

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



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ

**Επιχειρηματικό Σχέδιο Δράσης Ανάπτυξης
Γηπέδου Γκολφ στο Ρέθυμνο της Κρήτης**

ΤΟΥ ΦΟΙΤΗΤΗ
Γιαμπουλάκη Βασίλη
ΑΜ:1972

Επιβλέπων: Δρ. Ρομπογιαννάκης Ιωάννης

ΗΡΑΚΛΕΙΟ 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Κεφάλαιο 1.....	4
Εισαγωγή – Σύντομη Περιγραφή.....	4
Κεφάλαιο2	6
Η Ιστορία του Golf.....	6
2.1 Περιγραφή Παιχνιδιού Golf.....	7
2.2 Προφίλ των Παικτών	7
2.3 Κύρια Χαρακτηριστικά του Γκολφ.....	8
Κεφάλιο 3.....	9
Το Golf στην Ευρώπη.....	9
3.1 Οργανώσεις Golf	9
3.2 Golf Courses στην Ευρώπη.....	10
Κεφάλιο 4.....	13
Το Golf στην Ελλάδα και προοπτικές	13
Κεφάλιο 5.....	20
Περιοχή Υλοποίησης Επενδυτικού Σχεδίου	20
5.1 Κλιματολογικές Συνθήκες	20
5.2 Αρχαιολογικός Πλούτος	21
Κεφάλαιο 6.....	23
Στρατηγική Marketing.....	23
6.1 Ανάλυση της Αγοράς.....	23
6.2 Στοιχεία Τόπου Επένδυσης.....	24
6.3 Στοιχεία Τουριστικής Κίνησης.....	24
6.5 Πλάνο Marketing.....	34
6.6 Πλάνο Ανάπτυξης.....	35
Κεφάλαιο 7.....	38
Περιγραφή Δαπανών του Επενδυτικού Σχεδίου	38
7.1 Τεχνική Περιγραφή Έργου	38
7.2 Συνολικό Κόστος	40
7.3 Παρεχόμενες Υπηρεσίες.....	41
7.4 Προσωπικό.....	41
7.5 Διοίκηση – Οργάνωση	42
Κεφάλιο 8.....	43
Χρηματοοικονομική Ανάλυση - Προβλέψεις.....	43
8.1 Βασικές Παραδοχές Προβλέψεων	43
8.2 Δυναμικότητα – Πληρότητες.....	44
8.3 Τιμολογιακές Προβλέψεις	45
8.4 Δαπάνες Λειτουργίας.....	48
8.5 Κεφάλαιο Κίνησης.....	49
8.6 Αποσβέσεις	49

8.7 Αποτελέσματα Χρήσεων	50
8.8 Ταμειακές Ροές	53
8.9 Ροές Κεφαλαίου	54
8.10 Συμπεράσματα	55
Βιβλιογραφία.....	56

Κεφάλαιο 1

Εισαγωγή – Σύνομη Περιγραφή

Ο σχεδιασμός, ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία του πρώτου γηπέδου Golf στο Ν. Ρεθύμνου περιγράφεται στην παρούσα επιτελική σύνοψη. Η ιδέα του Rethymnon Golf Course αναφέρεται στη δημιουργία του δεύτερου Gold Golf Club στην Κρήτη στο Νομό Ρεθύμνου, ενός γηπέδου Golf 18-οπών διεθνών προδιαγραφών, δυναμικότητας 250 ημζερησίως, με όλες τις απαραίτητες κτιριακές εγκαταστάσεις και υποδομές, σε τοποθεσία η οποία βρίσκεται περίπου στο κέντρο του Νομού, μεταξύ της βόρειας και νότιας ακτής του νησιού. Οι επικρατούσες κλιματολογικές συνθήκες στην Κρήτη γενικότερα, και ειδικότερα στο Νομό Ρεθύμνου, θεωρούνται ιδανικές για τη δημιουργία γηπέδων Golf, όπως επίσης και οι επιλογή του χώρου για τη δημιουργία του γηπέδου. Η πρόσβαση είναι άνετη από όλα τα αστικά κέντρα της Κρήτης, όπως επίσης και από τις κύριες τουριστικές περιοχές του νησιού, μέσω των εθνικών οδών και των αξόνων βορά-νότου. Σημειώνουμε επίσης τη λειτουργία των διεθνών αεροδρομίων Χανίων και Ηρακλείου, καθώς και των αντίστοιχων λιμανιών της Σούδας και του Ηρακλείου, σε απόσταση περίπου μίας ώρας το καθένα από την περιοχή υλοποίησης του σχεδίου, τα οποία αποτελούν τις κύριες πύλες εισόδου στο νησί.



Οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν στην Κρήτη, με κύριο χαρακτηριστικό τις συνθήκες μέσης υγρασίας και την υψηλή μέση ετήσια θερμοκρασία, δημιουργούν τις προϋποθέσεις εκείνες που εξασφαλίζουν την απρόσκοπτη λειτουργία του γηπέδου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Οι επικρατούσες θερμοκρασίες κυμαίνονται μεταξύ 24°C και 32°C τον Ιούλιο όπου παρουσιάζονται και οι μέγιστες τιμές της θερμοκρασίας και μεταξύ 8°C και 16°C τον Ιανουάριο όπου παρουσιάζονται οι ελάχιστες τιμές της θερμοκρασίας. Ο ήλιος εμφανίζεται για περίπου 12 ώρες το καλοκαίρι και για 4 ώρες το χειμώνα κατά μέσο όρο, ενώ είναι σπάνιο φαινόμενο να βρέξει κατά την καλοκαιρινή περίοδο, βρέχει σπάνια την άνοιξη και το φθινόπωρο και πιο συχνά κατά τη χειμερινή περίοδο.



Η αγορά η οποία έχει αναπτυχθεί γύρω από το άθλημα του Golf αριθμεί αυτή τη στιγμή περίπου 50 εκ. ανθρώπους που εξασκούνται στο αγαπημένο τους άθλημα σε περίπου 32.000 γηπέδα golf σε όλο τον κόσμο. Είναι ιδιαίτερα σημαντικό δε ότι οι τάσεις που δείχνει η αγορά του Golf είναι εξαιρετικές με συνεχή ανοδική πορεία των μεγεθών που σχετίζονται με αυτή. Αν και οι μισοί περίπου από τους ενασχολούμενους με το Golf προέρχονται από την Αμερικάνικη Ήπειρο, ο αριθμός των παικτών Golf στην Ευρώπη μεγαλώνει συνεχώς τα τελευταία χρόνια. Σημειώνουμε εδώ ότι σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι νέοι παίκτες του Golf ανέρχονται σε 1,5 έως 3 εκ. άτομα σε ετήσια βάση σε όλο τον κόσμο. Κύριες αγορές για την Ευρώπη αποτελούν η Μεγάλη Βρετανία και οι χώρες της Σκανδιναβίας, αγορές οι οποίες επειδικνύουν αξιοσημείωτη αγοραστική δύναμη.

Από τη στιγμή την οποία η Κρήτη θα αποκτήσει τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό των 3 γηπέδων Golf, θα αποτελέσει άμεσα έναν ελκυστικό προορισμό για τους golfers και η αγορά θα ανταποκριθεί αυτόματα. Αυτός είναι ένας ακόμη λόγος για τον οποίο το όλο εγχείρημα του Συλλόγου Ξενοδόχων Ρεθύμνου αποτελεί μία ακόμη σημαντική αναπτυξιακή πρωτοβουλία τόσο για το Νομό Ρεθύμνου όσο και για όλη την Κρήτη, και θα βοηθήσει τόσο στην τουριστική όσο και στη γενικότερη ανάπτυξη του νησιού. Αυτή τη στιγμή συζητείται η δημιουργία γηπέδων Golf σε αρκετές περιοχές του νησιού. Είναι ευχή όλων ότι αποτέλεσμα θα είναι ένα καλά οργανωμένο και λειτουργικό δίκτυο γηπέδων Golf σε σύντομο χρονικό διάστημα.



Κεφάλαιο2

Η Ιστορία του Golf

Η ιστορία του γκολφ αρχίζει στα μέσα του 15ου αιώνα στην ανατολική ακτή της Σκωτίας. Μερικοί ιστορικοί μας γυρίζουν πίσω στην αρχαία Ρώμη για να πιθανολογήσουν ότι το γκολφ των Ρωμαίων ήταν ένα παιχνίδι που ονομαζόταν raganica, το οποίο οι Ρωμαίοι λεγεωνάριοι το διέδωσαν στην υπόλοιπη Ευρώπη. Πρόδρομος του παιχνιδιού θεωρείται το cambuca που παιζόταν στην Αγγλία στα μέσα του 14ου αιώνα και το jeu de mail που παιζόταν στην νότιο Γαλλία. Μία άλλη παραλλαγή του ήταν το chole το οποίο χρονολογείται στα μέσα του δεκάτου τετάρτου αιώνα και παιζόταν στο Βέλγιο και στη Γαλλία. Η Ολλανδία διεκδικεί την πατρότητα του γκολφ. Η επιχειρηματολογία ανάγεται στο παιχνίδι kolven (kolven) ή kolf το οποίο παίχτηκε στην βόρεια Ολλανδία. Αλλά ενώ το όνομα του παιχνιδιού βοηθάει τη διεκδίκηση αυτή των Ολλανδών (kolf=golf), η ομοιότητα του παιχνιδιού προς το γκολφ είναι περιορισμένη.

Το παιχνίδι του γκολφ σε μια πρωτόγονη μορφή του άρχισε κατά βάση στη Σκωτία. Κατά μία θεωρία οι ψαράδες των ανατολικών ακτών της Σκωτίας επιστρέφοντας σπίτι βρήκαν ένα ευχάριστο τρόπο να περνάνε την ώρα τους με το να τοποθετούν στρογγυλά χαλίκια θάλασσας πάνω σε χορτάρι που εξείχε και να τα χτυπάνε προς τα μπρος με ξύλα-μπαστούνια. Με λίγη φαντασία μπορούμε να δούμε εδώ πως εμφανίζεται η έννοια του bunker στη πρωτόγονη μορφή του. Αυτή η απασχόληση εξελίχθηκε αργότερα στο γνωστό μας γκολφ.

Στο Saint Andrews αρχίζει να παίζεται το γκολφ στις αρχές του 16ου αιώνα και από εκεί να επεκτείνεται στο εσωτερικό της χώρας.

Παρά την δημοτικότητα του γκολφ θα έπρεπε να περάσουν 150 χρόνια πριν να γίνουν οι προσπάθειες για να αποκτήσει το παιχνίδι την κατάλληλη οργανωτική δομή.

Τα πρώτα γήπεδα γκολφ δεν ήταν σαν τα σημερινά. Δεν υπήρχαν greens για putting ούτε tees. Η τρύπα ήταν σαν ένα λάκκος ο οποίος περιείχε υγρή άμμο. Το πρώτο golf club για το οποίο μπορούμε να μιλήσουμε με βεβαιότητα είναι το The Gentlemen Golfers of Leith που έγινε αργότερα the Honorable Company of Edinburg Golfers και ιδρύθηκε το 1744.



Καθώς το γκολφ γινόταν δημοφιλές εξαπλώθηκε αρχικά στις κάτω χώρες με τις οποίες οι Σκοτσέζοι είχαν εμπορικούς δεσμούς αλλά και στη Γαλλία και τελικά σε κάθε χώρα στον κόσμο.

Το 1888 αρχίζει η κατασκευή του πρώτου γηπέδου γκολφ στον βορρά των ΗΠΑ και τον ίδιο χρόνο ιδρύθηκε το St Andrew's Golf Club. Το όνομα διαφέρει από το St Andrews της Σκωτίας από τη χρήση αποστρόφου. Το 1894 σχηματίζεται το United States Golf Association από πέντε νέα golf-clubs.

Στον Καναδά το γκολφ είχε πιο αργή εξάπλωση αν και το πρώτο golf-club χρονολογείται το 1873. Στους Σκοτσέζους οφείλεται η εξάπλωση του γκολφ στην Άπω Ανατολή ιδιαίτερα στις χώρες της Βρετανικής Αυτοκρατορίας.

Στην ηπειρωτική Ευρώπη το Golf Club de Pau Στη νοτιοδυτική Γαλλία είναι το πιο παλιό club (ιδρύθηκε το 1856).

Στο Βέλγιο το 1888 δημιουργήθηκε το Royal Antwerp Club και στην Ολλανδία στο τέλος του 19ου αιώνα το Ρόζεντελς club.

2.1 Περιγραφή Παιχνιδιού Golf

Με την πιο απλοϊκή περιγραφή, το γκολφ είναι ένα παιχνίδι που παίζεται σε ένα ιδανικό γήπεδο και συνίσταται στο να βάζει ο παίχτης την μπάλα μέσα στην τρύπα με τα λιγότερο δυνατόν χτυπήματα, με τη βοήθεια ενός μπαστούνιού.

Το γήπεδο αποτελείται από 18 διαδρομές ή αλλιώς οπές και καταλαμβάνει έκταση τουλάχιστον 500 στρεμμάτων. Συνήθως στους χώρους αυτούς υπάρχει φυτεμένο γρασίδι, πολύ καλά κουρεμένο, σαν χαλί, πλην ελάχιστων εξαιρέσεων, όπου το γήπεδο βρίσκεται στα χιόνια ή την έρημο.

Κάθε οπή αποτελείται από την αφετηρία (tee), το διάδρομο (fairway) και τον χώρο γύρω από την τρύπα (green). Οι διάδρομοι έχουν πλάτος από 15 έως 60 μέτρα και υπάρχουν φυσικά ή τεχνητά εμπόδια, όπως αμμόλακοι, δέντρα, λίμνες και ποτάμια.

2.2 Προφίλ των Παικτών

Οι γκολφερς είναι ηλικίας συνήθως 40-55 ετών, διαθέτουν υψηλότερο εισόδημα από το μέσο όρο, έχουν υψηλό μορφωτικό επίπεδο, συνήθως είναι businessmen και διευθυντικά στελέχη και ταξιδεύουν εποχές που είναι τουριστικά αδιάφορες. Το γεγονός ότι το παιχνίδι παίζεται περπατώντας κάνει το γκολφ το πιο διαδεδομένο παιχνίδι στον κόσμο για όλες τις ηλικίες. Οι γκολφερς έχουν ιδιαίτερα υψηλές απαιτήσεις στον τομέα των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών και τους αρέσει να μετακινούνται από μέρος σε μέρος. Η νοοτροπία τους υπαγορεύει να παίξουν σε όσα περισσότερα γήπεδα μπορούν και να αναζητούν συνεχώς νέες προκλήσεις, όσα γήπεδα και αν κατασκευαστούν.

Οι φίλοι του γκολφ εγγράφονται σε διεθνείς οργανώσεις γκολφ, όπως είναι η NGF (National Golf Federation με έδρα τις ΗΠΑ), η PGA (Professional Golfers Association) και η EGA (European Golf Association). Θεωρούν τους εαυτούς τους σαν μια μεγάλη οικογένεια που ενημερώνεται συνεχώς για τα τεκταινόμενα και τις εξελίξεις του χώρου μέσω περιοδικών, διαδικτύου, αλληλογραφίας, βιβλίων, CD-ROM κτλ. Πρόκειται για μια καλά οργανωμένη και εξειδικευμένη αγορά, που οι ενώσεις της επηρεάζουν και αναδεικνύουν προορισμούς, ενώ

στην Αμερική υπάρχουν ακόμα και ειδικά τηλεοπτικά κανάλια που ασχολούνται αποκλειστικά με το γκολφ.

2.3 Κύρια Χαρακτηριστικά του Γκολφ

Το γκολφ υπήρξε σχεδόν μέχρι τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο σπορ των πλουσίων και ήταν κλειστό σαν άθλημα ή υπήρχαν οργανωμένα κλαμπ με αυστηρά κριτήρια για την επιλογή των μελών τους. Σήμερα πλέον το καθεστώς αυτό έχει παρέλθει και έχουν προστεθεί οι εξής μορφές χρήσης γηπέδου:

- εντελώς ελεύθερα (συναντώνται σπάνια)
- με τη μορφή καθημερινού εισιτηρίου (pay and play)
- με μηνιαία ή ετήσια συνδρομή μέλους
- με αγορά μετοχών συγκεκριμένου γηπέδου (όπως γίνεται στις ΗΠΑ)
- με αγορά ιδιοκτησίας (βίλας) ή παραμονής σε ξενοδοχείο ή σε golf resort
- ιδιωτικό κλειστό κλαμπ

Τα golf destinations έχουν εξελιχθεί σε συγκροτήματα που προσφέρουν υψηλότατου βαθμού ξενοδοχειακή υποδομή, σε συνδυασμό με άλλες εγκαταστάσεις και γενικότερα υποδομές ανώτατων προδιαγραφών. Οι προδιαγραφές που έχουν υιοθετηθεί διεθνώς προκειμένου κάθε προορισμός να χαρακτηριστεί ως golf destination είναι οι εξής:

- αεροπορική σύνδεση και πρόσβαση στο golf destination εντός 45 λεπτών από το αεροδρόμιο ή το ξενοδοχείο.
- δύο με τρία γήπεδα σε κοντινή απόσταση μεταξύ τους ώστε να παρέχεται στον γκολφερ η δυνατότητα επιλογής.
- γήπεδα υψηλής ποιότητας, με καλή συντήρηση και άριστη εξυπηρέτηση των πελατών.
- υψηλού επιπέδου ξενοδοχειακή υποδομή.
- αξιόλογη περιβάλλουσα τουριστική υποδομή και εύρος συμπληρωματικών δυνατοτήτων ψυχαγωγίας.
- καλό φυσικό περιβάλλον και κλίμα.

Η τάση που επικρατεί σήμερα είναι ότι ο γκολφερ επιθυμεί ο τουριστικός προορισμός να συνδυάζει τα γήπεδα γκολφ με κέντρα θαλασσοθεραπείας ή άλλες ειδικές τουριστικές υποδομές. Αυτό του επιτρέπει να χαλαρώσει μετά το παιχνίδι, ενώ συγχρόνως εξασφαλίζει τις δραστηριότητες της οικογένειάς του, όσο αυτός παίζει γκολφ.

Τόσο το προφίλ των παικτών όσο και οι προδιαγραφές που ισχύουν διεθνώς για την ανάπτυξη του γκολφ συμβάλλουν στην προσέλκυση επισκεπτών υψηλού οικονομικο-κοινωνικού επιπέδου, την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος.

Κεφάλιο 3

Το Golf στην Ευρώπη

Το 2005, το Golf Digest καταμέτρησε 32,000 golf courses σε όλο τον κόσμο, από τα οποία μόλις 6,500 βρίσκονται στην Ευρώπη.

Αν και ξεκίνησε ως ένα σπορ με το οποίο ασχολούνταν η ελίτ, το golf έχει γίνει πολύ δημοφιλές ως άθλημα και έχει καταφέρει να προσελκύσει όλο και περισσότερους παίκτες, ανέμεσά τους δε και πολλούς μικρότερης ηλικίας.

Πρόσθετα, ένα νέο είδος golf έκανε την εμφάνισή του: το «συμπαγές» golf, ή Pitch & Putt. Αυτό το είδος γηπέδου είναι περισσότερο φιλικό προς το περιβάλλον καθώς απαιτεί μικρότερες ποσότητες νερού και έχει περιορισμένες διαστάσεις. Έτσι, τα γήπεδα μπορούν να είναι πιο κοντά ή ακόμη και μέσα στις πόλεις και να είναι πιο εύκολα προσβάσιμα σε όλους όσους θα ήθελαν να ασχοληθούν με το άθλημα του.



3.1 Οργανώσεις Golf

Η European Golf Association, ιδρύθηκε το 1937, και σήμερα έχει 36 χώρες μέλη. Ευθύνεται



για τη διάδοση του και ανάπτυξη του Golf σε διεθνές επίπεδο, καθώς και για την επίβλεψη της ορθής εφαρμογής των κανόνων του, όπως αυτοί εκδίδονται από το Royal & Ancient Golf Club του St. Andrews.

Η αύξηση της ευαισθησίας της παγκόσμιας κοινότητας για τα περιβαλλοντικά ζητήματα που αντιμετωπίζει ο πλανήτης, έχει οδηγήσει του ιθύνοντες του αθλήματος στο να δώσουν στο Golf μία περισσότερο περιβαλλοντικά ευαίσθητη εικόνα και να το εξελίξουν σε ένα άθλημα το οποίο θα είναι βιώσιμο περιβαλλοντικά. Για το σκοπό αυτό έχει ιδρυθεί μία άλλη μη-κερδοσκοπική οργάνωση, η οποία ονομάζεται Golf Environment Europe.

3.2 Golf Courses στην Ευρώπη

Οι ευρωπαϊκές χώρες οι οποίες είναι περισσότερο γνωστές για τον αριθμό και την ποιότητα των γηπέδων Golf που διαθέτουν είναι η Μεγάλη Βρετανία και η Ιρλανδία.

Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της European Golf Association's για το 2007, περισσότερα από 3,100 golf courses υπάρχουν διάσπαρτα σε διάφορα μέρη της Μεγάλης Βρετανίας. Στην Αγγλία, οι εραστές του golf προτιμούν τα προσφάτως ανακαινισμένα γήπεδα, όπως το **Royal Birkdale Golf Club** στο Southport, το **Royal Liverpool** και το **Belfry**, golf clubs που βρίσκονται στα West Midlands.

Η Σκωτία, η πατρίδα του golf, διαθέτει 579 γήπεδα, σχεδόν όλα σε ιδιαίτερας ομορφιάς τοπία. Στη Σκωτία βρίσκεται επίσης και το περίφημο **St. Andrews**, το οποίο διαθέτει και Μουσείο Golf.

Η Ουαλία, διαθέτει περισσότερα από 150 golf courses, τα οποία βρίσκονται σχεδόν παντού, από τους λόφους και τις κοιλάδες, μέχρι τις ακτογραμμές της. Ένα από τα πιο γνωστά γήπεδα Golf στον κόσμο βρίσκεται εκεί, το **Royal Porthcawl Golf Club** στη Νότιο Ουαλία.

Η Βόρειος Ιρλανδία διαθέτει το **Royal Portrush Golf Club** και το **Royal Country Down Golf Club** νότια από το Belfast.

