



Α.Τ.Ε.Ι. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ
ΑΠΟ 3* ΣΕ 5* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ
ΣΤΗΝ ΒΕΛΙΚΑ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ

ΤΟΥ

ΣΤΑΥΡΟΥ ΓΙΑΞΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ
Σουλτάνα Καπίκη

*Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του μεταπτυχιακού διπλώματος ειδίκευσης
στη διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων & οργανισμών*

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2018

Υπεύθυνη Δήλωση

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τον Κανονισμό Σπουδών του Μεταπτυχιακού Προγράμματος στη Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων & Οργανισμών του Αλεξάνδρειου ΤΕΙ Θεσσαλονίκης, δηλώνω υπεύθυνα ότι:

- Η παρούσα Διπλωματική Εργασία αποτελεί έργο αποκλειστικά δικής μου δημιουργίας, έρευνας, μελέτης και συγγραφής.
- Για τη συγγραφή της Διπλωματικής μου Εργασίας δεν χρησιμοποίησα ολόκληρο ή μέρος έργου άλλου δημιουργού ή τις ιδέες και αντιλήψεις άλλου δημιουργού χωρίς να γίνεται σαφής αναφορά στην πηγή προέλευσης (βιβλίο, άρθρο από επιστημονικό περιοδικό, ιστοσελίδα, κ.λπ.).

Θεσσαλονίκη, Ιούνιος, 2018

Ο Δηλών

Σταύρος Γιαξής

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η μελέτη αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού από 3* σε 5* του ξενοδοχείου SAN AGOSTINO στην Βελίκα Μεσσηνίας. Στη συγκεκριμένη εργασία αξιολογούνται το επιχειρηματικό σχέδιο, τα οικονομικά στοιχεία, καθώς και η βιωσιμότητα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Για την επίτευξη του στόχου χρησιμοποιήθηκε πλήθος στοιχείων από πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές. Η εργασία διεξήχθη στα πλαίσια ένταξης του έργου στις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου 4399/2016. Απαραίτητη κρίθηκε η μελέτη της θεωρίας που είναι σχετική με την εκπόνηση ενός επιχειρηματικού σχεδίου καθώς επίσης η ανάλυση των οικονομικών στοιχείων της εταιρείας, καθώς και οι απαιτήσεις και προδιαγραφές του συγκεκριμένου αναπτυξιακού νόμου. Ακόμη, χρειάστηκαν γνώσεις αρχιτέκτονα και πολιτικού μηχανικού για το κατασκευαστικό σκέλος, ώστε η μελέτη να βασίζεται σε πραγματικά δεδομένα.

Τα κύρια ευρήματα αυτής της έρευνας δείχνουν ότι το ξενοδοχείο χρειάζεται εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση, ώστε να δημιουργηθεί ένα ανταγωνιστικότερο προϊόν. Οι αλλαγές που θα γίνουν θα βοηθήσουν στην αύξηση του τζίρου, αλλά και του κέρδους της επιχείρησης. Ακόμη, έχει γίνει μελέτη σκοπιμότητας αλλά και έρευνα αγοράς, ώστε να αναζητηθούν οι νέες αγορές που θα στοχεύσει η επιχείρηση. Τέλος, αναλύονται διεξοδικά όλα τα κόστη και τα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης, ώστε να εφαρμοστεί σωστή στρατηγική που θα οδηγήσει στην κερδοφορία και στην βιωσιμότητα της ξενοδοχειακής μονάδας.

Η σημαντικότερη συμβολή αυτής της μελέτης είναι η εφαρμογή της συγκριτικής αξιολόγησης, η εμπειρική ανάλυση, καθώς και η οικονομική ανάλυση-αξιολόγηση βάση πραγματικών δεδομένων της αγοράς, η οποία οδηγεί στην βιωσιμότητα του ξενοδοχείου.

Με βάση τα ευρήματα της έρευνας, προκύπτει η βιωσιμότητα της μονάδας. Η παρουσίαση του επενδυτικού σχεδίου, των στοιχείων του κλάδου δραστηριοποίησης της εταιρείας, αλλά και των παραδοχών που έγιναν στις προβλέψεις της επόμενης δεκαετίας, δίνουν τη δυνατότητα στον επιχειρηματία – επενδυτή να έχει την πλήρη εικόνα της επένδυσης και της απόδοσης του κεφαλαίου του. Η παρούσα μελέτη αποτελεί εργαλείο στην απόφαση του επενδυτή να προχωρήσει ή όχι στην υλοποίηση του έργου.

ABSTRACT

The purpose of this study is to upgrade and modernize from 3* to 5* hotel SAN AGOSTINO in Velika of Messinia. In this particular project evaluated the business plan, the financial data, as well as the viability of this hotel complex.

Numerous data from primary and secondary sources were used to achieve the goal. This work was carried out in the context of the integration of the project into the provisions of Development Law 4399/2016. It was necessary to study the theory that is related to the elaboration of a business plan as well as the analysis of the financial data of the company, the requirements and the specifications of the specific development law. Also used architectural and civil engineering knowledge for the construction component so that the study is based on real facts.

The main findings of this research show that the hotel needs modernization and refurbishment to create a more competitive product. The changes that will be made will help to increase the turnover, but also the profit of the company. In addition, a feasibility study and a market survey have been carried out to search for the new markets targeted by the business. Finally, all the costs and financial details of the company are thoroughly analyzed in order to implement a proper strategy that will lead to the profitability and viability of the hotel unit.

The most important contribution of this study is the implementation of benchmarking, empirical analysis, as well as economic analysis-assessment based on real market data, which leads to the hotel's viability.

Based on the findings of the survey, the unit's viability is revealed. The presentation of the investment plan, the elements of the company's business activity, and the assumptions made in the forecasts of the next decade, enable the businessman-investor to have a full picture of the investment and return of his capital. This study is a tool in the investor's decision to proceed or not in the implementation of the project

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Περίληψη.....	3
Abstract	4
Πίνακας διαγραμμάτων και πινάκων	8
Ευχαριστίες	9
Πρόλογος.....	10
Μεθοδολογία	11
Εισαγωγή.....	12

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΣΣΗΝΙΑ

1.1	Ελληνικός τουρισμός και οικονομία	13
1.2	Ανάλυση SWOT του Ελληνικού τουρισμού.....	15
1.3	Τουρισμός στην Πελοπόννησο	16
1.4	Η περίπτωση του Νομού Μεσσηνίας.....	17
1.5	Γενικά χαρακτηριστικά Νομού Μεσσηνίας-Δήμος Πύλου	17
1.6	Υποδομές στην περιοχή της Μεσσηνίας.....	28
1.7	Προσφορά ξενοδοχειακών υπηρεσιών Νομού Μεσσηνίας	29
1.8	Πληρότητα κλινών επικράτειας	29
1.9	Η τουριστική προσφορά και ζήτηση	30
1.10	Αξιολόγηση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής	32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

2.1	Τι είναι το επιχειρηματικό σχέδιο	33
2.2	Ο σκοπός του επιχειρηματικού σχεδίου.....	34
2.3	Η χρησιμότητα του επιχειρηματικού σχεδίου.....	34
2.4	Τα πλεονεκτήματα του επιχειρηματικού σχεδίου	35
2.5	Η δομή του επιχειρηματικού σχεδίου	36
2.6	Ο τρόπος εφαρμογής του επιχειρηματικού πλάνου στις επιχειρήσεις.....	39

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ SAN AGOSTINO

3.1	Ανάλυση ξενοδοχειακών μονάδων της περιοχής (ανά κατηγορία)	40
-----	--	----

3.2	Ανάλυση P.E.S.T.	43
3.3	Στοιχεία αγοράς.....	45
3.4	Αφίξεις ξενοδοχειακών καταλυμάτων Πελοποννήσου	46
3.5	Αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας.....	46
3.6	Πληρότητα κλινών ξενοδοχείων στη Μεσσηνία	47
3.7	Μέση τιμή ξενοδοχείων στην Μεσσηνία (ανά κατηγορία ξενοδοχείων)	47
3.8	Ανάλυση S.W.O.T του ξενοδοχείου.	48

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ SAN AGOSTINO

4.1	Συνοπτική παρουσίαση του σχεδίου	50
4.2	Στοιχεία φορέα της επένδυσης.....	53
4.3	Σύσταση-Επωνυμία - Έδρα - Σκοπός της εταιρείας	54
4.4	Όραμα της επιχείρησης	55
4.5	Προϊόντα και υπηρεσίες.....	55
4.6	Ανθρώπινοι πόροι.....	56
4.7	Συνεργασίες.....	58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1	Γενική περιγραφή υφιστάμενης μονάδας.....	60
5.2	Περιγραφή εργασιών που θα πραγματοποιηθούν	62
5.3	Καθαιρέσεις – Επεμβάσεις.....	76

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

6.1	Στρατηγικός σχεδιασμός	86
6.2	Στοχοθεσία και τμηματοποίηση της αγοράς.....	87
6.3	Στόχευση	89
6.4	Τοποθέτηση προϊόντος.....	90
6.5	Μείγμα προϊόντος	90
6.6	Στρατηγικές προϊόντος.....	91
6.7	Πληρότητα ξενοδοχειακής μονάδας	93

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

7.1	Ανάλυση των παραδοχών βιωσιμότητας	96
-----	--	----

7.2	Πωλήσεις.....	97
7.3	Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις	98
7.4	Παράπλευρα έσοδα	98
7.5	Κύκλος εργασιών	100
7.6	Κόστος Μονάδας.....	100
7.7	Αποσβέσεις.....	103
7.8	Δανειακή επιβάρυνση	104
7.9	Προβλέψεις Βιωσιμότητας.....	106
7.10	Ισολογισμός.....	107
7.11	Συμφωνία Μισθώματος.....	108
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ		110
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ		112
ΕΛΛΗΝΙΚΗ		112
ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ.....		113
ΠΗΓΕΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ		114

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1	<i>Ξενοδοχειακό Δυναμικό του νομού Μεσσηνίας</i>	Σελίδα 29
Πίνακας 2	<i>Πληρότητα κλινών επικράτειας</i>	Σελίδα 29
Πίνακας 3	<i>Αφίξεις ανά έτος στο αεροδρόμιο Καλαμάτας</i>	Σελίδα 31
Πίνακας 4	<i>Τιμές ξενοδοχειακών μονάδων Νομού Μεσσηνίας κατηγορίας 5*****</i>	Σελίδα 40
Πίνακας 5	<i>Τιμές ξενοδοχειακών μονάδων Ν. Μεσσηνίας 4****</i>	Σελίδα 41
Πίνακας 6	<i>Τιμές ξενοδοχειακών μονάδων Ν. Μεσσηνίας 3***</i>	Σελίδα 42
Πίνακας 7	<i>Αφίξεις ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην Πελοπόννησο</i>	Σελίδα 46
Πίνακας 8	<i>Αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας</i>	Σελίδα 47
Πίνακας 9	<i>Πληρότητα κλινών επικράτειας (ανά Νόμο)</i>	Σελίδα 47
Πίνακας 10	<i>Μέση τιμή ξενοδοχείων στην Μεσσηνία (ανά κατηγορία)</i>	Σελίδα 48
Πίνακας 11	<i>Δαπάνες</i>	Σελίδα 50
Πίνακας 12	<i>Ανάλυση Χρηματοδοτικού Σχήματος</i>	Σελίδα 51
Πίνακας 13	<i>Θέσεις Απασχόλησης</i>	Σελίδα 57
Πίνακας 14	<i>Υφιστάμενη Δυναμικότητα</i>	Σελίδα 61
Πίνακας 15	<i>Εμβαδό Εγκαταστάσεων</i>	Σελίδα 62
Πίνακας 16	<i>Συγκριτικός Πίνακας Επιφανειών Υποδοχής και Εστίασης</i>	Σελίδα 64
Πίνακας 17	<i>Μέση Μηνιαία Πληρότητα</i>	Σελίδα 94
Πίνακας 18	<i>Τιμή/Κλίνη/Διανυκτέρευση</i>	Σελίδα 96
Πίνακας 19	<i>Έσοδα στις διανυκτερεύσεις</i>	Σελίδα 97
Πίνακας 20	<i>Λοιπά έσοδα</i>	Σελίδα 98
Πίνακας 21	<i>Συνολικά Έσοδα</i>	Σελίδα 99
Πίνακας 22	<i>Κόστος Μονάδας</i>	Σελίδα 101
Πίνακας 23	<i>Αποσβέσεις</i>	Σελίδα 103
Πίνακας 24	<i>Εξόφληση Δανείου</i>	Σελίδα 104
Πίνακας 25	<i>Ισολογισμός</i>	Σελίδα 106
Πίνακας 26	<i>Συμφωνία Μισθώματος</i>	Σελίδα 107

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Γράφημα 1	<i>Μεταβολή ποσοστού αυξήσεων στα ελληνικά αεροδρόμια</i>	Σελίδα 14
-----------	---	-----------

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια της διπλωματικής μου εργασίας κυρία *Σουλτάνα Καπίκη*, για την καθοδήγησή και την πολύτιμη συμβολή της στη δημιουργία της παρούσας εργασίας.

Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Πολιτικό Μηχανικό κ. *Παπαοικονόμου Γεώργιο*, για τις πολύτιμες συμβουλές του, στο κατασκευαστικό και τεχνικό μέρος του συγκεκριμένου πρότζεκτ.

Τέλος θα ήθελα να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου στους γονείς μου, που όλα αυτά τα χρόνια, μου συμπαραστέκονται ηθικά και οικονομικά και διαμορφώνουν γύρω μου ένα άνετο περιβάλλον, μέσα στο οποίο μπορώ να εργαστώ και να επεκτείνω τις γνώσεις μου.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Το πρώτο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης εστιάζει στον τουρισμό της Πελοποννήσου και της Μεσσηνίας. Στις πρώτες ενότητες συνδέεται ο τουρισμός με την ελληνική οικονομία και παρουσιάζονται οι δραστηριότητες που μπορεί να απολαύσει ο επισκέπτης στην Πελοπόννησο. Έπειτα, η έρευνα επικεντρώνεται στο νομό Μεσσηνίας, στις υποδομές της, καθώς και στην προσφορά και ζήτηση του τουρισμού στην εν λόγω περιοχή.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται μία εισαγωγή στην έννοια του επιχειρηματικού σχεδίου. Αρχικά δίνεται ο ορισμός του επιχειρηματικού σχεδίου, ενώ στην συνέχεια παρουσιάζεται ο σκοπός της σύνταξης ενός τέτοιου πλάνου και η χρησιμότητα του. Τέλος αναφέρονται τα πλεονεκτήματα της εφαρμογής του επιχειρηματικού σχεδίου και η τυπική δομή ενός business plan.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η στρατηγική ανάλυση της επιχείρησης. Παρουσιάζονται οι ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής και αναλύονται οι πολιτικές, οικονομικές, κοινωνικές και τεχνολογικές επιδράσεις. Επιπλέον αναφέρονται τα κυριότερα Στατιστικά στοιχεία για τον τουρισμό στον συγκεκριμένο νομό. Στο κεφάλαιο αυτό αναφέρεται συνολικά η προσφορά ξενοδοχειακών υπηρεσιών στον Νομό Μεσσηνίας, η πληρότητα κλινών επικράτειας (ανά Νομό), οι αφίξεις τουριστών στην Πελοπόννησο, οι αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας, η πληρότητα κλινών ξενοδοχείων στη Μεσσηνία και η μέση τιμή ξενοδοχείων στην Μεσσηνία (ανά κατηγορία ξενοδοχείων). Στο τέλος του κεφαλαίου αυτού γίνεται S.W.O.T ανάλυση, ώστε να γίνουν γνωστά τα δυνατά και αδύνατα σημεία της ξενοδοχειακής μονάδας, καθώς και οι ευκαιρίες και οι απειλές.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην ξενοδοχειακή μονάδα San Agostino, αναλύεται το αρχιτεκτονικό σχέδιο, καθώς και η εταιρεία διαχείρισης που θα αναλάβει το συγκεκριμένο πρότζεκτ. Επιπλέον αναφέρεται το όραμα της συγκεκριμένης εταιρείας, οι ανθρωπίνι πόροι που θα χρησιμοποιήσει και οι συνεργασίες που θα δημιουργήσει.

Στο πέμπτο κεφάλαιο της μελέτης αυτής γίνεται μια τεχνική περιγραφή του ακινήτου και αναλύονται οι εργασίες που θα πραγματοποιηθούν, στο πλαίσιο της υλοποίησης του εκσυγχρονισμού από 3 σε 5 αστέρια.

Στο έκτο κεφάλαιο σχεδιάζεται ένα μάρκετινγκ πλαν, ώστε η επιχείρηση να δει που βρίσκεται στην αγορά. Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο γίνεται ένας στρατηγικός σχεδιασμός που οδηγεί στην τμηματοποίηση της αγοράς. Ακόμη, τοποθετείται το προϊόν στην αγορά και αναλύονται το μείγμα και οι στρατηγικές του προϊόντος. Στο κεφάλαιο αυτό αναφέρεται και τεκμηριώνεται η αναμενόμενη πληρότητα του ξενοδοχείου.

Στο έβδομο και τελευταίο κεφάλαιο της μελέτης αναλύονται όλα τα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης. Γίνεται αναφορά στις πωλήσεις, στα έξοδα, στον κύκλο εργασιών, στις αποσβέσεις, στις προβλέψεις βιωσιμότητας και στον ισολογισμό. Στο τέλος της μελέτης γίνεται και μια συμπερασματική αξιολόγηση της συγκεκριμένης επένδυσης.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η εργασία αυτή βασίζεται σε ένα πλήθος στοιχείων που αναζητήθηκαν σε πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές. Απαραίτητη κρίθηκε η μελέτη της θεωρίας που είναι σχετική με την εκπόνηση ενός επιχειρηματικού σχεδίου και με την ανάλυση των οικονομικών στοιχείων μιας εταιρείας. Τα εργαλεία που χρησιμοποιήθηκαν στην συγκεκριμένη εργασία είναι η πρωτότυπη μελέτη περίπτωσης και το benchmarking.

Ακόμη, χρησιμοποιήθηκαν γνώσεις για την εκπόνηση σχεδίου μάρκετινγκ. Οι γνώσεις αυτές αποκτήθηκαν από το μάθημα μάρκετινγκ, κατά την διάρκεια του μεταπτυχιακού, αλλά και από βιβλία που περιείχαν πληροφορίες σχετικά με μάρκετινγκ πλαν.

Τα στοιχεία που έχουν σχέση με την εσωτερική ανάλυση της εταιρείας της οποίας πραγματοποιείται το επιχειρηματικό σχέδιο προέκυψαν από προσωπική εμπειρία με την συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα. Οι ερωτήσεις που τέθηκαν αφορούσαν την περιγραφή της επιχείρησης, τους στόχους της, τις προσφερόμενες υπηρεσίες, το ανθρώπινο δυναμικό, τα οικονομικά στοιχεία, τις ενέργειες μάρκετινγκ, κ.λπ. Επιπλέον, αναζητήθηκαν πληροφορίες για τον τουρισμό στην Μεσσηνία, στην Πελοπόννησο και γενικότερα για τις υποδομές της περιοχής. Οι πληροφορίες αυτές προήλθαν από διαδικτυακές πηγές που σχετίζονται με τον τουρισμό και με στατιστικά στοιχεία.

Για να προκύψει μια συνολική εικόνα της επιχείρησης και των δυνατοτήτων της, έγινε μια ανάλυση S.W.O.T, αλλά και μια ανάλυση P.E.S.T, ώστε να γίνουν γνωστές οι συνθήκες του εξωτερικού περιβάλλοντος της επιχείρησης. Ακόμη, έγινε ο σχεδιασμός μάρκετινγκ για να αναλυθούν οι υποψήφιοι πελάτες, αλλά και για να βάλλει στόχους η επιχείρηση.

Τέλος, υπήρξε βοήθεια από πολιτικό μηχανικό για την τεχνική μελέτη που πραγματοποιήθηκε, ώστε η αναβάθμιση της μονάδας να βασίζεται σε πραγματικά δεδομένα.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σε μια περίοδο όπου η Ελλάδα βιώνει το φαινόμενο της κρίσης σε όλες τις μορφές της, ο τουρισμός είναι ένας κλάδος ο οποίος αποτελεί στυλοβάτη της ελληνικής οικονομίας και κατ' επέκταση και της ελληνικής κοινωνίας. Η Ελλάδα αποτελεί μία χώρα η οποία ενδείκνυται για καλοκαιρινές διακοπές και όχι μόνο, καθώς η πλούσια μορφολογία της και το εύκρατο κλίμα αποτελούν μοναδικά προνόμια για την χώρα, προσφέροντας της ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα έναντι άλλων χωρών.

Σκοπός των παραγόντων και των αρχών όπου δραστηριοποιούνται στον κλάδο του τουρισμού είναι να διαφυλάξουν τον πολιτισμικό πλούτο της και ύστερα προωθώντας τον στο εξωτερικό, να προσελκύσουν Έλληνες ή αλλοδαπούς τουρίστες με αποτέλεσμα να είναι στην θέση ακόμα ώστε να μπορεί να κρατάει μια ισορροπία στο θέμα της οικονομίας της.

Θέλοντας και επιζητώντας επίτευξη του παραπάνω, η συγκεκριμένη εργασία θα προσπαθήσει να προσεγγίσει το θέμα δίνοντας πρώτα τις κατευθύνσεις για την εκπόνηση ενός επιχειρηματικού πλάνου μιας τουριστικής επιχείρησης με τον βέλτιστο δυνατό στον κλάδο του τουρισμού. Έπειτα, η έρευνα επικεντρώνεται στην Πελοπόννησο και συγκεκριμένα στο νομό Μεσσηνίας, παραθέτοντας στατιστικά στοιχεία για τα ξενοδοχεία και τις δομές της. Καθώς και στοιχεία για την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό μιας μονάδας στην Βελίκα Μεσσηνίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΣΣΗΝΙΑ

1.1 Ελληνικός τουρισμός και οικονομία

Η Ελλάδα είναι μία τουριστική χώρα η οποία διαθέτει ένα πολύ μεγάλο μήκος ακτογραμμής, το οποίο αγγίζει τα 16.000 χιλιόμετρα, διαθέτει 6.000 υπέροχα νησιά και πληθώρα τοποθεσιών για πολλές τουριστικές δραστηριότητες. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά έχουν κάνει την Ελλάδα να αποτελεί έναν πολύ δημοφιλή προορισμό για τις καλοκαιρινές διακοπές και για θεματικό τουρισμό σε όλη την διάρκεια του χρόνου. Επίσης η χώρα παρουσιάζει πολλές επενδυτικές ευκαιρίες στον κλάδο του τουρισμού.

Η μεγάλη πολιτισμική κληρονομιά της Ελλάδας, η φυσική της ομορφιά, η γεωγραφική ποικιλομορφία που διαθέτει και το μεσογειακό κλίμα, το οποίο ευνοεί την παροχή τουριστικών υπηρεσιών κατά την διάρκεια όλου του έτους, αποτελούν ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα για την χώρα, τα οποία εκτός από τουρίστες προσελκύουν κεφάλαια τα οποία επενδύονται στο τουρισμό, ενισχύοντας την εικόνα της Ελλάδας αφενός ως τουριστικού προορισμού παγκόσμιου βεληνεκού, και αφετέρου ως τουριστική αγορά με εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες.

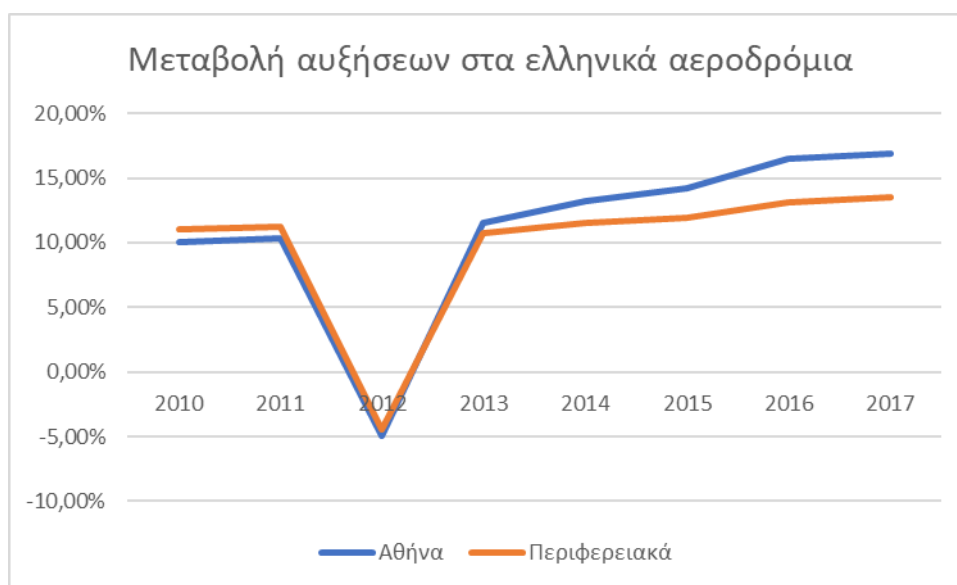
Κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης, ο τουρισμός αποτέλεσε σημαντικό στυλοβάτη της ελληνικής οικονομίας, αφού απορροφούσε πολλούς ανέργους ανοίγοντας θέσεις εργασίας αυξάνοντας τα δημόσια έσοδα και τις αφίξεις των τουριστών. Κατά την διάρκεια των επόμενων ετών, η Ελλάδα είναι υποχρεωμένη να επενδύσει σε τουριστικές υποδομές, να αναβαθμίσει τις παρεχόμενες υπηρεσίες της αλλά και εμπλουτίσει το παραδοσιακό τουριστικό σλόγκαν «Ήλιος και Θάλασσα» με εστιασμένες τουριστικές υπηρεσίες δίνοντας μεγαλύτερη αξία στα προϊόντα της.

Σύμφωνα με την Καρίκι (2012) ο τουρισμός μπορεί να αποτελέσει την κινητήρια δύναμη πίσω από την οικονομική ανάκαμψη της Ελλάδας. Ωστόσο, για την επίτευξή της, οι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής της χώρας θα πρέπει να λάβουν διάφορα μέτρα για την αναδιάρθρωση και τη βελτίωση του τομέα. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν: την ενίσχυση των εναλλακτικών μορφών τουρισμού, την προστασία του περιβάλλοντος, τη δημιουργία

ποιοτικών υποδομών, και την τόνωση της ανταγωνιστικότητας μέσω ενός τουριστικού προϊόντος που προσφέρει άριστη σχέση ποιότητας και τιμής.

Με δήλωσή του ο πρόεδρος του ΣΕΤΕ, κ. Ανδρεάδης Ανδρέας, επισημαίνει ότι «Το 2014 βρίσκει τον ελληνικό τουρισμό να συνεισφέρει 14 δισ. ευρώ άμεσα έσοδα και μαζί με τις αερομεταφορές, τις θαλάσσιες μεταφορές και τον εσωτερικό τουρισμό 17,1 δισ. ευρώ ως άμεσο αποτέλεσμα» και προσθέτει ότι «η άμεση και έμμεση συνεισφορά του τουρισμού στην πραγματική οικονομία φέτος θα κυμανθεί μεταξύ 37,6 και 45,3 δισ. ευρώ, με βάση τη μεθοδολογία του IOBE ή του ΚΕΠΕ».

Η παραπάνω δήλωση η οποία έγινε το 2014 είναι αντιπροσωπευτική αυτού που συμβαίνει τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα καθώς και των προβλέψεων μέχρι το έτος 2021, ότι η συμβολή του τουρισμού στο ΑΕΠ της χώρας θα ξεπερνά το 35% καθώς και ότι τα άμεσα έσοδα του τουρισμού θα είναι κοντά στα 19 δισ. Ευρώ.



Γράφημα 1. Μεταβολή ποσοστού αυξήσεων στα ελληνικά αεροδρόμια

Εύκολα συμπεραίνει κανείς από τα παραπάνω στοιχεία και από το διάγραμμα πόσο μεγάλη είναι η αύξηση των επισκεπτών στα αεροδρόμια της Ελλάδας, τα προηγούμενα χρόνια. Τα δεδομένα που αποτυπώνονται κάνουν τους τουριστικούς φορείς να αισιοδοξούν για το μέλλον και την συνέχιση της ανάπτυξης του τουρισμού, αναμένοντας ότι τα επόμενα έτη οι επισκέπτες θα ξεπεράσουν τα 21 εκατομμύρια.

Η συμβολή του τουρισμού στην εγχώρια οικονομία βρίσκεται σε διαρκή ανοδική πορεία τα τελευταία χρόνια. Η συνολική συμβολή του τουρισμού στο ΑΕΠ είναι περίπου 20%. Επιπλέον ο τουρισμός είναι ένας από τους μεγαλύτερους «εργοδότες» της χώρας - μετά το εμπόριο και τον πρωτογενή τομέα - (συμμετοχή στην απασχόληση περίπου 23,5% ή 860.000 άτομα).

Ο πολλαπλασιαστής του τουρισμού για την ελληνική τουριστική οικονομία ανέρχεται σε 2,65 που σημαίνει ότι για κάθε € 1,0 από την τουριστική δραστηριότητα, δημιουργείται έμμεση και προκαλούμενη πρόσθετη οικονομική δραστηριότητα € 1,65 και άρα συνολικά το ΑΕΠ αυξάνει κατά € 2,65. Ο πολλαπλασιαστής της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα κυμαίνεται μεταξύ 2,2 και 2,65 (Καπίκη, 2018).

1.2 Ανάλυση SWOT του Ελληνικού τουρισμού

SWOT: Δυνατά Σημεία (STRENGTHS)

- Η σχετικά υψηλή κατάταξη της Ελλάδας στην παγκόσμια κατάταξη τουριστικών προορισμών, διαθέτοντας ένα ελκυστικό τουριστικό προϊόν, βασισμένο στον ήλιο και την θάλασσα, τον πολιτισμό και την γαστρονομία.
- Ο εκσυγχρονισμός της ξενοδοχειακής υποδομής της χώρας, με την προσθήκη μεγάλου αριθμού κλινών σε ξενοδοχεία υψηλών κατηγοριών, αλλά και μέσω εκσυγχρονισμού των μονάδων εξαιτίας των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004.
- Η λειτουργία οργανωμένων εταιρειών και ομίλων με μακρά παράδοση και εμπειρία στον τουριστικό τομέα.

SWOT: Αδύνατα Σημεία (WEAKNESSES)

- Τα χρόνια διαρθρωτικά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού γενικότερα (εποχικότητα, γεωγραφική συγκέντρωση, ελλείψεις σε υποστηρικτικές υποδομές, κ.λπ.).
- Η γραφειοκρατία, η χρονοβόρα διαδικασία αδειοδοτήσεων νέων τουριστικών επενδύσεων με αρκετούς εμπλεκόμενους φορείς.
- Η μονομερής «εξάρτηση» των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων από τους μεγάλους διεθνείς τουριστικούς οργανισμούς (tour operators).

SWOT: Ευκαιρίες (OPPORTUNITIES)

- Το πρόγραμμα ΕΣΠΑ καθώς και η θεσμοθέτηση του “Fast Track”, αναμένεται να τονώσουν τις τουριστικές επενδύσεις.
- Η συστηματική, έγκαιρη και περισσότερο εξειδικευμένη διαφημιστική προβολή του ελληνικού τουρισμού, με έμφαση στον τουρισμό πόλεων (“city breaks”).
- Η εφαρμογή ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδίου για τον τουρισμό.
- Ο αρμονικός συνδυασμός του real estate με την ξενοδοχειακή βιομηχανία (τουριστικά χωριά, παραθεριστικές κατοικίες, κ.ά.).
- Η περαιτέρω ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού (κοινωνικός τουρισμός, αθλητικός, αγροτουρισμός, θρησκευτικός τουρισμός, συνεδριακός, χειμερινός τουρισμός, τουρισμός υγείας, κέντρα spa, κ.λπ.).
- Η συστηματική προσέγγιση νέων και αναδυόμενων τουριστικών αγορών (Ρωσία, Κίνα κ.λπ.) για αύξηση της ζήτησης.
- Θεσμικές μεταρρυθμίσεις (αστεριοποίηση ξενοδοχείων, «απόσυρση» μονάδων, κ.λπ.).

SWOT: Απειλές (THREATS)

- Η παρατεταμένη οικονομική ύφεση και η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των ιδιωτών.
- Η μείωση του εσωτερικού τουρισμού και της τουριστικής δαπάνης λόγω της οικονομικής κρίσης.
- Ο έντονος ανταγωνισμός από γειτονικές μας χώρες (Τουρκία, Κροατία κ.λπ.) με χαμηλότερο κόστος υπηρεσιών.
- Ο περιορισμός των προπληρωμών και οι διακοπές πληρωμών (πτωχεύσεις) τουριστικών οργανισμών του εξωτερικού.
- Η έλλειψη ρευστότητας και η στενότητα στην τραπεζική χρηματοδότηση.

(Καίκη, 2018).

1.3 Τουρισμός στην Πελοπόννησο

Η Πελοπόννησος είναι ένα γεωγραφικό διαμέρισμα της Ελλάδας το οποίο διατηρεί όλα τα συγκριτικά πλεονεκτήματα για να προσελκύσει τουρίστες όλες τις εποχές του χρόνου στην Αρκαδία, την Αργολίδα, την Κορινθία, τη Λακωνία και τη Μεσσηνία.

Η τουριστική προώθηση και προβολή στηρίζεται στην πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, την μυθολογία και την παράδοση της Πελοποννήσου. Σε όλη την Πελοπόννησο υπάρχουν ιστορικής και πνευματικής αξίας μονές ενώ κύριο χαρακτηριστικό της Πελοποννήσου είναι η

μεγάλη ακτογραμμή που διαθέτει και πολλούς παραδοσιακούς προορισμούς στην ενδοχώρα. Ο επισκέπτης μπορεί να βρει δραστηριότητες σχετικές με τον θαλάσσιο τουρισμό. Εκτός από τις καλοκαιρινές διακοπές μπορεί να απολαύσει την κρουαζιέρα ή ακόμα και καταδύσεις στον πλούσιο θαλάσσιο βυθό. Ακόμη, ένας τουρίστας, μπορεί να κάνει εναλλακτικές δραστηριότητες στην φύση, καθώς η πλούσια μορφολογία της περιοχής προσφέρεται για κάτι τέτοιο.

Η Πελοπόννησος αποτελεί επίσης δυναμικό προορισμό για αγροτουρισμό. Οι επισκέπτες μπορούν να αποκτήσουν εμπειρίες και γνώσεις γύρω από την παράδοση που έχει η συγκεκριμένη περιοχή γύρω από τα γευστικά εδέσματα και τα κρασιά. Επίσης η περιοχή φημίζεται για τα τοπικά προϊόντα της τα οποία χρησιμοποιούνται ευρέως στην γαστρονομία. Όλα τα παραπάνω λαμβάνουν χώρα υπό του πλαισίου που λειτουργούν οι αρμόδιοι φορείς ώστε να συνδεθεί ο τουρισμός με την πρωτογενή παραγωγή και τον αγροδιατροφικό τομέα.

