

Α.Τ.Ε.Ι. ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ: ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ:

**«Διαδικασία ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού Ξενοδοχειακής
μονάδας στην περιοχή Ηρακλείου.»**

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΦΡΑΓΚΟΥΛΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ : ΠΑΠΟΥΤΣΑΚΗ ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΤΟΥ ΜΑΡΙΝΟΥ
Α.Μ. : 1228/Β´

ΗΡΑΚΛΕΙΟ 2007

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

1. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

- Γενικά στοιχεία
- Εξέλιξη της Τουριστικής Κίνησης
- Προτάσεις και Προοπτικές του κλάδου
- Στοιχεία Τουριστικής Κίνησης Κρήτης
- Προσφορά-Τουριστική Χωρητικότητα
- Εξέλιξη αφίξεων και πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων
- Τρόπος Οργάνωσης-Προσέλκυσης Πελατών

2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Περιγραφή παλιάς ξενοδοχειακής μονάδας-Σχεδιάγραμμα
- Σκοπιμότητα επένδυσης
- Χρόνος έναρξης και περάτωσης της προτεινόμενης επένδυσης
- Απασχόληση
- Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

- Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού
- Υποδομή της περιοχής και λοιπή περιοχή

4. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπάρχουσα κατάσταση
- Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής

5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

- Εξέλιξη πληρότητας της μονάδας
- Εξέλιξη εσόδων
- Ανάλυση εξόδων

6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Παραδοχές μελέτης
- Ανάλυση προβλεπόμενων εσόδων
- Προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεων
- Προβλεπόμενες ροές κεφαλαίου

7. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Φύλλο βαθμολογίας επένδυσης
- Ανάλυση βαθμολογίας της επένδυσης

8. ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΟΨΗ ΤΗΣ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ-ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Φωτογραφίες-Σχεδιάγραμμα

9. ΤΕΛΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

1. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Γενικά Στοιχεία

Ο κλάδος του Τουρισμού θεωρείται ένας από τους σημαντικότερους της ελληνικής οικονομίας κυρίως όσον αφορά τις προοπτικές του καθώς και το ρόλο που καλείται να αναλάβει στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας στο άμεσο μέλλον.

Σύμφωνα με στοιχεία που έχουν καταγραφεί η συμμετοχή του Τουρισμού στο ΑΕΠ ανέρχεται στο 8,5%, ενώ στους άδηλους πόρους η συμμετοχή είναι άνω του 30,4%, συμβάλλοντας έτσι στην κάλυψη του εμπορικού ελλείμματος με ποσοστό κατά 34%. Παράλληλα έχει εκτιμηθεί ότι ο τουρισμός καταναλώνει προϊόντα άλλων παραγωγικών κλάδων σε ποσοστό 14% επί του ΑΕΠ. Κατά κοινή ομολογία πάντως όλων των δημοσίων και ιδιωτικών φορέων, η συμμετοχή του Τουρισμού στην εθνική οικονομία δεν έχει καταγραφεί και είναι κατά πολύ υψηλότερη.

Μεταξύ των οικονομικών κλάδων που συνδέονται με τον τουριστικό τομέα, ο ξενοδοχειακός κατέχει τη σημαντικότερη θέση στην τουριστική υποδομή. Η σημερινή εικόνα και τα χαρακτηριστικά που εμφανίζει ο ξενοδοχειακός κλάδος είναι:

- Ανάλογα με την περιοχή και τα χαρακτηριστικά της, τα ξενοδοχεία διακρίνονται σε αστικά, τα οποία είναι εγκατεστημένα στα αστικά κέντρα και λειτουργούν σε δωδεκάμηνη βάση και στα εποχιακής λειτουργίας ξενοδοχεία, τα οποία είναι γεωγραφικά διάσπαρτα στην ευρύτερη περιφέρεια και στην συντριπτική τους πλειοψηφία βρίσκονται σε παραθαλάσσιες και κυρίως νησιώτικες περιοχές.
- Διαφορετικά χαρακτηριστικά τόσο όσον αφορά στη δομή λειτουργίας τους όσο και στην οικονομική τους απόδοση, παρατηρούνται στις ξενοδοχειακές μονάδες, που είναι εγκατεστημένες σε περιοχές με διαφορετική τουριστική δραστηριότητα. Πρόκειται για τις περιοχές εκείνες όπου ο τουρισμός αποτελεί το μείζον τμήμα της οικονομικής βάσης και οι οποίες αποκαλούνται ως «κορεσμένες» και ως «Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης».

Είναι χαρακτηριστικό ότι το 70% του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας βρίσκεται συγκεντρωμένο στις παραπάνω περιοχές.

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 και όχι με την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών. Πρόκειται για τα ξενοδοχεία Πολυτελείας (Lux), τα ξενοδοχεία Α' τάξης, Β' τάξης, Γ' τάξης, Δ' τάξης 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 του, αλλά και με το επίπεδο και την ποιότητα παρεχομένων υπηρεσιών.

Η υλοποίηση αυτού 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 για τους επιχειρηματίες. Αποτελεί κοινή εκτίμηση ότι η υπάρχουσα κατηγοριοποίηση 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 επιπτώσεις αναμένεται να επιφέρουν οι αλλαγές αυτές στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που αποτελεί και τον «ακρογωνιαίο λίθο» στην πορεία τους.

Με δεδομένο το μη ουσιαστικό ρόλο που διαδραματίζουν οι Πίνακες των Ελαχίστων Τιμών που εκδίδονται κάθε χρόνο από τον ΕΟΤ σε συνεργασία με το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας. Η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθεί ο κάθε επιχειρηματίας καθορίζεται κύρια από τη διαπραγματευτική ικανότητα της εκάστοτε ξενοδοχειακής επιχείρησης με βάση το προϊόν που εμπορεύεται, την οικονομική της κατάσταση, τη χώρα προέλευσης της πελατείας της και γενικότερα τους μακροπρόθεσμους στόχους που θέτει στον τομέα των συνεργασιών με τους τουριστικούς πράκτορες (Tour Operators) που καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της ελληνικής ξενοδοχειακής αγοράς.

Παράλληλα το ύψος στο οποίο διαμορφώνεται συνήθως η τιμή του «πακέτου» διακοπών είναι συνάρτηση διαφόρων παραγόντων, όπως της εποχής στην οποία επιθυμεί να ταξιδέψει ο ενδιαφερόμενος (περίοδος τουριστικής αιχμής ή όχι), του χρόνου όπου ο ενδιαφερόμενος αποφασίζει να προγραμματίσει τις διακοπές του, καθώς και της τουριστικής κίνησης που επικρατεί στη χώρα προορισμού σε συνδυασμό με την πληρότητα του ξενοδοχείου που επιλέγει. Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας με βάση τον οποίο διαμορφώνεται η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται τα τελευταία χρόνια, είναι η δυναμική την οποία έχει ο ελληνικός προορισμός στις διεθνείς αγορές.

Αυτό σημαίνει ότι λαμβάνεται σοβαρά υπόψη το επίπεδο των υποδομών, το είδος των καταλυμάτων, η απόσταση από τις χώρες προέλευσης, η διαφημιστική προβολή και οι δημόσιες σχέσεις, το είδος του τουρισμού που προωθείται αλλά και η ισοτιμία μεταξύ του νομίσματος της χώρας προέλευσης (π.χ. λίρα, δολάριο) και της δραχμής καθώς και η διαφορά του κατά κεφαλήν εισοδήματος χωρών της Ε.Ε. και Ελλάδος.

Εξέλιξη της Τουριστικής Κίνησης και των Ξενοδοχειακών Κλινών, 1960-1999

Η εξέλιξη των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στην Ελλάδα θα πρέπει να εξετασθεί παράλληλα με το ρυθμό εξέλιξης της τουριστικής κίνησης στη χώρα.

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία του ΕΟΤ το 1999 καταγράφηκαν 12.605.928 αφίξεις τουριστών έναντι 400.000 αφίξεων το έτος 1960. Αλματώδης ήταν η αύξηση που παρατηρήθηκε στο τουριστικό ρεύμα της χώρας την πενταετία 1960-1965 (ποσοστό 144%) και την πενταετία 1970-1975 (ποσοστό 103%).

Αντίθετα από 1980 και μετά παρατηρείται διαχρονική μείωση των ρυθμών αύξησης του τουριστικού ρεύματος, με αποτέλεσμα στην περίοδο 1990-1999 να αυξηθεί ο αριθμός των αφίξεων μόνο κατά 35%. Η μείωση αυτή του ρυθμού αφίξεων ωστόσο δεν μπορεί από μόνη της να αποτελέσει παράγοντα αρνητικής εξέλιξης του τουρισμού, αφού οι αφίξεις είχαν ήδη πλησιάσει, με το ισχύον μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης της Ελλάδας (με βάση τη διεθνή εμπειρία), το οριακό σημείο του πληθυσμού της.

Πέραν των ρυθμών αύξησης ή μείωσης της τουριστικής κίνησης έχει πλέον καταδειχθεί ότι ο παράγοντας του αριθμού αφίξεων στη χώρα μας αλλοδαπών επισκεπτών αποτελεί ένα μόνο παράγοντα με βάση τον οποίο θα εκτιμηθούν τα αποτελέσματα του ελληνικού τουρισμού.

Είναι απαραίτητος ο συνυπολογισμός των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν από τον αριθμό των τουριστών που αφίχθηκαν και κυρίως η συναλλαγματική απόδοση της τουριστικής κίνησης. Εάν δεν υπάρχει ανάλογη αύξηση και των τριών δεικτών που καθορίζουν την πορεία του τουρισμού, τότε τα οφέλη στον τουρισμό και την εθνική οικονομία θα είναι ελάχιστα από οποιαδήποτε αύξηση της τουριστικής κίνησης.

Αντίστοιχοι των ρυθμών αύξησης του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα μας είναι οι ρυθμοί εξέλιξης των προσφερομένων κλινών. Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου, το 1999 καταγράφηκαν 583.814 κλίνες έναντι 55.000 κλίνες το έτος 1960.

Η μεγαλύτερη αύξηση στον αριθμό των κλινών της χώρας σημειώθηκε την πενταετία 1970-1975 (ποσοστό 55%). Αντίθετα μείωση παρουσιάζει το ποσοστό μεταβολής των κλινών της χώρας μας τις επόμενες πενταετίες (1980-1990), ενώ το 1999 σημειώθηκε αύξηση κατά 38% συγκριτικά με το 1990.

Οι κλίνες υψηλών κατηγοριών εμφάνισαν σημαντική αύξηση τη δεκαετία του 1970 σε αντίθεση με τη δεκαετία του 1980 κατά την οποία αυξήθηκαν οι κλίνες των μικρότερων κατηγοριών, φαινόμενο στο οποίο συνέβαλε σε σημαντικό βαθμό ο αναπτυξιακός νόμος 1262/82 ή 2601/98. Αντίθετα η δεκαετία του 1990 χαρακτηρίζεται ως η εποχή των επεκτάσεων, των ανακαινίσεων και του εκσυγχρονισμού των υφισταμένων ξενοδοχειακών μονάδων, δεδομένου ότι η κρίση που ανέκυψε στον ελληνικό τουρισμό οδήγησε σε μείωση του ρυθμού ίδρυσης νέων μονάδων.

Πίνακας 1 : Εξέλιξη της Τουριστικής κίνησης ανά πενταετία (1960-1999)

ΕΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΦΙΞΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΝΑ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑ (%)
1960	400.000	-
1965	976.000	144
1970	1.455.000	49
1975	2.958.000	103
1980	5.271.000	78
1985	7.039.000	34
1990	9.310.000	32
1998	11.363.822	22
1999	12.605.928	35

Προτάσεις και Προοπτικές του Κλάδου

Ο κλάδος των τουριστικών επιχειρήσεων χαρακτηρίζεται από τάσεις συγκέντρωσης σε λιγότερες, ισχυρότερες και όσο το δυνατόν καθετοποιημένες και εξειδικευμένες επιχειρήσεις, οι οποίες αναμένεται να συνεχιστούν και τα επόμενα έτη. Η εικόνα αυτή προβλέπεται να είναι περισσότερο έντονη στους εκτός ξενοδοχείων κλάδους του Τουριστικού τομέα.

Στην ελληνική αγορά ειδικότερα, η τάση αυτή θα εκδηλωθεί μέσω συγχωνεύσεων, κοινοπραξιών και άλλων μορφών συνεργασίας, κάτι που ήδη παρατηρείται και που θα αποτελέσει τη σημαντικότερη εξέλιξη στους κλάδους των διοργανωτών ταξιδιών, των τουριστικών γραφείων, των επιχειρήσεων ενοικίασης αυτοκινήτων, στο επαγγελματικό γιάτινγκ και στα κρουαζιερόπλοια, παράλληλα με την αυξανόμενη παρουσία ευρωπαϊκών επιχειρήσεων και κεφαλαίων (χαρακτηριστικό παράδειγμα η TUI Tour Operating). Είναι προφανές, ότι θα υπάρξουν αυξανόμενες συνεργασίες ευρωπαϊκών και ελληνικών συμφερόντων, αλλά και ότι η θέση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων όλων των κλάδων, θα καταστεί δυσχερής, εάν δεν κατορθώσουν να ενταχθούν σε δίκτυα οικονομιών κλίμακας και γενικά συνεργασιών, να εκσυγχρονίσουν, να οργανώσουν και να εξειδικεύσουν το προϊόν τους, να εξασφαλίσουν έγκαιρη ενημέρωση για τις εξελίξεις στις αγορές καθώς και να ενσωματώσουν στη λειτουργία τους νέες τεχνολογίες.

Ο τομέας του τουρισμού έχει πλέον άμεση την ανάγκη επαναπροσδιορισμού της πολιτικής και των στόχων του, ώστε να μπορέσει να αντεπεξέλθει στις σύγχρονες τάσεις που κυριαρχούν στην διεθνή τουριστική σκηνή. Η τουριστική πολιτική που θα ακολουθηθεί μελλοντικά θα πρέπει να επικεντρωθεί προς τις εξής τρεις κατευθύνσεις:

1. Στην αναβάθμιση της ζήτησης, που προϋποθέτει τόσο την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς με τον εκσυγχρονισμό και τον εμπλουτισμό της υφιστάμενης υποδομής όσο και με τη δημιουργία νέων προϊόντων υψηλών προδιαγραφών.
2. Στη διαφοροποίηση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος μέσω της βελτίωσης του επιπέδου των προσφερομένων υπηρεσιών και της ανάπτυξης νέων μορφών τουρισμού, ώστε να υπάρξει στο μέτρο του δυνατού σταδιακή απεξάρτηση από το μαζικό τουρισμό.
3. Στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Προς την κατεύθυνση αυτή χωρίς βέβαια να αποτελεί καθοριστικό σημείο, εντάσσεται και η επιχορήγηση των θέσεων εργασίας μετά τη λήξη της τουριστικής περιόδου. Η επιδοτούμενη επιμήκυνση αρχίζει από την 1^η Νοεμβρίου και δεν μπορεί να υπερβαίνει τους τέσσερις μήνες από την έναρξή της. Το ύψος της επιδότησης ανέρχεται σε 3100 δρχ. για κάθε ημέρα στην επιμήκυνση μέχρι 25 ημέρες το μήνα και συνολικά 100 ημέρες για όλη την περίοδο, ενώ το συνολικό ποσό που διατίθεται για το σκοπό αυτό ανέρχεται για το σύνολο του 1998 στα 100 εκατ. δρχ. Η συγκεκριμένη απόφαση αφορά όλες τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εκτός από αυτές που είναι εγκατεστημένες στους Δήμους Αθηνών και Θεσσαλονίκης.

