμονωμένους και τους καθ'ομάδας διακινούμενους τουρίστες που θα διανυκτερεύσουν στο συγκρότημα, με την παρατήρηση ότι η ημιδιατροφή θα είναι υποχρεωτική για το σύνολο των ενοίκων και στις 3 περιόδους.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ : Όπως προκύπτει από τους εκδιδόμενους κατ'έτος επίσημους οδηγούς του Ξ.Ε.Ε., τα Ελληνικά ξενοδοχεία που είναι εγκατεστημένα σε τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές της χώρας, πέτυχαν μεταξύ των ετών 1990 - 1991, 1991 - 1992, 1992 - 1993 αυξήσεις που κυμάνθηκαν, στο μέσο όρο περίξ ποσοστού 40%. Εξάλλου όπως προκύπτει από τις κατ'έτος εκδιδόμενες Υπουργικές Αποφάσεις για τα όρια των τιμών των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, η Πολιτεία ενέκρινε μέση αύξηση μεταξύ των ετών 1991 - 1992 σε ποσοστό 18,50%, ενώ μεταξύ των ετών 1992 - 1993 μέση αύξηση σε ποσοστό 50% (60% για τις ανώτερες κατηγορίες και 40% για τις κατώτερες κατηγορίες). Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, διαμορφώνονται οι πίνακες υπολογισμού των εσόδων Ημιδιατροφής (HALF BOARD) δια του συσχετισμού των άνω τιμών προς τις προβλεπόμενες διανυκτερεύσεις.

β. Ποτά Εστιατορίου

Κατά τη διάρκεια των γευμάτων ή δείπνων υπολογίζεται ότι ποσοστό 40% των ενοίκων θα καταναλώνει διάφορα οινοπνευματώδη και μη ποτά. Το μέσο κατά κεφαλή έσοδο υπολογίζεται με σημερινές τιμές σε Δρχ. 1.200, ποσό που θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικά κάθε χρόνο με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

Το σύνολο των γευμάτων/δείπνων για τον υπολογισμό των σχετικών εσόδων, εμφανίζονται στους συνημμένους πίνακες.

γ. MAIN BAR

Στο BAR του Ξενοδοχείου προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούνται κατ'ελάχιστο ποσοστό 50% των ενοίκων, (περιλαμβανομένων και των επισκεπτών της υψηλής περιόδου).

Το μέσο κατά κεφαλήν έσοδο προϋπολογίζεται σε Δρχ. 1.700, ποσό που θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

Το σύνολο λοιπόν των ατόμων που θα εξυπηρετούνται κάθε χρόνο στο BAR η διακύμανση του μέσου κατά κεφαλήν εσόδου, καθώς και τα αναμενόμενα συνολικά έσοδα, εμφανίζονται επίσης στους συνημμένους πίνακες.

δ. SNACK BAR

Ο χώρος της πισίνας και του SNACK BAR θα αποτελούν τις πρωινές κυρίως ώρες τον πλέον ζωτικό χώρο της μονάδος, αφού είναι γνωστό, ότι η πλειονότητα των παραθεριστών (αλλοδαπών κυρίως), προτιμά να κάνει μπάνιο

στις πισίνες των ξενοδοχείων και ηλιοθεραπεία στον διαμορφωμένο γύρω από αυτές χώρο (με γκαζόν συνήθως). Έτσι και λαμβάνοντας υπόψη τις συνήθειες των αλλοδαπών παραθεριστών, γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι το SNACK BAR θα αποτελέσει μια πολύ αποδοτική εκμετάλλευση.

Το SNACK BAR θα προσφέρει στους ενοίκους και στους επισκέπτες οινοπνευματώδη και μη ποτά, καφέδες, παγωτά καθώς και πρόχειρο φαγητό.

Σύμφωνα με απολογιστικά στοιχεία ομοειδών εκμεταλλεύσεων εκτιμάται ότι από το SNACK BAR του συγκροτήματος θα προσφέρονται είδη BAR (ποτά, αναψυκτικά, καφέδες, παγωτά κ.λ.π.) και πρόχειρο φαγητό στο 35% των ενοίκων (περιλαμβανομένων και των επισκεπτών της υψηλής περιόδου. Ως μέσο κατά κεφαλήν έσοδο με σημερινές τιμές υπολογίζεται ποσό δρχ. 2.300. Τα εν λόγω κατά κεφαλήν έσοδα θα αναπροσαρμόζονται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

ε) Γεύματα Α-ΛΑ-ΚΑΡΤ

Στο εστιατόριο του συγκροτήματος, οι ένοικοι θα μπορούν να απολαμβάνουν Ελληνικές και Ευρωπαϊκές σπεσιαλιτέ, σε ένα κοσμοπολίτικο περιβάλλον με άψογο SERVICE, με τιμές α-λα-καρτ.

Στην εκμετάλλευση αυτή, που προβλέπεται να υπάρχει συστηματικά σε όλη την περίοδο λειτουργίας, προβλέπεται βασίμως ότι θα εξυπηρετούνται κάθε μέρα το 15% των πελατών.

