



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ Μ/Υ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΣΧΟΛΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΑΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΤΕΧΝΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ»



## **ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**Η Συμβολή των Μικρών Τουριστικών Καταλυμάτων στην  
Αναβάθμιση της Τουριστικής Αγοράς στην Αττική.  
Η περίπτωση του Daskalio Resort Adamis.**

**Αθήνα, Φεβρουάριος 2024**

**Αναστασία Αδάμη**

ΑΜ: 03203395

Επιβλέπων Καθηγητής : **Δημήτριος Ασκούνης**





ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ Μ/Υ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΣΧΟΛΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΑΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΤΕΧΝΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ»



## ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

# Η Συμβολή των Μικρών Τουριστικών Καταλυμάτων στην Αναβάθμιση της Τουριστικής αγοράς στην Αττική. Η περίπτωση του Daskalio Resort Adamis.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2024

Αναστασία Αδάμη

AM: 03203395

Επιβλέπων Καθηγητής : Δημήτριος Ασκούνης

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή την 30η Ιανουαρίου 2024.

Δημήτριος Ασκούνης

Νικόλαος Μαμάσης

Ιωάννης Ψαρράς

Καθηγητής

Καθηγητής

Καθηγητής

Copyright © Αναστασία Αδάμη 2024.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου

## Περίληψη

Ο τουρισμός έχει αναδειχθεί ως βασικός παράγοντας για την ανάπτυξη της Ελληνικής Οικονομίας, καθώς η Ελλάδα διαθέτει μοναδικά τουριστικά αξιοθέατα και εκπληκτικές παραλίες που την καθιστούν έναν ανεπανάληπτο τουριστικό προορισμό. Στη χώρα βρίσκονται ιστορικοί θησαυροί όπως οι αρχαίοι ναοί της Ακρόπολης στην Αθήνα, αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία που μαγνητίζουν τους επισκέπτες. Οι όμορφες παραθαλάσσιες περιοχές με τις εκπληκτικές παραλίες και τα κρυστάλλινα νερά προσδίδουν μοναδική φυσική ομορφιά. Η Ελλάδα χαρακτηρίζεται και για τον πολιτισμό της, προσφέροντας μουσεία, θεατρικές παραστάσεις και πολιτιστικά φεστιβάλ, ενώ η γαστρονομία της με τα ελληνικά εδέσματα ενθουσιάζουν τους επισκέπτες. Αυτά τα μοναδικά χαρακτηριστικά της χώρας, σε συνδυασμό με το γαλάζιο του Ελληνικού Αρχιπελάγους, δημιουργούν έναν αξέχαστο προορισμό για τους ταξιδιώτες από όλο τον κόσμο.

Η παρούσα διπλωματική εργασία προσπαθεί να φωτίσει τον κρίσιμο ρόλο που διαδραματίζουν τα μικρά τουριστικά καταλύματα στη βιωσιμότητα του τουρισμού στην Ελλάδα, αλλά και τον ευρύτερο αντίκτυπο που έχουν στην οικονομία της χώρας. Επικεντρώνεται ιδιαίτερα στις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που μπορεί να προκαλέσουν αυτά τα μικρά καταλύματα, ταυτόχρονα με την ανάπτυξη μιας στρατηγικής Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης. Είναι σημαντικό να διερευνηθεί ο τρόπος με τον οποίο τα τουριστικά καταλύματα επηρεάζουν το περιβάλλον και πώς μπορούν να ενσωματώσουν πρακτικές που το σέβονται.

Ο στόχος είναι να δοθεί έμφαση στην ισορροπία μεταξύ της τουριστικής ανάπτυξης και του σεβασμού προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Μέσα από αυτήν την έρευνα, αναζητούνται τρόποι βελτίωσης των πρακτικών του τουρισμού, που θα προάγουν την οικονομική και κοινωνική

ευημερία. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, έγινε ουσιαστική διερεύνηση των προοπτικών, των προκλήσεων και των ιδιαιτεροτήτων που χαρακτηρίζουν τα μικρά τουριστικά καταλύματα. Αυτά αποτελούν κρίσιμο εργαλείο για την υλοποίηση των στόχων τους μέσω της στρατηγικής του επιχειρηματικού τους σχεδίου. Πέρα από την ανάλυση της αγοράς, εξετάζεται η δημιουργία ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος, η στρατηγική μάρκετινγκ που θα εφαρμόσουν για την προώθησή τους, καθώς και η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων.

Όλα αυτά απαιτούν ένα συνεκτικά σχεδιασμένο χρονοδιάγραμμα που θα προσφέρει την προοπτική αναβάθμισης και την εδραίωσή τους στην αγορά. Τα αποτελέσματα αυτής της μελέτης αναδεικνύουν τον κρίσιμο ρόλο αυτών των μικρών καταλυμάτων στο οικονομικό περιβάλλον, προσφέροντας λύσεις για τη βελτίωση πολλών τομέων που συνεισφέρουν στην ευημερία της κοινωνίας.

Λέξεις κλειδιά: Τουριστικά καταλύματα, Αττική, Οικονομική Ανάπτυξη, Daskalio Resort , Τουρισμός, Επιχειρηματικό Σχέδιο, Αναβάθμιση, Ευημερία

## **Abstract**

Tourism has emerged as a key factor for the development of the Greek economy, as Greece hosts unique tourist attractions and has stunning beaches that make it an unparalleled tourist destination. Greece is home to historical treasures such as the ancient temples of the Acropolis in Athens, archaeological sites and monuments that fascinate visitors. The beautiful coastal areas with stunning beaches and crystal clear waters add unique natural beauty.

Greece also focuses on its culture, offering museums, theatrical performances and cultural festivals, while its gastronomy with Greek delicacies delight visitors. These unique features of the country, combined with the blue of the Greek Archipelago, create an unforgettable destination for travelers from all over the world.

This thesis attempts to shed light on the critical role that small tourist accommodation plays in the sustainability of tourism in Greece, as well as the wider impact that it has on the country's economy. It focuses particularly on the environmental impact that these small accommodation establishments can cause, while developing a Corporate Social Responsibility strategy. It is important to explore the way in which tourist accommodation affects the environment and how they can incorporate practices that respect it.

The aim is to emphasize the balance between tourism development and respect for the environment and society. Through this research, ways to improve tourism practices that will promote economic and social well-being are sought

In this context, the prospects, challenges and specificities that characterize small tourist accommodations were explored in depth. These are a crucial tool for realizing their objectives through their business plan strategy. In addition to the market analysis, the creation of competitive advantage, the marketing strategy they will implement to promote themselves, and the evaluation of results are considered.

All of this requires a coherently planned timeline that will offer the prospect of upgrading and establishing themselves in the market.

The results of this study highlight the critical role of these small lodges in the economic environment, offering solutions to improve many areas that contribute to the well-being of society.

Key words: Tourist accommodation, Attica, Economic development, Tourism, Business plan, Upgrade Prosperity

## **Ευχαριστίες**

Στα πλαίσια της διπλωματικής μου εργασίας, θα ήθελα να εκφράσω τις ειλικρινείς μου ευχαριστίες σε όλους όσους βοήθησαν στην περάτωσή της.

Αρχικά, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές ευχαριστίες μου στον κ. Δημήτριο Ασκούνη, καθηγητή στη Σχολή Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Υπολογιστών Ε.Μ.Π,

για την εμπιστοσύνη που μου επέδειξε αναθέτοντάς μου την εκπόνηση αυτής της διπλωματικής εργασίας καθώς και για την όλη συνεργασία μας κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω τον κ. Νικόλαο Μαμάση καθηγητή της Σχολής Πολιτικών Μηχανικών Ε.Μ.Π για την σημαντικότερη καθοδήγηση, βοήθειά και τη διαρκή υποστήριξη κατά την εκπόνηση της παρούσας εργασίας όποτε αυτή κρίθηκε απαραίτητη.

Επιπλέον θα ήθελα να εκφράσω την ειλικρινή ευγνωμοσύνη μου στον αείμνηστο θετό πατέρα μου, οραματιστή και ιδρυτή του θέρετρου Daskalio Adami. Η βαθιά του εμπιστοσύνη προς εμένα συνεχίζουν να με καθοδηγούν για την περαιτέρω ανάπτυξη αυτού του τουριστικού καταλύματος.

Τέλος, ευχαριστώ όσους βρίσκονται στο οικογενειακό και φιλικό μου περιβάλλον και με στηρίζουν με την αγάπη και την εμπιστοσύνη τους όλα αυτά τα χρόνια.



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1. Εισαγωγή</b>	<b>10</b>
<b>1.1 Πλαίσιο</b>	<b>10</b>
<b>1.2 Σκοπός</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Διάθρωση Εργασίας</b>	<b>10</b>
<b>2. Ανάλυση του Τομέα τουριστικής Αγοράς στην Αττική και Τουριστική προσέλκυση</b>	<b>12</b>
<b>3. Ο ρόλος των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη τουριστική βιομηχανία</b>	<b>30</b>
<b>4. Βιωσιμότητα και περιβάλλον:</b>	<b>32</b>
<b>4.1. Συμβολή των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη βιωσιμότητα του τουρισμού</b>	<b>32</b>
<b>4.2 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της λειτουργίας των μικρών τουριστικών καταλυμάτων και ο ρόλος ανάπτυξης της Ε.Κ.Ε</b>	<b>32</b>
<b>5. Επιχειρησιακό σχέδιο για μικρά τουριστικά καταλύματα</b>	<b>33</b>
<b>5.1 Προοπτικές- Προκλήσεις -Ιδιαιτερότητες</b>	<b>33</b>
<b>5.2 Περιγραφή /Στόχοι /Στρατηγική</b>	<b>35</b>
<b>5.3 Ανάλυση αγοράς – διαμόρφωση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος</b>	<b>35</b>
<b>5.4 Σχέδιο Marketing / Μέτρηση και Αξιολόγηση</b>	<b>39</b>
<b>5.5 Χρονοδιάγραμμα και Οικονομικά στοιχεία πενταετούς πλάνου</b>	<b>41</b>
<b>6. Μελέτη περίπτωσης - Daskalio Resort Adamis</b>	<b>49</b>
<b>6.1 Αξιοθέατα περιοχής Δασκαλειού</b>	<b>49</b>
<b>6.2 Περιβαλλοντικά, κοινωνικά και ιστορικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης</b>	<b>54</b>
<b>6.3 Ιστορικές ρίζες περιοχής Δασκαλειού</b>	<b>55</b>
<b>6.4 Τοπικές πολιτιστικές παραδόσεις</b>	<b>58</b>
<b>6.5 Ιστορική αναδρομή Daskalio Resort Adamis</b>	<b>62</b>
<b>6.6 Επιχειρηματικό Σχέδιο Daskalio Resort Adamis</b>	<b>64</b>

<b>6.7 Στρατηγική</b>	<b>65</b>
<b>6.7.1 Ανάλυση αγοράς – διαμόρφωση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος</b>	<b>65</b>
<b>6.7.2 Δράσεις πληροφορικής - ηλεκτρονικών συναλλαγών και συνεργασία με πλατφόρμες κρατήσεων.</b>	<b>68</b>
<b>6.7.3 Αναβάθμιση εγκαταστάσεων</b>	<b>72</b>
<b>6.7.4 Σχέδιο Marketing / Διαχείριση-Οργάνωση</b>	<b>75</b>
<b>6.8 Χρονοδιάγραμμα και Οικονομικά στοιχεία πενταετούς πλάνου.</b>	<b>84</b>
<b>7. Συμπεράσματα</b>	<b>87</b>
<b>8. Αναφορές</b>	<b>89</b>

## **Κεφάλαιο 1. Εισαγωγή**

Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται μια γενική εισαγωγή στο πλαίσιο και στον σκοπό της μελέτης που πραγματοποιείται μέσα από την παρούσα διπλωματική εργασία.

### **1.1. Πλαίσιο**

Ο τουρισμός έχει αναδειχθεί ως βασικός παράγοντας για την ανάπτυξη της Ελληνικής Οικονομίας, καθώς η Ελλάδα διαθέτει μοναδικά τουριστικά αξιοθέατα με ιστορικούς θησαυρούς και μνημεία και εκπληκτικές παραλίες που την καθιστούν έναν ανεπανάληπτο τουριστικό προορισμό.

Η σημαντική συμβολή των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη βιωσιμότητα του τουρισμού στην Ελλάδα επιφέρει ευρύτερες επιπτώσεις στην οικονομία της χώρας καθώς επηρεάζει ιδιώτες και επαγγελματίες. Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύψουν από αυτά τα μικρά καταλύματα απαιτούν την ανάπτυξη μιας στρατηγικής Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης. Σε αυτό το πλαίσιο, διερευνάται ο τρόπος με τον οποίο τα τουριστικά καταλύματα μπορούν να

υιοθετήσουν πρακτικές που σέβονται το περιβάλλον και συντελούν στην οικονομική ανάπτυξη (Λαζανά, 2003).

## **1.2. Σκοπός**

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής είναι να δείξει το ζωτικό ρόλο που τα μικρά τουριστικά καταλύματα διαδραματίζουν στην ανάπτυξη της οικονομίας. Η εργασία επιπλέον επικεντρώνεται στο πώς αυτά τα καταλύματα επηρεάζουν το περιβάλλον και πώς μπορούν να εφαρμόσουν πρακτικές που συμβάλλουν στον σεβασμό και την προστασία του. Παράλληλα, αναδεικνύεται ο κρίσιμος ρόλος τους στη δημιουργία οικονομικών ευκαιριών και τη διασφάλιση της κοινωνικής ευημερίας της χώρας.

## **1.3 Διάρθρωση εργασίας**

Η διάρθρωση της διπλωματικής εργασίας ακολουθεί μια σταδιακή προσέγγιση, αποσκοπώντας στη βαθμιαία εξοικείωση του αναγνώστη με όλα τα θέματα που άπτονται στο ρόλο των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στην οικονομία.

Το Κεφάλαιο 1 αποτελεί την εισαγωγή στο υπό μελέτη αντικείμενο όπου αναλύεται το πλαίσιο της διπλωματικής εργασίας και ο στόχος του.

Στο Κεφάλαιο 2 γίνεται ανάλυση του Τομέα της τουριστικής Αγοράς στην Αττική και η Τουριστική προσέλκυση. Γίνεται αναφορά στο πολιτιστικό τουρισμό, στον οικοτουρισμό και στα αξιοθέατα

Στο Κεφάλαιο 3 Αναλύεται ο ρόλος των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη τουριστική βιομηχανία. Γίνεται αναφορά στη δημιουργία θέσεων εργασίας, στην ενίσχυση τουριστικής επέκτασης, στην οικοδομική ανάπτυξη, στην αύξηση καταναλωτικών δαπανών, στην αύξηση φορολογικών εσόδων, στη προώθηση τουριστικής κληρονομιάς και στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας.

Στο Κεφάλαιο 4 γίνεται αναφορά στη Βιωσιμότητα και το Περιβάλλον όπου αναλύεται η συμβολή των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη βιωσιμότητα του τουρισμού καθώς και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις τονίζοντας και το ρόλο της Εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

Στο Κεφάλαιο 5 αναλύεται το επιχειρησιακό σχέδιο των μικρών τουριστικών καταλυμάτων εστιάζοντας στις προοπτικές -προκλήσεις και ιδιαιτερότητες. Συμπεριλαμβάνονται επίσης στην ανάλυση οι στόχοι και οι στρατηγικές που υιοθετούνται μαζί με ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα οικονομικού πλάνου για την υλοποίησή τους.

Στο Κεφάλαιο 6 παρουσιάζεται η περίπτωση του μικρού τουριστικού καταλύματος “Daskalio Resort Adami” όπου ξεκινάει η ανάλυση με τα αξιοθέατα και τα περιβαλλοντικά στοιχεία της

περιοχής Δασκαλειού Κερατέας. Στη συνέχεια γίνεται μια ιστορική αναδρομή για το κατάλυμα και περιγράφονται τόσο οι στόχοι όσο και το επιχειρηματικό του σχέδιο. Για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου περιγράφεται η στρατηγική που περιλαμβάνει την ανάλυση της τοπικής αγοράς, τις δράσεις πληροφορικής, την αναβάθμιση εγκαταστάσεων, το σχέδιο marketing με τη παρουσίαση του επιχειρηματικού του μοντέλου. Τέλος γίνεται αναφορά σε χρονοδιάγραμμα με οικονομικό πλάνο πενταετίας και προβλέψεις εσόδων-εξόδων που σύμφωνα με το στρατηγικό σχεδιασμό θα αυξήσουν την αποδοτικότητα και κερδοφορία του και θα εδραιώσουν τη θέση του στη τουριστική αγορά.

Τέλος, στο Κεφάλαιο 7 παρουσιάζονται τα συμπεράσματα.

## **Κεφάλαιο 2. Ανάλυση του Τομέα τουριστικής Αγοράς στην Αττική και Τουριστική προσέλκυση.**

Η Αττική, είναι ένας δημοφιλής τουριστικός προορισμός της Ελλάδας γνωστός για την πλούσια ιστορία, τα εντυπωσιακά τοπία και τον δυναμικό πολιτισμό της. Η επισκόπηση της παρούσας ανάλυσης στον τομέα του τουρισμού στην Αττική, επικεντρώνεται σε βασικά θέματα όπως κατηγορίες, τάσεις, αξιοθέατα, εκθεσιακά κέντρα με ρόλο στην ανάπτυξή του, υποδομές-προσβασιμότητα, διαμονή.

Ένα από τα βασικά στοιχεία του τουρισμού στην Αττική είναι η συνεχής εξέλιξη με δυναμική και ανοδική πορεία. Μία από τις κυριότερες τάσεις που παρατηρούνται είναι η αύξηση του τουρισμού από το εξωτερικό. Ο πολιτισμός, η ιστορία και ο πολυσύνθετος χαρακτήρας της Αττικής είναι σημαντικοί λόγοι για τους οποίους οι επισκέπτες ως ιδιώτες και επαγγελματίες από διάφορες χώρες την επιλέγουν, ενισχύοντας την τοπική οικονομία (Λαζανά, 2003).

Παρατηρείται αυξημένο ενδιαφέρον από επισκέπτες του εξωτερικού, που αναζητούν μοναδικές εμπειρίες, όπως γαστρονομικά ταξίδια, εκδρομές σε νησιά που εντάσσονται στην Αττική και παραδοσιακές εκδηλώσεις.

Η Αττική ανταποκρίνεται σε αυτήν την αυξανόμενη ζήτηση προσφέροντας ποικιλομορφία στις επιλογές με πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, πανέμορφες παραλίες και αξιοθέατα, καθώς και ποιοτική γαστρονομία. Οι τάσεις αυτές ενισχύουν τον τουρισμό στην Αττική και προσφέρουν νέες και εναλλακτικές ευκαιρίες για την ανάπτυξη του (Σωτηριάδης και Φαρσάρη, 2009).

### **2.1 Αυξανόμενος Διεθνής Τουρισμός στην Αττική**

Η Αττική έχει μια σταθερή αύξηση των διεθνών επισκεπτών, με την Αθήνα να είναι ένας σημαντικός πόλος εισόδου στην Ελλάδα. Σε αυτή τη τάση έχει συμβάλει η προσβασιμότητα της πόλης μέσω του διεθνούς αεροδρομίου και του λιμανιού της. Έτσι ο διεθνής τουρισμός βρίσκεται σε συνεχή ανοδική πορεία και αυτό αποτελεί μια σημαντική κινητήρια δύναμη για την περιφερειακή οικονομία που επηρεάζει σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη. Ο τουρισμός αποτελεί κύριο κλάδο της ελληνικής οικονομίας, συμβάλλοντας σημαντικά σε μεγέθη όπως το ΑΕΠ και δημιουργώντας θέσεις εργασίας με σημαντικές επιπτώσεις στην τοπική οικονομία (Βαρβαρέσος, 2000).

Η Αττική προσελκύει εκατομμύρια ξένους επισκέπτες ετησίως. Ενδιαφέρονται να ανακαλύψουν πέρα από τις φυσικές ομορφιές, εναλλακτικά την πλούσια ιστορία, τον πολιτισμό και τον τρόπο ζωής της περιοχής. Οι αυξανόμενες διεθνείς αφίξεις οφείλονται σε πολλούς παράγοντες, όπως η βελτίωση της τουριστικής υποδομής, οι αεροπορικές διασυνδέσεις, και η ενίσχυση της προβολής της περιοχής σε διεθνές επίπεδο (Σωτηριάδης και Φαρσάρη 2009).

Επιπλέον, ο τουρισμός που σχετίζεται με το διεθνές εμπόριο, τα συνέδρια και οι εκδηλώσεις ελκύουν επιχειρηματίες και επαγγελματίες από όλο τον κόσμο, ενισχύοντας τη θέση της Αττικής ως παγκόσμιο τουριστικό προορισμό. Με αυτό τον τρόπο η συνεχής αύξηση του διεθνούς τουρισμού συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής και στη διατήρηση του πολιτιστικού πλούτου της (Λαζανά, 2003).

## **2.2 Πολιτιστικός τουρισμός στην Αττική**

Η ιστορική σημασία της Αθήνας και της Αττικής προκαλεί το έντονο ενδιαφέρον τουριστών για πολιτιστικές εμπειρίες. Αρχαίοι χώροι, μουσεία και αρχαιολογικοί χώροι έχουν γίνει βασικά αξιοθέατα.

Η Αθήνα προσφέρει εκπληκτικές εναλλακτικές εμπειρίες πολιτιστικού τουρισμού αφού είναι παγκοσμίως αναγνωρισμένο ότι ακτινοβολεί από πολιτισμό και ιστορία. Το ιστορικό κέντρο της πόλης φιλοξενεί μνημεία όπως η Ακρόπολη, το Αρχαίο Ωδείο και τον Ναό του Ηφαίστου, προσφέροντας μια μοναδική ευκαιρία στο να εξερευνήσουν οι τουρίστες την αρχαία ελληνική κληρονομιά. Το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο και το Μουσείο της Ακρόπολης έχουν καταπληκτικές συλλογές αρχαιοτήτων που αντικατοπτρίζουν τον πλούτο του πολιτισμού της Ελλάδας. Επιπλέον, η ζωντανή παράδοση της πόλης αντανακλάται στις παραδοσιακές ταβέρνες, τα μνημεία και τις γιορτές που προσφέρουν μια αυθεντική γευστική και πολιτιστική εμπειρία (Κοκκώσης κ.α., 2011).

Ο πολιτιστικός τουρισμός στην Αθήνα προσφέρει επίσης την ευκαιρία να ανακαλύψουν οι τουρίστες και άλλες πλευρές της πόλης. Περιοχές τουριστικής προσέλκυσης αποτελούν η Πλάκα και το Μοναστηράκι που προσφέρουν μοναδικά καταστήματα, καφετέριες και τέχνη. Επιπροσθέτως οι πολυάριθμες πολιτιστικές εκδηλώσεις και τα φεστιβάλ συμβάλλουν στην ενίσχυση της πολιτιστικής ποικιλομορφίας της πόλης. Ο Παρθενώνας παραμένει ξεχωριστό στοιχείο στον ορίζοντα του κάθε ταξιδιώτη. Έτσι αυτή η αρχαία πόλη συνεχίζει να εμπνέει και να εντυπωσιάζει τους επισκέπτες από όλο τον κόσμο, προσφέροντας μια εμβληματική εμπειρία πολιτιστικού τουρισμού

## **2.3 Οικοτουρισμός και Δραστηριότητες στη φύση στην Αττική**

Ο οικοτουρισμός προσφέρει την ευκαιρία να συνδυάσουν οι τουρίστες την απόλαυση της φύσης με την προστασία και τη διατήρηση του περιβάλλοντος, καθιστώντας την Αττική ένα εξαιρετικό προορισμό (Κοκκώσης κ.α., 2011).

**Η Αθηναϊκή Ριβιέρα** (Εικόνα 2.1) είναι μια όμορφη περιοχή κατά μήκος της ακτογραμμής, προσφέροντας εντυπωσιακές παραθαλάσσιες εμπειρίες στους επισκέπτες. Αποτελεί έναν πραγματικό παράδεισο για τους λάτρεις της φύσης και της καθαρής θάλασσας. Ορισμένες από τις δημοφιλείς περιοχές της περιλαμβάνουν τη Βούλα, τη Γλυφάδα, τη Βάρκιζα, τη Βουλιαγμένη, τη

Σαρωνίδα, και πολλά άλλα παραθαλάσσια προάστια που περιβάλλονται από όμορφες παραλίες, καταπράσινα πάρκα, εξαιρετικά εστιατόρια και πολυτελή ξενοδοχεία.



**Εικόνα 2.1** Αθηναϊκή Ριβιέρα

Οι επισκέπτες μπορούν να απολαύσουν τον ηλιοβασίλεμα πάνω στη θάλασσα, να εξερευνήσουν τα ναυτικά κέντρα, και να απολαύσουν την πολυτέλεια της παραθαλάσσιας διαμονής σε μια από τις πιο όμορφες περιοχές της Αττικής. Τα πανέμορφα και ποικίλα τοπία της περιοχής, από την Αθηναϊκή Ριβιέρα μέχρι τα βουνά, προσφέρουν ευκαιρίες για δραστηριότητες στη φύση, όπως πεζοπορία, υδάτινα σπορ και οικολογικό τουρισμό.

Ο οικοτουρισμός στην Αττική προσφέρει πολλές ευκαιρίες για δραστηριότητες στη φύση:

- Οι «λάτρεις της παρθένας φύσης» μπορούν να συνδυάσουν τις ακτές με τα όμορφα παραθαλάσσια μονοπάτια και περιοχές για πεζοπορία, που προσφέρουν τη δυνατότητα εξερεύνησης και του παράκτιου περιβάλλοντος. (Σωτηριάδης και Φαρσάρη, 2009). Ταυτόχρονα όμως, η περιοχή προσφέρει στους επισκέπτες επίσης δυνατότητες για υδάτινα σπορ, όπως καταδύσεις, κανό, και ιστιοσανίδα.
- Η Πάρνηθα, με τα πλούσια δασώδη μονοπάτια πεζοπορίας, προσφέρει μια μοναδική ευκαιρία για εξερεύνηση.
- Επιπλέον οι επισκέπτες μπορούν να επισκεφτούν περιοχές όπως το εθνικό δάσος του Σχοινιά και να παρατηρήσουν την τοπική χλωρίδα και πανίδα.

Όλα τα παραπάνω καθιστούν την Αττική αναμφίβολα ένα τουριστικό προορισμό που επιτρέπει στους επισκέπτες να απολαύσουν τη φυσική ομορφιά και τη θάλασσα, ενώ παράλληλα προσφέρει δραστηριότητες που θα ικανοποιήσουν τις επιθυμίες μεγάλου εύρους ομάδων.

#### **2.4 Τουρισμός Υψηλής Κατηγορίας**

Η Αττική αποτελεί έναν προορισμό υψηλής κατηγορίας που προσφέρει πολυτελείς εμπειρίες για όλα τα γούστα τόσο σε ιδιώτες όσο και σε επαγγελματίες. Ανταποκρίνεται στη κάλυψη των αναγκών από απαιτητικούς ταξιδιώτες δίνοντας εξαιρετες επιλογές όπως πολυτελή ξενοδοχεία με θέα στην Ακρόπολη και τη θάλασσα και εκλεπτυσμένες γαστρονομικές επιλογές σε εστιατόρια με πολλά αστέρια (Λαζανά, 2003).



Η ανάπτυξη πολυτελών ξενοδοχείων και εστιατορίων υψηλής ποιότητας και αποκλειστικών θέρετρων έχει καταστήσει την Αττική έναν ελκυστικό προορισμό για όσους αναζητούν πολυτέλεια. Σε συνδυασμό με αυτά, παρέχονται ευκαιρίες για ακριβές αγορές σε πολυτελή καταστήματα και απολαυστικές εμπειρίες στα spa και στα κέντρα ευεξίας. Επιπλέον οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μουσεία προσφέρουν εκπαιδευτικές και πολιτιστικές εμπειρίες υψηλής ποιότητας. Έτσι, η Αττική αναδεικνύεται ως προορισμός όπου οι ταξιδιώτες μπορούν να απολαύσουν την πολυτέλεια και την πολιτισμική πλούσια κληρονομιά της.

## **2.5 Τουρισμός για Κρουαζιέρες**

**Το Λιμάνι του Πειραιά** (Εικόνα 2..2) είναι χωρίς αμφιβολία στρατηγικός κόμβος για τον τουρισμό που ενδιαφέρεται για κρουαζιέρες στην Ανατολική Μεσόγειο. Χαρακτηριστικό του είναι η αξιοσημείωτη γεωγραφική του θέση κοντά στο κέντρο της Αθήνας που έχει διασύνδεση σε ξενοδοχεία, μνημεία και αξιοθέατα.



**Εικόνα 2.2** Λιμάνι Πειραιά

Ήδη έχει δρομολογηθεί η κατασκευή της νέας προβλήτας κρουαζιέρας που θα δώσει ώθηση στον κλάδο, και το έργο επιδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Η νέα προβλήτα που αναμένεται να ξεκινήσει το επόμενο διάστημα είναι ένα έργο που επιδοτείται σημαντικά και από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η κατασκευή της θα επιτρέψει τον ελλιμενισμό μεγάλων κρουαζιερόπλοιων (άνω των 300 μέτρων), δίνοντας ώθηση στις προσπάθειες για ανάπτυξη και ενίσχυση της κρουαζιέρας. Ο Πειραιάς καθίσταται ιδανική τοποθεσία για τους τουρίστες που επιλέγουν διακοπές με τα κρουαζιερόπλοια που εξυπηρετούν την περιοχή. Αυτοί οι επισκέπτες έχουν το πλεονέκτημα από το λιμάνι του Πειραιά να εξερευνήσουν την αρχαία και

σύγχρονη πλευρά της Αθήνας, να απολαύσουν τον πολιτισμό, τη γαστρονομία και τη φιλοξενία .

## **2.6 Νησιά που περιλαμβάνονται στην Αττική**

Η Αττική περιλαμβάνει αρκετά νησιά, όπως η Αίγινα, η Ύδρα και ο Πόρος που είναι δημοφιλείς προορισμοί για ημερήσιες εκδρομές από την Αθήνα.

**Η Αίγινα** (Εικόνα 2.3) είναι ένας δημοφιλής κοντινός προορισμός στην Αθήνα, φημισμένη για την εκλεπτυσμένη ατμόσφαιρα της και τα ιστορικά της μνημεία, όπως το ναό του Απόλλωνα. Γνωστή για τα αρχαία ιερά και πέτρινα βυζαντινά εκκλησάκια, για τους ευκαλύπτους πλάι στη θάλασσα και τα μοναδικά φιστίκια Αιγίνης.



**Εικόνα 2.3.** Λιμάνι Αίγινας

**Η Ύδρα** (Εικόνα 2.4 ) εντυπωσιάζει με την απουσία αυτοκινήτων, τα πανέμορφα πέτρινα σπίτια, καθιστώντας την έναν πανέμορφο προορισμό για χαλάρωση και περίπατο. Χαρακτηρίζεται ως αρχοντικό νησί, με κοσμοπολίτικη όψη, όμορφο λιμάνι, παλιές εκκλησίες και αρχοντικά που σαγηνεύουν τους ταξιδιώτες.



**Εικόνα 2.4.** Ύδρα

**Ο Πόρος** (Εικόνα 2.5) έχει πανέμορφη παραλία, γραφικά λιμάνια και τα πολυτελή καταλύματά, και προσφέρει μια ήρεμη απόδραση για τους επισκέπτες που αναζητούν ρομαντικές στιγμές και ηρεμία. Οι τουρίστες έχουν την ευκαιρία να περιηγηθούν στα νεοκλασικά κτήρια, να επισκεφτούν τα γραφικά ταβερνάκια, τις μαρίνες, τα γιοτ και το διάσημο ρολόι. Επιπλέον μπορούν να

απολαύσουν την όμορφη φύση του, με τα πεύκα που φτάνουν ως τη θάλασσα.



