

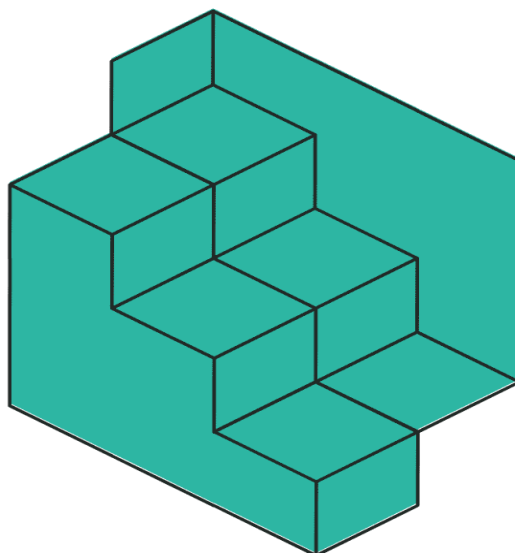
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2018-2019
ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΑΣΚΗΣΗ ΣΤΗ ΔΙΔΑΣΚΑΛΙΑ II
Υποχρεωτική Εργασία ΚΑΙΝΟΤΟΜΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ «Επιχειρηματικότητα, Εκπαίδευση
και Πολιτισμός» - Συνεργασία με το ΔΙΑΖΩΜΑ

Θέμα εργασίας:

Προτάσεις αξιοποίησης του πολιτιστικού αποθέματος της Ελευσίνας στο πλαίσιο της
Αθηναϊκής τριλογίας.

Υπεύθυνη Καθηγήτρια: Δρ. Μπρίνια Βασιλική

OUR ENTREPRENEURSHIP ELEUSIS FACTORY



ELEUSIS FACTORY

Μέλη ομάδας:

Βασιλάκης Γεώργιος	Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης	AM: 1150013
Μαρκεσίνη Παρασκευή	Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης	AM: 1130145
Καρανάσιου Δήμητρα	Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων	AM: 2130094
Καραγιάννη Ελβίρα	Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης	AM: 1130081
Τρουλλινού Αριστεά	Τμήμα Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας	AM: 8150137

Περιεχόμενα

1.Επιτελική Σύνοψη	5
2.Γενική περιγραφή της εταιρείας	8
2.1 Όραμα	9
2.2 Σκοποί	10
2.3 Γενικοί και ειδικοί στόχοι	10
2.4 Επιχειρηματική ευκαιρία	10
2.5 Υπηρεσίες	12
2.6 Διαφήμιση.....	12
2.7 Δείκτες ελκυστικότητας	13
3.Ανάλυση αγοράς - Ανταγωνισμού	14
3.1 Ιστορική Αναδρομή	14
3.2 Πολεοδομική Ανάλυση Περιοχής	14
3.3 Δημογραφική Ανάλυση Περιοχής.....	15
3.4 Οικονομικά Στοιχεία	16
3.5 Πολιτιστικά Στοιχεία	17
3.6 Μελλοντικές Προβλέψεις.....	17
3.7 Δυνατότητες βιωσιμότητας και κερδοφορίας (Βασισμένο σε κλαδική μελέτη*)	18
3.8 Αναπτυξιακές κατευθύνσεις	18
3.9 «Ελευσίνα - EUphoria» 2021	19
3.10 Ανάλυση SWOT.....	20
3.11 Ανάλυση PESTEL.....	22
3.12 Πολιτικό και Νομικό Περιβάλλον	22
3.13 Οικονομικό περιβάλλον	23
3.14 Κοινωνικό και Πολιτιστικό περιβάλλον	24
3.15 Τεχνολογικό Περιβάλλον.....	24
3.16 Περιβαλλοντικοί Παράγοντες	24
3.17 Νομικό –Νομοθετικό πλαίσιο	25
3.18 Ανάλυση Ανταγωνισμού	25
3.19 Υφιστάμενος ανταγωνισμός.....	26
3.20 Η απειλή των νέων ανταγωνιστών στον χώρο	26
3.21 Η απειλή των υποκατάστατων υπηρεσιών.....	26
3.22 Η διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών	26

3.23 Η διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών	26
3.24 Ανταγωνιστές στην Ελλάδα	27
3.25 Ανταγωνιστές στο Εξωτερικό	28
3.26 Τμήματα της αγοράς	30
3.26.1 Γεωγραφικά κριτήρια	30
3.26.2 Δημογραφικά χαρακτηριστικά	30
3.26.3 Ψυχογραφικά κριτήρια	31
4. Σχέδιο Μάρκετινγκ	32
4.1 Προϊόν - Υπηρεσία	32
4.2 Τιμή	33
4.3 Προώθηση	34
4.4 Τοποθέτηση	34
4.5 Φυσική Παρουσία	35
4.6 Άνθρωποι	35
4.7 Διαδικασίες	35
5. Σχεδιασμός Λειτουργιών	36
5.1 Περιγραφή	36
5.2 Τοποθεσία	37
5.3 Διαδικασίες που θα ακολουθηθούν	38
5.4 Εξοπλισμός	39
5.5 Η ευαισθησία στη μεταβολή βασικών παραμέτρων – Κίνδυνοι	39
5.6 Ανθρώπινο δυναμικό	39
5.7 Προβλέψεις ανά έτος για τις πωλήσεις	40
5.8 Προβλέψεις ανά έτος για τα κόστη	40
5.9 Ευαισθησία του επιχειρηματικού μοντέλου στη μεταβολή βασικών παραμέτρων	40
5.10 Ανάγκες για κεφάλαια - Εξωτερική χρηματοδότηση	41
6. Οργανωσιακός Σχεδιασμός	42
6.1 Νομική μορφή επιχείρησης	42
6.2 Η εσωτερική ομάδα	42
6.3 Η εξωτερική ομάδα	46
6.3.1 Διοικητικό συμβούλιο	46
6.3.2 Σύμβουλοι και εξωτερικοί συνεργάτες	46
7. Οικονομικός Σχεδιασμός	47
7.1 Βασική Υπόθεση	47
7.2 Ανάλυση Κόστους	48
7.3 Δαπάνες	48

7.3.1 Δαπάνες Ίδρυσης και Εγκατάστασης	48
7.3.2 Λειτουργικές Δαπάνες	50
7.4 Χρηματοδότηση	54
7.4.1 Συνολικό Αρχικό Κεφάλαιο	54
7.5 Ανάλυση Εσόδων	55
7.6 Προβλέψεις.....	56
7.6.1 Αποτελέσματα Χρήσης.....	57
7.6.2 Ανάλυση Ταμειακών Ροών	57
7.6.3 Νεκρό Σημείο	58
7.6.4 Ισολογισμός	59
8.Εκτίμηση Κινδύνων	60
8.1 Ανάλυση Ευαισθησίας	60
8.2 Ανάλυση Κινδύνων	61
8.3 Γραφήματα για περαιτέρω ανάλυση.....	62
9.Παραρτήματα	64
9.1 Παράρτημα Ι	64
9.2 Παράρτημα ΙΙ	66
9.3 Παράρτημα ΙΙΙ	68
9.4 Παράρτημα ΙV.....	69
9.5 Παράρτημα V.....	70
10.Βιβλιογραφικές αναφορές.....	73

1.Επιτελική Σύνοψη

Η εταιρεία Eleusis Factory Ε.Π.Ε αποτελείται από συγκρότημα 16 κτιρίων τα οποία είναι σχεδιασμένα και εκσυγχρονισμένα, προκειμένου να παρέχουν υπηρεσίες πολιτιστικής εκπαίδευσης, ιστορικής αναβίωσης, διασκέδασης και αναψυχής στους κατοίκους της Ελευσίνας και στους επισκέπτες της.

Τα κτίρια στα οποία στεγάζεται η Eleusis Factory, έχουν ιστορική σημασία για τον τόπο της Ελευσίνας, καθώς αποτελούν το συγκρότημα ΚΡΟΝΟΣ που ήταν το παλιό εργοστάσιο οινοπνευματοποιίας της Ελευσίνας με χαρακτηριστικά μέσο-πολεμικής αρχιτεκτονικής. Επίσης, η τοποθεσία της Eleusis Factory είναι ιδανική και ελκυστική, καθώς βρίσκεται στην παραλία της Ελευσίνας, ενώ είναι περιτριγυρισμένη και από πράσινο. Τέλος, η έδρα της είναι κοντά και στον αρχαιολογικό χώρο της Ελευσίνας.

Η ιδέα της συγκρότησης της Eleusis Factory προήλθε όταν οι συν-ιδιοκτήτες της επισκέφθηκαν την Ελευσίνα στα πλαίσια εκπαιδευτικού προγράμματος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών με στόχο την αξιοποίηση του πολιτιστικού αποθέματος της Ελευσίνας. Τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια της Ελευσίνας ήταν αυτά που μας τράβηξαν την προσοχή, καθώς έχουν τόση ιστορία και ομορφιά που μας φάνηκε περίεργο που δεν αξιοποιούνται σήμερα με κάποιο τρόπο και το γεγονός ότι σχεδόν κανείς δεν έχει μεριμνήσει για αυτά. Αναζητώντας τρόπους αξιοποίησης και καθώς στην περιοχή της Ελευσίνας δεν υπάρχει κάποιο εμπορικό κέντρο ή κάποιο μέρος διασκέδασης πέρα από τις καφετέριες που βρίσκονται στον πεζόδρομο δίπλα στον αρχαιολογικό χώρο της Ελευσίνας, θεωρήσαμε ότι θα ήταν χρήσιμο και ωφέλιμο για την περιοχή να φτιαχτεί κάτι σαν “mini city”, όπου ο επισκέπτης θα έχει τη δυνατότητα να κάνει διάφορες δραστηριότητες μέσα σε αυτό. Την ιδέα αυτή την ενστερνιστήκαμε και από μια εφαρμογή του στο εξωτερικό, το LX Factory, το οποίο είναι ένα από τα πιο δημοφιλή κέντρα τέχνης στην πόλη της Λισαβόνας, το οποίο στεγάζεται στη θέση του πρώην βιομηχανικού συγκροτήματος εταιρειών υφασμάτων και κλωστών "Companhia de Fiação" και "Tecidos Lisbonense". Κάπως έτσι, λοιπόν, σκεφτήκαμε ότι ένα από τα συγκροτήματα των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων της Ελευσίνας θα μπορούσε να αξιοποιηθεί με παρόμοιο τρόπο. Μια τέτοια δράση, όμως, απαιτεί χρόνο και πόρους. Αρχικά, απαιτεί την ανακαίνιση όλων αυτών των κτιριακών εγκαταστάσεων, που αυτό από μόνο του είναι μια τεράστια χρηματική δαπάνη. Στη συνέχεια, έπεται η διαμόρφωση χώρων και ο κατάλληλος σχεδιασμός τόσο των κτιρίων όσο και των εξωτερικών χώρων, ώστε να είναι μοντέρνοι και ελκυστικοί. Τέλος, ακολουθεί η αναζήτηση επαγγελματιών και ιδιωτών που επιθυμούν να στελεχώσουν μια επιχείρηση που θα συμβαδίζει με τη στρατηγική της Eleusis Factory στις εγκαταστάσεις του Κρόνου.

Όραμα της Eleusis Factory είναι η παροχή υπηρεσιών για την ικανοποίηση των αναγκών της συλλογικότητας της Ελευσίνας που προάγουν το τοπικό και συλλογικό συμφέρον, την προώθηση της απασχόλησης, την ενδυνάμωση της κοινωνικής συνοχής και την ενδυνάμωση της τοπικής ή περιφερειακής ανάπτυξης. Επιπλέον, βασικός στόχος της εταιρείας είναι η ανάδειξη της ιστορίας και του πολιτισμού της Ελευσίνας μέσω των ετήσιων φεστιβάλ και των πολιτιστικών εκδηλώσεων που θα διοργανώνονται και όπου θα αξιοποιούνται τοπικά προϊόντα και θα προβάλλονται και οι παραδοσιακές δραστηριότητες ή επαγγέλματα του τόπου μέσω δραστηριοτήτων όπως για παράδειγμα η αναβίωση των Ελευσίνιων μυστηρίων. Αγορά στόχος της εταιρείας είναι κυρίως κάτοικοι της Ελευσίνας και των κοντινών περιοχών ηλικίας 21-35 χρονών.