Το μέσο κατά κεφαλή έσοδο με τους συντελεστές που προαναφέραμε, προϋπολογίζεται σε δρχ. 3.600.

στ) Λοιπά Έσοδα

1. Τηλεφωνικά
2. ROOM - SERVICE - Πλυντικά, κ.λ.π.
3. Ενοίκια Καταστημάτων, κ.λ.π.

Τα έσοδα από τις παραπάνω εκμεταλλεύσεις υπολογίζεται ότι αφορούν ποσοστό 50% των πελατών και αποδίδουν 1.300 δρχ. την ημέρα.

3) ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΞΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ

α) Γενικά

Δίνοντας στη συνέχεια την ανάλυση των εξόδων εκμεταλλεύσεως για τα 5 πρώτα χρόνια λειτουργίας του συγκροτήματος, σημειώνεται ότι τα διάφορα επί μέρους κοστολογικά στοιχεία προκύπτουν από ιστορικά στοιχεία ομοειδών εκμεταλλεύσεων, Υπουργικές Αποφάσεις κ.λ.π. και ως εκ τούτου είναι ρεαλιστικά και ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.

β) Μισθοδοσία Προσωπικού

Ως εκ της υψηλής κατηγορίας της μονάδος και του υψηλού εισοδηματικού επιπέδου των πελατών που θα την επισκέπτονται, οι ανάγκες σε έμπειρο προσωπικό θα είναι οπωσδήποτε αυξημένες.

Για το λόγο αυτό άλλωστε και προκειμένου το συγκρότημα να αποκτήσει από τον πρώτο μάλιστα χρόνο λειτουργίας φήμη και να καθιερωθεί στην αγορά, η επιλογή του προσωπικού θα γίνει με αυστηρά κριτήρια, δεδομένης άλλωστε και της νομοθεσίας που διέπει τις συμβάσεις των ξενοδοχοϋπαλλήλων που εργάζονται σε επιχειρήσεις που λειτουργούν εποχιακά (επαναπρόσληψη προσωπικού κ.λ.π.).

Τα όρια αμοιβών των εργαζομένων στα ξενοδοχεία (μηνιαίες αποδοχές) καθορίζονται, ως γνωστό, με τις σχετικές Σ.Σ.Ε., που ισχύουν και για το προσωπικό όλων των επιχειρήσεων που εξομοιούνται στην περίπτωση αυτή με ξενοδοχεία (όπως λ.χ. επιχειρήσεων τουριστικών οικισμών - BUNGALOWS - επιπλωμένων διαμερισμάτων κ.λ.π.).

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις εν λόγω Σ.Σ.Ε. το προσωπικό κατατάσσεται ως γνωστόν, σε 4 κατηγορίες ανάλογα με την ειδικότητά του

και το είδος της εργασίας που προσφέρει. Επίσης, με τις πιο πάνω Σ.Σ.Ε. καθορίζονται οι προσαυξήσεις, τα επιδόματα που οι ξενοδοχοϋπάλληλοι δικαιούνται, οι νόμιμες προσαυξήσεις για απασχόληση τις ημέρες των αργιών (για ξενοδοχεία LUX και Α΄ κατηγορίας ισχύει 5ήμερος εβδομαδιαία απασχόληση), καθώς και τα αναλογούντα Δώρα κ.λ.π.

Οι επιβαρύνσεις της επιχειρήσεως από εργοδοτικές εισφορές ανέρχονται σε 23,25%, (Ι.Κ.Α. 17,25 και ΤΑΞΥ 6%), υπολογίζονται όμως για λόγους ασφαλείας σε 25%.

Η επιβάρυνση λόγω Α.Τ.Α. στα επόμενα χρόνια υπολογίζεται βάσει των γενικότερων συντελεστών αναπροσαρμογής που χρησιμοποιούνται στη μελέτη.

γ) Κόστος Προμηθείας Τροφίμων και Ποτών

Δεύτερο σοβαρό στοιχείο του λειτουργικού κόστους (μετά τη μισθοδοσία του προσωπικού) αποτελεί η δαπάνη προμηθείας των τροφίμων και των ποτών.

Η αντιμετώπιση και του εν λόγω κοστολογικού στοιχείου στα πλαίσια μιας μελέτης σκοπιμότητας έχει βαρύνουσα σημασία και πρέπει να αντιμετωπίζεται με τη δέουσα προσοχή.

γ1) Κόστος τροφίμων HALF BOARD

Η επικρατούσα τακτική στην αντιμετώπιση του εν λόγω κόστους σαν σταθερού ποσοστού επί των αντιστοίχων εσόδων, οδηγεί, μάλλον, σε εσφαλμένα συμπεράσματα.