**Εικόνα 2.5 Πόρος**

Αυτά τα νησιά της Αττικής προσφέρουν έναν εξαιρετικό συνδυασμό φυσικής ομορφιάς και πολιτιστικής κληρονομιάς για τους ταξιδιώτες που αναζητούν αποδράσεις κοντά στην Αθήνα.

## **2.7 Τουριστικά Αξιοθέατα στην Αττική**

Η Αττική αποτελεί έναν εξαιρετικό τουριστικό προορισμό, καθώς συνδυάζει πλούσια ιστορικά και πολιτιστικά αξιοθέατα με όμορφες παραλίες και εξαιρετική γαστρονομική παράδοση. Οι επισκέπτες μπορούν να ανακαλύψουν τη μαγεία της Αθήνας και να απολαύσουν τα αξιοθέατά της και κάποιες φορές συνδυάζουν τουρισμό με επαγγελματικές δραστηριότητες δηλαδή εξυπηρετούν διάφορα ενδιαφέροντα (Λαζανά , 2003).

### **Αθήνα**

Η Αθήνα, η πρωτεύουσα της Ελλάδας, αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους προορισμούς τουρισμού. Έχει πλούσια ιστορία και πολιτισμό που αναγνωρίζεται σε όλο τον κόσμο. Με μνημεία όπως η Ακρόπολη, ο Παρθενώνας και το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, ο επισκέπτης έχει την ευκαιρία να εξερευνήσει την αρχαία ελληνική πολιτιστική κληρονομιά

**Η Ακρόπολη** (Εικόνα 2.6) είναι αρχαιολογικός χώρος που έχει κερδίσει το θαυμασμό παγκοσμίως. Τα μνημεία της Ακρόπολης συναρπάζουν ακόμα και τους πιο απαιτητικούς επισκέπτες καθώς είναι αρμονικά συνδυασμένα με το φυσικό περιβάλλον και αποτελούν μοναδικά αριστουργήματα της αρχαίας αρχιτεκτονικής.



**Εικόνα 2.6** *Ακρόπολη*

**Το Μουσείο Ακρόπολης** (Εικόνα 2.7) είναι από τα σπουδαιότερα στο κόσμο που περιλαμβάνει αριστουργήματα, κυρίως πρωτότυπα έργα της αρχαϊκής και κλασικής ελληνικής τέχνης, τα οποία είναι μοναδικά και συνδέονται άμεσα με τον ιερό βράχο της αθηναϊκής Ακρόπολης και τις πλαγιές της.



**Εικόνα 2.7** *Μουσείο Ακρόπολης*

**Στον ψηλότερο λόφο της πόλης βρίσκεται ο Παρθενώνας** (Εικόνα 2.8), ένας από τους πιο γνωστούς αρχαίους ναούς, αφιερωμένος στη θεά Αθηνά. Ο Παρθενώνας που είναι ένα αρχαιολογικό θαύμα έχει αρμονική αρχιτεκτονική, πανέμορφα μνημεία για να θαυμάσουν οι τουρίστες και αναφέρεται ως το λαμπρότερο δημιούργημα της Αθηναϊκής Δημοκρατίας.



**Εικόνα 2.8** *Παρθενώνας*

**Στον ίδιο χώρο, μπορεί ο επισκέπτης να επισκεφτεί το Ερέχθειο (Εικόνα 2.9), ένα κομψό οικοδόμημα με ιδιαίτερο χαρακτήρα και αρχιτεκτονική μορφή. Η ονομασία του σχετίζεται με το μυθικό βασιλιά των Αθηνών Ερεχθέα, που λατρευόταν αρχικά στη θέση αυτή. Το νέο κτήριο χωρίζεται σε δύο μέρη. Το ανατολικό είναι αφιερωμένο στην Αθηνά, και το δυτικό που είναι χαμηλότερο, είναι αφιερωμένο στη λατρεία του Ποσειδώνα**



**Εικόνα 2.9** *Ερέχθειο*

**Ένα από τα σημαντικότερα μουσεία του κόσμου είναι το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο (Εικόνα 2.10). Έχει μεγάλη συλλογή από αρχαιολογικά ευρήματα από ανασκαφές της Αττικής του 19<sup>ου</sup> αιώνα τα οποία εμπλουτίστηκαν και από άλλες περιοχές από όλα τα σημεία του κόσμου. Αποτελεί αξιοθέατο παγκόσμιου θαυμασμού, το επισκέπτονται χιλιάδες επισκέπτες κάθε χρόνο ενώ παράλληλα διοργανώνει περιοδικές εκθέσεις. Αναφέρεται ως θησαυρός της αρχαιολογικής γνώσης για να εξερευνήσει κάποιος την πολιτιστική της κληρονομιά και να ανακαλύψει την ιστορία της.**



**Εικόνα 2.10** *Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο*

Επιπλέον, η Αθήνα προσφέρει μια πληθώρα ευκαιριών για να απολαύσουν οι τουρίστες τη τοπική Ελληνική κουζίνα στις παραδοσιακές ταβέρνες, να γνωρίσουν τις γραφικές γειτονιές στο Μοναστηράκι και τη Πλάκα, τις αγορές και τις ομορφιές της πόλης.

**Το Μοναστηράκι** (Εικόνα 2.11) είναι περιοχή με εξαιρετικά αξιοθέατα όπως τα ερείπια της Βιβλιοθήκης του Αδριανού, η Αρχαία Αγορά της Αθήνας και η αναστηλωμένη Στοά του Αττάλου, όπου στεγάζεται και ένα μουσείο με αθηναϊκά εκθέματα. Προσελκύει πολλούς τουρίστες καθώς έχει καταστήματα με χειροποίητα σανδάλια και αναμνηστικά μπλουζάκια και οι δρόμοι της περιοχής είναι γεμάτοι παραδοσιακές ταβέρνες και εστιατόρια, πολλά από τα οποία έχουν θέα στην Ακρόπολη.



**Εικόνα 2.11** *Μοναστηράκι*

**Η συνοικία της Πλάκας** (Εικόνα 2.12) παραμένει η πιο «γνήσια» γειτονιά της πόλης, παράθυρο στην Αθήνα του παρελθόντος και αποτελεί αδιαμφισβήτητα μια από τις πιο όμορφες και γραφικές γειτονιές της Αθήνας.



**Εικόνα 2.12 Πλάκα**

Η βόλτα στην Πλάκα χαλαρώνει και γεμίζει ενέργεια τους επισκέπτες αφού τους δίνει τη δυνατότητα να θαυμάσουν γραφικά και περιποιημένα σπίτια, να κάνουν βόλτα στα σοκάκια και τα πλακόστρωτα, να επιλέξουν παραδοσιακά μαγαζιά που θα μπορέσουν να απολαύσουν από καφέ, φαγητό και κρασί. Οι τουρίστες δοκιμάζουν στη περιοχή τα παραδοσιακά πιάτα, απολαμβάνουν γαστρονομική παράδοση και τη νυχτερινή ζωή σε γραφικά μεζεδοπωλεία.

### **Παράκτιες Περιοχές στην Αττική**

Οι παραλίες της Αττικής είναι εξίσου εντυπωσιακές, με καθαρά νερά και υπέροχα τοπία και αποτελούν δημοφιλείς προορισμούς για όσους αναζητούν την φυσική ομορφιά

Γνωστή για τις όμορφες παραλίες και τα παραθαλάσσια θέρετρα είναι η Αθηναϊκή Ριβιέρα που προσφέρει μια ποικιλία επιλογών για όλα τα γούστα συνεπώς μια περιοχή που πρέπει να εξερευνησει κάθε ταξιδιώτης.

**Η Βουλιαγμένη** (Εικόνα 2.13) με την πανέμορφη αμμώδη παραλία και τα πολυτελή θέρετρα, είναι ένα αγαπημένο προορισμός για τους ταξιδιώτες που αναζητούν ηρεμία και χαλάρωση.



**Εικόνα 2.13** Βουλιαγμένη

Η περιοχή οφείλει την ονομασία της σε καθίζηση του εδάφους, στην οποία αποδίδεται και το μεγάλο βάθος της λίμνης της Βουλιαγμένης. Προσδίδεται μυστηριακός χαρακτήρας που εντυπωσιάζει τους τουρίστες και προκύπτει από τους επιβλητικού βράχους, το βάθος της και το δαιδαλώδες σπήλαιο.

Για όσους αναζητούν διασκέδαση και ψυχαγωγία, η **Γλυφάδα** (Εικόνα 2.14) είναι γνωστή για την ζωντανή νυχτερινή ζωή της, τα εξαιρετικά εστιατόρια και τα μοντέρνα καταστήματα. Είναι ένα από τα ομορφότερα προάστια της Αθήνας με εύκολη πρόσβαση. Οι δρόμοι της σφύζουν από ζοηρό παλμό και σε συνδυασμό με τα καφέ και τα σύγχρονα εστιατόρια αναδεικνύεται ως περιοχή προσέλκυσης για τους τουρίστες.



**Εικόνα 2.14** Γλυφάδα

Στο νότιο άκρο της Αττικής βρίσκεται το Σούνιο. Εκεί βρίσκεται ο **ναός του Ποσειδώνα** (Εικόνα 2.15), θεού της θάλασσας. Στο Σούνιο, ο επισκέπτης έχει τη δυνατότητα να δει παράλληλα με τον επιβλητικό αρχαίο ναό του Ποσειδώνα και τον πανέμορφο ακρογιάλι του. Έτσι ταυτόχρονα μπορεί να απολαύσει τη φυσική ομορφιά που συνδυάζεται με τη πολιτιστική κληρονομιά.





**Εικόνα 2.15** Ναός του Ποσειδώνα

### **Πολιτιστικά Φεστιβάλ στην Αττική**

Σημαντικό ρόλο στη τουριστική προσέλκυση με την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς παίζουν τα πολιτιστικά γεγονότα και φεστιβάλ.

Ένα από τα πιο διάσημα είναι το Φεστιβάλ Αθηνών και Επιδαύρου, που μέσα από παραστάσεις, συναυλίες και εκθέσεις προωθεί την τέχνη και τον πολιτισμό. Οι αρχαίοι χώροι του Ηρωδείου και του Θεάτρου της Επιδαύρου χρησιμοποιούνται για παράσταση κλασικών έργων, προσελκύοντας καλλιτέχνες και θεατές από όλο τον κόσμο. Με πλούσια προγράμματα θεάτρου-μουσικής και χορού καθώς και παγκόσμιες πρεμιέρες επικεντρώνεται το ενδιαφέρον του τουριστικού κοινού. Επίσης, το Φεστιβάλ Κινηματογράφου Αθηνών - Νύχτες Πρεμιέρας αναδεικνύει τον κινηματογράφο και την τέχνη της κινηματογράφησης. Οι επισκέπτες απολαμβάνουν νύχτες πρεμιέρας σε πανηγυρικό κλίμα, προβάλλοντας πρωτοποριακές ταινίες και φιλμ από όλο τον κόσμο. Προσελκύει καλλιτέχνες και δίνει την ευκαιρία στο κοινό για κινηματογραφικές εμπειρίες από πολυσυζητημένους δημιουργούς.

### **2.8 Αρχαιολογικοί Χώροι στην Αττική**

Η περιοχή της Αττικής φιλοξενεί πληθώρα αρχαιολογικών χώρων που αναδεικνύουν την αρχαία ελληνική ιστορία.

**Αρχαιολογικός χώρος της Ελευσίνας** (Εικόνα 2.16). Ένας από αυτούς τους σημαντικούς χώρους είναι η Ελευσίνα, που αποτελεί τον τόπο των μυστηρίων της Δήμητρας και του Περσεφόνης. Εδώ, οι αρχαίοι Έλληνες πραγματοποιούσαν τελετές που σχετίζονταν με τη γονιμότητα της γης, και οι αρχαιολογικοί ευρηματικοί δείχνουν τη σημασία της Ελευσίνας στην αρχαία Ελλάδα.



**Εικόνα 2.16** Αρχαιολογικός χώρος της Ελευσίνας

Περιλαμβάνει το λόφο της ακρόπολης, όπου αναπτύχθηκαν οι οικισμοί της αρχαίας Ελευσίνας και το περίφημο Ιερό της Δήμητρας που γίνονταν τα Ελευσίνια Μυστήρια.

**Αρχαιολογικός χώρος Βραυρώνας** (Εικόνα 2.17): Ο Βραυρώνας, ακόμα ένας σημαντικός αρχαιολογικός χώρος, προβάλλει την πολιτιστική κληρονομιά της Αττικής. Εδώ βρίσκεται το αρχαίο Θέατρο του Βραυρώνα, όπου πραγματοποιούνταν θεατρικές παραστάσεις και συναυλίες κατά την αρχαιότητα. Ο χώρος προσφέρει μια εξαιρετική ευκαιρία για τους επισκέπτες να ανακαλύψουν την αρχαία πολιτισμική κληρονομιά της Αττικής και να επισκεφτούν αρχαίους χώρους που αντικατοπτρίζουν την πλούσια ιστορία της περιοχής.



**Εικόνα 2.17** Αρχαιολογικός χώρος Βραυρώνας

Το Αρχαιολογικό Μουσείο Βραυρώνας βρίσκεται κοντά στον αρχαιολογικό χώρο και φιλοξενεί πολλά ευρήματα από την 3η χιλιετία π.Χ. μέχρι τον 4ο αι. μ.Χ. τα οποία αναδεικνύουν την ιστορία της περιοχής.

## **2.9 Εκθεσιακά Κέντρα/ Διοργανωτές Εκθέσεων ως μοχλός ανάπτυξης του τομέα τουριστικής αγοράς στην Αττική**

Καθοριστικό ρόλο για την εξέλιξη της Αττικής ως τουριστικό προορισμό έπαιξαν οι Ολυμπιακοί

Αγώνες και οι Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις που φτιάχτηκαν. Αρκετές από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις που πληρούσαν της σύγχρονες προδιαγραφές, στη συνέχεια αξιοποιήθηκαν περαιτέρω αφού προσφέρθηκαν για την διοργάνωση εκθέσεων.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα που αξίζει να αναφέρουμε είναι το Εκθεσιακό Κέντρο Ελληνικού και το Ζάππειο Μέγαρο στα οποία διοργανώνονται εκθέσεις αναβαθμίζοντας την Αττική ως τουριστικό προορισμό για επαγγελματικούς λόγους.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η ανάλυση της συνεισφοράς των εκθεσιακών κέντρων στον τουρισμό και την οικονομία καθώς και οι συζητήσεις για τις τάσεις και τις εξελίξεις σε αυτόν τον τομέα (HAPCO, 2005)

**Εκθεσιακό Κέντρο Ελληνικού.** Πρόκειται για ένα εμβληματικό προορισμό στο Ελληνικό. Βρίσκεται στη περιοχή των εγκαταστάσεων του πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου της Αθήνας και καλύπτει έκταση 170 στρεμμάτων με 15.000 τ.μ. στεγασμένους εκθεσιακούς χώρους.

Πρόκειται για έναν από τους δημοφιλέστερους εκθεσιακούς χώρους που έχει φιλοξενήσει σημαντικές εκθέσεις με επιτυχία (Ποσειδώνια, XENIA, Διεθνής έκθεση Αυτοκινήτου, Αυτοκίνηση, Διεθνές Ναυτικό Σαλόνι, Interwood, Food&Snack, Κατοικία κ.ά.)

Το Experience Park προσφέρει μια πράσινη οάση για τους επισκέπτες και μια πληθώρα δραστηριοτήτων και εμπειριών για κάθε ηλικία και κάθε προτίμηση. Έχει σχεδιαστεί με στόχο να δημιουργήσει μια νέα πράσινη οάση για τους Αθηναίους, και να αποτελέσει πρότυπο αειφόρου διαβίωσης και αναψυχής.

**Ζάππειο Μέγαρο** (Εικόνα 2.18). Το Ζάππειο Μέγαρο αποτελεί ιστορική κληρονομιά στον Ελληνικό. Σπουδαία πολιτιστικά γεγονότα γίνονται στο χώρο του και για περισσότερο από 130 χρόνια προάγει την ιστορική πορεία της Ελλάδας. Στόχος είναι η ανάδειξη των Ολυμπιακών δραστηριοτήτων ώστε να αναδείξει το πολιτισμό να προσελκύσει το τουριστικό κοινό και να ωθήσει στην ανάπτυξη της οικονομίας. Πρόκειται για ένα από τα παλαιότερα εκθεσιακά κέντρα στην Αττική, ξεκινώντας την λειτουργία του από το 1859, που φιλοξενούσε τα Ολύμπια και μέχρι σήμερα έχει φιλοξενήσει πολλές εκθέσεις, συμβάλλοντας καθοριστικά στον εκθεσιακό τουρισμό της Αττικής.



**Εικόνα 2.18** Ζάππειο Μέγαρο

**ΣΕΦ- Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας** (Εικόνα 2.19). Βρίσκεται στο Νέο Φάληρο, άρχισε την λειτουργία του το 1984. Οι εγκαταστάσεις του προσφέρουν ιδανικούς χώρους για διοργάνωση εμπορικών εκθέσεων, συνεδρίων, σεμιναρίων, πολιτιστικών εκδηλώσεων και θεατρικών παραστάσεων. Διαθέτει όλα τα σύγχρονα συστήματα και εξοπλισμό των νέων τεχνολογιών, κλιματισμό, ιατρικό κέντρο πρώτων βοηθειών, χώρους στάθμευσης, εστιατόρια, κυλικεία κτλ.



**Εικόνα 2.19** ΣΕΦ- Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας

**ΜΕC- Μεσογειακό Εκθεσιακό Κέντρο.** Λειτουργεί από το 1989 φιλοξενώντας πλήθος εκθέσεων αλλά και άλλων εκδηλώσεων. Βρίσκεται στην Λεωφόρο Αθηνών-Λαυρίου στην Παιανία και είναι εύκολα προσβάσιμο. Διαθέτει σύγχρονες εγκαταστάσεις, οι λειτουργικές υποδομές και οι υψηλού επιπέδου παρεχόμενες υπηρεσίες. Επιπλέον προσφέρει ευελιξία και ανέσεις σε οργανωτές και συμμετέχοντες. Με αυτόν τον τρόπο ικανοποιεί άριστα και τις πιο απαιτητικές ανάγκες για την άρτια διοργάνωση εκθέσεων, συνεδρίων και εκδηλώσεων. Διαθέτει μια ενιαία εκθεσιακή αίθουσα 12.000 τ.μ. στεγασμένου εκθεσιακού χώρου και επιπλέον διαθέτει 30.000 τ.μ. υπαίθριους χώρους στάθμευσης. Η αίθουσα είναι ισόγεια με πολλές παροχές όπως: κλιματισμό, άνετους χώρους φορτοεκφόρτωσης, συστήματα πυρασφαλείας, φωτισμό ασφαλείας, μεγαφωνική εγκατάσταση, Wi-fi, café bars, εστιατόριο.

## **2.10 Υποδομές και Προσβασιμότητα τουρισμού στην Αττική:**

Ο διεθνής αερολιμένας **Ελευθέριος Βενιζέλος** (Εικόνα 2.20). Ιδρύθηκε το 1996, μέσω της σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα και αποτελεί την κύρια πύλη εισόδου για την περιοχή της Αττικής και της Ελλάδας στον υπόλοιπο κόσμο. Είναι ένας από τους πιο σημαντικούς διεθνείς αερολιμένες στην Ευρώπη, προσφέροντας ευρείες συνδέσεις με πολλούς προορισμούς σε όλο τον κόσμο.



**Εικόνα 2.20** Διεθνής αερολιμένας Ελευθέριος Βενιζέλος

Με εταιρικό στόχο τη δημιουργία υψηλής αξίας συμβάλλει στην ανάπτυξη του τουρισμού και της οικονομίας της περιοχής προσφέροντας πολλαπλές παροχές που αποτελούν και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα για το τουρισμό όπως :

- Σύγχρονες εγκαταστάσεις και υπηρεσίες προηγμένης τεχνολογίας, που διευκολύνουν τους ταξιδιώτες να φτάσουν στην Αττική και να ανακαλύψουν τα αξιοθέατα
- 24ωρη πρόσβαση σε δύο ανεξάρτητους παράλληλους διαδρόμους με μεγάλη χωρητικότητα που συνδυάζονται με αποτελεσματικές υπηρεσίες μετεπιβίβασης (transfer) προσφέροντας άνετη και ευχάριστη εμπειρία στους επιβάτες
- Έλλειψη καθυστερήσεων σε αέρα και έδαφος και υψηλά πρότυπα ασφάλειας και προστασίας
- Ελκυστικά προγράμματα κινήτρων προς τις αεροπορικές εταιρείες

**Η Αθήνα διαθέτει ένα καλά αναπτυγμένο δίκτυο δημόσιων μεταφορών**, το οποίο περιλαμβάνει λεωφορεία, τραμ και μετρό, προσφέροντας στους τουρίστες μια εύκολη και αποτελεσματική λύση για την εξερεύνηση της πόλης.

Το μετρό της Αθήνας αποτελεί ένα γρήγορο και άνετο μέσο μεταφοράς, συνδέοντας τις πιο σημαντικές περιοχές της πόλης και προσφέροντας εύκολη πρόσβαση στα αξιοθέατα, τα εστιατόρια και τα καταστήματα.

Επιπλέον, τα λεωφορεία και τα τραμ εξυπηρετούν τις περιοχές που δεν καλύπτονται από το μετρό, προσφέροντας πλήρη κάλυψη στην πρόσβαση στην πόλη. Ο σχεδιασμός του δικτύου δημοσίων τακτικών υπεραστικών και αστικών οδικών μεταφορών καλύπτει τις οδικές συγκοινωνιακές

συνδέσεις.

Το δίκτυο των δημόσιων μεταφορών είναι καλά οργανωμένο και λειτουργεί αποτελεσματικά, καθιστώντας εύκολο για τους τουρίστες να μετακινούνται στην Αθήνα. Αυτό βοηθά στην διευκόλυνση της εξερεύνησης της πόλης, της ανακάλυψης της πλούσιας κληρονομιάς της και της απόλαυσης της ελληνικής φιλοξενίας, καθιστώντας την Αθήνα έναν προσιτό και φιλικό προορισμό για τους επισκέπτες.

### **2.11 Διαμονή σε Τουριστικά καταλύματα στην Αττική**

Η Αττική προσφέρει μια εξαιρετικά ποικιλόμορφη γκάμα επιλογών διαμονής για τους ταξιδιώτες, προσαρμοσμένη σε κάθε είδους προτιμήσεις και προϋπολογισμό. Εξασφαλίζει ότι όλοι οι ταξιδιώτες, σύμφωνα με τις ανάγκες τους, θα βρουν το ιδανικό κατάλυμα για να απολαύσουν την εμπειρία τους στην περιοχή. Σημαντικές οι ενέργειες που αφορούν «τη διασφάλιση ότι η τουριστική ανάπτυξη γίνεται με όρους βιωσιμότητας και σεβασμού προς τους ανθρώπους αλλά και το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της πόλης. Οι δομές τουρισμού αναφέρονται στις δυνατότητες επιλογών του τουριστικού κοινού σχετικά με το προορισμό τους (Βαρβαρέσος, 2000).

Τα πολυτελή ξενοδοχεία στην Αθηναϊκή Ριβιέρα προσφέρουν εξαιρετική εμπειρία διαμονής, με εκπληκτική θέα στο γαλάζιο του Σαρωνικού, υπηρεσίες υψηλής κατηγορίας και πολυτέλεια που ξεπερνά τις προσδοκίες των επισκεπτών.

Το πανοραμικό θέαμα του κόλπου σε συνδυασμό με τις υπηρεσίες υψηλής ποιότητας δημιουργούν ένα ανεπανάληπτο ταξίδι για τους επισκέπτες. Με πρόσβαση σε όμορφες παραλίες και ιστορικά μνημεία, η Αθηναϊκή Ριβιέρα είναι ένας προορισμός που συνδυάζει τον πολιτισμό και την απόλαυση σε ένα περιβάλλον πολυτέλειας. Επιπλέον προσφέρουν μια απόλυτη εμπειρία φιλοξενίας που δίνει τη δυνατότητα στους ταξιδιώτες να χαλαρώσουν σε πολυτελείς πισίνες, να απολαύσουν γαστρονομικές απολαύσεις σε εξαιρετικά εστιατόρια, και τον επαγγελματικό χειρισμό που εξασφαλίζει μια άνετη και αξέχαστη διαμονή.

Για τους ταξιδιώτες που επιθυμούν μια πιο αυθεντική εμπειρία είτε αναζητούν πιο οικονομικές επιλογές, υπάρχουν μικρά τουριστικά καταλύματα σε παραδοσιακά ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα σπίτια σε περιοχές της Αττικής.

Αυτά τα μικρότερα καταλύματα προσφέρουν ευκαιρίες για τους ταξιδιώτες να ενσωματωθούν στον τοπικό πολιτισμό και τον τρόπο ζωής αντιπροσωπεύοντας μια ιδανική επιλογή. Συχνά βρίσκονται σε πανέμορφες παραθαλάσσιες τοποθεσίες, προσφέροντας στους επισκέπτες τη δυνατότητα να ζήσουν σε ένα γνήσιο περιβάλλον και να αλληλοεπιδράσουν με την τοπική κοινότητα. Η φιλοξενία των ιδιοκτητών είναι ζεστή και προσωπική, ενώ οι εγκαταστάσεις είναι συνήθως μοναδικά διακοσμημένες και προσαρμοσμένες στον τοπικό πολιτισμό. Προσφέρουν μια

μοναδική ευκαιρία για τους ταξιδιώτες να ανακαλύψουν τον τοπικό πολιτισμό, τη γαστρονομία και τον τρόπο ζωής, δημιουργώντας αξέχαστες εμπειρίες και αναμνήσεις από την παραμονή τους στην Αττική. **Πηγή:** <https://www.lifo.gr/stiles/optiki-gonia/athina-toyristiko-parko-i-proorismos-politismoy-me-pragmatikoys-katoikoys>

### **Κεφάλαιο 3. Ο ρόλος των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη τουριστική βιομηχανία:**

Τα μικρά τουριστικά καταλύματα ασκούν σημαντική επιρροή στην τοπική κοινωνία, συμβάλλοντας στην οικονομική ανάπτυξη (δημιουργία θέσεων εργασίας, επενδύσεις, οικοδομική ανάπτυξη κ.α.), τη βιωσιμότητα και τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής. Οι κυριότεροι τρόποι με τους οποίους συμβάλλουν είναι οι εξής:

- Δημιουργία Θέσεων Εργασίας: Τα μικρά τουριστικά καταλύματα προσφέρουν απασχόληση στην τοπική κοινότητα. Απαιτούνται εργατικά χέρια για τη συντήρηση των καταλυμάτων, τη φροντίδα των επισκεπτών και τη διαχείριση των διαφόρων υπηρεσιών που προσφέρονται, δημιουργώντας τοπικές θέσεις εργασίας. Αυτό συνεπάγεται δημιουργία θέσεων εργασίας για τους κατοίκους της περιοχής και ανάπτυξη του βιοτικού τους επιπέδου αφού δημιουργούνται για αυτούς νέες σημαντικές πηγές εισοδήματος» (*Βαρβαρέσος, 2000*).
- Ενίσχυση Τουριστικών Επενδύσεων: Οι ιδιοκτήτες των μικρών τουριστικών καταλυμάτων συχνά χρησιμοποιούν ένα μεγάλο μέρος του οικονομικού προϋπολογισμού τους για να επενδύουν στην ανακαίνιση και τη βελτίωση των καταλυμάτων τους. Στόχος τους είναι ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση για αύξηση της αποδοτικότητας του. Ως εκ τούτου αυτές οι επενδύσεις είναι απαραίτητη προϋπόθεση ώστε να αυξήσουν τη πελατειακή τους βάση προσελκύοντας το τουριστικό κοινό. Έτσι δημιουργούν ευκαιρίες για τοπικές επιχειρήσεις στον τομέα της κατασκευής, των υπηρεσιών, και του εμπορίου.
- Οικοδομική Ανάπτυξη: Η ύπαρξη των μικρών τουριστικών καταλυμάτων ενθαρρύνει την οικοδομική ανάπτυξη στην περιοχή. Νέα καταλύματα και υποδομές όπως εστιατόρια, καφετέριες και καταστήματα δημιουργούνται για να εξυπηρετήσουν τους επισκέπτες, βελτιώνοντας την γενική αισθητική και την ποιότητα ζωής στην περιοχή. Η αναμόρφωση της Αθήνας μέσω των μικρών τουριστικών καταλυμάτων τα τελευταία χρόνια, μεταβάλλει την καθημερινότητα κατοίκων, επιχειρήσεων και εργαζομένων προωθώντας την οικοδομική ανάπτυξη.
- Αύξηση καταναλωτικών δαπανών από τουρίστες: Η παρουσία των μικρών τουριστικών καταλυμάτων ενισχύει την τοπική οικονομία μέσω της αυξημένης κατανάλωσης. Οι επισκέπτες δαπανούν χρήματα σε εστιατόρια, καφετέριες, καταστήματα και υπηρεσίες, ενισχύοντας τους τοπικούς επιχειρηματίες που αυξάνονται τα έσοδά τους.
- Αύξηση των φορολογικών εσόδων: Η παρουσία μικρών τουριστικών καταλυμάτων ενισχύει τον τουρισμό στην περιοχή, προσελκύοντας περισσότερους επισκέπτες. Αυτό συνεπάγεται αύξηση των τουριστικών εσόδων και αναβάθμιση της φήμης της Αττικής ως τουριστικό προορισμό. Η φορολογία που εισπράττεται από τις τουριστικές δραστηριότητες λόγω των



μικρών τουριστικών καταλυμάτων συμβάλλει στον τοπικό κοινοτικό προϋπολογισμό και την ανάπτυξη της υποδομής.

- Προώθηση της Τοπικής Πολιτιστικής Κληρονομιάς: Πολλά μικρά καταλύματα ενθαρρύνουν τους επισκέπτες να εξερευνήσουν την τοπική κουλτούρα και παράδοση. Μπορεί να διοργανώνουν εκδηλώσεις, εκδρομές και τοπικά γαστρονομικά γεύματα, προωθώντας έτσι την τοπική πολιτιστική κληρονομιά.
- Ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας της τουριστικής περιοχής: Τα μικρά τουριστικά καταλύματα αποτελούν σημαντικό παράγοντα για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας της τουριστικής περιοχής. Ο λόγος είναι ότι προσφέρουν προσιτές επιλογές διαμονής σε συνδυασμό με την προσφορά εξαιρετικής φιλοξενίας και τοπικής εμπειρίας. Συχνά, προσαρμόζονται στις τοπικές ιδιαιτερότητες και παρέχουν μοναδικές εμπειρίες που ενισχύουν την ελκυστικότητα της περιοχής. Επιπλέον, η παρουσία μικρών τουριστικών καταλυμάτων διευρύνει τη γκάμα των επιλογών για τους ταξιδιώτες, συμβάλλοντας στην ποικιλομορφία της προσφοράς της περιοχής και αυξάνοντας τον ανταγωνισμό, που είναι καθοριστικός παράγοντας για την βελτίωση της τουριστικής βιωσιμότητας και ελκυστικότητας μιας περιοχής.

Συνολικά, τα μικρά τουριστικά καταλύματα συμβάλλουν στη δυναμική οικονομική ανάπτυξη των τοπικών κοινοτήτων, δημιουργώντας έναν κύκλο οικονομικής δραστηριότητας που ευνοεί τόσο τους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες. Επιπλέον, βοηθούν στη διατήρηση και ανάδειξη της τοπικής κληρονομιάς και φυσικής ομορφιάς, ενισχύοντας την βιωσιμότητα της περιοχής για τις επόμενες γενιές.

