

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΔΙΕΘΝΩΝ & ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ:
«ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ»

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΑΘΗΝΩΝ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
εισ. 91823
Αρ.
ταξ. ΤΠΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

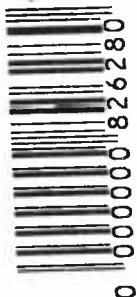
«Αξιολόγηση Επενδυτικού Προγράμματος σε Χρηματοοικονομικό
Επίπεδο και Επίπεδο Εθνικής Οικονομίας: Πράσινος Τουρισμός σε
Μακεδονία και Θράκη»

Μαρία Πουλημά

Επιβλέπων Καθηγητής: Α. Ξεπαπαδέας

10 Ιανουαρίου 2011

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΑΘΗΝΩΝ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
εισ. 91823
Αρ. ΚΩν/
ταξ.



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΑΘΗΝΩΝ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
εισ. 91823
Αρ.
ταξ. 404

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός αυτής της εργασίας είναι η αξιολόγηση ενός σύνθετου επενδυτικού πλάνου στον τομέα του «Πράσινου Τουρισμού» καθώς και οι επιπτώσεις του σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

Το γεωγραφικό διαμέρισμα που επιλέχθηκε είναι της Μακεδονίας και της Θράκης. Το πλάνο διακρίνεται σε δύο επιμέρους επενδύσεις που επιλέχθηκαν λόγω των περιβαλλοντικών τους πλεονεκτημάτων: i) επένδυση σε οικοτουριστικές μονάδες στην περιοχή της Μακεδονίας και ii) επένδυση σε οικοτουριστικές μονάδες στην περιοχή της Θράκης.

Η ανάλυση περιλαμβάνει την επιμέρους επεξεργασία των δύο επενδύσεων καθώς και την εξαγωγή και τον σχολιασμό της τελικής απόφασης για το συνολικό πλάνο λαμβάνοντας υπόψη διαφορετικά σενάρια και προσδοκίες για την κατάσταση της οικονομίας.

Στη συνέχεια γίνεται εις βάθος ανάλυση μελετώντας διαφορετικές περιπτώσεις χρηματοδότησης (Ευρωπαϊκή επιχορήγηση, τραπεζικό δάνειο και ίδια κεφάλαια) καθώς και ανάλυση της ευαισθησίας του συνολικού πλάνου. Τέλος, γίνεται οικονομική μελέτη σε μακροοικονομικό επίπεδο.

Το κυρίως συμπέρασμα της αξιολόγησης είναι ενθαρρυντικό για την στήριξη και την ανάπτυξη του «Πράσινου Τουρισμού» σε όλα τα επίπεδα και όλους τους τομείς.

Οι επενδύσεις είναι υποθετικές, αλλά όλα τα στοιχεία (τιμές και δείκτες) που χρησιμοποιούνται είναι πραγματικά. Οι πηγές τους αναφέρονται στην εργασία με λεπτομέρειες.



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Κεφάλαιο 1: Περιγραφή Περιεχομένου	σελ. 5
1.1 Εισαγωγή.....	σελ. 5
1.2 Πράσινος Τουρισμός.....	σελ. 6
1.3. Πράσινος Τουρισμός σε Παγκόσμιο Επίπεδο.....	σελ. 7
1.3.1. Πράσινος Τουρισμός στην Ευρώπη.....	σελ. 8
1.3.2. Πράσινος Τουρισμός σε Αυστραλία και Λατινική Αμερική.....	σελ. 10
1.3.3. Συμπεράσματα στις χώρες του εξωτερικού.....	σελ. 13
1.4. Πράσινος Τουρισμός στην Ελλάδα	σελ. 14
1.4.1. Πράσινος Τουρισμός στην Κρήτη	σελ. 15
1.4.2. Πράσινος Τουρισμός στην Ήπειρο.....	σελ. 16
1.4.3. Πράσινος Τουρισμός στη Μακεδονία και Θράκη.....	σελ. 18
Κεφάλαιο 2: Ανάλυση Επενδυτικού Σχεδίου Πράσινου Τουρισμού στη Μακεδονία.....	σελ. 19
2.1. Εισαγωγή	σελ. 19
2.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση και Επεξήγηση του Επενδυτικού Πλάνου.....	σελ. 21
2.2.1. Αρχικό Κόστος Επένδυσης	σελ. 22
2.2.2. Σταθερά Κόστη Επένδυσης	σελ. 24
2.2.3. Σταθερά Ετήσια Έσοδα Επένδυσης.....	σελ. 26
2.2.4. Αξιολόγηση Επένδυσης (Χρηματοοικονομική βιωσιμότητα).....	σελ. 28
Κεφάλαιο 3: Επενδυτικό Σχέδιο Πράσινου Τουρισμού στην Θράκη.....	σελ. 31
3.1. Εισαγωγή	σελ. 31
3.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση	σελ. 32
3.2.1. Αρχικό Κόστος Επένδυσης	σελ. 32
3.2.2. Σταθερά Κόστη Επένδυσης	σελ. 34
3.2.3. Σταθερά Ετήσια Έσοδα Επένδυσης	σελ. 36
3.2.4. Αξιολόγηση Επένδυσης (Χρηματοοικονομική βιωσιμότητα).....	σελ. 37
Κεφάλαιο 4: Πηγές Χρηματοδότησης	σελ. 39
4.1. Εισαγωγή	σελ. 39
4.2. Δημόσια Επιχορήγηση.....	σελ. 40
4.3. Ιδιωτικά Ίδια Κεφάλαια.....	σελ. 40
4.4. Ιδιωτικός Τραπεζικός Δανεισμός.....	σελ. 41
4.5. Τελικά Συμπεράσματα.....	σελ. 42
Κεφάλαιο 5: Ανάλυση Ευαισθησίας.....	σελ. 44

5.1. Εισαγωγή.....	σελ. 44
5.1.1. Μη επιδότηση του αρχικού κόστους επένδυσης και αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.....	σελ. 44
5.1.2. Μη επιδότηση του αρχικού κόστους επένδυσης και αύξηση του τραπεζικού δανείου.....	σελ. 45
Κεφάλαιο 6: Οικονομική Ανάλυση (Μακροοικονομικές Επιπτώσεις).....	σελ. 47
6.1. Ανάλυση Εξωτερικοτήτων.....	σελ. 47
6.1.1. Ορισμοί.....	σελ. 47
6.1.2. Κατηγορίες Εξωτερικοτήτων.....	σελ. 48
6.1.3. Γενικό Συμπέρασμα.....	σελ. 50
6.2. Οικονομική Ανάλυση.....	σελ. 51
6.2.1. Σε Τοπικό Επίπεδο.....	σελ. 51
6.2.2. Σε Επίπεδο Εθνικής Οικονομίας.....	σελ. 53
Κεφάλαιο 7: Σύνοψη και Τελικά Συμπεράσματα.....	σελ. 55
Βιβλιογραφία.....	σελ. 59

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:

Περιγραφή Περιεχομένου (Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας)

1.1. Εισαγωγή

Κατά την διάρκεια του δεύτερου μισού του 20^{ου} αιώνα, έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές σε ολόκληρο τον κόσμο τόσο σε οικονομικό, κοινωνικό όσο και σε πολιτιστικό επίπεδο. Αυτές οι αλλαγές σχετίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα με την ραγδαία ανάπτυξη του τουρισμού. Τα τελευταία σαράντα χρόνια ο τουρισμός αποτελεί θέμα έρευνας όχι μόνο για τα πανεπιστήμια, αλλά για τις κυβερνήσεις, για τις επιχειρήσεις, για ποικίλες οργανώσεις, ακόμα και για πολλά νοικοκυριά που εξαρτώνται απ' αυτόν. Ο τουρισμός έδωσε την ευκαιρία σε μεγάλο αριθμό ανθρώπων να κάνουν ταξίδια σε περιοχές εκτός του τόπου κατοικίας τους με σκοπό να γνωρίσουν την ιστορία, την παράδοση και τον τρόπο ζωής άλλων περιοχών και άλλων λαών.

Σύμφωνα με στοιχεία που έχει δημοσιεύσει ο παγκόσμιος οργανισμός τουρισμού (Π.Ο.Τ.), ο τουρισμός δημιούργησε τον μεγαλύτερο κλάδο υπηρεσιών στον κόσμο. Οδήγησε σε αύξηση των εισοδημάτων του κλάδου και συνέβαλε στην παγκόσμια οικονομία συνολικά αφού ξεπέρασε κατά πολύ σε οικονομική ανάπτυξη κλάδους όπως αυτούς των τροφίμων, των χημικών προϊόντων και της κλωστοϋφαντουργίας. Όσον αφορά τις θέσεις εργασίας τα τελευταία 25 χρόνια, τόσο για εργαζόμενους που έχουν άμεση σχέση με τουριστικές υπηρεσίες όσο και για τις θέσεις που δημιουργούνται για να εξυπηρετήσουν έμμεσα τουριστικές ανάγκες, όπως κατασκευή ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, δημιουργήθηκαν περίπου 200 εκατομμύρια θέσεις παγκοσμίως.

Μελετώντας το άρθρο της Galani – Moutafī (2004), από τα παραπάνω στοιχεία εύκολα καταλαβαίνει κάποιος γιατί ο τουρισμός κατατάσσεται στους πέντε σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας σε 83 κράτη του πλανήτη. Στην Ελλάδα ο τουρισμός άρχισε να αναπτύσσεται κυρίως μετά την δεκαετία του '70 και αποτελεί επίσης έναν απ' τους σημαντικότερους κλάδους της, μιας και οδηγεί σε οικονομική ανάπτυξη.

Ωστόσο, υπάρχουν διάφορες μορφές τουριστικής δραστηριότητας που ξεφεύγουν από τις συμβατικές μορφές του τουρισμού αναψυχής. Ονομάζονται εναλλακτικές μορφές τουρισμού και εστιάζουν στα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής. Χαρακτηριστικό παράδειγμα μιας εναλλακτικής μορφής τουρισμού είναι ο οικοτουρισμός ή οικολογικός τουρισμός ή πράσινος τουρισμός, όπως είναι ευρέως γνωστός.

1.2. Πράσινος τουρισμός

Ο Bjork (2000) στο άρθρο του αναφέρει ότι ο πράσινος τουρισμός είναι μια ιδιαίτερη μορφή τουρισμού που έχει γίνει πολύ δημοφιλής χάρη στην ανάγκη για προστασία του περιβάλλοντος, στην ανάγκη για διατήρηση των δασών, για δημιουργία πάρκων αναψυχής και στην ανάγκη για ανάπτυξη μίας πιο ισχυρής σχέσης μεταξύ «καλής οικονομίας» και «καλής οικολογίας».

Ο οικοτουρισμός βασίζεται κυρίως στις φυσικές πηγές μιας περιοχής, όπως είναι η άγρια φύση, οι υγρότοποι, οι λόφοι, οι σπηλιές, τα γραφικά τοπία με σπάνια είδη ή προς εξαφάνιση και οι αρχαιολογικές περιοχές. Είναι το είδος τουρισμού που μας βοηθά να κατανοήσουμε και να εκτιμήσουμε την αξία του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Ο οικοτουρισμός είναι βιώσιμος τουρισμός που αποσκοπεί στην ευημερία περιοχών που διαθέτουν φυσικό κάλλος και μπορούν να γίνουν οικολογικά βιώσιμες αξιοποιώντας όλους τους πόρους τους.

Ο πράσινος τουρισμός αναπτύχθηκε στις αρχές της δεκαετίας του '90 και μέχρι σήμερα είναι αρκετά διαδεδομένο σε πολλά κράτη με βιοποικιλότητα. Το βασικό κίνητρο των τουριστών σε τέτοια κράτη είναι η παρατήρηση και η εκτίμηση της φύσης. Ο οικοτουρισμός αποσκοπεί στην ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιδράσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον, παράγει πολλά οικονομικά οφέλη για τις τοπικές κοινωνίες και τους φορείς διαχείρισης φυσικών περιοχών, παρέχει επιπλέον εισοδήματα στους κατοίκους των περιοχών αυτών μέσω της απασχόλησης τους σε θέσεις εργασίας που δημιουργούνται για τον σκοπό αυτό και τέλος αυξάνει την ευαισθησία των τοπικών κοινοτήτων και των τουριστών για την βιωσιμότητα των φυσικών στοιχείων.

Σύμφωνα με τους Stefanica and Vlavian-Gurmeza (2010), εντοπίζονται τέσσερις βασικές πτυχές του οικοτουρισμού. Η οικονομική πτυχή που αφορά την (οικονομική) ανάπτυξη των περιοχών και την δημιουργία επιπλέον εισοδημάτων. Η οικολογική που αναφέρεται στον περιορισμό της σπατάλης των φυσικών πόρων και την ανάγκη ανακύκλωσης τους μέσω νέων συστημάτων. Η κοινωνική που σχετίζεται με την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και την απασχόληση των κατοίκων των περιοχών στην εναλλακτική μορφή τουρισμού, τον οικοτουρισμό. Τέλος, η πολιτιστική, η οποία αναφέρεται στην διατήρηση των πολιτιστικών στοιχείων των περιοχών με φυσικό κάλλος.

Οστόσο, για να επιτευχθεί η διαδικασία ανάπτυξης του οικοτουρισμού σε μια περιοχή απαιτείται η άμεση συνεργασία και ο συντονισμός μεταξύ των αρχών της συγκεκριμένης περιοχής, των μόνιμων κατοίκων της, των τουριστών και της τουριστικής βιομηχανίας. Επιπλέον, απαιτείται εκπαίδευση και κατάρτιση των γηγενών κατοίκων για να καταφέρουν να συνεργαστούν και να συντονίσουν τις ενέργειες τους έτσι ώστε να πετύχουν την βιωσιμότητα και την προστασία των περιοχών δημιουργώντας νέες ευκαιρίες και οικονομικά οφέλη.

Εμπειρικές έρευνες έχουν δείξει ότι είναι πολύ δύσκολο να αλλάξεις τις συνήθειες και την ψυχολογία των ανθρώπων όσον αφορά το περιβάλλον, δηλαδή είναι δύσκολο οι τουρίστες να υιοθετήσουν μια συμπεριφορά περιβαλλοντικά υπεύθυνη. Για τον λόγο αυτό, οι τουριστικές οργανώσεις ενσωματώνουν στα εκπαιδευτικά τους προγράμματα θέματα βασισμένα στην βιωσιμότητα και την αναγκαία προστασία του περιβάλλοντος.

1.3. Πράσινος Τουρισμός σε παγκόσμιο επίπεδο

Ο πράσινος τουρισμός είναι ένα είδος τουρισμού άμεσα εξαρτημένο από το φυσικό περιβάλλον. Βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη του οικοτουρισμού είναι εάν υπάρχουν οι δυνατότητες για μια τέτοια δραστηριότητα σε διαφορετικές χώρες. Για παράδειγμα, η Ελλάδα είναι μια χώρα με πλούσια δασική βλάστηση και με ποικιλία χλωρίδας. Οπότε, η χώρα μας έχει πολλές δυνατότητες να αναπτύξει αυτό το είδος τουρισμού. Δεν είναι όμως όλες οι χώρες σαν την Ελλάδα. Χώρες με αντίστοιχα σημαντική βλάστηση σαν της Ελλάδας είναι η Γαλλία, Ιταλία, Ισπανία, Μάλτα,

Αυστρία, Ιρλανδία, Φινλανδία, Βουλγαρία, Ρωσία. Επίσης, χώρες ή μικρότερα κράτη, που ανήκουν σε άλλες ηπείρους εκτός της Ευρώπης και που έχουν επιδείξει σημαντικά άλματα για την δημιουργία προδιαγραφών πράσινου τουρισμού είναι η Αυστραλία, ο Καναδάς, το Περού – στη νοτιοδυτική Αμερική, η Κόστα Ρίκα στην Κεντρική Αμερική.

1.3.1. Πράσινος Τουρισμός στην Ευρώπη

Ο Diamantis (2000) στις έρευνες του περί οικοτουρισμού αναλύει τον οικοτουρισμό στην ευρύτερη γεωγραφική περιοχή της Ευρώπης. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή της Αυστρίας, χώρα ορεινή, που μπορεί να μην έχει το πλεονέκτημα της θάλασσας, αλλά έχει φυσικό περιβάλλον παρόμοιο με αυτόν της Ελλάδας έχει αναδείξει άριστα τα φυσικά της τοπία, μέσα από έναν αυστηρό περιβαλλοντικό σχεδιασμό και έχει δραστηριοποιηθεί έντονα προς την κατεύθυνση του οικοτουρισμού. Έχει αρχίσει να αξιοποιεί συστηματικά τις αναγραφόμενες τουριστικές τάσεις, έχοντας σαν στόχο να καταστήσει τον οικοτουρισμό ως τον κυριότερο άξονα της τουριστικής της δραστηριότητας τις επόμενες δεκαετίες.

Το αποτέλεσμα αυτής της προσπάθειας που εφαρμόζει έως τώρα φαίνεται αισιόδοξο αφού η Αυστρία από τη συμβολή του τουρισμού στην οικονομία της χώρας έχει έσοδα που καλύπτουν το 15% του ΑΕΠ της. Μεγάλη επιτυχία αυτή για την Αυστρία, αν σκεφτεί κανείς ότι η χώρα μας, με πολύ μεγαλύτερες δυνατότητες λόγω πιο έντονης και πλούσιας βλάστησης, έχει έσοδα από τον οικοτουρισμό σημαντικά λιγότερα και συγκεκριμένα μόλις το 5%.

Απ' την άλλη πλευρά, στις χώρες της Κεντρικής και Νότιας Ευρώπης ο οικοτουρισμός είναι ακόμα σε πολύ αρχικό στάδιο. Είναι πιο δύσκολο για αυτές να αναπτύξουν πράσινο τουρισμό, γιατί ήδη έχουν ανεπτυγμένο συμβατικό τουρισμό. Ο συμβατικός τουρισμός προκαλεί μόλυνση του περιβάλλοντος, γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με τις αρχές του οικοτουρισμού. Οπότε, είναι δύσκολο να συνδυάσουν την «οικονομία» με την «οικολογία». Ήα πρέπει ουσιαστικά να μετατρέψουν τους συμβατικούς προορισμούς σε περισσότερο φιλικούς για το περιβάλλον.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει την βασική εύθυνη για την μετατροπή τους και γι' αυτό προέβη σε ανακοινώσεις και πρωτοβουλίες περί βιωσιμότητας

αναγνωρίζοντας τον Πράσινο Χάρτη του τουρισμού (Green Paper of Tourism, 1995). Ειδικότερα, σημαντικές αναφορές στην βιβλιογραφία γίνονται για τις Βαλεαρίδες Νήσους (Balearic islands) στην Ισπανία. Πρόκειται για τέσσερα νησιά (Ιμπιζα, Μινόρκα, Μαγιόρκα και Φορμεντέρα) που σημείωσαν μεγάλη τουριστική ανάπτυξη από το 1950 έως την δεκαετία του '90 και που κατάφεραν να ανεξαρτητοποιηθούν από την Ισπανία.

Την δεκαετία του '90 έχοντας πλήρη αυτονομία, οι τοπικές κυβερνήσεις και οι ιδιωτικοί φορείς τους εφάρμοσαν έναν μεγάλο αριθμό πολιτικών με τις οποίες βελτίωναν την περιβαλλοντική προστασία και βιωσιμότητα τους. Ανάμεσα στις πολιτικές περιλαμβάνονται νόμοι για την προστασία φυσικών περιοχών με ιδιαίτερο ενδιαφέρον, νόμοι χωροταξικού σχεδιασμού, νόμοι για τον σχεδιασμό εξαιρετικών τοπίων, προγράμματα διαχείρισης της οικολογίας και σχεδιασμού τουριστικών επιχειρήσεων. Πράγματι, αυτές οι πολιτικές πέτυχαν, με αποτέλεσμα τα νησιά αυτά χρόνο με τον χρόνο να βελτιώνονται όλο και περισσότερο δημιουργώντας ξενοδοχειακά καταλύματα διαμορφωμένα με βάση τις περιβαλλοντικές αρχές και επαναφέροντας ιστορικά μνημεία και πολιτιστικά αξιοθέατα.