1.4 Η περίπτωση του Νομού Μεσσηνίας

Η Μεσσηνία είναι ένας νομός ο οποίος βρίσκεται νοτιοδυτικά της Πελοποννήσου. Η Μεσσηνία διακρίνεται για την πλούσια μορφολογία της και την μεγάλη πολιτισμική κληρονομιά της. Η Μεσσηνία είναι γνωστή από αρχαιοτάτων χρόνων ως Αρχαία Μεσσήνη και είναι επίσης γνωστή για τις μεγάλες προσωπικότητες που έχουν αναδειχθεί από αυτή την περιοχή. Τα τελευταία χρόνια η Μεσσηνία αναβαθμίζει τις τουριστικές της υποδομές και γνωρίζει μεγάλη τουριστική ανάπτυξη. Στην συγκεκριμένη περιοχή βρίσκεται μία από τις ομορφότερες παραλίες της Ελλάδας, η Βοϊδοκοιλιά. Επίσης το Καλαματιανό ελαιόλαδο είναι γνωστό σε όλο τον κόσμο για την αγνότητα και την πλούσια γεύση του.

1.5 Γενικά χαρακτηριστικά Νομού Μεσσηνίας - Δήμος Πύλου

Η Μεσσηνία είναι νομός της Ελλάδας που βρίσκεται στη νοτιοδυτική Πελοπόννησο. Γεωγραφικά είναι η περιοχή η οποία ορίζεται στα βόρεια από τον ποταμό Νέδα και τα Αρκαδικά Όρη, στα ανατολικά από το όρος Ταΰγετος, στα νότια από τον Μεσσηνιακό Κόλπο και στα δυτικά από το Ιόνιο Πέλαγος. Συνορεύει στα βόρεια με το νομό Ηλείας, στα βορειοανατολικά με το νομό Αρκαδίας και στα ανατολικά με το νομό Λακωνίας. Ο Νομός καλύπτει συνολική έκταση 2991 τ. χλμ., έχει πληθυσμό 176.876 κατοίκους (απογραφή 2001), με πρωτεύουσα τον Δήμο της Καλαμάτας. Αποτελείται από 29 δήμους συνολικά και 2 κοινότητες.

Το ψηλότερο βουνό είναι ο Ταΰγετος (2404 μ., κορυφή Προφήτης Ηλίας), τον οποίο η Μεσσηνία μοιράζεται με τη Λακωνία και του οποίου η αλυσίδα συνεχίζεται με άλλες ψηλές κορυφές προς βορειοδυτικά. Στα βορειοανατολικά σύνορα με την Αρκαδία και σε μικρή απόσταση από την Ανδρίτσαινα της Ηλείας βρίσκεται το Λύκαιο (1420 μ.). Στα βόρεια σύνορα με την Ηλεία βρίσκεται το Τετράζιο. Στα δυτικά και προς το Ιόνιο Πέλαγος εκτείνονται από βορρά προς νότο τα όρη της Κυπαρισσίας (όρος Αιγάλεω, 1224 μ.), στην προέκταση των οποίων βρίσκεται, στη δυτική μεσσηνιακή χερσόνησο, το όρος Λυκόδημος (960 μ.). Στο κέντρο του νομού και από βορρά προς νότο εκτείνεται η ευφορότατη πεδιάδα της Μεσσηνίας. Μεγαλύτερο ποτάμι είναι ο Πάμισος, ο οποίος διασχίζει την πεδιάδα της Καλαμάτας και χύνεται στο Μεσσηνιακό Κόλπο. Στα σύνορα με την Ηλεία βρίσκεται ο ποταμός Νέδα. Μικρότερα ποτάμια είναι ο Βελίκας και ο Νέδωνας, που διασχίζει την πόλη της Καλαμάτας. Η Καλαμάτα είναι το εμπορικό και βιομηχανικό κέντρο του νομού, καθώς και σημαντικό λιμάνι. Ο αγροτικός τομέας παραμένει σημαντικός με κύρια προϊόντα τα σύκα, την σταφίδα, τα σταφύλια και το κρασί, τα πορτοκάλια, τις ελιές και το ελαιόλαδο.

Δήμος Πύλου

Η Πύλος (ή Νεόκαστρο) είναι μικρή πόλη του Νομού Μεσσηνίας, με 2.345 κατοίκους (απογραφή 2011) και έδρα του Δήμου Πύλου - Νέστορος. Βρίσκεται στη Νοτιοδυτική άκρη της Πελοποννήσου, στις ακτές του Ιονίου. Αποτελεί σημαντικό ναυτιλιακό κέντρο και τα τελευταία χρόνια γνωρίζει σημαντική τουριστική ανάπτυξη, εκμεταλλευόμενη την όμορφη ακτογραμμή της. Απο απόψεως ασφάλειας λόγω της νήσου Σφακτηρίας [στενόμακρο νησί, μπροστά από τον όρμο του Ναυαρίνου, που λειτουργεί σαν φυσικός κυματοθραύστης, σχηματίζοντας το λιμάνι της Πύλου και γενικά τον κόλπο της Πύλου (Ναυαρίνο)], η Πύλος θεωρείται ως ένα από τα πιο ασφαλή αγκυροβόλια στη Μεσόγειο.

Στην Βόρεια πλευρά του λιμανιού λίγα χιλιόμετρα από την Πύλο υπάρχει η λιμνοθάλασσα Διβάρι, ένας υδροβιότοπος ιδιαίτερα όμορφος. Είναι μια ρηχή υφάλμηρη λίμνη με έλη. Έχει αποκοπεί από τη θάλασσα από τις αμμώδεις αποθέσεις της Βοϊδοκοιλιάς. Αποτελεί το μοναδικό σημείο όπου συναντάται ο υπό εξαφάνιση Αφρικανικός Χαμαιλέοντας (*Chamaleo chamaleo*) ο οποίος κινδυνεύει από τα τροχοφόρα και τους συλλέκτες. Στην περιοχή της λιμνοθάλασσας και συγκεκριμένα στις παραλίες της Βοϊδοκοιλιάς, Ρωμανού και Μάτι γίνεται η αναπαραγωγή της θαλάσσιας χελώνας *Caretta Caretta*. Οι κύριες απειλές για το είδος αυτό προέρχονται από τα θαλάσσια σκάφη, τα δίχτυα των ψαράδων και την αλλοίωση των παραλιών. Τα πλούσια σε ψάρια ρηγά νερά της αποτελούν σημαντικό παράγοντα προσέλκυσης πολλών ειδών πουλιών. Παράλληλα, είναι περιοχή ιδιαίτερα σημαντική για τα πουλιά ως μεταναστευτικός σταθμός. Στην περιοχή έχουν καταγραφεί 255 είδη πουλιών από τα οποία τα 79 είναι προστατευόμενα από διεθνείς συμβάσεις. Τα σημαντικότερα είδη πουλιών που ξεχειμωνιάζουν στην περιοχή είναι: ο αργυροτσικνιάς, ο

λευκοτσικνιάς, ο ψαραετός, ο κορμοράνος και η αλκυόνη. Κατά την μετανάστευση εμφανίζονται, επίσης, φοινικόπτερα, ψαραετοί και γερανοί. Κύριες χρήσεις της περιοχής είναι η ιχθυοκαλλιέργεια και το κυνήγι.

Ιστορία – Μυθολογία

Η Πύλος, την οποία ίδρυσε ο Μεγαρέας Πύλος, γνώρισε τόσο μεγάλη ακμή και δόξα με τον Νηλέα, που ο Όμηρος την αποκαλεί πόλη του Νηλέως. Ο Νέστωρ, γιός του Νηλέα βασίλευσε τον 13ο αι. π.Χ. επί τρεις γενιές. Σύμφωνα με τον Πausανία, η ομηρική Πύλος ήταν στο ύψωμα Κορυφάσιο, βόρεια πάνω από τον κόλπο της Βοϊδοκοιλιάς. Εκεί ήταν, όπως έλεγαν, το σπίτι και ο τάφος του Νέστορος, και κοντά του ο τάφος του Θρασυμήδη, ενός από τους επτά γιούς του, καθώς και η σπηλιά όπου έβαζε ο Μυκηναίος βασιλιάς τις αγελάδες του. Το ανάκτορο του Νέστορος βρέθηκε 6 χιλιόμετρα βορειοδυτικά από το Κορυφάσιο, στον Επάνω Εγκλιανό. Τα ερείπια του ανακτόρου σε συνδυασμό με τις περιγραφές του Όμηρου βεβαιώνουν ότι το εκτεταμένο βασίλειο του Νέστορος, που έφτανε μέχρι τον Ταύγετο ήταν το δεύτερο σε ισχύ, ακτινοβολία και πλούτο, μετά τις Μυκήνες. Εκατό καράβια έστειλε στην Τροία ο Αγαμέμνων, ο αρχηγός της πανελλήνιας εκστρατείας, ενενήντα ο Νέστωρ.

Η πυρπόληση του μυκηναϊκού ανακτόρου της Πύλου στα τέλη του 13ου ή στις αρχές του 12ου αι. π.Χ., που ιδιαίτερα ευνοήθηκε από τις πυκνές ξυλοδεσιές των τοίχων του κτιρίου, ήταν καθολική και οδήγησε στην ολοκληρωτική καταστροφή και εγκατάλειψή του και στην ερήμωση του χώρου. Η καταστροφή του ανακτόρου του Νέστορος, όπως και οι καταστροφές ή πυρπολήσεις των άλλων σύγχρονων ανακτόρων του ελλαδικού κόσμου (Γλας, Βοιωτικός Ορχομενός, Καδμείον Θηβών, Μυκήνες, Τίρυνθα), πιθανότατα οφείλονται σε γενικότερες λαϊκές αναστατώσεις και εξεγέρσεις στις έδρες των μυκηναϊκών βασιλείων, που οδήγησαν στη συνέχεια σε ανατροπές και πολιτικές ανακατατάξεις.

Η συνέχεια και η ροή της ζωής και του πολιτισμού στην Πύλο, μετά την καταστροφή του ανακτόρου στον Επάνω Εγκλιανό και την κατάλυση της κεντρικής εξουσίας της μυκηναϊκής αρχής των Νηλειδών, αντανακλώνται, στους αιώνες που ακολούθησαν, τόσο στους θαλαμοειδείς και θολωτούς τάφους της Μεσσηνίας, με την ηρωολατρεία κατά τη διάρκεια των γεωμετρικών χρόνων και της αρχαϊκής περιόδου, όσο και στην ίδρυση και ανάπτυξη μιας νέας πόλης στην περιοχή, με το ίδιο όνομα, Πύλος, σε θέση κοντά στην παραλία αυτή τη φορά, στο Κορυφάσιο, πάνω από τον όρμο της Βοϊδοκοιλιάς.

Ο Ηρόδοτος θεωρεί ότι το όνομα Πεισίστρατος, του τυράννου των Αθηνών, ανάγεται σε έναν από τους γιους του Νέστορος. Την παράδοση ότι οι Νηλείδες βασίλευσαν στην Αθήνα μεταφέρει και ο Πausανίας λέγοντας ότι, όταν ο καταγόμενος από τη γενιά του Θησέα βασιλιάς της Αθήνας, Θυμοίτης, χρειάστηκε να μονομαχήσει με το Βοιωτό βασιλιά Ξάνθο,

που διεκδικούσε εδάφη στα σύνορα της Αττικής, ο Μέλανθος ο Πύλιος, απόγονος του Νηλέως και του Νέστορος, προσφέρθηκε να μονομαχήσει στη θέση του πρώτου υπό τον όρο ότι, αν νικούσε, θα γινόταν αυτός βασιλιάς στην Αθήνα μετά τον Θυμοίτη. Ο Μέλανθος σκότωσε τον Ξάνθο και έγινε βασιλιάς, φέρνοντας στη βασιλική εξουσία της Αθήνας στους Νηλείδες. Έτσι, ενδεχομένως, βρίσκει την εξήγηση της η ταύτιση της προστάτιδας της Αθήνας, Αθηνάς, με το σύμβολο των Νηλειδών, τη γλαύκα.

Αργότερα, το 425 π.Χ., στα χρόνια του Πελοποννησιακού πολέμου οι Αθηναίοι, περιπλέοντας την Πελοπόννησο, καθώς κατευθύνονταν προς τη Σικελία, αναγκάστηκαν ύστερα από τρικυμία να σταματήσουν στην Πύλο. Τότε, στρατηγός Δημοσθένης αντιλήφθηκε τα γεωπολιτική σημασία της και έπεισε τους Αθηναίους να οχυρώσουν με τείχος το Κορυφάσιο, στο οποίο βρισκόταν η Πύλος. Έτσι δημιουργήθηκε ναυτική βάση στην επικράτεια των Λακεδαιμονίων όπου θα μπορούσαν οι Αθηναίοι, μαζί με τους Μεσσήνιους, να παρενοχλούν τους αιώνιους αντιπάλους τους. Ο Δημοσθένης, αφού μέσα σε έξι ημέρες όρθωσε οχυρώσεις στο Κορυφάσιο, έμεινε στην Πύλο με πέντε πλοία και έστειλε δυο πλοία στην Αθήνα, για να ζητήσει ενισχύσεις, ενώ ο υπόλοιπος στόλος αναχώρησε για τη Σικελία. Οι Λακεδαιμόνιοι, θορυβημένοι, διέταξαν το στρατό τους, που υπό το βασιλιά Αγη είχε εισβάλει και κατέστρεφε την Αττική, να εγκαταλείψει κάθε δραστηριότητα και να μεταβεί στην Πύλο. Η επίθεση των Λακεδαιμονίων αποκρούστηκε ενώ ακολούθησε απόβαση των Αθηναίων στη Σφακτηρία όπου, ύστερα από σκληρές μάχες, οι 292 Λακεδαιμόνιοι που επέζησαν, αναγκάστηκαν να παραδοθούν, αφού αμύνθηκαν επί 72 ημέρες. Οι Λακεδαιμόνιοι αιχμάλωτοι οδηγήθηκαν στην Αθήνα και η απελευθέρωση τους αποτέλεσε διαπραγματευτικό όρο της Σπάρτης στην εξέλιξη του πολέμου. Η αιχμαλωσία των Λακεδαιμονίων θεωρήθηκε βαρύτερη και προσβλητική ήττα της Σπάρτης, αφού ήταν και η μοναδική στην ιστορία της που έγινε στα εδάφη της.

Το 369 π.Χ., μετά τις νίκες του Επαμεινώνδα εναντίον των Σπαρτιατών, που είχαν ως αποτέλεσμα την απελευθέρωση όλων των μεσσηνίων ειλώτων και την ίδρυση της Μεσσηνίας, η Πύλος ξαναβρήκε τη θέση της ως μεσσηνιακό επίνειο. Ωστόσο, η έλλειψη μιας ισχυρής τοπικής μεσσηνιακής προσωπικότητας, καθώς και η μακροχρόνια κατοχή της Μεσσηνίας από τους Λακεδαιμονίους, οι οποίοι δεν είχαν ενδιαφερθεί ιδιαίτερα για ναυτικές δραστηριότητες, είχαν ως αποτέλεσμα να μείνουν σχετικά αναξιοποίητες οι σημαντικές δυνατότητες που προσέφεραν οι παραθαλάσσιες στρατηγικές θέσεις της Μεθώνης, της Κορώνης και ιδιαίτερα της Πύλου.

Στους μακεδονικούς χρόνους η Πύλος αναφέρεται ως ελεύθερη μεσσηνιακή πολίχνη, η οποία διατηρήθηκε στην ελληνιστική περίοδο και στη ρωμαϊοκρατία. Στους ελληνιστικούς χρόνους η Πύλος συμμετείχε στην Αχαϊκή Συμπολιτεία (219 π.Χ.) και κατά τη διάρκεια της ρωμαϊοκρατίας αυτονομήθηκε και έκοψε δικό της νόμισμα. Τίποτα σχεδόν δεν είναι γνωστό

για την Πύλο σε ό,τι αφορά την περίοδο δέκα αιώνων που ακολούθησε τη ρωμαιοκρατία καθώς δεν υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα.

Από το 1204 ξεκινά η Φραγκοκρατία στην Ελλάδα. Οι Φράγκοι εκχωρούν στους Βενετούς τα 3/8 των εδαφών του Βυζαντίου. Στην Πελοπόννησο οι Φράγκοι εγκαταστάθηκαν στην δυτική ακτή δημιουργώντας το πριγκιπάτο της Αχαΐας και έφτιαξαν νέα κάστρα ενά εκ των οποίων ήταν στον κόλπο του Ναβαρίνου.

Το 1430 ο Θ. Παλαιολόγος κατέλυσε το Φράγκικο Πριγκιπάτο της Αχαΐας και οι Έλληνες έγιναν πάλι κύριοι της Πελοποννήσου εκτός από το Ναβαρίνο, τη Μεθώνη, την Κορώνη και το Άργος που παρέμειναν στα χέρια των Βενετών. Το 1500 το Ναβαρίνο πέφτει στα χέρια των Τούρκων μαζί με την Μεθώνη και την Κορώνη. Το 1573 η Οθωμανική διοίκηση έκτισε νέο φρούριο στη θέση της σημερινής Πύλου, το Νιόκαστρο. Το παλαιό κάστρο συνέχισε να κατασκευάζεται έχασε, όμως, την στρατηγική του σημασία. Οι Βενετοί, όμως, ποτέ δεν έπαψαν να εποφθαλμιούν τις παλιές τους βάσεις στην Ελλάδα και αποφάσισαν να επανέλθουν συνεχίζοντας τον πόλεμο με τους Τούρκους.

Με γενικό αρχηγό τον δόγη Φραντζέσκο Μοροζίνι άρχισαν το 1684 την κατακτητική τους εκστρατεία στην Ελλάδα. Τον Ιούνιο του 1686 οι Βενετοί με 10.000 πεζούς και 1.000 ιππείς αποβιβάστηκαν στο Ναβαρίνο. Η Τουρκική φρουρά του Παλιόκαστρου παραδόθηκε στον αρχηγό των χερσαίων δυνάμεων των Βενετών. Τον επόμενο μήνα πολιορκήσαν τον Νιόκαστρο που παραδόθηκε αφού άντεξε μόνο δώδεκα μέρες στενής πολιορκίας.

Μετά την επιτυχή εκστρατεία του Μοροζίνι, οι Βενετοί χώρισαν την Πελοπόννησο σε τέσσερα διαμερίσματα, της Ρομανίας με πρωτεύουσα το Ναύπλιο, της Αχαΐας με πρωτεύουσα την Πάτρα, της Λακωνίας με πρωτεύουσα τη Μονεμβασιά και της Μεσσηνίας με πρωτεύουσα το Νιόκαστρο (Navarino Nuono). Το διαμέρισμα της Μεσσηνίας περιλάμβανε τη Μεθώνη, την Κορώνη, την Ανδρούσα, την Καλαμάτα, την Κυπαρισσία και τμήμα της Αρκαδίας που έφτανε ως το Λεοντάρι, το Φανάρι και την Καρύταινα. Οι Έλληνες ξεσηκώνονται εναντίον των Τούρκων και μέχρι το Μάρτιο του 1822 επαναστατικές εξεγέρσεις έχουν ξεσπάσει από την Κρήτη έως τη Μακεδονία. Την εποχή αυτή ο πληθυσμός της Πελοποννήσου, της Στερεάς Ελλάδας και της Εύβοιας αποτελείτο από 705.850 Έλληνες και 63.600 Τούρκους. Στην Πελοπόννησο οι Έλληνες κυριεύουν τα φρούρια ή υποχρεώνουν τους Τούρκους να κλειστούν μέσα σε αυτά. Ο επίσκοπος Μεθώνης, Γρηγόριος Παπαθεοδώρου, στις 29 Μαρτίου 1821, μαζί με οπλαρχηγούς της περιοχής, ανάγκασε τους Τούρκους να περιοριστούν στο φρούριο της Μεθώνης και κατευθύνθηκε στην Πύλο, για να συμμετάσχει στον ξεσηκωμό που είχαν οργανώσει οι πύλιοι Φιλικοί, οι αδελφοί Οικονομίδη. Οι Έλληνες θα πολιορκήσουν το Νιόκαστρο τον Απρίλιο του 1821 και θα το καταλάβουν ύστερα από πολύμηνη πολιορκία στις 7 Αυγούστου. Το Παλιόκαστρο πέφτει στα χέρια των επαναστατών αμέσως μετά, αλλά τα φρούρια της Μεθώνης και της Κορώνης ποτέ, μέχρι το

τέλος της Επανάστασης, δεν κατορθώνουν οι Έλληνες να τα καταλάβουν. Οι Έλληνες θα κρατήσουν το Νιόκαστρο, το Παλιόκαστρο και τη γύρω περιοχή μέχρι το 1825, που ήταν μια δύσκολη χρονιά, διότι οι καταξιωμένοι αρχηγοί, εξαιτίας των πολιτικών αντιθέσεων, είχαν παραγκωνιστεί ή βρίσκονταν στη φυλακή και οι υπεύθυνοι για τις στρατιωτικές επιχειρήσεις ήταν ανίκανοι να κατευθύνουν τον απελευθερωτικό αγώνα.

Η σημερινή Πύλος οικοδομήθηκε γύρω από το κάστρο που έχτισαν οι Οθωμανοί, το 1573 μ.Χ. για τον έλεγχο της νότιας εισόδου, στον όρμο του Ναυαρίνου. Το κάστρο ονομάστηκε Νεόκαστρο σε αντιδιαστολή με το Παλαιόκαστρο, το παλαιότερο φρούριο που έλεγχε την βόρεια είσοδο του όρμου. Νεόκαστρο (Νιόκαστρο) υπήρξε και το αρχικό όνομα του οικισμού. Το όνομα Πύλος αποδόθηκε στον σημερινό οικισμό μεταγενέστερα, μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας. Οι κάτοικοι του Νεόκαστρου εξεγέρθηκαν το 1821 με αρχηγούς τους Γεωργάκη και Νικόλαο Οικονομίδη. Στις 25 Μαρτίου 1821 άρχισε η πολιορκία. Το 1825, ο Ιμπραήμ κατέλαβε την Πύλο και το Νεόκαστρο και το κράτησε μέχρι τη ναυμαχία του Ναυαρίνου. Σε πλατεία της Πύλου υπάρχει μεγαλόπρεπο μνημείο, σε ανάμνηση της μεγάλης εκείνης νίκης. Μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας, αποδόθηκε στο Νεόκαστρο το όνομα Πύλος, με βασιλικό διάταγμα του 1833 (ΦΕΚ 12/6-4-1833). Η Πύλος ορίστηκε έδρα του Δήμου Πυλίων. Ο Δήμος Πυλίων σχηματίστηκε με το Β.Δ. της 9ης Απριλίου 1835 το οποίο δημοσιεύτηκε στην Ε.τ.Κ. Κατατάχθηκε στην Γ τάξη με πληθυσμό 782 κατοίκους με έδρα την Πύλο (Νεόκαστρον). Ο δημότης της Πύλου ονομάστηκε Πύλιος. Η Πύλος υπήρξε έδρα κοινότητας στο διάστημα 1912-1946 και έδρα του δήμου Πύλου στο διάστημα 1946-2010. Από το 2011 αποτελεί έδρα του νέου Δήμου Πύλου - Νέστορος.

Αξιοθέατα αρχαιολογικού ενδιαφέροντος

Ο Ναός της Μεταμορφώσεως του Σωτήρος. Στο Νιόκαστρο, στο μεγάλο περίβολο του κάστρου θα αντικρίσει ο επισκέπτης το ναό της Μεταμορφώσεως του Σωτήρος, ο οποίος αρχικά ήταν τζαμί (μπορεί να το αντιληφθεί ο επισκέπτης από την εμφάνιση του κτίσματος) για την εξυπηρέτηση των θρησκευτικών αναγκών του μουσουλμανικού πληθυσμού. Κατά τη διάρκεια της σύντομης βενετικής κατοχής του Νιόκαστρου (1865-1715) λειτουργούσε σαν εκκλησία. Την περίοδο 1900-1930, ο ναός απέκτησε και το καμπαναριό που έχει μέχρι και τις μέρες μας. Σήμερα ο ναός βρίσκεται σε κατάσταση συντήρησης. Η πρόσβαση στο εσωτερικό του δεν είναι εφικτή, καθώς πραγματοποιούνται εργασίες στήριξης και ενίσχυσης των τοιχωμάτων του.

Τσιχλί Μπαμπά - Σφακτηρία – Χελωνάκι. Μπορεί κανείς να επισκεφτεί με καραβάκι τα νησάκια του Κόλπου του Ναβαρίνου. Αρχικά, τις νήσους Σφακτηρία και Τσιχλί Μπαμπά (Φανάρι), αλλά και το Χελωνάκι, μια βραχονησίδα στη μέση του κόλπου. Καθημερινά τους καλοκαιρινούς μήνες ξεκινάνε δρομολόγια που ακολουθούν τη διαδρομή των μνημείων

πεσόντων της γνωστής Ναυμαχίας του Ναβαρίνου ανάμεσα στον τουρκοαιγυπτιακό στόλο και τους Συμμάχους (Αγγλους, Γάλλους και Ρώσους). Φανάρι Η περιήγηση ξεκινάει από το Φανάρι (Τσιγλί Μπαμπά). Το караβάκι δένει στη μικρή προβλήτα και οι επισκέπτες έχουν τη δυνατότητα να δουν το μνημείο της Γαλλικής Κυβέρνησης (1890) που είναι αφιερωμένο στους Γάλλους νεκρούς της ναυμαχίας του Ναβαρίνου. Το όνομα Φανάρι του έχει αποδοθεί λόγω του φάρου που βρίσκεται πάνω του και φωτίζει τις νυχτερινές διαδρομές των πλοίων. Ανεβαίνοντας τα ανηφορικά σκαλιά (140 σε αριθμό) αντικρίζει κανείς στην κορυφή την Πύλο, με το Νιόκαστρο και τη Χρυσή Ακτή στο βάθος. Το μνημείο των Γάλλων (το οποίο στήθηκε το 1890) στέκει δίπλα στο τέρμα της σκάλας και θυμίζει τα σημαντικά γεγονότα που έλεβαν χώρα εδώ και οδήγησαν στη σύσταση του ελληνικού κράτους. Το φάρο, ο οποίος λειτούργησε για πρώτη φορά το 1873, θα τον δείτε ευθεία κάτω, στην άκρη της νήσου. Σύμφωνα με ιστορικές μαρτυρίες, κατά την επανάσταση στην πολιορκία του Νιόκαστρου από τον Ιμπραήμ (26/4/1825) πέρασε δίπλα τους το πολεμικό πλοίο Άρης, το οποίο είχε κάνει ηρωικό αγώνα εναντίων του τουρκοαιγυπτιακού στόλου, προξενώντας του σημαντικές ζημιές με τη βύθιση αρκετών πλοίων, παρά τη δυσχερή του θέση. Σφακτηρία

Νήσος Σφακτηρία. Επόμενος προορισμός είναι η νήσος Σφακτηρία, το νησί του κόλπου του Ναβαρίνου με το έντονα βραχώδες ανάγλυφο και με τη μεγάλη ιστορική παρουσία ανά τους αιώνες. Αποτέλεσε έδρα επιχειρήσεων και στρατηγικό σημείο από την αρχαιότητα. Καθώς το караβάκι διασχίζει κατά μήκος το νησί, ο επισκέπτης συναντά πρώτα το μνημείο του κόμη Σαντόρε Σανταρόζα, μεγάλου φιλέλληνα και υπουργού στρατιωτικών της Ιταλίας. Έφτασε στην Ελλάδα το 1824, πολέμησε και πέθανε για την επανάσταση. Δύο ακόμη μνημεία θα δει ο επισκέπτης στα ενδότερα του νησιού. Το πρώτο, είναι αφιερωμένο στον Αλέξη Μάλλε. Πρόκειται για αξιωματικό του γαλλικού σώματος του Μαιζώνος, ο οποίος σκοτώθηκε σε μια αψιμαχία. Στη Σφακτηρία υπάρχει ακόμα ένα μνημούρι για τον Παύλο Μαρία Βοναπάρτη, ανιψιό του Γάλλου στρατηλάτη (υπάρχει ολόκληρη ιστορία πίσω μέχρι την τελική του ταφή στη Σφακτηρία). Στο κέντρο περίπου του νησιού συναντά κανείς την προβλήτα που δένουν τα караβάκια. Περιπατώντας λίγα μέτρα, εμφανίζεται μια στήλη με την ιστορία του νησιού. Προχωρώντας στο μονοπάτι, συναντάμε αριστερά την Παναγούλα, ένα μικρό εκκλησάκι, όχι και τόσο καλά διατηρημένο, με εμφανή τα σημάδια του χρόνου πάνω του. Δίπλα του ακριβώς, στέκει η ξύλινη εκκλησία του Αγίου Νικολάου, που χτίστηκε το 1897 από τους Ρώσους και είναι αφιερωμένη στους δικούς τους νεκρούς της ναυμαχίας.

Χελωνάκι. Το μικρό Χελωνάκι στο κέντρο του κόλπου είναι η επόμενη στάση της διαδρομής. Το караβάκι δένει στη μικρή προβλήτα και ο επισκέπτης μπορεί να δει το Αγγλικό μνημείο. Υπάρχει ένας μικρός φάρος για το νυχτερινό σινιάλο στα σκάφη που κινούνται τις βραδινές ώρες.

Καμάρες (παλαιό υδραγωγείο). Ανηφορίζοντας στην εθνική Πύλου - Μεθώνης και αφήνοντας πίσω τη θάλασσα του Ναβαρίνου, εμφανίζονται δεξιά οι "Καμάρες", τμήμα του παλιού υδραγωγείου που ανεφοδίαζε με φρέσκο νερό το Νιόκαστρο. Πρόκειται για ένα έργο με δύο τμήματα. Το ένα ξεκινούσε από το χωριό Χανδρινού και το άλλο από χωριό Παλιόνερο. Η περιοχή είναι γνωστή και ως "πανηγυρίστρα" εξαιτίας του πανηγυριού που λάμβανε χώρα στο σημείο.

Παλαιόκαστρο. Το Παλαιόκαστρο χτίστηκε από τους Φράγκους τον 13ο αιώνα (προσθήκες έκαναν επίσης Βενετοί και Τούρκοι) στην τοποθεσία του αρχαίου Κορυφάσιου, της αρχαίας έδρας της Πύλου. Βρίσκεται στον ψηλό βράχο πάνω από το σπήλαιο του Νέστορος και αγναντεύει την Βοιδοκοιλιά καθώς και το Πέρασμα της Συκιάς που το χωρίζει από την Σφακτηρία. Το ψηλό σημείο που χτίστηκε το κάστρο έχει μοναδική θέα στην Πύλο αλλά και σε όλη την λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας και τον όρμο του Ναυαρίνου. Το υψόμετρο και η τοποθεσία του Παλαιόκαστρου του προσέδωσαν στρατηγική σημασία κάνοντάς το στόχο μεγάλης προτεραιότητας για πολλά έθνη. Γενουάτες, Βενετοί, Φράγκοι και Τούρκοι πέρασαν από εδώ. Το κάστρο θεωρούνταν σχεδόν απόρθητο με μόνη προσβάσιμη είσοδο αυτή στην Νότια πλευρά του, εκεί που καταλήγει το σημερινό μονοπάτι που ξεκινάει από την παραλία στο "Πέρασμα της Συκιάς". Και αυτό το σημείο βέβαια είχε σημαντικές δυσκολίες για τους εκάστοτε κατακτητές αφού οι αμυνόμενοι είχαν την δυνατότητα με μικρά κανόνια τοποθετημένα στα τείχη να αποκρούουν ισχυρότερες αντίπαλες δυνάμεις. Το Παλαιόκαστρο άρχισε να παρακμάζει όταν οι Τούρκοι αποφάσισαν να φράξουν για τα πλοία την είσοδο του Ναυαρίνου από το "Πέρασμα της Συκιάς". Η βαρύτητα έπεσε στην μεγάλη είσοδο στον κόλπο και το Νιόκαστρο, που χτίστηκε για να την περιφρουρεί.

Στο εσωτερικό του κάστρου, ο επισκέπτης μπορεί να διακρίνει τον μεγάλο περίβολο ο οποίος στο παρελθόν φιλοξενούσε αρκετά οικήματα, τα οποία έχουν πλέον καταρρεύσει. Ακόμα θα δείτε και μεγάλες γούρνες (θέλει την σχετική προσοχή κατά την προσέγγιση σας σ'αυτές) οι οποίες χρησιμοποιούνταν για την συγκέντρωση του νερού της βροχής, καθώς δεν υπάρχει κάποια άλλη πηγή νερού ή πηγάδι.

Τάφος Θρασυμήδη. Ο θολωτός τάφος της Μυκηναϊκής περιόδου (1680-1060 π.Χ.) είχε εντοπιστεί ήδη από τα τέλη του 19ου αιώνα, από τον Άγγλο ιστορικό G.B.Grundy, αλλά την πρώτη συστηματική ανασκαφική έρευνα πραγματοποίησε κατά την δεκαετία του 1960 ο Σπ. Μαρινάτος. Ο ανασκαφέας θεώρησε ότι πρόκειται για το ταφικό μνημείο του Θρασυμήδη, γιου του μυθικού βασιλιά Νέστορα, το οποίο αναφέρει και ο Πausανίας στις περιηγήσεις του. Ο τάφος ήταν μερικώς συλημένος, αλλά από τα εναπομείναντα κτερίσματα μπορούμε να φανταστούμε τον πλούτο του: πλήθος λίθινων βελών, δύο περιδέραια από αμέθυστο και σάρδιο, τέσσερα χρυσά ελάσματα, δύο μικρά μυκηναϊκά αγγεία και άλλα μικροαντικείμενα.

Εντυπωσιακό εύρημα αποτελεί ο ακέραιος σκελετός βοδιού, πιθανότατα από θυσία προς τιμήν του νεκρού. Νεότερες έρευνες (1977-1979) υπό τον καθηγητή Γ. Κορρέ, απέδειξαν ότι

ο θολωτός τάφος κτίστηκε επάνω σε τύμβο της Μεσοελλαδικής εποχής (2050-1680 π.Χ.) με ταφικούς πίθους, ενώ γύρω από τον τάφο εντοπίστηκαν ίχνη Πρωτοελλαδικού οικισμού (3100-2050 π.Χ. περίπου), αλλά και στοιχεία Νεολιθικής κατοίκησης (περίπου 4.000 π.χ.). Ανθρώπινη δραστηριότητα στην περιοχή μαρτυρείται και κατά τα Ελληνιστικά χρόνια (323-31 π.Χ.). Τα πολυάριθμα πήλινα πλακίδια και ειδώλια του 4ου-3ου αι. π.Χ. που βρέθηκαν γύρω από τον θολωτό τάφο, μαρτυρούν την άσκηση προγονικής λατρείας σε επώνυμο ήρωα και συνδέονται πιθανότατα με μικρή κατασκευή, ίσως βωμό Ελληνιστικών χρόνων, που ερμηνεύτηκε ως ηρώο.

Νιόκαστρο - Νέο Ναβαρίνο. Είναι τοποθετημένο στο λόφο πάνω από την Πύλο, φύλακας, μαζί με το Παλαιόκαστρο, του περάσματος του φυσικού λιμανιού της Πύλου. Το κάστρο είναι παιδί των μοντέρνων για την εποχή οχυρωματικών τάσεων, που ήθελε την πλήρη αξιοποίηση των πυροβόλων όπλων (κανονιών) και παράλληλα, την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη αμυντική προστασία του εσωτερικού οικισμού αλλά και του ίδιου του οικοδομήματος από τα εχθρικά πυρά.