Η στρατηγική της επιχείρησης έγκειται στο γεγονός ότι οι επιχειρηματίες με τους οποίους θα συνεργάζεται και οι οποίοι θα στεγάζουν την επιχείρησή τους στις κτιριακές εγκαταστάσεις της Eleusis Factory θα πρέπει να ακολουθούν το όραμα της εταιρείας. Για αυτό και οι επιχειρήσεις θα ελέγχονται για το περιεχόμενο και την ποιότητά τους από τη διοικητική

ομάδα. Για παράδειγμα, μια επιχείρηση λογιστικού χαρακτήρα δε συμβαδίζει με το συνολικό όραμα της Eleusis Factory, που είναι η παροχή υπηρεσιών πολιτισμικού χαρακτήρα ή διασκέδασης. Οι υπηρεσίες που θα προσφέρονται από την Eleusis Factory συνολικά θα έχουν μια συγκεκριμένη κατεύθυνση, γύρω από το όραμα και την στρατηγική της εταιρείας, η οποία θα πρέπει ανά τακτά χρονικά διαστήματα να διαπιστώνει και να διασφαλίζει ότι η στρατηγική των μικρο-επιχειρήσεων που στεγάζονται στην Eleusis Factory ακολουθούν την στρατηγική και το όραμα της εταιρείας.

Πιο συγκεκριμένα, οι υπηρεσίες που θα προσφέρονται στους επισκέπτες της Eleusis Factory είναι πολιτισμικές με τη μορφή πολιτιστικών εκδηλώσεων, ετήσιων φεστιβάλ, αναβίωση ιστορικών δρώμενων (όπως αναβίωση των Ελευσίνιων μυστηρίων), εκθέσεις έργων τέχνης σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους (galleries), μουσείο οينوπνευματοποιίας, βιβλιοθήκες, καθώς και υπηρεσίες διασκέδασης όπως σινεμά, συναυλίες, θεατρικά δρώμενα, καφετέριες, εστιατόρια με θέα τη θάλασσα και το πράσινο και χώροι . Ουσιαστικά, οι υπηρεσίες διασκέδασης θα προσφέρονται από ιδιώτες που επινοικιάζουν τους χώρους της Eleusis Factory και οι πολιτιστικές εκδηλώσεις θα οργανώνονται από την ίδια την εταιρεία, σύμφωνα με το ετήσιο ημερολογιακό προσχέδιο αλλά και με επιπλέον εκδηλώσεις που θα γίνονται ύστερα από μίσθωση χώρου για την αξιοποίησή του.

Ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Eleusis Factory είναι το γεγονός ότι δεν υπάρχει άμεσος ανταγωνισμός στην περιοχή της Ελευσίνας και των γύρω περιοχών. Πρόκειται για μια πρόταση, που θα αναβαθμίσει την περιοχή, θα προσελκύσει κόσμο, μιας και αποτελεί μια εναλλακτική πρόταση διασκέδασης. Επίσης, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η ανάγκη ενός κατοίκου της Ελευσίνας για σινεμά, για παράδειγμα, πλέον θα μπορεί να ικανοποιηθεί στον τόπο του, αφού μέχρι τώρα τα κοντινότερα σινεμά ήταν στο κέντρο της Αθήνας. Το εγχείρημα της Eleusis Factory θα αναδείξει επίσης και την πολιτιστική κληρονομιά των βιομηχανικών κτιρίων της Ελευσίνας που μέχρι πρότινος ήταν εγκαταλελειμμένα κτίρια. Μέσω πολιτιστικών εκδηλώσεων και φεστιβάλ θα αναδειχθούν τοπικά προϊόντα και έθιμα της περιοχής. Επιπλέον, λόγω των εκδηλώσεων, των συναυλιών και του μοντέρνου hostel της Eleusis Factory θα προσελκύσει μεγάλος αριθμός επισκεπτών, θα αναβαθμιστεί η οικονομία της περιοχής, θα αυξηθούν οι θέσεις εργασίας, ενώ παράλληλα θα αναβαθμιστεί και η διαμόρφωση του πράσινου της περιοχής.

Όσον αφορά τη χρηματοδότηση της εταιρείας θα πρέπει πρωτίστως να γίνει μια αναφορά σε κάποια σημαντικά ζητήματα στα οποία στηρίζεται η δημιουργία και λειτουργία της Eleusis Factory. Πρώτον, η Ελευσίνα ορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή πολιτιστική πρωτεύουσα της Ευρώπης για το 2021 μαζί με την πόλη Τιμισοάρα στη Ρουμανία και το Νόβι Σαντ στη Σερβία.(Πηγή: iefimerida.gr - <https://www.iefimerida.gr/news/300582/i-eleysina-politistiki-protetyoysa-tis-eyropis-gia-2021>). Το γεγονός αυτό συνεπάγεται ότι ο Δήμος της Ελευσίνας χρηματοδοτήθηκε προκειμένου να αναβαθμίσει την Ελευσίνα και να την κάνει βιώσιμη. Συγκεκριμένα, 1,5 εκατομμύριο θα δοθούν ως βραβείο για τον τίτλο της πολιτιστικής πρωτεύουσας Ευρώπης, ενώ γίνονται και προσπάθειες για τον τίτλο της Παγκόσμιας Πολιτιστικής Πρωτεύουσας, τίτλος που θα επιφέρει ακόμη μεγαλύτερες επιχορηγήσεις και φήμη αν επιδιωχθεί. Επιπλέον, ο Δήμος ενισχύθηκε με 10 εκατομμύρια ευρώ από το πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων για αναβαθμίσεις στην πόλη, καθώς επιπρόσθετο είναι και το ποσό των 7,5 εκατομμυρίων ευρώ που έχει ανακοινώσει ο Δήμος Ελευσίνας ότι προορίζονται για επενδυτικούς σκοπούς στα πλαίσια της αναβάθμισης της πόλης της Ελευσίνας. Δεύτερον, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι ο Δήμος της Ελευσίνας προσπαθεί να πάρει στην κατοχή του τα βιομηχανικά κτίρια που σήμερα τα περισσότερα είναι εγκαταλελειμμένα και ανήκουν σε ιδιώτες. Σύμφωνα με την πηγή (βλ. *Πηγή 2 από Βιβλιογραφικές Αναφορές σελ.74), γίνονται συζητήσεις και για το συγκρότημα Κρόνος, το οποίο έχει μελετήσει η Eleusis Factory για τη στέγαση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας και ο Δήμος της Ελευσίνας επιθυμεί να αναπλάσει, ώστε να το δώσει σε

διαγωνισμό πλειοδοσίας για εκμετάλλευση και αξιοποίηση των κτιρίων αυτών από τρίτους. Πάνω σε αυτές τις δύο τοποθετήσεις που προαναφέρθηκαν στηρίζεται η Eleusis Factory, η οποία θα προσφέρει την πρόταση του επιχειρηματικού της πλάνου στον διαγωνισμό προκειμένου να συμμετάσχει στο έργο αναβάθμισης της πόλης. Έτσι, προκύπτει ότι η ανακαίνιση των κτιριακών εγκαταστάσεων των 16 κτιρίων του συγκροτήματος Κρόνος που αποτελεί ένα σημαντικό ποσό, αναλαμβάνεται πλήρως από τον Δήμο και στη συνέχεια, εφόσον η Eleusis Factory πλειοδοτήσει στο διαγωνισμό και αποκτήσει δικαιώματα εκμετάλλευσης, θα διαμορφώσει και θα εξοπλίσει με δικά της έξοδα τις κτιριακές εγκαταστάσεις σύμφωνα με το επιχειρηματικό της πλάνο και το όραμά της για την οικονομική και πολιτιστική αναβάθμιση της πόλης.

Σύμφωνα, λοιπόν, με το οικονομικό σχέδιο και με τα προηγούμενα, προκύπτει ότι για χρηματοδότηση των δράσεων που απαιτούνται για την ίδρυση αλλά και λειτουργία της εταιρείας θα χρειαστούν 95.000 ευρώ, από τα οποία 40.000 € αποτελούν δανειακό κεφάλαιο, 20.000€ ίδια συμμετοχή των συν-ιδιοκτητών της επιχείρησης και τα υπόλοιπα αποτελούν επιδοτούμενα, ξένα κεφάλαια. Τα έσοδα της Eleusis Factory, σύμφωνα με τις προβλέψεις του επιχειρηματικού πλάνου, τον 1ο χρόνο λειτουργίας θα είναι 519.900€ με ζημία -258.000€, οι οποίες όμως μειώνονται τον δεύτερο χρόνο και φτάνουν στις -29.579€ και στον τρίτο χρόνο εμφανίζονται κέρδη από την επιχειρηματική δραστηριότητα της εταιρείας. Ο υπολογισμός των ποσών αναλύεται εκτενέστερα στον οικονομικό σχεδιασμό του επιχειρηματικού πλάνου της Eleusis Factory παρακάτω. Η αισιοδοξία και το κλειδί της επιτυχίας και της επίτευξης των στόχων της εταιρείας βασίζεται στην στρατηγική μάρκετινγκ που έχει σχεδιάσει, μέσω της συνεχούς προβολής και προώθησης στα social media προκειμένου να γίνει γνωστό το εγχείρημα, καθώς και στην επιτυχή αναβάθμιση και κατάλληλη επένδυση των χρηματικών πόρων που διατίθενται στον Δήμο Ελευσίνας τόσο στην ανάπτυξη των βιομηχανικών κτιρίων όσο και στην ανάπτυξη ολόκληρης της περιοχής της Ελευσίνας (υποδομές, δρόμοι, υπηρεσίες).

Η ομάδα της Eleusis Factory αποτελείται από 5 φοιτητές του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, που προκλήθηκαν να σκεφτούν με δημιουργικό τρόπο μια ιδέα για την αξιοποίηση του πολιτιστικού αποθέματος της Ελευσίνας, στο οποίο περιλαμβάνονται τα βιομηχανικά κτίρια και εργοστάσια που πλέον τα περισσότερα είναι εγκαταλελειμμένα. Οι γνώσεις των ατόμων αυτών συνδυάστηκαν και είχαν ως αποτέλεσμα την παρούσα έκθεση επιχειρηματικού πλάνου με όραμα την υλοποίησή του και την εφαρμογή του, ώστε να είναι ουσιαστική η δική μας συνεισφορά στην κοινότητα της Ελευσίνας. Συγκεκριμένα, η ομάδα μας αποτελείται από τους: Δήμητρα που διαθέτει χρήσιμες οργανωσιακές γνώσεις και έχει εμπειρία στην κατασκευή επιχειρηματικών πλάνων, Εύη με διοικητικές ικανότητες μιας και συντόνιζε την ομάδα, Γιώργος που ανέλαβε τον οικονομικό σχεδιασμό, Ελβίρα που διαθέτει δίκτυο γνωριμιών και μας έφερε σε επαφή με οικονομικούς και νομικούς συμβούλους όποτε χρειάστηκε και Αριστέα που ανέλαβε τον σχεδιασμό της ιστοσελίδας. Συνολικά, όλα τα μέλη συμπληρώνουν ο ένας τον άλλον και τα καθήκοντα και οι ρόλοι είναι σαφώς καθορισμένα με δίκαιο τρόπο.

2.Γενική περιγραφή της εταιρείας

Η Eleusis Factory θα είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και σχεδιάζει να αξιοποιήσει τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια του συγκροτήματος ΚΡΟΝΟΣ για την δημιουργία μιας ολοκληρωμένης χωρικής επένδυσης που θα ενώσει την πολιτιστική κληρονομιά με τα στοιχεία της σύγχρονης πόλης της Ελευσίνας (γαστρονομία, πολιτισμός, αγορά) μέσω κρατικών επενδύσεων και περιορισμένου αριθμού ευρωπαϊκών πολιτιστικών προγραμμάτων. Αναλαμβάνουμε να ιδρύσουμε αυτή την ΕΠΕ για να δώσουμε βάθος στην εικόνα της Ελευσίνας δίνοντας έμφαση στη βιώσιμη ανάπτυξη. Η εταιρεία έχει τα κεντρικά γραφεία της εντός του κτηριακού συγκροτήματος του ΚΡΟΝΟΥ. Οι εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν αίθουσα συνεδριάσεων και χώρους γραφείων. Η εταιρεία αναμένεται να αρχίσει να προσφέρει τις υπηρεσίες της τον Ιανουάριο του 2019. Οι κύριοι πελάτες της εταιρείας θα είναι κάτοικοι της Ελευσίνας και τουρίστες που αναζητούν μια κοινότητα που μπορεί να προσφέρει σημαντικές υπηρεσίες για την ηλικιακή τους ομάδα και το εισόδημά τους.. Επειδή μερικά από τα ιδρυτικά μας μέλη περιλαμβάνονται μέσα σε αυτήν τη δημογραφική ομάδα και γνωρίζουν και κατανοούν τις ανάγκες αυτής της αγοράς, πιστεύουν ότι μπορεί να απευθυνθεί σε αυτούς τους πελάτες πολύ περισσότερο από τους περισσότερους ανταγωνιστές. Η εταιρεία θα ανήκει από κοινού στους 5 μετόχους της οι οποίοι θα τοποθετήσουν ίσα ποσά μετοχικού κεφαλαίου.

