



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ

ΔΙΑΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΤΕΧΝΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ»

**Μελέτη σκοπιμότητας: Ανάλυση Capex και τεχνικών
χαρακτηριστικών επένδυσης σε ακίνητο με σκοπό την βραχυχρόνια
μίσθωση στο κέντρο της Αθήνας**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χρήστος, Γ. Κατούφας

Επιβλέπων: Νικόλαος Π. Ηρειώτης (Καθηγητής ΕΚΠΑ)

Επικουρική Επίβλεψη: Ευάγγελος Ι. Πούτος (Επιστημονικός Συνεργάτης)

Αθήνα, Φεβρουάριος 2025



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ

ΔΙΑΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΤΕΧΝΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ»

**Μελέτη σκοπιμότητας: Ανάλυση Capex και τεχνικών
χαρακτηριστικών επένδυσης σε ακίνητο με σκοπό την βραχυχρόνια
μίσθωση στο κέντρο της Αθήνας**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χρήστος Γ. Κατούφας

Επιβλέπων: Νικόλαος Π. Ηρειώτης (Καθηγητής ΕΚΠΑ)

Επικουρική επίβλεψη: Ευάγγελος Ι. Πούτος (Επιστημονικός Συνεργάτης)

Εγκρίθηκε από την τετραμελής εξεταστική επιτροπή την 18^η Φεβρουαρίου 2025.

.....
Ηρειώτης Νικόλαος
Καθηγητής Σχολής ΕΚΠΑ

.....
Ασκούνης Δημήτριος
Καθηγητής Σχολής ΗΜΜΥ

.....
Ψαρράς Ιωάννης
Καθηγητής Σχολής ΗΜΜΥ

.....
Πούτος Ευάγγελος
Επιστημονικός Συνεργάτης

Αθήνα, Φεβρουάριος 2025

.....
Χρήστος Γ. Κατούφας

Κάτοχος μεταπτυχιακού προγράμματος Τεχνο-Οικονομικά Συστήματα της σχολής
Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Υπολογιστών Ε.Μ.Π.

Copyright © Χρήστος Γ. Κατούφας.
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.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το κέντρο της Αθήνας από το 2020 και μετά βιώνει έντονη δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων και της τουριστικής βιομηχανίας. Οι ανακαινίσεις παλαιών κτιρίων καθώς και οι κατασκευές νέων έχουν αυξηθεί, με κύριο στόχο τη χρήση τους για βραχυχρόνια μίσθωση. Η τάση αυτή αντικατοπτρίζει τη γενικότερη στροφή της αγοράς προς επενδύσεις σε ακίνητα λόγω της αυξημένης ζήτησης από επισκέπτες και εξωτερικούς ταξιδιώτες καθώς και λόγω της κεντρικής θέσης και του ιστορικού χαρακτήρα της πρωτεύουσας.

Στόχος της μελέτης είναι να αναλυθεί η προσφορά και η ζήτηση για την βραχυχρόνια μίσθωση των ακινήτων, να αξιολογηθούν οι τεχνικές απαιτήσεις κατασκευής κατοικιών, να αξιολογηθεί η βιωσιμότητα του έργου και να εκτιμηθεί το κόστος και τα οφέλη σε συνάφεια με την τήρηση νομικών πτυχών και κανονισμών. Πιο συγκεκριμένα, θα αναλυθούν η έννοια και τα χαρακτηριστικά του επιχειρηματικού πλάνου καθώς και ο τρόπος εφαρμογής του, θα εξεταστεί η αγορά και το μάρκετινγκ στον κλάδο της φιλοξενίας, τα γενικά έξοδα, οι πρώτες ύλες, ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των ακινήτων καθώς και ο σχεδιασμός των απαραίτητων κατασκευαστικών μελετών (αρχιτεκτονική μελέτη, στατική μελέτη, ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες) για την υλοποίηση τους.

Η παρούσα εργασία επικεντρώνεται ιδιαίτερα στο επιχειρηματικό πλάνο των βραχυχρόνιων μισθώσεων και στο σχεδιασμό των μελετών κατασκευής που απαιτούνται για την έκδοση αδειών υλοποίησης των νέων κατοικιών. Οι απαιτήσεις για την κατασκευή κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας περιλαμβάνουν πολεοδομικές και χωροταξικές, αρχιτεκτονικές, ηλεκτρομηχανολογικές, νομικές και οικονομικές προδιαγραφές. Μέσα από αυτήν την μελέτη θα προκύψουν ιδιαίτερες πληροφορίες σχετικά με τον προγραμματισμό και προϋπολογισμό εκτέλεσης του έργου καθώς και την χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση του.

Η επένδυση κρίνεται βιώσιμη σύμφωνα με τα οικονομικά κριτήρια και θα χρηματοδοτηθεί αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια. Τα θετικά οικονομικά αποτελέσματα προβλέπεται να εξασφαλίσουν την αυτοχρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων, ενισχύοντας την ανάπτυξη της επιχείρησης. Η ανάλυση της επενδυτικής πρότασης και οι προβλέψεις της πενταετίας επιβεβαιώνουν τη βιωσιμότητα της μονάδας. Για τη μακροπρόθεσμη επιτυχία, η επιχείρηση πρέπει να προσαρμόζεται γρήγορα στις μεταβολές του εξωτερικού περιβάλλοντος.

Λέξεις κλειδιά: Ενοικίαση, Ακίνητα, Βραχυπρόθεσμη Μίσθωση, Επιχειρηματικό Πλάνο, Μελέτες κατασκευών κτιρίων και κατοικιών.

ABSTRACT

Since 2020, the center of Athens has been experiencing intense activity in the real estate sector and the tourism industry. The renovation of old buildings, as well as the construction of new ones, has increased, with the main purpose being their use for short-term rentals. This trend reflects the general shift in the market towards real estate investments due to increased demand from visitors and foreign travelers, as well as the central location and historical character of the capital.

This study aims to analyze the supply and demand for short-term rental properties, assess the technical requirements for constructing residential buildings, evaluate the project's viability, and estimate the costs and benefits in line with legal aspects and regulations. More specifically, the study will analyze the concept and characteristics of the business plan and its implementation, examine the market and marketing strategies in the hospitality sector, general expenses, raw materials, the architectural design of the properties, and the design of the necessary construction studies (architectural, structural, and electromechanical studies) required for their execution.

This work focuses particularly on the business plan for short-term rentals and the design of construction studies necessary for obtaining permits for the implementation of new residences. The requirements for constructing buildings in central Athens include urban planning and zoning, architectural, electromechanical, legal, and economic specifications. Additionally, this study will provide detailed information on the project's execution planning and budgeting, as well as a financial analysis and evaluation.

The investment is deemed viable based on private economic criteria and will be exclusively financed through equity. The anticipated positive financial outcomes are expected to ensure the self-financing of future investments, thereby fostering the company's growth. The analysis of the investment proposal and the five-year forecasts confirm the viability of the unit. For long-term success, the company must adapt swiftly to changes in its external environment.

Keywords: Rental, Real Estate, Short-Term Lease, Business Plan, Building and Residential Construction Studies.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο κατά τη χειμερινή περίοδο του Ακαδημαϊκού Έτους 2024-2025, στο πλαίσιο του Διαπανεπιστημιακού Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών “Τεχνο-Οικονομικά Συστήματα”.

Στο σημείο αυτό, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες προς όλους εκείνους που συνέβαλαν στην ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας. Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω στον καθηγητή κ. Ηρειώτη Νικόλαο καθώς και στον επιβλέποντά μου, κ. Ευάγγελο Πούτο, για την πολύτιμη επιστημονική καθοδήγηση και τις εξαιρετικά εύστοχες και εποικοδομητικές παρατηρήσεις του σε όλα τα στάδια της εργασίας.

Θερμές ευχαριστίες επίσης απευθύνω στους συναδέλφους μου, χωρίς τη βοήθεια των οποίων η διεξαγωγή της έρευνας δε θα ήταν δυνατή.

Θα ήθελα, τέλος, να εκφράσω την βαθιά μου ευγνωμοσύνη προς την οικογένειά μου για την αδιάκοπη υποστήριξη και υπομονή τους καθ’ όλη τη διάρκεια αυτού του απαιτητικού ταξιδιού. Ιδιαίτερη μνεία οφείλω στα παιδιά μου, Γιώργο και Ουρανία Κατούφα, που αποτέλεσαν πηγή έμπνευσης και δύναμης, δίνοντάς μου το κουράγιο να ολοκληρώσω την διπλωματική μου εργασία και να φέρω εις πέρας τις μεταπτυχιακές μου σπουδές.

Φεβρουάριος 2025

Κατούφας Χρήστος

Περιεχόμενα

1 ^ο Κεφάλαιο – Μελέτη σκοπιμότητας & Επιχειρηματικό σχέδιο.....	8
1.1 Εισαγωγή μελέτης σκοπιμότητας.....	8
1.2 Θεωρητικό υπόβαθρο ενός επιχειρηματικού σχεδίου	9
1.2.1 Έννοια και χαρακτηριστικά εφαρμογής του επιχειρηματικού πλάνου.....	9
1.2.2 Ο τρόπος εφαρμογής του επιχειρηματικού σχεδίου (business plan)	11
1.3 Τουριστική Βιομηχανία.....	11
1.4 Τουρισμός και νέες Τεχνολογίες.....	12
1.5 Η ιδέα του επιχειρηματικού σχεδίου	12
2 ^ο Κεφάλαιο – Ιδέα και ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου	14
2.1 Περιγραφή της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου.....	14
2.2 Ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου	14
2.3 Κόστος προεπενδυτικών μελετών και σχετικών ερευνών.....	15
3 ^ο Κεφάλαιο - Ανάλυση αγοράς και μάρκετινγκ	16
3.1 Γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου.....	16
3.2 Η βιομηχανία του τουρισμού και η σπουδαιότητά του	16
3.3 Ανάλυση εισερχόμενου τουρισμού στην Ελλάδα.....	17
3.4 Επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο	21
3.5 Επενδύσεις στους κλάδους του τουρισμού	22
3.5.1 Τουριστικές υποδομές βραχυχρόνιων μισθώσεων στο κέντρο της Αθήνα	23
3.5.2 Έσοδα βραχυχρόνιων μισθώσεων στο κέντρο της Αθήνας	24
3.6 Ανάλυση εξωτερικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος - PEST.....	24
3.6.1 Ανάλυση PEST σε κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων	26
3.7 Ανάλυση εσωτερικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος - SWOT	27
3.7.1 SWOT ανάλυση σε κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων	27
3.8 Μοντέλο ανταγωνιστικών δυνάμεων	29
3.8.1 Μοντέλο ανταγωνιστικών δυνάμεων για κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων.....	32
3.9 Στρατηγική επενδυτικού σχεδίου	33
3.10 Μείγμα Μάρκετινγκ για κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων.....	36
3.11 Τιμές κατοικιών ανά περίοδο - Έξοδα προβολής & διαφήμισης.....	38
4 ^ο Κεφάλαιο – Υπηρεσίες, Πρώτες Ύλεις, Κριτήρια	40
4.1 Παροχές επισκεπτών	40
4.2 Δυναμικότητα μονάδας κατοικιών	41
4.3 Ταξινόμηση, κατάλογος, περιγραφή Α' υλών και λοιπών εφοδίων	41
4.4 Υπολογισμός κόστους Α' υλών.....	43
4.5 Κόστος Επιχειρηματικού-Επενδυτικού Σχεδίου	44
4.6 Ανάλυση κόστους κατασκευής.....	52
4.7 Αποσβέσεις.....	52
4.8 Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	53

4.9 Περίοδος αποπληρωμής επένδυσης	54
4.10 Διανομή κερδών	55
4.11 Κατάσταση ταμειακών ροών (KTP) - Δείκτης εσωτερικής απόδοσης (IRR)	56
5° Κεφάλαιο – Μηχανολογικά, Νομικά & Τεχνολογία	57
5.1 Τοπογραφικά σχέδια.....	57
5.2 Διάγραμμα κάλυψης κτιρίου	60
5.3 Αρχιτεκτονικά σχέδια.....	65
5.4 Στατική μελέτη.....	67
5.5 Ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες.....	69
5.5.1 Μελέτη Πυρασφάλειας (Παθητική Πυροπροστασία).....	69
5.5.2 Μελέτη Πυρασφάλειας (Ενεργητική Πυροπροστασία).....	71
5.5.3 Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (M.E.A.).....	73
5.5.4 Μελέτη Θερμικών Απωλειών	74
5.5.5 Μελέτη Ψυκτικών Φορτίων.....	75
5.5.6 Μελέτη Θέρμανσης	77
5.5.7 Μελέτη Κλιματισμού.....	78
5.5.8 Μελέτη Ηλεκτρολογικών	79
5.5.9 Μελέτη Ανυψωτικών	80
6° Κεφάλαιο – Συμπεράσματα	82
Βιβλιογραφία.....	83
Annexes – Συγκεντρωτικά Στοιχεία και Διαχείριση της Οικοδομικής Άδειας	86
Annex.1 - Περιγραφή Άδειας.....	86
Annex.2 - Απαιτήσεις και Έλεγχοι Άδειας.....	87
Annex.3 - Εξειδικευμένες Μελέτες και Απαιτήσεις.....	88
Annex.4 - Χωροταξικές Πληροφορίες	89
Annex.5 - Λειτουργική Κατανομή Κτιρίου.....	90
Annex.6 - Κατάλογος Εγγράφων Άδειας	90

Πίνακες

Πίνακας 1. Συνολικό κόστος εκπόνησης μελετών.....	15
Πίνακας 2. Αφίξεις εισερχόμενων τουριστών 2023 (Άρης Ίκκος, 2024).....	17
Πίνακας 3. Συγκριτικός πίνακας εισερχόμενου τουρισμού 2022-2023 (Άρης Ίκκος, 2024)	19
Πίνακας 4. Βασικά μεγέθη εισερχόμενου τουρισμού 2022-2023 (Άρης Ίκκος, 2024).....	19
Πίνακας 5. Η συμβολή του Τουρισμού στην Ελληνική Οικονομία – Άμεσα και έμμεσα οφέλη του τουρισμού (Άρης Ίκκος, 2024)	20
Πίνακας 6. Εκτίμηση επενδύσεων στον ξενοδοχειακό κλάδο 2022-2023 (Άρης Ίκκος, 2024).....	21
Πίνακας 7. Εκτίμηση επενδύσεων στους άλλους κλάδους του τουρισμού, πλην ξενοδοχείων 2022-2023 (IOBE, 2012)	23
Πίνακας 8. Εκτίμηση επενδύσεων συνολικά 2022-2023 (IOBE, 2012).....	23
Πίνακας 9. Βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας 2024 (AirDNA, 2024).....	23
Πίνακας 10. Επισκέψεις ανά Περιφέρεια 2022-2023 (Ευαγγελία Λάμπρου, 2024)	35
Πίνακας 11. Παροχές κατοικιών.....	37
Πίνακας 12. Κόστος μίσθωσης των κατοικιών ανά περίοδο και ημέρα	38
Πίνακας 13. Κόστος προβολής και διαφήμισης των κατοικιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης	38
Πίνακας 14. Αναμενόμενα ετήσια έσοδα από τις μισθώσεις των κατοικιών	39
Πίνακας 15. Κορυφαίες παροχές επισκεπτών βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb, 2020).....	40
Πίνακας 16. Απαραίτητα είδη για τους επισκέπτες στο χώρο της κατοικίας (Airbnb, 2020).....	40
Πίνακας 17. Χώροι εργασίας για ταξιδιώτες (Airbnb, 2020)	41
Πίνακας 18. Χαρακτηριστικά που είναι κατάλληλα για παιδιά και κατοικίδια (Airbnb, 2020).....	41
Πίνακας 19. Υπολογισμός Κόστους Α υλών κατοικιών	43
Πίνακας 20. Ανάλυση κόστους επιχειρηματικού σχεδίου.....	44
Πίνακας 21. Ανάλυση κόστους επένδυσης του επιχειρηματικού σχεδίου	52
Πίνακας 22. Προβλεπόμενες Αποσβέσεις	53
Πίνακας 23. Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (Κ.Α.Χ.)	54
Πίνακας 24. Περίοδος αποπληρωμής.....	55
Πίνακας 25. Κατάσταση διανομής κερδών.....	55
Πίνακας 26. Κατάσταση ταμειακών ροών (ΚΤΡ).....	56
Πίνακας 27. Βασικά στοιχεία της οικοδομικής άδειας.	86
Πίνακας 28. Λίστα εγγράφων και ελέγχων για την οικοδομική άδεια.	87
Πίνακας 29. Μελέτες και απαιτήσεις για τη διαχείριση της οικοδομικής άδειας.	88
Πίνακας 30. Πληροφορίες για το εμβαδόν, τους ορόφους και τη διαμόρφωση χώρου.	89
Πίνακας 31. Περιγραφή των χρήσεων του κτιρίου ανά όροφο.	90
Πίνακας 32. Καταγραφή των εγγράφων οικοδομικής άδειας με σχετικές ημερομηνίες.....	90

Εικόνες

Εικόνα 1. Απόσπασμα πολεοδομικού σχεδίου - Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου Νο.79, της οδού Νάξου 14	57
Εικόνα 2. Δορυφορική εικόνα τοποθεσίας οικοπέδου στην οδό Νάξου 14 στην Καισαριανή.	58
Εικόνα 3. Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου της οδού Νάξου 14 στην Καισαριανή.	59
Εικόνα 4. Διάγραμμα Κάλυψης της οδού Νάξου 14, Καισαριανή.	63
Εικόνα 5. Όψεις μονάδας βραχυχρόνιας μίσθωσης επί της οδού Νάξου 14, Καισαριανή.	65
Εικόνα 6. Τομή T1 έλεγχος ιδεατού στερεού & Τομή 2 επί της οδού Νάξου 14, Καισαριανή.	66
Εικόνα 7. Κάτοψη τυπικού όροφος διαμερίσματος βραχυχρόνιας μίσθωσης της οδού Νάξου 14.	66
Εικόνα 8. Ξυλότυπος οροφής τυπικού ορόφου της πολυκατοικίας.	67
Εικόνα 9. Ξυλότυπος θεμελίωσης.....	68
Εικόνα 10. Τομή T1 Παθητικής Πυροπροστασίας της οδού Νάξου 14.	70
Εικόνα 11. Μελέτη Παθητικής Πυροπροστασίας σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	71
Εικόνα 12. Μελέτη Ενεργητικής Πυροπροστασίας σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	72
Εικόνα 13. Μελέτη Ενεργητικής Απόδοσης (MEA) σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	74
Εικόνα 14. Μελέτη Θερμικών Απωλειών σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	75
Εικόνα 15. Μελέτη Ψυκτικών Φορτίων σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	76
Εικόνα 16. Μελέτη Θέρμανσης σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	77
Εικόνα 17. Μελέτη Κλιματισμού σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	78
Εικόνα 18. Μελέτη Ηλεκτρολογικών σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	79
Εικόνα 19. Μον/μικο σχέδιο μελέτης ηλεκτρολογικών σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.	80
Εικόνα 20. Κάτοψη φρεατίου – θαλάμου ανελκυστήρα της πολυκατοικίας.....	80
Εικόνα 21. Τομή φρεατίου ανελκυστήρα της πολυκατοικίας.	81

1^ο Κεφάλαιο – Μελέτη σκοπιμότητας & Επιχειρηματικό σχέδιο

1.1 Εισαγωγή μελέτης σκοπιμότητας

Η παρούσα μελέτη επικεντρώνεται στην αξιολόγηση ενός επενδυτικού σχεδίου για τη δημιουργία επτά κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης στο κέντρο της Αθήνας. Το έργο σχεδιάστηκε με στόχο την κάλυψη της αυξανόμενης ζήτησης για σύγχρονες και ποιοτικές τουριστικές υποδομές σε μια περιοχή που συνδυάζει την ιστορική σημασία με την εύκολη προσβασιμότητα μέσω μετρό. Μέσα από μια πολυδιάστατη προσέγγιση, η εργασία εξετάζει την ανάλυση αγοράς, την τεχνική αρτιότητα της κατασκευής, τη βιωσιμότητα της επένδυσης και την τήρηση των νομικών κανονισμών.

Η χρησιμότητα της μελέτης έγκειται στην παροχή ενός πρότυπου μοντέλου για την ανάπτυξη τουριστικών κατοικιών με προσαρμογή στις σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς, ενισχύοντας τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της πρωτεύουσας. Επιπλέον, προσφέρει πολύτιμα εργαλεία για επιχειρηματίες και φορείς που επιθυμούν να επενδύσουν στον τομέα του τουρισμού, παρέχοντας οδηγίες για τη σύνταξη επιχειρηματικού πλάνου και την εκπόνηση των απαραίτητων μελετών.

Η εφαρμογή της μελέτης περιλαμβάνει τη σύνταξη αρχιτεκτονικών, στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών μελετών, καθώς και τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου επιχειρηματικού πλάνου που εστιάζει στη στρατηγική μάρκετινγκ, την ανάλυση κόστους και τη χρηματοοικονομική βιωσιμότητα. Οι μελέτες αυτές συνδέονται με τον σχεδιασμό κατοικιών υψηλής ποιότητας που καλύπτουν τις ανάγκες των επισκεπτών, ενώ ταυτόχρονα ενσωματώνουν τεχνολογικές καινοτομίες για την ενίσχυση της βιωσιμότητας.

Η εργασία δομείται σε έξι κύρια κεφάλαια:

1. Μελέτη σκοπιμότητας και επιχειρηματικό σχέδιο, όπου παρουσιάζεται η θεωρητική βάση του έργου.
2. Ανάλυση της επενδυτικής ιδέας και του ιστορικού της, αναδεικνύοντας τη στρατηγική πίσω από την επιλογή της τοποθεσίας και την υλοποίηση του σχεδίου.
3. Ανάλυση αγοράς και μάρκετινγκ, όπου εξετάζονται οι τάσεις και οι προοπτικές της τουριστικής βιομηχανίας στην Αθήνα.
4. Περιγραφή των απαιτούμενων τεχνικών και οικονομικών προδιαγραφών για την κατασκευή.
5. Σύνταξη μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, πυρασφάλειας κ.ά.).
6. Συμπεράσματα και προτάσεις για τη μακροχρόνια επιτυχία της επένδυσης.

1.2 Θεωρητικό υπόβαθρο ενός επιχειρηματικού σχεδίου

Οι σύγχρονες εταιρείες επιδιώκουν όλο και περισσότερο να παρακολουθούν τη διαδικασία κατασκευής των προϊόντων τους κατά τη διάρκεια της ανάπτυξής τους, ώστε να μπορούν να προβλέπουν έγκαιρα τυχόν απρόβλεπτα γεγονότα. Στον τομέα του τουρισμού, οι παραδοσιακές μέθοδοι επιχειρηματικού σχεδιασμού συχνά αδυνατούν να ανταποκριθούν στις ταχύτατες αλλαγές της αγοράς, με αποτέλεσμα την αναποτελεσματικότητα και τις χαμένες ευκαιρίες. Ένα επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan) μιας επιχείρησης περιλαμβάνει την αποστολή, το όραμα, τους στόχους και τα σχέδια δράσης για το μέλλον των νέων επιχειρήσεων, ενώ καταρτίζεται κατά τη λειτουργία της εταιρείας και είναι ζωτικής σημασίας για την αποτελεσματική λειτουργία της, την απόκτηση νέων πελατών, συνεργατών, δανείων και ούτω καθεξής (Sihem Mallek-Daclin, 2023).

Σύμφωνα με τους D. Kuratko και R. Hodgetts το επιχειρηματικό σχέδιο είναι ένα γραπτό κείμενο που περιγράφει λεπτομερώς την προτεινόμενη δραστηριότητα. Πρέπει να παρουσιάζει την υπάρχουσα κατάσταση, τις αναμενόμενες ανάγκες και τα προβλεπόμενα αποτελέσματα. Πρέπει να καλύπτει κάθε πτυχή της δραστηριότητας: πρόταση, μάρκετινγκ, έρευνα και ανάπτυξη, παραγωγή, κινδύνους, χρηματοοικονομικά στοιχεία και χρονοδιάγραμμα (Howard H. Frederick, 2007).

Ο Robert W. Price ως Εκτελεστικός Διευθυντής του Global Entrepreneurship Institute ανέφερε ότι ο επιχειρηματικός σχεδιασμός βοηθά τους επιχειρηματίες να εργάζονται πιο έξυπνα, να παραμένουν σε εγρήγορση απέναντι σε εμπόδια, να δοκιμάζουν νέες ιδέες, να παραμένουν παρακινημένοι, να ευθυγραμμίζουν τις προσδοκίες τους με τα ενδιαφερόμενα μέρη και τους επενδυτές, και ακόμη και να μειώνουν το άγχος. Η συγγραφή ενός επιχειρηματικού σχεδίου σε αναγκάζει να σκέφτεσαι με πειθαρχημένο τρόπο, εφόσον κάνεις μια διανοητικά έντιμη δουλειά. Μια ιδέα μπορεί να ακούγεται σπουδαία στο μυαλό σου, αλλά όταν καταγράψεις τις λεπτομέρειες και τους αριθμούς, μπορεί να καταρρεύσει (Ιωάννης Ψαρράς, 2019).

1.2.1 Έννοια και χαρακτηριστικά εφαρμογής του επιχειρηματικού πλάνου

Ένα επιχειρηματικό πλάνο (business plan), είναι ένα εργαλείο που επιτρέπει σε μια επιχείρηση να προγραμματίζει για το μέλλον, να κατανέμει αποτελεσματικά τους πόρους της, να επικεντρώνεται στα κύρια σημεία της στρατηγικής της και να προετοιμάζεται για τις προκλήσεις και ευκαιρίες που μπορεί να συναντήσει στην ανταγωνιστική αγορά.

Συχνά, πολλοί θεωρούν ότι τα επιχειρηματικά σχέδια είναι απαραίτητα μόνο κατά την ίδρυση μιας νέας επιχείρησης ή για την απόκτηση χρηματοδότησης. Ωστόσο, η εφαρμογή ενός πλάνου είναι κρίσιμη και για τη διαχείριση της επιχείρησης σε κάθε στάδιο, ανεξάρτητα από

το αν χρειάζονται νέα κεφάλαια ή επενδύσεις. Τα επιχειρηματικά σχέδια είναι βασικά για την αποτελεσματική ανάπτυξη, καθώς βοηθούν στην ιεράρχηση των προτεραιοτήτων μέσα στην αγορά (Colin Barrow, 2012).

Για την επίτευξη αποτελεσματικής επικοινωνίας και δράσης, ο επιχειρηματικός σχεδιασμός πρέπει να θέτει σαφείς και συντονισμένες προτεραιότητες μέσα στην επιχείρηση. Κατά τη διαδικασία του προγραμματισμού, οι επιχειρήσεις πρέπει να κατανοούν καλά τους εξής παράγοντες:

- Τους πελάτες, τις τρέχουσες και μελλοντικές τους ανάγκες, καθώς και τη συμπεριφορά τους.
- Την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται η επιχείρηση και τις μελλοντικές εξελίξεις σε αυτή.
- Τις ανταγωνιστικές δυνάμεις και την πιθανή εξέλιξή τους σε μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Είναι σημαντικό να συνδυάζεται η ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος με τη βαθιά κατανόηση των εσωτερικών πόρων και δυνατοτήτων της επιχείρησης. Οι αποφάσεις για τη διαχείριση αυτών των πόρων και ικανοτήτων πρέπει να οδηγούν στη διαμόρφωση του στρατηγικού σκοπού της εταιρείας, με στόχο την επιτυχία στο περιβάλλον στο οποίο λειτουργεί.

Συνολικά, τα επιχειρηματικά σχέδια αποτελούν εργαλεία που χρησιμοποιούνται για να καθορίσουν λεπτομέρειες σχετικά με τη λειτουργία της επιχείρησης (Colin Barrow, 2012). Το μέγεθός τους μπορεί να ποικίλλει, από σύντομα κείμενα λίγων προτάσεων έως εκτενή έγγραφα με πάνω από 100 σελίδες. Σύμφωνα με το περιοδικό Entrepreneur, τα περισσότερα επιχειρηματικά σχέδια είναι συνήθως 15 έως 20 σελίδες.

Ένα ολοκληρωμένο επιχειρηματικό σχέδιο αποτελείται από τρεις βασικές ενότητες: (α) την επιχειρηματική ιδέα, (β) την αγορά και τα (γ) οικονομικά στοιχεία. Αυτές οι ενότητες περιλαμβάνουν επτά βασικά στοιχεία: (1) την επισκόπηση ή περίληψη του σχεδίου, (2) την περιγραφή της επιχείρησης, (3) τις στρατηγικές για την αγορά, (4) την ανάλυση του ανταγωνισμού, (5) τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη, (6) τις λειτουργικές διαδικασίες και τη διοίκηση, καθώς και (7) τις οικονομικές πληροφορίες. Ακόμη και τα πιο σύντομα επιχειρηματικά πλάνα, όπως αυτά που περιορίζονται σε μία σελίδα, παίζουν σημαντικό ρόλο για την επιτυχία μιας επιχείρησης.

Ο κύριος στόχος ενός επιχειρηματικού σχεδίου είναι να ορίσει ξεκάθαρα την επιχείρηση και το τι επιδιώκει να γίνει στο μέλλον. Με τον καθορισμό του σκοπού και της κατεύθυνσης, γίνεται πιο σαφές ποια βήματα πρέπει να ακολουθηθούν για να προχωρήσει η

επιχείρηση. Αυτή η διευκρίνιση μπορεί να γίνει με μια απλή περιγραφή των προϊόντων ή υπηρεσιών της επιχείρησης ή με τον καθορισμό των συγκεκριμένων προϊόντων και υπηρεσιών που θα προσφέρονται, μαζί με μια λεπτομερή περιγραφή του ιδανικού πελάτη (Colin Barrow, 2012).

1.2.2 Ο τρόπος εφαρμογής του επιχειρηματικού σχεδίου (business plan)

Το επιχειρηματικό σχέδιο δεν θα πρέπει να αποτελεί ένα έγγραφο που συντάσσεται μία φορά και κατόπιν παραμελείτε. Αντίθετα, η δυναμική ανάπτυξη ενός πλάνου πρέπει να αποτελεί βασικό μέρος της επιχειρηματικής διαχείρισης. Οι πιο επιτυχημένες επιχειρήσεις αναθεωρούν το επιχειρηματικό τους σχέδιο κάθε χρόνο, σχεδιάζοντας για τα επόμενα τρία έως πέντε έτη. Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει την ενημέρωση του προηγούμενου πλάνου, σύγκριση των αρχικών στόχων με τα αποτελέσματα και την προσαρμογή σε όποιες αλλαγές έχουν προκύψει.

Ένα επιχειρηματικό σχέδιο πρέπει να περιέχει μια ξεκάθαρη αποστολή. Η διαμόρφωση της αποστολής είναι συχνά η πιο σημαντική πτυχή του στρατηγικού σχεδιασμού, καθώς μπορεί να επιβεβαιώσει ή να αναπροσανατολίσει τη στρατηγική κατεύθυνση. Η αποστολή δεν είναι μόνο για τα στελέχη, αλλά πρέπει να κοινοποιείται σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη – μετόχους, εργαζόμενους, συνεργάτες – ώστε να μπορούν να υποστηρίξουν τον σκοπό της επιχείρησης (Karanja John Gakuu, 2014).