Χτίστηκε το 1573 από τους Οθωμανούς Τούρκους οι οποίοι το κράτησαν υπό τον έλεγχο τους για περισσότερο από έναν αιώνα. Οικοδομήθηκε αμέσως μετά από την ήττα που γνώρισε ο στόλος τους στη ναυμαχία της Ναυπάκτου (1571). Την Οθωμανική κυριαρχία ακολούθησε η Βενετική παρουσία στην περιοχή από το 1686 έως το 1715 και η σύντομη εξέγερση των Ορλωφικών το 1770, μέχρι και την τελική απελευθέρωση με την ελληνική επανάσταση του 1821 και την άφιξη του Γαλλικού εκστρατευτικού σώματος.

Μουσεία

Αντωνοπούλειο Αρχαιολογικό Μουσείο Πύλου. Ο Γάλλος φιλέλληνας δημοσιογράφος Rene Ruaux (1878-1936), ο οποίος είχε κάνει έργο ζωής τη συλλογή χαρακτηριστικών, εγγράφων και ενθυμίων του αγώνα αποφασίζει, σε ένα ταξίδι του στην Πύλο, να δωρίσει την πλούσια συλλογή του στην Πύλο, σαν ένα πρώτο συστατικό του μουσείου του Ναβαρίνου. Σ αυτό το μουσείο, ο Ruaux ονειρευόταν, να στεγαστούν όλα τα κειμήλια από την Ελληνική Επανάσταση και την πιο περίεργη Ναυμαχία της σύγχρονης εποχής. Τον Ιούνιο του 1930, ανακηρύχθηκε επίτιμος δημότης του Δήμου Πύλου, σαν δείγμα ευγνωμοσύνης για την πολύτιμη προσφορά του, ενώ παράλληλα μια μικρή έκταση παραχωρήθηκε για το υπό δημιουργία Μουσείο. Η συλλογή παραδόθηκε στο Ελληνικό κράτος το 1937 από τη χήρα του Rene Ruaux. Μετά από πολλά προβλήματα, το μουσείο χτίζεται σε άλλο οικόπεδο από το 1956 μέχρι το 1958, με δωρεά του οδοντιάτρου Χρ. Αντωνόπουλου από τον Πήδασο, μετανάστη στην Αμερική, του οποίου πήρε το όνομα. Το 1961 άρχισε να λειτουργεί σαν μουσείο και στέγασε την συλλογή ή καλύτερα το τμήμα της συλλογής του Rene Ruaux, που παραδόθηκε στο Δήμο Πύλου. Παρ όλα αυτά η συλλογή του Rene Ruaux, δεν έχει βρει ακόμη τη στέγη της. Η έκθεση των κειμηλίων, μετά από συντήρηση στην Αθήνα, βρίσκεται

στους ανακαινισμένους στρατώνες του Μαιζώνος, στο κάστρο. Το Αντωνοπούλειο Μουσείο της Πύλου λειτουργεί σαν αρχαιολογικό Μουσείο. Το μουσείο περιλαμβάνει ανασκαφικά ευρήματα από την περιοχή της Πυλίας, τα οποία χρονολογούνται από τους Μεσοελλαδικούς (2000-1600 π.Χ. - Μυκηναϊκή εποχή ή και παλιότερα, στην Αρχαϊκή, την Ελληνιστική) έως τους Ρωμαϊκούς χρόνους. Τα εκθέματα προέρχονται από την ευρύτερη περιοχή της Πύλου. Από τα σημαντικότερα εκθέματά του ξεχωρίζουν οι χρυσές ταινίες, ένας σφραγιδόλιθος, δύο περιδέρια ο ταφικός πίθος που βρέθηκαν σε θολωτό τάφο της Κουκουνάρας στα Παλαιοχώρια και βέβαια η επένδυση του κράνους πολεμιστή από δόντια αγριόχοιρου που συναντάται εδώ, αλλά και στο μουσείο του Ναυπλίου και αποτελεί κοινό χαρακτηριστικό του στρατιώτη-πολεμιστή των Αχαιών. τα τρία γυάλινα αγγεία αλλά και ο μεγάλος αστράγαλος από τον Ελληνιστικό τύμβο της Τραγάνας.

Μουσείο Εναλίων Αρχαιοτήτων. Εντός του κάστρου της Πύλου (Νιόκαστρο) και συγκεκριμένα στο κτίριο Πασά, λειτουργεί απ' τον Άυγουστο του 2012 έκθεση εναλίων αρχαιοτήτων. Στην έκθεση αναπτύσσονται ναυάγια από τις θάλασσες της Πελοποννήσου, διαφορετικών χρονικών περιόδων. Ναυάγιο Πλοίου με αγγεία Προϊστορικών Χρόνων από την θαλάσσια περιοχή της Γιαγάνας Κεφαλληνίας.

Μαρμάρια Αγάλματα Ρωμαϊκών Χρόνων που μεταφέρονταν στην Ιταλία και το πλοίο ναυάγησε στα νερά του Ακρωτηρίου Ξι στην Κεφαλληνία. Ναυάγιο Πλοίου Ρωμαϊκών Χρόνων, που μετέφερε αμφορείς με κρασί και βυθίστηκε στα νερά της Ζακύνθου.

Ναυάγιο Πλοίου Μεσαιωνικών Χρόνων με φορτίο από φουντούκια που βρέθηκε από το λιμάνι της Ζακύνθου. Δυο Ναυάγια Πλοίων Ρωμαϊκών Χρόνων που μετέφεραν το ένα Σαρκοφάγους και το δεύτερο Κίονες και βυθίστηκαν στη θαλάσσια περιοχή Σαπιέντζας Μεθώνης.

Το Ναυάγιο του πλοίου «Μέντωρ», που μετέφερε τα γλυπτά αριστουργήματα του Παρθενώνα και ναυάγησε στη θαλάσσια περιοχή του Αβλέμονα Κυθήρων.

Παραλίες και Σπορ

Η πιο διάσημη παραλία της περιοχής είναι η Βοϊδοκοιλιά (10 χλμ. βορειοδυτικά της Πύλου) χάρη στο περίεργο, σχεδόν κυκλικό σχήμα της – εκ πρώτης όψεως μοιάζει με λίμνη, όταν όμως περπατήσεις ή κολυμπήσεις λίγο, διαπιστώνεις ότι υπάρχει ένα μικρό άνοιγμα στην άκρη. Τα γαλήνια, καταπράσινα νερά, οι αμμόλοφοι και το Παλαιοκάστρο που δεσπόζει στο λόφο από πάνω συνθέτουν ένα ειδυλλιακό σκηνικό – αν εξαιρέσουμε τα πλήθη του Αυγούστου. Εκτός από πανέμορφη παραλία, η Βοϊδοκοιλιά είναι και σημαντικός αρχαιολογικός χώρος, αφού η λεγόμενη Σπηλιά του Νέστορα, στη βάση του κάστρου, θεωρείται ότι κατοικούνταν ήδη από τη νεολιθική εποχή. Η παραλία της Γιαλόβας, του παραθαλάσσιου θέρετρου δίπλα στην Πύλο, είναι οργανωμένη και προσφέρει θέα στο

κάστρο και το λιμάνι της Πύλου. Άλλες πανέμορφες παραλίες είναι η Χρυσή Άμμος κοντά στην λιμνοθάλασσα και η παραλία της Γιάλοβας. Για περισσότερη ησυχία υπάρχουν οι παραλίες στο χωριό Ρωμανός και η παραλία στο Μάτι. Σε πολύ κοντινή απόσταση βρίσκονται ο Φοινικούντας (παραθαλάσσιο χωριό με ωραίες ψαροταβέρνες και όμορφη παραλία), η Μεθώνη με το εντυπωσιακό ενετικό κάστρο της και η γραφική Κορώνη με πολλά μπαράκια και ψαροταβέρνες. Όλα οι παραπάνω περιορισμοί βρίσκονται σε ακτίνα 20χλμ. από την Πύλο.

Η Πύλος αποτελεί μία όμορφη πόλη που ενδείκνυται για ήρεμες καλοκαιρινές διακοπές, καθώς εκτός από τα ενδιαφέροντα αξιοθέατα διαθέτει και υπέροχες παραλίες. Στην Πύλο, ο επισκέπτης μπορεί να απολαύσει τον ήλιο και τη θάλασσα, επιλέγοντας ανάμεσα σε αμμώδεις ή βοτσαλωτές παραλίες, σε απομονωμένες ή πολυσύχναστες, και να επιδοθεί σε θαλάσσια σπορ στα καταγάλανα νερά του Ιονίου Πελάγους, όπως scuba diving, snorkeling, windsurfing, kitesurfing κ.ά..

Ήθη και Έθιμα

Το πιο γνωστό, διάσημο θα λέγαμε, έθιμο του Πάσχα στη Μεσσηνία είναι αυτό του Σαΐτοπόλεμου. Το έθιμο είναι βγαλμένο από τη Μεσσηνιακή ιστορία και τους ηρωικούς αγώνες των κατοίκων της Καλαμάτας κατά των Τούρκων, είναι το διάσημο πλέον έθιμο του σαΐτοπόλεμου. Σύμφωνα με την παράδοση, οι Μεσσήνιοι χρησιμοποίησαν τις σαΐτες για να αναχαιτίσουν το ιππικό των Τούρκων. Ο δυνατός θόρυβος και ο κρότος που προκάλεσαν τρόμαξαν τα άλογα τόσο πολύ που έριξαν κάτω τους αναβάτες τους και έφυγαν φοβισμένα. Οι σαΐτολόγοι προετοιμάζονται όλον τον χρόνο για εκείνη την ημέρα. Ετοιμάζουν τα χαρμάνια και γεμίζουν τους χαρτονένιους σωλήνες που θα σκάσουν την Κυριακή του Πάσχα. Οι συμμετέχοντες χωρίζονται σε ομάδες των 10-15 ατόμων, οι οποίες διαθέτουν λάβαρο, σαλπικτή και επικεφαλής. Πολλοί από αυτούς φορούν παραδοσιακές στολές, ενώ οι υπόλοιποι προτιμούν πρόχειρα ρούχα και στρατιωτικές στολές. Με το σύνθημα της έναρξης οι σαΐτες ανάβουν και η εκκωφαντική φασαρία ξεσηκώνει το πλήθος που ζητωκραυγάζει.

Στα χωριά της Πυλίας, την Μεγάλη Παρασκευή, πίνουν ξίδι και καπνιά για να δείξουν την αγάπη τους στο Χριστό, που τον πότισαν ξύδι. Είναι αμέτρητες οι παραδόσεις που τηρούνται πιστά κάθε χρόνο, όπως το «μοίρασμα» της Περιφοράς του Επιταφίου ανάμεσα στα χωριά Ρωμανός και Πετροχώρι, ενώ ιδιαίτερη είναι η ατμόσφαιρα στα κοντινά μικρά εκκλησάκια. Υπό τους ήχους της Φιλαρμονικής συναντιούνται οι τέσσερις Επιτάφιοι στα Φιλιατρά, στην Πύλο η Περιφορά συγκεντρώνει πλήθος κόσμου. Διασκεδαστικό ήταν ένα έθιμο στα χωριά της Πυλίας. Μέσα σε ένα ανοιχτό δοχείο με γιαούρτι έριχναν ένα νόμισμα που οι συναγωνιζόμενοι έπρεπε να το πιάσουν με τα δόντια. Φυσικά πασαλείβονταν με

γιαούρτι, προκαλώντας τη γενική ιλαρότητα.

Με ποικιλία εκδηλώσεων που οργανώνουν Δήμοι και πολιτιστικοί Σύλλογοι, η Μεσσηνία τιμά το τελευταίο τριήμερο της αποκριάς. Μια από τις πιο σημαντικές εθιμικές εκδηλώσεις της αποκριάτικης περιόδου στον ελληνικό χώρο, υπό μορφή δρώμενου, το έθιμο της εβετερίας γίνεται κάθε Καθαρά Δευτέρα στη Νέδουσα, ένα ορεινό χωριό στον Ταΰγετο. Ισοδύναμο με σημαντικό αρχαιολογικό εύρημα χαρακτήρισε την ανακάλυψή του ο καθηγητής της Λαογραφίας Μιχάλης Μερακλής. Υπάρχει όμως και ένα έθιμο που τείνει να εξαλειφθεί, καθώς τα τελευταία χρόνια δεν αναβιώνει. Πρόκειται για το Μακαρονά στην Πύλο, που μέχρι και πριν λίγα χρόνια μονοπωλούσε το ενδιαφέρον στην περιοχή. Τον μακαρονά λοιπόν, ένα ομοίωμα ανθρώπου από άχυρα, τα οποία έντυναν με ρούχα, τον δίκαιζαν την προηγούμενη της Καθαροδευτέρας Κυριακή. Ύψωναν το ανδρείκελο στη μέση της κεντρικής πλατείας της Πύλου και το περνούσαν από δίκη. Ενώπιον δικαστών και ενόρκων και παρουσία μαρτύρων, αντιμετώπιζε την κατηγορία ότι έφαγε όλα τα μακαρόνια και άφησε την πόλη νηστική. Θύμα της λαιμαργίας του ο μακαρονάς, είχε πάντα την ίδια τύχη. Η απόφαση του Δικαστηρίου είναι η καταδίκη του σε θάνατο δια της πυράς. Φέτος όμως δεν υπάρχει περίπτωση καταδίκης του Μακαρονά, καθώς δεν έχει προσδιοριστεί η δίκη του.

1.6 Υποδομές στην περιοχή της Μεσσηνίας

Η Μεσσηνία αποτελεί έναν από τους κυριότερους προορισμούς της ηπειρωτικής Ελλάδας. Ο νόμος αποτελεί ιδανικό προορισμό για τουριστικές δραστηριότητες οι οποίες καλύπτουν όλες τις προτιμήσεις των επισκεπτών.

Οι υποδομές του νομού έχουν αναβαθμιστεί τα τελευταία χρόνια. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η αύξηση των δρομολογίων του υπεραστικού ΚΤΕΛ από άλλους νομούς προς την Μεσσηνία και το αντίστροφο. Επίσης πολλές αεροπορικές έχουν εντάξει το αεροδρόμιο της Καλαμάτας στα αεροπορικά τους δρομολόγια, όπως και πολλά κρουαζιερόπλοια από το 2014 και έπειτα κάνουν στάσεις στο λιμάνι της Καλαμάτας.

Σημαντικός παράγοντας προσέλκυσης ξένων επισκεπτών αποτελεί το γεγονός ότι ο νομός Μεσσηνίας έχει πάρα πολλές παραλίες οι οποίες διαθέτουν «Γαλάζια Σημαία». Επίσης στην περιοχή έχουν αρχίσει να οικοδομούνται και να εγκαθίστανται μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες αναγνωρίζοντας την προοπτική του νομού Μεσσηνίας στον τουριστικό κλάδο.

1.7 Προσφορά ξενοδοχειακών υπηρεσιών Νομού Μεσσηνίας

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Μεσσηνίας. Ο πίνακας αναφέρεται στις ξενοδοχειακές μονάδες από το 2014 έως το 2017. Αυτό που παρατηρεί κανείς είναι ότι σε σχέση με το 2014 οι μονάδες έχουν παρουσιάσει μία μικρή αύξηση ενώ ο αριθμός των δωματίων παραμένει περίπου στα ίδια, όπως και οι διαθέσιμες κλίνες. Μελετώντας λίγο περισσότερα τα στοιχεία που έχει δημοσιεύσει στην σελίδα του το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (www.grhotels.gr), διαπιστώνει κανείς ότι έχουν σημειωθεί βελτιώσεις σε ποιοτικά χαρακτηριστικά. Για παράδειγμα έχουν αυξηθεί οι ξενοδοχειακές μονάδες 4 και 5 αστεριών και ταυτόχρονα έχουν μειωθεί οι ξενοδοχειακές μονάδες 1 και 2 αστεριών.

	2014	2015	2016	2017
Μονάδες	147	148	151	152
Δωμάτια	5093	5207	5085	5101
Κλίνες	10259	10495	10199	10261

Πίνακας 1. Ξενοδοχειακό Δυναμικό του νομού Μεσσηνίας, Πηγή ΞΕΕ

1.8 Πληρότητα κλινών επικράτειας

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον μέσο όρο πληρότητας κλινών σε όλους τους νομούς της Πελοποννήσου για όλη την διάρκεια του έτους. Η καταγραφή των δεδομένων έγινε για την τελευταία πενταετία, από το 2013 έως το 2017. Οι νομοί Αρκαδίας και Κορινθίας παρουσιάζουν μία σταθερότητα με ανοδικές τάσεις. Οι υπόλοιποι τρεις νομοί, Αργολίδας, Λακωνίας και Μεσσηνίας, είναι αυτοί που παρουσιάζουν την μεγαλύτερη άνοδο σε πληρότητα κλινών. Αυτό που πρέπει να τονιστεί είναι ότι χρόνο με τον χρόνο τα ποσοστά βελτιώνονται με μέση τιμή αύξησης το 2%. Ο νομός Μεσσηνίας ο οποίος είναι και το θέμα μελέτης της παρούσας εργασίας έχει σημειώσει άνοδο 5,8% μέση τιμή αύξησης 1,45%.

Περιφερειακή ενότητα	2013	2014	2015	2016	2017
Αρκαδίας	11,70%	12,40%	12,40%	12,40%	12,80%
Αργολίδας	28,90%	34,30%	35%	38,80%	39,10%
Κορινθίας	25,50%	25,40%	25,30%	26,90%	27,10%
Λακωνίας	18,40%	21%	20,80%	24,60%	25,40%
Μεσσηνίας	31,40%	32,10%	31,70%	36,50%	37,20%

Πίνακας 2. Πληρότητα κλινών επικράτειας (ανά Νομό), Πηγή ΕΛΣΤΑ

1.9 Η τουριστική προσφορά και ζήτηση

Ο νομός Μεσσηνίας ενδείκνυται για πολλές μορφές τουρισμού εκτός από το κλασσικό «ήλιος, θάλασσα και άμμος». Θα μπορούσε να μιλήσει κανείς και για εναλλακτικό τουρισμό, ο οποίος είναι ο τουρισμός ο οποίος παρουσιάζει μια εξειδίκευση στην παροχή των υπηρεσιών και καλύπτει ιδιαίτερες ανάγκες του καταναλωτή.

Υπάρχουν ποικίλλες μορφές τουρισμού οι οποίες έχουν ως βάση δραστηριότητες περιβαλλοντικού χαρακτήρα, μέσω των οποίων αναδεικνύεται ο φυσικός πλούτος μιας περιοχής, χωρίς να επιβαρύνεται. Κατά κάποιο τρόπο αντιτίθενται στους κλασσικούς τρόπους με τους οποίους εκφράζεται ο τουρισμός.

Στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στην Μεσσηνία, προσφέρονται ελκυστικά πακέτα και υπηρεσίες εναλλακτικού τουρισμού, οι οποίες υποστηρίζονται από όλους τους αρμόδιους φορείς. Ο εναλλακτικός τουρισμός παρέχει κίνητρα για επιχειρηματίες ώστε να δημιουργήσουν καινοτόμες τουριστικές υπηρεσίες προσφέροντας πληθώρα εναλλακτικών προτάσεων, καλύπτοντας μεγάλο ποσοστό των επιλογών των τουριστών.

Η επένδυση στον τουρισμό και δη στον εναλλακτικό τουρισμό έχει πολλά πλεονεκτήματα για τους επιχειρηματίες:

- Πλούσια μορφολογία εδάφους και φυσικού περιβάλλοντος
- Αύξηση ζήτησης νέων τουριστικών εμπειριών
- Πολιτισμός και ιστορικός πλούτος
- Η υφιστάμενη κατάσταση του τουρισμού είναι σε τέτοιο επίπεδο, όπου μπορεί να λειτουργήσει υποστηρικτικά στον εναλλακτικό τουρισμό.

Οι επισκέπτες που έχουν ως προορισμό την Μεσσηνία έχουν την δυνατότητα να επιλέξουν μέσα από μια μεγάλη ποικιλία δραστηριοτήτων. Μερικές από αυτές είναι:

- Υπαίθριες δραστηριότητες, όπου συμπεριλαμβάνονται οι επισκέψεις σε παραλίες, οι περιηγήσεις με σκάφος, δραστηριότητες με καγιάκ και κανό και καταδύσεις
- Μνημεία και αξιοθέατα, αρχαίοι τόποι, κάστρα, εκκλησίες και καθεδρικοί ναοί
- Φύση και πάρκα, όπου ο τουρίστας έχει την δυνατότητα να επισκεφτεί, καταρράκτες, υδάτινα σώματα, μονοπάτια πεζοπορίας και σπήλαια
- Περιηγήσεις σε νησιά κοντά στην Μεσσηνία, ημερήσιες εκδρομές με επίκεντρο την φύση και τα ιστορικά μνημεία της περιοχής
- Θαλάσσια σπορ, δίνεται η δυνατότητα για καταδύσεις, περιηγήσεις με σκάφος, όρθια κωπηλασία, σερφ, windsurf
- Επίσκεψη σε μουσεία ιστορίας, στρατιωτικά και μουσεία τέχνης.

Διαθέτοντας μία μεγάλη πληθώρα επιλογών για τους τουρίστες, η Μεσσηνία αποτελεί πόλο έλξης για πολλούς επισκέπτες. Συναντώντας απέραντες ακτές, μαγευτικές παραλίες, εντυπωσιακά όρη, μεγάλες πεδιάδες συντίθεται μια άκρως όμορφη εικόνα στα μάτια του επισκέπτη η οποία λειτουργεί ως κριτήριο επιλογής του.

Στον επόμενο πίνακα (Πίνακας 1), παρουσιάζονται οι αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας ανά έτος από το 2010 και έπειτα (ΣΕΤΕ). Με βάση τον συγκεκριμένο πίνακα διαπιστώνει κανείς ότι το αεροδρόμιο της Καλαμάτας είναι ένα από τα σημαντικότερα αεροδρόμια της χώρας.

Έτος	Αφίξεις
2010	70497
2011	78330
2012	84220
2013	93500
2014	98511
2015	115257
2016	126783
2017	133122

Πίνακας 3. Αφίξεις ανά έτος στο αεροδρόμιο Καλαμάτας

1.10 Αξιολόγηση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής

Κλείνοντας αυτό το κεφάλαιο θα γίνει μία συνοπτική αξιολόγηση του τουριστικού προϊόντος που παρέχει η Μεσσηνία. Η συγκεκριμένη περιοχή έχει μία ιδιαίτερη ακτογραμμή, η οποία σε συνδυασμό με τους πολιτιστικούς και φυσικούς πόρους συμβάλλουν στην τουριστική ανάπτυξη της Μεσσηνίας. Είναι γεγονός ότι στην Μεσσηνία έχουν γίνει σημαντικά βήματα γύρω από τις υποδομές στον κλάδο του τουρισμού οι οποίες προσφέρουν στην οικονομική ανάπτυξη του νομού. Βέβαια αυτό δεν είναι ικανό από μόνο του να φέρει την ανάπτυξη καθώς χρειάζεται και η συμβολή των αρμόδιων φορέων. Στην Καλαμάτα και τις γύρω περιοχές έχουν αρχίσει να δημιουργούνται τουριστικά καταλύματα τα οποία προσφέρουν αναβαθμισμένες υπηρεσίες, ενώ ταυτόχρονα έχουν ανεβάσει κατά πολύ τον αριθμός των διαθέσιμων κλινών. Η ζήτηση των τουριστικών υπηρεσιών αποδεικνύουν ότι μερικοί προορισμοί είναι ταυτόχρονα και αστικοί αλλά και τουριστικοί προορισμοί. Με βάση τα παραπάνω γίνεται ο σχεδιασμός της τουριστικής ανάπτυξης του νομού Μεσσηνίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Η σύνταξη ενός επιχειρηματικού σχεδίου ή business plan καθώς και το περιεχόμενο του, είναι άμεσα συνδεδεμένο με τον στόχο που έχει η επιχείρηση ή ο οργανισμός που το συντάσσει. Κυρίαρχοι λόγοι σύνταξης ενός business plan είναι να γνωρίσει το επιχειρηματικό κοινό την διαδικασία στρατηγικής εντός της επιχείρησης, η ανάγκη για εξεύρεση πόρων, ειδικά των οικονομικών πόρων, η λήψη βοήθειας κατά την λήψη των σημαντικών αποφάσεων καθώς και την επίλυση προβλημάτων που προκύπτουν από την λειτουργία της επιχείρησης. Τα κυρίαρχα στοιχεία για μία καινούργια εταιρεία ή για έναν επενδυτή που έχει εκφράσει το ενδιαφέρον του, να επενδύσει κεφάλαια, είναι η ποιότητα και η αξιοπιστία που χαρακτηρίζουν την σύνταξη του επιχειρηματικού σχεδίου (Παπανίκος, 2000).

2.1 Τι είναι το επιχειρηματικό σχέδιο

Το επιχειρηματικό σχέδιο σχεδιάζεται από όλες τις επιχειρήσεις είτε είναι νεοσυσταθείσες, είτε είναι υφιστάμενες. Οι νεοσυσταθείσες το σχεδιάζουν ώστε να ξεκινήσουν την δραστηριότητα τους ενώ οι υφιστάμενες ώστε να αναπροσαρμόσουν την παραγωγική τους δραστηριότητα και της βελτίωσης αυτής.

Σε όλες τις επιχειρήσεις είναι απαραίτητο, εκτός από το οικονομικό όφελος, να υπάρχει ένα όραμα για το μέλλον. Αυτό συμβαίνει με τον προγραμματισμό και την διορατικότητα των ιθυνόντων ώστε να προλάβουν τις εξελίξεις και να παραμένει η επιχείρηση ανταγωνιστική και βιώσιμη. Ο σωστός προγραμματισμός είναι συνδεδεμένος με την λήψη των σωστών αποφάσεων από πλευράς της διοίκησης. Άρα μπορεί να πει κανείς ότι ο προγραμματισμός αναφέρεται στις ενέργειες που θα κάνει η διοίκηση, στον τρόπο που θα τις κάνει αλλά και τον χρόνο που θα τις κάνει.

Η προαναφερθείσα διαδικασία είναι ιδιαίτερα σημαντική για είναι διαφανής κάθε ενέργεια και λαμβάνονται εύκολα οι αποφάσεις χωρίς να υπάρχουν πολύπλοκες διαδικασίες. Το επιχειρηματικό σχέδιο είναι μία μέθοδος η οποία παρουσιάζει στα ενδιαφερόμενα μέρη (stakeholders) την υφιστάμενη θέση της εταιρείας, τη θέση την οποία οραματίζεται και τον τρόπο που θα καταλήξει εκεί.

Με το επιχειρηματικό σχέδιο σχεδιάζεται η επιχείρηση «επί χάρτου». Αυτό εξυπηρετεί την πρόβλεψη των λαθών, τυχόν ανακρίβειών και των ασαφειών που πιθανόν να παρουσιαστούν. Ακόμη βοηθάει στην πρόβλεψη των οικονομικών αποτελεσμάτων. Επιπλέον το business plan είναι η βάση, όπου θα στηριχτεί η ανεύρεση των οικονομικών πόρων από υποψήφιους χρηματοδότες (Κέφης, Παπαζαχαρίου, 2009).

Κατά τους Turban κι άλλους (2008), επιχειρηματικό σχέδιο ή business plan είναι: «Ένα επίσημο εταιρικό έγγραφο το οποίο περιγράφει αναλυτικά τους στόχους μιας επιχείρησης και προσδιορίζει το σχέδιο που έχει εκπονήσει η επιχείρηση για να τους υλοποιήσει».

2.2 Ο σκοπός του επιχειρηματικού σχεδίου

Πρωταρχικός σκοπός ενός επιχειρηματικού σχεδίου είναι η παρουσίαση της υφιστάμενης κατάστασης, η αξιολόγηση της αγοράς και του ανταγωνισμού και η καθοδήγηση των στελεχών ώστε να λαμβάνουν τις σωστότερες αποφάσεις. Ένα επιχειρηματικό σχέδιο λειτουργεί ως οδηγός για μία επιχείρηση ώστε να επιτύχει το όραμα της, να εκμεταλλεύεται τις ευκαιρίες που της παρουσιάζονται και να χρησιμοποιεί αποτελεσματικότερα τους υλικούς και άυλους πόρους της (Turban et al., 2008).

Το business plan απαντάει σε τρία απλά αλλά βασικά ερωτήματα για κάθε επιχείρηση:

1. «Που βρισκόμαστε τώρα»
2. «Που θέλουμε να βρεθούμε»
3. «Πως θα καταφέρουμε να βρεθούμε εκεί».

2.3 Η χρησιμότητα του επιχειρηματικού σχεδίου

Είναι γεγονός ότι η διοίκηση μιας επιχείρησης είναι μία πολύπλοκη και χρονοβόρα διαδικασία για την οποία απαιτείται συνεχής εγρήγορση αλλά και κατάλληλη προετοιμασία. Ο σωστός προγραμματισμός σε μία επιχείρηση παίζει καθοριστικό ρόλο στην λειτουργία της καθώς μέσω αυτού περιορίζεται ο επιχειρηματικός κίνδυνος και έχει ως αποτέλεσμα την απρόσκοπτη λειτουργία της επιχείρησης, εξασφαλίζει την επιτυχία και την κερδοφορία.

Το επιχειρηματικό σχέδιο ή business plan αποτελεί ένα εργαλείο στα χέρια των επιχειρηματιών για να εξετάζουν, να αξιολογούν, να αντιλαμβάνονται και να περιορίζουν τους κινδύνους. Η χρησιμότητα του επιχειρηματικού σχεδίου συμβάλλει:

- Στην οργάνωση της επιχείρησης
- Στην βελτίωση της δομής της
- Στην διαδικασία λήψης των αποφάσεων
- Στην αξιολόγηση του κλίματος της αγοράς και του ανταγωνισμού
- Στην επίτευξη των στόχων
- Στην εύρεση κεφαλαίων από ιδιώτες ή τραπεζικά ιδρύματα.

Το επιχειρηματικό σχέδιο είναι μία σύντομη περίληψη της επιχειρηματικής ιδέας και η έγγραφη αποτύπωση του επιχειρηματικού σχεδιασμού. Παρουσιάζει την επιχειρηματική πρόταση με τρόπο εμπειριστατωμένο και αναλύει τις πιθανότητες επιτυχίας σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Σε πολλές περιπτώσεις το επιχειρηματικό σχέδιο είναι η «εικόνα» μιας επιχείρησης στα πρώιμα στάδια της ίδρυσης της και μέσω αυτού παρουσιάζονται τα κακώς κείμενα που υπάρχουν καις την διόρθωση τους.

Επίσης, παρέχει την τεχνογνωσία ώστε να εξεταστεί πλήρως η επιχείρηση σε όλα τα επίπεδά της και οι συνέπειες που μπορεί να έχουν οι αποφάσεις στην λειτουργία της επιχείρησης.

2.4 Τα πλεονεκτήματα του επιχειρηματικού σχεδίου

Το σημαντικότερο πλεονέκτημα ενός επιχειρηματικού σχεδίου είναι ότι αποτελεί έναν «οδηγό» για την πορεία που πρέπει να ακολουθούν οι εμπλεκόμενοι στην επιχείρηση. Δημιουργεί τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούνται ώστε να οδηγηθεί η επιχείρηση στο μέλλον με επιτυχία. Οι επενδυτές μελετώντας το επιχειρηματικό σχέδιο αποκτούν εικόνα για το πώς θα χρησιμοποιηθούν τα κεφάλαια που θα επενδύσουν. Με τον τρόπο αυτό ελαχιστοποιείται ο επιχειρηματικός κίνδυνος. Ένα επιχειρηματικό σχέδιο αποτελεί διάυλο επικοινωνίας για να ενημερώνεται το τμήμα πωλήσεων, οι προμηθευτές και άλλα τμήματα της επιχείρησης για τα μελλοντικά σχέδια και τους στόχους της επιχείρησης. Εφαρμόζοντας τις ιδέες γύρω από τον ανταγωνισμό, δημιουργεί ευκαιρίες για την ίδια την επιχείρηση, αποκτώντας ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Με την συγκεκριμένη τακτική οι ιθύνοντες της επιχείρησης μπορούν να λαμβάνουν σωστές αποφάσεις. Με την εφαρμογή ενός business plan εξοικονομούνται χρήματα αλλά και χρόνος, αφού επικεντρώνεται σε διαδικασίες που αφορούν τα χρηματοοικονομικά τα εμπορικά και γενικότερα τα επιχειρηματικά θέματα (Καρβούνης, 2000).

2.5 Η δομή του επιχειρηματικού σχεδίου

Η δομή και τα βασικά χαρακτηριστικά ενός επιχειρηματικού σχεδίου αποσκοπούν ως εξής:

- Να παρέχει στήριξη στην διοίκηση ώστε να συμπεράνει αν είναι εφικτή η επιχειρηματική δραστηριότητα που οραματίζεται και να έχει αυξημένες πιθανότητες επιτυχίας.
- Να συντάξει μία έκθεση η οποία θα είναι η βάση των διαπραγματεύσεων με τα ενδιαφερόμενα μέρη τα οποία θα έχουν συμφέροντα, οικονομικά ή όχι, από την λειτουργία της επιχείρησης.
- Να υπάρχει μία μέθοδος που να διευκολύνει την σύγκριση και την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων παρόντων δράσεων με αποτελέσματα παλαιότερων ετών, με στόχο τον έλεγχο και απολογισμό της επιχείρησης (Finch, 2002)

Τα βασικά περιεχόμενα που πρέπει να περιέχει ένα επιχειρηματικό σχέδιο ή business plan είναι:

1. Σελίδα τίτλου, είναι η πρώτη σελίδα του επιχειρηματικού σχεδίου, στην οποία αναφέρεται ο τίτλος, τα στοιχεία του συντάκτη αλλά και η ημερομηνία συγγραφής (Κέφης και Παπαζαχαρίου, 2009).
2. Περιεχόμενα, ο πίνακας περιεχομένων βοηθάει τον αναγνώστη του επιχειρηματικού σχεδίου να βρει τις ενότητες που επιθυμεί, χωρίς να ξεφυλλίσει ολόκληρο το κείμενο και για αυτόν το λόγο τοποθετείται συνήθως αμέσως μετά την σελίδα τίτλου (Lee, 2011).
3. Επιτελική σύνοψη, η επιτελική σύνοψη, παρότι καλύπτει έκταση το πολύ δύο σελίδων, είναι ίσως το πιο σημαντικό κομμάτι ενός επιχειρηματικού σχεδίου, καθώς από αυτήν εξαρτάται αν θα συνεχίσει κάποιος την ανάγνωση. Αποτελεί περίληψη του επιχειρηματικού σχεδίου, το οποίο παρουσιάζει περιληπτικά και θα πρέπει να προσαρμόζεται κάθε φορά, αναλόγως σε ποιον απευθύνεται, χωρίς υπερβολές ή παρερμηνείες (Κέφης και Παπαζαχαρίου, 2009).
4. Ανάλυση του προϊόντος – υπηρεσίας, στην ενότητα αυτή, παρουσιάζεται ο τομέας δραστηριοποίησης της επιχείρησης καθώς και τα παραγόμενα αγαθά ή/και οι προσφερόμενες υπηρεσίες. Μία αναλυτική περιγραφή των παραπάνω, βοηθάει στην κατανόηση της εξεταζόμενης επένδυσης από τον αναγνώστη, θα πρέπει όμως να αποφεύγεται η χρήση εξειδικευμένης ορολογίας που μπορεί να τον μπερδέψει (Lee, 2011).