Τούτο δε γίνεται αντιληπτό από το γεγονός, ότι, ενώ το κόστος προμηθείας των τροφίμων και παρασκευής των διαφόρων φαγητών παραμένει

σε όλη τη διάρκεια της χρήσεως σταθερό γενικώς, οι τιμές των αντιστοίχων εσόδων αυξάνονται μεταξύ της χαμηλής και υψηλής περιόδου σε ποσοστό που κυμαίνεται από 35% - 50%. Εξάλλου, τα παρασκευάσματα που διατίθενται από τα διάφορα επισιτιστικά τμήματα των ξενοδοχείων (πρωϊνά - γεύματα ή δείπνα) διαφέρουν μεταξύ τους ως προς τη σύνθεση, τις τιμές των α' υλών και την προσφερομένη ποσότητα και ως εκ τούτου δεν είναι λογικό. Κατόπιν αυτών, τα έξοδα προμηθείας τροφίμων και ποτών για το εστιατόριο υπολογίζονται ως ποσοστό 40% επί ενός μέσου εσόδου γεύματος, λαμβανομένου σταθερού κατά τη διάρκεια της περιόδου.

γ₂) Κόστος Τροφίμων Λοιπών πισιτιστικών Τμημάτων

Επειδή στα εν λόγω τμήματα (BAR - SNACK BAR κ.λ.π.) οι ένοικοι θα παραγγέλλουν ελεύθερα βάσει τιμοκαταλόγου, γίνεται δεκτό ότι το συνολικό κόστος θα ανέλθει σε ποσοστό επί των εσόδων με βάση γενικά παραδεκτούς συντελεστές.

γ₃) Κόστος τροφοδοσίας προσωπικού

Υπολογίζεται ότι θα σιτίζεται στο ξενοδοχείο το 80% του προσωπικού, το δε κόστος των γευμάτων αποτελεί ποσοστό 50% της αντίστοιχης δαπάνης γευμάτων πελατών.

δ) Νερό, ηλεκτρικό, κ.λ.π.

ε) Κόστος Διαφημίσεως

στ) Δαπάνες Διοικήσεως

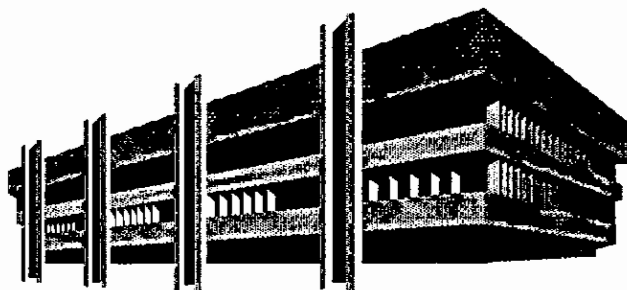
ζ) Δαπάνες Υπνοδωματίων - Φθορές κ.λ.π.

Υπολογίζονται συγκεντρωτικά ως ποσοστό 12% επί του τζίρου, ονομαζόμενα "Γενικά Έξοδα".

η) Δαπάνες Συντηρήσεως - Ασφάλιστρα

Οι εν λόγω δαπάνες υπολογίζονται βάσει αναλυτικών συντελεστών που εμφανίζονται στους σχετικούς πίνακες.

Ύστερα λοιπόν από όσα προαναφέρθηκαν, παρατίθεται στη συνέχεια ο πίνακας των προβλεπομένων εξόδων εκμεταλλεύσεως για τα 5 πρώτα χρόνια λειτουργίας της μονάδος.



ΜΕΡΟΣ Ε΄



ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ

(σε χιλ. δρχ.)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	(αρχικό)	:	757.000
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	(προς εξυπηρέτηση)	:	1.020.281
ΕΤΗ	(συνολικά)	:	20
ΕΤΗ	(εξυπηρέτηση)	:	17
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		:	30%
ΕΤΗΣΙΑ ΔΟΣΗ			- 309.664
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ			25%

ΕΤΗ	ΕΞΑΜΗΝΑ	ΑΠΟΡΡΟΦ. ΔΑΝΕΙΟΥ (χιλ. δρχ.)	ΚΕΦΑΛΑΙΟΠ. ΤΟΚΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΚΩΝ
1	α.	137.359	63.993	
	β.	266.800	107.847	
2.	α.	238.707	70.326	
	β.	114.134	21.115	
3.		0	0	263.281

* ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ

ΕΤΗ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΠΙΑ	ΕΠΙΛΟΤΗΣΗ	ΤΟΚΟΣ ΠΡΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΣΗ
4.	306.084	3.580	1.016.701	76.521	229.563	229.563
5.	305.010	4.654	1.012.047	76.253	228.758	233.412
6.	303.614	6.050	1.005.997	75.904	227.710	233.760
7.	301.799	7.865	998.132	-	301.799	309.664
8.	299.440	10.224	987.908	-	299.440	309.664
9.	296.372	13.292	974.616	-	296.372	309.664
10.	292.385	17.279	957.337	-	292.385	309.664
11.	287.201	22.463	934.874	-	287.201	309.664
12.	280.462	29.202	905.672	-	280.462	309.664
13.	271.702	37.962	867.710	-	271.702	309.664
14.	260.313	49.351	818.359	-	260.313	309.664
15.	245.508	64.156	754.203	-	245.508	309.664
16.	226.261	83.403	670.800	-	226.261	309.664
17.	201.240	108.424	562.376	-	201.240	309.664
18.	168.713	140.951	421.425	-	168.713	309.664
19.	126.428	183.236	238.189	-	126.428	309.664
20.	71.456	238.189	0	-	71.456	309.645