Παράλληλα, το όραμα της επιχείρησης αναφέρεται στο πώς η ίδια η επιχείρηση βλέπει τον εαυτό της στο μέλλον. Εκφράζει τον επιθυμητό προορισμό της και είναι σημαντικό να συμμερίζονται όλοι αυτό το όραμα, καθώς αποτελεί θεμέλιο για την ανάπτυξη. Από την άλλη, η αποστολή αποσαφηνίζει ποιοι είναι οι στόχοι της και τι οφέλη επιδιώκει να προσφέρει στους πελάτες, τους εργαζόμενους, τους μετόχους και την κοινωνία στο σύνολό της (Colin Barrow, 2012).

Τέλος, οι αξίες και η φιλοσοφία θα πρέπει να διατυπώνονται ξεκάθαρα στο επιχειρηματικό σχέδιο και να είναι γνωστές σε όλα τα επίπεδα. Η ισχυρή εταιρική κουλτούρα και η σαφής κατεύθυνση μπορούν να συμβάλουν σε καλύτερη λήψη αποφάσεων και βελτιωμένη παραγωγικότητα (Colin Barrow, 2012).

1.3 Τουριστική Βιομηχανία

Στην αρχή της νέας χιλιετίας ο τουρισμός καθορίζεται ως η κύρια βιομηχανία σε πολλές χώρες και ο γρηγορότερα αναπτυσσόμενος οικονομικός τομέας σε σχέση με το ξένο συνάλλαγμα και τη δημιουργία θέσεων εργασίας. Ο διεθνής τουρισμός είναι ο πιο επικερδής τομέας εξαγωγών και ένας σημαντικός παράγοντας στο ισοζύγιο πληρωμών πολλών κρατών. Συνδυάζει μεγάλο όγκο επενδύσεων και υποδομής, ενώ μεγάλο μέρος του βοηθά στη βελτίωση

των συνθηκών διαβίωσης των ντόπιων. Οι περισσότερες θέσεις εργασίας και τουριστικές επιχειρήσεις δημιουργούνται στις αναπτυσσόμενες χώρες, βοηθώντας με αυτό τον τρόπο στην ανάπτυξη των οικονομικών ευκαιριών και στην καταπολέμηση της αστυφιλίας (WTO T. f., 2006).

Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού θεωρεί ότι «το κλειδί της επιτυχίας έγκειται στη γρήγορη ικανοποίηση των καταναλωτικών αναγκών και στην προσέγγιση δυνητικών πελατών με ακριβείς, προσωπικές και έγκαιρες πληροφορίες» (WTO G. f., 1988). Τις τρεις τελευταίες δεκαετίες, στο κυνήγι της κερδοφορίας και των πλεονεκτημάτων που παρέχει η παγκόσμια αγορά, οι προμηθευτές τουριστικών υπηρεσιών διαμόρφωσαν πολλές διαδραστικές τεχνολογίες όπως το ηλεκτρονικό διαπραγματικό σύστημα και τα ηλεκτρονικά συστήματα κρατήσεων και επιβεβαίωσης αυτών (Rayman – Bacchus, 2001).

1.4 Τουρισμός και νέες Τεχνολογίες

Στη σημερινή εποχή η πληροφορία θεωρείται τρόπος ζωής για την τουριστική βιομηχανία και η σωστή χρήση των νέων τεχνολογιών είναι απαραίτητη. Η Poon θεωρεί ότι αυτός είναι ο λόγος όπου όλο το σύστημα των νέων τεχνολογιών έχει ραγδαία εξαπλωθεί σε ολόκληρη την τουριστική βιομηχανία και κανένας παίκτης δεν μπορεί να αποδράσει από τις επιπτώσεις της (Poon, 1993).

Τα τελευταία χρόνια, οι νέες τεχνολογίες έχουν επηρεάσει σημαντικά τον τρόπο λειτουργίας και τον ανταγωνισμό των επιχειρήσεων, επιτρέποντας την είσοδο νέων επιχειρηματικών “παικτών” στον τομέα του τουρισμού (Porter, 1985). Όταν αναφερόμαστε στις νέες τεχνολογίες πέρα από το Διαδίκτυο, τα συστήματα επικοινωνίας των επιχειρήσεων (Intranet, Extranet) και των κρατήσεων (Central Reservation Systems, Global Distribution Systems), εννοούμε και μια σειρά άλλων εφαρμογών όπως οι μηχανές αναζήτησης στοιχείων και πληροφοριών (Search Engines), μέρος των οποίων αποτελεί και το S.E.O. (Search Engine Optimization), οι ασύρματες συνδέσεις και επικοινωνίες (Wireless Connectivity), τα αυτόματα συστήματα κρατήσεων (Automatic Check In/Out), το RSS (Real Simple Syndication) (Porter, Strategy and the Internet, 2001), καθώς και πλατφόρμα διαμοιρασμού καταλυμάτων, που επιτρέπει σε ιδιώτες να νοικιάζουν τα σπίτια τους, διαμερίσματα ή δωμάτια τους σε επισκέπτες, προσφέροντας προσωρινή διαμονή (Guttentag, 2015).

1.5 Η ιδέα του επιχειρηματικού σχεδίου

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο των μαθημάτων “Χρηματοοικονομική Λογιστική” και “Λογιστική Αποφάσεων” του μεταπτυχιακού προγράμματος “Τεχνο-Οικονομικά Συστήματα” του Διαπανεπιστημιακού Προγράμματος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Ο στόχος της εργασίας είναι η εκπόνηση μιας ολοκληρωμένης Μελέτης Σκοπιμότητας, η οποία θα εξετάσει την ανάλυση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή κατοικιών που θα διατεθούν για βραχυχρόνια μίσθωση στην περιοχή της Αθήνας. Σκοπός μας είναι η ανεύρεση των κατάλληλων στρατηγικών και μεθόδων για την κατασκευή αυτών των κατοικιών, με στόχο τη δημιουργία μιας επικερδούς τουριστικής επιχείρησης βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η εν λόγω επιχείρηση αναμένεται να συμβάλλει στην αναβάθμιση της περιοχής, καθώς και στην οικονομική της ανάπτυξη.

Κάτοχος του οικοπέδου και ιδρυτής της τουριστικής επιχείρησης είναι μια εταιρεία Real Estate με μακροχρόνια εμπειρία στους τομείς των οικονομικών, των κατασκευών και του τουρισμού. Η εκπόνηση των σχετικών μελετών και η υλοποίηση της κατασκευής των κατοικιών έχουν ανατεθεί σε εξειδικευμένες εταιρείες για την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου.

2^ο Κεφάλαιο – Ιδέα και ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου

2.1 Περιγραφή της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου

Η εταιρεία ακινήτων και τουρισμού Real Estate διαθέτει οικόπεδο 139,26 τ.μ. στην Καισαριανή, σε τοποθεσία κοντά στο μετρό και μόλις 15 λεπτά από το κέντρο της Αθήνας. Στόχος της είναι η αξιοποίηση του οικοπέδου μέσω της κατασκευής επταώροφης πολυκατοικίας, με κατοικίες που θα διατεθούν για βραχυχρόνια μίσθωση. Οι κατοικίες αυτές θα απευθύνονται τόσο σε επισκέπτες του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού, καθώς η Αθήνα αποτελεί προορισμό για τουρισμό όλο τον χρόνο.

Η πόλη προσφέρει ένα ελκυστικό τουριστικό προϊόν, κυρίως στον τομέα του πολυτελούς και αρχαιολογικού τουρισμού, με άρτιες υποδομές και υψηλή ποιότητα υπηρεσιών. Στόχος της επιχείρησης είναι να ενισχύσει αυτό το τουριστικό προφίλ, παρέχοντας διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης που συνδυάζουν πολυτελείς υπηρεσίες με προσιτές τιμές. Οι κλιματολογικές, μορφολογικές και εδαφολογικές συνθήκες της Αθήνας καθιστούν δυνατή την ανάπτυξη τουρισμού καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Το εγχείρημα επιδιώκει να συνδέσει την παροχή πολυτελών υπηρεσιών με την περιβαλλοντική ευαισθησία, προσφέροντας στους απαιτητικούς πελάτες μια μοναδική εμπειρία φιλοξενίας. Η στρατηγική της επιχείρησης θα εστιάσει στην παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών, εναρμονισμένων με τις ανάγκες των πελατών. Οι βασικοί στόχοι που θα προσδώσουν προστιθέμενη αξία στην επιχείρηση περιλαμβάνουν:

- Παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών σε ανταγωνιστικές τιμές σε σχέση με άλλα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και ξενοδοχειακές μονάδες.
- Προσφορά σύγχρονων διαδικτυακών υπηρεσιών για τη βέλτιστη εξυπηρέτηση των πελατών.
- Αποτελεσματική επικοινωνία με τους πελάτες καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.
- Χρήση προηγμένων τεχνολογιών για τη δημιουργία μιας “home away from home” εμπειρίας, που θα κάνει τους επισκέπτες να αισθάνονται σαν στο σπίτι τους.

2.2 Ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου

Η εταιρεία Real Estate εκδήλωσε το ενδιαφέρον της για την ανάπτυξη και κατασκευή κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, με στόχο τη δραστηριοποίηση στον τομέα του τουρισμού, το 2020. Η επιχείρηση επιθυμούσε πάντα να προχωρήσει σε αυτή την επένδυση, καθώς θα εξασφάλιζε σταθερή χρηματική ροή. Μέχρι τότε, το κύριο επενδυτικό της αντικείμενο ήταν η κατασκευή πολυκατοικιών και πολυτελών κατοικιών προς πώληση.

Η αγορά του οικοπέδου για την εν λόγω επένδυση πραγματοποιήθηκε τον Οκτώβριο του 2021. Τον Σεπτέμβριο του 2022, μετά από διαβουλεύσεις με γραφείο μελετητών, λήφθηκε η απόφαση για την εκπόνηση σχετικής μελέτης σκοπιμότητας. Η ανάθεση της αρχιτεκτονικής μελέτης έγινε στο ίδιο γραφείο, με προθεσμία παράδοσης τον Ιανουάριο του 2024. Τον Ιούνιο του 2024, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, η οποία έχει ισχύ έως την ολοκλήρωση του έργου τον Ιούνιο του 2028.

2.3 Κόστος προεπενδυτικών μελετών και σχετικών ερευνών

Για την εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου και την ανέγερση της πολυκατοικία οι προεπενδυτικές μελέτες καλύπτουν διάφορες πτυχές του έργου, με στόχο να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα και η επιτυχής υλοποίηση του. Το συνολικό κόστος που αφορά τις μελέτες ανέρχεται στα 35.500,00 € και παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 1. Συνολικό κόστος εκπόνησης μελετών

α/α	Τίτλος	Περιγραφή	Κόστος
1	Τοπογραφική μελέτη	Αφορά τη χαρτογράφηση του οικοπέδου, την ακριβή μέτρηση των συντεταγμένων, υψομετρικών διαφορών και άλλων χαρακτηριστικών του εδάφους.	1.500,00 €
2	Γεωτεχνική μελέτη	Αφορά την έρευνα του υπεδάφους για να διαπιστωθεί η σταθερότητα και η δυνατότητα θεμελίωσης της οικοδομής. Περιλαμβάνει γεωτρήσεις και δοκιμές.	2.000,00 €
3	Αρχιτεκτονική μελέτη	Σχεδιασμός της πολυκατοικίας σε επίπεδο όψης, κατόψεων και κατανομής των χώρων, βάσει του οικοδομικού κανονισμού.	8.000,00 €
4	Στατική μελέτη	Περιλαμβάνει τον σχεδιασμό του φέροντος οργανισμού του κτηρίου (σκελετός, θεμελίωση, οπλισμός).	10.000,00 €
5	Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη (H/M)	Αφορά τη σχεδίαση των ηλεκτρολογικών, υδραυλικών, θέρμανσης και αερισμού συστημάτων της οικοδομής.	6.000,00 €
6	Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης	Αφορά τον σχεδιασμό του κτηρίου ώστε να πληροί τα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης (KENAK).	2.500,00 €
7	Μελέτη Πυρασφάλειας	Αφορά τη λήψη μέτρων για την πρόληψη και αντιμετώπιση πυρκαγιών στο κτήριο.	1.500,00 €
8	Οικονομική & Χρηματοοικονομική μελέτη	Αξιολόγηση κόστους και ανάλυση των οικονομικών αποδόσεων της επένδυσης.	2.000,00 €
9	Περιβαλλοντική μελέτη	Αξιολόγηση των επιπτώσεων του έργου στο περιβάλλον και λήψη μέτρων μετριασμού των αρνητικών επιπτώσεων.	2.000,00 €

3^ο Κεφάλαιο - Ανάλυση αγοράς και μάρκετινγκ

3.1 Γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου

Ο κλάδος της φιλοξενίας και του τουρισμού είναι οι μεγαλύτεροι και πλέον αναπτυσσόμενοι κλάδοι με κοινές δυναμικές, δηλαδή την παροχή υπηρεσιών και προϊόντων όπου τα αποτελέσματα τους είναι εμφανή στις εντυπώσεις των πελατών και των επισκεπτών.

Η τουριστική αγορά είναι μέρος της ταξιδιωτικής αγοράς, η οποία παράγει μεγαλύτερη ποικιλία προϊόντων. Ωστόσο, μπορεί να θεωρηθεί και να μελετηθεί χωριστά, είτε από μακροοικονομική είτε από μικροοικονομική σκοπιά. Η πρώτη αφορά στους προορισμούς, δηλαδή την περιοχή, τη χώρα ή την περιοχή, σαν το προϊόν που μπορεί να πωληθεί στη διεθνή αγορά. Η δεύτερη αφορά στους επί μέρους τομείς υπηρεσιών του τουριστικού τομέα, όπως η διαμονή, πρακτόρευση, ψυχαγωγία, μεταφορές, εκδρομές και σουβενίρ, κάθε ένας από τους οποίους, μπορεί να αναλυθεί σε υποδιαίρεσεις, ανάλογα με το πωλούμενο κατά περίπτωση προϊόν, το επίπεδο, τη τιμή, τις διάφορες ομάδες τουριστών και τις επιθυμίες των καταναλωτών, αλλά και ανάλογα με τις διαφορετικές αγοραστικές δυνάμεις στις οποίες απευθύνεται.

Για κάθε κατηγορία πελατών μπορεί να υπάρξει και μια ξεχωριστή αγορά. Ο αριθμός των δυνητικών πελατών σχετίζεται με τα ειδικά τουριστικά κίνητρα. Όμως η δυνητική αγορά για ειδικά προϊόντα είναι περιορισμένη και ιδιαίτερα ανταγωνιστική. Έτσι, κάθε ανταγωνιστής προσπαθεί να αποσπάσει το κατά δυνατόν μεγαλύτερο μέρος της υπάρχουσας (δυνητικής αγοράς) (Σιταράς Θωμάς, 2004).

Επομένως η «αγορά» είναι ένα δίκτυο συναλλαγών και συμφωνιών, για ένα ορισμένο προϊόν, ανάμεσα σε αγοραστές και πωλητές (Λαλούμης, 2018).

3.2 Η βιομηχανία του τουρισμού και η σπουδαιότητά του

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι ο τουρισμός αποτελεί για πολλές χώρες και ιδιαίτερα για αυτές που χαρακτηρίζονται ως χώρες υποδοχής τουριστών, ένα βασικό και δυναμικό παράγοντα οικονομικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται ως μοχλός ανάπτυξης ιδιαίτερα των υπό ανάπτυξη χωρών (Τζένος Χρήστος, 2007).

Στο πλαίσιο αυτό, οι Osman et al., δηλώνουν ότι μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις για τη βιομηχανία φιλοξενίας, είναι ο γρήγορος ρυθμός και ο όγκος του ανταγωνισμού που είχε ως αποτέλεσμα τρία στοιχεία, δηλαδή την αυξημένη επιλογή διαφόρων τύπων ξενοδοχείων και βραχυπρόθεσμων κατοικιών για τους πελάτες, την βελτιωμένη αξία για τα χρήματα που πληρώνουν οι καταναλωτές και το σαφώς βελτιωμένο επίπεδο εξυπηρέτησης αυτών (Hanna Osman, 2009).

Σύμφωνα με τον Gallo, για την απόκτηση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος, δύο στρατηγικές που χρησιμοποιούνται συνήθως σε βραχυπρόθεσμες κατοικίες, είναι η ηγεσία χαμηλού κόστους και η ανάπτυξη της αφοσίωσης των πελατών (Gallo, 2012). Ο Graham υποστηρίζει ότι η καινοτομία χαμηλού κόστους αναπτύσσεται μέσω της προσφοράς έκπτωσης τιμών, ενώ η αφοσίωση των πελατών αναπτύσσεται μέσω της προσφοράς μοναδικών πλεονεκτημάτων στους πελάτες (Graham, 2013).

3.3 Ανάλυση εισερχόμενου τουρισμού στην Ελλάδα

Το 2023 η Ελλάδα υποδέχθηκε περισσότερους από **32,7 εκατ. τουρίστες**, μόνιμους κατοίκους άλλων χωρών («Μη Κάτοικοι»), και εισέπραξε περισσότερα από **€ 19,8 δισ.**

Αναφορικά με το μεταφορικό μέσο, η εικόνα λόγω και της πανδημίας διαφοροποιήθηκε σε σύγκριση με τα προ πανδημίας επίπεδα, με τις **αεροπορικές αφίξεις** να αυξάνουν το μερίδιο τους στο **73%** των αφίξεων, αν και ελαφρώς πτωτικό σε σύγκριση με το 2022 και το 2021, ακολουθούμενες από τις **οδικές** με **25%** και τις **ακτοπλοϊκές** με **2%**. Το ποσοστό των τουριστών που επέλεξαν το τρένο ως μέσο μεταφοράς για το ταξίδι τους στην Ελλάδα ήταν αμελητέο (Άρης Ίκκος, 2024).

Πίνακας 2. Αφίξεις εισερχόμενων τουριστών 2023 (Άρης Ίκκος, 2024)

Μήνας	Αφίξεις	%	Εισπράξεις (€)	%
Ιανουάριος	635.499	1,9%	223.948.455	1,1%
Φεβρουάριος	572.590	1,7%	240.675.507	1,2%
Μάρτιος	666.070	2,0%	263.661.524	1,3%
Απρίλιος	1.372.599	4,2%	723.614.646	3,6%
Μάιος	2.512.768	7,7%	1.676.192.924	8,5%
Ιούνιος	4.302.224	13,1%	2.864.288.416	14,4%
Ιούλιος	6.108.606	18,7%	4.071.704.594	20,5%
Αύγουστος	6.478.763	19,8%	4.265.221.557	21,5%
Σεπτέμβριος	5.141.359	15,7%	3.180.682.919	16,0%
Οκτώβριος	3.143.108	9,6%	1.615.521.847	8,1%
Νοέμβριος	1.036.070	3,2%	373.586.353	1,9%
Δεκέμβριος	765.498	2,3%	333.293.487	1,7%
Σύνολο	32.735.154	100%	19.832.392.229	100%
Αεροπορικώς	23.787.742	73%		
Οδικώς	8.295.941	25%		
Σιδηρ/μικώς	5.228	0%		
Ακτοπλοϊκώς	646.244	2%		

Η πλήρης άρση των ταξιδιωτικών περιορισμών σε παγκόσμιο επίπεδο, περιλαμβανομένων και των ασιατικών αγορών, αφού στις υπόλοιπες αγορές οι ταξιδιωτικοί περιορισμοί είχαν ήδη αρθεί από το 1ο τρίμηνο του 2022, επέδρασαν θετικά στην περαιτέρω αύξηση των τουριστικών ροών. Σε ότι αφορά την Ελλάδα, ο εισερχόμενος τουρισμός το 2023 κατέγραψε νέες μέγιστες τιμές τόσο στις αφίξεις, όσο και στα έσοδα, ξεπερνώντας και τα επίπεδα του 2019. Συγκεκριμένα, το 2023:

- Οι εισπράξεις από τον εισερχόμενο τουρισμό ανήλθαν σε € 19,8 δισ., αυξημένες κατά +12,2% έναντι του 2019 (€ 17,7 δισ.) και κατά +14,9% έναντι του 2022 (€ 17,3 δισ.). Περιλαμβανομένων των εσόδων από την κρουαζιέρα οι εισπράξεις ανήλθαν σε € 20,7 δισ., αυξημένες κατά +13,8% έναντι του 2019 (€ 18,2 δισ.) και κατά +17,0% έναντι του 2022 (€ 17,7 δισ.).
- Οι αφίξεις από τον εισερχόμενο τουρισμό ανήλθαν σε 32,7 εκατ. το 2023, αυξημένες κατά +4,4% έναντι του 2019 (31,3 εκατ.) και κατά +17,6% έναντι του 2022 (27,8 εκατ.). Λαμβάνοντας υπόψη και την κρουαζιέρα, οι αφίξεις ανήλθαν σε 36,1 εκατ. το 2023, αυξημένες κατά +6,1% έναντι του 2019 (34,0 εκατ.) και κατά +20,8% έναντι του 2022 (29,9 εκατ.).
- Η άμεση επίπτωση του τουρισμού (περιλαμβανομένου του εισερχόμενου τουρισμού, της κρουαζιέρας, των εσόδων των αεροπορικών και ακτοπλοϊκών εταιρειών, του εγχώριου τουρισμού και των επενδύσεων στον τουρισμό) στην ελληνική οικονομία το 2023 -σε τρέχουσες τιμές- ήταν € 28,5 δισ., ποσό που αντιστοιχεί στο 13,0% του ΑΕΠ της χώρας, ενώ αν συνυπολογιστεί και η έμμεση συνεισφορά του μέσω πολλαπλασιαστών, αντιστοιχεί σε περίπου 30% (μεταξύ 28,5% έως 34,3%).
- Η άμεση επίπτωση του τουρισμού σημείωσε αύξηση κατά +23,5% σε σχέση με το 2019 (€ 23,1 δισ.) με σημαντικές αυξήσεις σε όλες τις επιμέρους δαπάνες (εισερχόμενος, κρουαζιέρα, μεταφορές, εγχώριος, επενδύσεις).
- Σε σύγκριση με το 2022, που η άμεση επίπτωση ήταν €23,9 δισ., η αύξηση το 2023 ανήλθε σε 19,5% επίσης με σημαντικές αυξήσεις σε όλες τις επιμέρους δαπάνες.
- Αξιοσημείωτη είναι η αύξηση των επενδύσεων σε € 5,1 δισ., εκ των οποίων € 2,5 δισ. σε εγχώρια προστιθέμενη αξία, έναντι € 2,7 δισ./ € 1,2 δισ. αντίστοιχα το 2019 και € 3,7 δισ. / € 1,7 δισ. το 2022.
- Επίσης αξιοσημείωτες είναι οι επιδόσεις της κρουαζιέρας (3,3 εκατ. αφίξεις, 8,3 εκατ. διανυκτερεύσεις και € 847 εκατ. εισπράξεις), παρουσιάζοντας αύξηση +64%, +155% και +102% αντίστοιχα έναντι του 2022 και +26%, +104% και +70% έναντι του 2019 (Άρης Ίκκος, 2024).

Το 2023 σε σύγκριση με το 2022, ο εισερχόμενος τουρισμός κατέγραψε περαιτέρω αύξηση των μεγεθών του τόσο σε όρους αφίξεων (+17,6%, από 27,8 εκατ. το 2022 σε 32,7 εκατ. το 2023) όσο και σε όρους εισπράξεων (+14,9%, από € 17,3 δισ. το 2022 σε 19,8 δισ. το 2023).

Ο αριθμός των διανυκτερεύσεων (των μη-κατοίκων) ανήλθε σε 227,9 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά +5,1% σε σχέση με το 2022 (216,9 εκατ.).

Η Μέση κατά Κεφαλήν Δαπάνη (ΜΚΔ) ανήλθε στα € 605,8 το 2023, εμφανίζοντας μείωση κατά -2,3% σε σύγκριση με το 2022, που οφείλεται στην μείωση της Μέσης Διάρκειας Παραμονής κατά -10,7% (από 7,8 διανυκτερεύσεις σε 7,0 διανυκτερεύσεις) αφού η Μέση Δαπάνη ανά Διανυκτέρευση κατέγραψε αύξηση κατά +9,4% (από € 79,5 σε € 87,0) (Άρης Ίκκος, 2024).

Πίνακας 3. Συγκριτικός πίνακας εισερχόμενου τουρισμού 2022-2023 (Άρης Ίκκος, 2024)

Μήνας	Αφίξεις		Εισπράξεις (€)	
	2022	2023	2022	2023
Ιανουάριος	341.401	635.499	130.266.489	223.948.455
Φεβρουάριος	317.037	572.590	133.028.427	240.675.507
Μάρτιος	414.255	666.070	181.110.894	263.661.524
Απρίλιος	1.056.001	1.372.599	608.070.393	723.614.646
Μάιος	2.205.210	2.512.768	1.349.279.651	1.676.192.924
Ιούνιος	3.649.442	4.302.224	2.450.799.357	2.864.288.416
Ιούλιος	5.277.264	6.108.606	3.539.614.882	4.071.704.594
Αύγουστος	5.865.833	6.478.763	4.069.053.552	4.265.221.557
Σεπτέμβριος	4.560.293	5.141.359	2.777.455.612	3.180.682.919
Οκτώβριος	2.756.355	3.143.108	1.468.121.558	1.615.521.847
Νοέμβριος	812.359	1.036.070	312.934.180	373.586.353
Δεκέμβριος	580.092	765.498	237.710.069	333.293.487
Σύνολο	27.835.542	32.735.154	17.257.445.064	19.832.392.229
Μεταβολή		17,60%		14,90%

Πίνακας 4. Βασικά μεγέθη εισερχόμενου τουρισμού 2022-2023 (Άρης Ίκκος, 2024)

	2022	2023	% Δ
Εισπράξεις (εκ. €)	17.257	19.832	14,9%
Διαν/σεις (χιλ.)	216.949	227.938	5,1%
Αφίξεις (χιλ.)	27.836	32.735	17,6%
Μέση Διάρκεια Παραμονής	7,8	7,0	-10,7%
ΜΚΔ	620,0	605,8	-2,3%
Δαπάνη/Διαν/ση	79,5	87,0	9,4%

Σύμφωνα με την εκτίμηση της ΕΛΣΤΑΤ, το ΑΕΠ της χώρας, σε τρέχουσες τιμές, το 2023 διαμορφώθηκε στα 220.303,00 € εκ. αυξημένο κατά +6,21% σε σύγκριση με το 2022 (206.602,00 € εκ.).

Πίνακας 5. Η συμβολή του Τουρισμού στην Ελληνική Οικονομία – Άμεσα και έμμεσα οφέλη του τουρισμού (Άρης Ικκος, 2024)

Κατηγορία Δαπάνης	2019, € εκ.	2022, € εκ.	2023, € εκ.	%Δ 2019-2023	%Δ 2022-2023
Δαπάνη Εισερχόμενων Τουριστών	17.679	17.257	19.832	12,20%	14,90%
Δαπάνη Τουριστών Κρουαζιέρας	500	419	847	69,50%	102,40%
Δαπάνη Εταιρειών Κρουαζιέρας	138	116	235	69,90%	102,40%
Αερομεταφορές	1.914	1.992	2.548	33,20%	28,00%
Θαλάσσιες Μεταφορές	96	122	144	50,30%	18,20%
Εγχώριος Τουρισμός	1.599	2.249	2.466	54,30%	9,60%
Επενδύσεις	1.178	1.734	2.466	109,30%	42,20%
Άμεση Επίπτωση Τουρισμού	23.104,00 €	23.889,00 €	28.538,00 €	23,50%	19,50%
ως % ΑΕΠ	12,60%	11,60%	13,00%		
Πολλαπλασιαστής IOBE	2,2	2,2	2,2		
Έμμεσο και Άμεσο Αποτέλεσμα	50.829,00 €	52.556,00 €	62.786,00 €	23,50%	19,50%
ως % ΑΕΠ	27,70%	25,40%	28,50%		
Πολλαπλασιαστής ΚΕΠΕ	2,65	2,65	2,65		
Έμμεσο και Άμεσο Αποτέλεσμα	61.225,00 €	63.306,00 €	75.628,00 €	23,50%	19,50%
ως % ΑΕΠ	33,40%	30,60%	34,30%		
ΑΕΠ	183.347,00 €	206.620,00 €	220.303,00 €	20,20%	6,60%

Συνοψίζοντας:

- Η άμεση συνεισφορά του τουρισμού στη διαμόρφωση του ΑΕΠ ανήλθε στο 13,0% ή σε περίπου € 28,5 δισ. αυξημένη κατά +5,35% σε σύγκριση με το 2022.
- Συνυπολογίζοντας και τα πολλαπλασιαστικά οφέλη, η συνολική συνεισφορά ανέρχεται μεταξύ € 62,7 και € 75,6 δισ., δηλαδή κυμάνθηκε μεταξύ 28,5% και 34,3% του ΑΕΠ, καθιστώντας τον τουρισμό βασικό πυλώνα της Ελληνικής οικονομίας.

- Περισσότερο από το 80,0% του εισοδήματος της τουριστικής δραστηριότητας προέρχεται από το εξωτερικό, καθιστώντας τον τουρισμό σχεδόν αμιγώς εξαγωγική δραστηριότητα.
- Η εγχώρια τουριστική δαπάνη για ταξίδια με τουλάχιστον μία διανυκτέρευση ανήλθε σε € 2.249 εκατ., η υψηλότερη από το 2011, όταν για το 2019 ήταν € 1.599 εκατ., δηλαδή αυξημένη κατά +40,7% σε σύγκριση με το 2019. Αξίζει να σημειωθεί ότι το 2008, η αντίστοιχη δαπάνη ήταν € 3.868 εκατ. Δηλαδή, κατά την περίοδο 2008-2022, η δαπάνη του εγχώριου τουρισμού μειώθηκε κατά -41,9% (Άρης Ίκκος, 2024).

3.4 Επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο

Για την εκτίμηση των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν από τον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα τα έτη 2022 και 2023, λήφθηκαν υπόψιν:

Πίνακας 6. Εκτίμηση επενδύσεων στον ξενοδοχειακό κλάδο 2022-2023 (Άρης Ίκκος, 2024)

Νέες Κατασκευές Ξενοδοχείων						
		Σύνολο	5*	4*	3*	2*/1*
Νέα Δωμάτια	2022	13.666	3.539	3.920	3.345	2.862
	2023	14.722	4.092	4.205	2.939	3.486
Κόστος Κατασκευής (€ εκατ.)	2022	1.412	511	466	299	135
	2023	2.055	818	673	353	211
Εγχώρια Προστ. Αξία (€ εκατ.)	2022	881	308	289	193	92
	2023	1.298	495	425	233	145
Ανακαινίσεις Ξενοδοχείων						
		Σύνολο	5*	4*	3*	2*/1*
Δωμάτια, τέλος έτους	2021	441.235	97.372	125.026	102.370	116.467
	2022	443.253	100.345	128.720	102.994	111.194
Κόστος Κατασκευής (€ εκατ.)	2022	621	220	185	128	89
	2023	761	242	258	157	104
Εγχώρια Προστ. Αξία (€ εκατ.)	2022	307	97	89	68	52
	2023	412	122	138	91	62
Επενδύσεις Ξενοδοχείων σε Εγχώρια Προστιθέμενη Αξία						
		Σύνολο	5*	4*	3*	2*/1*
Εγχώρια Προστ. Αξία (€ εκατ.)	2022	1.189	405	378	262	144
	2023	1.710	617	563	323	207

- Για νέες κατασκευές, ο αριθμός των νέων δωματίων που κατασκευάστηκαν, σύμφωνα με το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΞΕΕ), καθώς και το Μέσο Εκτιμώμενο Κόστος Κατασκευής νέων δωματίων ανά κατηγορία αστεριού βάσει στοιχείων αγοράς.