Οι συγκεκριμένες ενέργειες, αν και αφορούν σε περιορισμένη οικονομική ενίσχυση προς τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, λειτουργούν συμπληρωματικά στις πρωτοβουλίες που αναπτύσσονται το τελευταίο διάστημα με στόχο την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

Οι δύο κύριες τουριστικές περιοχές, η Κρήτη και η Ρόδος, έχουν ήδη δημιουργήσει ένα πλαίσιο προσέλκυσης τουριστών και κατά τη χειμερινή περίοδο το οποίο κύρια βασίζεται, μεταξύ των άλλων, τόσο στην οργάνωση κατά τους χειμερινούς μήνες της υποδομής στις περιοχές αυτές όσο και στην υποστήριξη του ΕΟΤ που δραστηριοποιείται έντονα στο σχεδιασμό και στην προμήθεια διαφημιστικού και ενημερωτικού υλικού προς τα μεγάλα Τουριστικά Πρακτορεία, τα οποία καταχωρούν αυτές τις πληροφορίες στους καταλόγους τους ώστε να προωθηθεί ο τουρίστας τη συγκεκριμένη περίοδο.

Οι δυο αυτές περιοχές επιλέχθηκαν καθώς εμφανίζουν αυξημένη τουριστική δραστηριότητα, ενώ παράλληλα μπορεί να προσελκυσθεί το ενδιαφέρον των τουριστικών οργανισμών του εξωτερικού.

Το κύριο βάρος από πλευράς ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αναμένεται να επωμισθούν όσες διαθέτουν την υποδομή εγκαταστάσεων ειδικών μορφών στις οποίες η χώρα μας εμφανίζει σημαντικές ελλείψεις.

Οι τρεις αυτοί άξονες θα πρέπει να υλοποιηθούν με την προϋπόθεση ότι συμβαδίζουν προς την κατεύθυνση ανάδειξης του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, ενώ βασική επιδίωξη είναι η επίτευξη συντονισμού της τουριστικής πολιτικής με άλλες κρατικές πολιτικές που εμπλέκονται στον τουριστικό τομέα.

Αυτό σημαίνει ότι απαιτείται η λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση των οργανωτικών, διαρθρωτικών, θεσμικών και προβλημάτων υποδομής που χαρακτηρίζουν τον κλάδο, ενώ όλες οι ενέργειες που θα ληφθούν θα πρέπει να στοχεύουν προς τις κατευθύνσεις αυτές.

- Οι Δημόσιες επενδύσεις, θα πρέπει να αφορούν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, ενώ οι ιδιωτικές επενδύσεις θα πρέπει να προσανατολισθούν προς τον εκσυγχρονισμό του συνόλου των τουριστικών εγκαταστάσεων, στη δημιουργία έργων ειδικής υποδομής, στην προώθηση δημιουργίας νέων κλινών υψηλής κατηγορίας και στη δημιουργία μηχανισμών για συμβουλευτικές υπηρεσίες μετάδοσης της τεχνογνωσίας που απαιτείται.
- Η παροχή ειδικών κινήτρων ανάπτυξης στις μετρίως τουριστικά ανεπτυγμένες και ακόμη περισσότερο στις μη τουριστικά ανεπτυγμένες γεωγραφικές περιοχές της χώρας, θα συμβάλει θετικά προς την άμβλυνση των προβλημάτων που προκύπτουν από την ανισοκατανομή της τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα. Επιτακτική ανάγκη είναι πλέον να αποφευχθεί με κάθε μέσο η δημιουργία τουριστικά κορεσμένων περιοχών. Αντίθετα, έμφαση θα πρέπει να δοθεί στην αναβάθμιση περιοχών που υστερούν σε τουριστική υποδομή, ακολουθώντας σύγχρονα μοντέλα ανάπτυξης (π.χ. ειδικές μορφές, τοπικά στοιχεία, περιβάλλον, πολιτισμός).
- Η λήψη μέτρων με σκοπό την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου στη χώρα, θα περιορίσει σημαντικά τα προβλήματα που απορρέουν από την έντονη εποχικότητα της τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα. Η προώθηση ειδικών μορφών τουρισμού καθώς και η ανάπτυξη εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (γήπεδα γκολφ, θαλασσοθεραπεία, χιονοδρομικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα) εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν ουσιαστικά προς την κατεύθυνση αυτή.

- Έλεγχος της παραξενοδοχίας σε ολόκληρη τη χώρα. Αν και έχουν γίνει προσπάθειες τα τελευταία χρόνια, το πρόβλημα της παραξενοδοχίας δημιουργεί όχι μόνο έντονες αρνητικές επιπτώσεις στον ελληνικό τουρισμό, αλλά στερεί το Δημόσιο Ταμείο από σημαντικά έσοδα.
- Η εξυγίανση των προβληματικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με τη συμμετοχή και των τριών εμπλεκόμενων πλευρών-Πολιτείας, Τραπεζών και επιχειρηματιών-στο βαθμό που πραγματοποιείται θα συμβάλλει σημαντικά στην αυτοδύναμη ανάπτυξη των επιχειρήσεων που παρουσιάζουν βεβαρημένη χρηματοοικονομική διάρθρωση.
- Η ανάπτυξη του ανθρώπινου παράγοντα στον κλάδο (βελτίωση του επιπέδου εκπαίδευσης των απασχολουμένων) θα συντελέσει στη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών.
- Οι επιχειρήσεις θα πρέπει να υιοθετήσουν νέες στρατηγικές διοίκησης και προώθησης πωλήσεων, παρέχοντας τη δυνατότητα δημιουργίας κοινών δικτύων προβολής και πωλήσεων, μειώνοντας τις λειτουργικές τους δαπάνες.
- Η βελτίωση της υποδομής των υπηρεσιών του ευρύτερου δημοσίου τομέα θα πρέπει πλέον να αποτελέσει άμεση προτεραιότητα των αρμοδίων φορέων άσκησης της τουριστικής πολιτικής, με απώτερο σκοπό το υψηλό επίπεδο ικανοποίησης του τουρίστα. Μεγάλα έργα υποδομής, που ήδη εκτελούνται αυτή την περίοδο στους τομείς των μεταφορών (μετρό, αυτοκινητόδρομοι, παρεμβάσεις στα αεροδρόμια), της ενέργειας και των τηλεπικοινωνιών θα συμβάλουν στην αναβάθμιση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας.
- Η εντατικότερη διαφήμιση της χώρας μας προς το εξωτερικό, μέσα στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής για την προώθηση και προβολή του ελληνικού τουρισμού στις ξένες αγορές, καθώς και η έγκαιρη πραγματοποίηση αυτής, θα συμβάλλουν σημαντικά στην κατάκτηση νέων αγορών.
- Η τόνωση και η ανάπτυξη του εσωτερικού τουρισμού αποτελεί ένα ακόμα μέτρο στήριξης του κλάδου. Η μικρή διαχρονική αύξηση στις διανυκτερεύσεις των ημεδαπών τουριστών την τελευταία κυρίως τριετία, χωρίς να ανακοπεί στις περιόδους κρίσης του εισερχόμενου τουρισμού, χαρακτηρίζει ως έναν βαθμό τις δυνατότητες εξέλιξης του εσωτερικού τουρισμού. Μια διαφορετική και πιο επιλεκτική αντιμετώπιση του Έλληνα τουρίστα από τον συμπατριώτη του ξενοδόχο-τόσο σε τιμολογιακό όσο και σε ποιοτικό επίπεδο-θα βοηθήσει στην ανάπτυξη του κλάδου γενικότερα.
- Έχει αρχίσει να γίνεται αντιληπτό από τους διάφορους φορείς άσκησης τουριστικής πολιτικής καθώς και από τα μεγάλα τουριστικά γραφεία και ακτοπλοϊκές εταιρείες η ανάγκη τόνωσης του εσωτερικού τουρισμού. Προς το σκοπό αυτό τα τελευταία χρόνια προσφέρονται ελκυστικά πακέτα διακοπών, στα πρότυπα των ξένων αγορών, για τις ελληνικές οικογένειες, οι οποίες με τον τρόπο αυτό αποκτούν τη δυνατότητα να πραγματοποιήσουν φθηνές διακοπές σε υψηλών κατηγοριών ξενοδοχειακές μονάδες.

Η λήψη των παραπάνω μέτρων σε συνδυασμό με τη σταθεροποίηση και ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας, δημιουργούν τις κατάλληλες προϋποθέσεις για ευνοϊκά προς τον κλάδο αποτελέσματα. Σε μία τέτοια όμως προσπάθεια η συνεισφορά και συνεργασία τόσο των αρμόδιων κρατικών φορέων όσο και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, κρίνεται ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των επιθυμητών στόχων.

Για το έτος 2000 η τουριστική κίνηση προς τη χώρα μας παρουσίασε αύξηση της τάξης του 6% - 8% σε σχέση με το 1999, τάση η οποία αποδίδεται στους παρακάτω παράγοντες:

- Στην ισχυρή αντοχή την οποία έδειξε συνολικά η χώρα μας ως τουριστικός προορισμός το 1999, παρά τις αντίξοες συνθήκες του πολέμου στη Γιουγκοσλαβία και των σεισμών του Σεπτεμβρίου (1999) στην Αθήνα.
- Στην αυξημένη ζήτηση προς την Ελλάδα από τις βασικές αγορές.
- Στις συνθήκες σταθερού περιβάλλοντος που παρέχει η χώρα μας από άποψη ασφαλείας, οικονομικής ανάπτυξης και πολιτικής ομαλότητας.
- Στη βελτίωση και στον εκσυγχρονισμό της υποδομής (αεροδρόμια, οδικό δίκτυο, μετρό, ακτοπλοΐα), των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, καθώς και στη γενικότερη βελτίωση του επιπέδου των προσφερομένων υπηρεσιών.
- Στο σημαντικό ρόλο που διαδραμάτισε η διαφημιστική εκστρατεία.

Με βάση την εξέλιξη της τουριστικής κίνησης του 1999 τα συμπεράσματα που προκύπτουν είναι ότι:

- Οι αφίξεις με πτήσεις charter προς τη χώρα μας εμφανίζουν αύξηση (11% για το διάστημα Ιανουαρίου-Αυγούστου 98) χωρίς όμως να προδιαγράφονται και οι ανάλογες αυξήσεις τόσο στις διανυκτερεύσεις όσο και στις πληρότητες.
- Η πορεία των διανυκτερεύσεων στα κύρια τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχεία) δεν εμφανίζουν σημαντική βελτίωση καθώς στην τουριστική φιλοξενία υπεισέρχεται ένας σημαντικός αριθμός κλινών σε μη κύρια τουριστικά καταλύματα μειώνοντας έτσι το ποσοστό τους στο σύνολο των διανυκτερεύσεων.
- Η τουριστική κίνηση χαρακτηρίζεται από μια έντονη ρευστότητα και η οποιαδήποτε αύξηση θα πρέπει περισσότερο να εκληφθεί ως προερχόμενη από εξωγενείς παράγοντες παρά από πρωτοβουλίες της ελληνικής πλευράς.
- Η υπάρχουσα υποδομή σε πάσης φύσεως τουριστικά καταλύματα για να εμφανίσει ικανοποιητικές πληρότητες θα πρέπει ο αριθμός των τουριστών να ξεπεράσει τα 15 εκατομμύρια με δεδομένο βέβαια ότι αναφερόμαστε στο σημερινό εισοδηματικό επίπεδο των επισκεπτών.

Η οποιαδήποτε αύξηση στα ποσοτικά μεγέθη του τουρισμού δεν θα έχει και τις ανάλογες επιπτώσεις στις επιχειρήσεις και στην εθνική οικονομία εάν δεν αυξηθεί η μέση διάρκεια παραμονής των τουριστών και δεν υπάρξει διαφοροποίηση του τουριστικού μοντέλου που θα απευθύνεται σε άλλες κατηγορίες τουριστών. Είναι αδύνατος οποιοσδήποτε σχεδιασμός και αισιοδοξία για το μέλλον του τουρισμού, εάν δεν ενεργοποιηθεί με μόνιμες δομές στήριξης ο ιδιωτικός τομέας. Η έλλειψη επενδύσεων στο χώρο του τουρισμού που θα ανανεώσουν και θα εκσυγχρονίσουν το τουριστικό προϊόν στη βάση των αναγκών των πελατών και αξιοποίησης των συγκριτικών μας πλεονεκτημάτων, αποτελεί τροχοπέδη στην οποιαδήποτε προσπάθεια τουριστικής ανάπτυξης.

Στοιχεία Τουριστικής Κίνησης Κρήτης

Στο νοτιότερο άκρο της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στην Κρήτη, συνυπάρχουν οι παραδοσιακοί τομείς παραγωγής, οι σύγχρονες δομές ανάπτυξης των νέων τεχνολογιών και η μέγιστη προσφορά των τουριστικών υπηρεσιών.

Η γεωγραφική της θέση (σταυροδρόμι τριών ηπείρων), η ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά της, οι κλιματολογικές συνθήκες, το επιχειρηματικό πνεύμα των κατοίκων της, έχουν επηρεάσει και έχουν συμβάλει στη διαφοροποίησή της, σε επιμέρους στοιχεία, από την υπόλοιπη Ελλάδα.

Το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν (3,76 εκατ. δρχ.) της Κρήτης είναι ισοδύναμο με το 50% περίπου του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ ταυτόχρονα είναι περίπου ίσο με το μέσο όρο της Ελλάδας. Η οικονομία της Κρήτης αναπτύσσεται στηριζόμενη κυρίως στη γεωργία και στον τουρισμό. Οι κλάδοι της οικονομίας που σχετίζονται άμεσα με τον τουρισμό αυξάνουν συνεχώς τη συμμετοχή τους, τόσο στη διαμόρφωση του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος όσο και στην απασχόληση.

Οι δυναμικότεροι κλάδοι της κρητικής οικονομίας συγκαταλέγονται στον τριτογενή τομέα. Με αιχμή του δόρατος τον τουρισμό και με τη συνδρομή του εμπορίου, των τραπεζών, των ασφαλειών και των άλλων υπηρεσιών, ο τριτογενής τομέας παράγει σήμερα τα 2/3 του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος της Κρήτης και παρέχει απασχόληση στο 45% - 50% του ενεργού πληθυσμού. Δεν είναι υπερβολή να ειπωθεί, ότι η τοπική ανάπτυξη στηρίζεται και προωθείται κατά τα τελευταία 30 χρόνια από τη δυναμική εξέλιξη του τουρισμού.

Η Κρήτη διαθέτει δύο σημαντικά λιμάνια, του Ηρακλείου και των Χανίων και συνδέεται με την Ελλάδα, την Ευρώπη αλλά και τις υπόλοιπες χώρες του κόσμου με μεγάλο αριθμό επιβατηγών και φορτηγών πλοίων. Παράλληλα αναπτύσσονται και τα μικρότερα λιμάνια (Ρεθύμνου, Αγ. Νικολάου, Καστελίου, Σητείας) με στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση κυρίως επιβατηγών πλοίων. Στο λιμάνι του Ηρακλείου βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη σημαντικά έργα για τη λειτουργία του ως κέντρου διαμετακομιστικού εμπορίου.

Αεροπορικά η Κρήτη συνδέεται με τακτικές πτήσεις ή πτήσεις charter με ένα μεγάλο αριθμό προορισμών στην Ελλάδα, στις Ευρωπαϊκές χώρες και στην Κύπρο, μέσω των σύγχρονων αεροδρομίων Ηρακλείου και Χανίων.

Τέλος οι μεγαλύτερες πόλεις του νησιού συνδέονται μεταξύ τους με εθνική οδό. Οι υποδομές της Κρήτης συμπληρώνονται συνεχώς μέσω των ευκαιριών χρηματοδότησης που παρέχει το Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης.