## **Κεφάλαιο 4.Βιωσιμότητα και περιβάλλον**

### **4.1. Συμβολή των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη βιωσιμότητα του τουρισμού**

Τα μικρά τουριστικά καταλύματα αποτελούν βασικό πυλώνα για τη βιωσιμότητα του τουρισμού σε μια περιοχή, προσφέροντας πολλαπλά οφέλη.

Ειδικότερα δίνουν προσιτές επιλογές διαμονής, επιτρέπουν σε περισσότερους ταξιδιώτες να απολαύσουν τον προορισμό, ενώ ταυτόχρονα ενισχύουν την τοπική οικονομία μέσω της ανάπτυξης της τοπικής απασχόλησης και της συνεργασίας με τοπικούς παραγωγούς και επιχειρήσεις. Ενδυναμώνοντας την πολιτιστική ανταλλαγή μεταξύ ταξιδιωτών και της τοπικής κοινότητας, προωθούν παράλληλα τη φιλικότητα προς το περιβάλλον με την υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών. Με αυτόν τον τρόπο, δημιουργούν έναν κύκλο οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας που ωφελεί τόσο τους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες και συμβάλλει στην μακροχρόνια διατήρηση της ομορφιάς και του πλούτου της περιοχής.

Ακόμη, με τις προσιτές επιλογές διαμονής που προσφέρουν, επιτρέπουν σε περισσότερους ταξιδιώτες να απολαμβάνουν τον προορισμό. Αυτό συνδέεται με την αύξηση της ευρείας κατανομής του τουρισμού, μειώνοντας τον αρνητικό αντίκτυπο της υπερβολικής συγκέντρωσης του σε συγκεκριμένες περιοχές.

Επιπλέον, τα μικρά καταλύματα προωθούν την τοπική κοινότητα και τον πολιτισμό. Οι ιδιοκτήτες τους συχνά προσφέρουν τοπικά προϊόντα και υπηρεσίες, συνεργαζόμενοι με τοπικούς παραγωγούς και τεχνίτες. Αυτό δεν μόνο ωφελεί την τοπική οικονομία αλλά ενισχύει και τη σχέση μεταξύ των ταξιδιωτών και της τοπικής κουλτούρας.

Σε σύγκριση με τις μεγάλες αλυσίδες, τα μικρά καταλύματα είναι συχνά πιο φιλικά προς το περιβάλλον, προωθώντας την βιωσιμότητα. Συχνά λαμβάνουν μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας, την ανακύκλωση και τη μείωση των αποβλήτων. Αυτό συμβάλλει στη μείωση του οικολογικού αποτυπώματος του τουρισμού και στην διατήρηση της φυσικής ομορφιάς των περιοχών που επισκέπτονται.

### **4.2 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της λειτουργίας των μικρών τουριστικών καταλυμάτων και ο ρόλος ανάπτυξης της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης**

Οι μικροί τουριστικοί προορισμοί, ενώ συχνά έχουν θετική επίδραση στην τοπική οικονομία, μπορεί να έχουν και αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Ο αυξημένος τουρισμός μπορεί να οδηγήσει σε υπερκατανάλωση φυσικών πόρων, ρύπανση, και πίεση στον τοπικό οικολογικό ισορροπία:

- Η αυξημένη κίνηση επισκεπτών μπορεί να οδηγήσει στην υπερκατανάλωση φυσικών πόρων όπως το νερό και η ενέργεια, καθώς και στην υπερβολική χρήση τοπικών προϊόντων. Επιπλέον, η ανέλεγκτη ανάπτυξη του τουρισμού μπορεί να επιφέρει ρύπανση στον αέρα και

τα ύδατα λόγω αυξημένης κυκλοφορίας και χρήσης αυτοκινήτων, και κάλυψης των αναγκών των τουριστών για ενέργεια και ύδρευση.

- Από την άλλη μεριά, η πίεση πάνω στη τοπική οικολογική ισορροπία αυξάνεται, καθώς η ανάπτυξη του τουρισμού συχνά συνεπάγεται την ανέγερση νέων καταλυμάτων και υποδομών, που μπορεί να προκαλέσουν αλλαγές στον τοπικό φυσικό χώρο και το οικοσύστημα. Αυτό μπορεί να επηρεάσει τη βιοποικιλότητα, την απόθεση αποβλήτων, και την ποιότητα του περιβάλλοντος γενικότερα. Για τον λόγο αυτό, η αειφόρος διαχείριση του τουρισμού και η υιοθέτηση πρακτικών που περιορίζουν τις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις αποκτούν ουσιώδη σημασία για τη μακροχρόνια βιωσιμότητα των περιοχών που εξαρτώνται από τον τουρισμό.

Ο ρόλος της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης (ΕΚΕ) είναι κρίσιμος για τη διαχείριση αυτών των προβλημάτων. Οι επιχειρηματίες στον τομέα του τουρισμού μπορούν να υιοθετήσουν πρακτικές ΕΚΕ που εστιάζουν στη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, την εξοικονόμηση ενέργειας και νερού, και την περιορισμό των αποβλήτων. Επιπλέον, μπορούν να στηρίξουν τοπικά προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος και να εκπαιδεύουν τόσο τους εργαζομένους όσο και τους επισκέπτες σχετικά με τη σημασία της βιωσιμότητας. Η ΕΚΕ μπορεί επίσης να στοχεύσει στην υποστήριξη της τοπικής κοινότητας, προωθώντας προγράμματα ανάπτυξης και εκπαίδευσης που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής και την υγεία των κατοίκων. Συνολικά, η ΕΚΕ συμβάλλει στην μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του τουρισμού και στην προώθηση ενός βιώσιμου τουριστικού μοντέλου. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο εξετάζονται οι προκλήσεις ασφάλειας και υγείας που σχετίζονται με τα ταξίδια και των προληπτικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν (Davidson, 1994).

Σύμφωνα με την Ο.Κ.Ε. (Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος), αποτελεί επιτακτική ανάγκη μια στρατηγική τουριστικής ανάπτυξης με σταθερό προσανατολισμό και συγκεκριμένους στόχους. Επιβάλλεται συνεπώς ο εκσυγχρονισμός των αναποτελεσματικών και ανεπαρκών πολιτικών του παρελθόντος στη λογική της βιώσιμης ανάπτυξης.

## **Κεφάλαιο 5. Επιχειρησιακό σχέδιο για μικρά τουριστικά καταλύματα**

### **5.1 Προοπτικές- Προκλήσεις -Ιδιαιτερότητες**

Οι προκλήσεις και ευκαιρίες που αντιμετωπίζουν τα μικρά τουριστικά καταλύματα αποτελούν κρίσιμους παράγοντες που επηρεάζουν την επιτυχία και τη βιωσιμότητά τους. Αυτά τα καταλύματα, συχνά λειτουργούν σε μικρές κλίμακες και προσφέρουν προσωπική εξυπηρέτηση και μοναδικές εμπειρίες, συνεπώς αντιμετωπίζουν διάφορες προκλήσεις.

Στον αντίποδα, υπάρχουν και αρκετές ευκαιρίες που μπορούν να βοηθήσουν τα μικρά τουριστικά καταλύματα να ευδοκιμήσουν. Αυτές περιλαμβάνουν τη δυνατότητα να προωθούν τα μοναδικά χαρακτηριστικά τους, όπως η τοπική αυθεντικότητα, η φιλική ατμόσφαιρα και οι εξατομικευμένες υπηρεσίες. Επίσης, η χρήση των διαδικτυακών πλατφορμών και των κοινωνικών μέσων επικοινωνίας μπορεί να βοηθήσει στην προσέλκυση πελατών από διεθνείς αγορές και στη διασύνδεση με πελάτες που αναζητούν προσωπικές εμπειρίες.

Συνεπώς, η αντίληψη και αξιοποίηση αυτών των προκλήσεων και ευκαιριών αποτελεί σημαντικό μέρος της επιτυχίας των μικρών τουριστικών καταλυμάτων και της διατήρησης της βιωσιμότητάς τους. Πιο συγκεκριμένα μπορούμε να αναφέρουμε:

- **Ανταγωνισμός με μεγαλύτερες εγκαταστάσεις:** Τα μικρά τουριστικά καταλύματα συχνά αντιμετωπίζουν έντονο ανταγωνισμό από μεγαλύτερες αλυσίδες. Αυτές οι μεγαλύτερες επιχειρήσεις διαθέτουν περισσότερους πόρους για μάρκετινγκ, υποδομή και προσωπικό, καθιστώντας δύσκολο για τα μικρά καταλύματα να προσελκύσουν και να διατηρήσουν επισκέπτες. Τα μικρά καταλύματα μπορούν να αντιμετωπίσουν αυτήν την πρόκληση επικεντρώνοντας στα μοναδικά χαρακτηριστικά τους, όπως η εξατομικευμένη εξυπηρέτηση, οι τοπικές εμπειρίες και η φιλική ατμόσφαιρα. Μπορούν επίσης να χρησιμοποιήσουν διαδικτυακές πλατφόρμες και κοινωνικά μέσα για να συνδεθούν απευθείας με πιθανούς επισκέπτες ώστε να ανταγωνιστούν αποτελεσματικά με τις μεγαλύτερες εγκαταστάσεις.
- **Ρυθμιστικά και νομικά θέματα:** Πολλοί προορισμοί έχουν αυστηρούς κανονισμούς και απαιτήσεις συμμόρφωσης για τα τουριστικά καταλύματα. Οι μικρές επιχειρήσεις μπορεί να δυσκολευτούν να αντιμετωπίσουν αυτές τις απαιτήσεις, που μπορεί να είναι χρονοβόρες και ακριβές. Από την άλλη μεριά οι μικρές επιχειρήσεις μπορούν να μετατρέψουν αυτήν την πρόκληση σε ευκαιρία με το να κατανοήσουν και να συμμορφωθούν προληπτικά με τους τοπικούς κανονισμούς. Αυτό μπορεί να βελτιώσει το κύρος τους και να βοηθήσει στην αποφυγή πιθανών νομικών ζητημάτων. Είναι επίσης χρήσιμο να συνεργαστούν με τις τοπικές αρχές τουρισμού για υποστήριξη και καθοδήγηση.
- **Εποχικές διακυμάνσεις και οικονομική αβεβαιότητα:** Τα μικρά τουριστικά καταλύματα συχνά είναι πιο ευάλωτα σε οικονομικές υφέσεις και εποχικές διακυμάνσεις στον τουρισμό. Μπορεί να δυσκολευτούν να διατηρήσουν την απαραίτητη ρευστότητα ώστε να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους στις περιόδους χαμηλής ζήτησης. Διαμορφώνοντας όμως ευέλικτες τιμές, μπορούν να αξιοποιήσουν αυτήν την πρόκληση ως ευκαιρία, κατά τις περιόδους χαμηλής ζήτησης. Επίσης, μπορούν να αναζητήσουν εναλλακτικές πηγές εσόδων, όπως διοργάνωση εκδηλώσεων ή προσφορά επιπλέον υπηρεσιών, όπως εκδρομές.
- **Τουριστική προσέλκυση:** Η τουριστική προσέλκυση αποτελεί μια σημαντική πρόκληση, αλλά και μια εξαιρετική ευκαιρία για τα μικρά τουριστικά καταλύματα. Η επιτυχία στον τομέα της τουριστικής βιομηχανίας συνδέεται στενά με την ικανότητα προσέλκυσης επισκεπτών, και το

γνώρισμα της "μικρής κλίμακας" στη φιλοξενία παίζει σημαντικό ρόλο. Τα μικρά τουριστικά καταλύματα μπορούν να προσφέρουν μια προσωπική, αυθεντική εμπειρία στους επισκέπτες, παρέχοντας ζεστή φιλοξενία και τοπική αυθεντικότητα. Η διαφοροποίηση μέσω μοναδικών υπηρεσιών και εμπειριών μπορεί να ενισχύσει την ανταγωνιστικότητά τους και να ελκύσει περισσότερους ταξιδιώτες. Τα μικρά τουριστικά καταλύματα έχουν την ευκαιρία να συμβάλλουν στην τοπική οικονομία και να δημιουργήσουν μια βιώσιμη βάση για τον τουρισμό, ενισχύοντας την απασχόληση και την ανάπτυξη της περιοχής. Προκειμένου λοιπόν να έχουν ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, υιοθετούν τη «νέα πρόταση στη διαμονή» που σχετίζεται με δράσεις αναβάθμισης της ταξιδιωτικής εμπειρίας και με καινοτόμα ψηφιακά εργαλεία.

## **5.2 Περιγραφή /Στόχοι /Στρατηγική**

Το μικρό τουριστικό κατάλυμα αποσκοπεί στο να παρέχει έναν ζεστό και φιλόξενο προορισμό για τους ταξιδιώτες που αναζητούν μια αυθεντική τοπική εμπειρία. Βρίσκεται συνήθως σε μια γραφική τοποθεσία που περιβάλλεται από φυσική ομορφιά και προσφέρει ένα περιορισμένο αριθμό δωματίων ή εξοχικών σπιτιών σχεδιασμένων με έναν συνδυασμό μοντέρνου άνεσης και παραδοσιακής αισθητικής. Το κατάλυμα δίνει έμφαση στην προσωπική εξυπηρέτηση, προσφέροντας στους επισκέπτες τη δυνατότητα να εμβαθύνουν στον τοπικό πολιτισμό μέσω σχεδιασμένων εμπειριών όπως ξεναγήσεις, μαθήματα μαγειρικής με τοπική κουζίνα και αλληλεπιδράσεις με τοπικούς τεχνίτες. Το κατάλυμα αποσκοπεί στο να δημιουργήσει μια ατμόσφαιρα σπιτικής φιλοξενίας, προωθώντας ένα αίσθημα κοινότητας μεταξύ των επισκεπτών και ενθαρρύνοντας τους να εξερευνήσουν τους κρυμμένους θησαυρούς της περιοχής.

Ο κύριος στόχος του μικρού τουριστικού καταλύματος είναι να παρέχει εξαιρετική φιλοξενία, εξασφαλίζοντας να νιώθουν οι επισκέπτες ότι είναι αναπόσπαστο μέρος της τοπικής κοινότητας. Προσφέροντας εξατομικευμένες εμπειρίες και εξυπηρέτηση, το κατάλυμα επιδιώκει να αποσπάσει θετικές κριτικές και να χτίσει μια ισχυρή φήμη. Επιπλέον, η επιχείρηση στοχεύει στην επίτευξη ενός βιώσιμου μοντέλου προωθώντας πρακτικές φιλικές προς το περιβάλλον, υποστηρίζοντας τους τοπικούς προμηθευτές και συμμετέχοντας σε πρωτοβουλίες ανάπτυξης τουρισμού. Οι στόχοι περιλαμβάνουν ακόμα, την αναβάθμιση του επιχειρηματικού προφίλ, αυξάνοντας το μερίδιο τους στην αγορά και αναβαθμίζοντας την τοπική οικονομία. Αναζητούν επίσης τη βελτίωση των οικονομικών τους αποτελεσμάτων, διατηρώντας παράλληλα τη δέσμευσή τους για ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος. .

## **5.3 Ανάλυση αγοράς – διαμόρφωση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος**

### **Ανάλυση αγοράς:**

Η ανάλυση της αγοράς ανταγωνισμού είναι ουσιώδης για την κατανόηση του περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργεί το μικρό τουριστικό κατάλυμα. Περιλαμβάνει την εκτίμηση των ανταγωνιστών

στον ίδιο τομέα ή την ίδια αγορά, αξιολογώντας τις δυνατότητές τους, τα μερίδια αγοράς που κατέχουν και τις στρατηγικές που χρησιμοποιούν. Κρίσιμο μέρος της ανάλυσης είναι η κατανόηση των ισχυρών και αδυναμιών των ανταγωνιστών, δημιουργώντας τη βάση για τη διαμόρφωση των στρατηγικών με στόχο την ανταγωνιστική προβολή στην αγορά. Η ανάλυση αυτή βοηθάει στο να διαμορφωθεί μια πιο αποτελεσματική στρατηγική προσέγγιση, λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορετικές κινήσεις και δυναμικές της αγοράς.

Για πετυχημένη ανάλυση της αγοράς τα μικρά τουριστικά καταλύματα μπορούν να ακολουθήσουν συγκεκριμένα βήματα:

- Αναγνώριση Ανταγωνιστών: Εντοπίζονται και καταγράφονται οι βασικοί ανταγωνιστές στον ίδιο τομέα ή την αγορά, αξιολογώντας τα μερίδια της αγοράς που κατέχουν και τις στρατηγικές τους. Η αναγνώριση των ανταγωνιστών αποτελεί κρίσιμο στάδιο της ανάλυσης αγοράς, όπου εντοπίζονται συστηματικά και καταγράφονται οι βασικοί ανταγωνιστές στον ίδιο τομέα ή αγορά. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει μια σφαιρική αξιολόγηση του μεριδίου κάθε ανταγωνιστή στην αγορά, καθώς και των στρατηγικών που υιοθετούν. Με αυτόν τον τρόπο, οι επιχειρήσεις αποκτούν πολύτιμες πληροφορίες για τον τρόπο λειτουργίας του κλάδου τους, επιτρέποντας τους να λαμβάνουν ορθολογικές αποφάσεις σχετικά με τη θέση τους στην αγορά και τις στρατηγικές τους επιλογές. Η ανάλυση των δυνατοτήτων, αδυναμιών, ευκαιριών και απειλών κάθε ανταγωνιστή παρέχει μια εικόνα που μπορεί να είναι καθοριστική για την ανάπτυξη αποτελεσματικών επιχειρηματικών σχεδίων και τη διατήρηση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος στην αγορά. Η συνεχής παρακολούθηση των ανταγωνιστών εξασφαλίζει ότι οι επιχειρήσεις παραμένουν ευέλικτες και ανταποκρίνονται στις αλλαγές της αγοράς, προωθώντας τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και την ανάπτυξη.
- Αξιολόγηση Ανταγωνιστικού Πλαισίου: Η αξιολόγηση του ανταγωνιστικού πλαισίου αποτελεί σημαντικό στάδιο στη διαδικασία ανάλυσης αγοράς. Κατά τη διάρκεια αυτής της αξιολόγησης, εξετάζονται διεξοδικά οι δυνατότητες και οι αδυναμίες των ανταγωνιστών, καθώς και οι στρατηγικές που υιοθετούν και τα μοναδικά σημεία που τους ξεχωρίζουν. Με αυτόν τον τρόπο, οι επιχειρήσεις αποκτούν εμβάθυνση στην κατανόηση του περιβάλλοντος τους και των παραγόντων που επηρεάζουν την ανταγωνιστική τους θέση. Η ανάλυση περιλαμβάνει επίσης τον παρακολούθηση των αντιδράσεων των ανταγωνιστών σε ενδεχόμενες αλλαγές της αγοράς, παρέχοντας έτσι ουσιαστικά στοιχεία για το πώς οι ανταγωνιστές προσαρμόζονται στις συνθήκες. Με βάση αυτήν την πλήρη εικόνα, οι επιχειρήσεις μπορούν να προετοιμαστούν για τις πιθανές προκλήσεις και να καταρτίσουν στρατηγικές που εκμεταλλεύονται τις αδυναμίες των ανταγωνιστών, ενισχύοντας έτσι τη δική τους θέση στην αγορά.

- Ανάλυση Διαφοροποίησης: Αναλύεται η προσφορά των ανταγωνιστών, εστιάζοντας στις διαφορές μεταξύ των προϊόντων/υπηρεσιών τους, της ποιότητας, των τιμών και της εξυπηρέτησης πελατών. Η ανάλυση της διαφοροποίησης αποτελεί σημαντική διαδικασία για την κατανόηση της προσφοράς των ανταγωνιστών σε έναν συγκεκριμένο τομέα ή αγορά. Αυτή η διεξοδική εξέταση αποκαλύπτει τις σημαντικές διακυμάνσεις και τα πλεονεκτήματα κάθε ανταγωνιστή, καθιστώντας δυνατή την αναγνώριση των στοιχείων που καθιστούν μοναδική την προσφορά κάθε μικρού τουριστικού καταλύματος. Με βάση αυτήν την ανάλυση, τα μικρά τουριστικά καταλύματα μπορούν να προσαρμόσουν τη δική τους προσφορά, ενισχύοντας τα στοιχεία που τα ξεχωρίζουν και προσφέροντας μια πιο ελκυστική πρόταση αξίας στους επισκέπτες. Η συγκριτική αυτή ανάλυση είναι ουσιαστική για τη διαμόρφωση στρατηγικών που στοχεύουν στη διαφοροποίηση και στην ενίσχυση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος του μικρού τουριστικού καταλύματος.

- SWOT Ανάλυση: Αξιολογούνται τα ισχυρά σημεία (Strengths), οι αδυναμίες (Weaknesses), οι ευκαιρίες (Opportunities) και οι απειλές (Threats) κάθε ανταγωνιστή. Η SWOT ανάλυση αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο για την κατανόηση του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος κάθε ανταγωνιστή. Στα ισχυρά σημεία (Strengths) περιλαμβάνονται οικονομικές τιμές /τοποθεσία-πρόσβαση /ποιότητα υπηρεσιών /τοπική πολιτιστική κληρονομιά /αυθεντικές εμπειρίες κ.α. Αντίστοιχα, οι αδυναμίες (Weaknesses) αντιπροσωπεύουν τα σημεία όπου το μικρό τουριστικό κατάλυμα ενδέχεται να υστερεί, όπως έλλειψη πόρων, περιορισμένη κατανόηση της αγοράς, ανεπαρκή προώθηση ,διαχειριστικά θέματα, προβλήματα υποδομών, περιορισμένη ποικιλία υπηρεσιών. Στις ευκαιρίες (Opportunities) συγκαταλέγονται οι εξωτερικοί παράγοντες που μπορούν να προσφέρουν ευκαιρίες για ανάπτυξη, όπως αύξηση του τουρισμού στην περιοχή, ανάπτυξη της τεχνολογίας, αναδυόμενες τάσεις ταξιδιών, προτιμήσεις των επισκεπτών, νέες συνεργίες ή εταιρικές ευκαιρίες . Τέλος οι απειλές (Threats) αναφέρονται σε εξωτερικούς παράγοντες όπως αυξημένος ανταγωνισμός, νομοθετικοί περιορισμοί ,οικονομικές αναταράξεις, αλλαγές στις ταξιδιωτικές τάσεις

Η συνολική ανάλυση αυτών των στοιχείων δίνει μια πλήρη εικόνα της θέσης του μικρού τουριστικού καταλύματος στον ανταγωνιστικό χώρο, επιτρέποντας την κατεύθυνση στρατηγικών που εκμεταλλεύονται τις δυνατότητες και αντιμετωπίζουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις.

- Σχεδιασμός Στρατηγικής: Με βάση την ανάλυση, αναπτύσσεται μια στρατηγική που θα επιτρέψει στο μικρό τουριστικό κατάλυμα να ανταγωνιστεί με επιτυχία στην αγορά, εκμεταλλευόμενο τα πλεονεκτήματα και αντιμετωπίζοντας τις απειλές. Με βάση την ανάλυση SWOT που αναφέρθηκε παραπάνω, ο σχεδιασμός της στρατηγικής για το μικρό τουριστικό κατάλυμα θα πρέπει να επικεντρωθεί στην αξιοποίηση των ισχυρών σημείων της επιχείρησης

και την αντιμετώπιση των αδυναμιών της, ενώ παράλληλα θα πρέπει να εκμεταλλευτεί ευκαιρίες και να αντιμετωπίσει απειλές στον τουριστικό κλάδο. Ένα πρώτο βήμα θα μπορούσε να είναι η ενίσχυση των ισχυρών σημείων, όπως η προσφορά μοναδικών εμπειριών στους πελάτες, υψηλής ποιότητας υπηρεσίες και εξατομικευμένη φιλοξενία. Ταυτόχρονα, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν ενδεχόμενες αδυναμίες, όπως πιθανές έλλειψης πόρων ή περιορισμένης προβολής στην αγορά. Εκμεταλλευόμενοι τις ευκαιρίες, όπως η αυξημένη ζήτηση για βιώσιμες τουριστικές εμπειρίες, η επέκταση σε νέες αγορές ή η συνεργασία με τοπικούς φορείς, μπορεί να ενισχύσουν τη θέση του τουριστικού καταλύματος. Ταυτόχρονα, πρέπει να αντιμετωπιστούν απειλές, όπως ο αυξανόμενος ανταγωνισμός ή εξωτερικοί παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν την κυκλοφορία του τουρισμού. Η στρατηγική πρέπει να είναι δυναμική, προσαρμόσιμη στις μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς, και να ενισχύει την ανταγωνιστικότητα του μικρού τουριστικού καταλύματος.

#### **Διαμόρφωση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος:**

Η αγορά του τουρισμού και των μικρών τουριστικών καταλυμάτων συνεχίζει να εξελίσσεται με γρήγορους ρυθμούς, επηρεάζοντας τις προτιμήσεις των ταξιδιωτών. Οι ταξιδιώτες εκτιμούν όλο και περισσότερο την αυθεντική τοπική εμπειρία και τη συνδυασμένη προσφορά τόσο της φιλοξενίας όσο και της τοπικής κουλτούρας. Με την αύξηση της σημασίας της βιωματικής απόκτησης και της βιώσιμης ταξιδιωτικής εμπειρίας, τα μικρά τουριστικά καταλύματα έχουν τη δυνατότητα να προσφέρουν προσαρμοσμένες εμπειρίες, βασιζόμενα στις ανάγκες και τις προτιμήσεις των επισκεπτών.

Η διαμόρφωση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος για τα μικρά τουριστικά καταλύματα βασίζεται στην προσφορά μοναδικών και αυθεντικών εμπειριών στους επισκέπτες. Η διαφοροποίηση μέσω εξατομικευμένων υπηρεσιών, τοπικών παραδόσεων και δραστηριοτήτων που αντικατοπτρίζουν τον τοπικό πολιτισμό είναι κρίσιμης σημασίας. Η συνεχής καινοτομία στην παροχή εμπειριών που ανταποκρίνονται στις επιθυμίες των ταξιδιωτών, συνδυασμένη με την προσφορά εξαιρετικής φιλοξενίας και υπηρεσιών, επιτρέπει στα μικρά καταλύματα να ξεχωρίσουν στον ανταγωνιστικό χώρο της τουριστικής βιομηχανίας ( *Κοκκώσης κ.α., 2011*).

Στα καινοτόμα ψηφιακά εργαλεία εντάσσεται και η απλοποίηση της διαχείρισης των καθημερινών εργασιών με τη χρήση ενός σύγχρονου λογισμικού διαχείρισης, που συνδέεται άμεσα με τα ψηφιακά κανάλια πώλησης, αυτοματοποιεί τις διαδικασίες και μειώνει τα κόστη λειτουργίας της επιχείρησης.

Σύμφωνα με την ολοκληρωμένη στρατηγική της ΣΕΤΚΕ (Συνομοσπονδία Επιχειρηματιών Τουριστικών Καταλυμάτων Ελλάδος) αναβαθμισμένο ρόλο στην επόμενη μέρα των μικρών τουριστικών καταλυμάτων διεκδικούν, νέες δράσεις και με καινοτόμες ψηφιακές λύσεις.



Στόχος είναι η δημιουργία ενός νέου είδους ποιοτικά αναβαθμισμένων τουριστικών καταλυμάτων, με σκοπό την εδραίωσή τους ως νέα πρόταση στη διαμονή. Προκειμένου να συμβάλλει στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, προσφέρει στα τουριστικά καταλύματα του κλάδου τη δυνατότητα να εξειδικευτούν σε συγκεκριμένες υπηρεσίες.

Εξειδικευμένες προτάσεις διακοπών της ΣΕΤΚΕ είναι:

- Περιπατητικός – Περιηγητικός Τουρισμός,
- Ποδηλατικός Τουρισμός,
- Οικογενειακός Τουρισμός
- Γνωριμία με την Ελληνική Κουζίνα από τη ΣΕΤΚΕ.
- Το «Καλάθι Πρωινού»: ένα καλάθι γεμάτο από αγνά, παραδοσιακά προϊόντα κάθε τόπου, από αυθεντικές ελληνικές γεύσεις. Στόχο έχει, αφενός τη διασύνδεση του πολιτισμικού, γαστρονομικού πλούτου της χώρας μας με τη διαμονή και τη φιλοξενία στις επιχειρήσεις τουριστικών καταλυμάτων και αφετέρου την αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών, που προσφέρουν τα μικρά τουριστικά καταλύματα.

Επιπλέον η δημιουργία ενός brand name αποσκοπεί στη δημιουργία μία νέας «γενιάς» τουριστικών καταλυμάτων. Με το brand name μπορεί να πιστοποιείται ένα τουριστικό κατάλυμα, ανεξαρτήτως κατηγορίας και μεγέθους, υπό την προϋπόθεση, ότι παρέχει αναβαθμισμένες και εξειδικευμένες υπηρεσίες και παροχές προς τους επισκέπτες του.

#### **5.4 Σχέδιο Marketing -Μέτρηση και αξιολόγηση**

**Τα μικρά τουριστικά καταλύματα προκειμένου να εδραιωθούν και να αυξήσουν το μερίδιό τους στην αγορά πρέπει στο πλάνο τους να εντάξουν ολοκληρωμένο σχέδιο marketing με σαφώς καθορισμένα βήματα όπως:**

- Ανάλυση Κοινού-Στόχοι: Είναι απαραίτητο να καθοριστούν ποιοι είναι οι πελάτες και ποιες είναι οι ανάγκες τους προκειμένου να προσαρμοστεί το σχέδιο μάρκετινγκ πάνω σε αυτούς. Αυτό θα ανταποκρίνεται αποτελεσματικά στις προσδοκίες και τις ανάγκες αυτού του κοινού. Κατά την ανάλυση, είναι ουσιώδες να εξεταστούν τα χαρακτηριστικά, οι προτιμήσεις και τα προβλήματα τους, ώστε το σχέδιο μάρκετινγκ να εστιάζει σε αυτά τα στοιχεία, προσφέροντας λύσεις που ταιριάζουν στις ανάγκες τους. Αυτή η προσέγγιση βοηθάει στην καλύτερη κατανόηση του κοινού και στην επίτευξη μιας πιο αποτελεσματικής επικοινωνίας και αλληλεπίδρασης με τους πελάτες.
- Καθορισμός Μάρκετινγκ Μίξ: Ο ορισμός των στοιχείων του μάρκετινγκ mix αφορά την καθορισμό των βασικών στοιχείων που απαρτίζουν τη στρατηγική μάρκετινγκ μιας

επιχείρησης. Αυτά τα στοιχεία είναι το προϊόν-υπηρεσία που προσφέρεται, η τιμή που τίθεται, ο τόπος ή ο τρόπος διανομής του προϊόντος και οι δράσεις προώθησης που χρησιμοποιούνται για την προώθησή του. Καθένα από αυτά τα στοιχεία αποτελεί κομμάτι της στρατηγικής που σχεδιάζεται για να φέρει το προϊόν στην αγορά, να το διαφημίσει και να επιτύχει την επιθυμητή αντίδραση από τους πελάτες.