Μια ακόμη χώρα στην οποία η έννοια του οικοτουρισμού έχει συζητηθεί αρκετά από τις αρχές της δεκαετίας του '90, σύμφωνα με τον Bjork (2000), είναι η Φινλανδία. Αρχικά, το περιεχόμενο του οικοτουρισμού στην Φινλανδία δεν ήταν εντελώς ξεκάθαρο. Το μόνο σίγουρο ήταν ότι έπρεπε να αρχίσει να αναπτύσσεται λόγω του ότι η Φινλανδία είχε καταδικαστεί για μόλυνση του περιβάλλοντος και των περιοχών που οι τουρίστες επισκέπτονταν.

Γενικότερα, η αδυναμία της Φινλανδίας ήταν ότι δεν έγινε αντιληπτή η έννοια του οικοτουρισμού από την αρχή, παρόλο που πολλοί ερευνητές στα άρθρα τους προσπάθησαν να το ξεδιαλύνουν. Για τον λόγο αυτό, οι τουριστικές επιχειρήσεις στο δεύτερο μισό της δεκαετίας του '90 έδειξαν ιδιαίτερη προσοχή στις αρχές που επιβάλλονταν για να δημιουργηθούν βιώσιμες επιχειρήσεις επιδοτώντας δυο μεγάλα προγράμματα. Το πρώτο έγινε το 1994 και το δεύτερο το 1996 με σκοπό να μετατραπούν οι επιχειρήσεις από συμβατικές βιώσιμες. Τελικά, οι διαφορετικές ερμηνείες του οικοτουρισμού μπορεί να εμποδίσουν την διαδικασία ανάπτυξης του με αποτέλεσμα οι διεθνείς τουρίστες να είναι περισσότερο απαιτητικοί. Για παράδειγμα, οι Γερμανοί τουρίστες είναι πιο απαιτητικοί από την προσφορά οικοτουριστικού.

προϊόντος από άλλες χώρες (όπως την Φινλανδία) λόγω του ότι γνωρίζουν καλά το αντικείμενο του.

Επιπλέον, ένα άλλο μέρος που ανήκει στην κατηγορία αυτών που επιδιώκουν να δημιουργήσουν προδιαγραφές πράσινου τουρισμού είναι το νησί Βις στην Κροατία. Είναι ένα νησί με μικρή έκταση, στο οποίο οι τουριστικές δραστηριότητες δεν αποτελούν την κύρια πηγή εσόδων στους κατοίκους. Οι κάτοικοι εκεί ασχολούνται κυρίως με την γεωργία και το ψάρεμα. Σύμφωνα με τον Diamantis (2000), μέσω ενός προγράμματος δράσης το 1997 έλαβαν χώρα στο νησί αυτό τουριστικές δραστηριότητες σε πέντε διαφορετικές ζώνες. Ειδικότερα, σε αστική και αγροτική περιοχή, σε θαλάσσια και ορεινή περιοχή και σε οικολογικές περιοχές. Το νησί Βις της Κροατίας λόγω του πλούτου φυσικών πηγών που διαθέτει, μπορεί να αναπτύξει οικοτουρισμό με μεγάλη επιτυχία.

1.3.2. Πράσινος Τουρισμός σε Αυστραλία και Λατινική Αμερική

Στην μελέτη του Dowling (2000), αντλούνται πληροφορίες για μια ακόμα χώρα στην οποία είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος ο πράσινος τουρισμός, την Αυστραλία. Η Αυστραλία από την δεκαετία του '90 συνειδητοποίησε ότι έπρεπε να βελτιώσει το εμπόριο και τις συνεργατικές της σχέσεις με άλλες χώρες, να εδραιώσει καλύτερες εταιρείες και να διατηρήσει την ακεραιότητα του οικοτουριστικού προϊόντος της.

Για να πετύχει τους σκοπούς της λάνσαρε ένα διεθνές πρόγραμμα οικοτουρισμού (2000) με το οποίο θα οδηγούσε ολόκληρο τον κόσμο σε καινοτομία. Ήταν το πρώτο διεθνές πρόγραμμα, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως παγκόσμιο μοντέλο διατήρησης και βελτίωσης του οικοτουριστικού προϊόντος. Μετά το 2000, το πρόγραμμα αυτό καθιερώθηκε και η Αυστραλία θεωρήθηκε ως ο παγκόσμιος ηγέτης ανάπτυξης και εξέλιξης του οικοτουρισμού. Από το συμβούλιο της Αυστραλίας απαιτήθηκε εκπαίδευση και καλύτερη πληροφόρηση σχετικά με τις ευκαιρίες του οικοτουρισμού, τα κόστη και τα οφέλη αυτού και τέλος τις περιβαλλοντικές επιδράσεις.

Πολλοί ερευνητές συνιστούν ότι ο πράσινος τουρισμός βελτιώνει την αξία των άθικτων δασικών περιοχών και προωθεί την συντήρηση τους. Οι Yu,

Hendrickson και Castillo (1997) στις αναλύσεις τους δείχνουν ότι από τις σημαντικότερες επιτυχίες του πράσινου τουρισμού είναι στον Αμαζόνιο του Περού, όπου η κυβέρνηση αναγνώρισε τα πλεονεκτήματα και έδωσε επιδοτήσεις σε νέες επιχειρήσεις σε τρεις διαφορετικές περιοχές για να αναπτύξουν χαρακτηριστικά οικοτουρισμού.

Με το πέρασμα του χρόνου (μετά το 1980) και καθώς ο όγκος του τουρισμού αυξάνονταν, όλο και περισσότερες επιχειρήσεις στον Αμαζόνιο επιδοτούνταν από την κυβέρνηση για τον ίδιο σκοπό. Επιπλέον, οι κυβερνήσεις του Περού από το 1994 έκαναν μεταρρυθμίσεις στους νόμους παρέχοντας την δυνατότητα στους γηγενείς να αποκτήσουν δασικό έδαφος που μέχρι τότε ανήκε στην κυβέρνηση για να δημιουργήσουν οικολογικές δραστηριότητες ή οικολογικά καταλύματα. Τελικά, οι κυβερνήσεις δικαιώθηκαν από αυτές τις κινήσεις τους, μιας και οι κάτοικοι επέδειξαν μεγάλη υπευθυνότητα και σημειώθηκε σημαντική περιβαλλοντική προστασία.

Όπως έχει αναφερθεί έως τώρα, ο πράσινος τουρισμός μπορεί να αναπτυχθεί σε οποιαδήποτε περιοχή που έχει μοναδική φυσική ομορφιά. Ο προορισμός Κόστα Ρίκα της Κεντρικής Αμερικής είναι γνωστός σε όλους ως ο προορισμός για τους λάτρεις της φύσης μιας και τα τελευταία τριάντα χρόνια έχει αναπτύξει ένα σύστημα παγκόσμιων πάρκων και άλλων περιοχών που είχαν ανάγκη περιβαλλοντικής προστασίας. Η Κόστα Ρίκα είναι τόπος θαυμασμού, ηρεμίας, διαβάσματος, απόλαυσης των τοπίων και των άγριων φυτών και ζώων. Παρόλα αυτά, επειδή οι γηγενείς στην Κόστα Ρίκα ασχολούνταν με την γεωργία, η αποψίλωση των δασών στην περιοχή ήταν έντονη με αποτέλεσμα αυτό να δημιουργεί μεγάλα περιβαλλοντικά προβλήματα.

Πολλοί ερευνητές θεωρούσαν ότι βασικοί μοχλοί εκκίνησης και προώθησης ενός επιτυχημένου προγράμματος οικοτουρισμού είναι η αποτελεσματικότητα της τοπικής κοινωνίας και η ισχυρή υποστήριξη της κυβέρνησης. Όμως, στην περίπτωση της Κόστα Ρίκα, κάτι τέτοιο δεν συνέβαινε κι αυτός ήταν λόγος για τον οποίο ξέσπασαν έντονες κριτικές στα μέσα του '80.

Σύμφωνα με τους Curvisanos και Jain (2000), την περίοδο εκείνη υπήρχε σοβαρή υποχρηματοδότηση των προστατευμένων φυσικών περιοχών λόγω του ότι η γεωργία οδηγούσε σε περιβαλλοντικά προβλήματα, όπως την καταστροφή δασών με σκοπό να προωθήσουν οι κάτοικοι τις καλλιέργειες τους. Ως αποτέλεσμα των



παραπάνω, το 1994 δημιουργήθηκε ένα πρόγραμμα που αποσκοπούσε στον περιορισμό και κατ' επέκταση στην κατάργηση της αποψίλωσης των δασών στην περιοχή. Το πρόγραμμα αυτό ουσιαστικά μέσω της επιβολής νέων μέτρων για τα δάση, μέσω επιλεκτικής καλλιέργειας μόνο σε εμπορεύσιμα προϊόντα και μέσω εκπαιδευτικών σεμιναρίων σε εργάτες για την δημιουργία πάρκων οδηγούσε στον οικοτουρισμό.

Όλες οι κυβερνήσεις που στρέφονται στον οικοτουρισμό, ξεκινούν με τα ίδια θεμέλια, δηλαδή με την αμέριστη συμμετοχή των γηγενών, με ένα δίκτυο επιχειρήσεων, οικολόγων και αγροτών προσανατολισμένο στο περιβάλλον και την τοπική κοινωνία. Χρειάζονται ένα οικολογικό και οικονομικό πλαίσιο για να σκιαγραφήσουν και να αναλύσουν την βιώσιμη ανάπτυξη σε κάθε περιοχή. Όπως αποδείχθηκε στην Κόστα Ρίκα, απαιτείται μια γκάμα πολλών δραστηριοτήτων και γνώσεων που να επικουρεί το στρατηγικό πλάνο επένδυσης στον πράσινο τουρισμό και την οποία οι περισσότερες περιοχές που στρέφονται στον οικοτουρισμό αρχικά δεν διαθέτουν.

Οι Almeyda, Broadbent, Wyman και Durham (2010) ενισχύουν την άποψη ότι μέσω ενός ορθολογικά οικολογικού πλαισίου, η περίπτωση της Κόστα Ρίκα παρουσιάζεται ως παράδειγμα μίμησης οικολογικής ανάπτυξης. Ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Κόστα Ρίκα ξεπέρασε το 400% από το 1987 έως το 2000 συναρτήσει της συνολικής ανάπτυξης του οικοτουρισμού. Τα οικολογικά καταλύματα είναι πολύ διαφορετικά από τα συμβατικά ξενοδοχεία, γιατί προσχωρούν στις αρχές του οικολογικού τουρισμού, επιδιώκουν την ελάχιστη περιβαλλοντική επιβάρυνση, προωθούν την διατηρησιμότητα και βελτιώνουν την τοπική ζωή μέσω κοινωνικοοικονομικών πλεονεκτημάτων. Υπάρχει η αντίληψη ότι η επιτυχία του οικοτουρισμού εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την επίδοση των οικολογικών καταλυμάτων.

Τον Σεπτέμβριο του 2008 έλαβε χώρα στην Κόστα Ρίκα μια κοινωνικοοικονομική έρευνα για να διαπιστωθεί εάν ο οικοτουρισμός είναι επωφελής στην περιοχή. Η έρευνα περιελάμβανε συνεντεύξεις σε ιδιοκτήτες, χειριστές, διευθυντές και επισκέπτες οικολογικών καταλυμάτων και κατοίκους της περιοχής. Τα αποτελέσματα αυτής της έρευνας δείχνουν ότι από την πλευρά των επισκεπτών υπήρξε μεγάλη ικανοποίηση. Το 90% των ερωτηθέντων δήλωσε ότι ευχαρίστως θα

ξαναπήγαινε. Πρέπει να σημειωθεί ότι το 55% έκανε χρήση τουριστικών πακέτων και ειδικών εκδρομών. Η φυσική ομορφιά σε συνδυασμό με την ποιότητα των οικολογικών καταλυμάτων ικανοποίησε και ξεπέρασε κάθε προσδοκία. Οι επισκέπτες έδωσαν λιγότερη σημασία στα τοπικά ήθη και έθιμα και την αρχιτεκτονική της περιοχής, αφού τους εντυπωσίασε κυρίως η ποιότητα των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων της περιοχής.

Ακόμη, θετικές ήταν οι επιπτώσεις και στην τοπική κοινότητα. Η κύρια θετική οικονομική επίπτωση ήταν η αύξηση της απασχόλησης στην περιοχή λόγω της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας. Η πλειοψηφία των ιδιοκτητών και των εργαζομένων στα καταλύματα ήθελαν όλοι και περισσότερους τουρίστες, αφού τους θεωρούσαν σημαντική πηγή αύξησης των εισοδημάτων τους.

Μια άλλη σημαντική οικονομική επίπτωση ήταν η αύξηση της αξίας της γης στην περιοχή. Γεγονός ιδιαίτερα σημαντικό για τους ιδιοκτήτες ενός κομματιού γης εάν επρόκειτο να το πουλήσουν σε ξένους, αλλά και ιδιαίτερο άσχημο από περιβαλλοντικής πλευράς, λόγω αύξησης της αποψίλωσης και της καταστροφής των δασών. Από τις διάφορες μελέτες έγινε αντιληπτό ότι τα εισοδήματα και η απασχόληση είναι οι πιο σημαντικοί δείκτες τουριστικής επιτυχίας. Οι συμμετέχοντες στην έρευνα ανέφεραν ότι βελτιώθηκαν οι συνθήκες διαβίωσης τους, έγινε καταμερισμός των εισοδημάτων στην περιοχή και δημιούργησαν φιλίες με τουρίστες.

Επίσης, οι επιχειρηματίες παρείχαν την δυνατότητα στους εργαζόμενους να μάθουν περί βιοποικιλότητας, διατηρησιμότητας και οικολογίας. Τελικά, οι ερευνητές κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι ο πράσινος τουρισμός προσφέρει περισσότερα οφέλη απ' ότι ο συμβατικός τουρισμός.

1.3.3. Συμπεράσματα στις χώρες του εξωτερικού

Αναλύοντας όλα τα παραπάνω προκύπτει το συμπέρασμα ότι ο οικοτουρισμός δείχνει να επιφέρει θετικές επιπτώσεις στην πλειοψηφία των περιοχών που αναπτύχθηκε. Οι νέες θέσεις εργασίας και άρα η μερική καταπολέμηση της ανεργίας (τουλάχιστον σε σχετικά τοπικό επίπεδο) καθώς και η αύξηση της πραγματικής αξίας της περιοχής είναι, μεταξύ άλλων, παράγοντες που μόνο ευημερία μπορούν να

προσφέρουν. Φυσικά, όλα τα παραπάνω χρειάζονται σωστή διαχείριση αλλά και κρατική μέριμνα.

Εάν θεσμοθετηθεί με αποτελεσματικότητα, τότε ο Πράσινος Τουρισμός συμβάλλει και στην μακροοικονομική ανάπτυξη της χώρας μέσω του ρυθμού αύξησης του Α.Ε.Π. Συνεπώς, έχοντας υπόψη τα παραπάνω, μπορεί με περισσότερη ακρίβεια να περιγραφεί ο Πράσινος Τουρισμός στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια, οι επιπτώσεις του αλλά και οι πράξεις που πρέπει ακόμα να πραγματοποιηθούν.

1.4. Πράσινος Τουρισμός στην Ελλάδα

Στην περίπτωση του πράσινου τουρισμού, το ζητούμενο είναι εάν μια χώρα ή μια περιοχή έχει τις δυνατότητες και τις προοπτικές να αναπτύξει αυτό το είδος. Ενώ η Ελλάδα έχει πολλούς φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους σε διάφορες περιοχές, περιορίζεται στην ανάδειξη των κλασικών της μνημείων, όπως είναι η Ακρόπολη. Πολλοί από τους αρχαιολογικούς και πολιτιστικούς πόρους της χώρας μας έχουν αναδειχθεί αρκετά στο εξωτερικό, αντίθετα οι φυσικοί πόροι και το φυσικό της περιβάλλον έχουν αγνοηθεί εντελώς. Γεγονός πολύ περίεργο αν σκεφτεί κανείς ότι η Ελλάδα διαθέτει πολυμορφικά τοπία, μεγάλη ποικιλία βιότοπων σπάνιας ομορφιάς, μοναδική και άγρια χλωρίδα.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχουν κάποιες προστατευόμενες φυσικές περιοχές με μοναδικά γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά, όπως είναι η κοιλάδα των Τεμπών, τα δάση της Σκιάθου και το δάσος Χαϊντού Ξάνθης. Δεν είναι τυχαίο ότι η Ελλάδα λόγω της φυσικής της κληρονομιάς κατατάσσεται στην δεύτερη θέση από άποψη βιοποικιλότητας σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Έχοντας λοιπόν η Ελλάδα αυτά τα στοιχεία, η επιτυχία του οικοτουρισμού είναι σίγουρη. Διότι ο οικοτουρισμός μπορεί να αναδείξει τον πλούτο και την αυθεντικότητα αυτών των περιοχών, να συμβάλλει στην ανάπτυξη αγροτικών και ορεινών περιοχών και να αποτελέσει έναν ισχυρό μοχλό περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης από τους ντόπιους, αλλά και από τους επισκέπτες. Δεδομένου ότι η Ελλάδα έχει συγκριτικό πλεονέκτημα σε αυτό το είδος τουρισμού και δεδομένου επίσης ότι ο οικοτουρισμός έχει αναγνωριστεί διεθνώς ως βασικό μέσο μεγιστοποίησης οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών ωφελειών, κρίνετε αναγκαίο να αναπτυχθεί.

Ως απόρροια των παραπάνω, οι κυβερνήσεις της Ελλάδας προχώρησαν στην ανάδειξη και εφαρμογή του πράσινου τουρισμού μέσω μιας πράξης του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού και πιο συγκεκριμένα στα πλαίσια του επιχειρησιακού προγράμματος «Ανταγωνιστικότητα και Επιχειρηματικότητα» (ΕΣΠΑ 2007-2013). Σύμφωνα με την παραπάνω πρωτοβουλία, το Υπουργείο επιδιώκει την υιοθέτηση περιβαλλοντικής συνείδησης των εμπλεκόμενων στην τουριστική δραστηριότητα, είτε είναι οι τουρίστες, είτε είναι οι επιχειρηματίες. Επίσης, προσδοκά την αναβάθμιση και την βελτίωση της ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών όλων των τουριστικών καταλυμάτων και των ξενοδοχείων με την δημιουργία υποδομών που θα πληρούν τα κριτήρια οικολογικής πιστοποίησης.

Για παράδειγμα, υποδομές για εξοικονόμηση ενέργειας στις εγκαταστάσεις ενός κτηρίου, για αντικατάσταση της ηλεκτρικής ενέργειας με φυσικό αέριο ή με άλλες εναλλακτικές πηγές ενέργειας, για δημιουργία συστημάτων διαχείρισης των απορριμμάτων, για ανάπτυξη συστημάτων εξοικονόμησης των υδάτων και τέλος υποδομές για εφαρμογή συστημάτων οικολογικής και περιβαλλοντικής διαχείρισης.

Για το πρόγραμμα αυτό απαιτούνται μεγάλα ποσά δαπανών, οι οποίες χωρίζονται σε κατηγορίες δαπανών με συγκεκριμένο ποσοστό επί του προϋπολογισμού. Ειδικότερα, δαπάνες για προμήθειες μηχανημάτων, συστημάτων και εξοπλισμού των επιχειρήσεων και δαπάνες πιστοποίησης συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης και κατοχύρωσης του οικολογικού σήματος λειτουργίας των τουριστικών μονάδων. Έτσι, ο προϋπολογισμός της πρωτοβουλίας αυτής του Υπουργείου ανέρχεται σε 30.000.000€ δημοσίας δαπάνης.

1.4.1. Πράσινος Τουρισμός στην Κρήτη

Η ανάπτυξη του οικοτουρισμού στην Ελλάδα είναι δύσκολη υπόθεση. Παρόλα αυτά, τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει κάποιες προσπάθειες, όπως αυτή στην Κρήτη, βλ. Diamantis (2000). Η Κρήτη είναι το μεγαλύτερο νησί στην Ελλάδα με πολλούς μόνιμους κατοίκους. Έχει γνωρίσει τρομερή ανάπτυξη από το 1950 έως σήμερα, γεγονός που επιβεβαιώνεται απ' το ότι το 50% του πληθυσμού της Κρήτης ασχολείται αποκλειστικά με τον τουρισμό.