Προσφορά-Τουριστική Χωρητικότητα

Ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Κρήτης κατά κατηγορία και μέγεθος για το 1999 παρουσιάζεται στον Πίνακα 2. Επισημαίνεται ότι τα παρακάτω στοιχεία αφορούν ξενοδοχειακά καταλύματα που λειτουργούν με νόμιμη άδεια από τον ΕΟΤ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

Ξενοδοχειακά καταλύματα Κρήτης 1999						
Κατηγορίες	Αριθμός μονάδων	Σύνολο Δωματίων	Σύνολο κλινών	% μονάδων στο σύνολο	% δωματίων στο σύνολο	% κλινών στο σύνολο
Ξενοδοχεία πολυτελείας	21	5.085	10.034	1,59%	8,31%	8,71%
» Α΄ τάξης	167	18.912	35.641	12,68%	30,92%	30,93%
» Β΄ τάξης	272	14.226	27.339	20,65%	23,26%	23,72%
» Γ΄ τάξης	690	20.341	37.325	52,39%	33,26%	32,39%
» Δ΄ τάξης	105	1.738	3.178	7,97%	2,84%	2,76%
» Ε΄ τάξης	62	863	1.718	4,71%	1,41%	1,49%
ΣΥΝΟΛΟ	1.317	61.165	115.235	100%	100%	100%

ΠΗΓΗ: Στοιχεία ΕΟΤ

Παρατηρείται ότι :

- Οι Ξενοδοχειακές μονάδες Πολυτελείας στην Κρήτη αποτελούν μόνο το 1,59%, ενώ το 12,68% των μονάδων ανήκουν στην κατηγορία της Α΄ τάξης (1999).
- Οι Ξενοδοχειακές μονάδες των κατηγοριών Β΄, Γ΄ και Ε΄ αποτελούν το 85,73% του συνόλου των Ξενοδοχειακών καταλυμάτων του νησιού (1999).

Οι παραπάνω διαπιστώσεις δείχνουν το σχετικά χαμηλό επίπεδο των παρεχομένων τουριστικών υπηρεσιών γεγονός που ενισχύεται και από τις ελλείψεις τεχνικών υποδομών και από το υποβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον.

Τα τουριστικά καταλύματα του νομού Ηρακλείου ανά περιοχή για το 1999 παρουσιάζονται στον πίνακα 3. Όπως έχει ήδη αναφερθεί η περιοχή της μελέτης είναι ο Λιμένας Χερσονήσου του Νομού Ηρακλείου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

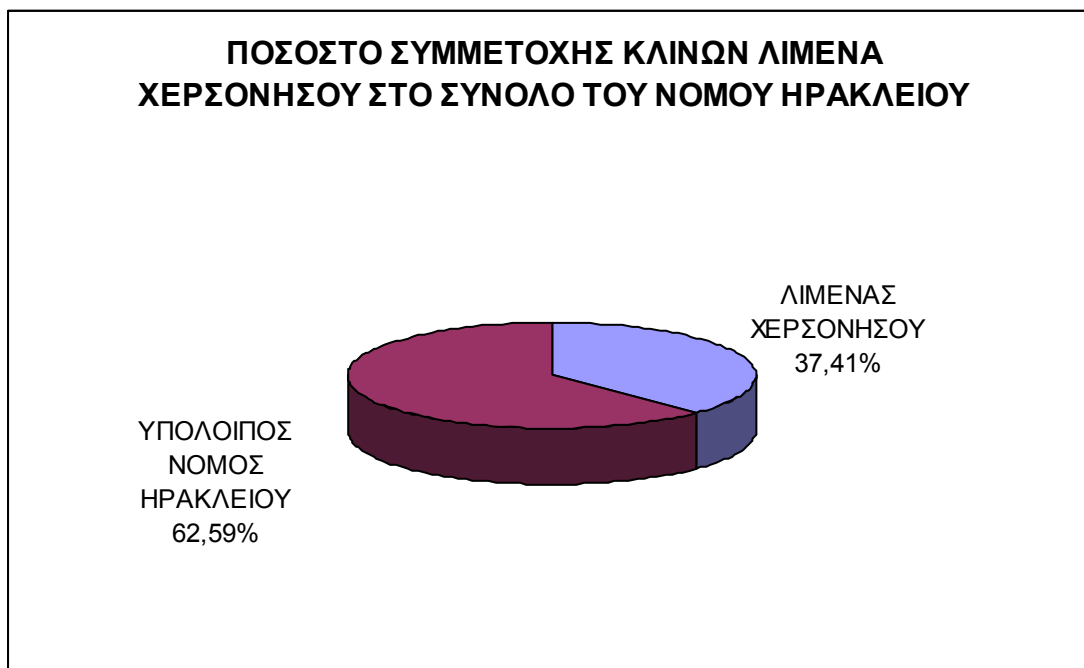
Ξενοδοχειακό Δυναμικό Νομού Ηρακλείου 1999									
ΝΟΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	Δεδομένα	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ						
			A	B	Γ	Δ	E	L	Γενικό Άθροισμα
ΜΑΛΙΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	7	16	31	14	8	0	76	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	1.100	1.219	996	312	108	0	3.745	
	ΚΛΙΝΕΣ	2.097	2.337	1.935	595	204	0	7.168	
ΜΑΤΑΛΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	2	9	2	4	0	17	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	71	315	31	59	0	476	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	133	629	62	111	0	935	
ΜΟΙΡΕΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	0	0	1	0	0	1	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	0	0	14	0	0	14	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	0	0	30	0	0	30	
ΝΕΑ ΑΛΙΚΑΡΝΑΣΣΟΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	1	1	0	0	0	2	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	46	49	0	0	0	95	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	84	94	0	0	0	178	
ΠΑΛΑΙΟΚΑΣΤΡΟ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	0	1	1	0	0	2	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	0	22	26	0	0	48	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	0	42	39	0	0	81	
ΠΙΣΚΟΠΙΑΝΟ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	5	3	0	1	0	9	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	100	44	0	18	0	162	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	200	76	0	36	0	312	
ΠΟΡΟΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	0	3	0	0	0	3	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	0	97	0	0	0	97	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	0	176	0	0	0	176	
ΣΕΡΒΙΛΙ ΤΙΛΙΣΣΟΥ	ΜΟΝΑΔΕΣ	1	0	0	0	0	0	1	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	34	0	0	0	0	0	34	
	ΚΛΙΝΕΣ	62	0	0	0	0	0	62	
ΣΤΑΛΙΔΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	7	12	13	4	0	0	36	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	302	800	318	142	0	0	1.562	
	ΚΛΙΝΕΣ	576	1.531	582	230	0	0	2.919	
ΤΥΜΠΑΚΙ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	0	1	0	0	0	1	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	0	10	0	0	0	10	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	0	16	0	0	0	16	
ΒΑΘΙΑΝΟΣ ΚΑΜΠΙΟΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	0	1	0	0	0	1	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	0	24	0	0	0	24	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	0	46	0	0	0	46	
ΒΟΡΙ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	1	0	0	0	0	1	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	4	0	0	0	0	4	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	6	0	0	0	0	6	
ΖΑΡΟΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ	0	0	1	0	0	0	1	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	0	0	59	0	0	0	59	
	ΚΛΙΝΕΣ	0	0	111	0	0	0	111	
ΜΟΝΑΔΕΣ-ΗΡΑΚΛΕΙΟ			88	95	211	43	22	11	470
ΔΩΜΑΤΙΑ-ΗΡΑΚΛΕΙΟ			10.535	5.824	6.552	837	426	3.399	27.573
ΚΛΙΝΕΣ-ΗΡΑΚΛΕΙΟ			19.818	11.260	12.314	1.550	834	6.824	52.600

Οι παρατηρήσεις που έγιναν για το σύνολο των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Κρήτης ισχύουν και για τη συγκεκριμένη περιοχή (Χερσόνησος), δηλαδή:

- Οι Ξενοδοχειακές μονάδες Πολυτελείας και Α΄ τάξης στην περιοχή, 37% του συνόλου των μονάδων, είναι μεγάλες μονάδες παρέχοντας το 54% των προσφερόμενων δωματίων.
- Οι μονάδες Β΄ κατηγορίας στην περιοχή αποτελούν το 54% των υφιστάμενων μονάδων και παρέχουν το 26% των προσφερόμενων δωματίων.
- Το 19% των προσφερόμενων δωματίων στην περιοχή (19.947 δωμάτια) ανήκουν στην Ε΄ κατηγορία και είναι ενταγμένα σε μόλις 7 μονάδες.

Το σύνολο των κλινών της περιοχής Λιμένα Χερσονήσου ανέρχεται το 1999 σε 19.678 κλίνες, αποτελώντας το 37,41% του συνόλου των κλινών του νομού Ηρακλείου (σχ.1).

ΓΡΑΦΗΜΑ 1



Τονίζεται ότι στον αριθμό των κλινών δεν περιλαμβάνονται και οι κλίνες των διαφόρων ενοικιαζομένων δωματίων ο αριθμός των οποίων ξεπερνά τον αριθμό των ξενοδοχειακών κλινών γεγονός που δείχνει τον ευκαιριακό χαρακτήρα της τουριστικής δραστηριότητας και της παροχής υπηρεσιών χαμηλής ποιότητας στους επισκέπτες του νησιού.

Εξέλιξη των αφίξεων-διανυκτερεύσεων τουριστών και της πληρότητας των ξενοδοχειακών μονάδων.

Η τουριστική ζήτηση εκφράζεται μέσω των αφίξεων των επισκεπτών και του αριθμού των διανυκτερεύσεων αυτών.

Συνολικά στην Κρήτη οι αφίξεις Ελλήνων και Αλλοδαπών για την περίοδο 1995-1999 παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.

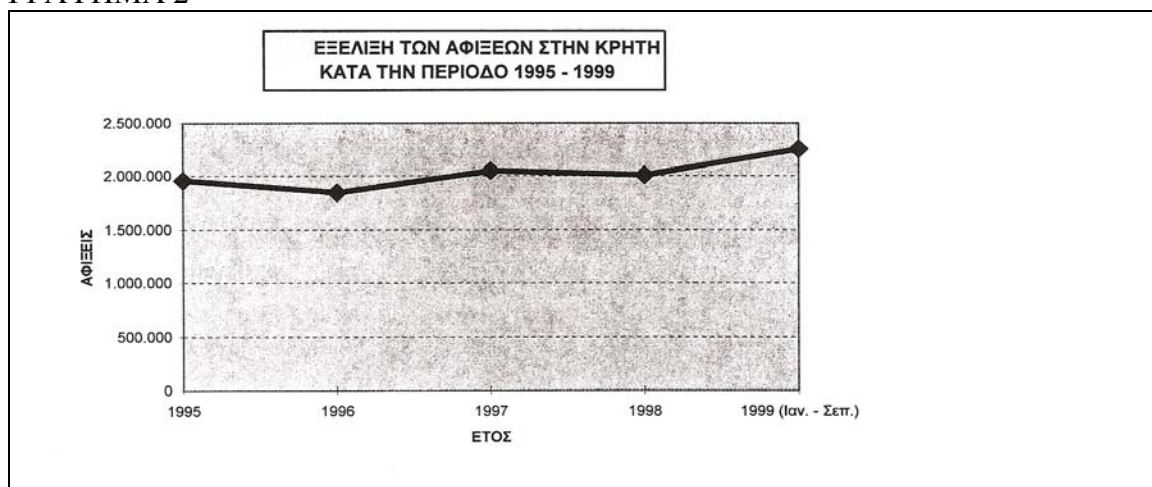
ΠΙΝΑΚΑΣ 4

Εξέλιξη των Αφίξεων ανά Σταθμό Εισόδου και Μέσου					
ΑΦΙΞΕΙΣ	1995	1996	1997	1998	1999 (Ιαν.-Σεπ.)
ΣΤΑΘΜΟΙ ΕΙΣΟΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ
ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΩΣ					
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.634.376	1.542.469	1.694.913	1.655.034	1.869.368
ΚΡΗΤΗΣ					
ΧΑΝΙΩΝ	316.567	299.902	331.311	324.539	382.297
ΘΑΛΑΣΣΙΩΣ					
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	8.322	5.384	23.959	30.674	5.901
ΚΡΗΤΗΣ					
ΣΥΝΟΛΟ	1.959.265	1.847.755	2.050.183	2.010.247	2.257.566

ΠΗΓΗ: ΕΟΤ

Τα στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων προέρχονται από στοιχεία των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που είναι δηλωμένα στον ΕΟΤ.

ΓΡΑΦΗΜΑ 2



Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του πίνακα 4, οι συνολικές αφίξεις στην Κρήτη παρουσιάζουν αυξητική πορεία, ιδιαίτερα κατά την τελευταία διετία (1997-1999).

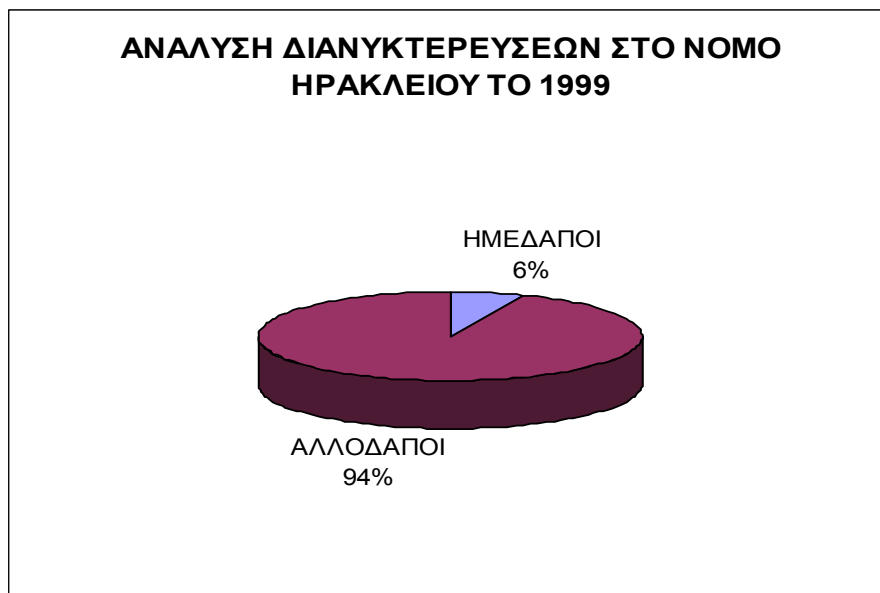
Στην περίοδο 1995-1999, οι συνολικές διανυκτερεύσεις στην Κρήτη αυξήθηκαν κατά 28%. Οι διανυκτερεύσεις στο νομό Χανίων κατά το ίδιο διάστημα αυξήθηκαν κατά 26,8% με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 6,12%.

ΓΡΑΦΗΜΑ 3



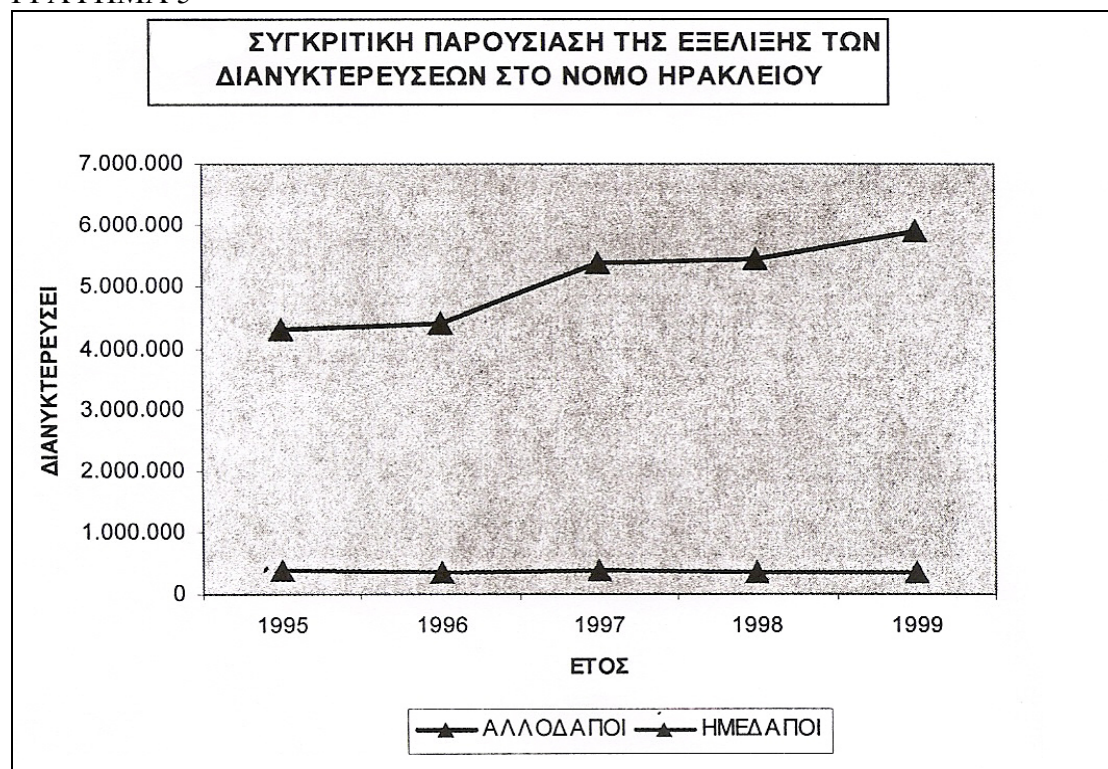
Πρέπει να σημειωθεί ότι οι αλλοδαποί τουρίστες αποτελούν κατά την τελευταία πενταετία το μεγαλύτερο κομμάτι του τουρισμού της Κρήτης. Συγκεκριμένα, το 1999 οι αλλοδαποί αποτέλεσαν το 94% επί των διανυκτερεύσεων του Νομού Χανίων.