- Ανάπτυξη Ενεργειών Προώθησης: Δημιουργία σχεδίου δράσης για την προώθηση των τουριστικών καταλυμάτων, συμπεριλαμβανομένων των διαφημίσεων, των κοινωνικών μέσων, του διαδικτύου κλπ. Η ανάπτυξη ενεργειών προώθησης περιλαμβάνει τον σχεδιασμό ενός ολοκληρωμένου πλάνου που στοχεύει στην προώθηση των τουριστικών καταλυμάτων. Σε αυτό το πλαίσιο, δημιουργούνται δράσεις που περιλαμβάνουν διαφημίσεις σε διάφορα μέσα, όπως τηλεόραση, ραδιόφωνο, έντυπα, καθώς και διαφημίσεις στο διαδίκτυο και τα κοινωνικά δίκτυα. Επιπλέον, συμπεριλαμβάνονται δράσεις όπως η δημιουργία περιεχομένου για τα κοινωνικά μέσα, διαφημιστικές εκστρατείες, συμμετοχή σε τουριστικές εκθέσεις και άλλες δραστηριότητες. Σημαντικό μέρος αυτών των δράσεων είναι η δημιουργία περιεχομένου για τα κοινωνικά μέσα, καμπάνιες email marketing, και άλλες πρωτοβουλίες που στοχεύουν στην αύξηση της ορατότητας και της επισκεψιμότητας των τουριστικών καταλυμάτων.
- Δημιουργία Προγραμμάτων Εμπειρίας: Ανάπτυξη ενδιαφερόντων πακέτων και προσφορών που προσελκύουν τους ταξιδιώτες και δημιουργούν αξέχαστες εμπειρίες. Ορισμένα παραδείγματα προγραμμάτων εμπειρίας σε μικρά τουριστικά καταλύματα στην Ελλάδα είναι:
  - ✓ Εξερευνητικά Πακέτα Περιπετειών: Προσφορά πακέτων που συμπεριλαμβάνουν εκδρομές σε φυσικά μνημεία, πεζοπορία σε μονοπάτια, καταδύσεις σε υποβρύχιους κόσμους και εξερενήσεις αρχαιολογικών τοποθεσιών.
  - ✓ Πακέτα Γαστρονομικής Περιπέτειας: Προσφορά πακέτων που περιλαμβάνουν μαθήματα μαγειρικής, γευστικές εκδρομές σε τοπικά εστιατόρια, δοκιμές οίνου και επισκέψεις σε τοπικά αγροκτήματα.
  - ✓ Πακέτα Εναλλακτικής Αναψυχής: Προσφορά πακέτων με δραστηριότητες όπως γιόγκα σε ήσυχες τοποθεσίες, μαθήματα ζωγραφικής με θέα σε θάλασσα ή βουνό και προσφορά spa ή μασάζ για χαλάρωση (Κοκκώσης κ.α. 2011).

**Η αναβάθμιση ενός μικρού τουριστικού καταλύματος** μπορεί να αποτελέσει μια σημαντική πρόκληση, αλλά και μια ευκαιρία για ανάπτυξη. Πρακτικές που οδηγούν στη βελτίωση του μικρού τουριστικού καταλύματος σε σχέση με την εμπειρία των τουριστών σχετίζονται με :

- ✓ Δημιουργικότητα και αισθητική: Για να καταφέρει το μικρό τουριστικό κατάλυμα να ξεχωρίσει στις αναζητήσεις των επισκεπτών, θα πρέπει να ξεχωρίσει από ιδιαίτερη ταυτότητα. Αυτό έρχεται μέσα από τη δημιουργική αισθητική και την ατμόσφαιρα που αποπνέει το κατάλυμα. Σε αυτό το πλαίσιο θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν όμορφοι χρωματισμοί, ιδιαίτερη

επίπλωση ακόμα και ειδικές τεχνολογίες σε τοίχους και πατώματα που να κεντρίζουν το ενδιαφέρον και να προσφέρουν μια αξέχαστη εμπειρία φιλοξενίας στους επισκέπτες.

- ✓ Online περιγραφές που εμπνέουν: η περιγραφή που θα χρησιμοποιηθεί για την καταχώρησή του σε μέσα εύρεσης καταλύματος θα πρέπει να είναι ελκυστική, να ξετυλίγει μια ιστορία και να είναι αξιομνημόνευτη για τον αναγνώστη.

### **Μέτρηση και Αξιολόγηση σχεδίου Marketing**

Στη μέτρηση και αξιολόγηση σχεδίου marketing είναι απαραίτητη η θέσπιση μετρήσιμων κριτηρίων για να αξιολογηθεί η απόδοση του σχεδίου μάρκετινγκ, όπως η αύξηση των κρατήσεων, η ανταπόκριση στις καμπάνιες κλπ. Επίσης η μέτρηση και η αξιολόγηση ενός σχεδίου μάρκετινγκ είναι ουσιώδης για την κατανόηση της απόδοσής του και την προσαρμογή πιθανών βελτιώσεων.

Ένας τρόπος μέτρησης είναι η ανάλυση των κρατήσεων πριν και μετά την εφαρμογή του σχεδίου, διαπιστώνοντας τυχόν αύξηση ή μείωση των κρατήσεων και τον τρόπο με τον οποίο συσχετίζονται με τις δράσεις μάρκετινγκ.

Επιπλέον, η αξιολόγηση μπορεί να συμπεριλάβει την ανάλυση της απόδοσης των διαφημίσεων σε διάφορα μέσα ενημέρωσης και την αντίδραση του κοινού σε αυτές. Με τη χρήση εργαλείων όπως οι δείκτες ανταπόκρισης και οι μετρήσεις της απήχησης των καμπανιών, είναι δυνατόν να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα της προώθησης.

Τέλος, η συλλογή πληροφοριών από πελάτες μέσω ερωτηματολογίων ή συζητήσεων μπορεί να προσφέρει πολύτιμα δεδομένα σχετικά με την εμπειρία τους, τις προτιμήσεις τους και την ανταπόκρισή τους στις διάφορες πτυχές του σχεδίου μάρκετινγκ. Αυτή η εκτίμηση βοηθά στη συνεχή βελτίωση και προσαρμογή της στρατηγικής πάνω στις ανάγκες του κοινού.

### **5.5 Χρονοδιάγραμμα και Οικονομικά στοιχεία πενταετούς πλάνου**

Ένα πενταετές σχέδιο για ένα μικρό τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνει αρκετά στάδια και δράσεις για να διασφαλίσει την επιτυχία του όπως:

#### **Έτος 1:**

Έρευνα Αγοράς: Η κατανόηση της τοπικής τουριστικής βιομηχανίας απαιτεί λεπτομερή ανάλυση των τρεχουσών τάσεων, των αναγκών των επισκεπτών και των χαρακτηριστικών της αγοράς. Η προσεκτική εξέταση του περιβάλλοντος ανταγωνισμού μπορεί να δώσει σημαντικές ενδείξεις για το πώς να διαφοροποιηθεί ένα τουριστικό κατάλυμα. Κατά την ανάλυση του κοινού στόχου, είναι σημαντικό να κατανοηθούν οι προτιμήσεις και οι ανάγκες των ταξιδιωτών που επιθυμούν να επισκεφθούν την περιοχή, ώστε να προσφερθούν εξατομικευμένες υπηρεσίες και εμπειρίες. Τέλος, η ανάλυση των ανταγωνιστών μπορεί να παρέχει πολύτιμες πληροφορίες σχετικά με τις

δυνατότητες διαφοροποίησης, τις τιμές, και τις μοναδικές προσφορές που μπορούν να ξεχωρίσουν ένα κατάλυμα στην αγορά.

**Αρχικές Επενδύσεις:** Αγορά ή ενοικίαση ιδιοκτησίας, ανακαίνιση και εγκατάσταση απαραίτητης υποδομής κ.α. Οι αρχικές επενδύσεις σε ένα τουριστικό κατάλυμα αποτελούν έναν κρίσιμο παράγοντα για την επιτυχία του εγχειρήματος. Η επιλογή μεταξύ αγοράς ή ενοικίασης ιδιοκτησίας εξαρτάται από τους στόχους και το διαθέσιμο κεφάλαιο. Η ανακαίνιση του χώρου απαιτεί λεπτομερή σχεδιασμό και προσαρμογή στις ανάγκες του τουριστικού καταλύματος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων για τη φιλοξενία των επισκεπτών. Είναι ουσιώδες να εξασφαλιστεί η δημιουργία μιας εύρωστης υποδομής, συμπεριλαμβανομένων των παροχών όπως καλής ποιότητας κρεβάτια, καθαρά μπάνια, και λειτουργικοί χώροι συνάντησης και ψυχαγωγίας. Η ποιότητα της υποδομής επηρεάζει σημαντικά την εμπειρία των επισκεπτών και την αξιολόγησή τους του καταλύματος, επομένως η επένδυση σε αυτό το στάδιο είναι θεμελιώδης για τη μελλοντική επιτυχία της επιχείρησης (Λαγός, 2005)

**Μάρκετινγκ και Branding:** Δημιουργία ταυτότητας μάρκας και έναρξη προσπαθειών μάρκετινγκ για να προσελκύσει επισκέπτες το μικρό τουριστικό κατάλυμα. Η δημιουργία ταυτότητας μάρκας για ένα μικρό τουριστικό κατάλυμα είναι κρίσιμη για να ξεχωρίσει στον ανταγωνιστικό χώρο της τουριστικής αγοράς. Η διαμόρφωση μιας σαφούς και συναρπαστικής ταυτότητας αντιπροσωπεύει τη φιλοσοφία και τα χαρακτηριστικά του καταλύματος, προσελκύοντας το σωστό κοινό. Αυτό περιλαμβάνει τον καθορισμό των ιδιαιτεροτήτων του καταλύματος, των παρεχόμενων υπηρεσιών και της ατμόσφαιρας που θέλει να δημιουργήσει για τους επισκέπτες. Η ανάπτυξη ενός στρατηγικού σχεδίου μάρκετινγκ περιλαμβάνει τη χρήση διαφορετικών καναλιών επικοινωνίας, όπως τα social media, τον ιστότοπο, τις διαφημίσεις και συνεργασίες με τοπικά και διεθνή μέσα. Το μάρκετινγκ επικεντρώνεται στην ανάδειξη των μοναδικών προσφορών του καταλύματος, δημιουργώντας έτσι μια ελκυστική εικόνα και προσελκύοντας πελάτες που ταιριάζουν στο προφίλ του. Η σταθερή παρουσία στην αγορά μέσω του μάρκετινγκ και του branding αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για την επιτυχία και την ανάπτυξη του καταλύματος.

**Οικονομική Πρόβλεψη:** Δημιουργία λεπτομερούς προϋπολογισμού που καλύπτει τα έξοδα και τα αναμενόμενα έσοδα. Η οικονομική πρόβλεψη αποτελεί ουσιώδες κομμάτι του σχεδιασμού για ένα τουριστικό κατάλυμα.

Καταρτίζοντας έναν λεπτομερή προϋπολογισμό, λαμβάνονται υπόψη τα έξοδα και τα αναμενόμενα έσοδα για να αξιολογηθεί η οικονομική βιωσιμότητα του καταλύματος. Τα έξοδα περιλαμβάνουν τα λειτουργικά έξοδα (όπως μισθοί προσωπικού, υποστήριξη και συντήρηση), τα έξοδα μάρκετινγκ, τα έξοδα ενέργειας και ύδρευσης, και οι φόροι. Από την άλλη πλευρά, τα αναμενόμενα έσοδα προκύπτουν από τις κρατήσεις δωματίων, τις τιμές διαμονής και τυχόν

επιπλέον υπηρεσίες (όπως γεύματα ή παροχές εξτρά) (Λαγός., 2005). Ένα παράδειγμα αποτελεσμάτων χρήσης παρουσιάζεται στον Πίνακα 5.1

**Πίνακας 5.1 Παράδειγμα Κατάστασης Αποτελεσμάτων χρήσης (ετήσια ποσά σε ευρώ)**

<b>Πωλήσεις προϊόντων ή υπηρεσιών:</b> όπως πώληση επιπλέον υπηρεσιών ή προϊόντων όπως γεύματα, ποτά, περιηγήσεις)	140,000
<b>Μείον Κόστος πωληθέντων</b> (Κόστος πωληθέντων=αποθέματα αρχής +ειδικά έξοδα αγορών-εκπτώσεις-επιστροφές εμπορευμάτων -αποθέματα τέλους εμπορευμάτων)	80,000
<b><u>ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ</u></b>	<b><u>60,000</u></b>
<b>Πλέον Λειτουργικά έσοδα</b>	
Έσοδα από διαμονή ενοικιαζόμενων καταλυμάτων : Αν υπάρχουν 10 δωμάτια με τιμή διαμονής με τιμή περίπου 100 ευρώ ανά δωμάτιο ανά βραδιά και υποθέσουμε μια μέση απασχόληση των δωματίων στο 70% της μηνιαίας χρονικής περιόδου, τότε τα αναμενόμενα έσοδα ανά μήνα θα ήταν περίπου 21.000 ευρώ (100 ευρώ ημερησίως *10 αριθμός δωματίων *30 ημέρες το μήνα * 70% μηνιαία απασχόληση), ήτοι 252,000 ευρώ ετησίως	252,000
Έσοδα από εκδηλώσεις: πχ εκθέσεις	16,000
Έσοδα από επιπλέον υπηρεσίες: γυμναστήρια, μασάζ, κομμωτήρια κλπ	4,000
<b>Σύνολο λειτουργικών εσόδων</b>	<b>272,000</b>
<b><u>Μείον Λειτουργικά έξοδα</u></b>	
<u>Μισθοί και αποδοχές προσωπικού:</u> Μισθοί υπαλλήλων υποδοχής, καθαριστριών, σερβιτόρων, τεχνικού προσωπικού κλπ.	120,000
<u>Ενέργεια:</u> Κόστος ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, θέρμανσης και ψύξης.	12,000
Συντήρηση και επισκευές	14,000
<u>Εφοδιαστικά και αναλώσιμα:</u> Αγορά καθαριστικών υλικών, κλινοσκεπασμάτων, προϊόντων προσωπικής φροντίδας κλπ.	15,000
<u>Μάρκετινγκ και διαφήμιση:</u> Κόστος διαφημίσεων, διαφημιστικών υλικών, προώθησης στα social media και σε τουριστικές πλατφόρμες.	8,000
<u>Ασφάλεια:</u> Κόστος ασφάλισης κτιρίου, ευθύνης, ασφάλειας προσωπικού.	4,000
<u>Διοικητικά έξοδα:</u> Έξοδα γραφείου, υπολογιστών, λογιστικής υποστήριξης κλπ.	5,000
<b><u>Σύνολο λειτουργικών εξόδων</u></b>	<b><u>178,000</u></b>
<b><u>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ</u></b>	<b><u>154,000</u></b>

<b>Μείον μη λειτουργικά έξοδα</b>	
<u>Καταβολή δανείων ή τόκων για χρηματοδότηση (τόκοι χρεωστικοί).</u>	7,000
<u>Έκτακτα έξοδα:</u>	23,000
<u>Νομικά ή δικαστικά έξοδα</u>	5,000
<b>Σύνολο μη λειτουργικών εξόδων</b>	<b>35,000</b>
<b><u>ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</u></b>	<b><u>119,000</u></b>
<u>Φόροι και τέλη: (20% επι των κερδών)</u>	23,800
<b><u>ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</u></b>	<b><u>95,200</u></b>

Αναλύοντας τα αναμενόμενα έσοδα και έξοδα σε μηνιαία, ετήσια και πενταετή βάση, είναι δυνατός ο προσδιορισμός των προβλέψεων και η αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης του καταλύματος. Η διαρκής αναθεώρηση αυτών των προβλέψεων είναι σημαντική για την προσαρμογή σε ενδεχόμενες αλλαγές στη ζήτηση ή τις δαπάνες και για τη λήψη βέλτιστων αποφάσεων για τη διαχείριση του καταλύματος.

## **Έτος 2:**

**Βελτίωση Υπηρεσιών:** Βελτίωση της εμπειρίας των επισκεπτών βασιζόμενοι στα σχόλια από το πρώτο έτος. Η βελτίωση της εμπειρίας των επισκεπτών είναι ζωτικής σημασίας για τη συνεχή ανάπτυξη ενός τουριστικού καταλύματος. Με βάση τα σχόλια και τις ανασκοπήσεις από το πρώτο έτος λειτουργίας, αναδεικνύονται σημεία βελτίωσης. Μια προσέγγιση που επιδιώκει να επικεντρωθεί σε αυτά τα σημεία μπορεί να περιλαμβάνει αναβαθμίσεις στις υπηρεσίες φιλοξενίας, όπως πιο εξειδικευμένο προσωπικό για ατομικές ανάγκες, αναβαθμισμένες εγκαταστάσεις συναντήσεων ή επιλογές για εξατομικευμένες δραστηριότητες. Η διατήρηση της επικοινωνίας με τους πελάτες και η συλλογή συνεχών ανατροφοδοτήσεων αποτελούν κρίσιμο κομμάτι για τη συνεχή βελτίωση, προσφέροντας ένα πιο προσαρμοσμένο και ενιαίο τουριστικό περιβάλλον.

**Επέκταση Μάρκετινγκ:** Αύξηση της online παρουσίας, συνεργασία με τοπικά πρακτορεία και έρευνα συνεργασιών. Η επέκταση του μάρκετινγκ για μικρά τουριστικά καταλύματα απαιτεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση. Μια από τις βασικές στρατηγικές είναι η αύξηση της online παρουσίας μέσω διαδικτυακών πλατφορμών κρατήσεων και κοινωνικών μέσων, προβάλλοντας τα μοναδικά χαρακτηριστικά και τις προσφορές του καταλύματος. Επίσης, η συνεργασία με τοπικά τουριστικά πρακτορεία και τοπικούς φορείς μπορεί να διευρύνει το κοινό στόχο, προσελκύοντας περισσότερους επισκέπτες. Η έρευνα για πιθανές συνεργασίες με άλλα τουριστικά καταλύματα ή εταιρείες μπορεί να οδηγήσει σε αμοιβαία επωφελείς συνεργασίες που θα ενισχύσουν την ορατότητα και την ανταγωνιστικότητά τους. Συνολικά, η συνδυασμένη δράση

αυτών των στρατηγικών μπορεί να επιτρέψει στα μικρά τουριστικά καταλύματα να διευρύνουν το κοινό τους και να ενισχύσουν την παρουσία τους στην αγορά.

**Ανασκόπηση Οικονομικών:** Αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης έναντι των αρχικών προβλέψεων και προσαρμογές αν απαιτούνται. Η ανασκόπηση των οικονομικών σε μικρά τουριστικά καταλύματα αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό βήμα προς την αξιολόγηση της απόδοσής τους. Η σύγκριση της οικονομικής απόδοσης με τις αρχικές προβλέψεις αποτελεί κρίσιμο μέρος αυτής της διαδικασίας, επιτρέποντας την ανάλυση των διαφορών και των πιθανών αιτιών που τις προκάλεσαν. Οι προσαρμογές στη στρατηγική ή στις δράσεις μπορούν να είναι αναγκαίες ανάλογα με τα ευρήματα αυτής της αξιολόγησης. Η ακριβής κατανόηση των οικονομικών δεδομένων και η λήψη μέτρων βασισμένων σε αυτήν την ανασκόπηση μπορεί να βοηθήσει τα μικρά τουριστικά καταλύματα να προσαρμοστούν σε αλλαγές στο περιβάλλον της αγοράς και να βελτιώσουν την οικονομική τους απόδοση (Λαγός, 2005).

### **Έτος 3:**

**Διαφοροποίηση:** Εξέταση προσθήκης νέων υπηρεσιών ή ανέσεων για προσέλκυση τουριστικού κοινού. Η διαφοροποίηση στον τουριστικό τομέα αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για την προσέλκυση νέου κοινού. Η εξέταση και η προσθήκη νέων υπηρεσιών ή ανέσεων μπορεί να δώσει στο τουριστικό κατάλυμα ένα μοναδικό πλεονέκτημα στην αγορά. Αυτές οι νέες υπηρεσίες μπορεί να είναι πρωτοποριακές δραστηριότητες, εξειδικευμένες υπηρεσίες για ομάδες στόχου, ή ακόμη και βελτιωμένες ψηφιακές εφαρμογές για την εξυπηρέτηση των πελατών. Η στρατηγική αυτή διαφοροποίησης μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένο ενδιαφέρον και επισκεψιμότητα, διευρύνοντας τη βάση πελατών και ενισχύοντας το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του καταλύματος στον τουριστικό τομέα.

**Επένδυση σε Τεχνολογία:** Αναβάθμιση συστημάτων κρατήσεων, υλοποίηση έξυπνων λύσεων για την άνεση των επισκεπτών. Η επένδυση σε τεχνολογία αποτελεί θεμέλιο για τη σύγχρονη ανάπτυξη των μικρών τουριστικών καταλυμάτων. Η αναβάθμιση των συστημάτων κρατήσεων, μέσω ενημερωμένων και ευέλικτων online πλατφορμών, δίνει τη δυνατότητα στους επισκέπτες να κάνουν εύκολα και γρήγορα κρατήσεις, ενισχύοντας την εμπειρία τους. Επίσης, η υιοθέτηση έξυπνων λύσεων, όπως η χρήση της τεχνολογίας Internet of Things (IoT) για τον έλεγχο των συσκευών και την προσφορά προσαρμοσμένων υπηρεσιών στους επισκέπτες, βελτιώνει την άνεση και την ευχρηστία των καταλυμάτων. Μέσω αυτών των τεχνολογικών επενδύσεων, τα μικρά τουριστικά καταλύματα μπορούν να προσφέρουν μια σύγχρονη και προηγμένη εμπειρία στους επισκέπτες τους, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά τους στην αγορά του τουρισμού (Λαγός, 2005).

**Στρατηγικές Οικονομικής Ανάπτυξης:** Εξερεύνηση λύσεων για αύξηση των εσόδων και μείωση των δαπανών. Η ανάπτυξη στρατηγικών για τη βελτίωση της οικονομικής κατάστασης στα μικρά τουριστικά καταλύματα είναι ζωτικής σημασίας για τη βιωσιμότητά τους. Η αναζήτηση τρόπων αύξησης των εσόδων μπορεί να περιλαμβάνει τη διαφοροποίηση των υπηρεσιών, τη βελτίωση της προώθησης μέσω online και offline καναλιών και την ανάπτυξη στρατηγικών τιμολόγησης. Παράλληλα, η μείωση των δαπανών μπορεί να επιτευχθεί μέσω της βελτίωσης της διαχείρισης αποθεμάτων και του ενεργειακού κόστους, καθώς και της αναζήτησης πιο αποδοτικών λύσεων στη διαχείριση του προσωπικού. Η ορθή ισορροπία μεταξύ αύξησης εσόδων και μείωσης δαπανών είναι κρίσιμη για τη δημιουργία ενός οικονομικά αποδοτικού μοντέλου για τα μικρά τουριστικά καταλύματα.

#### **Έτος 4:**

**Συμμετοχή στην Κοινότητα:** Συνεργασία με την τοπική κοινότητα, συνεργασία με άλλες επιχειρήσεις, συμμετοχή σε εκδηλώσεις. Η συμμετοχή των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στην τοπική κοινότητα αποτελεί σημαντικό κομμάτι για την οικοδόμηση ενός δυναμικού και βιώσιμου τουριστικού περιβάλλοντος. Η συνεργασία με την τοπική κοινότητα δημιουργεί συνδέσμους και αλληλεπιδράσεις που ευνοούν την αμοιβαία ανάπτυξη. Η συνεργασία με άλλες τοπικές επιχειρήσεις μπορεί να οδηγήσει σε συνεργασίες για κοινές προσφορές και δημιουργία πακέτων τουρισμού που προσελκύουν περισσότερους επισκέπτες. Επίσης, η συμμετοχή σε τοπικές εκδηλώσεις και δράσεις καταδεικνύει την αφοσίωση των καταλυμάτων στην τοπική κοινότητα και ενισχύει την αναγνώρισή τους, διευρύνοντας το δίκτυο τους και αυξάνοντας την επιρροή τους στον τοπικό τουρισμό. Η συνολική αυτή συμμετοχή δημιουργεί μια ευνοϊκή συνεργατική ατμόσφαιρα που συμβάλλει στην ανάπτυξη του τουρισμού και στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας.

**Πρωτοβουλίες Βιωσιμότητας:** Εφαρμογή πρακτικών φιλικών προς το περιβάλλον για προσέλκυση ταξιδιωτών με περιβαλλοντική συνείδηση. Οι πρωτοβουλίες βιωσιμότητας αναδεικνύουν τη δέσμευση των μικρών τουριστικών καταλυμάτων προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Η εφαρμογή πρακτικών φιλικών προς το περιβάλλον μπορεί να περιλαμβάνει τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τη μείωση των αποβλήτων και την ανακύκλωσή τους, αλλά και την προώθηση τοπικών προϊόντων και παραδοσιακών πρακτικών. Η ενημέρωση των ταξιδιωτών για τις προσπάθειες βιωσιμότητας μέσω της διαφήμισης και της επικοινωνίας μπορεί να τους ενθαρρύνει να επιλέξουν αυτά τα καταλύματα. Η προώθηση αυτών των πρακτικών ως μέρος της εμπειρίας διαμονής τους μπορεί να ενισχύσει την επίδραση και την ανταγωνιστικότητα των καταλυμάτων αυτών, προσελκύοντας ταξιδιώτες που εκτιμούν τη βιώσιμη προσέγγιση και συμβάλλοντας έτσι στην προώθηση μιας πιο βιώσιμης τουριστικής βιομηχανίας.



**Οικονομική Επέκταση:** Αξιολόγηση του δυναμικού για επέκταση ή πρόσθετα ακίνητα. Η οικονομική επέκταση των μικρών τουριστικών καταλυμάτων απαιτεί προσεκτική αξιολόγηση του δυναμικού τους και των δυνατοτήτων επέκτασης. Η ανάλυση αυτή πρέπει να περιλαμβάνει τη ζήτηση στην περιοχή, τις τουριστικές τάσεις και τις ανάγκες της αγοράς. Σημαντικό είναι επίσης να ληφθούν υπόψη οι οικονομικές προοπτικές και οι δυνατότητες χρηματοδότησης για την επέκταση. Ανάλογα με τις επιχειρηματικές στρατηγικές και τους στόχους, η επέκταση μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε με την προσθήκη περισσότερων δωματίων στο υπάρχον κτίριο, είτε με την απόκτηση νέων ακινήτων σε πιο ζητούμενες περιοχές. Η ανάλυση αυτή είναι ζωτικής σημασίας για να εξασφαλιστεί ότι η επέκταση θα συνεισφέρει θετικά στην ανάπτυξη και την οικονομική ευημερία του καταλύματος χωρίς να αντιμετωπιστούν υπερβολικά οικονομικά ή λειτουργικά ρίσκα (Λαγός,, 2005).

### **Έτος 5:**

**Αξιολόγηση και Προσαρμογή:** Αξιολόγηση της συνολικής απόδοσης του καταλύματος έναντι των καθορισμένων στόχων. Η αξιολόγηση και η προσαρμογή των μικρών τουριστικών καταλυμάτων είναι ζωτικής σημασίας για τη διασφάλιση της συνολικής τους απόδοσης και την επίτευξη των ορισμένων στόχων. Η αξιολόγηση αυτή πρέπει να είναι πολυδιάστατη και να περιλαμβάνει διάφορες πτυχές, όπως την ικανοποίηση των πελατών, την οικονομική απόδοση, την ποιότητα των υπηρεσιών, και την τήρηση των προβλεπόμενων στόχων βιωσιμότητας και ανάπτυξης. Εκτός από την αξιολόγηση, η προσαρμογή απαιτεί τη λήψη μέτρων για τη βελτίωση των αδυναμιών και την ενίσχυση των θετικών πτυχών. Αυτή η συνεχής διαδικασία βελτίωσης επιτρέπει στα καταλύματα να προσαρμόζονται στις αλλαγές της αγοράς και να επιτυγχάνουν τους καθορισμένους στρατηγικούς στόχους που έχουν θέσει, ενισχύοντας έτσι την ανταγωνιστικότητά τους και την παρουσία τους στον τουριστικό τομέα.

**Μελλοντικός Σχεδιασμός:** Αναγνώριση περιοχών για περαιτέρω ανάπτυξη, διαφοροποίηση ή βελτίωση. Ο μελλοντικός σχεδιασμός από τα μικρά τουριστικά καταλύματα προϋποθέτει τη συστηματική αναγνώριση τομέων που παρουσιάζουν δυνατότητες για περαιτέρω ανάπτυξη, διαφοροποίηση ή βελτίωση. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσω μιας λεπτομερούς ανάλυσης της τουριστικής ζήτησης, των τάσεων της αγοράς και των αναγκών των ταξιδιωτών. Η αναγνώριση αυτών των τομέων επιτρέπει στα καταλύματα να εστιάσουν σε στρατηγικούς τομείς για επενδύσεις και βελτιώσεις. Ενδεικτικά, αυτοί οι τομείς μπορεί να περιλαμβάνουν την ενίσχυση της υποδομής, την ανάπτυξη νέων πακέτων υπηρεσιών που να προσελκύουν ειδικές κατηγορίες ταξιδιωτών, ή ακόμη και την εφαρμογή πράσινων πρακτικών για τη βιωσιμότητα. Η διαρκής αναζήτηση και αναγνώριση των τομέων αυτών αποτελεί το θεμέλιο για τη δημιουργία μιας βιώσιμης και ανταγωνιστικής παρουσίας στον μελλοντικό χάρτη του τουρισμού.

**Οικονομικός Απολογισμός:** Σύνοψη των οικονομικών επιτευγμάτων και καθορισμός μελλοντικών οικονομικών στόχων. Ο οικονομικός απολογισμός των μικρών τουριστικών καταλυμάτων συνίσταται στη συνολική ανάλυση των οικονομικών επιδόσεων και στην αξιολόγηση της διαχρονικής εξέλιξής τους. Προβάλλει τα οικονομικά επιτεύγματα, όπως τα έσοδα, τα έξοδα, τα κέρδη ή τις απώλειες, που έχουν επιτευχθεί κατά το διάστημα μιας οικονομικής περιόδου. Ταυτόχρονα, βοηθά στον καθορισμό των μελλοντικών οικονομικών στόχων, όπως τη μείωση ή τον έλεγχο των δαπανών, την αύξηση των εσόδων μέσω διαφορετικών στρατηγικών πωλήσεων ή ακόμη και την επέκταση των υπηρεσιών. Είναι μια διαδικασία που δίνει στη διοίκηση και στους επιχειρηματικούς φορείς τη δυνατότητα να προσδιορίσουν τις οικονομικές προτεραιότητες και να διαμορφώσουν στρατηγικά σχέδια για τη μελλοντική ανάπτυξη και επιτυχία των καταλυμάτων τους. Ενίσχυση της τουριστικής επιχειρηματικότητας γίνεται πολλές φορές μέσω της δημιουργίας νέων πολύ μικρών, μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων του τουρισμού. Ο επιχορηγούμενος προϋπολογισμός κάθε επενδυτικού σχεδίου μπορεί να κυμαίνεται από 80.000€ έως 400.000€ και η επιχορήγηση μπορεί να φτάσει σε ποσοστό 45% επί των υποβαλλόμενων δαπανών.

## 6. Μελέτη περίπτωσης - Daskalio Resort Adamis

### 6.1 Αξιοθέατα περιοχής Δασκαλειού

Το Δασκαλειό Κερατέας είναι ένας μικρός παραδεισένιος παραθαλάσσιος οικισμός που αναδύεται στη νοτιοανατολική πλευρά της Αττικής μεταξύ των πόλεων Λαυρίου και Πόρτο Ράφτη και βρίσκεται κοντά στην παραλία της Κακιάς Θάλασσας μια από τις πιο πολυσύχναστες στην περιοχή. Στην Εικόνα 6.1 φαίνεται η θέση του Daskalio Resort Adamis καθώς και ορισμένα από τα αξιοθέατα της περιοχής.