Όσον αφορά την Ιρλανδία, οι επιλογές είναι ανεξάντλητες. Περισσότερο από το 30% των γηπέδων βρίσκεται εδώ, σε υπέροχα φυσικά τοπία με λίμνες και ποταμάκια και πάντα πολύ κοντά στη θάλασσα. Δεν είναι τυχαίο ότι ο Tiger Woods, συχνά επισκέπτεται τα γήπεδα της Ιρλανδίας, όπως το **Waterville Golf Links**, όπως επίσης και ο Tom Watson που προτιμάει το **Ballybunnion Golf Club**!

Η Γαλλία, η Γερμανία και η Σουηδία διαθέτουν επίσης ένα σημαντικό αριθμό εντυπωσιακών γηπέδων Golf. Στη Γερμανία μπορεί κανείς να βρει γήπεδα golf διεθνών προδιαγραφών από τις Άλπεις μέχρι τη Βόρεια Θάλασσα, η Γαλλία διαθέτει περίπου 500 golf courses, ενώ στη Σουηδία είναι δυνατόν να εξασκείσαι στο άθλημα 24 ώρες την ημέρα, την περίοδο του ήλιου του μεσονυχτίου!

Οι υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες καταβάλουν επίσης τεράστιες προσπάθειες για την ανάπτυξη γηπέδων golf και για την παροχή υπηρεσιών υψηλού ποιοτικού επιπέδου, καθώς το άθλημα του golf γνωρίζει τεράστια άνθιση παντού.



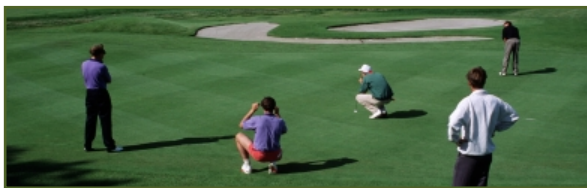
Η Πορτογαλία για παράδειγμα διαθέτει μία σειρά από γήπεδα golf τα οποία έχουν σχεδιαστεί από σπουδαίους αρχιτέκτονες σε πανέμορφες τοποθεσίες. Στο Algarve, το 16 οπών Royal circuit (Vale do Lobo) είναι το γήπεδο

golf που έχει φωτογραφηθεί περισσότερο από κάθε άλλο στη Ευρώπη, καθώς διαθέτει πανοραμική θέα στην κατάσπρη παραλία και τη γαλάζια θάλασσα, με την πόλη της Vilamoura στο βάθος.

Η Ισπανία επίσης αποτελεί ένα σταθμό για όλους τους golfers, καθώς διαθέτει μεγάλο αριθμό γηπέδων με διαφορετικά επίπεδα δυσκολίας, τα οποία συνδυάζονται θαυμάσια με ξενοδοχεία πολυτελείας και υπηρεσίες εστίασης υψηλού πευπέδου, ιδιαίτερα στην περιοχή της Costa Brava, των Κανάριων Νήσων και των Βελεαρίδων Νήσων. Ιδιαίτερα δημοφιλές είναι το Majorca Classic Tournament το οποίο διεξάγεται κάθε χρόνο στις 25 Οκτωβρίου στο Pula Golf Club.

Στην Ιταλία υπάρχουν επίσης υπάρχει μεγάλος αριθμός γηπέδων golf σε όλη τη χώρα, η Κύπρος έχει αρχίσει τα τελευταία χρόνια μία προσπάθεια ανάπτυξης γηπέδων προσπαθώντας να εκμεταλλευτεί τις καλές της κλιματολογικές συνθήκες, ενώ προσπάθειες ανάπτυξης γηπέδων golf κάνουν και οι χώρες της ανατολικής Ευρώπης, όπως η Τσεχία με 26 γήπεδα golf, η Σλοβακία και η Ουγγαρία η οποία διαθέτει ήδη 12 γήπεδα διεθνών προδιαγραφών.

Τέλος, στην Κεντρική και Βόρεια Ευρώπη το golf είναι ιδιαίτερα δημοφιλές ως άθλημα, και χώρες όπως η Αυστρία (περίπου 100 γήπεδα), η Ελβετία (88 γήπεδα), το Βέλγιο (50 γήπεδα) και η Σλοβακία (12 γήπεδα) διαθέτουν μεγάλο αριθμό γηπέδων διεθνών προδιαγραφών και φιλοξενούν παγκοσμίως γνωστά τουρνουά golf που προσελκύουν παίκτες διεθνούς φήμης.



Παρόμοια, στη Βόρεια Ευρώπη έχουμε ένα σκηνικό που ευνοεί ιδιαίτερα το άθλημα του golf, παρότι οι κλιματολογικές συνθήκες συνηγορούν για το αντίθετο! Η Δανία, η Φιλανδία, η Σουηδία, η Νορβηγία, η Λιθουανία, η

Λετονία και ακόμη η Ισλανδία είναι χώρες που διαθέτουν μεγάλο αριθμό γηπέδων golf, έχουν εκατομμύρια φανατικούς golfers και εκμεταλλεύονται με τον καλύτερο τρόπο τη γειτνιάσή τους προσφέροντας ευκαιρίες εξάσκησης στο άθλημα με οργανωμένα πακέτα και εκδρομές.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει συγκεντρωτικά τη δυναμικότητα των χωρών της Ευρώπης σε γήπεδα γκολφ. Χαρακτηριστικό είναι ότι στη Μεγ. Βρετανία υπάρχει ένα γήπεδο ανά 25.000 άτομα, ενώ στην Ελλάδα ένα γήπεδο ανά 2 εκατομμύρια άτομα γεγονός που καταδεικνύει την υστέρηση της χώρας μας σε τέτοιου είδους υποδομές.

ΓΗΠΕΔΑ ΓΚΟΛΦ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ	
ΧΩΡΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΗΠΕΔΩΝ
Μεγ. Βρετανία	2.443
Γαλλία	500
Γερμανία	496
Σουηδία	375
Ιρλανδία	359
Ισπανία	250
Ιταλία	190
Αυστρία	95
Πορτογαλία	50
Τουρκία	10
Ελλάδα	6

Σύμφωνα με στοιχεία του ΣΕΤΕ, οι αφίξεις τουριστών ανά γήπεδο γκολφ στην Πορτογαλία ανέρχονται σε 220.000, στην Ισπανία σε 190.000, στην Αίγυπτο 459.000 και στην Ελλάδα μόλις σε 3.274.

Οι μακροχρόνιες τάσεις για τα παιχνίδια είναι θετικές, καθώς σύμφωνα με τις αρμόδιες διεθνείς ενώσεις ο αριθμός των παιχτών θα αυξηθεί σημαντικά στο μέλλον και αυτό βασίζεται στη μεγάλη διάδοση του παιχνιδιού στις νεαρές ηλικίες.

Κεφάλιο 4

Το Golf στην Ελλάδα και προοπτικές

Σύμφωνα με την Υπουργική απόφαση 520010/6/26.01.94, ως γήπεδο γκολφ ορίζεται «η οροθετημένη, ειδικά οργανωμένη έκταση που η διαμόρφωση της επιτρέπει την άσκηση του αθλήματος του γκολφ, ύστερα από άδεια του ΕΟΤ». Τα γήπεδα γκολφ διακρίνονται ως εξής:

- Γήπεδα 18 οπών
- Γήπεδα 9 οπών
- Γήπεδα 9 οπών σε συνδυασμό με ένα γήπεδο 18 οπών
- Γήπεδα 9 οπών executive
- Γήπεδα par 3

Τα γήπεδα γκολφ ανεγείρονται είτε αυτοτελώς είτε σε συνδυασμό με τουριστική εγκατάσταση. Η δεύτερη περίπτωση αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση και ικανοποίηση κοινωνικών αναγκών των μελών, όπως για παράδειγμα, εστιατόρια, αίθουσες μπιλιάρδου, αίθουσες εκδηλώσεων κ.α. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να αυξάνονται τα έσοδα, τα οποία βελτιώνουν σημαντικά την οικονομική λειτουργία της επιχείρησης του γκολφ.



Στην Ελλάδα υπάρχουν σήμερα μόνο 6 γήπεδα γκολφ, 5 με 18 τρύπες, Γλυφάδα, Κέρκυρα, Χερσόνησος Κρήτης, Πορτο Καρράς, Ρόδος και ένα 9 οπών στο Πόρτο Ελούντα της Κρήτης.

Οι Έλληνες παίκτες δεν ξεπερνούν τους 1500, ενώ γύρω στους 25000 υπολογίζονται οι Έλληνες που ενδιαφέρονται για το άθλημα, αλλά τα τελευταία χρόνια έχουν αυξηθεί θεαματικά οι ξένοι γκόλφερ, παρ' όλο που η Ελλάδα δεν έχει ακόμα χαρακτηριστεί ως golf destination από τα διεθνή πρακτορεία που

διακινούν τους γκόλφερ, αφού για να γίνει αυτό πρέπει να υπάρχουν τουλάχιστον τρία γήπεδα γκολφ, σχετικά κοντά το ένα με το άλλο σε μια περιοχή. Δυστυχώς τα λίγα γήπεδα που έχουμε είναι «σπαρμένα» στις τέσσερις γωνίες της επικράτειας και είναι ασύμφορη η μετάβαση των επισκεπτών από το ένα γήπεδο στο άλλο κατά την διαμονή τους στη χώρα μας. Πάντως έρχονται για διακοπές με τις οικογένειες τους και για γκολφ περίπου 50.000 ξένοι το χρόνο.

Είναι λυπηρό που η Ελλάδα έχασε το μεγάλο «τραίνο» της ανάπτυξης του γκολφ, που έχει πάρει διαστάσεις επιδημίας σε διεθνή κλίμακα και όχι μόνο σε χώρες που είχαν ήδη παράδοση στο σπορ, αλλά και σε περιοχές του πλανήτη όπου μέχρι πρόσφατα ήταν τελείως άγνωστο, όπως π.χ. στην Κίνα, στην Ρωσία, στις χώρες του πρώην κομμουνιστικού μπλοκ στη Νότιο Αμερική, στην Αφρική, αλλά και αλλού.

Χαρακτηριστικό είναι, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα, ότι οι χώρες με υποδομές γκολφ έχουν μεγαλύτερο ποσοστό αφίξεων κατά τα τρίμηνα χαμηλής τουριστικής αιχμής απ' ότι η Ελλάδα, ενώ οι διαφορές των ποσοστών μεταξύ των τριμήνων είναι μικρότερου μεγέθους απ' ότι στη χώρα μας.

ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ (ανά τρίμηνο %)				
	Ιανουάριος - Μάρτιος	Απρίλιος - Ιούνιος	Ιούλιος - Σεπτέμβριος	Οκτώβριος - Δεκέμβριος
Ισπανία	15,25	27,24	37,42	20,1
Τουρκία	10,78	26,74	41,39	21,07
Κύπρος	10,66	30,64	39,05	19,65
Πορτογαλία	15,4	26,66	35,59	22,35
Αίγυπτος	23,74	34,76	26,77	14,73
Ελλάδα	5,55	30,64	51,16	12,62

Συμπεραίνουμε ότι η συγκεκριμένη αγορά στη χώρα μας δεν είναι καθόλου ανεπτυγμένη, γεγονός που δείχνει τόσο την αδυναμία μας να συντονιστούμε με τις εξελίξεις της εποχής, όσο και τη μεγάλη απόσταση που μας χωρίζει από το σημείο κορεσμού. Η προτεινόμενη επένδυση έρχεται να καλύψει ένα μέρος της σημαντικής έλλειψης της χώρας μας σε υποδομές γκολφ και να συμβάλλει στην καθιέρωση του Νομού Ρεθύμνου ως golf destination.

Στην Ευρώπη και ιδιαίτερα στις βόρειες χώρες, όπου μάλιστα ούτε έξη μήνες δεν παίζονται τα γήπεδα λόγω κλίματος έχει μια αύξηση 500% τα τελευταία χρόνια, ιδιαίτερα στη Σουηδία, αλλά και στη Νορβηγία.

Στην Ευρώπη καταγράφονται περίπου 7.000.000 παίκτες – μέλη σε ομίλους, αλλά ο αριθμός ίσως τετραπλασιάζεται με τους παίκτες που δεν είναι εγγεγραμμένα μέλη.

Γήπεδα Γκολφ στις Ευρωπαϊκές Μεσογειακές χώρες το 2005	
Πορτογαλία	67
Ισπανία	266
Γαλλία	548
Ιταλία	238
Ελλάδα	6
Κύπρος	3
Τουρκία	9 και υπό κατασκευή 11

4.1 Προγραμματιζόμενες Επενδύσεις τουριστικών εγκαταστάσεων με γήπεδα γκολφ στην Ελλάδα

Πρόσφατο δημοσίευμα της αμερικανικής εφημερίδας Wall Street Journal για τα επενδυτικά σχέδια γύρω από το άθλημα του γκολφ στην Ελλάδα, αναζωπυρώνει τα σενάρια για πολύ μεγάλες ανατροπές, τα επόμενα χρόνια. Σύμφωνα με το δημοσίευμα, η κυβέρνηση επιχειρεί να άρει τα γραφειοκρατικά εμπόδια, ώστε να ανοίξουν τα σύνορα της Ελλάδας στο άθλημα του γκολφ.

Ωστόσο, τα σχέδια δεν αφορούν μόνο στην κατασκευή γηπέδων γκολφ, αλλά στην ανάπτυξη των λεγόμενων golf resort, δηλαδή ολόκληρα τουριστικά συγκροτήματα που στηρίζονται στο άθλημα και στους χιλιάδες γκόλφερ, ανά τον κόσμο, οι οποίοι, παρεμπιπτόντως, είναι κατά βάση τουρίστες υψηλών οικονομικών στρωμάτων και ξοδεύουν χιλιάδες ευρώ, όποια χώρα και αν επισκέπτονται.

Σύμφωνα με όσα σχέδια έχουν ανακοινωθεί κατά καιρούς, τα επόμενα χρόνια στην Ελλάδα



πρόκειται να κατασκευαστούν τουλάχιστον 17 γήπεδα γκολφ και γύρω από αυτά θα αναπτυχθούν τουριστικά χωριά με χιλιάδες παραθεριστικές κατοικίες (βίλες, πολυτελείς κατασκευές,

μπαγκαλούς,) ξενοδοχεία, συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.λπ.

Το συνολικό ύψος των επενδύσεων δεν μπορεί να υπολογιστεί επακριβώς, ωστόσο, σίγουρα θα ξεπεράσει τα 3 δισ. ευρώ εάν ολοκληρωθούν οι εξαγγελίες των εταιρειών.

Ετσι, το γκολφ γίνεται η αφορμή για μεγάλες επενδύσεις στο χώρο του τουριστικού real estate, αρκεί βεβαίως να αρθούν τα μεγάλα γραφειοκρατικά εμπόδια και οι πολεοδομικές και χωροταξικές αδυναμίες του ελληνικού κράτους. Τα εμπόδια για να αναπτυχθούν εγκαταστάσεις γκολφ στην Ελλάδα οφείλονται στη χρονοβόρα διαδικασία για να βγουν άδειες, αλλά και στην έλλειψη κατάλληλης γης που θα μπορεί να φιλοξενήσει τέτοιου μεγέθους projects. «Ετοιμάζουμε νόμο που θα διευκολύνει τις ζώνες και το χτίσιμο γύρω από γήπεδα γκολφ, για να προσελκύσουμε επενδυτές στον χώρο του γκολφ» δήλωσε πρόσφατα ο υφυπουργός Οικονομικών, Π. Δούκας, σε συνέντευξή του στην Ελληνική Ομοσπονδία Γκολφ της Αθήνας. Όπως αναφέρει η αμερικανική εφημερίδα, ο κ. Δούκας και

ως πρόεδρος της Ομοσπονδίας γκολφ ανακοίνωσε ότι ετοιμάζει την κατάλληλη νομοθεσία που θα δρομολογήσει τις διαδικασίες χορήγησης αδειών και θα δημιουργήσει ένα ευνοϊκό επενδυτικό τοπίο. Ο νόμος που προωθείται αναμένεται να κάνει ευκολότερη τη δημιουργία resorts που θα συνδυάζουν βίλες, διαμερίσματα και ξενοδοχεία με γήπεδα γκολφ.

Το πρόβλημα της έλλειψης κτηματολογίου σημειώνει στην εφημερίδα και ο Ρ. Καρ, αντιπρόεδρος Τουρισμού της IMG, εταιρείας αθλητικού μάρκετινγκ και μάνατζμεντ, που εδρεύει στο Οχάιο.

«Οι υποψήφιοι επενδυτές χρειάζονται πρόσβαση σε ένα κτηματολόγιο, επειδή το κύριο μέρος των εσόδων τους δεν προέρχεται από εισιτήρια, αλλά από το χτίσιμο και την πώληση γης δίπλα στα γήπεδα» τονίζει.

«Οι παίκτες του γκολφ είναι γνωστό ότι ξοδεύουν πολλά» λέει ο Ναπ. Τσανής, επικεφαλής της Albatross Investors and Developments που εδρεύει στην Αυστραλία και θέλει να χτίσει ένα συγκρότημα από γκολφ, σπα και άλλες δραστηριότητες αναψυχής κοντά στη Θεσπρωτία. Ο κ. Τσανής εκτιμά ότι οι παίκτες του γκολφ θα ξοδεύουν 700 ευρώ ημερησίως στην Ελλάδα ή τέσσερις φορές περισσότερα από όσα ξοδεύουν οι τουρίστες που έρχονται με πακέτα και αποτελούν το κύριο μέρος του τουρισμού της χώρας, που ανέρχεται σε 13 εκατ. ετησίως.

Σε ότι αφορά τα επενδυτικά σχέδια που δρομολογούνται, οι σημαντικότερες κινήσεις, οι οποίες έχουν ανακοινωθεί, αλλά δεν έχουν «πάρει μπρος» είναι:

- ✚ Olympia Resort, της εταιρείας Trident Investment Group, στην Ηλεία Πελοποννήσου, κοντά στον Πύργο. Ξενοδοχείο και γήπεδο 18 τρυπών
- ✚ Kilada Hills, της εταιρείας G.R. Golfing Resorts, στην Αργολίδα Πελοποννήσου, κοντά στο Πόρτο Χέλι. Ξενοδοχείο κατοικίες και γήπεδο 18 τρυπών
- ✚ Matala, της εταιρείας Greenwell S.A.L. Belgium, στα Μάταλα της Κρήτης, στο Δήμο Τιμπακίου. Ξενοδοχείο, κατοικίες και 2 γήπεδα, ένα 18 τρυπών και ένα 9 τρυπών
- ✚ Golf of Zante, της εταιρείας Swiss Golf Invest AG, Switzerland, στη Ζάκυνθο, Ξενοδοχείο, Μπάγκαλους, και 2 γήπεδα των 18 τρυπών
- ✚ Apollo Golf & Spa Resort, της εταιρείας ABP International, Ιολκό, 5 χιλ. νότια του Βόλου. Ξενοδοχείο, κατοικίες, διαμερίσματα και γήπεδο γκολφ 18 τρυπών
- ✚ Nies, του Δήμου Σούρπης και της Μητροπόλεως Δημητριάδος και Αλμυρού, κοντά στο Βόλο. Ξενοδοχείο και παραθεριστικές κατοικίες και ένα γήπεδο 18 τρυπών
- ✚ Belltower, της Ελληνοαυστραλιανής εταιρείας Albatross, στις ακτές της Θεσπρωτίας, στην τοποθεσία Μαργαρίτι. Ξενοδοχείο, πέτρινες παραδοσιακές κατοικίες και μεζονέτες και ένα γήπεδο 18 τρυπών
- ✚ Golf Omega, Τοπικού Συνεταιρισμού, στην Μαλέζα, κοντά στην Αυλώνα Αττικής. Ξενοδοχεία και κατοικίες και δύο γήπεδα 18 τρυπών
- ✚ Athens International Airport, έχει συχνά συζητηθεί τελευταία η κατασκευή ενός γηπέδου σε περιοχή κοντά στο Αεροδρόμιο των Σπάτων, αλλά προς το παρόν το θέμα δεν έχει καμία εξέλιξη
- ✚ Cavo Sidero της Minoan Group στο Λασιίθι της Κρήτης, με πέντε ξενοδοχεία, 474 βίλες, 495 κατοικίες και διαμερίσματα, δύο γήπεδα των 18 τρυπών και ένα των 9 τρυπών.

- ✚ TEMES SA στη Μεσσηνία της Πελοποννήσου με έντεκα ξενοδοχεία, 350 βίλες και διαμερίσματα, δύο γήπεδα των 18 τρυπών και ένα των 9 τρυπών.

Πιο αναλυτικά, η βρετανική Minoan Group (πρώην Loyalward), προσπαθεί εδώ και πολλά χρόνια να επενδύσει πάνω από 1 δισ. ευρώ σε έκταση της Μονής Τοπλού στη Σητεία Κρήτης. Σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό προβλέπεται η δημιουργία πέντε «παραθεριστικών χωριών» (holiday villages) με διαφορετική αρχιτεκτονική. Θα κατασκευαστεί επίσης, κέντρο θαλασσοθεραπείας, συνεδριακό κέντρο, μαρίνα και αθλητικές εγκαταστάσεις, θα διαμορφωθούν τρία γήπεδα γκολφ 18 οπών, ενώ τα ξενοδοχεία των 5 και 4 αστέρων, που αναμένεται να κατασκευαστούν, θα μπορούν να φιλοξενούν έως 7.000 επισκέπτες. Πρόκειται ίσως για τη μεγαλύτερη επένδυση στον τομέα του τουρισμού και με αιχμή του δόρατος το άθλημα του γκολφ.



Κίνηση που μπορεί να αλλάξει τα δεδομένα στην περιοχή της Ζακύνθου ετοιμάζει η εταιρεία Swiss Golf Invest. Στόχος της να επενδύσει περί τα 50 εκατ. ευρώ στη δυτική Ζάκυνθο. Το business plan περιλαμβάνει τη δημιουργία δύο γηπέδων γκολφ 18 οπών, ακαδημίας γκολφ, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων και δυναμικότητας 90 κλινών, όπως επίσης και 55 κατοικίες τύπου bungalows. Παράλληλα, το συγκρότημα θα συμπληρώνεται από κέντρο θαλασσοθεραπείας, ένα συνεδριακό κέντρο και μία μαρίνα για ελλιμενισμό σκαφών.

