

## Έργο **AltTour:** “ALTERNATIVE TOURISM”

ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ 3.3.4  
Εκπόνηση Master Plans Ιαματικών Φυσικών Πόρων  
Διασυνοριακής Περιοχής

### MASTER PLAN ΙΑΜΑΤΙΚΟΣ ΦΥΣΙΚΟΣ ΠΟΡΟΣ ΠΗΓΗΣ ΞΥΓΚΙΩΝ ΖΑΚΥΝΘΟΥ

Β & Γ΄ ΦΑΣΗ



Το Έργο συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα Εθνικά Ταμεία της Ελλάδας και της Αλβανίας στο πλαίσιο του Διασυνοριακού Προγράμματος IPA “Ελλάδα - Αλβανία 2014-2020”.

*The European Commission's support for the production of this publication does not constitute an endorsement of the contents, which reflect the views only of the authors, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein*



## Περιεχόμενα

B. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT .....	3
1. Η SWOT ανάλυση .....	4
2. Ο Ιαματικός Φυσικός Πόρος Ξυγκιών Ζακύνθου .....	7
3. Η μήτρα SWOT.....	10
Γ. ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ.....	12
1. Αναπτυξιακές δυνατότητες .....	12
1.1 Τάσεις – Προοπτικές Ανάπτυξης .....	12
1.1.1 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τον ιαματικό τουρισμό στην Ελληνική Αγορά .....	12
1.1.2 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τον ιαματικό τουρισμό στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων .....	12
1.1.3 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για την επισκεψιμότητα στην Ελληνική Αγορά και την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων.....	13
1.1.4 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για το ρόλο των ασφαλιστικών ταμείων και το Portal Τουρισμού Υγείας .....	13
1.1.5 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για το προφίλ των Ελλήνων τουριστών .....	14
1.1.6 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τον ιαματικό τουρισμό και τον τουρισμό ευεξίας στη Διεθνή Αγορά .....	14
1.1.7 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για το προφίλ των ξένων τουριστών.....	15
1.1.8 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τις υποδομές στήριξης τουρισμού στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων .....	15
1.2 Προσδιορισμός ζώνης αλληλεπίδρασης με το τοπικό / περιφερειακό τουριστικό προϊόν.....	16
1.3 Εντοπισμός και διαμόρφωση κριτηρίων - προϋποθέσεων ανάπτυξης δραστηριοτήτων.....	17
1.3.1 Είδος πόρου και δυνατότητες .....	17
1.3.2 Χαρακτηριστικά θέσης .....	17
1.3.2.1 Χρονοαπόσταση .....	18
1.3.2.2 Δυναμικότητα της ευρύτερης περιοχής.....	18
1.3.2.3 Αναπτυξιακά χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής .....	18
1.3.3 Τουριστική δραστηριότητα/δυναμικότητα της ευρύτερης περιοχής (άμεση/ευρύτερη).....	19
1.3.4 Δυνατότητα συνδυασμού της λουτροθεραπείας με άλλες δραστηριότητες .....	19
1.3.4.1 Πολιτιστικός Τουρισμός .....	20
1.3.4.2 Οικοτουριστικές δραστηριότητες .....	20
1.3.5 Θεσμικό πλαίσιο/ περιορισμοί .....	20
1.3.5.1 Όροι δόμησης.....	20

1.3.5.2 Ειδικοί όροι προστασίας περιβάλλοντος .....	20
1.4 Προσδιορισμός μέτρων πολιτικής ανάπτυξης και διαχείρισης .....	21
2. Επενδυτικό πρόγραμμα, χρηματοδοτικά σενάρια.....	25
2.1 Πρόταση προδιαγραφών αξιοποίησης και διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου ..	25
2.1.1. Δημιουργία κτιριακών υποδομών λουτρικών εγκαταστάσεων και διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου τους .....	25
2.1.2. Διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου των κτιριακών εγκαταστάσεων .....	33
2.1.3 Ένταξη του φυσικού πόρου στο τουριστικό προϊόν της ευρύτερης περιοχής .....	33
2.2 Πρόταση επενδυτικού προγράμματος, διαχωρισμός σε αλληλένδετες και ανεξάρτητες λειτουργικά φάσεις εξέλιξης, προεκτίμηση κόστους, όροι και προϋποθέσεις βιωσιμότητας .....	34
2.2.1 Οικονομοτεχνική Προσέγγιση .....	35
2.2.1.1 Μονάδα Ιαματικής Θεραπείας.....	35
2.3 Προσδιορισμός υποστηρικτικών – συμπληρωματικών δημόσιων επενδύσεων.....	48
2.4 Αντιστοίχιση προτάσεων με δυνητικές πηγές χρηματοδότησης.....	48
2.4.1 Δυνητικές πηγές χρηματοδότησης.....	48
2.4.2 Αντιστοίχιση με δυνητικές πηγές χρηματοδότησης .....	57
2.5 Διαχωρισμός των προτάσεων που – δυνητικά – μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο σύμπραξης δημόσιου ιδιωτικού τομέα. Πρόταση δημοσιότητας – επικοινωνιακής πολιτικής (στις περιπτώσεις ΣΔΙΤ) .....	57
2.6 Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του προγράμματος δράσης με την διατύπωση αυτοτελών σταδίων.....	58
3. Place marketing .....	59
3.1 Όραμα.....	60
3.2 Στρατηγικοί Στόχοι.....	61
3.3 Άξονες Προτεραιότητας .....	62
3.4 Επιδιωκόμενες Δράσεις.....	63
3.5 Κατευθύνσεις μίγματος marketing .....	67
Πηγές .....	69

## B. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT

Οι δράσεις και οι παρεμβάσεις αναπτυξιακού χαρακτήρα, ιδιαίτερα αυτές που δημιουργούν μόνιμα αποτελέσματα, θετικά και βιώσιμα ως προς το περιβάλλον, την τοπική κοινωνία και την οικονομία, είναι το σταθερό ζητούμενο, ειδικά για γεωγραφικές ενότητες και Δήμους που αντιμετωπίζουν προβλήματα απομόνωσης και προσπελασιμότητας (π.χ. νησιωτικές ή ορεινές περιοχές), ασθενούς ή φθίνουσας δημογραφικής βάσης, δυσμενούς κοινωνικο-οικονομικής διάρθρωσης και χαμηλών αναπτυξιακών επιδόσεων.

Βασικός στόχος είναι η ανάλυση του τρόπου οργάνωσης και σχεδιασμού των παρεμβάσεων στην περιοχή, στη βάση των σχέσεων μεταξύ του τοπικού, ενδογενούς δυναμικού (εσωτερικό περιβάλλον) και των ευρύτερων, υπερτοπικών οικονομικών και αναπτυξιακών επιδράσεων και επιπτώσεων (εξωτερικό περιβάλλον). Ο τρόπος αυτός ανάλυσης και οργάνωσης των αναπτυξιακών δράσεων και παρεμβάσεων είναι γνωστός ως ανάλυση SWOT (Πλεονεκτήματα–Strengths και Αδυναμίες–Weaknesses του εσωτερικού περιβάλλοντος, σε ολοκληρωμένο συνδυασμό με τις Ευκαιρίες–Opportunities και τις Απειλές–Threats που προέρχονται από το εξωτερικό περιβάλλον).



## 1. Η SWOT ανάλυση

Η χρήση της ανάλυσης SWOT συνίσταται στη συστηματική, εμπειριστωμένη και κατά το δυνατόν, κωδικοποιημένη καταγραφή της υφιστάμενης αναπτυξιακής κατάστασης και των σχετικών τάσεων. Αποτέλεσμα της ανάλυσης αποτελεί η δομημένη πληροφόρηση και διαμόρφωση συν αντίληψης περί της αναπτυξιακής πραγματικότητας, ώστε να καταρτιστεί σε επόμενο στάδιο ένα σύνολο από στρατηγικές επιλογές.

Η ανάλυση SWOT διαιρείται σε δυο επιμέρους βασικές ενότητες:

1. Στα στοιχεία του εσωτερικού περιβάλλοντος (ενδογενή χαρακτηριστικά) που αφορούν στα υφιστάμενα ισχυρά σημεία και αδυναμίες. Ειδικότερα:

- Ισχυρά σημεία είναι κάθε ενδογενής αναπτυξιακός συντελεστής που συμβάλλει στην αξιοποίηση των ευκαιριών και στην αντιμετώπιση των απειλών.
- Αδυναμίες είναι κάθε ενδογενής αναπτυξιακή συνθήκη ή έλλειμμα που υπονομεύει την ανταγωνιστική θέση της περιοχής μελέτης ή παρεμποδίζει την αξιοποίηση των ευκαιριών.

2. Στοιχεία του εξωτερικού περιβάλλοντος (εξωγενή χαρακτηριστικά) που αφορούν στις υφιστάμενες απειλές και τις μη διερευνημένες ευκαιρίες. Ειδικότερα:

- Ευκαιρίες είναι κάθε εξωγενής συνθήκη ή χαρακτηριστικό που ευνοεί την τόνωση της ζήτησης στην περιοχή μελέτης ή που συντελεί στη διαμόρφωση συγκριτικού πλεονεκτήματος.
- Απειλές είναι η πρόκληση που δημιουργείται εξαιτίας μη ευνοϊκών τάσεων ή κάθε εξωγενούς συνθήκης που ασκεί μη ευνοϊκή επίδραση στην αναπτυξιακή θέση της περιοχής μελέτης.

Η συνδυασμένη ανάλυση των ισχυρών σημείων και των αδυναμιών της περιοχής μελέτης από κοινού με τις ευκαιρίες και τις απειλές που συνδέονται με το εξωτερικό περιβάλλον του ευρύτερου χώρου, έχει ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση του πλαισίου για την κατάρτιση σε επόμενη φάση της μελέτης των στόχων, της αναπτυξιακής στρατηγικής, καθώς και των προτεραιοτήτων.

Τα στάδια που ακολουθεί η ανάλυση SWOT θα παρουσιαστούν αναλυτικότερα στο επόμενο κεφάλαιο. Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί, ότι τα στάδια αυτά δεν αντιστοιχούν απλά στην κατάρτιση καταλόγων με πραγματικά ή υποτιθέμενα πλεονεκτήματα, αδυναμίες, ευκαιρίες ή απειλές, αλλά στην τεκμηριωμένη έρευνα για την πλήρη αιτιολόγηση των διαφορετικών κατηγοριών παραγόντων, στο διαχωρισμό των κρίσιμων από τους επουσιώδεις παράγοντες, αλλά και στη δυνατότητα ανάδειξης παραγόντων και δεδομένων, τα οποία αναμένεται να παίξουν σημαντικό ρόλο (θετικό ή αρνητικό) στο άμεσο μέλλον. Η διαδικασία αυτή αποτελεί και τη βάση για την περαιτέρω ανάπτυξη της ανάλυσης, που αφορά στον ολοκληρωμένο συνδυασμό των διαφορετικών κατηγοριών παραγόντων, με στόχο την ανάληψη δράσης και την υποστήριξη αποφάσεων. Ο συνδυασμός αυτός, καθώς και το πιθανό περιεχόμενο των συνακόλουθων δράσεων, δίνονται στον Πίνακα 1.

**Πίνακας 1:** Συναφείς δράσεις ανά συνδυασμό κατηγοριών παραγόντων της ανάλυσης SWOT

<b>Εσωτερικά Πλεονεκτήματα – Ευκαιρίες εξωτερικού περιβάλλοντος</b> Πλήρης εκμετάλλευση των εσωτερικών πλεονεκτημάτων για την αποτελεσματική αξιοποίηση των ευκαιριών που προσφέρει το εξωτερικό περιβάλλον.	<b>Εσωτερικές Αδυναμίες – Ευκαιρίες εξωτερικού περιβάλλοντος</b> Έμφαση στις δράσεις αντιμετώπισης των εσωτερικών αδυναμιών και ιδιαίτερα εκείνων που εμποδίζουν την πλήρη αξιοποίηση των ευκαιριών, που προσφέρει το εξωτερικό περιβάλλον.
<b>Εσωτερικά Πλεονεκτήματα – Απειλές εξωτερικού περιβάλλοντος</b>	<b>Εσωτερικές Αδυναμίες – Απειλές εξωτερικού περιβάλλοντος</b>

Έμφαση στις δράσεις που στοχεύουν στην περαιτέρω ενίσχυση και εκμετάλλευση των εσωτερικών πλεονεκτημάτων και ιδιαίτερα εκείνων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν αποτελεσματικότερα, για την αντιμετώπιση των εξωτερικών απειλών.	Έμφαση στις δράσεις που στοχεύουν στην εξάλειψη ή στη μείωση των εσωτερικών αδυναμιών και ιδιαίτερα εκείνων που αυξάνονται από την αρνητική επίδραση των παραγόντων των εξωτερικών απειλών.
--	---

Η ανάλυση SWOT θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να χρησιμοποιείται και να εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που μπορεί να αποβεί ωφέλιμη, και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις σχεδιασμού, αξιολόγησης ή επίλυσης προβλημάτων στις οποίες ουσιαστική σημασία έχει η διάκριση εξωτερικού και εσωτερικού περιβάλλοντος. Στις περιπτώσεις αυτές, η ανάλυση είναι δυνατό να αποτελέσει βάση για την οργάνωση ενός πλαισίου λήψης αποφάσεων και ανάληψης δράσης (AHRD 2001). Παρ' όλα αυτά, η ανάλυση SWOT δε θα πρέπει σε καμία περίπτωση να εκληφθεί ως μία μέθοδος χωρίς προβλήματα και αδυναμίες. Σε πολλές περιπτώσεις, η τεχνική περιορίζεται στην κατάρτιση εκτεταμένων καταλόγων παραγόντων, δίχως να τεκμηριώνεται η βαρύτητά τους ή να αξιολογείται η κρισιμότητά τους. Με τον τρόπο αυτό, περιορίζεται το αναλυτικό στοιχείο, ενώ η τεχνική μετατρέπεται σε καθαρά περιγραφική, γεγονός που καταλήγει στην αδυναμία δημιουργικής χρήσης της, στα μετέπειτα στάδια της λήψης αποφάσεων ή της ανάληψης συγκεκριμένων δράσεων και μέτρων (Balamuralikrishna and Dugger 1995, Hill and Westbrook 1997).

Η χρήση της ανάλυσης SWOT επεκτείνεται με αυξανόμενους ρυθμούς σε τομείς και αντικείμενα έρευνας που εντάσσονται στο μη επιχειρηματικό τομέα και αφορούν σε διάφορες όψεις και διαστάσεις δημόσιων πολιτικών, δηλαδή σε τομείς εκτός του στρατηγικού σχεδιασμού, της έρευνας αγοράς και του ανταγωνισμού, της ανάπτυξης και της στρατηγικής για νέα προϊόντα, υπηρεσίες, κ.λπ. Ένας από τους τομείς αυτούς, αφορά σε ολοκληρωμένες παρεμβάσεις και δράσεις αναπτυξιακού χαρακτήρα, σε τοπικές ή περιφερειακές οικονομίες. Σε πολλές περιπτώσεις, οι παρεμβάσεις και οι δράσεις αυτού του είδους, ιδιαίτερα εκείνες που στοχεύουν σε διαρθρωτικές και μόνιμες αλλαγές, έχουν σαφώς χωρική διάσταση (άμεση ή έμμεση), αφού γίνεται προσπάθεια αξιοποίησης του τοπικού ή περιφερειακού ενδογενούς αναπτυξιακού και κοινωνικο-οικονομικού δυναμικού, σε σχέση με το ευρύτερο περιβάλλον.

Ο βασικός στόχος της εφαρμογής της ανάλυσης SWOT σε αυτές τις περιπτώσεις είναι ο αποτελεσματικός συνδυασμός των ενδογενών αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και δυνατοτήτων, με μια σειρά από εξωτερικούς προσδιοριστικούς (ευνοϊκούς ή δυσμενείς) παράγοντες, με στόχο την επιτυχή υποστήριξη δράσεων σχεδιασμού των παρεμβάσεων σε τοπικό ή περιφερειακό επίπεδο. Ειδικότερα η ανάλυση SWOT στοχεύει (European Commission 1999):

- Στη μείωση της αβεβαιότητας σε σχέση με την εφαρμογή μιας συγκεκριμένης αναπτυξιακής πολιτικής, δράσης ή προγράμματος, σε μία γεωγραφική ενότητα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.
- Στον εντοπισμό των κυρίαρχων και κρίσιμων προσδιοριστικών παραγόντων (εσωτερικών και εξωτερικών), που επηρεάζουν την επιτυχία της αναπτυξιακής πολιτικής, δράσης ή προγράμματος.
- Στην τεκμηριωμένη υποστήριξη μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής σύνδεσης της αναπτυξιακής δράσης, με το ενδογενές δυναμικό της περιοχής εφαρμογής της, όπως και με το εξωτερικό περιβάλλον.

Στις περιπτώσεις τοπικού ή περιφερειακού χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού, η ανάλυση SWOT περιλαμβάνει σχηματικά τα εξής στάδια, τα οποία διαφέρουν ή μετασχηματίζονται ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης (European Commission 1999):

1. Διερεύνηση του περιβάλλοντος του αναπτυξιακού προγράμματος, της παρέμβασης, της δράσης ή της πολιτικής. Κατά το στάδιο αυτό αναδεικνύονται οι ισχυρότερες τάσεις και τα προβλήματα που αναμένεται να επηρεάσουν την περιοχή μελέτης και εφαρμογής, με τη βοήθεια βασικών κοινωνικο-δημογραφικών, οικονομικών, πολιτικών και χωρικών ή άλλων κατά περίπτωση μεταβλητών και δεικτών.
2. Διερεύνηση των πιθανών δράσεων. Κατά το στάδιο αυτό διερευνάται, σε προκαταρκτικό επίπεδο, το σύνολο των πιθανών δράσεων, σε σχέση με τα βασικότερα προβλήματα που διαπιστώθηκαν κατά το προηγούμενο στάδιο.
3. Εξωτερική ανάλυση των ευκαιριών και των απειλών. Το στάδιο αυτό περιλαμβάνει σε βάθος τεκμηριωμένη και συνδυασμένη έρευνα και ανάλυση των ευκαιριών που προσφέρονται από το εξωτερικό περιβάλλον, και των απειλών που προέρχονται από αυτό, ιδιαίτερα εκείνων που δεν τελούν υπό τον έλεγχο των τοπικών ή περιφερειακών διοικητικών αρχών, και που επηρεάζουν σημαντικά την κοινωνικο-οικονομική ανάπτυξη.
4. Εσωτερική ανάλυση των πλεονεκτημάτων και των αδυναμιών. Το στάδιο αυτό περιλαμβάνει σε βάθος τεκμηριωμένη και συνδυασμένη έρευνα και ανάλυση των εσωτερικών πλεονεκτημάτων της τοπικής ή περιφερειακής οικονομίας και κοινωνίας και της σχεδιαζόμενης αναπτυξιακής δράσης, καθώς και των βασικότερων εσωτερικών αδυναμιών τους, ιδιαίτερα αυτών που μπορούν να αντιμετωπιστούν με την πλήρη αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων και των δυνατοτήτων.
5. Κατηγοριοποίηση των πιθανών δράσεων. Το στάδιο αυτό, το οποίο προκύπτει από την έρευνα και ανάλυση που έγινε κατά τα προηγούμενα στάδια, περιλαμβάνει την “τελική” κατηγοριοποίηση των δράσεων που στοχεύουν στην ενίσχυση των πλεονεκτημάτων, στην αξιοποίηση των ευκαιριών, και στην άμβλυση ή στην εξάλειψη των αδυναμιών και των απειλών. Το στάδιο αυτό αφορά στην διαδικασία του στρατηγικού σχεδιασμού της εφαρμογής της αναπτυξιακής πολιτικής, δράσης ή προγράμματος, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται στο μέγιστο βαθμό οι στόχοι που αρχικά είχαν τεθεί.

## 2. Ο Ιαματικός Φυσικός Πόρος Ξυγκιών Ζακύνθου

Στην Ενότητα Α που προηγήθηκε, επιχειρήθηκε η αποτύπωση, αξιολόγηση, ανάλυση των χαρακτηριστικών που συνθέτουν την υφιστάμενη κατάσταση από την άποψη των:

- Υφιστάμενης κατάστασης του Ιαματικού Φυσικού Πόρου (εφεξής Ι.Φ.Π.) αναφορικά με:
  - ✓ την αναγνώριση του ως ιαματικού,
  - ✓ τις τάσεις της ελληνικής και διεθνούς αγοράς,
  - ✓ τις δυνατότητες των υφιστάμενων εγκαταστάσεων,
  - ✓ την αξιολόγηση των προγραμματιζόμενων έργων και
  - ✓ τις χωροταξικές κατευθύνσεις
- Σύνθεσης του περιφερειακού τουριστικού προϊόντος και αναγνώρισης των αλληλεπιδράσεων και εξαρτήσεων με τον υφιστάμενο ιαματικό τουρισμό, αναφορικά με:
  - ✓ το τουριστικό προϊόν της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων,
  - ✓ τις υποδομές στήριξης του τουρισμού,
  - ✓ τον υφιστάμενο ιαματικό τουρισμό στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων,
  - ✓ τις τάσεις ανάπτυξης του τουριστικού προϊόντος στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων και,
  - ✓ την αλληλεπίδραση τουριστικού προϊόντος με τον υφιστάμενο ιαματικό τουρισμό στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων
- Φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, αναφορικά με:
  - ✓ το φυσικό περιβάλλον και
  - ✓ το ανθρωπογενές περιβάλλον
- Αποτύπωση και αποτίμηση διοικητικού περιβάλλοντος του φορέα διαχείρισης, αναφορικά με:
  - ✓ Το πλαίσιο λειτουργίας του και το μίγμα marketing που ακολουθεί

Από την ανάλυση που προηγήθηκε διαπιστώνεται πως:

Στην ευρύτερη «εικόνα» του θερμαλισμού και των αλλαγών που καταγράφονται, κομβική θέση κατέχουν οι δομικοί χαρακτήρα αλλαγές που παρατηρούνται αναφορικά με την εισαγωγή της έννοιας της ευεξίας στις παρεχόμενες υπηρεσίες η οποία συγκρότησε, μαζί με τις υπόλοιπες μορφές σχετικού εναλλακτικού τουρισμού (ιατρικός τουρισμός και τουρισμός ευεξίας) ένα νέο μοντέλο ανάπτυξης του ιαματικού τουρισμού αλλά και του τουρισμού υγείας γενικότερα.

Η Ελλάδα δεν ακολούθησε τις τάσεις των ευρωπαϊκών χωρών, ως προς την εξέλιξη της χρήσης των Ι.Φ.Π. δεδομένης της δομής της οικονομίας της, στοιχείο το οποίο, από κοινού με μια σειρά άλλους παράγοντες, προσδιόρισε το επίπεδο αξιοποίησης και το βαθμό ένταξης τους στο τουριστικό προϊόν της.

Ο αριθμός των ιαματικών φυσικών πόρων της χώρας και η διασπορά τους σε όλη την επικράτεια θεωρείται ικανοποιητικός και επαρκής για την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού, ενώ ορισμένοι εξ αυτών έχουν αναδειχθεί σε σημαντικές λουτροπόλεις (επίπεδα υποδομών, υπηρεσιών και εξυπηρέτησεων). Ωστόσο, υπάρχουν ακόμη σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης αφού στις περισσότερες ιαματικές πηγές που λειτουργούν στη χώρα σήμερα συναντάται μόνο η μορφή της θεραπείας και όχι η προσφορά υπηρεσιών που έχουν σχέση με την αναζωογόνηση του οργανισμού, ενώ η εξάρτηση από τα ασφαλιστικά ταμεία είναι ιδιαίτερα υψηλή.

Ο αριθμός των επισκεπτών – χρηστών των Ι.Φ.Π. είναι μικρός συγκριτικά με το πληθυσμιακό μέγεθος της χώρας, ενώ καταγράφει σημαντικές απώλειες την τελευταία επταετία, οι οποίες αποδίδονται κυρίως στις περικοπές των προγραμμάτων των ασφαλιστικών ταμείων.



Ως προς τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού η τάση που διαμορφώνεται σήμερα στην Ελληνική Αγορά είναι μία στροφή από τον κλασικό ιαματικό τουρισμό προς τον τουρισμό υγείας και ευεξίας γενικότερα (wellness και spa).

Η ελληνική αγορά, τα τελευταία 12 έτη καταγράφει μια ιδιαίτερα πτωτική τάση, η οποία αποτυπώνεται στις σχετικές ετήσιες καταγραφές της επισκεψιμότητας μέσα από το ερευνητικό πρόγραμμα «Ιαματικές Πηγές και Λουτρότοποι» που υλοποιεί το Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (Ε.Κ.Κ.Ε.), ενώ αντίστροφη είναι η τάση στον παγκόσμιο τουρισμό υγείας – ευεξίας καθώς τα σχετικά έσοδα αυξήθηκαν κατά 14% από το 2013 έως το 2015.

Σχετικά με τη θέση των Ι.Φ.Π. της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων στον εθνικό ανταγωνισμό, αυτή δεν υφίσταται καθώς δεν υπάρχει καμία λουτρική μονάδα. Για τον λόγο αυτό δεν έχει καταγραφεί και η αντίστοιχη επισκεψιμότητα.

Θα πρέπει να σημειωθεί πως η χώρα διαθέτει έναν σημαντικό αριθμό φορέων της Δημόσιας Διοίκησης και της Τ.Α. που διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση και στην άσκηση πολιτικών στον τομέα, ενώ αντίστοιχος είναι και ο αριθμός των σχετικών επιστημονικών φορέων. «Ηγετικό» ρόλο κατέχει η Τ.Α. η οποία αποτελεί τον κύριο μηχανισμό διαχείρισης των Ι.Φ.Π., ενώ διαθέτει και σχετική δικτύωση των φορέων της (Σύνδεσμος Δήμων Ιαματικών Πηγών Ελλάδας).

Το αυστηρό θεσμικό πλαίσιο που διέπει τους ΟΤΑ και τις επιχειρήσεις τους, κυρίως όσον αφορά στις διαδικασίες των προσλήψεων και της ανάθεσης έργων, υπηρεσιών και προμηθειών, αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί τροχοπέδη στην ανάπτυξη επενδυτικών δράσεων, όπως ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων και η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, ενώ και το δημοτικό management εμφανίζει σημαντικά προβλήματα τα οποία αποτυπώνονται σε επενδυτικές επιλογές, στη χρηματοοικονομική διαχείριση και στη διαχείριση του ανθρώπινου δυναμικού.

Ο Ι.Φ.Π. Ξυγκίων (Ι.Φ.Π.Ξ.) πρόκειται για ιαματικό πόρο που ενδείκνυται για ποσιθεραπεία για παθήσεις του γαστρεντερικού και του ουροποιητικού συστήματος). Ο Πόρος δεν έχει αναγνωρισθεί ως προς τις Ιαματικές του ιδιότητες σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, ωστόσο υπό προϋποθέσεις δύναται να αξιοποιηθεί για λουτροθεραπεία, υδροκινησιοθεραπεία, εισπνοθεραπεία και ποσιθεραπεία. Για τον παραπάνω λόγω δεν υπάρχουν προς το παρόν εγκαταστάσεις αξιοποίησης του.

Σχετικά με την προσβασιμότητα της πηγής, αυτή δεν προσεγγίζεται προς το παρόν από ξηρά, παρά μόνο από θάλασσα, όπως συμβαίνει και σε άλλους τόπους φυσικού ενδιαφέροντος στην περιοχή. Η ευρύτερη περιοχή όμως έχει σχετικά εύκολη πρόσβαση μέσω του επαρχιακού κι εθνικού δικτύου του νησιού στην πόλη της Ζακύνθου και όλους του πόλους ενδιαφέροντος του νησιού.

Παράλληλα, η πηγή εντάσσεται σε μια ευρύτερη αναπτυσσόμενη περιοχή ποιοτικού τουρισμού και παραθερισμού, που οφείλεται στην γεωμορφολογία του εδάφους και των βραχωδών ακτών, η οποία παρέχει πληθώρα υποδομών φιλοξενίας όλων των κατηγοριών (ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια /διαμερίσματα, επαύλεις) και λοιπών εγκαταστάσεων αναψυχής. Επίσης, η ευρύτερη περιοχή του νησιού διαθέτει αξιόλογους φυσικούς τόπους (θαλάσσια σπήλαια, μοναδικές παραλίες, παραδοσιακούς οικισμούς, πόροι που τα τελευταία χρόνια αξιοποιούνται στην ανάπτυξη του τουριστικού τομέα.

Η αλληλεπίδραση του Ι.Φ.Π.Ξ. με τα υπόλοιπα τουριστικά συγκριτικά πλεονεκτήματα της ευρύτερης περιοχής, είναι σχεδόν ανύπαρκτη.

Συνοψίζοντας, οι προοπτικές για την αξιοποίηση του φυσικού πόρου αφορούν:

- στην έγκριση του Ι.Φ.Π.Ξ. ως ιαματικός πόρος
- στην δημιουργία υποδομών χρήσης του Ι.Φ.Π.Ξ.
- στην ενίσχυση της αλληλεπίδρασης με τα λοιπά συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής
- στη βελτίωση και προβολή του φυσικού πόρου και των παρεχόμενων προϊόντων
- στην ενίσχυση της αναγνωσιμότητας του φυσικού πόρου
- στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς του σε σχέση με παρόμοιες παρεχόμενες υπηρεσίες της ευρύτερης περιοχής

Η αξιοποίηση του φυσικού πόρου για την δημιουργία θερμολιστικού κέντρου προσανατολισμένου στον τουρισμό υγείας/ευεξίας στην περιοχή, θα πρέπει να έχει στόχο να αποτελέσει ένα νέο πόλο στο δίκτυο ποιοτικού τουρισμού που τείνει να αναπτυχθεί στην περιοχή.

Η διαδικασία αξιοποίησης του πόρου θα πρέπει να είναι σταδιακή συμβαδίζοντας με την ανάπτυξη του εν λόγω δικτύου, ώστε να μπορεί σταδιακά να εξασφαλίζεται και η βιωσιμότητα του.

Τέλος αναφορικά με τις χρηματοδοτικές δυνατότητες της παρούσας θα πρέπει να καταγραφεί η επικείμενη στοχευμένη πρόσκληση του ΕΠΑνΕΚ για τις λουτροπόλεις της χώρας, η οποία αναμένεται να συμβάλει στην ενίσχυση της επενδυτικής δραστηριότητας στον τομέα. Σε αυτή μπορούν να αθροισθούν η δυναμική συμμετοχή σε ενδεχόμενες προσκλήσεις του στόχου της εδαφικής συνεργασίας αλλά και πόροι οι οποίοι, δυναμικά, μπορούν να προέλθουν από την επικείμενη υλοποίησης της «Τοπικής Ανάπτυξης με Πρωτοβουλία των Τοπικών Κοινοτήτων».