- Για ανακαίνισεις, ο αριθμός δωματίων ανά κατηγορία στην λήξη του προηγούμενου έτους βάσει ΞΕΕ, καθώς και το Μέσο Κόστος Ανακαίνισης/Επισκευής/Συντήρησης υπαρχόντων δωματίων ανά κατηγορία αστεριού (βάσει μελέτης ΙΤΕΠ «Ετήσια Έρευνα για τον Ξενοδοχειακό Κλάδο, 2023»).

Με βάση τα παραπάνω, το σύνολο των επενδύσεων από τον ξενοδοχειακό κλάδο για κατασκευή νέων και ανακαίνιση/επισκευή/συντήρηση υπαρχόντων ξενοδοχειακών δωματίων τα έτη 2022 και 2023 εκτιμήθηκε σε περίπου **€ 2.033 εκ.** και **€ 2.816 εκ.** αντίστοιχα – αύξηση **+39%**.

Από τα ποσά αυτά, ένα μέρος αφορά σε εισαγόμενα αγαθά και υπηρεσίες και το υπόλοιπο σε υπηρεσίες και αγαθά εγχώριας προστιθέμενης αξίας. Λαμβάνοντας υπόψη την κατανομή αυτή, υπολογίζεται ότι η επένδυση του ξενοδοχειακού κλάδου τα έτη 2022 και 2023, καθαρή από εισαγωγές, ανέρχεται σε περίπου **€ 1.189 εκ.** και **€ 1.710 εκ.** αντίστοιχα – αύξηση **+44%**.

3.5 Επενδύσεις στους κλάδους του τουρισμού

Σύμφωνα με το IOBE, τα έσοδα των καταλυμάτων που δεν περιλαμβάνουν μόνο ξενοδοχεία αλλά και ενοικιαζόμενα δωμάτια, βίλες κλπ., αντιπροσωπεύουν το 45,3% της τουριστικής δραστηριότητας. Ελλείπει στοιχείων για τους άλλους κλάδους, αλλά και λαμβάνοντας υπόψη ότι ο ξενοδοχειακός κλάδος προσφέρει μόνο ένα μέρος των καταλυμάτων, μπορεί κανείς αναλογικά να εκτιμήσει το σύνολο της επένδυσης των άλλων κλάδων σε € 2.455 για το 2022 και € 3.401 για το 2023. Αναγνωρίζοντας ότι, σε σχέση με τους άλλους κλάδους που εξυπηρετούν τον τουρισμό, ο ξενοδοχειακός κλάδος είναι συγκριτικά μεγαλύτερης εντάσεως κεφαλαίου και προκειμένου να είμαστε συντηρητικοί στις προβλέψεις μας, απομειώνουμε το ποσό αυτό κατά το 1/3 και εκτιμούμε την συνολική δαπάνη των άλλων κλάδων σε € 1.636 εκ. για το 2022 και σε € 2.267 εκ. το 2023 – αύξηση +39% (IOBE, 2012).

Συγκρινόμενοι με τον ξενοδοχειακό κλάδο, οι άλλοι κλάδοι έχουν επίσης χαμηλότερη αναλογία εγχώριας δαπάνης στις επενδύσεις, λόγω του ότι επενδύουν περισσότερο σε μηχανήματα και εξοπλισμό και λιγότερο σε κτίρια. Συντηρητικά η επενδυτική δαπάνη σε εγχώρια προστιθέμενη αξία εκτιμάται στο 1/3 της συνολικής επένδυσης. Συνεπώς, η επένδυση των άλλων κλάδων με όρους εγχώριας προστιθέμενης αξίας ανέρχεται σε € 545 εκ. το 2022 και σε € 756 εκ. για το 2023 – αύξηση +39% (IOBE, 2012).

Πίνακας 7. Εκτίμηση επενδύσεων στους άλλους κλάδους του τουρισμού, πλην ξενοδοχείων 2022-2023 (IOBE, 2012)

Έτος	Σύνολο	Εγχώρια Προστιθέμενη Αξία
2022	1.636	545
2023	2.267	756

Βάσει των παραπάνω, το σύνολο της επενδυτικής δραστηριότητας του τουρισμού για το 2022 ανέρχεται στα € 3.669 εκ. εκ των οποίων € 1.734 εκ. αφορούν σε δαπάνη εγχώριας προστιθέμενης αξίας. Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2023 είναι € 5.083 εκ. και € 2.466 εκ., παρουσιάζοντας αύξηση +39% και +42% αντίστοιχα (IOBE, 2012).

Πίνακας 8. Εκτίμηση επενδύσεων συνολικά 2022-2023 (IOBE, 2012)

Έτος	Σύνολο	Εγχώρια Προστιθέμενη Αξία
2022	3.669	1.734
2023	5.083	2.466

3.5.1 Τουριστικές υποδομές βραχυχρόνιων μισθώσεων στο κέντρο της Αθήνα

Είναι χαρακτηριστικό ότι σε κάποιες περιοχές του κέντρου, όπως π.χ. η Αγ. Κωνσταντίνου, τα καταλύματα αυξήθηκαν ακόμη περισσότερο, κατά 20,2%, και ανήλθαν σε συνολικά 791, ενώ ανοδική είναι η πορεία και στα υπόλοιπα δημοφιλή σημεία, όπως το εμπορικό τρίγωνο (Πλάκα, Μοναστηράκι κ.α), όπου τα καταλύματα αυξήθηκαν κατά 15,4%, σε 2.382. Αντιστοίχως στο Κουκάκι η αύξηση διαμορφώθηκε σε 14,5% (1.177 καταλύματα), ενώ στον Νέο Κόσμο και στην περιοχή των Εξαρχείων τα καταλύματα κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά 18,7% το φετινό πρώτο τρίμηνο, με τις αγγελίες να ανέρχονται σε 994 και 935 αντιστοίχως (Review, 2024).

Πίνακας 9. Βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας 2024 (AirDNA, 2024)

2024	Αριθμός καταλυμάτων (ενεργές αγγελίες)	Ετήσια Μεταβολή	Μέσο μηνιαίο εισόδημα	Ετήσια Μεταβολή
Εμπορικό Τρίγωνο (Πλάκα, Μοναστηράκι, Ακρόπολη)	2.382	15,4%	1.794,00 €	7,3%
Κουκάκι - Μακρυγιάννη	1.177	14,5%	1.761,00 €	9,7%
Νέος Κόσμος	994	18,7%	1.290,00 €	5,4%
Μουσείο - Εξάρχεια - Νεάπολη	935	18,6%	1.173,00 €	7,4%
Αγίου Κωνσταντίνου	791	20,2%	970,00 €	0,3%
KENTPO AΘΗΝΑΣ (σύνολο)	12.762	18,5%	1.440,00 €	6,2%

Μέχρι σήμερα φαίνεται πως αυτό έχει βάση, καθώς η αγορά της Αθήνας επιδεικνύει χαμηλότερη εποχικότητα συγκριτικά με τους παραδοσιακούς προορισμούς, που προσελκύουν τον μεγαλύτερο όγκο επισκεπτών σχεδόν αποκλειστικά κατά την περίοδο από τον Μάιο έως τον Οκτώβριο. Ήδη, με βάση τα στοιχεία της AirDNA, παρότι η πληρότητα δείχνει σημάδια «κόπωσης» κατά το φετινό πρώτο τρίμηνο στην Αθήνα, εντούτοις οι τιμές συνέχισαν να κινούνται ανοδικά. Συνολικά στο κέντρο της Αθήνας, η μέση πληρότητα των καταλυμάτων το πρώτο τρίμηνο διαμορφώθηκε σε 52,1% έναντι 53,9% κατά το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο. Αντιθέτως, η μέση τιμή/διανυκτέρευση αυξήθηκε ελαφρώς στα 92 ευρώ, από 84 ευρώ που ήταν πέρυσι (Review, 2024).

3.5.2 Έσοδα βραχυχρόνιων μισθώσεων στο κέντρο της Αθήνας

Το μέσο μηνιαίο έσοδο για ένα κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέρχεται σε 1.440,00€, σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 6,2% έναντι του πρώτου τριμήνου του 2023. Το ποσό αυτό κρίνεται ως λίαν ικανοποιητικό, αν ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για την περίοδο με τα χαμηλότερα έσοδα στο σύνολο του έτους και παρ' όλα αυτά εξασφαλίζονται σημαντικά έσοδα, ακόμη κι αν υπολογίσει κανείς το γεγονός ότι οι κοινόχρηστες δαπάνες και τα λοιπά έξοδα των ακινήτων επιβαρύνουν τους ιδιοκτήτες και όχι τους επισκέπτες ή τους χρήστες, όπως συμβαίνει με τις μακροχρόνιες μισθώσεις.

Εφόσον δεν πρόκειται για τις περιοχές με την υψηλότερη ζήτηση, δηλαδή τα σημεία που γειτνιάζουν με την Ακρόπολη, η διαφορά είναι ακόμη μεγαλύτερη. Έτσι, στο εμπορικό τρίγωνο (Μοναστηράκι, Πλάκα, Ψυρρή, Θησείο κτλ.) το μέσο έσοδο ενός καταλύματος κατά το φετινό πρώτο τρίμηνο διαμορφώθηκε σε 1.794,00€. Μάλιστα σε ετησιοποιημένη βάση το μέσο έσοδο αυξάνεται ακόμη περισσότερο, σε 2.520,00€ κατά μέσον όρο.

Συνολικά στο κέντρο της Αθήνας, σε ετησιοποιημένη βάση, το μηνιαίο έσοδο από ένα κατάλυμα ανέρχεται σε 1.950,00€, τη στιγμή που η μέση τιμή ενοικίασης μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης κινείται περίξ των 750,00€ έως 1.000,00€, ανάλογα με την περιοχή και το ακίνητο. Ακόμη και μετά τις πολύ μεγάλες αυξήσεις που έχουν καταγραφεί στην αγορά των μακροχρόνιων μισθώσεων την τελευταία τριετία, τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης παραμένουν ελκυστικά (Review, 2024).

3.6 Ανάλυση εξωτερικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος - PEST

Το μακρο-περιβάλλον περιλαμβάνει όλους αυτούς του παράγοντες που, είτε άμεσα είτε έμμεσα, επηρεάζουν κάθε επιχείρηση σε οποιονδήποτε βιομηχανικό κλάδο. Οι παράγοντες αυτοί, όπως η πολιτική αστάθεια, η αύξηση του πληθωρισμού, η εμφάνιση νέων τεχνολογιών, αλλά και η αύξηση ή η μείωση της φορολογίας μπορεί να επηρεάζουν είτε μακροπρόθεσμα είτε βραχυπρόθεσμα κάθε επιχείρηση. Σε κάθε περίπτωση, όμως, δεν μπορούν να τους

επηρεάσουν σε μεγάλο τουλάχιστον βαθμό. Το μακρο-περιβάλλον διαμορφώνεται από τις εξής 4 κατηγορίες:

1. Οικονομικό περιβάλλον (Economic)
2. Τεχνολογικό περιβάλλον (Technological)
3. Πολιτικό περιβάλλον (Political)
4. Κοινωνικό περιβάλλον (Social)

Για την μελέτη των παραγόντων αυτών, ακολουθείται η μέθοδος PEST, η οποία εστιάζει σε στοιχεία που συνθέτουν το μακρο-περιβάλλον κάθε επιχείρησης και οργανισμού. Με τη μέθοδο αυτή, οι επιχειρήσεις είναι σε θέση να προβλέψουν τις μελλοντικές τάσεις της αγοράς (Παπαδάκης, 2016).

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Οι οικονομικοί παράγοντες έχουν σημαντικό αντίκτυπο στον τρόπο με τον οποίο ένας οργανισμός δραστηριοποιείται και στο πόσο κερδοφόρος είναι. Οι παράγοντες περιλαμβάνουν οικονομική ανάπτυξη, επιτόκια, συναλλαγματικές ισοτιμίες, πληθωρισμό, διαθέσιμο εισόδημα καταναλωτών και επιχειρήσεων και ούτω καθεξής.

Αυτοί οι παράγοντες μπορούν να αναλυθούν περαιτέρω σε μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς. Οι μακροοικονομικοί παράγοντες ασχολούνται με τη διαχείριση της ζήτησης σε κάθε δεδομένη οικονομία. Οι κυβερνήσεις χρησιμοποιούν τον έλεγχο των επιτοκίων, τη φορολογική πολιτική και τις κρατικές δαπάνες ως κύριους μηχανισμούς διαχείρισης των μακροοικονομικών παραγόντων. Οι μικροοικονομικοί παράγοντες αφορούν τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι ξοδεύουν τα εισοδήματά τους. Αυτό έχει μεγάλο αντίκτυπο ιδιαίτερα στους οργανισμούς B2C (Paradigm, 2024).

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Όλοι γνωρίζουμε πόσο γρήγορα αλλάζει το τεχνολογικό τοπίο και πώς αυτό επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο εμπορευόμαστε τα προϊόντα μας. Οι τεχνολογικοί παράγοντες επηρεάζουν το μάρκετινγκ και τη διαχείρισή του με τρεις διαφορετικούς τρόπους:

- Νέοι τρόποι παραγωγής αγαθών και υπηρεσιών
- Νέοι τρόποι διανομής αγαθών και υπηρεσιών
- Νέοι τρόποι επικοινωνίας με τις αγορές-στόχους

Η ανάλυση αυτών των παραγόντων θα βοηθήσει για την απόκτηση μιας ολοκληρωμένη κατανόηση των εξωτερικών (μακρο-περιβαλλοντικών) παραγόντων που μπορεί να επηρεάσουν θετικά ή αρνητικά τη διαδικασία στρατηγικού σχεδιασμού. Μπορούμε

γρήγορα να καταλήξετε σε στρατηγικές που θα έβαζαν την εταιρεία σε γρήγορο δρόμο για την επίτευξη των στόχων της (Paradigm, 2024).

ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Αφορά το πώς και σε ποιο βαθμό μια κυβέρνηση παρεμβαίνει στην οικονομία. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει κυβερνητική πολιτική, πολιτική σταθερότητα ή αστάθεια στις αγορές του εξωτερικού, πολιτική εξωτερικού εμπορίου, φορολογική πολιτική, εργατικό δίκαιο, περιβαλλοντικό δίκαιο, εμπορικούς περιορισμούς και ούτω καθεξής.

Είναι ότι οι πολιτικοί παράγοντες έχουν συχνά αντίκτυπο στους οργανισμούς και στον τρόπο με τον οποίο δραστηριοποιούνται. Οι οργανισμοί πρέπει να είναι σε θέση να ανταποκρίνονται στην τρέχουσα και αναμενόμενη μελλοντική νομοθεσία και να προσαρμόζουν ανάλογα την πολιτική μάρκετινγκ (Paradigm, 2024).

ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το κοινωνικό περιβάλλον αντιπροσωπεύει το σύνολο των αξιών, των πιστεύω, των ιδανικών και άλλων αξιών που διακρίνουν μία ομάδα από μία άλλη. Η κοινωνία στην οποία δραστηριοποιείται μία επιχείρηση επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο θα οργανωθεί και θα δραστηριοποιηθεί, καθώς η οποιαδήποτε αντιπαράθεση με τα χαρακτηριστικά της κοινωνίας αυτής και των συνηθειών των καταναλωτών μπορεί να οδηγήσει σε σημαντικά προβλήματα για την εκάστοτε επιχείρηση. Η στάση των καταναλωτών έναντι συγκεκριμένων πρακτικών μάρκετινγκ, η θέση των γυναικών στην κοινωνία, τα επίπεδα εγκληματικότητας, η γλώσσα, οι συνθήκες εργασίας είναι μερικά από τα στοιχεία που θα πρέπει να αναλυθούν πριν μία επιχείρηση εφαρμόσει τη στρατηγική της ή οποιαδήποτε πρακτική μάρκετινγκ (Paradigm, 2024).

3.6.1 Ανάλυση PEST σε κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων

Πολιτικοί Παράγοντες (Political)

- Κανονισμοί και νομοθεσία – Υπόκεινται σε αυστηρές τοπικές και εθνικές ρυθμίσεις.
- Φορολογία – ΦΠΑ και ειδικοί φόροι εισοδήματος για το εισοδήματα από ενοίκια.
- Διαμάχες με κατοίκους – Αύξηση τιμών των κατοικιών και μείωση διαθεσιμότητας κατοικιών για τους ντόπιους.

Οικονομικοί Παράγοντες (Economic)

- Τουριστική ζήτηση – Οι κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης εξαρτώνται από την τουριστική εμβέλεια της περιοχής. Οικονομική κρίση και καταναλωτικές συνήθειες μπορεί να επηρεάσουν τη ζήτηση.

- Κόστος ακινήτων – Αύξηση τιμών ακινήτων λόγω της επένδυσης την ιδιωτικών κατοικιών σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Κοινωνικοί Παράγοντες (Social)

- Τάσεις διαμονής – Λόγω αύξηση των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης ο καταναλωτής στρέφει το ενδιαφέρον του σε εξατομικευμένες εμπειρίες διαμονής.
- Δημογραφικά στοιχεία – Προσελκύει διαφορετικές δημογραφικές ομάδες ταξιδιωτών, επαγγελματίες, οικογένειες που αναζητούν οικονομικότερες επιλογές διανομής.

Τεχνολογικοί Παράγοντες (Technological)

- Πλατφόρμες κρατήσεων – Ανάπτυξη λογισμικών όπως το Airbnb διευκόλυνε την αύξηση της ζήτησης και της προσφοράς για βραχυχρόνια μίσθωση.
- Smart Home – Συστήματα αυτοματισμού για βελτίωση εμπειρίας διαμονής του πελάτη και μείωση λειτουργικού κόστους για τον ιδιοκτήτη.
- Ανάλυση δεδομένων – Οι πλατφόρμες κρατήσεων δίνουν στους ιδιοκτήτες βραχυχρόνιας μίσθωσης δεδομένα που τους βοηθούν να βελτιώσουν τις τιμές της μίσθωσης ώστε να βρίσκονται κοντά στην τάση της αγοράς.

3.7 Ανάλυση εσωτερικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος - SWOT

Η ανάλυση αυτή είναι μια τεχνική στρατηγικού σχεδιασμού που βοηθά τις επιχειρήσεις και τους οργανισμούς για αξιολογούν την τρέχουσα κατάστασή τους, να εντοπίζουν τα δυνατά και αδύνατα σημεία τους και να ανακαλύπτουν τις εξωτερικές ευκαιρίες και απειλές. Η καταγραφή στηρίζεται στην ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και βοηθάει στην εξαγωγή συμπερασμάτων για τον καθορισμό των στόχων και την υιοθέτηση της κατάλληλης στρατηγικής.

3.7.1 SWOT ανάλυση σε κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων

Δυνατά Σημεία (Strengths)

- Ευελιξία και προσαρμοστικότητα – Προσαρμογή τιμής και διάθεσης της κατοικίας ανάλογα με την ζήτηση.
- Δημοφιλής επιλογή – Οι κατοικίες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ελκύουν ταξιδιώτες όπου αναζητούν ιδιωτικότητα και ανεξαρτησία σε σχέση με τα ξενοδοχεία και υπάρχουν περισσότερες οικονομικές επιλογές.
- Κόστος λειτουργίας – Χαμηλότερο κόστος λειτουργίας σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία επειδή δεν απαιτεί προσωπικό και υπηρεσίες.

- Πρόσβαση στην αγορά μέσω τεχνολογίας – Οι καινοτόμες πλατφόρμες όπως η Airbnb όπου παρέχουν πρόσβαση σε παγκόσμια κοινά και διευκολύνουν την διαδικασία των κρατήσεων.

Αδυναμίες (Weaknesses)

- Αβεβαιότητα εσόδων – Απρόβλεπτα, εποχιακά λόγω περιόδων χαμηλής ζήτησης όπου επηρεάζουν την κερδοφορία.
- Απαιτήσεις συντήρησης και διαχείρισης – Συνεχή συντήρηση, καθαριότητα και διαχείριση των κρατήσεων κάτι που το καθιστά χρονοβόρο και δαπανηρό για τους ιδιοκτήτες.
- Ρυθμιστικά ζητήματα – Συνεχείς αλλαγές στους κανονισμούς και στην εισαγωγή νέων νόμων όπου μπορεί να επηρεαστεί το πλήθος ημερών ενοικίασης περιορίζοντας τα έσοδα
- Αντιμετώπιση αρνητικών κριτικών – Οι αρνητικές κριτικές από την εμπειρία των επισκεπτών μπορούν να οδηγήσουν σε δυσφήμιση της κατοικίας όπου το αποτρέπουν από μελλοντικούς πελάτες.

Ευκαιρίες (Opportunities)

- Ανάπτυξη τουριστικής βιομηχανίας – Αύξηση των τουριστών με μεγαλύτερη ζήτηση για βραχυχρόνια μίσθωση.
- Τεχνολογική ανάπτυξη – Η συνεχής βελτίωση των εργαλείων κρατήσεων και διαχείρισης ακινήτων, όπως οι αυτοματοποιημένες υπηρεσίες για check-in ή καθαριότητα, μπορεί να μειώσει τα λειτουργικά κόστη και να βελτιώσει την εμπειρία των επισκεπτών.

Απειλές (Threats)

- Ανταγωνισμός από ξενοδοχεία – Ο ξενοδοχειακός κλάδος έχει αρχίσει να ανταγωνίζεται όλο και περισσότερο τους επιχειρηματίες με τις κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης λόγω ελκυστικότερων πακέτων τιμών από ταξιδιωτικά πρακτορεία.
- Οικονομική αστάθεια – Οικονομική κρίση ή επιβράδυνση στην οικονομία μπορεί να μειώσουν δραστικά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.
- Αλλαγές στη νομοθεσία – Παγκόσμια, κυβερνήσεις εξετάζουν νέους νόμους για τη ρύθμιση ή ακόμα και τον περιορισμό της βραχυχρόνιας μίσθωσης λόγω της αύξησης τω ενοικίων για μακροχρόνια μίσθωση.

3.8 Μοντέλο ανταγωνιστικών δυνάμεων

Η επιλογή και διαμόρφωση της κατάλληλης ανταγωνιστικής στρατηγικής απορρέει αρχικά από την συστηματική και προσεκτική ανάλυση της διάρθρωσης του κλάδου στον οποίο η επιχείρηση ενδιαφέρεται να αναπτύξει την δραστηριότητα της.

1. Διαπραγματευτική ισχύς των αγοραστών

Οι αγοραστές ενός προϊόντος που μπορεί να είναι η τελική καταναλωτές ή χρήστες, ή ενδιάμεση παραγωγοί, έχουν σε δεδομένη στιγμή μια διαπραγματευτική ισχύ που επηρεάζει το ύψος των τιμών για τα προσφερόμενα στην αγορά ήδη. Το επίπεδο αυτό των τιμών της αγοράς επηρεάζεται από τις ακόλουθες συνθήκες:

Συνθήκες που ενισχύουν την διαπραγματευτική ισχύ αγοραστών:

1. Η αγορά ενός προϊόντος από μικρό αριθμό αγοραστών.
2. Η ύπαρξη ενός μικρού αριθμού αγοραστών που απορροφά το μεγαλύτερο ποσοστό πωλήσεων του προϊόντος.
3. Η δυνατότητα των αγοραστών για καθετοποίηση προς τις πηγές προμήθειας.

Για τις παραπάνω συνθήκες δημιουργούνται πιέσεις που συγκρατούν τις τιμές του προϊόντος ανταγωνιστικά επίπεδα περιορίζοντας έτσι τα εφικτά περιθώρια κέρδους του παραγωγού

Διάγραμμα 1. Οι πέντε προσδιοριστικοί παράγοντες της ανταγωνιστικότητας (Κώστας Δερβιτσιώτης, 2007)



2. Διαπραγματευτική ισχύς προμηθευτών

Εξίσου σημαντική με την ανταγωνιστική ισχύ των αγοραστών για μια επιχείρηση είναι και η ανταγωνιστική ισχύς των προμηθευτών. Όσο πιο μεγάλη είναι αυτή τόσο πιο καθοριστική είναι η επιρροή των προμηθευτών στο κόστος πρώτων υλών ή εξαρτημάτων, ενέργειας, κεφαλαίου κ.λπ.

Οι συνθήκες που ενισχύουν την διαπραγματευτική ισχύ των προμηθευτών είναι:

1. Η συγκέντρωση των πηγών προμήθειας σε μικρό αριθμό προμηθευτών
2. Η δυνατότητα των προμηθευτών για καθετοποίηση προς την αγορά
3. Το μεγάλο κόστος που δημιουργείται για τον αγοραστή όταν επιθυμεί να αλλάξει προμηθευτή.

Οι συνθήκες που αποδυναμώνουν την διαπραγματευτική ισχύ των προμηθευτών είναι:

1. Η ύπαρξη μεγάλου αριθμού προμηθευτών για το ίδιο προϊόν
2. Η συγκέντρωση της ζήτησης σε μικρό αριθμό αγοραστών
3. Η δυνατότητα των αγοραστών για καθετοποίηση προς τις τιμές προμήθειας

3. Η απειλή εισόδου νέων ανταγωνιστών

Ανάλογα με το είδος και την διάρθρωση ενός κλάδου υπάρχει πάντοτε και η απειλή εισόδου νέων ανταγωνιστών όταν γίνεται αντιληπτό ότι ο κλάδος του προσφέρεται για την πραγματοποίηση αποδοτικών επενδύσεων. Όσο πιο εύκολη είναι η είσοδος νέων ανταγωνιστών, τόσο πιο οξύς γίνεται ο ανταγωνισμός και σαν συνέπεια περιορίζει τα εφικτά περιθώρια κέρδους. Η απειλή εισόδου νέων ανταγωνιστών εξαρτάται από την ευκολία με την οποία νέοι ανταγωνιστές είναι σε θέση να διεκδικήσουν μερίδιο της αγοράς και την ευκολία για την οποία μπορούν να αποχωρήσουν, εγκαταλείποντας έτσι δραστηριότητα τους στο συγκεκριμένο κλάδο. Η ευκολία εισόδου ή εξόδου σε ένα κλάδο καθορίζεται από τους υπάρχοντες φραγμούς για τη μια ή την άλλη ενέργεια.

4. Απειλή από υποκατάστατα

Η οικονομική απόδοση μιας επιχείρησης ένα κλάδο επηρεάζεται σημαντικά από τον κίνδυνο εισαγωγής υποκατάστατων προϊόντων. Η απειλή στην αγωνιστικότητα μιας επιχείρησης από υποκατάστατα είναι μεγάλη όταν υπάρχουν οι ακόλουθες συνθήκες:

1. Οι ανταγωνιστικές εταιρείες με υποκατάστατα προϊόντα ακολουθούν μια επιθετική στρατηγική με επιτυχία και κέρδη.
2. Η αλλαγή από το χρησιμοποιημένο προϊόν σε ένα υποκατάστατο που καλύπτει τις ίδιες ανάγκες γίνεται χωρίς μεγάλο κόστος.

6. Ένταση ανταγωνισμού από υπάρχουσες επιχειρήσεις

Πέρα από τους παραπάνω εξωγενείς παράγοντες που επηρεάζουν την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων σε ένα κλάδο, εξίσου σημαντική για την αποδοτικότητα τους είναι συνθήκες που επικρατούν μέσα τον ίδιο τον κλάδο.

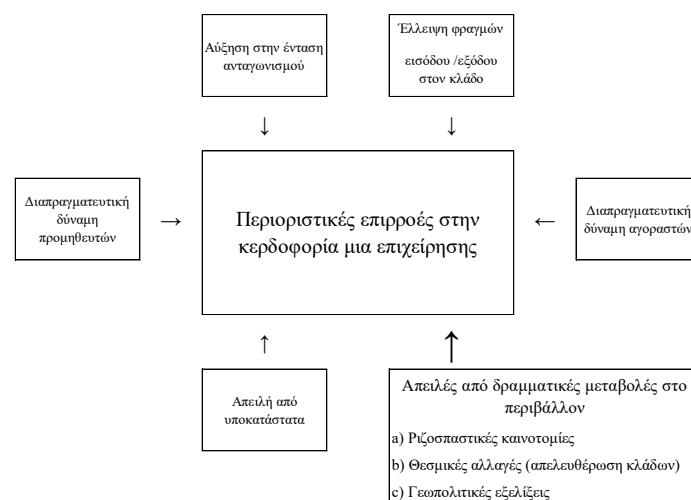
Γενικά, η αποδοτικότητα μίας επιχείρησης επηρεάζεται ευνοϊκά, όταν στον τρόπο λειτουργίας ενός κλάδου έχουμε τις εξής συνθήκες:

1. Μικρό αριθμό ανταγωνιστικών επιχειρήσεων.
2. Γρήγορη ανάπτυξη της αγοράς.
3. Μια επιχείρηση με ηγετικό ρόλο στην εξέλιξη του κλάδου.
4. Διαφοροποίηση στα προσφερόμενα προϊόντα.
5. Χαμηλά σταθερά έξοδα λειτουργίας.
6. Επιχειρήσεις με διαφορετικό μέγεθος ή δυναμικότητα.
7. Κοινά χαρακτηριστικά στον τρόπο ανάπτυξης του κλάδου.

Αντιθέτως, η αποδοτικότητα των επιχειρήσεων σε ένα κλάδο επηρεάζεται αρνητικά κάτω από τις ακόλουθες συνθήκες:

1. Μεγάλος αριθμός ανταγωνιστών
2. Χαμηλός ρυθμός ανάπτυξης συνολικής ζήτησης..
3. Σημαντική τυποποίησης στα προσφερόμενα προϊόντα.
4. Πλεόνασμα παραγωγικής δυναμικότητας.
5. Υψηλά σταθερά έξοδα λειτουργίας.
6. Επιχειρήσεις με τον ίδιο περίπου μέγεθος ή δυναμικότητα.
7. Διαφορετικές προσεγγίσεις για την ανάπτυξη του κλάδου.

Διάγραμμα 2. Οι παράγοντες που συμπιέζουν την κερδοφορία και επηρεάζουν την επιβίωση μιας επιχείρησης (Κώστας Δερβιτσιώτης, 2007)



Ανακεφαλαιώνοντας, οι παράγοντες που επηρεάζουν την κερδοφορία και επιβίωση μιας επιχείρησης απεικονίζεται στο Διάγραμμα 2. Ο συνδυασμός των επιπτώσεων από όλους τους παραπάνω παράγοντες που προσδιορίζουν την διάθεση και λειτουργία ενός κλάδου οδηγεί τη διοίκηση στην επιλογή μίας συγκεκριμένης στρατηγικής (Κώστας Δερβιτσιώτης, 2007).

3.8.1 Μοντέλο ανταγωνιστικών δυνάμεων για κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων

Απειλή από νέες εισόδους (Threats of new Entrants)

Ένα από τα χαμηλά εμπόδια εισόδου είναι τα υψηλά αρχικά κεφάλαια ή η εξειδικευμένη γνώση δεν είναι απαραίτητη στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων. Οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης μπορεί να καταχωρήσει το ακίνητό του στην Airbnb ή το Booking.com. Άλλο ένα πλεονέκτημα είναι η τεχνολογική πρόσβαση. Οι πλατφόρμες κρατήσεων είναι εύκολα προσβάσιμες και παρέχουν εργαλεία που επιτρέπουν στους ιδιοκτήτες να διαχειρίζονται τα ακίνητά τους, πράγμα που ενθαρρύνει τους νέους παίκτες να μπουν στην αγορά. Ως εκ τούτου, υπάρχει μεγαλύτερη προσφορά ακινήτων στις περισσότερες αγορές, που επηρεάζει τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες λόγω του μεγαλύτερου ανταγωνισμού. Ωστόσο, σε πολλές πόλεις και χώρες οι κινήσεις σχετικά με την κτηματαγορά περιορίζονται ή αυστηροποιούνται.