ΓΡΑΦΗΜΑ 4



Οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών στο νομό Ηρακλείου κατά το εξεταζόμενο διάστημα 1995-1999 παρουσίασαν αύξηση της τάξεως του 37% εμφανίζοντας μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης της τάξεως του 8,5% ενώ οι αντίστοιχες διανυκτερεύσεις των ημεδαπών τουριστών παρουσίασαν μείωση κατά 44,38% και μέσο ετήσιο ρυθμό μείωσης της τάξεως του 6,5%.

ΓΡΑΦΗΜΑ 5



Τρόπος Οργάνωσης-Προσέλκυσης Πελατών

Όπως έχει ήδη αναφερθεί στα προηγούμενα κεφάλαια της μελέτης, η τοποθεσία της ξενοδοχειακής μονάδας είναι τέτοια ώστε να επιτρέπει την εύκολη πρόσβαση στις παραλίες του Ηρακλείου όσο και στο κέντρο της πόλης.

Οι ιδιοκτήτες του ξενοδοχείου προκειμένου να δημιουργήσουν τις απαραίτητες βάσεις για την μελλοντική εξέλιξη της μονάδας, έχουν ήδη έρθει σε επαφή με τουριστικά γραφεία τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού, προκειμένου να εξασφαλίσουν την επαγγελματική συνεργασία μαζί τους μετά την ολοκλήρωση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου.

2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Περιγραφή της παλιάς ξενοδοχειακής μονάδας πριν την ανακαίνιση.

Η επιχείρηση για την οποία γίνεται η επένδυση ήταν μικρής χωρητικότητας 57 δωματίων, περίπου 1158 κλινών και προσέφερε πρωινό στην μικρή ταβέρνα που υπήρχε στο χώρο του ξενοδοχείου.

Στον ίδιο επίσης χώρο εξυπηρετούσε τους πελάτες που ήθελαν μεσημεριανό ή βραδινό. Δίπλα ακριβώς λειτουργούσε το pool-bar για ποτά ή αναψυκτικά που θα ήθελαν οι πελάτες όταν έκαναν το μπάνιο τους στην πισίνα.

Όπως θα παρατηρήσετε παρακάτω στο σχεδιάγραμμα του ξενοδοχείου, από δεξιά και αριστερά διέθετε χώρους που πριν την ανακαίνιση χρησιμοποιούνταν ως κήποι με δέντρα και λουλούδια.

Οι προδιαγραφές του ξενοδοχείου επέτρεπαν στο ξενοδόχο να επεκτείνει την ξενοδοχειακή του μονάδα σε μια ποιο σύγχρονη και με χώρους που θα εξυπηρετούσαν όλες τις ανάγκες του τουρίστα όπως ξεκούραση, ψυχαγωγία, άνεση και ποιότητα.



- 1-2-3 → ΔΩΜΑΤΙΑ
- 4 → ΚΗΠΟΙ
- 5 → ΤΑΒΕΡΝΑ
- 6 → ΠΙΣΙΝΑ
- 7 → POOL BAR



ΠΙΣΙΝΑ ΚΑΙ ΤΑΒΕΡΝΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ 57 ΔΩΜΑΤΙΩΝ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΟΨΗ ΔΩΜΑΤΙΩΝ



ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΟΨΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ

Σκοπιμότητα της επένδυσης

Η προτεινόμενη επένδυση αφορά στην ολοκληρωμένη μορφή εκσυγχρονισμού της ξενοδοχειακής μονάδας. Το ξενοδοχείο, όπως έχει ήδη αναφερθεί βρίσκεται στο Ηράκλειο Κρήτης και είναι Γ' κατηγορίας.

Η απόφαση της παρούσας επένδυσης υπαγορεύεται από τη γενική τάση του τουρισμού, η οποία στα πλαίσια του υγιούς ανταγωνισμού, ωθεί τις ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να ακολουθήσουν τις νέες τάσεις, να προσαρμοσθούν και να επενδύσουν στον εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων τους.

Σκοπός μεταξύ άλλων είναι η αύξηση του χρόνου παραμονής των πελατών στο χώρο του ξενοδοχείου, η οποία θα είναι αποτέλεσμα της βελτίωσης των παρεχομένων υπηρεσιών.

Η ξενοδοχειακή μονάδα με την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης επικεντρώνεται στην επίτευξη των παρακάτω στόχων:

- ✓ Στην προσφορά όσο το δυνατό υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης στον 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.

Το πακέτο των επεμβάσεων της ξενοδοχειακής μονάδας έχει σχεδιαστεί με σκοπό την προσφορά καλύτερης ποιότητας υπηρεσιών.

Χρόνος Έναρξης και Περάτωσης της Προτεινόμενης επένδυσης.

Η υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης θα ξεκινήσει μετά την κατάθεση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός έξι μηνών.

Απασχόληση

Το υφιστάμενο προσωπικό της επιχείρησης ανέρχεται σήμερα σε 23 άτομα.

Με την υλοποίηση του εκσυγχρονισμού θα απαιτηθεί 15 άτομα επιπλέον για την κάλυψη των αναγκών της Μονάδας.

Έτσι συνολικά με την ολοκλήρωση της παρούσας επένδυσης θα απασχολούνται 38 άτομα με εξαρτημένη μορφή εργασίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	1
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	1
ΛΟΓΙΣΤΗΣ	1	1
ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	3	3+ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΚΑΜΑΡΙΕΡΕΣ	4	9
ΟΔΗΓΟΣ	1	1
ΣΥΝΤΗΡΗΤΕΣ	1	2
ΜΑΓΕΙΡΟΙ	2	4
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΜΑΓΕΙΡΕΙΟΥ	2	2
ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΣ		2
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΡΩΙΝΩΝ	1	1
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΙ	5	8
ΜΠΑΡΜΑΝ	1	2
ΚΗΠΟΥΡΟΙ		2
ΣΥΝΟΛΟ	23	38

Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης

Ο τουρισμός ανέκαθεν αποτελούσε κύριο κλάδο της οικονομικής και πολιτισμικής δραστηριότητας σε όλες τις χώρες του κόσμου, μέχρι και την περασμένη δεκαετία όπου διεθνοποιήθηκε ριζικά.

Ειδικότερα για μια χώρα όπως είναι η Ελλάδα με τα μεγάλα πλεονεκτήματα έναντι των ανταγωνιστών της, (τις κλιματολογικές της συνθήκες, τη μεγάλη ηλιοφάνεια και τις χιλιάδες παραλίες της που απλώνονται σε μήκος 16.000χλμ.), ο τουρισμός αποτελεί μια από τις βασικότερες πηγές πλούτου.

Ο Ελληνικός τουρισμός έχει σημειώσει εντυπωσιακή ανάπτυξη τα τελευταία 30 χρόνια με θετική επίδραση στην οικονομία της χώρας, ενώ υπάρχουν δυνατότητες για περαιτέρω ανάπτυξη εν όψει του 2004.

Οι ιδιαιτερότητες της Ελλάδας, με τη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών οι οποίες θα προκύψουν κύρια με τον εκσυγχρονισμό των ξενοδοχειακών μονάδων, θα προσελκύσουν μεγαλύτερο αριθμό τουριστών, με ακόμα μεγαλύτερα οφέλη για την Εθνική Οικονομία.

Πρέπει να τονιστεί ότι ειδικά για την Ελλάδα ο τουρισμός:

- Συνεισφέρει με ποσοστό 8% - 10% στη διαμόρφωση του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος.
- Αποτελεί σημαντική πηγή συναλλάγματος της Εθνικής Οικονομίας αποφέροντας άνω των 5 δις. δολαρίων.
- Απασχολεί μονίμως 320.000 έως 360.000 εργαζόμενους και προσφέρει πρόσθετο εισόδημα σε άλλους 200.000 εργαζόμενους τουλάχιστον.
- Προάγει την κατανάλωση των τοπικά παραγόμενων γεωργικών και βιομηχανικών προϊόντων.
- Συνεισφέρει ποικιλοτρόπως, άμεσα και έμμεσα, στα δημόσια ταμεία (φορολογία, Φ.Π.Α., αξία ακινήτων, αντικειμενικά κριτήρια στις τουριστικές περιοχές κλπ.).

Η συμβολή του τουρισμού στην οικονομία κάθε χώρας είναι γνωστή και αδιαμφισβήτητη.

Ειδικότερα ο ελληνικός τουρισμός πρέπει να επικεντρωθεί άμεσα στην επίτευξη του υψηλότερου επιπέδου ικανοποίησης του επισκέπτη, σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών και ιστορικών πόρων της χώρας.

Οι ωφέλειες που προκύπτουν από την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου αφορούν:

- Στη διασφάλιση των υφιστάμενων αλλά και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας .
- Στην αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών, αφού το ξενοδοχείο μετά την επένδυση θα είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των πελατών του.
- Στην αύξηση της τουριστικής κίνησης μέσω της σύναψης συμφωνιών με tour operators τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού.
- Στην αύξηση των εισοδημάτων της περιοχής λόγω της τουριστικής κίνησης.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού

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 Ξενοδοχειακό Συγκρότημα του παραδείγματος χρησιμοποιεί εξειδικευμένο προσωπικό το οποίο προέρχεται από την ευρύτερη περιοχή του νομού Ηρακλείου.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το προσωπικό για την κάλυψη των αναγκών της επιχείρησης ανέρχεται σήμερα σε 23 άτομα που προέρχονται από τη γύρω περιοχή. Με τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής της Μονάδας, ο αριθμός αυτός θα αυξηθεί σε 38 άτομα.

Υποδομή της περιοχής

Το Ηράκλειο είναι η πρωτεύουσα του νομού Ηρακλείου, ο οποίος συγκεντρώνει το 2,7% του πληθυσμού της χώρας. Ο νομός Ηρακλείου είναι ο τρίτος, από πλευράς ρυθμού φυσικής αύξησης πληθυσμού, στη χώρα με 3,7%.

Ο νομός Ηρακλείου παράγει το 2,6% του Α.Ε.Π. της χώρας και το 75% αυτού προέρχεται από τις υπηρεσίες.

Ο νομός Ηρακλείου, με πληθυσμό που αγγίζει τα 280.000 άτομα, εξελίσσεται σε μία δυναμική Ευρωπαϊκή πόλη, διαθέτοντας ένα νέο και μοντέρνο Πανεπιστήμιο καθώς και ενεργή πολιτιστική ταυτότητα, παρέχοντας πολλές επιλογές για ξεκούραση και διασκέδαση. Η οικονομία της πόλης βασίζεται κατά κύριο λόγο στην παροχή υπηρεσιών, στη γεωργία καθώς και στο εμπόριο.

Λοιπή υποδομή

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο συνολικός αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων του Ηρακλείου για το 1999.

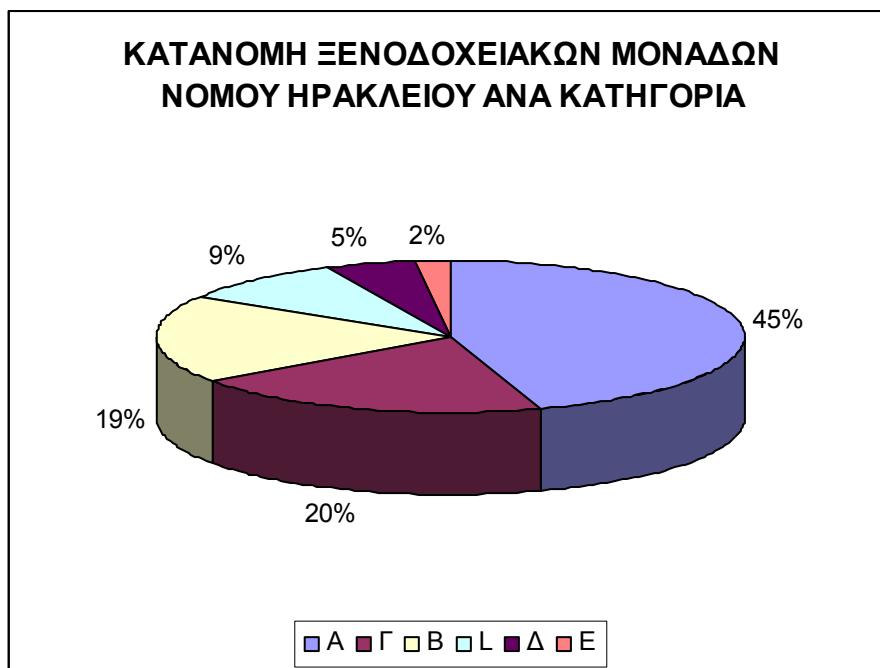
Στην ευρύτερη περιοχή, το 1999, λειτούργησαν 470 Ξενοδοχειακές μονάδες, από τις οποίες το 2% ήταν L κατηγορίας, το 19% Α' κατηγορίας, το 20% Β' κατηγορίας, το 45% Γ' κατηγορίας, το 9% Δ' κατηγορίας και το 5% Ε' κατηγορίας. Αναλυτικότερα, οι ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ξενοδοχειακό Δυναμικό ανά Κατηγορία
(1999)

ΠΙΝΑΚΑΣ 6

	A	B	Γ	Δ	Ε	L	Γενικό Άθροισμα
ΜΟΝΑΔΕΣ - ΗΡΑΚΛΕΙΟ	88	95	211	43	22	11	470
ΔΩΜΑΤΙΑ - ΗΡΑΚΛΕΙΟ	10.535	5.824	6.552	837	426	3.399	27.573
ΚΛΙΝΕΣ - ΗΡΑΚΛΕΙΟ	19.818	11.260	12.314	1.550	834	6.824	52.600

ΓΡΑΦΗΜΑ 6



4. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Υπάρχουσα κατάσταση

Η ξενοδοχειακή μονάδα του παραδείγματος είναι Γ΄ τάξης και βρίσκεται στο νομό Ηρακλείου.

Το εμβαδόν του οικοπέδου ανέρχεται στα 6590,72 μ². Η ξενοδοχειακή μονάδα αποτελείται από τρεις διώροφες πτέρυγες και πέντε bungalows. Το συνολικό εμβαδόν των κτιριακών εγκαταστάσεων είναι περίπου 2000 μ².