Εικόνα 6.1 Θέση του Daskalio Resort Adamis και ορισμένα από τα αξιοθέατα της περιοχής

Η απόσταση από την Αθήνα είναι μόλις 45 χιλιόμετρα, προσφέροντας τη δυνατότητα για ημερήσιες εκδρομές στα αξιοθέατα της πόλης. Κοντά στο Daskalio Resort Adamis, οι επισκέπτες μπορούν να απολαύσουν την πλούσια πολιτιστική κληρονομιά της Αθήνας και να δούνε τα αξιοθέατα. Έτσι, οι επισκέπτες του Daskalio Resort Adamis μπορούν να συνδυάσουν την ειρηνική παραλία και τη φύση με την εξερεύνηση των σημαντικών ιστορικών και πολιτιστικών πόρων της Αθήνας.

**Το Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος**, βρίσκεται σε απόσταση 23 χιλιομέτρων από το Daskalio Resort Adamis. Αυτό αποτελεί ένα μεγάλο πλεονέκτημα για εκείνους που επιλέγουν να το χρησιμοποιήσουν, καθώς μπορούν να απολαύσουν μια διαμονή στο κατάλυμα, απολαμβάνοντας την καθαρή θάλασσα, τη φύση και τις παροχές που προσφέρει. Αυτή η επιλογή παρέχει στους επισκέπτες την ευκαιρία να έχουν μια άνετη και χαλαρωτική άφιξη ή αναχώρηση, αξιοποιώντας την ευκαιρία για να επιστρέψουν ή να ετοιμαστούν για το ταξίδι τους, απολαμβάνοντας ταυτόχρονα την υπέροχη παραθαλάσσια εμπειρία και τις εγκαταστάσεις του καταλύματος.

**Το Δασκαλειό** (Εικόνα 6.2) αποτελεί έναν εξαιρετικά όμορφο τόπο. Τα λευκά σπιτάκια, με τα ξύλινα παράθυρα, και οι πανέμορφες μονοκατοικίες με τους ανθισμένους κήπους δημιουργούν μια ειδυλλιακή ατμόσφαιρα. Αποτελεί έναν από τους πιο εντυπωσιακούς παραθαλάσσιους οικισμούς που δημιουργεί μια μαγική εικόνα και σαγηνεύει τους επισκέπτες. Η παράδοση και η φιλοξενία του Δασκαλειού, σε συνδυασμό με την ομορφιά του, καθιστούν τον τόπο ακαταμάχητο προορισμό για τουρίστες που επιζητούν μια μοναδική εμπειρία.



**Εικόνα 6.2** Δασκαλειό

**Το μικρό εκκλησάκι της Αγίας Μαρίας** (Εικόνα 6.3) αποτελεί ένα αξιοσημείωτο κόσμημα στο 1ο λιμανάκι του Δασκαλειού, σχεδόν αγγίζοντας τα κύματα της θάλασσας. Η μοναδική αρχιτεκτονική του, σε συνδυασμό με τον πανέμορφο παραθαλάσσιο τοπίο, δημιουργούν έναν μαγικό χώρο που προσελκύει τους τουρίστες. Ο επισκέπτης, περπατώντας γύρω από το εκκλησάκι, μπορεί να απολαύσει την ηρεμία και τη γαλήνη του τόπου, ενώ η πανοραμική θέα προς τη θάλασσα και το γύρω τοπίο προσφέρουν μια μοναδική εμπειρία. Οι ταξιδιώτες που επισκέπτονται αυτό το όμορφο εκκλησάκι θα ανακαλύψουν έναν πραγματικό παράδεισο όπου η πνευματική γαλήνη συναντά τη φυσική ομορφιά.



**Εικόνα 6.3** *Αγία Μαρίνα*

**Το ξωκλήσι του Αγίου Αλεξάνδρου** (Εικόνα 6.4), αποτελεί έναν ακόμη θησαυρό στο Δασκαλειό, καθώς σχεδόν «κρέμεται» επιβλητικά στα βράχια, προσδίδοντας μια μοναδική γοητεία στο τοπίο. Η ιστορία του αντηχεί στην αύρα του μέρους, ενώ η πανοραμική θέα από το εσωτερικό του στο Αιγαίο πέλαγος είναι απλά εκπληκτική. Ο επισκέπτης, περιηγούμενος γύρω από αυτό το αρχιτεκτονικό κόσμημα, ανακαλύπτει την πνευματική ομορφιά και την ευλάβεια που εκπέμπει αυτό το ιερό μέρος.



**Εικόνα 6.4** *Άγιος Αλέξανδρος*

**Τα γραφικά ταβερνάκια στο 1<sup>ο</sup> λιμανάκι του Δασκαλειού** (Εικόνα 6.5), με τα νόστιμα πιάτα τους, που ξεχειλίζουν από φρέσκο ψάρι, προσφέρουν μια απίστευτη γαστρονομική εμπειρία. Με θέση που βρίσκεται κοντά στα κύματα, δημιουργούν ένα μοναδικό σκηνικό που συνδυάζει τη γαστρονομία με την εκπληκτική θέα στο Αιγαίο. Ο επισκέπτης, απολαμβάνοντας τις ντόπιες γεύσεις, αισθάνεται σαν να έχει βρεθεί σε ένα γραφικό νησί. Η ζεστή φιλοξενία και η αυθεντική ατμόσφαιρα προσελκύουν τους τουρίστες, προσφέροντας μια μοναδική ευκαιρία να απολαύσουν την πλούσια γαστρονομική κληρονομιά του Δασκαλειού



**Εικόνα 6.5** Γραφικό ταβερνάκι στο 1<sup>ο</sup> λιμανάκι του Δασκαλείου

**Το Λιμάνι του Λαυρίου** (Εικόνα 6.6) αποτελεί έναν εξαιρετικό προορισμό που προσφέρει μια πληθώρα επιλογών για εκδρομές στα κοντινά νησιά, όπως η Κέα, η Κύθνος, και άλλα γραφικά νησιά του Αργοσαρωνικού. Οι τουρίστες μπορούν να απολαύσουν τον όμορφο χώρο του λιμανιού, να περπατήσουν στα παραθαλάσσια μονοπάτια, και να απολαύσουν παραδοσιακά εστιατόρια και καφετέριες με θέα στο Αιγαίο. Η δυνατότητα επιβίβασης σε πλοία προς τα νησιά προσφέρει μια συναρπαστική εμπειρία ταξιδιού, ενώ οι εκδρομές επιτρέπουν στους επισκέπτες να ανακαλύψουν την ομορφιά και τον πολιτισμό τους. Με το Λιμάνι του Λαυρίου ως εκκίνηση, οι ταξιδιώτες μπορούν να εξερευνήσουν τα μυστικά του Αιγαίου και να ζήσουν μοναδικές εμπειρίες στον ελληνικό νησιωτικό κόσμο.



**Εικόνα 6.6** Λιμάνι Λαυρίου

**Στο μουσείο του Λαυρίου** (Εικόνα 6.7), ο επισκέπτης μπορεί να ανακαλύψει εντυπωσιακά αντικείμενα που σχετίζονται με τη μεταλλευτική δραστηριότητα. Ανάμεσα σε αυτά, περιλαμβάνονται τα εργαλεία που χρησιμοποιούσαν οι μεταλλωρύχοι από διάφορες εποχές.. Επιπλέον, αρχαία αθηναϊκά ασημένα νομίσματα, καθώς και μολυβένιες "χελώνες" που χρησιμοποιούνταν για εμπορικούς σκοπούς.

Το Ορυκτολογικό Μουσείο παρουσιάζει γλυπτικές συνθέσεις δημιουργημένες από τη φύση . Όσον αφορά τη συλλογή του, αποτελείται από μοναδικά ορυκτά της Λαυρεωτικής γης και αποτελεί έναν εξαιρετικό χώρο που προσφέρει ποικίλες εκπαιδευτικές εμπειρίες όπως:

- Ιστορική εκπαίδευση, αναδεικνύοντας τον κρίσιμο ρόλο του Λαυρεωτικού αργύρου στην κλασική Αθήνα, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει τη συμβολή του σύγχρονου Λαυρίου στην οικονομία της Ελλάδας.
- Φυσική εκπαίδευση με την παρουσίαση μοναδικών ορυκτών, επισημαίνοντας τα χαρακτηριστικά της σπανιότητας, του αριθμού, της μορφής, του χρώματος και της κρυστάλλωσης.
- Αισθητική εκπαίδευση μέσω της λάμψης και της ομορφιάς των παρουσιαζόμενων ορυκτών.



Εικόνα 6.7 Μουσείο Λαυρίου

**Το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου** (Εικόνα 6.8) βρίσκεται σε απόσταση μόλις 15 χιλιομέτρων από το κατάλυμα. Το πάρκο αυτό αποτελεί έναν πολυδιάστατο προορισμό που συνδυάζει την τεχνολογία και τον πολιτισμό, προσφέροντας μια ενδιαφέρουσα εμπειρία στους τουρίστες. επισκέπτες έχουν την ευκαιρία να εξερευνήσουν την ιστορία και τον πολιτισμό της περιοχής μέσα από διάφορες εκθέσεις και παρουσιάσεις καθώς επίσης να ανακαλύψουν τα μυστικά της αρχαίας τεχνολογίας και να εξερευνήσουν τα αρχαιολογικά ευρήματα που αναδεικνύουν την εξέλιξη της περιοχής.



**Εικόνα 6.8** *Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου*

**Ο Ναός του Ποσειδώνα** (Εικόνα 6.9) που βρίσκεται σε απόσταση 25 χιλιομέτρων, αποτελεί έναν εξαιρετικό προορισμό για τους τουρίστες. Αυτός ο αρχαίος ναός, αφιερωμένος στο θεό της θάλασσας και των κυμάτων, Ποσειδώνα, προσφέρει μια μοναδική εμπειρία ανακάλυψης της ελληνικής αρχαιότητας.



**Εικόνα 6.9** *Ο Ναός του Ποσειδώνα*

## **6.2 Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά**

Το Δασκαλειό Κερατέας είναι μια περιοχή με πολλαπλά περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά που το καθιστούν ξεχωριστό καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Οι ήπιοι χειμώνες εδώ επιτρέπουν στους κατοίκους να απολαμβάνουν μια ευχάριστη κλιματική εμπειρία, με ήπιες θερμοκρασίες που διευκολύνουν την καθημερινή ζωή. Τα ζεστά καλοκαίρια προσφέρουν ευκαιρίες για αναψυχή στις πολλές όμορφες παραλίες της περιοχής, ενώ η φυσική ομορφιά του τοπίου είναι εντυπωσιακή με τη γλωρίδα και την πανίδα που ανθίζουν.



Επιπλέον, η περιοχή αποτελεί σημαντικό οικοσύστημα με ποικίλη βλάστηση και πλούσια οικολογική ποικιλομορφία. Το τοπίο περιλαμβάνει υψώματα, δάση και γεωργικές εκτάσεις, προσφέροντας ένα ιδανικό περιβάλλον για την παρατήρηση της φύσης. Η διατήρηση και η προστασία αυτών των φυσικών πόρων αποτελούν ζωτικής σημασίας για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας της περιοχής, ενισχύοντας έτσι την ποιότητα ζωής των κατοίκων και διασφαλίζοντας τη βιώσιμη ανάπτυξη.

### 6.3 Ιστορικές Ρίζες

**Το Δασκαλειό Κερατέας αναδεικνύεται ως ένας σημαντικός τόπος διαφυγής κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου.** Η περιοχή αυτή διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο ως καταφύγιο και θέση ασφαλείας για πολλούς ανθρώπους που αντιμετώπιζαν τους κινδύνους της εποχής. Η φυσική γεωγραφία του Δασκαλείου Κερατέας, με τις πυκνές δασικές περιοχές και το αραιοκατοικημένο τοπίο, προσέφερε ένα ασφαλές περιβάλλον για την κρυφή διαμονή και την αποφυγή ανιχνεύσεων. Πολλοί άνθρωποι έψαχναν καταφύγιο σε αυτήν την περιοχή για να αποφύγουν τις δυσκολίες και τους κινδύνους της πολεμικής περιόδου, καθιστώντας το Δασκαλειό

**Στο Δασκαλειό από ψηλά όλοι μπορούν να θαυμάσουν το σμαραγδένιο μάτι της Αττικής** (Εικόνα 6.10) που είναι ο ορμίσκος απ' όπου φυγαδεύτηκε ο Γεώργιος Παπανδρέου το 1944 και άλλοι πολιτικοί. Αναδείχτηκε ως ένα σημαντικό κέντρο διαφυγής για σύμμαχους και Έλληνες αντιστασιακούς, οι οποίοι ενσωματώθηκαν στον στρατό της Μέσης Ανατολής. Αποτέλεσε ασφαλές καταφύγιο, παρέχοντας την αναγκαία προστασία για τους ανθρώπους που έψαχναν απόκρυψη και ασφάλεια κατά τη δύσκολη περίοδο της Κατοχής.



**Εικόνα 6.10** Σμαραγδένιο Μάτι

**Η περιοχή του Δασκαλείου Κερατέας φέρει βαθιές ιστορικές ρίζες που σχετίζονται με τα μεταλλεία Λαυρίου** (Εικόνες 6.11 και 6.12), τα οποία αποτέλεσαν σημαντικό μέρος της οικονομίας της περιοχής κατά τη διάρκεια του 2ου Παγκοσμίου Πολέμου. Η εξόρυξη μετάλλων

στο Λαύριο υπήρξε καθοριστική για την περιοχή, προσφέροντας οικονομική ευημερία αλλά και αντιμετωπίζοντας προκλήσεις.



**Εικόνα 6.11** *Μεταλλεία Λαυρίου*



**Εικόνα 6.12** *Μεταλλεία Λαυρίου*

Η εκμετάλλευση των μεταλλείων συνδέεται άρρηκτα με την ιστορία της περιοχής, αναδεικνύοντας το Λαύριο ως σημαντικό επίκεντρο δραστηριοτήτων. Κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, η ανάγκη για πρώτες ύλες ενίσχυσε την εκμετάλλευση, καθιστώντας την περιοχή σημαντική για τις στρατηγικές ανάγκες. Τα μεταλλεία χρησιμοποιήθηκαν όχι μόνο για την παραγωγή μετάλλων, αλλά και ως καταφύγιο κατά τη διάρκεια των εχθρικών επιθέσεων, δημιουργώντας ένα ουσιαστικό κομμάτι της ιστορίας της περιοχής που διατηρείται και σήμερα.

Ο αρχαιολογικός χώρος των μεταλλείων του Λαυρίου αποτελεί σημείο προσέλκυσης τουριστικού κοινού. Η απόσταση με το αυτοκίνητο είναι μόλις είκοσι λεπτά από τη περιοχή Δασκαλειού Κερατέας και έχουν την ευκαιρία οι επισκέπτες να βρεθούν 2500 χρόνια πίσω στο χρόνο. Η μεταλλευτική δραστηριότητα στο Λαύριο ξεκίνησε πριν το 3000 π.Χ. αλλά εντατικοποιήθηκε τον 6ο π.Χ. αιώνα.

Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι οι αρχαίοι ήξεραν να εντοπίζουν τον αργυρούχο μόλυβδο είτε απευθείας είτε μέσω άλλων πετρωμάτων. Είναι αξιοσημείωτη η διαδικασία που ακολουθούσαν:

- Αρχικά, οι εργάτες στα μεταλλεία ακολουθούσαν τον ορατό σχηματισμό του μεταλλείου, ανοίγοντας ανοίγματα προς τα βάθη μέχρις ότου τα φωτεινά τους φώτα άρχιζαν να διακρίνονται ασταθή, υποδεικνύοντας την ανεπαρκή παροχή οξυγόνου.
- Σε συνέχεια, εκτελούσαν κατακόρυφα ανοίγματα προς την άκρη του ορυγματικού στρώματος.
- Αργότερα, οι εργάτες άρχισαν να εξορύσσουν μεταλλευτικές φλέβες που βρίσκονταν σε μεγαλύτερο βάθος στο έδαφος. Ξεκίναγαν από την επιφάνεια προς τα κάτω, δημιουργώντας κάθετα φρέατα, μέχρι να φτάσουν στη φλέβα, γνωστή ως "επαφή". Από αυτό το σημείο, συνέχιζαν την εξόρυξη, ανοίγοντας οριζόντιες γαλαρίες.

### **Μεταλλείο «854» (Εικόνες 6.13 και 6.14) το μεγαλύτερο μεταλλείο αργύρου μόλυβδου της Αττικής στο Δασκαλειό**

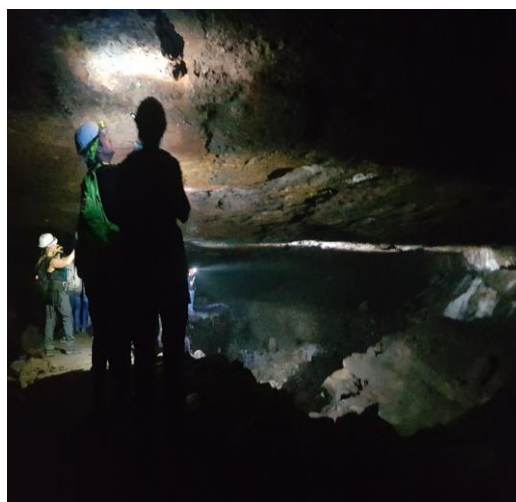
Το μεγαλύτερο –ίσως– σε επιφάνεια υπόγειο μεταλλείο αργυρούχου μόλυβδου της Αττικής φέρει την ονομασία «854», ενδεχομένως από την τελευταία περίοδο εκμετάλλευσής του από την Ελληνική Εταιρεία Μεταλλουργείων Λαυρίου (αρχές 20ού αιώνα). Καλύπτει έκταση περίπου 3.5 ha και βρίσκεται απέναντι από το Αθλητικό Κέντρο Δασκαλειού, ανάμεσα στο τρίτο και το τέταρτο λιμανάκι, με είσοδο επί της Λεωφόρου Δασκαλειού. Εκτείνεται σε βάθος μέχρι 25 m από την επιφάνεια του λόφου μέσα στον οποίο έχει σκαφτεί, κάτι που διαπιστώνεται από τα κατακόρυφα φρέατα εξαερισμού που διαθέτει.

Στο εσωτερικό του παλιού μεταλλείου ο εκπαιδευμένος σε τεχνικές σπηλαιολογίας επισκέπτης εξερευνεί τις δαιδαλώδεις διακλαδώσεις του, τις αίθουσες που στηρίζονται σε ξύλινες και κτιστές κολόνες, θαυμάζοντας τον φυσικό διάκοσμο, που θυμίζει σπήλαιο. Η κάθε μια από αυτές τις μεγάλες, σκαμμένες στον βράχο αίθουσες κρύβει εκπλήξεις, όπως το ενεργό πηγάδι με νερό που υπάρχει στο δάπεδο μίας από αυτές, το οποίο εξασφάλιζε την απαραίτητη παροχή του μεταλλείου σε νερό. Ωστόσο, η συνεχής παρουσία νερού υδρομάστευσης, σε διάφορα σημεία του μεταλλείου, και η ροή που δημιουργείται λόγω της κλίσης του δαπέδου έχουν δημιουργήσει σε πολλές θέσεις λευκές λιθωματικές λεκάνες και διαδρόμους, που στολίζουν το εσωτερικό περιβάλλον. Στις γαλαρίες του μπορεί κάποιος να περιηγηθεί γνωρίζοντας την ιστορία των μεταλλείων της ευρύτερης περιοχής της Λαυρεωτικής, που ξεκινά από τα βάθη της αρχαιότητας, αν και οι εγκαταστάσεις της περιοχής δεν δείχνουν να χρησιμοποιήθηκαν κατά τα αρχαία χρόνια. Οι χώροι εξόρυξης, πλούσιοι σε αναγνωρίσιμα ορυκτά, συνδυάζουν το μυστήριο των στοών με την ομορφιά των σπηλαίων.

Η σχέση ανάμεσα στην περιοχή και τα μεταλλεία Λαυρίου αντικατοπτρίζει τον εντυπωσιακό τρόπο με τον οποίο η ιστορία, η οικονομία και η ασφάλεια συνδέονται σε έναν σημαντικό πολιτιστικό και ιστορικό πλούτο.



Εικόνα 6.13 Μεταλλείο «854»



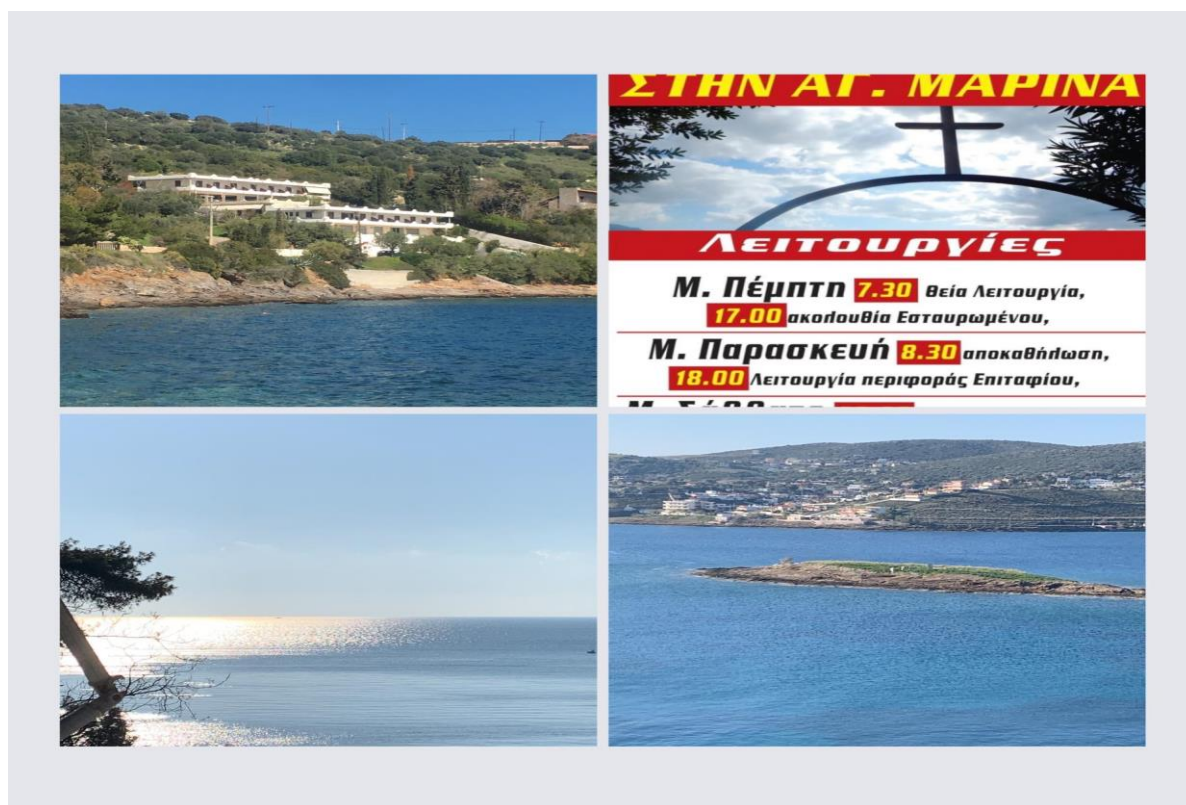
Εικόνα 6.14 Μεταλλείο «854»

#### 6.4 Τοπικές-πολιτιστικές παραδόσεις

Οι κάτοικοι του Δασκαλείου Κερατέας φημίζονται για τους στενούς δεσμούς που διατηρούν με την τοπική κοινότητα, καθιστώντας την περιοχή ένα κέντρο που ακολουθεί και προωθεί παραδόσεις και πολιτιστικά στοιχεία. Η οργάνωση τοπικών εκδηλώσεων προβάλλει την ιδιαίτερη κληρονομιά τους, ενισχύοντας τον συναισθηματικό δεσμό της κοινότητας.

**Ο εορτασμός του Πάσχα στο Δασκαλειό Κερατέας** (Εικόνα 6.15) αναδεικνύει μια ξεχωριστή πνευματική ατμόσφαιρα, συγχρόνως συνδυάζοντας την παραδοσιακή θρησκευτική εμπειρία με την φιλοξενία του Daskalio Resort Adamis, που βρίσκεται δίπλα στην όμορφη Αγία Μαρίνα. Τα εκκλησιάκια της περιοχής γίνονται κέντρο συγκέντρωσης για τους κατοίκους και τους επισκέπτες, ενώ η διαμονή του παππά κάθε χρόνο στο συγκρότημα προσθέτει ένα ιδιαίτερο πνευματικό χρώμα στην γιορτή. Το Daskalio Resort Adamis γίνεται ένας ειδυλλιακός χώρος συνάντησης και εορταστικής ατμόσφαιρας, όπου οι επισκέπτες και οι κάτοικοι συνδυάζουν τη χαρά της Ανάστασης με την ηρεμία και την ανεπανάληπτη θέα προς τη θάλασσα. Οι παραδοσιακές ακολουθίες του Μεγάλου Σαββάτου και η Ανάσταση του Χριστού διεξάγονται με έντονο πνευματικό αίσθημα. Οι πιστοί συγκεντρώνονται στα εκκλησιάκια, δημιουργώντας μια ατμόσφαιρα συνδυασμού της θρησκευτικής αφοσίωσης και της κοινωνικής ενότητας. Η λαμπρή τελετή της Ανάστασης με τη φωταγώγηση των λαμπάδων και τον εορταστικό ψαλμό συνθέτουν ένα συναισθηματικά φορτισμένο σκηνικό. Στη συνέχεια, οι παρευρισκόμενοι ανταλλάσσουν ευχές και συμμετέχουν σε κοινωνικά γεύματα, ενισχύοντας την αίσθηση της κοινότητας. **Η σύνδεση του Daskalio Resort Adamis με τον παραδοσιακό πολιτισμό και τη θρησκεία της**

περιοχής το καθιστά ένα μοναδικό μέρος για τους εορταστικούς επισκέπτες που αναζητούν την απόλυτη εμπειρία σε έναν όμορφο τόπο με πνεύμα παράδοσης και φιλοξενίας.



**Εικόνα 6.15** -Εορτασμός του Πάσχα στο Δασκαλειο

Ο εορτασμός των «Φώτων» στο Δασκαλειό Κερατέας (Εικόνα 6.16) αποτελεί μια παραδοσιακή και θρησκευτική εκδήλωση που σηματοδοτεί το τέλος της περιόδου της Μεγάλης Σαρακοστής. Κατά τη διάρκεια αυτού του εορτασμού, οι κάτοικοι συγκεντρώνονται για να παρακολουθήσουν τον πανηγυρικό εσπερινό και τη λειτουργία της Αναστάσεως, που ολοκληρώνεται με τον φωταγωγημένο κύκλο των λαμπάδων στο πνεύμα της νέας αρχής.

Ένα ιδιαίτερο γεγονός συνδέεται με την εκδήλωση αυτή: το πέταγμα του σταυρού στο Λιμανάκι της Αγίας Μαρίας, δίπλα στο Δασκαλειό Resort Adamis που αποτελεί ένα ξεχωριστό γεγονός το οποίο ενισχύει τη σύνδεση των επισκεπτών του με την τοπική παράδοση και θρησκευτική κληρονομιά. Ο Σταυρός ρίχνεται στα νερά, συμβολίζοντας την ανάσταση του Χριστού. Η εκδήλωση αυτή αποτελεί σημαντικό κοινοτικό γεγονός, συγκεντρώνοντας τους κατοίκους και τους επισκέπτες της περιοχής, ενισχύοντας το πνεύμα της κοινότητας και την παράδοση που μεταδίδεται από γενιά σε γενιά. Οι επισκέπτες έχουν την ευκαιρία να συμμετάσχουν σε αυτήν την εκδήλωση, να παρακολουθήσουν τον εορταστικό χορό του σταυρού και να μοιραστούν τη χαρά της Ανάστασης με την τοπική κοινότητα. Μέσα από αυτήν την συμμετοχή, οι επισκέπτες ζουν μια αυθεντική εμπειρία που συνδυάζει την πνευματικότητα με την ομορφιά του τοπίου και την φιλοξενία του Daskalio Resort Adamis



*Εικόνα 6.16- Εορτασμός των Φώτων στο Δασκαλειό*

**Ο εορτασμός του Αγίου Πνεύματος** (Εικόνα 6.17) δημιουργεί μια ιδιαίτερη ατμόσφαιρα ενότητας και πνευματικής κοινότητας στο Δασκαλειό Κερατέας, αναδεικνύοντας τη σημασία του για τον τοπικό πολιτισμό. Σε αυτό το πλαίσιο, το **Daskalio Resort Adamis σε συνεργασία με τις ταβέρνες-κέντρα της Κερατέας, έχει αναλάβει την πρωτοβουλία να κατευθύνει τους επισκέπτες προς την εμπειρία της γιορτής**, προσφέροντας ειδικές παροχές και τιμές. Με αυτόν τον τρόπο, οι επισκέπτες έχουν την ευκαιρία να απολαύσουν το Πνεύμα της γιορτής, δοκιμάζοντας τις νοστιμιές της τοπικής κουζίνας και συμμετέχοντας ενεργά στις γιορταστικές δραστηριότητες.

Κατά τη διάρκεια αυτής της εορτής, οι κάτοικοι συγκεντρώνονται για να εορτάσουν και να εκφράσουν την πίστη τους. Οι εκδηλώσεις περιλαμβάνουν παραδοσιακές θρησκευτικές τελετές σε τοπικές εκκλησίες, ενώ παράλληλα διοργανώνονται πολιτιστικές εκδηλώσεις και δραστηριότητες. Η παρέλαση των πιστών, οι λαϊκές γιορτές, και οι παραδοσιακοί χοροί αντικατοπτρίζουν την πλούσια πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής. **Η εορταστική ενέργεια διαπνέει τους επισκέπτες του Daskalio Resort Adamis στο Δασκαλειό Κερατέας με αίσθηση ενότητας και πνευματικής κοινότητας, καθιστώντας την εκδήλωση αυτή σημαντική για τον τοπικό πολιτισμό.**



**Εικόνα 6.17** Εορτασμός Αγίου Πνεύματος στο Δασκαλειό

**Η γιορτή του τρύγου στο Δασκαλειό Κερατέας (Εικόνες 6.18 και 6.19)** αντιπροσωπεύει μια πολύτιμη στιγμή για την τοπική κοινότητα, ενώ η σύνδεσή της με το Daskalio Resort Adamis προσθέτει επιπλέον διάσταση στον εορτασμό. Οι ιδιοκτήτες του καταλύματος, παράγουν το δικό τους κρασί και διοργανώνουν μια εκδήλωση τρύγου που φιλοξενείται στο Daskalio Resort Adamis.

Σε αυτήν τη γιορτή, οι επισκέπτες έχουν την ευκαιρία να συμμετάσχουν στις δραστηριότητες του τρύγου, να γνωρίσουν τη διαδικασία παραγωγής του κρασιού, και να απολαύσουν τα φρέσκα αμπέλια. Με αυτόν τον τρόπο, ο εορτασμός συνδυάζει την παράδοση με την εμπειρία διαμονής στο Daskalio Resort Adamis, προσφέροντας μια μοναδική προοπτική για τους επισκέπτες να βιώσουν τον πολιτισμό και τη γαστρονομία της περιοχής.

Γενικότερα η γιορτή του τρύγου στο Δασκαλειό Κερατέας αποτελεί μια εκδήλωση που αντικατοπτρίζει την πλούσια γεωργική παράδοση της περιοχής. Κατά τη διάρκεια αυτής της γιορτής, οι κάτοικοι συγκεντρώνονται για να γιορτάσουν την ολοκλήρωση της συγκομιδής και τον τρύγο των αμπελώνων. Οι αγρότες και οι κάτοικοι συμμετέχουν ενεργά σε παραδοσιακές δραστηριότητες, όπως το πατητήρι και οι παραδοσιακοί χοροί. Η ατμόσφαιρα γεμίζει με χαρά, μουσική και γεύσεις, καθώς οι άνθρωποι γιορτάζουν τον καρπό της εργασίας τους.