Η Αγία Γαλήνη της Κρήτης αναμένεται να παίξει και αυτή σημαίνοντα ρόλο στη μελλοντική ανάπτυξη του τουρισμού στη χώρα μας. Ο όμιλος Φωτιάδη από την Κύπρο έχει στην κατοχή



του 1.600 στρέμματα γης σε παραθαλάσσια περιοχή και σχεδιάζει να αναπτύξει ένα resort που θα κοστίσει περί τα 300 εκατ. ευρώ. Το σχέδιο που έχει ετοιμάσει η εταιρεία Emerald Developments SA. προβλέπει την κατασκευή γηπέδου γκολφ 18 οπών και γύρω από

αυτό δύο πεντάστερα ξενοδοχεία με εκατοντάδες κλίνες, συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών, συνεδριακό κέντρο, spa και άλλες αθλητικές εγκαταστάσεις.

Ένα γήπεδο γκολφ, ξενοδοχείο 200 δωματίων, περισσότερες από 300 παραδοσιακές κατοικίες και άλλες εγκαταστάσεις σχεδιάζει να αναπτύξει στο νομό Θεσπρωτίας η αυστραλιανών συμφερόντων Belltower Golf & Residential. Η επένδυση μπορεί να ξεπεράσει τα 200 εκατ. ευρώ και την όλη προσπάθεια διαχειρίζεται η αυστραλιανή Albatross Investments & Developments του επιχειρηματία Ν. Τσάνη. Στα σημαντικότερα σχέδια που έχουν πέσει στο τραπέζι, αλλά δεν είναι ακόμη δυνατή η υλοποίησή τους, περιλαμβάνονται: Περί τα 250 εκατ. ευρώ για γκολφ, ξενοδοχείο και παραθεριστικές κατοικίες στην περιοχή της Ιωλκού Βόλου. Επίσης, πάνω από 200 εκατ. ευρώ για ξενοδοχείο, γήπεδο γκολφ και δεκάδες βίλες πολυτελείας στο Πήλιο. Πληροφορίες αναφέρουν ότι μεγάλες ξένες εταιρείες αναζητούν εκτάσεις στην περιοχή του Αστακού Αιτωλ/νίας, με σκοπό την ανάπτυξη resort στην περιοχή η οποία δεν έχει σημαντική τουριστική υποδομή.

Η Πελοπόννησος αποτελεί πεδίο δόξης λαμπρό για τους απανταχού επενδυτές. Η σημαντικότερη, ωστόσο, επένδυση -η οποία έχει κολλήσει στα γρανάζια της γραφειοκρατίας- προωθείται από την εφοπλιστική οικογένεια Κωνσταντακόπουλου. Το Navarino Resorts έχει αναλάβει να υλοποιήσει η Tourism Enterprises of Messinia S.A.

(TEMES) και ο συνολικός προϋπολογισμός θα ξεπεράσει τα 600 εκατ. ευρώ. Ουσιαστικά θα κατασκευαστούν τέσσερα γήπεδα γκολφ σε τέσσερις ανεξάρτητες ιδιοκτησίες.

Στην περιοχή Ρωμανός εκτός από γήπεδο γκολφ 18 οπών, θα αναπτυχθεί ένα ξενοδοχείο, δύο παραθεριστικά «χωριά», διαμερίσματα, κατοικίες για ενοικίαση με time sharing και περισσότερες από 100 βίλες.

Στην Πύλο θα δημιουργηθούν δύο ξενοδοχεία πολυτελείας, ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών και



πάνω από 250 κατοικίες στρατηγικά τοποθετημένες σε αμφιθεατρικά σημεία. Στον Κυνηγό θα δημιουργηθούν εγκαταστάσεις για συνταξιούχους με δύο γήπεδα γκολφ 18 οπών, ξενοδοχείο-spa και δεκάδες παραθεριστικές κατοικίες. Στον Ριζόμυλο σχεδιάζεται ένα νέο

παραθαλάσσιο χωριό, κοντά στην Καλαμάτα, όπου εκτός από την παραλία και το θαλάσσιο πάρκο, θα λειτουργήσει ένα μικρό γήπεδο γκολφ των 9 οπών, όπως επίσης και εμπορικά καταστήματα και εστιατόρια. Στον Ριζόμυλο προβλέπεται η δημιουργία πέντε ξενοδοχείων των 1.500 δωματίων, ενώ θα τεμαχιστούν και 200 οικόπεδα, για την ανάπτυξη κατοικιών.

Στην περιοχή του Πύργου αναμένεται να κατασκευαστεί από την αυστριακή Trident Investment Group, γκολφ, ξενοδοχείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, 180 εξοχικές κατοικίες, συνεδριακό κέντρο κ.λπ. Η συνολική επένδυση αναμένεται να αγγίξει τα 300 εκατ. ευρώ.

Στην Αργολίδα, σχεδιάζεται το Kilada Hills Golf Resort. Το συγκρότημα βρίσκεται κοντά Πόρτο Χέλι και θα περιλαμβάνει ένα γήπεδο 18 οπών, ξενοδοχείο, 245 διαμερίσματα, κατανεμημένα σε τρία παραθεριστικά χωριά και 70 ιδιωτικές βίλες πολυτελείας. Η συνολική επένδυση εκτιμάται πάνω από 100 εκατ. ευρώ.

Στη νήσο Αρκούδι, βόρεια της Κεφαλλονιάς σχεδιάζεται μία επένδυση της τάξης των 100 εκατ. ευρώ. Θα αξιοποιηθεί μία έκταση 4.000 στρεμμάτων, αποτελούμενη από 140 υπερπολυτελείς κατοικίες, μία μαρίνα, κέντρο θαλασσοθεραπείας και γήπεδο γκολφ 18 οπών, όπως επίσης και άλλες αθλητικές εγκαταστάσεις.

Στην περιοχή της Μαγνησίας δύο επενδύσεις είναι ήδη στα σχέδια. Στην περιοχή Νηές και σε έκταση της μητρόπολης Μαγνησίας, προβλέπεται η κατασκευή ξενοδοχείου, πολυτελών βιλών, συνεδριακού κέντρου κ.λπ. Κοντά στην πόλη του Βόλου έχει ανακοινωθεί η δημιουργία του Apollo Golf & Spa Resort, από έναν όμιλο επενδυτών, επικεφαλής του οποίου είναι Ελληνοαμερικανός επιχειρηματίας από τη Φλόριδα. Εκτός του γκολφ, θα αναπτυχθεί ξενοδοχειακή μονάδα πέντε αστέρων, μπάνγκαλους, κέντρο θαλασσοθεραπείας και συνεδριακό, μαρίνα και αθλητικές εγκαταστάσεις. Ο προϋπολογισμός της επένδυσης υπολογίζεται σε 120 εκατ. ευρώ.

Τέλος, δεν θα πρέπει να ξεχαστεί η προσπάθεια της ETA για την αξιοποίηση του γκολφ στην περιοχή Αφάντου Ρόδου, καθώς και οι σκέψεις για επενδύσεις στην Αττική. Για παράδειγμα η εταιρεία που διαχειρίζεται το «Ελευθέριος Βενιζέλος» θα ήθελε να κατασκευάσει γήπεδα γκολφ στις εκτάσεις που διαθέτει. Φήμες κάνουν λόγο και για την αξιοποίηση του Ολυμπιακού ακινήτου στο Μαρκόπουλο με χρήσεις γηπέδου γκολφ και άλλων τουριστικών υποδομών.

Την ίδια στιγμή που στην Ελλάδα διαθέτουμε μόνο έξι γήπεδα γκολφ, οι ανταγωνιστές μας στον τουρισμό κάνουν άλματα στον τομέα αυτό.

Καθώς το γκολφ θεωρείται περισσότερο ειδικής μορφής τουρισμός παρά άθλημα, οι παίκτες, εκτός από το να έρχονται για ορισμένα παιχνίδια διαμένουν σε ακριβά ξενοδοχεία

ή συγκροτήματα και ξοδεύουν πολλές χιλιάδες ευρώ. Το 40% των fun του γκολφ παγκοσμίως, πραγματοποιεί ετησίως τρία τουλάχιστον ταξίδια, για να επισκεφτεί νέα γήπεδα. Η μέση διάρκεια των ταξιδιών είναι μία εβδομάδα. Η μέση ημερήσια δαπάνη του κάθε παίκτη υπολογίζεται σε 370 ευρώ, ενώ το 10% αγοράζει και κάποια κατοικία κοντά στο γήπεδο.

Στη χώρα μας λειτουργούν πέντε γήπεδα γκολφ διεθνών προδιαγραφών (18 οπών) σε Γλυφάδα, Κέρκυρα, Ρόδο, Χαλκιδική και τη Χερσόνησο Κρήτης, καθώς και ένα γήπεδο 9 οπών στην Ελούντα. Σε όλο τον κόσμο υπάρχουν πάνω από 32.000 γήπεδα γκολφ, ενώ οι παίκτες ξεπερνούν τα 37 εκατομμύρια. Τα συνολικά ετήσια έσοδα από τον τουρισμό γκολφ εκτιμάται ότι ανέρχονται σε 3 δισ. ευρώ.

Αναφορικά με τους ανταγωνιστές μας, θα πρέπει να αναφερθεί το παράδειγμα της περιοχής της Ανδαλουσίας στην Ισπανία όπου και υπάρχουν 90 γήπεδα γκολφ, αλλά και μεγάλες αναπτύξεις τουριστικού χαρακτήρα.

Συνολικά η Ισπανία διαθέτει περί τα 278 γήπεδα και έχει πάνω από 235 χιλιάδες επισκέπτες κάθε χρόνο, μόνο για το άθλημα. Στην Ιταλία λειτουργούν 225 γήπεδα, η Τουρκία διαθέτει 14 γκολφ resort και ετοιμάζεται να φτιάξει άλλα 11, η Βουλγαρία σχεδιάζει να κατασκευάσει τρία γήπεδα και η Κύπρος μπαίνει δυνατά στο παιχνίδι.

Τέλος, να σημειώσουμε ότι μπορεί οι επενδύσεις να φαντάζουν ως μια χρυσή ευκαιρία για



την Ελλάδα, ωστόσο, υπάρχουν και οι αντίθετες φωνές που κάνουν λόγο για καταστροφή του περιβάλλοντος από τα γήπεδα γκολφ. Σύμφωνα με εκτιμήσεις περιβαλλοντικών οργανώσεων ένα γήπεδο γκολφ καταναλώνει πάνω από 1 εκατ. κυβικά μέτρα νερού ετησίως, δηλαδή όσο νερό

χρειάζονται 20.000 άτομα. Παράλληλα, τόνοι χημικών φαρμάκων θα απαιτηθούν για τη διατήρηση του γκαζόν που πρέπει να έχει ένα γήπεδο. Επίσης, για να αναπτυχθεί ένα γήπεδο διεθνών προδιαγραφών με 18 οπές απαιτούνται περί τα 1.000 με 1.500 στρέμματα, τα οποία θα πρέπει να δεσμευτούν.

Οι οργανώσεις διαμαρτύρονται για το γεγονός ότι δεν έχουν γίνει μελέτες για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που μπορεί να έχει η ανάπτυξη των γηπέδων γκολφ.

Κεφάλιο 5

Περιοχή Υλοποίησης Επενδυτικού Σχεδίου

Η συνολική έκταση της Ελλάδας ισούται με 131.957 τετραγωνικά χιλιόμετρα, στα οποία κατοικούν 11.057.000 κάτοικοι σύμφωνα με την τελευταία απογραφή. Η Κρήτη, το μεγαλύτερο νησί της Ελλάδας, έχει έκταση 8.331 τετραγωνικών χιλιομέτρων, και κατοικείται από 600.200 κατοίκους, σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής (2001).

Ο Ν. Ρεθύμνου και γενικότερα η Περιφέρεια της Κρήτης διαθέτει γεωγραφικά και φυσικά στοιχεία που αποτελούν σημαντική ευκαιρία για την περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη τους. Η περιοχή είναι γεμάτη γεωγραφικές αντιθέσεις αφού συνδυάζει ψηλά βουνά με καθαρές θάλασσες.

Η προτεινόμενη επένδυση θα παρέχει στον επισκέπτη ένα τουριστικό προϊόν που συνδυάζει καλές παραλίες, φυσικά τοπία, παραδοσιακούς θαλάσσιους οικισμούς και ορεινά χωριά που δεν έχουν κορεστεί από το μαζικό τουρισμό.

Η μορφολογία της Κρήτης χαρακτηρίζεται από τους μεγάλους ορεινούς όγκους που το διατρέχουν από την ανατολική μέχρι τη δυτική του πλευρά, και οι οποίοι διαχωρίζουν τη βόρεια από τη νότια πλευρά του. Οι ορεινοί όγκοι καταλήγουν στη νότια θαλάσσια πλευρά του νησιού με περισσότερο απότομο τρόπο, ενώ προς βορά έχουν πιο ομαλή μετάβαση, δημιουργώντας ομαλή κλιμάκωση προς τη θάλασσα. Σε αυτή την πλευρά έχει επιλεγεί η περιοχή για τη δημιουργία του Rethymnon Golf Course.

5.1 Κλιματολογικές Συνθήκες

Το μικροκλίμα της περιοχής δεν απέχει πολύ από τις επικρατούσες συνθήκες σε όλο το νησί και έχει τα γενικά χαρακτηριστικά του Μεσογειακού κλίματος το οποίο ταιριάζει απόλυτα στις προτιμήσεις των Golfers. Χαρακτηρίζεται από το ξηρό κλίμα σχεδόν καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, ενώ οι μέσες επικρατούσες θερμοκρασίες είναι ιδανικές για άθληση.

Πιο συγκεκριμένα, η μέση θερμοκρασία στην Κρήτη ανέρχεται σε 18,1°C, ενώ το ύψος της βροχής ανέρχεται μόλις σε 653 mm σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία (2006). Ο θερμότερος μήνας είναι ο Ιούλιος με τη μέση θερμοκρασία να ανέρχεται σε 26,4°C, ενώ το ύψος της βροχής είναι μόλις 1 mm. Αντίστοιχα ο ψυχρότερος μήνας είναι ο Ιανουάριος, με μέση θερμοκρασία 10,8°C, ο οποίος αποδεικνύεται και ο μήνας με το υψηλότερο ύψος βροχής, στα 142 mm.

Σε γενικές γραμμές το κλίμα χαρακτηρίζεται μέσης υγρασίας αλλά ιδιαίτερα ζεστό, με διακυμάνσεις ανάμεσα σε 74,4% σχετική υγρασία το Φεβρουάριο και 48,4% τον Ιούλιο. Αντίστοιχα, η μέση ηλιοφάνεια ανά μήνα κυμαίνεται από 388,4 ώρες τον Ιούλιο έως 152,5 ώρες τον Ιανουάριο. Αποτέλεσμα είναι η Κρήτη να διαθέτει περίπου 300 ημέρες ηλιοφάνειας το χρόνο, μία από τις μεγαλύτερες σε όλη τη Μεσόγειο.

Οι παραπάνω περιγραφόμενες συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή του Ρεθύμνου, αλλά και οι δυνατότητες που αυτή προσφέρει, οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το υπό δημιουργία γήπεδο Golf θα μπορεί να είναι ανοικτό στους επισκέπτες καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, με μόνο μερικές εβδομάδες το χρόνο να επικρατούν κλιματολογικές συνθήκες που δεν θα επιτρέπουν στους Golfers να εξασκηθούν στο αγαπημένο τους άθλημα. Σημειώνεται ότι το υπάρχον γήπεδο Golf στο Νομό Ηρακλείου παραμένει ανοικτό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Αν και οι αφίξεις αλλοδαπών τουριστών παρουσιάζουν υψηλή εποχικότητα, οι καλές κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν καθόλη τη διάρκεια του χρόνου δίνουν τη δυνατότητα στην περιοχή να επεκτείνει την τουριστική περίοδο. Σύμφωνα με διεθνή παραδείγματα, τουριστικά συγκροτήματα με παρόμοιες κλιματολογικές συνθήκες λειτουργούν τουλάχιστον 8 μήνες το χρόνο και μάλιστα το ήπιο κλίμα τους έχει συμβάλει σημαντικά στο να καθιερωθούν ως προορισμοί γκολφ.

5.2 Αρχαιολογικός Πλούτος

Ο πλούτος της πολιτιστικής, ιστορικής και αρχαιολογικής κληρονομιάς της Ελλάδας αποτελεί σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι άλλων τουριστικών προορισμών της Μεσογείου. Η πληθώρα μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, βυζαντινών εκκλησιών, κάστρων που περιβάλλουν το Ρέθυμνο αποτελούν πόλο έλξης τουριστών. Μάλιστα, η θέση της προτεινόμενης επένδυσης, δίνει τη δυνατότητα στον επισκέπτη να κάνει μονοήμερες εκδρομές με ορμητήριο το Ρέθυμνο.

ΚΛΙΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΡΕΘΥΜΝΟΥ ΚΡΗΤΗΣ

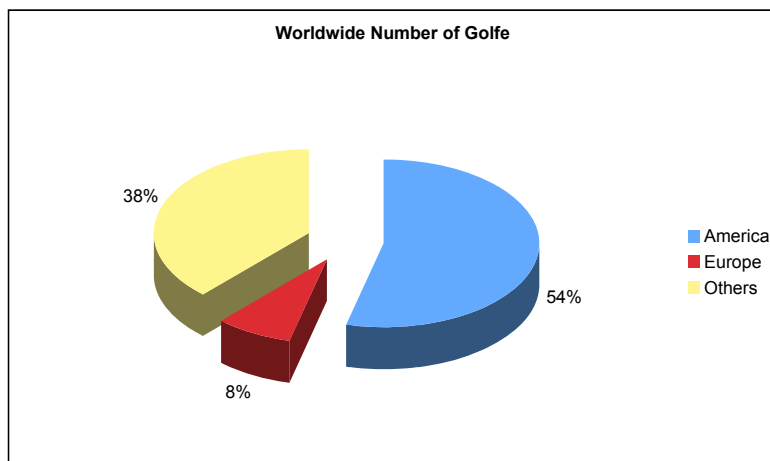
Σταθμός		Ρεθύμνου Κρήτης										
Γεωγραφικό μήκος/πλάτος		24,31	35,21									
Ύψος σταθμού		7										
Μήνας	Ώρες ηλιο-φάνειας	Βαρο-μετρική πίεση	Μέση θερμοκρασία αέρα	Απόλυτη μέγιστη θερμοκρασία	Απόλυτη ελάχιστη θερμοκρασία	Σχετική Υγρασία	Μέση Νέφωση	Βροχόπτωση	Διεύθυνση ανέμου	Ολική ηλιακή ακτινοβολία σε οριζόντιο επιπ.	Διάχυτη ηλιακή ακτινοβολία σε οριζόντιο επιπ.	Ταχύτητα ανέμου
	h	mm Hg	οC	οC	οC	%	8	σε mm				m/sec
1	110,8		12,9	24,9	0,8	69	5,6	153,5	Νότια	67,6	35,1	3,6
2	132,2		13,1	25,4	2	67	5,3	88,9	Βόρεια	84,6	39,8	3,6
3	157		14,4	28,5	3	65	4,6	69,7	Βόρεια	121,3	59,9	3,6
4	218		17	33,2	5,4	64	3,8	38,1	Βόρεια	154,1	66,5	2,8
5	309		20,7	37	9,6	64	2,7	8,7	Βόρεια	211,3	63,1	2,4
6	335		24,9	37,5	13,6	61	1,6	5,3	Βόρεια	226,4	57,7	2,1
7	373,1		26,8	41,4	15	60	0,9	0,1	Βόρεια	238,4	58,2	2
8	350,2		26,9	39,3	16,4	61	1		Βόρεια	222,6	50,4	2
9	263,7		24,3	38	13,6	64	2,4	19	Βόρεια	163,4	46,8	2,4
10	166,1		20,9	35	8,8	67	4,1	104,9	Βόρεια	105,3	48,3	2,4
11	165,8		17,9	30,5	6,9	68	4,3	49,7	Βόρεια	82,6	33,2	3
12	112,9		14,9	28	2,4	67	5,3	104,5	Νότια	62,3	31,3	3,8
Σύν.	2694									1739,9	590,3	

Κεφάλαιο 6

Στρατηγική Marketing

6.1 Ανάλυση της Αγοράς

Το άθλημα του Golf έχει να επιδείξει μία δραματική ανάπτυξη κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες. Πρόσφατες έρευνες επιβεβαιώνουν ότι ο αριθμός των γηπέδων Golf ανέρχεται σε 32.000 σε όλο τον κόσμο.



Τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία προσδιορίζουν το αριθμό των ατόμων που ασχολούνται με το άθλημα σε παγκόσμιο επίπεδο σε περίπου 50 εκατομμύρια. Αν και οι Ηνωμένες Πολιτείες κατέχουν το μεγαλύτερο ποσοστό στην αγορά του Golf με περίπου 17.000 γήπεδα Golf και 27 εκατομμύρια ενεργούς Golfers, το άθλημα έχει τις ρίζες του στην Ευρώπη και παρουσιάζει ιδιαίτερη δυναμική τα τελευταία χρόνια, με περισσότερα από

6.000 γήπεδα Golf να λειτουργούν σε όλη την ήπειρο και περίπου 4 εκατομμύρια ενεργούς Golfers, αριθμοί οι οποίοι αυξάνουν εντυπωσιακά σε ετήσια βάση. Σημειώνουμε χαρακτηριστικά ότι τα γήπεδα Golf έχουν παρουσιάσει αύξηση που ανέρχεται σε 80% την τελευταία δεκαετία, ενώ ο αριθμός των Golfers αυξάνεται σε ποσοστό 5% ετησίως.

Το Ινστιτούτο Golf Research Group περιγράφει την κατάσταση που επικρατεί στην Ευρώπη στην τελευταία του έκθεση για το Golf στη γηραιά ήπειρο με τα παρακάτω λόγια: «Τα επίπεδα προσφοράς υπηρεσιών που σχετίζονται με το άθλημα διαφέρουν σε μεγάλο βαθμό από χώρα σε χώρα, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι η δημοφιλία του αθλήματος παρουσιάζει μεγάλες διακυμάνσεις στις διάφορες Ευρωπαϊκές χώρες. Η Ευρώπη δεν αποτελεί μία ενιαία αγορά για το άθλημα του Golf, αλλά μία συλλογή από χώρες, όλες με τη δική της ιδιαίτερη αγορά Golf, οι οποίες αθροίζονται και δίνουν το σημερινό αποτέλεσμα». Η Ελλάδα σε αυτή τη χρονική περίοδο καταβάλλει προσπάθειες ώστε να δημιουργήσει τη δική της αγορά Golf.