### 3. Η μήτρα SWOT

Πίνακας 2: Ανάλυση SWOT

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ	ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ
Συμβολή του Ι.Φ.Π.Ξ. στην θεραπεία συγκεκριμένων παθήσεων.	Μη αναγνωρισμένος ο Ι.Φ.Π.Ξ. ως ιαματικός.
Δύναται να προσφέρει υπηρεσίες λουτροθεραπείας, υδροκινησιοθεραπείας, εισπνοθεραπείας και ποσιθεραπείας.	Απουσία υφιστάμενων υποδομών.
Σχεδιασμός και δημιουργία υποδομών από την αρχή, χωρίς αστοχίες και βάσει των νέων κανονισμών σχεδιασμού.	Ανύπαρκτη αλληλεπίδραση του Ι.Φ.Π.Ξ. με τα εγγύς συγκριτικά πλεονεκτήματα.
Μεγάλη προσφορά καταλυμάτων διαμονής.	Προσβασιμότητα στην πηγή του Ι.Φ.Π. μόνο πλωτά.
Εύκολη προσβασιμότητα της ευρύτερη περιοχής μέσω του οδικού δικτύου στην πόλη της Ζακύνθου και όλους του πόλους ενδιαφέροντος του νησιού.	Απουσία σύνδεσης του Ι.Φ.Π.Ξ. με φυσιολατρικά μονοπάτια πιστοποιημένα ή μη.
Ύπαρξη αξιόλογων φυσιολατρικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιοχή και η συνεπαγόμενη δυνατότητα συγκρότησης τουριστικού προϊόντος.	Απουσία ανταγωνισμού λόγω της απουσίας αναγνωσιμότητας του Ι.Φ.Π.Ξ.
Ικανοποιητικές υποδομές υγείας (1 Γενικό Νοσοκομείο, 1 κέντρο υγείας και 6 περιφερειακά ιατρεία).	Εποχικότητα επισκεπτών.
Δυνατότητα προσέλκυσης και νεότερων ηλικιακών ομάδων δεδομένης της γενικότερης τουριστικής ροής στο νησί.	Απουσία συντονισμένου επικοινωνιακού σχεδίου του φυσικού πόρου.
	Χαμηλή δυνατότητα επενδύσεων λόγω ανεπαρκών κεφαλαίων.
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Η δραστηριοποίηση εθνικών φορέων στην προβολή του τουρισμού υγείας στον ευρωπαϊκό χώρο (π.χ. ΕΟΠΥΥ).	Απουσία εθνικής ταυτότητας ως προορισμός ιαματικού τουρισμού.
Η συνεχώς αυξανόμενη παγκόσμια ζήτηση για υπηρεσίες υγείας – ευεξίας και κατ' επέκταση και ιαματικού τουρισμού.	Μετατόπιση των καταναλωτών σε κατανάλωση ποιοτικών προϊόντων υγείας.
Η δυνατότητα αξιοποίησης εθνικών και ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών προγραμμάτων και εργαλείων (π.χ. ο νέος Αναπτυξιακός Νόμος, Interreg, Leader κ.λπ.).	Μειωμένη πιστωτική ικανότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος.
Η παγκόσμια τάση για χρήση φυσικών προϊόντων στην αισθητική και φυσική ενδυνάμωση/ αποκατάσταση.	Μείωση της επισκεψιμότητας λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης και της επιδείνωσης της οικονομικής κατάστασης της πελατειακής βάσης του κλάδου.
Ύπαρξη Φορέων Στήριξης Ιαματικού Τουρισμού, Ενσωμάτωση των Ι.Φ.Π. σε εθνικά	Σταδιακή και αργή συγκρότηση εθνικής στρατηγικής για τον ιαματικό τουρισμό και του τουρισμό υγείας – ευεξίας γενικότερα.

προγράμματα προβολής και προώθησης του ιαματικού τουρισμού.	
Η ολοκλήρωση του θεσμικού πλαισίου αναγνώρισης, λειτουργίας, διανομής και προστασίας των Ι.Φ.Π.	Αδύναμη εξωστρέφεια των Ι.Φ.Π. ως προορισμοί για τους χρήστες αντίστοιχων υπηρεσιών του εξωτερικού.
Η παρουσία μίας πληθώρας τουριστικών προορισμών και δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιοχή μπορεί να ευνοήσει την προσέλκυση επισκεπτών.	Η έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος για την δημιουργία εγκαταστάσεων και των παρεχόμενων υπηρεσιών.
Ισχυρή πολιτική βούληση της Δημοτικής Αρχής για την ανάπτυξη του Ι.Φ.Π.Ξ.	Αδυναμία προσδιορισμού της τουριστικής τάσης μετά την covid-19 εποχή.

## **Γ. ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ**

### **1. Αναπτυξιακές δυνατότητες**

Στην Ενότητα Β που προηγήθηκε, έγινε η χρήση της ανάλυσης SWOT με στόχο την καταγραφή της υφιστάμενης αναπτυξιακής κατάστασης και των σχετικών τάσεων. Η ανάλυση διαιρέθηκε σε δύο επιμέρους βασικές ενότητες που αφορούσαν στα στοιχεία του εσωτερικού περιβάλλοντος (ενδογενή στοιχεία) με την καταγραφή των ισχυρών και αδυναμιών σημείων καθώς και τα στοιχεία του εξωτερικού περιβάλλοντος (εξωγενή χαρακτηριστικά) που αφορούσαν στις υφιστάμενες απειλές και τις μη διερευνημένες ευκαιρίες.

Η ανάλυση των ισχυρών σημείων και των αδυναμιών της περιοχής μελέτης μαζί με τις ευκαιρίες και τις απειλές που συνδέονται με το εξωτερικό περιβάλλον του ευρύτερου χώρου, είχε ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση του πλαισίου πάνω στο οποίο θα καταρτιστεί το παρόν στάδιο της μελέτης που σχετίζεται με την οριοθέτηση των στόχων και των προτεραιοτήτων καθώς και με τον καθορισμό της προτεινόμενης αναπτυξιακής, προκειμένου να επιτευχθεί η συγκρότηση ενός οδικού χάρτη για την περαιτέρω ανάπτυξη του ιαματικού φυσικού πόρου.

#### **1.1 Τάσεις – Προοπτικές Ανάπτυξης**

Η ανάλυση των τάσεων της ελληνικής και διεθνούς αγοράς που πραγματοποιήθηκε στο κεφάλαιο 1.2 και των υπο-ενοτήτων του, στο Α Μέρος της μελέτης, οδήγησε σε ορισμένα βασικά συμπεράσματα τα οποία παρατίθενται στη συνέχεια.

##### **1.1.1 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τον ιαματικό τουρισμό στην Ελληνική Αγορά**

Ο ιαματικός τουρισμός έχει σημειώσει σημαντικά βήματα ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας. Αν και αυτή η μορφή τουρισμού ξεκίνησε από τα άτομα μέσης και τρίτης ηλικίας των οποίων ο πρωταρχικός σκοπός του ταξιδιού τους ήταν η θεραπεία μέσα από τις επαναλαμβανόμενες χρήσεις του ιαματικού φυσικού πόρου, η οποία και παραμένει, εντούτοις τα τελευταία χρόνια εξελίχθηκε σημαντικά.

Σήμερα, οι περισσότερες μονάδες λειτουργούν με τον παραδοσιακό τρόπο ως μονάδες ιαματικής θεραπείας. Ωστόσο, υπάρχει η τάση να αναβαθμίζουν τις εγκαταστάσεις τους, να εκσυγχρονίζουν τον εξοπλισμό τους και να εφαρμόζουν νέες μεθόδων προκειμένου να βελτιώσουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες τους και να βελτιώσουν τη θέση τους στον ανταγωνισμό.

Παράλληλα υπάρχουν μονάδες που προσπαθούν να ανταποκριθούν στα νέα δεδομένα, περιλαμβάνοντας στις παροχές τους συμπληρωματικές υπηρεσίες πέρα από αυτές που σχετίζονται με τον ιαματικό φυσικό πόρο, με σκοπό να εξελιχθούν σε κέντρα ιαματικού τουρισμού που συνδυάζουν τη θεραπεία με την ψυχαγωγία με αποτέλεσμα ο ασθενής να αντιμετωπίζεται και ως τουρίστας.

Διαμορφώνεται λοιπόν μία τάση στην Ελληνική Αγορά που είναι η στροφή από τον κλαστικό ιαματικό τουρισμό προς τον τουρισμό υγείας και ευεξίας γενικότερα (wellness και spa).

##### **1.1.2 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τον ιαματικό τουρισμό στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων**

Η Περιφέρεια Ιονίων Νήσων κατέχει σημαντική θέση στην τουριστική ανάπτυξη τόσο σε επίπεδο χώρας, όσο και σε μεσογειακό και ευρωπαϊκό επίπεδο. Η οικονομική σημασία του τουρισμού για την

περιφερειακή οικονομία στα Ιόνια Νησιά παραμένει σημαντική και ιδιαίτερα ανθεκτική στο ασταθές οικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί στη χώρα τα τελευταία χρόνια. Το πρότυπο τουριστικής δραστηριότητας που την προσδιορίζει είναι η μαζικότητα, ωστόσο σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία τουριστικής κίνησης παρουσιάζονται τάσεις στασιμότητας είτε μείωσης.

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από ένα ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον με κύρια γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά τους ορεινούς όγκους, τις λιμνοθάλασσες, τα ποτάμια συστήματα και τις πεδινές περιοχές. Στην Περιφέρεια καταγράφονται ιαματικοί φυσικοί πόροι (Ζάκυνθος, Παξοί), ωστόσο, δεν παρατηρείται καμία δραστηριότητα αναφορικά με την εκμετάλλευσή τους και συνεπώς την ενσωμάτωσή τους στο τουριστικό προϊόν της. Πρόκειται για ερασιτεχνικού χαρακτήρα χρήση τους χωρίς καμία αναγνώριση, λειτουργία υποδομών με τη κτήση του ειδικού σήματος λειτουργίας και ύπαρξη φορέων λειτουργίας.

Επιπλέον, στα βασικά προγραμματικά έγγραφα περιφερειακών στρατηγικών, δε γίνεται καμία αναφορά στους ιαματικούς φυσικούς πόρους της Περιφέρειας. Συνεπώς δεν είναι δυνατή η παρατήρηση αλληλεπιδράσεων του υφιστάμενου τουριστικού προϊόντος με τους ιαματικούς φυσικούς πόρους, πολλών δε μάλλον δεν είναι δυνατός ο ισχυρισμός ότι στα Ιόνια Νησιά υφίσταται ιαματικός τουρισμός.

### **1.1.3 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για την επισκεψιμότητα στην Ελληνική Αγορά και την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων**

Όσον αφορά την τάση που επικρατεί τα τελευταία χρόνια στην Ελληνική Αγορά αναφορικά με την επισκεψιμότητα των λουτρικών μονάδων αυτή είναι πτωτική. Ο αριθμός των εισιτηρίων, σε εθνικό επίπεδο, για το χρονικό διάστημα από το 2005 έως το 2016 είναι πτωτικός της τάξης του 53,12%. Ωστόσο, το 2016, σε επίπεδο χώρας, παρουσιάζεται αξιοσημείωτη αύξηση των εισιτηρίων ύψους 7,95% έναντι του 2015 και σημειώνεται η καλύτερη επίδοση της 5ετίας 2012 – 2016, αν και υστερεί ακόμη έναντι του 2011 και πολύ περισσότερο έναντι του 2005.

Σε επίπεδο Περιφέρειας Ιονίων Νήσων δεν καταγράφεται καμία λουτρική μονάδα που να είναι σε λειτουργία, και συνεπώς δεν υπάρχουν στοιχεία που να αφορούν την επισκεψιμότητα των τουριστών στην κατηγορία του ιαματικού τουρισμού.

### **1.1.4 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για το ρόλο των ασφαλιστικών ταμείων και το Portal Τουρισμού Υγείας**

Τα ασφαλιστικά ταμεία (ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ΥΠΕΘΑ, Ταμείο Ασφάλισης Υπαλλήλων Τραπεζών & Επιχειρήσεων Κοινής Ωφέλειας) συνέβαλαν καθοριστικά στην ανάπτυξη της λουτροθεραπείας στην Ελλάδα, καθώς παρείχαν προγράμματα λουτροθεραπείας και θεραπευτικού τουρισμού, βάσει επιδομάτων σε δικαιούχους. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια, το ύψος του επιδόματος υφίσταται συνεχή μείωση γεγονός που έχει επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό την επισκεψιμότητα των μονάδων ιαματικής θεραπείας αν και ταυτόχρονα το επίδομα είναι αυτό διατηρεί την όποια ζήτηση σε αυτές τις παραδοσιακές μονάδες ιαματικής θεραπείας..

Σε αυτό το πλαίσιο, αποφασιστικό ρόλο στη διασύνδεση όλων των παρόχων τουρισμού υγείας με τους επισκέπτες – τουρίστες άλλων χωρών αλλά και την έμμεση προβολή τους σε δυνητικούς πελάτες της ευρωπαϊκής αγοράς, θα παίξει η ολοκλήρωση του portal Τουρισμού Υγείας του ΕΟΠΥΥ ([www.mtgreece.org](http://www.mtgreece.org)). Στο portal αυτό μπορούν να ενταχθούν όλες οι μονάδες εκμετάλλευσης των ΙΦΠ, αρκεί να έχουν πάρει την αναγνώριση από το κράτος, των θεραπευτικών τους ενδείξεων και του

τρόπου χρήσης των φυσικών πόρων καθώς και να διαθέτουν το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (προδιαγραφές λειτουργίας στην υπ' αριθμό απόφαση 2704/22.02.2018).

### **1.1.5 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για το προφίλ των Ελλήνων τουριστών**

Από την παράθεση στοιχείων που έγινε στο Α Μέρος της μελέτης και βασίστηκε σε έρευνα<sup>1</sup> που πραγματοποιήθηκε το 2018, προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

- ✓ Το 56% των ερωτώμενων της έρευνας δεν έχει επισκεφθεί ποτέ ιαματικά λουτρά.
- ✓ Από αυτούς το 50% απάντησε ότι δεν έτυχε ή δεν χρειάστηκε να τα επισκεφθεί.
- ✓ Ωστόσο το 63% σκέφτεται να τα επισκεφθεί στο μέλλον.
- ✓ Από αυτούς που έχουν επισκεφθεί ιαματικά λουτρά τα ποσοστά ανδρών και γυναικών είναι περίπου τα ίδια, εκ των οποίων οι περισσότεροι είναι ηλικίας 35-44 και ακολουθούν οι 65+, 55-64, 17-34 και 45-54.
- ✓ Το επίπεδο εκπαίδευσης αυτών είναι κυρίως πτυχιούχοι, διδακτορικοί/μεταδιδακτορικοί και μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης ενώ ακολουθούν οι απόφοιτοι γυμνασίου, λυκείου και δημοτικού.
- ✓ Το 46% προτιμά να επισκέπτεται τα ιαματικά λουτρά την περίοδο Αύγουστο-Σεπτέμβριο, το 21% τον Οκτώβριο-Δεκέμβριο, το 15% τον Απρίλιο-Ιούνιο και το 9% Ιανουάριο-Μάρτιο.
- ✓ Το 70% προτιμά να επισκέπτεται τα λουτρά για λόγους αναψυχής ενώ το 45% για θεραπευτικούς λόγους.
- ✓ Για την επίσκεψη σε μία λουτρική μονάδα το 52% λαμβάνει υπόψη του το οικονομικό κόστος των παρεχόμενων υπηρεσιών, το 42% την γεωγραφική του εγγύτητα, το 32% τα μέσα πρόσβασης και το 31% τις εγκαταστάσεις των λουτρών.
- ✓ Σχετικά με τις παροχές των λουτρών, το 51% θα επιθυμούσε να παρέχεται ξενοδοχειακή υποδομή, το 49% ιατρική υποστήριξη, το 44% υπηρεσίες φυσιοθεραπείας, το 39% υπηρεσίες ευεξίας και ακολουθούν με μικρότερα ποσοστά οι ψυχαγωγικές δραστηριότητες, το φαγητό, tours, υπηρεσίες αισθητικής και αγροτουριστικές δραστηριότητες.
- ✓ Το 64% δηλώνει λίγο ή και καθόλου ενημερωμένο για τις ιαματικές πηγές της Ελλάδας και το 70% λίγο ή και καθόλου ενημερωμένο για τις υπηρεσίες των λουτρών.
- ✓ Ο μέσος όρος της τιμής που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν για μία επίσκεψη σε μία λουτρική μονάδα είναι 12ευρώ.
- ✓ Ο μέσος όρος παραμονής που είναι διατεθειμένοι να μείνουν για λουτροθεραπεία είναι 5 ημέρες.

Συμπληρωματικά, το οικονομικό κόστος των δαπανών για λουτροθεραπεία (συμπεριλαμβανομένου και του συνολικού κόστους ταξιδιού και διαμονής) αφορά σε δαπάνη που βρίσκεται στην αρχή της λίστας των περικοπών που έχει κάνει ο Έλληνας καταναλωτής λόγω του περιορισμού της αγοραστικής του δύναμης εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Δεδομένου ότι τα ιαματικά λουτρά προσελκύουν στο μέγιστο βαθμό Έλληνες επισκέπτες (εκτιμήσεις αναφέρουν ότι το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε 98%), εύλογα προκύπτει ότι κρίσιμη παράμετρος για την επισκεψιμότητα των λουτρών αποτελεί το διαθέσιμο εισόδημα και κατ' επέκταση η αγοραστική δύναμη των Ελλήνων καταναλωτών.

### **1.1.6 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τον ιαματικό τουρισμό και τον τουρισμό ευεξίας στη Διεθνή Αγορά**

Ο ιαματικός τουρισμός στη διεθνή αγορά είναι σημαντικά ανεπτυγμένος και στηρίζεται εκτός από την προσφορά υπηρεσιών που σχετίζονται με τον ιαματικό φυσικό πόρο και σε σύγχρονες μορφές

<sup>1</sup> «Πανελλαδική Έρευνα Κοινού για τα Ιαματικά Λουτρά-Σεπτέμβριος 2018», ΣΔΙΠΕ

υπηρεσιών spa που παρέχονται παράλληλα ως συμπληρωματικές υπηρεσίες. Αυτή η τάση είχε ως αποτέλεσμα την εξέλιξη του ιαματικού τουρισμού σε μία σύγχρονη μορφή τουρισμού, τον τουρισμό ευεξίας ο οποίος απαιτεί μεγαλύτερη εξειδίκευση και παροχή συμπληρωματικών υπηρεσιών, με επέκταση δραστηριοτήτων και με τη χρήση νέων τεχνολογιών, που προστέθηκαν στα παραδοσιακά ιαματικά λουτρά. Σε αυτό το πλαίσιο, τα τελευταία χρόνια έχουν αναπτυχθεί μονάδες εντός ξενοδοχειακών μονάδων, σε οργανωμένες εγκαταστάσεις ειδικών προδιαγραφών, από ιδιωτικές κυρίως επενδύσεις, που απασχολούν εξειδικευμένο προσωπικό παρέχοντας υπηρεσίες υψηλής ποιότητας όπως χαλαρωτικό & αθλητικό μασάζ, υπηρεσίες ρεφλεξολογίας, αισθητικής, αρωματοθεραπείας, βοτανοθεραπείας, φυσικοθεραπείας υπηρεσίες βελτίωσης της φυσικής κατάστασης καθώς και προγράμματα προληπτικής υγιεινής.

Αυτό αποτυπώνεται σε παγκόσμιο επίπεδο στα πιο πρόσφατα στοιχεία του Global Wellness Institute, σύμφωνα με τα οποία τα έσοδα από τον παγκόσμιο τουρισμό ευεξίας αυξήθηκαν κατά 14% από το 2013 έως το 2015 με 563 δις δολάρια, με τα έσοδα από τις θερμές ιαματικές πηγές να φτάνουν τα 51 δις δολάρια.

### **1.1.7 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για το προφίλ των ξένων τουριστών**

Τα συμπεράσματα για το προφίλ των ξένων τουριστών στηρίχθηκαν σε ευρωπαϊκή έκθεση για το προφίλ των ευρωπαϊκών τουριστών υγείας και ευεξίας, όπως αναλυτικά παρουσιάστηκε στην Ενότητα Α της μελέτης, και είναι:

- Οι δύο πρώτες ομάδες, που καταλαμβάνουν και το 50% της συγκεκριμένης κατηγοριοποίησης, είναι άτομα με εμπειρία στον τουρισμό ευεξίας, με ενδιαφέρον για συμπληρωματικές υπηρεσίες πέρα των ιαματικών, που αναζητούν την αναψυχή, με ενδιαφέρον για οφέλη έναντι της γήρανσης.
- Αναζητούν υψηλά επίπεδα ποιότητας (καθαριότητα, ασφάλεια, καλά διατηρημένες υποδομές, άνετα δωμάτια, ενημερωμένο και έμπειρο προσωπικό παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών στους τομείς της υγείας και της ευεξίας).
- Αναζητούν την ευελιξία όσον αφορά στην πολιτική των κρατήσεων αλλά και στην επιλογή των υπηρεσιών που θα χρησιμοποιήσουν.
- Αναζητούν υγιεινό φαγητό και υποδομές σωματικής άσκησης λόγω της συνειδητοποίησης που έχουν σε θέματα υγείας
- Αναζητούν αυθεντικές και παραδοσιακές θεραπείες.
- Αναζητούν την σωματική άσκηση και ιδιαίτερα αυτή που εφαρμόζεται στο φυσικό περιβάλλον, όπως ποδηλασία, τρέξιμο αλλά και για εξορμήσεις σε περιοχές πολιτιστικού και ιστορικού ενδιαφέροντος.

Προκύπτει λοιπόν ότι η προσέλκυση ξένων τουριστών προϋποθέτει υποδομές υψηλών προδιαγραφών και παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας.

### **1.1.8 Συμπερασματικές προσεγγίσεις για τις υποδομές στήριξης τουρισμού στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων**

Η καταγραφή των υποδομών στήριξης του τουρισμού στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων που πραγματοποιήθηκε στο Α Μέρος της μελέτης, οδήγησε στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- Μείωση του αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων σε ποσοστό 7,2% (2018-2020)
- Αύξηση του αριθμού των δωματίων σε ποσοστό 3,3% (2018-2020)



- Αύξηση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών που αντανακλάται στην αύξηση των κατηγοριών 3, 4 και 5\* ξενοδοχείων και μείωση των 1 και 2\* ξενοδοχείων (2018-2020)
- Μείωση των διεθνών αεροπορικών αφίξεων σε ποσοστό 68,4% (2016-2020)
- Μείωση των αεροπορικών αφίξεων εσωτερικού σε ποσοστό 53,6% (2016-2020)
- Μείωση της ακτοπλοϊκής κίνησης εσωτερικού σε ποσοστό 47,3% (2016-2020)
- Μείωση των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών σε ξενοδοχειακά καταλύματα σε ποσοστό 69,3% (2016-2020)
- Μείωση των διανυκτερεύσεων των ημεδαπών σε ξενοδοχειακά καταλύματα σε ποσοστό 38,1% (2016-2020)

Αν και στα παραπάνω στοιχεία παρατηρείται μείωση της τουριστικής κίνησης της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων για το διάστημα 2016-2020, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι μεγάλο ρόλο διαδραμάτισαν οι εξελίξεις με την πανδημία του 2019, η οποία οδήγησε στην συρρίκνωση του τουρισμού σε όλο τον ελλαδικό χώρο. Πρέπει να τονιστεί ότι τα διαθέσιμα στοιχεία που υπάρχουν και αφορούν την περίοδο 2016-2018 δείχνουν ότι παρουσιάστηκε μία σημαντική αύξηση της τουριστικής κίνησης εκείνο το διάστημα που ανετράπη σημαντικά λόγω του Covid-19 οδηγώντας στα παραπάνω πτωτικά ποσοστά. Ωστόσο, παρά τα μειωμένα ποσοστά, αξίζει να αναφερθεί ότι το διάστημα 2018-2020 έγινε μία προσπάθεια βελτίωσης των τουριστικών υποδομών της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων η οποία θα φέρει και βελτίωση της τουριστικής εμπειρίας στην περιοχή.

Τέλος αξίζει να αναφερθεί ότι ο ΙΝΣΕΤΕ<sup>2</sup> εκπόνησε ένα σχέδιο δράσης για το 2030 που αφορά την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, βάσει του οποίου και έπειτα από στοχευμένες στρατηγικές δράσεις επιδιώκεται:

- η περαιτέρω ανάπτυξη του τουριστικού ρεύματος (+14,8% επισκέψεις σε σχέση με το 2019), με σημαντική όμως άμβλυνση της εποχικότητας
- η αύξηση της Μέσης Δαπάνης ανά Επίσκεψη (+10,6%)
- η αύξηση των διανυκτερεύσεων (+17,2%) και -κυρίως- των εισπράξεων (+27,1%) θα είναι μεγαλύτερη από αυτή των επισκέψεων

## **1.2 Προσδιορισμός ζώνης αλληλεπίδρασης με το τοπικό / περιφερειακό τουριστικό προϊόν**

Στην Ενότητα Α της μελέτης επιχειρήθηκε ο προσδιορισμός της «αλληλεπίδρασης» μεταξύ του περιφερειακού τουριστικού προϊόντος και του ιαματικού τουρισμού, δηλαδή ο εντοπισμός του βαθμού και του τρόπου με τον οποίο οι τουριστικοί πόροι της περιοχής βρίσκονται σε αλληλεπίδραση με έναν ιαματικό φυσικό πόρο και αντίστροφα. Τα συμπεράσματα που προέκυψαν ήταν τα ακόλουθα:

- Δεν υφίστανται ελκτικές δυνάμεις μεταξύ τουριστικών πόρων της περιοχής και του ΙΦΠ Ξυγκιών
- Από τα πρωτοεμφανιζόμενα καταλύματα στις μηχανές αναζήτησης κανένα δεν κάνει αναφορά στον ΙΦΠ Ξυγκιών
- Δεν γίνεται καμία αναφορά του ΙΦΠ σε τουριστικούς διαδικτυακούς τόπους
- Οι τουρίστες της περιοχής δεν έχουν καμία πληροφόρηση για τον ΙΦΠ Ξυγκιών

<sup>2</sup> ΙΝΣΕΤΕ (2022) «Ελληνικός Τουρισμός 2030. Σχέδια δράσης. Περιφέρεια Ιονίων Νήσων-Επιτελική Σύνοψη»

### 1.3 Εντοπισμός και διαμόρφωση κριτηρίων - προϋποθέσεων ανάπτυξης δραστηριοτήτων

Οι προϋποθέσεις που ελέγχονται για την αξιολόγηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης της θερμαλιστικής μονάδας σε κάθε θέση, αφορούν σε ενότητες χαρακτηριστικών που συνυπολογίζονται και εξειδικεύονται ως εξής:

- Είδος πόρου/ ιδιότητες / δυναμικότητα
- Χαρακτηριστικά θέσης
- Τουριστική δραστηριότητα/δυναμικότητα της ευρύτερης περιοχής (άμεση/ευρύτερη)
- Δυνατότητα συνδυασμού της λουτροθεραπείας με άλλες δραστηριότητες
- Πελαταιακή βάση υφιστάμενης μονάδας
- Θεσμικό πλαίσιο/περιορισμοί

#### 1.3.1 Είδος πόρου και δυνατότητες

Το είδος του ιαματικού φυσικού πόρου των Ξυγκιών είναι το νερό. Η πηγή βρίσκεται εντός Δημοτική Ενότητα Ελατίων Δήμου Ζακύνθου της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων. Την διαχείριση των φυσικού πόρου έχει ο Δήμος Ζακύνθου ως επισπεύδων φορέας για την αναγνώριση και αξιοποίηση του.

Ο πόρος όπως αναφέρθηκε δεν έχει αναγνωρισθεί ως προς τις Ιαματικές του ιδιότητες. Ως ιαματικός φυσικός πόρος χαρακτηρίζεται ως ψυχρός, χλωριονατριούχος και ελαφρά βασικός, ενώ αναφορικά με το χαρακτηρισμό του ως ραδιενεργός, σύμφωνα με τα μετρηθέντα επίπεδα ραδονίου (Rn), χαρακτηρίζεται ως κανονικός (φυσιολογικά πλαίσια) και έχει τις εξής ιδιότητες.

- Παροχή Ιαματικής πηγής: 10 m<sup>3</sup>/h νερού θερμοκρασίας 18°C°.
- Τρόπος χρήσεως υπό προϋποθέσεις: λουτροθεραπεία, εισπνοθεραπεία και ποσιθεραπεία.
- Ιαματικές ιδιότητες - Ενδείξεις: δερματικές παθήσεις, ψωρίαση, γυναικολογικές ασθένειες, διαβήτη, παθήσεις του μυοσκελετικού συστήματος, αυτοάνοσες ρευματολογικές παθήσεις, παθήσεις του κυκλοφορικού συστήματος, για θεραπεία της χρόνιας ρινοκολπίτιδας, του κοινού κρυολογήματος και της αλλεργικής και αγγειοκινητικής ρινίτιδας, παθήσεις του αναπνευστικού, γαστρεντερικού και του ουροποιητικού συστήματος.
- Αντενδείξεις: καρδιακή υπέρταση, δερματικά έλκη, έμφραγμα του μυοκαρδίου, στένωση της μιτροειδούς βαλβίδας, παθήσεις του αναπνευστικού συστήματος, αγγειακές εγκεφαλικές παθήσεις.

#### 1.3.2 Χαρακτηριστικά θέσης

Η πηγή Ξύγκια εκβάλλει σε ένα μικρό όρμο στη βορειοανατολική ακτή της Ζακύνθου, ανάμεσα στις Αλυκές και το λιμάνι του Αγίου Νικολάου και βρίσκεται περίπου 730 m νοτιοανατολικά του οικισμού Κορώνης. Η κύρια ανάβλυση της πηγής πραγματοποιείται από καρστικό σπήλαιο (σπήλαιο Ξύγκια).

Το ανάγλυφο στην άμεση περιοχή γύρω από την πηγή είναι έντονο με εναλλαγή πρανών και μικρών αμμωδών παραλιών, ενώ στην θέση της πηγής σχηματίζεται κρημνώδης ακτή. Η ευρύτερη περιοχή από την άλλη χαρακτηρίζεται από τις λοφώδεις παραλιακές εκτάσεις της βορειο-ανατολικής ακτής της Ζακύνθου και τον ορεινό όγκο του δυτικού τμήματος του νησιού. Η κυριαρχούσα βλάστηση είναι χορτολιβαδική ή δασικού χαρακτήρα.

Η κύρια ανάβλυση της πηγής Ξύγκια, πραγματοποιείται στο επίπεδο της θάλασσας (z = 0 m). Κοντινότεροι οικισμοί είναι οι οικισμοί της Κορώνης (3,0 χιλ/τρα), Ασκός (6,6 χιλ/τρα), Ορθονιές (7,6

χιλ/τρα), Καταστάρι (7,3 χιλ/τρα), Άγιος Νικόλαος (7,2 χιλ/τρα) και απέχει 35' από την πόλη της Ζακύνθου.