Η υφιστάμενη δυναμικότητα του ξενοδοχείου ανέρχεται σε 57 δωμάτια, ενώ το σύνολο των κλινών είναι 114. Η μονάδα κατασκευάστηκε και λειτουργεί από το 1985 με τις τότε τεχνικές και κατασκευαστικές προδιαγραφές. Όμως λόγω του μεγάλου χρονικού διαστήματος λειτουργίας του έχει υποστεί μεγάλες φθορές, με αποτέλεσμα να αδυνατεί να παρέχει ικανοποιητικές υπηρεσίες στους πελάτες του. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις έχουν προβλήματα ως προς τη λειτουργικότητα, κυρίως οι χώροι των υπνοδωματίων, της υποδοχής και της αναψυχής. Το ίδιο ισχύει και για τις λοιπές εγκαταστάσεις (υδραυλικές, αποχετευτικές, θέρμανσης) οι οποίες δυσχεραίνουν τη λειτουργία του ξενοδοχείου. Τέλος, ο υπόλοιπος εξοπλισμός του ξενοδοχείου έχει φθαρεί σε σημαντικό βαθμό λόγω της παλαιότητάς του.

Με βάση τα σημερινά δεδομένα, το 80% των πελατών του ξενοδοχείου είναι τουρίστες εξωτερικού, οι οποίοι προέρχονται κατά κύριο λόγο από χώρες της Ευρώπης και της Ασίας. Το 20% των πελατών προέρχονται από άλλες περιοχές της Ελλάδας.

Η επισκευή και η βελτίωση των χώρων του ξενοδοχείου, λόγω των νέων απαιτήσεων και αναγκών για καλύτερη παροχή υπηρεσιών στον τομέα του τουρισμού, κρίθηκε απαραίτητα λόγω των ακόλουθων προβλημάτων:

- Η ξενοδοχειακή μονάδα χρειάζεται ανακαίνιση των μπάνιων των δωματίων, διότι παρουσιάζουν βασικά λειτουργικά προβλήματα.
- Το ξενοδοχείο χρειάζεται επέκταση των χώρων εστίασης.
- Στον τελευταίο όροφο λόγω φθοράς της μόνωσης, δημιουργούνται άσχημες συνθήκες διαμονής τόσο το καλοκαίρι όσο και το χειμώνα, ο χώρος υποδοχής (reception) λειτουργεί αρνητικά στην επιλογή του ξενοδοχείου από τους πελάτες για τη διαμονή τους.

Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής.

Η παρούσα τεχνική περιγραφή αφορά στις κτιριακές εγκαταστάσεις μιας ξενοδοχειακής μονάδας στο νομό Ηρακλείου.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί το ξενοδοχείο λειτουργεί από το 1985 και λόγω αυτής της μακρόχρονης λειτουργίας έχει υποστεί φθορές. Με την ολοκλήρωση του επενδυτικού αυτού προγράμματος ο αριθμός των δωματίων θα μείνει ο ίδιος (57 δωμάτια), όπως και η συνολική δυναμικότητα των κλινών (114).

Η δυναμικότητα του ξενοδοχείου παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 7

Ανάλυση Δυναμικότητας Ξενοδοχείου πριν την επένδυση		
	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ
ΠΤΕΡΥΓΑ Α΄	8	16
ΙΣΟΓΕΙΟ		0
Α' ΟΡΟΦΟΣ	5	10
Β' ΟΡΟΦΟΣ	3	6
ΠΤΕΡΥΓΑ Β΄	15	30
ΙΣΟΓΕΙΟ	8	16
Α' ΟΡΟΦΟΣ	5	10
Β' ΟΡΟΦΟΣ	2	4
ΠΤΕΡΥΓΑ Γ΄	19	38
ΙΣΟΓΕΙΟ	9	18
Α' ΟΡΟΦΟΣ	6	12
Β' ΟΡΟΦΟΣ	4	8
BUNGALOWS	15	30
ΣΥΝΟΛΟ	57	114

Η επισκευή-ανακαίνιση του ξενοδοχείου αναφέρεται στις εξής εργασίες:

- Συντήρηση οπλισμού κτιρίου
- Αποξήλωση των υπαρχόντων κουφωμάτων και αντικατάσταση αυτών με καινούργια.
- Αποξήλωση όλων των δαπέδων και τοίχων από πλακίδια εμαγιέ-κεραμικά και αντικατάσταση με νέα.
- Αποξήλωση των υδραυλικών-αποχευτικών, ηλεκτρολογικών, τηλεφωνικών, εγκαταστάσεων και εγκατάσταση νέων.
- Αποξήλωση της υπάρχουσας ήδη κατεστραμμένης μόνωσης και δημιουργίας νέας.
- Αποξήλωση και αποκατάσταση, πολλών κατεστραμμένων επιχρισμάτων.
- Χρωματισμοί εσωτερικών και εξωτερικών χώρων
- Εκσυγχρονισμός και συντήρηση της πισίνας της μονάδας.
- Νέος εξοπλισμός για την καλύτερη παροχή υπηρεσιών του ξενοδοχείου.
- Λοιπές εργασίες για την υποστήριξη των λειτουργικών αναγκών του ξενοδοχείου.

Ο εκσυγχρονισμός της ξενοδοχειακής μονάδας αναλύεται παρακάτω ανά κατηγορία επενδυτικών έργων:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει επενδυτικά έργα που αποσκοπούν στην ασφάλεια του προσωπικού και των πελατών της μονάδας. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται δαπάνες που αφορούν την πυρασφάλεια των πελατών. Οι δαπάνες για τα έργα πυρασφάλειας-πυροπροστασίας θα ανέλθουν σε 1.107.000.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2

Τα επενδυτικά που ανήκουν στην κατηγορία αυτή αποσκοπούν στην προστασία της υγείας των πελατών και του προσωπικού. Σε αυτή την κατηγορία υπάγονται ενέργειες όπως η αντικατάσταση επικίνδυνων για την υγεία εγκαταστάσεων ή η δημιουργία υποδομής για την αρτιότερη προστασία της υγείας.

Στα πλαίσια αυτής της κατηγορίας, εντάσσεται η μερική αντικατάσταση της υδραυλικής και αποχετευτικής εγκατάστασης του ξενοδοχείου. Το κόστος της συγκεκριμένης δαπάνης θα ανέλθει σε 3.825.000 δρχ.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3

Τα επενδυτικά που ανήκουν στην κατηγορία αυτή αποσκοπούν στην εξοικονόμηση ενέργειας και φυσικών πόρων.

Στα πλαίσια αυτής της κατηγορίας, εντάσσεται η συντήρηση, αντικατάσταση των υφιστάμενων καθώς και η εγκατάσταση νέων ηλιακών συλλεκτών. Το κόστος της συγκεκριμένης δαπάνης θα ανέλθει σε 13.450.000 δρχ.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4

Τα επενδυτικά έργα που εντάσσονται στη συγκεκριμένη κατηγορία αποσκοπούν στην σύνδεση της μονάδας με περιφερειακά εθνικά ή διεθνικά δίκτυα πληροφοριών, με τράπεζες δεδομένων κλπ.

Τα επενδυτικά έργα για την συγκεκριμένη κατηγορία, αφορούν την σύνδεση της μονάδας με την βάση δεδομένων της ICAP. Το κόστος της δαπάνης θα ανέλθει σε 200.000 δρχ.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα επενδυτικά έργα που αφορούν στις κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις της μονάδας και στην αντικατάσταση ή και συμπλήρωση του εξοπλισμού (ξενοδοχειακού και αναψυχής).

Η κατηγορία αυτή αποτελεί και την κύρια δαπάνη του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, αφού στα πλαίσια της εντάσσονται τόσο η ανακαίνιση των χώρων του ξενοδοχείου όσο και η προμήθεια του απαραίτητου εξοπλισμού. Το κόστος της συγκεκριμένης δαπάνης εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε 184.645.850 δρχ.

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση, οι κύριες εργασίες που πρέπει να γίνουν για τον εκσυγχρονισμό του ξενοδοχείου ανά κατηγορία είναι οι εξής:

1. Αποκάλυψη οπλισμών φέροντος σκελετού, συντήρηση οπλισμού, αποκατάσταση σκυροδέματος και επιχρισμάτων.

Με βάση την αυτοψία των μηχανικών βρέθηκαν 150 υποστρώματα με ρωγμές που δημιουργήθηκαν λόγω οξείδωσης του οπλισμού. Για την επισκευή απαιτείται:

- Καθαίρεση των σαθρών τμημάτων σκυροδέματος.
- Καθαρισμός οπλισμών από τη σκουριά και βαφή τους με σταθεροποιητικό υλικό.
- Αποκατάσταση του σκυροδέματος με πλήρωση των κενών με ειδικό υλικό.
- Επισκευή αποκατάσταση των επιχρισμάτων της τοιχοποιίας.

2. Χρωματισμοί εσωτερικοί και εξωτερικοί

Για την συντήρηση και την καλή εμφάνιση των επιχρισμάτων, θα γίνουν χρωματισμοί εξωτερικών επιφανειών 2500μ² με ακρυλικό πλαστικό και εσωτερικών επιφανειών 5000μ² με πλαστικό εσωτερικού χώρου. Στη συγκεκριμένη επένδυση εντάσσεται το κόστος αγοράς όλων των απαραίτητων υλικών.

3. Συντήρηση επισκευή θερμομόνωσης-υγραμόνωσης

Για την συντήρηση-επισκευή της μόνωσης απαιτείται:

- Η αφαίρεση της παλιάς μόνωσης
- Ο καθαρισμός της επιφάνειας
- Η επάλειψη της επιφάνειας με ελαστομερές στεγανωτικό υλικό με την παρεμβολή υφάσματος ως οπλισμού επιφάνειας 1100μ².

Πριν από το τελευταίο στάδιο θα τοποθετηθούν εξαεριστικά ανά 25μ² δώματος ήτοι 44 εξαεριστικά.

4. Επισκευή συντήρηση δαπέδων

Για την συντήρηση των δαπέδων των δωματίων και κοινόχρηστων χώρων απαιτούνται οι παρακάτω εργασίες:

- Τσιμεντοκονίες επιφάνειας 1800μ².
- Καθαρισμός (νερόλουστρα), στοκάρισμα των αρμών και αδιαβροχοποίηση με ειδικό λάδι μαρμάρινων δαπέδων 1800μ².

Επίσης θα γίνει τοποθέτηση νέων τυποποιημένων μαρμάρων στα δωμάτια συνολικής επιφάνειας 180μ².

5. Αντικατάσταση πλακιδίων, ειδών υγιεινής, αξεσουάρ μπάνιου και τοποθέτηση ψευδοροφών στα λουτρά.

Στα λουτρά των δωματίων θα γίνουν οι παρακάτω εργασίες:

- Αποξήλωση των ειδών υγιεινής, σπάσιμο των πλακιδίων του δαπέδου, αντικατάσταση του σιφονιού του δαπέδου, αντικατάσταση των μολυβδοσωλήνων, αντικατάσταση των γωνιακών διακοπών του νιπτήρα και του καζανακίου, αντικατάσταση του σιφονιού του νιπτήρα με σιφόνι νέου τύπου και απομάκρυνση των μπαζών.
- Κατασκευή ψευδοροφών με σκελετό γαλβανισμένο και ανθυγρά γυψοσανίδα.
- Αντικατάσταση των πλακιδίων.
- Αντικατάσταση των ειδών υγιεινής και των αξεσουάρ μπάνιου.
- Τοποθέτηση νιπτήρων σε μαρμάρινους πάγκους.
- Αντικατάσταση των φθαρμένων μερών του δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης, το ύψος της δαπάνης των οποίων δεν μπορεί να προϋπολογισθεί αν δεν αποκαλυφθούν πρώτα τα υπάρχοντα δίκτυα με την απομάκρυνση των πλακιδίων.

6. Ανακαίνιση εστιατορίου

Για την ανακαίνιση του εστιατορίου απαιτείται η αντικατάσταση των επίπλων.

Ειδικότερα θα αγοραστούν:

- 25 τραπέζια 80X80
- 3 ροτόντες Φ1,30μ.
- 120 καρέκλες
- 2 έπιπλα πάσο εστιατορίου
- 5 τραπέζια-μπουφέ

7. Αντικατάσταση και εκσυγχρονισμός εξοπλισμού μαγειρείου

Για τον εκσυγχρονισμό του εξοπλισμού του μαγειρείου απαιτείται η αγορά του παρακάτω εξοπλισμού:

- Πλυντήριο σκευών και 2 πάσα πλυντηρίου
- Φούρνος υγραερίου
- Φριτέζα διπλή υγραερίου
- Γκριλ
- Ψυγείο θάλαμος σκουπιδιών
- Ψυγείο-θάλαμος συντήρησης
- Ψυγείο-θάλαμος κατάψυξης
- Μηχανή καφέ φίλτρου
- Μίξερ ζαχαροπλαστικής
- 3 ερμάρια με συρόμενες πόρτες διαφόρων διαστάσεων

8. Αντικατάσταση επίπλωσης δωματίων

Για την ανακαίνιση της επίπλωσης των δωματίων απαιτείται η αγορά των παρακάτω επίπλων:

- 57 μπουαζερι
- 102 κρεβάτια μονά
- 65 κομοδίνα
- 57 τουαλέτες
- 57 καρέκλες τουαλέτας
- 57 τραπέζια
- 57 καθρέπτες τουαλέτας
- 55 καναπέδες-κρεβάτι
- 6 διπλά κρεβάτια
- 57 πολυθρόνες
- 57 ντουλάπες

9. Αντικατάσταση πισίνας και επένδυση με πλακίδια

Η ανακατασκευή της πισίνας κρίνεται απαραίτητη κυρίως λόγω του προβληματικού συστήματος καθαρισμού της. Σχεδιάζεται η μετατροπή του συστήματος καθαρισμού σε σύστημα υπερχειλίσσης και η επένδυση της πισίνας με κεραμικά πλακίδια.

Για την ανακατασκευή της απαιτούνται:

- Κατασκευή καναλιού υπερχειλίσσης μήκους 75 μέτρων.
- Εγκατάσταση μηχανολογικού εξοπλισμού για την λειτουργία του συστήματος υπερχειλίσσης.
- Αγορά και τοποθέτηση κεραμικών πλακιδίων σε επιφάνεια 350μ².

10. Συντήρηση και αντικατάσταση Η/Μ και υδραυλικών εγκαταστάσεων, επέκταση συστήματος ηλιακών συλλεκτών.

Σύμφωνα με την αυτοψία των μηχανικών στο υπόγειο κανάλι από το οποίο περνούν τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, έχουν οξειδωθεί τα στηρίγματα των σωληνώσεων, λόγω έλλειψης σωστού εξαερισμού, με αποτέλεσμα οι σωληνώσεις να καμφθούν-σπάσουν. Διαπιστώθηκε η ανάγκη αντικατάστασης 100 μέτρων δικτύου αποχέτευσης και 70 μέτρων ύδρευσης.

Επίσης διαπιστώθηκε ανάγκη επισκευής, αντικατάστασης υφιστάμενων ηλιακών συλλεκτών (50 προς αντικατάσταση, 50 προς επισκευή) καθώς και η ανάγκη εγκατάστασης νέων συλλεκτών προκειμένου να μειωθεί η κατανάλωση πετρελαίου για την παραγωγή ζεστού νερού (60τεμάχια).

11. Επέκταση και εκσυγχρονισμός συστήματος πυρόσβεσης.

Για τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου συστήματος πυρόσβεσης απαιτείται η εγκατάσταση 18 καινούργιων πυροσβεστικών φωλεών καθώς και η αύξηση των πυροσβεστήρων ξηράς κόνεως στους επιμέρους ορόφους και στα μηχανοστάσια, λεβητοστάσια, μαγειρείο και ταβέρνα (30τεμ. των 6kg και 10τεμ. των 12kg).

12. Αντικατάσταση αλουμινίων

Για τον εκσυγχρονισμό των θυρών και παραθύρων του ξενοδοχείου θα απαιτηθεί η κατασκευή και τοποθέτηση νέων από αλουμίνιο στις παρακάτω ποσότητες ανά είδος:

- Πόρτα δίφυλλη ανοιγόμενη με παντζούρι διαστάσεων 1,40X2,20 42τεμ.
- Παράθυρο ανοιγόμενο με παντζούρι διαστάσεων 0,80X1,20 20τεμ.
- Πόρτα εισόδου με πάνελ 57τεμ.
- Παράθυρο λουτρού 57τεμ.