Η Κρήτη έχει υιοθετήσει πολλές βιώσιμες πρακτικές μέσω της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως πρακτικές αναγέννησης και επέκτασης βουνών και δασών, πρακτικές βελτίωσης βιότοπων, στρατηγικές τουριστικής καινοτομίας και πολιτιστικής προστασίας και τέλος εκπαιδευτικά προγράμματα που βοηθούν στην βελτίωση της ποιότητας μιας τοποθεσίας. Οι οικοτουριστικές πρακτικές στην Κρήτη λαμβάνουν χώρα σε τέσσερις διαφορετικές περιοχές, ανατολικά του Ρεθύμνου, στο νησί Σπιναλόγκα, στο Φαράγγι της Σαμαριάς και σε μια βουνώδη περιοχή της Κρήτης, στα Λευκά Όρη. Σε αυτές τις περιοχές προσφέρεται στους επισκέπτες αυθεντική οικολογική στέγαση. Έτσι, οι επισκέπτες που αναζητούν αυτό το είδος τουρισμού μένουν απόλυτα ικανοποιημένοι, ενώ ταυτόχρονα βελτιώνεται η απασχόληση των γηγενών στα μέρη αυτά. Τέλος, οι επιχειρηματίες χρησιμοποιούν νέες περιβαλλοντικές μεθόδους διατηρώντας όμως έναν φυσικό και πολιτιστικό τρόπο ζωής.

1.4.2. Πράσινος Τουρισμός στην Ήπειρο

Μία από τις πρώτες καινοτομικές επιχειρήσεις στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών που εκμεταλλεύτηκε το οικολογικό στοιχείο και έχει αποτελέσει μελέτη περίπτωσης στην ξένη βιβλιογραφία, Horner and Swarbrooke (2004), είναι το ξενοδοχείο Μπουραζάνη στις όχθες του ποταμού Αώου στην Ήπειρο. Η επιχείρηση Μπουραζάνη είναι ξενοδοχείο και εστιατόριο, το οποίο με το πέρασμα του χρόνου έχει αναπτύξει και πολλές άλλες δραστηριότητες.

Οικοδομήθηκε το 1983 προσφέροντας μόνο δέκα δωμάτια, αφού αρχικά λειτουργούσε ως καταφύγιο για κυνηγούς που ασκούσαν κυνηγητικές δραστηριότητες στην περιοχή. Από το 1991 και μετά η ζήτηση για παραμονή στο ξενοδοχείο αυξήθηκε κυρίως από επισκέπτες που δεν είχαν καμία σχέση με το κυνήγι, αλλά πήγαιναν για να απολαύσουν τη φύση, να δραστηριοποιηθούν στο φυσικό περιβάλλον και να νιώσουν την ζεστή φιλοξενία του ξενοδοχείου. Με το πέρασμα του χρόνου και λόγω της αυξημένης ζήτησης, οι ιδιοκτήτες του ξενοδοχείου δημιούργησαν δέκα δωμάτια ακόμη, και ταυτόχρονα έστησαν ένα καλά οργανωμένο περιβαλλοντικό πάρκο.

Με την βοήθεια ευρωπαϊκών προγραμμάτων μέσα σε δέκα χρόνια δημιουργήσαν ειδικά κτήρια για την υποδοχή των επισκεπτών στα οποία παρέχουν πληροφορίες για την βιωσιμότητα και την διατήρηση της χλωρίδας και της πανίδας στην περιοχή, καθώς επίσης δρόμους και αποθήκες για την προστασία των ζώων. Μέσα στο περιβαλλοντικό πάρκο έχει κατασκευαστεί ένα περίπτερο περιβαλλοντικής εκπαίδευσης (από το 1993), ένα συνεργείο που επεξεργάζεται στοιχεία της φύσης και μια αίθουσα συνεδριάσεων με οπτικοακουστικό εξοπλισμό που χρησιμοποιείται από εκπαιδευτικές ομάδες.

Μετά το 1992, οι ιδιοκτήτες δεν αρκέστηκαν μόνο στον φυσικό πλούτο της περιοχής και στην συνεισφορά των ευρωπαϊκών προγραμμάτων, αλλά προσπάθησαν να οργανώσουν καλύτερα τον τουρισμό επαναφέροντας τα μνημεία και όλα τα στοιχεία που θα προσέλκυαν περισσότερους τουρίστες. Έτσι, επανέφεραν τον νερόμυλο της περιοχής με αποτέλεσμα να αφυπνίσουν την τοπική κοινότητα. Έκαναν την εταιρεία απόσταξης τσίπουρου ενός διπλανού χωριού να συνειδητοποιήσει ότι δεν αρκεί μόνο να πουλάς το τσίπουρο, αλλά τους ενθάρρυναν να δείχνουν στους επισκέπτες το πώς παρασκευάζεται.

Επιπλέον, σε συνεργασία με το τμήμα Βιολογίας του Πανεπιστημίου Αθήνας συγκέντρωσαν 15000 € και εξέδωσαν ένα βιβλίο με πληροφορίες για τη χλωρίδα και την πανίδα της Κόνιτσας. Δεν είναι τυχαίο ότι το 2002 το πρώτο γκρουπ τουριστών από την Αγγλία κατέφθασε στο ξενοδοχείο Μπουραζάνη με σκοπό να απολαύσει την σπάνιας ομορφιάς φύση και τα άγρια ζώα και φυτά.

Οι τουρίστες επισκέπτονται το ξενοδοχείο Μπουραζάνη καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου. Πρόκειται για τουρίστες που έχουν περιβαλλοντικά ενδιαφέροντα και επιθυμούν να παρακολουθήσουν κάποιο εκπαιδευτικό περιβαλλοντικό πρόγραμμα που διοργανώνεται στο περιβαλλοντικό πάρκο, όπως φοιτητές από τμήματα Βιολογίας των πανεπιστημίων ή και μαθητές μέσω εκδρομών που διοργανώνουν τα σχολεία.

Μελλοντικά, η εταιρεία Μπουραζάνη προκειμένου να προσελκύσει περισσότερους τουρίστες, πρόκειται να δημιουργήσει άλλα δέκα δωμάτια και να ιδρύσει ένα κέντρο έκθεσης εξακοσίων διαφορετικών ειδών φυτών και δέντρων. Το ξενοδοχείο Μπουραζάνη αποτελεί αξιόλογο παράδειγμα για το πώς απλοί ιδιώτες

επιχειρηματίες μπορούν να πετύχουν βιώσιμη ανάπτυξη στα πλαίσια των αρχών του πράσινου τουρισμού.

1.4.3. Πράσινος Τουρισμός στη Μακεδονία και Θράκη

Η προκήρυξη του Υπουργείου όπως αναλύεται στην εισαγωγή του κεφαλαίου 2.4, αναφέρεται συγκεκριμένα και στην ευρύτερη περιοχή της Μακεδονίας και Θράκης. Το συνολικό ποσό επιδότησης είναι 1.571.479 €, ένδειξη ότι ο πράσινος τουρισμός βρίσκεται ακόμα σε πολύ αρχικό στάδιο.

Στην Θράκη γίνεται μόνο εκμετάλλευση της περιοχής «Δάσος Δαδιάς – Λευκίμης – Σουφλίου» λόγω της ιδιότητας του δάσους ως υδροβιότοπο για άγρια αρπακτικά με λειτουργία κάποιων ξενώνων και οικοτουριστικών πεζοποριών.

Στο διαμέρισμα της Μακεδονίας υπάρχει λίγο μεγαλύτερη ανάπτυξη, κυρίως κρατικής πρωτοβουλίας. Σύμφωνα με τον Φορέα Διαχείρισης Λιμνών Κορώνειας – Βόλβης (2008), τουριστικές μονάδες που υποστηρίζουν τον πράσινο τουρισμό μπορούν να βρεθούν στους δήμους Σοχού, Απολλωνίας, Λαγκαδά, Λαχανά, Βασιλικών, Ανθεμούντας, Ζερβοχωρίων και Αρναίας καθώς και στην ευρύτερη περιοχή της Κοζάνης.

Επιχειρηματικές ιδέες με σκοπό την ενδυνάμωση του ήδη υπάρχοντος τουρισμού είναι μερικές από τις παρακάτω:

1. Συνεργασία μεταξύ των παραπάνω δήμων με σκοπό την προσφορά οικοτουριστικών πακέτων που συνδυάζουν τον φυσικό πλούτο παραπάνω από μίας περιοχής.
2. Έδρυση νέων τουριστικών μονάδων σε άλλους δήμους ή κοινότητες.
3. Συνεργασία με το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης και το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Ξάνθης με σκοπό την διεξαγωγή έρευνας που θα συμβάλλει στην ανάδειξη της χλωρίδας και πανίδας του γεωγραφικού διαμερίσματος.
4. Συνεργασία με αποστακτήρια οινοπνευματούχων (π.χ. Μπουτάρης) και οργάνωση εκδρομών με στόχο την παρακολούθηση της διαδικασίας (κάτι

ανάλογο γίνεται με τα αποστακτήρια του ποτού Whiskey στα Highlands της Σκωτίας).

5. Οργάνωση άλλων εκδρομών που μπορεί να περιλαμβάνουν και χειμερινές αθλητικές δραστηριότητες, όπως εκδρομή στο Καϊμακτσαλάν. Παρόλο που λόγω του χιονοδρομικού κέντρου η περιοχή είναι ήδη πολύ ανεπτυγμένη.

Το ερευνητικό συμπέρασμα από αυτό το εισαγωγικό κεφάλαιο της εργασίας είναι ότι οι Πράσινες Τουριστικές μονάδες και η παροχή των σχετικών υπηρεσιών μπορεί να αποφέρει κερδοφορία σε τοπικό και εθνικό επίπεδο με ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος.

Η δεδομένη χρονική στιγμή που γράφεται αυτή η εργασία είναι ιδιαίτερα σημαντική λόγω της Ευρωπαϊκής επιδότησης που είναι σε ισχύ έως το 2013. Συνεπώς, στη συνέχεια θα αποδειχθεί πώς τα παραπάνω μπορούν να βοηθήσουν στην ανάπτυξη της Ελληνικής οικονομίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:

Ανάλυση Επενδυτικού Σχεδίου Πράσινου Τουρισμού στη Μακεδονία

2.1. Εισαγωγή

Παρόλο που η ανάπτυξη του πράσινου τουρισμού στην Ελλάδα είναι δύσκολη υπόθεση, με την επιλογή της κατάλληλης περιοχής που θα διαθέτει τις απαραίτητες προϋποθέσεις μπορεί να επιτευχθεί εύκολα. Όσον αφορά τις προϋποθέσεις, γίνεται αναφορά σε περιοχές που είναι εξαιρετικά προικισμένες από την φύση, σε βιότοπους με χλωρίδα και πανίδα και σε τόπους που έχουν δυνατότητα για οικολογικές και οικοτουριστικές δραστηριότητες. Πιο συγκεκριμένα, οι Νομοί Μακεδονίας και Θράκης διαθέτουν πολλές τέτοιες περιοχές με έντονη βλάστηση. Ταυτόχρονα, είναι περιοχές στις οποίες έως σήμερα έχει αναπτυχθεί ο οικοτουρισμός αλλά όχι σε μεγάλο βαθμό.

Η επιλογή περιοχής στο Νομό Μακεδονίας, η οποία θα αποτελέσει περιοχή αξιολόγησης για ανάπτυξη οικοτουριστικού προϊόντος είναι εύκολη. Δεδομένου ότι

το Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού χρηματοδοτεί τον Νομό με το ποσό των 1.571.479 €, επιλέχθηκε μια περιοχή με μεγάλο και ιστορικό ενδιαφέρον. Πρόκειται για το χωριό «Λιθότοπος Σερρών». Ο «Λιθότοπος Σερρών» βρίσκεται δίπλα από την λίμνη Κερκίνη, η οποία ενδείκνυται για πράσινο τουρισμό και είναι ένας από τους σημαντικότερους υγροτόπους της Ελλάδας.

Η λίμνη Κερκίνη βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του Νομού Σερρών, περίπου σαράντα χιλιόμετρα έξω από τις Σέρρες. Η Κερκίνη δημιουργήθηκε το 1932 με την κατασκευή του φράγματος στην περιοχή του «Λιθότοπου». Αρχικά, ο σκοπός της δημιουργίας της Κερκίνης ήταν για να συγκρατεί τα νερά του ποταμού Στρυμόνα, αργότερα όμως χρησιμοποιήθηκε ως μέρος αποθήκευσης νερού για την άρδευση της πεδιάδας του νομού. Η λίμνη τροφοδοτείται με νερό ικρίως από τον Στρυμόνα.

Όλη η περιοχή γύρω από το χωριό «Λιθότοπος», δηλαδή η λίμνη Κερκίνη, ο ποταμός Στρυμόνας και άλλα χωριά είναι πλούσια σε βλάστηση με φυτά ριζωμένα στο βυθό της λίμνης ή στην επιφάνειά της, όπως νούφαρα και ποταμογείτονες. Ακόμη, πολλά είδη δέντρων, όπως ιτιές, άμιορφα και καλαμώνες, πολλά είδη δρυός και πολλά αγριολούλουδα δίνουν ιδιαίτερο χρώμα στο τοπίο και στις πλαγιές των βουνών. Επιπλέον, στην ευρύτερη περιοχή του χωριού «Λιθότοπος» μπορεί να αντικρύσει κανείς πολλά είδη θηλαστικών, όπως είναι το τσακάλι, το ζαρκάδι, ο λύκος, η αλεπού και άλλα είδη που είτε απειλούνται υπό εξαφάνιση είτε όχι. Το σίγουρο είναι ότι η συγκεκριμένη περιοχή με πλήθος αξιών πρέπει να προστατευθεί από τις ανθρώπινες επεμβάσεις και να εξασφαλισθεί η μη διάβρωση και η ποικιλότητα των φυτών και των ζώων του τόπου.

Τα τελευταία χρόνια, η ευρύτερη περιοχή της λίμνης Κερκίνης γνωρίζει μεγάλη τουριστική ανάπτυξη, καθώς διαθέτει το δάσος και το χιονοδρομικό κέντρο του Λαϊλιά, το σπήλαιο Αλιστράτης, το φαράγγι του ποταμού Αγγίτη και πολλά άλλα αξιοθέατα. Επίσης, στο μέρος αυτό γίνονται πολλές δραστηριότητες, όπως ορεινή πεζοπορία, ιππασία, ποδηλασία, περιήγηση στη λίμνη με βάρκα και με κανό, ψάρεμα και περιηγήσεις με τζιπ. Η λίμνη Κερκίνη και η περιοχή γύρω από το χωριό «Λιθότοπος» προσφέρονται για περιβαλλοντική εκπαίδευση και αποτελούν ιδανικό μέρος για την ανάπτυξη του οικοτουρισμού.

Επομένως, ύστερα από γεωγραφική έρευνα, το χωριό «Λιθότοπος» αποτελεί ιδανικό μέρος για την δημιουργία τουριστικού καταλύματος που δεν θα προσφέρει

μόνο στέγαση, αλλά και πολλές δραστηριότητες στην λίμνη Κερκίνη και στον ποταμό Στρυμόνα, όπως πεζοπορία, ποδηλασία, ιππασία και ράφτινγκ. Σύμφωνα με όλους τους παραπάνω λόγους, θεωρήθηκε ότι η δημιουργία οικοτουριστικού προϊόντος στην τοποθεσία αυτή (στο χωριό «Λιθότοπος») θα προσελκύσει το ενδιαφέρον των επισκεπτών της περιοχής και θα στεφθεί από μεγάλη επιτυχία.

2.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση και Επεξήγηση του Επενδυτικού Πλάνου

Αρχικά, προτού γίνει η παρουσίαση της ποσοτικής ανάλυσης και η ανάλυση των χρηματοοικονομικών δεικτών, είναι χρήσιμο να οριστεί το πλαίσιο στο οποίο θα κινηθεί η εργασία. Σε τέτοιου είδους προσεγγίσεις αξιολόγησης επενδύσεων, ο σημαντικότερος και βασικότερος παράγοντας που παίζει ρόλο και επιδρά στις χρηματοοικονομικές προβλέψεις είναι η κατάσταση της οικονομίας.

Ένας τρόπος για να ενσωματωθεί αυτή η ένδειξη στις επιμέρους αναλύσεις που θα ακολουθήσουν σε αυτό το κεφάλαιο, αλλά και σε όλα τα υπόλοιπα κεφάλαια είναι η δημιουργία των προσδοκιών του επενδυτή.

Οι οικονομικές συνθήκες και συγκυρίες σε παγκόσμιο επίπεδο, και ειδικά στην Ελλάδα τα τελευταία τρία χρόνια, δημιουργούν μία αύξηση της αβεβαιότητας σε κάθε πιθανό επενδυτή και οικονομική μονάδα. Για τον λόγο αυτό, για να γίνει με ορθό τρόπο η αξιολόγηση της επένδυσής, ο παραπάνω παράγοντας μπορεί να διατυπωθεί με τρία πιθανά σενάρια, τα οποία είναι:

- Σενάριο 1: Ύφεση της Οικονομίας
- Σενάριο 2: Σταθερότητα της Οικονομίας
- Σενάριο 3: Άνθηση της Οικονομίας.

Οι πιθανότητες που αντιστοιχούν σε κάθε σενάριο δίνονται στον πίνακα 1 που ακολουθεί, όπου θεωρείται περισσότερο πιθανό η οικονομία να βρίσκεται σε κατάσταση ύφεσης και λιγότερο πιθανό σε σταθερότητα ή άνθηση. Για τον λόγο αυτό, στο σενάριο ύφεσης της οικονομίας ορίστηκε πιθανότητα 0,7, πολύ υψηλότερη απ' τα άλλα δύο σενάρια.

Σε όλη την ανάλυση χρησιμοποιούνται οι πιθανότητες:

Σενάριο	Πιθανότητες ($Pr(X=x)$)
1	0,7
2	0,2
3	0,1

Πίνακας 1. Πιθανά σενάρια οικονομίας

Το επενδυτικό πλάνο που ήδη έχει περιγραφεί είναι η ανέγερση οικοτουριστικών μονάδων στο γεωγραφικό διαμέρισμα της Μακεδονίας και της Θράκης. Στόχος της παρούσας μελέτης είναι η εξαγωγή συμπερασμάτων μέσω ποσοτικής ανάλυσης για το εάν συμφέρει ή όχι έναν επενδυτή να ασχοληθεί με την συγκεκριμένη επένδυση.

Συνεπώς, είναι εύλογο να μελετηθεί ξεχωριστά το επενδυτικό πλάνο στην περιοχή της Μακεδονίας και το πλάνο στην περιοχή της Θράκης. Στη συνέχεια, χρησιμοποιώντας τα στοιχεία των δύο παραπάνω αναλύσεων μπορούν να εξαχθούν αποτελέσματα για το συνολικό σχέδιο και κάποιες ειδικές περιπτώσεις επιδοτήσεων και δανείων.

Στο σημείο αυτό αξίζει να τονιστεί ότι αυτό το επενδυτικό σχέδιο είναι υποθετικό. Παρόλα αυτά, όλα τα ποσά που χρησιμοποιούνται έχουν προέλθει μέσω σύγκρισης με πραγματικές τιμές. Για παράδειγμα, οι τιμές των οικοπέδων που αναφέρονται στην παρακάτω παράγραφο είναι ο μέσος όρος τιμών ενός στρέμματος των περιοχών που αναφέρονται σε αγγελίες (όπως στη «Χρυσή Ευκαιρία») κ.ο.κ.

2.2.1. Αρχικό Κόστος Επένδυσης

Στην δεκαετία του 1990, οι πρώτες μελέτες που έγιναν γύρω από το πεδίο του πράσινου τουρισμού προκάλεσαν τεράστιο ενδιαφέρον. Αυτό το ενδιαφέρον αποτυπώνεται στην ανάπτυξη σχεδίων και έργων οικοτουρισμού στη Μακεδονία, τα οποία μέχρι τότε δεν υπήρχαν. Με το ίδιο ενδιαφέρον και ενθουσιασμό προγενέστερων επενδυτών, αποφασίστηκε να δημιουργηθεί ένα συγκρότημα οικοτουριστικών καταλυμάτων στο χωριό «Λιθότοπος Σερρών».

Το μήκος του συγκροτήματος αυτού θα είναι 2 στρέμματα και θα περιλαμβάνει 10 υπνοδωμάτια με πολλές άλλες υπηρεσίες. Συγκεκριμένα, θα υπάρχει χώρος φύλαξης ολόκληρου του εξοπλισμού που απαιτείται για ράφτινγκ στον ποταμό

Στρυμόνα, χώρος φύλαξης των ποδηλάτων που απαιτούνται για ποδηλασία και χώρος περιποίησης των αλόγων που χρειάζονται για την ιππασία.