Η αγορά του Golf αποτελεί μία επιχειρηματική ενασχόληση με ραγδαίους ρυθμούς ανάπτυξης σε παγκόσμιο επίπεδο. Τα τελευταία χρόνια, περίπου 1.000 γήπεδα Golf δημιουργούνται σε ετήσια βάση για να ικανοποιήσουν την αυξανόμενη ζήτηση. Η διεθνής εμπειρία καταδεικνύει ότι ειδικά στις περιπτώσεις όπου η δημιουργία ενός γηπέδου Golf έχει τη δυνατότητα να συνδυαστεί με την ανάπτυξη τουριστικών επενδύσεων ή επενδύσεων στον τομέα του real estate, τότε έχει όλες τις προοπτικές να αποδειχθεί μία ιδιαίτερα επικερδής επένδυση.

Οι κύριες αγορές Golf στην Ευρώπη περιλαμβάνουν ασχολούμενους με το άθλημα από τη Μεγάλη Βρετανία και τις χώρες της Σκανδιναβίας. Στην Ελλάδα το Golf δεν έχει τη δημοφιλία που συναντάται σε άλλες χώρες, αλλά παρόλα αυτά υπάρχουν διαθέσιμα πακέτα που επιτρέπουν στον απαιτητικό επισκέπτη να εξερευνήσει κάποιες άλλες δυνατότητες που μπορεί να του προσφέρει η χώρα. Επιπρόσθετα, το τελευταίο διάστημα σχεδιάζονται μία σειρά από επενδύσεις για τη δημιουργία γηπέδων Golf, με αρκετές από αυτές τις επενδύσεις να αφορούν την Κρήτη η οποία διαθέτει και τις καλύτερες κλιματολογικές συνθήκες.

Για να επιλεγεί ως προορισμός των παικτών Golf η Κρήτη θα πρέπει να αποκτήσει έναν ελάχιστο αριθμό τριών γηπέδων Golf διεθνών προδιαγραφών. Σε αυτή την περίπτωση το νησί θα αποτελέσει αυτομάτως έναν εναλλακτικό προορισμό για τους παίκτες Golf και οι αγορές θα ανταποκριθούν αυτόματα. Η συνεργασία μεταξύ των γηπέδων Golf για τη δημιουργία κοινών πακέτων προσφοράς υπηρεσιών αποτελεί έναν σημαντικό παραγοντά επιτυχίας του σχεδίου, όπως επίσης και η διερεύνηση της επέκτασης του Aegean Airlines Pro-Am Golf Competition το οποίο πραγματοποιείται κάθε χρόνο στο Crete Golf Club που λειτουργεί στο Νομό Ηρακλείου.

6.2 Στοιχεία Τόπου Επένδυσης

Ο νομός Ρεθύμνου αποτελείται από 11 Δήμους και 1 Κοινότητα και έχει πληθυσμό 81.396 (απογραφή 2001), οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 0,7% της χώρας με τάση αύξησης. Η έκταση του Νομού είναι 1.496 τετραγωνικά χιλιόμετρα και η πυκνότητα του πληθυσμού του 54,7 κάτοικοι ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν κατά Κεφαλή ανέρχεται σε περίπου 11.500 ευρώ, αντιστοιχούν 22 αυτοκίνητα ανά 100 κατοίκους (Μ.Ο. Ελλάδας 31/100) και 65 μαθητές Δημοτικού ανά 1000 κατοίκους (Μ.Ο. Ελλάδας 59/1000). Ο Νομός Ρεθύμνου παρουσιάζει υψηλό δείκτη οικοδομικής δραστηριότητας με μία (1) νέα κατοικία ανά 100 κατοίκους (Μ.Ο. Ελλάδας 0,8).

Το ξενοδοχειακό δυναμικό του Νομού αριθμεί 24.505 κλίνες, κατανεμήμενες σε Lux, Α', Β' C', επιπλωμένα διαμερίσματα και παραδοσιακά καταλύματα. Οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών το 2006 ανήλθαν σε 2,1 εκατομμύρια, κατατάσσοντας το Ρέθυμνο 6^ο στη σειρά Νομό στην Ελλάδα με το 4% των συνολικών διανυκτερεύσεων αλλοδαπών.

Είναι φυσικό σε ένα Νομό όπως το Ρέθυμνο ένα σημαντικό ποσοστό των κατοίκων του να απασχολείται στην τουριστική βιομηχανία και ένα επίσης σημαντικό ποσοστό αυτών να είναι νέοι ηλικίας 15-39 ετών. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση αναμένεται να συμβάλει στη μείωση της ανεργίας και ειδικότερα των νέων ανέργων του Νομού Ρεθύμνου αφού οι νέες θέσεις εργασίας που προβλέπεται να δημιουργηθούν, αναμένεται να απασχολούν στην πλειοψηφία τους τον τοπικό πληθυσμό.

6.3 Στοιχεία Τουριστικής Κίνησης

Εξέλιξη τουριστικής κίνησης Ιανουαρίου - Αυγούστου 2008



Η τουριστική κίνηση για το διάστημα Ιανουάριος – Αύγουστος 2008 βρίσκεται στα ίδια επίπεδα με το 2007 με μικρές διαφοροποιήσεις ανά προορισμό. Σύμφωνα με τα στοιχεία που αφορούν σε

διεθνείς αφίξεις σε 13 επιλεγμένα αεροδρόμια της χώρας, που αντιπροσωπεύουν περίπου το 95% των συνολικών αεροπορικών αφίξεων αλλοδαπών και το 74% των συνολικών αφίξεων αλλοδαπών με κάθε μέσο, το οκτάμηνο Ιανουάριος – Αύγουστος 2008 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2007 παρουσιάζει οριακή μεταβολή, - 0,78% (βλ. Πίνακα). Εάν συνεκτιμήσουμε την αύξηση του οδικού τουρισμού από Βουλγαρία και Ρουμανία, η οποία είναι αισθητή κυρίως στη Βόρεια Ελλάδα, τότε μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η φετινή χρονιά θα κινηθεί σχεδόν στα ίδια επίπεδα με την περσινή.

Ο σχολιασμός για την εξέλιξη της τουριστικής κίνησης πρέπει να επικεντρωθεί στα ακόλουθα πέντε σημεία:

Πρώτον, μικρομεταβολές της τάξεως του συν / πλην 1 – 2%, δεν μπορεί και δεν πρέπει να αποτελούν αντικείμενα ούτε πανηγυρισμών, ούτε καταστροφολογίας.

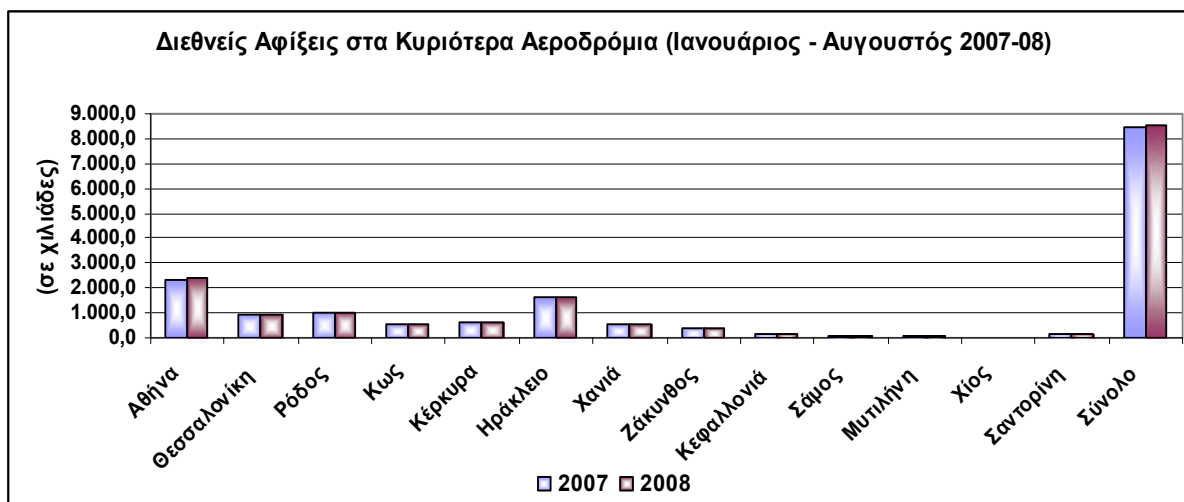
Δεύτερον, υπενθυμίζουμε ότι το 2007 ήταν μια ιδιαίτερα καλή χρονιά για τον ελληνικό τουρισμό. Η διατήρηση στα ίδια επίπεδα μέσα σε αρνητική διεθνή οικονομική συγκυρία, κάθε άλλο παρά ως αρνητική εξέλιξη μπορεί να χαρακτηριστεί.

Τρίτον, είναι κάτι παραπάνω από σίγουρο ότι αν κάποια στιγμή ο ελληνικός τουρισμός καταφέρει και επιλύσει έστω και ένα μέρος από το σύνολο των διαχρονικών – διαρθρωτικών προβλημάτων που τον ταλανίζουν, τότε όχι απλά θα διατηρεί τα κεκτημένα σε περιόδους διεθνούς κρίσης, αλλά θα σημειώνει σταθερά ανοδική πορεία.

Τέταρτον, πρέπει να σημειωθεί ακόμη μια φορά η αδυναμία αναλυτικής καταγραφής και παρακολούθησης των μεγεθών της τουριστικής οικονομίας. Η αδυναμία αυτή ουσιαστικά προσφέρει δικαιολογία στους ασχολούμενους με τον οικονομικό σχεδιασμό της χώρας ώστε να μην λαμβάνουν υπόψη τους στο βαθμό που θα έπρεπε τον τουρισμό. Και αυτό διότι,

Πέμπτον, η τουριστική κίνηση δεν είναι μόνο οι αφίξεις αλλοδαπών, είναι και οι μετακινήσεις των ημεδαπών – εσωτερικός τουρισμός / ανά διανομή εισοδήματος-, είναι και οι διανυκτερεύσεις όλων όσων Έλληνες και αλλοδαποί τουρίστες, πραγματοποιούν διανυκτερεύσεις στη χώρα μας. Είναι επίσης και ίσως σημαντικότερο, τα έσοδα που δημιουργούνται από τη συνολική τουριστική δραστηριότητα, οι επιδράσεις του τουριστικού τομέα στους υπόλοιπους παραγωγικούς τομείς της οικονομίας, καθώς επίσης και οι θέσεις απασχόλησης που δημιουργούνται – κυρίως στην περιφέρεια – από τον τουρισμό.

Συμπέρασμα: ανάμεσα στις άμεσες προτεραιότητες της κυβερνητικής πολιτικής για τον τουρισμό θα πρέπει να τεθεί και η δημιουργία ενός αξιόπιστου συστήματος καταγραφής και παρακολούθησης του συνόλου των μεταβλητών της τουριστικής οικονομίας μας. Παράλληλα, θα πρέπει επιτέλους να δρομολογηθούν λύσεις ώστε να βελτιωθεί η κατάσταση στις γενικές υποδομές της χώρας που αφορούν στον τουρισμό και οι οποίες αποτελούν τροχοπέδη στην ανάπτυξή του.



(Έκθεση του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών & Προβλέψεων Νοέμβριος 2007)



Από απόψεως αριθμού αφίξεων η τουριστική περίοδος του 2007 είχε ικανοποιητική επίδοση. Με βάση τα μέχρι τον παρελθόντα Σεπτέμβριο (2007) δεδομένα, ο συνολικός αριθμός αφίξεων αλλοδαπών τουριστών με όλα τα μέσα συγκοινωνίας εκτιμάται ότι θα κυμανθεί στο διάστημα 5,5%-6,0%.

Ο αριθμός των αφίξεων μπορεί *prima facie* να είναι ικανοποιητικός, σε συγκριτικούς όμως όρους τόσο σε σχέση με τις ανταγωνίστριες χώρες, όσο και σε σχέση με την επίδοση του παγκόσμιου τουρισμού, είναι απλώς ανεκτός. Ο μεν ρυθμός αύξησης του παγκόσμιου τουρισμού αναθεωρήθηκε πρόσφατα από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (ΠΟΤ) σε 6%, αντί αρχικής προβλέψεως 4,0%, οι δε κύριες ανταγωνίστριες χώρες πραγματοποίησαν αφίξεις υψηλότερες του 6%. Εξάλλου, η επίδοση της Ευρώπης εκτιμάται σε 5,8%, με όλες τις άλλες μείζονες περιοχές να κινούνται με ρυθμούς υψηλότερους του 6% (με εξαίρεση την Αμερική). Ομοίως, οι χώρες της Ν. Ευρώπης και οι Μεσογειακές, που είναι και οι κύριες ανταγωνίστριες της Ελλάδος στον τουριστικό τομέα, προβλέπεται να επιτύχουν συνολικά ρυθμό 8,3%!

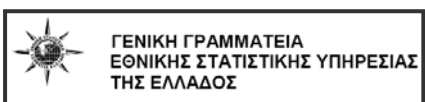
Αφίξεις Αλλοδαπών Τουριστών Αεροπορικώς Ιανουάριος-Σεπτέμβριος 2007							
Αεροδρόμιο	2004	2005	2006	2007	% μεταβολή		
					05/04	06/05	07/06
Θεσσαλονίκη*	902.131	936.391	965.919	1.045.211	3,8	3,2	8,2
Καβάλα	91.681	78.038	89.353	97.077	-14,9	14,5	8,6
(Β. Ελλάς)	993.812	1.014.429	1.055.272	1.142.288	2,1	4,0	8,2
Ηράκλειο*	1.698.400	1.818.475	1.966.411	1.991.853	7,1	8,1	1,3
Χανιά	489.908	509.488	612.189	640.911	4,0	20,2	4,7
(Κρήτη)	2.188.308	2.327.963	2.578.600	2.632.764	6,4	10,8	2,1
Ρόδος	1.065.993	1.109.442	1.228.760	1.289.356	4,1	10,8	4,9
Κως	575.457	559.526	610.483	635.572	-2,8	9,1	4,1
(Δωδεκάνησος)	1.641.450	1.668.968	1.839.243	1.924.928	1,7	10,2	4,7
Κέρκυρα	775.912	797.831	817.286	804.942	2,8	2,4	-1,5
Κεφαλονιά	146.136	132.700	151.855	151.805	-9,2	14,4	0,0

Ζάκυνθος	489.072	474.081	481.154	450.188	-3,1	1,5	-6,4
Άκτιο	131.234	134.377	130.783	145.041	2,4	-2,7	10,9
(Ιόνια Νησιά)	1.542.354	1.538.989	1.581.078	1.551.976	-0,2	2,7	-1,8
Μυτιλήνη	67.796	64.440	66.915	75.489	-5,0	3,8	12,8
Χίος	15.123	12.844	14.958	12.892	-15,1	16,5	-13,8
Σάμος	115.098	108.412	125.234	141.949	-5,8	15,5	13,3
(Β. Αιγαίο)	198.017	185.696	207.107	230.330	-6,2	11,5	11,2
ΣΥΝΟΛΟ	6.563.941	6.736.045	7.261.300	7.482.286	2,6	7,8	3,0
ΑΘΗΝΑ*	3.325.164	3.627.997	3.778.546	4.141.074	9,1	4,1	9,6
ΣΥΝΟΛΟ (Με Αθήνα)	9.889.105	10.364.042	11.039.846	11.623.360	4,8	6,5	5,3
*Συνολικές πτήσεις εξωτερικού. Πηγή: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας							

Καθ' όσον αφορά στην προοπτική για το 2008, και με βάση αφενός τις εμπειρικές ενδείξεις για το μέγεθος της ελαστικότητας ζήτησης τουριστικών υπηρεσιών και αφετέρου την προβλεπόμενη παγκόσμια οικονομική ανάπτυξη, θεωρούμε εύλογο ότι σε όρους αφίξεων ο ρυθμός δεν θα υποληφθεί του 5-6%. Οι λόγοι είναι πολλοί και έχουν γίνει εκτενείς αναφορές σ' αυτούς στις πιο πρόσφατες περιοδικές εκθέσεις του Ινστιτούτου. Το ζητούμενο αφορά στην πρόβλεψη για τις συναλλαγματικές εισπράξεις. Εκφράζεται η ευχή η ανησυχία μας να αποδειχθεί υπερβολική.

Τουριστικές εξελίξεις για το 2007

(Δελτίο τύπου της Γενικής Γραμματείας ΕΣΥΕ, Δεκέμβριος 2007).



Από τα στοιχεία σχετικά με τις αφίξεις και διανυκτερεύσεις πελατών στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα και κάμπινγκ της Χώρας που απεικονίζονται στους πίνακες που ακολουθούν προκύπτει ότι, κατά το Α' εξάμηνο του 2007,

παρουσιάστηκε στο σύνολο της Χώρας **αύξηση των διανυκτερεύσεων κατά 8,8% και των αφίξεων πελατών κατά 11,1%**, σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία του 2006. Η μέση παραμονή ανέρχεται σε 3,34 διανυκτερεύσεις για το Α' εξάμηνο του 2007, ενώ κατά το ίδιο διάστημα του 2006 ήταν 3,42 διανυκτερεύσεις.

Η συνολική **πληρότητα κλινών** στα ξενοδοχειακά καταλύματα (πλην κάμπινγκ), **ανήλθε το Α' εξάμηνο του 2007 σε 46,4%, έναντι 46,6% το αντίστοιχο διάστημα του 2006**. Παρά την αύξηση στις διανυκτερεύσεις η μικρή μείωση στην πληρότητα οφείλεται στην παράλληλη αύξηση των κλινών που λειτούργησαν κατά την περίοδο αυτή.

Αναλύοντας τα στοιχεία για τους αλλοδαπούς, παρατηρούμε ότι κατά το Α' εξάμηνο του 2007 παρουσιάστηκε αύξηση των αφίξεων κατά 14,0% και των διανυκτερεύσεων κατά 9,2%, σε σχέση με το Α' εξάμηνο του 2006. Η μέση παραμονή, ωστόσο, παρουσιάζει μικρή μείωση σε 4,59 διανυκτερεύσεις κατά άτομο, σε σχέση με τις 4,79 διανυκτερεύσεις για το αντίστοιχο διάστημα του 2006.

Πιο συγκεκριμένα, τα στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων αλλοδαπών κατά το Α' εξάμηνο του 2007 **κατά χώρα μόνιμης διαμονής**, παρουσιάζουν την πλειοψηφία των πελατών στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα να προέρχεται από τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (69,7% οι αφίξεις πελατών και 79,6% οι διανυκτερεύσεις), με πρώτη τη Γερμανία και δεύτερο το Ηνωμένο Βασίλειο.

Σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, και ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στο σύνολο των αφίξεων και διανυκτερεύσεων, σημαντική αύξηση παρουσιάζεται στα Κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (16,6% στις αφίξεις και 9,4% στις διανυκτερεύσεις) κυρίως από την Ιταλία, τη Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο. Επίσης, αξιοσημείωτη αύξηση εμφανίζεται σε αφίξεις και διανυκτερεύσεις από την Αμερική (10,2% στις αφίξεις και 5,2% στις διανυκτερεύσεις).

Αναλύοντας τα στοιχεία κατά Περιφέρεια της χώρας, παρατηρούμε ότι το 49% των αφίξεων και το 58% των διανυκτερεύσεων συγκεντρώνεται στις Περιφέρειες της Κρήτης, του Νότιου Αιγαίου και της Αττικής. Ωστόσο σημαντική αύξηση κατά το Α' εξάμηνο του 2007 σε σχέση με το αντίστοιχο του 2006 εμφανίζεται και στην Κεντρική Μακεδονία, την Ήπειρο, την Πελοπόννησο και την Στερεά Ελλάδα. Αντίθετα, προβληματική εμφανίζεται η κίνηση στις Περιφέρειες του Βορείου Αιγαίου, των Ιονίων Νήσων, της Δυτικής Ελλάδας και της Δυτικής Μακεδονίας.

Αναλυτικά στοιχεία παρέχονται στους πίνακες που ακολουθούν:

Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά Μήνα					
Μήνας (Σύνολο Εξαμήνου)	Ιανουάριος – Ιούνιος 2006		Ιανουάριος – Ιούνιος 2007		% Μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο	Πληρότητα	Σύνολο	Πληρότητα	
Ιανουάριος	936.764	25,2%	994.087	25,6%	5,8%
Φεβρουάριος	977.249	28,9%	1.041.076	29,8%	6,5%
Μάρτιος	1.337.120	32,5%	1.462.180	33,2%	9,4%
Απρίλιος	2.577.378	32,6%	2.554.828	32,2%	-0,9%
Μάιος	5.656.578	49,8%	6.265.839	48,6%	10,8%
Ιούνιος	8.111.866	68,2%	9.002.039	66,0%	11,0%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΑΜΗΝΟΥ	19.599.955	46,6%	21.320.049	46,4%	8,8%

Αφίξεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά Μήνα			
Μήνας (Σύνολο Εξαμήνου)	Ιανουάριος – Ιούνιος 2006	Ιανουάριος – Ιούνιος 2007	% Μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο Αφίξεων	Σύνολο Αφίξεων	
Ιανουάριος	466.969	510.155	9,2%
Φεβρουάριος	488.096	524.219	7,4%
Μάρτιος	672.526	720.441	7,1%
Απρίλιος	1.003.593	1.027.410	2,4%
Μάιος	1.412.566	1.649.504	16,8%
Ιούνιος	1.691.527	1.942.659	14,8%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΑΜΗΝΟΥ	5.735.277	6.374.388	11,1%

Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά Περιφέρεια					
Περιφέρεια	Ιανουάριος – Ιούνιος 2006		Ιανουάριος – Ιούνιος 2007		% Μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο	Πληρότητα Κλινών	Σύνολο	Πληρότητα Κλινών	
Ανατολική Μακεδονία, Θράκη	543.123	31,4%	571.241	34,0%	5,2%
Κεντρική Μακεδονία	2.024.491	40,9%	2.322.392	42,8%	14,7%
Δυτική Μακεδονία	169.267	29,9%	172.659	31,4%	2,0%
Θεσσαλία	687.738	33,4%	736.565	34,1%	7,1%
Ήπειρος	300.277	35,5%	348.138	34,0%	15,9%
Ιόνια Νησιά	2.151.165	59,2%	2.126.214	53,1%	-1,2%
Δυτική Ελλάδα	609.693	35,0%	623.744	34,6%	2,3%
Στερεά Ελλάδα	496.985	27,7%	569.407	28,7%	14,6%
Πελοπόννησος	821.420	30,3%	964.545	31,0%	17,4%
Αττική	3.127.655	44,8%	3.457.856	48,5%	10,6%
Βόρειο Αιγαίο	496.002	39,7%	481.565	39,1%	-2,9%
Νότιο Αιγαίο	3.848.452	57,5%	4.220.025	53,6%	9,7%
Κρήτη	4.323.687	59,5%	4.725.698	58,7%	9,3%
ΣΥΝΟΛΟ - ΕΛΛΑΔΑ	19.599.955	46,6%	21.320.049	46,4%	8,8%

Αφίξεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά Περιφέρεια			
Περιφέρεια	Ιανουάριος – Ιούνιος 2006	Ιανουάριος – Ιούνιος 2007	% Μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο Αφίξεων	Σύνολο Αφίξεων	
Ανατολική Μακεδονία, Θράκη	239.483	255.139	6,5%
Κεντρική Μακεδονία	697.574	815.999	17,0%
Δυτική Μακεδονία	94.059	93.852	-0,2%
Θεσσαλία	342.172	374.796	9,5%
Ήπειρος	157.484	179.522	14,0%
Ιόνια Νησιά	345.594	356.596	3,2%
Δυτική Ελλάδα	330.881	321.569	-2,8%
Στερεά Ελλάδα	264.383	280.237	6,0%
Πελοπόννησος	412.056	458.843	11,4%
Αττική	1.450.430	1.633.934	12,7%
Βόρειο Αιγαίο	110.477	109.582	-0,8%
Νότιο Αιγαίο	607.390	695.092	14,4%
Κρήτη	683.294	799.227	17,0%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΑ	5.735.277	6.374.388	11,1%

Οι συνολικές αφίξεις τουριστών σε ξενοδοχειακά καταλύματα (πλην camping) στην Περιφέρεια της Κρήτης ανήλθαν σε **2.229.183** το 2007 παρουσιάζοντας μια σημαντική αύξηση της τάξης του 20,4% σε σχέση με το 2006 και αντιπροσωπεύοντας το 14,2% των συνολικών αφίξεων τουριστών της Ελληνικής Επικράτειας

Αντίστοιχα οι συνολικές διανυκτερεύσεις τουριστών σε τουριστικά καταλύματα στην Περιφέρεια της Κρήτης ανήλθαν σε **15.303.232** το 2007 παρουσιάζοντας μια σημαντική αύξηση της τάξης του 13,7% σε σχέση με το 2006 και αντιπροσωπεύοντας το 23,87% των συνολικών διανυκτερεύσεων τουριστών της Ελληνικής Επικράτειας. Επίσης η πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην Περιφέρεια της Κρήτης έφτασε το **69,6%** σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΣΥΕ του 2007. Τα παραπάνω στοιχεία καταδεικνύουν την δυναμική που έχει ο τουρισμός της Κρήτης ο οποίος με την δημιουργία των κατάλληλων υποδομών μπορεί να δώσει σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη της οικονομίας της Περιφέρειας της Κρήτης.