13. Ηλεκτρονικός εξοπλισμός και λογισμικό

Για τις ανάγκες μηχανογράφησης του ξενοδοχείου, ιδιαίτερα του λογιστηρίου, θα αγοραστεί ηλεκτρονικός εξοπλισμός και λογισμικό, ο οποίος περιγράφεται στον πίνακα που ακολουθεί. Στον εξοπλισμό συμπεριλαμβάνονται και δύο ταμειακές μηχανές.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8

Είδος	Περιγραφή	Τεμάγια	Τιμή
Λογισμικό	Eurofasma, Γενική Λογιστική (1 χρήστης)	1	320.000
Λογισμικό	Ετήσια έκδοση Eurofasma, Γενική Λογιστική (1 χρήστης)	1	78.000
Λογισμικό	Eurofasma, Διαχείριση παγίων	1	100.000
Λογισμικό	Ετήσια έκδοση Eurofasma, Γενική Λογιστική (1 χρήστης)	1	30.000
Υπολογιστής	CELERON ATX, 766MHz	1	208.000
Οθόνη	Sony E110 15' colour	1	80.000
Λειτουργικό σύστημα	Windows 98 SE ή Millennium	1	43.000
Εκτυπωτής	HP Deskjet 930	1	64.000
Εκτυπωτής	EPSON FX-1170 A3 DOT MATRIX	1	155.000
Scanner	AGFA 1236U 1200X600 dpi, 36biy, USB	1	41.000
UPS	Merlin Gerin 800 800VA	1	72.000
Ταμειακή μηχανή	EUROTEAM με κάρτα δύο σειριακών θυρών	2	260.000
Σύνολο		13	1.451.000

14. Σύνδεση με τη βάση δεδομένων της ICAP για την απόκτηση on-line επιχειρηματικής πληροφόρησης.

Για την κάλυψη της ανάγκης δυναμικής ενημέρωσης γύρω από τον κλάδο, ο οποίος παρουσιάζει έντονο ανταγωνισμό, η διοίκηση θεωρεί απαραίτητη την σύνδεσή της με τη βάση δεδομένων της ICAP, με στόχο την άμεση (on-line) πρόσβαση σε στοιχεία επιχειρηματικής πληροφόρησης όπως:

- Βασικά και compact στοιχεία εμπορικών και οικονομικών πληροφοριών.
- Ισολογισμοί και αποτελέσματα χρήσεως τριετίας.
- Κλαδικοί ισολογισμοί τριετίας.
- Πίνακες Φ.Ε.Κ. για Α.Ε. και Ε.Π.Ε. πενταετίας.
- Company highlights
- Icap credit scoring
- Ενοποιημένοι ισολογισμοί
- Λογιστικές καταστάσεις

Η αυτόματη προσπέλαση στη βάση (on-line, μέσω Internet), θα δώσει τη δυνατότητα άμεσης χρονικά αναζήτησης στοιχείων για οποιαδήποτε Α.Ε. ή Ε.Π.Ε., όχι μόνο για περιπτώσεις όπως η αναζήτηση ή επιβεβαίωση άμεσα αναγκαίων στοιχείων (π.χ. επιβεβαίωση Α.Φ.Μ.).

ΠΙΝΑΚΑΣ 9

ΕΡΓΑΣΙΕΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ				
1. ΑΠΟΚΑΛΥΨΗ & ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΟΠΛΙΣΜΩΝ & ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ	τεμ.	150	10000	15.000.000
2. ΥΛΙΚΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ & ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΥ				6.339.000
3. ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΟΝΩΣΗΣ & ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ				
Επισκευή μόνωσης	μ2	1.100	3500	3.850.000
Τοποθέτηση εξαιρεσιμών	τεμ.	44	5000	220.000
4. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΑΠΕΔΩΝ				
Γυάλισμα, συντήρηση μαρμάρινων δαπέδων μετά των υλικών	μ2	1.800	5500	9.900.000
Τσιμεντοκονίες δαπέδων	μ2	1.800	2000	3.600.000
Τοποθέτηση τυποποιημένων μαρμάρων	μ2	180	10000	1.800.000
Αποκομιδή μαζών και επιχρισμάτων από τα δωμάτια	τεμ.	57	50000	2.850.000
5. ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΚΑΙ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ ΛΟΥΤΡΩΝ				
Αποξήλωση ειδών υγιεινής, σπάσιμο πλακιδίων, αντικατάσταση σιφονιών	τεμ.	42	100000	4.200.000
Αποξήλωση ειδών υγιεινής, σπάσιμο πλακιδίων, αντικατάσταση σιφονιών	τεμ.	15	95000	1.425.000
Εξοπλισμός λουτρών και είδη υγιεινής	τεμ.			13.963.000
Πλακίδια μπάνιου (αγορά και τοποθέτηση)	μ2	1.300	10000	13.000.000
Κατασκευή ψευδοροφών λουτρών	τεμ.	57	60000	3.420.000
Τοποθέτηση μαρμάρινων πάγκων στους νιπτήρες	τεμ.	57	10000	570.000
6. ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΙΣΙΝΑΣ				
Μετατροπή συστήματος καθαρισμού με κανάλι υπερχείλισης	μ.	75	20.000	1.500.000
Μηχανολογικός εξοπλισμός				425.000
Αγορά πλακιδίων	μ2	350	3.960	1.386.000
Τοποθέτηση πλακιδίων	μ2	350	5.000	1.750.000
7. ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ				
Πόρτα δίφυλλη ανοιγόμενη με παντζούρι	τεμ.	42	245.000	10.290.000
Παράθυρο μονόφυλλο ανοιγόμενο με παντζούρι	τεμ.	20	155.000	3.100.000
Πόρτες εισόδου με πάνελ	τεμ.	57	210.000	11.970.000
Παράθυρα λουτρού	τεμ.	57	45.000	2.565.000
8. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ	μ.	100	19.000	1.900.000
9. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΥΔΡΕΥΣΗΣ	μ.	70	27.500	1.925.000
10. ΗΛΙΑΚΟΙ ΣΥΛΛΕΚΤΕΣ				
Αντικατάσταση ηλιακών συλλεκτών	τεμ.	50	95.000	4.750.000
Επισκευή ηλιακών συλλεκτών	τεμ.	50	60.000	3.000.000
Νέοι συλλέκτες	τεμ.	60	95.000	5.700.000
11. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ				
Πυροσβεστικές φωλιές	τεμ.	18	41.500	747.000
Πυροσβεστήρες 6 κιλών	τεμ.	30	6.000	180.000
Πυροσβεστήρες 12 κιλών	τεμ.	10	18.000	180.000
12. ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ (οικοδομικές)	τεμ.	1	1.500.000	1.500.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ				133.005.000
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ				
13. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ				4.080.000
14. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΜΑΓΕΙΡΕΙΟΥ				20.758.300
15. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ				43.473.550
16. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ				1.191.000
17. ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΜΗΧΑΝΕΣ	τεμ.	2	260.000	520.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ				70.022.850
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ				
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ				200.000
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ				
ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ				200.000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ				203.227.850

ΠΙΝΑΚΑΣ 10

	ΚΟΣΤΟΣ			ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ				
	ΕΓΧΩΡΙΟ	ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΟ	ΣΥΝΟΛΟ	1ο ΕΞΑΜΗΝΟ	2ο ΕΞΑΜΗΝΟ	3ο ΕΞΑΜΗΝΟ	4ο ΕΞΑΜΗΝΟ	5ο ΕΞΑΜΗΝΟ
Οικόπεδο								
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	133.005.000		133.005.000	133.005.000				
Επισκευή - αποκατάσταση - μετατροπή διατηρητέου παραδοσιακού κτηρίου ή οικίας								
Έργα υποδομής								
Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός								
Έργα περιβάλλοντος χώρου								
Βιολογικός καθαρισμός								
Κτηριακά								
Μηχανολογικά								
Επίπλωση - εξοπλισμός - διακόσμηση	70.022.850		70.022.850	70.022.850				
Μεταφορικά μέσα								
Κολυμβητικές δεξαμενές								
Κτηριακά								
Μηχανολογικά								
Λοιπές Δαπάνες (ανάλυση)	200.000		200.000	200.000				
Ασφαλιστικά Ταμεία								
Έκδοση οικοδομικής άδειας								
Κόστος επίβλεψης								
Εκπόνηση Οικονομοτεχνικής μελέτης								
Απρόβλεπτες δαπάνες								
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	203.227.850		203.227.850	203.227.850				
Πιθανή αύξηση δαπάνης επενδύσεως, λόγω τιμαριθμικών αυξήσεων								
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	203.227.850		203.227.850	203.227.850				

ΠΙΝΑΚΑΣ 11

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
A. ΕΙΣΡΟΕΣ						
1. Κέρδη προ αποσβέσεων		4.759.193	14.178.584	24.107.089	34.573.580	45.608.690
2. Εισφορά μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου	97.549.368					
3. Μακροπρόθεσμα δάνεια	54.871.520					
4. Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
5. Ενισχύσεις Δημοσίου	50.806.963					
6. Πώληση παγίων						
7. Λοιπές πηγές						
ΣΥΝΟΛΟ Α	203.227.850	4.759.193	14.178.584	24.107.089	34.573.580	45.608.690
B. ΕΚΡΟΕΣ						
1. Δαπάνες επένδυσης	203.227.850					
2. Δαπάνες προλειτουργικές						
3. Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου						
4. Αναγκαίες αντικαταστάσεις ιματισμού κλπ. εξοπλισμού-συνήθειες άλλες επενδύσεις						
5. Χρεολύσια υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων						
6. Χρεολύσια νέων επενδυτικών δανείων		4.444.845	4.889.330	5.378.263	5.916.089	6.507.698
7. Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών παγίων						
8. Φόροι εισοδήματος		0	0	0	0	9.226.197
9. Μερίσματα						
10. Λοιπές εκροές		0	0	4.038.024	14.907.884	17.160.504
ΣΥΝΟΛΟ Β	203.227.850	4.444.845	4.889.330	9.416.286	20.823.973	32.894.399
ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ (Α-Β)	0	314.348	9.289.254	14.690.803	13.749.607	12.714.291

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

A. Ίδια κεφάλαια

Κεφάλαια εσωτερικού

- Μετοχικό-Εταιρικό κεφάλαιο	97.549.368	δρχ.
- Έκτακτα φορολογηθέντα αποθεματικά		δρχ.
- Ειδικά αποθεματικά συνεταιρισμών		δρχ.
- Έσοδα από πωλήσεις κτηρίων μετεγκατάστασης		δρχ.

Κεφάλαια εξωτερικού

- Μετοχικό-Εταιρικό κεφάλαιο σε συνάλλαγμα		δρχ.
--	--	------

48% (ποσοστό %)

ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

97.549.368 δρχ.

B. Μεσομακροπρόθεσμα Δανειακά κεφάλαια

- Δάνεια τράπεζας σε δραχμές	54.871.520	δρχ.
- Δάνεια τράπεζας σε συνάλλαγμα δρχ.		δρχ.
- Δάνεια χρηματοδοτικού οργανισμού σε δραχμές		δρχ.
- Δάνεια χρηματοδοτικού οργανισμού σε συνάλλαγμα		δρχ.
- Ομολογιακά δάνεια σε δραχμές		δρχ.
- Ομολογιακά δάνεια σε συνάλλαγμα		δρχ.

27% (ποσοστό %)

ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΝΕΙΑΚΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

54.871.520 δρχ.

Γ. Αιτούμενη επιχορήγηση δημοσίου

50.806.963 δρχ.

27% (ποσοστό %)

50.806.963 δρχ.

100% (ποσοστό %)

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ A+B+Γ 203.227.850 δρχ.

Δ. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

δρχ.

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ
ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ

% (ποσοστό %)

δρχ.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ A+B+Γ+Δ 203.227.850 δρχ.

5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Στα κεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζονται τα υφιστάμενα στοιχεία της μονάδας.

Εξέλιξη πληρότητας της μονάδας

Η ξενοδοχειακή μονάδα λειτούργησε με ικανοποιητική πληρότητα, κατά την τελευταία τριετία (1998-2000), συγκριτικά με τα δεδομένα του Νομού Ηρακλείου. Έτσι, ενώ η πληρότητα του συνόλου των ξενοδοχειακών μονάδων του νομού κυμαίνεται μεταξύ του 78%-87%, το ξενοδοχείο του παραδείγματος λειτούργησε με πληρότητα που κυμάνθηκε μεταξύ του 72%-76,5%.

Συγκεκριμένα, ο πίνακας 13 παρουσιάζει την πληρότητα του ξενοδοχείου συγκριτικά με την πληρότητα των ξενοδοχείων του Ηρακλείου.

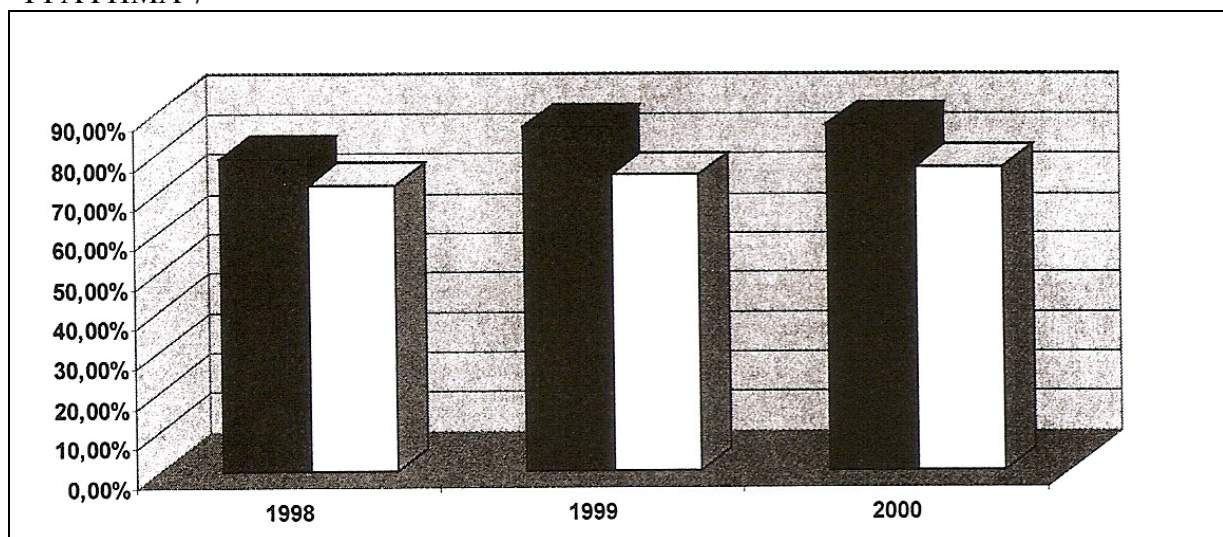
ΠΙΝΑΚΑΣ 13

Εξέλιξη της πληρότητας του ξενοδοχείου του παραδείγματος, 1998-2000			
	1998	1999	2000
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	78,77%	86,66%	87,00%
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΟΣ	72,00%	74,50%	76,50%

ΠΗΓΗ ΕΟΤ

Η πορεία της πληρότητας του ξενοδοχείου του παραδείγματος απεικονίζεται γραφικά στο ακόλουθο γράφημα.