5. Ανάλυση πελατών, στη συγκεκριμένη ενότητα, παρουσιάζεται η θέση που κατέχει η επιχείρηση στην αγορά, πάντα σε σχέση και με τους ανταγωνιστές της, ενώ συμπεριλαμβάνονται και άλλα στοιχεία, όπως το μερίδιο αγοράς που κατέχει (εφόσον είναι υφιστάμενη επιχείρηση), τα χαρακτηριστικά των καταναλωτών που την εμπιστεύονται, κ.λπ. (Κέφης και Παπαζαχαρίου, 2009).
6. Στρατηγική ανάλυση, μέσω της στρατηγικής ανάλυσης, καθορίζεται η θέση της επιχείρησης στην αγορά, το πώς διαφοροποιείται σε σχέση με τον ανταγωνισμό αλλά και από πού προκύπτουν οι ευκαιρίες για την ανάπτυξη της. Είναι απαραίτητο για μια επιχείρηση να γνωρίζει το εσωτερικό αλλά και το εξωτερικό της περιβάλλον. Με αυτό τον τρόπο, μπορεί να αναγνωρίζει ευκαιρίες ή απειλές στο εξωτερικό της περιβάλλον και να προσαρμόζει τη στρατηγική της για την εκμετάλλευση των ευκαιριών και την αντιμετώπιση των απειλών (Lee, 2011).
7. Σχεδιασμός Marketing, το πώς ένας καταναλωτής αντιλαμβάνεται ένα προϊόν, είναι πολλές φορές σημαντικότερος παράγοντας επιτυχίας από τα ίδια τα χαρακτηριστικά του προϊόντος. Με το σχεδιασμό μάρκετινγκ, επιδιώκεται τα προϊόντα της επιχείρησης, να γίνονται αντιληπτά ως ξεχωριστά κομμάτια της αγοράς, διαχωρισμένα από τα προϊόντα του ανταγωνισμού. Για το λόγο αυτό, χρειάζεται η επιχείρηση να αναγνωρίζει τα χαρακτηριστικά των προϊόντων ή υπηρεσιών της που θεωρούνται σημαντικά από τους καταναλωτές. Ο σχεδιασμός marketing αποτελείται από την τμηματοποίηση της αγοράς, τη μελέτη της αγοράς στόχου, από το μείγμα marketing, την τοποθέτηση προϊόντος, την πολιτική διανομής αλλά και τις υπηρεσίες που παρέχονται μετά την πώληση. Το σύνολο των διαδικασιών που αποτελούν το μάρκετινγκ, έχουν ως σκοπό την αποδοχή και καθιέρωση των προϊόντων ή και υπηρεσιών από τους καταναλωτές. Μέσω των στρατηγικών μάρκετινγκ, γίνεται επίσης σχεδιασμός και εκτέλεση προωθητικών ενεργειών, με σκοπό την αύξηση των πωλήσεων. Οι στρατηγικές αυτές, δρουν υποστηρικτικά στα χαρακτηριστικά που διαθέτουν τα προϊόντα ή οι υπηρεσίες που προσφέρονται, ώστε να πειστεί ο καταναλωτής να τα προτιμήσει (Κέφης και Παπαζαχαρίου, 2009).
8. Λειτουργικό σχέδιο, στην ενότητα αυτή, περιγράφεται ο τρόπος με τον οποίο οι εισροές (κεφάλαιο, πρώτες ύλες, εγκαταστάσεις, εξοπλισμός, ανθρώπινο κεφάλαιο, κ.λπ.) μετατρέπονται σε εκροές (αγαθά ή/και υπηρεσίες) μέσω της παραγωγικής διαδικασίας της επιχείρησης. Πρέπει επίσης να περιγράφονται ο τόπος εγκατάστασης και ο εξοπλισμός, τα μεταφορικά μέσα και συστήματα υποστήριξης, ώστε να τα γνωρίζει ο υποψήφιος επενδυτής. Στην ενότητα του λειτουργικού σχεδίου ανήκουν επίσης οι τεχνικές προγραμματισμού, η διοίκηση ολικής ποιότητας και οι περιγραφές της εφοδιαστικής αλυσίδας (Lee, 2011).

9. Χρονοδιάγραμμα, το χρονοδιάγραμμα, το οποίο αρκετές φορές αποτελεί μέρος της ενότητας του λειτουργικού σχεδίου, αποτυπώνει τις διαδικασίες που απαιτείται να πραγματοποιηθούν, καθώς και τους χρόνους υλοποίησής τους. Η σημαντικότητα δημιουργίας ενός ρεαλιστικού χρονοδιαγράμματος, έγκειται στο γεγονός ότι αρκετές εργασίες είναι προ απαιτούμενα άλλων, οπότε μία πιθανή καθυστέρηση σε μία εργασία, μεταθέτει το χρόνο ολοκλήρωσης ολόκληρου του έργου (Κέφης και Παπαζαχαρίου, 2009).
10. Οργανωτικά και διοικητικά θέματα, στην συγκεκριμένη ενότητα αποτυπώνεται ο επιχειρηματίας με τους συνεργάτες του καθώς και τα προσόντα που διαθέτει ο καθένας. η διοικητική ομάδα είναι από τους σημαντικότερους παράγοντες επιτυχίας μίας επιχείρησης. Σημαντικά χαρακτηριστικά τους, είναι η ικανότητα που έχουν να διοικούν, η εμπειρία, η ωριμότητα και η λογική. Άλλα σκέλη της ενότητας αυτής, είναι η παρουσίαση του οργανογράμματος της επιχείρησης, η στελέχωση αλλά και η διαχείριση των ανθρώπινων πόρων και όλες οι διαδικασίες που τις διέπουν. Μέσω της οργανωσιακής διαδικασίας, εντοπίζονται οι λόγοι πρόκλησης προβλημάτων σε μία επιχείρηση και έτσι μπορούν να αντιμετωπιστούν πριν ακόμα εμφανισθούν (Lee, 2011).
11. Ανάλυση κινδύνων, οι κίνδυνοι που απειλούν μία επιχείρηση, μπορεί να προέρχονται είτε από το εξωτερικό είτε από το εσωτερικό της περιβάλλον. Η ανάλυση κινδύνων που γίνεται, έχει ως σκοπό την προετοιμασία της επιχείρησης, έτσι ώστε να τους αντιμετωπίσει επιτυχώς. Η πρόβλεψη όμως των κινδύνων είναι μία δύσκολη διαδικασία και αυτό επειδή οι παράγοντες που τους προκαλούν είναι τις περισσότερες φορές δύσκολα προσδιορίσιμοι. Πιο συνηθισμένες κατηγορίες κινδύνων είναι ο κίνδυνος της αγοράς, ο ανταγωνιστικός κίνδυνος και ο τεχνολογικός κίνδυνος (Κέφης και Παπαζαχαρίου, 2009).
12. Χρηματοοικονομική ανάλυση, στα στοιχεία της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης, ανήκει ο προϋπολογισμός της νέας επένδυσης, οι πιθανές πηγές χρηματοδότησης, οι προβλέψεις για την πορεία των εσόδων και των εξόδων αλλά και οι οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης. Μπορεί επίσης να υπολογιστούν αριθμοδείκτες ή να γίνει ανάλυση του νεκρού σημείου (Lee, 2011).
13. Παραρτήματα, τα παραρτήματα προσαρτώνται στο τέλος του επιχειρηματικού σχεδίου και αποτελούνται από όλα εκείνα τα συνοδευτικά και βοηθητικά έγγραφα που κάνουν ευκολότερη την ανάγνωση του σχεδίου, αλλά και τεκμηριώνουν τα γραφόμενα σε αυτό (Κέφης και Παπαζαχαρίου, 2009).

2.6 Ο Τρόπος Εφαρμογής του Επιχειρηματικού Πλάνου στις Επιχειρήσεις

Ένα επιχειρηματικό σχέδιο δεν πρέπει να είναι κάτι που ετοιμάζεται μία φορά από τα στελέχη της επιχείρησης και στη συνέχεια να αδιαφορήσουν για αυτό. Το επιχειρηματικό σχέδιο χρήζει συνεχούς ελέγχου, αξιολόγησης και διορθώσεων ώστε να είναι αποδοτικό. Ο δυναμικός σχεδιασμός πρέπει να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της διαχείρισης της επιχείρησης και της προετοιμασίας του επιχειρηματικού πλάνου. Οι πλέον επιτυχημένες επιχειρήσεις προετοιμάζουν ένα επιχειρησιακό σχέδιο τριών έως πέντε ετών κάθε χρόνο. Αυτό περιλαμβάνει την ενημέρωση του επιχειρηματικού σχεδίου του περασμένου έτους, συγκρίνοντας τα προγραμματισμένα μεγέθη και τους στόχους με τα αποτελέσματα που επιτεύχθηκαν και λαμβάνοντας υπόψη τις αλλαγές,

Ένα επιχειρηματικό πλάνο θα πρέπει να είναι μια αξιολόγηση του τρόπου με τον οποίο οι πελάτες, οι συνεργάτες, οι ανταγωνιστές και οι προμηθευτές βλέπουν την επιχείρηση (Παπαδάκης, 2002). Θα πρέπει να απαντήσει στην ερώτηση «Πού είμαστε τώρα; » Θα πρέπει επίσης να διακατέχεται από ειλικρίνεια και αυτοκριτική δήλωση που προσπαθεί να απαντήσει στις σημαντικές ερωτήσεις που πρέπει να ρωτούν οι επιχειρηματίες τακτικά όπως:

- «Ποια είναι τα σημαντικά δυνατά σημεία και οι κύριες αδυναμίες της επιχείρησης; »
- «Τι μπορεί να κάνει καλά η επιχείρηση και τι δεν πρέπει να κάνει καθόλου; »
- «Ποια είναι τα κύρια λάθη που έγιναν στο παρελθόν και τι γνώση αποκτήθηκε από αυτά; »
- «Στην επιχείρηση γίνεται λογικός αριθμός λαθών; »

Ένα επιχειρηματικό πλάνο θα πρέπει να διατυπώσει μια σαφή δήλωση αποστολής για την επιχείρηση. Η ανάπτυξη της αποστολής είναι συχνά το πιο σημαντικό μέρος της διαδικασίας δυναμικού προγραμματισμού, καθώς μπορεί να αλλάξει ή να επιβεβαιώσει την κατεύθυνση της επιχείρησής (Σαρμανιώτης & Καργίδης, 2004).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ SAN AGOSTINO

3.1 Ανάλυση ξενοδοχειακών μονάδων της περιοχής (ανά κατηγορία)

Την τρέχουσα χρονική περίοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία που βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Ξ.Ε.Ε., τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων (5*****) της Μεσσηνίας, ανέρχονται σε 3, κάποια από τα οποία και περιλαμβάνονται στον πίνακα που ακολουθεί, έχοντας δημοσιεύσει τις τιμές χρέωσης των υπηρεσιών που παρέχουν, προκειμένου να εξαχθούν σχετικά συμπεράσματα. Σημειώνεται ότι οι εν λόγω τιμές είναι αυξημένες, καθώς περιλαμβάνουν και τιμές χρέωσης σουίτας, χωρίς να είναι δυνατός ο υπολογισμός τιμής ανά κλίνη, αφού δεν είναι συγκεκριμένος ο αριθμός των κλινών που κάθε σουίτα περιλαμβάνει τις τιμές χρέωσης των υπηρεσιών που παρέχουν, προκειμένου να εξαχθούν σχετικά συμπεράσματα.

Α/Α	ΞΕΝ/ΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΡΕΥΣΗ (ΤΙΜΗ/ΚΛΙΝΗ)			ΠΡΩΙΝΟ	ΓΕΥΜΑ
				min	max	M.O		
1	ΜΠΟΥΚΑ ΡΗΖΟΡΤ	5*****	ΘΕΣΗ ΓΛΩΣΣΕΣ, ΑΝΑΛΗΨΗ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	42,50	73,00	57,75	12,00	24,00
2	ΑΝΑΤΟΛΗ ΤΟΥ ΗΛΙΟΥ	5*****	ΑΧΛΑΔΟΧΩΡΙ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	77,00	107,00	92,00	8,00	18,00
3	ΚΟΣΤΑ ΝΑΒΑΡΙΝΟ	5*****	ΠΥΛΟΣ, ΜΕΣΣΗΝΙΑ	160,00	540,00	350,00	25,00	30,00
					M.O	166,58	15,00	24,00

Πίνακας 4. Τιμές ξενοδοχειακών μονάδων Νομού Μεσσηνίας κατηγορίας 5*****

Αντίστοιχα, στη Μεσσηνία, υπάρχουν σύμφωνα με τα στοιχεία του ΞΕΕ, 9 ξενοδοχεία 4* και 39 ξενοδοχεία 3*, οι τιμές ανά διανυκτέρευση κάποιων εκ των οποίων παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

Α/Α	ΞΕΝ/ΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΡΕΥΣΗ (ΤΙΜΗ/ΚΛΙΝΗ)			ΠΡΩΙΝΟ	ΓΕΥΜΑ
				min	max	Μ.Ο		
1	ΜΠΕΛΒΕΝΤΕΡΕ	4****	ΘΕΣΗ ΡΗΤΟ, ΒΕΡΓΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	50,00	75,00	62,50	6,00	15,00
2	ΑΚΤΗ ΤΑΥΓΕΤΟΣ	4****	ΜΙΚΡΑ ΜΑΝΤΙΝΕΙΑ	84,00	110,50	97,25	2,50	6,00
3	ΕΛΙΤ ΒΙΛΛΑΣ	4****	ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ 2, ΒΕΡΓΑΣ	50,00	110,00	80,00	5,00	9,00
4	ΕΛΙΤ ΣΙΤΥ	4****	ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ 2, ΠΑΡΑΛΙΑ ΦΑΡΩΝ	50,00	180,00	115,00	5,00	9,00
5	ΡΕΞ	4****	ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΟΥΣ 26, ΚΑΛΑΜΑΤΑ	45,00	70,00	57,50	6,00	16,50
6	ΦΑΡΑΙ ΠΑΛΛΑΣ	4****	Λ. ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ & Ρ. ΦΕΡΑΙΟΥ, ΚΑΛΑΜΑΤΑ	48,50	77,50	63,00	3,30	6,60
7	ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ	4****	ΤΕΡΜΑ ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ, ΚΑΛΑΜΑΤΑ	130,00	140,00	135,00	20,00	28,00
8	ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΕΣΤΕΙΤ	4****	ΣΤΟΥΠΑ	19,33	40,00	29,66		
					Μ.Ο	80,00	6,83	12,87

Πίνακας 5. Τιμές ξενοδοχειακών μονάδων Νομού Μεσσηνίας κατηγορίας 4****

Α/Α	ΞΕΝ/ΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΥΡΕΥΣΗ (ΤΙΜΗ/ΚΛΙΝΗ)			ΠΡΩΙΝΟ	ΓΕΥΜΑ
				min	max	Μ.Ο		
1	ΑΚΤΗ ΑΓΙΟΥ ΑΥΓΟΥΣΤΙΝΟΥ	3***	ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑ, ΑΓ. ΑΥΓΟΥΣΤΙΝΟΣ	30,00	67,50	48,75	8,75	15,00
2	ΖΩΗ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΘΕΡΕΤΡΟ	3***	ΓΙΑΛΟΒΑ	31,66	63,33	47,50	10,00	20,00
3	ΑΡΤΙΤΑ ΝΕΟΝ	3***	ΜΑΡΑΘΟΠΟΛΗ	33,33	46,66	40,00	5,00	
4	ΑΜΑΛΙΑ	3***	ΑΡΓΑΣΙ	28,25	55,00	41,62	6,00	13,00
5	ΑΧΙΛΛΕΥΣ	3***	ΜΕΘΩΝΗ	25,00	55,00	40,00	6,00	
6	ΛΑ ΣΑΠΙΕΝΤΖΑ	3***	ΜΕΘΩΝΗ	26,66	53,33	40,00	8,00	
7	ΟΔΥΣΣΕΑΣ	3***	ΜΕΘΩΝΗ	27,50	50,00	38,75	7,00	
8	ΝΑΥΑΡΟΝΕ	3***	ΠΕΤΡΟΧΩΡΙ ΡΩΜΑΝΟΥ	32,50	75,00	53,75	5,00	
9	ΑΚΤΗ ΚΑΡΑΛΗΣ	3***	ΘΕΣΗ ΚΑΣΤΡΟ	50,00	90,00	70,00	10,00	18,00
10	ΚΑΡΑΛΗΣ	3***	ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ 26, ΠΥΛΟΣ	55,00	110,00	82,50	10,00	15,00
11	ΜΙΡΑ ΜΑΡΕ	3***	ΤΣΑΜΑΔΟΥ 3, ΠΥΛΟΣ	30,00	60,00	45,00	8,00	10,00
12	ΦΟΙΝΙΚΗ ΠΛΑΖΑ	3***	ΠΑΡΑΛΙΑ ΛΑΜΠΕΣ	26,66	36,66	31,66	6,00	
13	ΤΣΟΚΑΣ	3***	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΦΟΙΝΙΚΟΥΝΤΑΣ	23,33	46,66	35,00	5,00	
14	ΧΡΥΣΟΣ ΗΛΙΟΣ-ΓΚΟΛΑΝΤΕΝ ΣΑΝ	3***	ΘΕΣΗ ΛΙΓΟΝΑΜΜΟΣ	25,00	40,00	32,50	10,00	
					Μ.Ο	46,22	7,84	15,17

Πίνακας 6. Τιμές ξενοδοχειακών μονάδων Νομού Μεσσηνίας κατηγορίας 3***

3.2 Ανάλυση P.E.S.T

Ένα στρατηγικό εργαλείο που χρησιμοποιείται για την ανάλυση του Μακροπεριβάλλοντος μιας επιχείρησης ή ενός οργανισμού είναι η ανάλυση PEST. Η PEST αναλύει: το Πολιτικό περιβάλλον (Political), το Οικονομικό περιβάλλον (Economical), το Κοινωνικό περιβάλλον (Social) και τέλος το Τεχνολογικό περιβάλλον (Technological), (Καπίκη, 2017).

Πολιτικές επιδράσεις

Η κυβέρνηση της χώρας όπου είναι εγκατεστημένη η ξενοδοχειακή μονάδα έχει τη δυνατότητα με νομοθετικές διατάξεις να καθορίσει τα ελάχιστα όρια παρεχόμενων υπηρεσιών καθώς και κανόνες ασφάλειας και υγιεινής για τα ξενοδοχεία που βρίσκονται στην επικράτειά της. Μπορεί επίσης να εκδίδει ταξιδιωτικές οδηγίες που μπορεί να επηρεάσουν την επισκεψιμότητα και επομένως και τον αριθμό διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία κάποιας άλλης χώρας. (π.χ. σε περιπτώσεις τρομοκρατικών ενεργειών). Επιπλέον, μπορεί να θεσμοθετήσει ελεγκτικούς μηχανισμούς, «καλές πρακτικές ανταγωνισμού» ιδιαίτερα μέσω πολυεθνικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, αλλά και να υποστηρίξει τον κλάδο μέσω αναπτυξιακών νόμων και χρηματοδοτήσεων.

Οικονομικές επιδράσεις

Ιδιαίτερα σε περιοχές όπως αυτή της Μεσογείου στην οποία ανήκει η Ελλάδα, ο τουρισμός και ο τομέας της φιλοξενίας αποτελεί μια από τις κύριες οικονομικές δραστηριότητες. Στο ένα τρισ. δολάρια ανέρχεται η συνεισφορά του ελληνικού τουρισμού στο ΑΕΠ την τελευταία 35ετία, κατά την οποία ο τουρισμός, με κινητήρια δύναμη τα ξενοδοχεία, εξελίχθηκε σε στυλοβάτη της ελληνικής οικονομίας και της απασχόλησης, όπως υπογράμμισε ο πρόεδρος του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου, στο πλαίσιο της εκδήλωσης για την απονομή των ετήσιων βραβείων του Επιμελητηρίου σε προσωπικότητες και τουριστικούς επιχειρηματίες που συνέβαλαν με το έργο τους στην προβολή της χώρας στο εξωτερικό και στην αναβάθμιση του ελληνικού τουρισμού, καθώς και σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, που ξεχωρίζουν για το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών τους. Συγκεκριμένα μέσω της εγκατάστασης σύγχρονων ξενοδοχειακών μονάδων δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, ανοίγονται δρόμοι συνεργασίας με τοπικούς δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς ανάπτυξης και επιχειρήσεις, αυξάνονται τα ποσά ξένου συναλλάγματος που εισέρχονται στη χώρα μέσω τουριστών, αλλά και η αξία της γης όπου βρίσκεται εγκατεστημένη μια ξενοδοχειακή μονάδα και οι συμπληρωματικές υπηρεσίες που αυτή παρέχει. Για να μετρήσουμε την οικονομική επίδραση που μπορεί να έχει μια Ξενοδοχειακή μονάδα σε μια περιοχή οφείλουμε να μελετήσουμε, μεταξύ άλλων, τις μεταβολές στο βιοτικό

επίπεδο και στο εισόδημα των κατοίκων της περιοχής και στα επίπεδα της ανεργίας. Επιπλέον, οι ένοικοι του ξενοδοχείου ξοδεύουν χρήματα σε εμπορικά καταστήματα και εστιατόρια πλησίον του ξενοδοχείου, γεγονός που οδηγεί σε οικονομική άνθηση των τοπικών επιχειρήσεων.

Κοινωνικές επιδράσεις

Πολλές φορές η εισροή τουριστών μπορεί να αλλοιώσει το χαρακτήρα μιας περιοχής, καθώς κατά τη διάρκεια της παραμονής τους οι τουρίστες «μεταφέρουν» στον τόπο που τους φιλοξενεί τα δικά τους ήθη, έθιμα, αξίες και συμπεριφορές. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν πολλά ελληνικά νησιά οι κάτοικοι των οποίων έχουν ενσωματώσει στη δική τους κουλτούρα και καθημερινή ζωή συνήθειες και έθιμα χωρών όπως η Ιταλία, η Σουηδία και η Γερμανία, μετά από την παραμονή σε ελληνικά ξενοδοχεία τουριστών από αυτές στις χώρες. Βέβαια ισχύει και το αντίθετο, δηλαδή και οι τουρίστες μετά την παραμονή τους σε ελληνικά νησιά μεταφέρουν στις πατρίδες τους ελληνικά έθιμα. Γι' αυτό άλλωστε πολλά ξενοδοχεία στα πλαίσια των υπηρεσιών αναψυχής “hotel animation” προσφέρουν «ελληνικές βραδιές» στους αλλοεθνείς ενοίκους τους που περιλαμβάνουν την εκμάθηση ελληνικών χορών, φαγητών, τεχνών ή τη συμμετοχή τουριστών σε παραδοσιακού χαρακτήρα πολιτιστικών εκδηλώσεων. Πρόκειται, δηλαδή για ένα «πάντρεμα» εθίμων και πολιτισμών, το οποίο μπορεί να φέρει νέες τάσεις και μόδες στο ντύσιμο, στη συμπεριφορά, στη γλώσσα, στη μουσική και στον τρόπο διασκέδασης σε κοινωνίες που έρχονται σε συχνή επαφή με κατοίκους ξένων χωρών.

Τεχνολογικές επιδράσεις

Οι περιοχές όπου δέχονται μεγάλο αριθμό επισκεπτών και επομένως βρίσκονται εγκατεστημένες σύγχρονες ξενοδοχειακές μονάδες έχει παρατηρηθεί ότι προωθούν και ενσωματώνουν γρήγορα τεχνολογικές εξελίξεις σε τομείς όπως η στέγαση, η μεταφορά, η οργάνωση και η διοίκηση. Σύγχρονα μέσα μεταφοράς, που εκμηδενίζουν τις αποστάσεις και παρέχουν πολλές ανέσεις, «έξυπνα» μηχανήματα και συσκευές σε ξενοδοχεία και συνεδριακούς χώρους όπως συσκευές για το πλύσιμο και την απολύμανση οικιακών σκευών, σεντονιών και πετσετών, μηχανές καθαρισμού χαλιών και υφασμάτων, μικρά σε όγκο μηχανήματα ανάληψης χρημάτων (ΑΤΜ), ηλεκτρονικά συστήματα ασφαλείας, συσκευές για τη ρύθμιση της θερμοκρασίας και την ανανέωση του αέρα εντός των δωματίων, πρόσβαση σε on-line υπηρεσίες από οποιοδήποτε σημείο της ξενοδοχειακής εγκατάστασης, που απαιτούν έμπειρα και κατάλληλα εκπαιδευμένα στελέχη είναι μερικά ενδεικτικά επιτεύγματα της τεχνολογίας που υιοθετήθηκαν πρώτα σε περιοχές και χώρους παραμονής τουριστών. Επιπλέον, νέα τεχνολογικά επιτεύγματα υιοθετούνται σε τμήματα αγορών όπως ο τουρισμός

πολυτελείας. Συστήματα για κρατήσεις θέσεων μέσω φωνητικών ηχογραφήσεων (Voice Reservations), εμπιστευτικά κανάλια διανομής μέσω Internet (Internet Distribution System), συστήματα για συνεργασία με ταξιδιωτικούς πράκτορες σε όλα τα μέρη του κόσμου (Global Distribution System Connectivity), ψηφιακά συστήματα φύλαξης πολύτιμων αντικειμένων (Digital Content Solutions) .

Αυτό οδηγεί σε ανταλλαγή γνώσεων και πληροφοριών, εκσυγχρονισμό δομών και συστημάτων της χώρας - υποδοχής, ενθάρρυνση του on-line booking και αλλαγή στον τρόπο εκπαίδευσης και κατάρτισης των νέων.

3.3 Στοιχεία αγοράς

Περιγραφή - Ταξινόμηση κλάδου

Ο τουρισμός είναι σήμερα ο δυναμικότερα αναπτυσσόμενος τομέας της ελληνικής οικονομίας, ο οποίος καταγράφει ικανοποιητικές επιδόσεις σε παγκόσμιο επίπεδο. Γι' αυτόν το λόγο η προσπάθεια διατήρησης της χώρας μας σε υψηλά επίπεδα τουριστικής ανταγωνιστικότητας πρέπει να αποτελεί έναν από τους βασικούς στόχους της πολιτείας και της επιχειρηματικής κοινότητας.

Σύμφωνα με την κωδικοποίηση NACE (αλλά και τη ΣΤΑΚΟΔ), οι επιχειρήσεις του Τουριστικού Τομέα υπάγονται στον κλάδο 55 Ξενοδοχεία και Εστιατόρια, ενώ συγκεκριμένα τα Ξενοδοχεία ανήκουν στον υπο - κλάδο 55.1.

Τουρισμός και ελληνική Οικονομία

Ο τουρισμός είναι ο δυναμικότερος και ανταγωνιστικότερος κλάδος της ελληνικής οικονομίας σε διεθνές επίπεδο, ενώ εκτιμάται ότι παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης στην τρέχουσα δεκαετία. Θεωρείται ως κύρια μηχανή της Ελληνικής οικονομίας και μία από τις δύο κύριες δεξαμενές (μαζί με την ναυτιλία) απ' όπου αντλεί έσοδα η χώρα.

Ο τουρισμός τα τελευταία τριάντα (30) χρόνια αποτελεί για την Ελλάδα έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες ανάπτυξης, δημιουργίας εισοδήματος και απασχόλησης. Η συμμετοχή του στο ΑΕΠ είναι σταθερά μεγαλύτερη από 15% και κατά περιόδους ξεπέρασε το 18%. Σχεδόν ένας (1) στους πέντε (5) κατοίκους της χώρας μας απασχολείται άμεσα ή έμμεσα στον τουριστικό τομέα, ενώ ιδιαίτερα σημαντική είναι η συμβολή του τουρισμού στην κάλυψη του ελλείμματος του εμπορικού ισοζυγίου, όπου παρά τη διόγκωση του τα

τελευταία τρία (3) χρόνια, οι τουριστικές εισπράξεις καλύπτουν σχεδόν το 1/3 αυτού.

Υπολογίζεται ότι η τουριστική κατανάλωση επηρεάζει το 60% των κλάδων της ελληνικής οικονομίας, ενώ ο τουριστικός πολλαπλασιαστής εκτιμάται σε 2,184 ή με άλλα λόγια, κάθε Ευρώ που καταναλώνεται στο τουρισμό δημιουργεί υπερδιπλάσια δευτερογενή κατανάλωση στην υπόλοιπη οικονομία.

3.4 Αφίξεις ξενοδοχειακών καταλυμάτων Πελοποννήσου

Στον επόμενο πίνακα καταγράφονται οι αφίξεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα στην Πελοπόννησο για την περίοδο 2013-2017. Και σε αυτό τον πίνακα φαίνεται η αύξηση του τουρισμού στην Πελοπόννησο, τόσο ανά νόμο όσο και στο σύνολο. Η αύξηση των αφίξεων σε όλους τους νομούς είναι εντυπωσιακή. Στον νομό Αργολίδας η αύξηση αγγίζει το 20%, στον νομό Αρκαδίας το 5%, στον νομό Κορινθίας το 13%, στον νομό Λακωνίας το 25% και στον νομό Μεσσηνίας το 20%.

Περιφερειακή ενότητα	2013	2014	2015	2016	2017
Αργολίδας	258815	314742	317869	311786	318021
Αρκαδίας	47027	50560	51084	50827	51843
Κορινθίας	228638	222442	243759	256488	261617
Λακωνίας	113436	124381	128092	147428	150376
Μεσσηνίας	192840	187683	194336	218288	222653
Σύνολο	840756	899808	935140	984817	1004510

Πίνακας 7. Αφίξεις ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην Πελοπόννησο, Πηγή ΕΛΣΤΑΤ

3.5 Αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας

Στον πίνακα 3 παρουσιάζονται οι αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας. Τα στοιχεία έχουν αντληθεί από τον Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (www.sete.gr). Αυτό που διαπιστώνει κανείς με μία πρώτη ματιά είναι ότι από το 2013 μέχρι το 2017 έχουν αυξηθεί κατά πολύ οι αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας από το εξωτερικό. Το δεύτερο πράγμα που γίνεται αντιληπτό είναι ότι έχει μεγαλώσει το εύρος του τουρισμού στην Μεσσηνία. Πλέον οι πρώτες αφίξεις τουριστών καταγράφονται από τον μήνα Φεβρουάριο και ολοκληρώνονται τον Νοέμβριο. Οι μήνες Ιανουάριος και Δεκέμβριος είναι «νεκροί» μήνες. Συγκρίνοντας την καλοκαιρινή περίοδο του 2013 του μήνες Μάιο έως Αύγουστο με την ίδια χρονική περίοδο του 2017 η αύξηση των αφίξεων είναι κοντά στο 120%.

	2013	2014	2015	2016	2017
Ιανουάριος	0	4	1	0	0
Φεβρουάριος	2	237	226	220	389
Μάρτιος	880	1.344	1360	1.421	1.507
Απρίλιος	1.934	2.641	2995	3.955	4.609
Μάιος	5.351	8.320	9585	12.072	12.642
Ιούνιος	10.859	17.440	17556	17.679	21.505
Ιούλιος	11.986	20.838	22623	24.093	25.430
Αύγουστος	11.616	20.808	21137	21.490	23.494
Σεπτέμβριος	10.549	14.900	16006	18.032	22.748
Οκτώβριος	3.985	11.979	9996	7.829	8.278
Νοέμβριος	781	9.552	7008	983	1.007
Δεκέμβριος	0	1.044	585	0	0
Σύνολο	57.943	109.107	109078	107774	121609

Πίνακας 8., Αφίξεις στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας, Πηγή ΣΕΤΕ

3.6 Πληρότητα κλινών ξενοδοχείων στη Μεσσηνία

Στο νομό Μεσσηνίας λειτουργούν 152 ξενοδοχειακές μονάδες, οι οποίες διαθέτουν 5101 δωμάτια και 10261 κλίνες. Η μελέτη έγινε για ολόκληρες τις χρονιές από το 2013 έως το 2017 και βγήκε ο μέσος όρος πληρότητας κλινών στον νομό Μεσσηνίας. Ο νομός Μεσσηνίας ο οποίος είναι και το θέμα μελέτης της παρούσας εργασίας έχει σημειώσει άνοδο 5,8% μέση τιμή αύξησης 1,45%.

Περιφερειακή ενότητα	2013	2014	2015	2016	2017
Μεσσηνίας	31,40%	32,10%	31,70%	36,50%	37,20%

Πίνακας 9. Πληρότητα κλινών ξενοδοχείων στη Μεσσηνία, Πηγή ΕΛΣΤΑΤ

3.7 Μέση τιμή ξενοδοχείων στην Μεσσηνία (ανά κατηγορία ξενοδοχείων)

Θέλοντας να βρεθεί η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση στα καταλύματα του νομού Μεσσηνίας έγινε μία έρευνα στην ιστοσελίδα www.booking.com. Εκεί αναζητήθηκαν ξενοδοχεία όλων των κατηγοριών για συγκεκριμένες ημερομηνίες και για 2 διανυκτερεύσεις. Έπειτα αφού η μηχανή αναζήτησης εμφάνισε τα αποτελέσματα, ελήφθησαν οι τιμές από 5 διαφορετικά καταλύματα και έτσι προέκυψε ο μέσος όρος τιμών ανά κατηγορία

καταλύματος. Η παραπάνω διαδικασία ακολουθήθηκε ώστε να υπάρχουν πιο ακριβή και πιο αντικειμενικά αποτελέσματα.

Κατηγορία	1*	2*	3*	4*	5*
Μέσος Όρος	€ 40,00	€ 43,75	€ 58,25	€ 82,75	€ 103,00

Πίνακας 10. Μέση τιμή ξενοδοχείων στην Μεσσηνία (ανά κατηγορία ξενοδοχείων), Πηγή: Ιστοσελίδα Booking

3.8 Ανάλυση S.W.O.T του ξενοδοχείου San Agostino

Δυνατά σημεία

- Το ξενοδοχείο βρίσκεται ακριβώς μπροστά στην θάλασσα και έχει σχεδόν ιδιωτική μια τεράστια σε έκταση παραλία
- Ο φυσικός πλούτος της περιοχής
- Σε απόσταση 10 χλμ. βρίσκεται το αεροδρόμιο της Καλαμάτας
- Οι καιρικές συνθήκες είναι ιδανικές για θαλάσσια σπορ
- Η περιοχή είναι ευνοϊκή για πολλές μορφές εναλλακτικού τουρισμού
- Η περιοχή ενδείκνυται για τουρισμό πολιτιστικής κληρονομιάς
- Η μονάδα απέχει 16 χιλιόμετρα από την πόλη της Καλαμάτας
- Μοναδικό ξενοδοχείο της περιοχής με 10 γήπεδα τένις
- Υπογεγραμμένο προσύμφωνο πολυετούς συμφωνίας με μεγάλο tour operator του εξωτερικού
- Όραμα της Διοίκησης

Αδύνατα σημεία

- Έλλειψη καταρτισμένου προσωπικού στην περιοχή
- Δεν είναι δυνατός τουριστικός προορισμός (Δεν έχει δυνατό brand name ακόμη)

Ευκαιρίες

- Προσέλκυση νέων πελατών Ελλήνων και αλλοδαπών ακόμη και από τους ανταγωνιστές. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την ανακαίνιση των δωματίων, τα υψηλά

στάνταρτς υπηρεσιών και με στοχευόμενες ενέργειες marketing

- Επέκταση σε έκταση 400 στρεμμάτων πάνω στην θάλασσα δίπλα στο υπάρχον ξενοδοχείο
- Αύξηση των τουριστών που επισκέφτονται την χώρα μας

Απειλές

- Είσοδος στην αγορά νέων ισχυρών ανταγωνιστών, που δραστηριοποιούνται στο ίδιο τμήμα αγοράς
- Οι tour operators του εξωτερικού που πιέζουν για χαμηλότερες τιμές, συρρικνώνοντας έτσι τα περιθώρια κέρδους του ξενοδοχειακών καταλυμάτων
- Αλλαγή στις προτιμήσεις των καταναλωτών
- Δημογραφικές αλλαγές
- Η παρατεταμένη οικονομική ύφεση και η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των ιδιωτών
- Ο έντονος ανταγωνισμός από γειτονικές μας χώρες (Τουρκία, Αίγυπτος, Τυνησία κ.λπ.) με χαμηλότερο κόστος υπηρεσιών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ SAN AGOSTINO

4.1 Συνοπτική παρουσίαση του σχεδίου

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη αναφέρεται στον **εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής και αναβάθμιση από 3* σε 5* υφιστάμενης ξενοδοχειακής μονάδας συνολικής δυναμικότητας 613 κλινών**, που πρόκειται να μισθωθεί στην υπό σύσταση εταιρία **ΗΟ.ΡΕ. ΙΚΕ** που αποτελεί τον φορέα της προτεινόμενης επένδυσης. Το επενδυτικό σχέδιο που θα υλοποιηθεί στην περιοχή Βέλικα Μεσσηνίας, προβλέπει όλες τις απαραίτητες κτιριακές και λοιπές τεχνικές και ειδικές εγκαταστάσεις, καθώς και την προμήθεια του απαραίτητου εξοπλισμού με στόχο την άριστη λειτουργία της μονάδας και την εξασφάλιση υψηλής ποιότητας στις υπηρεσίες που θα προσφέρονται.