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΩΝ- ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ

Α. ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ (ΗΜΕΡΕΣ)
ΧΑΜΗΛΗ		150,0*
ΜΕΣΗ		30,0*
ΥΨΗΛΗ		120,0*
ΣΥΝΟΛΟ		300,0

Β. ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ % :					2,0*
ΕΤΗ					
ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ*	55,00	56,10	57,22	58,37	59,53
ΜΕΣΗ*	70,00	71,40	72,83	74,28	75,77
ΥΨΗΛΗ *	90,00	91,80	93,64	95,51	97,42
ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤ.	70,50	71,91	73,35	74,82	76,31

Γ. ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΚΛΙΝΕΣ : 333,0*

		1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔ.	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΜΕΜΟΝΩΜ. GROUPS	55,00	56,10	57,22	58,37	59,53
		5.495	5.604	5.716	5.831	5.947
		21.978	22.418	22.865	23.325	23.788
	ΣΥΝΟΛΟ	27.473	28.022	28.581	29.156	29.735
ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔ.	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΜΕΜΟΝΩΜ. GROUPS	70,00	71,40	72,83	74,28	75,77
		1.399	1.427	1.455	1.485	1.513
		5.594	5.706	5.821	5.936	6.056
	ΣΥΝΟΛΟ	6.993	7.133	7.276	7.421	7.569
ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔ.	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΜΕΜΟΝΩΜ. GROUPS	90,00	91,80	93,64	95,51	97,42
		7.193	7.336	7.484	7.633	7.786
		28.771	29.347	29.936	30.533	31.143
	ΣΥΝΟΛΟ	35.964	36.683	37.419	38.166	38.929
ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΟΥΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΜΕΜΟΝΩΜ. GROUPS	70,50	71,91	73,35	74,82	76,31
		14.087	14.367	14.655	14.949	15.246
		56.343	57.741	58.621	59.794	60.987
	ΣΥΝΟΛΟ	70.430	71.838	73.276	74.743	76.233

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ % 20*

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

HALF BOARD

ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

		1	2	3	4	5
	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	55	56	57	58	60
ΧΑΜΗΛΗ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	27.473	28.022	28.581	29.156	29.735
ΠΕΡΙΟΔ.	ΕΣΟΔΟ/ΔΙΑΝ/ΣΗ	9.290	10.219	11.139	12.030	12.872
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΟ	255.224.170	286.356.818	318.363.759	350.746.680	382.748.920
	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	70	71	73	74	76
ΜΕΣΗ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	6.993	7.133	7.276	7.421	7.569
ΠΕΡΙΟΔ.	ΕΣΟΔΟ/ΔΙΑΝ/ΣΗ	15.152	16.667	18.167	19.620	20.993
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΟ	105.957.936	118.885.711	132.183.092	145.600.020	158.896.017
	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	90	92	94	96	97
ΥΨΗΛΗ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	35.964	36.683	37.419	38.166	38.929
ΠΕΡΙΟΔ.	ΕΣΟΔΟ/ΔΙΑΝ/ΣΗ	21.540	23.694	25.826	27.892	29.844
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΟ	774.664.560	869.167.002	966.383.094	1.064.526.072	1.161.797.076
	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΣ	71	72	73	75	76
ΣΥΝΟΛ.	ΣΥΝ.ΔΙΑΝΥΚΤ.	70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛ.ΕΣΟΔΑ	1.135.846.666	1.274.409.531	1.416.929.945	1.560.872.772	1.703.442.013
	(ΕΚΜΕΜΟΝΩΜ.)	278.603.899	312.591.017	347.548.854	382.855.586	417.825.399

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Α. Ελήφθη υπόψη πρόβλεψη τιμαριθμικής αναπροσαρμογής % ως κατωτέρω:

Κατασκευαστική περίοδος	-	A' έτος	:	13
		B' έτος	:	11
Περίοδος λειτουργίας	-	1ο έτος	:	10
		2ο έτος	:	9
		3ο έτος	:	8
		4ο έτος	:	7
		5ο έτος	:	6
	Μετά το	5ο έτος	:	6

Β'. Τα μέσα έσοδα ανά διανυκτέρευση με σημερινές τιμές ελήφθησαν από το σχετικό πίνακα ως κατωτέρω :

	ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΗ	ΥΨΗΛΗ
	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ
Δρχ.	7.407	12.080	17.173

Με βάση τις ανωτέρω τιμές και τις παραδοχές της παρ. Α' υπολογίστηκαν τα μέσα έσοδα ανά διαν/ση για την περίοδο λειτουργίας.