### 1.3.2.1 Χρονοαπόσταση

Σχετικά με την χρονοαπόσταση του ιαματικού φυσικού πόρου από σημαντικούς πόλους της Ζακύνθου αυτή αναλύεται ως εξής:

✚ Χρονοαποστάσεις της παραλίας των Ξυγκιών και των προτεινόμενων λουτρικών εγκαταστάσεων με σημαντικούς πόλους του νησιού:

- Χώρα Ζακύνθου-Παραλία Ξυγκιών: 35' οδικώς
- Αεροδρόμιου Ζακύνθου-Παραλία Ξυγκιών: 40' οδικώς
- Λιμάνι Ζακύνθου-Παραλία Ξυγκιών: 40' οδικώς
- Παραλία του Λαγανά: 40' οδικώς

Η περιοχή διασχίζεται από την Επαρχιακή Οδό Ζακύνθου-Βολίμων.

✚ Χρονοαποστάσεις της πηγής με σημαντικούς πόλους του νησιού:

Η πρόσβαση στον χώρο της πηγής γίνεται προς το παρόν μόνο δια θαλάσσης με μικρή βάρκα ή και με μεγαλύτερα σκάφη από το λιμάνι του Αγίου Νικολάου που βρίσκεται σε ευθεία απόσταση 5,0 χιλ/τρων.

### 1.3.2.2 Δυναμικότητα της ευρύτερης περιοχής

Η Περιφερειακή Ενότητα Ζακύνθου έχει έκταση 406km<sup>2</sup> και πληθυσμό 39.621 κατοίκους το 2020 σύμφωνα με την ετήσια έκθεση του ΙΝΣΕΤΕ (2021). Όσον αφορά τους τουρίστες στο νησί, βάσεις της ίδιας έκθεσης, οι αεροπορικές αφίξεις που καταγράφηκαν το 2020 ήταν μόνο 196.723 επισκέπτες από το εξωτερικό και 13.588 από το εσωτερικό, σε αντίθεση με το 2019 που είχαν φτάσει τους 856.538 επισκέπτες και 45.796. Σχετικά με τις αφίξεις στα λιμάνια του νησιού καταγράφηκαν 510.953 το 2020 και 1.185.667 το 2019. Φυσικά, γίνεται απολύτως σαφές ότι η πανδημία του covid-19 επηρέασε σε πολύ μεγάλο βαθμό την επισκεψιμότητα στο νησί της Ζακύνθου, για τον λόγο αυτό παρατηρείται μειωμένος ο αριθμός των αφίξεων στο 2020.

Πρέπει να σημειωθεί ότι δεν είναι εφικτός ο προσδιορισμός του συνόλου των επισκεπτών στην οριοθετημένη περιοχή, αν και είναι γνωστός ο συνολικός αριθμός επισκεπτών στην Περιφερειακή Ενότητα.

### 1.3.2.3 Αναπτυξιακά χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής

Η ευρύτερη περιοχή της πηγής των Ξυγκιών εμπίπτει αναπτυξιακά στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων και εντάσσεται στο οικιστικό δίκτυο που είναι εξαρτημένο από την πόλη της Ζακύνθου. Με βάσει τις κατευθύνσεις των Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού που έχουν εγκριθεί, η ευρύτερη περιοχή του φυσικού πόρου Ξύγκια εμπίπτει στην Χωρική Ενότητα Αναπτυγμένων Τουριστικά Περιοχών και εντός ευρύτερης περιοχής πρωτογενούς τομέα και εναλλακτικού τουρισμού. Επίσης, διαθέτει αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον που μπορεί να ενταχθεί σε ενιαίο δίκτυο ήπιων τουριστικών δραστηριοτήτων συμβατών με την λουτροθεραπεία ή την ποσιθεραπεία.

Η παραγωγική βάση του Δήμου είναι ο τριτογενής τομέας με κύρια δραστηριότητα τον τουρισμό, ενώ συμπληρωματικά αναπτύσσεται και ο πρωτογενής και δευτερογενής τομέας με κύρια δραστηριότητα την μεταποίηση ΠΟΠ τοπικών αγροτικών προϊόντων.

Συγκεκριμένα για τον ιαματικό τουρισμό, στην περιοχή ενδείκνυται η αξιοποίηση των ιαματικών φυσικών πόρων και η δημιουργία κέντρων θεραπευτικού τουρισμού (θερμαλισμού,

θαλασσοθεραπείας, υδροτουρισμού – spa, τουρισμού ευεξίας – wellness, κ.ά.) με έμφαση στον συνδυασμό πρόληψης/θεραπείας – αποκατάστασης, αναψυχής και παραθερισμού.

### 1.3.3 Τουριστική δραστηριότητα/δυναμικότητα της ευρύτερης περιοχής (άμεση/ευρύτερη)

Σύμφωνα με διαθέσιμα στοιχεία που υπάρχουν για τις αφίξεις τουριστών στην περιοχή για το 2020, αυτά αφορούν τις αεροπορικές αφίξεις ημεδαπών και αλλοδαπών (210.311) και τις αφίξεις στο λιμάνι (510.953). Ωστόσο, σχετικά με τις αφίξεις στα λιμάνια, δεδομένου ότι δεν προσδιορίζεται από τα στοιχεία εάν αφορούν μόνο επιβάτες ή και φορτηγά, λαμβάνουμε υπόψη ως παραδοχή ότι το 70% των αφίξεων στο λιμάνι είναι επιβάτες, οι λιμενικές αφίξεις υπολογίζονται στις 357.667. Επομένως, οι συνολικές αφίξεις στο νησί εκτιμώνται στις 567.978.

Στην ίδια έκθεση, καταγράφεται αναλυτικά και η τουριστική υποδομή της ΠΕ Ζακύνθου σε ξενοδοχειακό δυναμικό, δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων και δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων. Παρακάτω παραθέτονται αναλυτικά σε πίνακες:

**Πίνακας 3: Ξενοδοχειακό Δυναμικό ΠΕ Ζακύνθου 2020**

<b>Ξενοδοχειακό Δυναμικό ΠΕ Ζακύνθου 2020</b>						
<b>2020</b>	<b>5*</b>	<b>4*</b>	<b>3*</b>	<b>2*</b>	<b>1*</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
Μονάδες	29	67	85	127	9	<b>317</b>
Δωμάτια	2.995	4.815	5.596	4.577	224	<b>18.207</b>
Κλίνες	6.260	9.621	11.193	8.853	440	<b>36.367</b>

Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ, 2021

**Πίνακας 4: Δυναμικό Ενοικιαζόμενων Δωματίων (2019) και Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών και Επαύλεων (2018) ΠΕ Ζακύνθου**

<b>Δυναμικό Ενοικιαζόμενων Δωματίων ΠΕ Ζακύνθου 2019</b>					
<b>2020</b>	<b>4Κ</b>	<b>3Κ</b>	<b>2Κ</b>	<b>1Κ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
Μονάδες	54	183	481	289	<b>1.007</b>
Δωμάτια	557	1.630	3.480	1.912	<b>7.579</b>
Κλίνες	1.306	3.643	7.587	4.051	<b>16.587</b>
<b>Δυναμικό Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών και Επαύλεων ΠΕ Ζακύνθου 2018</b>					
<b>ΜΟΝΑΔΕΣ</b>		<b>ΔΩΜΑΤΙΑ</b>		<b>ΚΛΙΝΕΣ</b>	
<b>281</b>		<b>522</b>		<b>2.476</b>	

Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ, 2021

### 1.3.4 Δυνατότητα συνδυασμού της λουτροθεραπείας με άλλες δραστηριότητες

Δεδομένου του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος, η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον για φυσιολατρικές δραστηριότητες (πεζοπορίες, περιήγηση σε μνημεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, κ.α.) παράγοντας όμως που δεν έχει αξιοποιηθεί, για την τόνωση της τοπικής οικονομίας. Με βάση την ακτίνα επιρροής χρονοαπόστασης 60', η αξιοποίηση του φυσικού πόρου των Ξυγκιών μπορεί να ενισχύσει ποιοτικά το τουριστικό προϊόν της Περιφέρειας σε συνδυασμό με λοιπές μορφές εναλλακτικού τουρισμού.

#### **1.3.4.1 Πολιτιστικός Τουρισμός**

Στην άμεση περιοχή δεν υπάρχουν θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος που να σχετίζονται με την υλοποίηση του έργου παρά μόνο θρησκευτικοί ναοί. Ωστόσο, στην ευρύτερη περιοχή της Ζακύνθου υπάρχουν οι παρακάτω μουσιακοί χώροι και αξιοθέατα:

- Το βυζαντινό Μουσείο Ζακύνθου
- Το μουσείο Σολωμού και Κάλβου
- Η δημοτική Βιβλιοθήκη
- Το θεματικό Εκθεσιακό Κέντρο της θαλάσσιας χελώνας Καρέτα
- Το μουσείο φυσικής ιστορίας Χέλμης
- Το μουσείο Ναβάλ
- Το μουσείο αγροτικού πολιτισμού
- Το ιστορικό Πολεμικό Μουσείο
- Ο κολπίσκος «Ναυάγιο»
- Ο κόλπος του Λαγανά
- Το ενετικό Φρούριο Ζακύνθου

#### **1.3.4.2 Οικοτουριστικές δραστηριότητες**

Τέλος, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η ευρύτερη περιοχή προσφέρει πολλές ευκαιρίες για οικοτουρισμό, μία μορφή τουρισμού που στηρίζεται στους φυσικούς πόρους και την πολιτιστική κληρονομιά μιας περιοχής (μονοπάτια, περιήγηση στις θαλάσσιες σπηλιές, περιηγήσεις σε μοναστήρια και οικισμούς) καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

#### **1.3.5 Θεσμικό πλαίσιο/ περιορισμοί**

##### **1.3.5.1. Όροι δόμησης**

Η θέση του φυσικού πόρου βρίσκεται εκτός οικισμών και εκτός σχεδίου πόλης. Βρίσκεται όμως εντός της ζώνης παραλίας όπου απαγορεύεται η δόμηση. Κατά τα λοιπά, η δόμηση στην ευρύτερη εκτός σχεδίου περιοχή διέπεται από το ΠΔ 24/5/1985 (ΦΕΚ 270Δ/85) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

Επίσης, η έκταση στην οποία βρίσκεται ο φυσικός πόρος δεν εμπίπτει σε καμία από τις προστατευόμενες περιοχές περιβάλλοντος (NATURA 2000, Τοπία Ιδιαίτερου φυσικού Κάλλους –ΤΙΦΚ, Εθνικό Δρυμό ή περιοχές RAMSAR).

Για την περιοχή γενικότερα δεν έχουν καθορισθεί χρήσεις γης μέσω έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) και στην άμεσα περιβάλλουσα περιοχή δεν υπάρχουν οικισμοί ή τμήματα τους που προστατεύονται λόγω του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού τους χαρακτήρα, ούτε χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί οικισμοί.

##### **1.3.5.2 Ειδικοί όροι προστασίας περιβάλλοντος**

Ως προς τους ειδικούς όρους προστασίας του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα στοιχεία του αναρτημένου Δασικού χάρτη, ζώνη πλάτους 10-20 μ. κατά μήκος της ακτής χαρακτηρίζεται ως Δασική έκταση. Επίσης, εντός της έκτασης ή στο άμεσο περιβάλλον της, δεν υπάρχουν κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι ή μνημεία.

Όσον αφορά την προστασία του ιαματικού πόρου, σύμφωνα με την εκπονηθείσα Υδρογεωλογική Μελέτη, για τον ορισμό των ζωνών προστασίας της πηγής Ξύγκια Δήμου Ζακύνθου λήφθηκαν υπόψη τόσο οι προδιαγραφές για την προστασία των ιαματικών πόρων, όσο και όσα ορίζονται στα Σχέδια Διαχείριση Υδατικών Διαμερισμάτων για την προστασία των έργων υδροληψίας. Έτσι προτάθηκαν οι παρακάτω τρεις Ζώνες:

- Ζώνη I, έκτασης 0,00125 km<sup>2</sup>, σε ακτίνα 20 m γύρω από την πηγή, στην οποία απαγορεύονται όλες οι δραστηριότητες που θα μπορούσαν δυνητικά να ρυπάνουν ή μολύνουν τα νερά καθώς και να ελαττώσουν την παροχή της πηγής.
- Ζώνη II, έκτασης 0,36 km<sup>2</sup>, στην οποία απαγορεύονται ανθρώπινες δραστηριότητες όπως η ανόρυξη γεωτρήσεων, οι υπόγειες αποχετεύσεις, η μεταφορά, απόρριψη, αποθήκευση και ενταφιασμός αποβλήτων, φυτοφαρμάκων, χημικών λιπασμάτων, ορυκτελαίων και άλλων χημικών ουσιών και η εγκατάσταση μετασχηματιστών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων που χρησιμοποιούν ρευστό μέσο ψύξης και μόνωσης.
- Ζώνη III, έκτασης 2,36 km<sup>2</sup>, στην οποία απαγορεύεται η χωροθέτηση κοιμητηρίων και δραστηριοτήτων, όπως: Χ.Υ.Τ.Α., Χ.Υ.Τ.Υ., σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων, αποθεσιοθαλάμων αδρανών υλικών, μονάδων διάλυσης και αδρανοποίησης ανακυκλούμενων υλικών, οι λατομικές, μεταλλευτικές ή εξορυκτικές δραστηριότητες, καθώς επίσης και η δημιουργία δανειοθαλάμων αδρανών υλικών η μεταφόρτωση ή η μετάγγιση χημικών και η διακίνηση ραδιενεργών υλικών.

#### **1.4 Προσδιορισμός μέτρων πολιτικής ανάπτυξης και διαχείρισης**

Η αξιολόγηση της κατάστασης των υφιστάμενων υποδομών και του ευρύτερου περιβάλλοντος που πραγματοποιήθηκε στην Ενότητα Α της μελέτης, αποτελεί την βάση για τον προγραμματισμό των δράσεων και ενεργειών, τις οποίες θα επιλέξει ο φορέας διαχείρισης, ώστε ο ιαματικός φυσικός πόρος των Ξυγκιών να τοποθετηθεί ανταγωνιστικά στην αγορά του ιαματικού τουρισμού.

Οι παράγοντες που θα καθορίσουν την πολιτική ανάπτυξης και διαχείρισης του ιαματικού πόρου των Ξυγκιών συνοψίζονται στα εξής:

- Τα αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, που καθορίζονται από τον τουρισμό σε πρώτο βαθμό και τον αγροτοκτηνοτροφικό τομέα, με αδύναμες προς το παρόν, τάσεις ενσωμάτωσης δραστηριοτήτων αγροτουρισμού και οικοτουρισμού.
- Η παρουσία τουριστικών υποδομών κλίμακας στην ευρύτερη.
- Η ευρύτερη περιοχή διαθέτει αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον που την καθιστά κατάλληλη για ένταξη σε δίκτυο οικοτουριστικών δραστηριοτήτων συμβατών με την λουτροθεραπεία.
- Η έκταση της γεώτρησης, δεν εμπίπτει εντός προστατευόμενων περιοχών περιβαλλοντικής αξίας (NATURA 2000, ΤΙΦΚ, κ.λ.π).
- Η θέση του φυσικού πόρου στο αξιόλογο φυσικό περιβάλλον της παράκτιας ζώνης, θέτει το πλαίσιο του εύρους των παρεμβάσεων και του ανεκτού βαθμού αλλοίωσης του.
- Οι περιορισμοί που αφορούν στην προστασία του φυσικού πόρου και καθορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις και λοιπούς περιορισμούς πέριξ της υφιστάμενης γεώτρησης.
- Η ανυπαρξία κτιριακών υποδομών λουτρικών εγκαταστάσεων στη θέση της πηγής.
- Η επαρκής παροχή του ιαματικού πόρου (πηγή με παροχή 10 m<sup>3</sup>/h).
- Η ήδη σημαντική παρουσία τουριστών.
- Η ανύπαρκτη παρουσία της Ζακύνθου και των Ιόνιων Νήσων στον χάρτη του ιαματικού τουρισμού.
- Το θεσμικό πλαίσιο τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών που διέπει την ανάπτυξη εγκαταστάσεων Μονάδων Ιαματικής Θεραπείας και Κέντρων Ιαματικού Τουρισμού.

Οι ως άνω παράγοντες θέτουν το πλαίσιο και τους περιορισμούς αξιοποίησης του ιαματικού πόρου στα Ξύγκια. Με στόχο την βιωσιμότητα της επένδυσης και δεδομένης της σημαντικής ανάπτυξης τουριστικών υποδομών στο άμεσο περιβάλλον, προτείνεται καταρχήν η ίδρυση Μονάδας Ιαματικής Θεραπείας (Μ.Ι.Θ.) εμπλουτισμένης με υπηρεσίες υγείας και ευεξίας, χωρίς υποδομές φιλοξενίας, που θα λειτουργήσει ως σπόρος για την τόνωση της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής και ένταξης της στο ήδη ανεπτυγμένο τουριστικό δίκτυο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων.

Στην κατεύθυνση αυτή προβλέπονται οι εξής ενότητες δράσεων που αφορούν στον Δήμο Ζακύνθου ως επισπεύδων φορέας για τη διαχείριση του πόρου και των έργων υποδομής του ευρύτερου περιβάλλοντα χώρου:

- ✓ Δημιουργία κτιριακών υποδομών λουτρικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές (ΦΕΚ 603B/2018) όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα και διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου της πηγής, με χώρους υπαίθριας αναψυχής και άθλησης.
- ✓ Ενσωμάτωση στις θεραπευτικές υπηρεσίες και τομέων υγείας/ ευεξίας.
- ✓ Ένταξη του φυσικού πόρου στο τουριστικό προϊόν του νησιού και της Περιφέρειας.

Προσδιοριστικούς παράγοντες για τη διατύπωση του προκρινόμενου μοντέλου διαχείρισης συνιστούν ανάμεσα στα άλλα:

- Η δυνατότητα της μονάδας να εξασφαλίζει την αναγκαία ευελιξία στις αποφάσεις.
- Η έκταση και η συνεπαγόμενη επίδραση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου στη λειτουργία της μονάδας ιδίως ως προς τα καθεστώτα προσλήψεων, προμηθειών, υπηρεσιών, κ.λ.π.
- Η τεχνογνωσία και η εμπειρία στην παροχή αντίστοιχων υπηρεσιών.

Προσεγγίζοντας τους προσδιοριστικούς παράγοντες στο πλαίσιο μιας εμπειρικής προσέγγισης, μπορούν να διατυπωθούν τα παρακάτω, τα οποία δύναται να θεωρηθούν και παραδοχές, προς την κατεύθυνση διατύπωσης μιας πρότασης:

#### **A. Η δυνατότητα της μονάδας να εξασφαλίζει την αναγκαία ευελιξία στις αποφάσεις**

Είναι κάτι παραπάνω από σαφές πως μια ιδιωτικοοικονομική μονάδα, υπό προϋποθέσεις, διαθέτει ισχυρό πλεονέκτημα έναντι άλλων οντοτήτων δημοτικής διαχείρισης, δεδομένου ότι κατά κανόνα οι αποφάσεις λαμβάνονται εντός του οργάνου διαχείρισης (διαχειριστές στην περίπτωση των ομόρρυθμων εταιριών) με τρόπο αποφασιστικό και στη βάση ορθολογιστικών προσεγγίσεων με κριτήριο τη μεγιστοποίηση του κέρδους. Το αποτέλεσμα είναι η άμεση και αποφασιστική ανταπόκριση της επιχείρησης στις εκάστοτε παρατηρούμενες ανάγκες.

#### **B. Η έκταση και η συνεπαγόμενη επίδραση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου στη λειτουργία της μονάδας ιδίως ως προς τα καθεστώτα προσλήψεων, προμηθειών, υπηρεσιών, κ.λ.π.**

Μια ιδιωτικοοικονομική μονάδα μπορεί να ρυθμίζει το εσωτερικό της περιβάλλον με κανονιστικού χαρακτήρα διαδικασίες, στο πλαίσιο των συστημάτων διαδικασιών που η ίδια δύναται να διατηρεί προκειμένου να εξασφαλίζει την ποιότητα των υπηρεσιών της, την τήρηση υγειονομικών κανόνων και τη ρύθμιση των σχέσεων της με το προσωπικό.

Αυτή η αυτορρύθμιση δεν αναιρεί τη δυνατότητα της να λειτουργεί αποτελεσματικά αλλά αποτελεί το μέσο για την επίτευξη της και κατά συνέπεια δεν παρεμποδίζει την ανάπτυξη χαρακτηριστικών όπως ταχύτητα, ευελιξία, ορθολογικές αποφάσεις.

## **Γ. Η τεχνογνωσία και η εμπειρία στην παροχή αντίστοιχων υπηρεσιών**

Η παροχή υπηρεσιών υγείας, ευεξίας συνιστά ένα απαιτητικό πεδίο επιχειρηματικής δραστηριότητας και κατά συνέπεια η τεχνογνωσία και η εμπειρία συνιστούν τα απαραίτητα συστατικά για μια αποτελεσματική λειτουργία.

Η ελληνική τοπική αυτοδιοίκηση διαθέτει μια μακρά εμπειρία στη διαχείριση των Ι.Φ.Π. της χώρας, ενώ κατέχει το μεγαλύτερο μέρος της αγοράς αντίστοιχων υπηρεσιών. Αυτές οι επιδόσεις όμως δεν εγγυώνται και τη διάθεση της αναγκαίας τεχνογνωσίας που με τη σειρά της μπορεί να οδηγήσει στη διαρκή εξέλιξη, εκσυγχρονισμό και αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών. Παρά τη θετική συμβολή της στην διαμόρφωση του κλάδου, διαπιστώσεις όπως το χαμηλό επίπεδο των υποδομών, οι τηρούμενες υγειονομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες παροχής των υπηρεσιών, τα παρατηρούμενα προβλήματα σε ένα άκρως απαιτητικό θεσμικό περιβάλλον λειτουργίας, δεν επιτρέπουν την εξέλιξη της τεχνογνωσίας της και της εναρμόνισής της με αυτό το απαιτητικό πεδίο. Προς επίρρωση της διαπίστωσης αυτής, συνηγορούν τα στοιχεία που σχετίζονται με την υψηλή εξάρτηση από τα ασφαλιστικά ταμεία, προσδιοριστικό στοιχείο της πελατειακής βάσης, ο περιορισμός σε κλασικές υπηρεσίες λουτροθεραπείας, κ.λ.π.

Από την άλλη πλευρά, μια συγκριτική προσέγγιση με τους Ι.Φ.Π. που βρίσκονται σε καθεστώς ιδιωτικής διαχείρισης, είναι σε θέση να αποτυπώσει έντονες διαφορές ως προς την τεχνογνωσία του η οποία αποτυπώνεται στις υποδομές και τις υπηρεσίες, χωρίς να παραγνωρίζονται οι αρνητικές τάσεις ως προς την επισκεψιμότητα σε αυτούς, κατά τα τελευταία χρόνια, συνεπεία της μείωσης της σχετικής διαθέσιμης ιδιωτικής δαπάνης.

Με βάση τα παραπάνω είναι μάλλον σαφές πως η λειτουργία – διαχείριση ενός Ι.Φ.Π. στο πλαίσιο μιας δημοτικής επιχειρηματικής δραστηριότητας εξασφαλίζει σε υπερθετικό βαθμό τη δημοκρατική νομιμοποίηση από κοινού με κανόνες διαφάνειας και προστασίας του ανταγωνισμού στο πλαίσιο των δημόσιων συμβάσεων.

Από την άλλη πλευρά όμως, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία τους και τις συμβασιακές τους πολιτικές, δε βοηθά προς την κατεύθυνση της ικανοποίησης μιας σειράς άλλων παραγόντων που επιδρούν καταλυτικά στη λειτουργία μιας παραγωγικής μονάδας, όπως είναι αυτή της διαχείρισης ενός Ι.Φ.Π.

Κρίσιμα ζητήματα που απασχολούν την καθημερινότητα μιας τέτοιας μονάδας, με το καθεστώς της δημοτικής διαχείρισης, τίθενται κατά κανόνα σε χρονική τουλάχιστον αναντιστοιχία, δηλαδή από τη στιγμή της εμφάνισης έως τη στιγμή της αντιμετώπισης. Αυτή, η εμπειρικού χαρακτήρα, διαπίστωση ισχύει μάλλον σε πλείστες περιπτώσεις που συνθέτουν κρίσιμες πλευρές στη λειτουργία της, χωρίς σε κάθε περίπτωση να παραγνωρίζονται η νομιμοποίηση, η νομιμότητα και η διαφάνεια στη λειτουργία. Προς την κατεύθυνση υπέρβασης αυτού του τύπου των δυσκολιών χωρίς την παράλληλη απεμπόληση ζητημάτων που αφορούν:

- στον ουσιαστικό έλεγχο του Ι.Φ.Π. και τη διαρκή του προστασία,
- στην εξασφάλιση της δυνατότητας χρήσης του από τους κατοίκους της περιοχής,
- στην ορθή λειτουργία της μονάδας, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές ως προς τις υγειονομικές, περιβαλλοντικές συνθήκες και την ακολουθούμενη πολιτική ποιότητας,
- στην, κατά το δυνατό, εξασφάλιση της πρόσβασης στις δημιουργούμενες θέσεις εργασίας και τέλος
- στην εξασφάλιση των οικονομικών συμφερόντων του ΟΤΑ,



προτείνεται η μετατόπιση του ενδιαφέροντος του από τη διαχείριση του Ι.Φ.Π., στην εκμετάλλευση του στο πλαίσιο μιας θεσμοθετημένης συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα.

Οι όροι της συνεργασίας, οι υποχρεώσεις του, η τιμολογιακή πολιτική, η δυνατότητα πρόσβασης του τοπικού οικονομικά ενεργού πληθυσμού στις θέσεις εργασίας, κ.λ.π., προφανώς θα αποτελέσουν το περιεχόμενο αυτής της θεσμοθετημένης συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα.

## 2. Επενδυτικό πρόγραμμα, χρηματοδοτικά σενάρια

### 2.1 Πρόταση προδιαγραφών αξιοποίησης και διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου

Με βάση τα συμπεράσματα της αξιολόγησης της κατάστασης της ευρύτερης περιοχής και των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της θέσης του φυσικού πόρου, όπως ήδη αναφέρθηκε, προβλέπεται η ίδρυση Μονάδας Ιαματικής Θεραπείας (Μ.Ι.Θ.) σε συνδυασμό με λοιπές υπηρεσίες υγείας και ευεξίας. Στόχος της εγκατάστασης είναι η αξιοποίηση του φυσικού πόρου, με την δημιουργία ενός νέου πόλου υψηλών προδιαγραφών και ένταξή του στο τουριστικό προϊόν του νησιού.

#### 2.1.1. Δημιουργία κτιριακών υποδομών λουτρικών εγκαταστάσεων και διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου τους

Οι λουτρικές εγκαταστάσεις οφείλουν να καλύπτουν κατ' ελάχιστον τις τεχνικές προδιαγραφές λειτουργίας για τις Μονάδες Ιαματικής Θεραπείας (Μ.Ι.Θ.), όπως αυτές θεσπίστηκαν με την σχετική υπ' αρ. 2704/2018 Απόφαση της Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 603Β/22-2-2018) όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 1243/2020 Απόφαση (ΦΕΚ438Β/2020).

Η δυναμικότητα με βάση την παροχή της πηγής (10 m<sup>3</sup>/ώρα) υπολογίζεται σε 40 λουόμενους ανά ώρα. Οι ελάχιστες προδιαγραφές για την λειτουργία μονάδας ΜΙΘ αντίστοιχης δυναμικότητας είναι :

1. Χώρος υποδοχής ελαχίστου εμβαδού 35 τ.μ. που θα περιλαμβάνει
  - ✓ Πληροφορίες - Γραμματεία
  - ✓ Τηλεφωνικό κέντρο
  - ✓ Γραφείο Υπεύθυνου επιχείρησης
  - ✓ W.C. κοινού ανδρών γυναικών με προθαλάμους (2+2)
  - ✓ W.C. κοινού για ΑΜΚ
  - ✓ Αίθουσα αναμονής
  - ✓ Κυλικείο – snack bar
2. Θεραπευτικοί χώροι
  - ✓ Ιατρείο που περιλαμβάνει αίθουσα αναμονής 15 τ.μ./έκαστο
  - ✓ Διάδρομοι πλάτους 1,5 μ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΝΟΚ για ΑμΕΑ
  - ✓ Χώρος ανάπαυσης ενιαίος ή κατανεμημένος σε τμήματα εμβαδού 25 τ.μ.
  - ✓ Αποδυτήρια λουόμενων με προθαλάμους χωριστά ανδρών-γυναικών, όπου βρίσκονται ερμάρια και ντους 30 τ.μ. /έκαστο
  - ✓ 2 W.C. ανδρών
  - ✓ 2 W.C. γυναικών
  - ✓ 1 W.C. για ΑΜΚ
3. Εγκαταστάσεις ιαματικής θεραπείας
  - ✓ Κατάλληλα διαμορφωμένοι χώροι υδροθεραπείας (10 ατομικοί λουτήρες)
  - ✓ 2 ομαδικοί λουτήρες εσωτερικού χώρου χωρητικότητας 10 λουομένων ο καθένας (χρήση κυρίως όταν οι συνθήκες δεν επιτρέπουν την χρήση εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής)
  - ✓ Πισίνα εξωτερικού χώρου χωρητικότητας 30 λουόμενων (θερινούς μήνες).  
Για να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις της Υπ.Απόφασης Γ1/443/73 (όπως τροποποιήθηκε με Γ4/1/150/78 και την ΔΥ Γ2/80825/06) που αφορούν στις οδηγίες κατασκευής και λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, η πισίνα εξωτερικού χώρου δεν μπορεί να λειτουργεί ταυτόχρονα με τις λοιπές θεραπευτικές υποδομές, μόνο με την χρήση του ιαματικού πόρου, λόγω της μικρής παροχής της πηγής 10m<sup>3</sup>/ώρα. Είναι δυνατή όμως η ταυτόχρονη λειτουργία της, με θαλασσινό νερό που θα αντλείται από την ευρύτερη περιοχή και περιέχει αραιωμένη ποσότητα του φυσικού πόρου ή με την δημιουργία δεξαμενών αποθήκευσης του ιαματικού νερού.

4. Χώρος Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων ελαχίστου εμβαδού 60 τ.μ. που θα περιλαμβάνει:

- ✓ Κεντρικό Μηχανοστάσιο
- ✓ Γραφείο Συντηρητή + W.C.
- ✓ Εργαστήριο μικροεπισκευών
- ✓ Αποθήκη υλικού εγκαταστάσεων
- ✓ Χώρο ηλεκτροπαραγωγού ζεύγους
- ✓ Χώρο απόληψης ιαματικού ρευστού - Υποχρεωτική περίφραξη

Για την πιθανή αύξηση της δυναμικότητας δεν απαιτείται αύξηση των υποστηρικτικών υποδομών (υποδοχή, ιατρείο, χώροι υγιεινής, αποδυτήρια, κ.λ.π.) αλλά θα πρέπει να προβλεφθούν δεξαμενές αποθήκευσης του ιαματικού νερού ώστε να μπορεί να εξασφαλίζεται η ανανέωση του νερού σύμφωνα με τις προδιαγραφές λειτουργίας κυρίως των ομαδικών λουτήρων/πισινιών (χρόνος πλήρους ανανέωσης νερού < 4ωρών).