Αρχικό Κόστος Επένδυσης - «Λιθότοπος»		
<i>Eίδος</i>	<i>Κόστος (χιλιάδες €)</i>	<i>Ποσοστό επί των συνολικού κόστους (%)</i>
Κόστος Αγροτεμαχίου (2 στρέμματα)	300	39.0%
Κόστος Δομικών Υλικών Αμοιβή Οικοδομικού Συνεργείου	260	33.8%
Λοιπές Διαδικαστικές Δαπάνες (Άδειες κλπ.)	80	10.4%
Επίπλωση	30	3.9%
Έξοδα Παρεχόμενων Υπηρεσιών	20	2.6%
Σύνολο	770	100.0%

Πίνακας 2.

Το συνολικό αρχικό κόστος της επένδυσής στον «Λιθότοπο» είναι 770.000€.

Το μεγαλύτερο μέρος του συνολικού αρχικού κόστους της επένδυσης αποτελεί το κόστος του αγροτεμαχίου στην περιοχή αυτή. Ύστερα από έρευνα που έγινε στο χωριό «Λιθότοπος», η αγορά δύο στρεμμάτων γης στην οποία θα οικοδομηθεί το συγκρότημα καταλυμάτων και δραστηριοτήτων κοστίζει 300.000€ και αποτελεί το 39% του συνολικού κόστους. Οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι ο μέσος όρος που υπολογίστηκε από τρέχουσες αγγελίες στην περιοχή.

Το κόστος των δομικών υλικών που χρειάζονται για την οικοδόμηση είναι 260.000€ και αποτελεί το 33,8% ολόκληρης της επένδυσης. Επίσης, το 10,4% του συνολικού αρχικού κόστους αναλογεί στην αμοιβή του συνεργείου που θα απασχοληθεί στην οικοδόμηση των καταλυμάτων και των άλλων παρεχόμενων υπηρεσιών. Το μερίδιο των υπόλοιπων στοιχείων της επένδυσης, όπως είναι η επίπλωση των καταλυμάτων και άλλα, αποτελούν μικρότερο, αλλά σημαντικό μέρος του συνολικού αρχικού κόστους.

Όλα τα παραπάνω στοιχεία γίνονται πιο κατανοητά στον πίνακα 2, αλλά και στο γράφημα 1 με την μορφή ποσοστών. Αυτά τα αρχικά κόστη που έχουν υπολογιστεί είναι και τα συνολικά που απαιτούνται για να γίνει η συγκεκριμένη επένδυση. Συγκεκριμένα, θα δειχθούν στο κεφάλαιο 4, στις πηγές χρηματοδότησης, οι τρόποι με τους οποίους μπορεί η επένδυση να χρηματοδοτηθεί και τα ποσοστά με τα οποία θα επιβαρυνθεί ο επιχειρηματίας - επενδυτής που επιθυμεί να αναπτύξει οικοτουριστικά προϊόντα στο νομό Μακεδονίας. Επομένως, ο επενδυτής επιβαρύνεται με ένα ποσοστό επί των αρχικών κοστών, το οποίο θα διαπιστωθεί σε παρακάτω κεφάλαια.



Γράφημα 1.

2.2.2. Σταθερά Κόστη Επένδυσης

Υστερα από έρευνα για την εύρεση του συνολικού αρχικού κόστους, έγινε έρευνα και για την εύρεση των σταθερών κοστών της επένδυσης. Τα συνολικά σταθερά κόστη της επιχείρησης που θα δημιουργηθεί ανά χρόνο υπολογίζονται ότι θα είναι 118.000€ (Πίνακας 3). Στα σταθερά κόστη περιλαμβάνονται τα λειτουργικά κόστη που αφορούν πάγιους λογαριασμούς ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ και σταθερή και κινητή

τηλεφωνία και υπολογίζονται στις 9.600€ τον χρόνο. Επίσης, σταθερό κόστος για μια τέτοια επιχείρηση αποτελούν οι μισθοί των υπαλλήλων εξυπηρέτησης (το προσωπικό) και υπολογίζονται σε 94.800€ κάθε χρόνο. Ενώ τα υπόλοιπα 13.600€ προσδοκάται ότι θα είναι κόστη που θα προέρχονται από άλλες πηγές, όπως είναι τα κόστη συντήρησης, τα κόστη παρεχόμενων υπηρεσιών, τα κόστη από φόρους για το Υπουργείο Οικονομικών.

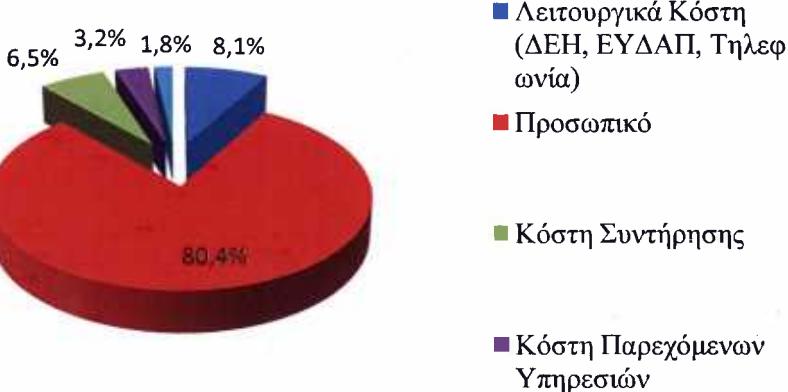
Σταθερά Κόστη Επένδυσης - «Λιθότοπος»		
Eίδος	Κόστος (χιλιάδες €)	Ποσοστό επί τον συνολικού κόστους (%)
Λειτουργικά Κόστη (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, Τηλεφωνία)	9.6	8.1%
Προσωπικό	94.8	80.4%
Κόστη Συντήρησης	7.7	6.5%
Κόστη Παρεχόμενων Υπηρεσιών	3.8	3.2%
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	2.1	1.8%
Σύνολο	118.0	100%

Πίνακας 3.

Όλα τα παραπάνω στοιχεία μπορούν να γίνουν πιο κατανοητά μέσω του γραφήματος 2 που περιλαμβάνει τα ποσοστά ξεκάθαρα. Είναι ολοφάνερο ότι τα λειτουργικά κόστη και οι μισθοί του προσωπικού που θα προσληφθούν, αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος των σταθερών κοστών που θα υπάρχουν σε κάθε οικονομική χρήση (ουσιαστικά κάθε χρόνο) και συγκεκριμένα είναι το 88,5%. Ενώ, το υπόλοιπο 11,5% αφορά το κόστος για την συντήρηση και διάφορα άλλα έκτακτα έξοδα.

Στην περίπτωση των σταθερών κοστών της επένδυσης, επιβαρύνεται ο επενδυτής εξ ολοκλήρου, αφού πρόκειται για κόστη που εμφανίζονται από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας μιας επιχείρησης. Οπότε, μόνο στην περίπτωση των αρχικών κοστών λειτουργίας μπορούν να προσδιοριστούν οι πηγές χρηματοδότησης.

Σταθερά Κόστη Επένδυσης - «Λιθότοπος»



Γράφημα 2.

2.2.3. Σταθερά Ετήσια Έσοδα Επένδυσης

Στην Ελλάδα δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος ο πράσινος τουρισμός και κατ' επέκταση δεν είναι ανεπτυγμένη η δημιουργία οικολογικών εγκαταστάσεων – καταλυμάτων. Θεωρήθηκε λοιπόν ότι μια τέτοια επιχείρηση θα προσελκύσει το ενδιαφέρον όχι μόνο των τουριστών που αρέσκονται στον πράσινο τουρισμό, αλλά και αυτών που έως τώρα αρέσκονταν μόνο στον συμβατικό τουρισμό. Η ιδέα δημιουργίας μιας τέτοιας επιχείρησης που θα περιλαμβάνει και οικοτουριστικές δραστηριότητες είναι ιδιαίτερα πρωτότυπη.

Γενικότερα, μπορεί να γίνει η υπόθεση ότι τα συνολικά έσοδα κάθε χρόνο θα είναι ικανοποιητικά και καθώς περνούν τα χρόνια θα αυξάνονται όλο και περισσότερο με σταθερό ρυθμό. Θεωρήθηκε ότι τα πρώτα χρόνια, τα δυνητικά οικοτουριστικά καταλύματα θα έχουν μια μέση πληρότητα. Οπότε, με βάση αυτό το δεδομένο, υπολογίστηκαν και τα συνολικά σταθερά έσοδα που θα υπάρξουν από αυτό το εγχείρημα.

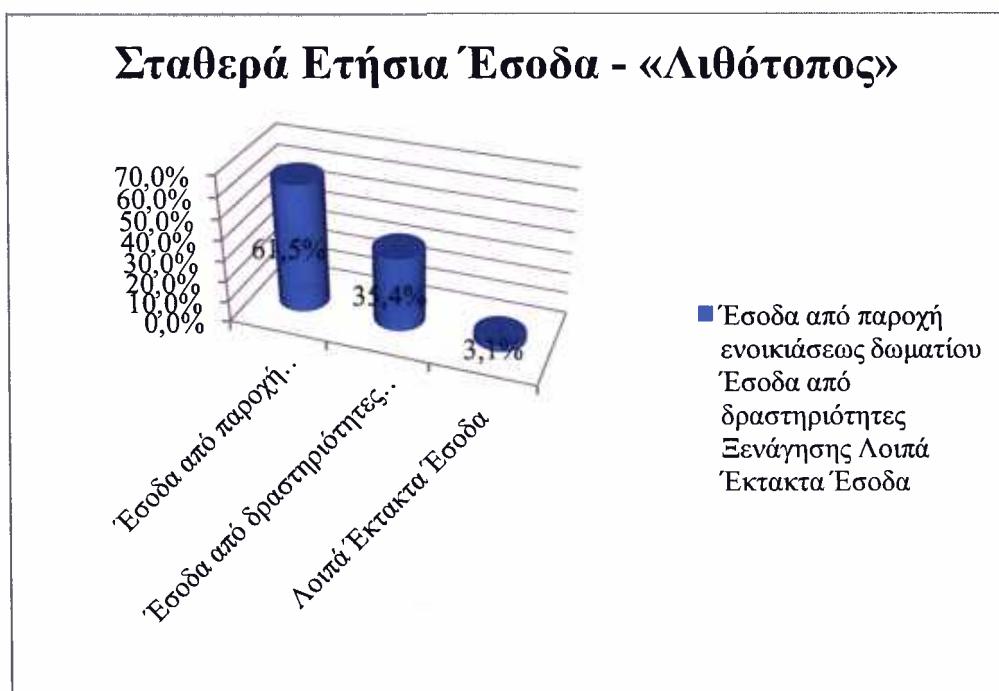
Όπως φαίνεται στον Πίνακα 4, τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης κάθε χρόνο υπολογίστηκαν ότι θα είναι 234.000€. Τα έσοδα από την παροχή ενοικίασης

δωματίου θα είναι 144.000€. Επίσης, τα έσοδα που θα προκύψουν από τις δραστηριότητες ξενάγησης και ψυχαγωγίας που θα παρέχονται στον «Λιθότοπο Σερρών» θα είναι 82.800€.

Σταθερά Ετήσια Έσοδα - «Λιθότοπος»		
Eίδος	Κόστος (χιλιάδες €)	Ποσοστό επί του συνολικού κόστους (%)
Έσοδα από παροχή ενοικιάσεως δωματίου	144.0	61.5%
Έσοδα από δραστηριότητες ξενάγησης	82.8	35.4%
Λοιπά Εκτακτα Έσοδα	7.2	3.1%
Σύνολο	234.0	100%

Πίνακας 4.

Παρατηρώντας το γράφημα 3, το μεγαλύτερο ποσοστό εσόδων κάθε χρόνο θα προέρχεται από την παροχή στέγασης των τουριστών και αποτελεί το 61,5% του συνόλου. Ενώ, τα έσοδα από την παροχή δραστηριοτήτων στην περιοχή και ξενάγησης αποτελούν το 35,4%.



Γράφημα 3.

2.2.4. Αξιολόγηση Επένδυσης (Χρηματοοικονομική βιωσιμότητα)

Στη συνέχεια, αφού υπολογιστεί το συνολικό αρχικό κόστος της επένδυσης, τα ετήσια σταθερά κόστη και τα ετήσια σταθερά έσοδα, το επόμενο βήμα είναι να γίνει η αξιολόγηση της επένδυσης με την βοήθεια της Καθαρής Παρούσας Αξίας (NPV) και του Εσωτερικού Επιτοκίου Αποδοτικότητας (IRR).

Η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) ορίζεται ως εξής:

$$NPV = -C_0 + \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

όπου: C_0 = το συνολικό αρχικό κόστος κατασκευής της επένδυσης,

R = σταθερά έσοδα μείον σταθερά έξοδα,

i = το προεξοφλητικό επιτόκιο (ή κόστος κεφαλαίου),

t = η χρονική περίοδος.

Κατά τη διαδικασία της αξιολόγησης ελέγχεται η Καθαρή Παρούσα Αξία. Εάν η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι θετική, τότε η επένδυση γίνεται αποδεκτή, ενώ εάν η Καθαρή Παρούσα Αξία προκύψει αρνητική, τότε η επένδυση απορρίπτεται. Στη σχεδόν απίθανη περίπτωση όπου η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι ίση με μηδέν, τότε ο επενδυτής είναι αδιάφορος. Όταν μία επένδυση γίνει δεκτή με NPV θετική ($NPV > 0$), τότε η επένδυση οδηγεί σε αύξηση του πλούτου του επενδυτή γενικότερα.

Απ' την άλλη πλευρά, το Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας (IRR) ορίζεται ως το προεξοφλητικό επιτόκιο στο οποίο η Καθαρή Παρούσα Αξία μηδενίζεται. Όταν το IRR είναι μεγαλύτερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR > i$), τότε η επένδυση γίνεται αποδεκτή, ενώ όταν το IRR είναι μικρότερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR < i$), τότε η επένδυση απορρίπτεται. Όπως και πριν, όταν το IRR είναι ίσο με το κόστος κεφαλαίου τότε ο επενδυτής είναι αδιάφορος.

Αξιολογώντας την συγκεκριμένη επένδυση στο χωριό «Λιθότοπος», αναλύονται τα σενάρια που περιγράψαμε σε προηγούμενο κεφάλαιο (analysis scenario). Γι' αυτόν τον λόγο χρησιμοποιήθηκαν τα σενάρια (best, base, worst

scenario). Σε αυτό το σημείο, πρέπει να τονισθεί ότι η αξιολόγηση γίνεται για τα επόμενα 8 χρόνια, δηλαδή για μια μεσοπρόθεσμη περίοδο και όχι μακροπρόθεσμη (Πίνακας 5).

Σύμφωνα με το χειρότερο σενάριο, στο οποίο η οικονομία της χώρας βρίσκεται σε ύφεση ή σε οικονομική κρίση, η Καθαρή Παρούσα Αξία (Κ.Π.Α.) προκύπτει αρνητική, με αποτέλεσμα να μην συμφέρει να γίνει η επένδυση. Η Κ.Π.Α. είναι αρνητική, όταν το $i=5\%$, γιατί σύμφωνα με τις προσδοκίες που έχουν τεθεί, έγινε η υπόθεση ότι κατά 70% τα εκτιμώμενα έξοδα θα είναι περισσότερα και τα εκτιμώμενα έσοδα λιγότερα. Επίσης, από τον πίνακα 5, γίνεται αντιληπτό ότι σε περίοδο ύφεσης της οικονομίας δεν συμφέρει να γίνει η επένδυση και προκύπτει από το γεγονός ότι το IRR είναι μικρότερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR=4,46\% < i=5\%$).

Ωστόσο, σύμφωνα με το δεύτερο σενάριο, ένα μέτριο σενάριο, στο οποίο έγινε η υπόθεση ότι κατά 20% σε ένα χρόνο από τώρα που θα έχει γίνει το σχέδιο – επένδυση (project) η οικονομία θα έχει μικρούς ρυθμούς ανάπτυξης ή αλλιώς επαναφορά από την κρίση, τότε η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι θετική. Άρα, σ' αυτή την περίπτωση, η επένδυση αυτή συμφέρει να γίνει και θα είναι επωφελής. Επίσης, παρατηρείται ότι και το IRR είναι θετικό και μεγαλύτερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR=7,74\% > i=5\%$).

Τέλος, το τρίτο σενάριο που δημιουργήθηκε είναι το καλύτερο σενάριο που θα μπορούσε να υπάρξει, σύμφωνα με το οποίο κατά την πιθανότητα 10% η οικονομία θα βρίσκεται σε πλήρη άνθηση. Σ' αυτή την περίπτωση, η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι πάλι θετική, όπου όμως τα εκτιμώμενα έσοδα είναι πολύ περισσότερα από τα εκτιμώμενα έξοδα. Για αυτό τον λόγο είναι το καλύτερο σενάριο, διότι η επένδυση δεν θα είναι απλά επωφελής, αλλά και επικερδής. Επιπλέον, σύμφωνα με τον πίνακα 4, το IRR είναι πολύ μεγαλύτερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR=10,33\% > i=5\%$).

Κόστη και έσοδα - Μεσοπρόθεσμη περίοδος – «Λιθότοπος»

Έτος/ροή	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Κόστη Εγκατάστασης	770,0								

Σενάριο 1: Ύφεση Οικονομίας (Οικονομική Κρίση)

Εκτιμώμενα Έσοδα		220,0	220,0	220,0	220,0	220,0	220,0	220,0	220,0
Εκτιμώμενα Έξοδα		123,9	123,9	123,9	123,9	123,9	123,9	123,9	123,9
Καθαρή Χρηματική Ροή		96,1	96,1	96,1	96,1	96,1	96,1	96,1	96,1
Σύνολο		100,4	104,9	109,6	114,6	119,7	125,1	130,8	136,6
IRR	4.46%								
NPV(i=5%)	-17,63								

Σενάριο 2: Σταθερότητα Οικονομίας

Εκτιμώμενα Έσοδα		234,0	234,0	234,0	234,0	234,0	234,0	234,0	234,0
Εκτιμώμενα Έξοδα		118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0
Καθαρή Χρηματική Ροή		116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0
Σύνολο		119,8	123,7	127,7	131,8	136,1	140,5	145,1	149,8
IRR	7.74%								
NPV(i=5%)	91,086								

Σενάριο 3: Άνθηση Οικονομίας

Εκτιμώμενα Έσοδα		250,4	250,4	250,4	250,4	250,4	250,4	250,4	250,4
Εκτιμώμενα Έξοδα		120,3	120,3	120,3	120,3	120,3	120,3	120,3	120,3
Καθαρή Χρηματική Ροή		130,0	130,0	130,0	130,0	130,0	130,0	130,0	130,0
Σύνολο		133,8	137,7	141,7	145,8	150,0	154,4	158,9	163,5
IRR	10.33%								
NPV(i=5%)	180,95								

Πίνακας 5. Ποσά σε χιλιάδες €

Η Αναμενόμενη Καθαρή Παρούσα Αξία (Expected NPV) της επένδυσης για τον «Λιθότοπο Σερρών» με τα συγκεκριμένα σενάρια της οικονομίας, αλλά και τις πιθανότητες του κάθε σεναρίου ορίζεται ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιμέρους NPV.

$$NPV^{expected} = \sum_{j=1}^s \Pr(x=j) NPV_j$$

όπου: $j=1,2,\dots,s$ είναι τα πιθανά σενάρια και NPV_j είναι η Καθαρή Παρούσια Αξία του σεναρίου j.

Με βάση τον παραπάνω τύπο, το τελικό συμπέρασμα είναι ότι παρόλο που η Καθαρή Παρούσα Αξία του σεναρίου 1 είναι αρνητική και επομένως θα έλεγε κάποιος ότι δεν συμφέρει να γίνει η επένδυση στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Αναμενόμενη Καθαρή Παρούσα Αξία ολόκληρου του επενδυτικού σχεδίου στον «Λιθότοπο» είναι θετική και το Αναμενόμενο Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας (IRR) είναι μεγαλύτερο του κόστους κεφαλαίου, $IRR > 5\%$, όπως παρατηρείται και στον πίνακα 6.