Γ'. Τα εκ μεμονωμένων πελατών έσοδα προσδιορίστηκαν ως ποσοστό : 24,528301887% των συνολικών.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ					
ΕΤΗ	1	2	3	4	5
	1,2543	1,37973	1,5039057	1,624218156	1,737913427

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΣΟΔΩΝ HALF BOARD
ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

		1	2	3	4	5
	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	12.761.085	143.178.409	139.181.880	175.373.340	191.374.460
ΧΑΜΗΛΗ	ΓΕΥΜΑ	89.328.460	100.224.886	111.427.316	122.761.338	133.962.122
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΡΩΪΝΟ	38.283.626	42.953.523	47.754.564	52.612.002	67.412.338
	ΣΥΝΟΛΟ	255.224.170	286.356.818	318.363.759	350.746.680	382.748.920
	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	52.978.968	59.442.856	66.091.546	72.800.010	79.448.009
ΜΕΣΗ	ΓΕΥΜΑ	37.085.278	41.609.999	46.264.082	50.960.007	55.613.606
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΡΩΪΝΟ	15.893.690	17.832.856	19.827.464	21.840.003	23.834.403
	ΣΥΝΟΛΟ	105.957.936	118.885.711	132.183.092	145.600.020	158.896.017
	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	387.332.280	434.583.501	483.191.547	532.263.036	580.898.538
ΥΨΗΛΗ	ΓΕΥΜΑ	271.132.596	304.208.451	338.234.082	372.584.125	406.628.977
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΡΩΪΝΟ	116.199.684	130.375.050	144.957.464	159.678.911	174.269.561
	ΣΥΝΟΛΟ	774.664.560	869.167.002	966.383.094	1.064.526.072	1.161.797.076
	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	567.923.333	637.204.766	708.464.973	780.436.386	851.721.007
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ	ΓΕΥΜΑ	397.546.334	446.043.336	495.925.480	546.305.470	596.204.705
ΤΙΜΕΣ	ΠΡΩΪΝΟ	170.377.000	191.161.429	212.539.492	234.130.916	255.516.302
	ΣΥΝΟΛΟ	1.135.846.667	1.274.409.531	1.416.929.945	1.560.872.772	1.703.442.013
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	567.923	637.205	708.465	780.436	851.721
ΤΙΜΕΣ	ΓΕΥΜΑ	397.546	446.043	495.925	546.305	596.204
(χιλ. δρχ.)	ΠΡΩΪΝΟ	170.377	191.161	212.539	234.131	255.516
	ΣΥΝΟΛΟ	1.135.847	1.274.410	1.416.929	1.560.873	1.703.442
	(εκ μεμονωμ.)	278.604	312.591	347.549	382.856	417.825

ΣΗΜΕΙΩΣΗ :

Ελήφθη υπόψη ότι το ημερήσιο έσοδο HALF BOARD κατανέμεται ποσοστιαία ως κατωτέρω :

- ΕΝΟΙΚΙΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ % 50
- ΓΕΥΜΑ % 35
- ΠΡΩΪΝΟ % 15

Δηλαδή για τις ισχύουσες μέσες σημερινές τιμές έχουμε :

	ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ
ΕΝΟΙΚΙΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	3.704	6.040	8.586
ΤΙΜΗ ΓΕΥΜΑΤΟΣ	2.592	4.228	6.011
ΤΙΜΗ ΠΡΩΪΝΟΥ	1.111	1.812	2.576
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ	7.407	12.080	17.173

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ**

	ΚΟΣΤΟΣ (Εγγώριο)	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ			
		α' εξάμ.	β' εξάμ.	γ' εξάμ.	δ' εξάμ.
α. Οικόπεδο	44.000.000	-	-	-	-
β. Κτιρ. εγκαταστάσεις	1.066.374.800	213.274.960	373.231.210	373.231.210	106.637.480
γ. Έργα υποδομής	53.800.000	10.760.000	18.830.000	18.830.000	5.380.000
δ. Ειδ. Μηχαν. Εξοπλισμός	129.200.200	12.921.220	32.303.050	45.224.270	38.763.660
ε. Έργα Περιβ. Χώρου	31.958.000	3.195.800	6.391.600	9.587.400	12.783.200
στ Βιολ. Καθαρισμός					
- Κτιριακά	6.142.000	1.228.400	2.149.700	2.149.700	614.200
- Μηχανολογικά	5.110.000	511.000	1.277.500	1.788.500	1.533.000
ζ. Επίπλωση-Εξοπλ.- Διακ.	132.167.500	13.216.750	26.433.500	39.650.250	52.867.000
η. Κολυμβ. Δεξαμενές					
- Κτιριακά	25.424.000	5.084.800	8.898.400	8.898.400	2.542.400
- Μηχανολογικά	8.940.000	894.000	2.235.000	3.129.000	2.682.000
θ. Λοιπές Δαπάνες	10.871.500	1.087.150	2.174.300	3.261.450	4.348.600
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡ.ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	1.514.000.000	262.174.080	473.924.260	505.750.180	228.151.540
Πιθανή Αύξηση Δαπάνης λόγω Τιμαριθμ. Αυξήσεων	110.000.000	-	25.300.000	50.600.000	34.100.000
Προληπτικές Δαπάνες	50.000.000	15.000.000	15.000.000	10.000.000	10.000.000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	1.674.000.000	277.174.080	514.224.260	566.350.180	272.251.540

**ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΑΤΑ ΕΞΑΜΗΝΑ
ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΠΑΓ. ΔΑΠΑΝΗΣ**