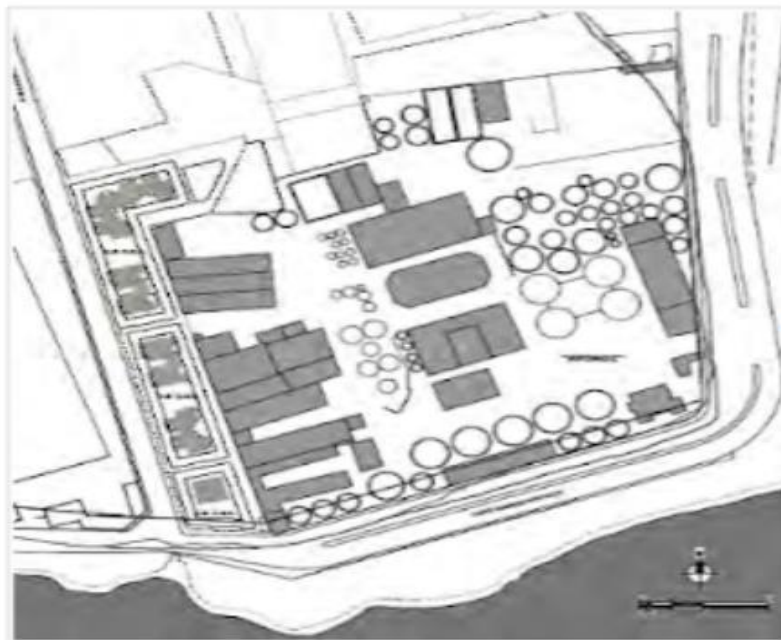
Λίγες πληροφορίες για τα κτηριακά συγκροτήματα του Κρόνου όπου στεγάζεται η εταιρεία:

→ Κρόνος

Σήμερα ανήκει στην εταιρεία «Αρμονία» Α.Ε. και λειτούργησε ως χώρος εκθέσεων τέχνης και παραστάσεων αρχαίου δράματος έως το 2005, στα πλαίσια του φεστιβάλ «Αισχύλεια» του Δήμου Ελευσίνας. Το συγκρότημα παραμένει κλειστό κατά την τελευταία πενταετία.

36 στρέμματα συνολική έκταση

Σχεδόν ορθογώνιο



Μετά των αλλαγών που έκανε η Αρμονία ΑΕ
19.800 τ.μ. συνολική επιφάνεια δόμησης
16 κτιριακές εγκαταστάσεις



Εικ. 60. Ο κεντρικός πύργος του αποστακτηρίου-αντλιοστασίου του "Κρόνος".



Εικ. 61. Εσωτερικό του πύργου με λεπτομέρεια των πλαισίων μπετόν-αρμέ.



Εικ. 62. Η κύρια όψη του πύργου από το εσωτερικό.

2.1 Όραμα

Το Eleusis Factory θα στεγαστεί στο παλιό εργοστάσιο οينوπνευματοποιίας, ένα σπάνιο βιομηχανικό μνημείο, εξαιρετικό δείγμα της μεσοπολεμικής αρχιτεκτονικής, που θα μεταμορφωθεί στον πιο ζωντανό πολυχώρο πολιτισμού και διασκέδασης στην παραλία της Ελευσίνας, ανοιχτό και προσβάσιμο σε όλους, με περισσότερους από 200.000 επισκέπτες το χρόνο.

Προωθεί τις τέχνες, την ανάπτυξη, την καινοτομία, τη δημιουργική και δια βίου μάθηση, τη βιομηχανική κληρονομιά και την ευαισθητοποίηση του κοινού σε θέματα κοινωνικού χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας παράλληλα την οικονομική του βιωσιμότητα.

Το όραμα του Eleusis Factory είναι να ενισχύει την ανάπτυξη των διαφορετικών κοινοτήτων και να συμβάλλει με κάθε τρόπο στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών.

Οι 2 πυλώνες λειτουργίας του Eleusis Factory

- Πολυχώρος πολιτισμού και διασκέδασης
- Βιομηχανικό Μουσείο Οينوπνευματοποιίας

Συναυλίες, εκθέσεις, performances, προβολές, εκπαιδευτικά προγράμματα, δράσεις του Βιομηχανικού Μουσείου Οينوπνευματοποιίας, σεμινάρια και workshops αφιερωμένα στην αναβίωση των μυστηρίων της Ελευσίνας, πρωτοβουλίες για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας, της καινοτομίας και εκδηλώσεις κοινωνικού χαρακτήρα είναι μερικές μόνο από τις εκατοντάδες εκδηλώσεις που θα πραγματοποιούνται στο Eleusis Factory.

2.2 Σκοποί

Οι σκοποί είναι σημεία προόδου καθ' οδόν προς την επιτυχία. Απώτερος στόχος του σχεδίου μας είναι η θέσπιση και η θεσμοθέτηση ενός ευρύτερου πολιτιστικού σχεδίου σε βάθος πενταετίας, που θα ανατροφοδοτήσει, θα προάγει και θα αναδείξει την Τέχνη και τον Πολιτισμό ως τους βασικούς παράγοντες ανάπτυξης της πόλης της Ελευσίνας. Ένας ακόμη στόχος μας είναι η δημιουργία μιας υγιούς και επιτυχημένης εταιρείας με πιστούς πελάτες που βρίσκεται μεταξύ των πρώτων στην παροχή υπηρεσιών. Οι σκοποί μας είναι οι ετήσιες πωλήσεις να ξεπερνούν τα 519.900€ για το πρώτο έτος και οι πελάτες μας να μένουν ικανοποιημένοι από την επίσκεψη τους στο Eleusis Factory και μην επιβαρύνονται με κόστος.

2.3 Γενικοί και ειδικοί στόχοι

Οι Γενικοί Στόχοι οι οποίοι αποτελούν τους βασικούς πυλώνες στους οποίους θα στηριχθεί η πραγμάτωση του οράματος είναι :

- η μόχλευση και η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς
- η ανάδειξη της Ελευσίνας ως πολιτιστικό κέντρο διεθνούς εμβέλειας
- η ενδυνάμωση των πολιτιστικών δομών και η ανάπτυξη ικανοτήτων του καλλιτεχνικού τομέα της πόλης
- η δημιουργία μιας βιώσιμης αστικής οικονομίας
- η ενσωμάτωση του πολιτισμού στην καθημερινότητα των πολιτών και στις λειτουργίες του Δήμου

2.4 Επιχειρηματική ευκαιρία

Η αρχιτεκτονική ιδιαιτερότητα και η αισθητική αξία των ανενεργών βιομηχανικών χώρων αλλά και η συναισθηματική τους αξία για τις τοπικές κοινωνίες υπαγορεύουν αναντίρρητα την προβολή και διατήρηση της τεχνολογικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς καθώς και την αξιοποίηση των υπολειμμάτων της βιομηχανικής δραστηριότητας, με την παράλληλη επαναχρησιμοποίηση και ανάδειξη του βιομηχανικού τοπίου, των παλιών εργοστασίων και κατασκευών, των αλλοτινών κτιρίων παραγωγής. Η επανάχρηση δε των ανενεργών βιομηχανιών για πολιτιστικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς είναι, θεωρούμε, η πλέον αρμόζουσα, μιας και τα κτήρια αυτά αποτελούν αφ' εαυτών ζωντανά σχολεία και μουσεία.

Η επιλογή του χώρου Κρόνου της Ελευσίνας εγγράφεται στα πλαίσια της ατένισης των βιομηχανικών μνημείων ως πληροφοριακών ορόσημων, ως πολιτιστικών και ιστορικών αποτυπωμάτων με εγγράφακτες πολιτιστικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις. Η δε γειτνίασή του με τον λόφο των αρχαιοτήτων υποβάλλει την αναγκαιότητα της διατήρησης της βιομηχανικής κληρονομιάς παράλληλα με την διατήρηση της αρχαιολογικής και ιστορικής πολιτισμικής κληρονομιάς.

Επιπροσθέτως, ως βασικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Eleusis Factory Ε.Π.Ε. είναι το γεγονός ότι στην τοπική κοινότητα της Ελευσίνας καθώς και στις γύρω περιοχές δεν παρέχονται τέτοιου είδους υπηρεσίες του στυλ εμπορικό κέντρο, καθώς ο πιο κοντινός ανταγωνιστής είναι τα εμπορικά κέντρα της Αθήνας με τον πιο επικρατέστερο να είναι το The Mall Athens. Συνεπώς, θεωρούμε ότι με την πρότασή μας, ικανοποιούμε πρωτίστως τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας και των κατοίκων της Ελευσίνας, οι οποίοι θα έχουν πλέον την δυνατότητα να απολαμβάνουν σινεμά, φεστιβάλ, και άλλες δράσεις στον τόπο τους.

Αναλύοντας τον καμβά του Osterwalder διακρίνονται δύο τομείς. Όσον αφορά στα έσοδα αυτά προκύπτουν από την πρόταση αξίας, δηλαδή την ποιότητα και την καινοτομία της παρεχόμενης υπηρεσίας και από την επινοικίαση των κτηρίων εντός του βιομηχανικού χώρου σε ιδιώτες, ένα ποσοστό των οποίων θα πηγαίνει στον Δήμο της Ελευσίνας. Στη συνέχεια τα κόστη διακρίνονται σε βασικές δραστηριότητες, δηλαδή τα κόστη για την διαμόρφωση του χώρου και την ανάπτυξη των υπηρεσιών, τους στρατηγικούς συνεργάτες και τους βασικούς πόρους που προέρχονται από ευρωπαϊκά προγράμματα.

Business Model Canvas



2.5 Υπηρεσίες

Το όραμα της εταιρείας μας εμπεριέχει την αξιοποίηση των μοναδικών πολιτιστικών χαρακτηριστικών της Ελευσίνας ως μοχλό βιώσιμης ανάπτυξης. Ο σημαντικότερος στόχος είναι ο ουσιαστικός επαναπροσδιορισμός της φυσιογνωμίας του Δήμου Ελευσίνας μέσω της στροφής προς την ανάπτυξη των Τεχνών και του Πολιτισμού χωρίς να παραγκωνίζονται τα στοιχεία που την καθιστούν μια σύγχρονη πόλη όπως η γαστρονομία, η νυχτερινή ζωή, η αγορά κ.α. Η αξιοποίηση των βιομηχανικών χώρων πολιτιστικού ενδιαφέροντος στην περιοχή της Ελευσίνας θα επιτευχθεί μέσω της ανάπλασης και της ανάδειξής τους. Πιο συγκεκριμένα στοχεύουμε στην ανακαίνιση του βιομηχανικού συγκροτήματος Κρόνος, η οποία θα γίνει με την βοήθεια του Δήμου Ελευσίνας. Στη συνέχεια η ομάδα μας θα αναλάβει τυχόν περαιτέρω διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων των κτιρίων εντός του συγκροτήματος αλλά και τον εξωτερικών χώρων. Στη συνέχεια θα γίνουν επινοικιάσεις των διαθέσιμων κτιρίων από ιδιώτες της περιοχής αλλά και μισθώσεις των εξωτερικών χώρων από εταιρείες για την διοργάνωση εκδηλώσεων. Στοχεύουμε στην δημιουργία ενός ολιστικού προϊόντος που θα συνδυάζει την πολιτιστική κληρονομιά του τόπου με στοιχεία σύγχρονης πόλης. Στο συγκρότημα θα περιλαμβάνονται καφετέριες, εστιατόρια, γκαλερί, αίθουσες συναυλιών, δωμάτια προς ενοικίαση, βιβλιοθήκη, μουσείο οينوπνευματοποιίας, μαγαζιά ανερχόμενων καλλιτεχνών καθώς και χώροι απασχόλησης των παιδιών. Προτείνουμε μια ολοήμερη απασχόληση του επισκέπτη προσφέροντάς του μια πληθώρα επιλογών.

Οι παρεμβάσεις αυτές μπορούν να χωριστούν σε τρεις βασικές κατηγορίες: πολιτιστικές υποδομές, αστική αναζωογόνηση/ περιβαλλοντική αναβάθμιση και υποδομές προσβασιμότητας.

Οι παρεμβάσεις των πολιτιστικών υποδομών έχουν ως κύριο στόχο την αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών αλλά και την αξιοποίηση ιστορικών βιομηχανικών χώρων και κτιρίων μέσω της αποκατάστασης και ακολούθως της επανάχρησής τους ως χώρους πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Οι παρεμβάσεις της αστικής αναζωογόνησης/περιβαλλοντικής αναβάθμισης στοχεύουν στην ευρύτερη ανάδειξη της πόλης της Ελευσίνας δίνοντας έμφαση στην βιωσιμότητα αλλά και η αναβάθμιση του πράσινου εντός του βιομηχανικού συγκροτήματος αλλά και γύρω από αυτό ώστε να προδιαθέτει θετικά τον επισκέπτη.