**Εικόνα 6.18** Γιορτή Τρύγου / Δασκαλειό



**Εικόνα 6.19** Γιορτή Τρύγου / Δασκαλειό

### **6.5 Ιστορική αναδρομή-Στόχοι -Περιγραφή Daskalio Resort Adamis**

**Το θέρετρο "Daskalio Resort Adami" (Εικόνα 6.20)** ιδρύθηκε το 1970, όταν δύο αδέρφια αποφάσισαν να αξιοποιήσουν μια έκταση 4 στρεμμάτων που κληρονόμησαν μπροστά στο λιμανάκι του Δασκαλειού στην Κερατέα – Αττικής και να δημιουργήσουν ένα μικρό, οικογενειακό τουριστικό κατάλυμα με 18 δωμάτια ακριβώς δίπλα στο κύμα.

Αποφάσισαν να πραγματοποιήσουν το όνειρό τους και για πολλά χρόνια οι ιδιοκτήτες της επιχείρησης στηρίχτηκαν αποκλειστικά στις προσωπικές τους σχέσεις στην περιοχή, καθώς ήταν κάτοικοι από γενιά σε γενιά. Χωρίς σχετικές γνώσεις στον τομέα του τουρισμού, το κλειδί για την ανάπτυξή τους βρέθηκε στην εμπειρία του ενός εκ των δύο, ο οποίος είχε εργαστεί στην Ελβετία για 30 χρόνια και είχε προσελκύσει ξένους τουρίστες. Παρά τις περιορισμένες αρχικές γνώσεις τους, η επιχείρηση συνέχισε να λειτουργεί με επιτυχία σε αυτό το πλαίσιο για πολλά χρόνια. Ωστόσο, παρά τις προσπάθειές τους, δεν κατάφεραν να επεκτείνουν περαιτέρω τις δραστηριότητές τους.

Μετά το 2002, οι αρχικοί ιδιοκτήτες του Daskalio Resort Adami, λόγω προβλημάτων υγείας, ουσιαστικά απομακρύνθηκαν από τη διαχείρισή του έως το 2017. Τότε, τα ηνία πέρασαν στα χέρια της νέας γενιάς, δηλαδή των παιδιών τους, τα οποία μέχρι εκείνη την περίοδο εργάζονταν στο χρηματοοικονομικό τομέα. Από το 2017, ξεκίνησε μια προσπάθεια εκσυγχρονισμού του Daskalio Resort Adami. Ωστόσο, αυτή η προσπάθεια αντιμετώπισε τις προκλήσεις της παλαιότητας, απαιτώντας απαιτητική εργασία και δαπάνες για ανακαίνιση.

Η νέα διοίκηση του Daskalio Resort αντιμετώπισε την πρόκληση να αναζωογονήσει το κατάλυμα, χρησιμοποιώντας πέραν των επενδύσεων σε ανακαίνιση και συντήρηση, σύγχρονα μέσα. Ο στόχος ήταν να επαναφέρει το Daskalio Resort στο προσκήνιο, να το καθιερώσει ξανά ως ένα δημοφιλές προορισμό και να αναβαθμίσει τη θέση του στην αγορά.



Κλειδί σε αυτήν την προσπάθεια αποτέλεσε η συνεργασία με τις πλατφόρμες κρατήσεων Booking.com, Expedia και Airbnb. Η συνεργασία με αυτές τις πλατφόρμες επέτρεψε στο Daskalio Resort να επωφεληθεί από τη διεθνή προβολή, να διαχειρίζεται εύκολα τις κρατήσεις και να προσφέρει επιπλέον υπηρεσίες στους επισκέπτες του. Στόχος τους ήταν επίσης η δημιουργία ενός σύγχρονου ιστότοπου για το κατάλυμα και η εξεύρεση συνεργασιών B to B για επιπλέον ανάπτυξη και επιτυχία στον τουριστικό τομέα.

Το Daskalio Resort προσφέρει μια μοναδική εμπειρία διαμονής. Απολαμβάνοντας άμεση πρόσβαση στη θάλασσα, ο επισκέπτης, κατεβαίνοντας μόλις λίγα σκαλοπάτια από το κατάλυμα, έχει την ευκαιρία να απολαύσει το μπάνιο του σε βραχώδη παραλία που φαίνεται σαν να είναι σχεδόν ιδιωτική. Επιπλέον, απόσταση του καταλύματος από εκπληκτικά οργανωμένες παραλίες, που βρίσκονται στα τρία κοντινά λιμανάκια, κυμαίνεται μεταξύ 500 και 1 χιλιομέτρου.



**Εικόνα 6.20** *Daskalio Resort Adami*

**Το Daskalio Resort προσφέρει παραδοσιακά καταλύματα μπροστά στη θάλασσα** (Εικόνες 6.21 και 6.22 ) με μια μοναδική εμπειρία διαμονής. Απολαμβάνοντας άμεση πρόσβαση στη θάλασσα, ο επισκέπτης, κατεβαίνοντας μόλις λίγα σκαλοπάτια από το κατάλυμα, έχει την ευκαιρία να απολαύσει το μπάνιο του σε βραχώδη παραλία που φαίνεται σαν να είναι σχεδόν ιδιωτική. Επιπλέον, απόσταση του καταλύματος από εκπληκτικά οργανωμένες παραλίες, που βρίσκονται στα τρία κοντινά λιμανάκια, κυμαίνεται μεταξύ 500 και 1 χιλιομέτρου.

Το Daskalio Resort προσφέρει παραδοσιακά καταλύματα που αγκαλιάζουν τον επισκέπτη σε έναν περιβάλλον γεμάτο φυσική ομορφιά και ηρεμία. Κάθε δωμάτιο αποτελεί έναν χώρο ηρεμίας και χαλάρωσης, με μια ευρύχωρη βεράντα που προσφέρει μια απίστευτη θέα στη γαλήνια θάλασσα. Η θέα είναι τόσο μαγευτική που ο επισκέπτης αισθάνεται ότι ταξιδεύει πάνω σε ένα γαλήνιο και γραφικό καράβι, με το γαλάζιο του Αιγαίου να απλώνεται μπροστά του. Τα καταλύματα, εκτός

από την παραδοσιακή τους νησιώτικη εμφάνιση, προσφέρουν πλήρη εξοπλισμό για μια άνετη διαμονή.



**Εικόνα 6.21** Καταλύματα Daskalio Resort Adami



**Εικόνα 6.22** Καταλύματα Daskalio Resort Adami

## **6.6 Επιχειρηματικό Σχέδιο Daskalio Resort Adamis**

### **Προοπτικές- Προκλήσεις- Ιδιαιτερότητες**

Οι προοπτικές για τη δημιουργία του μικρού τουριστικού καταλύματος Daskalio Resort Adamis που βρίσκεται στο Δασκαλειό Κερατέας είναι ενθαρρυντικές, καθώς η περιοχή προσφέρει μια μοναδική συνδυαστική εμπειρία φύσης, παραδοσιακού πολιτισμού και θαλάσσιας απόλαυσης.

Οι επισκέπτες θα έχουν την υπέροχη ευκαιρία να εξερευνήσουν την εκπληκτική ομορφιά του τοπίου στο Δασκαλειό Κερατέας. Η περιοχή προσφέρει μια μοναδική συνδυαστική εμπειρία, συνδυάζοντας το φυσικό περιβάλλον με τον παραδοσιακό πολιτισμό. Επιπλέον, οι επισκέπτες θα μπορούν να απολαύσουν τις γεύσεις της τοπικής κουζίνας, δοκιμάζοντας παραδοσιακά εδέσματα που αντικατοπτρίζουν τον πλούτο της τοπικής γαστρονομίας. Τέλος θα έχουν την ευκαιρία να συμμετάσχουν στις παραδοσιακές εκδηλώσεις, ενσωματώνοντας τον εαυτό τους στον πολιτισμό

και την τοπική κοινότητα. Με αυτόν τον τρόπο, η επίσκεψή τους θα είναι μια πλούσια εμπειρία που θα αφήσει διαχρονικές αναμνήσεις.

Ωστόσο, πρέπει να αντιμετωπιστούν προκλήσεις, όπως η αποτελεσματική προώθηση και η διατήρηση του τοπικού χαρακτήρα που συνδυάζεται με το Daskalio Resort Adamis. Αυτές οι προκλήσεις απαιτούν προσεκτική αντιμετώπιση δεδομένου ότι η αποτελεσματική προώθηση απαιτεί στρατηγικό σχεδιασμό μάρκετινγκ, συμπεριλαμβανομένης της διαδικτυακής παρουσίας και των κοινωνικών μέσων. Σε συνδυασμό με αυτό, η διατήρηση του τοπικού χαρακτήρα απαιτεί προσεκτική συνεργασία του Daskalio Resort Adamis με την τοπική κοινότητα, ώστε ο τουρισμός να ενσωματωθεί οργανικά στο περιβάλλον, σεβόμενος τα τοπικά ήθη και τις παραδόσεις. Η επιτυχία θα προκύψει από την ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και διατήρησης της ταυτότητας του Daskalio Resort Adamis, καθώς και από την ενεργό συμμετοχή των επισκεπτών στα πολιτιστικά δρώμενα.

Το Daskalio Resort Adamis προσφέρει μια μοναδική ευκαιρία για τη δημιουργία ενός τουριστικού προορισμού που ενσωματώνει την πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και ξεχωρίζει για τις μοναδικές του ιδιαιτερότητες που το καθιστούν ιδανικό προορισμό για απαιτητικούς ταξιδιώτες. Βρίσκεται δίπλα στη θάλασσα, προσφέροντας μια εκπληκτική αμφιθεατρική θέα προς το απέραντο γαλάζιο.

Η άμεση πρόσβαση στη θάλασσα επιτρέπει στους επισκέπτες να απολαμβάνουν τα καθαρά νερά και τις οργανωμένες παραλίες, ικανοποιώντας κάθε ανάγκη για χαλάρωση και απόλαυση. Επιπλέον, η τοποθεσία του καταλύματος προσφέρει ευκολία στον ταξιδιώτη, δίνοντάς του εύκολη πρόσβαση σε κοντινή απόσταση από τρία λιμανάκια του Δασκαλείου με οργανωμένες παραλίες.

Η τοποθεσία του αποτελεί κομβικό σημείο με απόσταση μόλις 45 χιλιόμετρα από την Αθήνα και οι 20 χιλιόμετρα από το Λαύριο που προσφέρουν τη δυνατότητα για επισκέψεις σε τουριστικά αξιοθέατα και εκδρομές σε κοντινά νησιά. Επιπλέον, η κοντινή απόσταση από το αεροδρόμιο διευκολύνει τους ταξιδιώτες που επιθυμούν να εξερευνήσουν την περιοχή.

Συνολικά, το Daskalio Resort Adamis προσφέρει στους τουρίστες έναν απόλυτα ξεχωριστό συνδυασμό φυσικής ομορφιάς, πολιτιστικής πολυπλοκότητας και σύγχρονης προσβασιμότητας.

## **6.7 Στρατηγική**

### **6.7.1 Ανάλυση αγοράς – διαμόρφωση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος**

Η ανάλυση της αγοράς ανταγωνισμού είναι ζωτική για το Daskalio Resort Adamis προκειμένου να κατανοήσει το περιβάλλον λειτουργίας του στον τουριστικό τομέα. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει την εκτίμηση των ανταγωνιστών στην ίδια αγορά, αξιολογώντας τις δυνατότητές

τους, τα μερίδια αγοράς, και τις στρατηγικές τους. Η κατανόηση των ισχυρών και αδυναμιών των ανταγωνιστών αποτελεί κρίσιμη βάση για τη διαμόρφωση αποτελεσματικών στρατηγικών που θα ενισχύσουν την ανταγωνιστική του θέση. Για την επίτευξη λοιπόν αυτού του σκοπού η διοίκηση του Daskalio Resort Adamis ακολουθεί συγκεκριμένα βήματα που τα προσαρμόζει στο περιβάλλον του.

- Αναγνώριση Ανταγωνιστών: Η αναγνώριση των ανταγωνιστών είναι ουσιώδης για το Daskalio Resort Adamis, επικεντρώνοντας στους βασικούς ανταγωνιστές του στην περιοχή του Δασκαλείου και της Κακιάς Θάλασσας. Συγκεκριμένα, εξετάζονται το Daskalio Beach Hotel και τυχόν άλλα σπίτια που λειτουργούν ως τουριστικά καταλύματα στην περιοχή ως studio ή μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Αυτή η ανάλυση βασίζεται στο μερίδιο αγοράς, τις στρατηγικές και τις δυνατότητες κάθε ανταγωνιστή, προσφέροντας πληροφορίες για τη θέση του Daskalio Resort Adamis και ενδυναμώνοντας τις στρατηγικές του επιχείρησης στον τοπικό τουριστικό τομέα.
- Ανάλυση Ανταγωνιστικού Πλαισίου για το Daskalio Resort Adamis: Κατά τη διαδικασία αυτής της ανάλυσης εξετάζονται προσεκτικά οι δυνατότητες και οι αδυναμίες των ανταγωνιστών, καθώς και οι στρατηγικές που υιοθετούν. Στο επίκεντρο είναι το πώς οι ανταγωνιστές αντιδρούν σε αλλαγές στην αγορά και ποια είναι τα μοναδικά σημεία που τους καθιστούν ξεχωριστούς. Η ανάλυση αυτή παρέχει στο Daskalio Resort Adamis σημαντικές πληροφορίες για τον τρόπο προσαρμογής στον ανταγωνιστικό χώρο και τη διαμόρφωση στρατηγικών.
- Διαφοροποίηση του Daskalio Resort Adamis: Αναλύεται η προσφορά του καταλύματος, επικεντρώνοντας στις διαφορές του με τους ανταγωνιστές σε πτυχές όπως η άμεση πρόσβαση στη θάλασσα και η ευελιξία στις επιλογές μίσθωσης, προσφέροντας μια μοναδική πρόταση αξίας για τους επισκέπτες μέσα σε φιλικό -οικογενειακό περιβάλλον από τους ιδιοκτήτες του. Η διαφοροποίηση αυτή ενισχύει το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του Daskalio Resort Adamis και δημιουργεί μια πιο ελκυστική επιλογή για τους επισκέπτες, ενώ παράλληλα προάγει τη μακροχρόνια βιωσιμότητα του καταλύματος.
- SWOT Ανάλυση για Daskalio Resort Adamis:
  - ✓ Ισχυρά Σημεία: Άμεση πρόσβαση στη θάλασσα, υπέροχη θέα, ανεξάρτητα καταλύματα πλήρως εξοπλισμένα, οικονομική λύση για οικογένειες, πλούσια φυσική ομορφιά, δυνατότητα εκδρομών σε νησιά από το Λαύριο, δυνατότητα επισκέψεων στην Αθήνα για αξιοθέατα.
  - ✓ Αδυναμίες: Πιθανή έλλειψη προώθησης, περιορισμένη αντίληψη της αγοράς, διαχειριστικά θέματα, μεγάλα κόστη για ανακαίνιση

- ✓ Ευκαιρίες: Αναδυόμενες αγορές, αυξημένη ζήτηση για οικογενειακές διακοπές, επικοινωνία με τους τουρίστες μέσω των κοντινών νήσων και της Αθήνας.
  - ✓ Απειλές: Αυξανόμενος ανταγωνισμός, επιπτώσεις των οικονομικών προβλημάτων, αλλαγές στις τουριστικές τάσεις.
- Σχεδιασμός Στρατηγικής Daskalio Resort Adami: Η στρατηγική για το Daskalio Resort Adami βασίζεται στην αξιοποίηση των ισχυρών σημείων του καταλύματος, όπως η άμεση πρόσβαση στη θάλασσα, η υπέροχη θέα και τα πλήρως εξοπλισμένα ανεξάρτητα καταλύματα. Επικεντρώνεται στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και εξατομικευμένης φιλοξενίας. Για την αντιμετώπιση των αδυναμιών, η στρατηγική περιλαμβάνει την αύξηση της προβολής στην αγορά και τη διαχείριση περιορισμένων πόρων. Στο πλαίσιο των ευκαιριών, επικεντρώνεται στην εκμετάλλευση της αυξανόμενης ζήτησης για βιώσιμες τουριστικές εμπειρίες, την επέκταση σε νέες αγορές και τη συνεργασία με τοπικούς φορείς. Επιπλέον, τίθεται έμφαση σε εκδηλώσεις και συνεργασίες για την αντιμετώπιση πιθανών απειλών, με συνεχή παρακολούθηση της αγοράς για προσαρμογές.

- **Διαμόρφωση Ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος Daskalio Resort Adami**

Για το Daskalio Resort Adami, η διαμόρφωση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος βασίζεται στην προσφορά μοναδικών και αυθεντικών εμπειριών στους επισκέπτες. Η εξατομικευση των υπηρεσιών, η έμφαση στις τοπικές παραδόσεις και οι δραστηριότητες που αντικατοπτρίζουν τον τοπικό πολιτισμό είναι κρίσιμες. Η καινοτομία στην παροχή εμπειριών και η προσφορά εξαιρετικής φιλοξενίας συνδυάζονται για να ξεχωρίσει το κατάλυμα στον ανταγωνιστικό χώρο.

Στο πλαίσιο της προώθησης και της διαχείρισης, προτείνεται η ενίσχυση του Daskalio Resort Adami μέσω ειδικών πακέτων εμπειριών. Εξατομικευμένες προτάσεις διακοπών θα προσελκύσουν τους ταξιδιώτες που αναζητούν μια πλούσια, τοπική εμπειρία προσθέτοντας διαφοροποίηση και αξία στην εμπειρία διαμονής.

Συγκεκριμένα:

- ✓ Το "Καλάθι Πρωινού" με προϊόντα από σπιτική κουζίνα μπορεί να αποτελέσει μια ξεχωριστή πρόταση, προσφέροντας στους επισκέπτες μια αυθεντική γευστική εμπειρία.
- ✓ Η προώθηση του ποδηλατικού τουρισμού μπορεί να προσελκύσει ταξιδιώτες που επιθυμούν να εξερευνήσουν την περιοχή με βιώσιμο και υγιεινό τρόπο.
- ✓ Οι σχολές καταδύσεων που προσφέρουν εκπαιδευτικές εμπειρίες στη θάλασσα του Δασκαλειού προσφέρουν μια μοναδική ευκαιρία στους τουρίστες να ανακαλύψουν τα μυστικά του υποβρύχιου κόσμου κάτω από τα βράχια. Αυτή η συναρπαστική

δραστηριότητα επιτρέπει στους συμμετέχοντες να εξερευνήσουν τα χαρακτηριστικά βιολογικά και γεωλογικά σχήματα της θάλασσας κάτω από τα επιβλητικά βράχια του Δασκαλειού.

Παράλληλα, η ενσωμάτωση ενός σύγχρονου λογισμικού διαχείρισης που είναι μέσα στους άμεσα μελλοντικούς στόχους της διοίκησης θα βοηθήσει στην απλοποίηση των καθημερινών εργασιών.

## **6.7.2 Δράσεις πληροφορικής και ηλεκτρονικών συναλλαγών σε συνεργασία με πλατφόρμες κρατήσεων.**

### **6.7.2.1. Ιστοσελίδα- υπο-κατασκευή**

*[https://daskalio-resort-adamis.business.site/?utm\\_source=gmb&utm\\_medium=referral](https://daskalio-resort-adamis.business.site/?utm_source=gmb&utm_medium=referral)*

Η δημιουργία ιστοσελίδας του Daskalio Resort Adamis (Εικόνα 6.23) είναι κρίσιμη για την αποτελεσματική προώθηση και προσέλκυση επισκεπτών. Στην ιστοσελίδα αυτή, θα περιλαμβάνονται στοιχεία που αντικατοπτρίζουν τη μοναδικότητα και τις προσφορές του καταλύματος. Στόχος είναι η ιστοσελίδα να σχεδιαστεί με σκοπό να ενισχύσει την εμπειρία του χρήστη και να παρέχει όσο το δυνατόν περισσότερες πληροφορίες για να κάνει τους επισκέπτες να νιώθουν περισσότερη εμπιστοσύνη και άνεση στην επιλογή τους.

#### **Θεματικές Ενότητες που θα συμπεριληφθούν είναι :**

- **Αρχική Σελίδα:**

Μια εικονική περιήγηση στο κατάλυμα, με εντυπωσιακές εικόνες και κείμενο που καλωσορίζει τους επισκέπτες..

- **Καταλύματα:**

Πληροφορίες για τα διαθέσιμα δωμάτια, συνοδευόμενα από φωτογραφίες και λεπτομέρειες για τις παροχές που προσφέρονται.

- **Υπηρεσίες:**

Λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με τις υπηρεσίες που παρέχονται, όπως πρωινό, Wi-Fi, πάρκινγκ, κ.λπ.

- **Τοποθεσία:**

Μια περιγραφή της τοποθεσίας του καταλύματος με χάρτη που δείχνει την ακριβή τοποθεσία του καταλύματος και κοντινά αξιοθέατα και link που να τον συνδέει με google maps. .

- **Τιμές και Κρατήσεις:**

Κατάλογος με τις τιμές για κάθε τύπο διαμονής και δυνατότητα online κρατήσεων. Επίσης Ένα σύστημα κρατήσεων online, καθώς και πληροφορίες σχετικά με τις τιμές και τις ειδικές προσφορές.

- **Κριτικές και Αξιολογήσεις:**

Χώρος όπου οι επισκέπτες μπορούν να διαβάσουν και να αφήσουν κριτικές προκειμένου να ενισχυθεί η φήμη του καταλύματος.

- **Επικοινωνία:**

Στοιχεία επικοινωνίας όπως διεύθυνση email, τηλέφωνο και φόρμα επικοινωνίας.

- **Σχετικές Ειδοποιήσεις/Εκδηλώσεις:**

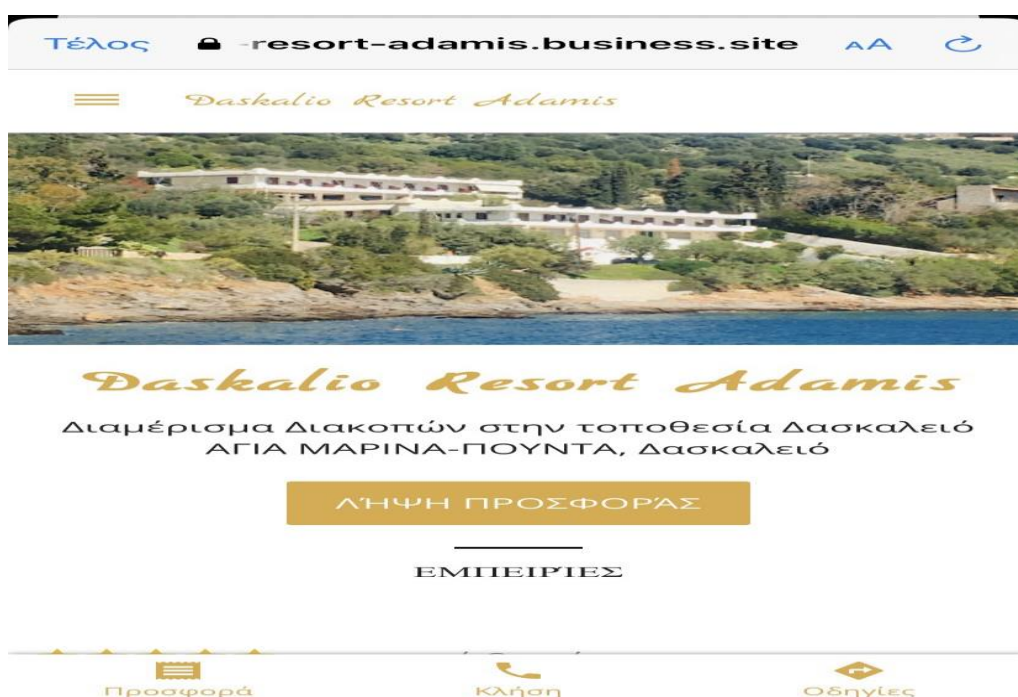
Πληροφορίες για εκδηλώσεις και δραστηριότητες που θα αναφέρονται τόσο σε αυτές που διενεργούνται στη γύρω περιοχή όσο και στο κατάλυμα Daskalio Resort Adamis. Αυτές θα αφορούν τοπικά γεγονότα, αξιοθέατα, δραστηριότητες, εκδηλώσεις (πχ γιορτή τρύγου).

- **Σελίδα Συχνών Ερωτήσεων (FAQ):**

Συνήθεις ερωτήσεις και απαντήσεις που θα βοηθούν τους επισκέπτες.

- **Πολιτικές και Όροι:**

Πληροφορίες σχετικά με πολιτικές ακύρωσης, όρους χρήσης και πολιτικές απορρήτου.



Εικόνα 6.23 Ιστοσελίδα του Daskalio Resort Adamis

### 6.7.2.2 Διαδρομές με Google maps

<https://www.google.gr/maps/place/Daskalio+Resort+Adamis>

Ένα σημαντικό πόρο για το Daskalio Resort Adamis είναι οι διαδρομές με τη χρήση του Google Maps (Εικόνα 6.24) που προσφέρουν εύκολη πλοήγηση και πληροφορίες για τους επισκέπτες. Αναλυτικότερα, οι διαδρομές με Google Maps παρέχουν στους ενδιαφερόμενους:

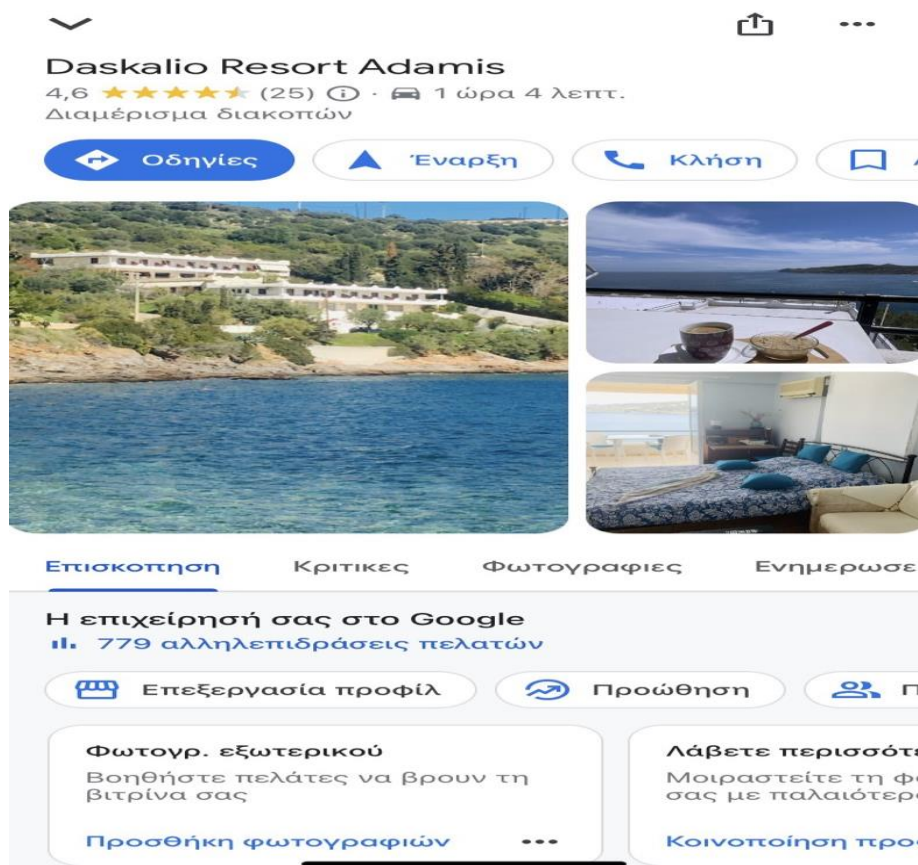
- **Ευκολία Μετακίνησης:** Οι επισκέπτες μπορούν να βρουν γρήγορα και εύκολα τον καλύτερο δρόμο για να φτάσουν στο τουριστικό κατάλυμα από το σημείο που βρίσκονται.
- **Τοπική Εξερεύνηση:** Οι διαδρομές μπορούν να δείξουν τα τοπικά αξιοθέατα, εστιατόρια, καταστήματα και άλλα σημεία ενδιαφέροντος.
- **Εκδρομές και Δραστηριότητες:** Εάν το τουριστικό κατάλυμα προσφέρει διάφορες εκδρομές ή δραστηριότητες, μπορεί να προωθήσει τις σχετικές διαδρομές για την εύκολη πρόσβαση.

**Οι θεματικές ενότητες που υπάρχουν σχετικά με τις διαδρομές Google Maps, μπορούν να συμπεριληφθούν στην ιστοσελίδα του τουριστικού καταλύματος, και περιλαμβάνουν:**

- **Επισκόπηση:** γενική εικόνα του Daskalio Resort Adamis με όλες τις θεματικές ενότητες
- **Οδηγίες:** Παροχή αναλυτικών οδηγιών για το πώς να φτάσουν οι επισκέπτες από το σημείο εκκίνησής τους μέχρι το κατάλυμα με εκτιμώμενο χρόνο και μέσα που μπορούν να χρησιμοποιήσουν.
- **Τοπικά Αξιοθέατα:** Προώθηση διαδρομών που συνδέουν το κατάλυμα με τα κοντινά αξιοθέατα, προσφέροντας επιπλέον κινητικότητα στους επισκέπτες.
- **Κεντρικός Χάρτης:** Συμπερίληψη ενός κεντρικού χάρτη στην ιστοσελίδα που δείχνει τη γεωγραφική τοποθεσία του καταλύματος και των περιβαλλόντων σημείων ενδιαφέροντος.
- **Αξιολογήσεις:** κριτικές και βαθμολογία από προηγούμενους επισκέπτες του Daskalio Resort Adamis, προκειμένου να ενισχυθεί η φήμη του καταλύματος. Οι κριτικές ταξινομούνται ανάλογα με συνάφεια, σε νεότερες, υψηλότερες και δίνουν στους ενδιαφερόμενους χρήσιμη πληροφόρηση
- **Φωτογραφίες:** με δωμάτια, εξωτερικούς χώρους, φαγητό/ποτό, φωτογραφίες ιδιοκτήτη και επισκεπτών. Οι φωτογραφίες κατηγοριοποιούνται ώστε να έχει δυνατότητα επιλογής ο πιθανός επισκέπτης.
- **Ενημερώσεις:** οι ιδιοκτήτες/διαχειριστές προσθέτουν συμβάντα ενδιαφέροντος ανάλογα με περιόδους που θέλουν να αυξήσουν επισκεψιμότητα. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα για συμβάν είναι «Γιορτή τρύγου στο Daskalio Resort Adamis»



- **Πληροφορίες -Επικοινωνία:** Στοιχεία επικοινωνίας, φόρμα επικοινωνίας και χάρτης με την τοποθεσία του καταλύματος καθώς και συσχέτιση με το business site
- **Ειδικά button:** για κλίση τηλεφωνική, αποθήκευση, κοινοποίηση. Επιπλέον, υπάρχει κατηγοριοποίηση σχετικά με: α) τι μπορεί να κάνει ο επισκέπτης (πάρκα, γυμναστήρια, τέχνη, αξιοθέατα, μουσεία κλπ, β) αγορές (παντοπωλεία, εφόρους, ρούχα, κτλ, γ) υπηρεσίες (ΑΤΜ, ενοικίαση αυτοκινήτων, βενζινάδικα κλπ) δ) τρόφιμα-ποτά (εστιατόρια, μπαρ, καφέ κλπ)
- **Λειτουργία συζήτησης:** δυνατότητα δωρεάν ενεργοποίησης συζήτησης με πελάτες για προσέλκυση
- **Ερωτήσεις σε κοινότητα:** δυνατότητα για περαιτέρω ερωτήσεις και εξεύρεση πληροφοριών



**Εικόνα 6.24** Google Maps Daskalio Resort Adami

### 6.7.2.3. Συνεργασία Daskalio Resort Adamis με πλατφόρμες κρατήσεων Booking.com, Expedia και Airbnb

Το Daskalio Resort Adami, συνεργαζόμενο με κορυφαίες πλατφόρμες κρατήσεων όπως το Booking.com, το Expedia και το Airbnb, απολαμβάνει πολλαπλά πλεονεκτήματα που συνεισφέρουν στην αναγνωρισιμότητα του και στην αύξηση του μεριδίου του στην αγορά. Μέσω αυτών των συνεργασιών, το κατάλυμα κατοχυρώνει έναν ευρύτερο εύρος ορατότητας και

προβολής, προσελκύοντας περισσότερους πιθανούς επισκέπτες από διάφορες περιοχές του κόσμου.