	ΣΥΝΟΛΙΚΑ	Α' ΕΞΑΜ.	Β' ΕΞΑΜ.	Γ' ΕΞΑΜ.	Δ' ΕΞΑΜ.
Άρθρα β, γ, στ1, η1	100	20	35	35	10
Άρθρα δ, στ2, η2	100	10	25	35	30
Άρθρα ε, ζ, θ	100	10	20	30	40
Προλειτουρ.δαπάνες	100	30	30	20	20
Τιμαριθμ. αυξήσεις	100	0	23	46	31

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Ελήφθησαν :

Αναμενόμενη τιμαριθμ. αύξηση Α' έτους κατασκ. περιόδου 13%

Αναμενόμενη τιμαριθμ. αύξηση Β' έτους κατασκ. περιόδου 11%

Ποσοστό Συναλλαγματικού κόστους επί του συνολικού 0%

**ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ ΑΝΑΛΩΣΗΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΤΑ ΕΞΑΜΗΝΑ**

		ΣΥΝΟΛΙ- ΚΑ	Α' ΕΞΑΜ.	Β' ΕΞΑΜ.	Γ' ΕΞΑΜ.	Δ' ΕΞΑΜ.
Ιδία Συμμετοχή	Ποσοστό %	100	50	20	30	0
378.500.000		378.500	189.250	75.700	113.550	0
Επιχορήγηση	Ποσοστό %	100	0	35	40	25
378.500.000		378.500	0	132.475	151.400	94.625
Δάνειο Τραπέζης	Ποσοστό %	100	25	35	25	15
757.000.000		757.000	189.250	264.950	189.250	113.550

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
--

A. <u>Ιδία συμμετοχή</u>	“25% συνολ. επενδ.”	
1. Οικόπεδο	44.000.000	
2. Μετρητά	334.500.000	
3. Φορολ/ντα αποθεματικά	0	
4. Κεφάλαια εξωτερ. Ν.Δ. 2687	0	<u>378.500.000</u>
B. <u>Ξένα μακροπρ. κεφάλαια</u>		
1. Δάνεια Τραπεζών	757.000.000	
2. Πιστώσεις χρηματοδ. οργανισμών	0	
3. Ομολογιακό δάνειο	0	
4. Δάνεια εξωτερικού	0	<u>757.000.000</u>
Γ. <u>Επιχορήγηση Ν. 1892/90</u>	“25% συνολ. επένδ.”	<u>378.500.000</u>
	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	<u>1.514.000.000</u>
	(ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ)	<u>1.470.000.000</u>

ΕΣΟΔΑ
(σε χιλ. δρχ.)

		ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΕΣΟΔΩΝ		ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ %				
		71	72	72	75	76
1.	Ενοίκιο δωματίων	567.923	637.205	708.465	780.436	851.721
2.	Πρωϊνά	170.377	191.161	212.542	234.131	255.516
3.	Εσπιατόριο	397.546	446.043	495.925	546.305	596.204
4.	Ποτά Εσπιατορίου	42.403	47.576	52.896	58.272	63.593
5.	ΜΠΑΡ	70.672	79.293	88.160	97.119	105.988
6.	ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ	92.757	104.072	115.710	127.469	139.110
7.	ΓΕΥΜΑΤΑ Α ΛΑ ΚΑΡΤ	86.131	96.639	107.445	118.364	129.173
8.	Λοιπά	88.340	99.117	110.200	121.399	132.486
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ		1.516.149	1.701.097	1.891.343	2.083.495	2.273.791

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ			70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
ΠΟΤΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	40						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.	1.200						
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			42.403	47.576	52.896	58.272	63.593
ΕΣΟΔΑ ΜΠΑΡ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	50						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.		1.600					
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			70.672	79.293	88.160	97.119	105.988
ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	35						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.		3.000					
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			92.757	104.072	115.710	127.469	139.110
ΓΕΥΜΑΤΑ Α ΛΑ ΚΑΡΤ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	15						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.		6.500					
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			86.131	96.639	107.445	118.364	129.173
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	50						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.		2.000					
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			88.340	99.117	110.200	121.399	132.486
ΣΥΝΤ/ΣΤΕΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ			1.2543	1.37973	1.50391	1.62422	1.73791

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ**ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ**

(χιλ. δρχ.)

	Περίοδος σχεδια- σμού & κατα- σκευής	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΕΣΟΔΑ						
Μεταφορά από τον πίνακα IV		1.516.149	1.701.097	1.891.343	2.083.495	2.273.791
ΕΞΟΔΑ						
- Δαπάνες προσωπικού		301.715	331.885	361.755	393.301	418.044
- Έξοδα διατροφής προσωπικού		47.116	51.828	56.493	61.012	65.283
- Έξοδα αγοράς & παρασκ. τροφίμων & ποτών		300.561	337.254	374.913	413.112	450.810
- Έξοδα καθαριότητας- ματισμού		85.188	95.581	106.270	117.066	127.758
- Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία		6.686	7.502	8.341	9.188	10.028
- Έξοδα συντηρήσεως		4.388	24.082	26.429	28.526	55.881
- Γενικά Έξοδα		202.950	226.202	251.492	277.043	302.364
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ		948.604	1.074.334	1.185.513	1.299.248	1.430.168
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ		567.545	626.763	705.830	784.247	843.623
Μείον :						
- Τόκοι υφισταμένων μακροπρόθ. δανείων						
- Τόκοι νέων επενδύσεων		0	227.350	226.552	225.515	298.888
- Τόκοι βραχυπρόθ. δανείων						
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒ. ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ		567.545	626.763	705.830	784.247	843.623