Σενάριο	1	2	3
NPV	-17,63	91,086	180,95
IRR	4,46%	7,74%	10,33%
Pr (X=x)	0,7	0,2	0,1
Αναμενόμενη NPV	24,0	Αναμενόμενο IRR	5,70%

Πίνακας 6. Ποσά σε χιλιάδες €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:

Επενδυτικό Σχέδιο Πράσινου Τουρισμού στην Θράκη

3.1. Εισαγωγή

Απ' την άλλη πλευρά, στο Νομό Θράκης η δημιουργία ενός οικοτουριστικού προϊόντος επιλέχθηκε να γίνει σε μια τοποθεσία που δεν περιλαμβάνει ποταμό ή λίμνη, αλλά δάσος. Συγκεκριμένα, επιλέχθηκε το περίφημο δάσος της «Ελατιάς», που απέχει περίπου 70 χιλιόμετρα από το κέντρο της Δράμας και είναι πλούσιο σε χλωρίδα και πανίδα. Βρίσκεται στα βουνά της Κεντρικής Ροδόπης και αποτελεί σημείο αναφοράς για την βόρεια Ελλάδα.

Πρόκειται για το μεγαλύτερο δάσος σε βιοποικιλότητα σε όλη την Ελλάδα με πολλά είδη χλωρίδας, πολλά είδη θηλαστικών και πουλιών που είναι σπάνια ή βρίσκονται υπό εξαφάνιση. Η χλωρίδα της «Ελατιάς» περιλαμβάνει πάνω από 700 είδη με πολλά ενδημικά της Βαλκανικής χερσονήσου. Στο δάσος της «Ελατιάς» μπορεί κανείς να συναντήσει δάση δρυός στα χαμηλά υψόμετρα και δάση οξιάς στα υψηλότερα, δάση κωνοφόρων, δασική πεύκη, ελάτη, λεύκη, βελανιδιές, ιτιές,

μύρτιλο, αγριολούλουδα και μανιτάρια. Επιπλέον, η πανίδα της περιοχής είναι κι αυτή πλούσια με είδη όπως η καφετή αρκούδα, αγριογούρουνο, ελάφι, ζαρκάδι, λαγό, λύκο, αετούς, γεράκια και δρυοκολάπτες.

Η μοναδική ανθρώπινη παρέμβαση στο φυσικό τοπίο του δάσους είναι το δασικό χωριό στην θέση Κούτρα, ενώ κατά τα άλλα το τοπίο ακόμα παραμένει παρθένο. Το δασικό χωριό «Ελατιάς» είναι προσβάσιμο για τους λάτρεις της φύσης, αρκεί να έχουν αποκτήσει την απαραίτητη άδεια από το δασαρχείο. Για να φτάσει κανείς στο δασικό χωριό και κατ' επέκταση στο δάσος «Ελατιάς», ακολουθεί το δρόμο προς το χωριό Σιδηρόνερο. Επίσης, το δασικό χωριό συνδέεται με οδικό δίκτυο με το δάσος Σημύδας και με το δάσος Φρακτού. Γενικότερα, η περιοχή ενδείκνυται για πεζοπορικές διαδρομές στο πυκνό δάσος λόγω της πρωτόγνωρης εμπειρίας που μπορεί να αποκτήσει περνώντας ανάμεσα από πελώρια δέντρα, δρύες, φουντουκιές και καστανιές.

Σεβόμενοι το γεγονός ότι δεν επιτρέπεται να οικοδομηθούν τουριστικά καταλύματα στην περιοχή για να μην καταστραφεί το τοπίο και η φύση, αποφασίστηκε να δημιουργηθεί οικολογική κατασκήνωση. Οι λόγοι δημιουργίας αυτής της κατασκήνωσης είναι κυρίως εκπαιδευτικοί και ύστερα αναψυχής και χαλάρωσης. Ο σκοπός αυτής της επένδυσης είναι να πραγματοποιούνται διάφορα εκπαιδευτικά προγράμματα για τα παιδιά όλης της Ελλάδας για τους μήνες Μάιο, Ιούνιο, Ιούλιο και Αύγουστο σε συνεργασία με τους εκπαιδευτικούς οργανισμούς (σχολεία) αλλά και με άλλες οργανωμένες κατασκηνώσεις και προσκοπικές ομάδες. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί να φιλοξενηθεί στην κατασκήνωση αυτή οποιοσδήποτε επιθυμεί να απολαύσει το περιβάλλον της περιοχής «Ελατιά» του νομού Θράκης σε διαχωρισμένα οικοδομήματα.

3.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση

3.2.1. Αρχικό Κόστος Επένδυσης

Όπως αναφέρθηκε στην εισαγωγή, ο βασικός στόχος αυτής της εργασίας είναι η αξιολόγηση της επένδυσης (project) - ανάπτυξης κατασκήνωσης στο δάσος της «Ελατιάς». Θα κατασκευαστούν λοιπόν 30 ειδικά διαμορφωμένες σκηνές που θα προσφέρονται ως χώροι στέγασης και κάποιους χώρους αποθήκευσης του

εξοπλισμού των διάφορων δραστηριοτήτων που θα ενεργοποιηθούν. Ειδικότερα, οι δραστηριότητες που θα προσφέρονται είναι πεζοπορία και ξενάγηση στο δάσος με σκοπό την εξερεύνηση της χλωρίδας και της πανίδας που δεν βρίσκεται σε καμία άλλη περιοχή, ξενάγηση στο δασικό χωριό της «Ελατιάς» και σε άλλες ενδιαφέρουσες περιοχές τριγύρω από το δάσος και τέλος περιήγηση στην λίμνη που έχει σχηματιστεί από τα νερά του Νέστου και βρίσκεται περίπου είκοσι χιλιόμετρα μακριά από την «Ελατιά».

Το συνολικό αρχικό κόστος αυτής της επένδυσης υπολογίστηκε ότι θα είναι σαφώς μικρότερο από αυτό της προηγούμενης επένδυσης και συγκεκριμένα 315.000€. Το μήκος του αγροτεμαχίου που θα αγοραστεί θα είναι δύο στρέμματα και διαπιστώθηκε ότι θα κοστίζει 110.000€ ύστερα από σχετική έρευνα αγοράς για την συγκεκριμένη περιοχή. Επίσης, τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή των σκηνών, επειδή θα είναι ιδιαίτερα λόγω της βιωσιμότητας και της προστασίας στο περιβάλλον που πρέπει να επιδειχθεί, θα κοστίσουν 80.000€.

Επιπλέον, στο συνολικό αρχικό κόστος έχουν υπολογισθεί και άλλα μικρότερα κόστη και αφορούν την αμοιβή του συνεργείου που θα αναλάβει την κατασκευή των σκηνών, αφορούν την επίπλωση με συγκεκριμένες προδιαγραφές των σκηνών και τέλος τα κόστη από τις αποθήκες που θα κατασκευαστούν για τον εξοπλισμό της παροχής δραστηριοτήτων (Πίνακας 7).

Αρχικό Κόστος Επένδυσης - «Ελατιά»		
Eίδος	Κόστος (χιλιάδες €)	Ποσοστό επί του συνολικού κόστους (%)
Κόστος Αγροτεμαχίου (2 στρέμματα)	110	34,9%
Κόστος Δομικών Υλικών	80	25,4%
Αμοιβή Οικοδομικού Συνεργείου	50	15,9%
Λοιπές Διαδικαστικές Δαπάνες (Άδειες κλπ.)	25	7,9%
Επίπλωση	10	3,2%
Έξοδα Παρεχόμενων Υπηρεσιών	40	12,7%
Σύνολο	315	100,0%

Πίνακας 7.

Επίσης, όπως φαίνεται στο γράφημα 4 που δείχνει την κατανομή του συνολικού αρχικού κόστους με ποσοστά, παρατηρείται ότι το μεγαλύτερο ποσοστό το αποσπά το κόστος του αγροτεμαχίου, το οποίο είναι 34,9%. Το 25,4% του αρχικού κόστους αποτελεί το κόστος των υλικών και το 15,9% οι αμοιβές του συνεργείου. Αντίστοιχα, τα υπόλοιπα κόστη αποτελούν μικρότερα μερίδια του αρχικού συνολικού κόστους για την επένδυση μας στην «Ελατιά». Τέλος, θα γίνει κατανοητό στο κεφάλαιο 4 ότι ο επενδυτής δεν επιβαρύνεται εξ ολοκλήρου με όλο το αρχικό κόστος που μόλις παρουσιάστηκε. Δεν επιβαρύνεται με ολόκληρο το αρχικό κόστος, γιατί εδώ ο επενδυτής εισπράττει επιδότηση από το Υπουργείο Τουρισμού και Πολιτισμού, μιας και διαθέτει όλες τις προϋποθέσεις που απαιτούνται.



Γράφημα 4.

3.2.2. Σταθερά Κόστη Επένδυσης

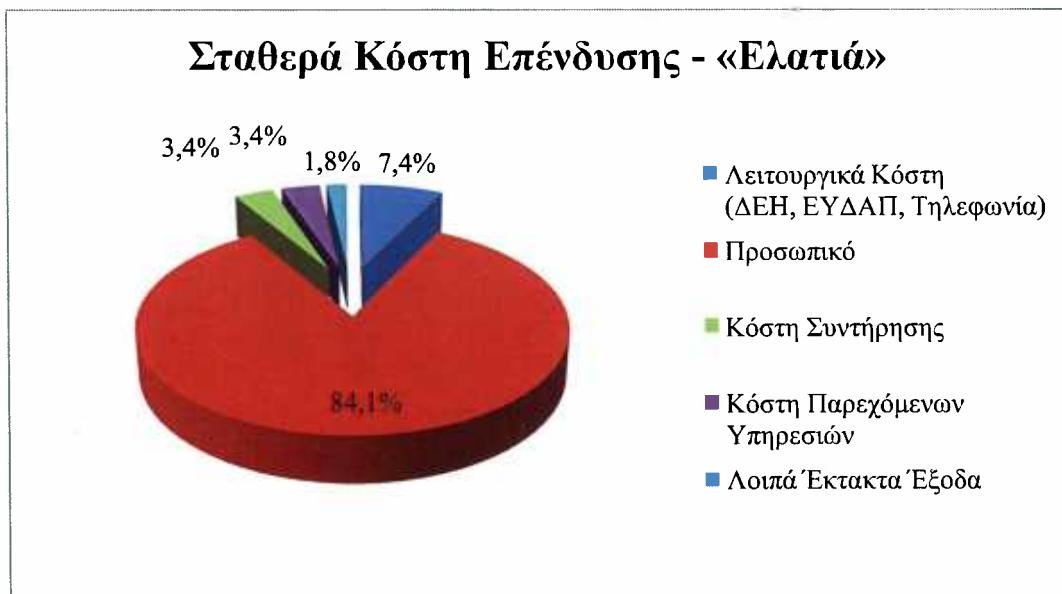
Υστερα από σχετική έρευνα, τα ετήσια σταθερά κόστη της επένδυσης έχουν υπολογιστεί ότι θα είναι 92.700€ μιας και η κατασκήνωση στο δάσος «Ελατιά» θα βρίσκεται σε λειτουργία κατά την διάρκεια τεσσάρων μόνο μηνών, του Μαΐου, Ιουνίου, Ιουλίου και Αυγούστου. Όπως φαίνεται στον πίνακα 8, το μεγαλύτερο κόστος που θα έχει ο επενδυτής για την κατασκήνωση κάθε χρόνο είναι οι μισθοί του προσωπικού που θα προσληφθούν για την εξυπηρέτηση των πελατών και για την άριστη λειτουργία των εκπαιδευτικών προγραμμάτων και δραστηριοτήτων και είναι

78.000€. Ύστερα, σε δεύτερη φάση έρχονται τα λειτουργικά κόστη, τα οποία είναι 6.800€.

Σταθερά Κόστη Επένδυσης - «Ελατιά»		
Eίδος	Κόστος (χιλιάδες €)	Ποσοστό επί των συνολικού κόστους (%)
Λειτουργικά Κόστη (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, Τηλεφωνία)	6,8	7,4%
Προσωπικό	78,0	84,1%
Κόστη Συντήρησης	3,2	3,4%
Κόστη Παρεχόμενων Υπηρεσιών	3,1	3,4%
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	1,6	1,8%
Σύνολο	92,7	100%

Πίνακας 8.

Στη συνέχεια, ακολουθεί το γράφημα 5, το οποίο δείχνει τα συνολικά κόστη της επένδυσης που θα υφίστανται κάθε χρόνο με τη μορφή ποσοστών. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, το μεγαλύτερο ποσοστό κοστών που θα υπάρχουν κάθε χρόνο είναι οι μισθοί του προσωπικού και αποτελεί το 84,1%. Επίσης, αξιοσημείωτο ποσοστό, 7,4%, προσεγγίζουν τα λειτουργικά κόστη που έχουν να κάνουν με ΕΥΔΑΠ, ΔΕΗ και σταθερή και κινητή τηλεφωνία. Ενώ, τα υπόλοιπα κόστη, όπως τα κόστη συντήρησης προσεγγίζουν πολύ μικρότερα ποσοστά.



Γράφημα 5.

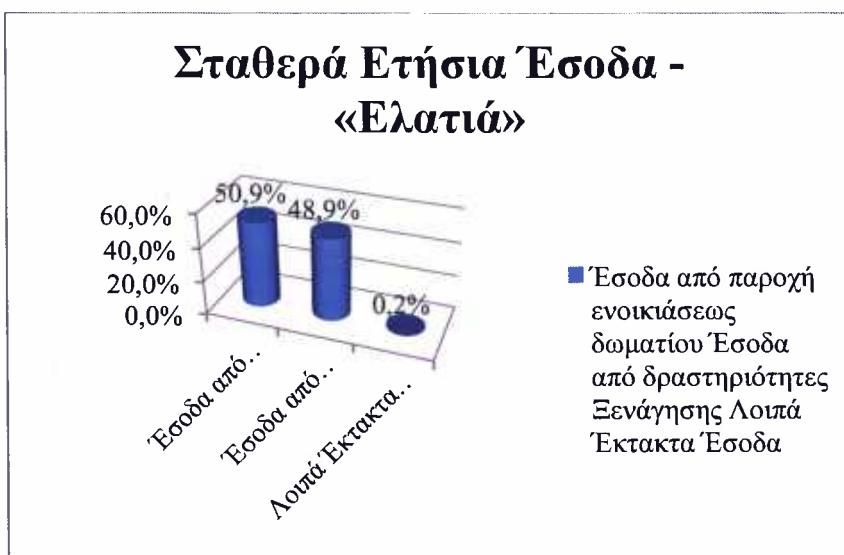
3.2.3. Σταθερά Ετήσια Έσοδα Επένδυσης

Προκειμένου να βρεθούν τα σταθερά έσοδα που θα έχει ο επενδυτής κάθε χρόνο, έγινε η υπόθεση ότι για τους τέσσερις μήνες που θα είναι σε λειτουργία η κατασκήνωση, θα υπάρξει πληρότητα. Οπότε, με βάση αυτό το δεδομένο, τα έσοδα από την ενοικίαση των ειδικά διαμορφωμένων σκηνών θα είναι 74.500€ για τους τέσσερις μήνες. Ενώ τα έσοδα από τις δραστηριότητες που θα παρέχονται σύμφωνα με τον πίνακα 9 υπολογίστηκαν σε 71.500€.

Σταθερά Ετήσια Έσοδα - «Ελατιά»		
Eίδος	Κόστος (χιλιάδες €)	Ποσοστό επί του συνολικού κόστους (%)
Έσοδα από παροχή ενοικιάσεως δωματίου	74,5	50,9%
Έσοδα από δραστηριότητες Ξενάγησης	71,5	48,9%
Λοιπά Έκτακτα Έσοδα	0,4	0,2%
Σύνολο	146,4	100%

Πίνακας 9.

Όπως γίνεται φανερό στο γράφημα 6 που ακολουθεί παρακάτω, το ποσοστό 50,9% αντιστοιχεί στα έσοδα επί του συνόλου που θα υπάρξουν από την παροχή στέγασης στις σκηνές για τους επισκέπτες μας. Τέλος, το 48,9% αντιστοιχεί στα έσοδα από τις διάφορες δραστηριότητες που θα ενεργοποιηθούν.



Γράφημα 6.

3.2.4. Αξιολόγηση Επένδυσης (Χρηματοοικονομική βιωσιμότητα)

Ακολουθώντας τις ίδιες ενέργειες που έγιναν στην περίπτωση της επένδυσης στον «Λιθότοπο», γίνεται η αξιολόγηση για την περίπτωση της «Ελατιάς» αντίστοιχα. Δηλαδή γίνεται χρήση των δύο βασικότερων κριτηρίων αξιολόγησης για να την επένδυσή την Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) και το Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας (IRR).

Γίνεται χρήση λοιπόν της Καθαρής Παρούσας Αξίας για τον ίδιο σκοπό, δηλαδή για να κριθεί εάν είναι δυνατόν και συμφέρει να προχωρήσει η επένδυση. Ενώ, στη συνέχεια γίνεται έλεγχος και στο Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας σε σχέση με την Κ.Π.Α. κι αυτό γιατί η Κ.Π.Α. δεν οδηγεί πάντα στην ορθότερη απόφαση. Ειδικότερα, σε μια αξιολόγηση μπορεί η Κ.Π.Α. να είναι θετική και άρα να πρέπει να γίνει αποδεκτή η επένδυση, αλλά το IRR να μην είναι μεγαλύτερο από το κόστος κεφαλαίου στην ίδια αξιολόγηση και άρα να πρέπει να απορριφθεί η επένδυση. Οπότε, και τα δύο κριτήρια είναι σημαντικά και πρέπει να γίνεται έλεγχος και στα δύο για να μην καταλήγει η αξιολόγηση σε σφάλματα.

Κόστη και έσοδα - Μεσοπρόθεσμη περίοδος – «Ελατιά»

Έτος/ροή	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Κόστη Εγκατάστασης	315,0								

Σενάριο 1: Ύφεση Οικονομίας (Οικονομική Κρίση)

Εκτιμώμενα Έσοδα		137,6	137,6	137,6	137,6	137,6	137,6	137,6	137,6
Εκτιμώμενα Έξοδα		97,4	97,4	97,4	97,4	97,4	97,4	97,4	97,4
Καθαρή Ροή		40,2	40,2	40,2	40,2	40,2	40,2	40,2	40,2
Σύνολο		42,1	43,9	45,9	48,0	50,2	52,4	54,8	57,2
IRR	5.01%								
NPV(i=5%)	0,1323								

Σενάριο 2: Σταθερότητα Οικονομίας

Εκτιμώμενα Έσοδα		146,4	146,4	146,4	146,4	146,4	146,4	146,4	146,4
Εκτιμώμενα Έξοδα		92,7	92,7	92,7	92,7	92,7	92,7	92,7	92,7
Καθαρή Ροή		53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7

Σύνολο		55,4	57,2	59,1	61,0	63,0	65,0	67,1	69,3
IRR	10.93%								
NPV(i=5%)	83,303								

Σενάριο 3: Ανθηση Οικονομίας									
Εκτιμώμενα Έσοδα		156,7	156,7	156,7	156,7	156,7	156,7	156,7	156,7
Εκτιμώμενα Έξοδα		94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6
Καθαρή Ροή		62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1
Σύνολο		63,9	65,7	67,6	69,6	71,6	73,7	75,8	78,0
IRR	14.62%								
NPV(i=5%)	138,83								

Πίνακας 10. Ποσά σε χιλιάδες €

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, στον οποίο βρίσκονται συσσωρευμένα τα έσοδα, τα έξοδα και τα τρία σενάρια αξιολόγησης για την «Ελατιά» παρατηρείται ότι και στις τρεις περιπτώσεις η επένδυση είναι δυνατόν να γίνει και συμφέρει. Συγκεκριμένα, ακόμα και στο χειρότερο σενάριο που δημιουργήθηκε, δηλαδή στο ότι η οικονομία της χώρας θα βρίσκεται σε ύφεση, η Καθαρή Παρούσα Αξία προκύπτει θετική ($NPV=0,1323\text{€}>0$) και το Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας (IRR) προκύπτει μεγαλύτερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR=5,01\% > i=5\%$). Άρα, ακόμα και με αυτό το σενάριο, το οποίο σύμφωνα με τις προσδοκίες που τέθηκαν θα ισχύει κατά 70% όταν ενεργοποιηθεί η επένδυσή, εγκρίνεται η επένδυση και θα υπάρχουν οφέλη εάν ενεργοποιηθεί. Προφανώς, αυτό συμβαίνει επειδή η συγκεκριμένη επένδυση δεν έχει μεγάλο κόστος και ακόμα και υπό την επιρροή της οικονομικής κρίσης μπορεί να είναι βιώσιμη και επικερδής ταυτόχρονα.