Αφίξεις στα Ξενοδοχειακά καταλύματα ανά Περιφέρεια		
Περιφέρειες	2006	2007
	Αφίξεις	Αφίξεις
Σύνολο χώρας	13.675.240	15.695.509
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	544.975	590.362
Κεντρική Μακεδονία	1.625.870	1.931.861
Δυτική Μακεδονία	200.679	205.838
Θεσσαλία	757.826	824.617
Ήπειρος	348.151	402.717
Ιόνια νησιά	984.347	1.089.738
Δυτική Ελλάδα	679.565	797.821
Στερεά Ελλάδα	575.243	655.265
Πελοπόννησος	889.602	989.587
Αττική	3.103.811	3.524.241
Βόρειο Αιγαίο	309.467	327.188
Νότιο Αιγαίο	1.805.559	2.127.091
Κρήτη	1.805.145	2.229.183
Πηγή: ΕΣΥΕ		

Πίνακας Γ.5.2 Αφίξεις στα Ξενοδοχειακά καταλύματα ανά Περιφέρεια					
Περιφέρειες	2006		2007		%Μετ.
	Σύνολο	Αναλογία	Σύνολο	Αναλογία	
Γενικό Σύνολο	13.675.240		15.695.509		14,77%
Ανατ Μακεδ και Θράκη	544.975	3,99%	590.362	3,76%	8,33%
Κεντρική Μακεδονία	1.625.870	11,89%	1.931.861	12,31%	18,82%
Δυτική Μακεδονία	200.679	1,47%	205.838	1,31%	2,57%
Θεσσαλία	757.826	5,54%	824.617	5,25%	8,81%
Ήπειρος	348.151	2,55%	402.717	2,57%	15,67%
Ιόνια νησιά	984.347	7,20%	1.089.738	6,94%	10,71%
Δυτική Ελλάδα	679.565	4,97%	797.821	5,08%	17,40%
Στερεά Ελλάδα	575.243	4,21%	655.265	4,17%	13,91%
Πελοπόννησος	889.602	6,51%	989.587	6,30%	11,24%
Αττική	3.103.811	22,70%	3.524.241	22,45%	13,55%
Βόρειο Αιγαίο	309.467	2,26%	327.188	2,08%	5,73%
Νότιο Αιγαίο	1.805.559	13,20%	2.127.091	13,55%	17,81%
Κρήτη	1.805.145	13,20%	2.229.183	14,20%	23,49%
Πηγή: ΕΣΥΕ					

Διανυκτερεύσεις στα τουριστικά καταλύματα ανά Περιφέρεια					
Περιφέρειες	2006		2007		% μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο	Αναλογία	Σύνολο	Αναλογία	
Γενικό Σύνολο	56.707.728		64.085.524		13,01%
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	1.430.081	2,52%	1.549.024	2,42%	8,32%
Κεντρική Μακεδονία	5.716.854	10,08%	6.743.571	10,52%	17,96%
Δυτική Μακεδονία	375.566	0,66%	389.331	0,61%	3,67%
Θεσσαλία	1.770.508	3,12%	1.896.505	2,96%	7,12%
Ήπειρος	715.209	1,26%	856.560	1,34%	19,76%
Ιόνια νησιά	6.915.331	12,19%	7.383.649	11,52%	6,77%
Δυτική Ελλάδα	1.411.114	2,49%	1.863.219	2,91%	32,04%
Στερεά Ελλάδα	1.364.725	2,41%	1.692.023	2,64%	23,98%
Πελοπόννησος	2.057.928	3,63%	2.459.435	3,84%	19,51%
Αττική	6.730.678	11,87%	7.649.044	11,94%	13,64%
Βόρειο Αιγαίο	1.608.058	2,84%	1.659.124	2,59%	3,18%
Νότιο Αιγαίο	13.152.138	23,19%	14.640.807	22,85%	11,32%
Κρήτη	13.459.538	23,73%	15.303.232	23,88%	13,70%
Πηγή: ΕΣΥΕ					

Διανυκτερεύσεις στα τουριστικά καταλύματα ανά Νομό της Κρήτης					
ΝΟΜΟΣ	2006		2007		% μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο	Αναλογία	Σύνολο	Αναλογία	
Γενικό Σύνολο	13.459.538		15.303.232		13,70%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	6.247.331	46,42%	7.175.672	46,89%	14,86%
ΛΑΣΙΘΙ	1.990.949	14,79%	2.149.696	14,05%	7,97%
ΡΕΘΥΜΝΟ	2.401.787	17,84%	2.752.309	17,99%	14,59%
ΧΑΝΙΑ	2.819.471	20,95%	3.225.555	21,08%	14,40%
Πηγή: ΕΣΥΕ					

Η Κρήτη κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο της Ξενοδοχειακής υποδομής ως περιφέρεια, τόσο σε αριθμό δραστηριοποιούμενων μονάδων, όσο και σε απόλυτα μεγέθη αριθμού δωματίων και κλινών. Το ξενοδοχειακό δυναμικό της Κρήτης απεικονίζεται στον ακόλουθο πίνακα.

Ξενοδοχειακό Δυναμικό Ελλάδας 2007							
Γεωγραφικό Διαμέρισμα	Δεδομένα						Γενικό άθροισμα
		5*****	4****	3***	2**	1*	
Στερεά Ελλάδα	ΜΟΝΑΔΕΣ	37	110	227	634	256	1.264
	ΔΩΜΑΤΙΑ	6.960	9.899	11.162	17.448	4.485	49.954
	ΚΛΙΝΕΣ	13.318	18.723	20.858	32.437	8.480	93.816
Πελοπόννησος	ΜΟΝΑΔΕΣ	10	83	167	368	107	735
	ΔΩΜΑΤΙΑ	2.348	4.617	6.899	9.344	1.363	24.561
	ΚΛΙΝΕΣ	4.784	8.972	13.244	17.665	2.712	47.377
Ιόνια Νησιά	ΜΟΝΑΔΕΣ	12	93	193	515	84	897
	ΔΩΜΑΤΙΑ	2.439	10.547	12.898	16.904	1.727	44.515
	ΚΛΙΝΕΣ	4.642	20.048	24.801	32.290	3.317	85.098
Ήπειρος	ΜΟΝΑΔΕΣ	2	36	74	148	33	293
	ΔΩΜΑΤΙΑ	70	825	1.611	2.728	555	5.789
	ΚΛΙΝΕΣ	147	1.692	3.157	5.223	1.067	11.286
Νησιά Αιγαίου	ΜΟΝΑΔΕΣ	6	28	109	192	55	390
	ΔΩΜΑΤΙΑ	646	1.598	3.768	4.267	755	11.034
	ΚΛΙΝΕΣ	1.369	2.944	7.133	8.082	1.439	20.967
Κρήτη	ΜΟΝΑΔΕΣ	48	216	306	711	228	1.509
	ΔΩΜΑΤΙΑ	11.315	22.315	15.396	23.747	5.447	78.220
	ΚΛΙΝΕΣ	22.290	42.572	28.956	43.082	10.055	146.955
Δωδεκάνησα	ΜΟΝΑΔΕΣ	19	160	222	488	83	972
	ΔΩΜΑΤΙΑ	6.101	27.924	11.873	15.665	1.376	62.939
	ΚΛΙΝΕΣ	12.083	53.978	22.583	29.265	2.631	120.540
Κυκλάδες	ΜΟΝΑΔΕΣ	18	137	167	437	183	942
	ΔΩΜΑΤΙΑ	1.006	4.272	4.443	9.639	2.641	22.001
	ΚΛΙΝΕΣ	2.001	8.089	8.560	18.507	5.159	42.316
Θεσσαλία Σποράδες	ΜΟΝΑΔΕΣ	17	86	100	274	95	572
	ΔΩΜΑΤΙΑ	731	2.391	3.342	6.062	1.560	14.086
	ΚΛΙΝΕΣ	1.461	4.698	6.420	11.552	3.064	27.195
Μακεδονία	ΜΟΝΑΔΕΣ	28	90	297	596	517	1.528
	ΔΩΜΑΤΙΑ	4.042	9.733	13.210	14.755	9.771	51.511
	ΚΛΙΝΕΣ	7.859	18.531	25.465	28.365	18.662	98.882
Θράκη	ΜΟΝΑΔΕΣ	2	9	38	40	16	105
	ΔΩΜΑΤΙΑ	124	616	1.318	1.040	284	3.382
	ΚΛΙΝΕΣ	244	1.229	2.552	1.936	540	6.501
Σύνολο	ΜΟΝΑΔΕΣ	199	1.048	1.900	4.403	1.657	9.207
	ΔΩΜΑΤΙΑ	35.782	94.737	85.920	121.589	29.964	367.992
	ΚΛΙΝΕΣ	70.198	181.476	163.729	228.404	57.126	700.933
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας							

Ξενοδοχειακό Δυναμικό Κρήτης 2006							
Νομός		5*****	4****	3***	2**	1*	Γενικό Άθροισμα
Ηράκλειο	Μονάδες	17	109	98	191	102	517
	Δωμάτια	5.199	12.391	5.690	6.491	3.036	32.807
	Κλίνες	10.386	23.443	10.829	12.284	5.564	62.506
Λασιθί	Μονάδες	13	30	34	105	43	225
	Δωμάτια	2.416	3.107	1.819	3.320	539	11.201
	Κλίνες	4.637	5.963	3.483	6.060	997	21.140
Ρέθυμνο	Μονάδες	6	35	71	155	28	295
	Δωμάτια	1.784	4.082	3.984	4.924	516	15.290
	Κλίνες	3.432	7.930	7.494	8.987	988	28.831
Χανιά	Μονάδες	5	35	97	289	58	484
	Δωμάτια	830	2.519	4.106	9.632	1.341	18.428
	Κλίνες	1.717	4.840	7.586	16.955	2.498	33.596
Σύνολο	Μονάδες	41	209	300	740	231	1.521
	Δωμάτια	10.229	22.099	15.599	24.367	5.432	77.726
	Κλίνες	20.172	42.176	29.392	44.286	10.047	146.073

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας

Αξιολόγηση του τουριστικού προϊόντος του Νομού Ρεθύμνου

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ	ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ
Ήπιο κλίμα καθόλη τη διάρκεια του χρόνου	Ανεπαρκής προβολή στη διεθνή αγορά
Φυσικές καλλονές	Ελλιπής τουριστική υποδομή υψηλού επιπέδου
Σημαντική πολιτιστική, ιστορική και αρχαιολογική κληρονομιά	Εποχικότητα τουριστικού προϊόντος
Ασφάλεια - Ειρηνικό κλίμα	Ανεπαρκείς υποστηρικτικές υποδομές (γήπεδα γκολφ, μαρίνες, συνεδριακά κέντρα κ.α.)
Φιλοξενία	Καθυστερήση στην εισαγωγή και χρήση νέων τεχνολογιών από τοπικές επιχειρήσεις
Βελτιωμένες οδικές συνδέσεις και δυνατότητα εναέριας ή θαλάσσιας πρόσβασης	Ελλείψεις σε εξειδικευμένο προσωπικό
Ακτογραμμή πολλών χιλ. και ωραίες παραλίες για κολύμπι και θαλάσσια αθλήματα	
Γαστρονομία και παραδόσεις των κατοίκων	
Χαμηλό κόστος ζωής (σε σύγκριση με άλλους Ευρωπαϊκούς προορισμούς)	

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Αναπτυξιακά κίνητρα για τον τουρισμό και ευνοϊκές επενδυτικές τάσεις στον κλάδο	Έλλειψη συντονισμού κρατικών φορέων και ιδιωτών για την προβολή του τουριστικού προϊόντος
Ενδυνάμωση της τάσης του εγχώριου τουρισμού	Ισχυρός ανταγωνισμός
Βιώσιμη αξιοποίηση τουριστικών πόρων	Χρονοβόρες διαδικασίες στη δανειοδότηση των επιχειρήσεων
Απόηχος της επιτυχημένης διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων	

6.5 Πλάνο Marketing

Η αναζήτηση των διεθνών πρακτικών όσον αφορά τα θέματα στρατηγικής Marketing για την προσέλκυση των πελατών, μας έδωσε την παρακάτω προσέγγιση την οποία θα πρέπει να ακολουθήσει το Rethymnon Golf Course:

A – Διαφήμιση και Προώθηση: η προώθηση πωλήσεων του Rethymnon Golf Course δεν περιορίζεται ασφαλώς μόνο στην τοπική αγορά, αλλά κυρίως εστιάζεται στους επισκέπτες του νησιού οι οποίοι έρχονται για τις διακοπές τους. Για το σκοπό αυτό θα χρησιμοποιηθούν μία σειρά από εργαλεία, όπως οι διαφημίσεις σε εφημερίδες και περιοδικά, τα διαφημιστικά φυλλάδια, το περιοδικό του Club το οποίο θα εκδίδεται ανά τρίμηνο, καθώς και οι τουριστικοί πράκτορες και τα τουριστικά γραφεία τα οποία θα αποτελέσουν και τα κύρια σημεία διαφήμισης. Παράλληλα, το Rethymnon Golf Course, θα προχωρήσει σε ειδικές εκδηλώσεις και events τόσο για τα μέλη του Club όσο και για τα υποψήφια μέλη, ενώ επίσης θα σχεδιαστεί και υλοποιηθεί διαφημιστική καμπάνια που θα τρέξει στα ηλεκτρονικά ΜΜΕ. Τέλος, θα χρησιμοποιηθεί direct mail για την αποστολή διαφημιστικών φυλλαδίων και επιστολών, κυρίως για την προσέγγιση και προσέλκυση των μελών του Club. Με αυτούς τους τρόπους αναμένεται ο αριθμός των μελών να ξεπεράσει την πρώτη χρονιά λειτουργίας τα 200 άτομα.

B - Κατηγορίες Μελών - Τα μέλη του Rethymnon Golf Course θα χωρίζονται σε τέσσερις κατηγορίες:

(1) Επίτιμα Μέλη. Πρόκειται για άτομα τα οποία ανήκουν στη διεθνή ή εθνική κοινότητα του Golf και θα αποδεχθούν την πρόσκληση της διοίκησης του Rethymnon Golf Course να αποτελούν μέλη του.

(2) Απλά Μέλη. Πρόκειται για τα άτομα που θα αιτηθούν την υποψηφιότητά τους για μέλη του Rethymnon Golf Course, ακολουθώντας την προβλεπόμενη από τον κανονισμό του Club διαδικασία, η αίτηση των οποίων θα κριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο για την αποδοχή ή την απόρριψή της.

(3) Επιχειρηματικά Μέλη. Πρόκειται για μέλη τα οποία ανήκουν σε κάποιο επιχειρηματικό όμιλο ο οποίος έχει αιτηθεί και εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ως μέλος του Club. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο κάθε επιχειρηματικός όμιλος θα δικαιούται 3 θέσεις μελών, τις οποίες θα έχει τη δυνατότητα να παραχωρεί σε στελέχη του, όπως επίσης και να αλλάζει τα στελέχη αυτά. Σε κάθε περίπτωση, η κάθε αλλαγή θα πρέπει να εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο του Club.

(4) Υποψήφια Μέλη. Πρόκειται για τα άτομα τα οποία έχουν προταθεί από άλλα μέλη και εκκρεμεί η έγκριση της υποψηφιότητάς τους από το Διοικητικό Συμβούλιο. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και τα μέλη ηλικίας κάτω των 21 ετών.

C – Στρατηγική Marketing Χώρων Εστίασης. Ένα σημαντικό σημείο στη στρατηγική marketing του Rethymnon Golf Course αποτελεί και η προβολή και προώθηση των χώρων φιλοξενίας και εστίασης, είτε αυτοί ανήκουν στο Rethymnon Golf Course, είτε βρίσκονται κοντά σε αυτό, είτε τέλος πρόκειται για τους χώρους φιλοξενίας και εστίασης οι οποίοι λειτουργούν και σήμερα σε όλο το Νομό. Η στρατηγική marketing για το συγκεκριμένο τμήμα θα πρέπει να αποτελεί κομμάτι της συνολικής στρατηγικής marketing του Rethymnon Golf Course και να σχεδιασθεί προσεκτικά ώστε να εκμεταλλευτεί τις συνέργιες που δημιουργούνται και να προσδώσει τα προσδοκούμενα οφέλη. Θα είναι μεγάλο λάθος στο σημείο αυτό να υπερισχύσουν ατομικές και αποσπασματικές στρατηγικές marketing, διότι το πιθανότερο είναι ότι αυτές θα οδηγήσουν στα αντίθετα αποτελέσματα από τα αναμενόμενα.

Οι στρατηγικές marketing για την προσέλκυση επισκεπτών θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνουν τη σύναψη συμβολαίων συνεργασίας με εξειδικευμένα τουριστικά γραφεία τα οποία διακινούν εκατομμύρια παικτών Golf κάθε χρόνο σε όλο τον κόσμο, όπως επίσης και με τις Λέσχες και Οργανώσεις Golf που υπάρχουν σε όλο τον κόσμο και αριθμούν εκατομμύρια μέλη.

Σημαντική επίσης θεωρείται η παρουσίαση του νέου γηπέδου Golf στο διαδίκτυο, δεδομένου ότι σύμφωνα με τις τελευταίες έρευνες δύο στους τρεις ταξιδιώτες σχεδιάζουν πλέον τις διακοπές τους μέσω ιστοσελίδων του διαδικτύου και επιπλέον ένα μεγάλο ποσοστό από αυτούς ολοκληρώνουν πλέον τις συναλλαγές μέσω αυτού. Σημειώνεται ότι οι Golfers αποτελούν το κομμάτι εκείνο του πληθυσμού που ταξιδεύει περισσότερο από κάθε άλλο για λόγους ψυχαγωγίας και άθλησης.

Η στρατηγική marketing για τη νέα επένδυση θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνει θέματα που αφορούν την προώθηση και την τιμολογιακή πολιτική, τουλάχιστον για τα πρώτα χρόνια λειτουργίας της εγκατάστασης. Για παράδειγμα, οι προσφερόμενες τιμές θα πρέπει για τα πρώτα χρόνια λειτουργίας να κρατηθούν σε χαμηλότερα επίπεδα από αυτά ανταγωνιστικών αγορών όπως αυτή της Ισπανίας, έτσι ώστε να προσελκύσουν τους παίκτες Golf και να καταστεί η Κρήτη προορισμός για αυτούς.

Τέλος, σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσει η ποιότητα του όλου έργου, από το σχεδιασμό και την εκτέλεση του έργου, το γήπεδο, τις εγκαταστάσεις, τη συντήρηση, τις προσφερόμενες υπηρεσίες και το προσωπικό.

6.6 Πλάνο Ανάπτυξης

Για το σχεδιασμό ενός νέου γηπέδου golf, ακολουθούνται οι σαφώς διακεκριμένες φάσεις που περιγράφονται παρακάτω:

Χωροταξική μελέτη

Το πρώτο βήμα είναι η εξέταση της υφιστάμενης έκτασης για να προσδιοριστεί η καταλληλότητά της για τη δημιουργία γηπέδου γκολφ, καθώς και οι αρχικές έρευνες για τα φυσικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου, τα οποία περιλαμβάνουν τα τοπογραφικά, εδαφολογικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά χαρακτηριστικά, τη διαθεσιμότητα υδάτινων πόρων και τα κλιματολογικά δεδομένα.

Σχέδιο χρήσης γης

Μετά τις αρχικές έρευνες, αποφασίζουμε ποιες είναι οι καλύτερες τοποθεσίες για γκολφ, για οικοδομήματα, για ξενοδοχεία ή για τις όποιες εμπορικές δραστηριότητες που προβλέπονται για την εγκατάσταση. Αυτό συχνά επιβάλλει τη συνεργασία πολλών μερών, όπως οι επενδυτές, οι σχεδιαστές, οι αρχιτέκτονες, οι μηχανικοί, οι σύμβουλοι μελέτης, οι οικονομικοί σύμβουλοι, οι υπηρεσίες περιβάλλοντος και οι πολεοδομικές αρχές.