Δύναμη διαπραγμάτευσης προμηθευτών (Bargaining Power of Suppliers)

Στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι βασικοί προμηθευτές είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων. Ένα ζήτημα που επηρεάζει τη διαπραγματευτική δύναμη των ιδιοκτητών περιλαμβάνει την εξάρτηση από πλατφόρμες. Οι ιδιοκτήτες είναι ιδιαίτερα εξαρτημένοι από πλατφόρμες όπως Airbnb και Booking.com για να προσελκύσουν πελάτες. Αυτή η εξάρτηση περιορίζει τη διαπραγματευτική δύναμη των ιδιοκτητών εξαιτίας των πλατφορμών που μπορούν να επιβάλλουν τέλη και κανονισμούς. Η αύξηση στην προσφορά των κατοικιών που προσφέρονται στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης δυναμώνει τη διαπραγματευτική δύναμη των ιδιοκτητών, λόγω του ότι η υπερπροσφορά μειώνει τις τιμές ενοικίων και αυξάνει τον ανταγωνισμό.

Δύναμη διαπραγμάτευσης πελατών (Bargaining Power of Buyers)

Οι πελάτες έχουν πολύ μεγάλη πρόσβαση σε επιλογές μέσω του διαδικτύου, το οποίο σημαίνει ότι έχουν σημαντικότερη διαπραγματευτική δύναμη. Μπορούν να συγκρίνουν εύκολα τιμές, τοποθεσίες και ευκολίες και να επιβάλουν καλύτερες τιμές και υπηρεσίες. Οι πελάτες βασίζονται στις κριτικές άλλων χρηστών και στην τιμή διαφάνειας για τη λήψη αποφάσεων. Με αυτόν τον τρόπο αυξάνουν ακόμη περισσότερο τη δύναμή τους, μιας και αρνητικές κριτικές θέτουν το δυναμικό των κρατήσεων σε κίνδυνο και μπορεί να καταστρέψουν τη φήμη

κατοικίας βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αλλαγή καταλύματος είναι απλή για τους πελάτες, μιας και πραγματοποιούν την κράτηση με λίγα μόνο κλικ και χωρίς μεγάλο κόστος ή κόπο.

Απειλή από υποκατάστατα (Threat of Substitutes)

Τα ξενοδοχεία είναι η πιο σημαντική υποκατάστατη υπηρεσία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Μπορεί αυτές οι κατοικίες να προσφέρουν ιδιωτικότητα και χαμηλές τιμές όμως τα ξενοδοχεία έχουν την δυνατότητα να τα ανταγωνιστούν με υψηλότερες επιπέδου υπηρεσίες, ανέσεις και εξυπηρέτηση. Οι ξενώνες, τα Bed-and-Breakfast, ενοικίαση εξοχικών, ανταλλαγή κατοικιών μπορούν να θεωρηθούν και άλλες μορφές διαμονής όπου αποτελούν υποκατάστατα και δυνητικά είναι απειλή για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Ένταση ανταγωνισμού (Competitive Rivalry)

Ο κλάδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικός, με μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών ακινήτων να ανταγωνίζονται για πελατεία που έχει πολλές επιλογές. Η αυξημένη προσφορά ακινήτων σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς καθιστά δύσκολη τη διαφοροποίηση. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων προσπαθούν να διαφοροποιηθούν προσφέροντας μοναδικές εμπειρίες, ειδικές ανέσεις ή προσωπική εξυπηρέτηση. Οι πλατφόρμες, όπως το Airbnb, κατέχουν το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς και επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο διαμορφώνεται ο ανταγωνισμός. Ο ανταγωνισμός στις πλατφόρμες βασίζεται κυρίως στις τιμές, την ποιότητα των υπηρεσιών και τις κριτικές των πελατών.

Συμπέρασμα

Από το μοντέλο των ανταγωνιστικών δυνάμεων (Philip Kotler, 2010) καταλαβαίνουμε ότι η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι αρκετά ανταγωνιστική με τις δυνάμεις του ανταγωνισμού, τις διαπραγματεύσεις των πελάτων καθώς και με την απειλή υποκατάστατων. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που το επιχειρούν είναι αυτή η αγορά, θα πρέπει να προσφέρουν ανταγωνιστικές τιμές σε κάθε εποχιακή περίοδο του τουρισμού και άριστες υπηρεσίες για να μπορέσουν να επιβιώσουν και να ευδοκιμήσουν σε αυτό το ανταγωνιστικό επιχειρηματικό περιβάλλον.

3.9 Στρατηγική επενδυτικού σχεδίου

Όραμα

Η κατασκευή των επτά (7) κατοικιών και η επιχείρηση που θα συσταθεί για την διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν ως όραμα την υψηλή ποιότητα διαμονής, που συνδυάζει την άνεση, την πολυτέλεια με την απόλυτη ανωνυμία και διακριτικότητα. Στόχος είναι η δημιουργία της καλύτερης φήμης στην Αθήνα, μέσα από εξαιρετικές αξιολογήσεις σε

πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης και Google, προσφέροντας εμπειρίες που ξεπερνούν τις προσδοκίες των επισκεπτών.

Αποστολή

Να προσφέρει στιγμές απόλαυσης, ευεξίας και χαλάρωσης.

Στόχοι

- Άμβλυνση της εποχικότητας.
- Αύξηση μέσης ημερήσιας δαπάνης.
- Διαμόρφωση & αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος.

Στρατηγική

Η επιχείρηση θα ακολουθήσει την στρατηγική διαφοροποίησης. Η διαφοροποίηση του προϊόντος θα γίνει από την παροχή υπηρεσιών υψηλών προδιαγραφών με χρήση εξελιγμένων τεχνολογιών με σκοπό την κατάκτηση ενός σημαντικού μεριδίου τόσο από άλλες κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης όσο και από τον ξενοδοχειακό κλάδο. Θα συνδυάζει την διασκέδαση αναψυχής λόγω της τοπογραφικής θέσης των κατοικιών κοντά στο κέντρο της Αθήνας όσο και δραστηριότητες που συμβαδίζουν με τα προφίλ των πελατών και τουριστών.

Αγορά στόχος

Στόχος μας είναι να ορίσουμε την αγορά ώστε να σχεδιάσουμε το τουριστικό προϊόν που θα ικανοποιήσει τις ανάγκες της αγοράς (Ευαγγελία Λάμπρου, 2024). Από τα στοιχεία που συλλέξαμε τόσο από την ανάλυση της υπάρχουσας αγοράς της Αθήνας όσο και της δυνητικής πρέπει να εστιάσουμε στα συγκεκριμένα τμήματα της αγοράς:

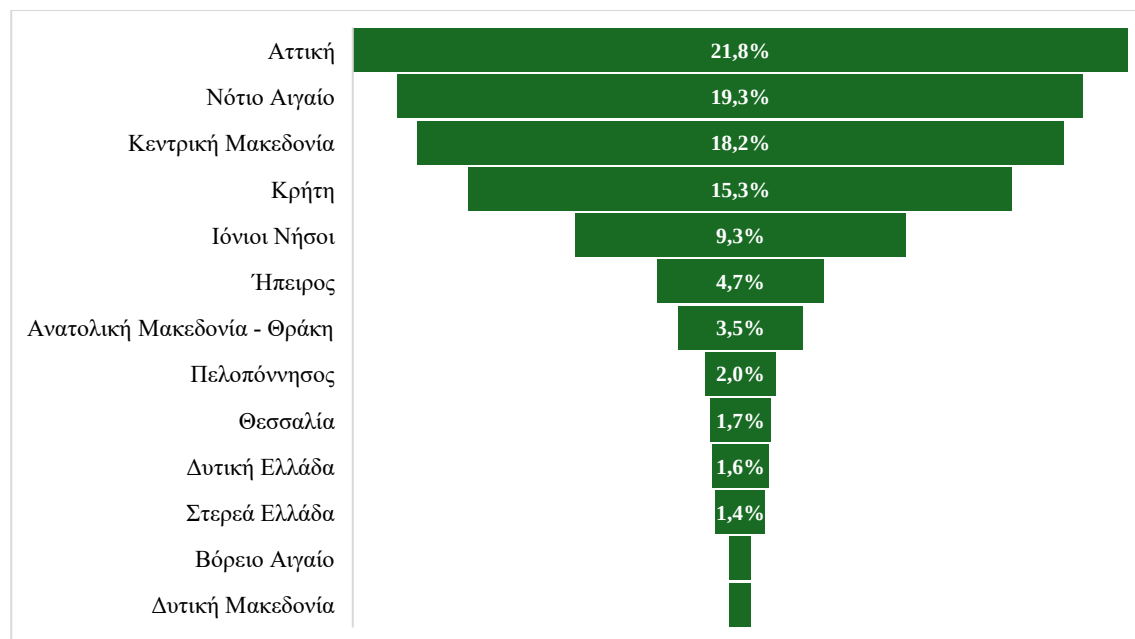
Στην πρώτη θέση κατάταξης των χωρών που επισκέφτηκαν την Αττική είναι η Γερμανία , στην δεύτερη θέση το Ηνωμένο Βασίλειο, στην τρίτη θέση η Βουλγαρία ενώ στην τέταρτη θέση είναι η Ιταλία. Αντίθετα, δύο θέσεις στην κατάταξη υποχώρησαν η Γαλλία και οι ΗΠΑ.

Οι επισκέψεις στις 13 Περιφέρειες της Ελλάδας διαμορφώθηκαν στις 36.136 χιλ. το 2023 παρουσιάζοντας αύξηση +15,2% σε σύγκριση με το 2022, (Πίνακας 9). Η πλειοψηφία των Περιφερειών παρουσίασε αύξηση στον αριθμό των επισκέψεων. Η μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση κατά +58,1% καταγράφηκε στην Περιφέρεια Ηπείρου και ακολουθήσε η Περιφέρεια Αττικής με +40,3%. Αντίθετα η μεγαλύτερη ποσοστιαία μείωση καταγράφηκε στην Περιφέρεια Πελοποννήσου κατά -17,8% (Ευαγγελία Λάμπρου, 2024).

Πίνακας 10. Επισκέψεις ανά Περιφέρεια 2022-2023 (Ευαγγελία Λάμπρου, 2024)

Θέση Κατάταξης 2023	Περιφέρειες	Επισκέψεις 2023 (σε χιλ.)	Επισκέψεις 2022 (σε χιλ.)	% Μεταβολή 2023-2022
1	Αττική	7.889	5.624	40,3%
2	Νότιο Αιγαίο	6.961	6.696	4,0%
3	Κεντρική Μακεδονία	6.566	5.568	17,9%
4	Κρήτη	5.522	5.114	8,0%
5	Ιόνιοι Νήσοι	3.378	3.176	6,3%
6	Ήπειρος	1.712	1.083	58,1%
7	Ανατολική Μακεδονία - Θράκη	1.281	1.096	16,9%
8	Πελοπόννησος	732	891	-17,8%
9	Θεσσαλία	624	646	-3,4%
10	Δυτική Ελλάδα	564	582	-3,2%
11	Στερεά Ελλάδα	494	521	-5,2%
12	Βόρειο Αιγαίο	207	196	5,8%
13	Δυτική Μακεδονία	206	174	18,4%
Σύνολο		36.136	31.367	15,2%

Γράφημα 1. Κατανομή επισκέψεων ανά Περιφέρεια 2022-2023 (Ευαγγελία Λάμπρου, 2024)



Την πρώτη θέση στις επισκέψεις -ανάμεσα στις 13 Περιφέρειες της χώρας—κατέχει η Περιφέρεια Αττικής με 7.789 χιλ. επισκέψεις. Το μεγαλύτερο μέρος των επισκέψεων προήλθε από το Ην. Βασίλειο (976 χιλ.) και ακολούθησαν οι επισκέψεις ταξιδιωτών από τις ΗΠΑ (876 χιλ.) και την Γερμανία (631 χιλ.).

Χάρτης 1. Κατανομή κύριων αγορών ανά Περιφέρεια βάσει επισκέψεων 2022-2023 (Ευαγγελία Λάμπρου, 2024)



3.10 Μείγμα Μάρκετινγκ για κατοικίες βραχυπρόθεσμων μισθώσεων

Τα κύρια στοιχεία του Μάρκετινγκ είναι τα λεγόμενα 4P που προκύπτουν από τις αγγλικές λέξεις : Product, Price, Place, Promotion (Προϊόν, Τιμή, Τόπος/Τοποθεσία, Προώθηση). Είναι οι τέσσερις κατηγορίες που χρησιμοποιούνται για την προώθηση προϊόντος ή υπηρεσίας στην αγορά.

1. Προϊόν (Product)

Το τουριστικό προϊόν είναι σύνθετο. Αποτελείται από φυσικά στοιχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις και υπηρεσίες που σχετίζονται με τη χρήση του και συμμετέχουν στην ικανοποίηση του καταναλωτή. Το προϊόν στην βραχυχρόνια μίσθωση είναι η ίδια η κατοικία που προσφέρεται για ενοικίαση. Η διαφοροποίηση μπορεί να γίνει από την παροχή υπηρεσιών που διαθέτει κάθε κατοικία όπως Wi-Fi, εξοπλισμένη κουζίνα, smart technologies κλπ. Οι ταξιδιώτες αναζητούν κάτι περισσότερο από ένα χώρο διαμονής. Επομένως, η εμπειρία που παρέχεται, όπως εξατομικευμένες προτάσεις για δραστηριότητες, τοπικά προϊόντα καλωσορίσματος, ή ακόμη και εξατομικευμένη εξυπηρέτηση μπορεί να είναι καθοριστική για την επιτυχία.

Πίνακας 11. Παροχές κατοικιών

Παροχές Κατοικιών	
Queen size bed	Ηλεκτρική κουζίνα
Δωρεάν Wi-Fi	Σίδερο/σιδερώστρα
Κλιματισμός	Βρεφική κούνια (κατόπιν ζήτησης)
Τηλεόραση LCD 55"	Χρηματοκιβώτιο
Ψυγείο	Χώρος στάθμευσης στις εγκαταστάσεις
Στεγνωτήρα μαλλιών	Πλυντήριο πιάτων
Πλυντήριο ρούχων	

2. Τοποθεσία / Διανομή (Place)

Η διανομή του προϊόντος αναφέρεται στον τόπο, το χρόνο και τα μέσα (ανθρώπινα ή τεχνητά), με τα οποία προσφέρεται το προϊόν και πείθεται ο υποψήφιος αγοραστής να τα αγοράσει για να ικανοποιήσει την τουριστική του επιθυμία. Γενικά τα κανάλια διανομής, συνίσταται στην εξεύρεση των κατάλληλων σημείων πώλησης των προϊόντων ή των υπηρεσιών μιας επιχείρησης. Το κύριο κανάλι διανομής είναι οι διαδικτυακές πλατφόρμες όπως το Airbnb, Booking.com, Vrbo και άλλες παρόμοιες. Αυτές οι πλατφόρμες προσφέρουν εύκολη πρόσβαση σε παγκόσμια πελατεία και εξασφαλίζουν ορατότητα. Επίσης συνίσταται στην γεωγραφική κάλυψη που του παρέχεται. Αποφάσεις σχετικά με τα κανάλια διανομής έχουν πολύ μεγάλη σημασία, μιας και τα μέρη στα οποία διατίθεται το προϊόν επηρεάζουν άμεσα τις πωλήσεις της επιχείρησης.

3. Προώθηση (Promotion)

Η προβολή-προώθηση του προϊόντος, περιλαμβάνει τα μέσα, τις τεχνικές και τις μεθόδους που χρησιμοποιούνται για την παρουσίασή του, στις υποψήφιες αγορές και την πληροφόρηση των πιθανών αγοραστών. Η προώθηση ή αλλιώς το μίγμα προβολής και επικοινωνίας, συνίσταται στην διαφήμιση, στην προσωπική πώληση, στην προώθηση πωλήσεων και στις δημόσιες σχέσεις. Η κύρια προώθηση γίνεται μέσα από πλατφόρμες όπως το Airbnb και το Booking.com, όπου οι ιδιοκτήτες μπορούν να χρησιμοποιούν εικόνες υψηλής ποιότητας, λεπτομερείς περιγραφές και να βασίζονται σε θετικές κριτικές για να προσελκύσουν πελάτες. Τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, μαζί με την βοήθεια των SEO και διαφήμιση Google Ads μπορεί να αυξήσουν τις κρατήσεις στις κατοικίες μίσθωσης.

4. Τιμή (Price)

Η τιμή είναι η αξιολόγηση του κόστους που καλείται να πληρώσει ο υποψήφιος πελάτης-καταναλωτής για την ικανοποίηση της ανάγκης ή της επιθυμίας του. Η τιμολόγηση θα πρέπει να είναι αντίστοιχη του προϊόντος και της αξίας που προσφέρει στον καταναλωτή. Η τιμολόγηση εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως η τοποθεσία του ακινήτου, η εποχικότητα, η διάρκεια της διαμονής και οι παρεχόμενες ανέσεις. Επίσης για την προσέλκυση περισσότερων πελατών προσφέρουν εκπτώσεις, προσφορές ή και πακέτα προσφορών σε συγκεκριμένες περιόδους λόγω της εποχικότητας και της μείωσης της τουριστικής δύναμης.

3.11 Τιμές κατοικιών ανά περιόδους – Έξοδα προβολής & διαφήμισης

Η προβολή και προώθηση των κατοικιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης αποτελεί παράγοντα για την επιτυχία της επιχείρησής μας. Σκοπός είναι να προσελκύσουμε επισκέπτες που θα μεγιστοποιήσουν την ορατότητα και την ελκυστικότητα των κατοικιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης.

Πίνακας 12. Κόστος μίσθωσης των κατοικιών ανά περίοδο και ημέρα

Περίοδοι				
Τρίμηνα περιόδων	01/01 - 01/03	01/04 - 30/06	01/07 - 30/09	01/10 - 31/12
Τιμές (ανά ημέρα)	100,00 €	130,00 €	180,00 €	120,00 €

Η διαφοροποίηση των τιμών κατά τη διάρκεια του έτους αντανακλά τη ζήτηση και τις εποχικές μεταβολές, με υψηλότερες τιμές κατά την καλοκαιρινή περίοδο, όταν η τουριστική κίνηση είναι εντονότερη.

Πίνακας 13. Κόστος προβολής και διαφήμισης των κατοικιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης

Έτη	2026	2027	2028	2029	2030
Έξοδα προώθησης & προβολής	20.000,00 €	17.000,00 €	14.450,00 €	12.282,00 €	10.440,00 €

Η σταδιακή μείωση των εξόδων προώθησης τα επόμενα χρόνια υποδηλώνει την εκτίμηση ότι η αύξηση της αναγνωσιμότητας θα συμβάλει στη μείωση του κόστους μάρκετινγκ, καθώς οι κατοικίες μας θα αποκτούν περισσότερη δημοτικότητα.

Πίνακας 14. Αναμενόμενα ετήσια έσοδα από τις μισθώσεις των κατοικιών

Έτη	Πληρότητα κατοικιών	Έσοδα μισθώσεων
2026	65,0%	220.129,00 €
2027	75,0%	253.995,00 €
2028	85,0%	287.861,00 €
2029	90,0%	304.794,00 €
2030	100,0%	338.660,00 €

4^ο Κεφάλαιο – Υπηρεσίες, Πρώτες Ύλεις, Κριτήρια

4.1 Παροχές επισκεπτών

Οι προμήθειες και οι παροχές είναι από τις πλέον βασικότερες δραστηριότητες ώστε να μπορέσει να ξεχωρίσει η κατοικία βραχυχρόνιας μίσθωσης από τον ανταγωνισμό. Οι επισκέπτες χρησιμοποιούν φίλτρα στις δημοφιλείς πλατφόρμες αναζήτησης ώστε να βρουν τις παροχές και τις ανέσεις που χρειάζονται. Κορυφαίες παροχές για κατοικίες βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι οι ακόλουθες:

Πίνακας 15. Κορυφαίες παροχές επισκεπτών βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb, 2020)

Κορυφαίες Παροχές	
Πισίνα	Κλιματισμό ή Θέρμανση
Wi-Fi	Πλυντήριο ή Στεγνωτήριο
Κουζίνα	Check-in χωρίς παρουσία οικοδεσπότη
Δωρεάν πάρκινγκ	Τηλεόραση ή καλωδιακή τηλεόραση
Τζακούζι	Τζάκι

Για μια άνετη διαμονή οι επισκέπτες, περιμένουν να βρουν βασικά είδη στην κατοικία που έχουν μισθώσει όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 16. Απαραίτητα είδη για τους επισκέπτες στο χώρο της κατοικίας (Airbnb, 2020)

Απαραίτητα Είδη
Χαρτί υγείας
Σαπούνι χεριών και σώματος
Πετσέτα ανά επισκέπτη
Μαξιλάρι ανά επισκέπτη
Λευκά είδη για κάθε κρεβάτι επισκέπτη

Η ασφάλεια των επισκεπτών είναι σημαντικός παράγοντας για την διανομή των επισκεπτών. Χρειάζεται να είναι εγκατεστημένοι ανιχνευτές καπνού και μονοξειδίου του άνθρακα σε χώρους όπου χρησιμοποιούνται συσκευές που καίνε καύσιμες ύλες. Επίσης θα πρέπει να προσφέρονται πυροσβεστήρες όπου θα είναι εγκατεστημένοι σε εμφανές σημείο για εύκολη πρόσβαση και κουτί πρώτων βοηθειών.

Επίσης αναζητούν συγκεκριμένες υποδομές και παροχές, ενώ το ίδιο ισχύει και για οικογένειες με παιδιά καθώς και για ταξιδιώτες με κατοικίδια. Οι ανάγκες αυτών των επισκεπτών απεικονίζονται στους παρακάτω πίνακες:

Πίνακας 17. Χώροι εργασίας για ταξιδιώτες (Airbnb, 2020)

Χώροι εργασίας
Γρήγορο και αξιόπιστο Wi-Fi
Ειδικό χώρο εργασίας
Είδη για καλύτερη εργονομία, π.χ. βάση για φορητό υπολογιστή
Καλό φωτισμό
Προμήθειες γραφείου, όπως στυλό, χαρτί και φορτιστή γενικής χρήσης

Πίνακας 18. Χαρακτηριστικά που είναι κατάλληλα για παιδιά και κατοικίδια (Airbnb, 2020)

Χαρακτηριστικά κατάλληλα για παιδιά και κατοικίδια
Καρεκλάκι φαγητού
Φορητό βρεφικό κρεβάτι
Προστατευτικά κάγκελα για μωρά
Καλύμματα επίπλων
Δοχεία για την τροφή και το νερό κατοικίδιων
Πετσέτες για τις πατούσες των ζώων στην πόρτα
Επιπλέον προϊόντα καθαρισμού

4.2 Δυναμικότητα μονάδας κατοικιών

Οι κατοικίες που θα κατασκευαστούν ως κύριο μέλημα έχουν την παροχή υπηρεσιών. Η υπό μελέτη κατασκευή θα διαθέτει επτά (7) δυάρια διαμερίσματα που θα έχουν σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και ένα υπνοδωμάτιο. Το κάθε διαμέρισμα θα μπορεί να φιλοξενήσει έως 4 άτομα ενηλίκων και παιδιών καθώς και μωρά με δυνατότητα προσθήκης επιπλέον κρεβατιών ή βρεφικής κούνιας. Στην αισιόδοξη περίπτωση της 100% πληρότητας όλων των διαμερισμάτων οι κατοικίες φιλοξενούν από είκοσι οκτώ (28) έως σαράντα δύο (42) άτομα.

4.3 Ταξινόμηση, κατάλογος, περιγραφή Α' υλών και λοιπών εφοδίων

Εν γένει, για την συλλογή και διαχείριση των προμηθειών (Α' Υλών και Λοιπών Εφοδίων) υπεύθυνός θα είναι ο ιδιοκτήτης των κατοικιών ή θα ορίσει εταιρία που θα την καθιστά υπεύθυνη και θα ασχολείται με την τροφοδοσία, την καθαριότητα και θα εξασφαλίζει της σωστή υγιεινής όλων των κατοικιών καθώς και την επίβλεψη την ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων των κατοικιών.

Ο υπεύθυνος θα πρέπει να ελέγχει ώστε όλες οι κατοικίες να είναι πλήρες εξοπλισμένες με γραφική ύλη και φαρμακείο. Η οργάνωση και ο προγραμματισμός είναι ζωτικής σημασίας

για κάθε επιχείρηση καθώς από αυτά εξαρτάται η σχέση κέρδους-κόστους μέσω των προσφερόμενων υπηρεσιών.

Το συγκεκριμένο οίκημα κατοικιών για την εύρυθμη λειτουργία θα χρειαστούν:

Πρώτες Ύλες – Ροφήματα και ποτά:

Σε αυτές εντάσσονται οι πρώτες ύλες που σχετίζονται με το “welcome” των επισκεπτών για την φιλοξενία τους. Είναι κυρίως ποτά, αναψυκτικά και ροφήματα των οποίων ο ανεφοδιασμός οφείλει να γίνεται κάθε φορά που έρχονται νέοι ταξιδιώτες στο χώρο φιλοξενίας των κατοικιών. Οι παραγγελίες θα πραγματοποιούνται με βάση το υλικό της συσκευασίας και γνώμονα τη μείωση χρήσης πλαστικού.

Εφόδια συντήρησης και καθαριότητας (Λοιπά εφόδια):

Πολύ σημαντικός κρίνεται ο κατάλληλος προγραμματισμός των προμηθειών συντήρησης και καθαριότητας όλων των κατοικιών σε άριστη κατάσταση. Για αυτό απαιτούνται απορρυπαντικά (πατώματος, τζαμιών, για τα άλατα, για ξύλινες επιφάνειες), σαπούνη και εργαλεία καθαρισμού (σφουγγαρίστρες, κουβάδες, σακούλες, πανάκια κ.λ.π.) των οποίων η παραγγελίες θα πραγματοποιούνται μία φορά το μήνα. Εδώ εντάσσονται και τα σεντόνια, οι μαξιλαροθήκες, οι πετσέτες, οι κουβέρτες, οι λάμπες, τα είδη περιποίησης, τα χρώματα ή/και ο λούστρος, των οποίων οι παραγγελίες θα πραγματοποιούνται μία φορά το χρόνο.

Γραφική ύλη και αναλώσιμα (Κατεργασμένες Α΄ Ύλες, Βιομηχανικά υλικά, Λοιπά εφόδια):

Σημαντική είναι η ύπαρξη ορισμένων αναλώσιμων ειδών γραφείου και γραφικών υλών. Πιο συγκεκριμένα, εδώ συμπεριλαμβάνονται τα στυλό καθώς και τα μελάνια τους για την επαναχρησιμοποίηση τους, μολύβια, γόμες, διορθωτικά, ανταλλακτικά (μελάνια) για τον εκτυπωτή και το φαξ, χαρτί, συνδετήρες, ανταλλακτικά συρραπτικού κ.λ.π. τα οποία θα παρέχονται σε κάθε κατοικία.

Φαρμακείο (Βιομηχανικά υλικά):

Απαραίτητη είναι η ύπαρξη ειδών φαρμακείου σε κάθε κατοικία για την άμεση περίθαλψη και αντιμετώπιση μικροτραυματισμών. Πιο συγκεκριμένα, θεμιτή είναι η ύπαρξη αντιπυρετικών δισκίων, αντισταμινικών δισκίων ακόμα και ένεσης κορτιζόνης για απρόοπτα περιστατικά. Αναγκαία είναι και η ύπαρξη γαζών, μπεταντίν, οξυζενέ και τσιρότων. Το φαρμακείο οφείλει να ελέγχετε διαρκώς για τον έγκαιρο ανεφοδιασμό και την τον έλεγχο της ημερομηνίας λήξης των φαρμάκων.

Ενέργεια:

Εδώ εντάσσονται οι ανάγκες για ηλεκτρική ενέργεια, νερό, καύσιμη ύλη (ξύλα για ενεργειακό τζάκι), κάρβουνα για ψησταριά, υγραέριο για μαγείρεμα κ.λ.π. Οι κατοικίες θα θερμαίνονται με αντλίες θερμότητας και fan coil στις προμήθειες δεν συγκαταλέγεται το πετρέλαιο. Η θέρμανση του νερού θα γίνεται από ηλιακούς θερμοσίφωνες.

Ανακύκλωση Υλικών:

Σημαντική για τη μονάδα μας κρίνεται η συνεργασία με το Δήμο Αθηναίων για την ανακύκλωση όσο το δυνατόν περισσότερων άχρηστων υλικών. Αναλυτικότερα, θεμιτή είναι η ύπαρξη κάδων ανακύκλωσης για χαρτιά, αλουμίνια κ.λπ..

4.4 Υπολογισμός κόστους Α' υλών

Τα συνολικά έσοδα είναι συνυφασμένα με τα συνολικά έξοδα διότι από την διαφορά των δύο θα προκύψει το κέρδος από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις των κατοικιών. Το συνολικό κόστος αυξάνεται σταδιακά λόγω πληθωρισμού και αναμενόμενης αύξησης των τιμών υπηρεσιών και υλικών. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα επιμέρους κόστη για κάθε κατηγορία.