Επιπλέον, στο δεύτερο σενάριο, το οποίο θεωρούμε ότι θα ισχύει κατά 20% όταν σε ένα χρόνο αρχίσουν τα έσοδα από την επένδυση, η οικονομία θα έχει αρχίσει να έχει μικρούς ρυθμούς ανάπτυξης και κάποια σταθερότητα. Σύμφωνα με αυτό, πάλι η επένδυση εγκρίνεται και η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι θετική ($NPV=83,303\text{€}>0$), μιας και τα εκτιμώμενα έσοδα που θα προκύψουν, θα είναι πολύ περισσότερα από τα εκτιμώμενα έξοδα. Το Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας (IRR) είναι επίσης θετικό και μεγαλύτερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR=10,93\% > i=5\%$). (Πίνακας 10).

Τέλος, το τρίτο σενάριο που είναι το καλύτερο σενάριο, αφού με αυτό θα προκύψουν τα μεγαλύτερα εκτιμώμενα έσοδα από οποιοδήποτε άλλο, έγινε η υπόθεση ότι θα ισχύει κατά 10% όταν δημιουργηθεί το επιχειρηματικό σχέδιό μας (project). Η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι θετική ($NPV=138,83>0$) και το Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας (IRR) είναι μεγαλύτερο από το κόστος κεφαλαίου ($IRR=14,62\% > i=5\%$). Άρα, η επένδυση αναμφίβολα συμφέρει να γίνει.

Η Αναμενόμενη Καθαρή Παρούσα Αξία (Expected NPV) της επένδυσης στην «Ελατιά», ορίζεται (όπως και πριν) ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιμέρους Καθαρών Παρουσών Αξιών των τριών διαφορετικών σεναρίων. Έτσι, το συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι 30.600 € θα είναι η Αναμενόμενη NPV της επένδυσης, όπως φαίνεται και στον πίνακα 11.

Σενάριο	1	2	3
NPV	0,1	83,3	138,8
IRR	5,01%	10,93%	14,62%
Pr (X=x)	0,7	0,2	0,1
Αναμενόμενη NPV	30,6	Αναμενόμενο IRR	7,16%

Πίνακας 11. Ποσά σε χιλιάδες €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:

Πηγές Χρηματοδότησης

4.1. Εισαγωγή

Όπως αναφέρθηκε εκτενώς παραπάνω, η επιχείρηση που θα δημιουργηθεί, περιλαμβάνει δύο ξεχωριστές οικοτουριστικές μονάδες. Η πρώτη θα βρίσκεται στην περιοχή του «Λιθότοπου» της Μακεδονίας και η δεύτερη στην περιοχή της «Ελατιάς» της Θράκης. Το συνολικό αρχικό κόστος θα είναι ίσο με το άθροισμα του αρχικού κόστους των καταλυμάτων στον «Λιθότοπο» και του αρχικού κόστους της κατασκήνωσης στην «Ελατιά». Άρα, το συνολικό αρχικό κόστος της επένδυσης ανέρχεται σε 1.085.000€ (770.000€ + 315.000€).

Το παραπάνω συνολικό αρχικό κόστος μπορεί να χρηματοδοτηθεί μέσω των πηγών που αναλύονται παρακάτω:

- η Δημόσια Επιχορήγηση
- τα Ιδιωτικά Ίδια Κεφάλαια
- ο Ιδιωτικός Τραπεζικός Δανεισμός

4.2. Δημόσια Επιχορήγηση

Σύμφωνα με την προκήρυξη του Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς 2007 - 2013 (ΕΣΠΑ), επιχειρήσεις που θα δραστηριοποιούνται στον πράσινο τουρισμό με έργα ύψους 15.000€ - 400.000€ θα εισπράξουν επιχορήγηση 40% επί του συνολικού προϋπολογισμού. Το επενδυτικό έργο που αφορά τα οικοτουριστικά καταλύματα στον «Λιθότοπο» δεν ικανοποιεί το κριτήριο του παραπάνω προγράμματος, γιατί το αρχικό κόστος της συγκεκριμένης επένδυσης ξεπερνά τις 400.000€, αλλά αγγίζει τις 770.000€.

Αντίθετα, η ανέγερση και δραστηριοποίηση της κατασκήνωσης στην περιοχή της «Ελατιάς» θα επιχορηγηθεί κατά 40% επί του συνολικού προϋπολογισμού, μιας και το αρχικό κόστος της συγκεκριμένης επένδυσης δεν ξεπερνά τις 400.000€, αλλά είναι 315.000€. Το 40% του αρχικού κόστους είναι 126.000€. Συνεπώς, αυτό είναι το ποσό που θα δοθεί στον επενδυτή από το Υπουργείο Τουρισμού και Πολιτισμού μέσω του ΕΣΠΑ. Ενώ, τα υπόλοιπα 189.000€ θα αντληθούν από άλλες πηγές που θα αναλυθούν παρακάτω.

Τελικά, το συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι για τον επενδυτή της συγκεκριμένης επένδυσης, το συνολικό αρχικό κόστος και των δύο μονάδων της επιχείρησης θα είναι 959.000€, αφού αφαιρεθεί το 40% του αρχικού κόστους στην «Ελατιά» που θα δοθεί από την κυβέρνηση.

4.3. Ιδιωτικά Ίδια Κεφάλαια

Πρόκειται για το συνολικό ποσό με το οποίο θα συνεισφέρουν οι ιδιώτες ή οι αρχικοί εταίροι της επένδυσης. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς που έγιναν, το ποσό

που θα δοθεί από ιδιώτες είναι 189.000€ (δηλαδή το υπόλοιπο αρχικό κόστος της «Ελατιάς») και αντιστοιχεί στο 19,71% του νέου συνολικού αρχικού κόστους με επιδότηση.

Συνεπώς, το υπόλοιπο του αρχικού κόστους επένδυσης (δηλαδή οι 770.000€) θα χορηγηθεί μέσω ιδιωτικού τραπεζικού δανεισμού που ακολουθεί στην παράγραφο 4.4.

4.4. Ιδιωτικός Τραπεζικός Δανεισμός

Ως απόρροια της παραπάνω ανάλυσης, το συμπέρασμα που εξάγεται είναι ότι το 70,96% του συνολικού αρχικού κόστους επένδυσης θα χορηγηθεί μέσω τραπεζικού δανεισμού. Υπό μία διαφορετική οπτική γωνία, το τραπεζικό δάνειο που θα χορηγηθεί ουσιαστικά χρηματοδοτεί εξ ολοκλήρου την επένδυση του «Λιθότοπου», ενώ η επένδυση στην «Ελατιά» χρηματοδοτείται από την επιδότηση του κράτους και τα ιδιωτικά ίδια κεφάλαια. (Πίνακας 12).

Πηγές Χρηματοδότησης			
Δημόσια Επιδότηση	11,61%	126.000€	
Ιδιωτικά Ίδια Κεφάλαια	17,42%	189.000€	
Ιδιωτικός Τραπεζικός Δανεισμός	70,97%	770.000€	
Σύνολο	100%	1,085 εκ.	€

Πίνακας 12.

Εάν υποτεθεί ότι και στον τραπεζικό δανεισμό ισχύουν τα τρία σενάρια για το επίπεδο της οικονομίας, τότε γίνεται ο ισχυρισμός όλων των παρακάτω, τα οποία γίνονται και πιο ξεκάθαρα στον πίνακα 13.

Με βάση το πρώτο σενάριο, το χειρότερο σενάριο, όπου η οικονομία βρίσκεται σε ύφεση, θεωρήθηκε ότι ο τραπεζικός δανεισμός θα είναι περισσότερο δαπανηρός και συνεπώς το επίπεδο των επιτοκίων θα είναι υψηλό, περίπου 7.5%. Οπότε, με βάση τους απαραίτητους υπολογισμούς για τα επόμενα 8 χρόνια, η ετήσια δόση του δανείου θα είναι υψηλότερη από οποιοδήποτε άλλο σενάριο και θα αγγίζει τις 131.450€.

Επίσης, με βάση το δεύτερο σενάριο, το μέτριο σενάριο, όπου η οικονομία έχει σταθερούς ρυθμούς ανάπτυξης θεωρήθηκε ότι το επίπεδο των επιτοκίων θα είναι κάπως χαμηλότερο και συγκεκριμένα περίπου 5% και άρα η ετήσια δόση του δανείου θα είναι μικρότερη, δηλαδή 119.150€.

Τέλος, με βάση το βέλτιστο σενάριο, όπου η οικονομία θα βρίσκεται σε άνθηση, το επίπεδο των επιτοκίων θα είναι σαφώς χαμηλότερο από οποιαδήποτε άλλη περίοδο, περίπου στο 3,5% και η ετήσια δόση επίσης χαμηλότερη και ειδικότερα θα προσεγγίζει τις 112.010€.

<u>Τραπεζικός Δανεισμός</u>	Σενάριο	Ποσό Δανεισμού	Επιτόκιο	Περίοδος Αποπληρωμής	Ετήσια Δόση
<u>1</u>	1		7,50%		131,45 χιλ €
	2	770.000€	5%	8	119,15 χιλ €
	3		3,50%		112,01 χιλ €

Πίνακας 13.

4.5. Τελικά Συμπεράσματα

Σύμφωνα με όσα έχουν αναλυθεί παραπάνω, τα τελικά συμπεράσματα που εξάγονται από τον πίνακα 14 είναι ότι το τελικό κόστος που πρέπει να καταβληθεί από τους ιδιώτες είναι 189.000€. Επίσης, σύμφωνα με τα τρία σενάρια υπάρχουν οι εξής καθαρές παρούσες αξίες: 28,918 χιλ €, 300,297 χιλ €, 491,785 χιλ € από το χειρότερο, το μέτριο και το βέλτιστο σενάριο αντίστοιχα. Η αναμενόμενη παρούσα αξία των τριών καθαρών παρουσών αξιών ορίζεται ως ο σταθμισμένος μέσος όρος και είναι 129,48 χιλ €. Άρα, η επένδυση συμφέρει.

Ετος/ροή	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Συνολικό Κόστος	189								

Σενάριο 1: Ύφεση Οικονομίας (Οικονομική Κρίση)

Συνολική Ροή «Λιθότοπου»		100,4	104,9	109,6	114,6	119,7	125,1	130,8	136,6
Συνολική Ροή «Ελατιάς»		42,1	43,9	45,9	48,0	50,2	52,4	54,8	57,2
Αποπληρωμή Δανείου		131,5	131,5	131,5	131,5	131,5	131,5	131,5	131,5
Συνολική Ροή Επένδυσης	-189	11,0	17,4	24,1	31,1	38,4	46,1	54,1	62,4
NPV (r=5%)	28,918								

Σενάριο 2: Σταθερότητα Οικονομίας

Συνολική Ροή «Λιθότοπου»		119,8	123,7	127,7	131,8	136,1	140,5	145,1	149,8
Συνολική Ροή «Ελατιάς»		55,4	57,2	59,1	61,0	63,0	65,0	67,1	69,3
Αποπληρωμή Δανείου		119,2	119,2	119,2	119,2	119,2	119,2	119,2	119,2
Συνολική Ροή Επένδυσης	-189	56,0	61,7	67,6	73,7	79,9	86,4	93,1	100,0
NPV (r=5%)	300,297								

Σενάριο 3: Άνθηση Οικονομίας

Συνολική Ροή «Λιθότοπου»		133,8	137,7	141,7	145,8	150,0	154,4	158,9	163,5
Συνολική Ροή «Ελατιάς»		63,9	65,7	67,6	69,6	71,6	73,7	75,8	78,0
Αποπληρωμή Δανείου		112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0
Συνολική Ροή Επένδυσης	-189	85,7	91,4	97,3	103,4	109,6	116,0	122,6	129,4
NPV (r=5%)	491,785								

Πίνακας 14. Ποσά σε χιλιάδες €

Σενάριο	1	2	3
NPV	28,9	300,2	491,7
Pr (X=x)	0,7	0,2	0,1
Αναμενόμενη NPV	129,2		

Πίνακας 15. Ποσά σε χιλιάδες €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:

Ανάλυση Ευαισθησίας

5.1. Εισαγωγή

Σε αυτό το κεφάλαιο δίνεται έμφαση στην ανάλυση ευαισθησίας της συνολικής επένδυσης και στις δύο περιοχές (στον «Λιθότοπο» και στην «Ελατιά»), στην οποία μεταβάλλεται μόνο μία παράμετρος κρατώντας όλες τις άλλες παραμέτρους σταθερές. Με αυτόν τον τρόπο γίνονται αντιληπτές οι επιδράσεις που επιφέρει η αλλαγή αυτή σε σημαντικές παραμέτρους για την επένδυση που εξετάζεται. Συγκεκριμένα εξετάζονται οι εξής παράμετροι:

- η μη επιδότηση μέρους του αρχικού κόστους επένδυσης και αύξηση των ιδίων κεφαλαίων,
- η μη επιδότηση μέρους του αρχικού κόστους επένδυσης και αύξηση του τραπεζικού δανείου.

5.1.1. Μη επιδότηση του αρχικού κόστους επένδυσης και αύξηση των ιδίων κεφαλαίων

Στο προηγούμενο κεφάλαιο έγινε εκτενής ανάλυση στις προϋποθέσεις που απαιτούνται για να εισπράξει επιδότηση ένας επενδυτής που αναπτύσσει πράσινο τουρισμό στο νομό Μακεδονίας και Θράκης και διαπιστώθηκε ότι η επένδυση για οικοτουριστικές μονάδες στο δάσος της «Ελατιάς» πληροί τις προϋποθέσεις του ΕΣΠΑ για επιχορήγηση της τάξεως του 40%.

Σε αυτό το κεφάλαιο για να επιτευχθεί η ανάλυση ευαισθησίας, γίνεται η υπόθεση ότι το παραπάνω ενδεχόμενο αποκλείεται να συμβεί. Συνεπώς, από το συνολικό αρχικό κόστος επένδυσης που ανέρχεται στα 1.085.000€, έχει υποτεθεί ότι τα ίδια κεφάλαια θα αυξηθούν σε 315.000€, ενώ το ποσό του δανείου θα παραμείνει σταθερό. (Πίνακας 16).

Πηγές Χρηματοδότησης		
Δημόσια Επιδότηση	0,00%	0
Ιδιωτικά ίδια κεφάλαια	29,03%	315000€
Ιδιωτικός τραπεζικός δανεισμός	70,97%	770000€
Σύνολο	100%	1,085 εκ. €

Πίνακας 16. Ποσά σε χιλιάδες €

Οι ετήσιες δόσεις δανείου, όπως στην ανάλυση του κεφαλαίου 4 για τα 3 στάδια της οικονομίας ανέρχονται σε 131.500€, 119.200€ και 112.000€ αντίστοιχα (Πίνακας 14). Συνεπώς, με αυξημένο αρχικό κόστος επένδυσης (λόγω του ότι δεν θα εισπραχθεί επιδότηση) οι Καθαρές Παρούσες Αξίες έχουν ως εξής:

Σενάριο	1	2	3
NPV	28,6	300,0	491,9
Pr (X=x)	0,7	0,2	0,1
Αναμενόμενη NPV	129,2		

Πίνακας 17. Ποσά σε χιλιάδες €

Όπως παρατηρείται στον πίνακα 17, η Αναμενόμενη Καθαρή Παρούσα Αξία ολόκληρης της επένδυσης είναι θετική και άρα αυτό δείχνει ότι ακόμα κι αν δεν ληφθεί η επιδότηση από το κράτος για την περίπτωση της «Ελατιάς», αλλά αν αυξηθούν με κάποιο τρόπο τα ιδιωτικά ίδια κεφάλαια, μπορεί να γίνει η επένδυση και να στεφθεί από επιτυχία.

5.1.2. Μη επιδότηση του αρχικού κόστους επένδυσης και αύξηση του τραπεζικού δανείου

Σε αυτήν την ενότητα αναλύεται το τι θα συμβεί εάν τα ίδια κεφάλαια μείνουν ως έχουν, δηλαδή 189.000€ και αυξηθεί το ποσό του τραπεζικού δανείου, έτσι ώστε να καλύψει την απουσία της επιδότησης.

<u>Πηγές Χρηματοδότησης</u>		
Δημόσια Επιδότηση	0,00%	0
Ιδιωτικά ίδια Κεφάλαια	17,42%	189000€
Ιδιωτικός Τραπεζικός Δανεισμός	82,58%	896000€
Σύνολο	100%	1,085 εκ. €

Πίνακας 18.

Στον πίνακα 18, γίνεται φανερό ότι αυξάνεται το ποσό του δανείου σε 896.000€ και άρα η ετήσια δόση δανείου θα αυξηθεί επίσης. Έτσι, διακρίνονται τα παρακάτω ποσά ως ετήσιες δόσεις (στον πίνακα 19) ανάλογα με το διαφορετικό στάδιο στο οποίο βρίσκεται η οικονομία.

	Σενάριο	Ποσό Δανεισμού	Επιτόκιο	Περίοδος Αποπληρωμής	Δόση (Ετήσια)
Τραπεζικός Δανεισμός	1		7,50%		152,973 χιλ. €
	2	770.000€	5%	8	138,632 χιλ. €
	3		3,50%		130,348 χιλ. €

Πίνακας 19.

Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτουν τα εξής:

Σενάριο	1	2	3
NPV	-110,2	174,4	373,3
Pr (X=x)	0,7	0,2	0,1
Αναμενόμενη NPV	-4,9		

Πίνακας 20. Ποσά σε χιλιάδες €

Σύμφωνα με τον πίνακα 20, η Αναμενόμενη Καθαρή Παρούσα Αξία της συνολικής επένδυσης και για τις δύο περιοχές στην περίπτωση που ο επενδυτής δεν εισπράξει επιδότηση από το κράτος, αλλά αυξήσει το ποσό του τραπεζικού δανείου είναι αρνητική. Επομένως, είναι ολοφάνερο ότι υπό το πρίσμα αυτής της περίπτωσης δεν συμφέρει να γίνει η επένδυση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6:

Οικονομική Ανάλυση (Μακροοικονομικές Επιπτώσεις)

6.1. Ανάλυση Εξωτερικοτήτων

6.1.1. Ορισμοί

Οι εξωτερικές επιδράσεις ή αλλιώς εξωτερικότητες είναι λειτουργική έννοια και αφορά την αξιοποίηση του περιβάλλοντος και την εναρμόνιση με αυτό της πράσινης επιχειρηματικότητας. Η έννοια αυτή είναι θεμελιώδης για την προσέγγιση και τον πολιτικό σχεδιασμό της βιώσιμης ανάπτυξης.

Οι εξωτερικές επιδράσεις είναι ένας όρος που είχε εισαχθεί για πρώτη φορά από τον Al. Marshall και στη συνέχεια από τον Pigou, δύο νεοκλασικούς οικονομολόγους. Μέχρι τον μεσοπόλεμο, ο όρος αυτός παρέμενε σαν ένας όρος που αναφερόταν σε συνθήκες ενδοβιομηχανικού κόστους και ωφέλειας. Γνώρισε την πρώτη του περιβαλλοντική εφαρμογή με την εισήγηση του Pigou στο Λονδίνο το 1920 για ένα φόρο εκπομπής ρύπων λόγω της κατάστασης που είχε διαμορφωθεί στο Λονδίνο του μεσοπολέμου.

Ο όρος εξωτερικότητες αναφέρεται σε εκείνες τις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχει δυνατότητα ολοκληρωμένης οικονομικής αποτίμησης και που επίσης δεν έχει κάποιος να κάνει με αδιαίρετα αγαθά ή με έμμεσες επιδράσεις τις οποίες δεν μπορεί να τις αντιμετωπίσει ο μηχανισμός της αγοράς. Αυτές οι περιπτώσεις αντιμετωπίζονται είτε με σχεδιασμένα εργαλεία ρύθμισης της αγοράς είτε με μια λειτουργία της αγοράς που λαμβάνει υπόψη όχι μόνο το ατομικό κόστος και όφελος αλλά και το συλλογικό και κοινωνικό.