Το κόστος της προγραμματιζόμενης επένδυσης ανέρχεται στο ποσό των **20.000.000,00** ευρώ. Η ανάλυση του κόστους παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ
Κτιριακά - Εγκαταστάσεις κτιρίων	10.000.000,00€	50,00%
Διαμόρφωση Περιβάλλοντα Χώρου και Έργα Υποδομής	2.000.000,00€	10,00%
Τεχνικές Εγκαταστάσεις	2.500.000,00€	12,50%
Μεταφορικά Μέσα	100.000,00€	0,50%
Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	5.000.000,00€	25,00%
Αϋλές δαπάνες	400.000,00€	2,00%
Σύνολο	20.000.000,00€	100%

Πίνακας 11. Δαπάνες

Η φερεγγυότητα και η οικονομική επιφάνεια των μετόχων του φορέα, η πληρότητα του σχεδιασμού της επένδυσης σε συνδυασμό με τις προοπτικές κερδοφορίας του φορέα και του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου διασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του εγχειρήματος.

Η χρηματοδότηση της επένδυσης θα γίνει με την ίδια συμμετοχή του φορέα, με επιχορήγηση, καθώς και με τραπεζικό δανεισμό. Το προβλεπόμενο χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης έχει ως εξής:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
A. Ίδια Κεφάλαια	5.000.000,00	25,000%
B. Δανειακά Κεφάλαια	5.000.000,00	25,000%
Γ. Επιχορήγηση Συμβατικής Επένδυσης	10.000.000,00	50,000%
Δ. Σύνολο Ενισχυόμενου Κόστους Συμβατικής Επένδυσης (Δ = Α + Β + Γ)	20.000.000,00	100,000%
E. Ενισχυόμενο Κόστος Επένδυσης με Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)		
Επιδότηση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	0,00	
ΣΤ. Σύνολο Ενισχυόμενου Κόστους Επένδυσης (ΣΤ = Δ + Ε)	20.000.000,00	
Z. Μη Ενισχυόμενο Κόστος Επένδυσης		
Ίδια Κεφάλαια		
Εξωτερική Χρηματοδότηση		
H. Συνολικό Επιλέξιμο Κόστος Επένδυσης (H = ΣΤ + Z)	20.000.000,00	
Θ. Ποσό Ενίσχυσης με μορφή Φορολογικής Απαλλαγής		
Φορολογική Απαλλαγή Συμβατικής Επένδυσης	0,00	
Φορολογική Απαλλαγή για Επένδυση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		

Πίνακας 12. Ανάλυση Χρηματοδοτικού Σχήματος

Από την παρούσα επένδυση θα δημιουργηθούν άμεσα τουλάχιστον 94 θέσεις απασχόλησης (50 ΕΜΕ) για τις ανάγκες λειτουργίας της μονάδας. Σημαντικές είναι επίσης οι θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν κατά την περίοδο κατασκευής του έργου.

Από άποψη μικροοικονομικής θεώρησης προκύπτει ότι τα προβλεπόμενα οικονομικά αποτελέσματα, που έγιναν με ρεαλιστικές παραδοχές, καταδεικνύουν την κερδοφόρα προοπτική της προτεινόμενης επένδυσης.

Η χρηματοοικονομική αξιολόγηση του σχεδίου δείχνει ότι πρόκειται για μια βιώσιμη και οικονομικά αποδοτική επένδυση.

Σημειώνεται ότι το παρόν επενδυτικό σχέδιο εντάσσεται στα σχέδια *Περιφερειακής Συνοχής*. Η περιφερειακή είναι άμεσα συσχετισμένη με την τοπική ανάπτυξη, η οποία μπορεί να θεωρηθεί ως μία διαδικασία οικονομικής ανάπτυξης και διαρθρωτικών αλλαγών, η οποία οδηγεί σε βελτίωση του επιπέδου ζωής του τοπικού πληθυσμού και παράλληλα έχει οικονομική, κοινωνική, πολιτιστική και πολιτική - διοικητική διάσταση. Η στρατηγική της περιφερειακής συνοχής αντιμετωπίζει κάθε χωρική ενότητα με διαφορετικό τρόπο, σύμφωνα με το επίπεδο ανάπτυξης της τοπικής οικονομίας, της δομής και λειτουργίας του παραγωγικού συστήματος, της αγοράς εργασίας και των χαρακτηριστικών που προσδιορίζουν την τοπική κουλτούρα.

Ειδικότερα, το περιγραφόμενο έργο:

✓ **Αξιοποιεί τοπικά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα**

Το φυσικό κάλλος της περιοχής και ο συνδυασμός του φυσικού τοπίου με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής αποτελούν πόλο έλξης τουριστών και εκδρομέων.

✓ **Αντιμετωπίζει τοπικές ανάγκες και προβλήματα**

Η ανεργία αποτελεί χρόνιο πρόβλημα της περιοχής και ολόκληρης της Ελλάδας γενικότερα. Μέσω του επενδυτικού σχεδίου ενισχύεται η τόνωση του τουριστικού τομέα, σε επίπεδο περιοχής, με τρόπο βιώσιμο και αποτελεσματικό. Επιπλέον η επιχείρηση με την δημιουργία θέσεων εργασίας, τόσο άμεσα, μέσω της πρόσληψης 94 εργαζομένων, όσο και έμμεσα, μέσω της δημιουργίας πρόσθετων χρηματικών ροών για τις συνεργαζόμενες επιχειρήσεις, προσθέτει τον λίθο της στην αντιμετώπιση των τοπικών προβλημάτων.

✓ **Χρησιμοποιεί περιβαλλοντικά φιλικές τεχνολογίες**

Στα πλαίσια εκσυγχρονισμού της μονάδας προβλέπονται δαπάνες εξοπλισμού και υποδομών που αξιοποιούν τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας. Ενδεικτικά αναφέρεται πως ο φορέας της επένδυσης έχει εντάξει στον επενδυτικό σχεδιάσμά προμήθειες όπως μονώσεις, θερμομονωτικά κουφώματα, κλιματιστικές μονάδες inverter, φυτεύσεις και πλήθος άλλων φιλικών προς το περιβάλλον δαπανών.

✓ **Συμβάλλει στην ανάπτυξη περιοχών οικονομικής δραστηριότητας**

Επιπροσθέτως, η παρούσα επένδυση πρόκειται να συμβάλλει στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας, όχι μόνο για τον κεντρικό πυρήνα της περιοχής, αλλά για την ευρύτερη της

Περιφέρειας Πελοποννήσου, στην οποία δραστηριοποιείται. Τούτο θα πραγματοποιηθεί με τη δημιουργία επιπλέον χρηματικών ροών, εγκαθιστώντας νέο κεφάλαιο στην περιοχή, ανεβάζοντας τον πήχη της ποιότητας των συναλλαγών και παρέχοντας βάση για την ανάπτυξη τουριστικής ανταγωνιστικότητας.

Η σκοπιμότητα της επένδυσης έγκειται στην υλοποίηση μίας επένδυσης η οποία θα συμβάλλει:

- ✓ στην περαιτέρω βελτίωση και προώθηση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής.
- ✓ στη διατήρηση και βελτίωση του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων της υπαίθρου, στην αειφόρο ανάπτυξη και τον σεβασμό στο χαρακτήρα της περιοχής.
- ✓ στην αύξηση της απασχόλησης.
- ✓ στην προσφορά νέων και ποιοτικών τουριστικών υπηρεσιών ως απόρροια της περιφερειακής συνοχής και της κτήσης ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος.

4.2 Στοιχεία φορέα της επένδυσης

Σύμφωνα με το σχέδιο του καταστατικού σύστασης του φορέα της επένδυσης, τα στοιχεία της υπό σύσταση εταιρείας είναι τα ακόλουθα:

Πλήρης Επωνυμία: «Hospitality of Peloponnese Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία»

Διακριτικός τίτλος: «HO.PE.» Ι.Κ.Ε.

Έτος ίδρυσης: 2018

Διάρκεια: Πενήντα χρόνια (50) από την ημέρα της καταχώρισής της στο ΓΕΜΗ και την καταχώριση της ανακοίνωσης αυτής.

Έδρα: Δήμος Καλαμάτας της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Η νομική μορφή της εταιρείας θα είναι ΙΚΕ (Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία). Τα στοιχεία που παραθέτονται προέρχονται από το σχέδιο καταστατικού που παρατίθεται στον φάκελο υποβολής.

4.3 Σύσταση-Επωνυμία-Έδρα-Σκοπός της εταιρείας

Σύσταση – Επωνυμία

«Hospitality of Peloponnese Εταιρεία Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «HO.PE.» Ι.Κ.Ε. Με την επωνυμία ή το διακριτικό της τίτλο θα εμφανίζεται σε όλες τις σχέσεις και τις συναλλαγές της με τους τρίτους. Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της εταιρείας με το εξωτερικό η επωνυμία της εταιρείας θα αποδίδεται σε πιστή μετάφραση ή με λατινικά στοιχεία και το διακριτικό τίτλο «HO.PE.» Ι.Κ.Ε.

Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Καλαμάτας της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Σκοπός της Εταιρείας

1. Η ίδρυση και μίσθωση προς εκμετάλλευση τουριστικών εγκαταστάσεων και ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και τουριστικών καταλυμάτων πάσης φύσεως, μορφής και κατηγορίας και λειτουργία αυτών.
2. Η ίδρυση και εκμετάλλευση θεαματικών πάρκων τουρισμού.
3. Η ίδρυση και εκμετάλλευση κέντρων αθλητικού τουρισμού.
4. Η ίδρυση και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων φιλοξενίας ζώων συντροφιάς.
5. Υπηρεσίες μίσθωσης (με ή χωρίς οδηγό) λεωφορείων, επιβατικών αυτοκινήτων, μοτοσικλετών, μοτοποδηλάτων, σκαφών θαλάσσιας και ακτοπλοϊκής μεταφοράς καθώς και οποιοδήποτε τροχοφόρο ή μη όχημα.
6. Υπηρεσίες οδικής, θαλάσσιας, ακτοπλοϊκής και εναέριας μεταφοράς επιβατών.
7. Υπηρεσίες τουριστικών Λιμένων, στάθμευσης και φύλαξης σκαφών.
8. Υπηρεσίες ίδρυσης και λειτουργίας αθλητικών εγκαταστάσεων.
9. Υπηρεσίες ίδρυσης και λειτουργίας εγκαταστάσεων προβολής κινηματογραφικών ταινιών, αιθουσών θεάματος και λοιπών Δημόσιων θεαμάτων.
10. Κατασκευή οικιστικών ή μη κτιρίων, εγκαταστάσεων αθλητισμού και αναψυχής, τοπικών αγωγών για μεταφορά υγρών και αερίων.
11. Κατασκευή παράκτιων & λιμενικών έργων.
12. Παραγωγή, με οποιοδήποτε τρόπο και μέσο, ενέργειας από εκμετάλλευση ανανεώσιμων πηγών.
13. Υπηρεσίες συλλογής και διάθεσης ανακυκλώσιμων απορριμμάτων.

Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί:

- (α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση, που υφίσταται ή θα ιδρυθεί μελλοντικά, ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.
- (β) Να εκτελεί όλες τις παραπάνω δραστηριότητες είτε για λογαριασμό δικό της, είτε για λογαριασμό τρίτων, με προμήθεια ή ποσοστά, είτε συνεταιρικά, είτε σε σύμπραξη με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (κοινοπραξίες).
- (γ) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και με οποιοδήποτε τρόπο.
- (δ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.
- (ε) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό και
- (στ) Να παρέχει, εγγυήσεις υπέρ εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών ημεδαπών ή αλλοδαπών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο και να παραχωρεί πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές και εμπράγματα.

4.4 Όραμα της επιχείρισης

Όραμα της επιχείρισης είναι η γρήγορη καθιέρωσή της στο νομό της Μεσσηνίας μέσω της υψηλής ποιότητας διαμονής, ανέσεων και εστίασης που θα προσφέρει, αλλά και μέσω των νέων υπηρεσιών που θα παρέχει στους πελάτες της. Στόχος επίσης είναι η ανάδειξη του πολιτισμικού και αρχαιολογικού πλούτου της Καλάματας και γενικά της Πελοποννήσου. Η ανακαινισμένη ξενοδοχειακή μονάδα ευελπιστεί στην προσέλκυση αθλητικού τουρισμού καθώς θα παρέχει μεγάλη γκάμα θαλασσιών σπορ και ιστιοπλοίας, σχολή καταδύσεων, ακαδημία τέννις και γήπεδα ποδοσφαίρου και μπάσκετ.

4.5 Προϊόντα και υπηρεσίες

Τα προϊόντα και οι υπηρεσίες που θα παρέχονται στο ξενοδοχείο θα χωρίζονται σε 2 κατηγορίες:

Συμπεριλαμβανόμενων στην τιμή δωματίου

- Υπηρεσίες διαμονής: δωμάτια κλασσικού τύπου, σουίτες και bungalows.
- Πρωινό
- Χρήση όλων των κολυμβητικών δεξαμενών του ξενοδοχείου

- Χρήση ξαπλώστρων και ομπρελών θαλάσσης και πισίνας
- Χρήση γηπέδων ποδοσφαίρου, μπάσκετ, beach volley, tennis.

Επιπλέον παροχές με γρέωση

- Δείπνο στο παραδοσιακό εστιατόριο
- Main bar
- Pool bar
- Beach bar
- Snack bar
- Wine bar
- Mini market
- Jewelry store
- Spa
- TRATORIA (Italian restaurant)
- TAVERNA (Greek restaurant)
- Arabic restaurant
- Buffet (lunch, dinner)
- Laundry service
- Μεταφορές με αυτοκίνητο τύπου VAN
- Εκδρομές
- Ενοικιάσεις αυτοκινήτων
- Παιδικός Σταθμός
- Θέατρο

4.6 Ανθρώπινοι πόροι

Από την παρούσα επένδυση θα δημιουργηθούν άμεσα τουλάχιστον 150 θέσεις απασχόλησης (78 ΕΜΕ, 6 ΕΜΕ από τις μόνιμες θέσεις και 72 ΕΜΕ από τις εποχιακές) για τις ανάγκες λειτουργίας της μονάδας. Σημαντικές είναι επίσης οι θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν κατά την περίοδο κατασκευής του έργου.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι νέες θέσεις εργασίας, που θα

δημιουργηθούν με την ολοκλήρωση της υλοποίηση του παρόντος επιχειρηματικού σχεδίου και έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας.

ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ (Μόνιμοι, εποχιακοί, πτυχιούχοι)

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΑΠΑΣΧ/ΝΩΝ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ
ΜΟΝΙΜΟΙ		
Γενικός Διευθυντής	1	1
Λογιστήριο	1	1
Room Division Manager	1	1
Κρατήσεις	1	1
F&B Manager	1	1
Συντήρηση	1	
Σύνολο	6	5
ΕΠΟΧΙΑΚΟΙ		
Λογιστήριο	2	1
Υποδοχή	8	8
Καμαριέρες- καθαρίστριες	35	5
Service Εστιατορίων	30	20
Service Bar	30	15
Μάγειρες	30	20
Ναυαγосώστες	4	4
Γενικών Καθηκόντων - κηπουροί	5	-
Σύνολο	144	73
Γενικό σύνολο	150	78

Πίνακας 13. Θέσεις Απασχόλησης

- Οι μήνες απασχόλησης είναι 6 μήνες (Απρίλιος-Οκτώμβριος).
- Το ποσοστό των πτυχιούχων στις νέες θέσεις εργασίας που δημιουργούνται από την επένδυση ξεπερνά το 45% του συνόλου των εργαζομένων.

4.7 Συνεργασίες

Η παραπάνω εταιρία ΗΟ.ΡΕ. ΙΚΕ έχει υπογράψει ήδη προσύμφωνο πολυετούς συνεργασίας με γνώστο tour operator του Λονδίνου (διάρκειας 10 ετών). Ο συγκεκριμένος tour operator διακινεί αγγλικής καταγωγής πελάτες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

(Περιγραφή του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου και της παραγωγικής διαδικασίας).

Τόπος Εγκατάστασης Επένδυσης

Ως τόπος εγκατάστασης της επένδυσης ορίζεται η υφιστάμενη ξενοδοχειακή μονάδα «SAN AGOSTINO» στην περιοχή Βέλικα Μεσσηνίας.

Τεχνική Περιγραφή Σκοπιμότητα επένδυσης – Οφέλη

Η απόφαση της παρούσας επένδυσης υπαγορεύεται στα πλαίσια της γενικότερης διεθνούς τάσης αναδιοργάνωσης, αναβαθμίσεως & εκσυγχρονισμού του τουριστικού κλάδου, η οποία στα πλαίσια του υγιούς & θεμιτού ανταγωνισμού, ωθεί τις ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να ακολουθήσουν τις νέες τάσεις, να προσαρμοσθούν και να επενδύσουν στην εν γένει αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος τους.

Το έργο αφορά την αναβάθμιση σε κατηγορία 5 αστερών και τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής του ξενοδοχείου κλασσικού τύπου & επιπλωμένων διαμερισμάτων «SANAGOSTINO».

Στόχος της μελέτης η δημιουργία ενός πολυτελούς ξενοδοχείου με αναβαθμισμένους χώρους και παροχές υψηλών προδιαγραφών.

Στόχοι της παρούσας επένδυσης είναι:

- Η ανταπόκριση της μονάδας στις επιταγές της σύγχρονης αισθητικής τόσο ως προς τις όψεις, με παράλληλο σεβασμό στον χαρακτήρα που αντιπροσωπεύει το κτίσμα, ως δείγμα του μοντερνισμού.
- Η προστασία του περιβάλλοντος μέσω της ένταξης του κτιρίου στο ευρύτερο φυσικό περιβάλλον, της δημιουργίας ενός κτιρίου με υλικά φιλικά ως προς το περιβάλλον και την εξοικονόμηση ενέργειας που αποτελούν και τη βάση προσέλκυσης των επισκεπτών.

- Η παροχή ενός ολοκληρωμένου πλαισίου οργανωμένων τουριστικών υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας και σταθερής ποιότητας στους πελάτες της.
- Η προσφορά του υψηλότερου δυνατού επιπέδου ικανοποίησης (utility maximization) στο σύνολο αφενός των ημεδαπών και αφετέρου των αλλοδαπών τουριστών - επισκεπτών.

5.1 Γενική περιγραφή υφιστάμενης μονάδας

Η υπό εξέταση μονάδα κατασκευάστηκε και άρχισε να λειτουργεί στην αρχή της δεκαετίας του '70. Η τελευταία ανακαίνιση πραγματοποιήθηκε το 2003. Το γήπεδο καταλαμβάνει συνολική επιφάνεια $100.000 + 20.000 = 120.000 \text{ m}^2$ και η πρόσβαση γίνεται μέσω αγροτικής οδού, που φθάνει στην μέση περίπου του Βορείου ορίου του γηπέδου. Το γήπεδο έχει σχήμα τραπεζίου. Η ανατολική του πλευρά έχει όριο το υπάρχον ρέμα, στην δυτική του πλευρά υπάρχει λίμνη (πρώην ορμίσκος) και η νότια πλευρά του καθορίζεται από την γραμμή αιγιαλού του Μεσσηνιακού κόλπου. Η θέα από το γήπεδο είναι πανοραμική προς τη θάλασσα με Νότιο προσανατολισμό. Η επιλογή που έγινε όπως φαίνεται από το σχετικό διάγραμμα κάλυψης είναι η οργανωμένη διάταξη κλίμακας κτιριακών όγκων στο γήπεδο με φροντίδα τόσο εκμετάλλευσης της πανοραμικής θέας όσο και σεβασμού του ανάγλυφου της γης έτσι που να προκύψει ένα σύνολο όγκων αρμονικά δεμένο με το περιβάλλον, σεβόμενο το ανάγλυφο της γης και την ανθρώπινη κλίμακα. Στη συγκεκριμένη μονάδα τα δωμάτια αναπτύσσονται στις ισόγειες πτέρυγες και στους ορόφους του κεντρικού κτιρίου με κύρια θέα προς τη θάλασσα. Τα αρχιτεκτονικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν το συγκρότημα είναι οι επικαλύψεις με δώμα, οι αναλογίες των ανοιγμάτων, οι πέτρινες επικαλύψεις, οι εξωτερικές απέριττες κλίμακες, η κυβιστική μορφή των οικίσκων και το λευκό χρώμα που κυριαρχεί με παράλληλη χρήση έντονων χρωμάτων στα κουφώματα, στις σιδεριές και στις ξύλινες κατασκευές επικάλυψης των ημιυπαίθριων χώρων και των υπαίθριων καθιστικών. Οι κοινόχρηστοι και οι υπαίθριοι χώροι τοποθετούνται διάσπαρτα στο χώρο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στις ίδιες στάθμες με τους οικίσκους. Το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής διατηρείται, και λόγω της εξαιρετικής χωροθέτησης και προσανατολισμού των κτισμάτων εξασφαλίζεται η θέα προς τη θάλασσα. Τα τροχοφόρα έχουν δυνατότητα προσέγγισης στους χώρους υποδοχής, στους χώρους στάθμευσης προβλεπόμενους γι' αυτά, καθώς και στη βοηθητική είσοδο τροφοδοσίας. Στους χώρους αυτούς περιορίζεται η κυκλοφορία των οχημάτων ενώ η υπόλοιπη υπαίθρια έκταση πεζοδρομείται. Γενικά η κυκλοφορία πραγματοποιείται μέσω μιας μερικώς ασφαλοστρωμένης οδού που διασχίζει το γήπεδο από ανατολικά προς δυτικά και διαχωρίζει την βόρεια πλευρά, δηλαδή τις βοηθητικές εγκαταστάσεις, τα γήπεδα αθλοπαιδιών και το υφιστάμενο αμφιθέατρο, από τη νότια πλευρά όπου αναπτύσσονται στο κέντρο οι πισίνες, το

κεντρικό κτίριο με την υποδοχή, τις κοινόχρηστες λειτουργίες και τρεις πολυώροφους βραχίονες καθώς και οι πέντε ομάδες οικίσκων.

Συγκεκριμένα στη νότια - ανατολική πλευρά αναπτύσσονται τρία (3) συγκροτήματα οικίσκων (bungalows), ενώ νοτιοδυτικά αναπτύσσονται δύο ομάδες bungalows. Πενήντα τέσσερα (54) εξ αυτών περιβάλλουν την υφιστάμενη λίμνη - ορμίσκο. Χαρακτηριστική είναι η άνεση του περιβάλλοντος χώρου, η ύπαρξη πολλών βοηθητικών λειτουργιών και το μεγάλο μέτωπο της μονάδος σε μια υπέροχη αμμώδη παραλία.

Η δυναμικότητα της μονάδος, σύμφωνα με το ειδικό σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ, είναι 278 δωμάτια - 613 κλίνες εκ των οποίων, 17 δωμάτια χαρακτηρίζονται ως μονόκλινα, 205 δωμάτια ως δίκλινα, 38 δωμάτια ως τρίκλινα και 18 δωμάτια ως τετράκλινα. Εξ αυτών οι μεν 400 κλίνες αναπτύσσονται σε 200 οικίσκους (bungalows), οι δε υπόλοιπες 213 κλίνες σε 78 δωμάτια επί του κεντρικού κτιρίου. Σύμφωνα δε με το ανωτέρω σήμα λειτουργίας η ξενοδοχειακή μονάδα είναι κατηγορίας 3 αστέρων.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ

		ΠΟΡΤΕΣ	ΚΛΙΝΕΣ	ΜΟΝΟΚΛ.	ΔΙΚΛΙΝ.	ΤΡΙΚΛ.	ΤΕΤΡΑΚΛ.
ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	19	55	4	-	9	6
	Α ΟΡΟΦΟΣ	22	60	5	2	9	6
	Β ΟΡΟΦΟΣ	22	60	5	2	9	6
	Γ ΟΡΟΦΟΣ	15	38	3	1	11	-
	ΣΥΝΟΛΟ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	78	213	17	5	38	18
ΟΙΚΙΣΚΟΙ	ΣΑ	54	108	-	54	-	-
	ΣΒ	38	76	-	38	-	-
	ΣΓ	36	72	-	36	-	-
	ΣΔ	39	78	-	39	-	-
	ΣΕ	33	66	-	33	-	-
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΚΩΝ	200	400	-	200	-	-
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	278	613	17	205	38	18	

Πίνακας 14. Υφιστάμενη Δυναμικότητα

ΕΜΒΑΛΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	8.100,00 m ²
ΟΙΚΙΣΚΟΙ	6.700,00 m ²
ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΛΛΩΠΙΣΜΟΥ Κ.ΛΠ.	850,00 m ²
ΚΟΙΤΩΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ Κ.ΛΠ.	750,00 m ²
ΤΕΝΙΣ - CLUB ΚΛΠ	550,00 m ²
ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΔΙΑΦΟΡΑ - Η/Μ	450,00 m ²
BAR -ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ	250,00 m ²
ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΟ	150,00 m ²
ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	100,00 m ²
<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>	<u>17.900,00 m²</u>

Πίνακας 15. Εμβαδό Εγκαταστάσεων

5.2 Περιγραφή εργασιών που θα πραγματοποιηθούν

Σκοπός των εργασιών είναι:

- Ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτηριακών εγκαταστάσεων και η αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- Η μείωση των απωλειών ενέργειας είτε σε επίπεδο κτηριακών εγκαταστάσεων - (Επιλογή δομικών υλικών που να μειώνουν τις απώλειες ενέργειας μέσω του κελύφους των κτιρίων) - είτε σε επίπεδο λειτουργίας μηχανολογικού εξοπλισμού (επιλογή μηχανολογικού εξοπλισμού μειωμένης κατανάλωσης ήτοι ενεργειακής κλάσης A+++, χρήση λαμπτήρων τύπου LED)
- Η αναβάθμιση της κατηγορίας της ξενοδοχειακής μονάδος από ξενοδοχείο 3 αστέρων που είναι σήμερα, σε ξενοδοχείο πέντε αστέρων.

Η θέση του γηπέδου το σχήμα, η μεγάλη του όψη προς τη θάλασσα, η διάταξη των κτηριακών όγκων και η μοναδική αμμώδης παραλία με τις ήπιες κλίσεις αποτελούν στοιχεία μοναδικά για τον πελάτη - χρήστη της ξενοδοχειακής μονάδος. Τα παραπάνω στοιχεία, σε συνδυασμό με την απόφαση της εταιρείας για ουσιαστική αναβάθμιση τόσο των κτηριακών εγκαταστάσεων σε ψηλά στάνταρ πέντε αστέρων ξενοδοχειακής μονάδος όσο και των προσφερομένων υπηρεσιών, συνετέλεσαν στην απόφαση της Αγγλικής εταιρείας να συνάψει σύμβαση συνεργασίας για τα επόμενα δέκα χρόνια.

Το σύνολο των έργων και επεμβάσεων έχουν σαν στόχο την τήρηση των όρων και των δεσμεύσεων που απορρέουν από τις υψηλού επιπέδου απαιτήσεις της ανωτέρω εταιρείας και που δεσμεύουν τα συμβαλλόμενα μέρη.

Κοινόχρηστοι χώροι του Κεντρικού Κτιρίου

Στο κεντρικό κτίριο αναδιαρθρώνονται οι κοινόχρηστοι χώροι. Η είσοδος προτείνεται σε νέα θέση με την παράλληλη δημιουργία ανεμοφράκτη και στεγάστρου. Η υποδοχή δημιουργείται κάτω από το ένα εκ των δύο υπαρχόντων αίθριων και διαχωρίζεται με χαμηλό - H = 2,00m - τοίχο ξύλινο, από τα γραφεία και το λογιστήριο. Νέα μικρά καταστήματα, γραφεία “animateur” και τουριστικό γραφείο δημιουργούνται στην βόρεια πλευρά.

Καταργούνται τα υφιστάμενα καταστήματα και στην θέση τους προβλέπεται χώρος συνεδριάσεων (αίθουσες πολλαπλών χρήσεων). Προτείνεται η διαμόρφωση νέων χώρων υγιεινής και η διαμόρφωση δύο αιθουσών με χρήση αναγνωστηρίου και χώρου T.V. Κάτω από το κεντρικό αίθριο δημιουργείται ένα εσωτερικό παρτέρι φύτευσης. Προβλέπεται η δημιουργία νέου χώρου bar με θέα προς τη θάλασσα. Ο χώρος των καθιστικών διαμορφώνεται με νέο υαλοστάσιο έτσι ώστε να δημιουργείται μία συνέχεια του εξωτερικού με τον εσωτερικό χώρο χαλάρωσης και αναψυχής. Κατασκευάζεται νέα κλίμακα που ενώνει τον εσωτερικό ισόγειο χώρο με την οροφή του ισόγειου όπου αναπτύσσεται εστιατόριο «a la carte». Στον χώρο εστίασης προτείνεται σε νέα θέση ο χώρος που σεββίρεται το πρωινό και τα γεύματα self service. Κατασκευάζονται νέοι χώροι υγιεινής κατ' επέκταση της υφιστάμενης εγκατάστασης στον υπάρχοντα ημιυπαίθριο χώρο. Οι χώροι της κουζίνας, οι αποθήκες, τα ψυγεία, η αυλή παραλαβών, ο κλιματιζόμενος χώρος σκουπιδιών, το γραφείο αποθηκάρου και οι μηχανολογικοί χώροι ανακαινίζονται και τροποποιούνται ώστε να υποστηρίζουν περισσότερο λειτουργικά τις υπηρεσίες εστίασης. Για τον ίδιο λόγο κατεδαφίζεται το υπάρχον στέγαστρο επάνω από τους θαλάμους και προστίθεται νέο μεταλλικό κτίριο που στεγάζει την γενική αποθήκη και τον συντηρητή των κτιρίων. Στον όροφο ανακαινίζεται το υφιστάμενο εστιατόριο, το εστιατόριο προσωπικού και οι χώροι προσωπικού. Στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο προβλέπονται ημιυπαίθριοι χώροι (καθιστικά και τραπεζοκαθίσματα), χώρος barbecue. Οι υπάρχουσες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων ανασκευάζονται ώστε να εξυπηρετούν λειτουργικά τους φιλοξενούμενους, να μη προσβάλουν την μορφή του κτιρίου, να παρέχουν σκίαση στη νότια και δυτική όψη, και να μην εμποδίζουν την θέα από το εστιατόριο του ορόφου. Για την πρόσβαση στο εστιατόριο «a la carte» στον όροφο, εκτός από την εσωτερική κλίμακα διατηρείται και ευπρεπίζεται η υπάρχουσα ευθύγραμμη εξωτερική κλίμακα και προστίθεται ειδικό αναβατήριο για τα άτομα με κινητικά προβλήματα.

Παρατίθεται πίνακας επιφανειών των προτεινόμενων χώρων σε σύγκριση με τις απαιτήσεις του Ν. 3105/2003 για τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων, δυναμικότητας 600 κλινών.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΥΠΟΔΟΧΗΣ & ΕΣΤΙΑΣΗΣ

ΧΩΡΟΙ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ή ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΓΙΑ 5*	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ή ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ
Lobby	15 μέτρα μήκος	15 μέτρα μήκος
Reception	10 μέτρα μήκος	10 μέτρα μήκος
Γραφεία	30,00 m ²	63,00 m ²
Αναμονή + Σαλόνι + Bar + Χώρος T.V.+ Αναγνωστήριο	450,00 m ²	μεγαλύτερο από 600,00 m ²
Προσαύξηση με ημιυπαίθριους χώρους	67,50 m ²	μεγαλύτερο από 100,00 m ²
Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων	50,00 m ²	152,00 m ²
Εστιατόριο Αίθουσα	330,00 m ²	370,00 m ²

Πίνακας 16. Συγκριτικός Πίνακας Επιφανειών Υποδοχής & Εστίασης

Ο εξοπλισμός ανακαινίζεται με νέο υψηλών προδιαγραφών. Αντικαθίστανται οι λαμπτήρες φωτισμού με τύπου LED. Για εξοικονόμηση ενέργειας. Όλοι οι χώροι κλιματίζονται. Αντικαθίστανται όλα τα υφιστάμενα κουφώματα με νέα αλουμινίου και διπλά ενεργειακά θερμομονωτικά κρύσταλλα. Οι εξωτερικές τοιχοποιίες θερμομονώνονται με «θερμοπρόσοψη». Η οροφή θερμομονώνεται εξωτερικά με πλάκες εξηλασμένης πολυστερίνης και ψευδοροφές γυψοσανίδας.

Κεντρικό Κτίριο - Δωμάτια

Στους εξώστες προτείνονται νέα κιγκλιδώματα ώστε να μην εμποδίζεται η θέα. Αντικαθίστανται όλα τα παλαιά κουφώματα με νέα υαλοστάσια αλουμινίου με διπλά

ενεργειακά κρύσταλλα και αύξηση των διαστάσεών τους από 1,60 μ. η 1,2 μ. σε 2,40 μ. Αντικαθίστανται οι υπάρχουσες σίτες.