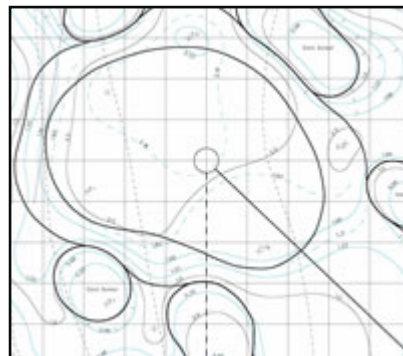
Μελέτη γηπέδου γκολφ



Εντέλει, εκπονείται η μελέτη του γηπέδου γκολφ με το οποίο φαίνεται πώς θα εξελίσσεται το γκολφ στο χώρο. Από τη στιγμή που θα δοθεί η έγκριση του πελάτη, η μελέτη είναι έτοιμη να υποβληθεί για έγκριση στις αρμόδιες αρχές.

Κατασκευαστικές μελέτες

Μετά την έγκριση του πελάτη, αρχίζει η λεπτομερής διαδικασία εκπόνησης ενός πλήρους πακέτου κατασκευαστικών μελετών. Περιλαμβάνει μελέτες οριοθέτησης, διαμόρφωσης, αρχιτεκτονικής τοπίου, υδροδότησης, κάλυψης με χλοοτάπητα, έργων πρασίνου και κατασκευαστικές λεπτομέρειες για κάθε στοιχείο του έργου.



Κατασκευαστική τεκμηρίωση

SCHEDULE OF GOLF COURSE QUANTITIES				
Item No.	Description	Unit	Quantity	Remarks
1	Excavation and backfilling of fairways	m ³	15000	
2	Grading and leveling of fairways	m ²	120000	
3	Planting of grass seed	kg	120000	
4	Installation of irrigation system	m	10000	
5	Construction of clubhouse	m ²	5000	
6	Construction of parking area	m ²	10000	
7	Construction of maintenance building	m ²	2000	
8	Construction of clubhouse	m ²	5000	
9	Construction of parking area	m ²	10000	
10	Construction of maintenance building	m ²	2000	

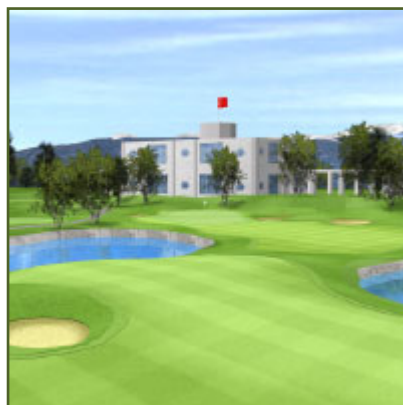
Εκτός από τις μελέτες, απαιτείται πρόσθετη τεκμηρίωση πριν από την έναρξη του κατασκευαστικού έργου. Εξαιρετικής σημασίας είναι οι λεπτομερείς προδιαγραφές, οι ποσοτικές περιγραφές και τα έγγραφα προσφορών. Όλα αυτά συντάσσονται πριν από τις διαπραγματεύσεις για τη σύμβαση κατασκευής.

Επιθεώρηση κατασκευής

Κατά τη φάση κατασκευής, απαιτούνται συχνές επιθεωρήσεις του έργου για να διασφαλιστεί ότι ο εργολήπτης τηρεί πιστά τα σχέδια και τις προδιαγραφές. Ταυτόχρονα, κατά τις επιθεωρήσεις εξετάζεται και κάθε αλλαγή στα σχέδια που θεωρείται απαραίτητη λόγω των συνθηκών του οικοπέδου.

Αποτύπωση με τη βοήθεια Η/Υ

Με τη βοήθεια των πολυμέσων ενισχύονται οι σχεδιαστικές υπηρεσίες με τις πιο πρόσφατες τεχνολογίες υπολογιστών και βίντεο. Αυτό μας επιτρέπει να ζωντανεύουμε το όραμα των σχεδιαστών με διάφορα μέσα που βοηθούν, ήδη από την αρχική φάση, να δούμε με ενάργεια το προβλεπόμενο τελικό



αποτέλεσμα. Προσφέρεται επίσης στον πελάτη το ισχυρό πλεονέκτημα να μπορεί να διαφημίσει τις εγκαταστάσεις πριν ακόμα ξεκινήσει η κατασκευή.

Τρισδιάστατη ζωντανή απεικόνιση



Με βάση τις υφιστάμενες και αναθεωρημένες ισοψείς καμπύλες, μπορούμε να δημιουργήσουμε τρισδιάστατες απεικονίσεις των σχεδιαζόμενων τμημάτων του γηπέδου (οπών). Αυτή η δυνατότητα δεν είναι μόνο ένα ισχυρό εργαλείο προώθησης, αλλά και ένας εξαιρετικά αποτελεσματικός τρόπος επίδειξης των προθέσεων των σχεδιαστών σε πελάτες, πολεοδομικές αρχές και εν δυνάμει πελάτες.

Κεφάλαιο 7

Περιγραφή Δαπανών του Επενδυτικού Σχεδίου

Η ιδέα του Rethymnon Golf Course αναφέρεται στη δημιουργία του δεύτερου Gold Golf Club στην Κρήτη στο Νομό Ρεθύμνου, σε τοποθεσία η οποία βρίσκεται περίπου στο κέντρο του Νομού, μεταξύ της βόρειας και νότιας ακτής του νησιού. Το Rethymnon Golf Course για να δημιουργηθεί δημιουργηθεί απαιτείται μια έκταση 800 στρεμμάτων.

7.1 Τεχνική Περιγραφή Έργου

Το γήπεδο γκολφ θα αποτελέσει αναπόσπαστο τμήμα της τουριστικής ανάπτυξης του Ν. Ρεθύμνου αλλά και της Κρήτης γενικότερα. Η έκταση που καταλαμβάνει είναι περίπου 800 στρέμματα. Ο αθλητικός χώρος του γηπέδου του γκολφ και οι συμπληρωματικοί χώροι προπόνησης περιλαμβάνουν:

- Γήπεδο γκολφ 18 οπών σχεδιασμένο με μέθοδο και τεχνική για να μπορούν να διεξάγονται διεθνείς αγώνες αλλά ταυτόχρονα να μην είναι απαγορευτικό για τους αρχάριους παίκτες. Το γήπεδο προτείνεται να αποτελείται από δυο ενότητες 9 οπών η κάθε μια. Η πρώτη ενότητα θα έχει μήκος διαδρομής περίπου 3300 μ και χαρακτηρίζεται (σύμφωνα με τη σχετική με το άθλημα ορολογία) ως Par – 36 η δε δεύτερη ενότητα θα είναι Par – 35 και θα έχει μήκος περίπου 3000 μ. Το συνολικό μήκος του γηπέδου θα είναι περίπου 6300 μ και θα είναι Par – 71.
- Driving Range (γήπεδο εξάσκησης) όπου οι παίκτες κάνουν προθέρμανση πριν τον αγώνα ή εξασκούνται σε μακρινά χτυπήματα. Προτείνεται να έχει μήκος 270 μ και ελάχιστο πλάτος 90 μ. Στην περιοχή του Driving Range θα υπάρχει μικρή αποθήκη για την φύλαξη των μηχανημάτων συλλογής και πλυσίματος των μπαλών.
- Golf Academy (μικρό γήπεδο) μήκους περίπου 70 μ και πλάτους 60 μ που θα συνδυάζεται με το Driving Range και θα περιλαμβάνει δυο υπόστεγους χώρους μήκους περίπου 24 μ και πλάτους 6 μ έκαστος. Ο ένας καλυμμένος χώρος θα έχει όψη προς το Driving Range όπου εξασκούνται οι παίκτες σε μακρινά χτυπήματα και ο άλλος προς το μικρό γήπεδο για εξάσκηση των παιχτών σε κοντινά χτυπήματα. Στο χώρο αυτό θα πραγματοποιούνται και μαθήματα από τον δάσκαλο του γκολφ. Σε συνέχεια των υπόστεγων χώρων προτείνεται να κατασκευαστεί κτήριο που θα περιλαμβάνει αίθουσα υποδοχής, μικρό κατάστημα πωλήσεων μαστουινιών και μπαλών, γραφείο του δασκάλου του γκολφ, Golf simulation (γκολφ εξομοιωτή) και τουαλέτες ανδρών – γυναικών.
- Putting Green (Green άσκησης) μικρό γήπεδο με εμβαδόν περίπου 500 τ.μ. για την εξάσκηση των παικτών σε κοντινά χτυπήματα (Put), το οποίο είναι κοντά στο Club house (κτήριο λέσχης)

- Club house (κτήριο λέσχης), που θα περιλαμβάνει αίθουσα υποδοχής, μπαρ, εστιατόριο, καταστήματα (Pro shop), αποδυτήρια ανδρών γυναικών, γραφεία, χώρους στάθμευσης για τα αυτοκινητάκια του γκολφ και τρόλεϊ, βοηθητικούς χώρους, χώρους προσωπικού, τουαλέτες.
- Κτήριο συντήρησης μηχανημάτων γκολφ που θα περιλαμβάνει γραφείο γεωπόνου συντήρησης γρασιδιού, αποθήκη φυτοφαρμάκων, αποθήκη λιπασμάτων, αποδυτήρια προσωπικού, χώρο στάθμευσης μηχανημάτων μηχανουργείου, χώρο καυσίμων και πλυσίματος μηχανημάτων, αποθηκευτικό χώρο εξαρτημάτων και χώρο φύλαξης άμμου (Top Dressing).
- 4 WC διάσπαρτα στην έκταση του γηπέδου.
- Κτήριο πωλήσεων πλησίον της κύριας εισόδου.
- Αντλιοστάσιο σε κατάλληλο σημείο της έκτασης.

Στον πίνακα που ακολουθεί δίνεται μία κατ' αρχήν εκτίμηση για την απαιτούμενη δόμηση σε τ.μ. των κτιριακών συγκροτημάτων του γηπέδου.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΑΝΩΔΟΜΗ (M2)	ΗΜΙΥΠ. ΧΩΡΟΙ (M2)
Λέσχη Golf	3800	50
WC παιχτών	65	
Ακαδημία Golf	220	310
Αποθήκη - Συντήρηση	1000	
Αντλιοστάσια	70	
Κτήριο Πωλήσεων	330	
ΣΥΝΟΛΟ	5085	360

Για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου θα απαιτηθεί να πραγματοποιηθούν οι παρακάτω δαπάνες.

Τα αρχικά κόστη σχεδιασμού της επένδυσης περιλαμβάνουν τις απαραίτητες αρχικές και άλλες μελέτες για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, καθώς και τις υποστηρικτικές υπηρεσίες μέχρι την ολοκλήρωσή του, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

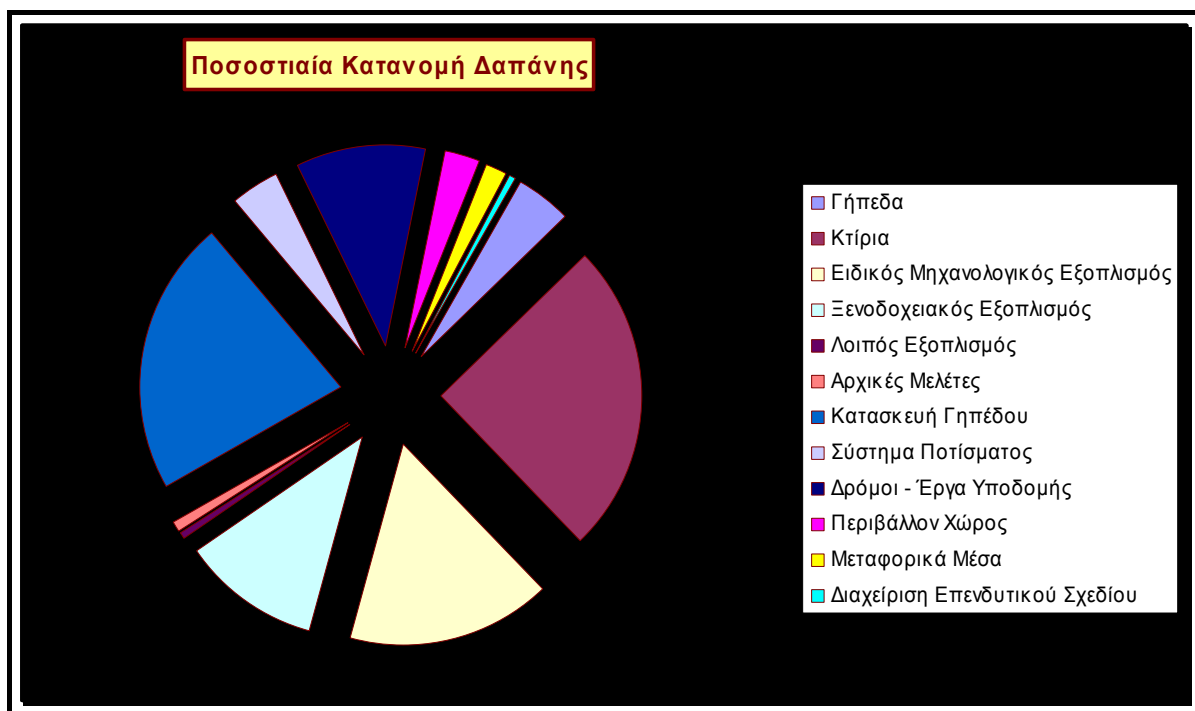
Αρχικός Σχεδιασμός			
	Αρχικό Αρχιτεκτονικό Σχέδιο (1:5000)		8.500,00 €
	Τελικό Αρχιτεκτονικό Σχέδιο (1:2000)		12.000,00 €
	Τελικός Φάκελος Σχεδίων / Φυλλαδίων		1.500,00 €
	Σύνολο		22.000,00 €
Τεχνικά Σχέδια			
	Σχέδιο Γηπέδου (1:1000 or 1:2000)		12.000,00 €
	Μελέτη Εφαρμογής		12.000,00 €
	Προδιαγραφές Κατασκευής		7.000,00 €
	Προδιαγραφές Συστήματος Ύδρευσης		6.000,00 €
	Κατασκευαστικά Σχέδια (1:1000)		15.000,00 €
	Μελέτη Πράσινου (1:200)		25.000,00 €
	Σύνολο		77.000,00 €
Project Management Κατασκευών			
	Επίβλεψη Κατασκευών		50.000,00 €
	Σύνολο		50.000,00 €
Διαχείριση Επενδυτικού Σχεδίου			
	Επιδότηση και διαχείριση επενδυτικού σχεδίου		
	Σύνολο		120.000,00 €
	Γενικό Σύνολο		269.000,00 €

7.2 Συνολικό Κόστος

Οι δαπάνες του γηπέδου Golf περιλαμβάνουν τα κόστη που περιγράφονται στον πίνακα που ακολουθεί. Το γενικό σύνολο της επένδυσης για τη δημιουργία του γηπέδου Golf στο Νομό Ρεθύμνου ανέρχεται σε € 18.064.000 €.

ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΠΟΣΟ €	ΠΟΣΟΣΤΟ % ΣΥΝΟΛΟΥ
Γήπεδα	800.000,00	4,4%
Κτίρια	4.500.000,00	24,9%
Ειδικός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	3.000.000,00	16,6%
Ξενοδοχειακός Εξοπλισμός	2.000.000,00	11,1%
Λοιπός Εξοπλισμός	100.000,00	0,6%
Αρχικές Μελέτες	149.000,00	0,8%
Κατασκευή Γηπέδου	3.995.000,00	22,1%
Σύστημα Ποτίσματος	700.000,00	3,9%
Δρόμοι - Έργα Υποδομής	1.900.000,00	10,5%
Περιβάλλον Χώρος	500.000,00	2,8%
Μεταφορικά Μέσα	300.000,00	1,7%
Διαχείριση Επενδυτικού Σχεδίου	120.000,00	0,7%
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ	18.064.000,00	100,00%

Το παραπάνω κόστος ανάπτυξης του επενδυτικού σχεδίου προκύπτει από στοιχεία ανάπτυξης αντίστοιχων επενδυτικών σχεδίων.



7.3 Παρεχόμενες Υπηρεσίες

Η αποστολή του Rethymnon Golf Club είναι η δυνατότητα που θα παρέχει στα μέλη και τους επισκέπτες του να απολαύσουν την ευκαιρία εξάσκησης των δυνατοτήτων τους στο άθλημα του Golf μέσα σε μία φιλική και άνετη ατμόσφαιρα υψηλών προδιαγραφών σε ένα αποδεκτό κόστος.

Οι εγκαταστάσεις του Rethymnon Golf Club θα περιλαμβάνουν:

- Ένα γήπεδο Golf 18-οπών διεθνών προδιαγραφών,
- Ένα clubhouse για τα μέλη και τους επισκέπτες το οποίο θα περιλαμβάνει αποδυτήρια, αίθουσες ψυχαγωγίας και συγκεντρώσεων, μπαρ και εστιατόριο,
- Μία περιοχή εξάσκησης
- Χώρους στάθμευσης,
- Σχολή Golf.

Οι εγκαταστάσεις σχεδιάζονται για να παρέχουν ευκαιρίες απασχόλησης με το άθλημα του Golf σε παίκτες κάθε ηλικίας και ικανοτήτων. Ένας από τους πρωταρχικούς στόχους του σχεδιασμού είναι η παροχή υπηρεσιών γύρω από το άθλημα του Golf, με επίκεντρο την ευχαρίστηση από τη συμμετοχή, τόσο για τα μέλη του Rethymnon Golf Course, όσο και για τους επισκέπτες της περιοχής, και όλα αυτά εντός ενός λογικού πλαισίου τιμών.

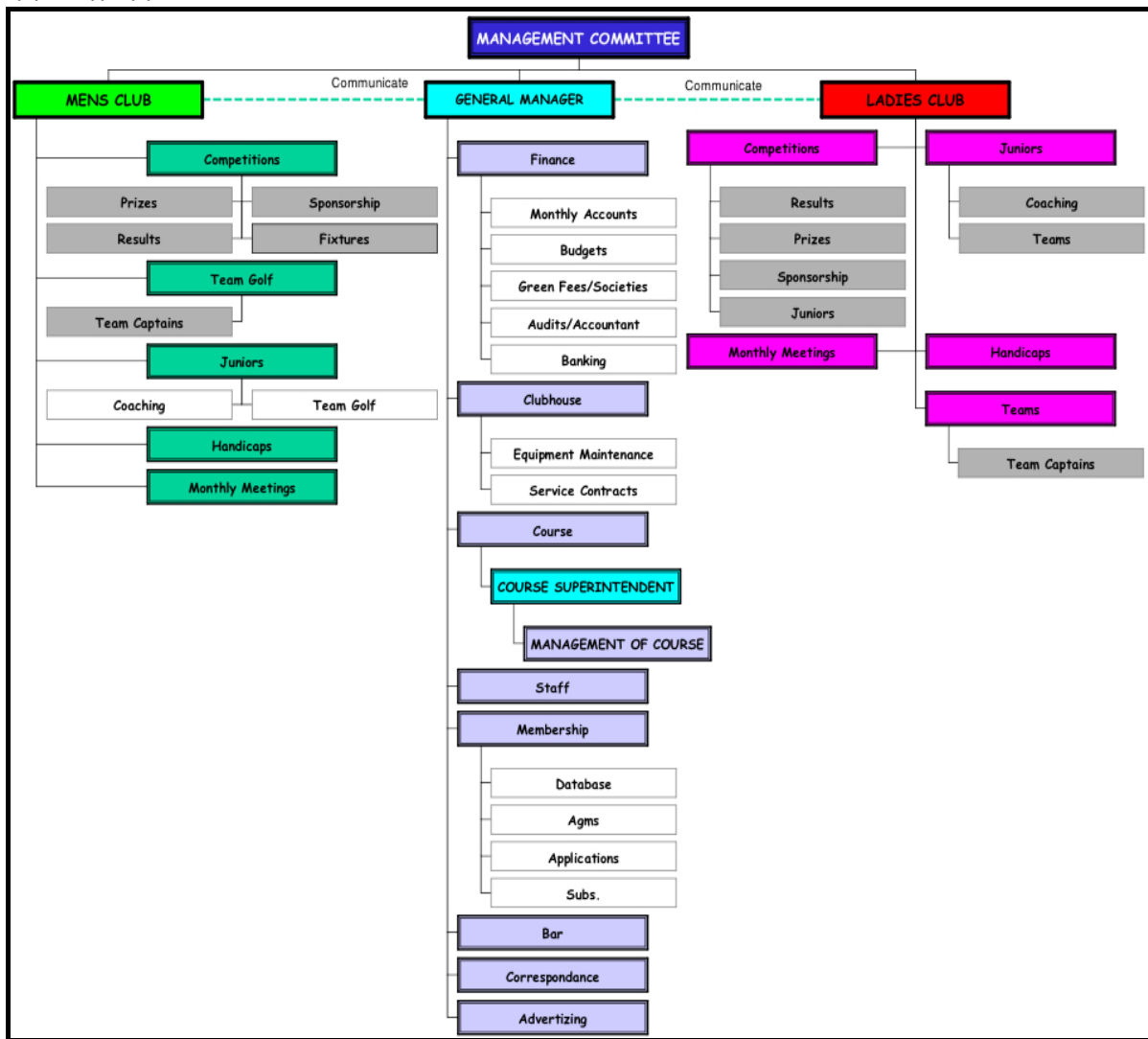
7.4 Προσωπικό

Οι απαιτήσεις σε προσωπικό καθορίζονται από τον προβλεπόμενο φόρτο και τους απαραίτητους πόρους για την παροχή των προβλεπόμενων υπηρεσιών. Οι εποχιακές διακυμάνσεις της ζήτησης υπηρεσιών είναι ένας παράγοντας που θα επηρεάσει σημαντικά τον αριθμό των απασχολούμενων

ατόμων, αλλά σε κάθε περίπτωση ένας ελάχιστος αριθμός ατόμων είναι απαραίτητος για την απρόσκοπτη λειτουργία του Rethymnon Golf Club καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Για την κάλυψη των αναγκών λειτουργίας του Rethymnon Golf Club αναμένεται ότι θα απαιτηθεί ένας συνολικός αριθμός 15 ατόμων για το πρώτο έτος λειτουργίας του. Οι ειδικότητες και τα απαραίτητα προσόντα του προσωπικού περιγράφονται αναλυτικά στο οργανωτικό σχήμα της εταιρείας διαχείρισης του γηπέδου Golf. Οι δαπάνες για τη μισθοδοσία του προσωπικού θα ακολουθήσουν τα μεγέθη που ισχύουν στην αγορά και σύμφωνα με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, ανάλογα με τη θέση εργασίας.