Έχουν αναφερθεί πολλά παραδείγματα εξωτερικών επιδράσεων. Οι θετικές εξωτερικές επιδράσεις λέγονται εξωτερικές οικονομίες (external economy), ενώ οι αρνητικές λέγονται εξωτερικές επιβαρύνσεις (external diseconomy). Το καθένα από αυτά αναδεικνύει και ιδιαίτερες περιπτώσεις κατηγοριών.

Οι περιπτώσεις αυτές αποτελούν παραδείγματα που μας βοηθούν να κατανοήσουμε και να ορίσουμε τις εξωτερικές επιδράσεις (spillover effects). Μέσα από τη διαχείριση των εξωτερικών επιδράσεων επανέρχεται η σημασία της

πολιτικής ρύθμισης για την οικονομία τόσο στο επίπεδο της επικράτειας ή στο διεθνές όσο και στο τοπικό επίπεδο που συνδέεται με την αυτοδιοίκηση. Οι εξωτερικές επιδράσεις αποτελούν τον μοχλό δικαιοδοσίας για άδειες ρύπανσης, για επιβολή προστίμων ή για κοστολόγηση αδειών στις παραγωγικές δράσεις ή για χορήγηση επιδοτήσεων στις πράσινες προσαρμογές και στις δραστηριότητες της παραγωγής.

6.1.2. Κατηγορίες Εξωτερικοτήτων

Οι εξωτερικότητες ή εξωτερικές επιδράσεις διακρίνονται σε 15 κατηγορίες και χαρακτηρίζονται ανάλογα με τις ιδιότητές τους. Οι κατηγορίες αυτές είναι οι εξής:

- 1) Οι εξωτερικές επιδράσεις ιδιοκτησίας, είτε θετικές είτε αρνητικές.
- 2) Οι τεχνικές εξωτερικές επιδράσεις, που έχουν σχέση με τις καινοτομίες, με το τεχνολογικό και τεχνικό περιβάλλον.
- 3) Οι εξωτερικές επιδράσεις των δημοσίων αγαθών. Τα ίδια τα δημόσια αγαθά και οι υπηρεσίες αποτελούν ένα μοχλό επίδρασης για τα παραγωγικά αποτελέσματα των ιδιωτικών και οικονομικών δράσεων. Τα δημόσια αγαθά αποτελούν στρατηγικούς κόμβους για την αγορά. Αυτές οι τρεις πρώτες κατηγορίες εξωτερικοτήτων θεωρούνται βασικές και κυριαρχούν μέχρι το 1960.
- 4) Η τέταρτη τριπλή κατηγορία εξωτερικών επιδράσεων είναι η κατηγορία της παραγωγής, της κατανάλωσης και η μικτή. Είναι φανερό ότι μερικές εξωτερικές επιδράσεις, οικονομίες ή επιβαρύνσεις συνδέονται με την παραγωγή, άλλες συνδέονται με την κατανάλωση, ενώ άλλες είναι μικτές. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περίπτωση των απορριμμάτων συσκευασίας που εάν γίνει μια καλύτερη προσαρμογή μέσα από τα υλικά και τις προδιαγραφές τους στην παραγωγική διαδικασία, ύστερα εάν έχουμε και μια καλή διαχείριση τους στην καταναλωτική διαδικασία, τότε θα έχουμε ένα διαφορετικό αποτέλεσμα όσον αφορά τις περιβαλλοντικές επιδόσεις της οικονομίας συγκριτικά με άλλες χώρες.
- 5) Μια άλλη κατηγορία είναι η διπλή κατηγορία των μονομερών και των αμοιβαίων επιδράσεων. Πρέπει να επισημανθεί ότι αυτή η κατηγοριοποίηση έχει στοιχεία

ομαδικότητας, ανάλογα με τον τρόπο με τον οποίο αναλύουμε τις εξωτερικές επιδράσεις, ή με το πώς είναι στην πράξη. Οι μονομερείς επιδράσεις είναι φανερό ότι προέρχονται μόνο από έναν πόλο. Οι αμοιβαίς επιδράσεις οι οποίες διακρίνονται από την κλιμάκωση της αμοιβαιότητας είναι η πιο συνήθης περίπτωση, δεδομένου ότι υπάρχει ένα θεσμικό υπόβαθρο. Δηλαδή τα πολιτικά εργαλεία που χρησιμοποιούνται για την οικονομική ανάπτυξη και τη ρύθμισή της (χωροταξικός σχεδιασμός κτλ.) επιβάλλουν μια θεσμική ρύθμιση για τις μονομερείς εξωτερικές επιδράσεις (π.χ. άλλού χωροθετούνται οι τουριστικές δραστηριότητες και άλλοι οι βιομηχανικές).

6) Η έκτη κατηγορία είναι η διπλή κατηγορία των γεωγραφικά εντοπισμένων εξωτερικών επιδράσεων, δηλαδή των τοπικών και των μη εντοπισμένων εξωτερικών επιδράσεων. Βέβαια, κάποιες επιδράσεις έχουν διαφορετική κατανομή, μπορεί δηλαδή να είναι μικτές, διότι δίνεται διαφορετική έμφαση τοπικότητας ή έμφαση μη εντοπισμού της εμβέλειας τους ανάλογα με το είδος της παραγωγικής δραστηριότητας.

7) Επίσης, οι εξωτερικές επιδράσεις είναι μικρής ή μεγάλης κλίμακας ποσοτικά και ποιοτικά.

8) Είναι χρηματικές και μη χρηματικές.

9) Υπάρχουν οι συγχρονικές εξωτερικές επιδράσεις. Σ' αυτή την περίπτωση περιλαμβάνονται αυτές που παρουσιάζουν άμεση χρονική συσχέτιση και συγχρονισμό. Ουσιαστικά, έχουμε να κάνουμε με επιδράσεις που είναι μικρής χρονικής εμβέλειας και περιστασιακές.

10) Οι εξωτερικές επιδράσεις είναι επίσης εσωτερικές ή εξωτερικές για ένα κλάδο, δηλαδή λειτουργούν είτε στην εσωτερική διαμόρφωση της δυναμικής ενός κλάδου, όπως στο βιομηχανικό χώρο (ενδοβιομηχανικές), είτε είναι εξωτερικές για ένα κλάδο, δηλαδή λειτουργούν πέραν αυτού και έξω από αυτόν ή προς αυτόν.

11) Είναι οι έμμεσες και άμεσες.

12) Οι σωρευτικές και μη σωρευτικές.

13) Οι διερχόμενες, οι παροδικές ασυνεχείς και οι εποχικές ή περιοδικές. Ο τουρισμός, για παράδειγμα, διαμορφώνει μια εποχική περιοδική εξωτερική επίδραση.

14) Είναι εκείνες επίσης οι εξωτερικές επιδράσεις που σχετίζονται με την διακινδύνευση, έχουν δηλαδή μια ενδεχομενικότητα. Χαρακτηριστική ακραία περίπτωση είναι τα μεταλλαγμένα ως έμβια και ως προϊόντα.

15) Τέλος, οι θεσμικές και οι λειτουργικές εξωτερικές επιδράσεις που αποτελούν μια άλλη διπλή κατηγοριοποίηση των εξωτερικών επιδράσεων.

6.1.3. Γενικό Συμπέρασμα

Υστερα από την απαραίτητη μελέτη των διάφορων κατηγοριών των εξωτερικοτήτων, μπορεί να ειπωθεί με σιγουριά ότι όσον αφορά την περίπτωση του πράσινου τουρισμού που θα εφαρμοστεί λόγω της επένδυσής μας, οι εξωτερικές επιδράσεις είναι απόλυτα θετικές και ειδικότερα είναι τεχνικές (δεύτερη κατηγορία), αφού επιδρούν στην καινοτομία και προστασία του περιβάλλοντος.

Επιπλέον, οι εξωτερικότητες με βάση την συγκεκριμένη επένδυση που εξετάζει η εργασία αυτή είναι γεωγραφικά εντοπισμένες (έκτη κατηγορία) ή αλλιώς τοπικά εντοπισμένες στους νομούς που έχουν αναφερθεί, είναι επίσης ποιοτικές εξωτερικές επιδράσεις (έβδομη κατηγορία) μιας και η ανάπτυξη πράσινου τουρισμού συμβάλλει στην προστασία για να διατηρηθεί η ποιότητα του περιβάλλοντος.

Ακόμη, οι εξωτερικές επιδράσεις είναι μη χρηματικές (όγδοη κατηγορία), αφού δεν μπορεί να υπολογιστεί με νούμερα η θετική επίδραση που έχει ο οικοτουρισμός στο περιβάλλον. Τέλος, στην συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχουν και εποχικές ή περιοδικές εξωτερικότητες (δέκατη τρίτη κατηγορία), όπως αναφέρθηκαν παραπάνω.

Το παράδοξο όμως στην περίπτωση του πράσινου τουρισμού είναι ότι δυστυχώς δεν γίνεται να ποσοτικοποιηθούν οι εξωτερικότητες της συγκεκριμένης επένδυσης, αφού είναι κατά βάση ποιοτικές και επομένως δεν γίνεται να γίνει η αξιολόγηση αυτής της επένδυσης σε επίπεδο εθνικής οικονομίας με ποσοτικούς δείκτες, παρά μόνο σε θεωρητικό επίπεδο.

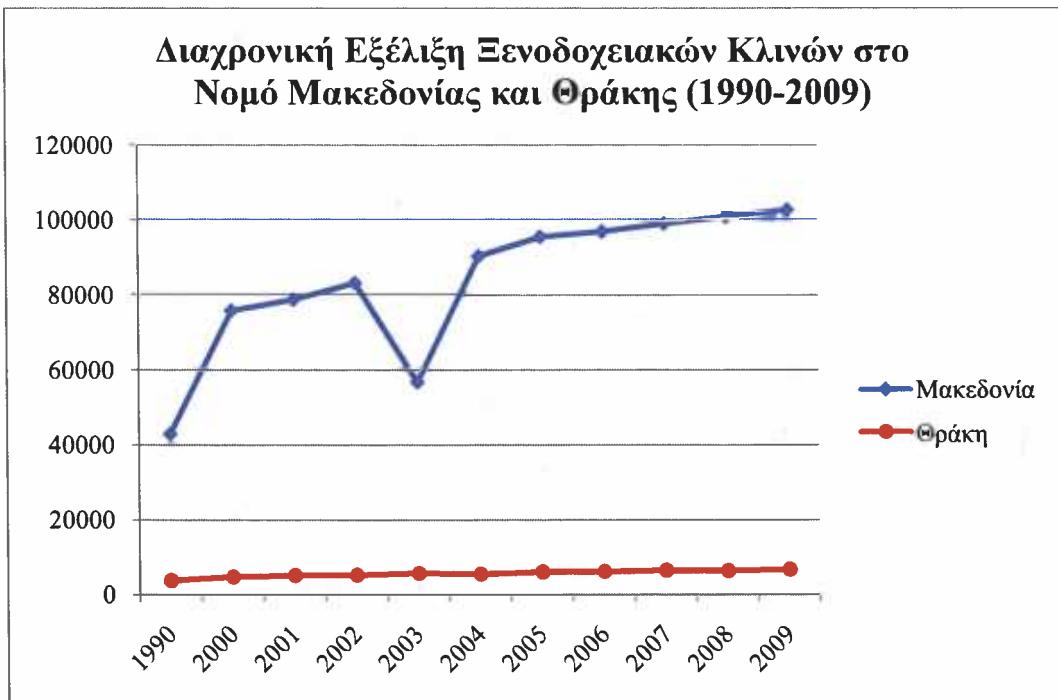
6.2. Οικονομική Ανάλυση

6.2.1. Σε Τοπικό Επίπεδο

Σε αυτό το υποκεφάλαιο αναλύονται οι μακροοικονομικοί δείκτες και τα αποτελέσματα που επιφέρει η ανάπτυξη του πράσινου τουρισμού στην ευρύτερη οικονομία με στοιχεία από τον σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων και από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Αρχικά, παρουσιάζετε η ανάπτυξη του τουρισμού όπως παρατηρείται σε τοπικό επίπεδο (στο γράφημα 7 που ακολουθεί). Παρατηρείται λοιπόν για τους νομούς Μακεδονίας και Θράκης μια ανοδική τάση του γενικού τουρισμού (συμπεριλαμβανομένου και του πράσινου τουρισμού). Ειδικότερα από το 2004 και έπειτα, η αύξηση του τουρισμού στη Μακεδονία είναι ραγδαία, σε αντίθεση με την Θράκη όπου διατηρεί σταθερούς ρυθμούς ανάπτυξης.

Το γεγονός αυτό αποτελεί μία θετική ένδειξη για την επιχειρηματική ιδέα που έχει αναλυθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο, περισσότερο για την επένδυση στον «Λιθότοπο» του νομού Μακεδονίας και λιγότερο για την επένδυση στην «Ελατιά» στο νομό Θράκης. Αυτό σημαίνει ότι το εγχείρημα περί ανάπτυξης πράσινου τουρισμού θα στεφθεί χωρίς αμφιβολία από επιτυχία.

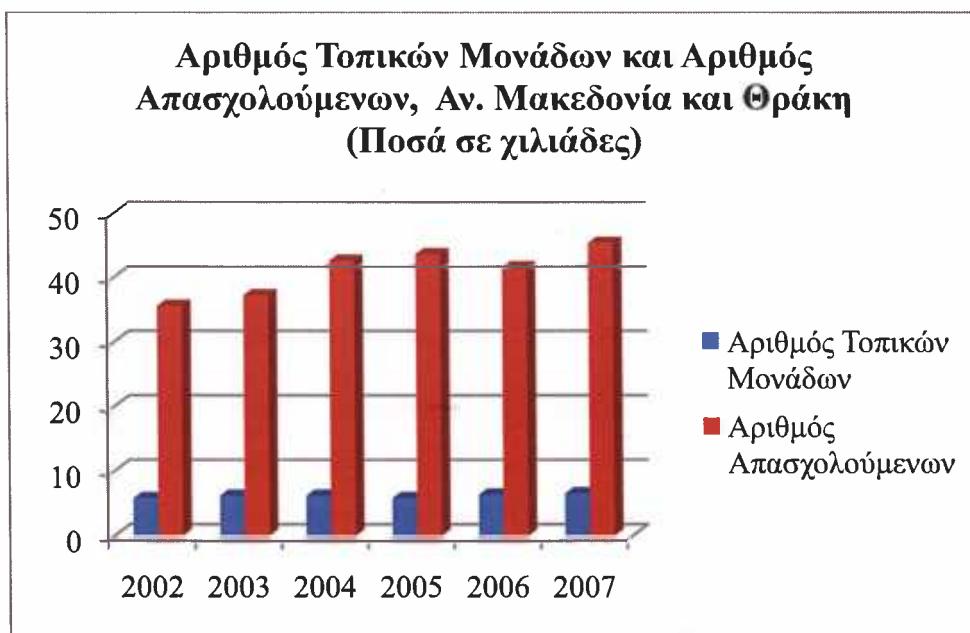


Γράφημα 7. Πηγή: ΣΕΤΕ & Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

Όσον αφορά, τις θετικές επιδράσεις που θα έχει η επένδυση σε τοπικό επίπεδο είναι αυτονόητες. Η αύξηση της προσφοράς, ιδίως όταν συμβαίνει λόγω αύξησης της ζήτησης, δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας σε τοπικό επίπεδο.

Συνεπώς, η αύξηση των τουριστικών (και οικοτουριστικών) επιχειρήσεων σε Μακεδονία και Θράκη θα συνεισφέρουν σημαντικά στη μείωση της τοπικής ανεργίας, η οποία με την σειρά της συμβάλλει σε ένα μικρό ποσοστό στην μείωση της συνολικής ανεργίας. Εν συνεχείᾳ, η ταυτόχρονη αύξηση παρόμοιων μονάδων όπου υπάρχει πρόσφορο έδαφος βελτιώνει την συνολική κατάσταση της οικονομίας. Για παράδειγμα, εάν και άλλοι επενδυτές δραστηριοποιηθούν επιχειρηματικά με τον ίδιο τρόπο, θα αυξηθεί ακόμα περισσότερο ο τουρισμός στις περιοχές αυτές και αυτό θα έχει ως συνέπεια την αύξηση του συνολικού τουρισμού στην Ελλάδα και την βελτίωση της οικονομικής κατάστασης της Ελλάδας.

Σε τοπικό επίπεδο, το γράφημα 8 απεικονίζει τον βαθμό επίπτωσης των τουριστικών επιχειρήσεων στη Μακεδονία και την Θράκη. Συγκεκριμένα, παρατηρείται ότι όσο ο αριθμός των τοπικών τουριστικών μονάδων αυξάνεται, τόσο αυξάνεται και ο αριθμός των εργαζομένων, αυξάνεται η απασχόληση και σταδιακά μειώνεται η ανεργία.



Γράφημα 8. Πηγή: ΣΕΤΕ

Επιπλέον, είναι ολοφάνερο ότι το ποσοστό συνεισφοράς του τοπικού τουρισμού στο συνολικό ΑΕΠ αυξάνεται με τα χρόνια. Συνεπώς, η οικονομική επίπτωση των τουριστικών επιχειρήσεων σε Μακεδονία και Θράκη μπορεί να είναι σχετικά μικρή, αλλά όμως δεν παύει να είναι σημαντική.

Τέλος, διακρίνεται το γεγονός ότι το ποσοστό συνεισφοράς του τοπικού τουρισμού στο συνολικό ΑΕΠ αυξάνεται με τα χρόνια. Επομένως, η οικονομική επίπτωση των τουριστικών επιχειρήσεων σε Μακεδονία και Θράκη μπορεί να είναι σχετικά μικρή, αλλά όμως δεν παύει να είναι σημαντική.



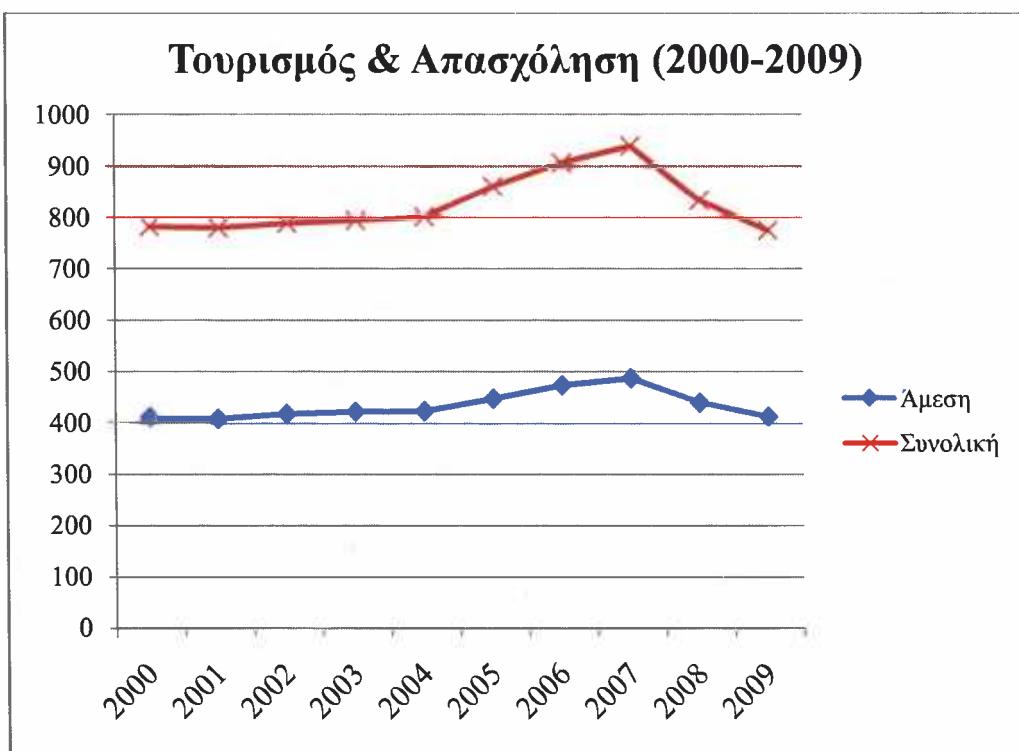
Γράφημα 9. Πηγή: ΣΕΤΕ

6.2.2. Σε Επίπεδο Εθνικής Οικονομίας

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι επιδράσεις της αύξησης τοπικών τουριστικών μονάδων σε τοπικό επίπεδο και εν συνεχείᾳ σε εθνικό επίπεδο είναι πολλές και κυρίως μόνο θετικές. Μία απ' αυτές τις επιδράσεις είναι η αύξηση της απασχόλησης στην περιοχή. Οι νέες θέσεις εργασίας προσφέρουν αύξηση στο συνολικό ΑΕΠ ενισχύοντας την τοπική και εθνική οικονομία με την ενδυνάμωση της απασχόλησης. Η απασχόληση διακρίνεται σε έμμεση και άμεση. Ως άμεση ορίζεται η απασχόληση σε αμιγώς τουριστικές επιχειρήσεις και ως έμμεση ορίζεται η

απασχόληση που δημιουργείται ως αποτέλεσμα της ανάπτυξης τουριστικών μονάδων για την παραγωγή ενδιάμεσων και υποστηρικτικών προϊόντων και υπηρεσιών από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην ευρύτερη τουριστική οικονομία.