ΓΡΑΦΗΜΑ 7



Μαύρο: Πληρότητα ξενοδοχείων Ηρακλείου

Άσπρο: Πληρότητα ξενοδοχείου παραδείγματος

Εξέλιξη Εσόδων

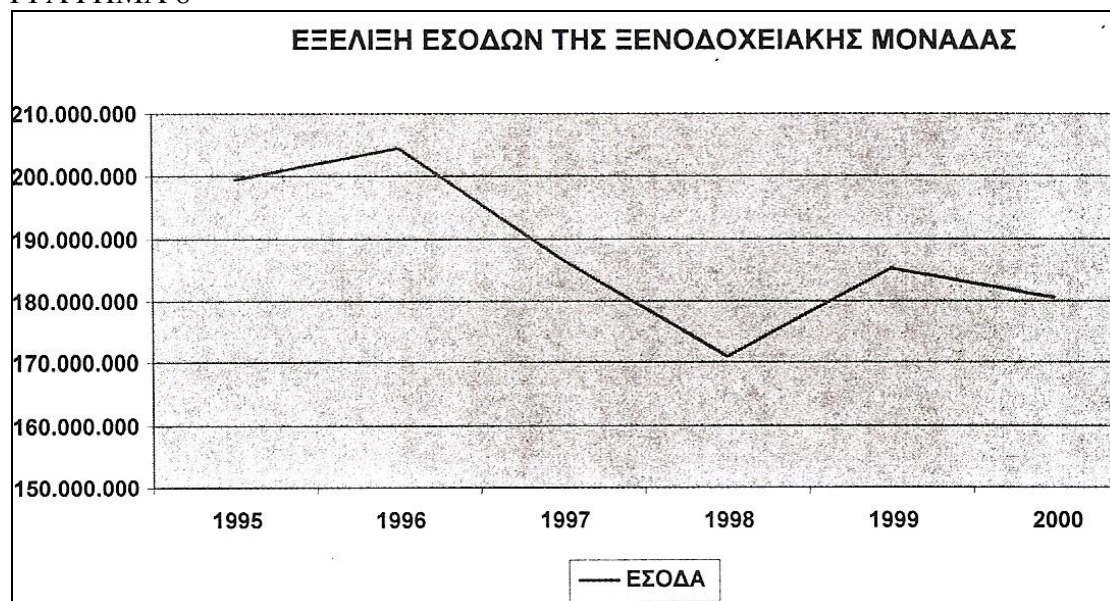
Ο πίνακας 14 παρουσιάζει την εξέλιξη των εσόδων της ξενοδοχειακής μονάδας κατά την περίοδο 1995-2000.

ΠΙΝΑΚΑΣ 14

Εξέλιξη των εσόδων του ξενοδοχείου του παραδείγματος , 1995-2000						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ΕΣΟΔΑ	199.322.412	204.308.478	186.453.728	170.844.202	185.098.202	180.359.817

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του πίνακα, τα έσοδα της μονάδας ανήλθαν σε 180.359.817 δρχ. και προέρχονται από τις διανυκτερεύσεις και την εκμετάλλευση του BAR και του εστιατορίου. Σημειώνεται ότι η ξενοδοχειακή μονάδα λειτουργεί για περίοδο 6 μηνών. Η εξέλιξη των εσόδων του ξενοδοχείου παρουσιάζεται στο σχεδιάγραμμα που ακολουθεί.

ΓΡΑΦΗΜΑ 8



Παρατηρείται ότι η εξέλιξη των εσόδων του ξενοδοχείου παρουσιάζει κάμψη κατά την διετία 1997 και 1998, ενώ η τάση αυτή ανακάμπτει το 1999. Όσον αφορά στο 2000 παρουσιάζεται μία μικρή μείωση των εσόδων σε σχέση με το 1999.

Ανάλυση εξόδων

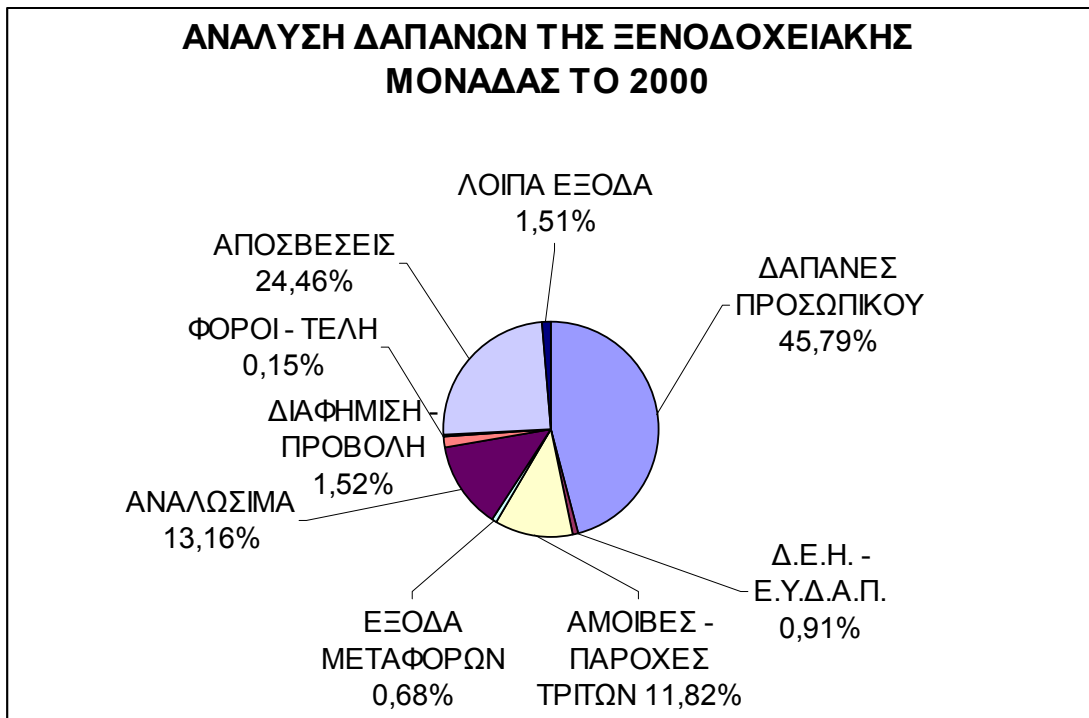
Το ξενοδοχείο απασχολεί 24 άτομα σε μόνιμη βάση. Η διάρκεια της απασχόλησης είναι η ίδια με τη διάρκεια λειτουργίας του ξενοδοχείου, δηλαδή από Απρίλιο μέχρι Οκτώβριο. Ο πίνακας 15 παρουσιάζει την αναλυτική πορεία του κόστους λειτουργίας του ξενοδοχείου για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο (1998-2000).

ΠΙΝΑΚΑΣ 15

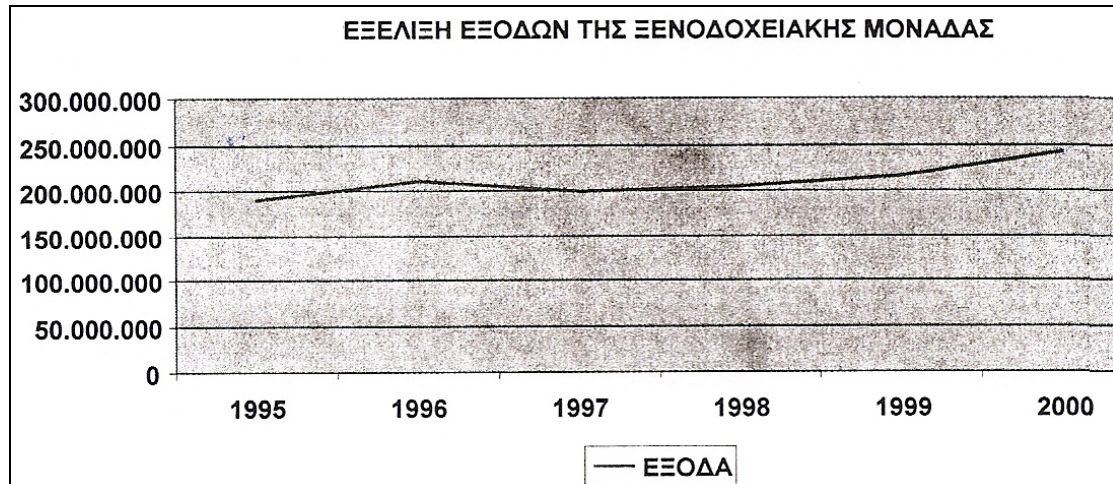
Εξέλιξη των εξόδων του ξενοδοχείου του παραδείγματος, 1998-2000			
	1998	1999	2000
ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	108.405.930	109.657.200	108.406.835
Δ.Ε.Η. - Ε.Υ.Δ.Α.Π.	2.066.798	2.384.661	2.154.566
ΑΜΟΙΒΕΣ - ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	26.971.352	28.543.600	27.994.958
ΕΞΟΔΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	1.476.303	1.674.234	1.618.857
ΑΝΑΛΩΣΙΜΑ	27.649.208	33.297.368	31.155.889
ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ	345.698	368.210	344.902
ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ - ΠΡΟΒΟΛΗ	2.876.116	3.597.707	3.596.377
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	57.914.454	57.914.454	57.914.454
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	2.909.645	4.967.807	3.570.449
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	230.615.504	242.405.241	236.757.287

Όπως προκύπτει λοιπόν από τα στοιχεία του πίνακα, οι δαπάνες προσωπικού αποτελούν την κυριότερη λειτουργική δαπάνη του ξενοδοχείου. Το 2000 οι συγκεκριμένες δαπάνες αποτέλεσαν περίπου το 46% επί του συνόλου των λειτουργικών δαπανών. Το παρακάτω σχεδιάγραμμα παρουσιάζει την κατανομή των εξόδων του ξενοδοχείου για το 2000.

ΓΡΑΦΗΜΑ 9



ΓΡΑΦΗΜΑ 10



6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

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 και η βιωσιμότητα της επένδυσης.

Η οικονομική ανάλυση γίνεται σε σταθερές τιμές (2001), ενώ στις τιμές των προσφερομένων υπηρεσιών δεν περιλαμβάνεται το Φ.Π.Α.

Επίσης η ανάλυση που ακολουθεί βασίζεται στην υπόθεση ότι η πληρότητα της ξενοδοχειακής μονάδας θα παρουσιάσει τον ίδιο ρυθμό αύξησης με το σύνολο του νομού Ηρακλείου κατά την επόμενη πενταετία. Η υπόθεση αυτή δικαιολογείται και από τον υφιστάμενο μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης της πληρότητας της μονάδας ο οποίος είναι αντίστοιχος με τον μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης των πληροτήτων του συνόλου του ξενοδοχειακού δυναμικού του νομού Ηρακλείου. Ο πίνακας 16 παρουσιάζει την πρόβλεψη σχετικά με την πληρότητα τόσο του ξενοδοχείου όσο και του συνόλου του νομού Ηρακλείου.

Όπως παρατηρείται, η προβλεπόμενη πληρότητα της μονάδας κυμαίνεται σε λίγο χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με το νομό Ηρακλείου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 16

Εξέλιξη της πληρότητας του ξενοδοχείου του παραδείγματος, 2001-2005					
	2001	2002	2003	2004	2005
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	91,43%	96,08%	98,50%	98,70%	99,20%
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΟΣ	80,39%	84,49%	88,79%	93,31%	98,06%

Ανάλυση προβλεπόμενων εσόδων

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ετήσια έσοδα της μονάδας για την επόμενη πενταετία υπολογίζονται βάση της πληρότητας της μονάδας.

Η τιμολογιακή πολιτική του ξενοδοχείου παραμένει σταθερή κατά την εξεταζόμενη περίοδο, δηλαδή:

- Η τιμή ενοικίασης του δίκλινου δωματίου είναι 13.000 δρχ.
- Η τιμή ενοικίασης του Bungalows είναι 17.000 δρχ.

Τα έσοδα της μονάδας παρουσιάζονται στον πίνακα 17 που ακολουθεί. Όπως παρατηρείται από τα στοιχεία του πίνακα τα συνολικά έσοδα της μονάδας κατά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας μετά την επένδυση ανέρχονται περίπου σε 232,5εκ. δρχ. Η πορεία τους παραμένει ανοδική καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου με αποτέλεσμα κατά το πέμπτο έτος τα συνολικά έσοδα της μονάδας να ανέλθουν περίπου σε 285εκ. δρχ.

Πηγή εσόδων της μονάδας είναι οι διανυκτερεύσεις, οι οποίες αποτελούν το 50% περίπου των εσόδων, ενώ το υπόλοιπο 50% αποτελούν τα έσοδα από πρωινό, bar και εστιατόριο.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ (ΠΙΝΑΚΑΣ 17)													
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	1ο ΕΤΟΣ			2ο ΕΤΟΣ			3ο ΕΤΟΣ		4ο ΕΤΟΣ		5ο ΕΤΟΣ		
	ΠΛΗΡ.%	ΕΣΟΔΑ		ΠΛΗΡ.%	ΕΣΟΔΑ		ΠΛΗΡ.%	ΕΣΟΔΑ	ΠΛΗΡ.%	ΕΣΟΔΑ	ΠΛΗΡ.%	ΕΣΟΔΑ	
1. ΑΠΟ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ													
α. ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ													
Θερινή Περίοδος													
Δωμάτια	Ημέρες	Δραχμές											
Μονόκλινα			80,40%	0	84,50%	0	88,80%	0	93,30%	0	98,10%	0	
Δίκλινα	42	180	13.000	80,40%	79.011.822	84,50%	83.034.307	88,80%	87.261.577	93,30%	91.704.057	98,10%	96.372.703
Bungalows	15	180	17.000	80,40%	36.901.125	84,50%	38.779.759	88,80%	40.754.033	93,30%	42.828.818	98,10%	45.009.229
Χειμερινή Περίοδος													
Μονόκλινα													
Δίκλινα													
Bungalows													
β. ΑΠΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΚΙΝΟΥΜΕΝΟΥΣ													
Θερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
	*	*											
Χειμερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
	*	*											
2. ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ													
Θερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
114	180	1.200	80,40%	19.796.368	84,50%	20.804.200	88,80%	21.863.340	93,30%	22.976.401	98,10%	24.146.128	
Χειμερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
114	0	1.200											
3. ΑΠΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟ - BAR													
Θερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
114	180	2.000	80,40%	32.993.947	84,50%	34.673.667	88,80%	36.438.900	93,30%	38.294.002	98,10%	40.243.546	
Χειμερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
114	0	2.000											
4. ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ													
Θερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
114	180	3.500	80,40%	57.739.408	84,50%	60.678.917	88,80%	63.768.075	93,30%	67.014.503	98,10%	70.426.206	
Χειμερινή Περίοδος													
Άτομα	Ημέρες	Δραχμές											
114	0	3.500											
5. ΑΠΟ ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ													
Σταθμού Αυτοκινήτων													
Νυκτερινού Κέντρου													
ΛΟΙΠΑ													
			6.000.000		6.600.000		7.260.000		7.986.000		8.784.600		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ			232.442.671		244.570.849		257.345.926		270.803.780		284.982.412		

Προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως

Ο πίνακας 18 παρουσιάζει τον προβλεπόμενο λογαριασμό εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσεως.

ΠΙΝΑΚΑΣ 18.

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1οΕΤΟΣ	2οΕΤΟΣ	3οΕΤΟΣ	4οΕΤΟΣ	5οΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ (Μεταφορά του συνόλου του Πίνακα 17)		232.442.671	244.570.849	257.345.926	270.803.780	284.982.412
ΕΞΟΔΑ						
Δαπάνες προσωπικού		134.176.001	134.176.001	134.176.001	134.176.001	134.176.001
Έξοδα διατροφής προσωπικού						
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών		38.932.858	40.914.927	42.997.902	45.186.922	47.487.385
Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία						
Έξοδα συντηρήσεως		2.032.279	2.133.892	2.240.587	2.352.616	2.470.247
Γενικά έξοδα		52.542.341	53.167.446	53.824.347	54.514.662	55.240.090
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ		227.683.478	230.392.266	233.238.837	236.230.201	239.373.722
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ (α+β)		4.759.193	14.178.584	24.107.089	34.573.580	45.608.690
Τόκοι υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων		0	0	0	0	0
Τόκοι νέων επενδύσεων		4.526.900	4.193.537	3.826.837	3.423.468	2.979.761
Τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων						
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ		232.293	9.985.047	20.280.252	31.150.112	42.628.929
Αποσβέσεις		16.242.228	16.242.228	16.242.228	16.242.228	16.242.228
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ		-16.009.935	-6.257.181	4.038.024	14.907.884	26.386.701
Φόρος εισοδήματος μη διανεμομένων κερδών		0	0	0	0	9.226.197
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ		-16.009.935	-6.257.181	4.038.024	14.907.884	17.160.504
Μέρισμα (μικτό)						
Αμοιβές Δ.Σ.						
Αποθεματικά και αδιάθετα κέρδη						
Λοιπά				4.038.024	14.907.884	17.160.504

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία υπολογίστηκε φόρος με συντελεστή φορολογίας 40%.