- Αποσβέσεις		192.366	211.604	230.648	249.100	266.537
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ		375.179	415.159	475.182	535.147	577.086
Μείον :						
- Φόρος εισοδήματος μη διανεμ.κερδών		84.136	90.753	103.927	117.183	131.224
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ		291.043	324.406	371.255	417.964	445.862
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ Τακτικό Αποθεματικό		18.625	20.086	24.008	25.992	28.854
- Μερίσματα		123.839	133.572	153.142	172.846	191.881
- Αμοιβές Δ.Σ.		14.252	15.410	16.595	17.707	19.885
- Κέρδη εις νέον		131.596	141.917	163.365	185.009	205.242

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΟΔΩΝ

	ΣΗΜΕΡ. ΤΙΜΕΣ (δρχ.)	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1	2	3	4	5
A' Δαπάνες Μισθοδοσίας						
(Μεταφορά εκ του πίνακος IV)	271.068.280	340.000	373.960	407.661	440.274	471.093
B' Δαπάνες αγοράς τροφίμων & ποτών						
ΓΕΥΜΑΤΑ						
Μέσο έσοδο γεύματος δρχ.	4.228					
Ποσοστό κόστους α' υλών %	40					
Δαπάνη ανά γεύμα δρχ.	1.691	2.121	2.333	2543	2.747	2.939
Διανυκτερεύσεις		70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
Συνολική Δαπάνη χιλ.δρχ.		149.383	167.598	186.340	205.319	224.048
ΠΡΩΙΝΟ						
Μέσο έσοδο πρωϊνού δρχ.	1.812					
Ποσοστό κόστους α' υλών %		35				
Δαπάνη ανά πρωϊνό δρχ.	634	795	875	953	1.030	1.102
Διανυκτερεύσεις		70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
Συνολική Δαπάνη χιλ. δρχ.		55.992	62.858	69.832	76.985	84.009
ΜΠΑΡ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		70.672	79.293	88.160	97.119	105.988
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	25					
Κόστος Α' υλών (χιλ.δρχ.)		17.668	19.823	22.040	24.280	26.497
ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		92.757	104.072	115.710	127.469	139.110
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	35					
Κόστος Α' υλών (χιλ. δρχ.)		32.465	36.425	40.499	44.614	48.689
ΓΕΥΜΑΤΑ ΑΛΛΑ ΚΑΡΤ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		86.131	96.639	107.445	118.364	129.173
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	40					
Κόστος Α' υλών (χιλ. δρχ.)		34.452	38.656	42.978	47.346	51.669
ΠΟΣΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		42.403	47.576	52.896	58.272	63.593
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	25					
Κόστος Α' υλών (χιλ. δρχ.)		10.601	11.894	13.224	14.568	15.898
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ Α' ΥΛΩΝ		300.561	337.254	374.913	413.112	450.810

ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ

95.974	4.842	5.717	16.117	29.738	978
--------	-------	-------	--------	--------	-----

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ**

**Συντελεστές Δαπανών
Συντήρησης %**

1ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
2ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
3ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
4ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
5ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :

0	0	1	1	1	1
1	1	1	2	2	1
1	1	1	2	2	1
1	1	1	2	2	2
2	2	2	3	3	2

ΣΗΜΕΡ ΤΙΜΕΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
------------------------	------------------------	--	--	--	--

**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΤΗΣΙΑ
ΑΠΟΣΒΕΣΗ**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ (σημερ.τιμές)
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ (πραγμ.τιμές)

	1	2	3	4	5
153.366	192.366	211.604	230.648	249.100	266.537
	3.498	17.454	17.454	17.563	32.154
	4.388	24.082	26.249	28.526	55.881

Π Ι Ν Α Κ Α Σ
ΣΥΝΘΕΣΕΩΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΜΙΣΘΟΛΟΓΙΑΣ

