

Μελέτη Σκοπιμότητας Επένδυσης Τουριστικών Κατοικιών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης στην Περιοχή των Ιωαννίνων

Ονοματεπώνυμο Μεταπτ. Φοιτητή

Νάτσιας Γεώργιος
Μεταπτ. Φοιτητής ΔΧΤ, ΕΑΠ
Email ΕΑΠ: std164010@ac.eap.gr

Ονοματεπώνυμο Επιβλέποντος Μέλους ΣΕΠ

Κουμανάκος Δημήτριος
Μέλος ΣΕΠ ΔΧΤ, ΕΑΠ
Email ΕΑΠ: koumanakos.dimitrios@ac.eap.gr

Περίληψη — Η παρούσα εκτεταμένη περίληψη αποτυπώνει τα βασικά ακαδημαϊκά, τεχνικά και ποσοτικά συμπεράσματα της Μεταπτυχιακής Διπλωματικής Εργασίας (ΜΔΕ). Αντικείμενο του έργου είναι η χρηματοοικονομική και στρατηγική αξιολόγηση μιας τουριστικής επένδυσης έξι (6) αυτόνομων κατοικιών (360 τ.μ.) στην Αμφιθέα Ιωαννίνων. Μέσω της χρήσης δυναμικών υποδειγμάτων κεφαλαιακού προϋπολογισμού (NPV, IRR, Payback Period), της μεθοδολογίας CPM και πολυπαραμετρικών αναλύσεων ευαισθησίας, τεκμηριώνεται η δομική ανθεκτικότητα και η υψηλή απόδοση του έργου υπό συνθήκες μεταβλητότητας της αγοράς. Επιπλέον, εξετάζεται η μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του μοντέλου Premium Eco-Living & Smart Hospitality ως μηχανισμού διαφοροποίησης έναντι του συμβατικού ανταγωνισμού της περιοχής.

Λέξεις-Κλειδιά: Διαχείριση Τεχνικών Έργων, Μελέτη Σκοπιμότητας, Βραχυχρόνια Μίσθωση, Καθαρή Παρούσα Αξία, Premium Eco-Living, Ανάλυση Ευαισθησίας, Μέθοδος Κρίσιμης Διαδρομής (CPM).

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Η εκρηκτική άνοδος της οικονομίας του διαμοιρασμού (sharing economy) κατά την τελευταία δεκαετία έχει επιφέρει δομικές αλλαγές στον παγκόσμιο τουριστικό κλάδο, με τον τομέα της φιλοξενίας να υφίσταται τον πλέον ριζικό μετασχηματισμό. Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, με αιχμή του δόρατος ψηφιακές πλατφόρμες όπως η Airbnb και η Booking.com, εξελίχθηκε ταχύτατα από μια εναλλακτική λύση ανάγκης σε μια αυτόνομη, εξαιρετικά δυναμική επενδυτική κατηγορία της διεθνούς

αγοράς ακινήτων. Οι σύγχρονες ταξιδιωτικές προτιμήσεις μετατοπίζονται σταθερά από τα παραδοσιακά, τυποποιημένα ξενοδοχειακά συγκροτήματα προς τον «βιωματικό τουρισμό». Οι επισκέπτες επιζητούν πλέον την αυθεντικότητα του προορισμού, επιλέγοντας αυτόνομα καταλύματα που προσφέρουν εκτεταμένη ιδιωτικότητα, λειτουργική άνεση (πλήρως εξοπλισμένες κουζίνες, διακριτούς χώρους διημέρευσης) και ενσωμάτωση τεχνολογιών αιχμής.

Η παρούσα εργασία εστιάζει στη μελέτη σκοπιμότητας και στον στρατηγικό σχεδιασμό για τη δημιουργία ενός σύγχρονου συγκροτήματος έξι (6) τουριστικών κατοικιών, συνολικού εμβαδού περίπου 360 τ.μ., σε ιδιόκτητο οικόπεδο 600 τ.μ. στην προνομαϊκή περιοχή της Αμφιθέας Ιωαννίνων. Η επιλογή της συγκεκριμένης γεωγραφικής ζώνης βασίζεται στην ισχυρή τουριστική ταυτότητα της Περιφερειακής Ενότητας Ιωαννίνων, η οποία καταγράφει αύξηση επισκεπτών άνω του 25% την τελευταία πενταετία. Η περιοχή πλεονεκτεί ως προορισμός τεσσάρων εποχών, καθώς συνδυάζει το παραλινό οικοσύστημα της Παμβώτιδας με την άμεση πρόσβαση σε εθνικούς οδικούς άξονες (Εγνατία και Ιόνια Οδός), γεγονός που διευκολύνει τις ροές επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Το ερευνητικό υπόβαθρο της εργασίας επικεντρώνεται στην εφαρμοσμένη οικονομοτεχνική ανάλυση, επιδιώκοντας να προσφέρει έναν αξιόπιστο οδηγό για τον προσδιορισμό του CAPEX, του λειτουργικού OPEX, καθώς και της βέλτιστης κεφαλαιακής διάρθρωσης μέσω δυναμικών χρηματοοικονομικών δεικτών.

II. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

Η μεθοδολογική προσέγγιση της έρευνας στηρίζεται στη συστηματική συλλογή δευτερογενών στατιστικών δεδομένων από θεσμικούς φορείς (ΕΛΣΤΑΤ, ΙΝΣΕΤΕ) και εξειδικευμένες πλατφόρμες ανάλυσης (AirDNA, InsideAirbnb), σε συνδυασμό με τη δόμηση ενός δυναμικού μοντέλου προσομοίωσης ταμειακών ροών σε βάθος δεκαετίας. Η ανάλυση της τοπικής αγοράς κατέδειξε εκρηκτική άνοδο των καταχωρήσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στα Ιωάννινα, με το ποσοστό αύξησης να ξεπερνά το 40% την περίοδο 2019-2024, ενώ η μέση ετήσια πληρότητα κυμαίνεται σταθερά μεταξύ 45% και 65%. Η ζήτηση στην περιοχή παρουσιάζει μια εξαιρετικά ωφέλιμη πολυμορφία, καθώς τροφοδοτείται από πέντε διακριτά τμήματα αγοράς: τον τουρισμό σύντομων αποδράσεων (City Break), τους ψηφιακούς νομάδες και ταξιδιώτες "Bleisure", τον οικοτουρισμό, τους επισκέπτες διέλευσης, καθώς και τον ακαδημαϊκό και ιατρικό τουρισμό που σχετίζεται άμεσα με το Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων και το Πανεπιστημιακό Γενικό Νοσοκομείο.

Για τον τεχνικό και κατασκευαστικό προγραμματισμό, χρησιμοποιήθηκαν τρέχουσες τιμές της εγχώριας αγοράς (έτος βάσης 2024) και αναλυτικά ποσοστά εργασιών της NIRIIS S.A. για ξενοδοχειακές μονάδες. Από πολεοδομική άποψη, το οικόπεδο των 600 τ.μ. στην Αμφιθέα διαθέτει Συντελεστή Δόμησης 0,6 και Συντελεστή Κάλυψης 40%, επιτρέποντας την ανάπτυξη 360 τ.μ. δομημένης επιφάνειας, η οποία κατανέμεται σε 6 αυτόνομες κατοικίες των 55-60 τ.μ. εκάστη. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός ακολουθεί τη φιλοσοφία minimal-boutique, ενσωματώνοντας βιοκλιματικά υλικά (τοπική πέτρα Ηπείρου, ξύλο και εκτεταμένα υαλοστάσια low-e) με στόχο την επίτευξη Ενεργειακής Κλάσης A+. Για τον χρονικό συντονισμό, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κρίσιμης Διαδρομής (Critical Path Method - CPM), η οποία προσδιόρισε ότι ο ελάχιστος απαιτούμενος χρόνος για την ολοκλήρωση της αλυσίδας των κρίσιμων εργασιών (Μελέτες, Άδεια ΥΔΟΜ, Χωματοουργικά, Φέρων Οργανισμός, Τοιχοποιίες, Η/Μ Εγκαταστάσεις, Επιθεωρήσεις) ανέρχεται σε 14-18 μήνες. Αντίθετα, δευτερεύουσες εργασίες, όπως οι εξωτερικές διαμορφώσεις και η εγκατάσταση jacuzzi, διαθέτουν χρονικό περιθώριο ευελιξίας (float) 10 έως 40 ημερών.