7.5 Διοίκηση – Οργάνωση

Το Rethymnon Golf Club θα διοικείται από το διοικητικό συμβούλιο αποτελούμενο από επτά (7) μέλη, τα οποία θα αποτελούν και την επιτροπή διαχείριση του Golf Club. Το οργανωτικό σχήμα που θα μπορούσε να εφαρμοστεί στο Rethymnon Golf Club παρουσιάζεται στο παρακάτω ενδεικτικό οργανόγραμμα.



Κεφάλαιο 8

Χρηματοοικονομική Ανάλυση - Προβλέψεις

8.1 Βασικές Παραδοχές Προβλέψεων

Το γήπεδο θα είναι 18 οπών σχεδιασμένο με μέθοδο και τεχνική για να μπορούν να διεξάγονται διεθνείς αγώνες αλλά ταυτόχρονα να μην είναι απαγορευτικό για τους αρχάριους παίχτες και θα είναι ένα σύγχρονο γήπεδο που θα πληροί τόσο τις προδιαγραφές του ΕΟΤ όσο και τις διεθνείς προδιαγραφές γηπέδων γκολφ.

Παράλληλα, θα υπάρχουν εγκαταστάσεις Driving Range (γήπεδα εξάσκησης), Golf Academy (μικρό γήπεδο 70x60), Putting Green (Green ασκήσεως εμβαδού 600m²), Club house (κτήριο λέσχης με αίθουσα υποδοχής, μπαρ, εστιατόριο, καταστήματα, γραφεία, χώρους στάθμευσης, χώρους προσωπικού, βοηθητικούς χώρους, τουαλέτες), κτήριο συντήρησης μηχανημάτων γκολφ και WC διάσπαρτα στις εκτάσεις του γηπέδου.

Σύμφωνα με τον προγραμματισμό ανάπτυξης του Ρεθύμνου σταδιακά θα εγκατασταθούν στην περιοχή είτε από τον ίδιο φορέα είτε από τους άλλους και άλλες μονάδες ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος, αλλά και σύγχρονες πολυτελείς ξενοδοχειακές μονάδες. Υπό το πρίσμα αυτό οι παραδοχές πληρότητας, αν και είναι συντηρητικές για λόγους ρεαλισμού, έχουν λάβει υπόψη την τοποθεσία εγκατάστασης της μονάδας και τις συνέργειες που θα δημιουργηθούν με τις υπόλοιπες τουριστικές υποδομές της περιοχής. Επίσης λαμβάνονται υπόψη και οι πλούσιοι φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι της ευρύτερης περιοχής. Η μονάδα θα λειτουργεί καθόλη τη διάρκεια του έτους, αφού ένας από τους στόχους λειτουργίας της, εκτός της διαφοροποίησης και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος, είναι και η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου στην περιοχή.

Σε ότι αφορά την προβολή και διαφήμιση της σημειώνεται ότι μέσω των πρακτόρων προωθείται η έμμεση προβολή της μονάδας, καθώς θα περιλαμβάνεται στις διαφημιστικές τους εκδόσεις, ενώ η άμεση προβολή της εταιρείας θα γίνεται με διαφημιστικές καταχωρίσεις στα έγκυρα ειδικά περιοδικά, ελληνικά και διεθνή. Επίσης, η διεξαγωγή τουρνουά θα αποτελέσει σημαντικό στοιχείο προβολής της μονάδας και προσέλκυσης πελατών.

Στους υπολογισμούς των εσόδων και των εξόδων δεν ελήφθησαν υπόψη πληθωριστικές μεταβολές, αφού θεωρείται ότι αυτές θα αφορούν τόσο στα έξοδα όσο και στα έσοδα και συνεπώς θα αλληλοαναιρούνται. Στη συνέχεια παρατίθενται οι πίνακες της βιωσιμότητας της μονάδας με ειδικότερες αναφορές επί των παραδοχών βάσει των οποίων καταρτίστηκαν.

8.2 Δυναμικότητα – Πληρότητες

Για την εκτίμηση της προβλεπόμενης πληρότητας ληφθήκαν υπόψη κυρίως:

Ο τόπος εγκατάστασης της μονάδας, όπου σταδιακά θα ανπτυχθούν κι άλλες ειδικές μορφές τουρισμού (συνεδριακός, θαλασσοθεραπεία, γκολφ) δημιουργώντας έτσι ένα πόλο προσέλκυσης τουριστικού ρεύματος καθώς και οι γενικότερες προβλέψεις και εκτιμήσεις για την προοπτική του τουρισμού. Πρέπει να τονιστεί ότι η δημιουργία και δεύτερου γηπέδου γκολφ στην Κρήτη αποτελεί ένα γεγονός που προκαλεί ακόμα μεγαλύτερη ώθηση στις πληρότητες της υπό εξέταση μονάδας αφού είναι γνωστό ότι οι παίκτες του συγκεκριμένου αθλήματος δείχνουν ιδιαίτερη προτίμηση στις περιοχές που διαθέτουν περισσότερα του ενός γηπέδου. Σε ότι αφορά τις γενικότερες προοπτικές που διαβλέπονται για την ανάπτυξη του τουρισμού στη χώρα αυτές είναι ιδιαίτερα αισιόδοξες καθώς εκτιμάται ότι δυο βασικοί παράγοντες θα έχουν θετική επίδραση. Αυτοί οι παράγοντες είναι:

- Η διεύρυνση της Ευρώπης, η οποία δημιουργεί ένα ενιαίο χώρο με 430 εκατ. κατοίκους που θα ταξιδεύουν χωρίς περιορισμούς από χώρα σε χώρα. Η εξέλιξη αυτή αναμένεται μακροχρόνια να συμβάλλει θετικά και στην τουριστική ανάπτυξη των χωρών της Ε.Ε.
- Η επιτυχημένη διοργάνωση των Ολυμπιακών αγώνων, έχει ήδη δημιουργήσει προϋποθέσεις για αύξηση της ζήτησης του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

Επίσης, ένας επιπλέον παράγοντας που θα συμβάλλει θετικά στην περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού είναι η ποιοτική στάθμη των καταλυμάτων και των υπηρεσιών που προσφέρονται αλλά και η ανάπτυξη άλλων ειδικών μορφών του τουρισμού.

Ο συνδυασμός του φυσικού κάλους και των πλούσιων πολιτιστικών και αρχαιολογικών πόρων της περιοχής με τη δημιουργία σύγχρονης τουριστικής υποδομής τόσο γενικού όσο και ειδικού τουρισμού εκτιμάται ότι θα λειτουργήσει καταλυτικά στην επίτευξη υψηλής πληρότητας για την υπό εξέταση μονάδα. Η έλλειψη μακροχρόνιας πείρας του φορέα της επένδυσης θα αντισταθμιστεί με την πρόσληψη ειδικευμένων στελεχών και σύναψη μακροχρόνιων συμφωνιών με εξειδικευμένες επιχειρήσεις οργάνωσης και διοίκησης γηπέδων γκολφ (management) για τη βέλτιστη οργάνωση, λειτουργία αλλά και προβολής της. Ήδη εξειδικευμένες εταιρείες στον τομέα της οργάνωσης και διοίκησης γηπέδων γκολφ έχουν εκδηλώσει έντονα το ενδιαφέρον τους για την ανάληψη του management της μονάδας.

Συμπερασματικά το προβλεπόμενο παρακάτω σενάριο πληρότητας κρίνεται απολύτως εφικτό και ρεαλιστικό για τους εξής λόγους:

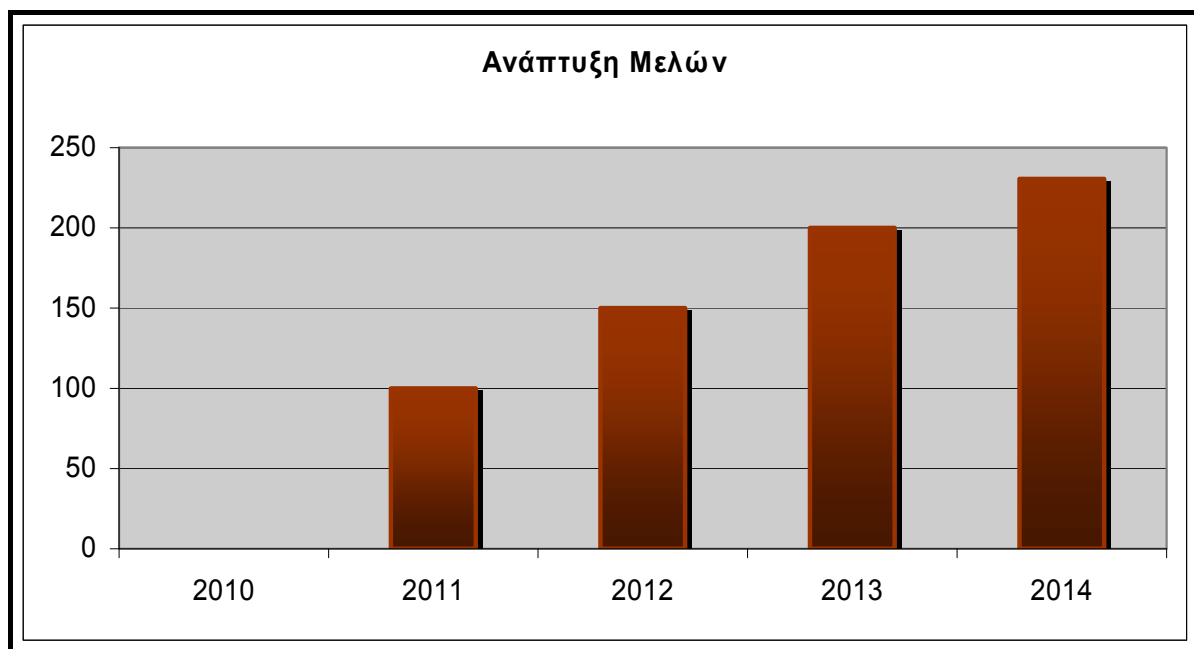
- Θα εγκατασταθεί εντός του Ρεθύμνου όπου θα λειτουργούν πολυτελείς ξενοδοχειακές μονάδες είτε του ίδιου φορέα είτε άλλων φορέων και θα υφίστανται και άλλες ειδικές τουριστικές υποδομές γεγονός που δημιουργεί υψηλές συνέργειες
- Θα παρέχει υπηρεσίες υψηλής ποιοτικής στάθμης
- Θα εξυπηρετεί και μεμονωμένους επισκέπτες εκτός δηλαδή των διανυκτερευόντων στα ξενοδοχεία
- Είναι αρκετά συντηρητικό αφού οι προβλεπόμενες πληρότητες ξεκινούν από μόλις 30% τα πρώτα χρόνια

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	250,0 παίκτες		
Μ.Ο. ΩΡΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ/ΗΜΕΡΑ	9		
ΟΠΕΣ ΓΗΠΕΔΟΥ	18		
ΕΤΟΣ	ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΜΗΝΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
1 ΕΤΟΣ	365	12	30%
2 ΕΤΟΣ	365	12	35%
3 ΕΤΟΣ	365	12	45%
4 ΕΤΟΣ	365	12	50%
5 ΕΤΟΣ	365	12	60%

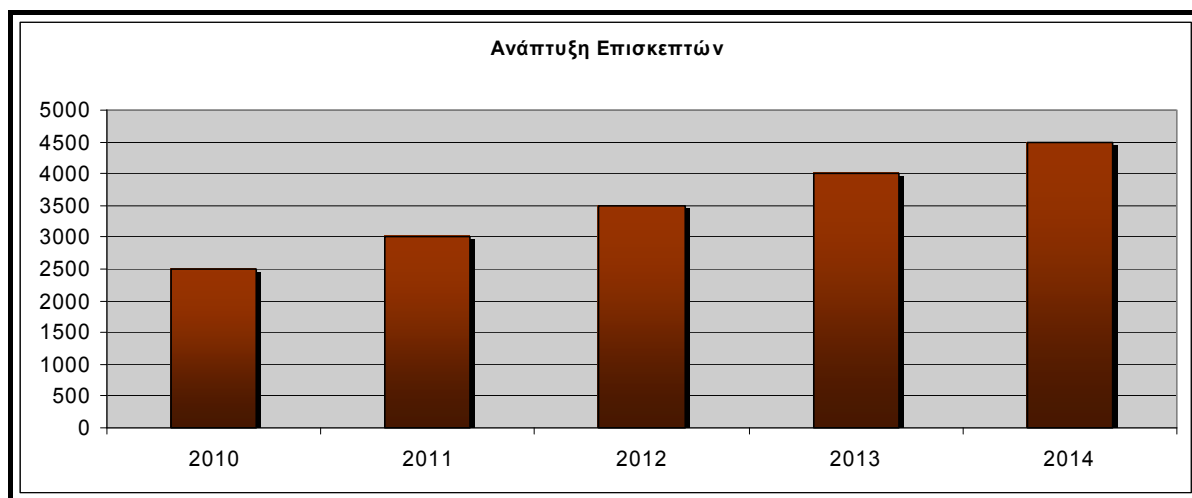
8.3 Τιμολογιακές Προβλέψεις

Οι κύριες πηγές εσόδων για το Rethymnon Golf Course αναμένεται να προέλθουν από τις δύο κύριες κατηγορίες χρηστών του και τις κύριες και υποστηρικτικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται σε αυτούς, τα μέλη και τους επισκέπτες του.

Όσον αφορά τα μέλη του Rethymnon Golf Course, αυτά αναμένεται να φτάσουν τα 260 μέλη στην πρώτη πενταετία λειτουργίας του, ακολουθώντας την ανάπτυξη που παρουσιάζεται στο παρακάτω σχήμα.

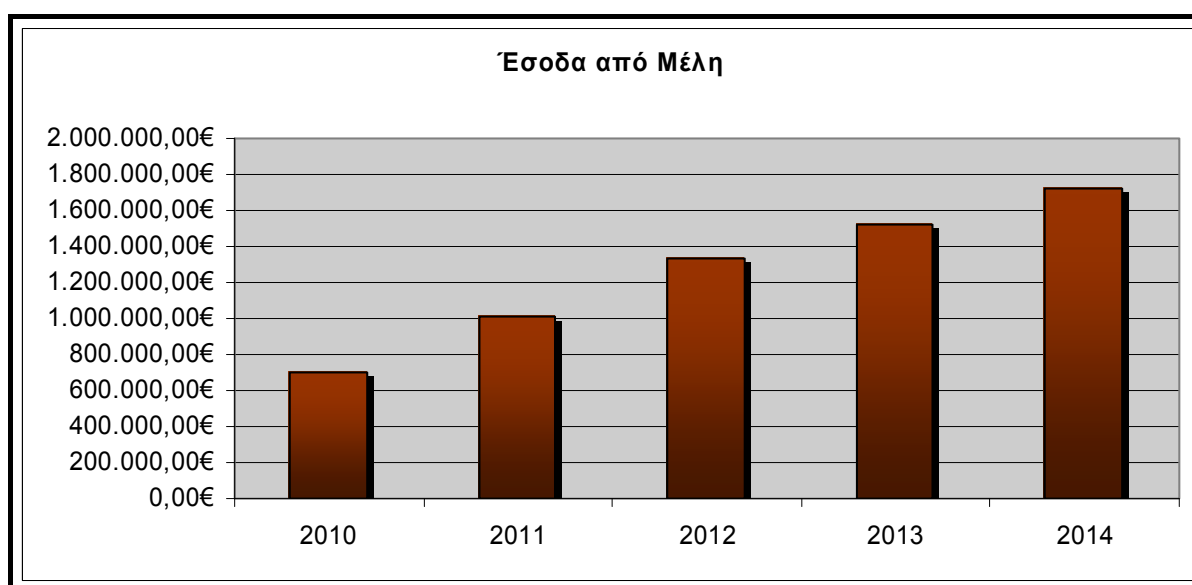


Αντίστοιχα η ανάπτυξη των επισκεπτών του Rethymnon Golf Course αναμένεται να ακολουθήσει την πορεία του παρακάτω σχήματος.

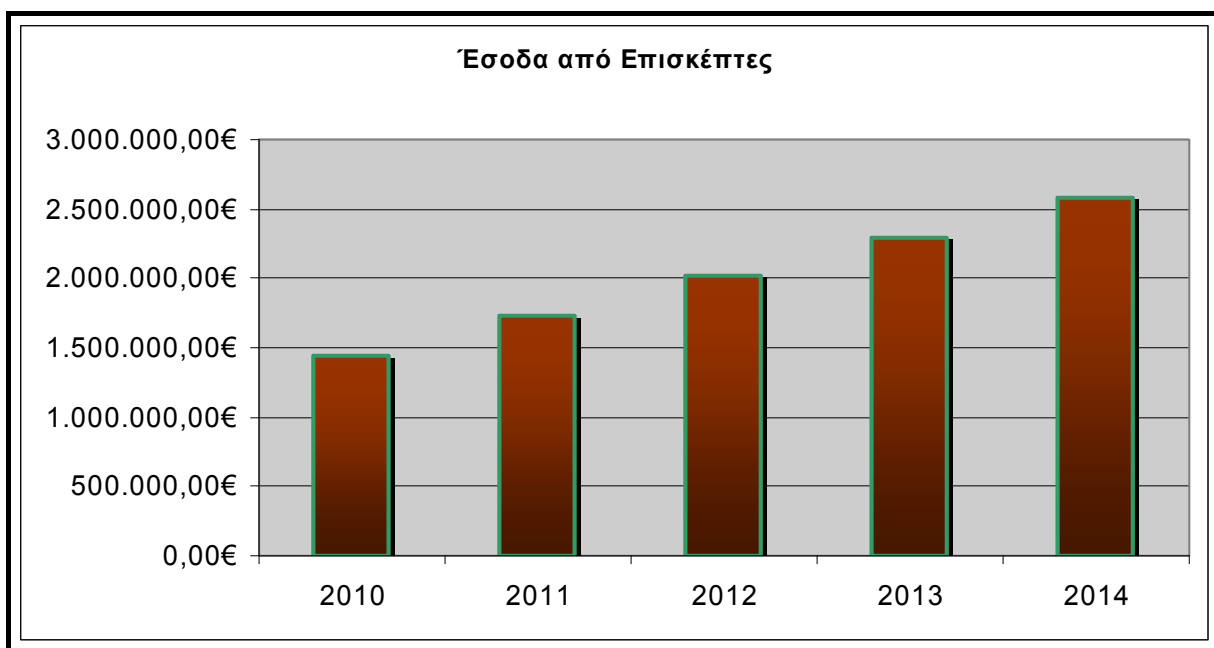


Οι αναμενόμενες τιμές χρέωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί. Σημειώνουμε ότι για την παρούσα ανάλυση ελήφθησαν υπόψη τα ισχύοντα μεγέθη για το ήδη λειτουργούν γήπεδο Golf στην Κρήτη, το Crete Golf Club στο Νομό Ηρακλείου. Με βάση αυτές τις τιμές εκτιμήθηκαν τα έσοδα του Rethymnon Golf Course για την επόμενη πενταετία, όπως αυτά παρουσιάζονται στους δύο παρακάτω πίνακες τόσο για τα μέλη όσο και για τους επισκέπτες του.