ΣΥΝΘΕΣΗ		ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ		ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ		ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΑΣΧ.	ΕΤΗΣΙΑ ΔΑΠΑΝΗ ΓΙΑ ΑΜΟΙΒΕΣ
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ		Κατηγορ	Άτομα	Όνομαστ	Με προσαύξ	(μήνες)	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
I.	ΔΙΟΙΚΗΣΗ						
-	Διευθυντής		1	220.000	300.000	12	3.600.000
-	Λογιστής		3	180.000	230.000	12	8.280.000
-	Βοηθ. Λογιστή		3	152.000	187.000	10	5.610.000
-	Προϊστ. Reception		1	175.200	240.000	10	2.400.000
-	Προμήθειες		4	152.000	180.000	12	8.640.000
II.	ΥΠΟΔΟΧΗ						
-	RECEPTIONIST		6	146.000	200.294	10	11.400.000
-	Τηλεφωνητής		3	137.060	160.190	12	5.766.840
-	Γκρουμ		6	133.370	156.000	10	9.360.000
III.	ΔΩΜΑΤΙΑ						
-	Προϊσταμένη		2	190.000	250.000	12	6.000.000
-	Καμαριέρα		20	143.500	171.550	10	34.310.000
-	Καθαρίστρια		12	127.460	155.500	10	1.866.000
IV.	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ						
-	ΜΑΙΤRE		2	148.000	208.630	12	5.007.120
-	Μάγειρος		2	180.400	258.930	12	6.214.320
-	Βοηθός Μαγείρου		6	144.320	207.000	10	12.420.000
-	Ελεγκτής		4	160.673	183.800	10	7.352.000
-	Σερβιτόρος		15	152.000	174.000	10	26.100.000
-	Βοηθ. Σερβιτόρος		15	121.600	139.200	10	20.880.000
-	Λαντζέρης		6	140.211	168.200	10	10.092.000
V.	ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ						
-	Πλυντήριο-Σιδερωτήριο		8	140.100	167.200	10	13.376.000
-	Νυκτοφύλακας		2	170.000	230.000	12	5.520.000
-	Συντηρητής		3	170.000	230.000	12	8.280.000
-	Μπάρμαν		4	175.000	240.000	10	9.400.000
-	Σερβιτόρος Μπαρ.		10	140.000	160.000	10	16.000.000
-	Λοιποί		9	143.511	170.000	10	15.300.000
	ΣΥΝΟΛΟ		147				271.068.280

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΠΡΟΒΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ					
		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	
ΕΙΣΡΟΕΣ							
1.	Κέρδη προ αποσβέσεων		567.545	626.763	705.830	784.247	843.623
2.	Εισφορά μετοχικά ή εταιρικά κεφαλαίου	792.800					
3.	Μακροπρόθεσμα δάνεια	749.700					
4.	Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
5.	Ενισχύσεις Δημοσίου	367.500					
6.	Λοιπές πηγές *	30.000					
	ΣΥΝΟΛΟ Α'	1.940.000	567.545	626.763	705.830	784.247	843.623
ΕΚΡΟΕΣ							
1.	Δαπάνες επένδυσης	1.910.000					
2.	Δαπάνες προλειτουργικά	30.000					
3.	Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου **						
4.	Αναγκαίες αντικαταστάσεις ιματισμού κλπ. εξοπλισμού						
5.	Χρεωλύσια υφισταμένων μακροπρόθ. δανείων						
6.	Χρεωλύσια νέων επενδυτικών δανείων			227.360	231.169	231.305	306.678
7.	Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών παγίων						
8.	Φόροι εισοδήματος		84.136	90.753	103.927	117.183	131.224
9.	Μερίσματα		123.839	133.572	153.142	172.846	191.881
	ΣΥΝΟΛΟ Β'	1.940.000	207.975	451.675	488.238	521.334	629.783
	Μεταβολή κεφαλ. κίνησης (Α-Β)	0	359.570	175.088	217.592	262.913	213.840

Σημειώσεις:

* Καταθέσεις μετόχων

** Οι τόκοι της κατασκ. & χαριστ. περιόδου κεφαλοποιούνται και επιμερίζονται στις τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης που παρουσιάσαμε, στηρίζονται στις τιμές λειτουργίας που δίνει ο Ε.Ο.Τ. για την τουριστική περίοδο 1994 με το, από 23.7.93 και Α.Π. 526221/212 έγγραφό του. Είναι όμως φανερό, ότι με πραγματική έναρξη λειτουργίας την περίοδο 1996 τα αντίστοιχα έσοδα (όπως και έξοδα) θα είναι υψηλότερα.

Έτσι, με συντηρητικό υπολογισμό για ενδιάμεσες ετήσιες αυξήσεις από 7% έως 11% τα προ αποσβέσεων κέρδη του 1ου έτους λειτουργίας εμφανίζονται ως 567.545 και εάν αφαιρέσουμε την εξυπηρέτηση του δανείου και τις αποσβέσεις θα έχουμε καθαρά κέρδη Χρήσεως του 1ου έτους λειτουργίας (σε χιλ. δρχ.) 291.043 και στη συνέχεια αντίστοιχα

☛	2ο έτος	324.406
☛	3ο έτος	371.255
☛	4ο έτος	417.964
☛	5ο έτος	445.862

Μπορούμε, λοιπόν, να πούμε με βεβαιότητα ότι η νέα αυτή ξενοδοχειακή μονάδα, θα είναι **βιώσιμη και κερδοφόρα** και ότι η υλοποίησή της θα είναι συμφέρουσα για την Εθνική Οικονομία, ιδιαίτερα μάλιστα αν συνυπολογίσουμε και τις τοπικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις (διεύρυνση και ανανέωση παραγωγικής βάσης, αύξηση απασχόλησης κ.ά.), που έχουν αναλυθεί σε αυτή την μελέτη.