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες θερμομονώνονται με «θερμοπρόσοψη». Αντικαθίστανται όλες οι εσωτερικές θύρες με νέες πρεσαριστές καθώς και όλος ο εξοπλισμός με νέο καλαίσθητο υψηλής ποιότητας που να ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις της κατηγορίας. Στο κεντρικό σημείο του κάθε ορόφου αναμορφώνεται το office, η λινόθήκη και το παρασκευαστήριο πρωινού που επικοινωνούν μεταξύ τους και με την κεντρική μονάδα του ισογείου με μικρό αναβατήριο που αντικαθίσταται. Οι υπάρχοντες ανελκυστήρες προβλέπεται να αντικατασταθούν από δύο ελεύθερους ανελκυστήρες με κατάλληλες διαστάσεις για άτομα με κινητικά προβλήματα και θα φέρουν κρύσταλλα ασφαλείας στην καμπίνα για ελεύθερη θέα προς τον βορρά. Τα δάπεδα των διαδρόμων (χυτά Βοτσαλωτά) ευπρεπίζονται και αντικαθίστανται τα εξωτερικά κουφώματα των διαδρόμων με νέα σύγχρονα αλουμινίου ανακλινόμενα με διπλά θερμομονωτικά κρύσταλλα. Ανακαινίζονται τα κιγκλιδώματα των κλιμακοστασίων και μετατρέπονται σε μικρά καθιστικά τα πλατύσκαλα, εμπρός από τους υπάρχοντες ανελκυστήρες. Η τοιχοποιία των διαδρόμων προς τον περιβάλλοντα χώρο μονώνεται με «θερμοπρόσοψη». Τμήματα των εξωστών των ισογείων δωματίων και του 3ου ορόφου διευρύνονται και τροποποιούνται έτσι ώστε τα δωμάτια του ισογείου να έχουν άμεση πρόσβαση με τον περιβάλλοντα χώρο. Η οροφή του χαμηλότερου από τους τρεις βραχίονες του κτιρίου θερμομονώνεται με πλάκες εξηλασμένης πολυστερίνης (τύπου DOW) και διαστρώνεται με Βότσαλο. Στην οροφή των άλλων δύο βραχιόνων αφού θερμομονωθεί κατάλληλα, τοποθετούνται ηλιακοί συλλέκτες (που θα αρκούν για τις ανάγκες του κεντρικού κτιρίου σε ζεστό νερό). Ευπρεπίζεται ο υπόγειος χώρος όπου ευρίσκονται οι μηχανολογικοί χώροι των ανελκυστήρων και βοηθητικός Η/Μ χώρος. Τέλος, αντικαθίσταται πλήρως ή Ηλεκτρομηχανολογική εγκατάσταση, ο κλιματισμός οι λάμπες φωτισμού (χρήση λαμπτήρων οικονομίας τύπου LED), η σήμανση των δωματίων.

ΙΣΟΓΕΙΟ: Αποτελείται από 4 μονόκλινα, 9 τρίκλινα και 6 τετράκλινα δωμάτια. Προτείνεται η δημιουργία 5 δίκλινων ενός χώρου και 13 δίκλινων δωματίων με χώρο Σαλονιού. Εξ αυτών 10 δωμάτια διαμορφώνονται κατάλληλα για να εξυπηρετήσουν άτομα με ειδικές ανάγκες (Δωμάτια Α.Μ.Ε.Α.) Προβλεπόμενες εργασίες: Ανακατασκευάζονται wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους. Στα δίκλινα δωμάτια με Σαλόνι διευρύνεται το άνοιγμα τους από 0,90μ σε 1,80μ. Συνολική δυναμικότητα 18 δωμάτια 36 κλίνες.

A & B ΟΡΟΦΟΣ: Αποτελείται από 5 μονόκλινα, 2 δίκλινα, 9 τρίκλινα και 6 τετράκλινα δωμάτια Προτείνεται η δημιουργία 8 δίκλινων ενός χώρου και 13 δίκλινων δωματίων με χώρο Σαλονιού. Προβλεπόμενες εργασίες:

Ανακατασκευάζονται wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.

Στα δίκλινα δωμάτια με Σαλόνι διευρύνεται το άνοιγμα τους από 0,90 μ. σε 1,80 μ. Συνολική δυναμικότητα 21 δωμάτια 42 κλίνες ανα όροφο

Γ ΟΡΟΦΟΣ: Αποτελείται από 3 μονόκλινα, 1 δίκλινο και 11 τρίκλινα δωμάτια. Προτείνεται η δημιουργία 6 δίκλινων ενός χώρου και 8 δίκλινων δωματίων με χώρο Σαλονιού. Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Στα δίκλινα δωμάτια με Σαλόνι διευρύνεται το άνοιγμα τους από 0,90 μ. σε 1,80 μ. Συνολική δυναμικότητα 14 δωμάτια 28 κλίνες.

Οικίσκοι Bungalows

Το σύνολο των Bungalows χωρίζεται σε 5 επί μέρους συγκροτήματα ήτοι:

- Συγκρότημα **ΣΑ** με τέσσερις πτέρυγες τις ΣΑ1, ΣΑ2, ΣΑ3, ΣΑ4
- Συγκρότημα **ΣΒ** με δύο πτέρυγες τις ΣΒ1, ΣΒ2
- Συγκρότημα **ΣΓ** με τρεις πτέρυγες τις ΣΓ1, ΣΓ2, ΣΓ3
- Συγκρότημα **ΣΔ** με τέσσερις πτέρυγες τις ΣΔ1, ΣΔ2, ΣΔ3, ΣΔ4
- Συγκρότημα **ΣΕ** με τρεις πτέρυγες τις ΣΕ1, ΣΕ2, ΣΕ3

Γενικά στο σύνολο των δωματίων προβλέπονται οι παρακάτω εργασίες:

- Αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικής και υδραυλικής εγκατάστασης.
- Αλλαγή λαμπτήρων φωτισμού (λαμπτήρες τύπου LED)
- Αντικατάσταση Δαπέδων
- Αντικατάσταση πλακιδίων, ειδών υγιεινής, και κρουνοποιίας στα wc.
- Αντικατάσταση επίπλωσης και ιματισμού στο σύνολο των δωματίων
- Αντικατάσταση κλιματισμού (ενεργειακής κλάσης A+++)
- Αντικατάσταση εσωτερικών κουφωμάτων
- Αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων με επάλληλα υαλοστάσια αλουμινίου, με

θερμομονωτικά κρύσταλλα σε διάσταση 2,40×2,20 μ. αντί 1,16×2,20 μ. όσον αφορά τις μπαλκονόπορτες και με νέα μεταλλική (επένδυση αλουμινίου) όσον αφορά την εξώθυρα.

- Αύξηση πλάτους στις μπαλκονόπορτες των δωματίων
- Εφαρμόζεται εξωτερική θερμοπρόσωψη στις εξωτερικές τοιχοποιίες των οικίσκων.
- Επισκευάζεται η υγρομόνωση και η θερμομόνωση των ταρατσών των οικίσκων.
- Το σύνολο των όψεων διαμορφώνεται με τμηματική επένδυση πέτρας και χρήση ξύλινων επενδύσεων.

Ειδικότερα:

Συγκρότημα ΣΑ

Πτέρυγες ΣΑ1-ΣΑ2-ΣΑ3: Αποτελούνται από 36 δωμάτια. Προτείνεται η συνένωση δύο δωματίων και η δημιουργία ενός δίκλινου δωματίου με σαλόνι. Προβλεπόμενες εργασίες:

- Καθαίρεση 18 wc. και τροποποίηση διατάσεων στα υπόλοιπα 18.
- Καθαίρεση τμήματος εσωτερικής τοιχοποιίας διάστασης 1,80μ.
- Προσθήκη μπαλκονιού στο χώρο του υπνοδωματίου με ξύλινο δάπεδο.
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 μ. σε 2,40 μ. Συνολική δυναμικότητα 18 δωμάτια 36 κλίνες.

Πτέρυγες ΣΑ4: Αποτελείται από 18 δωμάτια. Προτείνεται η συνένωση δύο δωματίων για δημιουργία σουιτών σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευή 18 wc με τροποποίηση των διαστάσεων
- Καθαίρεση τμήματος εσωτερικής τοιχοποιίας διάστασης 1,80 μ.
- Προσθήκη μπαλκονιών με ξύλινο δάπεδο
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ.

Συνολική δυναμικότητα: 9 Σουίτες, 27 κλίνες.

Συγκρότημα ΣΒ

Πτέρυγα ΣΒ1: Αποτελείται από 17 δωμάτια – 34 κλίνες. Προτείνεται η συνένωση δύο δωματίων για δημιουργία interconnecting και μετατροπή των υπολοίπων σε 15 τρίκλινα δωμάτια.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Καθαίρεση 17 wc και ανακατασκευή με τροποποίηση διατάσεων.
- Προσθήκη μπαλκονιού στο χώρο του υπνοδωματίου.
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ. Συνολική δυναμικότητα: 17 δωμάτια 49 κλίνες.

Πτέρυγα ΣΒ2: Αποτελείται από 8 δωμάτια. Προτείνεται η δημιουργία 4 interconnecting, μιας σουίτας σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ, ενός δίκλινου και ενός τρίκλινου δωματίου.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 7 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ. Συνολική δυναμικότητα: 7 δωμάτια 16 κλίνες.

Πτέρυγα ΣΒ3: Αποτελείται από 13 δωμάτια – 26 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 10 interconnecting και 3 τρίκλινων δωματίων. Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 13 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ. Συνολική δυναμικότητα: 13 δωμάτια 29 κλίνες.

Συγκρότημα ΣΓ

Πτέρυγα ΣΓ1: Αποτελείται από 18 δωμάτια – 36 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 2 interconnecting, και 16 τρίκλινων δωματίων. Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 18 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών

- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40μ Συνολική δυναμικότητα 18 δωμάτια 52 κλίνες

Πτέρυγα ΣΓ2: Αποτελείται από 6 δωμάτια – 12 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 2 interconnecting, και 4 τρίκλινων δωματίων.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 6 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
 - Προσθήκη μπαλκονιών
 - Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40μ
- Συνολική δυναμικότητα: 6 δωμάτια 16 κλίνες

Πτέρυγα ΣΓ3: Αποτελείται από 12 δωμάτια – 24 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 12 τρίκλινων δωματίων.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 12 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ.

Συνολική δυναμικότητα: 12 δωμάτια 36 κλίνες

Συγκρότημα ΣΔ

Πτέρυγα ΣΔ1: Αποτελείται από 13 δωμάτια – 26 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 1 δίκλινου και 12 interconnecting δωματίων.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 13 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεών τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ.

Συνολική δυναμικότητα: 13 δωμάτια 26 κλίνες

Πτέρυγα ΣΔ2: Αποτελείται από 9 δωμάτια – 18 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 9 δίκλινων δωματίων.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 9 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ.

Συνολική δυναμικότητα 9 δωμάτια 18 κλίνες

Πτέρυγα ΣΔ3: Αποτελείται από 5 δωμάτια – 10 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 5 δίκλινων δωματίων.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 5 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40μ

Συνολική δυναμικότητα: 5 δωμάτια 10 κλίνες

Πτέρυγα ΣΔ4: Αποτελείται από 12 δωμάτια – 24 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 4 δίκλινων και 8 τρίκλινων δωματίων.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 12 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40μ Συνολική δυναμικότητα 12 δωμάτια 32 κλίνες

Συγκρότημα ΣΕ

Πτέρυγα ΣΕ1: Αποτελείται από 11 δωμάτια – 22 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 11 δίκλινων δωματίων.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 11 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ. Συνολική δυναμικότητα 11 δωμάτια 22 κλίνες

Πτέρυγα ΣΕ2: Αποτελείται από 4 δωμάτια – 8 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 2 δίκλινων δωματίων και μιας σουίτας σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ.

Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 3 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40 μ. Συνολική δυναμικότητα: 3 δωμάτια 7 κλίνες

Πτέρυγα ΣΕ3: Αποτελείται από 18 δωμάτια – 36 κλίνες. Προτείνεται η δημιουργία 16 δίκλινων δωματίων και ενός δίκλινου με χώρο Σαλονιού. Προβλεπόμενες εργασίες:

- Ανακατασκευάζονται 17 wc με παράλληλη τροποποίηση των διαστάσεων τους.
- Προσθήκη μπαλκονιών
- Διευρύνεται το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας από 1,50 σε 2,40μ Συνολική δυναμικότητα 17 δωμάτια 34 κλίνες.

Οι χώροι των bungalows εξυπηρετούνται από μικρά office στην κορυφή κάθε πετάλου, για την εξυπηρέτηση του room service και των λινοθηκών. Όπου απαιτείται, προστίθενται οικίσκοι για μηχανολογική χρήση και υποστήριξη.

Κέντρο Αναζωογόνησης και Ομορφιάς

Το κτίριο του νηπιαγωγείου τροποποιείται πλήρως. Εκτός από τις αναγκαίες ανακαινίσεις, την θερμομόνωση των χώρων, την αλλαγή των υαλοστασίων και την τροποποίηση της στέγης αλλάζει και η διαμερισμάτωση των χώρων ώστε να υποδεχθούν νέες λειτουργίες.

Το κτίριο προβλέπεται να χρησιμοποιείται πλέον ως κέντρο αναζωογόνησης και ομορφιάς. Θα περιέχεται κουρείο-κομμωτήριο, σάουνες, θαλασσοθεραπεία, salon de beaute (με face cleaning, face and body masks, hydration, body peeling, face peeling, manicure, pedicure, make up, leg wax), κέντρο αναζωογόνησης (με έξι τουλάχιστον από τις υπηρεσίες steam bath, solarium, υδρομασάζ, μασάζ, mud bath, shiatsu, iontophoresis, body analysis, reflexology, φυσικοθεραπεία), πλήρες γυμναστήριο (με τα εξής τουλάχιστον όργανα: step machine, διάδρομος, ηλεκτρον. ποδήλατα, ηλεκτρον. κωπηλατοεργόμετρο, πάγκοι, αλτήρες,

κ.λπ.), αίθουσα ψυχαγωγίας, ping pong, μπιλιάρδο, κ.λπ.

Στον εξωτερικό προαύλιο χώρο θα εγκατασταθεί ανοικτή πισίνα με υδρομασάζ και οζονοθεραπεία. Στόχος των επεμβάσεων είναι η παροχή υπηρεσιών υψηλών απαιτήσεων σε ένα ήσυχο χώρο υψηλών προδιαγραφών.

Παιδική Χαρά

Η παιδική χαρά ανακαινίζεται πλήρως με νέα παιγνίδια στον εξωτερικό χώρο του υπάρχοντος παιδικού σταθμού. Στον παιδικό σταθμό θα αντικατασταθούν τα δάπεδα και τα κουφώματα, θα προστεθούν παιδικές τουαλέτες και θα εξοπλισθεί με τα κατάλληλα έπιπλα και παιγνίδια.

Στόχος των επεμβάσεων είναι οι άριστες συνθήκες φωτισμού και αερισμού, με προορισμό την φύλαξη με ειδικευμένο προσωπικό και τη δημιουργική απασχόληση παιδιών προσχολικής ηλικίας και πρώτης σχολικής ηλικίας μέχρι οκτώ ετών περίπου, σε συνθήκες υψηλών προδιαγραφών και απαιτήσεων.

Αθλητικές Εγκαταστάσεις

Στο υφιστάμενο ξενοδοχείο περιλαμβάνονται 10 γήπεδα τένις, 1 γήπεδο μπάσκετ και βόλεϋ και 1 μικρό γήπεδο ποδοσφαίρου που διαθέτει μικρό στέγαστρο με κερκίδες. Στα γήπεδα του τένις καταργούνται τα υπάρχοντα κτίρια υποστήριξης και προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν ως τέτοια το υπάρχον κτίριο συντήρησης που ευρίσκεται μεταξύ των γηπέδων.

Στο υπάρχον κτίριο προτείνεται ριζική νέα διαμόρφωση που θα περιέχει αποδυτήρια, χώρους υγιεινής, αναψυκτήριο, γραφείο κίνησης, γραφείο προπονητών και αποθήκη. Το νέο κτίριο θα συνδέεται μέσω νέου ασφαλτοστρωμένου δρόμου απ' ευθείας με την είσοδο και το νέο φυλάκιο του ξενοδοχείου.

Παράλληλα, θα δημιουργηθεί και χώρος στάθμευσης για 150 αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης και 3 λεωφορεία. Τα δύο Βορειότερα γήπεδα τένις θα αντικατασταθούν με δύο νέα με σωστό προσανατολισμό (βορράς - νότος) και μεταξύ τους θα δημιουργηθούν (με μεταλλική κατασκευή και ξύλινη επίστρωση) 8 σειρές κερκίδων των 20 ατόμων. (80 θεατές για κάθε γήπεδο).

Ο τάπητας των γηπέδων θα αντικατασταθεί με νέο κατάλληλων προδιαγραφών. Στόχος των επεμβάσεων στα γήπεδα του τένις είναι η απρόσκοπτη χρήση τους από τους πελάτες του

ξενοδοχείο και η φιλοξενία μικρών τουρνουά. Στα υπόλοιπα γήπεδα θα ανακαινισθούν ο τάπητας, οι μπασκέτες και τα τέρματα με νέα κατάλληλων προδιαγραφών και θα ανακαινισθούν οι υπάρχουσες κερκίδες. Περιμετρικά των χώρων θα αντικατασταθούν τα συρματοπλέγματα.

Στην παραλία ανακαινίζονται τα δύο υφιστάμενα γήπεδα beach volley, το κιόσκι ιστιοσανίδων - σκαφών και τα παρατηρητήρια των ναυαγοσωστών. Σε όλα τα γήπεδα αθλοπαιδιών θα εφαρμοσθούν οι αντίστοιχες προδιαγραφές της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού.

Στόχος των συνολικών επεμβάσεων είναι η αναβάθμιση των προσφερόμενων υπηρεσιών στον χώρο των αθλοπαιδιών και θαλάσσιο αθλητισμό σε υψηλό επίπεδο.

Κολυμβητικές Δεξαμενές

Οι υπάρχουσες πισίνες βρίσκονται στο νότιο τμήμα του γηπέδου, εμπρός από την θάλασσα. Εμπρός από το κτίριο της υποδοχής είναι εγκατεστημένη η ορθογωνική πισίνα 25,00×12,00 (300,00 μ²) και μικρή παιδική πισίνα σε σχήμα Π. Οι πισίνες καθαρίζονται, στεγανώνονται και εκσυγχρονίζονται ως προς τον μηχανολογικό τους εξοπλισμό καθώς και το μηχανοστάσιό τους. Το εξαγωνικό κιόσκι (υπαίθριο bar) που βρίσκεται δίπλα τους εκσυγχρονίζεται και ευπρεπίζεται. Αντικαθίσταται με νέο ξύλινο δάπεδο (deck). Η δεύτερη παιδική πισίνα σε σχήμα πεταλούδας βρίσκεται ανατολικότερα και καταλαμβάνει έκταση περίπου 750,00 μ². Στόχος όλων των επεμβάσεων είναι η ανακαίνιση των χώρων των πισίνων, για την καλύτερη και απρόσκοπτη χρήση τους από τους θαμώνες του ξενοδοχείου.

Αμφιθέατρο

Η μονάδα περιλαμβάνει και αμφιθέατρο όπου δίδονται μικρές παραστάσεις και προβάλλονται κινηματογραφικές ταινίες. Οι μεταλλικές υφιστάμενες κατασκευές οροφής ανασκευάζονται πλήρως. Κατασκευάζεται αναψυκτήριο - κυλικείο του θεάτρου σε νέα θέση, σε επέκταση των βοηθητικών χώρων, ανακαινίζονται πλήρως τα αποδυτήρια και κατασκευάζονται νέα WC κοινού, ηθοποιών και ΑΜΕΑ. Οι κερκίδες καθαρίζονται και ευπρεπίζονται. Το συνολικό οικοδόμημα ανακαινίζεται πλήρως ώστε να είναι εφικτή και επιθυμητή από τους φιλοξενούμενους στην τουριστική μονάδα, μία εναλλακτική πρόταση αναψυχής.

Υπαίθριο Αναψυκτήριο

Στο ανατολικότερο σημείο του γηπέδου έχει κατασκευασθεί υπαίθριο αναψυκτήριο. Οι εγκαταστάσεις τους που θεωρούνται γερασμένες θα τροποποιηθούν και ανακαινισθούν ώστε

η τουριστική μονάδα να διαθέτει ένα ήσυχο βραδυνό bar - θεματικό εστιατόριο, που θα μπορούσε όμως κατά τη διάρκεια της ημέρας να εξυπηρετεί τους λουομένους στο παραλιακό μέτωπο.

Τεχνητό Αγκυροβόλιο

Η υπάρχουσα λίμνη στο δυτικό τμήμα του γηπέδου σχεδιάζεται να διαμορφωθεί σε ένα μικρό τεχνητό αγκυροβόλιο με στόχο τον ελλιμενισμό 40 περίπου φουσκωτών και 2 μεγαλύτερων σκαφών.

Συνοπτικά τα έργα περιλαμβάνουν:

- Εκσκαφή για τη διάνοιξη διώρυγας που θα συνδέει το Μεσσηνιακό κόλπο με την υπάρχουσα λίμνη.
- Η εκσκαφή θα επεκταθεί μέσα στη λίμνη, έτσι ώστε η κάτοψη και η Βυθομετρία του να καταστούν ικανές να ελλιμενίσουν τον προαναφερθέντα αριθμό σκαφών.
- Έργα προστασίας της εισόδου του λιμένα έτσι ώστε αυτή να καταστεί ελάχιστη σε εύρος. Ταυτόχρονα τα έργα προστασίας της εισόδου του λιμένα (βραχίονες εισόδου) θα λειτουργήσουν και ως κυματοθραύστες.
- Κατασκευή προβλητών με δέστρες που θα εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες θέσεις αγκυροβολιού των σκαφών.
- Σύνδεση των υπό κατασκευή προβλητών με τη στεριά καθώς και περιμετρική οδική σύνδεση του συνόλου των έργων με το τουριστικό συγκρότημα.

Στόχος των κατασκευών είναι η πλήρης αναβάθμιση και ανάδειξη της υπάρχουσας λίμνης, που παλιά ήταν μικρός όρμος και κλείσθηκε από την εναπόθεση της άμμου από τον νότιο άνεμο. Στο ίδιο τμήμα του γηπέδου, στο πιο ήσυχο σημείο, κοντά στον παλιό λιμενοβραχίονα βρίσκεται ένα ολόασπρο παρεκκλήσι. Θα επαναχρωματισθεί και ο περιβάλλον χώρος του θα ευπρεπισθεί ώστε να προσφέρει μία ήσυχη γωνία στάσης και περισυλλογής.

Κοιτώνες Προσωπικού

Σε κτίριο επιφάνειας 750,00 μ² στην βορειοδυτική πλευρά του γηπέδου στεγάζονται οι κοιτώνες προσωπικού.

Με τη νέα διαρρύθμιση του κτιρίου θα γίνει τροποποίηση στην λειτουργία του, με την

συνύπαρξη αφενός μικρότερου αριθμού δωματίων για στέγαση 34 ατόμων και αφετέρου των πλυντηρίων του συγκροτήματος, της γενικής λινοθήκης και της γενικής αποθήκης. Οι νέες λειτουργίες θα καταλαμβάνουν τους δύο βραχίονες του κτιρίου σε σχήμα «Ε». Πλησίον του προαναφερθέντος κτιρίου υπάρχουν οι μηχανολογικές κεντρικές εγκαταστάσεις του συγκροτήματος.

Στην οροφή του κεντρικού κτιρίου επάνω από δύο πτέρυγες δωματίων, και την οροφή του χώρου προσωπικού, εγκαθίστανται ηλιακά κάτοπτρα για τις ανάγκες ζεστού νερού του κεντρικού συγκροτήματος.

Για τα bungalows του ανατολικού τομέα τα αντίστοιχα πάρκα προβλέπεται στην βόρεια πλευρά του γηπέδου πλησίον του βιολογικού, που και αυτός αναβαθμίζεται. Οι ηλεκτρομηχανολογικές επεμβάσεις που θα πραγματοποιηθούν στο συγκρότημα περιγράφονται στην αντίστοιχη μελέτη και στοχεύουν στην πλήρη ενεργειακή αναβάθμιση του συγκροτήματος, την τεχνολογική αναβάθμιση του συγκροτήματος, την τεχνολογική αναβάθμιση των υπηρεσιών και τελικά στην άνετη διαμονή των φιλοξενουμένων.

Περιβάλλον χώρος

Ο περιβάλλον χώρος του συγκροτήματος είναι εκτεταμένος (120.000,00 μ²) και ανακαινίζεται πλήρως. Εκτός των παρεμβάσεων που έχουν ήδη περιγραφεί, στην λίμνη, τους χώρους άθλησης, του νέου χώρου στάθμευσης και τα πάρκα ηλιακής ενέργειας, θα επιστρωθούν οι δρόμοι από οπλισμένο σκυρόδεμα και οι δρόμοι από ασφαλτο με ψυχρά υλικά, ώστε να μειώνεται η ανάκλαση της ηλιακής ενέργειας τους θερινούς μήνες. Στα ακάλυπτα τμήματα του περιβάλλοντος χώρου μεταξύ των bungalows θα υποβαθμισθεί η στάθμη τους, κάτω από τη στάθμη δαπέδου της Βεράντας των οικίσκων, ώστε να μην υπάρχει πρόβλημα υγρασίας κατά τους χειμερινούς μήνες.

Πέτρινα παρτέρια και καθιστικά, θα διαμορφωθούν για την παραμονή των ενοικιαστών των bungalows στους ίδιους χώρους. Θα ευπρεπισθούν και χρωματισθούν τα υπάρχοντα κρασπεδόρειθρα και θα αντικατασταθούν με νέα όλα τα κατεστραμμένα. Στον παραλιακό δρόμο θα αντικατασταθούν οι κυβόλιθοι με βοτσαλωτά δάπεδα χυτά, αφού επιδιορθωθούν όλα τα στερεά εγκιβωτισμού.

Θα φυτευθούν τα υπάρχοντα παρτέρια και κήποι με πολύχρωμες μπορντούρες, θα διαστρωθούν με γκαζόν ανθεκτικό στην ξηρασία οι ακάλυπτοι χώροι. Θα αναδειχθούν τα πολλά υψηλά δένδρα που υπάρχουν εντός του γηπέδου, με περιμετρικά παρτέρια και νυκτερινό αρχιτεκτονικό φωτισμό.

Ευπρεπίζονται και πυκνώνουν οι ιστοί φωτισμού, ώστε να καλύπτουν όλες τις διαδρομές

κατά τις νυκτερινές ώρες.

Στην είσοδο του γηπέδου τοποθετείται νέα συρόμενη μεταλλική θύρα και αντικαθίσταται το φυλάκιο με νέο, οριοθετούνται οι θέσεις στάθμευσης και ευπρεπίζονται τα υπάρχοντα στέγαστρα. Στον περιβάλλοντα χώρο της εισόδου του κεντρικού κτιρίου αναμορφώνεται ο κυκλικός κόμβος και δημιουργούνται 3 θέσεις στάθμευσης λεωφορείων. Αναμορφώνονται και οι θέσεις πελατών και η κυκλοφορία φορτηγών προς την παραλαβή εμπορευμάτων.

Αντικαθίσταται πλήρως η σήμανση του περιβάλλοντα χώρου με καλαίσθητες τρίγωνοσες πινακίδες. Η περίφραξη του γηπέδου ευπρεπίζεται και αντικαθίσταται όπου είναι κατεστραμμένη από ορθοστάτες κυκλικές διατομής (tubo) και γαλβανισμένο πλέγμα πυκνό.

5.3 Καθαίρεσεις – Επεμβάσεις

- Καθαίρεση υπάρχοντος στεγάστρου εισόδου,
- Καθαίρεση υαλοστασίων (ανεμοφράκτη) εισόδου και των υαλοστασίων της κύριας όψης.
- Καθαίρεση τοίχων γυψοσανίδας - υαλοστασίων - θυρών - ψευδοροφών στα γραφεία και καταστήματα αριστερά και δεξιά της εισόδου και της reception.
- Καθαίρεση τοίχων από οπτοπλινθοδομή των γραφείων αριστερά της εισόδου στο υπάρχον αίθριο.
- Καθαίρεση πλάκας οροφής, τοίχου και υαλοστασίων εντός του αίθριου.
- Καθαίρεση τοίχων αριστερά και δεξιά του αίθριου εμπρός από γραφεία animateur.
- Αποξήλωση με προσοχή της μεταλλικής οροφής του αίθριου. Τα μεταλλικά στοιχεία θα επανατοποθετηθούν στο 1ο αίθριο, τα πολυκαρβονικά φύλλα θα απομακρυνθούν.
- Καθαίρεση ξύλινης ράμπας ΑΜΚ και στηθαίου
- Καθαίρεση τοίχου καταστήματος με φεγγίτες δίπλα στην ράμπα ΑΜΚ.
- Αποξήλωση ολοκληρωτικά των ειδών υγιεινής στα κοινόχρηστα WC και των πλακιδίων τους.
- Καθαίρεση χωρισμάτων τύπου ΜΕΤΑ στα κοινόχρηστα WC.
- Καθαίρεση τοιχοποιιών στα κοινόχρηστα WC των γυναικών.
- Καθαίρεση υαλοστασίων και τοιχοποιίας ξηράς δόμησης του καταστήματος δίπλα

στα WC και των πάγκων του χώρου internet.

- Αποξήλωση των κατασκευών της εισόδου στο εστιατόριο.
- Καθαίρεση των οπτοπλινθοδομών μεταξύ εστιατορίου και bar.
- Καθαίρεση τοιχοποιίας γυψοσανίδας πίσω από το bar.
- Αποξήλωση των πάγκων και της ψευδοροφής του bar.
- Αποξήλωση εστίας και καμινάδας τζακιού.
- Καθαίρεση οπτοπλινθοδομών (δύο μάτια) μετά (το τζάκι προς νότο).
- Καθαίρεση τοιχοποιίας διαδρόμου εστιατορίου.
- Απομάκρυνση και εναπόθεση σε άλλο χώρο των επίπλων και θερμοθαλάμων του εστιατορίου.
- Καθαίρεση οπτοπλινθοδομών του εστιατορίου προς δυσμάς.
- Αποξήλωση δίφυλλων θυρών και μίας μονόφυλλης, διαδρόμου εστιατορίου και αποθήκης εστιατορίου.
- Καθαίρεση με αδιατάρακτη κοπή τμήματος της οροφής.
- Αποξήλωση τμημάτων μαρμάρινου δαπέδου (με ρουτερ) μεταξύ των υποστρωμάτων στους χώρους υποδοχής και εστιατορίου για την τοποθέτηση πλακιδίων.
- Καθαίρεση εξωτερικού bar, αποθήκης bar και περιπτέρου (συνέχεια του καθιστικού).
- Καθαίρεση όλων των κατασκευών ημιυπαίθριων χώρων (τα δύο τελευταία μάτια μόνο).
- Αποξήλωση οροφών ημιυπαίθριων χώρων (το πρώτο μάτι σε συνέχεια του εστιατορίου και καθιστικού).
- Αποξήλωση της στέγης που ενώνει τους ημιυπαίθριους με το οκταγωνικό κιόσκι.
- Αποξήλωση ξύλινου δαπέδου ημιυπαίθριων χώρων και όλων των δαπέδων εμπρός από τους χώρους υποδοχής και το εστιατόριο έως την διαχωριστική σχάρα της πισίνας.
- Απομάκρυνση και τοποθέτηση σε χώρο που θα υποδειχθεί όλων των συσκευών, σκευών και επίπλων μαγειρείου.
- Αποσυναρμολόγηση θαλάμου συντήρησης και κατάψυξης λαχανικών και των δύο εξωτερικών θαλάμων κάτω από το πρόχειρο στέγαστρο και μεταφορά των πανέλων σε θέση που θα υποδειχθεί.

- Καθαίρεση στεγάστρων χώρου παραλαβών.
- Αποξήλωση θύρας συρόμενης παραλαβών.
- Αποξήλωση οπτοπλινθοδομών πίσω από τους θαλάμους λαχανικών.
- Αποξήλωση θυρών δαπέδου και ραμπών του θαλάμου σκουπιδιών.
- Αποξήλωση θυρών - κουφωμάτων Η/Μ χώρων και παλαιών εγκαταστάσεων.
- Καθαιρέσεις των εσωτερικών χωρισμάτων στο ιατρείο και εξωτερικά WC του ισογείου.
- Απομάκρυνση προϊόντων καθαίρεσης και αποξηλώσεων από μαγειρεία και χώρο παραλαβών και γενικός καθαρισμός.
- Κατασκευή μεταλλικού φορέα αποθηκών και συντηρητή με επικάλυψη σάντουιτς λαμαρίνας και πετροβάμβακα. (Βλ. στατικά).
- Κατασκευή εδαφόπλακας ισογείου πάχους 20 εκ. (στην αυλή παραλαβών, στην φόρτιση αυτοκινήτων, στην αποθήκη, γραφείο συντηρητή, Η/Μ). Θα ελικοπτερρωθεί νωπή αφού επιφανθεί με σκληρυντικό 7kg/m²
- Κατασκευή κενού αερισμού των θαλάμων της γενικής αποθήκης και των θαλάμων συντήρησης και κατάψυξης των λαχανικών (15 πόντοι εξηλασμένη πολυστερίνη επί κανάβου τσιμεντόλιθων).
- Κατασκευή πλαγιοκάλυψης (γενικής αποθήκης, θαλάμων, αποθήκης ημέρας, γρ. συντηρητή, φόρτιση αυτοκινήτων και αποθηκάριου) με muresco, πετροβάμβακα και διπλή τσιμεντοσανίδα, σκοτίες και σπατουλάρισμα.
- Τοποθέτηση πανέλων θαλάμων των ήδη παλαιών αποσυναρμολογημένων σε νέα θέση.
- Τοποθέτηση νέων θυρών μεταλλικών με ενδιάμεσο πετροβάμβακα στην γενική αποθήκη, συντηρητή, αποθήκη ημέρας, δύο εξόδους μαγειρείων.
- Τοποθέτηση νέων θυρών μεταλλικών με περσίδες στους Η/Μ χώρους.
- Τοποθέτηση νέων θυρών ψυκτικού θαλάμου σκουπιδιών.
- Τοποθέτηση υαλόθυρας και υαλοστασίου αλουμινίου αποθηκάριου και συντηρητή.
- Κατασκευή από μεταλλικό σκελετό και ανθυγρή γυψοσανίδα του γραφείου ελέγχου στα μαγειρεία.
- Τοποθέτηση νέας συρόμενης μεταλλικής θύρας ηλεκτροκίνητης στην αυλή παραλαβής.
- Τοποθέτηση πλακιδίων αντλιοστηρών 20X20 σε όλη την επιφάνεια των

μαγειρείων.