Πίνακας 19. Υπολογισμός Κόστους Α υλών κατοικιών

Έξοδα / Έτος	2026	2027	2028	2029	2030
Διαχείριση κατοικιών	24.000,00 €	25.200,00 €	26.460,00 €	27.783,00 €	29.172,15 €
Συντήρηση & Καθαριότητα	15.000,00 €	15.150,00 €	15.453,00 €	15.762,06 €	16.234,92 €
Γραφική ύλη & αναλώσιμα	3.000,00 €	3.030,00 €	3.060,30 €	3.090,90 €	3.121,81 €
Φαρμακείο	350,00 €	353,50 €	357,04 €	360,61 €	364,21 €
Ενέργεια	25.000,00 €	26.000,00 €	27.560,00 €	29.764,80 €	33.038,93 €
Σύνολο	67.350,00 €	69.733,50 €	72.890,34 €	76.761,37 €	81.932,02 €

4.5 Κόστος Επιχειρηματικού-Επενδυτικού Σχεδίου

Στον Πίνακα 20, παρουσιάζεται ο συγκεντρωτικός πίνακας κόστους του επιχειρηματικού-επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή των κατοικιών που θα διατίθενται για ενοικίαση βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Πίνακας 20. Ανάλυση κόστους επιχειρηματικού σχεδίου

α/α	Περιγραφή	Μονάδα Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας (€)	Μερικό Σύνολο (€) (ποσότητα X τιμή μονάδας)	Ολικό Σύνολο (€)
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ						
1	Καθαρισμός χώρου (κόψιμο δέντρων, καθαρισμός εδάφους) για τις σκυροδετήσεις	m ²	140	10,00 €	1.400,00 €	
2	Γενικές εκσκαφές εδάφους για θεμελίωση κτιρίου (250,00€ / ημέρα)	m ³	600	5,00 €	3.000,00 €	
Γενικές καθαιρέσεις χώρου						4.400,00 €
3	Άοπλο σκυρόδεμα δαπέδου C12/15	m ³	20	70,00 €	1.400,00 €	
4	Οπλισμένο σκυρόδεμα δαπέδου C25/30	m ³	105	120,00 €	12.600,00 €	
5	Θεμέλεια κτιρίου C25/30	m ³	300	120,00 €	36.000,00 €	
6	Σίδερο οπλισμού B500C	kg	40000	1,00 €	40.000,00 €	
Οικοδομικά (1)						90.000,00 €
	Εξωτερικές τοιχοποιήσεις	m ²	435	40,00 €	17.400,00 €	
	Εσωτερικές τοιχοποιήσεις	m ²	380	30,00 €	11.400,00 €	
	Μονώσεις (εξωτερικές και εσωτερικές) σε όλους τους χώρους	m ²	435	22,00 €	9.570,00 €	
	Επιχρίσματα – σοβατίσματα εξωτερικών χώρων (χρήση παραδοσιακού σοβά)	m ²	435	15,00 €	6.525,00 €	
	Επιχρίσματα – σοβατίσματα εσωτερικών χώρων (χρήση έτοιμου σοβά)	m ²	380	10,00 €	3.800,00 €	
	Γέμισμα δαπέδων με τσιμεντοκονία πάχους 10εκ.	m ²	430	10,00 €	4.300,00 €	

Οικοδομικά (2)					52.995,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ					147.395,00 €
Ψευδοροφές από γυψοσανίδα στα δωμάτια	m ²	250	20,00 €	5.000,00 €	
Ψευδοροφές από γυψοσανίδα στα μπάνια των δωματίων	m ²	40	20,00 €	800,00 €	
Ψευδοροφές από γυψοσανίδα για τους κοινόχρηστους χώρους	m ²	120	20,00 €	2.400,00 €	
Ψευδοροφές					8.200,00 €
Δάπεδο εσωτερικό χώρων πολυκατοικίας τύπου Brescia Crema 45x45	m ²	50	15,00 €	750,00 €	
Δάπεδο εσωτερικού χώρου κατοικιών τύπου Kunny 19x57	m ²	400	20,00 €	8.000,00 €	
Δάπεδο εσωτερικού χώρου για τα μπάνια τύπου Davos Marfil & Noce 25x40	m ²	50	15,00 €	750,00 €	
Κόλλα Acropole Flex C2TES1 RH50	kg	2000	0,75 €	1.500,00 €	
Δάπεδα					11.000,00 €
Επιτοίχια πλακάκια εσωτερικού χώρου (κουζίνα) Clay Gray Kitchen 20x50	m ²	60	17,00 €	1.020,00 €	
Επιτοίχια πλακάκια εσωτερικού χώρου (μπάνια) Fred Perla Gris 33x55	m ²	120	12,00 €	1.440,00 €	
Επιτοίχιες εσωτερικές επενδύσεις					2.460,00 €
Πέτρες εξωτερικού χώρου για το δάπεδο τύπου Ακανόνιστη Καρύστου	m ²	100	10,50 €	1.050,00 €	
Επένδυση πέτρας εξωτερικού χώρου (για την περίφραξη) τύπου Brick Musgo 34x50	m ²	100	18,50 €	1.850,00 €	
Επιτοίχιες εξωτερικές επενδύσεις					2.900,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για τις κατοικίες μπαλκονόπορτα 220x220	τεμάχια	7	1.800,00 €	12.600,00 €	

Κουφώματα αλουμινίου για τις κατοικίες μπαλκονόπορτα 150x220	τεμάχια	12	1.300,00 €	15.600,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για κατοικίες παράθυρο 80x110	τεμάχια	4	600,00 €	2.400,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για κατοικίες παράθυρο μπάνιου 80x90	τεμάχια	2	400,00 €	800,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για τις κατοικίες πόρτα κουζίνας 85x215	τεμάχια	2	800,00 €	1.600,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για τις κατοικίες πόρτα κουζίνας 60x215	τεμάχια	4	700,00 €	2.800,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για τους κοινόχρηστους χώρους παράθυρο 100x110	τεμάχια	9	500,00 €	4.500,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για τους κοινόχρηστους χώρους πόρτα 80x210	τεμάχια	1	750,00 €	750,00 €
Κουφώματα αλουμινίου για τους κοινόχρηστους χώρους πόρτα εισόδου 105x215	τεμάχια	1	1.100,00 €	1.100,00 €
Ολοκληρωμένα συστήματα κουφωμάτων αλουμινίου				41.050,00 €
Ξύλινες Ντουλάπες	m ²	60	185,00 €	11.100,00 €
Ξύλινη πόρτα υπνοδωματίων 75x215	τεμάχια	11	250,00 €	2.750,00 €
Ξύλινη πόρτα για WC 75x215	τεμάχια	7	300,00 €	2.100,00 €
Ξύλινη πόρτα για αποθήκη 75x215	τεμάχια	7	200,00 €	1.400,00 €
Ξύλινες επενδύσεις και πόρτες				17.350,00 €
Κατασκευή πάγκων λουτρών με επένδυση πλακιδίων	τεμάχια	7	350,00 €	2.450,00 €
Νιπτήρας λουτρού με υαλοσανίδα	τεμάχια	7	60,00 €	420,00 €
Πάγκοι				2.870,00 €
Χρωματισμοί εσωτερικοί με πλαστικά χρώματα επί σοβάδων	m ²	380	6,00 €	2.280,00 €

Χρωματισμοί εξωτερικοί ακρυλικά χρώματα	m ²	435	8,00 €	3.480,00 €
Αστάρωμα για εξωτερικούς χώρους	m ²	435	3,00 €	1.305,00 €
Χρωματισμοί Κτιρίων				7.065,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ				92.895,00 €

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Διαμόρφωση ανοιχτών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων	m ²	40	25,00 €	1.000,00 €
Γενική διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	m ²	150	20,00 €	3.000,00 €
Διαμόρφωση χώρου				4.000,00 €
Περίφραξη χώρου πολυκατοικίας	m ²	85	30,00 €	2.550,00 €
Περίφραξη				2.550,00 €
Αγορά φυτών, υλικών και εργασίες κηποτεχνικής	τεμάχια	1	1.500,00 €	1.500,00 €
Φυτεύσεις				1.500,00 €
Ηλεκτρολογικές εργασίες (καλωδιώσεις, φωτισμός) για το σύνολο της πολυκατοικίας	αποκοπή	1	16.800,00 €	16.800,00 €
Σύνδεση με δίκτυο ηλεκτροδότησης	αποκοπή	1	5.000,00 €	5.000,00 €
Κατασκευή φρεατίων για το σύνολο της πολυκατοικίας	αποκοπή	1	3.000,00 €	3.000,00 €
Δίκτυο απορροής ομβρίων, δίκτυο ύδρευσης περιβάλλοντα χώρου	αποκοπή	1	15.000,00 €	15.000,00 €
Σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης	αποκοπή	1	2.500,00 €	2.500,00 €
Εγκαταστάσεις				42.300,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ				50.350,00 €

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Κλιματιστικά Daikin Siesta Sensira Pro Series ARXF25E	τεμάχια	11	700,00 €	7.700,00 €
---	---------	----	----------	------------

Κλιματιστικό 9.000 BTU/h					
Κλιματιστικά Daikin Siesta Sensira Pro Series ARXF35E	τεμάχια	7	800,00 €	5.600,00 €	
Κλιματιστικό 12.000 BTU/h					
Ηλιακός Θερμοσίφωνας Elco XR 160L/2.5τμ Τριπλής Ενέργειας	τεμάχια	7	1.120,00 €	7.840,00 €	
Πληντόρια Ρούχων Samsung WW90CGC04DAB LE 9,00 kg	τεμάχια	7	550,00 €	3.850,00 €	
Στεγνωτήρια Ρούχων Samsung DV90CGC2A0ABL E 9,00 kg	τεμάχια	7	750,00 €	5.250,00 €	
Ψυγεία Samsung RS65DG5403S9EF Ντουλάπα Inox	τεμάχια	7	1.400,00 €	9.800,00 €	
Πληντόρια Πιάτων Εντοιχιζόμενα Siemens SN63HX10VE 59,80 cm	τεμάχια	7	600,00 €	4.200,00 €	
Ψηφιακές Τηλεοράσεις Samsung QLED TV 55Q70D 55" 4K Ultra HD	τεμάχια	7	800,00 €	5.600,00 €	
Ψηφιακές Τηλεοράσεις Samsung QLED TV The Frame 2023 32" Full HD	τεμάχια	11	500,00 €	5.500,00 €	
Εντοιχιζόμενοι φούρνοι Siemens HB634GBS1	τεμάχια	7	690,00 €	4.830,00 €	
Εντοιχιζόμενοι φούρνοι μικροκυμάτων Siemens BE550LMR0	τεμάχια	7	380,00 €	2.660,00 €	
Επιτοίχια Βάση Τοίχου για τηλεοράσεις από 32" - 70" Turbo-X Advanced TV AT-320	τεμάχια	14	25,00 €	350,00 €	
Ηλεκτρολογικός Εξοπλισμός				63.180,00 €	
Φωτισμός Κοινόχρηστων χώρων (ρυθμιζόμενοι διακόπτες και φωτιστικά)	m ²	1	1.200,00 €	1.200,00 €	
Φωτισμός δωματίων (ρυθμιζόμενοι διακόπτες και φωτιστικά)	m ²	1	6.000,00 €	6.000,00 €	

Φωτισμός Εξωτερικών χώρων	m ²	1	2.000,00 €	2.000,00 €
Εξωτερικός φωτισμός μονάδας	m ²	1	2.350,00 €	2.350,00 €
Φωτιστικός Εξοπλισμός				11.550,00 €
Ανελκυστήρας	τεμάχια	1	20.000,00 €	20.000,00 €
Ανελκυστήρας				20.000,00 €
Εξοπλισμός Πυρανίχνευσης και εγκατάσταση	τεμάχια	7	350,00 €	2.450,00 €
Πυρανίχνευση				2.450,00 €
Εξαερισμός κουζίνας	τεμάχια	7	250,00 €	1.750,00 €
Εξαερισμός μπάνιων	τεμάχια	7	70,00 €	490,00 €
Εξαερισμός				2.240,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ & ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ				79.420,00 €
Εξοπλισμός μπάνιων δωματίων	τεμάχια	7	1.200,00 €	8.400,00 €
Είδη υγιεινής μπάνιων	τεμάχια	7	2.800,00 €	19.600,00 €
Εξοπλισμός μπάνιων				28.000,00 €
Ηλεκτρονικό Χρηματοκιβώτιο Safewell DST 20RG, 37x42x20, Βάρος 13.5kg	τεμάχια	7	100,00 €	700,00 €
Σετ βραστήρα	τεμάχια	7	40,00 €	280,00 €
Σεσουάρ μαλλιών τύπου Valera Action Super Plus 1600W με επιτοίχια βάση	τεμάχια	7	55,00 €	385,00 €
Διακόπτης εισόδου πόρτας με χρήση κάρτας	τεμάχια	1	150,00 €	150,00 €
Διακόπτης με χρήση κάρτας για την λειτουργία του ηλεκτρολογικού εξοπλισμού των δωματίων	τεμάχια	7	55,00 €	385,00 €
Διπλά στρώματα τύπου Istikbal Graphene Premium	τεμάχια	7	890,00 €	6.230,00 €
Μονά στρώματα τύπου Istikbal Graphene Premium	τεμάχια	11	500,00 €	5.500,00 €

Κρεβάτια μονά	τεμάχια	11	150,00 €	1.650,00 €
Κρεβάτια διπλά	τεμάχια	7	450,00 €	3.150,00 €
Τραπέζια τύπου Art.9725 με τέσσερις καρέκλες	τεμάχια	7	2.900,00 €	20.300,00 €
Γραφείο τουαλέτα σε πατίνα και δρύινο καπάκι ντεκαπέ για τα δωμάτια	τεμάχια	7	350,00 €	2.450,00 €
Κομοδίνο σε πατίνα και δρύινο καπάκι ντεκαπέ	τεμάχια	19	180,00 €	3.420,00 €
Καρέκλα τουαλέτας αλουμινίου	τεμάχια	7	220,00 €	1.540,00 €
Εξοπλισμός δωματίων				46.140,00 €
Κουρτίνες με Τρέσα	τεμάχια	14	60,00 €	840,00 €
Πετσέτες χειρός	τεμάχια	30	5,50 €	165,00 €
Πετσέτες προσώπου	τεμάχια	30	6,00 €	180,00 €
Πετσέτες σώματος	τεμάχια	30	10,00 €	300,00 €
Μπουρνούζια	τεμάχια	30	25,00 €	750,00 €
Πατάκια Μπάνιων	τεμάχια	14	7,00 €	98,00 €
Σεντόνια για μονά κρεβάτια με λάστιχο	τεμάχια	15	10,00 €	150,00 €
Σεντόνια για διπλά κρεβάτια με λάστιχο	τεμάχια	15	20,00 €	300,00 €
Παπλώματα για μονά κρεβάτια	τεμάχια	11	110,00 €	1.210,00 €
Παπλώματα για διπλά κρεβάτια	τεμάχια	7	190,00 €	1.330,00 €
Μαξιλάρια ύπνου	τεμάχια	30	10,00 €	300,00 €
Διακοσμητικά μαξιλάρια Rhythmos Xaviera	τεμάχια	28	5,00 €	140,00 €
Διακοσμητικά μαξιλάρια Kentia Versus Sergio	τεμάχια	14	11,00 €	154,00 €
Μαξιλαροθήκες 50% Βαμβάκι 50% Polyester T220	τεμάχια	30	5,00 €	150,00 €
Ιματισμός – Λευκά Είδη				6.067,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ				80.207,00 €

Κάμερες ασφαλείας Dahua (PTZ) για τους εξωτερικούς χώρους	τεμάχια	2	860,00 €	1.720,00 €
Κάμερες ασφαλείας Dahua (Dome) για τους εσωτερικούς χώρους	τεμάχια	10	495,00 €	4.950,00 €
Dell Server T150 E-2314/16GB/2TB/S150	τεμάχια	1	2.300,00 €	2.300,00 €
Dahua NVR Server DHI-NVR5416-EI	τεμάχια	1	600,00 €	600,00 €
Dahua Ethernet Switch S4220-16GT-240	τεμάχια	1	380,00 €	380,00 €
Dahua Monitor LM24-H200	τεμάχια	2	150,00 €	300,00 €
Μαγνητική επαφή BS-429/B για τοποθέτηση σε πόρτες & παράθυρα	τεμάχια	50	3,00 €	150,00 €
Συναγερμός κατοικιών	τεμάχια	7	700,00 €	4.900,00 €
Συστήματα Ασφαλείας				15.300,00 €
Τηλέφωνο Cisco IP Phone 7821-K9	τεμάχια	7	50,00 €	350,00 €
Υπολογιστές Desktop DELL Inspiron 3881	τεμάχια	7	550,00 €	3.850,00 €
Μόνιτορ Dell E2424HS VA 23.8" FHD 1920x1080, 5ms GTG	τεμάχια	7	150,00 €	1.050,00 €
Ασύρματο Σετ Πληκτρολόγιο & Ποντίκι Dell KM7321W	τεμάχια	7	98,00 €	686,00 €
Τεχνολογικός εξοπλισμός				4.200,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ				19.500,00 €
ΑΫΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μελέτες – Άδειες Κατασκευής		1	50.000,00 €	50.000,00 €
Θεμελιακή γείωση για προστασία στο σύνολο της πολυκατοικίας		1	1.200,00 €	1.200,00 €
Αντικεραυνική προστασία για το σύνολο της πολυκατοικίας		1	2.200,00 €	2.200,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΑΥΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ				53.400,00 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ				523.167,00 €

4.6 Ανάλυση κόστους κατασκευής

Όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 20 αναλυτικά και στον Πίνακα 21 συγκεντρωτικά, οι κυριότερες κατηγορίες είναι τα έργα υποδομής, κτιριακά, διαμόρφωση χώρων, ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός δωματίων, τεχνολογικός εξοπλισμός και τα άλλα στοιχεία. Σε σύνολό τους όλα τα κόστη οδηγούν μετά από την ανωτέρω ανάλυση στο συνολικό κόστος της επένδυσης το οποίο και είναι **523.167,00 €**. Το κόστος για την ανέγερση του κτιρίου είναι το μεγαλύτερο με ποσό εκατό σαράντα επτά χιλιάδες τριακόσια ενενήντα πέντε ευρώ (147.395,00 €), ενώ το μικρότερο είναι αυτό για την απόκτηση του τεχνολογικού εξοπλισμού το ποσό είναι δεκαεννέα χιλιάδες πεντακοσίων ευρώ (19.500,00 €).

Για την κάλυψη του κόστους της επένδυσης, θα κατατεθεί φάκελος με το συγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο σε πρόγραμμα ΕΣΠΑ (2021–2027) «Ενίσχυση της Ίδρυσης και Λειτουργίας νέων Μικρομεσαίων Τουριστικών Επιχειρήσεων» ώστε να λάβει επιδότηση που μπορεί να φτάσει έως και το 45% επί των υποβαλλόμενων δαπανών (ΕΣΠΑ, 2024).

Πίνακας 21. Ανάλυση κόστους επένδυσης του επιχειρηματικού σχεδίου

Κατηγορία Κόστους	Ποσό
Έργα Υποδομής	147.395,00 €
Κτιριακά	92.895,00 €
Διαμόρφωση χώρου	50.350,00 €
Μηχανολογικός & Ηλεκτρολογικός εξοπλισμός	79.420,00 €
Εξοπλισμός δωματίων	80.207,00 €
Τεχνολογικός εξοπλισμός	19.500,00 €
Άλλα στοιχεία	53.400,00 €
Συνολικό Κόστος Επένδυσης	523.167,00 €

4.7 Αποσβέσεις

Απόσβεση είναι η μείωση της αξίας ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου από τη φθορά που υπέστη αυτό, είτε λόγω της παρόδου του χρόνου (χρονική φθορά), είτε λόγω της χρήσεως (λειτουργική φθορά), είτε και όταν οφείλεται σε επιστημονικές και τεχνικές ανακαλύψεις και εφευρέσεις (τεχνολογική απαξίωση).

Στον Πίνακα 22 που ακολουθεί, υπολογίζονται οι ετήσιες αποσβέσεις της εταιρείας για τη πενταετία των προβλέψεων, βάσει των συντελεστών απόσβεσης που προβλέπονται στον Νόμο 4110/2013.

Για το πρώτο έτος οι αποσβέσεις των στοιχείων αντιστοιχούν σε έξι χιλιάδες επτακόσια ογδόντα επτά ευρώ και σαράντα έξι λεπτά (6.787,46€). Οι συνολικές αποσβέσεις είναι τριακόσιες πενήντα χιλιάδες εκατό σαράντα δύο ευρώ (350.142,00€) και για τα υπόλοιπα έτη οι αποσβέσεις θα παραμείνουν σταθερές.

Πίνακας 22. Προβλεπόμενες Αποσβέσεις

Κατηγορία	Συντελεστής απόσβεσης	Αξία προς Απόσβεση	2026	2027	2028	2029	2030
Έργα Υποδομής	12%	147.395,00 €	3.537,48 €	3.537,48 €	3.537,48 €	3.537,48 €	3.537,48 €
Κτιριακά	4%	92.895,00 €	743,16 €	743,16 €	743,16 €	743,16 €	743,16 €
Διαμόρφωση χώρου	4%	50.350,00 €	402,80 €	402,80 €	402,80 €	402,80 €	402,80 €
Μηχανολογικός & Ηλεκτρολογικός εξοπλισμός	10%	79.420,00 €	1.588,40 €	1.588,40 €	1.588,40 €	1.588,40 €	1.588,40 €
Εξοπλισμός δωματίων	10%	80.207,00 €	1.604,14 €	1.604,14 €	1.604,14 €	1.604,14 €	1.604,14 €
Τεχνολογικός εξοπλισμός	10%	19.500,00 €	390,00 €	390,00 €	390,00 €	390,00 €	390,00 €
Σύνολο		469.767,00 €	8.265,98 €	8.265,98 €	8.265,98 €	8.265,98 €	8.265,98 €

4.8 Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης

Ορισμός: Η έκθεση που περιέχει συνοπτικές πληροφορίες για τα έσοδα, τα έξοδα, τα κέρδη ή τις ζημίες που υπήρξαν σε μια συγκεκριμένη λογιστική περίοδο.

- Οι αποσβέσεις αν και παραμένουν σταθερές καθ' όλη την διάρκεια του προβλεπόμενου κύκλου, έχουν το μεγαλύτερο ποσοστό του υπολογισμού του ετήσιου κύκλου εργασιών.
- Ο καταβλητέος φόρος που υποχρεούται να καταβάλει η εταιρεία, έχει υπολογιστεί βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας με φορολογικό συντελεστή 28%.

Στον Πίνακα 23 και μετά την λεπτομερή ανάλυση των αποτελεσμάτων χρήσης διακρίνεται μια αύξηση στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων χρήσης, μέσα σε αυτά τα πέντε προβλεπόμενα έτη που αγγίζει τις ογδόντα πέντε χιλιάδες τετρακόσια δεκαεπτά ευρώ και

τριάντα πέντε λεπτά (85.417,35 €) δηλαδή εβδομήντα εννέα και εξήντα εννέα εκατοστά (79,69%).

Πίνακας 23. Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (Κ.Α.Χ.)

Κατηγορία	2026	2027	2028	2029	2030
Κύκλος Εργασιών	220.129,00 €	253.995,00 €	287.861,00 €	304.794,00 €	338.600,00 €
Συντήρηση & Καθαριότητα	15.000,00 €	15.150,00 €	15.453,00 €	15.762,06 €	16.234,92 €
Γραφική ύλη & αναλώσιμα	3.000,00 €	3.030,00 €	3.060,30 €	3.090,90 €	3.121,81 €
Ενέργεια	25.000,00 €	26.000,00 €	27.560,00 €	29.764,80 €	33.038,93 €
Έξοδα προώθησης & προβολής	20.000,00 €	17.000,00 €	14.450,00 €	12.282,50 €	10.440,13 €
Σύνολο Εξόδων	63.000,00 €	61.180,00 €	60.523,30 €	60.900,26 €	62.835,79 €
Αποτελέσματα προ αποσβέσεων & φόρων	157.129,00 €	192.815,00 €	227.337,70 €	243.893,74 €	275.764,21 €
Αποσβέσεις	8.265,98 €	8.265,98 €	8.265,98 €	8.265,98 €	8.265,98 €
Αποτελέσματα προ φόρων	148.863,02 €	184.549,02 €	219.071,72 €	235.627,76 €	267.498,23 €
Φόρος εισοδήματος 28%	41.681,65 €	51.673,73 €	61.340,08 €	65.975,77 €	74.899,51 €
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	107.181,37 €	132.875,29 €	157.731,64 €	169.651,99 €	192.598,73 €

4.9 Περίοδος αποπληρωμής επένδυσης

Η περίοδος αποπληρωμής είναι ο χρόνος που απαιτείται για να ανακτηθεί το κόστος μιας επένδυσης. Με απλά λόγια, είναι το χρονικό διάστημα που απαιτείται ώστε μια επένδυση να φτάσει στο σημείο ισορροπίας (Breakeven Point). Με αυτό τον τρόπο θα αξιολογηθεί γρηγορότερα πόσος χρόνος απαιτείται για την ανάκτηση του αρχικού κεφαλαίου της επένδυσής κατασκευής των κατοικιών.

$$\text{Περίοδος Αποπληρωμής} = \frac{\text{Κόστος Επένδυσης}}{\text{Μέσες Ετήσιες Ταμειακές Ροές}}$$

Πίνακας 24. Περίοδος αποπληρωμής

Κατηγορία / Έτος	Ροή Χρημάτων	Υπόλοιπο
Αρχική Επένδυση	- 523.167,00 €	- 523.167,00 €
2026	138.446,82 €	- 384.720,18 €
2027	164.728,35 €	- 219.991,83 €
2028	180.210,05 €	- 39.781,79 €
2029	201.763,29 €	161.981,50 €

Η περίοδος αποπληρωμής της επένδυσης υπολογίζεται σε λιγότερο από τέσσερα χρόνια, καθώς το υπόλοιπο γίνεται θετικό το 2029. Αυτό αποδεικνύει την ταχύτητα ανάκτησης του κεφαλαίου και την οικονομική βιωσιμότητα της κατασκευής των κατοικιών.

4.10 Διανομή κερδών

Η διανομή των κερδών προβλέπει το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού σε ποσοστό 5,0%, με έκτακτο αποθεματικό ίσο με μηδέν, ενώ παράλληλα έχει προβλεφθεί η διανομή μερισμάτων σε ποσοστό 8,0% κατά τα πρώτα πέντε έτη της λειτουργίας των κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τα κέρδη που προβλέπονται τα πρώτα πέντε χρόνια λειτουργίας των κατοικιών θα φτάσουν συνολικά τα επτακόσια είκοσι εννέα χιλιάδες τριακόσια εξήντα εννέα ευρώ και δεκαοκτώ λεπτά (729.369,18 €) που ξεπερνούν το ποσό της επένδυσης.

Πίνακας 25. Κατάσταση διανομής κερδών

Κατηγορία	2026	2027	2028	2029	2030
Κέρδη προ φόρων	192.815,00 €	227.337,70 €	243.893,74 €	275.764,21 €	- €
Υπόλοιπο Φορολογημένων Κερδών προηγούμενων χρήσεων	41.681,65 €	51.673,73 €	61.340,08 €	65.975,77 €	74.899,51 €
Σύνολο κερδών προς διανομή	234.496,65 €	279.011,43 €	305.233,82 €	341.739,99 €	74.899,51 €
Μείον Φόρος εισοδήματος (28,0%)	65.659,06 €	78.123,20 €	85.465,47 €	95.687,20 €	20.971,86 €
Υπόλοιπο Κερδών προς Διάθεση	168.837,58 €	200.888,23 €	219.768,35 €	246.052,79 €	53.927,64 €
Τακτικό Αποθεματικό (5,0%)	8.441,88 €	10.044,41 €	10.988,42 €	12.302,64 €	2.696,38 €
Μερίσματα Πληρωτέα (8,0%)	13.507,01 €	16.071,06 €	17.581,47 €	19.684,22 €	4.314,21 €
Αμοιβές Δ.Σ. (5,0%)	8.441,88 €	10.044,41 €	10.988,42 €	12.302,64 €	2.696,38 €
Υπόλοιπο Κερδών εις νέον	138.446,82 €	164.728,35 €	180.210,05 €	201.763,29 €	44.220,67 €

4.11 Κατάσταση ταμειακών ροών (KTP) - Δείκτης εσωτερικής απόδοσης (IRR)

Η σπουδαιότητα της Κατάστασης Ταμειακών Ροών (KTP), είναι η παροχή πληροφοριών για μια σειρά θεμελιωδών θεμάτων όπως η ρευστότητα, η χρηματοοικονομική ευκαμψία, η ποιότητα των κερδών και τέλος η δυνατότητα πρόβλεψης ταμειακών ροών για την επιχείρηση.

Ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) είναι το μοναδικό εκείνο επιτόκιο το οποίο μηδενίζει την Καθαρή Παρούσα Αξία μιας επένδυσης. Όσο μεγαλύτερος είναι ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης τόσο περισσότερα κίνητρα έχει ο επενδυτής να προχωρήσει στην υλοποίηση της επένδυσης καθώς αυτό σημαίνει ότι θα του αποφέρει μεγαλύτερο όφελος σε σχέση με άλλες επενδύσεις των οποίων οι αποδόσεις είναι χαμηλότερες.

Ο συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR) των συνολικών κεφαλαίων, αποτελεί το βασικό εργαλείο χρηματοοικονομικής αξιολόγησης επενδύσεων για τη διερεύνηση της αποδοτικότητας της επένδυσης.

Πίνακας 26. Κατάσταση ταμειακών ροών (KTP)

Ιδία Κεφάλαια	50%	261.583,50 €
Ξένα Κεφάλαια (Βραχυπρόθεσμο Δάνειο)	50%	261.583,50 €
Επιτόκιο	5%	
Τόκοι Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού		13.079,18 €
Κόστος Επένδυσης		523.167,00 €
Αποτελέσματα προ Αποσβέσεων, Φόρων και Τόκων	5ετίας	1.096.939,65 €
Ετήσια Ταμειακή Ροή		219.387,93 €
NPR (Καθαρή Παρούσα Αξία)		426.667,92 €
IRR (Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης)		31,11%

Στον παραπάνω Πίνακα 25 παρουσιάστηκαν οι ταμειακές ροές για τον υπολογισμό του Συντελεστή Εσωτερικής Απόδοσης (IRR) των συνολικών κεφαλαίων, βάσει των κερδών προ αποσβέσεων, τόκων και φόρων και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας που θα προκύψουν από την επένδυση. Για την αποτελεσματικότερη αξιολόγηση της αποδοτικότητας τις προτεινόμενης προς κατασκευή διαμερισμάτων για βραχυχρόνια μίσθωση υπολογίστηκε η καθαρά παρούσα αξία των προβλεπόμενων κεφαλαίων της επένδυσης που ανέρχεται στο ποσό του 426.667,92€. Επίσης, υπολογίστηκε ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) ο οποίος για την συγκεκριμένη επένδυση ανέρχεται στο ποσοστό του 31,11%. Τέλος η επένδυση θεωρείται ελκυστική, καθώς η NPV είναι θετική και το IRR είναι σημαντικά μεγαλύτερο από το επιτόκιο προεξόφλησης (5%).