ΠΙΝΑΚΑΣ Ι
ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
(CAPEX)

Κατηγορία Δαπάνης	Προδιαγραφές / Μέθοδος	Ποσό (€)	%
Αγορά Οικοπέδου	600 τ.μ. στην περιοχή Αμφιθέας Ιωαννίνων	100.800 €	16,52%
Κατασκευή Κτιρίων	360 τ.μ. (Μέση τιμή 1.050 €/τ.μ.)	378.000 €	61,97%
Εξοπλισμός & Έπιπλα	Premium "Standard Plus" (15% Κατασκευής)	56.700 €	9,30%
Μελέτες & Άδειες	Αμοιβές Μηχανικών, Μελέτες & ΥΔΟΜ	30.000 €	4,92%
Απρόβλεπτα Έξοδα	Αποθεματικό ασφάλειας (~10%)	44.500 €	7,29%

III. ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Το συνολικό αρχικό κόστος της επένδυσης προσδιορίζεται στα 610.000 € (Έτος 0 CAPEX). Στρατηγική επιλογή του έργου αποτελεί η υλοποίηση με τη μέθοδο της αυτεπιστασίας, γεγονός που εξαλείφει το τυπικό κέρδος ενός γενικού εργολάβου και επιφέρει άμεση μείωση του κόστους κατά τουλάχιστον 20%. Το μοντέλο προσδιορισμού εσόδων για το ρεαλιστικό σενάριο στόχου (Έτος 2030) βασίζεται σε Μέση Ημερήσια Τιμή (ADR) 107,6 € και ετήσιο ποσοστό πληρότητας 49% (1.089 διανυκτερεύσεις ετησίως για το σύνολο των 6 κατοικιών), παράγοντας ακαθάριστα έσοδα ύψους 117.205 € κατά το πρώτο έτος. Τα ετήσια λειτουργικά έξοδα (OPEX) εκτιμώνται αναλυτικά στα 31.700 € (Έτος 1) έως 35.850 € (Έτος 5), αντιπροσωπεύοντας το 27-30% των εσόδων, με κυρίαρχη μεταβλητή δαπάνη τις υπηρεσίες καθαριότητας (14.000 €).

Για τον 10ετή ορίζοντα σχεδιασμού, με προεξοφλητικό επιτόκιο (WACC) 4% και ενσωμάτωση της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου (Terminal Value: 600.000 € στο Έτος 10), οι χρηματοοικονομικοί δείκτες αποδίδουν εξαιρετικά αποτελέσματα κερδοφορίας και ασφάλειας: Η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) διαμορφώνεται στα 536.150 €, επιβεβαιώνοντας τη δημιουργία σημαντικής υπεραξίας, ενώ ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) ανέρχεται σε 14,6%, υπερκαλύπτοντας κατά πολύ το κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου. Η Περίοδος Επανείσπραξης (Payback Period) προσδιορίζεται στα 6,8 έτη, χρόνος εξαιρετικά σύντομος

για τουριστικές υποδομές τέτοιας κλίμακας, ενώ το Νεκρό Σημείο Λειτουργίας (Break-even Point) εντοπίζεται στο ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό πληρότητας 15,41% (338 διανυκτερεύσεις ετησίως ή μόλις 4,5 ημέρες μίσθωσης ανά μήνα για κάθε κατοικία).

Η πολυπαραμετρική Ανάλυση Ευαισθησίας (Stress Testing) επιβεβαιώνει τη δομική σταθερότητα του έργου έναντι εξωγενών κραδασμών: σε σενάριο μέτριας υποχώρησης της ζήτησης (πληρότητα 40%, ADR 100€), η επένδυση παραμένει ισχυρά βιώσιμη με θετική NPV 231.440 € (IRR 11,3%). Σε σενάριο κατασκευαστικής υπέρβασης προϋπολογισμού κατά 10% (CAPEX: 671.000 €), ο IRR υποχωρεί ομαλά στο 13,2%, ενώ σε περίπτωση επιτοκιακού σοκ (+2% στο WACC), η NPV διατηρείται θετική στα 368.250 €. Ακόμη και υπό το συνδυαστικό και ακραίο σοκ του σεναρίου Stress Test (Margin Squeeze: πτώση ADR κατά 35% στα 70€ και ταυτόχρονη αύξηση OPEX κατά 15%), η επένδυση αποδεικνύει την ανθεκτικότητά της, διατηρώντας θετική NPV στα 54.340 € και IRR 5,3% (ανώτερο του WACC), λόγω της προστασίας που παρέχει η υπολειμματική εμπορική αξία της γης και των κτιρίων.