Με βάση το παραπάνω κτιριολογικό πρόγραμμα καλύπτονται κατ' αρχήν οι ελάχιστες απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας με βάση την δυναμικότητα του φυσικού πόρου. Όμως για εξυπηρέτηση του σκοπού της δημιουργίας ενός πόλου υγείας και ευεξίας και της πρόθεσης η μονάδα να αποτελέσει ένα σημείο αναφοράς της περιοχής, οι ως άνω προδιαγραφές υπολείπονται κυρίως ως προς την δημιουργία συνθηκών άνεσης και παροχής αναβαθμισμένων υπηρεσιών.

Σε κάθε περίπτωση, για την προσέλκυση επισκεπτών, πέραν του κοινού που αποσκοπεί αποκλειστικά στην θεραπεία, ευρύτερων ηλικιακών ομάδων που αναζητούν υπηρεσίες υγείας και ευεξίας και με στόχο την προσαρμογή της μονάδας στο προφίλ των τουριστών του νησιού, αλλά και των μόνιμων κατοίκων που αναζητούν εναλλακτικές μορφές υγείας, ή ξεκούρασης και αναψυχής, θα πρέπει να προβλεφθούν χώροι παροχής και λοιπών συνοδών υπηρεσιών (χαλαρωτικό μασάζ, σάουνα, χαμάμ, χώροι άθλησης και αισθητικής, κ.λ.π.) .

Ως καταλληλότερος χώρος για την ανάπτυξη των εγκαταστάσεων Μονάδας Ιαματικής Θεραπείας (Μ.Ι.Θ.) για την αξιοποίηση του Ιαματικού πόρου, θεωρείται η έκταση, η οποία καταλαμβάνει τμήμα της λοφώδους έξαρσης νοτιοδυτικά της θέσης του φυσικού πόρου και ειδικότερα στην υψομετρική θέση με απόλυτο υψόμετρο +40,0 έως +35,00, ώστε να εξασφαλίζονται και οι αποστάσεις ασφαλείας από την θέση της πηγής.

Η προτεινόμενη ως άνω έκταση αποτελεί ιδιωτική μη χρησιμοποιούμενη αγροτική γη, και σύμφωνα με τον αναρτημένο δασικό χάρτη δεν είναι δασική. Παρουσιάζει σημαντική κλίση προς βόρεια βορειοανατολικά και εξασφαλίζει εξαιρετική θέα προς την θάλασσα. Η πρόσβαση στην έκταση γίνεται μέσω της επαρχιακής οδού Ζακύνθου – Βολιμών. Υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς αντιμετώπισης του ζητήματος που αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της αναφερόμενης έκτασης, προτείνεται το παρακάτω επενδυτικό πρόγραμμα

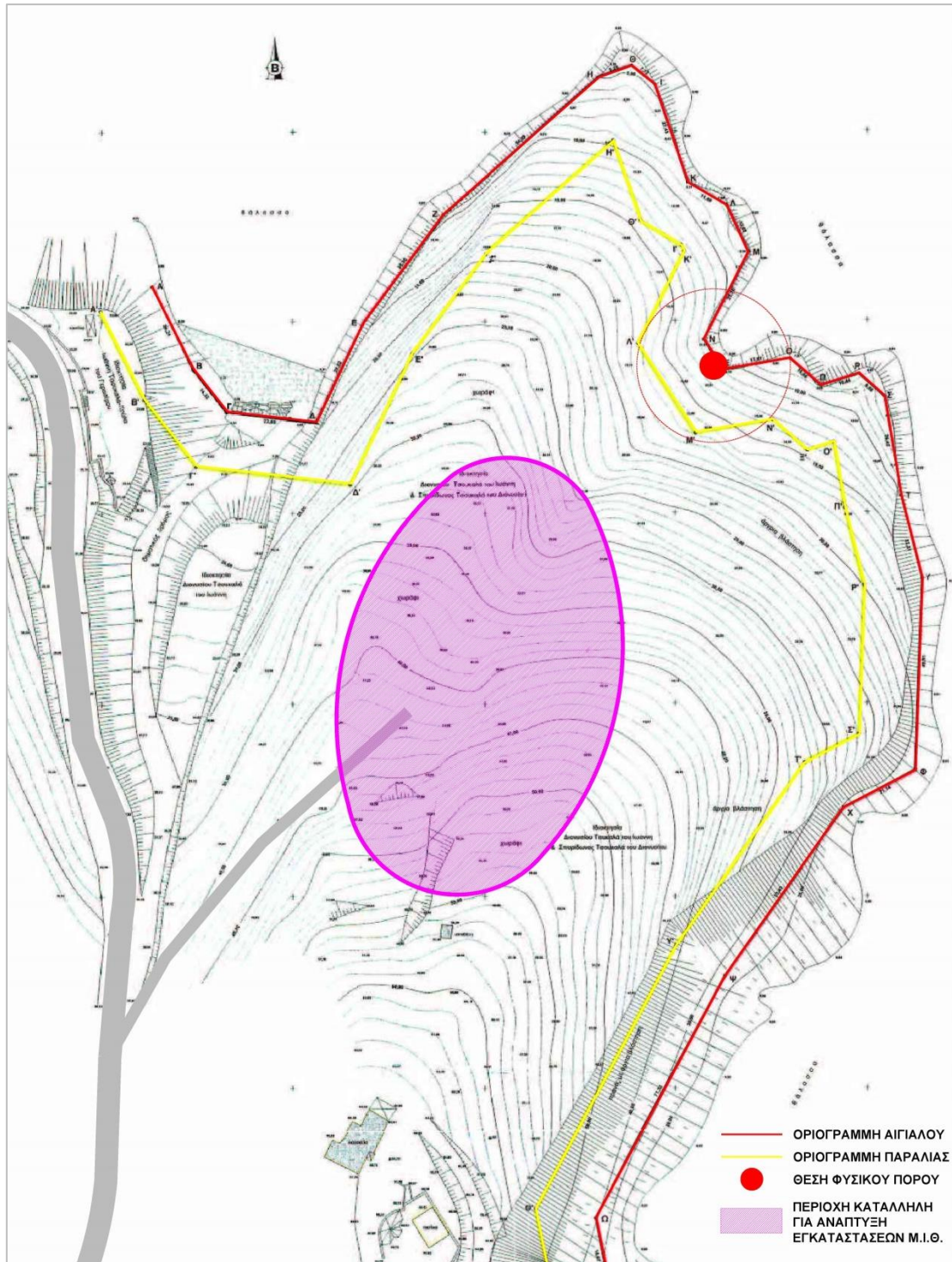
Στις συνθετικές αρχές της πρότασης,, εκτός των ισχυόντων τεχνικών προδιαγραφών λήφθηκαν υπόψη οι εξής παράγοντες:

- ✓ Η παροχή του φυσικού πόρου, που καθορίζει την μέγιστη δυναμικότητα των εγκαταστάσεων
- ✓ Η εγγύτητα της θέσης με τον φυσικό πόρο.
- ✓ Η παραθαλάσσια θέση της προς αξιοποίησης έκτασης
- ✓ Το γεωγραφικό ανάγλυφο της προς αξιοποίησης έκτασης
- ✓ Η αξιολογηθείσα θέα προς βόρεια - βορειοδυτικά
- ✓ Η ανάγκη μη αλλοίωσης του φυσικού ανάγλυφου στις θέσεις των παρεμβάσεων
- ✓ Οι ανάγκες στάθμευσης των επισκεπτών
- ✓ Η διευκόλυνση της κυκλοφορίας των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα

- ✓ Η πρόβλεψη χώρων για υπαίθρια άθληση και αναψυχή.

Στα παρακάτω διαγράμματα απεικονίζονται διαγραμματικά τα χαρακτηριστικά της επιλεγείσας θέσης, σε σχέση με την θέση του φυσικού πόρου.

**Διάγραμμα 1:** Απεικόνιση της προτεινόμενης θέσης προς ανάπτυξη εγκαταστάσεων ΜΙΘ



Πηγή: Τοπογραφικό υπόβαθρο ΦΕΚ 273Δ/2007



**Διάγραμμα 2:** Απεικόνιση της προτεινόμενης θέσης προς ανάπτυξη εγκαταστάσεων ΜΙΘ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Στις παρακάτω εικόνες απεικονίζονται διαγραμματικά οι προβλεπόμενοι χώροι και οι λειτουργικές σχέσεις μεταξύ τους. Λαμβάνεται υπόψη το έντονο ανάγλυφο της έκτασης και το κτίσμα διατάσσεται κλιμακωτά, προσανατολισμένο με θέα προς την θαλάσσια περιοχή και την ακτή δυτικά της έκτασης (βορειοδυτικά). Η συνολική επιφάνεια της προτεινόμενης κτιριακής εγκατάστασης είναι 616,25τ.μ.

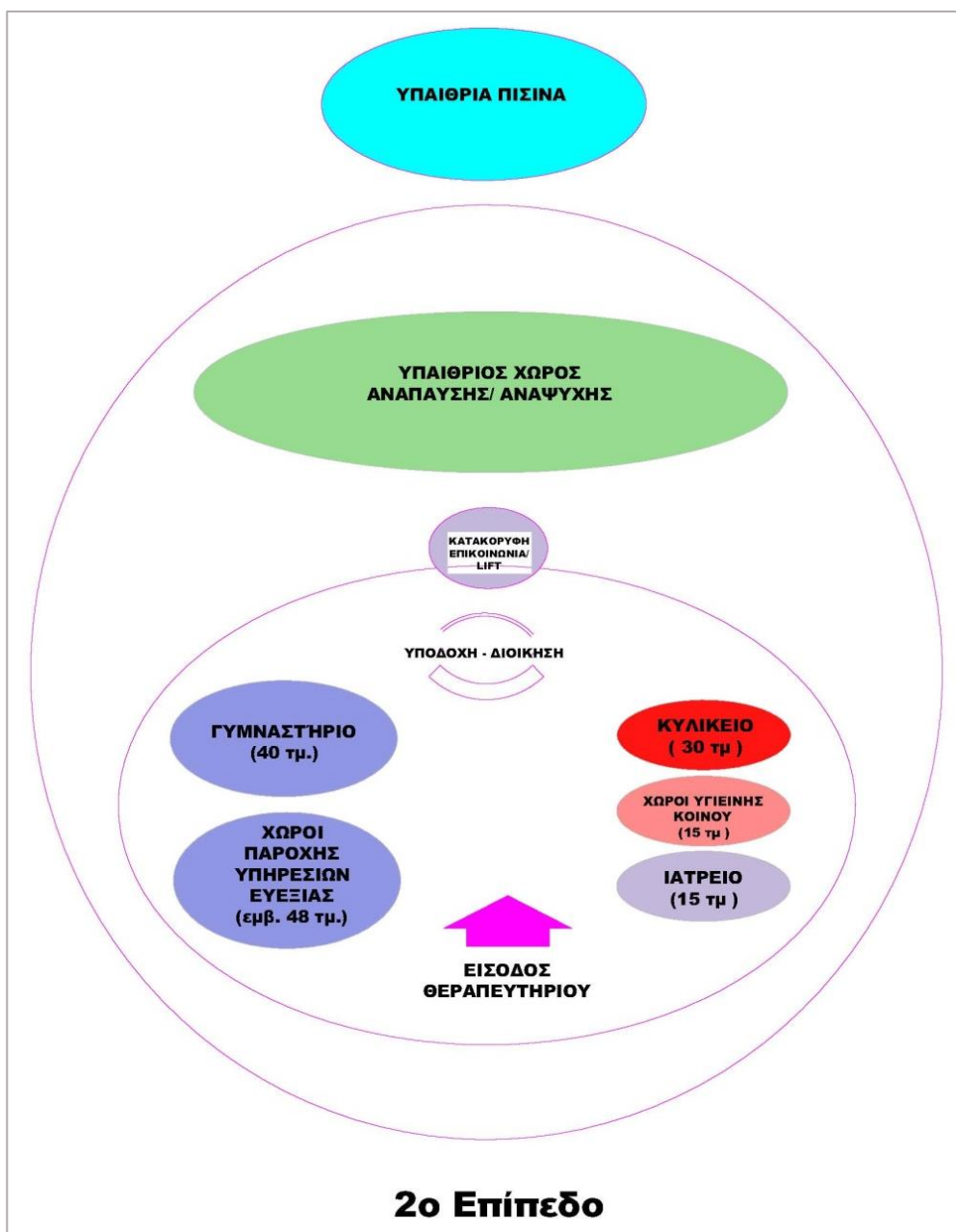
Πιο συγκεκριμένα, η υποδοχή της ιαματικής μονάδας διαμορφώνεται στο 2<sup>ο</sup> επίπεδο (ψηλότερο) όπου χωροθετούνται και ο χώρος ιατρείου, το γυμναστήριο οι χώροι παροχής υπηρεσιών ευεξίας καθώς και οι χώροι του κυλικείου και της υπαίθριας ανάπαυσης και αναψυχής. Στο πρώτο επίπεδο, αναπτύσσονται οι χώροι θεραπείας, που είναι προσβάσιμοι μέσω κατακόρυφης σύνδεσης με τον χώρο υποδοχής και περιλαμβάνουν ατομικούς λουτήρες σε δύο πυρήνες (ανδρών και γυναικών) και ομαδικούς λουτήρες (ανδρών και γυναικών) καθώς και τους απαραίτητους χώρους υγιεινής και αποδυτηρίων. Στο ίδιο επίπεδο διαμορφώνεται χώρος για υπαίθρια πισίνα με ιαματικό νερό.

**Διάγραμμα 3:** Διάταξη των χώρων της ΜΙΘ στο έντονο ανάγλυφο της έκτασης (τομή)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

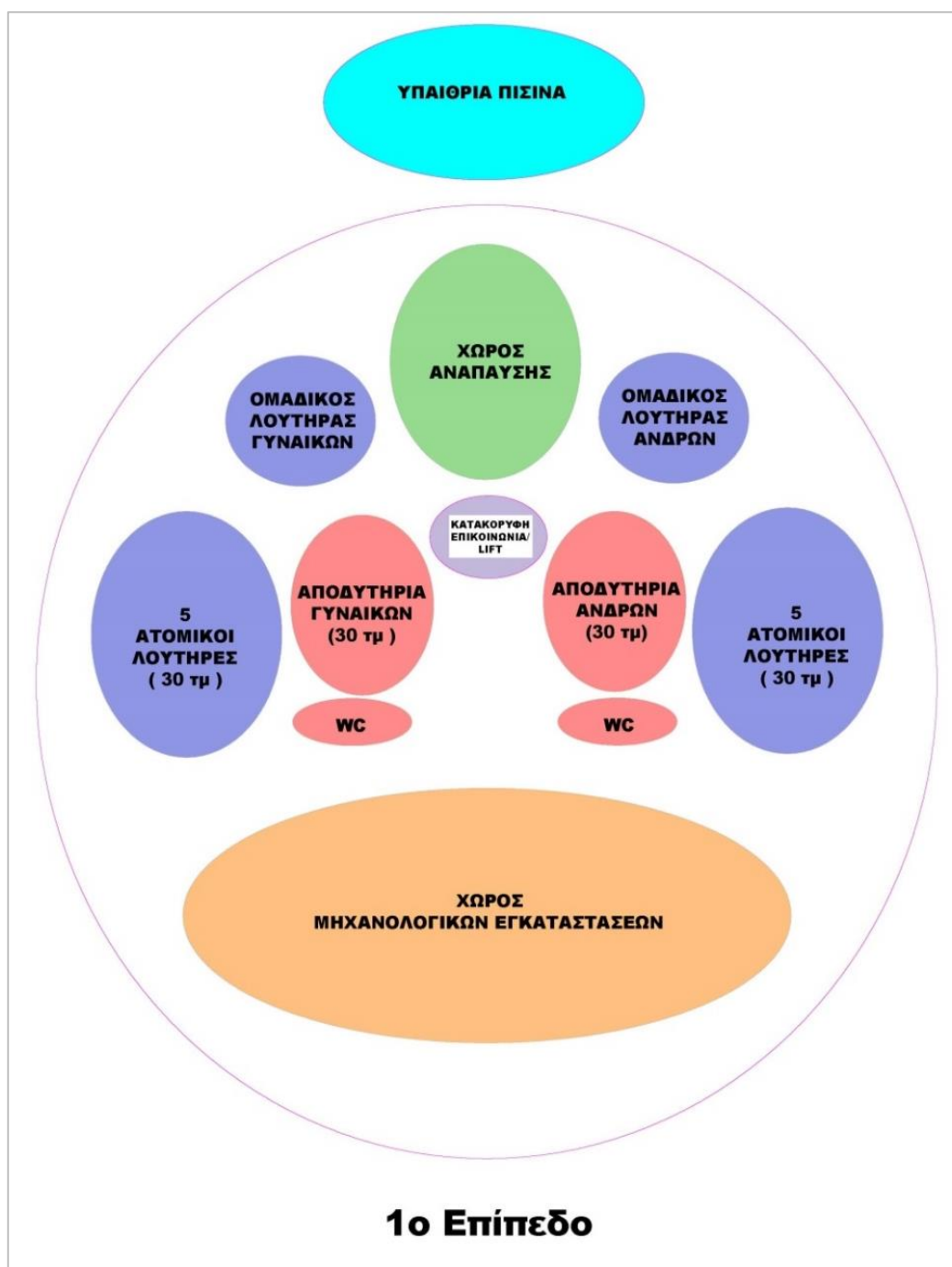
**Διάγραμμα 4:** Διάταξη των χώρων της ΜΙΘ ανά επίπεδο (2<sup>ο</sup> επίπεδο)



Πηγή: Ίδια επεξεργασία, 2022

Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται και στην διαγραμματική απεικόνιση του 2<sup>ου</sup> επιπέδου, βρίσκεται η κεντρική είσοδος του θεραπευτηρίου της προτεινόμενης μονάδας ιαματικής θεραπείας. Ο χώρος του 2 επιπέδου πρόκειται να περιλαμβάνει χώρο υποδοχής και διοίκησης 30τμ., αίθουσα αναμονής 20 τ.μ. και ένα κυλικείο-snack bar 30τμ. Στο δεύτερο επίπεδο επίσης προτείνεται η χωροθέτηση μίας αίθουσας γυμναστηρίου 40τ.μ. και 4 χώρων παροχής υπηρεσιών ευεξίας (πχ. αίθουσα χαλαρωτικού μασάζ, σάουνα, χαμάμ, χώρο αισθητικής κτλ.) 12 τ.μ. έκαστος, καθώς και 1 ιατρείο με αίθουσα αναμονής 15 τ.μ. Επιπλέον προβλέπονται 4 W.C. κοινού (2 ανδρών και 2 γυναικών) με προθαλάμους 10τ.μ. συνολικά και 1 W.C. κοινού για άτομα με μειωμένη κινητικότητα 5τμ.

**Διάγραμμα 5:** Διάταξη των χώρων της ΜΙΘ ανά επίπεδο (1<sup>ο</sup> επίπεδο)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Στο 1<sup>ο</sup> επίπεδο της προτεινόμενης εγκατάστασης χωροθετούνται οι κύριοι χώροι λουτροθεραπείας. Όπως φαίνεται και στη διαγραμματική απεικόνιση, το επίπεδο αυτό περιλαμβάνει κατάλληλα διαμορφωμένους χώρους υδροθεραπείας 10 ατομικών λουτήρων 60τ.μ. συνολικά και 2 χώρους ομαδικών λουτήρων εσωτερικού χώρου χωρητικότητας, 10 λουόμενων ο καθένας 60τ.μ. συνολικά. Η χρήση των ομαδικών λουτήρων προτείνεται κυρίως όταν οι συνθήκες δεν επιτρέπουν την χρήση της εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής που περιλαμβάνεται στο σχέδιο. Επιπλέον, στον χώρο προβλέπεται αίθουσα ανάπαυσης, ενιαία ή κατανεμημένη σε τμήματα, 30τ.μ. συνολικά, καθώς και αποδυτήρια λουόμενων με προθαλάμους, χωριστά ανδρών και γυναικών, όπου βρίσκονται ερμάρια



και ντους 60 τ.μ. συνολικά. Επιπλέον προβλέπονται 2 W.C. ανδρών, 2 W.C. γυναικών και 1 W.C. για άτομα με μειωμένη κινητικότητα 15τ.μ. συνολικά.

Στο ίδιο επίπεδο χωροθετείται και το μηχανοστάσιο, το οποίο προβλέπεται να περιλαμβάνει χώρο μηχανολογικών εγκαταστάσεων κτιρίου, κεντρικό μηχανοστάσιο υδροθεραπευτηρίου, γραφείο συντηρητή και 1 WC, εργαστήριο μικροεπισκευών, αποθήκη υλικού εγκαταστάσεων, χώρο ηλεκτροπαραγωγού ζεύγους, σε συνολική έκταση 70τ.μ.

Παρακάτω αποτυπώνεται σε πίνακα το Κτιριολογικό Πρόγραμμα των κτιριακών εγκαταστάσεων:

**Πίνακας 5: Κτιριολογικό πρόγραμμα**

<b>ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)</b>	<b>ΕΠΙΠΕΔΟ</b>
<b>ΥΠΟΔΟΧΗ</b>		
Χώρος που θα περιλαμβάνει Υποδοχή - Πληροφορίες - Γραμματεία - Γραφείο υπευθύνου	30,00	2ο επίπεδο (+40,00)
W.C. κοινού ανδρών γυναικών με προθαλάμους (2+2)	10,00	2ο επίπεδο (+40,00)
W.C. κοινού για ΑΜΚ	5,00	2ο επίπεδο (+40,00)
Αίθουσα αναμονής	20,00	2ο επίπεδο (+40,00)
Κυλικείο – snack bar	30,00	2ο επίπεδο (+40,00)
<b>ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΓΕΙΑΣ/ ΕΥΕΞΙΑΣ</b>		
4 Χώροι των 12 τ.μ. έκαστος	48,00	2ο επίπεδο (+40,00)
Γυμναστήριο	40,00	2ο επίπεδο (+40,00)
<b>ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΧΩΡΟΙ</b>		
Ιατρείο που περιλαμβάνει αίθουσα αναμονής 15 τ.μ./έκαστο	15,00	2ο επίπεδο (+40,00)
Χώρος ανάπαυσης ενιαίος ή καταμεμημένος σε τμήματα εμβαδού	30,00	1ο επίπεδο (+36,00)
Αποδυτήρια λουόμενων με προθαλάμους χωριστά ανδρών-γυναικών, όπου βρίσκονται ερμάρια και ντους 30 τ.μ. /έκαστο	60,00	1ο επίπεδο (+36,00)
2 W.C. ανδρών	5,00	1ο επίπεδο (+36,00)
2 W.C. γυναικών	5,00	1ο επίπεδο (+36,00)
1 W.C. για ΑΜΚ	5,00	1ο επίπεδο (+36,00)
<b>ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ</b>		1ο επίπεδο (+36,00)
Κατάλληλα διαμορφωμένοι χώροι υδροθεραπείας (10 ατομικοί λουτήρες)	60,00	1ο επίπεδο (+36,00)
2 χώροι ομαδικών λουτήρων εσωτερικού χώρου χωρητικότητας 10 λουόμενων ο καθένας (χρήση κυρίως όταν οι συνθήκες δεν επιτρέπουν την χρήση εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής)	60,00	1ο επίπεδο (+36,00)
<b>ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟ</b>		

Βοηθητικοί χώροι που θα περιλαμβάνουν Χώρο μηχανολογικών εγκαταστάσεων κτιρίου, Κεντρικό Μηχανοστάσιο Υδροθεραπευτηρίου, Γραφείο συντηρητή + WC, Εργαστήριο μικροεπισκευών, Αποθήκη υλικού εγκαταστάσεων, Χώρο ηλεκτροπαραγωγού ζεύγους.	70,00	1ο επίπεδο (+36,00)
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>	<b>493,00</b>	
Διάδρομοι κυκλοφορίας, ανελκυστήρες, τοιχοποιίες κλπ. (προσαύξηση 25%)	123,25	
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b>	<b>616,25</b>	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

### 2.1.2. Διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου των κτιριακών εγκαταστάσεων

Η προβλεπόμενη εγκατάσταση ΜΙΘ χωροθετείται στην λοφώδη έξαρση νοτιοδυτικά της πηγής. Για την προβλεπόμενη λειτουργία της θα απαιτηθούν οι εξής εργασίες διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου:

Πίνακας 6: Προβλεπόμενες διαμορφώσεις υπαίθριου χώρου

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΥΠΑΙΘΡΙΟΥ ΧΩΡΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΕΠΙΠΕΔΟ
<b>ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ</b>		
Πισίνα εξωτερικού χώρου χωρητικότητας 30 λουόμενων (θερινούς μήνες).	100,00	1ο επίπεδο (+36,00)
Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου εξωτερικής Πισίνας	300,00	1ο επίπεδο (+36,00)
Χώρος στάθμευσης	800,00	3ο επίπεδο (+43,00)
Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις	2000,00	2ο επίπεδο (+40,00)
Διαμόρφωση οδικού κόμβου και οδού πρόσβασης μήκους 100 μ. περίπου	700,00	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Πιο συγκεκριμένα, στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου, προβλέπεται η χωροθέτηση πισίνας εξωτερικού χώρου με ιαματικό νερό, χωρητικότητας 30 λουόμενων και έκτασης 100τ.μ., της οποίας η χρήση ενδείκνυται κυρίως τους θερινούς μήνες του χρόνου. Παράλληλα προτείνεται η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου της πισίνας συνολικής επιφάνειας 300τ.μ., η διαμόρφωση χώρου στάθμευσης 800τ.μ., Και χώρος για υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις 2000τ.μ. Τέλος προτείνεται η διαμόρφωση οδικού κόμβου και οδού πρόσβασης μήκους 100μ.

### 2.1.3 Ένταξη του φυσικού πόρου στο τουριστικό προϊόν της ευρύτερης περιοχής

Αναπτύσσοντας την τουριστική ταυτότητα της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων καθώς και την τουριστική προβολή, οι ιαματικοί φυσικοί πόροι είναι χρήσιμο να περιγραφούν ως ιδιαίτερο αξιοθέατο, αυτοτελώς ως τουριστικοί πόροι οι οποίοι απευθύνονται στο σύνολο των επισκεπτών της Περιφέρειας αλλά και ως τουριστικοί πόροι οι οποίοι δυνητικά μπορούν να προσελκύσουν ειδικά στοχευμένες ομάδες κοινού δημιουργώντας την πρώτη και κύρια πρόκληση ενδιαφέροντος για την περιοχή. Οι

ομάδες αυτές θα πρέπει να καταγραφούν με ιδιαίτερη ανάλυση και μετά από μελέτη των επισκεπτών της Περιφέρειας αλλά και άλλων Περιφερειών (φυσιολατρικός, περιηγητικός, ιαματικός και ιατρικός τουρισμός όπως επίσης και τουρισμός 3ης ηλικίας).

Ως τέτοια θα μπορούσαν να ορισθούν:

- Λειτουργική δικτύωση με τα συστατικά μέρη
- Δράσεις ενιαίας προβολής στη βάση του περιφερειακού και τοπικού σχεδιασμού
- Πακέτα προσφορών με την υιοθέτηση εξειδικευμένης εφαρμογής αντίστοιχου συστήματος και εκπτώτικων πολιτικών
- Στη συγκρότηση ενός Τοπικού Συμφώνου Ποιότητας στο οποίο ενσωματώνονται οι βασικές αρχές συμμετοχικής διακυβέρνησης στα ζητήματα διαχείρισης της προώθησης του τουριστικού προϊόντος
- Συνέργειες με τον ιδιωτικό τομέα

Με σκοπό την δημιουργία ελκυστικής εικόνας και την αποτελεσματική προσέγγιση των κοινών - στόχων απαιτείται η αναλυτική καταγραφή των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τους ως ιατρικός πόρος με ικανοποιητική τεκμηρίωση αλλά και ευρύτερα ως πόρος ευζωίας και θετικής εμπειρίας. Έχει ιδιαίτερη βαρύτητα η προσέγγιση των πόρων ως πηγών ευζωίας δεδομένου ότι τα ταξιδιωτικά ρεύματα πανευρωπαϊκά ενισχύονται όσον αφορά τους πόρους απόκτησης θετικών εμπειριών, βελτίωσης της σχέσης με το περιβάλλον και προσέγγισης υγιεινού τρόπου διαβίωσης (ΕΥ ΖΗΝ) .

Ο τοπικός και περιφερειακός επικοινωνιακός σχεδιασμός λοιπόν (έντυπα, μηνύματα στα Μέσα Μαζικής Επικοινωνίας, ιστοσελίδα, gallery φωτογραφιών, παρουσιάσεις), είναι αναγκαίο να συμπεριλάβει στους Οδηγούς Τουριστικών Πόρων και τους ιαματικούς φυσικούς πόρους. Η παρουσίαση πολλαπλασιάζει το επικοινωνιακό αποτύπωμα όταν συνδυάζεται και με τους άλλους τουριστικούς πόρους, εμπλουτίζοντας συνολικά το τουριστικό προϊόν και τις εναλλακτικές ευκαιρίες αναζήτησης εμπειριών για τους επισκέπτες.

Στοχευμένες δράσεις ένταξης της Ιαματικής Πηγής Ξυγκιών στο τουριστικό προϊόν της περιοχής, καθώς δράσεις προβολής και προώθησης, καταγράφονται αναλυτικά στις παρακάτω ενότητες.

## **2.2 Πρόταση επενδυτικού προγράμματος, διαχωρισμός σε αλληλένδετες και ανεξάρτητες λειτουργικά φάσεις εξέλιξης, προεκτίμηση κόστους, όροι και προϋποθέσεις βιωσιμότητας**

Ο κατ' αρχήν άμεσος προγραμματισμός αφορά στην δημιουργία κτιριακών υποδομών Μονάδας Ιαματικής Θεραπείας και διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου. Στο παρόν σχέδιο δεν κρίνεται σκόπιμη η δημιουργία υποδομών φιλοξενίας ώστε να μην τοποθετηθεί η επιχείρηση ανταγωνιστικά στην υπάρχουσα αγορά των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων της περιοχής και να είναι ευκολότερη η διείσδυση στο τουριστικό δίκτυο. Για τον λόγο αυτό παρέχονται κυρίως χώροι ανάπαυσης και αναψυχής για χρήση πριν και μετά την λουτροθεραπεία. Με μέσο κόστος ελεύθερης αγοράς:

- 1.700,00 € /τ.μ. για την κατασκευή λουτρικών εγκαταστάσεων επιφάνειας 616,25 τ.μ.,
- 150.000,00€ για την κατασκευή εξωτερικής πισίνας επιφάνειας 100 τ.μ.,
- 60 €/τ.μ. για την διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου της εξωτερικής πισίνας 300 τ.μ.,
- 40 €/τ.μ. για την διαμόρφωση χώρου στάθμευσης 800 τ.μ.,
- 60 €/τ.μ. για την διαμόρφωση υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων 2.000 τ.μ.,
- Υπολογισμός κατ' αποκοπή για τη διαμόρφωση οδικού κόμβου και οδού πρόσβασης μήκους 100 μ. περίπου (50.000,00€)

Το συνολικό κόστος προϋπολογίζεται σε **1.417.625,00**.