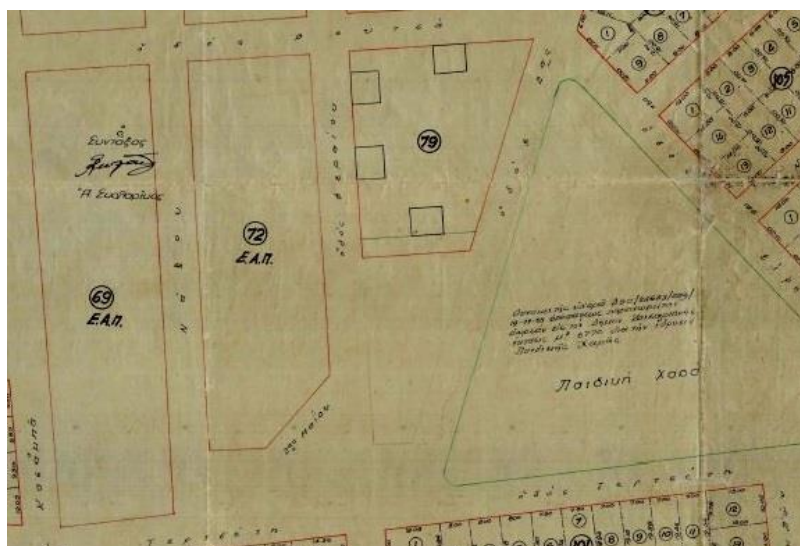
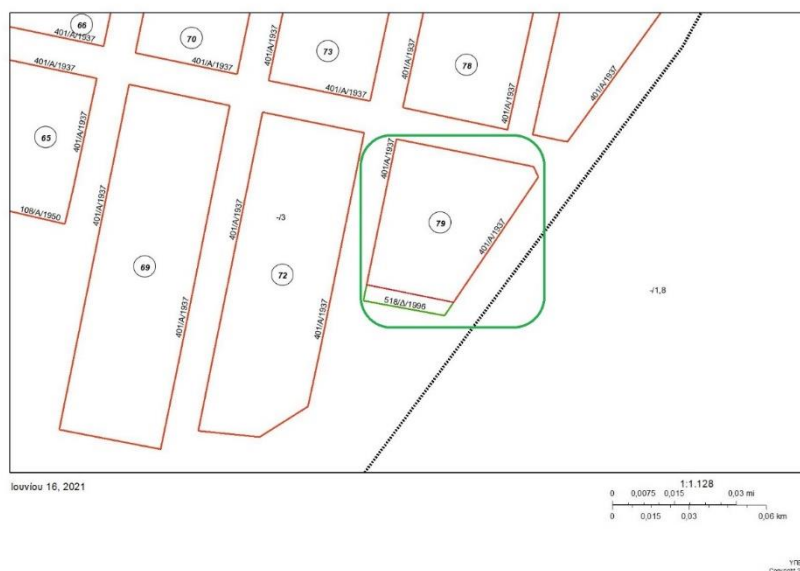
5^ο Κεφάλαιο – Μηχανολογικά, Νομικά & Τεχνολογία

Το παρόν κεφάλαιο ασχολείται με τα μηχανολογικά ζητήματα δηλαδή την περιγραφή και χωροθέτηση της μονάδας και του περιβάλλοντος χώρου, τα νομικά ζητήματα δηλαδή παρουσιάζονται τα απαιτούμενα σχέδια και έγγραφα που χρειάζονται για την έκδοση αδειών και την υλοποίηση της κατασκευής και τα τεχνολογικά ζητήματα που αναφέρονται οι παράμετροι κοστολόγησης του εξοπλισμού για την πλήρη διαμόρφωση των μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

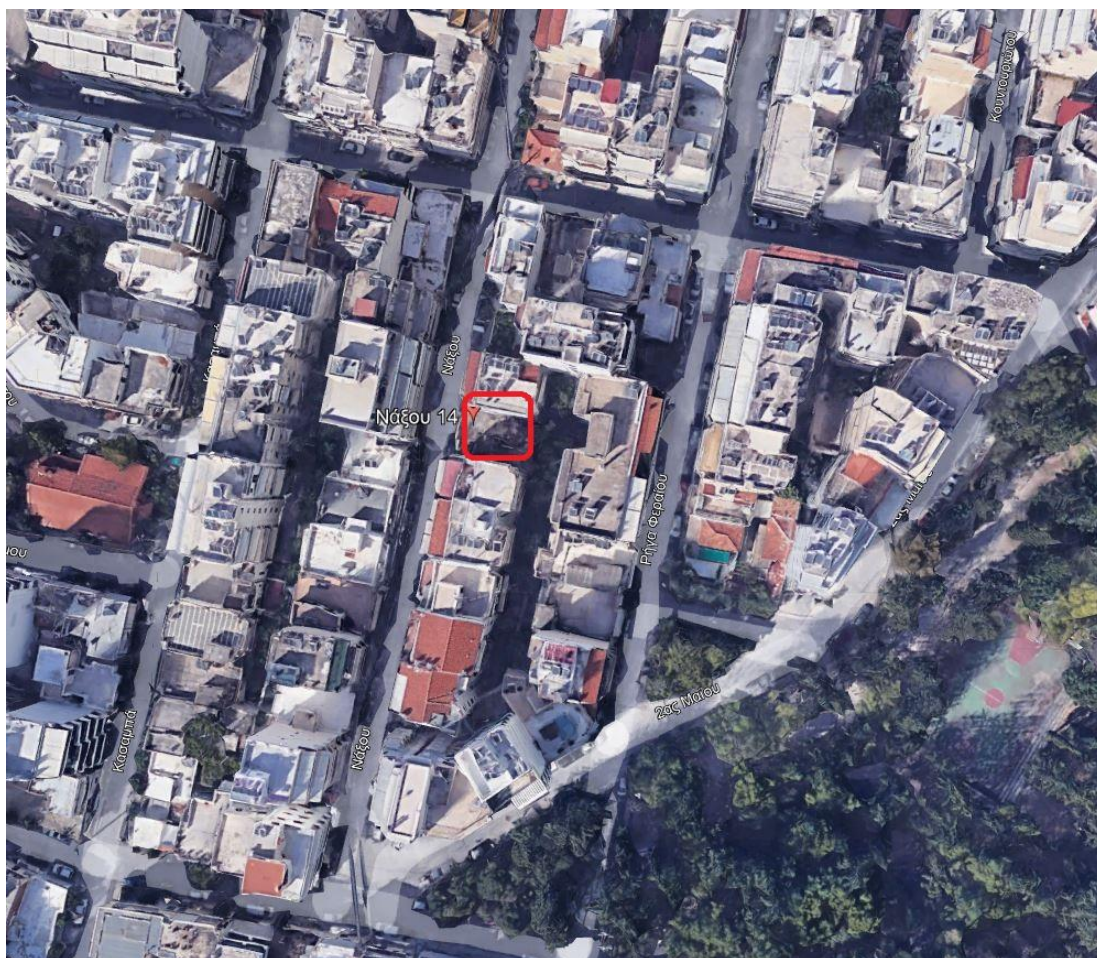
5.1 Τοπογραφικά σχέδια

Στις παρακάτω εικόνες και σχέδια παρουσιάζεται η τοποθεσία του οικοπέδου όπου θα γίνει η ανέγερση της πολυκατοικίας, η οποία θα φιλοξενήσει τα επτά διαμερίσματα που προορίζονται για βραχυχρόνια μίσθωση.

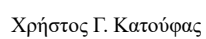
Εικόνα 1. Απόσπασμα πολεοδομικού σχεδίου - Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου No.79, της οδού Νάξου 14



Εικόνα 2. Δορυφορική εικόνα τοποθεσίας οικοπέδου στην οδό Νάξου 14 στην Καισαριανή.



Εικόνα 3. Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου της οδού Νάξου 14 στην Καισαριανή.



5.2 Διάγραμμα κάλυψης κτιρίου

Το διάγραμμα κάλυψης, προκύπτει από υπεύθυνη αποτύπωση του μηχανικού και περιλαμβάνει: (Mechpedia, 2009)

- Το οικόπεδο με όλες τις διαστάσεις του, με όλες τις πλευρές του και το εμβαδόν του.
- Τα κτίσματα, τις διαστάσεις τους, τη θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου, τις προεξοχές (εξώστες κλπ.) τις εσοχές και ότι άλλο στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους κλπ. του κτιρίου.
- Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους, των πλαγίων και οπισθίων αποστάσεων, των προεξοχών, τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης και τον τρόπο κάλυψής τους.
- Σχηματική τομή στην οποία υπάρχουν το συνολικό ύψος του κτίσματος, το ύψος για την εξάντληση του συντελεστή δόμησης τα ύψη των ορόφων και οι στάθμες τους από την υψομετρική αφετηρία.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ – ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Επιφάνεια γηπέδου: A-B-Γ-Δ-E-Z-A=139.26τ.μ.

1. Οι διαστάσεις και το εμβαδόν υπολογίστηκαν αναλυτικά από τις συντεταγμένες των κορυφών.
2. Η οδός Νάξου, σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου είναι οριστικά διαμορφωμένη με κράσπεδα, ρείθρα και πεζοδρόμια.
3. Το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως του Δήμου Καισαριανής επί της οδού Νάξου αρ. 14 στο Ο.Τ 72.
 - a) Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το υπ. αριθμό 327/28-4-1932 παραχωρητήριο.
 - b) Δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και δεν οφείλει εισφορές σε γη και χρήμα.
 - c) Εντός του Ο.Τ. δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα.
 - d) Εντός αυτού καθώς και εντός των όμορων γεωτεμαχίων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗ

1. Ελάχιστα όρια αρτιότητας
 - a) κατά κανόνα: $E = 200 \mu^2$ $\Pi = 10 \mu$.
 - b) για τα προ 9-6-73 παρέκκλιση: $E = 112,5 \mu^2$ $\Pi = 6 \mu$.

- ε) για παραχωρητήρια αρτιότητες ως παρεχωρήθησαν
2. Συντελεστής δόμησης: 3.00
 3. Σύστημα: πρώην Συνεχές
 4. Ύψος: κατά ΝΟΚ 2012
 5. Κάλυψη: κατά ΝΟΚ 2012 (60% μέχρι 70% σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 1.α του ΝΟΚ 2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 104 παρ. 2 του Ν. 4759/2020)
 6. Ζώνη Γκαράζ: (ΦΕΚ 76Α/5-3-2004 - ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ)
 7. Κτηματολόγιο

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

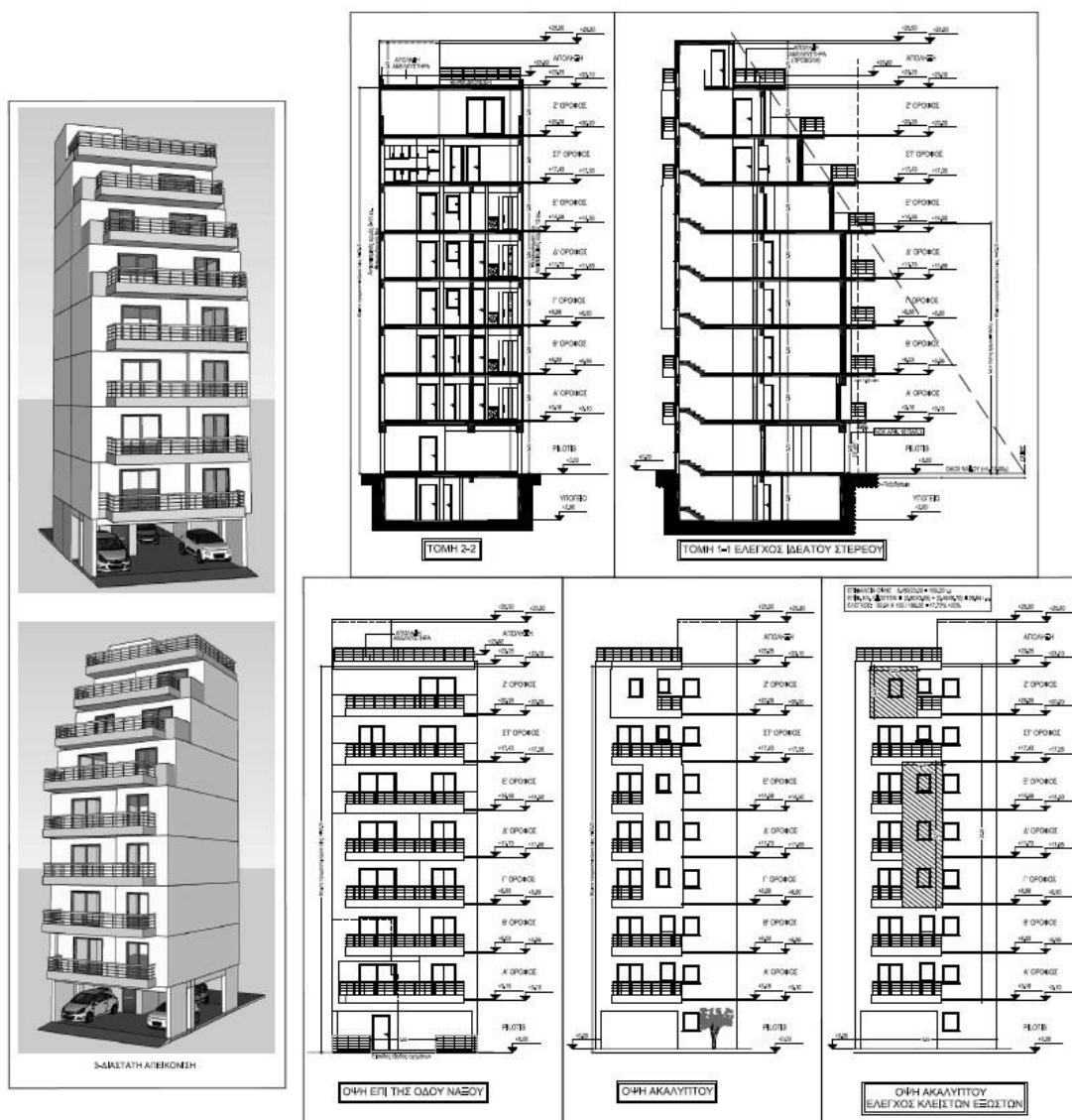
1. Κάλυψη: $\text{Εοικ.} = 139.26 \times \Sigma.Κ. (70\%) = 97.48 \text{ τ.μ.}$
2. Δόμηση: $\text{Εοικ.} = 139.26 \times \Sigma.Δ. (3.00) = 417.78 \text{ τ.μ.}$
3. Ανοικτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι + Ανοικτοί Εξώστες : $\text{Ε ΔΟΜΗΣΗΣ} = 417.78 \times 0.40 = 167.11 \text{ τ.μ.}$
4. Ανοικτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι: $\text{ΕΔΟΜΗΣΗΣ} = 417.78 \times 0.20 (\text{max.}) = 83.56 \text{ τ.μ.}$
5. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: Κατά ΝΟΚ 2012 αρ.15.1 $\Sigma.Δ. = 3$ - ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΥΨΟΣ = 30,00μ
6. Επιτρεπόμενος Όγκος: $\text{ΕΔΟΜΗΣΗΣ} \times \Sigma.Ο. = 5.0 \times 417.78 = 2088.90 \text{ κ.μ.}$
7. Αποστάσεις από τα όρια: (μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος κτιρίου $H=23.10\mu$) πίσω & πλάγια όρια: $\Delta = 3.00 + 0.10 h = 3.00 + 0.10 \times 23.10 = 5.31\mu$
8. Υποχρεωτικός Ακάλυπτος Χώρος:
 $(\text{Εοικοπ}) - (\text{Ε πραγματοποιούμενης κάλυψης}) = 139.26 - 85.86 = 53.40 \text{ τμ}$
Ποσοστό κάλυψης: $100 \times (\text{πραγμ. κάλυψη} - \text{Εοικ}) = 100 \times (85.86/139.26) = 61.65\%$
ΔΕΝΤΡΑ: απαιτείται 1 Δέντρο ανά 200τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου = $139.26 / 200 = 1 \text{ δέντρο}$
9. Υποχρεωτική Φύτευση:
 $2/3 \times (\text{Εοικοπ}) \times [100 - (\text{ποσοστό κάλυψης})] / 100 = 2/3 \times 139.26 \times (100 - 61.65) / 100 = 35.60 \text{ τ.μ.}$

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Κάλυψη: $85.86 \text{ τ.μ.} < 97.48 \text{ τ.μ.}$ (μεγ. επιτρ. κάλυψη).
2. Δόμηση: $\text{Ε (Α'-Β'-Γ'-Δ'-Ε'-ΣΤ'-Ζ')} \text{ οροφ} = 68.39 + 69.90 + 69.90 + 69.90 + 63.00 + 46.89 + 28.16 = 416.14 \text{ τ.μ.} < 417.78 \text{ τ.μ.}$ (μεγ. επιτρ. δόμηση).
3. Ανοικτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι: $\text{Η/Χ Α' οροφ} = 1.50 \text{ τ.μ.} < 83.56 \text{ τ.μ.}$ (μεγ. επιτρ. Η/Χ).

4. Ανοιχτοί H/X + Εξώστες: [H/X A' οροφ] + [Εξώστες (A'-B'-Γ'-Δ'-Ε'-ΣΤ'-Ζ'-ΔΩΜΑ) οροφ] = [1.50] + [11.99+15.53+27.38+13.69+13.23+11.11+12.82] = 107.25 τ.μ. < 167.11 τ.μ.
5. Πραγματοποιούμενες Πλάγιες & Οπίσθιες αποστάσεις (Δ): 5.31μ. = 5.31 μ. min επιτρεπόμενο.
6. Πραγματοποιούμενος Όγκος: V (pil - A' - B' - Γ' - Δ' - Ε' -ΣΤ' - Ζ') οροφ = 58.09+240.40+244.70+499.90+230.28+179.21+138.53 = 1591.11 κ.μ. < 2088.90 κ.μ. (μεγ επιτρ. όγκος)
7. Πραγματοποιούμενος Όγκος για έλεγχο υποσταθμού ΔΕΗ: Πραγματοποιούμενος Όγκος + Όγκος Υπογείου = 1591.11 + 240.35 = 1831.46 κ.μ. < 2500 κ.μ.
(Δεν απαιτείται έγκριση υποσταθμού ΔΕΗ)
8. Πραγματοποιούμενη φύτευση (Με δέσμευση parking) NOK άρθρο 17 παρ.2α:
Υποχρεωτική φύτευση: 35.60τ.μ.
Εμβαδόν θέσεων στάθμευσης εντός ακαλύπτου: 2 X 1.61= 3.22τ.μ. < 10% X 53.40 (Υποχρ. Ακαλ.) = 5.34τ.μ.
Υποχρεωτική φύτευση 35.60-3.22 = 32.38τ.μ.
Πραγματοποιούμενη φύτευση E1=45.27τ.μ.>32.38τ.μ. (Άσκαφος χώρος, βάθος φύτευσης >0,40μ.)
9. Έλεγχος Parking: Απαιτούνται 7 θέσεις στάθμευσης. Υλοποιούνται 3 ανοικτές θέσεις στην πυλωτή, αποζημιώνονται 4 θέσεις.
10. Πραγματοποιούμενο ύψος: 23,10μ <30,00μ.

Εικόνα 4. Διάγραμμα Κάλυψης της οδού Νάξου 14, Καισαριανή.



[illegible]

5.3 Αρχιτεκτονικά σχέδια

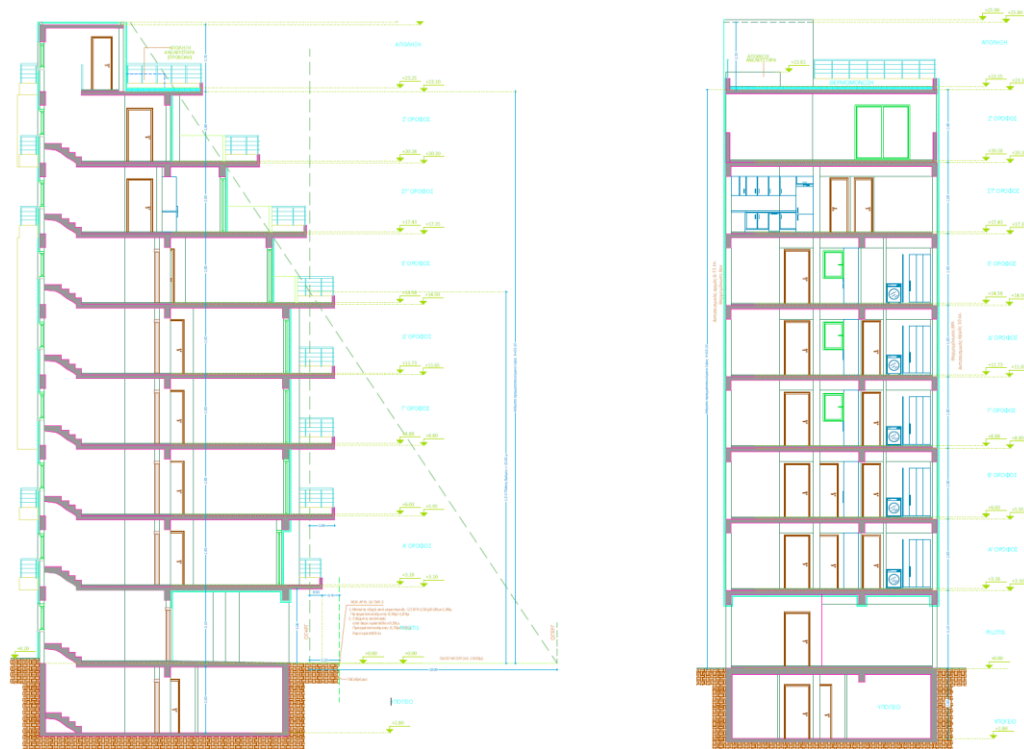
Οι δύο όψεις αφορούν την κατασκευή επταώροφου κτιρίου με πιλοτή και υπόγειο, για χρήση βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στη πρώτη εικόνα «Όψη οδού Νάξου», αναδεικνύεται η πρόσοψη του κτιρίου προς την οδό Νάξου, περιλαμβάνοντας την είσοδο και έξοδο των οχημάτων καθώς και την εξωτερική αισθητική. Στην δεύτερη εικόνα «Όψη ακάλυπτου», παρουσιάζεται η πλευρά του κτιρίου που βλέπει προς τον ακάλυπτο χώρο, δίνοντας έμφαση στα υψομετρικά δεδομένα και τη διαρρύθμιση των ορόφων, από την πιλοτή μέχρι την απόληξη.

Εικόνα 5. Όψεις μονάδας βραχυχρόνιας μίσθωσης επί της οδού Νάξου 14, Καισαριανή.

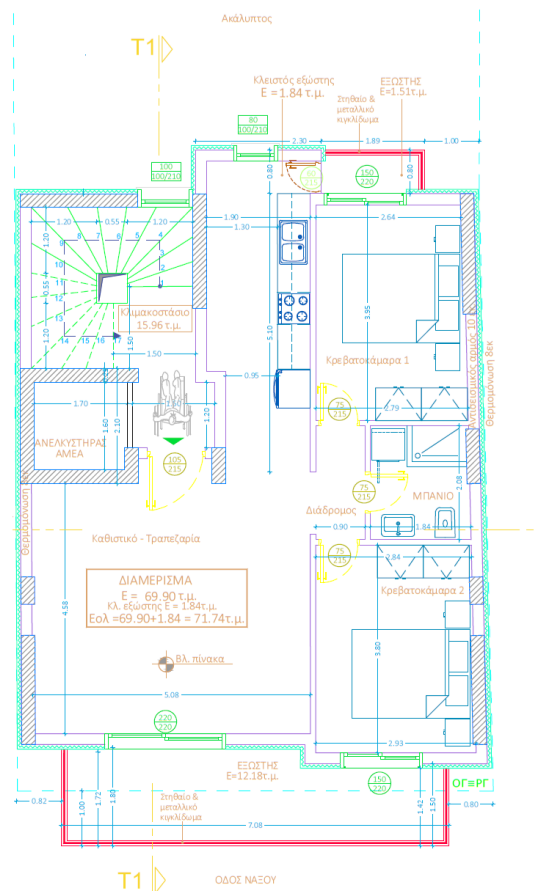


Ο έλεγχος ιδεατού στερεού στις τομές T1 και T2 αφορά τη μελέτη και ανάλυση των μηχανικών χαρακτηριστικών υλικών ή κατασκευών, με στόχο τον εντοπισμό αδυναμιών ή την επαλήθευση των σχεδιαστικών προδιαγραφών τους. Η τομή T1 έλεγχος ιδεατού στερεού και T2 χρησιμοποιούνται για την ανάλυση και κατανόηση των φορτίων και των τάσεων που δέχεται το στερεό σε διαφορετικές θέσεις. Οι αναλύσεις είναι κρίσιμες για την αξιολόγηση της αντοχής, της ευστάθειας και της ασφάλειας του στερεού υπό διάφορες συνθήκες φόρτισης.

Εικόνα 6. Τομή T1 έλεγχος ιδεατού στερεού & Τομή 2 επί της οδού Νάξου 14, Καισαριανή.



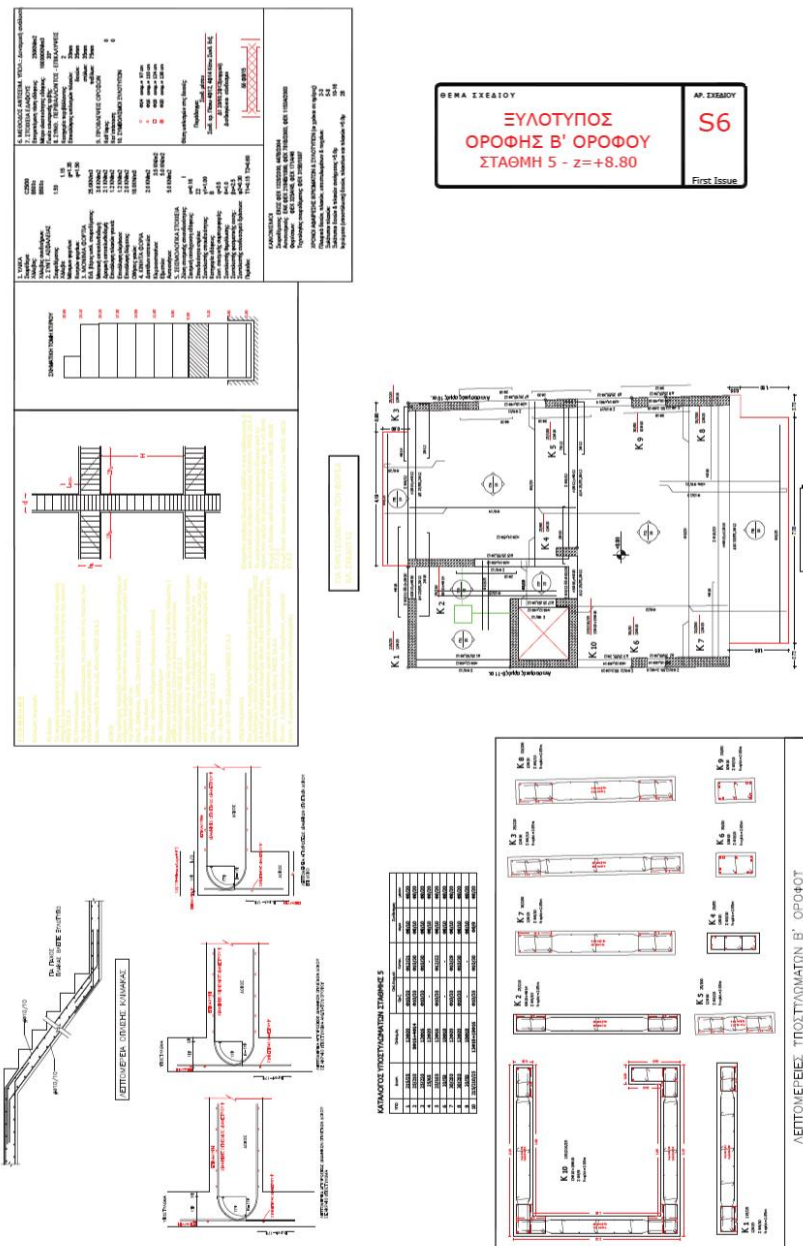
Εικόνα 7. Κάτοψη τυπικού όροφος διαμερίσματος βραχυχρόνιας μίσθωσης της οδού Νάξου 14.



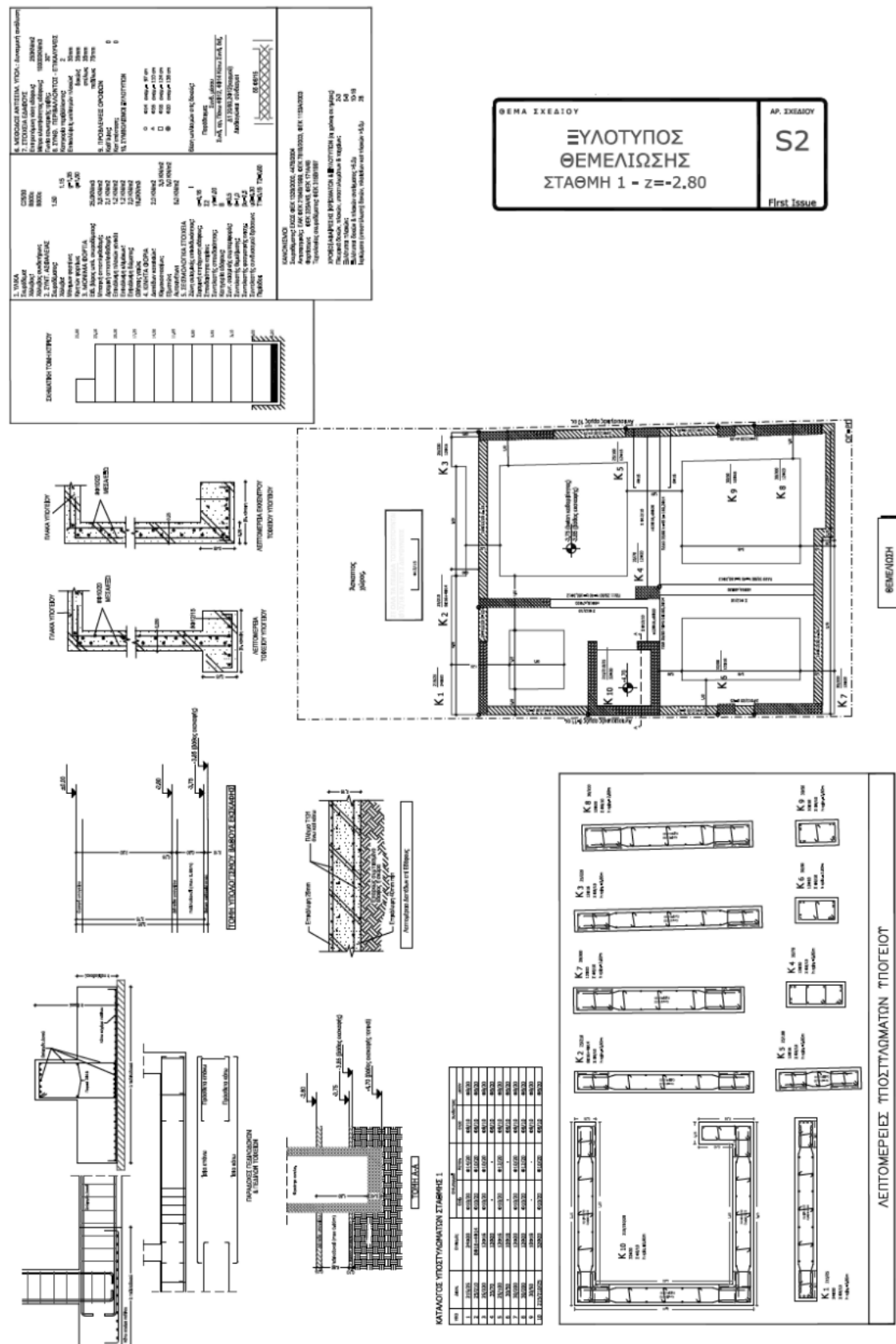
5.4 Στατική μελέτη

Τα σχέδια ξυλότυπου οροφής και θεμελίωσης για ένα κτίριο σε στατική μελέτη, περιλαμβάνει λεπτομέρειες υποστυλωμάτων, διαστάσεις και διατομές δοκών, πληροφορίες για τα υλικά και τις θέσεις ενίσχυσης. Επίσης, επισημαίνονται οδηγίες για τη στήριξη και τις αποστάσεις μεταξύ των επιμέρους στοιχείων της κατασκευής, όπως οι υποδομές για την τοποθέτηση σκάλας και οι λεπτομέρειες για τη σύνδεση των διαφόρων υποστυλωμάτων. Έτσι υπάρχει μια ολοκληρωμένη εικόνα για τη διαδικασία κατασκευής του οπλισμένου σκυροδέματος του κτιρίου.

Εικόνα 8. Ξυλότυπος οροφής τυπικού ορόφου της πολυκατοικίας.



Εικόνα 9. Ξυλότυπος θεμελίωσης



5.5 Ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες

5.5.1 Μελέτη Πυρασφάλειας (Παθητική Πυροπροστασία)

Η μελέτη συντάχθηκε σύμφωνα με το Π.Δ. 41/2018 "ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ" (ΦΕΚ 80/Α/7-5-2018), ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' και ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β', άρθρο 1. Ο Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων καθορίζει τις απαιτήσεις και τα μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται στα κτίρια και πρωταρχικός στόχος του παραμένει η ασφάλεια του κοινού σε περίπτωση εκδήλωσης φωτιάς, η οποία επιτυγχάνεται γενικά με κατάλληλο σχεδιασμό του κτιρίου και των επιμέρους χώρων του, με την εγκατάσταση ενεργητικών μέσων και συστημάτων, καθώς και με την κατάλληλη επιλογή υλικών και εξοπλισμού.