- Επένδυση τοίχων μαγειρείου με πλακίδια εξυαλωμένα λευκά 20X20.
- Επιδιόρθωση επιχρισμάτων στους Η/Μ χώρους και αυλής παραλαβών.
- Χρωματισμός με αστάρωμα και δύο χέρια ακρυλικά χρώματα των νέων περιμετρικών τοιχοποιιών των αποθηκών και αυλής παραλαβής.
- Χρωματισμός με δύο χέρια μίνιο και δύο χέρια ντουκόχρωμα όλων των μεταλλικών επιφανειών του μαγειρείου και των αποθηκών. Προσοχή τα μεταλλικά στοιχεία του κτιρίου της αποθήκης θα είναι βαμμένα πυράντοχα από το εργοστάσιο.
- Χρωματισμός με δύο χέρια πλαστικού όλων των επιφανειών στα μαγειρεία επάνω από τα επίτοιχα πλακίδια (2,20 έως οροφή) καθώς και των οροφών δοκών και υποστλωμάτων.
- Επανατοποθέτηση των συσκευών του μαγειρείου μετά την προσεκτική τους συντήρηση και ανακαίνιση.
- Τοποθέτηση νέας υαλόθυρας στο ιατρείο και νέων κουφωμάτων αλουμινίου.
- Τοποθέτηση εσωτερικού κινητού χωρίσματος στο ιατρείο από γυψοσανίδα έως 1,00 m, υαλοστάσιο έως οροφή, υαλόθυρα και περσίδες (στάρια).
- Τοποθέτηση νέας μεταλλικής θύρας με περσίδες στα παλαιά WC (και μηχανολογικό πλέον χώρο).
- Κατασκευή στεγάνωσης με ασφαλτόπανο, πλάκες dow, γεωφάσμα και βότσαλα στην οροφή ιατρείου και Η/Μ χώρων.
- Χρωματισμός εξωτερικά των Η/Μ χώρων και ιατρείου με δύο χέρια ακρυλικό χρώμα.
- Τοποθέτηση ψευδοροφής ορυκτών ινών στο ιατρείο.
- Χρωματισμός εσωτερικά με δύο χέρια πλαστικό όλων των επιφανειών του ιατρείου και Η/Μ χώρου.
- Κατασκευή τοιχοποιίας ανθυγρής γυψοσανίδας με πετροΒάμβακα και τσιμεντοσανίδα εξωτερικά των WC εστιατορίου κάτω από τον ήδη υπάρχοντα ημιυπαίθριο χώρο.
- Κατασκευή ενδιάμεσης τοιχοποιίας WC και ΑΜΚ από ανθυγρή γυψοσανίδα.
- Τοποθέτηση πλακιδίων κεραμικών ελαφρά αντιολισθηρών στο δάπεδο των WC.
- Τοποθέτηση επίτοιχων εφυαλωμένων κεραμικών πλακιδίων στους τοίχους έως ύψος 2,50 μ.

- Τοποθέτηση ψευδοροφής ορυκτών ινών στα WC. Τοποθέτηση ειδών υγιεινής, κρουνοποιίας, αξεσουάρ και αξεσουάρ AMK στα WC.
- Τοποθέτηση ελαφρών χωρισμάτων τύπου META στα WC.
- Χρωματισμός εξωτερικά με αστάρωμα και δύο χέρια ακρυλικό των WC.
- Τοποθέτηση θυρών στα WC Κατασκευή τοιχοποιίας οπτοπλινθοδομής στην κύρια όψη του χώρου υποδοχής προς Βορρά και εκατέρωθεν της εισόδου.
- Κατασκευή θερμοπρόσοψης στην βόρεια και ανατολική πλευρά των χώρων υποδοχής (επικόλληση dow και τριπλό επίχρισμα με πλέγμα).
- Γέμισμα δαπέδων με τσιμεντοκονίαμα μετά την αποξήλωση των χωρισμάτων (π.χ. διάδρομος εστιατορίου, χώρος bar, WC γυναικών, κ.λπ).
- Κατασκευή εδαφόπλακας 20εκ. από οπλισμένο σκυρόδεμα αφού πρώτα επιστρωθεί νάιλον μεμβράνη και πλάκες dow στον χώρο του παλαιού αίθριου.
- Κατασκευή τοιχείου ύψους 1,00m και πάχους 25εκ. εκσκαφή του χώρου κάτω από το κλειστό αίθριο.
- Γέμισμα με φυτική γη αργιλική καλά κοσκινισμένη του χώρου φύτευσης. Κατασκευή ράμπας αναπήρων προς κοιτώνες.
- Συμπλήρωμα δαπέδων με πλάκες μαρμάρου Ιωαννίνων (2 εκ. πάχος).
- Κατασκευή μεταλλικής κλίμακας προς όροφο (εστιατόριο) από ολόσωμες χαλύβδινες διατομές βαμμένες πυράντοχα.
- Επένδυση μεταλλικής κλίμακας με λευκά μαρμάρινα ρίχτια και πατήματα με εγκοπή και αντιολισθητικά παρεμβλήματα.
- Τοποθέτηση μαρμαροποδιών λευκόφοντου μαρμάρου σε όλες τις ποδιές που έχουν δημιουργηθεί.
- Τοποθέτηση υαλοστασίων αλουμινίου σταθερών και επάλληλων όπως φαίνονται στην κάτοψη ισογείου δυτική πλευρά εστιατορίου, όψη bar, ανατολική πλευρά καθιστικού, παράθυρα καταστημάτων.
- Κατασκευή υαλόθυρων securit και σταθερά υαλοστάσια χωρίς περιθώρια από κρύσταλλα laminated securit στην είσοδο του ξενοδοχείου, στην είσοδο του εστιατορίου και στο bar.
- Τοποθέτηση αυτόματης θύρας ηλεκτρικής.
- Κατασκευή χωρισμάτων και κούτελων από μεταλλικό σκελετό διπλή γυψοσανίδα και μόνωση νιτροβάμβακα στα καταστήματα, στο bar, στους χώρους θαλάμων, αποσκευών, τιμαλφών, αποθήκης γραφείων.

- Κατασκευή από ανθυγρή γυψοσανίδα των νέων WC γυναικών και ΑΜΚ.
- Κατασκευή από ειδικά ηχομονωτικά πανέλα σταθερά και κινητά των χώρων συνεδριάσεων αναγνωστηρίου και TV. 91
- Κατασκευή μεταλλικής κατασκευής με υαλοστάσιο αλουμινίου και διπλά
- θερμομονωτικά κρύσταλλα επάνω από το αίθριο. Στον νότο προβλέπονται προσανατολιζόμενες ηλεκτρικά περσίδες αλουμινίου.
- Κλείσιμο με νέα μεταλλική κατασκευή των οροφών του αίθριου και του κλιμακοστασίου. Η οροφή προβλέπεται από πανέλο σάντουιτς με πετροβάμβακα και επικάλυψη μεταλλικών κεραμιδιών τύπου gerard.
- Τοποθέτηση μεταλλικής κατασκευής παλαιού αίθριου στο αίθριο πάνω από την reception και στεγάνωσή του.
- Τοποθέτηση νέων πολυκαρβονικών διπλών φύλλων στο υπόψη αίθριο.
- Τοποθέτηση πλακιδίων στο (φάσεις) μεταξύ των υποστυλωμάτων σύμφωνα με το σχέδιο κάτοψης.
- Τοποθέτηση κολλητού προγυαλισμένου δαπέδου iroko στους χώρους του
- αίθριου και στο bar. Περιμετρικά τοποθετείται αρμοκάλυπτρο inox.
- Τοποθέτηση μοκέτας στον χώρο συνεδριάσεων.
- Τοποθέτηση υαλοστασίων αλουμινίου στο αναγνωστήριο στην TV
- Τοποθέτηση ρολών από διάτρητη λαμαρίνα στις όψεις των καταστημάτων.
- Τοποθέτηση ηχοαπορροφητικών ξύλινων πανέλων με διάτρηση στους
- περιμετρικούς τοίχους των χώρων συνεδριάσεων, αναγνωστηρίου και TV.
- Τοποθέτηση πλαστικού αντιολισθηρού δαπέδου στην ράμπα ΑΜΚ.
- Τοποθέτηση πλακιδίων ελαφρά αντιολισθηρών στο δάπεδο των WC.
- Τοποθέτηση πλακιδίων εφυαλωμένων στους περιμετρικούς τοίχους των WC έως ψευδοροφή.
- Τοποθέτηση μαρμάρινων πάγκων ειδών υγιεινής και κρουνοποιίας, σετ ΑΜΚ, αξεσουάρ κ.λπ. στα WC.
- Τοποθέτηση χωρισμάτων και θυρών τύπου META στα WC και ΑΜΚ.
- Τοποθέτηση ψευδοροφής γυψοσανίδας ανθυγρής στα WC.
- Τοποθέτηση κιγκλιδωμάτων στην ράμπα ΑΜΚ και νέα κλίμακα.
- Τοποθέτηση θυρών ξύλινων πρεσσαριστών στα γραφεία και WC.

- Τοποθέτηση επένδυσης ξύλινης στον χαμηλό τοίχο των γραφείων και περιμετρικά της reception.
- Τοποθέτηση ξύλινης επένδυσης στο bar.
- Τοποθέτηση ψευδοροφών ηχοαπορροφητικών (ορυκτή ίνα με διάτρηση και κρυφό σκελετό) στο χώρο των γραφείων στα καταστήματα, στον χώρο συνεδριάσεων, στο αναγνωστήριο, την TV.
- Τοποθέτηση ειδικών ηχοαπορροφητικών πανέλων οροφής σε κατάλληλη διάταξη για τους χώρους ίων bar και αίθουσας εστιατορίου.
- Επισκευή και συμπλήρωση των υπάρχουσών ψευδοροφών στους χώρους υποδοχής.
- Τοποθέτηση ξύλινης ψευδοροφής από ξύλινο καφασωτό επάνω από την reception.
- Στοκάρισμα τρίψιμο και γυάλισμα του μαρμάρινου δαπέδου και του κλιμακοστασίου.
- Χρωματισμός όλων των εμφανών τοιχοποιιών και οροφών με σπατουλάρισμα, αστάρωμα και δύο χέρια πλαστικό χρώμα.
- Χρωματισμός με αντισκωριακό και δύο χέρια ντούκο των μεταλλικών επιφανειών.
- Τοποθέτηση ειδικής θύρας aller-retour μεταξύ εστιατορίου και μαγειρείων.
- Τοποθέτηση επίπλων και πάγκου reception
- Τοποθέτηση επίπλων και πάγκου bar.
- Τοποθέτηση βιβλιοθηκών αναγνωστηρίου.
- Τοποθέτηση επίπλων γραφείων - τιμαλφών - χρηματοκιβωτίου- σκευών τηλεφωνικών θαλάμων (στους τηλεφωνικούς θαλάμους περιλαμβάνονται και πόρτες γυάλινες securit).
- Τοποθέτηση επίπλων, πάγκων, ψυγείων, θερμοθαλάμων του εστιατορίου.
- Τοποθέτηση επίπλων καθιστικών.
- Τοποθέτηση επίπλων στον χώρο συνεδριάσεων.
- Τοποθέτηση νέου ξύλινου δαπέδου bakirai στο εξωτερικό χώρο των καθιστικών - bar - εστίασης έως την υπάρχουσα σχάρα.
- Τρίψιμο και χρωματισμός με αντισκωριακή Βαφή και ντουκόχρωμα των υποστρωμάτων των ημιυπαίθριων χώρων.
- Τοποθέτηση οροφής από διπλό καλάμι μπαμπού και ενδιάμεσα πολυκαρβονικό φύλλο διπλό στην οροφή των ημιυπαίθριων χώρων.
- Τοποθέτηση εφελκόμενων κατασκευών από ειδικό αντιστατικό και

αυτοκαθαριζόμενο караβόπανο στον χώρο εμπρός από το καθιστικό, το bar και την εστίαση.

- Κατασκευή τοίχου με επένδυση τούβλο για το χώρο barbeque.
- Τοποθέτηση πάγκου, συσκευών και σκευών για το barbeque εμπρός από τα WC.
- Επένδυση με το ίδιο τούβλο του υπάρχοντος οκταγωνικού στεγάστρου.
- Επισκευή της οροφής του στεγάστρου.
- Κατασκευή νέων πάγκων inox εσωτερικά του στεγάστρου.
- Τοποθέτηση ψυγείων συσκευών και σκευών στο στέγαστρο.
- Επισκευή τρίψιμο του κλιμακοστασίου (από επένδυση μαρμάρου) προς τον όροφο και τοποθέτηση νέων ριχτιών από μάρμαρο Ιωαννίνων.
- Συντήρηση της υπάρχουσας εμφανούς τοιχοποιίας δίπλα στο κλιμακοστάσιο και στην Βόρεια όψη της μονάδας.
- Τοποθέτηση αναΒατορίου ΑΜΚ στα πλάγια της ευθύγραμμης σκάλας προς όροφο.
- Καθαίρεση των υπάρχόντων WC στον όροφο στον χώρο προσωπικού.
- Καθαίρεση της τοιχοποιίας των αποδυτηρίων.
- Καθαίρεση τμήματος τοιχοποιίας για δημιουργία νέων φεγγιτών.
- Αποξήλωση με προσοχή και μεταφορά συσκευών μαγειρείου προσωπικού.
- Αποξήλωση των πλακιδίων της Βεράντας του εστιατορίου.
- Αποξήλωση των μεταλλικών κατασκευών (ημιυπαίθριοι) του εστιατορίου.
- Αποξήλωση του δαπέδου του εξωτερικού χώρου προσωπικού.
- Αποξήλωση των κιγκλιδωμάτων περιμετρικά του εστιατορίου.
- Επικάλυψη με μεταλλικά κεραμίδια των απομενουσών στεγών δυτικά του εστιατορίου.
- Τοποθέτηση νέων κιγκλιδωμάτων δυτικά και νότια του εστιατορίου.
- Μεταλλική ελαφρά κατασκευή για την επέκταση του εστιατορίου και ενοποίηση των χώρων προετοιμασίας.
- Επικάλυψη της κατασκευής από σάντουιτς λαμαρίνας και μεταλλικά κεραμίδια.
- Επένδυση της κατασκευής με τσιμεντοσανίδα εξωτερικά ανθυγρή γυψοσανίδα εσωτερικά και μόνωση πετροβάμβακα.
- Τοποθέτηση νέων μαρμαροποδιών.

- Τοποθέτηση νέων κεραμικών πλακιδίων τύπου coto στην βεράντα του εστιατορίου και στο εστιατόριο προσωπικού αφού πρώτα αντί κατασταθεί η υφιστάμενη στεγάνωση από ασφαλτόπανο και θερμομονωθεί.
- Κατασκευή τοίχων γυψοσανίδας ανθυγρής για το διαχωρισμό των WC και των αποδυτηρίων.
- Τοποθέτηση πλακιδίων ελαφρά αντιολισθηρών σε όλους τους χώρους του ορόφου.
- Τοποθέτηση μαρμάρινου δαπέδου στο κλιμακοστάσιο.
- Τοποθέτηση νέων υαλοστασίων αλουμινίου στους χώρους προσωπικού και εστιατορίου.
- Τοποθέτηση υαλοστασίων από securit triplex κρύσταλλα στο κλιμακοστάσιο.
- Τοποθέτηση νέων θυρών πρεσαριστών στους χώρους τους ορόφου.
- Τοποθέτηση πλακιδίων επίτοιχων λευκών εφυαλωμένων 20/20 στα αποδυτήρια και WC έως 2,20 και στις λάντζες.
- Τοποθέτηση ειδών υγιεινής και κρουνοποιίας.
- Τοποθέτηση χωρισμάτων τύπου META στα WC και αποδυτήρια.
- Χρωματισμός όλων των εσωτερικών χώρων με αστάρωμα και δύο χέρια πλαστικό χρώμα.
- Θερμομόνωση περιμετρικά του ορόφου με μέθοδο θερμοπρόσοψη.
- Αντικατάσταση μεμβράνης από ασφαλτόπανο και ψηφίδα στη νότια πλευρά του δώματος (οροφή ισογείου).
- Τοποθέτηση πλακών dow (roofmate) στο δώμα (όλη την επιφάνεια του κτιρίου), γεωφάσματος και βοτσάλου θαλάσσης καλά πλυμένου.
- Τοποθέτηση νέων κιγκλιδωμάτων στο δώμα.
- Χρωματισμοί εξωτερικοί των νέων κτιρίων με αστάρωμα και ακρυλικό χρώμα.
- Χρωματισμός των μεταλλικών επιφανειών.
- Τοποθέτηση εφελκυόμενης τέντας στον εξωτερικό χώρο του εστιατορίου.
- Τοποθέτηση όλων των επίπλων (παλαιών) στο χώρο προσωπικού.
- Τοποθέτηση των παλιών ήδη συντηρημένων συσκευών και σκευών στο εστιατόριο.
- Τοποθέτηση επίπλων εστιατορίου στην βεράντα.
- Κατασκευή στεγάστρου μεταλλικού στην είσοδο του ξενοδοχείου.
- Επένδυση μεταλλικού στεγάστρου από τσιμεντοσανίδα στα κούτελα και ψευδοροφή.

- Χρωματισμός μεταλλικών επιφανειών στεγάστρου από αντισκωριακή βαφή και δύο χέρια ντουκόχρωμα.
- Χρωματισμός με σπατουλάρισμα, αστάρωμα και δύο χέρια ακρυλικό χρώμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

6.1 Στρατηγικός σχεδιασμός

Στρατηγικός σχεδιασμός είναι η διαδικασία προσδιορισμού της στρατηγικής ή κατεύθυνσης ενός οργανισμού και η λήψη αποφάσεων για την κατανομή των πόρων του (συμπεριλαμβανομένων του κεφαλαίου και του ανθρώπινου δυναμικού) για την επίτευξη αυτής της στρατηγικής.

Προκειμένου ο οργανισμός να προσδιορίσει πού πηγαίνει, απαιτείται να γνωρίζει πού ακριβώς βρίσκεται, μετά να καθορίσει πού θέλει να πάει και πώς θα φτάσει εκεί. Αυτό που προκύπτει ονομάζεται «στρατηγικό σχέδιο».

Βασικά Ερωτήματα Στρατηγικού Σχεδιασμού:

- A. Ποιοι και τι είμαστε, τι κάνουμε τώρα και γιατί;
- B. Τι θέλουμε να είμαστε και να κάνουμε στο μέλλον και γιατί;
- Γ. Πώς από εδώ που είμαστε θα φτάσουμε εκεί που θέλουμε;

Στρατηγικές σε εταιρικό επίπεδο:

Υπάρχουν τρεις εταιρικές στρατηγικές: Ανάπτυξη - Στρατηγική συμμαχία/κοινοπραξία - Διαφοροποίηση.

Ανάπτυξη

Υπάρχουν 4 στρατηγικές ανάπτυξης: Η *διείσδυση στην αγορά* (π.χ. μια νέα διαφημιστική καμπάνια με σκοπό να αυξήσει το μερίδιο αγοράς μιας ξενοδοχειακής εταιρίας από 25% σε 40%). Η *γεωγραφική διεύρυνση* (π.χ. μια ξενοδοχειακή εταιρία θα μπορούσε να κάνει είσοδο στην Κινεζική αγορά και σε συνεργασία με την μεγαλύτερη αεροπορική εταιρία της χώρας να παρέχουν παγκόσμια εξυπηρέτηση υψηλού επιπέδου στον διαρκώς αυξανόμενο αριθμό ταξιδιωτών στην Κίνα). Η *ανάπτυξη προϊόντος* (ξενοδοχειακή εταιρία πολυτελείας που δημιουργεί μια αλυσίδα οικονομικών ξενοδοχείων ή μια εταιρία εστιατορίων που συμπεριλαμβάνει ένα νέο μενού στα εστιατόριά της). Η *οριζόντια ολοκλήρωση* (διαδικασία απόκτησης κυριότητας ή ελέγχου των ανταγωνιστών με παρόμοια προϊόντα στην ίδια ή σε παρεμφερείς αγορές. Π.χ. αγορά από την easyJet της Go και από την Hilton της Promus).

Στρατηγικές συμμαχίες ή κοινοπραξίες

Αν (για παράδειγμα) μια αεροπορική εταιρία επιθυμεί να επεκτείνει τις πτήσεις της σε διάφορες χώρες αλλά στερείται των απαραίτητων πόρων για αυτή την επέκταση και επίσης κάτι τέτοιο απαγορεύεται από τις κυβερνήσεις των χωρών (για την μη δημιουργία ανταγωνισμού προς τις εθνικές αεροπορικές εταιρίες), τότε η λύση είναι μια *συμμαχία* μεταξύ των αεροπορικών εταιριών (π.χ. η Star Alliance στην οποία συμμετέχει και η Aegean Airlines).

Η συμμαχία αυτή μπορεί να επιφέρει εξοικονόμηση χρημάτων και να προσφέρει στον καταναλωτή καλύτερη εξυπηρέτηση λόγω της οικονομίας κλίμακας.

Διαφοροποίηση

Με την στρατηγική της διαφοροποίησης οι εταιρίες επεκτείνονται σε άλλους τύπους επιχειρήσεων, σχετικών ή μη σχετικών. Για παράδειγμα μια ξενοδοχειακή εταιρία μπορεί να επεκταθεί δημιουργώντας μια αλυσίδα εστιατορίων (σχετικές επιχειρήσεις) ή καταστημάτων ρούχων (μη σχετικές επιχειρήσεις).

(Καπίκη, 2017).

Το κυριότερο χαρακτηριστικό από τους ορισμούς που έχουν δοθεί για την στρατηγική, είναι η αποδοχή του προγραμματισμού ως την κύρια διαδικασία για την διαμόρφωση του στρατηγικού σχεδιασμού σε έναν οργανισμό. Αυτό σημαίνει πως πριν καθοριστεί η στρατηγική ανάπτυξη ενός οργανισμού, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το περιβάλλον, οι στρατηγικές επιλογές και ο τρόπος υλοποίησης και αξιολόγησης αυτών (Παπαδάκης, 2002). Περαιτέρω, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η οργανωτική δομή και οι διαθέσιμοι πόροι, καθώς και οι ικανότητες του προσωπικού (Θερίου, 2014). Για τη διαμόρφωση στρατηγικής απαιτείται συνεχής προσαρμογή στις διαμορφούμενες συνθήκες, αναδιατύπωση και αλλαγή, πάντα σε συσχέτιση με το όραμα της Διοίκησης.

Οι σύγχρονες επιχειρήσεις και οργανισμοί πρέπει να καινοτομούν, καθώς με την καινοτομία αυξάνονται τα μελλοντικά έσοδα. Ένας σύγχρονος οργανισμός χρειάζεται να προσφέρει στους πελάτες του ανώτερη αξία, συγκριτικά με τους ανταγωνιστές του, έτσι ώστε να αποκτήσει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

6.2 Στοχοθεσία και τμηματοποίηση της αγοράς

Με την τμηματοποίηση κάθε οργανισμός προσπαθεί να διευρύνει το πελατειακό του δυναμικό, χρησιμοποιεί το μάρκετινγκ στόχου για την εξυπηρέτηση περισσότερων ομάδων ανθρώπων που έχουν παρόμοιες ανάγκες και παρόμοια χαρακτηριστικά (Kotler &

Armstrong, 2013). Το ξενοδοχείο San Agostino, γίνοντας ένας σύγχρονος οργανισμός θα πρέπει να εκμεταλλευτεί τις νέες τάσεις που θα εμφανιστούν στον τομέα του τουρισμού και θα πρέπει να επενδύσει σε ενέργειες στόχευσης νέων μορφών τουρισμού.

Μια νέα δυνατή τάση στον τομέα του τουρισμού, αποτελεί ο τουρισμός πολυτελείας. Στοιχεία που είναι απαραίτητα συστατικά της πολυτέλειας, θεωρούνται η άριστη εξυπηρέτηση, η υψηλή ποιότητα και η αποκλειστικότητα. Στοιχεία δείχνουν πως υπάρχει μεγάλη αύξηση του τουρισμού πολυτελείας, με τους τουρίστες πολυτελείας να αποτελούν το 1/3 του συνόλου του τουρισμού (Υφαντίδου, Γ. & Κώστα, Γ. 2015. *Τουρισμός*). Ξοδεύουν περισσότερα χρήματα και τα κύρια χαρακτηριστικά τους αποτελούν:

- ✓ Η ιδιωτικότητα
- ✓ Η προσωποποιημένη εξυπηρέτηση
- ✓ Η απλότητα και η τελειότητα
- ✓ Η αυθεντικότητα
- ✓ Η άνεση και η ασφάλεια.

Η τάση που εμφανίζουν οι τουρίστες πολυτελείας είναι η αγορά μιας εμπειρίας, με την απόλαυση αξέχαστων γεγονότων, αναζητώντας ποιοτική και προσωποποιημένη εξυπηρέτηση. Εκτός των τουριστών πολυτελείας, μια άλλη τάση που έχει συνεχή αύξηση ποσοστών στο σύνολο των τουριστών, αποτελούν οι ταξιδιώτες πολιτιστικής κληρονομιάς. (Υφαντίδου, Γ.& Κώστα, Γ. 2015. *Τουρισμός*). Ο νέος ταξιδιώτης πολιτιστικής κληρονομιάς:

- ✓ Προτιμάει το ταξίδι αναψυχής να είναι και εκπαιδευτικό
- ✓ Ξοδεύει περισσότερα χρήματα για πολιτιστικές δραστηριότητες και δραστηριότητες πολιτιστικής κληρονομιάς
- ✓ Θέλει να βρίσκεται σε συσχέτιση με τους ντόπιους
- ✓ Θέλει να ταξιδεύει σε μακρινούς προορισμούς προκειμένου να λάβει την εμπειρία
- ✓ Κυρίως σχεδιάζει το ταξίδι του μέσω διαδικτύου.

Στις δραστηριότητες του ταξιδιώτη πολιτιστικής κληρονομιάς περιλαμβάνεται η επίσκεψη σε ιστορικά μνημεία, η επίσκεψη σε μουσεία και γκαλερί, η επίσκεψη σε εθνικά πάρκα, η συμμετοχή σε παραδοσιακές μουσικές παραστάσεις. Επιπλέον, ο ταξιδιώτης πολιτιστικής κληρονομιάς έχει αποδειχτεί σε σύγκριση με τον συνήθη ταξιδιώτη, πως είναι πιο καλά μορφωμένος, πραγματοποιεί περισσότερα ταξίδια ανά έτος και διαθέτει

μεγαλύτερο εισόδημα, που οφείλεται στην ύπαρξη περισσότερων γνώσεων αλλά και λόγω της ηλικίας του.

Ο πολιτισμικός τουρισμός αναγνωρίζεται πλέον ως μια "νέα" αγορά στην βιομηχανία του τουρισμού. Αντανακλά την αλλαγή που έχει πραγματοποιηθεί στις ανάγκες του σύγχρονου τουρίστα, με αναζήτηση νέων εμπειριών και τουριστικών πόρων. Ουσιαστικά, ο πολιτισμικός τουρισμός είναι μια μορφή εναλλακτικού τουρισμού (Pavlogeorgatos & Constantoglou, 2004). Από καιρό αναγνωρίζεται πως το ιδεολογικό και θεσμικό πλαίσιο του τουρισμού πολιτιστικής κληρονομιάς, διαφέρει από αυτό του γενικού τουρισμού (Garrod & Fyall, 2000).

Μια ακόμη μορφή τουρισμού που κερδίζει μέρα με τη μέρα έδαφος είναι ο αθλητικός τουρισμός. Οι έννοιες του τουρισμού και του αθλητισμού αλληλοσχετίζονται και έχουν κοινά σημεία. Σήμερα τουρισμός και αθλητισμός αποτελούν δύο πολύ μεγάλες και κερδοφόρες βιομηχανίες. Το προφίλ του αθλητικού τουρίστα είναι το εξής:

- ✓ Η ηλικία του είναι μέχρι 45 ετών
- ✓ Έχει τριτοβάθμια εκπαίδευση
- ✓ Έχει πολύ καλό εισόδημα
- ✓ Ξοδεύει περισσότερα χρήματα για αθλητικές δραστηριότητες και αναψυχή
- ✓ Έχει ανάγκη για υγεία και ευεξία
- ✓ Θέλει να βρίσκεται σε συσχέτιση με τους ντόπιους για να δοκιμάζει το φαγητό και να γνωρίζει την γλώσσα
- ✓ Θέλει να ταξιδεύει σε μακρινούς προορισμούς προκειμένου να λάβει την εμπειρία
- ✓ Κυρίως σχεδιάζει το ταξίδι του μέσω διαδικτύου.

6.3 Στόχευση

Το συγκεκριμένο ξενοδοχείο, λόγω της τοποθεσίας του, των καιρικών συνθηκών και των εγκαταστάσεων του (10 γήπεδα τέννις, 1 γήπεδο ποδοσφαίρου, 1 γήπεδο μπάσκετ, 2 γήπεδα beach volley, ιδανική παραλία για θαλάσσια σπορ), πρέπει να προβεί σε τμηματοποίηση της αγοράς και να επικεντρωθεί σε ενέργειες προσέλκυσης επισκεπτών, οι οποίοι εντάσσονται στους τουρίστες πολυτελείας, τους τουρίστες πολιτιστικής κληρονομιάς και τους αθλητικούς τουρίστες.

Ο τουρισμός πολιτιστικής κληρονομιάς και ο αθλητικός τουρισμός αναφέρονται και ως ο τουριστικοί κλάδοι του μέλλοντος, με πλήθος τουριστών να αναφέρονται ως τουρίστες πολιτιστικής κληρονομιάς και αθλητικοί τουρίστες, οι οποίοι δαπανούν πολλά χρήματα σε δραστηριότητες που σχετίζονται με τους πολιτιστικούς και αθλητικούς πόρους.

Το επιτυχές μάρκετινγκ περιλαμβάνει την στόχευση των καταναλωτών που προτίθενται να αγοράσουν το προϊόν. Είναι σημαντικό να αναγνωριστεί η σημασία της κληρονομιάς σε σχέση με τις πιθανές αγορές. Ένας πολιτιστικός πόρος, πρέπει να έχει την ίδια αξία με το δικαίωμα που του δημιουργούν οι πολλές επισκέψεις, με τα πρωτογενή αξιοθέατα να είναι αυτά που δημιουργούν τουρίστες από όλο τον κόσμο (Nuryanti,1996). Ενώ στον αθλητικό τουρισμό, αν ο πέλατης μείνει ικανοποιημένος, θα ξαναεπιλεξει τον ίδιο προορισμό.

6.4 Τοποθέτηση προϊόντος

Πρέπει να γίνει κατανοητό πως το νόημα της κληρονομιάς δεν είναι απλώς το παρελθόν και η σύγχρονη χρήση των στοιχείων του παρελθόντος, στο πλαίσιο του τουριστικού τομέα (Nyaupane et al., 2006). Στην ουσία αγοράζοντας ένα προϊόν αγοράζεις τις χρησιμότητες του.

Το διευρυμένο προϊόν περιλαμβάνει τις κάτωθι διαστάσεις:

- Την εξυπηρέτηση του πελάτη
- Την εικόνα του οργανισμού
- Την ποιότητα
- Τις υπηρεσίες
- Τις εγκαταστάσεις
- Την εξυπηρέτηση μετά την πώληση κ.λπ.

6.5 Μείγμα προϊόντος

Οι στόχοι μάρκετινγκ ενός οργανισμού θεσπίζονται μετά την ολοκλήρωση της στρατηγικής ανάλυσης και πρέπει να είναι συμβατοί με τις δυνατότητες και τις αδυναμίες του οργανισμού. Το μάρκετινγκ που εστιάζει στην προώθηση της παρεχόμενης υπηρεσίας ενός οργανισμού, βοηθάει στην αποδοτικότερη λειτουργία του, συμβάλει στην αύξηση των

πωλήσεων και στη δημιουργία φήμης, η οποία αποβαίνει προς όφελος της επιχείρησης (Γαλάνης, 1995).

Σκοπός του σχεδιασμού μάρκετινγκ, αποτελεί η αδιάκοπη ισχυροποίηση της επιχείρησης που της ανοίγει νέες προοπτικές αγοραίας επιτυχίας (Βλάδος, 2016). Για την εφαρμογή των στρατηγικών αποφάσεων, απαιτείται η μετατροπή τους σε ένα υλοποιήσιμο πρόγραμμα μάρκετινγκ, που να έχει σχεδιαστεί με τρόπο που να παρέχει υποστήριξη στις παρεχόμενες υπηρεσίες και προϊόντα (Παντουβάκης κ.ά., 2015). Αυτό πραγματοποιείται με το μείγμα μάρκετινγκ. Το μείγμα προϊόντος αποτελεί ένα από τα τέσσερα συστατικά του μείγματος μάρκετινγκ.

Το πολιτιστικό και αθλητικό προϊόν, εκτός του κορμού του προϊόντος πρέπει να περιλαμβάνει εκδηλώσεις και παράγωγα προϊόντα, εκθέσεις και χώρους εστίασης, σήμανση διαδρομών, ξενάγηση και παροχή ποιοτικών υπηρεσιών από το ανθρώπινο δυναμικό του ξενοδοχείου.



Το ανθρώπινο δυναμικό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για τη βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς αυτό έρχεται σε επαφή με τον πελάτη. Γι' αυτό το λόγο, χρειάζεται η δημιουργία κουλτούρας και σχεδιασμός δράσεων δια βίου εκπαίδευσης, προκειμένου οι εργαζόμενοι με τις πράξεις τους και την συμπεριφορά τους να συμβάλουν στη δημιουργία αλυσίδας αξίας και βελτίωσης της ικανοποίησης του πελάτη.

6.6 Στρατηγικές προϊόντος

Οι στρατηγικοί στόχοι του μείγματος προϊόντος περιλαμβάνουν:

- ❖ τη διείσδυση αγοράς, που σχετίζεται με την αύξηση των πωλήσεων του υπάρχοντος προϊόντος στην αγορά στόχο,

- ❖ την ανάπτυξη αγοράς, που αφορά την αύξηση των πωλήσεων σε νέες αγορές στόχους
- ❖ την ανάπτυξη προϊόντος, που αφορά βελτιωμένα προϊόντα στις ίδιες αγορές στόχους
- ❖ τη διαφοροποίηση προϊόντος, με νέα βελτιωμένα προϊόντα σε νέες αγορές στόχους.

Το ξενοδοχείο San Agostino, ακολουθώντας τις διαμορφούμενες τάσεις στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτές αναλύθηκαν σε προηγούμενη ενότητα, θα πρέπει να αναπτύξει δράσεις μάρκετινγκ για την προσέλκυση επισκεπτών από όλο τον κόσμο, που εντάσσονται στις κατηγορίες του ταξιδιώτη πολυτελείας, αθλητισμού και πολιτιστικής κληρονομιάς. Παράλληλα, θα πρέπει να αναπτύξει και προγράμματα για την περαιτέρω βελτίωση της ικανοποίησης του επισκέπτη, με παρεμβάσεις σε ζητήματα τα οποία έχουν καταγραφεί ως αρνητική κριτική των ταξιδιωτών, όπως η μη τήρηση του ωραρίου ή η έλλειψη εξυπηρέτησης του προσωπικού, αλλά και παρεμβάσεις που αφορούν τον εμπλουτισμό με νέα θεματικά μονοπάτια, την συντήρηση και καθαριότητα του χώρου, τη δημιουργία πακέτων για την είσοδο στο μουσείο.

Η Διοίκηση ενός ξενοδοχείου πρέπει να γνωρίζει πως για κάθε προϊόν που προσφέρει, υπάρχει ένας πεπερασμένος κύκλος ζωής. Αυτό σημαίνει πως θα πρέπει να σχεδιάζει τις κατάλληλες στρατηγικές μάρκετινγκ ανάλογα με τη φάση του κύκλου που βρίσκεται το προϊόν.

Η στόχευση στην ιδιαίτερη ομάδα του ταξιδιώτη πολυτελείας, προϋποθέτει την παροχή υπηρεσιών που θα προσελκύσουν αυτού του είδους τον ταξιδιώτη, με δράσεις που μπορούν να πραγματοποιηθούν σε συνεργασία με τουριστικούς παρόχους που εξειδικεύονται στον τουρισμό πολυτελείας. Τέτοιες δράσεις μπορούν να είναι η παροχή ιδιωτικότητας και άνεσης, η προσωποποιημένη εξυπηρέτηση, η ύπαρξη ασφάλειας κατά την παραμονή στο ξενοδοχείο, η τελειότητα του χώρου κατά την διαμονή του κ.ά.