2.6 Διαφήμιση

Η Δικτύωση, ως μέσο ανάδειξης της Ελευσίνας σε διεθνές κέντρο πολιτισμού θα ενισχυθεί μέσω της συμμετοχής σε Διεθνή Δίκτυα Πολιτισμού καθώς και με τη σύναψη συνεργασιών με πολιτιστικούς Φορείς και Οργανισμούς του εξωτερικού. Η συνολική αναβάθμιση της εικόνας της Ελευσίνας στην συνείδηση των επισκεπτών ως πολιτιστικός και κατ' επέκταση τουριστικός προορισμός θα λειτουργήσει ενισχυτικά στην ανάδειξη της ως ένα σύγχρονο κέντρο πολιτισμού.

Η Ελευσίνα θα πρέπει να στοχεύσει στην συνεχή ανανέωση της πολιτιστικής της «παραγωγής» μέσω της ανάδειξης και της προβολής νέων καλλιτεχνών από όλο το φάσμα του πολιτισμού. Στην πραγματοποίηση του στόχου αυτού θα συντελέσει η δημιουργία του Κέντρου Ανάπτυξης Ικανοτήτων και Καινοτομίας, ενώ θα εκπονηθεί πρόγραμμα χορηγιών που θα στηρίζεται τόσο σε Δημοτικούς όσο και ιδιωτικούς πόρους

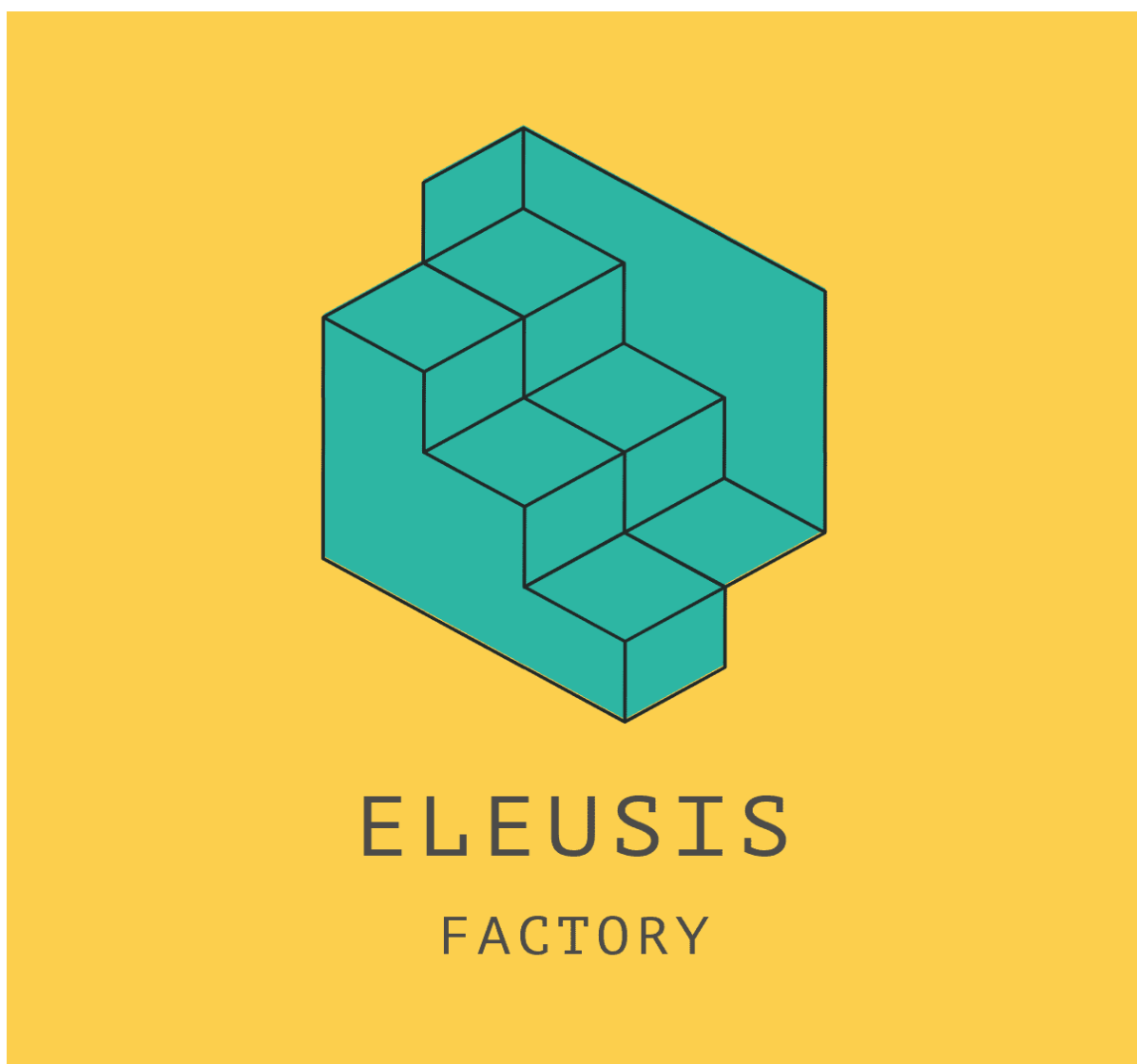
2.7 Δείκτες ελκυστικότητας

Η περιοχή της Ελευσίνας αποτελεί μια μοναδική ευκαιρία για έναν χώρο διασκέδασης και χαλάρωσης, με θέμα τον πολιτισμό. Η κεντρική θέση της ανάπτυξης, τα δημογραφικά στοιχεία και η έλλειψη άμεσου ανταγωνισμού αποτελούν μείζονα πλεονεκτήματα σε αυτό το έργο.

Το προτεινόμενο έργο θα παρέχει μια τοπική λύση στην έλλειψη κοινωνικής ατμόσφαιρας και προσανατολίζεται κυρίως προς την ηλικιακή ομάδα μεταξύ 21-35 χρονών στην περιοχή της Ελευσίνας αλλά και των γύρω περιοχών και θα βοηθήσει να κρατήσει τα έσοδα και τα οφέλη μέσα στην τοπική περιοχή.

Ο νέος χώρος θα ειδικευτεί σε θέματα πολιτισμού, γαστρονομίας και διασκέδασης υψηλής ποιότητας. Οι αρχικές ώρες λειτουργίας θα είναι στις 11:00 π.μ. έως 21:00 μ.μ., τις καθημερινές και 10.00 π.μ, έως 1.00 μμ τα σαββατοκύριακα. Η εγκατάσταση θα αντλεί κυρίως από την αγορά της Ελευσίνας, προσελκύοντας επισκέπτες από τις άλλες πόλεις και τις γύρω περιοχές της περιοχής.

Καταχώρηση εμπορικού σήματος (trademark) και επωνυμίας



3.Ανάλυση αγοράς - Ανταγωνισμού

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται η περιοχή μελέτης, ο Δήμος Ελευσίνας. Προσδιορίζονται διεξοδικά στοιχεία που αφορούν το περιβάλλον (αγορά, ανταγωνισμός και ευρύτερο περιβάλλον) αλλά και ιστορικά γεγονότα που σημάδεψαν την περιοχή από την αρχή δημιουργίας της.

3.1 Ιστορική Αναδρομή

Η Ελευσίνα, μια πόλη με πληθυσμό 30.000 κατοίκων και σε απόσταση 20 χλμ από την Αθήνα, είναι γνωστή για την αρχαία αλλά και τη σύγχρονη βιομηχανική της ιστορία. Στην αρχαιότητα υπήρξε για 2000 χρόνια (1600 π.Χ.-400 μ.Χ.) μια από τις πέντε ιερές πόλεις με τα Ελευσίνια Μυστήρια να προσελκύουν προσκυνητές από όλο τον τότε γνωστό κόσμο. Το όνομα της πόλης γίνεται τρανότερο χάρη στον μεγάλο τραγικό ποιητή Αισχύλο. Τη δεκαετία του 1860 η Ελευσίνα άρχισε να αλλάζει όψη με την ανέγερση νέων κατοικιών και με την εγκατάσταση σ' αυτή περιστασιακών εμπορών. Την αργόσυρτη πορεία της επιτάχυναν η κατασκευή της σιδηροδρομικής γραμμής (1884) και η τομή του Ισθμού της Κορίνθου. Καθοριστική είναι η δεκαετία του 1880, όπου αρχίζει η βιομηχανική ανάπτυξη. Ιδρύεται το Σαπωνοποιείο ΧΑΡΙΛΑΟΥ (1875), η βιομηχανία τσιμέντου ΤΙΤΑΝ (1902), τα οινόπνευματοποιεία ΒΟΤΡΥΣ (1906) και ΚΡΟΝΟΣ (1922). Η βιομηχανική δραστηριότητα όμως αναπτύχθηκε άναρχα πάνω στις αρχαιότητες και δίπλα στην περιοχή κατοικίας.

Στον 21ο αιώνα, την εποχή της βιώσιμης ανάπτυξης, η αρχαιολογική ιστορία και η πρόσφατη βιομηχανική διαμορφώνουν την εικόνα της σύγχρονης Ελευσίνας. Η ρύπανση χάρη και στους αγώνες των πολιτών έχει μειωθεί. Ο Δήμος αγωνίζεται να ανακτήσει τα ανενεργά εργοστάσια, όπου θα στεγαστεί η σύγχρονη βιομηχανική και τεχνολογική ιστορία. Η Ελευσίνα πλέον έχει βραβευθεί για τις πολεοδομικές αναπλάσεις και τις επιδόσεις της στην οικολογία και την ανακύκλωση. Τα ΑΙΣΧΥΛΕΙΑ, προς τιμή του Αισχύλου, από το 1975 είναι η κορυφαία πολιτιστική εκδήλωση της Ελευσίνας και πραγματοποιείται τον Σεπτέμβριο, την ίδια περίοδο που κατά την Αρχαιότητα πραγματοποιούνταν τα Ελευσίνια Μυστήρια.

3.2 Πολεοδομική Ανάλυση Περιοχής

Η Ελευσίνα παίζει το ρόλο μητροπολιτικού κέντρου για το Θριάσιο. Αποτελεί πόλο συγκέντρωσης διοικητικών υπηρεσιών, καταστημάτων και πληθυσμού. Μέχρι την τελευταία απογραφή είχε τον περισσότερο πληθυσμό και σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό βιομηχανιών από όλους τους δήμους του Θριάσιου. Βρίσκεται σε κομβικό σημείο για την σύνδεση της πρωτεύουσας και του λεκανοπεδίου με την Πελοπόννησο. Βρίσκεται στην πεδιάδα του Θριασίου, 20 χλμ. από την Αθήνα και διασχίζεται από την εθνική οδό Αθηνών-Κορίνθου, τη σιδηροδρομική γραμμή Αθηνών - Πατρών και την Αττική Οδό, διαθέτει εμπορικό λιμάνι και στρατιωτικό αεροδρόμιο. Είναι η έδρα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης της Δυτικής Αττικής.

Περιβάλλεται από τους δήμους Μάνδρας, Ασπροπύργου και από τη κοινότητα Μαγούλας (χάρτης 1), περιοχές με έντονη βιομηχανική δραστηριότητα που εξαρτώνται πολεοδομικά και διοικητικά από την Ελευσίνα. Από πολεοδομικής απόψεως, λόγω του τρόπου ανάπτυξης του αστικού ιστού, και διοικητικά λόγω των υπηρεσιών που εδρεύουν σε αυτήν. Η

Ελευσίνα (χάρτης 2) παρόλο που αποτελεί μόνο το 5% της έκτασης του Θριασίου πεδίου θεωρείται ανέκαθεν το κέντρο του. Εκτός από την έντονη βιομηχανική δραστηριότητα, διαθέτε πάντα οικιστικό ιστό και τον περισσότερο πληθυσμό. Ο δήμος Ελευσίνας χαρακτηρίζεται ως δυναμικός και αυτό φαίνεται και από την αύξηση του πληθυσμού του αλλά και από την αύξηση της έκτασης του.

3.3 Δημογραφική Ανάλυση Περιοχής

Η απογραφή πληθυσμού του 2011 έδειξε ότι ο Δήμος Ελευσίνας έχει μόνιμο πληθυσμό 29.902 κατοίκους και μέση πυκνότητα πληθυσμού 817,24 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο.

Κάνοντας ανασκόπηση στα δημογραφικά στοιχεία των προηγούμενων ετών, παρατηρείται ότι για τον νέο Δήμο Ελευσίνας, κατά τα έτη 1981- 2001 είχε σημειωθεί αύξηση πληθυσμού της τάξης του 10%- 20% , κυρίως αναλογική. Οι θέσεις εργασίας αυξήθηκαν με τη διεύρυνση των εμπορικών – βιομηχανικών μετώπων της περιοχής, με αποτέλεσμα να προσέλθουν νέοι μόνιμοι κάτοικοι.