ΜΕΛΗ														
	Υπάρχοντα Μέλη	Νέα Μέλη	Τέλος Εγγραφής	Ετήσια Συνδρομή	Κόστος Χρήσης Γηπέδου	Χρήσεις / Μήνα	Χρήσεις / Έτος	Έσοδα Νέα Μέλη	Έσοδα Υπάρχοντα Μέλη	Έσοδα από Μαθήματα	Έσοδα από Μπαρ / Εστιατόριο	Έσοδα από υποστηρικτικέ ς υπηρεσίες	Έσοδα από κατάστημα	Συνολικά Έσοδα
2010	0	100	400,00€	500,00€	50,00€	5	60	93.000,00€	0	70.000,00€	300.000,00€	210.000	25000	698.000,00€
2011	100	50	400,00€	500,00€	50,00€	5	60	48.000,00€	53.000,00€	105.000,00€	450.000,00€	315000	37500	1.008.500,00€
2012	150	50	400,00€	500,00€	50,00€	5	60	48.000,00€	78.000,00€	140.000,00€	600.000,00€	420000	50000	1.336.000,00€
2013	200	30	400,00€	500,00€	50,00€	5	60	30.000,00€	103.000,00€	161.000,00€	690.000,00€	483000	57500	1.524.500,00€
2014	230	30	400,00€	500,00€	50,00€	5	60	30.000,00€	118.000,00€	182.000,00€	780.000,00€	546000	65000	1.721.000,00€

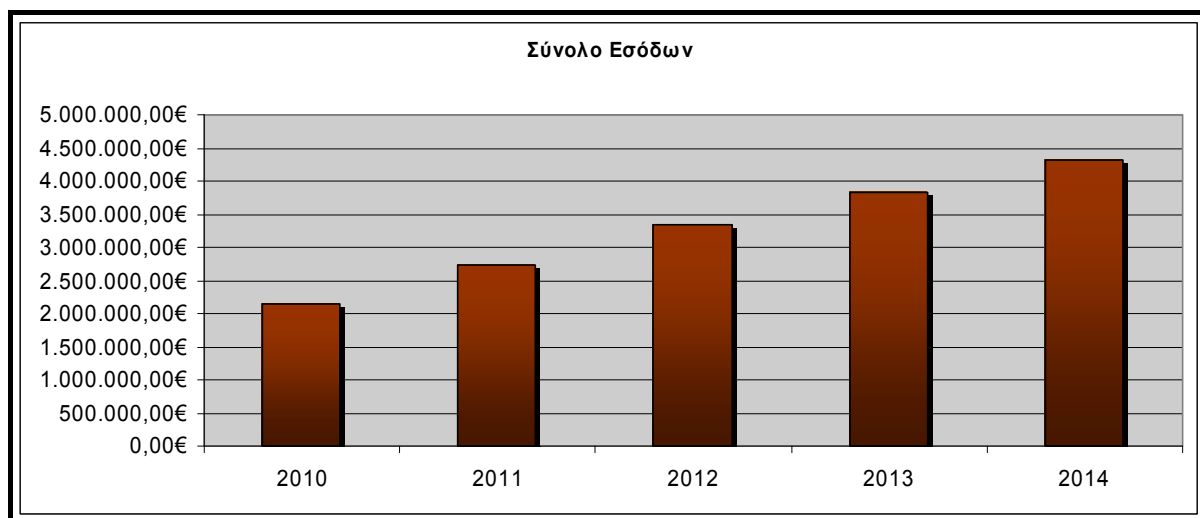


ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ									
	Επισκέπτες	Κόστος Χρήσης Γηπέδου	Μέσος Όρος Χρήσης ανά Επισκέπτη	Έσοδα από Χρήση Γηπέδου	Έσοδα από Μαθήματα	Έσοδα από υποστηρικτικές υπηρεσίες	Έσοδα από κατάστημα	Έσοδα από Μπαρ / Εσπιατόριο	Συνολικά Έσοδα
2010	2500	70,00€	3	525.000,00€	150.000,00€	262.500,00€	125.000,00€	375.000,00€	1.437.500,00€
2011	3000	70,00€	3	630.000,00€	180.000,00€	315.000,00€	150.000,00€	450.000,00€	1.725.000,00€
2012	3500	70,00€	3	735.000,00€	210.000,00€	367.500,00€	175.000,00€	525.000,00€	2.012.500,00€
2013	4000	70,00€	3	840.000,00€	240.000,00€	420.000,00€	200.000,00€	600.000,00€	2.300.000,00€
2014	4500	70,00€	3	945.000,00€	270.000,00€	472.500,00€	225.000,00€	675.000,00€	2.587.500,00€



Συνδυάζοντας τους παραπάνω πίνακες έχουμε τα συνολικά έσοδα του Rethymnon Golf Course για την πρώτη πενταετία λειτουργίας του, τα οποία παρουσιάζουμε στον παρακάτω πίνακα.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ			
	ΜΕΛΗ	ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
2010	698.000,00€	1.437.500,00€	2.135.500,00€
2011	1.008.500,00€	1.725.000,00€	2.733.500,00€
2012	1.336.000,00€	2.012.500,00€	3.348.500,00€
2013	1.524.500,00€	2.300.000,00€	3.824.500,00€
2014	1.721.000,00€	2.587.500,00€	4.308.500,00€
Γενικό Σύνολο			16.350.500,00€

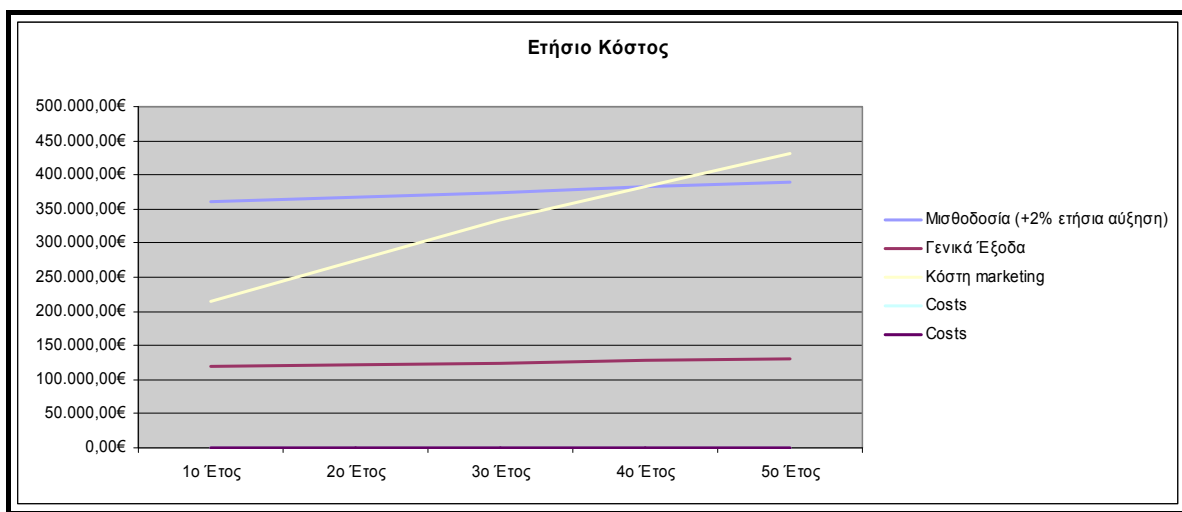


Από τα στοιχεία των εσόδων για την πρώτη πενταετία λειτουργίας του Rethymnon Golf Course βλέπουμε ότι τα συνολικά του έσοδα θα ξεκινήσουν από περίπου 2.000.000 € τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του για να ανέλθουν στα περίπου 4.500.000 €. Από τα έσοδα αυτά ποσοστό της τάξης του 35% κατά μέσο όρο προέρχεται από τα μέλη και ποσοστό 65% από τους επισκέπτες.

8.4 Δαπάνες Λειτουργίας

Αντίστοιχα το κόστος για τη λειτουργία και την υποστήριξη των εγκαταστάσεων θα ακολουθήσει την εξέλιξη που έχουν τα μεγέθη στον πίνακα και το διάγραμμα που ακολουθεί.

ΚΟΣΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ						
	Μισθοδοσία (+2% ετήσια αύξηση)	Γενικά Έξοδα	Κόστη marketing	Συντήρηση Εγκαταστάσεων	Προμήθειες & Αναλώσιμα	Σύνολο
1ο Έτος	360.000,00€	120.000,00€	213.550,00€	320.325,00€	427.100,00€	1.440.975,00€
2ο Έτος	367.200,00€	122.400,00€	273.350,00€	410.025,00€	546.700,00€	1.719.675,00€
3ο Έτος	374.544,00€	124.848,00€	334.850,00€	502.275,00€	669.700,00€	2.006.217,00€
4ο Έτος	382.034,88€	127.344,96€	382.450,00€	573.675,00€	764.900,00€	2.230.404,84€
5ο Έτος	389.675,58€	129.891,86€	430.850,00€	646.275,00€	861.700,00€	2.458.392,44€
Σύνολο	1.873.454,46€	624.484,82€	1.635.050,00€	2.452.575,00€	3.270.100,00€	9.855.664,28€



8.5 Κεφάλαιο Κίνησης

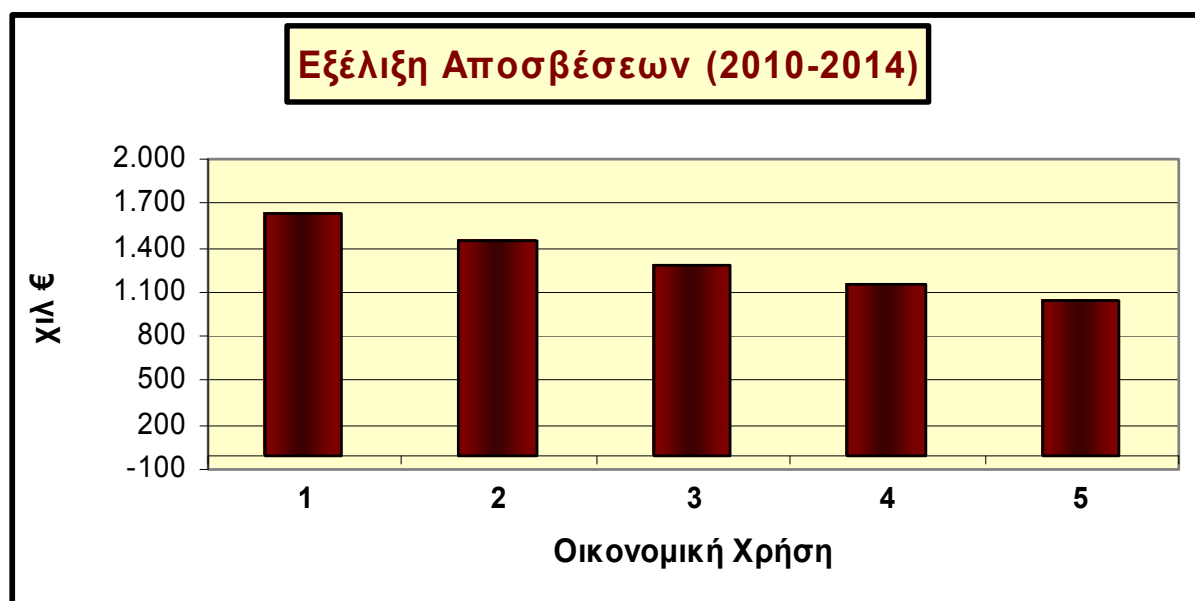
Οι ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης υπολογίζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

ΑΝΑΓΚΑΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ (€)						
	ημέρες δέσμευσης	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		2010	2011	2012	2013	2014
Δεσμεύσεις για:						
(1) Αποθέματα πρώτων και βοηθητικών υλών						
(2) Αποθέματα ημιτελών						
(3) Αποθέματα ετοιμών	0	99.183	129.829	156.415	177.122	198.296
(4) Πιστώσεις προς πελατεία (ανοικτός λογαριασμός & επιταγές κλπ)	0	0	0	0	0	0
(5) Αναγκαία διαθέσιμα	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
- Μείον Πιστώσεις Προμήθειας πρώτων κλπ υλών	30	69.183	99.229	125.203	145.286	165.823
Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης		80.000	80.600	81.212	81.836	82.473

8.6 Αποσβέσεις

Στη συνέχεια υπολογίζονται οι αποσβέσεις της επένδυσης για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της στον πίνακα που ακολουθεί.

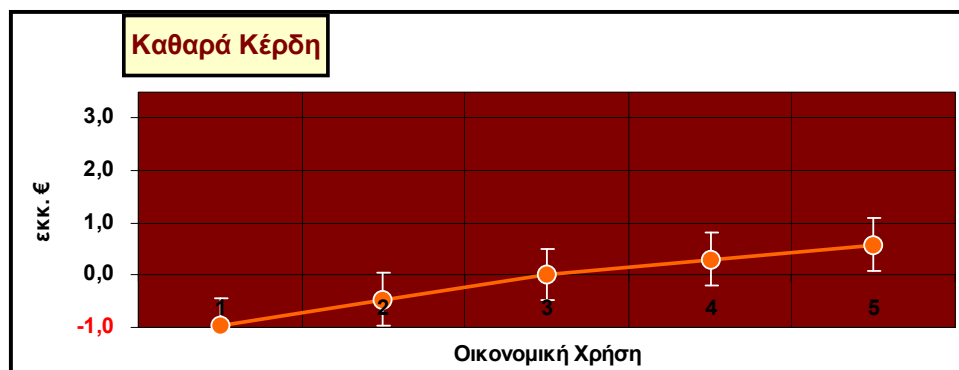
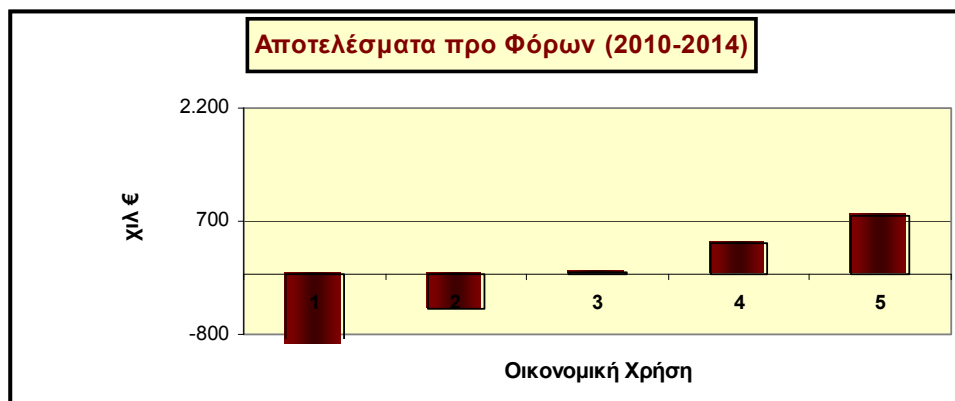
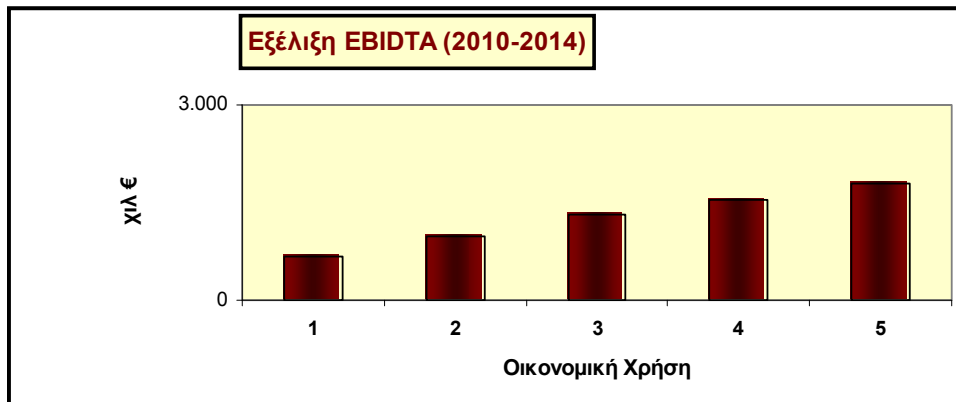
ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (€)							
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΒΕΛΤΥΧΟ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	2010	2011	2012	2013	2014
ΓΗΤΕΔΑ	10%	800.000,0	80.000,0	72.000,0	64.800,0	58.320,0	52.488,0
ΚΠΙΡΙΑΚΑ	6%	4.500.000,0	270.000,0	253.800,0	238.572,0	224.257,7	210.802,2
ΣΥΣΤΗΜΑ ΓΟΠΝΙΣΜΑΤΟΣ	12%	700.000,0	84.000,0	73.920,0	65.049,6	57.243,6	50.374,4
ΔΡΟΜΟΙ- ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ	6%	2.400.000,0	144.000,0	135.360,0	127.238,4	119.604,1	112.427,9
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΤΙΣΜΟΣ	12%	3.000.000,0	360.000,0	316.800,0	278.784,0	245.329,9	215.890,3
ΕΙΔΙΚΟΣ ΕΞΟΤΙΣΜΟΣ	12%	100.000,0	12.000,0	10.560,0	9.292,8	8.177,7	7.196,3
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	20%	300.000,0	60.000,0	48.000,0	38.400,0	30.720,0	24.576,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΤΙΣΜΟΣ	15%	2.000.000,0	300.000,0	255.000,0	216.750,0	184.237,5	156.601,9
ΕΡΓΑ ΥΠΩΔΟΜΗΣ	6%	3.995.000,0	239.700,0	225.318,0	211.798,9	199.091,0	187.145,5
ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΤΟΝΩΣΙΑΣ							
ΑΥΛΕΣ ΠΑΙΣΤΡΩΜΕΝΩΝ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)	30%	269.000,0	80.700,0	56.490,0	39.543,0	27.680,1	19.376,1
ΣΥΝΟΛΟ		18.064.000,0	1.630.400,0	1.447.248,0	1.290.228,7	1.154.661,6	1.036.878,6



8.7 Αποτελέσματα Χρήσεων

Ο πίνακας με τα αποτελέσματα χρήσεων της πρώτης πενταετίας του Rethymnon Golf Course ακολουθεί στη συνέχεια.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ (€)					
	2010	2011	2012	2013	2014
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	2.135.500,0	2.733.500,0	3.348.500,0	3.824.500,0	4.308.500,0
Μείον : Κόστος πωληθέντων	1.440.975,0	1.719.675,0	2.006.217,0	2.230.404,8	2.458.392,4
ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	694.525,0	1.013.825,0	1.342.283,0	1.594.095,2	1.850.107,6
Μείον : Εξοδα Διοίκησης	21.355,0	27.335,0	33.485,0	38.245,0	43.085,0
Μείον : Εξοδα διάθεσης	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Μείον : Φόροι & τέλη (εκτός φόρου εισοδήματος).	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	673.170,0	986.490,0	1.308.798,0	1.555.850,2	1.807.022,6
Πλέον : διάφορα έσοδα	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Μειον : Έξοδα Ερευνών & Ανάπτυξης	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	673.170,0	986.490,0	1.308.798,0	1.555.850,2	1.807.022,6
Μείον : τόκοι υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Μείον : τόκοι κατασκευαστικής περιόδου	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Μείον : τόκοι μακροπρόθεσμων δανείων επένδυσης	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Μείον : τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων επένδυσης	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Μείον : Δόσεις leasing	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	673.170,0	986.490,0	1.308.798,0	1.555.850,2	1.807.022,6
Μείον : Αποσβέσεις (συνολικές)	1.630.400,0	1.447.248,0	1.290.228,7	1.154.661,6	1.036.878,6
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	-957.230,0	-460.758,0	18.569,3	401.188,6	770.143,9
Μείον: Φόρος εισοδήματος	0,0	0,0	4.642,3	100.297,1	192.536,0
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	-957.230,0	-460.758,0	13.927,0	300.891,4	577.608,0



8.8 Ταμειακές Ροές

Οι ταμειακές ροές της επένδυσης παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (€)												
	Περίοδος Κατασκευής		ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ												
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)												
ΕΒΙΔΤΑ	0	0	673.170	986.490	1.308.798	1.555.850	1.807.023	1.807.023	1.807.023	1.807.023	1.807.023	1.807.023
ΕΚΡΟΕΣ (Β1)												
Δαπάνες επένδυσης	9.000.000	9.064.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης	100.000	100.000	80.000	80.600	81.212	81.836	82.473	82.473	82.473	82.473	82.473	82.473
Σύνολο (Β)	9.100.000	9.164.000	80.000	80.600	81.212	81.836	82.473	82.473	82.473	82.473	82.473	82.473
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1)	-9.100.000	-9.164.000	593.170	905.890	1.227.586	1.474.014	1.724.550	1.724.550	1.724.550	1.724.550	1.724.550	1.724.550
ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ												
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2)												
ΕΒΙΔΤΑ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΕΚΡΟΕΣ (Β2)												
Δαπάνες επένδυσης	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης	100.000	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο (Β)	100.000	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2)	-100.000	-100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2	-9.200.000	-9.264.000	593.170	905.890	1.227.586	1.474.014	1.724.550	1.724.550	1.724.550	1.724.550	1.724.550	1.724.550
Προοδευτικό Χρηματορῶν	-9.200.000	-18.464.000	-17.870.830	-16.964.940	-15.737.354	-14.263.340	-12.538.790	-10.814.241	-9.089.691	-7.365.142	-5.640.592	-3.916.042

Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV)	-8.179.492,69 €
Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR)	-3,46%

8.9 Ροές Κεφαλαίου

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει τις ροές κεφαλαίου της επένδυσης σε ορίζοντα πενταετίας.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (ΣΕ €)						
Κυκλος εργασιών	Περίοδος κατασκευής	2010	2011	2012	2013	2014
A. Εισροές						
Κέρδη προ αποσβέσεων	0,00	673.170,00	986.490,00	1.308.798,00	1.555.850,16	1.807.022,56
Ίδια συμμετοχή	18.064.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Κεφάλαιο κίνησης	80.000,00	80.000,00	80.600,00	81.212,00	81.836,24	82.472,96
Πιστώσεις προμηθευτών παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ενισχύσεις Δημοσίου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πώληση παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές πηγές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ A	18.144.000,00	753.170,00	1.067.090,00	1.390.010,00	1.637.686,40	1.889.495,53
B. Εκροές						
Δαπάνες επένδυσης	18.064.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές προληπτικές δαπάνες	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Συνήθεις άλλες επενδύσεις (Αναγκαίες αντικαταστάσεις, εξοπλισμού, ιματισμού κ.λ.π.) *	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Χρεωλύσια νέου επενδυτικού δανείου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Χρεωλύσια παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών (παγίων)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00	0,00	4.642,32	100.297,14	192.535,98
Μερίσματα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	324.327,66
Αμοιβές Δ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Λοιπές εκροές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ B	18.144.000,00	0,00	0,00	4.642,32	100.297,14	536.863,65
Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης (A-B)	0,00	753.170,00	1.067.090,00	1.385.367,68	1.537.389,26	1.352.631,88

8.10 Συμπεράσματα

Αν και τα έργα και γενικότερα οι επενδύσεις του τουριστικού τομέα στον οποίο εντάσσεται και το σχέδιο για το Rethymnon Golf Course εμπεριέχουν ένα ρίσκο από τη φύση τους, το γεγονός ότι το προτεινόμενο γήπεδο Golf θα είναι το πρώτο στο Νομό Ρεθύμνου ο οποίος είναι ένας κατεχοχόν τουριστικός Νομός, το δεύτερο σε ολόκληρη την Κρήτη και ένα από τα ελάχιστα σε όλη την Ελλάδα, μειώνει τον κίνδυνο της επένδυσης σημαντικά. Υπάρχουν μία σειρά από θέματα όπως ο σχεδιασμός και η δημιουργία εγκαταστάσεων διεθνών προδιαγραφών, η πορεία του τουρισμού τα επόμενα χρόνια, η προσέλκυση επισκεπτών υψηλής εισοδηματικής στάθμης, η προσπάθεια λειτουργίας και προσέλκυσης επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, η διοίκηση και η προσφορά υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και άλλα, μερικά εκ των οποίων αποτελούν και εξωγενείς παράγοντες στο όλο εγχείρημα, τα οποία όμως θα πρέπει να διευθετηθούν με το καλύτερο δυνατό τρόπο και να προσδώσουν τη δυναμική που προσδοκάται από αυτό το έργο.

Η διεθνής εμπειρία, αλλά και τα πρώτα βήματα του Golf οργανωμένα πλέον στην Ελλάδα είναι ενθαρρυντικά. Το γεγονός αυτό δίνει την δυνατότητα να υποθέσουμε ότι η συγκεκριμένη επένδυση έχει τις απαραίτητες εκείνες προϋποθέσεις για να αποτελέσει ένα επιτυχημένο επενδυτικό έργο.

Βιβλιογραφία

1. **Accessible Golf, Dan,Ladies Professional Golf Association, Martin,Drane,** Human Kinetics Europe Ltd, 2005.
2. **World Atlas of Golf,** Hamlyn, 2008.
3. **Μεθοδολογία, τεχνικές και θεωρία για οικονομοτεχνικές μελέτες,** Καρβούνης, Σωτήρης Κ., Σταμούλη Α.Ε., 2006.
4. Δικτυακός τόπος της Ελληνικής Ομοσπονδίας Γκολφ <http://www.hgf.gr>
5. Δικτυακός τόπος <http://www.crete-golf.com>
6. Δικτυακός τόπος <http://www.greece-golf.com>