Η συνεργασία με τις παραπάνω πλατφόρμες επιτρέπει στο Daskalio Resort Adami να προσφέρει εξατομικευμένες προσφορές και πακέτα σε δυνητικούς επισκέπτες, προσελκύοντας τους με ειδικά προνόμια και ευκαιρίες. Αυτή η εξειδικευμένη προσέγγιση στο marketing βοηθά στο να δημιουργηθεί μια στενή σχέση με τους πελάτες, ενώ παράλληλα ενισχύει τη φήμη του καταλύματος. Επιπλέον, η ευκολία και η γρήγορη πρόσβαση που παρέχουν αυτές οι πλατφόρμες στους ταξιδιώτες ενισχύει την προτίμηση του Daskalio Resort Adami κατά τη διάρκεια της διαδικασίας κράτησης, συμβάλλοντας στη συνολική αύξηση της ανταγωνιστικότητάς του στην αγορά του τουρισμού. Η επίδραση της τεχνολογίας που παρέχουν οι συγκεκριμένες πλατφόρμες στη διευκόλυνση και βελτίωση της εμπειρίας των επαγγελματικών ταξιδιών, όπως η χρήση των διαδικτυακών συστημάτων κρατήσεων προσθέτει ουσιαστική αξία (Davidson, 1994).

### **6.7.3 Αναβάθμιση εγκαταστάσεων**

Σκοπός των ιδιοκτητών του Daskalio Resort Adami είναι η αναβάθμιση της τουριστικής διαμονής με στόχο να ενισχύσει την εμπειρία των επισκεπτών του παρέχοντας σύγχρονες εγκαταστάσεις, ενισχύοντας παράλληλα την σχέση τους με το περιβάλλον και τον πολιτισμό. Συγκεκριμένα στο προγραμματισμό αναβάθμιση με πλάνο πενταετίας εντάσσονται:

#### **Ανακαίνιση Διαμερισμάτων και δωματίων:**

Με στόχο την ανώτερη εμπειρία των επισκεπτών, θα γίνει πλήρη ανακαίνιση των 18 διαμερισμάτων με επιφάνεια 35 τ.μ. Αυτή η αναβάθμιση θα περιλαμβάνει όχι μόνο την ανανέωση των επίπλων, αλλά και του διακοσμητικού φωτισμού και των παροχών, με γνώμονα την προώθηση της άνεσης και του σύγχρονου σχεδιασμού. Ο σχεδιασμός των επίπλων θα επικεντρωθεί στη δημιουργία μιας φιλόξενης ατμόσφαιρας, ενώ ο διακοσμητικός φωτισμός θα επιλεγεί προσεκτικά για να δημιουργήσει έναν χαλαρωτικό και φιλικό χώρο. Η προσθήκη των πιο σύγχρονων παροχών, όπως Smart TV και ασύρματη σύνδεση στο internet, θα ενθαρρύνει τους επισκέπτες να απολαμβάνουν πλήρως τη διαμονή τους.

Όσον αφορά τα μπαλκόνια με θέα θάλασσα, θα διαμορφωθούν έτσι ώστε να αποτελούν προέκταση του εσωτερικού χώρου. Η προσθήκη φωτισμού και άνετων επίπλων θα δημιουργήσει έναν ιδανικό χώρο για χαλάρωση και απόλαυση της εκπληκτικής θέας.

#### **Προσθήκη εξωτερικού Ανελκυστήρα - αναβατόριου:**

Με στόχο τη βελτίωση της συνολικής εμπειρίας των επισκεπτών προγραμματίζεται ενσωμάτωση ενός ανελκυστήρα στο Daskalio Resort Adami. Η προσθήκη αυτή αποτελεί σημαντικό βήμα προς την εξασφάλιση της πλήρους προσβασιμότητας σε κάθε σημείο της δομής του. Καθώς το κτήριο

είναι αμφιθεατρικά χτισμένο (Εικόνα 6.25) και περιλαμβάνει πολλά σκαλοπάτια, η προσθήκη ανελκυστήρα αποτελεί κρίσιμη αναβάθμιση που θα εξαλείψει τους περιορισμούς που παρουσιάζονται στην πρόσβαση με σκάλες. Αυτό θα δώσει τη δυνατότητα σε κάθε επισκέπτη, ανεξαρτήτως κινητικών δυσκολιών, να απολαμβάνει άνετα και εύκολα κάθε πτυχή του κτιρίου. Ο ανελκυστήρας θα αποτελέσει όχημα άνεσης και πρακτικότητας, θα επιτρέπει εύκολη πρόσβαση από και προς όλους τους ορόφους και τις περιοχές του κτιρίου, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα την απόλυτη ασφάλεια.



**Εικόνα 6.25** *Daskalio Resort Adami*

#### **Αξιοποίησης χώρου (150 τμ) με απρόσκοπτη θέα θάλασσα μεταξύ δυο ορόφων**

Θα αξιοποιηθεί ο ήδη υπάρχων χώρος μετά των δύο ορόφων των διαμερισμάτων, έκτασης 150 τ.μ., ο οποίος προσφέρει απρόσκοπτη θέα στη θάλασσα, για τη δημιουργία μιας ενιαίας εξωτερικής βεράντας. Αυτός ο χώρος θα ανανεωθεί προκειμένου να λειτουργεί ως περιοχή πρωινού, ψησταριάς και χαλάρωσης, προσφέροντας μια εκπληκτική ατμόσφαιρα για τους επισκέπτες.

Ο ανανεωμένος χώρος θα περιλαμβάνει τραπέζια, σκίαστρα, ξαπλώστρες και ένα σύγχρονο χώρο μπάρμπεκιου, ενώ θα προσφέρει επίσης διάφορα παιχνίδια διασκέδασης όπως ring pong, ποδοσφαιράκι και άλλα. Αυτός ο χώρος θα αποτελέσει το επίκεντρο συνάντησης για τους επισκέπτες που επιθυμούν να απολαύσουν εναλλακτικά δραστηριότητες και χαλάρωση.

Επιπλέον, θα τοποθετηθεί μια μεγάλη οθόνη συνδεδεμένη με Smart TV, προσφέροντας τη δυνατότητα στους επισκέπτες να παρακολουθούν έργα, να ακούνε μουσική, ακόμη και να παρακολουθούν αθλητικούς αγώνες. Αυτή η προσθήκη θα ενισχύσει την ψυχαγωγική εμπειρία των επισκεπτών και θα δημιουργήσει έναν προνομιακό χώρο για κοινωνική διασκέδαση και χαλάρωση.

### **Αναβάθμιση Διαδικτύου:**

Θα γίνει αναβάθμιση των υπηρεσιών διαδικτύου, με στόχο την παροχή ταχείας και αξιόπιστης σύνδεσης σε όλους τους χώρους της δομής. Η εξέλιξη αυτή έχει ως σκοπό τη διασφάλιση σύγχρονης επικοινωνίας και την επιτάχυνση της πρόσβασης σε ψυχαγωγία και πληροφορίες για τους επισκέπτες

Με την αναβάθμιση αυτή, στόχος είναι να δημιουργηθεί ένα περιβάλλον όπου η σύνδεση στο διαδίκτυο θα είναι άμεση και απρόσκοπτη, εξασφαλίζοντας ομαλή πλοήγηση σε όλες τις διαθέσιμες υπηρεσίες. Αυτό θα επιτρέψει στους επισκέπτες να απολαμβάνουν τη σύγχρονη τεχνολογία με άνεση και να διατηρούν επαφή με τον έξω κόσμο, είτε πρόκειται για εργασία, ψυχαγωγία ή πληροφόρηση.

### **Εγκατάσταση Φωτισμού στους Κήπους:**

Οι κήποι στο Daskalio Resort Adami έχουν εξαιρετική βλάστηση (Εικόνα 6.26) και λουλούδια και αποτελούν σημείο ομορφιάς και χαλάρωσης, προσφέροντας μια μοναδική εμπειρία στους επισκέπτες. Στις αποφάσεις της διοίκησης είναι να εγκατασταθούν νέα φωτιστικά στους κήπους, με σκοπό την ενίσχυση της ατμόσφαιρας του χώρου και την παροχή ενός ασφαλούς περιβάλλοντος κατά τις νυχτερινές ώρες.

Η νέα φωτιστική εγκατάσταση θα σχεδιαστεί με προσοχή στη λεπτομέρεια, προσφέροντας όχι μόνο λειτουργικότητα αλλά και αισθητική αξία στο περιβάλλον. Τα φωτιστικά σημεία θα δημιουργούν μια μαγική ατμόσφαιρα κατά τη διάρκεια της νύχτας, αναδεικνύοντας την ομορφιά των φυτών και των λουλουδιών που ήδη υπάρχουν. Οι διακριτικοί φωτεινοί πόντοι θα δημιουργούν ένα αρμονικό περιβάλλον που προσκαλεί τους επισκέπτες να απολαύσουν την ομορφιά του χώρου, ακόμη και κατά τις βραδινές ώρες. Οι νέες φωτεινές λύσεις αποτελούν, συνεπώς, μια σημαντική προσθήκη που ενισχύει την ολοκληρωμένη εμπειρία διαμονής στο κατάλυμα



## **Εικόνα 6.26 Daskalio Resort-κήποι με βλάστηση**

### **Επανεκκίνηση Εστιατορίου (170 τ.μ. - 1ος όροφος):**

Σχεδιάζεται η πλήρης ανακαίνιση και επανεκκίνηση του εστιατορίου που εκτείνεται σε έκταση 170 τ.μ. και βρίσκεται στον πρώτο όροφο του συγκροτήματος Daskalio Resort Adami, προσφέροντας απέραντη θέα στη θάλασσα. Αυτή η ανανέωση στοχεύει στην παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών και στη δημιουργία μιας ειδυλλιακής ατμόσφαιρας για τους επισκέπτες των καταλυμάτων, στους οποίους θα παρέχονται ειδικές προσφορές για πρωινά και γεύματα. Αυτό θα δίνει την ευκαιρία στους ενοικιαστές να απολαμβάνουν υπηρεσίες υψηλής ποιότητας και γαστρονομικές απολαύσεις σε έναν χώρο με απρόσκοπτη θέα στη θάλασσα.

Επιπλέον, η ανακαίνιση αυτή αποσκοπεί στην προσέλκυση περισσότερων πελατών, οι οποίοι ακόμη και αν δεν διαμένουν στο κατάλυμα, θα επιθυμούν να απολαύσουν γεύματα σε έναν χώρο που προσφέρει μια αξέχαστη εμπειρία, με θέα που αγκαλιάζει το απέραντο γαλάζιο της θάλασσας.

Στόχος είναι το εστιατόριο Daskalio Resort Adami να αποτελέσει προορισμό για γαστρονομική απόλαυση με παραδοσιακά γεύματα, προσφέροντας μια μαγευτική εμπειρία διακριτικής πολυτέλειας και αυθεντικής κουζίνας.

## **6.7.4 Σχέδιο Marketing Daskalio Resort Adami - Επιχειρηματικό Μοντέλο και Αξιολόγηση**

### **Σχέδιο Marketing**

Το Daskalio Resort Adami, έχει στόχο μέσα στο 5ετές πλάνο του να υιοθετήσει σταδιακά ένα ολοκληρωμένο σχέδιο marketing προκειμένου να εδραιωθεί και να αυξηθεί το μερίδιό του στην αγορά. Το σχέδιο αυτό θα περιλαμβάνει σαφώς καθορισμένα βήματα και θα εκπονηθεί με στρατηγική προοπτική.

### **Ανάλυση Κοινού-Στόχοι:**

Είναι ζωτικής σημασίας για τη Διοίκηση του Daskalio Resort Adami να γίνει ανάλυση του κοινού και των στόχων ώστε να καθοριστούν με σαφήνεια οι πελάτες του. Με την κατανόηση των αναγκών και των προσδοκιών αυτού του κοινού, θα διαμορφωθεί πιο εξατομικευμένο σχέδιο μάρκετινγκ που θα ανταποκρίνεται αποτελεσματικά στις ανάγκες τους.

Ουσιαστικό βήμα είναι η διερεύνηση των χαρακτηριστικών, των προτιμήσεων και των ενδεχόμενων προβλημάτων των πελατών του Daskalio Resort Adami. Μόνον με την λεπτομερή αυτή κατανόηση θα διαμορφωθεί η στρατηγική που θα προσφέρει λύσεις στα πραγματικά τους προβλήματα και θα επιτυγχάνει τις προσδοκίες τους. Με αυτή λοιπόν τη προσέγγιση το Daskalio

Resort Adami θα μπορέσει να δημιουργήσει μια πιο ενεργή και συναφή σχέση με τους πελάτες του.

### **Καθορισμός Μάρκετινγκ Mix:**

Ο καθορισμός του μάρκετινγκ mix για το Daskalio Resort Adamis επικεντρώνεται σε βασικά στοιχεία που σχεδιάζουν μια ολοκληρωμένη στρατηγική μάρκετινγκ. Το προϊόν, που αντιπροσωπεύει το ίδιο το κατάλυμα, προσφέρει μια μοναδική εμπειρία με τον σύγχρονο σχεδιασμό και τις ποιοτικές υπηρεσίες που παρέχονται.

Η τιμή του Daskalio Resort Adamis έχει καθοριστεί με σκοπό να παρέχει ανταγωνιστική προσφορά, με χαμηλό κόστος ενοικίασης σε σύγκριση με μεγάλες μονάδες. Αυτό δίνει τη δυνατότητα στους πελάτες να απολαμβάνουν ποιοτική διαμονή χωρίς να επιβαρύνονται οικονομικά.

Επιπλέον, η τοποθεσία του καταλύματος αναδεικνύεται ως σημαντικό στοιχείο της στρατηγικής, καθώς βρίσκεται μόλις 45 χιλιόμετρα από την Αθήνα. Αυτό παρέχει δυνατότητα άμεσης πρόσβασης, αναδεικνύοντας τον προορισμό ιδανικό για όσους επιθυμούν να συνδυάσουν διακοπές και εργασία.

Συνολικά, οι δράσεις προώθησης επικεντρώνονται στην επικοινωνία των πλεονεκτημάτων του καταλύματος, ενισχύοντας την παρουσία του στην αγορά και προσελκύοντας νέους πελάτες. Μέσα από αυτήν τη στρατηγική, το Daskalio Resort Adamis διαμορφώνει μια ισχυρή παρουσία στον τομέα του τουρισμού, προσφέροντας αξέχαστες εμπειρίες στους επισκέπτες του.

### **Ανάπτυξη Ενεργειών Προώθησης:**

Η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου σχεδίου προώθησης αποτελεί βασικό κομμάτι της στρατηγικής μάρκετινγκ για το Daskalio Resort Adamis. Οι δράσεις περιλαμβάνουν διαφημίσεις σε διάφορα μέσα, όπως, ραδιόφωνο και έντυπα, καθώς επίσης και διαφημίσεις στο διαδίκτυο και σε κοινωνικά δίκτυα.

Επιπλέον, σχεδιάζονται :

- στρατηγικές συνεργασίες B to B. Συγκεκριμένα, συνεργασία με τοπικές ταβέρνες για προώθηση των διακοπών στο Daskalio Resort Adamis στους επισκέπτες τους. Αυτή η συνεργασία ενισχύει την τοπική οικονομία και παρέχει επιπλέον κίνητρα για τους επισκέπτες να επιλέξουν τον συγκεκριμένο προορισμό.
- συνεργασίες με ταξιδιωτικά γραφεία που οργανώνουν εκδρομές σε τουριστικά αξιοθέατα της Αττικής. Μέσω αυτών των συνεργασιών, παρουσιάζεται το Daskalio Resort Adamis ως

ιδανικός προορισμός για όσους επιθυμούν να συνδυάσουν τις εκδρομές τους με μια διαμονή κοντά στη φύση δίπλα στη θάλασσα.

- Προώθηση με δημιουργία περιεχομένου για τα κοινωνικά μέσα, καμπάνιες email marketing και άλλες πρωτοβουλίες που στοχεύουν στην αύξηση της επισκεψιμότητας του Daskalio Resort Adamis. Συνολικά, η προώθηση επιδιώκει να δημιουργήσει ένα ολοκληρωμένο εικονικό τοπίο για τον προορισμό και να προσελκύσει διάφορα είδη κοινού, δίνοντας έμφαση στην αυθεντική εμπειρία της διαμονής.

## **Επιχειρηματικό Μοντέλο Daskalio Resort Adami**

### **1. Πρόταση αξίας**

Το Daskalio Resort Adami δίνει την δυνατότητα διακοπών]δίπλα στη θάλασσα σε ένα παραθαλάσσιο οικισμό της Αττικής με αύρα νησιού. Βρίσκεται στη Κερατέα στη νοτιοανατολική πλευρά της Αττικής, χτισμένο σε ένα λόφο μπροστά στη θάλασσα που είναι ο μεγάλος πρωταγωνιστής.

Τα τρία λιμανάκια με τα κρυστάλλινα νερά και το «σμεραγδένιο μάτι» προσφέρουν την πολυτέλεια στους τουρίστες να απολαύσουν τις αμμώδεις παραλίες με κρυστάλλινα γαλαζοπράσινα νερά. Δίνει πολλαπλές επιλογές τόσο σε αυτούς που επιλέγουν τις οργανωμένες παραλίες όσο και στους «φυσιολάτρες» που αρέσκονται να απολαμβάνουν τον ήλιο και τη θάλασσα στα βραχώδη λιμανάκια που τους δίνουν την αίσθηση της ιδιωτικότητας.

### **2. Τμήματα πελατών**

Φυσιολάτρες: Μπροστά του, βρίσκεται ένα μικροσκοπικό νησάκι που απέχει λίγα χιλιόμετρα από την αμμουδιά και αποκαλείται από τους ντόπιους «σμεραγδένιο μάτι». Λόγω του σχήματος και της φυσικής ομορφιάς του, αποτελεί διαφήμιση για τους «φυσιολάτρες».

Εκδρομείς: Είναι πόλος έλξης για τους εκδρομείς που θέλουν να κάνουν «εύκολες-γρήγορες» εξορμήσεις σε κοντινά νησιά της Κέας-Κύθνου τα οποία μπορούν να επισκέπτονται σε ημερήσια βάση από το Λιμάνι του Λαυρίου που απέχει μόνο 16 χιλιόμετρα.

Οικογένειες με γονείς που παράλληλα εργάζονται: Απευθύνεται σε οικογένειες που θέλουν να συνδυάζουν τις διακοπές τους για μεγάλα διαστήματα δίπλα στην όμορφη φύση και την καθαρή θάλασσα, ενώ ταυτόχρονα να μπορούν να εργάζονται καθώς απέχει μόνο 40 χλμ από το κέντρο της Αθήνας.

Τουρίστες από το εξωτερικό που ενδιαφέρονται για τα αξιοθέατα της Αττικής: Είναι σταθμός για τον «εισερχόμενο τουρισμό από το εξωτερικό» λόγω της άμεσης πρόσβασής του από το Αεροδρόμιο (18 χιλιόμετρα), καθώς επίσης της δυνατότητας που τους δίνει να απολαμβάνουν τη

φύση και τη θάλασσα ενώ παράλληλα να μπορούν να επισκέπτονται μέσα σε μία ώρα στο Κέντρο της Αθήνας τα αξιοθέατα της Ακρόπολης, το μοναστηράκι, μουσεία κλπ.

### **3. Σχέσεις με τον πελάτη**

#### Διαδικτυακή Παρουσία και Συνεργασίες για το Daskalio Resort Adamis:

Οι τουρίστες έχουν άμεση πρόσβαση σε οπτικό υλικό και πολλές πληροφορίες σχετικά με το Daskalio Resort Adamis μέσα από τον υπολογιστή τους σε ελάχιστο χρόνο. Αξιοποιούν πλατφόρμες όπως το Facebook, το Instagram, και το Google Maps, όπου έχει δημιουργηθεί πλούσιο προφίλ με δημοσιεύσεις, φωτογραφίες, video, πληροφορίες επικοινωνίας, καθώς και action buttons για αλληλεπίδραση και επικοινωνία με ενδιαφερόμενους πελάτες. Επίσης, παρέχονται οδηγίες πρόσβασης και σχόλια επισκεπτών με βαθμολογία.

Το YouTube χρησιμοποιείται για την ανάρτηση σύντομων βίντεο που παρουσιάζουν την εμπειρία του καταλύματος. Επίσης, η συνεργασία με πλατφόρμες κρατήσεων όπως το Booking.com, το Expedia, και το Airbnb διαμορφώνει "σχέσεις" με πιθανούς μελλοντικούς επισκέπτες, προσφέροντας τους στοχευμένες προσφορές.

Ο Εξωραϊστικός Σύλλογος Δασκαλειού, μέσω της ηλεκτρονικής του εφημερίδας, ανακοινώνει εκδηλώσεις όπου το Daskalio Resort Adamis χορηγεί πόρους, ενισχύοντας τη συνολική παρουσία του στην τοπική κοινότητα.

Σε συνεργασία με τοπικούς συνεργάτες όπως οι ταβέρνες Γιωργάκης-Λίτσα και τα beach bar (Cocolo, Solo Pino), δημιουργούνται σχέσεις και προσφέρονται εκπτώσεις, ενισχύοντας την ολοκληρωμένη εμπειρία διαμονής για τους επισκέπτες του Daskalio Resort Adamis.

### **4. Κανάλια**

- Πλατφόρμες κρατήσεων (Booking.com, Expedia, Airbnb): Το Daskalio Resort Adamis παρουσιάζεται ενεργά σε αξιόλογες πλατφόρμες κρατήσεων, όπως το Booking.com, το Expedia, και το Airbnb, προσφέροντας τη δυνατότητα online κρατήσεων. Με αυτόν τον τρόπο, οι επισκέπτες έχουν τη δυνατότητα να εξασφαλίσουν τη διαμονή τους με άνεση και ευκολία, επωφελούμενοι από την ευρεία γκάμα υπηρεσιών και παροχών που προσφέρει το κατάλυμα. Με τον απλό τρόπο αναζήτησης και κράτησης online, οι επισκέπτες μπορούν να εξασφαλίσουν την ιδανική διαμονή τους στον πανέμορφο προορισμό του Daskalio Resort Adamis, απολαμβάνοντας παράλληλα την άνεση και την προσιτότητα που προσφέρει η online κράτηση.

- Προσωπικές Γνωριμίες και Τοπική Παρουσία: Η άμεση προσέγγιση μέσω προσωπικών γνωριμιών διακρίνει το Daskalio Resort Adamis, προσφέροντας σημαντικά πλεονεκτήματα. Με την παρουσία των ιδιοκτητών και των προκατόχων στην περιοχή εδώ και 50 χρόνια, η επιχείρηση διαπραγματεύεται ευέλικτα και ατομικά με κάθε επισκέπτη. Αυτό εξοικονομεί δαπάνες, όπως οι



αμοιβές διαμεσολαβητών, αλλά προσφέρει επίσης την ευκαιρία για άμεση επαφή και ανταλλαγή απόψεων με τους επισκέπτες. Οι βαθιές ρίζες της επιχείρησης στην τοπική κοινότητα συμβάλλει στη δημιουργία ενός θετικού κλίματος φιλοξενίας και ανταλλαγής πολιτισμικών εμπειριών.

- Συνεργασίες Business-to-Business (B2B): Το Daskalio Resort Adamis διακρίνεται για τις εποικοδομητικές του συνεργασίες με τοπικές τουριστικές επιχειρήσεις, δημιουργώντας μια ολοκληρωμένη εμπειρία για τους επισκέπτες. Η σύνδεση με tour operators διασφαλίζει εξειδικευμένες εκδρομές και δραστηριότητες, ενώ οι συμφωνίες με ενοικιαζόμενα αυτοκίνητα και τουριστικά λεωφορεία προσφέρουν ευκολία μετακίνησης στους επισκέπτες. Επιπλέον, οι συνεργασίες με κρουαζιερόπλοια προσδίδουν δυνατότητες για ενδιαφέρουσες εκδρομές στην περιοχή. Τέλος, οι συνεργασίες με εστιατόρια επιτρέπουν στο Daskalio Resort Adamis να προσφέρει μοναδικές γαστρονομικές εμπειρίες, ενισχύοντας τη γευστική απόλαυση των επισκεπτών του. Με αυτόν τον τρόπο, ο συνδυασμός των υπηρεσιών προάγει μια ολοκληρωμένη και εκλεπτυσμένη διαμονή για κάθε επισκέπτη.

- Ηλεκτρονικό Marketing με Κοινωνικά Δίκτυα: Η παρουσία του Daskalio Resort Adamis σε κορυφαίες πλατφόρμες κοινωνικών μέσων, όπως το Facebook, το Instagram, και το Google Maps, αναδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο η ηλεκτρονική προώθηση ενισχύει την αλληλεπίδραση με τους τουρίστες. Με τα βίντεο και τις φωτογραφίες, οι υπάρχοντες επισκέπτες μοιράζονται τις προσωπικές τους εμπειρίες, δημιουργώντας επιρροή σε πιθανούς νέους ενδιαφερόμενους. Επιπλέον, οι δυνατότητες άμεσης επικοινωνίας που προσφέρονται από αυτές τις πλατφόρμες ενισχύουν τον διάλογο με το κοινό, επιτρέποντας στους ενδιαφερόμενους να ζητήσουν πληροφορίες ή να εκφράσουν τις ανάγκες τους. Με αυτόν τον τρόπο, η προσέγγιση αυτή δημιουργεί μια δυναμική κοινότητα που συνδέει το θέρετρο με τους επισκέπτες του, δημιουργώντας μια αυθεντική και ανεπανάληπτη ταυτότητα για τον προορισμό.

## 5. Πηγές Εσόδων

Οι πηγές εσόδων του Daskalio Resort Adamis προέρχονται από την ενοικίαση των πλήρως επιπλωμένων τουριστικών διαμερισμάτων, που βρίσκονται κατά μήκος του πανέμορφου παραθαλάσσιου τοπίου. Συγκεκριμένα, το θέρετρο λαμβάνει έσοδα από διάφορες πηγές:

Μακροχρόνιες Ενοικιάσεις με Ιδιωτικά Συμβόλαια: Ένα μέρος των εσόδων προέρχεται από πελάτες που συνάπτουν ιδιωτικά συμβόλαια μακροχρόνιας μίσθωσης εκτός της τουριστικής περιόδου.

Βραχυχρόνιες Ενοικιάσεις με Άμεση Συνεννόηση: Άλλο κομμάτι των εσόδων προκύπτει από πελάτες που πραγματοποιούν βραχυχρόνιες μισθώσεις, συνεννοούμενοι άμεσα με το Daskalio Resort Adamis μέσω προσωπικών γνωριμιών και συστάσεων.

Συνεργασία με Πλατφόρμες κρατήσεων όπως Booking.com / Expedia / Airbnb: Το θέρετρο συνεργάζεται με δημοφιλείς πλατφόρμες κρατήσεων, όπως το Booking.com, το Expedia και το Airbnb, προσελκύοντας πελάτες μέσω των εν λόγω πλατφορμών. Οι αμοιβές για τις κρατήσεις αυτές καταβάλλονται στο θέρετρο ένα μήνα μετά την αποχώρηση των πελατών, προσθέτοντας στο συνολικό ρεύμα εσόδων.

Εισοδήματα από επιπλέον υπηρεσίες (πχ περιηγήσεις- προγράμματα εμπειρίας)

## **6. Πόροι**

Οι πόροι αποτελούν ζωτικό στοιχείο για το Daskalio Adami και κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες, καθιστώντας το θέρετρο έναν πολυσύνθετο οργανισμό. Αυτές οι κατηγορίες περιλαμβάνουν:

### Υλικοί Πόροι:

Οι υλικοί πόροι αποτελούν τμήμα ζωτικής σημασίας για το Daskalio Adami, καθώς συμβάλλουν στη δημιουργία μιας ολοκληρωμένης και αξέχαστης εμπειρίας για τους επισκέπτες. Οι εγκαταστάσεις, στον καλοσχεδιασμένο εξωτερικό και εσωτερικό χώρο του θέρετρου, παρέχουν ένα πλούσιο περιβάλλον όπου οι επισκέπτες μπορούν να απολαύσουν την ηρεμία και την πολυτέλεια.

Ο εξοπλισμός του θέρετρου είναι σχεδιασμένος για να καλύπτει τις ανάγκες των επισκεπτών, προσφέροντας άνεση και ποικιλία επιλογών. Η εξαιρετική τοποθεσία του Daskalio Adami συνδυάζει την ευκολία πρόσβασης με την αρμονία του περιβάλλοντος. Αυτό δημιουργεί ένα πλαίσιο που ενισχύει τη γενική εμπειρία των επισκεπτών, καθιστώντας το Daskalio Adami έναν προορισμό που ξεχωρίζει για την ποιότητα και την αίσθηση φιλοξενίας.

### Άυλοι Πόροι:

Οι άυλοι πόροι αποτελούν κρίσιμο παράγοντα για το Daskalio Adami, καθώς διαδραματίζουν κεντρικό ρόλο στη διαμόρφωση της αντίληψης του κοινού και στην αποτελεσματική προώθηση του θέρετρου. Η "φήμη-συνεργασίας" αποτελεί σημαντική διάσταση, καθώς συνεργασίες με εξαιρετικά αξιόλογα θέρετρα και εταιρείες συμβάλλουν στη διαμόρφωση ενός θετικού αναγνωρισμένου προφίλ.

Η ανάπτυξη μέσω του e-marketing και των κοινωνικών δικτύων παρέχει μια διαρκώς ανανεωνόμενη πλατφόρμα για την αλληλεπίδραση με το κοινό. Μέσω της διαδικτυακής παρουσίας, περιλαμβάνοντας το Facebook, το Instagram, και άλλα, το Daskalio Adami μοιράζεται στιγμές, εκδηλώσεις και εμπειρίες με τους ακόλουθούς του, δημιουργώντας ένα δυναμικό κοινό που επηρεάζει θετικά την αντίληψη των πιθανών επισκεπτών.

Σε αυτήν την κατηγορία συγκαταλέγονται παράγοντες όπως η "φήμη-συνεργασίας" και η ανάπτυξη μέσω του e-marketing και των κοινωνικών δικτύων. Αυτοί οι πόροι συνδέονται στενά με την αναγνώριση του θέρετρου και την αποτελεσματική προώθηση του.

#### Ανθρώπινο Κεφάλαιο (Human Assets):

Το ανθρώπινο κεφάλαιο αντιπροσωπεύει τον ουσιαστικό πυρήνα του Daskalio Adami, επηρεάζοντας ουσιαστικά την ποιότητα της παρεχόμενης εμπειρίας. Καταρχήν, ο αριθμός των υπαλλήλων τη περίοδο "high season" διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη συνολική λειτουργία του θέρετρου, εξασφαλίζοντας όχι μόνο την αποτελεσματική εκτέλεση των καθηκόντων, αλλά και την ατομική προσοχή σε κάθε επισκέπτη.