Ο πληθυσμός του Δήμου τείνει να σταθεροποιηθεί, γνωρίζοντας ότι η έκταση της περιοχής συγκριτικά με άλλους Δήμους είναι αρκετά μικρή και ότι είναι αδύνατο να υπάρξουν νέα οικοδομικά αποθέματα εξαιτίας των βιομηχανικών και εμπορικών εγκαταστάσεων.

Συγκριτικά με τα δοθέντα στοιχεία πληθυσμού απογραφής του 1991 και του 2001 της ΕΛΣΤΑΤ , η δημογραφία της ευρύτερης περιοχής της Ελευσίνας παρουσιάζει αισθητή αύξηση. Αναμφίβολα, η πληθυσμιακή μεταβολή της Ελευσίνας την δεκαετία αυτή, σχετίζεται σε σημαντικό βαθμό με την δημιουργία ολοένα και περισσότερων βιομηχανικών κέντρων, η οποία αφενός προσελκύει άτομα εξαιτίας των νέων οικονομικών ροών που παρατηρήθηκαν – αύξηση θέσεων εργασίας και αύξηση διαμετακομιστικής δραστηριότητας εμπορευμάτων – αφετέρου απομάκρυνε άτομα λόγω των εξωτερικοτήτων που εμφανίστηκαν (αύξηση ποσοστών ρυπαντικών ουσιών, άναρχη πολεοδομική δόμηση κτλ.).



Διάγραμμα 1: Έκταση Δήμων και Κοινοτήτων Θριασίου

3.4 Οικονομικά Στοιχεία

Από τα τέλη του 18ου αι. η Δ. Αττική είναι συνυφασμένη με την ιστορία της ανάπτυξης του βιομηχανικού τομέα στην Ελλάδα. Στη Δ. Αττική, (Θριάσιο Πεδίο) βρίσκονται μερικές από τις πιο σύγχρονες βιομηχανικές μονάδες της χώρας μας με τεράστιο οικονομικό και εκπαιδευτικό ενδιαφέρον, ενώ αξιοσημείωτη είναι η τοπική παραγωγή αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων.

➤ Δευτερογενής Τομέας Παραγωγής:

Συνολικά υπολογίζεται ότι οι δραστηριοποιούμενες επιχειρήσεις στην Δυτική Αττική, πλησιάζουν τις 3.200. Στους Δήμους Ελευσίνας, Ασπροπύργου και Μάνδρας συγκεντρώνεται το 66% του συνόλου των καταστημάτων και των απασχολούμενων στο δευτερογενή τομέα. Σύμφωνα και με μελέτη του Αναπτυξιακού Συνδέσμου Θριασίου Πεδίου 2001 λειτουργούν περί τις 2200 επαγγελματικές εγκαταστάσεις (συμπεριλαμβάνονται βιομηχανίες και βιοτεχνίες). Ειδικότερα, το Θριάσιο πεδίο, συγκεντρώνει μεγάλο τμήμα της βαριάς βιομηχανίας, όπως:

1. 2 διυλιστήρια πετρελαίου (ΕΛ.Δ.Α. , ΠΕΤΡΟΛΑ)
2. 2 χαλυβουργία (ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΟΥΡΓΙΑ ,ΧΑΛΥΒΟΥΡΓΙΚΗ)
3. 2 τσιμεντοβιομηχανίες (TITAN , ΧΑΛΥΨ)
4. 1 βιομηχανία πυρομαχικών (ΠΥΡΚΑΛ)

Επίσης υπάρχουν εγκαταστάσεις αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων πετρελαίου, 3 μονάδες αναγέννησης ορυκτελαίων, πολλές χημικές βιομηχανίες, βιομηχανίες και βιοτεχνίες πλαστικών-ελαστικών, λατομεία και πολλές μικρότερες μονάδες.

➤ Τριτογενής Τομέας Παραγωγής:

Το εμπόριο στην περιοχή της Δυτικής Αττικής (λιανικό, χονδρεμπόριο), εμφανίζει αυξητικές τάσεις με υψηλούς ρυθμούς αύξησης. Εμπορευματική κίνηση παρουσιάζει το λιμάνι της Ελευσίνας η οποία και κατατάσσεται στην πρώτη θέση μεταξύ των λιμένων της χώρας όσον αφορά τον όγκο των φορτωθέντων εμπορευμάτων ακτοπλοΐας. (Στοιχεία μελέτης IOBE 2003).

Το τελευταίο χρονικό διάστημα, έχει παρατηρηθεί η εγκατάσταση κεντρικών αποθηκών αρκετών αντιπροσωπειών αυτοκινήτων. Ο τομέας του πολιτισμού έχει σχετικά μικρή συνεισφορά στην απασχόληση και στα εισοδήματα της περιοχής. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους όπως:

- ο Αρχαιολογικός χώρος της Ελευσίνας
- ο Μουσείο της Ελευσίνας με πλούσια αρχαιολογικά ευρήματα

Όσον αφορά το τουρισμό τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει προσπάθειες για την αναβάθμιση της περιοχής με αποτέλεσμα να υπάρχει κινητικότητα και αξιοποίηση του φυσικού πλούτου. Με την ολοκλήρωση των μεγάλων έργων της περιοχής, (Αποχέτευση Θριασίου, Καθαρισμό ακτών, Εγνατία Οδός, Προαστιακός Σιδηρόδρομος) προβλέπεται τα επόμενα χρόνια να υπάρξουν σημαντικές επενδύσεις που θα αναβαθμίσουν τη περιοχή και θα προσελκύσουν σημαντικό αριθμό τουριστών.

3.5 Πολιτιστικά Στοιχεία

Η υλική και άυλη πολιτισμική κληρονομιά της Ελευσίνας, σε όλες τις εκφάνσεις της. Αποτελεί, αφενός τον πυλώνα πάνω στον οποίο στηρίζεται η σύγχρονη Ελευσίνα και αφετέρου τη δυναμική προοπτική για την διαμόρφωση της Ελευσίνας του μέλλοντος. Όπως χαρακτηριστικά λέγεται «η Ελευσίνα μοιάζει με παλίμψηστο χειρόγραφο», καθώς μέσα στους αιώνες η ιστορία της συντίθεται από έργα μοναδικής πολιτιστικής κληρονομιάς καθένα με ξεχωριστό ύφος ανάλογο με την εποχή που αυτό αντιπροσωπεύει. Σημαντικότερα από αυτά τα μνημεία είναι :

1. Ρωμαϊκό Υδραγωγείο
2. Δυτικό Νεκροταφείο
3. Αδριάντας του Αισχύλου
4. Αρχαιολογικό Μουσείο
5. Αρχαιολογικός χώρος
6. Ρωμαϊκή Γέφυρα
7. Βιομηχανικά κτήρια

Τα τελευταία χρόνια γίνονται αξιόλογες προσπάθειες, μέσω συναυλιών, χορηγιών και συνεδρίων, από τη Νομαρχία της Δυτικής Αττικής για την πολιτιστική ανάπτυξη της περιοχής. Μέρος αυτού αποτελούν και οι παρακάτω εκδηλώσεις:

- Αισχύλεια
- Πανόραμα Ποντιακών Χορών (Στάδιο Ελευσίνας)
- Γιορτή Τσικουδιάς (Αποθήκες Ελαιουργικής)

3.6 Μελλοντικές Προβλέψεις

Νέα εποχή ξεκινά για την Ελευσίνα. Η πόλη, υποβαθμισμένη επί δεκαετίες, κάνει την υπέρβαση. Έλαβε το χρίσμα της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας για το 2021. Ο τίτλος αυτός αποτελεί ευκαιρία για τους επισκέπτες της Ελευσίνας από την Ευρώπη και απ' όλο τον κόσμο «να γνωρίσουν την πόλη και τα πολιτιστικά αγαθά της» αλλά και «να εκτιμήσουν την πολιτισμική πολυμορφία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και τις κοινές μας αξίες – πράγμα που είναι σήμερα επιτακτικότερο από ποτέ». Η νέα ταυτότητα της πόλης βασίζεται στην εξωστρέφεια, το σεβασμό, στην ετερότητα και θέτει σε πρώτο πλάνο τη σύγχρονη κουλτούρα με σκοπό να αφήσει κληροδόχημα στις επόμενες γενιές.

Ο πολιτισμός εμπνέει, μεταδίδει αξίες, δραστηριοποιεί τους λαούς προς μία νέα κατεύθυνση, με γνώμονα το σεβασμό, την ανοχή, την ανεκτικότητα στη διαφορετικότητα, την πολιτιστική πολυμορφία και τα ανθρώπινα δικαιώματα, μέσα σε ένα πνεύμα αλληλεγγύης. Η Ελευσίνα θα αναπτυχθεί και θα παρουσιάσει ένα καλλιτεχνικό και πολιτιστικό πρόγραμμα για 365 ημέρες το έτος 2021 στα πλαίσια της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας 2021.

«Όπως έχουν δείξει πολλές προηγούμενες πολιτιστικές πρωτεύουσες της Ευρώπης, ο τίτλος μπορεί να αποφέρει σημαντικά μακροπρόθεσμα πολιτιστικά, καθώς και οικονομικά και κοινωνικά οφέλη, που μπορεί να αποκομίσει πλέον και η Ελευσίνα»

Εμπνεόμενοι από το γεγονός ότι η πόλη της Ελευσίνας (ως πολιτιστική πρωτεύουσα της Ευρώπης αλλά και ως κέντρο του Θριασίου πεδίου) χαρακτηρίζεται από την έντονη βιομηχανική δραστηριότητα, την συνύπαρξη χιλιάδων βιομηχανικών, βιοτεχνικών, μεταφορικών και περιβαλλοντικών επιχειρήσεων, κεντρική ιδέα μελλοντικά θα είναι να

έρθουν σε επαφή οι καινοτόμες ελληνικές ιδέες, με τους παραγωγικούς φορείς και τους επενδυτές.

3.7 Δυνατότητες βιωσιμότητας και κερδοφορίας (Βασισμένο σε κλαδική μελέτη*)

Μετά τον Πειραιά και το Λαύριο, η Ελευσίνα απετέλεσε το νεότερο βιομηχανικό κέντρο της Αττικής, το οποίο εξαπλώθηκε στο μεγαλύτερο τμήμα του παράκτιου χώρου της πόλης (το υπόλοιπο συμπληρώθηκε από βαριές λιμενικές δραστηριότητες), αποκόπτοντάς την από το θαλάσσιο μέτωπο.

Εν όψει της «Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης 2021» έχουν ξεκινήσει από τον Δήμο διαδικασίες απαλλοτρίωσης, αποκατάστασης και επανάχρησης σε ελάχιστα από αυτά, αποσπασματικά, χωρίς να ακολουθείται ένα γενικότερο στρατηγικό σχέδιο αξιοποίησής τους. Ο ευρύτερος στόχος είναι, επωφελούμενοι από τα έργα που θα προγραμματιστούν λόγω της πολιτιστικής πρωτεύουσας 2021, να επιδιώξουμε γενικότερα την αστική ανάπλαση της Ελευσίνας, μέσα από ένα συλλεκτικό στρατηγικό όραμα. Η πόλη πρέπει να επιδιώξει να βρει την ταυτότητά της, να διατυπώσει την μοναδικότητά της, όπως περιγράφεται παραπάνω, να επικοινωνήσει τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα, να εστιάσει στη σύγχρονη πολιτιστική παραγωγή, στην προσέλκυση επενδύσεων και στην κοινωνική συνοχή, αλλά και να διαχειριστεί την εικόνα της.

Αναδεικνύεται η αναγκαιότητα προσέγγισης των προαναφερθέντων μέσω μίας μελέτης citybranding , που προϋποθέτει την διαπίστωση και διατύπωση της ταυτότητας της πόλης, την αναγνώριση τοποσήμου και υπό προϋποθέσεις citymarketing, με στόχο τη μεγιστοποίηση της οικονομικής και κοινωνικής ευημερίας της σε διάρκεια, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού σχεδιασμού, όπως αυτές διατυπώνονται στο Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνα –Αττική 2021 και της πολιτιστικής της αναζωογόνησης.

3.8 Αναπτυξιακές κατευθύνσεις

Οι αναπτυξιακές κατευθύνσεις όπως αυτές ορίζονται από το υπερκείμενο θεσμικό πλαίσιο για την Ελευσίνα: τον Νόμο 4277/2014 ΦΕΚ 156 Α / 2014 , που αφορά το Νέο ΡΣΑ Αθήνα – Αττική 2021 και την Υπ Απόφαση 21727 ΦΕΚ 627 Δ / 2005, που αφορά το ΓΠΣ του Δήμου Ελευσίνας, το οποίο εξειδικεύει τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ.