Ως πλάτος της όδευσης διαφυγής ορίζεται το ελεύθερο πλάτος στο στενότερο σημείο της και μέχρι ύψους 2.20 μ. Η μονάδα πλάτους της όδευσης διαφυγής ορίζεται σε 0,60 του μ. Το απαιτούμενο ελάχιστο πλάτος οποιασδήποτε όδευσης διαφυγής δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο του 0,70 μ.

Ο φωτισμός ασφαλείας σχεδιάζεται και εγκαθίσταται σύμφωνα με το πρότυπο ΕΛΟΤ EN 1838: «Εφαρμογές Φωτισμού - Φωτιστικά Ασφαλείας», όπως κάθε φορά ισχύει. Επιβάλλεται η εγκατάσταση φωτισμού ασφαλείας των οδεύσεων διαφυγής και των εξόδων κινδύνου. Τα φωτιστικά ασφαλείας πρέπει να παρέχουν το 50% της φωτεινότητας μέσα σε 5sec και την πλήρη φωτεινότητα μέσα σε 60sec, σύμφωνα με το ΕΛΟΤ EN 1838. Τα φωτιστικά ασφαλείας και τα φωτιστικά σήμανσης κατεύθυνσης πρέπει να διατηρούν τον προβλεπόμενο φωτισμό για 1 τουλάχιστον ώρα (hr), σε περίπτωση διακοπής του κανονικού φωτισμού.

Επιβάλλεται η εγκατάσταση φωτισμού ασφαλείας των οδεύσεων διαφυγής των κοινόχρηστων χώρων και των εξόδων κινδύνου. Επιβάλλεται η σήμανση ασφαλείας των οδεύσεων διαφυγής των κοινόχρηστων χώρων, εξόδων κινδύνου και του πυροσβεστικού υλικού/εξοπλισμού. Τα φωτιστικά ασφαλείας και τα φωτιστικά σήμανσης κατεύθυνσης εγκαθίστανται υποχρεωτικά, ανεξαρτήτως ύπαρξης εφεδρικής πηγής ενέργειας.

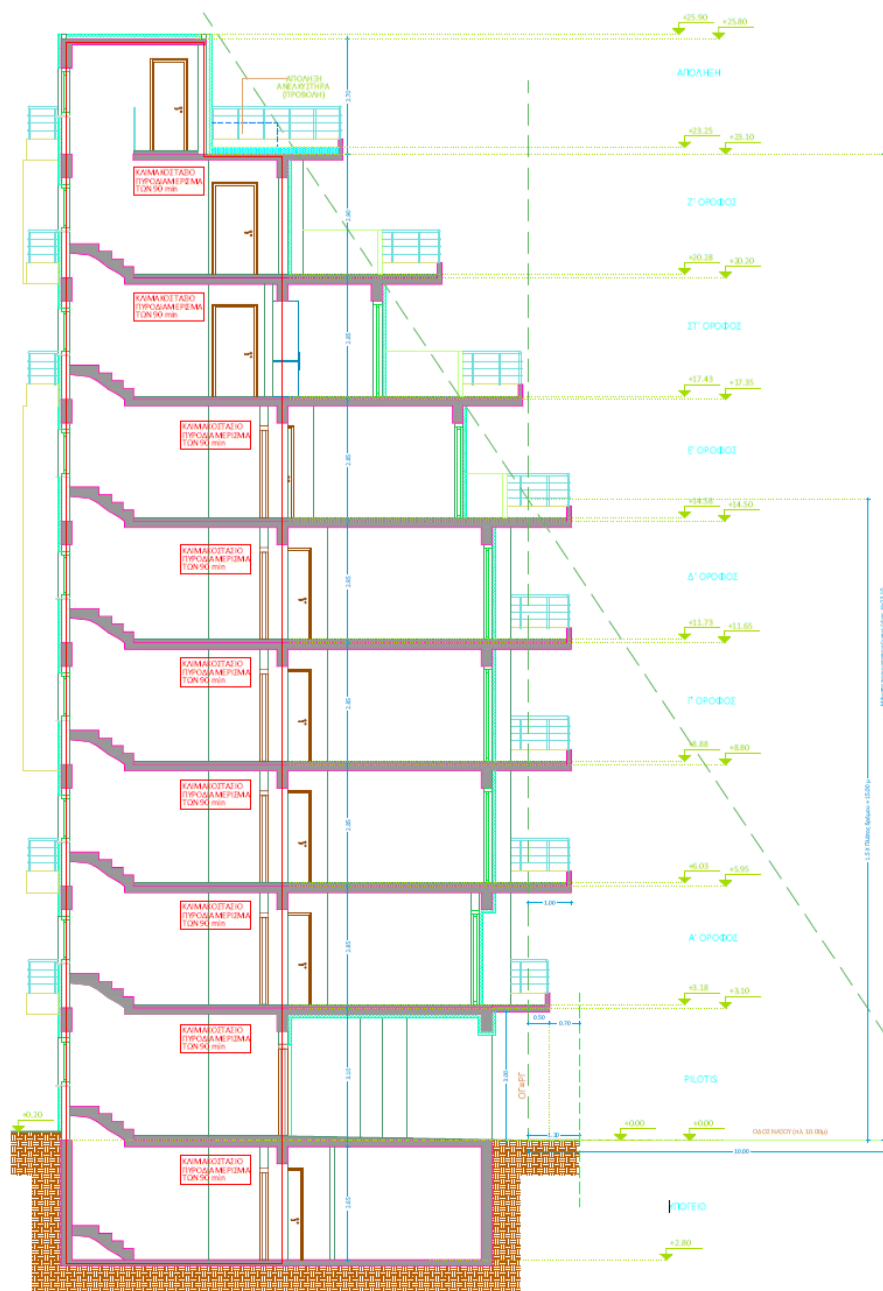
Για την απομείωση του κινδύνου εκδήλωσης πυρκαγιάς και ταχείας εξάπλωσης αυτής, πρέπει να τηρούνται ορισμένα μέτρα προληπτικής πυροπροστασίας:

Προληπτικά μέτρα και απαιτούμενες ενέργειες.

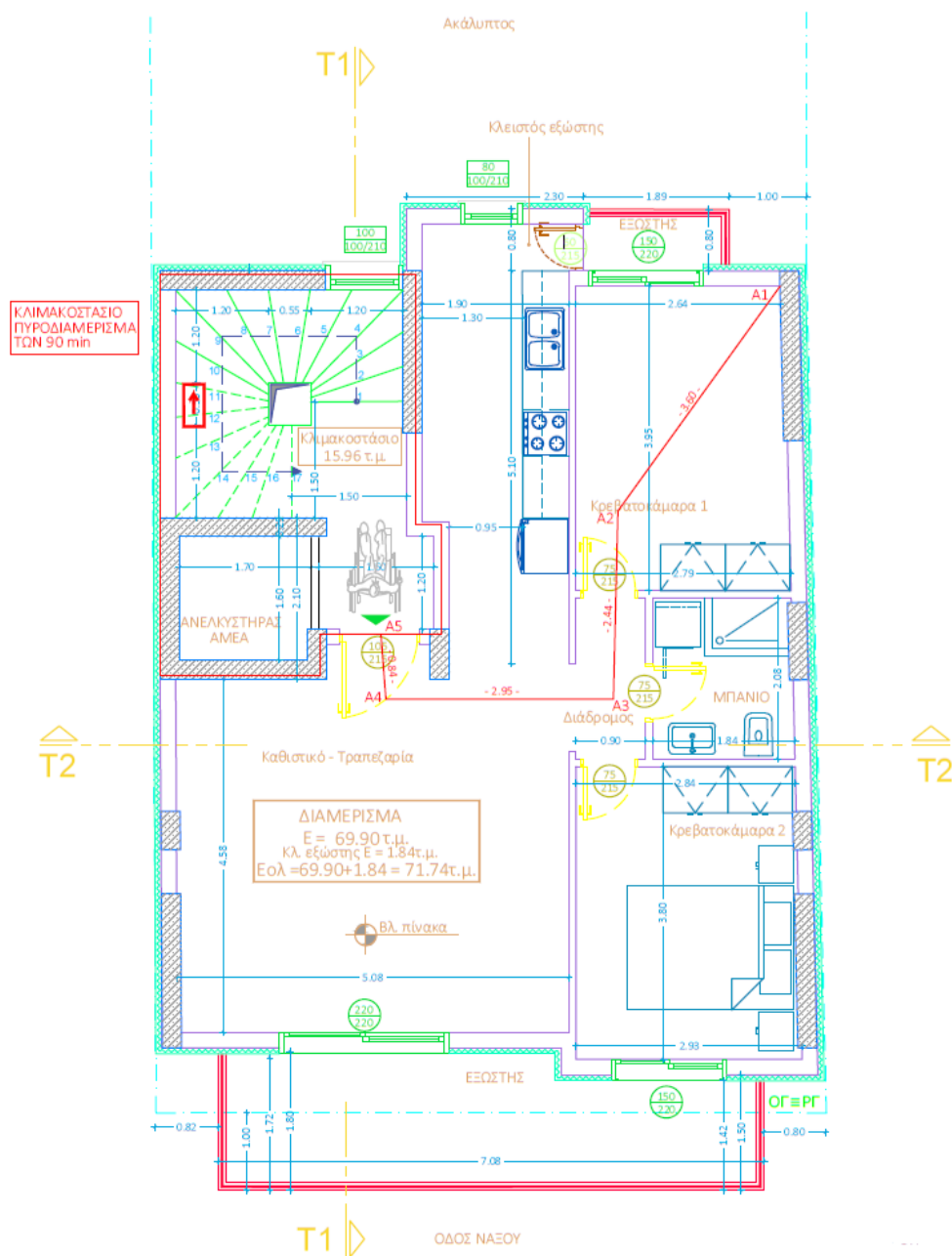
- ✓ Τήρηση προδιαγραφών κατασκευαστή θερμαντικών σωμάτων.
- ✓ Τήρηση επαρκών αποστάσεων των θερμαντικών σωμάτων από καυστά υλικά.
- ✓ Τοποθέτηση κατάλληλου πλέγματος στις ηλεκτρικές σόμπες.
- ✓ Απομάκρυνση της στάχτης με χρήση μεταλλικού φα-ρασιού σε τζάκια ή ξυλόσομπες.
- ✓ Τοποθέτηση κατάλληλης προστατευτικής κάλυψης μπροστά από το άνοιγμα του τζακιού.

- ✓ Εγκατάσταση πυράντοχων δομικών στοιχείων-δαπέδου πλησίον του ανοίγματος του τζακιού και στήριξη της ξυλόσομπας σε πυράντοχη βάση-δάπεδο.
- ✓ Τακτικός καθαρισμός καπνοδόχων.
- ✓ Τακτικός έλεγχος σωλήνων και άλλων διατάξεων θερμοστρών υγρών ή αερίων καυσίμων.
- ✓ Κλείσιμο θερμοστρών και άλλων συσκευών θέρμανσης πριν την έξοδο από την οικία ή τον ύπνο.

Εικόνα 10. Τομή T1 Παθητικής Πυροπροστασίας της οδού Νάξου 14.



Εικόνα 11. Μελέτη Παθητικής Πυροπροστασίας σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.



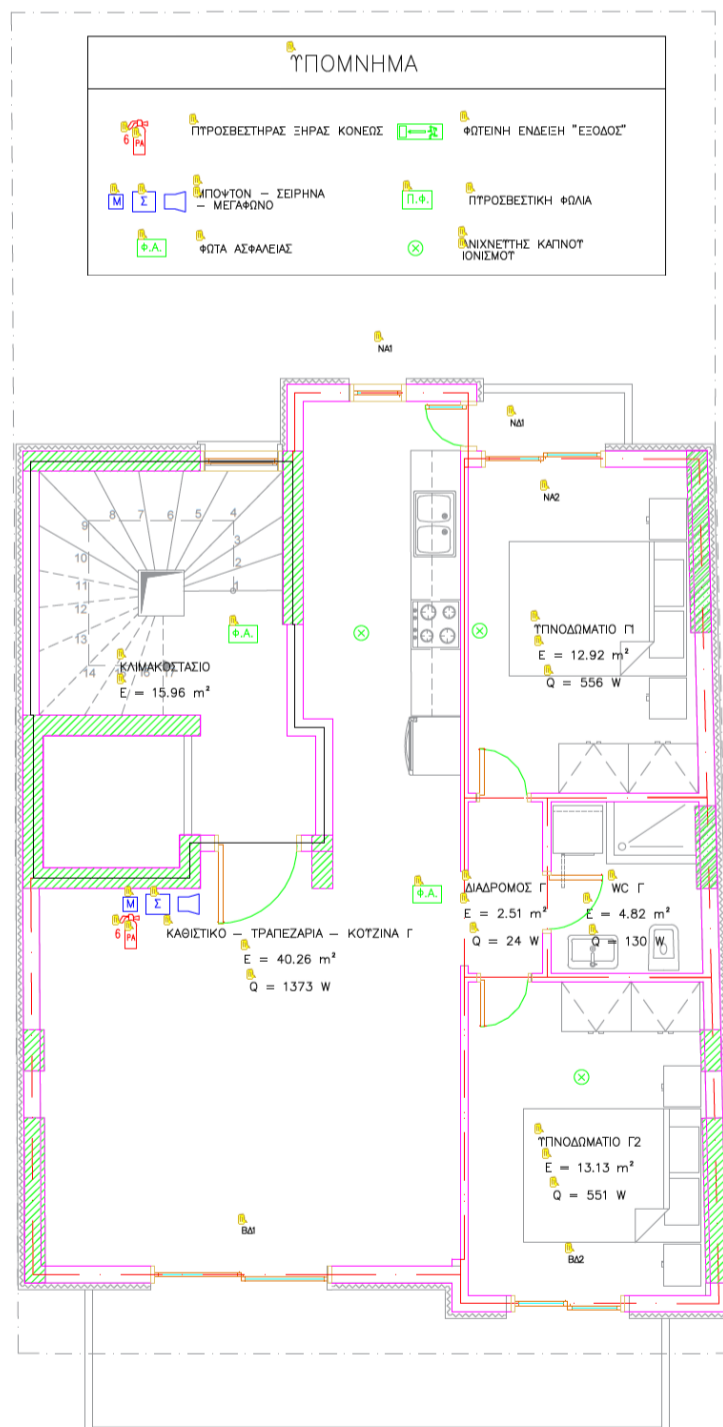
5.5.2 Μελέτη Πυρασφάλειας (Ενεργητική Πυροπροστασία)

Η μελέτη συντάχθηκε σύμφωνα με το Π.Δ. 41/2018 "ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ" (ΦΕΚ 80/Α/7-5-2018), ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' και ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' (Άρθρο 1). Στην ενεργητική πυροπροστασία των κατοικιών επιβάλλεται η τοποθέτηση στους κοινόχρηστους χώρους, ενός (1) φορητού πυροσβεστήρα ανά όροφο. Κάθε πυροσβεστήρας πρέπει να καλύπτει μικτή επιφάνεια 400τ.μ. διαφορετικά τοποθετούνται πρόσθετοι πυροσβεστήρες. Ανεξάρτητα από τους υπολογισμούς, ο ελάχιστος αριθμός πυροσβεστήρων δεν πρέπει να είναι μικρότερος των δύο (2). Απαιτείται η τοποθέτηση χειροκίνητου συστήματος συναγερμού, γιατί το κτίριο αποτελεί πολυκατοικία με τρεις (3) ή περισσότερους ορόφους

κύριας χρήσης. Τα κομβία αναγγελίας πρέπει να τοποθετούνται στις κοινόχρηστες οδεύσεις πλησίον των κλιμακοστασίων. Επιβάλλεται η εγκατάσταση αυτόματου συστήματος πυρανίχνευσης στους επικίνδυνους χώρους όπως υπνοδωμάτια και κουζίνα.

Για την απομείωση του κινδύνου εκδήλωσης πυρκαγιάς και ταχείας εξάπλωσης αυτής, πρέπει να τηρούνται ορισμένα μέτρα προληπτικής πυροπροστασίας όπως ήδη έχουμε αναφέρει στην μελέτη Παθητικής πυροπροστασία.

Εικόνα 12. Μελέτη Ενεργητικής Πυροπροστασίας σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.



5.5.3 Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (Μ.Ε.Α.)

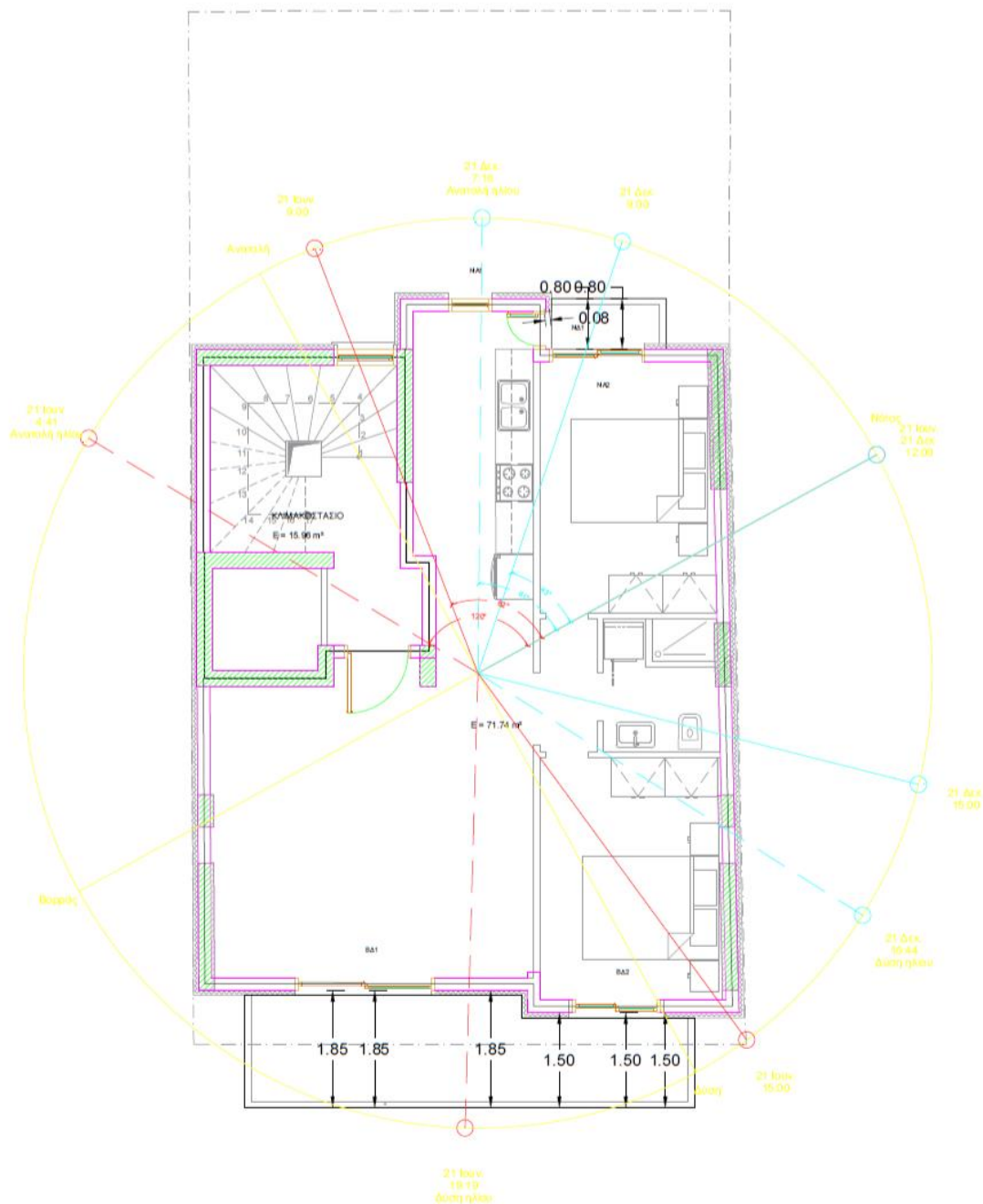
Η εκπόνηση μελέτης ενεργειακής απόδοσης (Μ.Ε.Α.) είναι υποχρεωτική, βάσει του νόμου 3661/2008 «Μέτρα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτηρίων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α 89). για όλα τα νέα ή ριζικά ανακαινιζόμενα κτίρια.

Στόχος της ενεργειακής μελέτης είναι η ελαχιστοποίηση κατά το δυνατόν της κατανάλωσης ενέργειας για την σωστή λειτουργία του κτηρίου, μέσω:

- του βιοκλιματικού σχεδιασμού του κτηριακού κελύφους, αξιοποιώντας τη θέση του κτηρίου ως προς τον περιβάλλοντα χώρο. την ηλιακή διαθέσιμη ακτινοβολία ανά προσανατολισμό όψης, κ.ά.,
- της θερμομονωτικής επάρκειας του κτηρίου με την κατάλληλη εφαρμογή θερμομόνωσης στα αδιαφανή δομικά στοιχεία αποφεύγοντας κατά το δυνατόν τη δημιουργία θερμογεφυρών, καθώς και την επιλογή κατάλληλων κουφωμάτων, δηλαδή συνδυασμό υαλοπίνακα αλλά και πλαισίου,
- της επιλογής κατάλληλων ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων υψηλής απόδοσης, για την κάλυψη των αναγκών σε θέρμανση, ψύξη, κλιματισμό, φωτισμό και ζεστό νερό χρήσης με την κατά το δυνατόν ελάχιστη κατανάλωση (ανεγμένης) πρωτογενούς ενέργειας.
- της χρήσης τεχνολογιών ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Α.Π.Ε.) όπως ηλιοθερμικά συστήματα, φωτοβολταϊκά συστήματα, γεωθερμικές αντλίες θερμότητας (εδάφους, υπόγειων και επιφανειακών νερών) κ.ά. και
- της εφαρμογής διατάξεων αυτομάτου ελέγχου της λειτουργίας των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, για τον περιορισμό της άσκοπης χρήσης τους.

Η Εικόνα 13 απεικονίζει την κάτοψη ενός ορόφου κατοικίας με μελέτη ενεργειακής απόδοσης (ΜΕΑ), παρουσιάζοντας τις κινήσεις του ήλιου κατά τη διάρκεια του έτους. Οι καμπύλες που περικλείουν τον χώρο δείχνουν την πορεία του ηλιακού φωτός ανά ώρα, με ιδιαίτερες ενδείξεις για την ηλιακή γωνία κατά το θερινό και χειμερινό ηλιοστάσιο. Αυτό βοηθάει στη βελτιστοποίηση του φυσικού φωτισμού και στη μείωση των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.

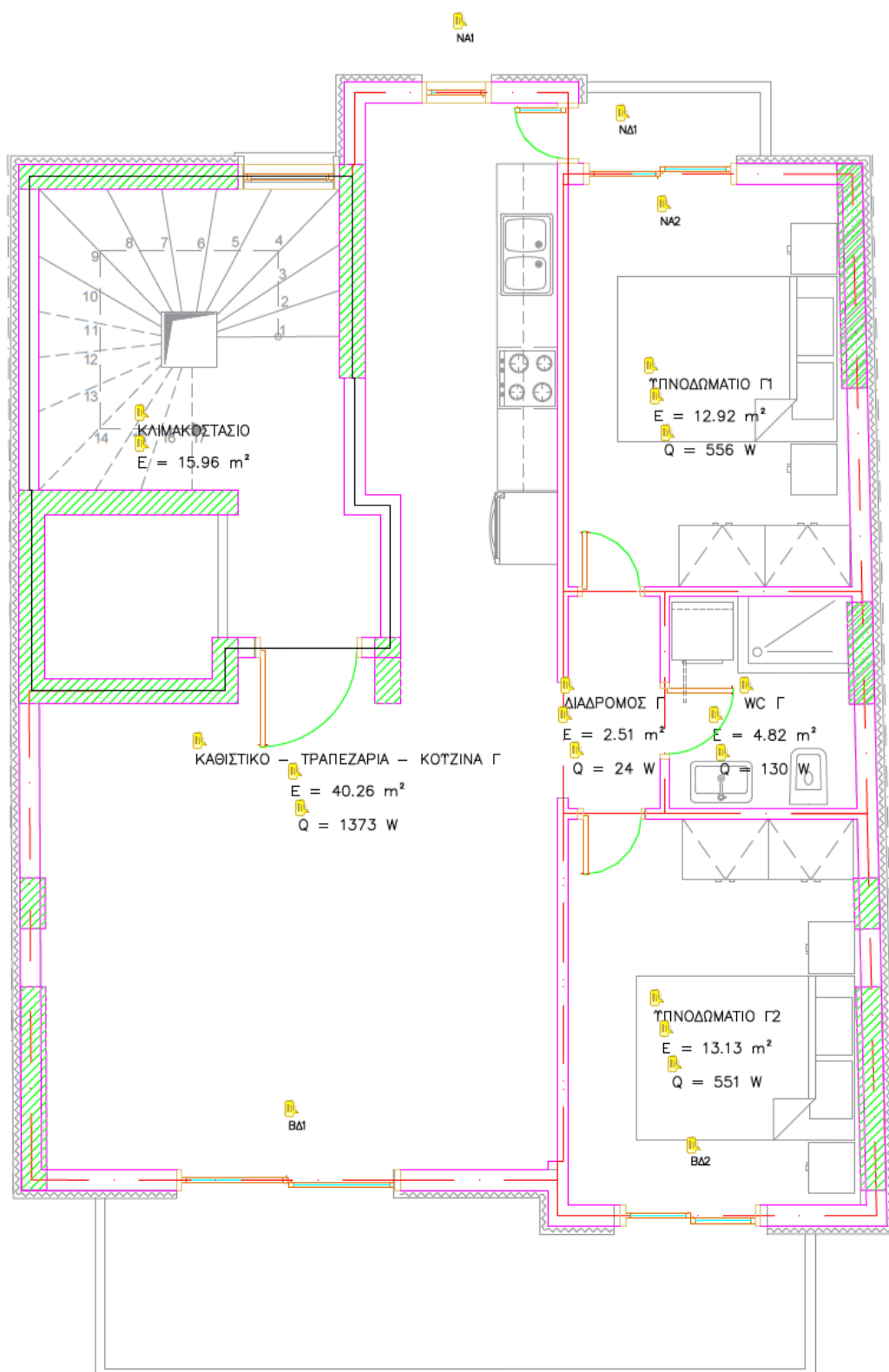
Εικόνα 13. Μελέτη Ενεργητικής Απόδοσης (MEA) σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.



5.5.4 Μελέτη Θερμικών Απωλειών

Η εικόνα 14 παρουσιάζει την κάτοψη ορόφου πολυκατοικίας, με κατανομή των θερμικών απωλειών για κάθε δωμάτιο. Η συνολική ενέργεια που απαιτείται για τη θέρμανση κάθε χώρου (σε watt) αναγράφεται για κάθε δωμάτιο. Επίσης, οι διαχωριστικές γραμμές αντιπροσωπεύουν τη θερμομόνωση του κτιρίου. Η παρούσα μελέτη έγινε σύμφωνα με τη μεθοδολογία DIN 4701/77 και τις 2421/86 (μέρος 1 & 2) (2421/86, 2001) και 2427/86 TOTEE (2427/86, 1986).

Εικόνα 14. Μελέτη Θερμικών Απωλειών σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.

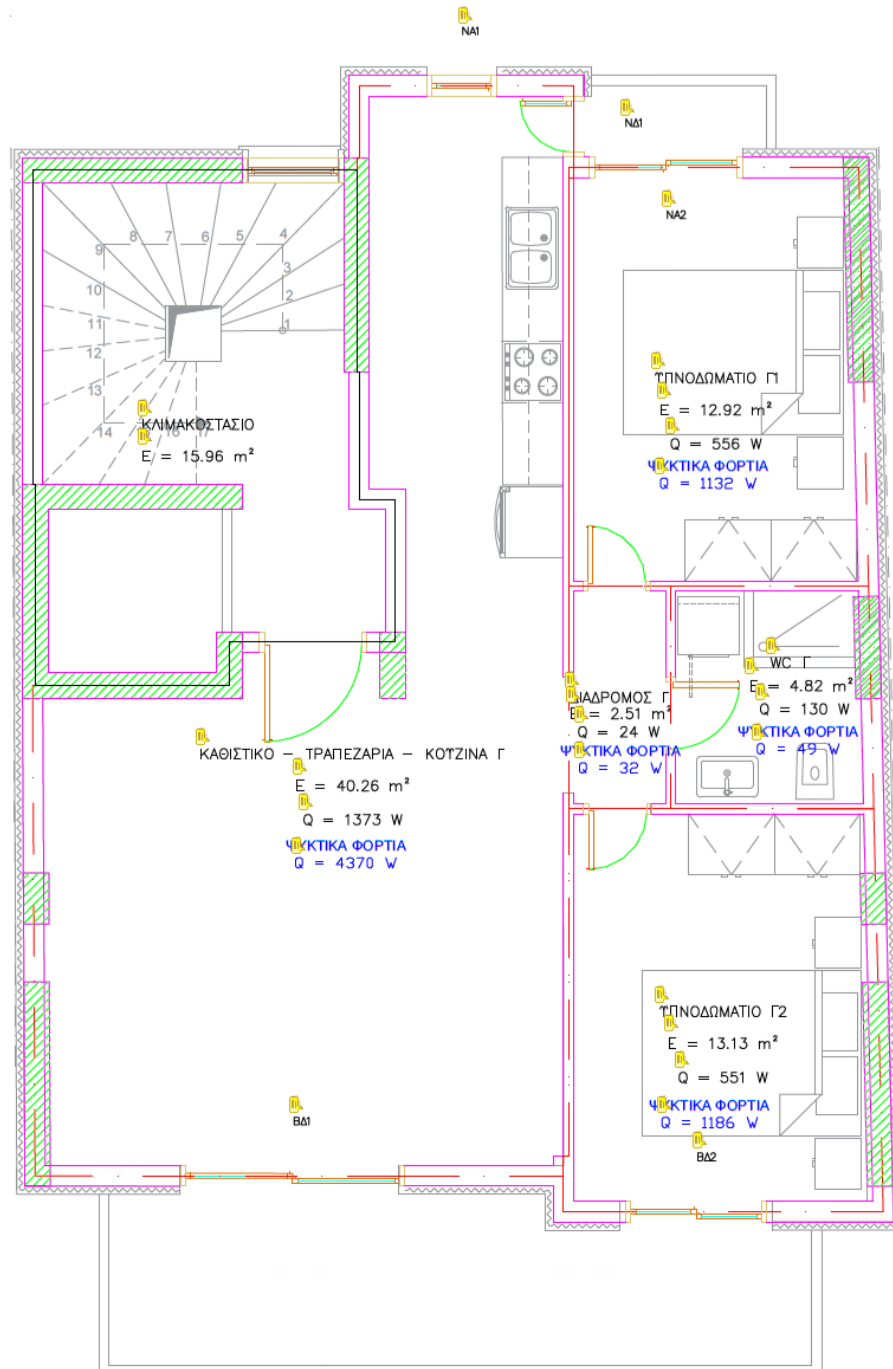


5.5.5 Μελέτη Ψυκτικών Φορτίων

Η εικόνα 15 παρουσιάζει την κάτοψη ορόφου της πολυκατοικίας με αναλυτική κατανομή των θερμικών και ψυκτικών φορτίων σε κάθε δωμάτιο. Τα ψυκτικά φορτία Q (Watt)

έχουν προστεθεί για κάθε χώρο, όπως στο καθιστικό-κουζίνα (4370 W), τα δύο υπνοδωμάτια (1132 W και 1186 W), το μπάνιο (49 W) και τον διάδρομο (32 W). Κάθε χώρος περιλαμβάνει επίσης την επιφάνειά του (E σε τετραγωνικά μέτρα) και τις θερμικές απώλειες (Q σε watt). Η κάτοψη απεικονίζει μια ολοκληρωμένη εικόνα της ενεργειακής διαχείρισης του ορόφου. Η παρούσα μελέτη έγινε σύμφωνα με τη μεθοδολογία Carrier, ακολουθώντας επίσης τις οδηγίες της 2425/86 TOTEE (2425/86, 1986).