## 2.2.1 Οικονομοτεχνική Προσέγγιση

Στη συνέχεια θα ακολουθήσει η παράθεση του επενδυτικού προγράμματος και ο προσδιορισμός του κόστους αυτού για ίδρυση μονάδας σε Μ.Ι.Θ. και συμπληρωματικών υπηρεσιών ευεξίας καθώς και ανάλυση των οικονομικών στοιχείων για τη λειτουργία της και ο έλεγχος της οικονομικής της βιωσιμότητας.

### 2.2.1.1 Μονάδα Ιαματικής Θεραπείας

#### Κόστος επένδυσης

Το κόστος των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη μία εκτίμηση για το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο 1.800 €/τ.μ.) το οποίο περιλαμβάνει εκτός από το κατασκευαστικό κόστος των κτιριακών εγκαταστάσεων και το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού, με αναλογία 70% και 30% αντίστοιχα. Αφορά δε στις ακόλουθες διακριτές κατηγορίες παρεμβάσεων:

- Κατασκευή κτιριακών υποδομών συνολικής επιφάνειας 600 τ.μ. περίπου
- Κατασκευή υπαίθριας κολυμβητικής δεξαμενής και διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου.
- Διαμόρφωση υπαίθριου χώρου στάθμευσης 40 ΙΧ και 2 λεωφορείων.
- Διαμόρφωση χώρων υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων
- Διαμόρφωση κόμβου εισόδου και οδού πρόσβασης μήκους 100 μ. περίπου

**Πίνακας 7:** Εκτιμώμενος συνοπτικός προϋπολογισμός επενδυτικού προγράμματος

<b>ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ</b>			
<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ</b>	<b>ΠΟΣΟΤΗΤΑ</b>	<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΙΜΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ/ΤΜ</b>	<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>
Συνολική επιφάνεια κτιριακών εγκαταστάσεων	616,25	1.700,00	1.047.625,00
Πισίνα εξωτερικού χώρου χωρητικότητας 30 λουόμενων (θερινούς μήνες).	100	-	150.000
Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου εξωτερικής Πισίνας	300,00	60,00	18.000,00
Χώρος στάθμευσης	800,00	40,00	32.000,00
Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις	2.000,00	60,00	120.000,00
Διαμόρφωση οδικού κόμβου και οδού πρόσβασης μήκους 100 μ. περίπου	Κατ'αποκοπή		50.000,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>1.417.625,00</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

**Πίνακας 8:** Συνοπτική ανάλυση κόστους επένδυσης

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>		
<b>A/A</b>	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>ΚΟΣΤΟΣ</b>
1	Κτιριακές δαπάνες	1.047.625
2	Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	370.000
	<b>ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>1.417.625</b>
3	ΦΠΑ 24%	340.230
	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>1.757.855</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

### **Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους**

Προκειμένου για τη διερεύνηση των βασικών δεδομένων της βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου ακολουθεί μια σχετική συνοπτική οικονομική ανάλυση η οποία, αφού διερευνήσει το βασικό λειτουργικό κόστος και εξετάσει τη δυνητική πελατειακή βάση, προσδιορίζει τις ελάχιστες απαιτήσεις βιωσιμότητας.

Για τον υπολογισμό των εξόδων έχουν γίνει ορισμένες παραδοχές οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια:

- Η λειτουργία της μονάδας θα είναι συνεχόμενη όλο το έτος το οποίο χωρίζεται σε τρεις (3) περιόδους ζήτησης (χαμηλή, μέση, υψηλή)
- Η υψηλή περίοδος αφορά τους μήνες από Ιούλιο έως και Οκτώβριο
- Η μέση περίοδος αφορά τους μήνες από Νοέμβριο έως και Μάρτιο
- Η χαμηλή περίοδος αφορά τους μήνες από Απρίλιο έως Ιούνιο
- Η διάρκεια λειτουργίας της μονάδας θα είναι 12 ώρες για την υψηλή περίοδο και 8 ώρες για τη μέση και χαμηλή περίοδο
- Το προσωπικό που θα απασχοληθεί στη μονάδα θα είναι πλήρους και μερικής απασχόλησης λόγω της 12ωρης λειτουργίας της
- Το προσωπικό που θα απασχοληθεί στη μονάδα θα υπολογιστεί σε Ετήσιες Μονάδες Εργασίας (ΕΜΕ)<sup>3</sup>
- Το μισθοδοτικό κόστος αυξάνεται κατά 5% στο 3<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας της μονάδας
- Ο υπολογισμός των κατηγοριών των δαπανών διοικητικής λειτουργίας γίνεται με εκτιμώμενα ποσοστά επί του κύκλου εργασιών της μονάδας

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, το εκτιμώμενο ενδεικτικό κόστος για την λειτουργία της νέας μονάδας διακρίνεται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- α) Κόστος προσωπικού – μισθολογικό κόστος.
- β) Δαπάνες διοικητικής λειτουργίας της επιχείρησης

Στους πίνακες που ακολουθούν εκτιμώνται και παρουσιάζονται τα κόστη για κάθε κατηγορία αναλυτικά καθώς και το συνολικό κόστος των εξόδων της μονάδας για κάθε έτος λειτουργίας.

<sup>3</sup> Η μία (1) ετήσια μονάδα εργασίας αντιστοιχεί σε ένα άτομο που εργάστηκε στην επιχείρηση ή για λογαριασμό της επιχείρησης, με καθεστώς πλήρους απασχόλησης κατά τη διάρκεια ολόκληρου του εξεταζόμενου έτους. Η εργασία των προσώπων που δεν έχουν εργαστεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους ή που εργάστηκαν με καθεστώς μερικής απασχόλησης ή εποχιακά, υπολογίζεται ως κλάσματα ΕΜΕ.

#### α) Κόστος προσωπικού

Στη νέα μονάδα, με βάση τον καθορισμό των όρων και των προϋποθέσεων λειτουργίας των Μονάδων Ιαματικής Θεραπείας και των απαιτήσεων που προκύπτουν για την απόκτηση του ειδικού σήματος λειτουργίας σύμφωνα με την υπουργική απόφαση 9833/ 02.06.2009, θα απασχολείται το ακόλουθο προσωπικό:

- ✓ **Διευθυντής**, πτυχιούχος ΑΕΙ ή ΤΕΙ ή πτυχίου Λυκείου με αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία 3 λουτρικών περιόδων σε ΜΙΘ ή ΚΙΤ ή Κέντρα Θαλασσοθεραπείας, με γνώση μίας ξένης γλώσσας κατά προτίμηση της αγγλικής.
- ✓ **Γιατρός**, ο οποίος πρέπει να βρίσκεται στις εγκαταστάσεις της μονάδας καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας της
- ✓ **Λουτρονόμοι**, οι οποίοι πρέπει να έχουν τουλάχιστον πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης ανάλογων ειδικοτήτων (ειδικός λουτροθεραπείας – spa ή βοηθός φυσικοθεραπευτή σε ιαματικές πηγές και λουτρά) ή άλλης παρεμφερούς ειδικότητας, γνώση μίας ξένης γλώσσας κατά προτίμηση της αγγλικής (επιπέδου Β2) και βεβαίωση γνώσης Α' βοηθειών ή να έχουν 3ετή τουλάχιστον επαγγελματική εμπειρία και προϋπηρεσία σε μονάδες ιαματικής θεραπείας ή κέντρα ιαματικού τουρισμού ή υδροθεραπευτήρια καθώς και γνώσεις Α βοηθειών.
- ✓ **Διοικητικό προσωπικό** για τη στελέχωση του ταμείου - λογιστηρίου και της υποδοχής

Επιπλέον, και πέρα των απαιτήσεων για την απόκτηση του ειδικού σήματος λειτουργίας, εκτιμάται ότι για τις ανάγκες λειτουργίας της μονάδας θα απαιτηθεί και το ακόλουθο προσωπικό:

- ✓ **Ναυαγοσώστης** για την παροχή των υπηρεσιών της εξωτερικής πισίνας
- ✓ **Μασέρ** για την παροχή των υπηρεσιών ευεξίας
- ✓ **Βοηθητικό προσωπικό** για τη καθαριότητα της μονάδας

Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση (παρ.2 άρθρο 9), ο αριθμός του λουτρονομικού προσωπικού προκύπτει από τη σχέση ένας (1) λουτρονόμος προς οκτώ (8) ατομικούς λουτήρες ή δύο (2) οικογενειακούς εν λειτουργία λουτήρες. Επομένως, για τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις των δέκα (10) ατομικών λουτήρων και των δύο (2) ομαδικών θα απασχοληθούν δύο (2) λουτρονόμοι.

Στον ακόλουθο πίνακα προϋπολογίζεται ενδεικτικά το κόστος του προσωπικού που απαιτείται σε ΕΜΕ βάσει της δυναμικότητας της μονάδας ξεχωριστά για την υψηλή περίοδο (4 μήνες) και ξεχωριστά για την μέση και χαμηλή περίοδο (8 μήνες) αφού οι ανάγκες είναι διαφορετικές λόγω της διάρκειας λειτουργίας της μονάδας.

**Πίνακας 9:** Ενδεικτική ανάλυση μισθολογικού κόστους προσωπικού κατά το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας

Α/Α	Περιγραφή θέσης	ΕΜΕ	Υψηλή περίοδο		Μέση και χαμηλή περίοδο		
			Μηνιαίος Μισθολογικό Κόστος	Ετήσιο κόστος (4μήνες)	ΕΜΕ	Μηνιαίος Μισθολογικό Κόστος	Ετήσιο κόστος (8μήνες)
1	Διευθυντής	1	1.500	6.000	1	1.500	12.000
2	Γιατρός	2	1.200	9.600	1	1.200	9.600
3	Λουτρονόμοι	4	1.000	16.000	2	1.000	16.000
4	Ναυαγοσώστης	2	1.000	8.000	1	1.000	8.000
5	Μασέρ	2	1.000	8.000	1	1.000	8.000

6	Διοικητικό προσωπικό - υποδοχή	2	1.000	8.000	1	1.000	8.000
7	Καθαριότητα	2	800	6.400	1	800	6.400
8	Διοικητικό προσωπικό - ταμείο	2	1.000	8.000	1	1.000	8.000
<b>ΚΟΣΤΟΣ</b>				<b>70.000</b>			<b>76.000</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΙΣΘΟΔΟΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ</b>				<b>146.000</b>			

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Το ανωτέρω μισθολογικό κόστος κατά μήνα ανά ειδικότητα προσωπικού είναι ενδεικτικό.

Στις δαπάνες προσωπικού θα πρέπει να συνυπολογιστούν και οι αμοιβές σε εξωτερικούς συνεργάτες ως αμοιβές τρίτων και συγκεκριμένα σε λογιστή – φοροτεχνικό ο οποίος και θα είναι υπεύθυνος για τη λογιστική υποστήριξη της μονάδας. Για το συγκεκριμένο κόστος εκτιμάται μία ετήσια αμοιβή ύψους **4.800€**. Η αμοιβή των εξωτερικών συνεργατών πρόκειται να αυξάνεται κατά 5% από το 2ο έτος λειτουργίας της μονάδας και κάθε χρόνο.

β) Δαπάνες διοικητικής λειτουργίας της επιχείρησης

Στις δαπάνες διοικητικής λειτουργίας εκτιμώνται τα γενικά έξοδα λειτουργίας της επιχείρησης και περιλαμβάνονται και οι δαπάνες διαφήμισης – προβολής όπως αποτυπώνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

**Πίνακας 10:** Ενδεικτικές δαπάνες διοικητικής λειτουργίας

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	1 <sup>ο</sup> έτος	2 <sup>ο</sup> έτος	3 <sup>ο</sup> έτος	4 <sup>ο</sup> έτος	5 <sup>ο</sup> έτος
Παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ενέργεια, κ.λ.π)	13.546	14.224	14.935	15.681	16.466
Δαπάνες Συντήρησης	10.523	10.681	10.841	11.004	11.169
Φόροι - τέλη	2.258	2.280	2.303	2.326	2.349
Υλικά καθαριότητας, Ιματισμού,	1.129	1.134	1.140	1.146	1.152
Γραφική ύλη και έντυπα	1.129	1.134	1.140	1.146	1.152
Διάφορα άλλα έξοδα	4.515	4.538	4.561	4.583	4.606
Δαπάνες διαφήμισης - προώθησης και προβολής	11.289	11.853	12.446	13.068	13.721
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ</b>	<b>44.389</b>	<b>45.845</b>	<b>47.366</b>	<b>48.954</b>	<b>50.615</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα στα έξοδα διοικητικής λειτουργίας περιλαμβάνονται:

- Οι παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ενέργεια, κ.λ.π.) που υπολογίζονται σε 6% επί του κύκλου εργασιών ανά έτος
- Τα έξοδα συντήρησης που υπολογίζονται σε 1,5% ανά έτος τόσο επί του κόστους κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων της επιχείρησης όσο και επί του κόστους προμήθειας του εξοπλισμού της,
- Οι φόροι τέλη (δημοτικοί φόροι, τέλη, τέλη ύδρευσης, χαρτόσημο αμοιβών τρίτων, κ.λ.π.) που υπολογίζονται σε 1% επί του κύκλου εργασιών
- Τα έντυπα & γραφική ύλη και τα υλικά καθαριότητας (καθαριστικά χώρων λούσης, καθαριστικά κοινόχρηστων χώρων, καλύμματα παπουτσιών, κ.λ.π.) τα οποία υπολογίζονται σε 0,5% επί του κύκλου εργασιών ανά έτος.
- Δαπάνες διαφήμισης – προώθησης και προβολής που υπολογίζονται σε ποσοστό 5% του κύκλου εργασιών για κάθε έτος.

Αθροίζοντας λοιπόν όλα τα παραπάνω κόστη της νέας μονάδας στον ακόλουθο πίνακα αποτυπώνεται το συνολικό κόστος λειτουργίας της.



**Πίνακας 11:** Ενδεικτική ανάλυση εξόδων

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ				
	1 <sup>ο</sup> έτος	2 <sup>ο</sup> έτος	3 <sup>ο</sup> έτος	4 <sup>ο</sup> έτος	5 <sup>ο</sup> έτος
Δαπάνες προσωπικού (αμοιβές και επιβαρύνσεις)	146.000	146.000	153.300	160.965	169.013
Λειτουργικές δαπάνες	44.389	45.845	47.366	48.954	50.615
Αμοιβές τρίτων	4.800	5.040	5.292	5.557	5.834
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>195.189</b>	<b>196.885</b>	<b>205.958</b>	<b>215.476</b>	<b>225.462</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

### Ανάλυση Εσόδων

#### Η τιμολογιακή πολιτική

Η τιμολόγηση του «προϊόντος» είναι μία πολύ σημαντική απόφαση διότι το προϊόν εξελίσσεται συνεχώς, αντιμετωπίζει ανταγωνισμό και εξαρτάται από τη σωστή πρόβλεψη της ζήτησης.

Στα πλαίσια αυτά η επιχείρηση θα ακολουθήσει πολιτική τιμολόγησης η οποία λαμβάνει υπόψη:

- Τον κλαδικό ανταγωνισμό σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.
- Τα στοιχεία υπεροχής του προσφερόμενου προϊόντος έναντι του ανταγωνισμού.
- Το διαθέσιμο εισόδημα των δυνητικών πελατών σε περίοδο έντονης οικονομικής κρίσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω αλλά και το γεγονός ότι η νέα μονάδα θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες, η τιμολογιακή πολιτική της επιχείρησης προτείνεται να είναι κοντά στο μέσο όρο της αγοράς ώστε να είναι ανταγωνιστική και αποδεκτή από τους δυνητικούς πελάτες.

Έτσι, προτείνεται ως τιμή χρέωσης της παρεχόμενης λουτροθεραπείας σε ατομικούς λουτήρες στα 8€ ανά λούση ενώ η τιμή χρέωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας με τη χρήση του ομαδικού λουτήρα στα 7€ ανά άτομο. Επίσης, η χρέωση για την παρεχόμενη υπηρεσία της εξωτερικής πισίνας προτείνεται στα 6€ ανά άτομο ενώ η χρέωση για την παρεχόμενη υπηρεσία του μυοχαλαρωτικού μασάζ προτείνεται στα 20 € ανά συνεδρία.

**Πίνακας 12:** Τιμολογιακή πολιτική

Τιμολογιακή Πολιτική	Τιμή
Ατομική λούση	8,00€
Ομαδική λούση	7,00€
Εξωτερική πισίνα	6,00 €
Μυοχαλαρωτικό μασάζ	20,00 €

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

### Εκτιμήσεις και παραδοχές

Με δεδομένο τον τρόπο λειτουργίας της μονάδας όπως έχει αποτυπωθεί ανωτέρω και ζητούμενο τα ελάχιστα απαιτούμενα έσοδα ώστε να εξασφαλίζεται η οικονομική της βιωσιμότητα, γίνεται η ακόλουθη εκτίμηση των οικονομικών της μεγεθών λαμβάνοντας κατά περίπτωση τις ανάλογες παραδοχές.

Σύμφωνα με το σχεδιασμό και με τη προβλεπόμενη διάρθρωση και την οργάνωση των υποδομών της, η μονάδα θα έχει μέγιστη δυναμικότητα εξυπηρέτησης 30 ατόμων την ώρα (10 ατομικούς λουτήρες και 2 ομαδικούς των 10 ατόμων – συνολικά 20 άτομα) καθώς και 30 ατόμων στην εξωτερική πισίνα κατά την υψηλή περίοδο λειτουργίας. Η τιμολόγηση και ο υπολογισμός των εσόδων θα γίνει σε επίπεδο λούσης – ατόμου. Έτσι λοιπόν, λαμβάνοντας υπόψη μία συντηρητική εκτίμηση ότι η διάρκεια μίας λούσης από τη στιγμή που θα εισέλθει ο επισκέπτης – ασθενής στα αποδυτήρια, τη διάρκεια της λούσης (20-30 λεπτά) και την έξοδο από τα αποδυτήρια, καθώς και ο χρόνος που απαιτείται για την απολύμανση του χώρου από τον λουτρονόμο και την ετοιμασία του για την επόμενη χρήση, εκτιμάται ως χρόνος της μίας λούσης τα 60 λεπτά.

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές προκύπτει ότι η συνολική ημερήσια δυναμικότητα του κέντρου ανέρχεται σε 360 άτομα για την υψηλή περίοδο (12 ώρες X 30 άτομα) στις υποδομές των ατομικών και ομαδικών λουτήρων και 360 άτομα από την εξωτερική πισίνα καθώς και 240 άτομα για την μέση και χαμηλή περίοδο (8 ώρες X 30 άτομα).

Ωστόσο, δεδομένου ότι μία μονάδα δεν θα έχει την ίδια πληρότητα κάθε περίοδο, και προκειμένου να υπολογιστούν τα έσοδα από τις πωλήσεις γίνεται μία προσπάθεια υπολογισμού της πληρότητας κάθε περιόδου. Με στόχο την ελάχιστη απαιτούμενη πληρότητα ώστε να επιτευχθούν τα αντίστοιχα έσοδα που θα οδηγήσουν στην οικονομική βιωσιμότητα της μονάδας, εκτιμήθηκε μία μέση πληρότητα, όσο αφορά τη δυναμικότητα των εγκαταστάσεων, 8% κατά τη χαμηλή περίοδο, 25% κατά τη μέση περίοδο και 45% κατά την υψηλή περίοδο. Δηλαδή, υπολογίζεται ότι την υψηλή περίοδο, η πληρότητα θα είναι στα 19.926 άτομα, την μέση περίοδο 9.060 και την χαμηλή 1.747 άτομα.

Από τις παραπάνω παραδοχές προκύπτει ότι:

**Πίνακας 13:** Εκτίμηση πληρότητας

Περίοδος	Ημέρες	Ημερήσια δυναμικότητα	Δυναμικότητα περιόδου	Πληρότητα	Σύνολο ατόμων
Υψηλή (7 <sup>ος</sup> -10 <sup>ος</sup> )	123	360	44.280	45%	19.926
Μέση (11 <sup>ος</sup> -3 <sup>ος</sup> )	151	240	36.240	25%	9.060
Χαμηλή (4 <sup>ος</sup> , 5 <sup>ος</sup> , 6 <sup>ος</sup> )	91	240	21.840	8%	1.747
<b>Σύνολο</b>	<b>365</b>				<b>30.733</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Συνεπώς και σύμφωνα με την παραπάνω πρόβλεψη, η μέση πληρότητα ανά η ημέρα θα είναι 45% την υψηλή περίοδο επί της συνολικής δυναμικότητας, 25% την μέση περίοδο και 8% την χαμηλή περίοδο.

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι ο μέσος ημερήσιος αριθμός ατόμων ανά περίοδο είναι:

**Πίνακας 14:** Εκτίμηση επισκεψιμότητας

Περίοδος	Ημέρες	Σύνολο ατόμων	Μέσος Όρος ατόμων/ ημέρα
Υψηλή (7 <sup>ος</sup> -10 <sup>ος</sup> )	123	19.926	162
Μέση (11 <sup>ος</sup> -3 <sup>ος</sup> )	151	9.060	60
Χαμηλή (4 <sup>ος</sup> , 5 <sup>ος</sup> , 6 <sup>ος</sup> )	91	1.747	19
<b>Σύνολο</b>	<b>365</b>	<b>30.733</b>	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Λαμβάνοντας υπόψη τα πληθυσμιακά δεδομένα της δυνητικής αγοράς και συγκεκριμένα τον μόνιμο πληθυσμό της ευρύτερης περιοχής όπως αυτή έχει οριοθετηθεί στην ενότητα 1.3.2.2 και τις αφίξεις των αλλοδαπών και ημεδαπών της Περιφερειακής Ενότητας Ζακύνθου (στοιχεία 2020) στην ενότητα 1.3.3, προκύπτουν τα ακόλουθα:

**Πίνακας 15:** Εκτίμηση δυνητικής αγοράς

Περίοδος	Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής	Συνολικές αφίξεις
Υψηλή (7 <sup>ος</sup> -10 <sup>ος</sup> )	39.621	283.989
Μέση (11 <sup>ος</sup> -3 <sup>ος</sup> )	39.621	170.393
Χαμηλή (4 <sup>ος</sup> , 5 <sup>ος</sup> , 6 <sup>ος</sup> )	39.621	113.596
<b>Σύνολο</b>		<b>567.978</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονιστούν τα εξής:

- 1) Ότι δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία αναφορικά με τις μηνιαίες αφίξεις ημεδαπών και αλλοδαπών για την εξαγωγή τεκμηριωμένων συμπερασμάτων επισκεψιμότητας και την ανάλογη κατανομή τους ανά περίοδο. Ως εκ τούτου εκτιμήθηκε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό επισκεπτών (50%) πραγματοποιείται κατά την υψηλή περίοδο ενώ το υπόλοιπο ποσοστό μοιράζεται στη μέση και χαμηλή περίοδο (30% και 20% αντίστοιχα).
- 2) Όσον αφορά τις αφίξεις τουριστών, λήφθηκαν υπόψη τα πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία που είναι διαθέσιμα για τους τουρίστες της ΠΕ Ζακύνθου, δηλαδή του 2020. Ωστόσο πρέπει να τονιστεί ότι το 2020 σε σχέση με το 2019 παρατηρείται μία πολύ σημαντική μείωση του τουρισμού στο νησί λόγω του covid-19, συνεπώς στην εκτίμηση της επισκεψιμότητας των λουτρών προκύπτουν πιο συντηρητικά αποτελέσματα από αυτά που θα μπορούσαν να είναι στην πραγματικότητα. Ως εκ τούτου παρατηρείται και χαμηλό ποσοστό της δυνητικής αγοράς.
- 3) Κρίνεται σκόπιμο να ληφθεί υπόψη η ηλικιακή διάρθρωση του πληθυσμού αφού δεν αποτελούν όλες οι ηλικιακές ομάδες αγορά – στόχο. Λόγω της δυσκολίας στην εξαγωγή του συγκεκριμένου συμπεράσματος για την οριοθετημένη περιοχή, λήφθηκε υπόψη μία στατιστική προσέγγιση βάσει της οποίας το 75-80% του πληθυσμού είναι άτομα ηλικίας άνω των 20 ετών. Με βάση τη παραπάνω παραδοχή προκύπτει ότι ο δυνητικός πληθυσμός της οριοθετημένης περιοχής άνω των 20 ετών ανέρχεται σε **31.696,8 άτομα**.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η ημερήσια επισκεψιμότητα της μονάδας ανά περίοδο ως ποσοστό του πληθυσμού, συγκριτικά με τη δυναμική του πληθυσμού την αντίστοιχη περίοδο, είναι η ακόλουθη:

**Πίνακας 16:** Εκτίμηση επισκεψιμότητας ως ποσοστό της δυνητικής αγοράς

Περίοδος	Μέσος όρος ατόμων/ημέρα	*Διαθέσιμος πληθυσμός	Ποσοστό επί του πληθυσμού
Υψηλή (7 <sup>ος</sup> -10 <sup>ος</sup> )	162	315.686	<b>0,05%</b>
Μέση (11 <sup>ος</sup> -3 <sup>ος</sup> )	60	202.090	<b>0,03%</b>
Χαμηλή (4 <sup>ος</sup> , 5 <sup>ος</sup> , 6 <sup>ος</sup> )	19,2	145.292	<b>0,01%</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

\* Ο διαθέσιμος πληθυσμός προκύπτει από το άθροισμα του δυνητικού πληθυσμού άνω των 20 ετών και των συνολικών αφίξεων ανά περίοδο αντίστοιχα.

Επιπλέον των παραπάνω εκτιμώμενων προβλέψεων για την επισκεψιμότητα των λουτρικών εγκαταστάσεων, λαμβάνεται ως παραδοχή ότι ένα ποσοστό 5% των επισκεπτών της μονάδας θα κάνει χρήση και των παρεχόμενων υπηρεσιών ευεξίας (μυοχαλαρωτικού μασάζ). Στον παρακάτω πίνακα υπολογίζεται ότι από το σύνολο των ατόμων ανά περίοδο που θα κάνει χρήση των εγκαταστάσεων, το 5% αυτών θα κάνει χρήση συμπληρωματικών υπηρεσιών.

**Πίνακας 17:** Εκτίμηση συμπληρωματικών υπηρεσιών (αριθμός ατόμων)

Περίοδος	Σύνολο ατόμων	Ποσοστό	Σύνολο
Υψηλή (7 <sup>ος</sup> -10 <sup>ος</sup> )	19.926	5%	996
Μέση (11 <sup>ος</sup> -3 <sup>ος</sup> )	9.060	5%	453
Χαμηλή (4 <sup>ος</sup> , 5 <sup>ος</sup> , 6 <sup>ος</sup> )	1.747	5%	87
<b>Σύνολο</b>			<b>1.537</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

#### Έσοδα

Τα προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης είναι συνάρτηση των πωλήσεων που έχουν υπολογιστεί παραπάνω και της τιμής διάθεσης τους.

Προκειμένου να διατηρηθούν οι προβλέψεις σε συντηρητικό επίπεδο αλλά ταυτόχρονα να ληφθεί υπόψη το γεγονός της αναγνωρισιμότητας που θα αποκτήσει το κέντρο μετά το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας του, θα ληφθεί υπόψη ως παραδοχή μία αύξηση των πωλήσεων κατά 5% για κάθε επόμενο έτος λειτουργίας.

Ακόμη, για τον υπολογισμό των εσόδων από τη χρήση των ατομικών και ομαδικών λουτήρων λαμβάνεται υπόψη το αντίστοιχο ποσοστό που έχουν οι συγκεκριμένες υποδομές ως ποσοστό επί της

συνολικής δυναμικότητας της μονάδας. Εφόσον η μονάδα περιλαμβάνει 10 ατομικούς λουτήρες και 2 ομαδικούς των 20 ατόμων συνολικά, οι ατομικοί λουτήρες αποτελούν το 33,33% των υποδομών και οι ομαδικοί το 66,66%.

Επιπλέον, για τον υπολογισμό των εσόδων από τη χρήση της πισίνας λαμβάνεται υπόψη ότι, από την δυναμικότητα της μονάδας ένα επιπλέον 60% της χρησιμοποιεί την πισίνα κατά την υψηλή περίοδο.

Αντίθετα, η τιμή χρέωσης θα διατηρηθεί σταθερή σε μία προσπάθεια διατήρησης συντηρητικών εκτιμήσεων. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης σε βάθος 5ετίας αποτυπώνονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 18: Προβλεπόμενη δραστηριότητας σε βάθος πενταετίας για την υψηλή περίοδο

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ														
	ΕΤΟΣ 1			ΕΤΟΣ 2			ΕΤΟΣ 3			ΕΤΟΣ 4			ΕΤΟΣ 5		
	**ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ
Άτομα από ατομικές λούσεις – 33,33%	6.641	8	<b>53.131</b>	6.973	8	<b>55.787</b>	7.322	8	<b>58.577</b>	7.688	8	<b>61.505</b>	8.073	8	<b>64.581</b>
Άτομα από ομαδικές λούσεις – 66,66%	13.283	7	<b>92.979</b>	13.947	7	<b>97.628</b>	14.644	7	<b>102.509</b>	15.376	7	<b>107.634</b>	16.145	7	<b>113.016</b>
Υπηρεσίες εξ. Πισίνας - 60%	11.955	6	<b>71.730</b>	12.553	6	<b>75.317</b>	13.180	6	<b>79.082</b>	13.839	6	<b>83.036</b>	14.531	6	<b>87.188</b>
Υπηρεσίες ευεξίας – 5%	996	20	<b>19.926</b>	1.046	20	<b>20.922</b>	1.098	20	<b>21.968</b>	1.153	20	<b>23.067</b>	1.211	20	<b>24.220</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ</b>			<b>237.765</b>			<b>249.654</b>			<b>262.136</b>			<b>275.243</b>			<b>289.005</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

\*\*Η ποσότητα προκύπτει από το σύνολο των ατόμων που κάνουν χρήση της μονάδας την υψηλή περίοδο (βλέπε πίνακα 13) επί του αντίστοιχου ποσοστού.

**Πίνακας 19:** Προβλεπόμενη δραστηριότητας σε βάθος πενταετίας για την μέση και χαμηλή περίοδο

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ														
	ΕΤΟΣ 1			ΕΤΟΣ 2			ΕΤΟΣ 3			ΕΤΟΣ 4			ΕΤΟΣ 5		
	**ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ ΔΟΣ	ΕΣΟΔΑ
Άτομα από ατομικές λούσεις – 33,33%	3.602	8	<b>28.816</b>	3.782	8	<b>30.257</b>	3.971	8	<b>31.770</b>	4.170	8	<b>33.358</b>	4.378	8	<b>35.026</b>
Άτομα από ομαδικές λούσεις – 66,66%	7.204	7	<b>50.429</b>	7.564	7	<b>52.950</b>	7.942	7	<b>55.597</b>	8.340	7	<b>58.377</b>	8.757	7	<b>61.296</b>
Υπηρεσίες ευεξίας – 5%	540	20	<b>10.807</b>	567	20	<b>11.348</b>	596	20	<b>11.915</b>	626	20	<b>12.511</b>	657	20	<b>13.136</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ</b>			<b>90.052</b>			<b>94.555</b>			<b>99.282</b>			<b>104.247</b>			<b>109.459</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

\*\*Η ποσότητα προκύπτει από το σύνολο των ατόμων που κάνουν χρήση της μονάδας την μέση και χαμηλή περίοδο (βλέπε πίνακα 13) επί του αντίστοιχου ποσοστού.