α. Γενικές κατευθύνσεις

Από τον νόμο 4277/2014 (ΦΕΚ 156 Α /01.08.2014), που αφορά το Νέο ΡΣΑ Αθήνα – Αττική 2021 και θέτει στρατηγικούς στόχους στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και χωρικής πολιτικής για τη χρονική περίοδο 2014 – 2021, ειδικότερα για τον αναπτυξιακό ρόλο της Ελευσίνας σε εθνικό, μητροπολιτικό και τοπικό επίπεδο , προβλέπονται τα εξής:

Η Ελευσίνα ορίζεται διαδημοτικό κέντρο ευρείας ακτινοβολίας, εκτός χωρικής ενότητας Λεκανοπεδίου Αττικής. Βρίσκεται πάνω στον αναπτυξιακό άξονα εθνικής εμβέλειας Ανατολής – Δύσης, κατέχοντας εξέχουσα θέση στον αναπτυξιακό πόλο εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας του Θριασίου Πεδίου, με τη λειτουργία του εμπορευματικού

λιμανιού της σε νέα θέση εκτός πόλης, τους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων, την εξειδίκευση στις εμπορευματικές μεταφορές, τις ζώνες χονδρεμπορίου, ευρισκόμενη πάνω σε κόμβο συνδυασμένων μεταφορών. Ως πόλη που διαχειρίζεται παράκτια ζώνη, προβλέπεται μέσω μελέτης Πλαισίου Ολοκληρωμένης Διαχείρισης των Ακτών η ρύθμιση των επιτρεπομένων χρήσεων γης και των όρων δόμησης στην κρίσιμη και στην δυναμική της ζώνη, για τη μεγιστοποίηση της οικονομικής (τουριστικής και εν γένει επιχειρηματικής) απόδοσης, τη βελτίωση δυνατοτήτων πρόσβασης της παραλίας από τους πολίτες, με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος. Παράλληλα προβλέπεται προστασία του φυσικού τοπίου της περιοχής, του υγροβιότοπου Εκβολής της Ελευσίνας, της Λίμνης Κουμουνδούρου (βρίσκεται πάνω στην χάραξη της Ιεράς Οδού)

β. Ειδικές κατευθύνσεις

Προβλέπονται μέτρα που προστατεύουν και αναδεικνύουν το ιστορικό - πολιτιστικό απόθεμα της Ελευσίνας όπως:

- Ανάδειξη της διαχρονικότητας της Ελευσίνας μέσω προστασίας και αποκατάστασης των μνημείων της, της διασύνδεσης του οργανωμένου αρχαιολογικού χώρου με τα διάσπαρτα μέσα στον αστικό ιστό της μνημεία όλων των ιστορικών περιόδων αλλά και του φυσικού ανάγλυφου των λόφων και των λατομείων της .
- Επανακαθορισμός των ορίων του ιστορικού κέντρου της πόλης.
- Ανάπλαση αξιόλογων κτιρίων, μετώπων οδών, πλατειών και όψεων της πόλης προς τον αρχαιολογικό χώρο καθώς και αξιόλογων βιομηχανικών εγκαταστάσεων.
- Δημιουργία πολιτιστικής διαδρομής Ελευσίνας – Αθήνας: Σύνδεση του ιστορικού κέντρου Αθήνας – Κεραμεικού με τον αρχαιολογικό χώρο της Ελευσίνας, μέσω της Ιεράς Οδού, με παράλληλη ανάδειξή της σε ιστορικό άξονα σε όλο της το μήκος.
- Ανάπλαση αξιόλογων κτιρίων, μετώπων οδών, πλατειών και όψεων της πόλης προς τον αρχαιολογικό χώρο καθώς και αξιόλογων βιομηχανικών εγκαταστάσεων.
- Ανάδειξη και ενοποίηση των ιχνών της Ιεράς Οδού, μέσα στον αστικό ιστό.

* Ομάδα μελέτης: Διεύθυνση Μελετών & Έργων Αστικών Αναπλάσεων (Δ.Μ.Ε.Α.Α) - Ελευσίνα: Μελέτη ενοποίησης και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, με στοιχεία αστικής ανάπλασης.

3.9 «Ελευσίνα - EUphoria» 2021

Ο φάκελος της Ελευσίνας για την υποψηφιότητά της για Ευρωπαϊκή πρωτεύουσα περιλαμβάνει το δίπτυχο «Ελευσίνα - EUphoria» . Οι κύριοι στόχοι είναι να έχει καταλυτική επίδραση στη σταθερή προσπάθεια της πόλης να γίνει ένα δυναμικό πολιτιστικό κέντρο στην ευρύτερη περιοχή της Δυτικής Αττικής που οδηγεί σε ένα θετικό αντίκτυπο στη ζωή των πολιτών. Το προτεινόμενο πρόγραμμα της έχει τρία κύρια θέματα (κάθε ένα χωρίζεται σε τέσσερις υποκατηγορίες) «EUnvironment», «EUrbanisation» and «The EU WorkingClasses». Ο φάκελος καλύπτει το Δήμο της Ελευσίνας και την περιοχή της Δυτικής Αττικής. Η πρόβλεψη για τον λειτουργικό προϋπολογισμό ανέρχεται στα €22εκ. εκ των οποίων €15,4 εκ. διατίθενται για το πρόγραμμα των εκδηλώσεων. Η παρουσίαση ορίζει με σαφήνεια τη στρατηγική ανάλυση της Ελευσίνας ως μιας μεταβιομηχανικής πόλης που αναζητά μια νέα μακροπρόθεσμη κατεύθυνση. Ο πολιτισμός έπαιξε καθοριστικό ρόλο στο νέο περιβάλλον της πόλης. Η επιτροπή είδε τεκμήρια ότι ο πολιτιστικός μετασχηματισμός της πόλης είναι ήδη σε

εξέλιξη με έμφαση στην σύγχρονη τέχνη και στους σύγχρονους καλλιτέχνες. Προβλέπει συνεργασία με Ευρωπαίους καλλιτέχνες και δίκτυα, καθώς και με άλλες ΠΠΕ. Νέες και υπάρχουσες πολιτιστικές και δημιουργικές θερμοκοιτίδες, όπως το Ελαιουργείο, ο σιδηροδρομικός σταθμός και ο Κρόνος θα γίνουν πολιτιστικοί χώροι και εγκαταστάσεις για να υποστηρίξουν την ανάπτυξη ικανοτήτων των επαγγελματιών και των οργανισμών του κλάδου. Θα προωθήσουν τη δημιουργία νέων δημιουργικών επιχειρήσεων και θα μοχλεύσει συνεργασίες. Η επιτροπή θα περίμενε μια σαφέστερη, πιο λεπτομερή και πιο επεξεργασμένη διάγνωση σχετικά με τις τομεακές ανάγκες με μια βαθύτερη μελέτη της σκοπιμότητας, της διαχείρισης και της βιωσιμότητας αυτών των έργων. Ο φάκελος παρουσιάζει μια ζωντανή καλλιτεχνική και πολιτιστική σκηνή, ενεργές οργανώσεις της κοινωνίας των πολιτών και των τοπικών εθνικοτοπικών συλλόγων. Προτείνονται πολιτιστικά συμβούλια γειτονιάς. Υπάρχει ακόμη η ανάγκη της δημιουργίας ενός πιο ξεκάθολου προφίλ των διαφορετικών κοινοτήτων και της στοχοποίησης του κοινού της πόλης, των προκλήσεων τους και του τρόπου με τον οποίο το πρόγραμμα της ΠΠΕ μπορεί να τους συμπεριλάβει και να συμβάλει στις προσδοκίες τους.

3.10 Ανάλυση SWOT

Βασικό εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού για την ανάλυση του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος του Δήμου Ελευσίνας είναι η ανάλυση SWOT. Η ανάλυση SWOT είναι μία μέθοδος εκτίμησης της ετοιμότητας της επιχείρησης (strengths, weaknesses, opportunities, threats). Για να σχεδιάσουμε ένα αποτελεσματικό στρατηγικό πρόγραμμα θα πρέπει να εναρμονίσουμε τους στόχους μας με τα μέσα που διαθέτει η επιχείρηση. Αυτό θα επιτευχθεί μόνο αν εντοπιστούν ποια είναι τα δυνατά και ποια τα αδύνατα σημεία της επιχείρησης. Στον Πίνακα 1 παρουσιάζεται η αξιολόγηση του εξωτερικού και εσωτερικού περιβάλλοντος του Δήμου Ελευσίνας.

Πίνακας 1: Η αξιολόγηση του εξωτερικού και εσωτερικού περιβάλλοντος του

Δυνατά Σημεία	Αδύνατα Σημεία
Η ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των κτηρίων	Υψηλό κόστος παρεμβάσεων (δομικών-ενεργειακών)
Εύκολη πρόσβαση καθώς όλα βρίσκονται στο κέντρο της πόλης	Χαμηλό βιοτικό επίπεδο της περιοχής
Παροχές επιδοτήσεων για ενεργειακή βελτίωση των κτηρίων	Παλαιότητα υλικών κατασκευής
Ο ιδιαίτερος διάκοσμος των κτηρίων	Αναρχη δόμηση περιοχής
Τα κτήρια καθώς βρίσκονται στον πυρήνα της πόλης της Ελευσίνας και περικλείονται από εταιρείες ,δημόσιες υπηρεσίες και τράπεζες	Έλλειψη ενιαίου χαρακτήρα γειτονιών
Γειτνίαση με λιμάνι	Νοοτροπία ατομικιστική και αντισυλλογική
Γειτνίαση με αρχαιολογικό χώρο	Ελλιπείς τουριστικές παροχές
	Ελλιπής προστασία και συντήρηση των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς

Διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα της πόλης Ενοποίηση βιομηχανικών χώρων Στοιχεία σύγχρονης πόλης(γαστρονομία, πολιτισμός, αγορά) Δημιουργία βιομηχανικού πάρκου Ανάδειξη νέων καλλιτεχνών, παραγωγών Βιώσιμη ανάπτυξη Έντονη πολιτιστική δραστηριότητα Παρουσίαση ιδεών και προϊόντων σε ένα μέρος	Μείωση των ετήσιων πόρων του Δήμου από τις κρατικές επιχορηγήσεις (ΚΑΠ, ΣΑΤΑ) Αδυναμία υφιστάμενου ΟΕΥ να ανταποκριθεί στη σημερινή δυσμενή περίοδο (οικονομική κρίση, έλλειψη πόρων και ανθρώπινου δυναμικού)
---	--

Ευκαιρίες Μετατροπή των βιομηχανικών κτηρίων σε δημιουργικό, πολιτιστικό και γαστρονομικό χώρο Χρηματοδότηση έργων ΕΣΠΑ 2016-2020 Προγράμματα αναβάθμισης της πόλης Προγράμματα ανάπλασης των πολιτιστικών μνημείων Αξιοποίηση της ακίνητης ιδιωτικής αλλά και δημόσιας περιουσίας Εκμετάλλευση νέων /συμπληρωματικών χρηματοδοτικών εργαλείων (ΕΣΠΑ, Jessica κα) Δημιουργία σκηνής παγκόσμιων εκδηλώσεων Προσέλκυση πλήθος τουριστών	Απειλές Λόγω της οικονομικής κρίσης να μην μπορέσουν να ολοκληρωθούν οι επεμβάσεις ανάπλασης Αναποτελεσματικό νομοθετικό πλαίσιο Άρνηση ιδιωτών για αξιοποίηση των βιομηχανικών κτηρίων Αλόγιστες επεμβάσεις και αλλοίωση του χαρακτήρα των διατηρητέων κτηρίων Περιοχή με έντονη περιβαλλοντική επιβάρυνση
---	--

Από τον παραπάνω Πίνακα 1 γίνεται φανερό ότι ο Δήμος Ελευσίνας είναι ένας οργανωμένος και οικονομικά σταθερός δήμος με ανεπτυγμένα όλα εκείνα τα εργαλεία που απαιτούνται για την διεκδίκηση και υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων έργων. Επιπλέον, ένα ισχυρό του σημείο είναι η πλούσια πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά. Την κληρονομιά αυτή δεν την έχει εγκαταλείψει και απαξιώσει, αλλά αντίθετα την φροντίζει και την αναπτύσσει μέσα από ένα σύνολο πολιτιστικών δράσεων με κοινωνούς όλους του πολίτες του δήμου. Επιπρόσθετα της πλούσιας πολιτιστικής δράσης ο δήμος έχει να επιδείξει πλούσιο κοινωνικό έργο διασφαλίζοντας έτσι την κοινωνική συνοχή στην πόλη. Από την άλλη μεριά, τροχοπέδη στην περαιτέρω ανάπτυξη του δήμου αποτελεί η έλλειψη ορισμένων ειδικοτήτων προσωπικού. Η μείωση των κρατικών χρηματοδοτήσεων, λόγω της οικονομικής κρίσης, μειώνει σημαντικά τις δυνατότητες του δήμου να προσφέρει υπηρεσίες υψηλού επιπέδου προς τους πολίτες της πόλης.

Η προσπάθεια για ολοκληρωμένη αξιοποίηση του πλούσιου πολιτιστικού κεφαλαίου σε συνδυασμό με ένα ολοκληρωμένο τουριστικό σχεδιασμό μπορεί να προσφέρει οικονομική ανάπτυξη στην περιοχή δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας.