Στον τομέα των δεξιοτήτων, το προσωπικό του θέρετρου κατέχει ποικιλία εξειδικευμένων ικανοτήτων που καλύπτουν κάθε πτυχή της επιχείρησης, από τη φιλοξενία και τη γαστρονομία έως τη διαχείριση εκδηλώσεων. Η ύπαρξη εξειδικευμένου προσωπικού συμβάλλει στη δημιουργία μιας ολοκληρωμένης εμπειρίας για τους επισκέπτες, προσφέροντας υπηρεσίες υψηλής ποιότητας.

Το κίνητρο του ανθρώπινου δυναμικού είναι ουσιώδες για τη διατήρηση της αρίστης απόδοσης και της θετικής εργασιακής ατμόσφαιρας. Η εστίαση στην ενθάρρυνση και την ανάδειξη των ικανοτήτων του προσωπικού διασφαλίζει την ανάπτυξη μιας αφοσιωμένης και επαγγελματικής ομάδας, προσφέροντας έτσι μια πραγματικά εξαιρετική εμπειρία στους επισκέπτες του Daskalio Adami.

#### Προγράμματα ΕΣΠΑ

Στο στρατηγικό σχεδιασμό του Daskalio Resort Adami είναι η ένταξη του σε προγράμματα ΕΣΠΑ που μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην ανάπτυξη και τη βελτίωση των υπηρεσιών που προσφέρονται. Η χρηματοδότηση που παρέχεται μέσω των προγραμμάτων ΈΣΠΑ μπορεί να χρησιμοποιηθεί για διάφορους σκοπούς που θα ενισχύσουν την ολοκληρωμένη εμπειρία των επισκεπτών.

Συγκεκριμένα, με την ένταξη σε αυτά τα προγράμματα, το θέρετρο μπορεί να επενδύσει σε βελτιώσεις υποδομής, περιβαλλοντικά φιλικές πρακτικές, καινοτόμες τεχνολογίες, καθώς και σε εκπαιδευτικά προγράμματα για το προσωπικό. Επιπλέον, η χρηματοδότηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την προώθηση του θέρετρου σε νέες αγορές μέσω διεθνών καμπανιών και προώθησης.

Τα προγράμματα ΈΣΠΑ θα επιτρέψουν στο Daskalio Resort Adami να αξιοποιήσει οικονομικούς πόρους με έξυπνο τρόπο, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά του στον τουριστικό τομέα και παρέχοντας προηγμένες υπηρεσίες και εμπειρίες στους επισκέπτες.

## 7. Κύριες Δραστηριότητες:

Το Daskalio Resort Adami ξεχωρίζει για την ποιοτική φιλοξενία που προσφέρει, επιδιώκοντας να κάνει τη διαμονή των πελατών του αξέχαστη. Στο πλαίσιο αυτό, οι ιδιοκτήτες προσφέρουν διάφορες εξαιρετικές υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης της δωρεάν παροχής "ντόπιων" προϊόντων όπως κρασί, σταφύλια, πετιμέζι, μούστο. Επιπλέον, προσφέρονται δωρεάν μεταφορές από και προς το αεροδρόμιο, ενώ οι πελάτες έχουν τη δυνατότητα να κάνουν ημερήσιες παραγγελίες από το κέντρο της Κερατέας.

Η πολιτική προσφορών επεκτείνεται μέσω των δημοφιλών πλατφορμών κρατήσεων, όπως το Booking.com, το Expedia, και το Airbnb. Οι πελάτες ενδέχεται να επωφεληθούν από εκπτώσεις εκτός περιόδων κορεσμού, δωρεάν επιπλέον ημέρες κατά τις κρατήσεις τους, και κουπόνια με ειδικές εκπτώσεις σε συνεργαζόμενες επιχειρήσεις.

Επιπλέον, το θέρετρο διοργανώνει ομαδικές ημερήσιες εκδρομές προς τουριστικά θέρετρα της Αττικής ή κοντινά νησιά με ειδικές τιμές, ενώ η παρουσίαση δραστηριοτήτων "τοπικού χαρακτήρα" μέσω του e-marketing προσφέρει στους επισκέπτες μια αυθεντική εμπειρία. Οι πελάτες επίσης απολαμβάνουν εκπτώσεις από τους τοπικούς συνεργάτες εστίασης, ενώ οι υπηρεσίες του Daskalio Resort Adami προωθούνται μέσω τοπικών ηλεκτρονικών εφημερίδων, όπως το Notia.gr.

### Δημιουργία Προγραμμάτων Εμπειρίας:

Στη στρατηγική marketing του Daskalio Resort Adami, είναι ο σχεδιασμός ελκυστικών πακέτων και ειδικών προσφορών που απευθύνονται στους ταξιδιώτες, δημιουργώντας μια μοναδική εμπειρία διαμονής. Το Daskalio Resort Adami ξεχωρίζει για τα «πακέτα ημερήσιων εκδρομών», όπου οι επισκέπτες μπορούν να εξερευνήσουν τα περίχωρα, να περιπλανηθούν σε μονοπάτια φύσης, να κάνουν καταδύσεις και να ανακαλύψουν αρχαιολογικούς θησαυρούς.

Για τους λάτρεις της γαστρονομίας, δημιουργούνται «πακέτα γαστρονομικής περιπέτειας» που περιλαμβάνουν μαθήματα μαγειρικής, επισκέψεις σε τοπικά εστιατόρια, γευστικές περιηγήσεις κρασιών, δοκιμές και επισκέψεις σε τοπικά αγροκτήματα, δημιουργώντας μια αληθινή γαστρονομική εμπειρία. Παράλληλα, εξετάζονται στρατηγικές συνεργασίες B to B με τοπικές ταβέρνες, ταξιδιωτικά γραφεία και άλλους εταίρους για να ενισχυθεί η ολοκληρωμένη εμπειρία των επισκεπτών και να προσφέρονται προσαρμοσμένες επιλογές.

Για όσους αναζητούν εναλλακτικές μορφές αναψυχής, παρέχονται «πακέτα με δραστηριότητες» όπως γιόγκα σε ήρεμο περιβάλλον, μαθήματα ζωγραφικής με θέα στη θάλασσα ή το βουνό, καθώς και προσφορές για σπα και μασάζ με συνεργάτες B to B προκειμένου οι επισκέπτες να απολαμβάνουν της ηρεμίας και τη χαλάρωση.

Μέσα από αυτά τα προγράμματα, το Daskalio Resort Adamis επιδιώκει να δημιουργήσει ξεχωριστές και αξέχαστες εμπειρίες για τους επισκέπτες του, καθιστώντας τη διαμονή τους στο κατάλυμα μια πραγματική περιπέτεια.

## **8. Κύριοι Συνεργάτες**

Το Daskalio Resort Adami δραστηριοποιείται επιτυχώς σε διάφορες πλατφόρμες κρατήσεων, όπως το Booking.com, το Expedia και το Airbnb, παρέχοντας στους ταξιδιώτες τη δυνατότητα να κάνουν ηλεκτρονικές κρατήσεις μέσω των εν λόγω πλατφορμών. Αυτή η συνεργασία διευκολύνει τους επισκέπτες να διασφαλίσουν τη διαμονή τους με άνεση και ευκολία.

Επιπλέον, το θέρετρο διατηρεί στρατηγικές συνεργασίες B2B με κύριους συνεργάτες που προσφέρουν ειδικές προσφορές στους πελάτες του. Τοπικές ταβέρνες στο 1ο Λιμανάκι του Δασκαλείου, όπως οι λατρευτοί προορισμοί Λίτσα, Γιωργάκης και Δασκαλειό, καθώς και στην Κακιά Θάλασσα, συνεργάζονται με το θέρετρο προσφέροντας γαστρονομικές απολαύσεις.

Σε συνδυασμό με τα παραπάνω, συνεργάτες όπως τα beach bar στο πρώτο και δεύτερο λιμανάκι του Δασκαλείου, όπως το Solo Pino και το Cocolo Beach Bar, παρέχουν μια μοναδική παραθαλάσσια εμπειρία. Ταξιδιωτικά γραφεία στο Λαύριο διοργανώνουν εκδρομές σε κοντινά νησιά, ενώ προσφέρουν ημερήσιες επισκέψεις σε αξιοθέατα της Αθήνας, όπως η Ακρόπολη. Αυτές οι συνεργασίες ενισχύουν τη συνολική εμπειρία των πελατών, προσφέροντας επιπλέον επιλογές και προνόμια κατά τη διάρκεια της διαμονής τους στο θέρετρο.

## **9. Κόστη**

Το Daskalio Resort Adami υποστηρίζει ενεργά τη συντήρηση και βελτίωση του κτηρίου του προκειμένου να διατηρηθεί η υψηλή ποιότητα της διαμονής των επισκεπτών. Ανάμεσα στα κύρια έξοδα περιλαμβάνονται η αποκατάσταση ζημιών, ιδίως σε υδραυλικά και ηλεκτρικά, λόγω του χρόνου που χρονολογείται το ακίνητο από το 1970. Επιπλέον, προβλέπονται έξοδα μόνωσης, που ανανεώνονται ετησίως, προκειμένου να διατηρηθεί η ενεργειακή απόδοση.

Η συντήρηση και διαμόρφωση των κήπων αποτελούν σημαντικό μέρος της φροντίδας του καταλύματος, προσφέροντας μια ευχάριστη περιβαλλοντική εμπειρία στους επισκέπτες. Επιπλέον, προβλέπονται έξοδα για τη σταδιακή ανακαίνιση του κτιρίου και των διαμερισμάτων σε ετήσια βάση, συμπεριλαμβανομένων των εργασιών βαψίματος, ανανέωσης κουφωμάτων, και αναβάθμισης των πατωμάτων. Όσον αφορά την ανακαίνιση το κατάλυμα επίσης προβλέπει την αντικατάσταση παλαιού εσωτερικού εξοπλισμού, προσφέροντας μια φρέσκια αισθητική στους χώρους.

Επιπλέον πρέπει να αναφερθούν λειτουργικά κόστη που σχετίζονται : α) με τα κόστη ανθρώπινου κεφαλαίου, προβλέπονται αμοιβές για το προσωπικό, περιλαμβανομένων καθαριστριών, κηπουρών, οδηγού, τεχνικών, υδραυλικών, ηλεκτρολόγων, καθώς και του υπεύθυνου κρατήσεων και δημοσίων σχέσεων β) Λειτουργικά έξοδα που αφορούν ενέργεια, ύδρευση, αποχέτευση εξοπλισμό, ασφάλειες , διοικητικά κλπ γ) Έκτακτα έξοδα

### **Μέτρηση και Αξιολόγηση σχεδίου Marketing**

Η αξιολόγηση και μέτρηση του σχεδίου marketing αναδεικνύεται ως αναγκαία διαδικασία για το Daskalio Resort Adami, η οποία απαιτεί την θέσπιση σαφών και μετρήσιμων κριτηρίων. Αυτά τα κριτήρια περιλαμβάνουν παράγοντες όπως η αύξηση των κρατήσεων και η απόκριση των πελατών στα καταλύματά του. Η ανάλυση των κρατήσεων προ-και μετά την υλοποίηση του σχεδίου αποτελεί έναν αποτελεσματικό τρόπο μέτρησης της απόδοσης.

Συγκεκριμένα, η αξιολόγηση μπορεί να επικεντρωθεί στην ανάλυση της απόδοσης των διαφημίσεων σε διάφορα μέσα ενημέρωσης, εξετάζοντας την αντίδραση του κοινού. Η χρήση δεικτών ανταπόκρισης και μετρήσεων της απήχησης των καταλυμάτων επιτρέπει την ποσοτική αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της προώθησης.

Πέραν της παραπάνω προσέγγισης, η συλλογή πληροφοριών από πελάτες μέσω ερωτηματολογίων ή συζητήσεων αποτελεί σημαντικό εργαλείο για την κατανόηση της εμπειρίας τους, των προτιμήσεών τους και της ανταπόκρισής τους στις διάφορες πτυχές του σχεδίου marketing. Αυτή η προσέγγιση συμβάλλει στην διαρκή βελτίωση και προσαρμογή της στρατηγικής, λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες και τις προτιμήσεις του κοινού.


### **6.8 Χρονοδιάγραμμα – Προβλέψεις για Οικονομικά στοιχεία πενταετούς πλάνου και πίνακας προϋπολογισμού**

Το πενταετές οικονομικό πλάνο για το τουριστικό κατάλυμα Daskalio Resort Adami για την περίοδο 2023-2029 περιλαμβάνει διάφορα καίρια στοιχεία ανάλυσης που επηρεάζουν την οικονομική πορεία της επιχείρησης. Αναλύουμε ορισμένα από αυτά:

#### **Κρατήσεις-Έσοδα:**

Στόχος είναι να επικεντρωθεί η ανάλυση στον προσδιορισμό των αναμενόμενων κρατήσεων και του μέσου ετήσιου ποσοστού πληρότητας (occupancy rate) (Εικόνα 6.27). Προβλέπεται ότι το μέσο ποσοστό πληρότητας (Occupancy rate) από 57% το 2023, με μια σταδιακή αύξηση θα φτάσει το 72% έως το 2029.

**Occupancy Rate Formula**

$$\text{Occupancy Rate} = \frac{\text{Total Units Rented}}{\text{Total Available Space or Units}}$$


**Εικόνα 6.27** occupancy rate formula

Όσον αφορά τις προβλέψεις που εστιάζουν στην ανάλυση των λειτουργικών εσόδων, προβλέπεται ότι αναμένεται μια σημαντική αύξηση κατά την επόμενη πενταετία. Τα έσοδα προβλέπεται να αυξηθούν από 296.916 ευρώ το 2023 σε 735.188 ευρώ το 2029.

**Έξοδα Λειτουργίας:**

Έχουν καθοριστεί εκτιμήσεις των λειτουργικών εξόδων, συμπεριλαμβανομένων μισθοδοσιών, ενοικίων, κόστους εξοπλισμού, και υπηρεσιών συντήρησης που ξεκινούν από 285.000 το 2023 και φτάνουν σε 456.894 το 2029

**Επενδύσεις σε Υποδομές:**

Σχετικά με το σχεδιασμό επενδύσεων, για τη συντήρηση και αναβάθμιση των κτηριακών υποδομών, εσωτερικής διακόσμησης, και ανακαίνισης διαμερισμάτων στο προγραμματισμό του Daskalio Resort, ξεκινούν από 56.000 ευρώ το 2023 και προοδευτικά αυξάνονται με ποσοστά από 4.% - 9% με υπολογισμό να φτάσουν στα 81.649 ευρώ το 2029

**Έξοδα ανάπτυξη στρατηγικών μάρκετινγκ για την προώθηση :**

Εδώ συνυπολογίζονται οι διαφημιστικές εκστρατείες, προσφορές και συνεργασίες με online πλατφόρμες. Έτσι έχουν υπολογιστεί 7,000 ευρώ το 2023 με αύξηση σταδιακή σε ποσοστά από 5% έως 10% ώστε να φτάσουν στα 10,795 το 2023

**Καθαρά Κέρδη και Δείκτης Αποδοτικότητας Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους:**

Βάσει του σχεδιασμού του Dasalio Resort Adami και της οικονομικής προβλεψης, προβλέπεται ότι το τουριστικό κατάλυμα θα αποδειχθεί επικερδές, με τα κέρδη να ανέρχονται σε 18.333 ευρώ το 2023 και να αυξάνονται σημαντικά, φτάνοντας τα 267.263 ευρώ το 2029. Η οικονομική ανάλυση δείχνει εξαιρετικά ευνοϊκά αποτελέσματα, με δείκτη καθαρού περιθωρίου κέρδους να ξεκινά από 5,51% το 2023 και να αναμένεται να φτάσει το 32,41% το 2029. Αυτό υποδεικνύει ότι το τουριστικό κατάλυμα, βασιζόμενο στον σχεδιασμό του, θα επιτύχει σημαντική αύξηση στην αποδοτικότητά του, εδραιώνοντας την θέση του στην αγορά του τουρισμού.

Οι οικονομικές εξελίξεις βάσει του χρονοδιαγράμματος προβλέπουν ένα εντυπωσιακό μέλλον για το Dasalio Resort Adami, με αναμενόμενη επιτυχία στον τουριστικό τομέα. (Εικόνες 6.28 και 6.29)

Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης (ετήσια ποσά σε ευρώ)	ΕΤΟΣ (31/12/XX)													
	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029	
Πωλήσεις προϊόντων ή υπηρεσιών: όπως πώληση επιπλέον υπηρεσιών ή προϊόντων όπως περιηγήσεις, προγράμματα εμπειρίας)														
Μείον Κόστος πωληθέντων (Κόστος πωληθέντων=αποθέματα αρχής+ειδικά έξοδα αγορών-εκπτώσεις-επιστροφές εμπορευμάτων -αποθέματα τέλους εμπορευμάτων)	36.000	12%	40.320,0	12%	45.158	12,0%	50.577	14,00%	57.658	24%	71.496	25,00%	89.370	
<b>ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ</b>	<b>22.000</b>		<b>26.180</b>		<b>30.736</b>		<b>35.722</b>		<b>42.357</b>		<b>55.736</b>		<b>72.586</b>	
Πλέον Λειτουργικά έσοδα Έσοδα από διαμονή ενοικιαζόμενων καταλυμάτων														
Αριθμός καταλυμάτων	19		19		19		19		19		19		19	
occupancy rate (total units rented/total available space)	57%		61%		65%		66,0%		68%		70%		72%	
Μέση Τιμή ημερήσιας διαμονής	70		78		82		88		95		120		140	
Έσοδα από εκδηλώσεις: πχ εκθέσεις	6.000	5%	6.300,0	7%	6.741	8,0%	7.280	9%	7.936	10%	8.729	11%	9.689	
Έσοδα λειτουργίας κεντρικού εστιατορίου 170 τμ	18.000	6%	19.080,0	8%	20.606	13,0%	23.285	14%	26.545	16%	30.792	17%	36.027	
<b>Σύνολο Λειτουργικών εσόδων</b>	<b>296.916</b>		<b>350.827,2</b>		<b>391.919</b>		<b>427.833</b>		<b>476.345</b>		<b>614.081</b>		<b>735.188</b>	
Μείον Λειτουργικά έξοδα Μισθοί και αποδοχές προσωπικού: Μισθοί υπαλλήλων υποδοχής, καθαριστριών, σερβιτόρων, τεχνικού προσωπικού κλπ.	160.000	5%	168.000,0	7%	179.760	9,0%	195.938	10%	215.532	11%	239.241	12%	267.950	
Ενέργεια: Κόστος ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, θέρμανσης και ψύξης.	17.000	4%	17.680,0	5%	18.564	6,0%	19.678	7%	21.055	8%	22.740	9%	24.786	
Συντήρηση και επισκευές	56.000	4%	58.240,0	5%	61.152	6,0%	64.821	7%	69.359	8%	74.907	9%	81.649	
Εφοδιαστικά και αναλώσιμα: Αγορά καθαριστικών υλικών, κλινοσκεπασμάτων, προϊόντων προσωπικής φροντίδας κλπ.	14.000	3%	14.420,0	3%	14.853	5,0%	15.595	5%	16.375	6%	17.357	64%	28.466	
Μάρκετινγκ και διαφήμιση: Κόστος διαφημίσεων, διαφημιστικών υλικών, προώθησης στα social media και σε τουριστικές πλατφόρμες.	7.000	5%	7.350,0	6%	7.791	7,0%	8.336	8%	9.003	9%	9.814	10%	10.795	
Ασφάλεια: Κόστος ασφάλισης κτιρίου, ευθύνης, ασφάλειας προσωπικού.	8.000	3%	8.240,0	4%	8.570	5,0%	8.998	6%	9.538	7%	10.206	8%	11.022	
Διοικητικά έξοδα: Έξοδα γραφείου, υπολογιστών, λογιστικής υποστήριξης κλπ.	9.000	4%	9.360,0	5%	9.828	6,0%	10.418	7%	11.147	8%	12.039	9%	13.122	
Καταβολή δανείων ή τόκων για χρηματοδότηση (τόκοι χρεωστικοί).	14.000	3%	14.420,0	3%	14.853	5,0%	15.595	6%	16.531	7%	17.688	8%	19.103	
<b>Σύνολο Λειτουργικών εξόδων</b>	<b>285.000</b>		<b>297.710,0</b>		<b>315.370</b>		<b>339.380</b>		<b>368.540</b>		<b>403.991</b>		<b>456.894</b>	
<b>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ</b>	<b>33.916</b>		<b>79.297,2</b>		<b>107.285</b>		<b>124.175</b>		<b>150.162</b>		<b>265.826</b>		<b>350.881</b>	
Μείον μη λειτουργικά έξοδα Έκτακτα έξοδα:	6.000	4%	6.240,0	6%	6.614	7,0%	7.077	8%	7.644	9%	8.332	10%	9.165	
Νομικά ή δικαστικά έξοδα	5.000	4%	5.200,0	6%	5.512	7,0%	5.898	8%	6.370	9%	6.943	10%	7.637	
<b>Σύνολο μη λειτουργικών εξόδων</b>	<b>11.000</b>		<b>11.440,0</b>		<b>12.126</b>		<b>12.975</b>		<b>14.013</b>		<b>15.274</b>		<b>16.802</b>	
<b>ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>22.916</b>		<b>67.857,2</b>		<b>95.159</b>		<b>111.199</b>		<b>136.148</b>		<b>250.552</b>		<b>334.079</b>	
Φόροι και τέλη: Φόροι περιουσίας, τέλη λειτουργίας, φόροι εισοδήματος (20% επί των κερδών)	4.583		13.571,4		19.032		22.240		27.230		50.110		66.816	
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</b>	<b>18.333</b>		<b>54.285,8</b>		<b>76.127</b>		<b>88.960</b>		<b>108.919</b>		<b>200.441</b>		<b>267.263</b>	
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΙΚΤΟΥ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ</b>	<b>6,61%</b>		<b>6,69%</b>		<b>7,03%</b>		<b>7,47%</b>		<b>7,93%</b>		<b>8,13%</b>		<b>8,80%</b>	
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΑΘΑΡΟΥ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ</b>	<b>5,51%</b>		<b>13,88%</b>		<b>17,42%</b>		<b>18,59%</b>		<b>20,40%</b>		<b>29,24%</b>		<b>32,41%</b>	
Σημειώσεις														
Στο κύκλο εργασιών έχουν συμπεριληφθεί οι πωλήσεις προϊόντων + υπηρεσιών + το συνολο των λειτουργικών εσόδων														
Δεικτης καθαρού περιθώριου κέρδους = καθαρά κέρδη/κύκλο εργασιών														
Δεικτης μεικτού περιθώριου κέρδους =μεικτά κέρδη/κύκλο εργασιών														

Εικόνα 6.28 Ενδεικτικός πίνακας οικονομικού προϋπολογισμού από το 2023-2029





**Εικόνα 6.29** Διάγραμμα Δείκτη Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους ετών 2023-2029

## 7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με τη συγκεκριμένη εργασία έγινε μια προσπάθεια να διερευνηθεί ο ρόλος των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στην ανάπτυξη του τουρισμού και την ευρύτερης οικονομίας.

Τα μικρά τουριστικά καταλύματα αναδεικνύονται ως σημαντικοί παράγοντες για τη βιωσιμότητα του περιβάλλοντος και τις οικονομικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού. Συμπερασματικά, η παρούσα μελέτη για το Daskalio Resort Adami αναδεικνύει τον καθοριστικό ρόλο που διαδραματίζουν αυτά τα καταλύματα στη συνολική ανάπτυξη της τουριστικής αγοράς.

Το περιβάλλον επωφελείται από τις μικρές αυτές επιχειρήσεις, καθώς συχνά υιοθετούν βιώσιμες πρακτικές και σέβονται φυσικούς πόρους. Επιπλέον, η αυξημένη επισκεψιμότητα που προσφέρουν δημιουργεί οικονομικά οφέλη για την τοπική κοινωνία, συνεισφέροντας στη δημιουργία θέσεων εργασίας και την ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας.

Η ανάπτυξη ενός επιχειρηματικού σχεδίου σε αυτό τον τομέα, προϋποθέτει προσεκτική ανάλυση της αγοράς και των τάσεων. Η κατανόηση των αναγκών και των προτιμήσεων των ταξιδιωτών είναι ζωτικής σημασίας για τον καθορισμό της σωστής στρατηγικής μάρκετινγκ. Η διαμόρφωση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος, που μπορεί να είναι η προσφορά μοναδικών εμπειριών, είναι κρίσιμη.

Σημαντικό μέρος του επιχειρηματικού σχεδίου είναι η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση των αποτελεσμάτων. Μετρήσιμα κριτήρια, όπως ο αριθμός κρατήσεων, η ικανοποίηση των πελατών και οι οικονομικοί δείκτες, επιτρέπουν την αξιολόγηση της απόδοσης του σχεδίου και την εφαρμογή βελτιώσεων.

Συνολικά, η επιτυχημένη ανάπτυξη των μικρών τουριστικών καταλυμάτων απαιτεί στρατηγική σκέψη, δέσμευση στην ποιότητα, προσαρμογή στις ανάγκες της αγοράς και συνεχή καινοτομία.

## 8.ΠΗΓΕΣ

### ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Davidson R., 1994, *Business Travel*, Pitman.

HARCO, 2005, *1<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Συνέδριο για τον Συνεδριακό & Επαγγελματικό Τουρισμό*, Βιβλίο Πρακτικών. Υπό την Αιγίδα του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

Βαρβαρέσος Σ., 2000, *Τουρισμός: Έννοιες, μεγέθη, δομές: η ελληνική πραγματικότητα*, β' έκδοση, Εκδόσεις Προπομπός.

Κοκκώσης Χ., Τσάρτας Π. & Γκριμπά Ε., 2011, *Ειδικές και Εναλλακτικές Μορφές Τουρισμού, Ζήτηση και Προσφορά Νέων Προϊόντων Τουρισμού: Τουρισμός & Αναψυχή*, Εκδόσεις Κριτική.

Λαγός Δ., 2005, *Τουριστική Οικονομική*, 1<sup>η</sup> Έκδοση, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.

Λαζανά Φ., 2003, *Εισαγωγή στον Επαγγελματικό Τουρισμό*, Εκδόσεις Interbooks.

Σωτηριάδης Μ. & Φαρσάρη Ι., 2009, *Εναλλακτικές και Ειδικές Μορφές Τουρισμού: Σχεδιασμός Management και Marketing*, Εκδόσεις: Interbooks.

### ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- [http://www.all-athens-hotels.com/attica/list\\_view/inter\\_tourism\\_expo/1766](http://www.all-athens-hotels.com/attica/list_view/inter_tourism_expo/1766)
- <http://www.ektheseis.net/ektheseis/diafores?sobi2Task=sobi2Details&catid=9&sobi2Id=167>
- [http://www.eot.gr/sites/default/files/files\\_basic\\_pages/ektheseis\\_a\\_6minou\\_2015b.pdf](http://www.eot.gr/sites/default/files/files_basic_pages/ektheseis_a_6minou_2015b.pdf)
- <https://www.wyndhamgrandathens.com/el/anakalipste-tin-athina/627/I-Athinaiki---Ribiera---/>
- [http://www.zappeion.gr/gr/services\\_halls\\_details.asp](http://www.zappeion.gr/gr/services_halls_details.asp),
- <https://www.naftemporiki.gr/maritime/1516353/stin-teliki-eytheia-mpainoynta-erga-sto-limani-toy-peiraia/>
- <https://www.discovergreece.com/el/travel-ideas/best-of/7-islands-close-athens>
- <https://www.dorida.gr/explore/efpalio/monastiraki/>
- <https://www.theacropolismuseum.gr/>
- <https://maleviziotis.gr/2023/02/06/πλάκα>
- [http://odysseus.culture.gr/h/3/gh351.jsp?obj\\_id=2384](http://odysseus.culture.gr/h/3/gh351.jsp?obj_id=2384)

- <https://www.wyndhamgrandathens.com/el/anakalipste-tin-athina/627/I-Athinaiki----Ribiera---/>
- <https://www.naftemporiki.gr/culture/theater/1513163/aylaia-gia-to-festival-athinon-epidayroy-2023-protagonistis-to-koino/>
- <https://www.aiff.gr/nea/>
- <https://2023eleusis.eu/politistikoi-xoroi/archaiologikos-choros-eleysinas/>
- [. https://experiencepark.theellinikon.com.gr/sxetika-me-emas/](https://experiencepark.theellinikon.com.gr/sxetika-me-emas/)
- [http://www.zappeion.gr/gr/services\\_halls\\_details.asp](http://www.zappeion.gr/gr/services_halls_details.asp)
- [. http://www.sef-stadium.gr/](http://www.sef-stadium.gr/)
- [https://www.mec.gr/view\\_subpage/1/1/etairia](https://www.mec.gr/view_subpage/1/1/etairia)
- <https://www.aia.gr/el/company-and-business/the-company/the-airport-company/>
- <http://www.opengov.gr/yme/?p=4862>
- <https://www.lifo.gr/stiles/optiki-gonia/athina-toyristiko-parko-i-proorismos-politismoy-me-pragmatikoys-katoikoys>
- <https://www.e-kyklades.gr/travel/tourism>
- <https://www.euro2day.gr/news/enterprises/article/2163326/tria-nea-ergaleia-gia-mikra-toyristika-katalymata.html>
- <https://www.cnn.gr/oikonomia/anaptyxi/story/339213/treis-nees-drasesis-gia-ta-mikra-touristika-katalymata>
- <https://www.espa.gr/el/Pages/ProclamationsFS.aspx?item=6016>
- <https://forkeratea.com/local>
- <https://www.ebdomi.com/politismos/7785-ena-taxidi-sto-xrono-ta-arxaia-metalleia-lavriou.html>
- <https://www.oryktosploutos.net/2017/10/mineralogical-museum-of-lavrion/>
- <https://www.mixanitouxronou.gr/deite-apo-psila-to-smaragdenio-mati-tis-attikis-o-ormiskos-ap-opou-fygadefitike-o-georgios-papandreou-kai-alloi-politikoi-stin-katoxi-vinteo/>
- <https://www.oneman.gr/life/sto-daskaleio-tha-einai-san-na-eisai-se-nisi-alla-de-tha-eisai>
- <https://atticapressnews.gr>
- <https://forkeratea.com/local/dimos-lavreotikis/eortasmos-agioy-pneymatos-stin-keratea-11-13-ioynioy/>
- [https://www.businessdaily.gr/oikonomia/81475\\_pos-i-toyristiki-anaptyxi-metaballei-tin-kathimerinotita-stin-athina](https://www.businessdaily.gr/oikonomia/81475_pos-i-toyristiki-anaptyxi-metaballei-tin-kathimerinotita-stin-athina)
- <https://www.grhotels.gr/app/uploads/pdf>

- <https://www.iter.gr/review/μικρά-μεσαία-τουριστικά-καταλύματα>
- <https://money-tourism.gr/dyo-simantika-chrimatodotika-ergaleia-tis-epicheiriseis-ston-toyrismo>
- <http://www.eugenfound.edu.gr/>
- <http://www.sef-stadium.gr/>,
- Το Βήμα, [Online], <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=439323>,
- Υπουργείο Τουρισμού [www.mintour.gov.gr](http://www.mintour.gov.gr)
- Υπουργείο Πολιτισμού [www.yppo.gr](http://www.yppo.gr)
- [www.visitgreece.gr](http://www.visitgreece.gr)
- Περιφέρεια Αττικής | [www.attiki.gov.gr](http://www.attiki.gov.gr)
- Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων [www.sete.gr](http://www.sete.gr)
- Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων [www.hhf.gr](http://www.hhf.gr)
- Σύνδεσμος των εν Ελλάδι Τουριστικών και Ταξιδιωτικών Γραφείων [www.hatta.gr](http://www.hatta.gr)