Ιδιαίτερη ομάδα αποτελούν και οι ταξιδιώτες πολιτιστικής κληρονομιάς, οι οποίοι προσδοκούν να λάβουν γνώσεις για το πολιτιστικό προϊόν που ενδιαφέρονται να επισκεφτούν. Αυτού του τύπου οι ταξιδιώτες είναι κυρίως ηλικιωμένοι που διαθέτουν υψηλά εισοδήματα. Οπότε, ανάλογες δράσεις προσέλκυσης μέσω του μείγματος μάρκετινγκ θα πρέπει να δημιουργηθούν και γι' αυτό το πελατειακό δυναμικό.

Οι αθλητικοί ταξιδιώτες αποτελούν μια ομάδα, η οποία έχει αρκετά υψηλά εισοδήματα και είναι νεαρής ηλικίας (έως 45 ετών). Οι ταξιδιώτες αυτοί αναζητούν ευεξία και ένα πολύ καλό περιβάλλον γύρω τους. Θελούν να έχουν επαφή με την τοπική κοινωνία, ώστε να δοκιμάζουν το φαγητό και να μαθαίνουν την γλώσσα των ντόπιων. Επιπλέον, το δωμάτιο τους θέλουν να είναι υψηλών προδιαγραφών.

Η ανάδειξη του χώρου, αποτελεί το υπόβαθρο της αύξησης της επισκεψιμότητας του, ταυτόχρονα με την ύπαρξη υποδομών για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, την εγκατάσταση πλούσιου εποπτικού υλικού και την διαμόρφωση του όλου χώρου με τρόπο που να είναι αναγνωρίσιμος από το κοινό (πρόσβαση, διάδρομοι επισκέπτη). Το ξενοδοχείο διαθέτει εκείνα τα χαρακτηριστικά που μπορούν να αναδεικνύουν το προϊόν του διαρκώς και να προσελκύσει του ειδικού τύπου ταξιδιώτες που αναφέρθηκαν ανωτέρω.

Ο τουρισμός αποτελεί ένα σημαντικό στοιχείο πολιτισμικής ανταλλαγής, μια γέφυρα ανάμεσα στους ανθρώπους και την κληρονομιά τους (Van Luu, 2011). Η αλληλεπίδραση μεταξύ τουρισμού και κληρονομιάς παραλληλίζεται με την συζήτηση που διεξάγεται στην κοινωνία μεταξύ παράδοσης και νεωτερικότητας. Υπάρχει νέα τάση των παγκόσμιων ταξιδιωτών, που αναζητούν καινοτομία μέσω της επιστροφής στις παραδοσιακές κοινωνικές αξίες, με την αναζήτηση της γνησιότητας και της ταυτότητας, που δεν μπορεί να επιτευχθεί μέσω του μαζικού τουρισμού (Nuryanti, 1996).

Η στρατηγική και ο σχεδιασμός του μείγματος μάρκετινγκ είναι σημαντικά στοιχεία για τη βιωσιμότητα και περαιτέρω ανάπτυξη των οργανισμών. Το σύγχρονο μάρκετινγκ έχει εφαρμογή και στον τομέα του πολιτισμού με μετρήσιμα αποτελέσματα, που σχετίζονται με την αποτελεσματικότητα των πολιτιστικών πόρων. Απαιτείται συνεχής ενεργοποίηση της Διοίκησης, προσπάθειες διαρκείς για την αναζήτηση της βελτίωσης της ικανοποίησης του “πελάτη”, καθώς ο ανταγωνισμός σε παγκόσμιο επίπεδο είναι οξύς και με ένταση. Στόχοι μάρκετινγκ που ενδιαφέρουν έναν πολιτιστικό πόρο είναι, η διόγκωση του μεγέθους της συνολικής τουριστικής αγοράς, η αύξηση του μεριδίου της αγοράς που κατέχει ο οργανισμός και η βελτίωση της κερδοφορίας.

6.7 Πληρότητα ξενοδοχειακής μονάδας

Ο βαθμός πληρότητας της εξαρτάται από ένα σύνολο επιμέρους παραγόντων εκ των οποίων οι σημαντικότεροι συνίστανται:

- Στην περιοχή και το γεωγραφικό διαμέρισμα που βρίσκεται
- Στην κατηγορία του ξενοδοχείου
- Στο είδος του πελατειακού δυναμικού
- Στην ύπαρξη δικτύου πελατών
- Στις κλιματολογικές συνθήκες
- Στο μίγμα μάρκετινγκ που υιοθετεί

- Στην εσωτερική οργάνωση
- Στο επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών

Για τον προσδιορισμό της μέσης πληρότητας της ξενοδοχειακής μονάδας συνυπολογίστηκαν τα εξής:

- Η μέση πληρότητα του νομού ανά κατηγορία καταλύματος
- Η κατηγορία και οι παρεχόμενες υπηρεσίες της ξενοδοχειακής μονάδας
- Το εξωτερικό περιβάλλον της ξενοδοχειακής μονάδας (θέση, περιοχή, πολιτιστικές εκδηλώσεις, κ.ά.).

Σε πλήρη αρμονία με τις πληρότητες της Πελοποννήσου και της Μεσσηνίας σύμφωνα με την ΕΛ.Στατ., δεχόμαστε ότι η μονάδα θα έχει πληρότητα 33,7% κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της και θα παραμείνει σταθερή και κατά την δεκαετία.

Με βάση τα παραπάνω τα ποσοστά πληρότητας για τα δέκα πρώτα έτη λειτουργίας της μονάδας φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

<u>ΜΕΣΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ</u>										
ΜΗΝΑΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ										
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ										
ΜΑΡΤΙΟΣ										
ΑΠΡΙΛΙΟΣ										
ΜΑΙΟΣ	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
ΙΟΥΝΙΟΣ	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ										
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ										
ΜΗΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ: (ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΣΗΣ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ / ΜΗΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ)	33,7%	33,7%	33,7%	33,7%	33,7%	33,7%	33,7%	33,7%	33,7%	33,7%

Πίνακας 17. Μέση Μηνιαία Πληρότητα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

7.1 Ανάλυση των παραδοχών βιωσιμότητας

Το σύνολο των προβλέψεων των οικονομικών αποτελεσμάτων βασίζονται σε μία σειρά παραδοχών των οποίων ο προσδιορισμός και η αξιοπιστία και είναι εξαιρετικά σημαντική διαδικασία δεδομένου ότι ενδεχόμενη μεταβολή των ποιοτικών και ποσοτικών δεδομένων των παραδοχών δύνανται να μεταβάλουν τις μελλοντικές οικονομικές προβλέψεις του επενδυτικού σχεδίου.

Οι παραδοχές διακρίνονται σε αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των μελλοντικών εσόδων και των μελλοντικών εξόδων. Ειδικότερα, οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των εσόδων είναι οι εξής:

- Η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργεί 6 μήνες το χρόνο. Οι εκτιμήσεις όλων των μεγεθών γίνονται σε ονομαστικές τιμές για τη διάρκεια της περιόδου των προβλέψεων.
- Προβλέπεται σταθερή πληρότητα καθ' όλη τη δεκαετία.
- Το ποσοστό των πελατών που θα λαμβάνουν πρωινό εκτιμάται στο 100% αυτών που θα διανυκτερεύουν.
- Το ποσοστό των πελατών που θα λαμβάνουν ένα επιπλέον γεύμα (πέρα του πρωινού) εκτιμάται στο 60% αυτών που θα διανυκτερεύουν.
- Το ποσοστό των πελατών που θα επισκέπτονται τα bar, το υπαίθριο αναψυκτήριο κ.λπ. (καφέ, ρόφημα, ποτό) της ξενοδοχειακής μονάδας εκτιμάται στο 100% αυτών που θα διανυκτερεύουν.
- Οι τιμές για την παροχή κάθε είδους υπηρεσίας θα διαφοροποιούνται σημαντικά από αντίστοιχες ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής, δεδομένου ότι από την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης προσδοκάται η δημιουργία μίας εξαιρετικής μονάδας, οι υπηρεσίες που θα παρέχει η οποία δεν δύναται να συγκριθούν με αυτές άλλων μονάδων, με ελάχιστες εξαιρέσεις.

Αντίστοιχα, οι παραδοχές για τα έξοδα είναι οι παρακάτω:

- Το κόστος του πρωινού ως προς την τιμή πώλησής του ανέρχεται στο 30%.

- Το κόστος του γεύματος στο εστιατόριο ως προς την τιμή πώλησής του ανέρχεται στο 30%.
- Το κόστος κατανάλωσης στο μπαρ ως προς την τιμή πώλησης ανέρχεται στο 20%.

7.2 Πωλήσεις

Έσοδα Διανυκτερεύσεων

Τα έσοδα των διανυκτερεύσεων υπολογίζονται ως το γινόμενο των εξής παραμέτρων:

1. Αριθμός ημερών ανά μήνα.
2. Προβλεπόμενη πληρότητα ανά μήνα.
3. Αριθμός κλινών ανά κατηγορία.
4. Τιμή κλίνης ανά κατηγορία και ανά περίοδο.

Το κόστος ανά κλίνη και ανά εποχή έχει υπολογιστεί με τέτοιο τρόπο ώστε ο Μ.Ο. να προκύπτει 80€, σύμφωνα με τον Μ.Ο. του κόστους κλίνης όπως προκύπτει από τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου για τις Ξενοδοχειακές Μονάδες 5* της Μεσσηνίας

ΤΙΜΗ / ΚΛΙΝΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΣΕ €)				
	Μονόκλινα	Δίκλινα	Διαμερισμ.	ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	17	410	186	613
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ				
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟ				
ΜΑΡΤΙΟΣ				
ΑΠΡΙΛΙΟΣ				
ΜΑΙΟΣ	60,0 €	60,0 €	60,0 €	
ΙΟΥΝΙΟΣ	78,0 €	78,0 €	78,0 €	
ΙΟΥΛΙΟΣ	95,0 €	95,0 €	95,0 €	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	110,0 €	110,0 €	110,0 €	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟ	75,0 €	75,0 €	75,0 €	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	60,0 €	60,0 €	60,0 €	
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ				
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ				

Πίνακας 18. Τιμή / Κλίνη / Διανυκτέρευση

7.3 Συνολικά έσοδα από διανυκτερεύσεις

Για τον υπολογισμό της τιμής ανά διανυκτέρευση χρησιμοποιήθηκαν επίσημα στοιχεία ανηρτημένα στο ιστοχώρο του ξενοδοχειακού επιμελητηρίου. Από τα ανωτέρω δύναται να υπολογιστεί το ύψος των εσόδων από τις διανυκτερεύσεις το οποίο φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (ΣΕ €)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΜΑΡΤΙΟΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΜΑΙΟΣ	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000
ΙΟΥΝΙΟΣ	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
ΙΟΥΛΙΟΣ	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ Σ/ΕΤΟΣ	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000

Πίνακας 19. Έσοδα από διανυκτερεύσεις

7.4 Παράπλευρα έσοδα

Τα παράπλευρα έσοδα περιλαμβάνουν τα έσοδα από την χρήση του μπαρ και του εστιατορίου υπολογίζονται:

- Μέσο κόστος / επίσκεψη στο μπαρ 8€ με πληρότητα 100% επί των διανυκτερεύσεων

- Μέσο κόστος / επίσκεψη στο εστιατόριο 18€ με πληρότητα 60% επί των διανυκτερεύσεων
- Μέσο κόστος / επίσκεψη στο εστιατόριο για πρωινό 12€ με πληρότητα 100% επί των διανυκτερεύσεων.

τ	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €)									
	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ (ΣΕ €)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΙΑΝ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΦΕΒΡ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΜΑΡ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΑΠΡ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΜΑΙΟΣ	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
ΙΟΥΝ.	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000
ΙΟΥΛ.	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000
ΑΥΓ.	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
ΣΕΠΤ.	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
ΟΚΤ.	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
ΝΟΕ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΔΕΚ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ/ ΕΤΟΣ	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>

Πίνακας 20. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά παράπλευρα έσοδα συνίστανται σε έσοδα από τη χρήση του sra. Ειδικότερα, έχει ληφθεί ως παραδοχή ότι το 35% των ατόμων που θα διανυκτερεύουν στη ξενοδοχειακή μονάδα, θα χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες sra.

Στα άλλα έσοδα συνίστανται σε έσοδα από τη χρήση των λοιπών υποδομών της μονάδας. Έχει υπολογιστεί ότι θα προέρχονται εισοδήματα από την εκμετάλλευση των ειδικών υποδομών του ξενοδοχείου όπως το θέατρο, τους χώρους τένις, μπάσκετ αλλά και την ειδική υποδομή για σκάφη που ετοιμάζει και σκοπεύει να προσφέρει.

7.5 Κύκλος εργασιών

Από τις παραπάνω κατηγορίες εσόδων με τις αντίστοιχες παραδοχές προκύπτει ο εκτιμώμενος κύκλος εργασιών:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €)									
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10</u>
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΧΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ/ΕΤΟΣ	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>	<u>6.080.000</u>

Πίνακας 21. Συνολικά Έσοδα

7.6 Κόστος Μονάδας

Για τον προσδιορισμό του κόστους υπολογίζεται το κόστος αναλωσίμων, τα έξοδα αμοιβής των εργαζομένων, καθώς και τα έξοδα καθαριότητας της μονάδας και διατροφής του προσωπικού.

Πιο συγκεκριμένα υπολογίζεται:

- **ΕΣΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ:** Εκτιμάται ότι ο μέσος μηνιαίος μισθός (σε όρους ακαθάριστων αποδοχών) θα είναι 1.350,00€ για τους 94 νέους υπαλλήλους. Έχουν υπολογιστεί οι μισθοί για τους παραπάνω επί 6 μήνες εργασίας για τους εποχιακούς και επί δώδεκα μήνες εργασίας για τους μόνιμους.
- **ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ:** Το κόστος αναλωσίμων τροφίμων- ποτών της μονάδας έχει υπολογιστεί ως ποσοστό των πωλήσεων κάθε είδους, ανάλογα για το πρωινό, μεσημεριανό, bar.

- ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ: Αριθμός εργαζομένων * 6€/ημέρα.
- ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ: Υπολογίζεται ότι θα είναι μηδενικά το πρώτο και το δεύτερο έτος, ακολούθως τα τρία επόμενα έτη θα ανέλθουν σε 0,05% επί της αξίας των παγίων προς απόκτηση, ενώ το ποσοστό αυτό αυξάνεται βαθμιαία με την πάροδο των ετών και φτάνει από το πέμπτο έως και το δέκατο έτος σε 0,2%.
- ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ (ασφάλισης παγίων και αστικής ευθύνης): Εκτιμώνται σε 0,3% επί της αξίας των παγίων προς απόκτηση ανά έτος.
- ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ: Εκτιμώνται σε 30.000,00€ ανά έτος.
- ΕΝΟΙΚΙΑ (Αφορά στο συμβόλαιο μίσθωσης του ξενοδοχείου, ποσού 300.000€ ετησίως με προσαύξηση 2% κάθε έτος. Όλα τα παραπάνω έξοδα φαίνονται στους πίνακες που ακολουθούν:

ΕΙΔΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΗΣ ΜΕ ΤΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00	1.518.750,00
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ	324.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	189.000,00	189.000,00	189.000,00	189.000,00	189.000,00	189.000,00	189.000,00	189.000,00	189.000,00	189.000,00
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	0	0	10.000,00	10.000,00	20.000,00	20.000,00	30.000,00	30.000,00	40.000,00	40.000,00
ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
ΕΝΟΙΚΙΑ	300.000,00	306.000,00	312.120,00	318.362,00	324.729,00	331.224,00	337.848,00	344.605,00	351.497,00	358.527,00
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ	2.421.750,00	2.427.750,00	2.443.870,00	2.450.112,40	2.466.479,65	2.472.974,24	2.489.598,73	2.496.355,70	2.513.247,81	2.520.277,77

Πίνακας 22. Κόστος Μονάδας

7.7 Αποσβέσεις

ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΕΠΕΝΔ. ΣΧΕΔΙΟΥ	ΕΠΙΛΕΞΙΜΟ ΚΟΣΤΟΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (%)	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος	6ο Έτος	7ο Έτος	8ο Έτος	9ο Έτος	10ο Έτος
ΚΤΗΡΙΑΚΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ	10.000.000,00	4%	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,0	400.000,00
ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ & ΠΕΡ. ΧΩΡΟΥ)	2.000.000,00	4%	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ - ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧΑΝ. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	2.500.000,00	4%	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,0	100.000,00
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	100.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	5.000.000,00	10%	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,0	500.000,00
ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧ. ΑΠΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ	400.000,00	20%	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	20.000.000,00		1.160.000,00	1.160.000,00	1.160.000,00	1.160.000,00	1.160.000,00	1.080.000,00	1.080.000,00	1.080.000,00	1.080.000,0	1.080.000,00

Πίνακας 23. Αποσβέσεις

* Οι υφιστάμενες αποσβέσεις είναι μηδενικές δεδομένου ότι ο φορέας της επένδυσης δεν έχει ξεκινήσει τη λειτουργία του.

7.8 Δανειακή επιβάρυνση

ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΔΟΣΕΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΣΕ €)		
Σταθερό Τοκοχρεολύσιο		
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	5.000.000,00 €	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	5,00%	
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ	10	ΕΤΗ
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (αριθμός δόσεων ανά έτος)	1	
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	-	ΕΤΗ
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ	0	
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ	-	
ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ	525.000,00€ ΕΩΣ 750.000,00 €	

Στον πίνακα που προηγήθηκε παρουσιάζονται οι προβλεπόμενες ροές και όροι χορήγησης του επενδυτικού δανείου, το επιτόκιο αναφοράς είναι το ισχύον μέσο επιτόκιο της αγοράς. Σύμφωνα με το πλέον πρόσφατο διαθέσιμο επίσημο μηνιαίο δελτίο τύπου της Τράπεζας της Ελλάδος, το επιτόκιο το οποίο έχει χρησιμοποιηθεί για τους υπολογισμούς της βιωσιμότητας της επενδυτικής πρότασης ανέρχεται σε 5,00%.

Α/Α ΔΟΣΗΣ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΔΑΝΕΙΟ ΜΕ ΚΕΦΑΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ				5.000.000,0
1η Δόση	250.000,0	500.000,0	750.000,0	4.500.000,0
2η Δόση	225.000,0	500.000,0	725.000,0	4.000.000
3η Δόση	200.000,0	500.000,0	700.000,0	3.500.000
4η Δόση	175.000,0	500.000,0	675.000,0	3.000.000
5η Δόση	150.000,0	500.000,0	650.000,0	2.500.000
6η Δόση	125.000,0	500.000,0	625.000,0	2.000.000
7η Δόση	100.000,0	500.000,0	600.000,0	1.500.000
8η Δόση	75.000,0	500.000,0	575.000,0	1.000.000
9η Δόση	50.000,0	500.000,0	550.000,0	500.000
10η Δόση	25.000,0	500.000,0	525.000,00	0
ΣΥΝΟΛΟ	1.375.000,0	5.000.000,0	6.375.000,0	

Πίνακας 24. Εξόφληση Δανείου

7.9 Προβλέψεις Βιωσιμότητας

Λογαριασμός Εκμετάλλευσης & Διανομή Κερδών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο λογαριασμός εκμετάλλευσης της μονάδας και αναλύεται η διανομή των κερδών που θα προκύψουν από την εκμετάλλευση της μονάδας για την πρώτη δεκαετία μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης. Στο λογαριασμό εκμετάλλευσης προσμετρούνται τα έσοδα από όλες τις λειτουργίες της εταιρείας όπως υπολογίστηκαν σε προηγούμενες ενότητες. Επιπλέον έγιναν οι κάτωθι παραδοχές:

- Έξοδα Διάθεσης: Τα Έξοδα διάθεσης και διαφήμισης με την επένδυση εκτιμώνται σε ποσοστό επί του κύκλου εργασιών 2%
- Έξοδα Διοίκησης: Έξοδα Διοίκησης 3,0% του κύκλου εργασιών που προκύπτει από την επένδυση.
- Λοιπά έσοδα: έχουν υπολογιστεί ότι θα ανέλθουν σε 50.000,00€
- Λοιπές δαπάνες: έχουν υπολογιστεί ότι θα ανέλθουν σε 10.000,00€

Για τα ανωτέρω κόστη υπολογίζεται ότι η νέα μονάδα δε θα επηρεάσει δραστικά τις τιμές τους λόγω της ανελαστικότητας που συνήθως παρουσιάζουν ως οικονομικά μεγέθη.

Το απαιτούμενο πρόσθετο αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης θα ανέλθει σε 500.000,00 ευρώ με ετήσιο επιτόκιο 5,5% το οποίο πρόκειται να καλυφθεί κατά 100% από ξένα κεφάλαια και θα αποπληρωθεί (ballon) σε τρία έτη.

7.10 Ισολογισμός

	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	6.080.000	6.080.000	6.080.000	6.080.000	6.080.000	6.080.000	6.080.000	6.080.000	6.080.000	6.080.000
Μείον: Κόστος παραγωγής	2.421.750	2.427.750	2.443.870	2.450.112	2.466.480	2.472.974	2.489.599	2.496.356	2.513.248	2.520.278
ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΑΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	3.658.250	3.652.250	3.636.130	3.629.888	3.613.520	3.607.026	3.590.401	3.583.644	3.566.752	3.559.722
Μείον: Έξοδα Διοίκησης	182.400	182.400	182.400	182.400	182.400	182.400	182.400	182.400	182.400	182.400
Μείον: Έξοδα Διάθεσης	121.600	121.600	121.600	121.600	121.600	121.600	121.600	121.600	121.600	121.600
Μείον : Έξοδα Έρευνας & Ανάπτυξης										
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	3.354.250	3.348.250	3.332.130	3.325.888	3.309.520	3.303.026	3.286.401	3.279.644	3.262.752	3.255.722
Πλέον: Διάφορα έσοδα	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Μείον: Λοιπές δαπάνες	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ (συμπεριλαμβανομένων μισθωμάτων leasing)	3.394.250	3.388.250	3.372.130	3.365.888	3.349.520	3.343.026	3.326.401	3.319.644	3.302.752	3.295.722
Μείον : τόκοι υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Μείον : τόκοι μακροπρόθεσμων δανείων επένδυσης	250.000	225.000	200.000	175.000	150.000	125.000	100.000	75.000	50.000	25.000
Μείον : τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων κεφαλαίου κίνησης	27.500	27.500	27.500	0	0	0	0	0	0	0
Μείον : ετήσια μισθώματα leasingεπενδυτικού σχεδίου	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Μείον : ετήσια μισθώματα leasingάλλων επενδύσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Πλέον : επιδότηση leasingεπενδυτικού σχεδίου	0	0	0	0	0	0	0			
Πλέον : επιδότηση leasingάλλων επενδύσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	3.116.750	3.135.750	3.144.630	3.198.888	3.199.520	3.218.026	3.226.401	3.244.644	3.252.752	3.270.722
Μείον : Αποσβέσεις (συνολικές)	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	1.956.750	1.975.750	1.984.630	2.030.888	2.039.520	2.138.026	2.146.401	2.164.644	2.172.752	2.190.722
Μείον: Φόρος εισοδήματος (29%)	567.458	572.968	575.543	588.957	591.461	620.027	622.456	627.747	630.098	635.309
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	1.389.293	1.402.783	1.409.087	1.441.930	1.448.059	1.517.998	1.523.945	1.536.897	1.542.654	1.555.413

Πίνακας 25. Ισολογισμός

7.11 Συμφωνία Μισθώματος

Η υπό σύσταση εταιρεία ΗΟ.ΡΕ. ΙΚΕ θα μισθώσει το παραπάνω ακίνητο από την ιδιοκτήτρια εταιρεία. Το μίσθωμα είναι 300.000 ευρώ τον χρόνο και θα διαρκέσει για 10 έτη. Κάθε χρόνο θα υπάρχει μια αύξηση της τάξεως του 2% του μισθώματος.

1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος	7 ^ο έτος	8 ^ο έτος	9 ^ο έτος	10 ^ο έτος
300.000	306.000	312.120	318.362	324.729	331.224	337.848	344.605	351.497	358.527

Πίνακας 26. Συμφωνία Μισθώματος

*2% αύξηση επι του μισθώματος τον χρόνο.

***Ανάλυση του προβλεπόμενου ποσοστού εξαγωγών των προϊόντων υπηρεσιών
του επενδυτικού σχεδίου***

Προβλέπεται ότι μετά το δεύτερο έτος λειτουργίας το ποσοστό πωλήσεων των υπηρεσιών της υπο σύσταση εταιρείας, στο εξωτερικό θα ανέλθει τουλάχιστον σε 50,00% και το ίδιο εκτιμάται ότι θα ισχύει για την πρώτη δεκαετία μετά την ολοκλήρωση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου και την θέση της εν λόγω ξενοδοχειακής μονάδας σε πλήρη λειτουργία. Κάτι τέτοιο προβλέπεται να συμβεί στηριζόμενοι στο ότι η εταιρεία έχει ήδη υπογεγραμμένο προσύμφωνο συνεργασίας με Άγγλο tour operator.

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί πως σύμφωνα με πρόσφατα δημοσιεύματα, οι αφίξεις από επισκέπτες του εξωτερικού αυξάνονται συνεχώς και φυσικά, σημαντικό μερίδιο από τους εν λόγω επισκέπτες θα λάβει η εταιρία - φορέας της επένδυσης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε, τόσο με την παρουσίαση του επενδυτικού σχεδίου και των στοιχείων του κλάδου δραστηριοποίησης της εταιρείας όσο και των παραδοχών που έγιναν στις προβλέψεις της επόμενης δεκαετίας, δίνεται ένα σαφές μήνυμα για την προοπτική της βιωσιμότητας της μονάδας. Πρόκειται για επενδυτικό σχέδιο το οποίο θα επιφέρει πολλαπλασιαστική επίδραση στην ανάπτυξη της περιοχής.

Προϋπόθεση και παράλληλα εγγύηση σε ότι αφορά την θετική εξέλιξη μιας επιχειρηματικής πρωτοβουλίας αποτελεί η ύπαρξη των παρακάτω βασικών στοιχείων:

Φορέας της επένδυσης: Γνώση του αντικειμένου, επιχειρηματική ικανότητα, οικονομική επιφάνεια.

Κλάδος δραστηριοποίησης: Επιλογή και αξιολόγηση του αντικειμένου επιχειρηματικής ενασχόλησης, αξιολόγηση της αποδοτικότητας του επενδυτικού προγράμματος.

Περιοχή εγκατάστασης: Αξιολόγηση εναλλακτικών θέσεων εγκατάστασης της επιχείρησης και επιλογή της βέλτιστης λύσης.

Με βάση όσα αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια, τα παραπάνω βασικά κριτήρια αξιολόγησης ενός επενδυτικού σχεδίου συνυπάρχουν στην παρουσιαζόμενη επιχείρηση και ως εκ τούτου εδραιώνεται η θέση ότι η εν λόγω επένδυση κρίνεται σκόπιμη και βιώσιμη.

Η προτεινόμενη επένδυση πληροί όλες τις προϋποθέσεις για την ένταξή της στον Νέο Επενδυτικό Νόμο 4399/2016 διότι:

- Το επενδυτικό σχέδιο εντάσσεται σε επιλέξιμο ΚΑΔ σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.4399/2016.
- Πρόκειται για εκσυγχρονισμό μονάδας η οποία αποτελεί επιλέξιμο επενδυτικό σχέδιο σύμφωνα με το άρθρο 8 παράγραφος 3 του Ν.4399/2016.
- Εντάσσεται στα επενδυτικά σχέδια Περιφερειακής Συνοχής όπως ορίζεται στην Απόφαση 17300/22-6-2016 και όπως προκύπτει από την ανάλυση που

έχει προηγηθεί στην οικονομοτεχνική μελέτη που έχει εκπονηθεί για το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο.

- Δεν έχει πραγματοποιηθεί έναρξη του επενδυτικού σχεδίου.
- Το ύψος της επένδυσης ξεπερνά κατά πολύ το ελάχιστο ύψος επένδυσης σύμφωνα με το άρθρο 8, παράγραφος 4 του Ν.4399/2016.
- Η προβλεπόμενη Νομική Μορφή της εταιρίας – φορέα επένδυσης είναι σύμφωνη με τους περιορισμούς του άρθρου 8, παράγραφος 5.
- Η ίδια συμμετοχή στον ενισχυόμενο προϋπολογισμό επένδυσης καλύπτεται σε **ποσοστό 25,00%**.
- Πρόκειται για βιώσιμη επένδυση όπως περιγράφεται στην ανάλυση του συγκεκριμένου πεδίου της οικονομοτεχνικής μελέτης.
- Οι ιδρυτές και μέτοχοι του υπο σύσταση φορέα της επένδυσης παρουσιάζουν φερεγγυότητα η οποία αποδεικνύεται με τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά.
- Ο φάκελος υποβολής παρουσιάζει πληρότητα σύμφωνα με όσα ορίζονται στην απόφαση για τα δικαιολογητικά (17303/22-6-2016).
- Τέλος, όπως προκύπτει και από τις επιμέρους αναλύσεις που περιλαμβάνονται στο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα, το επενδυτικό σχέδιο πληροί τις προϋποθέσεις ένταξης και είναι σύμφωνο με τους όρους υπαγωγής του Ν.4399/2016.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

- Βλάδος, Χάρης-Μιχαήλ (2016), *Στρατηγική Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων σε συνθήκες κρίσης-Η προσέγγιση STRA.TECH.MAN*. Αθήνα: Κριτική.
- Γαλάνης, Βασίλειος, *Μάρκετινγκ Υπηρεσιών*. Αθήνα: Σταμούλης.
- Θερίου, Νικόλαος (2014), *Στρατηγική Διοίκηση Επιχειρήσεων*. Αθήνα: Κριτική.
- Καπίκη, Σ. (2017), *Βασικές λειτουργίες της διοίκησης φιλοξενίας (Παραδόσεις του μαθήματος Διοίκηση Υπηρεσιών Φιλοξενίας)*, Π.Μ.Σ. Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων & Οργανισμών, ΑΤΕΙ Θεσσαλονίκης.
- Καπίκη, Σ. (2018), *Εισαγωγή στον Τουρισμό & τα Ταξίδια (Παραδόσεις του μαθήματος Εισαγωγή στον Τουρισμό, τη Φιλοξενία και τα Ταξίδια)*, Π.Μ.Σ. Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων & Οργανισμών, ΑΤΕΙ Θεσσαλονίκης.
- Καρβούνης Σ. (2000), «Οικονομικές Μελέτες, Μεθοδολογία, Τεχνικές, Θεωρία», Εκδόσεις Σταμούλη, Αθήνα
- Κέφης Β. Ν. & Παπαζαχαρίου Π. (2009), «Το επιχειρηματικό Όραμα σε Business Plan», Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα
- Κοκκώσης, Χ. κ.ά.. (2001), *Ειδικές και Εναλλακτικές Μορφές Τουρισμού*. Αθήνα: Κριτική.
- Παντουβάκης, Α. κ.ά.. (2015), *Μάρκετινγκ*. Αθήνα: Α.Α.Λιβάνη.
- Παπαδάκης, Β. (2002), «Στρατηγική των επιχειρήσεων», εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
- Παπαδάκης, Βασίλης (2002), *Στρατηγική των επιχειρήσεων*. Αθήνα: Μπένου.
- Παπανίκος Θ. Γ. (2000), «Οι ελληνικές μικρές και μεσαίες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις», Εκδόσεις Ι.Τ.Ε.Π, Αθήνα
- Πικοπούλου -Τσολάκη, Δέσποινα (2002), *Ο πολιτισμός ως εναλλακτικός τρόπος εκπαίδευσης και ψυχαγωγίας στα μουσεία. Μέθοδοι εξοικείωσης του κοινού με την τέχνη στα μουσεία*. στο Α. Βελοπούλου (Επιμ.), *Οι Διαστάσεις*

των Πολιτιστικών Φαινομένων, Τόμος Γ: Πολιτισμός και Εκπαίδευση Πάτρα: ΕΑΠ.

- Σαρμανιώτης Χ., Καργίδης Θ. (2004), Το Μάρκετινγκ των Σχέσεων και η Ικανοποίηση Πελατών στις Αγορές του Εξωτερικού, Αγορά Χωρίς Σύνορα, Τόμος 10, Τεύχος 2
- ΣΕΤΕ 2014. *Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2014- συνοπτική απεικόνιση βασικών μεγεθών*. Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων.
- Τερζίδης, Κωνσταντίνος (2011), *Μάνατζμεντ - Στρατηγική Προσέγγιση*. Αθήνα: Σύγχρονη Εκδοτική.
- Τζωρτζάκης, Κ. & Τζωρτζάκη, Α. (1992), *Οργάνωση και Διοίκηση*. Αθήνα: Τζωρτζάκη Κ.
- Τζωρτζάκης, Κ. & Τζωρτζάκη, Α. (2002), *ΑΡΧΕΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ*. Αθήνα: Rosili.
- Τηλικίδου, Ειρήνη (2015), *Στρατηγική Μάρκετινγκ*. Θεσσαλονίκη: ΑΤΕΙ Θεσσαλονίκης.
- Υφαντίδου, Γ.& Κώστα, Γ.2015.*Τουρισμός*
- Χαμπούρη-Ιωαννίδου, Αικατερίνη (2003), *Στρατηγική διαχείριση των πολιτιστικών ιδρυμάτων*. στο Α. Βελοπούλου (Επιμ.), *Πολιτιστική Πολιτική και Διοίκηση, Τόμος: Πολιτιστική Διαχείριση*. Πάτρα: ΕΑΠ.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Andrews, Kenneth (1987), *The Concept of Corporate Strategy (3rd Edition)*. New York: McGraw-Hill/Irwin.
- Finch B. (2002), «Δημιούργησε το Business Plan», Εκδόσεις Δίαυλος, Αθήνα
- Garrod, B. & Fyall, A. (2000), *Managing Heritage Tourism*. Annals of Tourism Research.27.3. pp 682-708.
- Goh, Edmund (2010), *Understanding the heritage tourist market segment*. Int.J. Leisure and Tourism Marketing.1.3, pp. 257- 270.
- Kapiki, S. (2012), The Impact of Economic Crisis on Tourism and Hospitality: Results from a Study in Greece, *Central European Review of Economics & Finance*, Vol. 2, No. 1, pp. 19-30.

- Lee J. (2011), «The Right-Brain Business Plan: A Creative, Visual Map for Success», New World Library, California.
- Nag, R., Hambrick, D.C., Chen, M.J. (2007), *What is strategic management: really inductive derivation of a consensus definition of the field*. Strategic Management Journal.28. pp 935-955.
- Nuryanti, Wiendu (1996), *Heritage and Postmodern tourism*. Annals of Tourism Research.23.2. pp 249-260.
- Nyaupane, G.P.et al. (2006), *Motive-Based Tourist Market Segmentation: An Application to Native American Cultural Heritage Sites in Arizona, USA*.Journal of heritage tourism.1.2.
- Page, S.& Connell, J. (2006), *Tourism: A Modern Synthesis*. UK: Cengage Learning EMEA.
- Turban E., King D., Mckay J., Marshall P., Lee J., Viehland D. (2008), «A Managerial Perspective», Pearson Education, Inc., New Jersey, U.S.A
- Van Luu, N. (2001), *Tourism: an important bridge between man and cultural heritage*. Cultural Heritage, Man and Tourism-Report of the Asia-Europe Seminar, Hanoi, Vietnam, pp 100-105.

ΠΗΓΕΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ

- www.booking.com
- www.elstat.gr
- www.greekguide.com
- www.grhotels.gr
- www.hotelsline.gr
- www.sete.gr