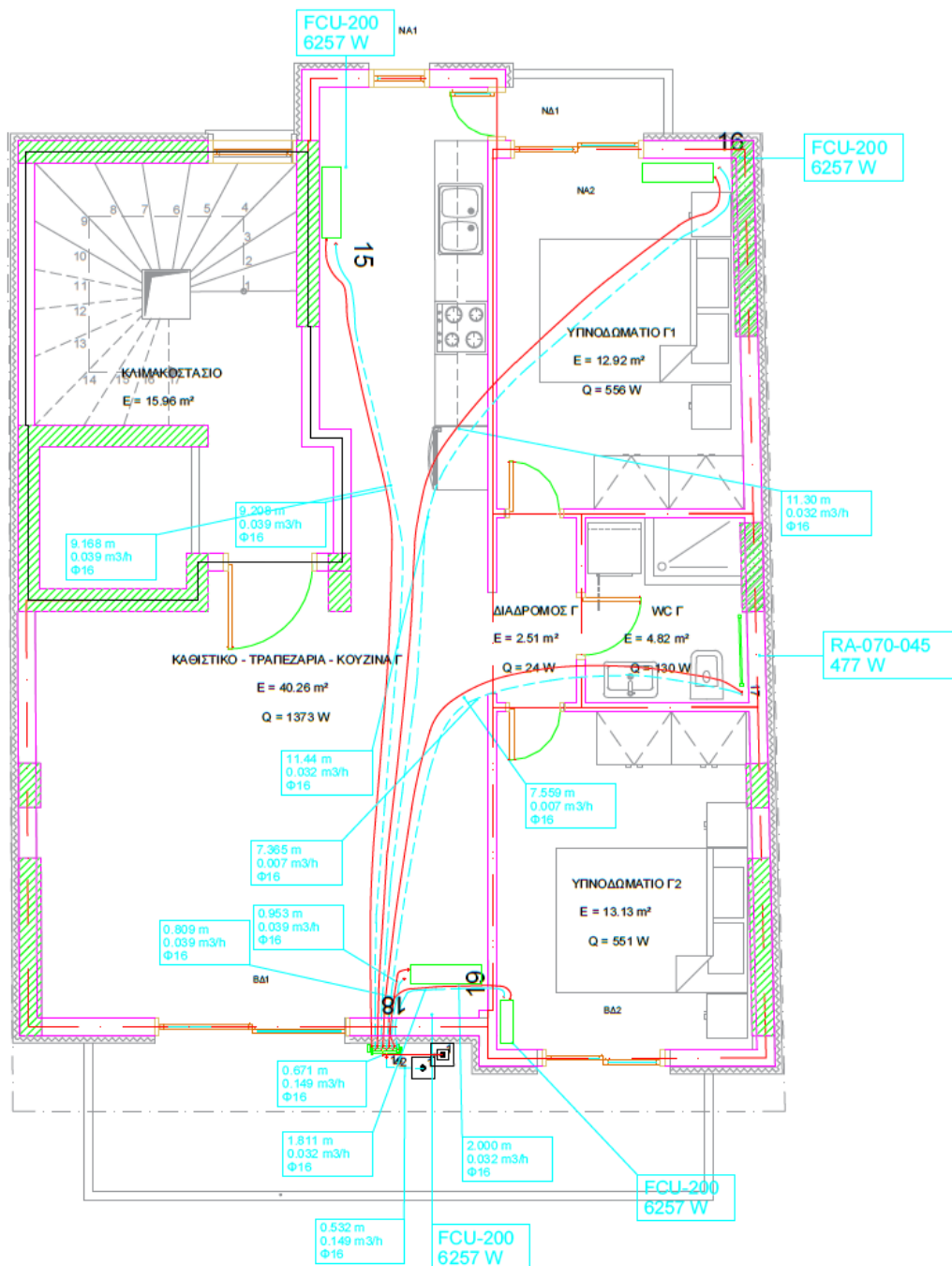
Εικόνα 15. Μελέτη Ψυκτικών Φορτίων σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.



5.5.6 Μελέτη Θέρμανσης

Η εικόνα 16 δείχνει την κάτοψη ενός ορόφου κτιρίου με σχεδιασμό συστήματος θέρμανσης, αερισμού και κλιματισμού. Παρατηρούνται μονάδες FCU (Fan Coil Units) σε διάφορα σημεία, με ισχύ 6257 W η κάθε μία, και σωληνώσεις που συνδέουν τα διάφορα δωμάτια για τη διανομή αέρα και θερμότητας. Οι διαδρομές των σωληνώσεων υποδεικνύουν τη ροή του αέρα (m^3/h) και τη διάμετρο των σωλήνων ($\varnothing$), ενώ καταγράφονται και οι απαιτήσεις θέρμανσης για κάθε χώρο. Τα δεδομένα αυτά συνδυάζονται με τις θερμικές απώλειες και την κάλυψη του φορτίου για βέλτιστη ενεργειακή απόδοση του κτιρίου.

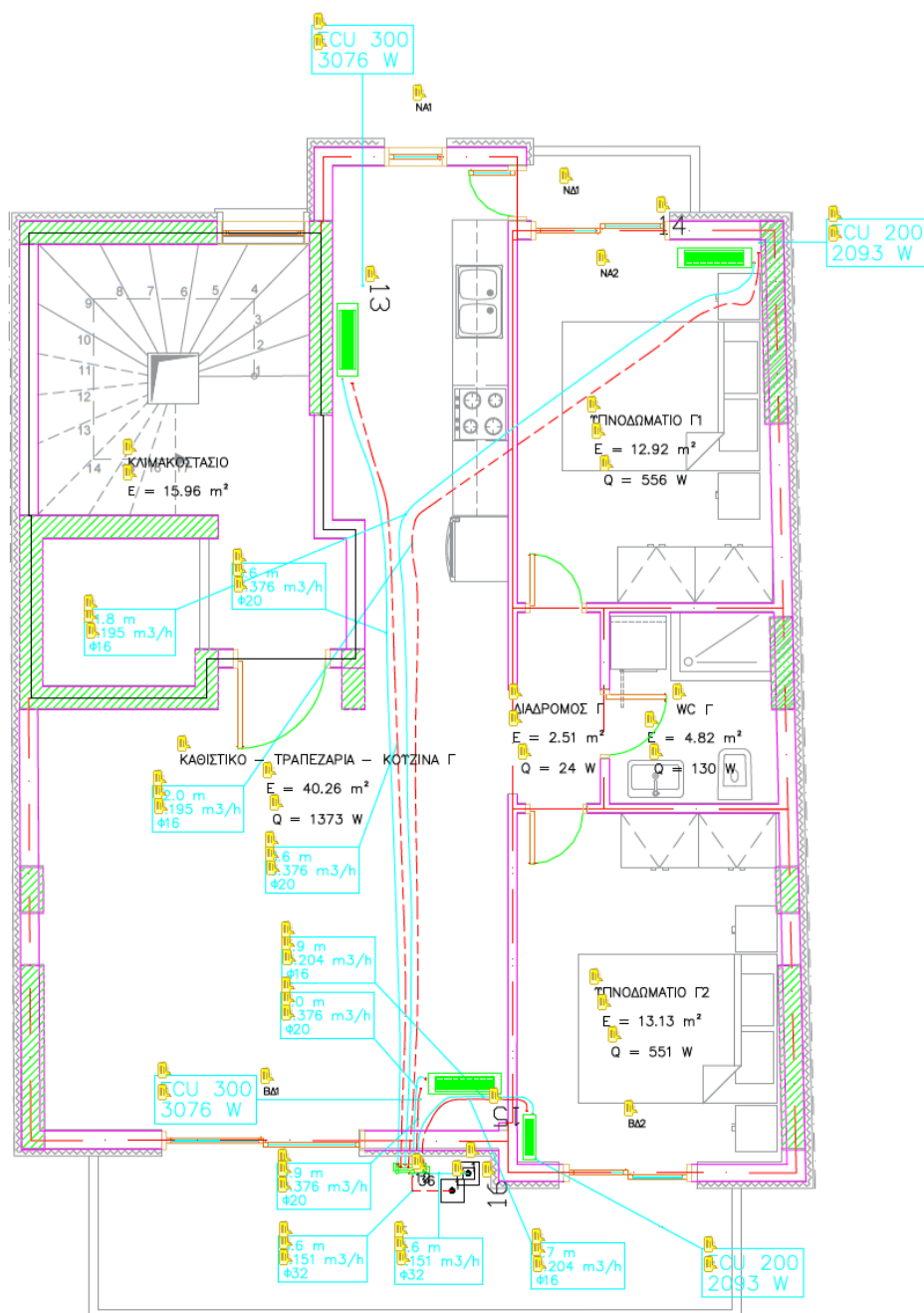
Εικόνα 16. Μελέτη Θέρμανσης σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.



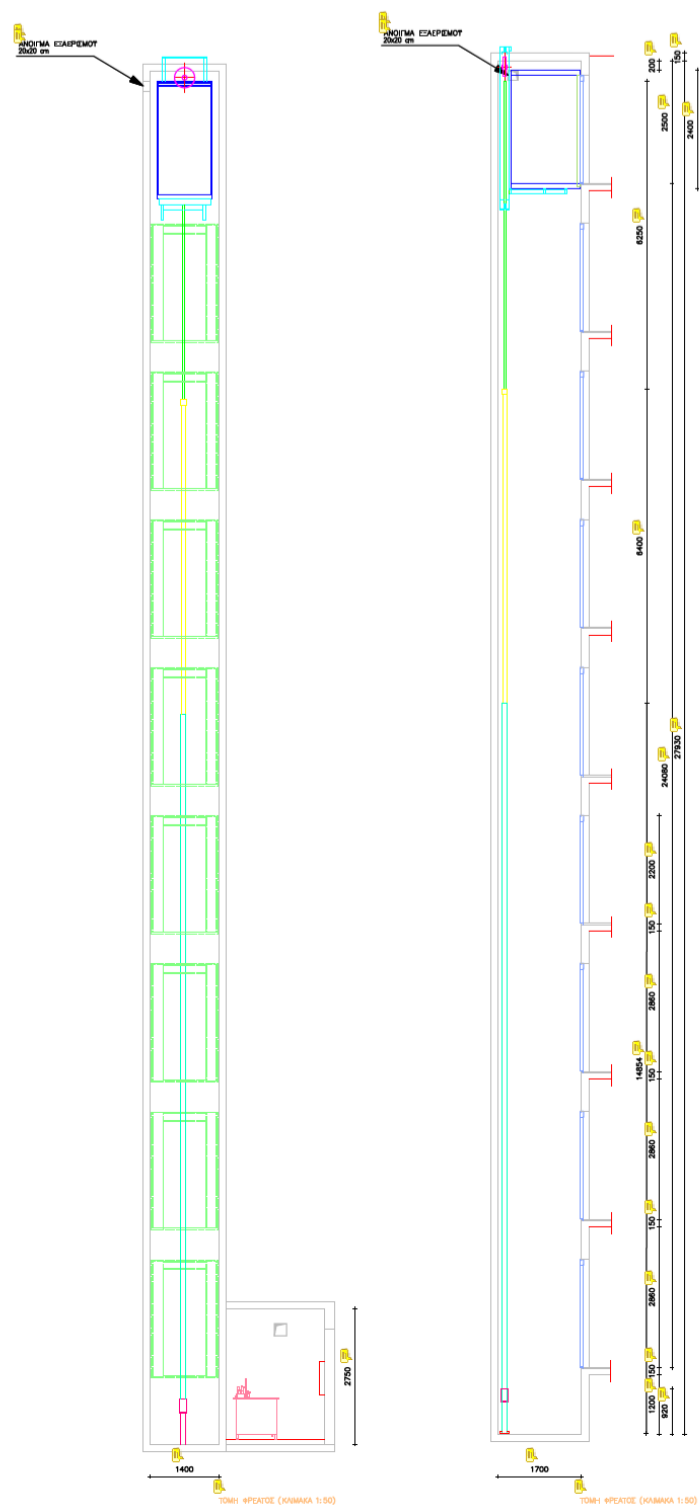
5.5.7 Μελέτη Κλιματισμού

Η εικόνα 17 δείχνει την κάτοψη ενός ορόφου κτιρίου με λεπτομερή σχεδιασμό του συστήματος κλιματισμού. Περιλαμβάνει τις μονάδες CU (Climate Units) που έχουν αποδόσεις 3076 W και 2093 W, καθώς και διαδρομές σωληνώσεων για τη διανομή αέρα στους χώρους. Κάθε σωλήνας φέρει ένδειξη μήκους, διαμέτρου ($\varnothing$) και παροχής αέρα (m^3/h), που εξασφαλίζουν την κατάλληλη κλιματιστική κάλυψη των δωματίων. Οι κύριοι χώροι, όπως το καθιστικό, τα υπνοδωμάτια και ο διάδρομος, έχουν συγκεκριμένες απαιτήσεις σε ψυκτική ισχύ και ροή αέρα, υποδεικνύοντας τη μελετημένη διαχείριση του κλιματισμού για την άνεση των κατοίκων.

Εικόνα 17. Μελέτη Κλιματισμού σε τυπικό διαμέρισμα της πολυκατοικίας.



Εικόνα 21. Τομή φρεατίου ανελκυστήρα της πολυκατοικίας.



6^ο Κεφάλαιο – Συμπεράσματα

Η επενδυτική πρόταση που αναλύθηκε στην παρούσα εργασία αξιολογήθηκε υπό το πρίσμα πολλαπλών παραγόντων, περιλαμβάνοντας οικονομικές αποδόσεις, τεχνικές προδιαγραφές και στρατηγική τοποθέτηση. Η μελέτη καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η επένδυση κρίνεται βιώσιμη σύμφωνα με τα ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης.

Συγκεκριμένα, τα οικονομικά αποτελέσματα δείχνουν ισχυρή κερδοφορία με την καθαρή απόδοση να φθάνει το 79,69% στην πενταετία. Η περίοδος αποπληρωμής υπολογίζεται να είναι σύντομη, διασφαλίζοντας την ταχεία ανάκτηση του αρχικού κεφαλαίου και παρέχοντας ευελιξία για μελλοντικές επενδυτικές κινήσεις. Η επιλογή του κέντρου της Αθήνας ως τοποθεσία αποδεικνύεται στρατηγική, καθώς συνδυάζει την αυξημένη ζήτηση για βραχυχρόνιες μισθώσεις με τη διαρκή τουριστική κίνηση.

Επιπλέον, οι τεχνικές προδιαγραφές της κατασκευής είναι σχεδιασμένες ώστε να ελαχιστοποιούν τα λειτουργικά κόστη και να διασφαλίζουν την ενεργειακή απόδοση, συμβάλλοντας στη βιωσιμότητα του έργου. Η προσαρμοστικότητα της επιχείρησης στις μεταβολές του εξωτερικού περιβάλλοντος ενισχύει περαιτέρω τις προοπτικές επιτυχίας.

Η ανάλυση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων αποδεικνύει ότι η επένδυση εμφανίζει αυξητική πορεία κερδοφορίας. Η σταθερότητα των προβλεπόμενων εσόδων, η υψηλή δυναμική του κλάδου των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η ελκυστικότητα της αγοράς υπογραμμίζουν την αξία του έργου.

Κατά συνέπεια, η επένδυση θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστική, τόσο λόγω της αναμενόμενης κερδοφορίας όσο και λόγω της συνεισφοράς της στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και της τουριστικής υποδομής. Παράλληλα, οι θετικές οικονομικές προοπτικές προβλέπεται να εξασφαλίσουν την αυτοχρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων, εδραιώνοντας τη βιώσιμη ανάπτυξη της επιχείρησης. Για τη μακροπρόθεσμη επιτυχία, είναι κρίσιμο η επιχείρηση να παραμένει ευέλικτη και να προσαρμόζεται στις εξελισσόμενες συνθήκες της αγοράς.

Βιβλιογραφία

- 2421/86, T. (2001). *Εγκαταστάσεις σε κτήρια: Δίκτυα διανομής ζεστού νερού για θέρμανση κτηριακών χώρων*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.
- 2425/86, T. (1986). *Εγκαταστάσεις σε κτήρια: Στοιχεία υπολογισμού φορτιών κλιματισμού κτηριακών χώρων*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.
- 2427/86, T. (1986). *Τεχνικός Κανονισμός για τον τρόπο κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης σε κτίρια που περιλαμβάνουν περισσότερες της μίας ιδιοκτησίας*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.
- Airbnb. (2020, 11 21). *airbnb.gr*. Ανάκτηση από <https://www.airbnb.gr/resources/hosting-homes/a/the-amenities-guests-want-25>
- AirDNA. (2024). *AirDNA*. Ανάκτηση από <https://www.airdna.co/vacation-rental-data>
- Colin Barrow, P. B. (2012). *The business plan workbook*, 7th ed. p. cm. *Kogan Page Publishers*.
- Gallo, C. (2012). *The Apple experience: Secrets to building insanely great customer loyalty*. New York, London: McGraw-Hill.
- Graham, A. (2013). Understanding the low-cost carrier and airport relationship: A critical analysis of the salient issues. *Tourism Management*, Vol. 36, 66-76.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, σσ. 1192-1217.
- Hanna Osman, N. H. (2009). A transactional approach to customer loyalty in the hotel industry. Στο *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, Vol. 21, No. 3 (σσ. 239-250).
- Howard H. Frederick, D. F. (2007). *Entrepreneurship: Theory, Process, Practice*. Thomson.
- Karanja John Gakuu, K. J. (2014). Assessment of factors influencing financial sustainability of non-governmental organizations in Isiolo country.
- Paradigm, V. (2024). *Visual Paradigm*. Ανάκτηση από <https://www.visual-paradigm.com/guide/strategic-analysis/what-is-pest-analysis/>
- Philip Kotler, K.-L. K. (2010). *Μάρκετινγκ Μάνατζμεντ*. Κλειδάριθμος.
- Poon, A. (1993). *Tourism, Technology and Competitive Strategies*. Oxford: CAB International.

- Porter, M. (1985). Technology and Competitive Advantage. *Journal of Business Strategy*, σσ. 60-70.
- Porter, M. (2001). Strategy and the Internet. *Harvard Business Review*, σσ. 63-78.
- Rayman – Bacchus, L. &. (2001). Internet-based Tourism Services: Business Issues and Trends. *Futures*, σσ. 589-605.
- Review, M. (2024, 04 16). *Money Review*. Ανάκτηση από <https://www.moneyreview.gr/business-and-finance/>
- Siheem Mallek-Daclin, N. D. (2023). Product Development Plan Monitoring: Towards a Business Process Digital Twin.
- WTO, G. f. (1988). *World Tourism Organisation, Madrid*. Ανάκτηση από <https://world-tourism.org/>
- WTO, T. f. (2006). *World Tourism Organization*. Ανάκτηση από <https://world-tourism.org/>
- Άρης Ίκκος, Σ. Κ. (2024). *Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2023*. Ανάκτηση από <https://insete.gr/>
- ΕΣΠΑ. (2024, Μάρτιος 04). *Πρόγραμμα "ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ 2021-2027"*. Ανάκτηση από https://www.espa.gr/Lists/Proclamations/Attachments/6016/prodhmosieysh_touristik_h_enarxh-1.pdf
- Ευαγγελία Λάμπρου, Δ. Α. (2024, Απρίλιος). *Ποιος πάει που; Πόσο μένει; Πόσα ξοδεύει;*. Ανάκτηση από <https://insete.gr/>
- IOBE. (2012). *Η επίδραση του τουρισμού στην Ελληνική Οικονομία*. Αθήνα: Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών.
- Ιωάννης Ψαρράς, Χ. Δ. (2019). Συστήματα Χρηματοοικονομικής Διοίκησης. Αθήνα, ΕΜΠ, ΣΗΜΜΥ, Εργαστήριο Συστημάτων Αποφάσεων και Διοίκησης.
- Κώστας Δερβιτσιώτης, Α. Λ. (2007). *Αναγωνιστικότητα των Επιχειρήσεων*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Λαλούμης, Δ. (2018). *Διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων*. Φαίδιμος.
- Mechpedia. (2009, 04). Ανάκτηση από <https://www.mechpedia.gr/wiki/>
- Παπαδάκης, Β. (2016). *Στρατηγική των επιχειρήσεων: Ελληνική και Διεθνής Εμπειρία*. Αθήνα: Μπένου.

Σιταράς Θωμάς, Τ. Χ. (2004). *Μάρκετινγκ τουρισμού και ποιοτική εξυπηρέτηση*,. Αθήνα: Interbooks.

Τζένος Χρήστος, Σ. Θ. (2007). *Εισαγωγή στη θεωρία του τουρισμού*. Interbooks.

Annexes – Συγκεντρωτικά Στοιχεία και Διαχείριση της Οικοδομικής Άδειας

Annex.1 - Περιγραφή Άδειας

Πίνακας 27. Βασικά στοιχεία της οικοδομικής αδείας.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Α/Α Αίτησης	xxxxxxxx
Τύπος Αίτησης	Άδειες
Τύπος Πράξης	Οικοδομική Άδεια (ν.4759/2020)
Κατηγορία	Οικ. Άδεια Κατηγορία 3
Κατάσταση αίτησης	Εκδόθηκε
Ημ/νία υποβολής	21/6/2024
Διαχειριστής Αίτησης	xxxxxxxx
Δήμος	Καισαριανής
Υπηρεσία	ΥΔΟΜ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
Περιγραφή Έργου / Εγκατάσταση	ΝΕΑ ΕΠΤΑΟΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΕΠΙ ΠΙΛΟΤΗΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ
Οδός	ΝΑΞΟΥ
Αρ. από	14
Αρ. έως	-
Πόλη/Οικισμός	ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ
ΤΚ	16122
Δημοτική Ενότητα / Περιοχή	-
Κωδικός Πράξης	785xxx-x
Ημ/νία έκδοσης πράξης	21/6/2024
Ισχύει έως	21/6/2028
Α/Α Πράξης	1097xxx
Α/Α πρωτοκόλλου	1516xxx
Ημ/νία πρωτοκόλλου	21/6/2024
Ηλ. κλειδί αίτησης	F1180D28xxxxxxxx
ΑΔΑ	63ΙΦ46Ψxxx-xxx
Ημ/νία ΑΔΑ	21/6/2024
Α/Α έργου συστήματος αμοιβών	xxxxxxxx
Πλήγμα από φυσική καταστροφή	-
Εντός Σχεδίου	Εντός σχεδίου περιοχή

ΟΤ (Οικοδομικό Τετράγωνο)	72
ΚΑΕΚ	050580624018/0/0
Γεωχωρικός εντοπισμός	-
Συντεταγμένες	479487.39522479055 4201718.4721869435,479501.6827533656 4201715.694056387,479499.96295825933 4201708.021124375,479485.80772161554 4201710.27008720
Σχόλια	-

Annex.2 - Απαιτήσεις και Έλεγχοι Άδειας

Πίνακας 28. Λίστα εγγράφων και ελέγχων για την οικοδομική άδεια.

Έλεγχος	Απαίτηση
Έντυπο εισφοράς	Μεταγενέστερος έλεγχος από ΥΔΟΜ
Απόδειξη καταβολής εισφοράς	Μεταγενέστερος έλεγχος από ΥΔΟΜ
Συμβολ. δήλωση χώρων στάθμευσης & πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υπ/κείο ή καταχώρισης στο Κτημ/κό γραφείο	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη Εγκατάστασης Θέρμανσης	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη ηλεκτρικών εγκαταστάσεων	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας	Με ευθύνη Μηχανικού
Έγκριση Υψομέτρου	Με ευθύνη Μηχανικού
Στατιστικό Δελτίο ΕΛΣΤΑΤ	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη εγκατάστασης κλιματισμού/Αερισμού	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη εγκαταστάσεων ανυψωτικών συστημάτων	Με ευθύνη Μηχανικού
Σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων (ΣΔΑ) & σύμβαση διαχειριστή ΑΕΚΚ με ΣΕΔ/έγκριση ΑΣΕΔ/ΥΔ διαχειριστή ΑΕΚΚ	Με ευθύνη Μηχανικού
Τεχνική - αιτιολογική Έκθεση	Με ευθύνη Μηχανικού
Αποδεικτικά Κατάθεσης απαιτούμενων εισφορών ιδιοκτήτη υπέρ Δημοσίου, ΕΦΚΑ, Δήμου - Προϋπολογισμός έργου	Μεταγενέστερος έλεγχος από ΥΔΟΜ
Σχέδιο και Φάκελος Ασφάλειας & Υγείας του Έργου	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη Χρονικού Προγραμματισμού Εκτέλεσης Έργου	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη Καύσιμου Αερίου (εγκεκριμένη από εταιρεία παροχής)	Με ευθύνη Μηχανικού

Μελέτη Ενεργητικής Πυροπροστασίας	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου	Με ευθύνη Μηχανικού
Μελέτες Υδραυλικών Εγκαταστάσεων & Αποχετεύσεων	Με ευθύνη Μηχανικού
Στατική μελέτη (& Εδαφοτεχνική Μελέτη, όπου απαιτείται)	Με ευθύνη Μηχανικού
Αρχιτεκτονική μελέτη (+μελέτη προσβασιμότητας)	Με ευθύνη Μηχανικού
Απόδειξη Παροχής Υπηρεσιών ή Τιμολόγιο Καταβολής Συμφωνηθείσας Αμοιβής και ΦΕΜ	Μεταγενέστερος έλεγχος από ΥΔΟΜ
Δηλώσεις ανάθεσης - ανάληψης επίβλεψης	Με ευθύνη Μηχανικού
Δηλώσεις ανάθεσης - ανάληψης διαχείρισης έργου ή/και μελέτης	Με ευθύνη Μηχανικού

Annex.3 - Εξειδικευμένες Μελέτες και Απαιτήσεις

Πίνακας 29. Μελέτες και απαιτήσεις για τη διαχείριση της οικοδομικής άδειας.

1) Ισχύς Αδείας 4 έτη (Ανέγερση κτιρίων <5000τμ & Λοιπές Περιπτώσεις)
2) Έγκριση Υψομέτρου
3) Αρχιτεκτονική μελέτη (+μελέτη προσβασιμότητας)
4) Μελέτη Παθητικής πυροπροστασίας
5) Στατική μελέτη (+εδαφοτεχνική μελέτη, όπου απαιτείται)
6) Μελέτες υδραυλικών εγκαταστάσεων & αποχετεύσεων
7) Μελέτες ηλεκτρικών εγκαταστάσεων
8) Μελέτη ενεργητικής Πυροπροστασίας
9) Μελέτη εγκατάστασης θέρμανσης
10) Μελέτη καύσ. Αερίου (εγκεκριμένη από την εταιρεία παροχής αερίου)
11) Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου
12) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας & υγείας του έργου
13) Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου
14) ΣΔΑ & σύμβαση διαχειρ. ΑΕΚΚ με ΣΕΔ/έγκριση ΑΣΕΔ/ΥΔ διαχειρ. ΑΕΚΚ
15) Μελέτη Εγκαταστάσεων Ανυψωτικών Συστημάτων
16) Μελέτη Εγκατάστασης Κλιματισμού/Αερισμού
17) Συμβολ. δήλωση χώρων στάθμευσης & πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υπ/κείο
18) Εξαγορά θέσεων στάθμευσης

Annex.4 - Χωροταξικές Πληροφορίες

Πίνακας 30. Πληροφορίες για το εμβαδόν, τους ορόφους και τη διαμόρφωση χώρου.

Εμβαδόν οικοπέδου	139,26
Φυτεμένα δώματα	0
Συνολικός όγκος	1847,58
Όροφοι (άνω εδάφους)	7
Αριθμός αυτοτελών λειτουργικών ενοτήτων	7
Αριθμός θέσεων στάθμευσης	3
Στοιχεία περιβάλλοντος χώρου/Παρατηρήσεις	-

Περιγραφή	Επιτρεπόμενα	Νομίμως υφιστάμενα	Ρυθμισμένα	Προς νομιμοποίηση	Νέοι χώροι	Σύνολο πραγμ/μένων
Εμβ. κάλυψης κτιρίου	97,48	0	0	0	85,86	85,86
Εμβ. δόμησης κτιρίου	417,78	0	0	0	416,14	416,14
Εμβ. ημιυπαίθριων χώρων	83,56	0	0	0	1,5	1,5
Εμβ. εξωστών	165,61	0	0	0	105,75	105,75
Εμβ. ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών	167,11	0	0	0	107,25	107,25
Εμβ. χώρων εκτός Σ.Δ. Υπόγειο	85,84	0	0	0	85,84	85,84
Εμβ. χώρων εκτός Σ.Δ. Pilotis	40	0	0	0	18,74	18,74
Εμβ. εκτός Σ.Δ. Κλιμακ./Απόληξη	210	0	0	0	108,92	108,92
Εμβ. ακάλυπτου χώρου οικοπέδου	53,4	0	0	0	53,4	53,4
Εμβ. φύτευσης οικοπέδου	35,6	0	0	0	45,27	45,27
Εμβ. άλλων κλειστών χώρων εκτός Σ.Δ.	0	0	0	0	0	0
Όγκος κτιρίου (άνω εδάφους)	2088,9	0	0	0	1591,11	1591,11
Μέγιστο ύψος κτιρίου	30	0	0	0	23,1	23,1
Αριθμός Ορόφων	7	0	0	0	7	7
Αριθμός Θέσεων Στάθμευσης	7	0	0	0	3	3

Annex.5 - Λειτουργική Κατανομή Κτιρίου

Πίνακας 31. Περιγραφή των χρήσεων του κτιρίου ανά όροφο.

Κτίριο	Όροφος	Τετραγωνικά Μέτρα
Αποθήκες	1ο υπόγειο	-
Πιλοτή - Ανοιχτές θέσεις στάθμευσης	Ισόγειο	-
Κατοικίες	1ος όροφος	68,39
Κατοικίες	2ος όροφος	69,90
Κατοικίες	3ος όροφος	71,74
Κατοικίες	4ος όροφος	71,74
Κατοικίες	5ος όροφος	64,84
Κατοικίες	6ος όροφος	46,89
Κατοικίες	7ος όροφος	30,97

Annex.6 - Κατάλογος Εγγράφων Άδειας

Πίνακας 32. Καταγραφή των εγγράφων οικοδομικής άδειας με σχετικές ημερομηνίες.

Τίτλος	Ημερομηνία
Όροι δόμησης οικοπέδου	8/11/2021
Βεβαίωση υψομέτρου	2/12/2022
Φάκελος ασφάλειας και υγείας (Φ.Α.Υ.)	Μαϊ-24
Σχέδιο ασφάλειας και υγείας (Σ.Α.Υ)	Μαϊ-24
Όψη ακάλυπτου	20/5/2024
Αίτηση Αδείας	21/6/2024
Οικοδομική άδεια	21/6/2024
Μη απαίτηση μελέτης φυσικού αερίου	21/6/2024
Στοιχεία διαχείρισης αποβλήτων (Σ.Δ.Α.)	21/6/2024
Στατιστικό Δελτίο ΥΠΕΚΑ	21/6/2024
Τεχνική Έκθεση	21/6/2024
Νέα επταώροφη οικοδομή επί πιλοτής και υπόγειο	21/6/2024
Χρονικός προγραμματισμός	21/6/2024