Ένας δείκτης συμβολής του τουρισμού στην συρρίκνωση της ανεργίας είναι ο συντελεστής απασχόλησης. Στο γράφημα 10, ο συντελεστής απασχόλησης απεικονίζει τις θέσεις της συνολικής απασχόλησης (έμμεσης) που δημιουργούνται στην ευρύτερη τουριστική οικονομία από κάθε θέση άμεσης απασχόλησης. Παρατηρείται ότι από το έτος 2004 έως το 2008 όπου ο τουρισμός ήταν ιδιαίτερα ανεπτυγμένος, η απασχόληση ήταν επίσης σε πολύ υψηλά επίπεδα. Στη συνέχεια ίσως, που ο τουρισμός άρχισε να συρρικνώνεται, μειώθηκαν και οι θέσεις απασχόλησης.

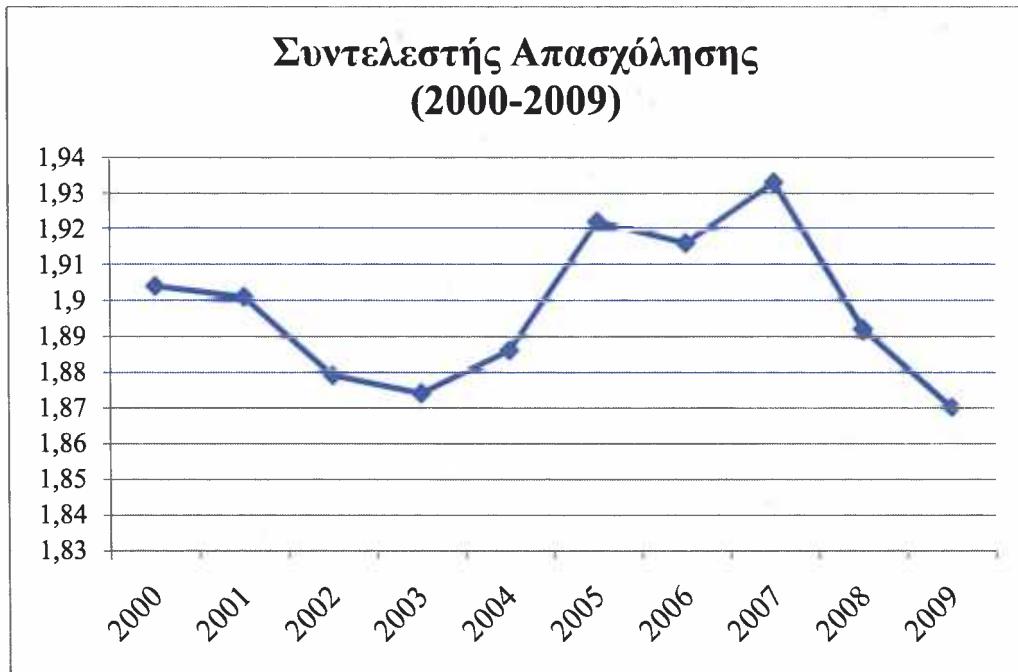


Γράφημα 10. Πηγή: ΣΕΤΕ, Ιούνιος 2010.

Τελικά, η δημιουργία τουριστικών μονάδων που θα αναπτυχθούν, θα οδηγήσουν τον δείκτη απασχόλησης στις συγκεκριμένες περιοχές σε υψηλότερα επίπεδα από εκεί που βρίσκονται σήμερα. Κατά συνέπεια θα αυξήσουν σε

χαμηλότερα επίπεδα όμως και τον συνολικό δείκτη, αφού οι συγκεκριμένες τουριστικές μονάδες θα απασχολούν καθημερινά αρκετούς εργαζόμενους.

Συμπερασματικά, όλα τα παραπάνω γίνονται περισσότερο αντίληπτά στο παρακάτω γράφημα, στο οποίο διακρίνεται ότι κατά τα έτη 2004 με 2008 που ο τουρισμός ήταν σε ανάπτυξη, η απασχόληση ακολουθούσε την ίδια τάση. Όμως, στη συνέχεια που ο τουρισμός άρχισε να χάνει έδαφος, άρχισε και ο συνολικός δείκτης απασχόλησης να συρρικνώνεται.



Γράφημα 11. Πηγή: ΣΕΤΕ, Ιούνιος 2010

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7:

Σύνοψη και Τελικά Συμπεράσματα

Σε αυτό το τελευταίο κεφάλαιο συνοψίζονται τα τελικά συμπεράσματα αυτής της έρευνας. Ο σκοπός της μελέτης αυτής είναι η αξιολόγηση ενός επενδυτικού σχεδίου που σχετίζεται με τον «Πράσινο Τουρισμό». Έχοντας ως επίκεντρο την φύση έγινε προσπάθεια να βρεθούν περιοχές οι οποίες θα έχουν πλούσια φυσική βλάστηση

και ομορφιά. Η επιλογή με βάση αυτό το κριτήριο έγινε τελικά στους νομούς της Μακεδονίας και της Θράκης όπου ο πράσινος τουρισμός έχει αρχίσει σταδιακά να αναπτύσσεται.

Η επένδυση διακρίνεται σε δύο μέρη:

(α) στη δημιουργία οικοτουριστικών μονάδων και στην παροχή ομοίων δραστηριοτήτων στη Μακεδονία και συγκεκριμένα στο χωριό «Λιθότοπος» και

(β) στη δημιουργία ενός χώρου που θα περιλαμβάνει κατασκηνώσεις και στην παροχή ομοίων δραστηριοτήτων στην Θράκη, στο δάσος της «Ελατιάς».

Οι παραπάνω τοποθεσίες επιλέχτηκαν όχι μόνο για την γεωγραφική τους θέση αλλά και για την έντονη χλωρίδα και πανίδα που διαθέτουν (περισσότερες λεπτομέρειες στο αντίστοιχο κεφάλαιο). Επιπλέον, κρίθηκε σκόπιμο να αναλυθεί στην αρχή ξεχωριστά η επένδυση στον «Λιθότοπο» και η επένδυση στην «Ελατιά».

Αφού υπολογίσθηκαν τα αρχικά κόστη με βάση τις σημερινές πραγματικές τιμές (π.χ. η τιμή στρέμματος είναι ο μέσος όρος τιμών που βρήκαμε σε αγγελίες της Χρυσής Ευκαιρίας) αλλά και τα ετήσια λειτουργικά κόστη για τις δύο επενδύσεις, υπολογίσθηκε η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ ή NPV) και ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (ΕΒΑ ή IRR), ανεξάρτητα από το πώς θα χρηματοδοτηθούν τα σχέδια (στην ουσία θεωρήθηκε ότι ο επενδυτής αναλαμβάνει εξολοκλήρου το αρχικό κόστος). Πρέπει να υπογραμμισθεί ότι για όλες τις προεξοφλήσεις ροών χρησιμοποιήθηκε το ίδιο κόστος κεφαλαίου, 5%, για απλούστευση αλλά και για καλύτερη σύγκριση των αποτελεσμάτων.

Το αποτέλεσμα ήταν ότι, με τα δεδομένα κόστη και κέρδη για τα επόμενα 8 χρόνια, και οι δύο επενδύσεις παρουσιάζουν θετικές NPV και IRR. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονισθεί για άλλη μια φορά ότι ελήφθη υπόψη η κατάσταση της οικονομίας και γι' αυτό δημιουργήθηκαν τρία διαφορετικά σενάρια: (1) ένα θεωρώντας ότι για τα επόμενα 8 χρόνια η οικονομία θα είναι σε ύφεση, (2) θεωρώντας ότι η οικονομία θα επανέλθει σχετικά γρήγορα σε φυσιολογικά και σταθερά επίπεδα και (3) ότι η οικονομία θα αναπτυχθεί ραγδαία. Φυσικά, τα παραπάνω αποκτούν νόημα όταν οριστούν και οι προσδοκίες που υπάρχουν για το κάθε ενδεχόμενο (70% να συμβεί το πρώτο σενάριο, 20% το δεύτερο και 10% το τρίτο αντίστοιχα). Η Αναμενόμενη Καθαρή Παρούσα Αξία της κάθε επένδυσης

ορίζεται ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιμέρους ΚΠΑ για το κάθε σενάριο (Σελ.26, Κεφάλαιο 2).

Η παραπάνω ανάλυση εμπλουτίστηκε λαμβάνοντας υπόψη και μια άλλη παράμετρο, τις πηγές χρηματοδότησης (Κεφάλαιο 4), που έχουν ως εξής:

(α) η επιδότηση από το πρόγραμμα ΕΣΠΑ του Υπουργείου Τουρισμού και Πολιτισμού για την ανάπτυξη «Πράσινου Τουρισμού» σε Μακεδονία και Θράκη και

(β) ο τραπεζικός δανεισμός.

Αυτή η ανάλυση προστέθηκε έτσι ώστε να προσεγγιστούν οι πραγματικές συνθήκες σε μεγαλύτερο βαθμό.

Όσον αφορά την δημόσια επιχορήγηση, παρατηρήθηκε ότι μόνο η μία επένδυση (επιχειρηματικό σχέδιο «Ελατιάς») πληροί τις προϋποθέσεις και άρα μπορεί να λάβει 40% επιδότηση του αρχικού κόστους. Έτσι, έγινε η υπόθεση ότι ο επενδυτής θα μπορέσει να διαθέσει μόνο ένα μικρό μέρος από τα ίδια κεφάλαιά του και συνεπώς, το υπόλοιπο από το αρχικό κόστος θα καλυφθεί με τραπεζικό δανεισμό. Στο επιτόκιο δανεισμού συνεχίστηκε η υπόθεση για τα τρία διαφορετικά σενάρια και έτσι υπολογίστηκαν τα τελικά αποτελέσματα λαμβάνοντας υπόψη τα τρία διαφορετικά επιτόκια δανεισμού (ένα υψηλό, ένα μέτριο και ένα χαμηλό για το χειρότερο, το μεσαίο και το καλύτερο σενάριο αντίστοιχα). Το αποτέλεσμα ήταν ότι το συνολικό επενδυτικό σχέδιο (δηλαδή και οι δύο επενδύσεις μαζί) συμφέρει να πραγματοποιηθεί αφού δίνει θετική Αναμενόμενη Καθαρή Παρούσα Αξία και Εσωτερικό Επιτόκιο Αποδοτικότητας μεγαλύτερο του κόστους κεφαλαίου.

Το επόμενο βήμα ήταν η ανάλυση ευαισθησίας του συνολικού επενδυτικού σχεδίου (Κεφάλαιο 5). Σ' αυτό το σημείο, διατηρήθηκαν όλες οι άλλες παράμετροι σταθερές για να γίνει κατανοητό ποιο θα είναι το αποτέλεσμα με την απουσία δημόσιας επιχορήγησης και συνεπώς: (α) με παραπάνω επιβάρυνση των ιδίων κεφαλαίων του επενδυτή και (β) με μεγαλύτερο ποσό δανείου. Το αποτέλεσμα είναι ότι στην (α) περίπτωση υπάρχουν θετικές ενδείξεις για την πραγματοποίηση του σχεδίου ενώ στην (β) περίπτωση το αποτέλεσμα είναι αρνητικό και συνεπώς ο επενδυτής που έχει να διαλέξει μεταξύ των δύο σχεδίων θα επιλέξει με σιγουριά το σχέδιο με την μεγαλύτερη ΚΠΑ, δηλαδή το σχέδιο (α) που τον συμφέρει.

Τέλος, αναλύθηκαν οι μακροοικονομικές επιπτώσεις όχι μόνο σε τοπικό επίπεδο, αλλά και σε συνολικό επίπεδο τέτοιου είδους επιχειρήσεων (Κεφάλαιο 6). Η στενή σύνδεση του γενικού τουρισμού (συμπεριλαμβανομένου του συμβατικού τουρισμού και του πράσινου) με το ΑΕΠ και την απασχόληση ωθεί στην παραδοχή ότι σε χώρες πλούσιες με φυσικό κάλλος, όπως είναι η Ελλάδα, θα πρέπει να ενθαρρύνονται τέτοιες επενδύσεις, αφού όχι μόνο θα είναι επικερδείς για τους επενδυτές, αλλά θα συνεισφέρουν και στην συνολική οικονομία της χώρας.

Τα τελικά συμπεράσματα από την παραπάνω ανάλυση είναι ότι τέτοιου είδους επιχειρήσεις δεν είναι απλά επικερδείς για τον ιδιώτη και την οικονομία της χώρας, αλλά ταυτόχρονα σέβονται και προστατεύουν το περιβάλλον. Η άμεση και ακόμα περισσότερο η έμμεση απασχόληση θα αυξηθεί σημαντικά εάν οι επιχειρήσεις πολλαπλασιαστούν και επέλθει ο θεμιτός ολιγοπωλιακός ανταγωνισμός. Φυσικά, σε κάθε περίπτωση δεν θα πρέπει να προσεγγιστούν όλα τα παραπάνω από την σκοπιά της μεγιστοποίησης του κέρδους της επιχείρησης, αλλά κυρίως λαμβάνοντας υπόψη το γενικότερο καλό για την προστασία του περιβάλλοντος.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας (2007): «Επιχειρησιακό Πρόγραμμα: Ανταγωνιστικότητα & Επιχειρηματικότητα – Πράσινες Υποδομές 2010».

Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας (2007): «Επιχειρησιακό Πρόγραμμα: Ανταγωνιστικότητα & Επιχειρηματικότητα – Προδημοσίευση Πράξης Πράσινος Τουρισμός».

Άρθρα σε Διεθνή Περιοδικά:

- A. M. Almeyda, E. N. Broadbent, M. S. Wyman and W. H. Durham (2010): “Ecotourism Impacts in the Nicoya Peninsula, Costa Rica”, International Journal of Tourism Research.
- T. A. Bentley, C. Cater and S. J. Page (2010): “Adventure and Ecotourism Safety in Queensland: Operator experiences and practice”, Tourism Management, 31, p. 563-571.
- P. Bjork (2000): “Ecotourism from a Conceptual Perspective, an Extended Definition of a Unique Tourism Form”, International Journal of Tourism Research, 2, p. 189-202.
- S. Blangy and T. Nielsen : “Ecotourism and Minimum Impact Policy”, Research Notes and Reports, p. 357 – 360.
- R. C. Buckley and E. Clough : “Who is Selling Ecotourism to Whom”, Research Notes and Reports, p. 479 – 480.
- D. Che (2006): “Developing Ecotourism in First World, Resource-Dependent areas”, Geoforum, 37, p. 212 – 226.
- S. Curtin (2006): “Swimming with Dolphins: a Phenomenological Exploration of Tourist Recollections”, International Journal of Tourism Research, 8, p. 301-315.
- J. Curvisanos and A. Jain (2000): “Ecotourism in Costa Rica: An Economic Framework Analysis”, working paper.
- D. Diamantis (2000): “Ecotourism and Sustainability in Mediterranean Islands”, Thunderbird International Business Review, 42-4, p. 427-443.
- P. G. Dimitrakopoulos, N. Jones, T. Iosifides, I. Florokapi, O. Lasda, F. Paliouras and K. I. Evangelinos (2010): “Local Attitudes on Protected Areas: Evidence from Three

Natura 2000 Wetland Sites in Greece”, Journal of Environmental Management, 91, p. 1847 – 1854.

R. K. Dowling (2000): “Developing Ecotourism into the Millennium”, Conference Reports, International Journal of Tourism Research, 2, p. 203-208.

T. A. Farrell and J. L. Marion (2001): “Identifying and assessing ecotourism visitor impacts at eight protected areas in Costa Rica and Belize”, Environmental Conservation, 28-3, p. 215-225.

D. I. Fleischer (2009): “Conservation and Ecotourism in Brazil and Mexico: The Development Impact”, The International Policy Centre for Inclusive Growth, One Pager, No. 94 September 2009.

V. Galani - Moutafi (2004): “Tourism Research on Greece: A Critical Overview”, Annals of Tourism Research, 31 - 1, p. 157 – 159.

S. Horner and J. Swarbrooke (2004): “Hotel Bourazani, Greece - An Entrepreneur's Contribution to Sustainable Tourism”, In: Susan Horner and John Swarbrooke, Editor(s), International Cases in Tourism Management, Oxford Press.

C. Hunter and J. Shaw (2006): “Applying the ecological footprint to ecotourism scenarios”, Environmental Conservation, 32-4, p. 294-304.

A. Kallioras, F. Pliakas and I. Diamantis (2006): “The legislative framework and policy for the water resources management of transboundary rivers in Europe: the case of Nestos/Mesta River, between Greece and Bulgaria”, Environmental Science and Policy, 9, p. 291 – 301.

S. D. Kirkby and S. E. P. Politt (1998): “Distributing Spatial Information to Geographically Disparate Users: A Case Study of Ecotourism and Environmental Management”, Australian Geographical Studies, 36-3, p. 262-272.

T. Knowles, S. Macmillan, J. Palmer, P. Grabowski and A. Hashimoto (1999): “The Development of Environmental Initiatives in Tourism: Responses from the London Hotel Sector”, International Journal of Tourism Research, 1, p. 255-265.

H. Landazuri (2005): “Case Studies: Projects in Environment & Ecotourism, 2005”, Inter American Development Bank, Business Seminar.

A. Lew : “Ecotourism Trends”, Research Notes and Reports, p. 742 – 746.

G. Mallinis, D. Emmanoloudis, V. Giannakopoulos, F. Maris and N. Koutsias (2010): “Mapping and interpreting historical land cover/land use changes in a Natura 2000 site using earth observational data: The case of Nestos delta, Greece”, Applied Geography, In Press xxx, p. 1-9.

- M. Mayer, M. Muller, M. Woltering, J. Arnegger and H. Job (2010): “The Economic Impact of Tourism in Six German National Parks”, *Landscape and Urban Planning*, 97, p. 73 – 82.
- M. B. Orams (1997): “The Effectiveness of Environmental Education: Can We Turn Tourists into ‘Greenies’?”, *Progress in Tourism and Hospitality Research*, 3, p. 295-306.
- RhilBruner : “Bulgaria: National and Regional Ecotourism Strategy Project”, USAID from the American People, Report.
- J. C. Serio – Silva (2006): “Las Islas de los Changos (the Monkey Islands): The Economic Impact of Ecotourism in the Region of Los Tuxtlas, Veracruz, Mexico”, *American Journal of Primatology*, 68, p. 499-506.
- M. Stefanica and M. Vlavian-Gurmeza (2010): “Ecotourism – Model of Sustainable Tourism Development”, *Studies and Scientific Researches - Economic Edition*, no. 15.
- T. Stern et al. (2006): “Quick Fixes for the Environment: Part of the Solution or Part of the Problem”, *Environment*, 48-10, p. 20-27.
- J. E. Taylor (2008): “Ecotourism and economic growth in the Galapagos: an island economy-wide analysis”, *Environment and Development Economics*, 14, 139-162.
- B. R. Tersh, L. Bourillon, L. Metzler and J. Barnes (1999): “A Survey of Ecotourism on Islands in Northwestern México”, *Environmental Conservation*, 26-3, p. 212-217.
- D. B. Weaver : “Ecotourism as Mass Tourism: Contradiction or Reality”, *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*.
- D. B. Weaver and L. J. Lawton (2007): “Twenty years on: The state of contemporary ecotourism research”, *Tourism Management*, 28, p. 1168 – 1179.
- World Business Council for Sustainable Development (2005): “Case Study: a Green Model for Ecotourism”.
- D. W. Yu, T. Hendrickson and A. Castillo (1997): “Ecotourism and conservation in Amazonian Perú: short-term and longterm challenges”, *Environmental Conservation*, 24-2, p. 130-138.