### Προβλεπόμενα αποτελέσματα

Έχοντας υπολογίσει τα έσοδα και το κόστος λειτουργίας της επιχείρησης μπορεί να γίνει πρόβλεψη για τα οικονομικά αποτελέσματα της νέας μονάδας. Τα οικονομικά αποτελέσματα σε βάθος 5ετίας αποτυπώνονται στον ακόλουθο πίνακα:

**Πίνακας 20:** Προβλεπόμενοι λογαριασμοί εκμεταλλεύσεως και αποτελέσματα χρήσεων

	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ				
	1 <sup>ο</sup> έτος	2 <sup>ο</sup> έτος	3 <sup>ο</sup> έτος	4 <sup>ο</sup> έτος	5 <sup>ο</sup> έτος
<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>327.817</b>	<b>344.208</b>	<b>361.419</b>	<b>379.490</b>	<b>398.464</b>
<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>195.189</b>	<b>196.885</b>	<b>205.958</b>	<b>215.476</b>	<b>225.462</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ, ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ</b>	<b>132.629</b>	<b>147.324</b>	<b>155.461</b>	<b>164.014</b>	<b>173.002</b>
<i>Μείον Αποσβέσεις κτιριακών (4%)</i>	45.364	45.364	45.364	45.364	45.364
<i>Μείον Αποσβέσεις εξοπλισμού (10%)</i>	28.353	28.353	28.353	28.353	28.353
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>58.912</b>	<b>73.607</b>	<b>81.745</b>	<b>90.297</b>	<b>99.285</b>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022

Για τον υπολογισμό του ανωτέρω πίνακα λήφθηκαν υπόψη τα εξής:

- Οι αποσβέσεις υπολογίστηκαν με βάση το κόστος της επένδυσης και ειδικότερα με ποσοστό 4% για τις τεχνικές – κτιριακές εγκαταστάσεις και 10% για τον λοιπό εξοπλισμό
- Από το σύνολο της επένδυσης, εκτιμήθηκε ότι ποσοστό 80% αφορούν τις κτιριακές δαπάνες και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και 20% αφορούν τον εξοπλισμό.



## 2.3 Προσδιορισμός υποστηρικτικών – συμπληρωματικών δημόσιων επενδύσεων

Οι υποστηρικτικές-συμπληρωματικές δημόσιες επενδύσεις διαχωρίζονται σε βραχυπρόθεσμες παρεμβάσεις βελτιωτικού χαρακτήρα και μεσοπρόθεσμες επενδύσεις (βελτίωση προσβασιμότητας, προσπελασιμότητας, αναπλάσεις, σημάσεις, άυλων ενεργειών, κ.λ.π.) στον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο των λουτρικών εγκαταστάσεων. Τα υποστηρικτικά έργα δημόσιου χαρακτήρα για την εξασφάλιση βιώσιμων συνθηκών λειτουργίας των εγκαταστάσεων αυτών αφορούν:

### Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας

Απαιτείται η σύνδεση των εκτάσεων αξιοποίησης των Λουτρών με το δίκτυο ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών και ύδρευσης.

### Κυκλοφοριακή σύνδεση

Από το προτεινόμενο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου της μονάδας, προτείνεται η διαμόρφωση οδικού κόμβου και οδού πρόσβασης μήκους 100μ., με σκοπό τη σύνδεση της με την επαρχιακή οδό Ζακύνθου-Βολίμων.

### Σήμανση

Προς την κατεύθυνση της ενίσχυσης της αναγνωρισιμότητας του Ι.Φ.Π., απαιτείται η σήμανση του χώρου στα εγγύς σημεία του οδικού δικτύου.

## 2.4 Αντιστοίχιση προτάσεων με δυνητικές πηγές χρηματοδότησης

### 2.4.1 Δυνητικές πηγές χρηματοδότησης

#### **TAMEIO ANAKAMΨΗΣ**

Το ευρωπαϊκό Ταμείο Ανάκαμψης, ή Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) δημιουργήθηκε με σκοπό να αντιμετωπίσει τις οικονομικές συνέπειες της πανδημίας του Covid-19. Το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Ελλάδα 2.0), που συντάχθηκε στο πλαίσιο αυτού, φιλοδοξεί να αλλάξει τη δυναμική της αγοράς μέσω μεταρρυθμίσεων και εστιασμένων επενδύσεων προς ένα εξωστρεφές, ανταγωνιστικό, πράσινο και ψηφιακό μοντέλο ανάπτυξης. Στόχος του είναι, να περιορίσει τις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις της κρίσης του COVID-19, να αντιμετωπίσει υπάρχοντα κενά και να ενισχύσει την ανάπτυξη, τη δημιουργία θέσεων εργασίας και την οικονομική και κοινωνική ανθεκτικότητα.

Στο πλαίσιο αυτό, το χρηματοδοτικό πρόγραμμα στοχεύει στην παροχή οικονομικών κινήτρων προς τις επιχειρήσεις για να προωθήσουν τις επενδύσεις τους στους παρακάτω 4 στρατηγικούς πυλώνες:

1. Πράσινη Μετάβαση,
2. Ψηφιακή Μετάβαση,
3. Απασχόληση, Δεξιότητες, Κοινωνική Συνοχή,
4. Ιδιωτικές επενδύσεις και μετασχηματισμός της οικονομίας

Συγκεκριμένα, ο πυλώνας 4 περιλαμβάνει 7 άξονες προτεραιότητας, εκ των οποίων ο άξονας προτεραιότητας «4.6: *Εκσυγχρονισμός και βελτίωση της ανθεκτικότητας κύριων κλάδων οικονομίας της χώρας*» περιλαμβάνει επένδυση για την τουριστική ανάπτυξη η οποία προβλέπει τα παρακάτω:

*«Επένδυση στην ανάπτυξη και στην διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος με παρεμβάσεις για τον Ορεινό τουρισμό, τον Τουρισμό Υγείας και Ευεξίας (αξιοποίηση Ιαματικών πηγών), τον Αγροτουρισμό και την Γαστρονομία, την αναβάθμιση των τουριστικών*

*λιμανιών, τον Καταδυτικό τουρισμό, την προσβασιμότητα στις παραλίες. Στόχοι η βελτίωση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος, η βελτίωση της απόδοσης των υφιστάμενων τουριστικών επενδύσεων και η διεύρυνση της τουριστικής περιόδου».*

Ο προϋπολογισμός για αυτό το πακέτο επένδυσης ανέρχεται στα 260.000.000€. Δεδομένου λοιπόν, ότι προβλέπονται από το Ταμείο Ανάκαμψης επενδύσεις που αφορούν την αξιοποίηση των Ιαματικών Φυσικών Πόρων κρίνεται σκόπιμη η αξιοποίησή του ως πηγή χρηματοδότησης.

Εντός αυτού του πλαισίου θα πρέπει να αναφερθεί ότι, κατά το στάδιο της συγγραφής του παρόντος, επίκειται πρόσκληση υποβολής προτάσεων έργων δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων ή αναβάθμισης ήδη υπάρχοντων εκμετάλλευσης ιαματικών φυσικών πόρων, από το Υπουργείο Τουρισμού, στο πλαίσιο της ΥΑ «**SUB3: Τουρισμός υγείας και ευεξίας με την αξιοποίηση ιαματικών πηγών (Health & Wellness Tourism through thermal spring utilization) – Δράση 16931**» (Κωδικός ΟΠΣ ΤΑ 5153454).

Ειδικότερα η ανωτέρω εγκεκριμένη πράξη προβλέπει παρεμβάσεις σε 15 υφιστάμενες και 15 νέες εγκαταστάσεις και έχει προϋπολογισμό 28.458.000,00€, εξέλιξη η οποία από κοινού με την απαίτηση του Ν.4875/2021 αναφορικά με την υποχρέωση εκπόνησης οικονομοτεχνικής μελέτης επενδυτικού σχεδίου, δημιουργεί ένα νέο απόλυτα ευνοϊκό περιβάλλον για το σχεδιασμό του νέου περιβάλλοντος των ιαματικών φυσικών πόρων της χώρας.

Ειδικότερα το έργο «Τουρισμός Υγείας και Ευεξίας με την αξιοποίηση ιαματικών πηγών» εντάσσεται στα έργα τουριστικής ανάπτυξης που στοχεύουν στην προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και την παράταση της τουριστικής περιόδου. Στηρίζεται στην αξιοποίηση των ιαματικών πόρων και πηγών της χώρας, με την δημιουργία νέων ή την αναβάθμιση υφιστάμενων εγκαταστάσεων ιαματικού τουρισμού.

Συγκεκριμένα, προβλέπεται:

A) Η χρηματοδότηση της ανακαίνισης-αναβάθμισης υφιστάμενων εγκαταστάσεων ιαματικού τουρισμού, και

B) Η χρηματοδότηση της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων ιαματικού τουρισμού.

**Η χρηματοδότηση καλύπτει τη διενέργεια των απαιτούμενων μελετών (π.χ. υδρολογικές, χημικές κ.ά.), καθώς και τα έργα κατασκευής/αναβάθμισης υποδομών και εγκαταστάσεων.**

Θα χρηματοδοτηθούν έργα τα οποία αναδεικνύουν τον πλούτο των φυσικών πόρων της χώρας και αξιοποιούν τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, συμπεριλαμβανομένου του τοπικού πολιτισμού, του φυσικού τοπίου, των προϊόντων, γεύσεων κ.λπ. που συνθέτουν την ταυτότητα της περιοχής. Ταυτόχρονα αναζητείται η διασύνδεση με τοπικούς υλικούς και άυλους πόρους με ιαματικό ενδιαφέρον, όπως αρχαίες ή παραδοσιακές πρακτικές, φυτά και δάση της περιοχής, ειδικά χαρακτηριστικά ύδατος και μεταλλικών στοιχείων κ.λπ. Έμφαση δίνεται στην δημιουργία και ανάδειξη επενδυτικών σχεδίων ιαματικού τουρισμού σε περιοχές με μειωμένη τουριστική κίνηση που διαθέτουν ιαματικούς πόρους, καθώς αυτό θα βοηθήσει στην προσέλκυση τουριστών και την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και της απασχόλησης.

Όπως ήδη αναφέρθηκε ο προϋπολογισμός του έργου (28.458.000€ συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ) έχει υπολογιστεί με βάση ένα ενδεικτικό πλήθος 15 εγκαταστάσεων ιαματικού τουρισμού προς ανακαίνιση/αναβάθμιση και 15 νέων εγκαταστάσεων ιαματικού τουρισμού.

## **ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ INTERREG ΕΛΛΑΔΑ-ΙΤΑΛΙΑ**

Το νέο Πρόγραμμα Εδαφικής Συνεργασίας Interreg Ελλάδα-Ιταλία 2021-2027 καλύπτει τις τρεις Ελληνικές Περιφέρειες:

- Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω Περιφερειακών Ενοτήτων: Αιτωλοακαρνανία, Αχαΐα, Ηλεία;
- Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω Περιφερειακών Ενοτήτων: Ζακύνθου, Κέρκυρα, Κεφαλονιά, Λευκάδα; και
- Η Περιφέρεια Ηπείρου, συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω Περιφερειακών Ενοτήτων: Άρτας, Θεσπρωτίας, Ιωάννινα, Πρέβεζα;

Βασικός στόχος του Προγράμματος είναι η συνεισφορά του στην επίτευξη των στόχων για βιώσιμη ανάπτυξη και των δυο χωρών, δηλαδή, η διατήρηση υψηλού επιπέδου περιβαλλοντικής προστασίας καθώς και κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης σύμφωνα με τις προβλέψεις της Πράσινης Συμφωνίας και τους 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) της Ατζέντας 2030 για Βιώσιμη Ανάπτυξη του ΟΗΕ. Το νέο πρόγραμμα υποστηρίζει τους στόχους και τις προτεραιότητες και των δυο κρατών μελών, με έμφαση σε θέματα που αφορούν τη μετάβαση σε μια πράσινη οικονομία χαμηλών εκπομπών άνθρακα, την ενίσχυση της «έξυπνης» επιχειρηματικότητας και την ανάπτυξη της περιοχής μελέτης. Για την επίτευξη των στόχων του προγράμματος, συγκροτήθηκαν τέσσερις Προτεραιότητες, εκ των οποίων η τρίτη αφορά την ενίσχυση της συνεργασίας για μια πιο κοινωνική και ανοιχτή προς όλους διακρατική περιοχή. Ένας από τους ειδικούς στόχους του προγράμματος, ο οποίος σχετίζεται άμεσα με το αντικείμενο του master plan είναι ο ΕΣ 4.6 «Ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του βιώσιμου τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική ένταξη και την κοινωνική καινοτομία». Στο πλαίσιο αυτού του στόχου το πρόγραμμα πρόκειται να χρηματοδοτήσει δράσεις που αφορούν τους τομείς του τουρισμού, των δημιουργικών-πολιτιστικών βιομηχανιών, της κοινωνικής καινοτομίας, των πολιτιστικών διαδρομών, των δημιουργικών, πολιτιστικών hub και της μπλε πολιτιστικής κληρονομιάς.

## **ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ INTERREG ΕΛΛΑΔΑ-ΑΛΒΑΝΙΑ**

Το νέο πρόγραμμα Εδαφικής Συνεργασίας Interreg Ελλάδα- Αλβανία 2021-2027 έχει ως βασικό στόχο τη συνεισφορά του στην επίτευξη των στόχων για βιώσιμη ανάπτυξη και των δυο χωρών, δηλαδή, τη διατήρηση υψηλού επιπέδου περιβαλλοντικής προστασίας καθώς και κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης σύμφωνα με τις προβλέψεις της Πράσινης Συμφωνίας και τους 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) της Ατζέντας 2030 για Βιώσιμη Ανάπτυξη του ΟΗΕ. Το νέο πρόγραμμα υποστηρίζει τους στόχους και τις προτεραιότητες και των δυο κρατών μελών, με έμφαση σε θέματα που αφορούν τη μετάβαση σε μια πράσινη οικονομία χαμηλών εκπομπών άνθρακα, την ενίσχυση της «έξυπνης» επιχειρηματικότητας και την ανάπτυξη της περιοχής μελέτης.

Για την επίτευξη των στόχων του προγράμματος, συγκροτήθηκαν οι παρακάτω 3 Στόχοι Πολιτικής:

- Μια πιο πράσινη Ευρώπη, με χαμηλές εκπομπές άνθρακα, προωθώντας την καθαρή και δίκαιη ενεργειακή μετάβαση, την Γαλάζια και την Πράσινη ανάπτυξη, την κυκλική οικονομία, την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, καθώς και την πρόληψη και διαχείριση κινδύνων.
- Μια πιο συνδεδεμένη Ευρώπη, με στρατηγικά ανεπτυγμένο μεταφορικό και ψηφιακό δίκτυο.
- Μια πιο κοινωνική, χωρίς αποκλεισμούς Ευρώπη που εφαρμόζει τον Ευρωπαϊκό Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων.

Ένας από τους ειδικούς στόχους του προγράμματος, ο οποίος σχετίζεται άμεσα με το αντικείμενο του master plan είναι ο Ε.Σ 3.1 «Ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του βιώσιμου τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική ένταξη και την κοινωνική καινοτομία». Στο πλαίσιο αυτού του στόχου το πρόγραμμα πρόκειται να χρηματοδοτήσει δράσεις που αφορούν τους παραπάνω τομείς.

## **ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 2023-2027 (ΠΑΑ) «ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ ΤΟΠΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ (CLLD/ LEADER)**

Κατά την προγραμματική περίοδο 2023-2027 το LEADER θα αποτελέσει για μια ακόμα φορά ένα βασικό εργαλείο ανάπτυξης των αγροτικών περιοχών ως ξεχωριστή παρέμβαση του Στρατηγικού Σχεδίου της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής τουλάχιστον στο 5% των πόρων του Ευρωπαϊκού Γεωργικού Ταμείου Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΓΤΑΑ). Η φιλοσοφία σχεδιασμού και εφαρμογής του διατηρούνται ανέπαφες με στόχο την επίτευξη συμπληρωματικότητας των τοπικών στρατηγικών με τις δράσεις των λοιπών ευρωπαϊκών ταμείων και τις σχετικές εθνικές πολιτικές ανάπτυξης. Δεδομένης όμως της διαφοροποίησης των αναγκών των αγροτικών περιοχών αλλά και των απρόβλεπτων γεγονότων και φαινομένων, όπως η πανδημία COV-19, οι πυρκαγιές και οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, που έχουν δημιουργήσει αρνητικές περιπτώσεις στις περιοχές αυτές ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη συνεργατικών δράσεων και πρωτοβουλιών με κοινωνική και περιβαλλοντική διάσταση. Βασικά στοιχεία των τοπικών στρατηγικών σε αυτή την προγραμματική περίοδο είναι και υλοποίηση δράσεων σύμφωνα με τους στόχους της Πράσινης Συμφωνίας (Green Deal) και της Πράσινης Βίβλου για την αγροτική ανάπτυξη, η καινοτομία για την αντιμετώπιση των κοινωνικο-οικονομικών προβλημάτων, η προώθηση της κυκλικής οικονομίας και της βιοοικονομίας, η αξιοποίηση των ΤΠΕ και η ανάπτυξη των πολιτικών των «Έξυπνων Χωριών» (Smart Villages) για την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση χρόνιων προβλημάτων μικρών υπο-περιοχών των περιοχών LEADER.

Οι βασικές αρχές για την εφαρμογή των προγραμμάτων LEADER είναι:

- η ανάπτυξη στρατηγικών τοπικής ανάπτυξης εστιασμένες στην περιοχή,
- η εκ των κάτω προς τα επάνω χάραξη των στρατηγικών,
- οι Ομάδες Τοπικής Δράσεις (ΟΤΔ) οι οποίες αποτελούν σύμπραξη του δημοσίου με τον ιδιωτικό τομέα,
- οι ολοκληρωμένες και πολυτομεακές δράσεις,
- η δικτύωση,
- η συνεργασία,
- η καινοτομία.

Καθώς το νέο πρόγραμμα Leader 2023-2027 δεν έχει ανακοινωθεί επίσημα, δεν υπάρχει ακόμη η απαραίτητη πληροφορία ως προς τους κανόνες επιλεξιμότητας των έργων και επομένως δεν είναι εφικτό στο παρόν στάδιο να γίνει περαιτέρω αναφορά.

## **ΠΕΠ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ 2021-2027**

Το ΠΕΠ Ιονίων Νήσων 2021-2027 αφορά τον προγραμματικό σχεδιασμό της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων για την προγραμματική περίοδο 2021-2027. Ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 213 εκ. € περίπου και χρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) και το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ). Το πρόγραμμα διαρθρώνεται σε έντεκα (11) Άξονες Προτεραιότητας οι οποίοι είναι:

- ✓ Βελτίωση των ερευνητικών επιδόσεων της Περιφέρειας και προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού.
- ✓ Ενίσχυση επιχειρηματικότητας στην κατεύθυνση της «έξυπνης εξειδίκευσης».
- ✓ Εξοικονόμηση ενέργειας σε δημόσιες υποδομές-συμμετοχή στην πρωτοβουλία "Grecoislands" για τα μικρά νησιά.
- ✓ Πρόληψη και διαχείριση κινδύνων (κλιματική αλλαγή κλπ) με έμφαση στο θαλάσσιο χώρο.
- ✓ Βιώσιμη διαχείριση των υδάτων και των αποβλήτων.
- ✓ Βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και προώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας.
- ✓ Συμπλήρωση και αναβάθμιση οδικών και λιμενικών υποδομών διασύνδεσης.

- ✓ Ανάπτυξη και βελτίωση υποδομών εκπαίδευσης, υγείας, πρόνοιας και λοιπών κοινωνικών υποδομών.
- ✓ Στήριξη ευπαθών ομάδων για την κοινωνική ένταξη (πρόσβαση στην εκπαίδευση, σε υπηρεσίες υγείας και λοιπές κοινωνικές υπηρεσίες, ένταξη στην αγορά εργασίας, αντιμετώπιση της φτώχειας, πρόνοια για ευάλωτα παιδιά κα).
- ✓ Προώθηση ολοκληρωμένων τοπικών χωρικών στρατηγικών με έμφαση σε Στρατηγικές Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης, με αξιοποίηση πολιτιστικών, τουριστικών και άλλων πόρων.

Οι στόχοι στρατηγικής της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων για την παρούσα προγραμματική αφορούν κυρίως τον εμπλουτισμό του παραγωγικού συστήματος στην κατεύθυνση της «έξυπνης εξειδίκευσης», τη διασφάλιση βασικών προϋποθέσεων διαβίωσης κατοίκων και επισκεπτών, τη βιώσιμη αντιμετώπιση φυσικών και ανθρωπογενών πιέσεων στο νησιωτικό οικοσύστημα, την αναβάθμιση της αγοράς εργασίας και τη δημιουργία συνθηκών κοινωνικής ανθεκτικότητας και τέλος την προώθηση της ολοκληρωμένων χωρικών πολιτικών τοπικής - ενδογενούς ανάπτυξης. Το όραμα της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων για την προγραμματική περίοδο 2021-2027 είναι να καταστούν τα Ιόνια Νησιά ελκυστικός προορισμός, βιώσιμος τόπος και ανθεκτική Περιφέρεια.

Καθώς το ΠΕΠ Ιονίων Νήσων, είναι ακόμη σε στάδιο έγκρισης δεν μπορούν να παρατεθούν σε αυτή τη φάση οι ενδεικτικές δράσεις των οποίων περιλαμβάνονται ενέργειες που σχετίζονται με τις προτεραιότητες της παρούσας μελέτης. Ωστόσο σε μεγάλο βαθμό μπορεί να αποτελέσει πιθανή πηγή χρηματοδότησης.

#### **ΝΕΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΝΟΜΟΣ "ΕΛΛΑΔΑ 2.0"**

Από 1/1/2022 ο νέος Αναπτυξιακός Νόμος "Ελλάδα 2.0" θα αντικαταστήσει αυτών του 4399/2016 και θα αποτελέσει το βασικό θεσμικό πλαίσιο για την ενίσχυση ιδιωτικών επενδύσεων για την περιφερειακή και οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Δικαιούχοι υπαγόμενων επενδυτικών σχεδίων αποτελούν εμπορικές επιχειρήσεις, συνεταιρισμοί, κοινωνικές συνεταιριστικές επιχειρήσεις, αγροτικοί και αστικοί συνεταιρισμοί, ομάδες και οργανώσεις παραγωγών, δημόσιες, δημοτικές επιχειρήσεις και θυγατρικές τους υπο προϋποθέσεις, οι ατομικές επιχειρήσεις μόνο στο καθεστώς «Αγροδιατροφή-πρωτογενής παραγωγή και μεταποίηση γεωργικών προϊόντων-αλιεία και υδατοκαλλιέργεια» με ανώτατο επιλέξιμο κόστος τις 200.000€ και υπό ίδρυση ή υπό συγχώνευση εταιρείες, με την προϋπόθεση να έχουν ολοκληρώσει τις διαδικασίες δημοσιότητας πριν από την υποβολή της πρότασης.

Τα 13 καθεστώτα ενισχύσεων του Νέου Αναπτυξιακού Νόμου είναι:

1. Ψηφιακός και τεχνολογικός μετασχηματισμός επιχειρήσεων
2. Πράσινη μετάβαση – περιβαλλοντική αναβάθμιση επιχειρήσεων
3. Νέο επιχειρείν
4. Δίκαιη αναπτυξιακή μετάβαση
5. Έρευνα και εφαρμοσμένη καινοτομία
6. Αγροδιατροφή – πρωτογενής παραγωγή και μεταποίηση γεωργικών προϊόντων – αλιεία και υδατοκαλλιέργεια
7. Μεταποίηση – εφοδιαστική αλυσίδα
8. Επιχειρηματική εξωστρέφεια
9. Ενίσχυση τουριστικών επενδύσεων
10. Εναλλακτικές μορφές τουρισμού
11. Μεγάλες επενδύσεις
12. Ευρωπαϊκές αλυσίδες αξίας

### 13. Επιχειρηματικότητα 360

Ο επενδυτής δύναται να επιλέξει το καθεστώς ενίσχυσης που συμβαδίζει με τις ανάγκες και το επιχειρηματικό του σχέδιο, εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις αυτού.

Το ελάχιστο ύψος επένδυσης ορίζεται για:

- Μεγάλες επιχειρήσεις στο ποσό των €1.000.000.
- Μεσαίες επιχειρήσεις στο ποσό των €500.000.
- Μικρές επιχειρήσεις, στο ποσό των €250.000.
- Πολύ μικρές επιχειρήσεις, στο ποσό των €100.000.
- Κοινωνικές Συνεταιριστικές Επιχειρήσεις (Κοιν.Σ.Επ.), Αγροτικούς και Αστικούς Συνεταιρισμούς, Ομάδες και Οργανώσεις Παραγωγών, Αγροτικές Εταιρικές Συμπράξεις, στο ποσό των €50.000.

#### **ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΣΔΙΤ**

Η Σύμπραξη Δημόσιου - Ιδιωτικού Τομέα / ΣΔΙΤ ή (Public - Private Partnership / PPP) είναι μια δημόσια σύμβαση μακράς διάρκειας (που συνήθως εκτείνεται σε διάρκεια από 15 έως 30 έτη), η οποία συνάπτεται μεταξύ ενός Δημόσιου και ενός Ιδιωτικού Φορέα και αφορά στην κατασκευή έργων υποδομής και στην παροχή υπηρεσιών δημόσιου χαρακτήρα, με συνεχώς διευρυνόμενη εφαρμογή στην ευρωπαϊκή αγορά, περιλαμβανομένων και των νέων χωρών μελών της ΕΕ.

Η ΣΔΙΤ αφορά σε μορφές συνεργασίας ιδιωτών επενδυτών με τις δημόσιες αρχές, στις οποίες ανήκουν και οι αρχές της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, για την εξασφάλιση τμήματος ή του συνόλου εκ της χρηματοδότησης, της κατασκευής, της ανακαίνισης, της διαχείρισης και της συντήρησης μιας υποδομής ή την παροχή μιας υπηρεσίας σε τομείς όπου η πλήρης απελευθέρωση της αγοράς είναι είτε ανέφικτη είτε μη επιθυμητή.

Σε μία σύμβαση ΣΔΙΤ, οι ρόλοι του δημοσίου και του ιδιωτικού φορέα είναι σαφώς ορισμένοι.

Ο δημόσιος τομέας αναλαμβάνει:

- τον καθορισμό του γενικού σχεδίου ΣΔΙΤ
- την αξιολόγηση της πρότασης του ιδιωτικού φορέα
- την υποστήριξη εκτέλεσης του έργου
- την παρακολούθηση της υλοποίησης του έργου και της τήρησης
- των συμβατικών υποχρεώσεων του Ιδιώτη.

Στο πλαίσιο της σύμβασης ο Ιδιωτικός Φορέας αναλαμβάνει:

- την κατασκευή του έργου
- την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης του έργου
- τη διαχείριση και λειτουργία του έργου ή τη συντήρησή του
- την επιστροφή στο Δημόσιο του έργου μετά τη λήξη της συμβατικής περιόδου

Ο Ιδιωτικός Φορέας επίσης αναλαμβάνει τους κινδύνους κατασκευής και λειτουργίας του έργου και αμείβεται κατά τη διάρκεια της φάσης λειτουργίας του έργου, με αντάλλαγμα (χρηματικό ή άλλο) που λαμβάνει είτε από την Αναθέτουσα Αρχή ή από τη δημόσια αρχή για λογαριασμό της οποίας δημοπρατείται το έργο, είτε απευθείας από τους χρήστες, είτε, σε ορισμένες περιπτώσεις, και από τους δύο (δημόσιο & χρήστες).

Στην περίπτωση που το αντάλλαγμα εισπράττεται από τους χρήστες τον κίνδυνο εκμετάλλευσης αναλαμβάνει ο Ιδιωτικός Φορέας.

Ανάλογα με την αντικείμενο της σύμπραξης, το είδος και το μέγεθος της εμπλοκής του ιδιωτικού φορέα σε αυτό και των κινδύνων που αναλαμβάνουν τα δύο μέρη, μπορούμε να διακρίνουμε τις συμπράξεις σε δύο βασικές κατηγορίες: σε ανταποδοτικά έργα ΣΔΙΤ και σε μη ανταποδοτικά έργα ΣΔΙΤ

Ως **ανταποδοτικά έργα ΣΔΙΤ** νοούνται εκείνα τα έργα ή οι υπηρεσίες, στις οποίες πέρα από τη χρηματοδότηση, το σχεδιασμό, την κατασκευή και τη συντήρησή τους, οι ιδιωτικοί φορείς αναλαμβάνουν και την εκμετάλλευσή τους. Μετά το πέρας της συμβατικής περιόδου λειτουργίας το έργο μεταβιβάζεται στο Δημόσιο.

Ως **μη ανταποδοτικά έργα ΣΔΙΤ** νοούνται εκείνα τα έργα ή οι υπηρεσίες, στις οποίες δεν υπάρχει το στοιχείο της εκμετάλλευσης για τους ιδιωτικούς φορείς. Πρόκειται ουσιαστικά για κοινωνικού χαρακτήρα υποδομές ή υπηρεσίες, τις οποίες λειτουργεί το κράτος και απολαμβάνουν δωρεάν οι πολίτες. Μετά το πέρας της συμβατικής περιόδου λειτουργίας το έργο περιέρχεται στο Δημόσιο.

Η πολυπλοκότητα των συμβάσεων ΣΔΙΤ και ο μεγάλος αριθμός φορέων που εμπλέκονται σε αυτές, δημιούργησε την ανάγκη θέσπισης ειδικών νόμων για την εφαρμογή τους, που στην Ελλάδα προσδιορίζεται με το Νόμο 3389/2005. Ο νόμος προβλέπει τη δημιουργία δύο αρμόδιων διοικητικών οργάνων (Διυπουργική Επιτροπή ΣΔΙΤ και Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ) για τη χάραξη πολιτικής και την καλύτερη διαχείριση των έργων, προσδιορίζει τις διαδικασίες ανάθεσης, τα συμβατικά και νομικά θέματα και, τέλος, προβλέπει ειδικές ρυθμίσεις σχετικές με αδειοδοτήσεις, φορολογικά θέματα, κ.λ.π.

Σύμφωνα με τον παραπάνω νόμο, τα αρμόδια διοικητικά όργανα των ΣΔΙΤ είναι:

- Διυπουργική Επιτροπή Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΔΕΣΔΙΤ)
- Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΕΓΣΔΙΤ)

Η **Διυπουργική Επιτροπή ΣΔΙΤ** είναι το όργανο στις αρμοδιότητες του οποίου εμπíπτουν η εξειδίκευση της κυβερνητικής πολιτικής για την εκτέλεση έργων και την παροχή υπηρεσιών με τη συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων. Στις αρμοδιότητές της εμπíπτουν:

- η έγκριση της υπαγωγής συμπράξεων στις διατάξεις του Ν. 3389/2005,
- η ανάκληση τέτοιων εγκρίσεων, σε περίπτωση που οι δημόσιοι φορείς που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ανωτέρω νόμου δεν τηρούν τις υποχρεώσεις τους,
- η απόφαση για την ένταξη στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του καταβλητέου στους Ιδιωτικούς Φορείς ανταλλάγματος,
- η απόφαση για τη συμμετοχή ή μη του Δημοσίου στη χρηματοδότηση της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της Σύμπραξης,
- η λήψη κάθε άλλης συναφούς απόφασης.