Από τη συγκριτική ποσοτική αξιολόγηση των εναλλακτικών χρηματοδοτικών σχημάτων (Κεφάλαιο 6), προκύπτει ότι το Σενάριο Γ (30% Ίδια Κεφάλαια, 50% Κρατική Επιχορήγηση/ΕΣΠΑ, 20% Τραπεζικός Δανεισμός) αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή κεφαλαιακής διάρθρωσης. Το συγκεκριμένο σχήμα μειώνει δραστικά την αρχική εκταμίευση ιδίων πόρων στα 183.000 €, εκτινάσσει την Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE) στο εντυπωσιακό 38,7% και περιορίζει δραστικά τον χρόνο απόσβεσης στα 2,6 έτη, διατηρώντας το Νεκρό Σημείο σε απόλυτα ασφαλές και ελεγχόμενο επίπεδο (21,2%).

IV. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ MARKETING ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η εμπορική τοποθέτηση του συγκροτήματος βασίζεται στη στρατηγική της «Εστιασμένης Διαφοροποίησης» (Focus Differentiation) υπό το εννοιολογικό δίπτυχο "Premium Eco-Living & Smart Hospitality", εναρμονίζοντας την υψηλή αντιλαμβανόμενη αξία με την τιμολογιακή πολιτική. Η προώθηση θα υλοποιηθεί σχεδόν αποκλειστικά στο ψηφιακό περιβάλλον (Meta/Google Ads, SEO) με σταθερό ετήσιο προϋπολογισμό 3-5% των εσόδων (4.000-5.500 €), στοχεύοντας στην ενεργή

ανάπτυξη άμεσων κρατήσεων (Direct Bookings) μέσω εταιρικής ιστοσελίδας για τη σταδιακή εξάλειψη των υψηλών προμηθειών (15-18%) των παγκόσμιων πλατφορμών (Airbnb, Booking.com). Οι ρυθμιστικοί, νομικοί και πολεοδομικοί κίνδυνοι (περιορισμοί προστασίας λίμνης Natura, αυστηροποίηση φορολογίας Airbnb) εξουδετερώνονται πλήρως μέσω της «δομικής ευελιξίας» του συγκροτήματος. Οι premium προδιαγραφές των κτιρίων επιτρέπουν την άμεση εναλλακτική μετάβαση σε μοντέλα premium μακροχρόνιας αστικής μίσθωσης ή τη μετατροπή της μονάδας σε boutique ξενοδοχείο, διασφαλίζοντας στο ακέραιο τα κεφάλαια του επενδυτή.

V. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΕΚΤΑΣΕΙΣ

Η ολοκλήρωση της παρούσας Μελέτης Σκοπιμότητας καταλήγει σε μια σαφή και ανεπιφύλακτη εισήγηση για την άμεση υλοποίηση της επένδυσης στην Αμφιθέα Ιωαννίνων. Το έργο συνδυάζει ιδανικά την υψηλή χρηματοοικονομική απόδοση (IRR 14,6%) με κορυφαία επίπεδα λειτουργικής ασφάλειας. Η επιλογή της Ενεργειακής Κλάσης A+ και η μέθοδος της αυτεπιστασίας θωρακίζουν τη μονάδα έναντι πληθωριστικών πιέσεων, ενώ η συγχρηματοδότηση μέσω ΕΣΠΑ (Σενάριο Γ) μεγιστοποιεί την αποδοτικότητα, προσφέροντας ένα υποδειγματικό, ανθεκτικό και βιώσιμο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- AirDNA. (2024). Market data and insights for short-term rentals: Ioannina, Greece. <https://www.airdna.co>
- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2020). Αρχές χρηματοοικονομικής των επιχειρήσεων (Δ. Βασιλείου κ.ά., Μετάφρ.). Εκδόσεις Utopia.
- Buhalis, D., & Leung, D. (2018). Smart hospitality—Interconnectivity and interoperability towards an ecosystem. *International Journal of Hospitality Management*, 71, 41-50.
- Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). (2023). Στατιστικά διανυκτερεύσεων και αφίξεων τουριστών ανά περιφερειακή ενότητα. ΕΛΣΤΑΤ.
- Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (2022). Νόμος 4887/2022: Αναπτυξιακός Νόμος - Ελλάδα Ισχυρή Ανάπτυξη (ΦΕΚ 16/Α/04-02-2022). Εθνικό Τυπογραφείο.
- ΙΝΣΕΤΕ. (2023). Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Τουρισμού 2023 - Στοιχεία Ζήτησης σε Καταλύματα Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Περιφέρειας Ηπείρου.
- Rosenthal, R., Rosnow, R. L., & Rubin, D. B. (2000). Contrasts and effect sizes in behavioral research. Cambridge University Press.