Εν κατακλείδι, γίνεται σαφές ότι ο Δήμος της Ελευσίνας αν και αποτελεί μια αρκετά οργανωμένη δομή καλείται να λειτουργήσει και να αναπτυχθεί σε ένα δυσμενές περιβάλλον. Παρόλα αυτά, η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και κυρίως η θέληση των δημοτικών αρχών μπορούν να άρουν αυτές τις δυσκολίες και να τις μετασχηματίσουν σε νέες προοπτικές δίνοντας το έναυσμα για το μετασχηματισμό της πόλης από αμιγώς βιομηχανικό, σε πάροχο υπηρεσιών υψηλών προδιαγραφών.

3.11 Ανάλυση PESTEL

Η ανάλυση PESTEL είναι ένα στρατηγικό εργαλείο του Μάρκετινγκ που χρησιμοποιείται για την ανάλυση του μακροπεριβάλλοντος μιας επιχείρησης ή μιας περιοχής. Το αρκτικόλεξο PESTEL προκύπτει από τις αγγλικές λέξεις Political, Economical, Social, Technological, Environmental και Legalfactors (αντίστοιχα στα ελληνικά πολιτικοί, οικονομικοί, κοινωνικοί, τεχνολογικοί, περιβαλλοντικοί και νομικοί παράγοντες) του μακροπεριβάλλοντος μιας επιχείρησης.

Αποτελεί δηλαδή, μία ολοκληρωμένη παρουσίαση του εξωτερικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται ένας οργανισμός. Η χρησιμότητα της συγκεκριμένης μεθόδου βασίζεται στο γεγονός ότι η επιτυχία ενός οργανισμού δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς τις πληροφορίες που αφορούν το περιβάλλον του (Peng&Nunes 2007:230).

Στην ενότητα αυτή λοιπόν, θα δούμε τους πολιτικούς, κοινωνικούς, οικονομικούς και τεχνολογικούς παράγοντες που υπάρχουν και επηρεάζουν είτε θετικά είτε αρνητικά την ανάπτυξη του αρχαιολογικού τουρισμού στην περιοχή της Ελευσίνας.

3.12 Πολιτικό και Νομικό Περιβάλλον

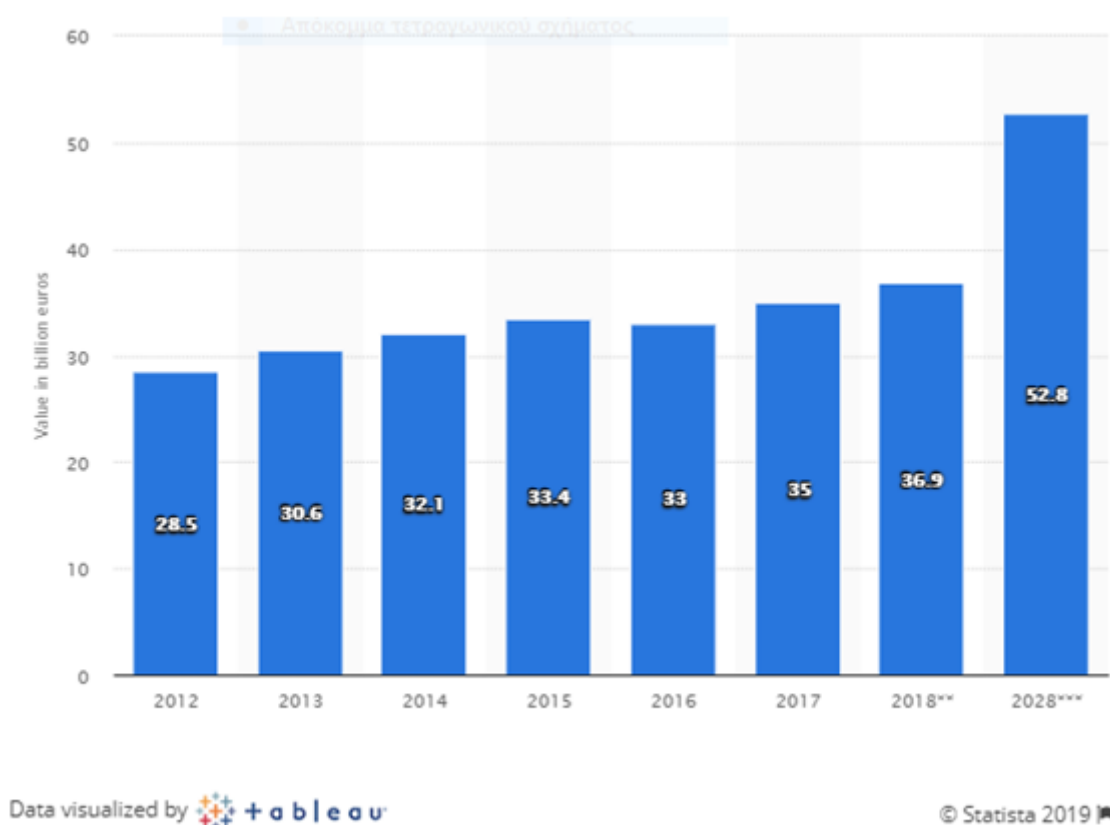
Το πολιτικό περιβάλλον σε συνδυασμό με το νομικό καθορίζουν τους νόμους και τους κανονισμούς που διέπουν την κοινωνία. Οι αποφάσεις της εκάστοτε κυβέρνησης επηρεάζουν τις δράσεις της κάθε επιχείρησης και ορίζουν το πλαίσιο γύρω από το οποίο αυτές ενεργούν. Επομένως, η πολιτική αστάθεια μπορεί να αποτελέσει έναν από τους κινδύνους της επιχείρησης καθώς οι στάσεις των εκάστοτε εκλεγμένων κυβερνήσεων αλλάζουν έναντι των επιχειρήσεων. Κάθε παράταξη που είναι στην εξουσία έχει διαφορετικό όραμα για το μέλλον

της χώρας και συνεπώς στρέφει το ενδιαφέρον της σε διαφορετικούς αναπτυξιακούς παράγοντες. Υπάρχουν διαστήματα που οι επιχειρηματικές δράσεις στηρίζονται από την κυβέρνηση σε μεγάλο βαθμό και άλλα όπου η στήριξη είναι ελλιπής. Άλλος ένας αρνητικός παράγοντας είναι και η γραφειοκρατία που χαρακτηρίζει την ελληνική πραγματικότητα δυσχεραίνοντας την υλοποίηση των διαδικασιών ταχύτερα.

3.13 Οικονομικό περιβάλλον

Η οικονομία ακολουθεί την πολιτική διάσταση και έτσι και σε αυτόν τον τομέα παρατηρείται ότι η κατάσταση της χώρας δεν είναι σταθερή. Ο πληθωρισμός και η ανεργία αυξάνονται και η αγοραστική δύναμη των καταναλωτών μειώνεται κάτι το οποίο μπορεί να επηρεάσει και την επιχείρησή μας. Επιπλέον, η υψηλή φορολογία και η απουσία στήριξης, χρηματοδότησης και επιδότησης των επιχειρήσεων αποτελούν αρνητικούς παράγοντες. Παρόλα αυτά τα στατιστικά στοιχεία δείχνουν ότι η συνολική συμβολή των μετακινήσεων και του τουρισμού στο ΑΕΠ, στην Ελλάδα, από το 2012 έως το 2028 * (σε δισεκατομμύρια ευρώ) αγγίζει το ύψος των 24,3 δις. Ευρώ (βλ. παράρτημα, πίνακας 1). Συνεπώς το μέγεθος της αγοράς μας θα διευρύνεται με το πέρασμα των χρόνων.

Πίνακας 1- Συνολική συμβολή των μετακινήσεων και του τουρισμού στο ΑΕΠ στην Ελλάδα από το 2012 έως το 2028 * (σε δισεκατομμύρια ευρώ).



3.14 Κοινωνικό και Πολιτιστικό περιβάλλον

Ο τρόπος ζωής των πολιτών, οι συνήθειες, οι ανάγκες και τα χαρακτηριστικά τους καθορίζουν και επηρεάζουν τη λειτουργία των επιχειρήσεων, οι οποίες πρέπει να προσαρμόζουν τις πρακτικές τους σύμφωνα με τις μεταβαλλόμενες προσδοκίες του κοινωνικού συνόλου. Η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά της Ελευσίνας σε συνδυασμό με τη σημαντική κτιριακή βιομηχανική υποδομή που διαθέτει, χαρακτηριστικό της σύγχρονης ιστορίας της Ελευσίνας, μπορεί να αποτελέσει πόλο έλξης για τους τουρίστες αλλά και για τους ντόπιους. Η υλοποίηση της ιδέας μας ανάμεσα σε άλλα έχει ως στόχο να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας τόσο όσον αφορά τα μέλη που θα εργάζονται στην ίδια την επιχείρηση όσο τα νέα μέλη που θα χρειαστούν οι όμιλοι και οι ελεύθεροι επαγγελματίες για την κατασκευή του βιομηχανικού μας πάρκου.

3.15 Τεχνολογικό Περιβάλλον

Οι τεχνολογικοί παράγοντες αναφέρονται στις δραστηριότητες εκείνες που έχουν να κάνουν με τη δημιουργία νέας γνώσης και τη μεταφορά της γνώσης αυτής σε νέα προϊόντα, διαδικασίες ή υλικά. Οι επιχειρήσεις οφείλουν να παρακολουθούν τις ταχύτερες αλλαγές της τεχνολογίας. Παρότι την τεχνολογική έκρηξη της εποχής, η επιχείρηση δεν απειλείται άμεσα από κάποια νέα τεχνολογία. Επιπλέον μέσα στα κτήρια θα μπορούσαν μελλοντικά να τοποθετηθούν barcodes τα οποία με ένα απλό σκανάρισμα του κινητού θα αποκαλύπτουν την κατάσταση αυτών πριν την εγκατάλειψή τους και θα περιγράφουν την ιστορία τους.

3.16 Περιβαλλοντικοί Παράγοντες

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αργή μεν αλλά αισθητή βελτίωση στον Κόλπο Ελευσίνας. Η μικροβιολογική ποιότητα των νερών στις παραλίες του κόλπου Ελευσίνας είναι ικανοποιητική. Πιστεύουμε ότι η κατάσταση στον κόλπο Ελευσίνας στα επόμενα χρόνια θα βελτιωθεί ακόμα περισσότερο, με την προϋπόθεση ότι θα λειτουργεί σωστά το κέντρο επεξεργασίας λυμάτων στην Ψυττάλεια και θα ελέγχονται οι βιομηχανίες του Θριασίου Πεδίου για την ποιότητα των αποβλήτων τους. Επίσης να ελέγχεται η σωστή λειτουργία του Κέντρου Επεξεργασίας Λυμάτων Θριασίου Πεδίου. Από τις μετρήσεις μας στην ατμόσφαιρα τα τελευταία χρόνια προκύπτει ότι δεν υπάρχει πρόβλημα διοξειδίου του θείου και οξειδίων του αζώτου σε κανέναν από τους σταθμούς μέτρησης. Στο άμεσο μέλλον ο δήμος Ελευσίνας θα προμηθευτεί όργανο μέτρησης αρωματικών υδρογονανθράκων (BTEx), προκειμένου να παρακολουθούμε τις συγκεντρώσεις αυτών των οργανικών ενώσεων, ενόψει και της λειτουργίας των νέων μονάδων των ΕΛ.ΠΕ. Η δημιουργία βιώσιμων επιχειρήσεων που δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον είναι μονόδρομος.