Η **Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ** είναι το συντονιστικό όργανο που συστάθηκε στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, με σκοπό την προώθηση του θεσμού των Συμπράξεων μέσω της υποστήριξης των εμπλεκόμενων Δημοσίων και Ιδιωτικών Φορέων κατά την επιλογή, ανάθεση και εκτέλεση των Συμβάσεων Σύμπραξης. Η ΕΓΣΔΙΤ επικουρεί τη ΔΕΣΔΙΤ και τους Δημόσιους Φορείς και έργο της είναι:

- ο εντοπισμός των έργων ή υπηρεσιών που μπορούν να εκτελεστούν ή να παρασχεθούν μέσω Συμπράξεων και να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν. 3389/2005,
- η προώθηση της εκτέλεσης έργων ή της παροχής υπηρεσιών μέσω του θεσμού των Συμπράξεων,

- η διευκόλυνση και υποστήριξη των Δημόσιων Φορέων, στο πλαίσιο των Διαδικασιών Ανάθεσης που προβλέπονται στο Ν. 3389/2005, για την επιλογή των Ιδιωτικών Φορέων που θα αναλάβουν την εκτέλεση των έργων ή την παροχή των υπηρεσιών μέσω των Συμπράξεων,
- η παρακολούθηση της υλοποίησης των Συμβάσεων Σύμπραξης και των παρεπομένων συμφώνων, η τακτική ενημέρωση της ΔΕΣΔΙΤ και η επεξεργασία και υποβολή εισηγήσεων για την αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων
- η σύνταξη ετήσιας έκθεσης και η παρουσίασή της στην αρμόδια επιτροπή της Βουλής.

#### Διαδικασία Υλοποίησης ΣΔΙΤ

Οι Δημόσιοι Φορείς που σκοπεύουν να προχωρήσουν σε μία ΣΔΙΤ σύμφωνα με το Ν. 3389/2005, πρέπει να υποβάλλουν σχετική πρόταση προς την Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ, η οποία θα συνοδεύεται από τα απαραίτητα στοιχεία που θα τεκμηριώνουν τη σκοπιμότητα υλοποίησής της. Η πρόταση αυτή πρέπει να περιλαμβάνει:

- Αναλυτική περιγραφή του έργου που αποτελεί το αντικείμενο της Σύμπραξης και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του
- Ενδεικτικό προϋπολογισμό
- Κόστος λειτουργίας και συντήρησης
- Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης
- Προτεινόμενη μορφή σύμπραξης (είσπραξη τελών από χρήστες ή Δημόσιο, χρηματοδοτική συμβολή του Δημοσίου, κ.λ.π.)
- Έλεγχο οικονομικής αποδοτικότητας (value for money) που θα αιτιολογεί την επιλογή της σύμπραξης σε σχέση με την υλοποίηση του έργου με δημόσια χρηματοδότηση.
- Άλλα θέματα που μπορεί να επηρεάζουν σημαντικά την υλοποίηση του έργου, όπως, νομικά, περιβαλλοντικά, κ.λ.π.

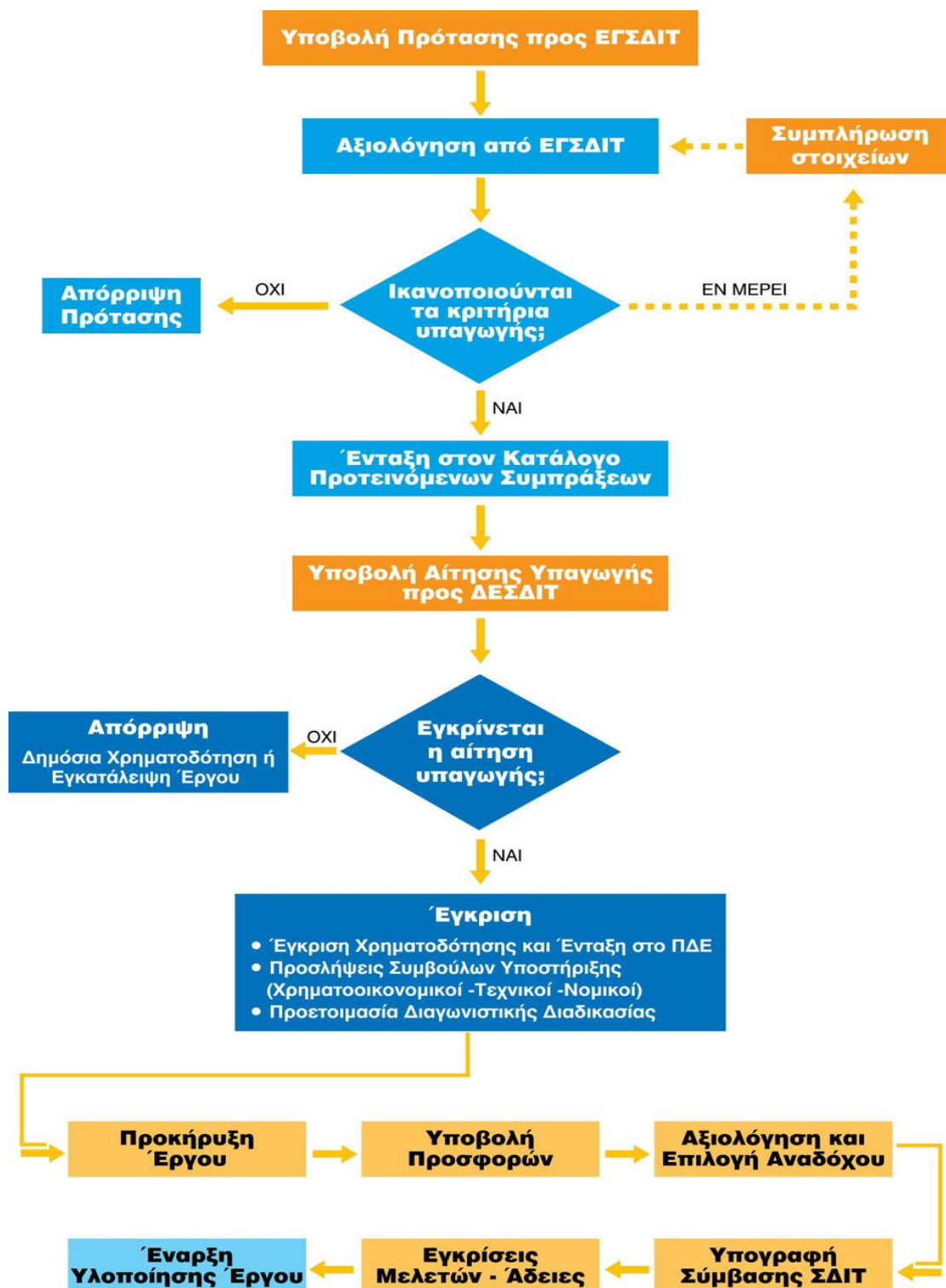
Η Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ μελετά την πρόταση του Δημοσίου Φορέα και αξιολογεί κατά πόσο αυτή μπορεί να υλοποιηθεί ως Σύμπραξη και να υπαχθεί στις διατάξεις Ν. 3389/2005. Σε περίπτωση που η πρόταση αξιολογείται θετικά, την περιλαμβάνει στον «Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων», γνωστοποιεί την απόφασή της στο Δημόσιο Φορέα και τον καλεί εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο μηνών να καταθέσει στη Διυπουργική Επιτροπή ΣΔΙΤ «Αίτηση Υπαγωγής» της συγκεκριμένης Σύμπραξης στο Ν. 3389/2005.

Ο Δημόσιος Φορέας υποβάλλει «Αίτηση Υπαγωγής» η οποία και συμπεριλαμβάνεται στην ημερήσια διάταξη της επόμενης συνεδρίασης της ΔΕΣΔΙΤ, μαζί με συνοπτική αιτιολογική έκθεση που έχει συντάξει η ΕΓΣΔΙΤ, προκειμένου να εκδοθεί η Απόφαση Υπαγωγής. Μετά την έκδοση της συγκεκριμένης απόφασης η ΕΓΣΔΙΤ συντονίζει τις διαδικασίες ανάθεσης όπως αυτές ορίζονται στον Ν. 3389/2005 για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα που θα συμμετάσχει στη Σύμπραξη.

Η ανάθεση γίνεται μετά από δημόσιο διαγωνισμό με ανοικτή ή κλειστή διαδικασία. Υπό ορισμένους όρους, που προβλέπονται στον νόμο, μπορεί να εφαρμοστεί και η διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου ή η διαδικασία διαπραγμάτευσης. Η ανάθεση των Συμβάσεων ΣΔΙΤ γίνεται με κριτήριο είτε την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά, είτε τη χαμηλότερη τιμή. Τα ελάχιστα προσόντα και ικανότητες των Υποψηφίων που συμμετέχουν στη διαδικασία ανάθεσης ορίζονται στην Προκήρυξη του Διαγωνισμού.



Διάγραμμα 6: Διαδικασία υποβολής πρότασης για Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ



#### **2.4.2 Αντιστοίχιση με δυνητικές πηγές χρηματοδότησης**

Η αξιοποίηση του ιαματικού φυσικού πόρου Ξυγκιών απαιτεί μία σειρά από επενδύσεις όπως αυτές περιγράφηκαν στις ενότητες 2.1.1 και 2.1.2. Όπως έχει περιγραφεί παραπάνω, η δημιουργία λουτρικών εγκαταστάσεων θα γίνει με γνώμονα την τήρηση των προδιαγραφών Μονάδας Ιαματικής Θεραπείας. Παράλληλα, θα πρέπει να αναπτυχθούν και νέες παρεχόμενες υπηρεσίες ευεξίας και αναζωογόνησης προκειμένου η λειτουργία της μονάδας να είναι οικονομικά βιώσιμη.

Πρόκειται για τις ακόλουθες διακριτές κατηγορίες ενεργειών ανά είδος επένδυσης σε ενιαία φάση:

- Κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων
- Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου
- Υποβολή αιτήματος χορήγησης ειδικού σήματος λειτουργίας ως μονάδα ιαματικής θεραπείας.

Κατά την παρούσα χρονική συγκυρία, αναδεικνύονται συγκεκριμένες δυνατότητες χρηματοδότησης στο πλαίσιο της παρούσας προγραμματικής περιόδου. Οι δυνατότητες προφανώς σχετίζονται με την επιλεξιμότητα αυτού του τύπου των επενδυτικών παρεμβάσεων, υπό την προϋπόθεση της αντιμετώπισης επιμέρους ζητημάτων που αφορούν αφενός μεν στις κρατικές ενισχύσεις, αφετέρου δε στην αντίστοιχη επιλεξιμότητα των νομικών οντοτήτων που διαχειρίζονται τους Ι.Φ.Π. (Δημοτικές Κοινωφελείς Επιχειρήσεις, Δημοτικές Ανώνυμες Εταιρίες, Δήμοι, κ.λ.π.).

Λαμβάνοντας αποκλειστικά υπόψη το περιεχόμενο του προτεινόμενου επενδυτικού προγράμματος, οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις αποτελούν παρεμβάσεις οι οποίες θα μπορούσαν χρηματοδοτικά να ενταχθούν στο ταμείο ανάκαμψης.

#### **2.5 Διαχωρισμός των προτάσεων που – δυνητικά – μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο σύμπραξης δημόσιου ιδιωτικού τομέα. Πρόταση δημοσιότητας – επικοινωνιακής πολιτικής (στις περιπτώσεις ΣΔΙΤ)**

Το ζήτημα της επιλογής του καθεστώτος διαχείρισης είναι εκ της φύσης πολυπαραγοντικό και σε κάθε περίπτωση ανάγεται στη σφαίρα σχετικής πολιτικής απόφασης. Κατά συνέπεια η παρούσα προσέγγιση επιχειρεί απλά να προσδιορίσει εκείνες τις παρεμβάσεις του επενδυτικού προγράμματος που δύναται να αποτελέσουν μια σύμπραξη δημόσιου ιδιωτικού τομέα.

Δεδομένου ότι το σύνολο του επενδυτικού προγράμματος που αφορά στην εκτέλεση εργασιών αναβάθμισης και προσαρμογής στις ισχύουσες προδιαγραφές με στόχο της μετατροπή σε Μ.Ι.Θ., εκ της φύσης του σχετίζεται με την παραγωγή εσόδων με τη διάθεση τους έναντι αντιτίμου (ανταποδοτικό έργο), είναι δυνατή η αντιμετώπιση του με μια σύμπραξη δημόσιου ιδιωτικού τομέα, η διαδικασία εκτέλεσης της οποίας, έχει αναφερθεί ανωτέρω. Το σύνολο των παραμέτρων που θα συνθέσουν τους όρους της σύμπραξης έχουν αναφερθεί ανωτέρω, με τον έλεγχο οικονομικής αποδοτικότητας, από κοινού με την εκκρεμούσα έκδοση των σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων περί ζωνών προστασίας, να αποτελεί τις κρισιμότερες παραμέτρους για την επίτευξη της σύμπραξης.

Ως προς τη δημοσιότητα στις διαδικασίες ανάθεσης και στις σχέσεις αναθέτουσας αρχής και υποψηφίων, παράμετροι όπως η ίση μεταχείριση, η διαφάνεια, η προστασία του δημόσιου συμφέροντος, πρέπει να τις χαρακτηρίζουν.

## 2.6 Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του προγράμματος δράσης με την διατύπωση αυτοτελών σταδίων

Η πρόταση αξιοποίησης των Λουτρών Ξυγκιών ως βραχυπρόθεσμο στόχο θέτει την δημιουργία των απαραίτητων υποδομών που θα εξασφαλίζουν την λειτουργική αδειοδότησή και την βιωσιμότητά τους όπως αναλυτικά περιγράφηκε παραπάνω.

Οι οποιοσδήποτε επεκτάσεις που θα αφορούν τόσο στην δυναμικότητα των Λουτρών όσο και στην συμπλήρωση των παρεχόμενων υπηρεσιών (εγκαταστάσεις φιλοξενίας, αθλητισμού, αναψυχής, κ.λ.π.) προβλέπονται σε μεσομακροπρόθεσμο ορίζοντα και δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα φάση. Σε κάθε περίπτωση ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός επί των εκτάσεων θα πρέπει να λαμβάνει μέριμνα για την δυνατότητα επέκτασης των εγκαταστάσεων.

Τα κυριότερα στάδια του προγραμματισμού εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου, διαμορφώνονται με βάση την ωριμότητα (θεσμικού και μελετητικού περιεχομένου) και την δυνατότητα εξασφάλισης χρηματοδότησης. Ανεξάρτητα από την διάρκεια της ολοκλήρωσης του έργου είναι σκόπιμο η σταδιακή υλοποίηση του να υπαχθεί σε ένα ενιαίο σχεδιασμό που θα έχει εκ των προτέρων αποφασισθεί και μελετηθεί, και αν είναι δυνατό να έχουν εξασφαλισθεί οι απαραίτητες αδειοδοτήσεις, γνωμοδοτήσεις κ.λ.π. σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

Για το σχεδιασμό του χρονοδιαγράμματος θα ληφθούν υπ' όψη κατά χρονική αλληλουχία οι εξής απαραίτητες ενέργειες:

- Εξασφάλιση της ιδιοκτησίας
- Εξασφάλιση γνωμοδοτήσεων δημόσιων φορέων για την καταλληλότητα του χώρου των λουτρικών εγκαταστάσεων και των προτεινόμενων παρεμβάσεων.
- Ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου με ήπιες διαμορφώσεις και υλικά φιλικά προς το περιβάλλον
- Εκπόνηση των αναγκαίων μελετών κτιριακών έργων και διαμόρφωση υπαίθρων χώρων και σύνταξη τευχών δημοπράτησης.
- Έκδοση οικοδομικής άδειας ως τουριστική εγκατάσταση.
- Εκπόνηση περιβαλλοντικής μελέτης κα έκδοση ΑΕΠΟ.
- Συγκρότηση φακέλου χρηματοδότησης και υποβολή σε συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα
- Αποφάσεις ένταξης πράξεων
- Δημοπράτηση – συμβασιοποίηση έργου
- Κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων
- Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου
- Υποβολή αιτήματος χορήγησης ειδικού σήματος λειτουργίας ως μονάδα ιαματικής θεραπείας.
- Προώθηση των προσφερόμενων υπηρεσιών (υλοποίηση ενεργειών Place Marketing)

Εφόσον ληφθεί η απόφαση για την υλοποίηση της επένδυσης και αφού έχει γίνει γνωστό το κόστος επένδυσης και το χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως της, θα πρέπει να γίνουν όλες οι απαραίτητες ενέργειες για τη διερεύνηση χρηματοδότησης του έργου. Οι πηγές χρηματοδότησης του συγκεκριμένου σχεδίου μπορεί να είναι η προαναφερθείσα επικείμενη πρόσκληση υποβολής προτάσεων έργων δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων ή αναβάθμισης ήδη υπαρχόντων εκμετάλλευσης ιαματικών φυσικών πόρων, από το Υπουργείο Τουρισμού, στο πλαίσιο της ΥΑ «**SUB3: Τουρισμός υγείας και ευεξίας με την αξιοποίηση ιαματικών πηγών (Health & Wellness Tourism through thermal spring utilization) – Δράση 16931**» (Κωδικός ΟΠΣ ΤΑ 5153454). Επιπλέον η διατήρηση της αναζήτησης

δημόσιας χρηματοδότησης περιλαμβάνει τα προγράμματα του στόχου της εδαφικής συνεργασίας καθώς και τη στρατηγική CLLD, ενώ η ιδιωτική χρηματοδότηση περιλαμβάνει το δανεισμό ή την ανάπτυξη μιας μορφής ΣΔΙΤ.

### **3. Place marketing**

Πέρα από τις επενδυτικές δράσεις για την αξιοποίηση του φυσικού πόρου και του ευρύτερου περιβάλλοντος, είναι το ίδιο σημαντικό να υλοποιηθεί ένας παράλληλος σχεδιασμός που θα αφορά μία σειρά από ενέργειες προώθησης και προβολής της περιοχής ως τόπος θερμαλισμού και ευεξίας. Είναι απαραίτητο να γίνουν συντονισμένες δράσεις προς αυτή την κατεύθυνση οι οποίες θα ξεκινούν από την διαμόρφωση ενός ισχυρού brand για την περιοχή μέχρι και συνεχείς προσπάθειες διαφήμισης με τα κατάλληλα μέσα και εργαλεία. Σκοπός των δράσεων αυτών είναι, από τη μία να διασφαλίσουν την επιθυμητή αναγνωρισιμότητα του πόρου και από την άλλη, σε βάθος χρόνου να εξασφαλίσει την ικανοποίηση και εμπιστοσύνη των επισκεπτών όχι μόνο από τη χρήση των λουτρικών εγκαταστάσεων αλλά από τη συνολική του εμπειρία στην περιοχή.

Ωστόσο, κρίνεται σκόπιμο, πριν τη διαμόρφωση ενός σχεδίου προώθησης και προβολής του πόρου, να εντοπιστεί εάν τα τοπικά σχέδια της Ζακύνθου περιλαμβάνουν αντίστοιχες κατευθύνσεις και δράσεις. Αρχικά ο Δήμος Ζακύνθου, είχε εκπονήσει το πενταετές επιχειρησιακό πρόγραμμα του Δήμου (2014-2019), το οποίο περιλάμβανε τις βασικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις του Δήμου για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Βάσει αυτού του σχεδίου, μία από τις βασικές κατευθύνσεις για την οικονομία και ανάπτυξη της Ζακύνθου ήταν η προώθηση και προβολή εναλλακτικών μορφών τουρισμού (πχ. καταδυτικός, περπατητικός, συνεδριακός, αθλητικός, οικολογικός, εκκλησιαστικός κτλ.) και μάλιστα, γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στην ανάπτυξη του τουρισμού για την τρίτη ηλικία με στόχο την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Επιπλέον, στα κρίσιμα ζητήματα που αφορούσαν την Τοπική Οικονομική Ανάπτυξη και Απασχόληση, ο Δήμος Ζακύνθου έκανε αναφορά στην ανάγκη αλλαγής του παραγωγικού προτύπου ανάπτυξης του νησιού, με βελτίωση και εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος με νέες και εναλλακτικές δραστηριότητες, προσαρμοσμένες στην τοπική ταυτότητα και ιδιαιτερότητα, ιδίως μέσω της ήπιας αξιοποίησης των φυσικών και πολιτισμικών πόρων και αποθεμάτων. Παράλληλα γίνεται αναφορά και στη διαφοροποίηση και αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος με νέους τρόπους και μέσα, συμπεριλαμβάνοντας τον τουρισμό υγείας και ευεξίας. Ωστόσο, δεν γίνεται καμία αναφορά στην αξιοποίηση και προώθηση των ιαματικών φυσικών πόρων του νησιού και στην παρούσα περίπτωση τον φυσικό πόρο των Ξυγκιών.

Παρόλαυτα, πρέπει να τονιστεί ότι το παραπάνω πρόγραμμα, έχει κλείσει και αναμένεται το νέο επιχειρησιακό πρόγραμμα του Δήμου Ζακύνθου, στο οποίο ενδεχομένως να συμπεριλαμβάνονται περισσότερες δράσεις και ενέργειες προώθησης των ιαματικών φυσικών πόρων και του θερμαλισμού στην περιοχή.

Από την άλλη, σε επίπεδο Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, υποβλήθηκε το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ιονίων Νήσων (2021-2027) με αναπτυξιακό όραμα να καταστούν τα Ιόνια Νησιά: *Ελκυστικός προορισμός, βιώσιμος τόπος και ανθεκτική περιφέρεια*. Στο πλαίσιο του προγράμματος προβλέπεται η στήριξη δράσεων για την προώθηση ολοκληρωμένων τοπικών χωρικών στρατηγικών με έμφαση σε στρατηγικές βιώσιμης αστικής ανάπτυξης με αξιοποίηση πολιτιστικών, τουριστικών και λοιπών πόρων. Ωστόσο, και σε αυτή την περίπτωση δεν γίνεται καμία αναφορά στην αξιοποίηση και προβολή των ιαματικών φυσικών πόρων της Περιφέρειας ή και του τουρισμού ευεξίας.

Βάσει των παραπάνω, στο πλαίσιο του παρόντος master plan, προτείνεται μία στρατηγική place marketing για την αποτελεσματικότερη προώθηση του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών και παράλληλα του φορέα διαχείρισης του πόρου και των προτεινόμενων λουτρικών εγκαταστάσεων, η οποία παρατίθεται αναλυτικά παρακάτω.

Πιο συγκεκριμένα, στο πλαίσιο ανάπτυξης ενός σχεδίου για την προώθηση του θερμαλισμού στην περιοχή κρίνεται σκόπιμο να καθοριστούν:

- Ένα **όραμα** για την περιοχή, το οποίο θα απαντά στο ερώτημα τι πρέπει να έχει επιτευχθεί στο τέλος του σχεδίου προώθησης.
- Οι **στρατηγικοί στόχοι**, οι οποίοι προσδιορίζουν το όραμα για να επιτευχθεί τελικά η αντιμετώπιση των βασικών, κρίσιμων, θεμάτων προβολής.
- Οι **άξονες προτεραιότητες**, που δίνουν σαφή κατεύθυνση για τη διαμόρφωση των αντίστοιχων δράσεων του σχεδίου.
- Οι **προτεινόμενες δράσεις**, μέσα από την υλοποίηση των οποίων παράγονται συγκεκριμένες εκροές (φυσικό αποτέλεσμα).

### 3.1 Όραμα

Το όραμα για την περιοχή αρθρώνεται και διαμορφώνεται λαμβάνοντας υπόψη την καταγραφή, επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων που έχει γίνει στο πλαίσιο των προηγούμενων σταδίων. Μερικές εισαγωγικές παραδοχές, που προκύπτουν από τα παραπάνω στάδια και από τα ευρήματά τους και θεωρούνται σημαντικές πριν από τη διατύπωσή του οράματος, είναι οι ακόλουθες:

- Η παρουσία ιαματικών πόρων στην περιοχή των Ιονίων Νήσων είναι σχεδόν μηδαμινή και κανένας από τους υπάρχοντες δεν έχει αξιοποιηθεί. Συνεπώς και δεν υπάρχει καμία αλληλεπίδραση με το υφιστάμενο τουριστικό προϊόν.
- Ο τουρισμός στην περιοχή χαρακτηρίζεται από μαζικότητα, δεδομένου ότι είναι ένας κατά βάση καλοκαιρινός νησιωτικός προορισμός με περιορισμένες εναλλακτικές μορφές τουρισμού.
- Ο τουρισμός στην περιοχή χαρακτηρίζεται από εποχικότητα, καθώς η ροή τουριστών γίνεται κατά κύριο λόγο τους θερινούς μήνες.

Πέραν όμως από τις παραπάνω παραδοχές, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι το όραμα που πρόκειται να διατυπωθεί πρέπει να ενσωματώνει τα ακόλουθα βασικά χαρακτηριστικά:

- Να μην προκύπτει αυθαίρετα
- Να βασίζεται σε ευρήματα έρευνας πεδίου & ειδικεύεται στην ανάπτυξη του στρατηγικού σχεδίου καθώς επηρεάζει τα επόμενα στάδια
- Να συσχετίζεται πλήρως με την αποστολή των εταίρων του έργου στη διασυνοριακή περιοχή
- Να διατυπωμένη με σαφή και περιεκτικό τρόπο
- Να βασίζεται σε ρεαλιστικά δεδομένα
- Να περιέχει μακροπρόθεσμο προσανατολισμό

Βάσει των παραπάνω το όραμα για τον Ιαματικό Φυσικό Πόρο των Ξυγκιών προτείνεται να είναι το παρακάτω:

**«Η διαμόρφωση μιας ισχυρής εικόνας για τον Ιαματικό Φυσικό Πόρο των Ξυγκιών, η οποία θα βασίζεται στις θεραπευτικές ιδιότητες της πηγής, προσφέροντας στους επισκέπτες δυνατότητες ευεξίας και χαλάρωσης σε ένα ελκυστικό νησιωτικό περιβάλλον, όχι μόνο εν μέσω της θερινής τουριστικής σεζόν αλλά και τον υπόλοιπο χρόνο και μέσα από μια τοπική συλλογική διαδικασία».**

Το παραπάνω όραμα αναφέρεται σε 4 βασικά στοιχεία, τα οποία αναλύονται παρακάτω:

**Πλεονεκτήματα του πόρου:** Το προτεινόμενο όραμα βασίζεται αρχικά στην ανάδειξη των πλεονεκτημάτων του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών, δηλαδή στις θεραπευτικές ιδιότητες του ιαματικού νερού της περιοχής, των ποιοτικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών των αντίστοιχων λουτρών που πρόκειται να δημιουργηθούν αλλά και στην ελκυστικότητα τις ευρύτερης νησιωτικής περιοχής.

**Προσανατολισμός εικόνας:** Καθώς η περιοχή, σε μεγάλο βαθμό, χαρακτηρίζεται από μαζικό τουρισμό, κρίνεται σκόπιμο να επιδιωχθεί η προσέλκυση ομάδων τουριστών που θέλουν να ζήσουν και εναλλακτικές τουριστικές εμπειρίες όπως αυτή του θερμαλισμού, της ευεξίας και της χαλάρωσης. Δεδομένου ότι ο πόρος από μόνος του δεν μπορεί απαραίτητα να καλύψει αυτές τις ανάγκες, είναι σημαντική η προσφορά ανάλογων υπηρεσιών από τις τοπικές τουριστικές επιχειρήσεις.

**Εποχικότητα:** Καθώς ο τουρισμός στην περιοχή χαρακτηρίζεται από σημαντική εποχικότητα κρίνεται σκόπιμο να επιδιωχθεί η προσέλκυση τουριστών και τους υπόλοιπους μήνες του έτους, μέσα από καλά σχεδιασμένες υπηρεσίες θερμαλισμού και άλλες συνδυασμένες τουριστικές εμπειρίες.

**Διαδικασία διαμόρφωσης εικόνας:** Η προώθηση επιδιώκεται να επιτευχθεί μέσα από συλλογικές διαδικασίες και προσπάθειες όλων των εμπλεκόμενων μερών, προκειμένου να προωθηθεί και να υποστηριχθεί ο θερμαλισμός στην περιοχή ως μία εναλλακτική μορφή τουρισμού στο νησί. Με αυτόν τον τρόπο θα είναι ευκολότερη και η ενσωμάτωση του θερμαλισμού στο τουριστικό προϊόν της περιοχής.

### **3.2 Στρατηγικοί Στόχοι**

Το όραμα δομείται και εξειδικεύεται στους παρακάτω πέντε στρατηγικούς στόχους:

1. Ενίσχυση της ταυτότητας του προϊόντος «Ιαματικός Φυσικός Πόρος Ξυγκιών» Δήμου Ζακύνθου ως ένα brand name με ισχυρό ποιοτικό προϊόν του ιαματικού τουρισμού. Για το λόγο αυτό, είναι απαραίτητο το brand name να ταυτίζεται με ένα σύνολο ελκυστικών χαρακτηριστικών και να συνοδεύεται από ένα ισχυρό προτρεπτικό μήνυμα.
2. Ενσωμάτωση του θερμαλισμού και του τουρισμού ευεξίας στο τουριστικό προϊόν της περιοχής, με παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και ποιότητας.
3. Έμφαση σε μορφές εναλλακτικού τουρισμού που αντιπροσωπεύουν τα κυριότερα συγκριτικά πλεονεκτήματα της Ζακύνθου και μπορούν να δημιουργήσουν ένα ευρύτερο ρεύμα προτίμησης προς τους εναλλακτικούς τουριστικούς πόρους της περιοχής. Οι μορφές αυτές θα πρέπει να είναι τέτοιες, ώστε να καλύπτουν συνολικά όλες τις εποχές του έτους και να συμβάλουν στην άμβλυνση της εποχικότητας της τουριστικής κίνησης.

4. Σύνδεση του Δήμου Ζακύνθου στη συνείδηση του δυνητικού επισκέπτη με μια ολοκληρωμένη, ελκυστική εμπειρία που θα απαντά σε ένα σύνολο αναγκών – προσδοκιών και θα δημιουργεί προσδοκίες, φαντασία, ανυπομονησία (όπως: δραπέτευση από την καθημερινότητα, επαφή με τη φύση, χαλάρωση, περιπέτεια, εικόνες από περιβάλλον και παράδοση, γεύση, κ.λ.π.)
5. Κινητοποίηση και συμμετοχή της τοπικής τουριστικής βιομηχανίας, των φορέων, των κατοίκων και της αγοράς. Οι φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι αποτελούν ήδη ένα σημαντικό πλεονέκτημα, που ωστόσο δεν μπορεί να αξιοποιηθεί στον επιθυμητό βαθμό χωρίς τη συμβολή του ανθρώπινου παράγοντα.