Παρατηρείται ότι το Καθαρό Αποτέλεσμα είναι αρνητικό κατά τα δύο πρώτα έτη της λειτουργίας της μονάδας μετά την επένδυση, λόγω των υψηλών αποσβέσεων που προκύπτουν μετά την επένδυση. Από τον τρίτο χρόνο και μετά το καθαρό αποτέλεσμα είναι θετικό.

Το κυριότερο κόστος της μονάδας αποτελούν οι δαπάνες προσωπικού, οι οποίες αποτελούν το 59% περίπου των εξόδων του ξενοδοχείου. Οι δαπάνες προσωπικού παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα 19.

ΠΙΝΑΚΑΣ 19

ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ (ΔΡΧ.)				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	500.000	14	7.000.000
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	700.000	14	9.800.000
ΛΟΓΙΣΤΗΣ	1	380.000	14	5.320.000
ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	3	300.000	14	12.600.000
ΚΑΜΑΡΙΕΡΕΣ	4	250.000	14	14.000.000
ΟΔΗΓΟΣ	1	320.000	14	4.480.000
ΣΥΝΤΗΡΗΤΕΣ	1	400.000	14	5.600.000
ΜΑΓΕΙΡΟΙ	2	430.000	14	12.040.000
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΜΑΓΕΙΡΕΙΟΥ	2	250.000	14	7.000.000
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΡΩΙΝΩΝ	1	250.000	14	3.500.000
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΙ	6	208.333	14	17.500.000
ΜΠΑΡΜΑΝ	1	400.000	14	5.600.000
ΛΟΙΠΟΙ			14	0
ΣΥΝΟΛΟ	24	4.388.333	14	104.440.000
ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ				29.736.000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ				134.176.001

Προβλεπόμενες Ροές Κεφαλαίου

Οι προβλεπόμενες ροές κεφαλαίου της μονάδας παρουσιάζονται στον πίνακα 20 που ακολουθεί.

Οι ταμειακές ροές της μονάδας θα είναι αρνητικές κατά το πρώτο έτος, ενώ παρουσιάζονται θετικές τα επόμενα τέσσερα έτη. Από τον πέμπτο χρόνο και μετά, η μονάδα εμφανίζει ιδιαίτερα ικανοποιητικά αποτελέσματα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 20

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1° ΕΤΟΣ	2° ΕΤΟΣ	3° ΕΤΟΣ	4° ΕΤΟΣ	5° ΕΤΟΣ
A. ΕΙΣΡΟΕΣ						
1. Κέρδη προ αποσβέσεων		4.759.193	14.178.584	24.107.089	34.573.580	45.608.690
2. Εισφορά μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου	97.549.368					
3. Μακροπρόθεσμα δάνεια	54.871.520					
4. Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
5. Ενισχύσεις Δημοσίου	50.806.963					
6. Πώληση παγίων						
7. Λοιπές πηγές						
ΣΥΝΟΛΟ Α	203.227.850	4.759.193	14.178.584	24.107.089	34.573.580	45.608.690
B. ΕΚΡΟΕΣ						
1. Δαπάνες επένδυσης	203.227.850					
2. Δαπάνες προλειτουργικές						
3. Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου						
4. Αναγκαίες αντικαταστάσεις ιματισμού κλπ. εξοπλισμού - συνήθειες άλλες επενδύσεις						
5. Χρεολύσια υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων						
6. Χρεολύσια νέων επενδυτικών δανείων		4.444.845	4.889.330	5.378.263	5.916.089	6.507.698
7. Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών παγίων						
8. Φόροι εισοδήματος		0	0	0	0	9.226.197
9. Μερίσματα						
10. Λοιπές εκροές		0	0	4.038.024	14.907.884	17.160.504
ΣΥΝΟΛΟ Β	203.227.850	4.444.845	4.889.330	9.416.286	20.823.973	32.894.399
ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ(A-B)	0	314.348	9.289.254	14.690.803	13.749.607	12.714.291

7. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η χρηματοδότηση της επένδυσης θα γίνει από τις εξής πηγές:

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		
A. ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ		
Οικόπεδο		
Μετρητά	97.549.368	
Φορολογηθέντα αποθεματικά		
Κεφάλαια εξωτερικού του Ν.Δ. 2687/53		97.549.368
B. ΞΕΝΑ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Δάνεια Τραπεζών	54.871.520	
Πιστώσεις χρηματοδοτικών οργανισμών		
Ομολογιακό δάνειο		
Δάνειο εξωτερικού		54.871.520
Γ. ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ Ν. 2601/98	50.806.963	50.806.963
ΣΥΝΟΛΟ		203.227.850
ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ		0
ΣΥΝΟΛΟ		203.227.850

ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ

Η ίδια συμμετοχή ανέρχεται στο ποσό των 97.549.368 δρχ., δηλαδή σε ποσοστό 48% επί της συνολικής επένδυσης.

ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ

Η νέα εταιρεία θα δανειστεί ποσό ύψους 54.871.520 δρχ. από τον Τραπεζικό τομέα για την κάλυψη των αναγκών της επένδυσης, δηλαδή σε ποσοστό 27% επί της συνολικής επένδυσης.

ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ Ν. 2601/98

Η δημόσια επιχορήγηση ανέρχεται στο ποσό των 50.806.963 δρχ., δηλαδή σε ποσοστό 25% επί της συνολικής επένδυσης, όπως αυτό καθορίζεται από τις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου σχετικά με το ποσοστό επιχορήγησης για εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακής μονάδας σε ζώνη Γ' στην επικράτεια.

Όσον αφορά στο απαραίτητο κεφάλαιο κίνησης για την λειτουργία της μονάδας, θα καλυφθεί με ίδια κεφάλαια των εταίρων.

Φύλλο βαθμολογίας της επένδυσης

ΠΙΝΑΚΑΣ 21

a/a	ΚΡΙΤΗΡΙΟ	Βαθμολογία κατά φορέα	Βαθμολογία υπηρεσίας	Βαθμολογία επιτροπής	Μέγιστο βαθμολογίας
1	Δημιουργία νέων μόνιμων θέσεων εργασίας	1			4
2	Βαθμός ίδιας συμμετοχής στην επένδυση και στο κεφάλαιο κίνησης	4			5
3	Δυναμισμός και επιτυχία επιχειρηματικής δραστηριότητας	4			4
4	Περιοχή υλοποίησης επένδυσης - προγράμματος χρημ. μίσθωσης	3			5
5	Αριθμός και σημασία επενδύσεων φορέα στο ν. 1892/90 ή 2601/98	3			3
6	Επίπεδο προσφερομένων υπηρεσιών ξενοδοχειακής μονάδος	1			4
7	Αναβάθμιση σε ανώτερη τάξη μετά από εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακής μονάδος	0			2
8	Δημιουργία εγκαταστάσεων ειδικών μορφών τουρισμού	0			5
9	Μετατροπή παραδοσιακού ή διατηρητέου κτιρίου σε ξενοδοχειακή μονάδα	0			3
10	Συμβολή στην προστασία του περιβάλλοντος και τη μείωση της ρύπανσης	0			2
11	Δυνατότητα λειτουργίας πέρα της τουριστικής περιόδου της ευρύτερης περιοχής	0			2
	ΣΥΝΟΛΟ	16	0	0	39

Ανάλυση βαθμολογίας επένδυσης

Βάση της Υπουργικής απόφασης σχετικά με «Στοιχεία αξιολόγησης επενδύσεων, βαθμολόγηση και λοιπές λεπτομέρειες εφαρμογής των κριτηρίων υπαγωγής των επενδύσεων ή και προγραμμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού στις διατάξεις του Ν.2601/98. Καθορισμός του κοινού ελάχιστου ποσοστού του συνόλου των βαθμών, που προβλέπεται στην περίπτωση (ζ) της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 2601/98» (ΦΕΚ 854/Β/18-8-1998), η ανάλυση της βαθμολογίας του παρόντος επενδυτικού σχεδίου έχει ως εξής:

- **Δημιουργία νέων μόνιμων θέσεων εργασίας:** Το παρόν επενδυτικό σχέδιο προβλέπει τη δημιουργία μίας (1) νέας μόνιμης θέσης εργασίας. Βάση της προαναφερθείσας υπουργικής απόφασης παρέχονται (1) βαθμός.

- **Βαθμός ίδιας συμμετοχής στην επένδυση και στο κεφάλαιο κίνησης:** Παρέχονται τέσσερις (4) βαθμοί:

A. Δύο βαθμοί διότι ο φορέας συμμετέχει με ποσοστό μεγαλύτερο του 41% στη συνολική δαπάνη της επένδυσης.

B. Δύο βαθμοί διότι ο φορέας συμμετέχει με ποσοστό μεγαλύτερο του 35% στο αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης.

- **Δυναμισμός και επιτυχία επιχειρηματικής δραστηριότητας:** Παρέχονται τέσσερις (4) βαθμοί βάση των πρωτοβουλιών που έχουν αναληφθεί από τους φορείς της επένδυσης κατά το παρελθόν, όπως αυτές παρουσιάζονται στο κεφάλαιο 1 της παρούσας μελέτης.

- **Περιοχή υλοποίησης επένδυσης-προγράμματος χρημ. μίσθωσης:** Παρέχονται τρεις (3) βαθμοί λόγω πραγματοποίησης της επένδυσης στην περιοχή Γ'.

- **Αριθμός και σημασία επενδύσεων φορέα στο Ν.1892/90 ή 2601/98:** Παρέχονται τρεις (3) βαθμοί αφού ο φορέας δεν έχει προβεί σε υπαγωγή στις διατάξεις των προαναφερθέντων νόμων.

- **Επίπεδο προσφερομένων υπηρεσιών ξενοδοχειακής μονάδας:** Παρέχεται ένας (1) βαθμός, αφού η μονάδα είναι Γ' κατηγορίας.

- **Αναβάθμιση σε ανωτέρω τάξη μετά τον εκσυγχρονισμό της μονάδας:** Δεν παρέχεται κανένας βαθμός.

- **Δημιουργία εγκαταστάσεων ειδικών μορφών τουρισμού:** Δεν παρέχεται κανένας βαθμός.

- **Μετατροπή παραδοσιακού ή διατηρητέου κτιρίου σε ξενοδοχειακή μονάδα:** Δεν παρέχεται κανένας βαθμός.

- **Συμβολή στην προστασία του περιβάλλοντος και τη μείωση της ρύπανσης:** Δεν παρέχεται κανένας βαθμός.

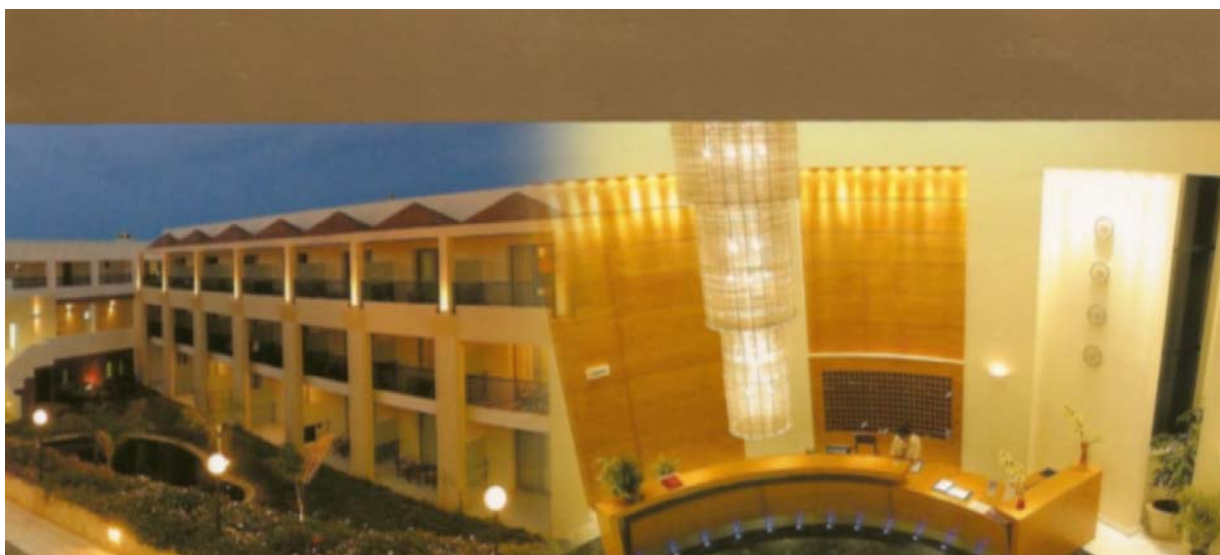
- **Δυνατότητα λειτουργίας πέρα της τουριστικής περιόδου της ευρύτερης περιοχής:** Δεν παρέχεται κανένας βαθμός.

8. ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΟΨΗ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Βάση των παραπάνω που βγαίνουν από τη μελέτη και επίβλεψη του έργου, η ανακαίνιση ήταν να ολοκληρωθεί σε περίπου ενάμισι χρόνο. Το έργο όμως καθυστέρησε και ολοκληρώθηκε μετά από αρκετή δουλειά σε 2 ½ χρόνια. Δεν λειτούργησε μια ολόκληρη σεζόν και τους πρώτους τρεις μήνες της επόμενης σεζόν έτσι ώστε ο ξενοδόχος να χάσει κάποια χρήματα με την καθυστέρηση αυτή. Τις επόμενες σεζόν όμως είχε μέσο όρο ποσοστό πληρότητας αρκετά αυξημένο που έφτανε μέχρι και το 92% και ελπίζει ότι θα κάνει απόσβεση των χρημάτων του σε λίγα μόνο χρόνια.

Ακολουθεί σχεδιάγραμμα του ξενοδοχείου μετά την ανακαίνιση και φωτογραφίες από εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους του ξενοδοχείου.





ΚΤΙΡΙΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

ΡΕΣΕΨΙΟΝ



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ



ΒΕΡΑΝΤΑ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΑΠΟ ΡΕΣΕΨΙΟΝ



ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΔΩΜΑΤΙΩΝ



ΘΕΡΜΑΙΝΟΜΕΝΗ ΠΙΣΙΝΑ



ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ



ΠΙΣΙΝΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ



ΠΙΣΙΝΑ ΔΥΤΙΚΗ



ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ



ΒΕΡΑΝΤΑ SNACK BAR ΔΙΠΛΑ ΑΠΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

9. ΤΕΛΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

Η σχεδιαζόμενη επένδυση της ξενοδοχειακής μονάδας κρίνεται απαραίτητα προκειμένου να καταστεί εφικτή η αναβάθμιση των παρεχομένων υπηρεσιών της.

Όπως προκύπτει από την χρηματοοικονομική ανάλυση, μετά τον εκσυγχρονισμό της, η ξενοδοχειακή μονάδα παρουσιάζει θετικά αποτελέσματα από το τρίτο έτος μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο υπολογισμός των προβλεπόμενων οικονομικών αποτελεσμάτων έχει γίνει εκτιμώντας ότι η πληρότητα της μονάδας θα αυξηθεί κατά την εξεταζόμενη περίοδο με τον ίδιο μέσο ετήσιο ρυθμό που αυξανόταν μέχρι σήμερα, καθώς επίσης και ότι η τιμολογιακή πολιτική της μονάδας για τα επόμενα χρόνια θα παραμείνει σε επίπεδα χαμηλότερα από τα αντίστοιχα του άμεσου ανταγωνισμού, το επενδυτικό αυτό πρόγραμμα κρίνεται βιώσιμο από την πλευρά των χρηματοοικονομικών κριτηρίων.