### 3.3 Άξονες Προτεραιότητας

Στο πλαίσιο προώθησης του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών, κρίνονται απαραίτητες όλες εκείνες οι ενέργειες που μπορούν να διαμορφώσουν την εταιρική ταυτότητα του φορέα που θα διαχειριστεί την πηγή, δηλαδή του Δήμου Ζακύνθου, δεδομένου ότι θα αποτελεί και την εικόνα που θα έχουν οι επισκέπτες για την πηγή. Δεδομένου ότι η εταιρική ταυτότητα μπορεί να περιλαμβάνει, αξίες, κανόνες λειτουργίας, ιδεολογία, συνήθειες και συμπεριφορές, αν κάτι από τα παραπάνω αποτύχει μπορεί εύκολα να καταρρεύσει και η συνολική εικόνα που έχει το κοινό για την πηγή. Βάσει των παραπάνω λοιπόν, προτείνονται οι παρακάτω άξονες προτεραιότητας, οι οποίοι συνδέονται με τους στρατηγικούς στόχους της ενότητας 3.2 και οι οποίοι θα συμβάλλουν στην προώθηση της πηγής, τη διαμόρφωση της εικόνας του φορέα διαχείρισης και της επιχείρησης των λουτρών.

#### ✚ ΑΠ. 1: Διαμόρφωση εταιρικής συμπεριφοράς

Η εταιρική συμπεριφορά διαμορφώνεται από τις ακολουθούμενες πολιτικές και πρακτικές ανάπτυξης, διεύθυνσης-διοίκησης, συνεργασιών, από τις σχέσεις της επιχείρησης με τους εργαζομένους, τους πελάτες, τους καταναλωτές, τους προμηθευτές, τους ανταγωνιστές και τον κοινωνικό περίγυρο στον οποίο δραστηριοποιείται. Συνεπώς είναι κρίσιμο να ληφθούν υπόψη όλοι εκείνοι οι παράμετροι που μπορούν να διαμορφώσουν μία θετική εταιρική ταυτότητα και συμπεριφορά, που θα επηρεάζει και την εικόνα της προς το κοινό.

#### ✚ ΑΠ. 2: Διαμόρφωση παραστατικής οπτικής εικόνας του φορέα διαχείρισης

Η παραστατική οπτική εικόνα του φορέα και της επιχείρησης αντικατοπτρίζεται κυρίως από το λογότυπο και το σλόγκαν, την αισθητική του επικοινωνιακού υλικού, την αρχιτεκτονική και τη διακόσμηση των χώρων, την ενδυματολογική εμφάνιση των εργαζομένων κ.ά. Σκοπός της διαμόρφωσης της οπτικής εικόνας του φορέα και συνεπώς της πηγής είναι αρχικά να μπορέσει γίνει αναγνωρίσιμη από το κοινό-επισκέπτες, να εδραιωθεί στη συνείδηση του και να ξεχωρίζει ως τουριστικό προϊόν αποκτώντας μάλιστα σε μακροπρόθεσμο χρόνο πιστούς πελάτες. Συνεπώς μία δυνατή οπτική εικόνα που θα προβάλλεται συστηματικά και με τον ίδιο αισθητικά τρόπο κρίνεται σημαντική για την αναγνωρισιμότητα του.

#### ✚ ΑΠ. 3: Διαμόρφωση της επικοινωνιακής πολιτικής marketing

Η επικοινωνιακή πολιτική marketing αφορά όλα εκείνα τα βασικά εργαλεία προώθησης και προβολής που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να δηλωθεί η παρουσία του πόρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων στους άμεσα ενδιαφερόμενους. Μπορεί να είναι δράσεις διαφήμισης, προώθησης υπηρεσιών, δημοσίων σχέσεων κ.α. και μπορεί να προσανατολίζονται είτε στην προσέλκυση επισκεπτών είτε και στην αναγνωρισιμότητα από την τοπική κοινότητα, κατοίκους, φορείς και επιχειρηματίες, οι οποίοι μπορεί να συμβάλλουν με τον δικό τους τρόπο στην προώθηση του έργου, με την προϋπόθεση ωστόσο ότι υπάρχει θετικός κοινωνικός και οικονομικός αντίκτυπος για την

περιοχή. Συνεπώς κρίνονται απαραίτητες όλες εκείνες οι ενέργειες που θα συμβάλλουν αποτελεσματικά στην προώθηση του πόρου, του φορέα διαχείρισης και των λουτρικών υπηρεσιών.

#### **✚ ΑΠ. 4: Ένταξη του ιαματικού φυσικού πόρου στο τουριστικό προϊόν της περιοχής**

Όπως αναφέρθηκε και στην ενότητα 2.3.1 είναι αναγκαίο ο Ιαματικός Φυσικός Πόρος των Ξυγκιών να περιλαμβάνεται στο τουριστικό προϊόν της περιοχής και να προωθείται ως μία εναλλακτική επιλογή τουρισμού στο νησί για επαφή με τη φύση, την επιδίωξη της ευζωίας και του υγιεινού τρόπου ζωής. Σε συνδυασμό με παρόμοιες υποδομές και υπηρεσίες της περιοχής που αφορούν τον τομέα του θερμαλισμού και της ευεξίας ο πόρος με τα αντίστοιχα λουτρά μπορεί να αποτελέσει έναν ιδιαίτερο βιωματικό και αυθεντικό πόλο έλξης σε ένα νησί όπου ο μαζικός τουρισμός είναι κυρίαρχος.

### **3.4 Επιδιωκόμενες Δράσεις**

Βάσει των παραπάνω αξόνων προτεραιότητας, στην περίπτωση του φορέα διαχείρισης του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών και των αντίστοιχων λουτρικών υποδομών προτείνονται αναλυτικά οι παρακάτω δράσεις ανά άξονα προτεραιότητας:

#### **ΑΠ. 1: Διαμόρφωση εταιρικής συμπεριφοράς**

##### **✚ Δ.1.1: Καθορισμός κεντρικής διοίκησης**

Καθορισμός μίας κεντρικής διοίκησης με σαφείς αρμοδιότητες, ρόλους και με ευελιξία στην λήψη αποφάσεων. Σκοπός των μελών της διοίκησης είναι να εξασφαλίσουν την αποτελεσματική λειτουργία του φορέα, την εξασφάλιση χρηματοδότησης, την παρακολούθηση των ταμειακών του ροών, την αξιοποίηση συνεργασιών προς όφελος του φορέα, την προβολή του πόρου μέσα από διάφορα δίκτυα και κανάλια προώθησης με σκοπό την εξασφάλιση της αναγνωρισιμότητας του και άλλες αρμοδιότητες.

##### **✚ Δ.1.2: Αειφορική διαχείριση**

Η διαχείριση και επίλυση ζητημάτων οφείλει να γίνει με γνώμονα την αειφορική διαχείριση δηλαδή, την εξασφάλιση της οικονομικής ευημερίας του τόπου με παράλληλο τον σεβασμό στο περιβάλλον και τους κατοίκους του. Δεδομένου ότι γίνεται αναφορά στην αξιοποίηση ενός φυσικού πόρου, αυτόματα θεωρείται απαραίτητη η συνετή διαχείριση του πόρου βάσει συγκεκριμένων προδιαγραφών και κανόνων. Παράλληλα, μέσα από την διαχείριση αυτή πρέπει να γίνει φανερός ο θετικός αντίκτυπος που μπορεί να έχει μία τέτοια παρέμβαση στην τοπική κοινωνία και την οικονομία (πχ. εξασφάλιση νέων θέσεων εργασίας, βελτίωση της ποιότητας ζωής κλπ.).

##### **✚ Δ.1.3: Εξασφάλιση κατάλληλου προσωπικού**

Είναι σημαντικό επίσης, στο πλαίσιο της διαμόρφωσης της εταιρικής συμπεριφοράς, να διασφαλιστεί ο αναγκαίος αριθμός εργαζομένων, με εκπαίδευση στην παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών. Όπως είναι κατανοητό, το προσωπικό είναι αυτό που έρχεται σε απευθείας επαφή με τον επισκέπτη, επομένως και η εικόνα που θα σχηματίσει ο τελευταίος σχετίζεται άμεσα από τον τρόπο που θα εξυπηρετηθεί. Συνεπώς, το προσωπικό πρέπει να έχει τις γνώσεις αλλά και την εκπαίδευση ανάλογα με τη θέση που αναλαμβάνει. Το προσωπικό μπορεί να είναι προσωπικό εξυπηρέτησης, γιατροί, προσωπικό καθαριότητας, φυσιοθεραπευτές, αισθητικοί κ.α.

##### **✚ Δ.1.4: Ευελιξία στην κάλυψη των αναγκών των επισκεπτών**

Ένας από τους κυριότερους στόχους του φορέα είναι να δείξει ευελιξία στην κάλυψη των αναγκών των επισκεπτών αλλά και στις μεταβαλλόμενες συνθήκες που μπορούν να προκύψουν. Δεδομένου ότι τα δεδομένα στον τομέα του θερμαλισμού και της ευεξίας αλλάζουν, με στόχο την όλο και καλύτερη και ποιοτικότερη προσφορά υπηρεσιών, ο φορέας οφείλει να εξασφαλίζει πηγές χρηματοδότησης για την



κάλυψη των νέων αναγκών αλλά και να συμμετέχει ενεργά σε εκθέσεις και εκδηλώσεις που αφορούν νέες τάσεις και υπηρεσίες με απώτερο σκοπό την προσέλκυση περισσότερων πελατών.

#### **✚ Δ.1.5: Προώθηση της κοινωνικής ευθύνης του φορέα**

Η προώθηση της κοινωνικής ευθύνης του φορέα είναι ένα από τα κύρια ζητήματα που οφείλει να αναπτύξει. Μέσω της κοινωνικής ευθύνης προβάλλεται η υπευθυνότητα, η κοινωνική ευσυνειδησία, η ευαισθησία, η συνείδηση και η ηθική του φορέα. Συνεπώς ο σχεδιασμός ή συμμετοχή σε δράσεις που αφορούν σημαντικά κοινωνικά ζητήματα, ειδικά σε ζητήματα καταστροφής του περιβάλλοντος, κρίνεται σημαντική. Σε πολλές περιπτώσεις θα μπορούσε να λειτουργήσει και ως χορηγός παρόμοιων εκδηλώσεων.

### **ΑΠ. 2: Διαμόρφωση παραστατικής οπτικής εικόνας της επιχείρησης**

#### **✚ Δ.2.1: Σχεδιασμός logo**

Ο σχεδιασμός λογότυπου δεν αποτελεί απλώς τη γραφιστική αποτύπωση μιας επιχείρησης. Σκοπός του λογότυπου είναι να μπορεί να εκφράζει την εταιρική της ταυτότητα και να είναι σχεδιασμένο με τέτοιο τρόπο ώστε να αποτυπώνει πλήρως το ύφος, το είδος, την δραστηριότητα και την φιλοσοφία της επιχείρησης. Για τον σχεδιασμό του απαιτείται αρκετή έρευνα και να πληροί τα εξής χαρακτηριστικά:

- Πρέπει να αποτυπώνει ολόκληρη τη φιλοσοφία του φορέα
- Πρέπει να είναι μοναδικό και εύκολα αναγνωρίσιμο
- Πρέπει να είναι σύγχρονο και να περνά στον πελάτη το μήνυμα του φορέα

#### **✚ Δ.2.2: Διαμόρφωση slogan**

Όσον αφορά το slogan του φορέα, στην περίπτωση του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών, το προτεινόμενο κεντρικό μήνυμα οφείλει να πληροί τα παρακάτω κριτήρια:

- τη συμβατότητα με το αντικείμενο, τους σκοπούς του έργου και τα ιδιαίτερα γνωρίσματά του
- τη δυνατότητα διατήρησης της δύναμής του σε διαφορετικά υλικά και μεγέθη
- τη αναγνωσιμότητα, γρήγορη ανάκληση και
- τη σχεδιαστική αρτιότητα

Σε κάθε δράση και μέτρο πληροφόρησης θα χρησιμοποιούνται τα λογότυπα του πόρου των Ξυγκιών μαζί με το κεντρικό επικοινωνιακό μήνυμα, αποτυπωμένα σε μία ομοιόμορφη εικαστική εικόνα, ώστε με την ευρεία και επαναλαμβανόμενη χρήση τους να αποτυπωθεί στο ευρύ κοινό η ταυτότητα του πόρου.

#### **✚ Δ.2.3: Σχεδιασμός επίσημου website**

Στο πλαίσιο της επικοινωνίας και του marketing του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών καθώς και των αντίστοιχων λουτρικών υποδομών, κρίνεται σκόπιμος ο σχεδιασμός ενός επίσημου website με διαχειριστή τον ίδιο τον φορέα, το οποίο θα παρέχει πληροφορίες σχετικά με την ιαματική πηγή και τις θεραπευτικές ιδιότητες του νερού της, τις εγκαταστάσεις των λουτρών, τις υπηρεσίες που παρέχονται, τα χαρακτηριστικά του ιαματικού νερού, καθώς και ο τιμοκατάλογος των παρεχόμενων υπηρεσιών. Τα παραπάνω θα συνοδεύονται από πλούσιο επαγγελματικό φωτογραφικό υλικό και βίντεο. Επιπλέον είναι απαραίτητο να φαίνονται σε εμφανές σημείο τα στοιχεία επικοινωνίας καθώς και οι σύνδεσμοι του Δήμου Ζακύνθου και του Συνδέσμου Δήμων Ιαματικών Πηγών Ελλάδας. Προτείνεται να παρέχονται επίσης πληροφορίες με τουριστικά αξιοθέατα, τοπικά προϊόντα και άλλες πληροφορίες όπως οι τρόποι πρόσβασης στις υποδομές και ειδικές πληροφορίες για άτομα με αναπηρία. Τέλος, θεωρείται πολύ σημαντικό οι πληροφορίες να επικαιροποιούνται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, η ιστοσελίδα να είναι τουλάχιστον δίγλωσση (ελληνικά και αγγλικά), προσβάσιμη σε

άτομα με αναπηρίες και ο σύνδεσμος του website να είναι αναρτημένος στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Ζακύνθου, του Συνδέσμου Δήμων Ιαματικών Πηγών Ελλάδας και σε τουριστικά site του διαδικτύου.

#### **✚ Δ.2.4: Σχεδιασμός επικοινωνιακού υλικού**

Το επικοινωνιακό υλικό προώθησης του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών καθώς και των αντίστοιχων λουτρικών υποδομών μπορεί να αποτελείται από flyers, αφίσες, επαγγελματικές κάρτες, newsletters και ότι άλλο θα μπορούσε να εξυπηρετήσει τις ανάγκες επικοινωνίας. Σε κάθε περίπτωση, είναι αναγκαίο να φαίνεται η απαραίτητη πληροφορία συνοδευόμενη με το logo και το slogan που έχει σχεδιαστεί. Το επικοινωνιακό υλικό πρέπει να έχει αισθητικά το ίδιο ύφος σε όλα τα παραπάνω μέσα ώστε να αποτυπωθεί πιο εύκολα στη μνήμη του κοινού. Επιπλέον, απαιτείται η επαγγελματική φωτογράφιση και βιντεοσκόπηση των χώρων και μάλιστα με την παρουσία επισκεπτών σε αυτά, ώστε να αποτυπωθεί το αίσθημα της εμπειρίας και όχι απλά οι χώροι και οι υποδομές.

#### **✚ Δ.2.5: Αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και διαμόρφωση χώρων**

Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των λουτρικών υποδομών, καθώς και η διαμόρφωση των χώρων είναι εξίσου σημαντικά στη διαμόρφωση της ταυτότητας και κατ'επέκταση της εικόνας του φορέα. Για τον λόγο αυτό κρίνεται σκόπιμη η επιλογή των κατάλληλων ποιοτικά και αισθητικά υλικών, χρωμάτων και εξοπλισμού. Παράλληλα κρίνεται απαραίτητο να εξασφαλιστεί με τον καλύτερο τρόπο η προσβασιμότητα σε όλες τις εγκαταστάσεις του χώρου, ενισχύοντας με αυτό τον τρόπο αυτό το αίσθημα συμπερίληψης των ατόμων με αναπηρία αλλά και της κοινωνικής ευθύνης του φορέα.

#### **✚ Δ.2.6: Επαρκής καθαρισμός και συντήρηση των υποδομών**

Δεδομένης της πανδημίας του Covid-19 και της εύκολης μετάδοσης του ιού, οι επισκέπτες προορισμών σε μεγάλο βαθμό γίνονται περισσότερο προσεκτικοί ως προς την καθαριότητα των χώρων που επισκέπτονται. Θεωρώντας μάλιστα ότι οι λουτρικές υποδομές χρησιμοποιούνται από πολλά ταυτόχρονα άτομα, η καθαριότητα των υποδομών είναι αδιαμφισβήτητη και επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την εικόνα που έχει ο επισκέπτης για την επιχείρηση. Ταυτόχρονα, η άμεση αξιολόγηση των υποδομών και υπηρεσιών από τους επισκέπτες μέσω του διαδικτύου, μπορεί να πλήξει ανεπανόρθωτα τη φήμη όλου του πόρου και την οικονομική ευημερία της επιχείρησης. Συνεπώς η υγιεινή των χώρων πρέπει να τεθεί σε προτεραιότητα.

### **ΑΠ. 3: Διαμόρφωση της επικοινωνιακής πολιτικής marketing**

#### **✚ Δ.3.1: Προβολή μέσω των social media και άλλων ιστοσελίδων**

Η διαφήμιση του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών καθώς και των αντίστοιχων λουτρικών υποδομών θα διασφαλιστεί αρχικά μέσα από το επίσημο website της. Δεδομένου ότι πλέον τα social media και το internet αποτελούν την κύρια πηγή ενημέρωσης του κοινού, κρίνεται σκόπιμο να προωθείται ενημερωτικό υλικό μέσα από αυτά συστηματικά. Επομένως θεωρείται σημαντικό να υπάρχει παρουσία του φορέα και της επιχείρησης μέσω των πιο διαδεδομένων social media όπως Facebook και Instagram, καθώς και μέσα από επίσημους τουριστικούς οδηγούς και site, ακόμη και σε περιβαλλοντικά blogs. Στη περίπτωση αυτή, συνίσταται και μία στοχευμένη προσπάθεια διαφήμισης σε δυνητικά ενδιαφερόμενους πελάτες.

#### **✚ Δ.3.2: Άμεση αναζήτηση μέσω της google**

Είναι σημαντικό επίσης να εξασφαλιστεί η παρουσία του φορέα και της επιχείρησης μέσω της google. Σκοπός της δράσης είναι η διασφάλιση της εύκολης και άμεσης αναζήτησης του πόρου και των λουτρών από τον επισκέπτη, ώστε να μπορεί να εντοπίσει την τοποθεσία των εγκαταστάσεων στο χάρτη, να δει φωτογραφίες και να πάρει τις πληροφορίες που χρειάζεται όπως, τηλέφωνο επικοινωνίας, ώρες - ημέρες λειτουργίας καθώς και τον σύνδεσμο άμεσης μετάβασης στο επίσημο

website. Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί ότι κατά τον σχεδιασμό την επίσημης ιστοσελίδας, πρέπει να δοθεί έμφαση στην βελτιστοποίηση της δομής, του περιεχομένου και των τεχνικών χαρακτηριστικών της, ώστε να μπορεί η ιστοσελίδα να προβάλλεται από τις πρώτες στις αναζητήσεις της google των χρηστών-πελατών που αναζητούν ιαματικά λουτρά στην Ελλάδα. Δεδομένης πλέον της ανάγκης γρήγορης εύρεσης πληροφοριών από χρήστες στο διαδίκτυο, όλες οι ιστοσελίδες οφείλουν να σχεδιάζονται με τέτοιο τρόπο ώστε ο επισκέπτης να βρίσκει την ιστοσελίδα εύκολα και άμεσα.

#### **✚ Δ.3.3: Συμμετοχή σε εκθέσεις και σχετικές εκδηλώσεις ενημέρωσης**

Στο πλαίσιο ανάπτυξης των δημοσίων σχέσεων του φορέα, προτείνεται η συμμετοχή του φορέα σε εκθέσεις τουρισμού και παρόμοιες εκδηλώσεις ενημέρωσης είτε εντός είτε και εκτός Ελλάδας, ανάλογα με το κοινό στόχευσης του φορέα. Οι εκθέσεις αυτές πρόκειται να ενισχύσουν την προβολή του πόρου και των λουτρών και να προκύψουν σημαντικές συνεργασίες με tour operators, τουριστικά γραφεία και άλλα εμπλεκόμενα μέρη. Φυσικά και ένα πλήρες, πλούσιο και ελκυστικό προωθητικό υλικό (flyers, cart postal, video, αναμνηστικά κτλ.) κρίνεται απαραίτητο για την επίτευξη του σκοπού του φορέα.

### **ΑΠ. 4: Ένταξη του ιαματικού φυσικού πόρου στο τουριστικό προϊόν της περιοχής**

#### **✚ Δ.4.1: Δικτύωση με γραφεία ταξιδιών και tour operators**

Για την ένταξη του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών είναι σημαντική η συνεργασία του φορέα αλλά και του ΣΔΙΠΕ με γραφεία ταξιδιών και tour operators, σε πανελλήνιο και διεθνές επίπεδο, που οργανώνουν ομαδικές ή και εξατομικευμένες εκδρομές προς την περιοχή. Ο επιχειρηματικός σχεδιασμός έχει οδηγήσει σε σημαντική εξειδίκευση τους επαγγελματίες του κλάδου. Εξειδικευμένα γραφεία ασχολούνται με το ΕΥ ΖΗΝ ή με τον τουρισμό 3ης ηλικίας με παροχές κινήτρων (εκπτωτικά πακέτα, κ.λ.π.). Κρίνεται λοιπόν αναγκαία η αναλυτική ενημέρωση για τους ιαματικούς φυσικούς πόρους και οι δυνατότητες συνδυασμού με άλλες τουριστικές δραστηριότητες (π.χ. με τον θρησκευτικό τουρισμό, όσο και αν ακούγεται ασύνδετο). Η καταγραφή και ανάλυση των δεδομένων της τουριστικής αγοράς επιτρέπει την στοχευμένη επικοινωνία με δυνητικούς «συνεργάτες» και προωθητές της περιοχής.

#### **✚ Δ.4.2: Δικτύωση με ξενοδοχεία και τουριστικές μονάδες**

Η συνεργασία με τις ξενοδοχειακές και τουριστικές μονάδες της περιοχής με σκοπό την προώθηση των λουτρών ως ευκαιρία δημιουργικής αξιοποίησης ελεύθερου χρόνου και απόκτησης πρωτόγνωρων εμπειριών είναι επίσης μία καλή ευκαιρία προβολής του πόρου. Στον τομέα αυτό κρίνεται σημαντικό προαπαιτούμενο η σύναψη επιχειρηματικών συμφωνιών μεταξύ των επιχειρήσεων τουρισμού. Ιδιαίτερη στόχευση απαιτεί η διαμόρφωση κινήτρων για τους άλλους επιχειρηματίες. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται μία αμφίδρομη σχέση όπου επωφελούνται όλοι και διασφαλίζεται η μακροχρόνια συνεργατική και υποστηρικτική τους σχέση. Επιπλέον απαιτείται η ανάλυση των εναλλακτικών δυνατοτήτων δημιουργίας ειδικών τουριστικών πακέτων και προσφορών (ανταλλαγή εκπτωτικών κουπονιών μεταξύ επιχειρήσεων, ενιαία πακέτα προσφορών, κλίμακα τιμοκαταλόγων, κ.λ.π.).

#### **✚ Δ.4.3: Δικτύωση με φορείς**

Προτείνεται επίσης η συνεργασία με πανελλήνιους φορείς με έμφαση στην οργάνωση ομαδικών ταξιδιών και εκδρομών (Κ.Α.Π.Η., Φυσιολατρικοί Όμιλοι, Εκδρομικοί Φορείς, Εθνικοί και Τοπικοί Σύλλογοι, Ιερές Μητροπόλεις, κ.λ.π.). Η προσέγγιση των γραφείων ταξιδιών δεν είναι δυνατόν να καλύψει την κινητικότητα που παρατηρείται στο εσωτερικό της χώρας όπως και την αναζήτηση νέων εμπειριών και προορισμών από σημαντικά τμήματα του πληθυσμού. Η μελέτη, καταγραφή και

προσέγγιση των φορέων είναι δυνατή με έντυπο υλικό, διαδικτυακά, όπως και με άμεσες συναντήσεις στο πλαίσιο road show αναζήτησης συνεργατών με έμφαση τα μεγάλα αστικά κέντρα. Για το σκοπό αυτό απαιτείται η διαμόρφωση συγκεκριμένου προϊόντος - πακέτου (ημερήσια, διήμερη, τριήμερη επίσκεψη με αναλυτικό και συγκεκριμένο πρόγραμμα, κοστολόγηση) σε συνδυασμό με διαμόρφωση κινήτρων επίσκεψης και συνεργασίας.

#### Δ.4.4: Δικτύωση με τοπικούς παραγωγούς και άλλους επιχειρηματίες

Τέλος, θεωρείται σκόπιμος ο συντονισμός προσπαθειών συνεργασίας με τους τοπικούς παραγωγούς και τοπικούς επιχειρηματίες, με σκοπό την ανάδειξη του τοπικού πολιτιστικού προϊόντος μέσα από τις υπηρεσίες των λουτρών. Δεδομένου ότι η πηγή από μόνη της δεν μπορεί να αποτελέσει ένα δυνατό τουριστικό προϊόν, είναι σημαντικό να υπάρχει μία συνεχής προσπάθεια για συνεργασίες και συνέργειες ώστε να αναδειχθεί και να αποκτήσει δυναμική. Θα μπορούσε λοιπόν ο φορέας να αναπτύξει συνεργασίες με τοπικούς παραγωγούς, ώστε να προσφέρει παραδοσιακά και λιγότερο επεξεργασμένα τοπικά προϊόντα που ενισχύουν τον υγιεινό τρόπο ζωής, καθώς και φρέσκες πρώτες ύλες. Παράλληλα προτείνεται η συνεργασία με τοπικούς επιχειρηματίες για την υλοποίηση δραστηριοτήτων κοντά στη φύση (εναλλακτικές δράσεις φυσικής κατάστασης, εμπειρίες γαστρονομίας, δράσεις ψυχαγωγίας και αναψυχής κτλ.) που προσδίδουν βιωματικό και αυθεντικό χαρακτήρα σε όλη την εμπειρία του επισκέπτη των λουτρών και πολλά άλλα.

### 3.5 Κατευθύνσεις μίγματος marketing

Μία πρόταση μίγματος marketing για τον φορέα διαχείρισης που μπορεί εν συντομία να προκύψει από τα παραπάνω αναλύεται παρακάτω:

**Προϊόν:** Το προϊόν στην παρούσα περίπτωση αφορά τις υπηρεσίες θερμαλισμού από την αξιοποίηση του Ιαματικού Φυσικού Πόρου των Ξυγκιών του Δήμου Ζακύνθου. Μερικές από τις παραμέτρους των υπηρεσιών που πρέπει να προσδιορισθούν είναι οι εξής:

- Καθορισμός του «Brand Name» του φορέα (logo και slogan)
- Καθορισμός των παρεχόμενων υπηρεσιών (καταγραφή όλων των παρεχόμενων υπηρεσιών της επιχείρησης)
- Προσδιορισμός των χαρακτηριστικών λειτουργίας της υπηρεσίας (καταγραφή όλης της λειτουργίας της επιχείρησης)
- Προσδιορισμός των ανταγωνιστικών στοιχείων των παρεχόμενων υπηρεσιών (καταγραφή όλων των χαρακτηριστικών που καθιστούν την υπηρεσία μοναδική, ιδιαίτερη και ποιοτική)

**Τιμή:** Καθορισμός του τρόπου τιμολόγησης της υπηρεσίας. Οι πτυχές της τιμολόγησης που θα πρέπει να προσδιορισθούν περιλαμβάνουν:

- Καθορισμός τιμής της υπηρεσίας (η τιμή που απευθύνεται στον γενικό πληθυσμό)
- Καθορισμός ειδικών τιμών (φοιτητές, ΑΜΕΑ, άνεργοι, γ' ηλικίας κτλ.)
- Εποχιακή τιμή (χειμερινή -θερινή περίοδος)
- Στρατηγική τιμολόγησης (ανάλυση του τρόπου τιμολόγησης βάσει των αναγκών λειτουργίας του φορέα, των υπηρεσιών του και του ανταγωνισμού)

**Διανομή:** Η παράμετρος της διανομής αφορά τον τρόπο παροχής της υπηρεσίας στον επισκέπτη. Περιλαμβάνει τον καθορισμό παραμέτρων όπως:

- Τοποθεσία παρεχόμενης υπηρεσίας (η τοποθεσία των λουτρικών εγκαταστάσεων)
- Κανάλια διανομής (προσδιορισμός του τόπου αγοράς της υπηρεσίας δηλαδή πχ. ο φυσικός χώρος – εγκαταστάσεις λουτρών ή και ο διαδικτυακός χώρος – το επίσημο website των λουτρών)

**Πρώθηση:** Η παράμετρος της πρώθησης καλύπτει τους τρόπους με τους οποίους προγραμματίζεται η πρώθηση της υπηρεσίας. Οι παράμετροι που θα πρέπει να καθοριστούν περιλαμβάνουν:

- Μέσα διαφήμισης (πχ. social media, internet, εκθέσεις κτλ.)
- Εργαλεία διαφήμισης (πχ. website, social media, έντυπο υλικό, διαφημίσεις, logo, slogan κτλ.)
- Στρατηγική πρώθησης (καταγραφή όλων των αναγκών πρώθησης και προβολής)
- Προϋπολογισμό marketing (καταγραφή των δαπανών marketing)
- Δημοσιότητα και δημόσιες σχέσεις (πχ. συνέργειες με τοπικούς φορείς, συνεργασίες με tour operators, χορηγίες, εκθέσεις κτλ.)

## Πηγές

AHRD (Academy of Human Resources Development) (2001) Performing a SWOT analysis

Balamuralikrishna, R. and Dugger, J. (1995) SWOT analysis: A management tool for initiating new programs in vocational schools, *Journal of Vocational and Technical Education*, 12.

European Commission (1999). S.W.O.T. Analysis. In: *Evaluating socio-economic programs: Principal evaluation techniques and tools*. Volume 3, MEANS Collection, EC Structural Funds, Luxembourg.

Hill, T. and Westbrook, R. (1997) SWOT analysis: It's time for a product recall, *Long Range Planning*, 30, pp. 46 – 52.

ΙΝΣΕΤΕ (2021). Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2020-Περιφέρεια Ιονίων Νήσων.

ΙΝΣΕΤΕ (2022). Ελληνικός Τουρισμός 2030. Σχέδια δράσης. Περιφέρεια Ιονίων Νήσων-Επιτελική Σύνοψη.

ΣΔΙΠΕ (2018). Πανελλαδική Έρευνα Κοινού για τα Ιαματικά Λουτρά-Σεπτέμβριος 2018.