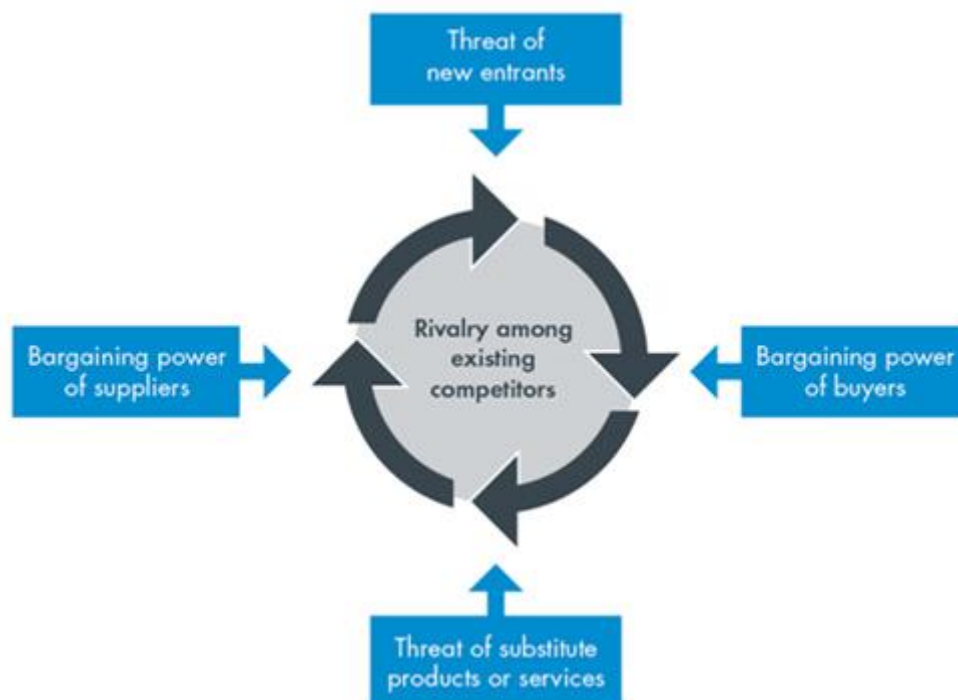
3.17 Νομικό –Νομοθετικό πλαίσιο

Όπως αναφέρθηκε και στους πολιτικούς παράγοντες το νομικό πλαίσιο της Ελλάδας αλλάζει διαρκώς. Για τον λόγο αυτό είναι απαραίτητο να υπάρχει σε βάθος ενημέρωση όσον αφορά σε θέματα που σχετίζονται με τα δικαιώματα των καταναλωτών (πρόσφατα πραγματοποιήθηκε αλλαγή στους όρους διαχείρισης προσωπικών δεδομένων-GDPR), τους όρους της διαφήμισης, την ποιότητα των δραστηριοτήτων κ.λ.π

Τέλος ,θα πρέπει να σημειωθεί ότι κανένα από τα παραπάνω περιβάλλοντα δεν θα πρέπει να θεωρείται σημαντικότερο έναντι του άλλου, καθώς όλα παίζουν καθοριστικό ρόλο στην λειτουργία μίας επιχείρησης.

3.18 Ανάλυση Ανταγωνισμού

Το Μοντέλο 5 δυνάμεων του Porter αποτελεί ένα εργαλείο ανάλυσης που εστιάζει σε 5 ανταγωνιστικές δυνάμεις ενός κλάδου. Οι πέντε δυνάμεις αναλύονται παρακάτω :



3.19 Υφιστάμενος ανταγωνισμός

Στην παρούσα χρονική στιγμή δεν υφίσταται ανταγωνισμός . Στον ελληνικό χώρο δεν υπάρχει ένα ενιαίο προϊόν που να συνδυάζει τον πολιτισμό, την εκπαίδευση, την αναψυχή και την απόλαυση όπως το Eleusis Factory. Επομένως το προϊόν μας θα είναι πρωτοπόρο στην κατηγορία του.

3.20 Η απειλή των νέων ανταγωνιστών στον χώρο

Η είσοδος νέων ανταγωνιστών στο χώρο είναι αρκετά δύσκολο να πραγματοποιηθεί, καθώς πρέπει να βρεθεί ένας χώρος που να μπορεί να στεγάσει πληθώρα κτηρίων καθώς και εξωτερικούς χώρους ή ένα ήδη υπάρχον βιομηχανικό συγκρότημα που να είναι αξιοποιήσιμο. Επιπλέον το Eleusis Factory. Έχει το πλεονέκτημα της τοποθεσίας που αποτελεί τόπο συγκέντρωσης όλων των γύρω περιοχών. Ωστόσο αν επιτευχθεί ένα παρόμοιο σχέδιο δεν θα επηρέαζε την επιχείρησή μας γιατί θα βρισκόταν αρκετά μακριά από την Ελευσίνα (π.χ. Αθήνα) και για τους κατοίκους που μένουν κοντά στην Ελευσίνα θα συνεχίσει να είναι πρώτη επιλογή.

3.21 Η απειλή των υποκατάστατων υπηρεσιών

Εφόσον δεν υπάρχει ένα προϊόν που θα προσφέρει όλα αυτά που θα προσφέρουμε εμείς, θεωρούμε υποκατάστατες υπηρεσίες τα θέατρα, τις Art gallery και τους χώρους διοργάνωσης εκθέσεων και εκδηλώσεων. Ωστόσο θεωρείται ότι υπάρχει πιθανότητα συνεργασίας με τους συγκεκριμένους χώρους ώστε να μεταφέρονται θεατρικές παραστάσεις, εκθέσεις (εικαστικές, φωτογραφίες) αλλά και συναυλίες εντός του Eleusis Factory. Προτείνουμε όλες οι μεγάλες θεατρικές παραστάσεις και εκδηλώσεις να έχουν ως στάση μετά την Αθήνα, την Ελευσίνα όπου θα μπορούσαν να τις παρακολουθήσουν κάτοικοι των γύρω περιοχών.

3.22 Η διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών

Η επιτυχία του σχεδίου ανάπτυξης βασίζεται σε πολύ μεγάλο βαθμό στους πόρους που θα ληφθούν από χορηγίες και Ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης. Έτσι προκειμένου να καταστεί το σχέδιο πραγματοποιήσιμο, πρέπει οι προμηθευτές να πιστέψουν την ιδέα τους και να επενδύσουν σε αυτή.

3.23 Η διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών

Οι αγοραστές είναι οι επισκέπτες του βιομηχανικού πάρκου οι οποίοι θέλουν να ζήσουν αυτή την ολιστική εμπειρία. Οι αγοραστές πιέζουν συνήθως τη βιομηχανία να μειώσει τις τιμές της, να αυξήσει την ποιότητα. Βασιζόμαστε στο γεγονός ότι το βιομηχανικό μας πάρκο έχει πολλά να προσφέρει ώστε να ικανοποιήσει και τον πιο δύσκολο επισκέπτη.

3.24 Ανταγωνιστές στην Ελλάδα

❖ Τεχνόπολις Δήμου Αθηναίων

Η Τεχνόπολη Δήμου Αθηναίων στεγάζεται στο παλιό εργοστάσιο φωταερίου της Αθήνας, ένα σπάνιο βιομηχανικό μνημείο, που έχει μεταμορφωθεί στον πιο ζωντανό πολυχώρο πολιτισμού στην καρδιά της πόλης, ανοιχτό και προσβάσιμο σε όλους, με περισσότερους από 1.000.000 επισκέπτες το χρόνο.

Προωθεί τις τέχνες, την ανάπτυξη, την επιχειρηματικότητα και την καινοτομία, τη δημιουργική και δια βίου μάθηση, τη βιομηχανική κληρονομιά και την ευαισθητοποίηση του κοινού σε θέματα κοινωνικού χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας παράλληλα την οικονομική της βιωσιμότητα.

Εξετάζοντας το περιεχόμενο του πολυχώρου συμπεραίνουμε ότι περιλαμβάνει κυρίως δραστηριότητες και προγράμματα πολιτιστικά καθώς είναι μόνο χώρος διοργάνωσης εκδηλώσεων. Το προϊόν μας θα είναι ολιστικό ,δηλαδή πέρα από τις συναυλίες, εκθέσεις, performances, προβολές, εκπαιδευτικά προγράμματα θα εστιάζει και σε εκφάνσεις της καθημερινής ζωής παρέχοντας πληθώρα καταστημάτων, εστιατορίων, μπαρ , καφετέριες και χώρο για μικρά παιδιά.

❖ Διάφορα εμπορικά mall

Τα mall αποτελούν πολυχώρους που προσφέρουν πληθώρα καταστημάτων και δραστηριότητες διασκέδασης & ψυχαγωγίας. Εκτός από τα εμπορικά καταστήματα, περιέχουν και χώρους αναψυχής και εστίασης αναγκάζοντας τον καταναλωτή να περιοριστεί εντός του εμπορικού κέντρου καλύπτοντας όλες τις ανάγκες του. Πολλές φορές οι δημόσιοι χώροι του εμπορικού χρησιμοποιούνται για διαφόρων ειδών εκθέσεις προσφέροντας στον καταναλωτή μια συνδυαστική εμπειρία.

Σε σύγκριση με το δικό μας προϊόν παρατηρούμε ότι τα εμπορικά καταστήματα επικεντρώνονται στην εύκολη μαζική ψυχαγωγία εστιάζοντας στον υπερκαταναλωτισμό του ατόμου. Επίσης δεν αποτελεί σημείο συνάντησης πολιτιστικών εκδηλώσεων, αναβαθμίζοντας μια ιστορική περιοχή της πρωτεύουσας και δημιουργώντας έναν ακόμη θετικό πόλο στην πολιτισμική ταυτότητα της Αθήνας. Ο πολιτισμός λείπει από την συγκεκριμένη προσπάθεια.

- ❖ Θα μπορούσαμε να πούμε ότι στο κομμάτι της τέχνης και του πολιτισμού θεωρούμε ανταγωνιστές μας τα διάφορα θέατρα (αρχαία και μη) και τις διάφορες gallery που παρέχουν υψηλού επιπέδου προϊόντα.

3.25 Ανταγωνιστές στο Εξωτερικό

❖ LXFactory- Lisbon, Portugal

Ένα από τα σημαντικότερα εργοστάσια της Λισαβόνας, η εταιρεία ύφανσης και κλωστοϋφαντουργίας Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense, μετατράπηκε σε ένα δημιουργικό mini-city. Αυτό το ιστορικό βιομηχανικό συγκρότημα 23.000 m² στεγάζει μια σειρά από λιανοπωλητές. Είναι ένα γιγάντιο ατελιέ γεμάτο γκαλερί και παραδοσιακά εστιατόρια, καταστήματα σχεδιασμού και ακόμη και αίθουσες συναυλιών. Μετά από πολλή δουλειά που ανανέωσε ολόκληρο το χώρο, το νέο εργοστάσιο καταλάμβανε εταιρίες, νέες μάρκες, ξεκινήματα και wanna-be-artists. Ο χώρος είναι διακοσμημένος με τεράστιες, πολύχρωμες τοιχογραφίες σε γκράφιτι στους εξωτερικούς τοίχους. Από την αρχιτεκτονική έως τη μουσική, είναι τώρα η έδρα των εταιριών σχεδιασμού, των γκαλερί και των καλλιτεχνών. Υπάρχουν μικρά μοντέρνα εστιατόρια, καταστήματα hipster, οπτικοακουστικές τέχνες, μουσική, μόδα και ένα από τα καλύτερα παγωτά στην πόλη.



❖ CamdenMarket ή CamdenLocks

Είναι μια σειρά γειτονικών μεγάλων λιανικών αγορών, που βρίσκεται στους ιστορικούς πρώην στάβλους Pickfords, στο CamdenTown του Λονδίνου. Η CamdenMarket ξεκίνησε ως μικρή εμπορική έκθεση τέχνης και τεχνών στην πίσω αυλή των Dingwalls. Αρχικά άνοιγε μόνο τις Κυριακές, ωστόσο η δημοτικότητά του μεγάλωσε γρήγορα. Σήμερα είναι η μεγαλύτερη αγορά στο Λονδίνο, ανοιχτή επτά ημέρες την εβδομάδα. Είναι ένας τόπος δημιουργίας, όπου οι άνθρωποι έρχονται να ανακαλύψουν νέα γούστα και φρέσκα ταλέντα, να αγαπήσουν την κληρονομιά και να αγκαλιάσουν το πρωτότυπο. Έχει πάνω από 1.000 περίπτερα για ψώνια, να φαγητό, για ποτό και για χορό στην ιστορική περιοχή του Κεντρικού Λονδίνου.



3.26 Τμήματα της αγοράς

Το Eleusis Factory για να διαφοροποιηθεί από τους υπόλοιπους πολυχώρους τέχνης και πολιτισμού πρέπει πρωτίστως να προσδιοριστούν με ακρίβεια τα τμήματα της αγοράς στα οποία απευθύνεται. Αυτή η διαδικασία προσδιορισμού θα επιτευχθεί μέσω της τμηματοποίησης της αγοράς, τα κριτήρια της οποίας είναι :

3.26.1 Γεωγραφικά κριτήρια

Η Ελευσίνα είναι πόλη του Νομού Αττικής και έδρα της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, ενώ βρίσκεται σε απόσταση 20 km από την Αθήνα. Η Ελευσίνα εξυπηρετείται από την νέα Εθνική Οδό Αθηνών - Πατρών, την παλαιά εθνική οδό Αθηνών - Πατρών, η οποία διασχίζει τα διυλιστήρια Ελευσίνας των ΕΛΠΕ, τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο της Αθήνας και την Αττική Οδό. Συνορεύει με τον Ασπρόπυργο (ανατολικά), τη Μάνδρα (βορειοδυτικά), το Λουτρόπυργο και τη Νέα Πέραμο (δυτικά). Διαθέτει μεγάλο εμπορικό λιμένα, τον 2ο στην Αττική μετά του Πειραιώς, και στρατιωτικό αεροδρόμιο. Στην Παραλία της Ελευσίνας είναι το τέρμα των λεωφορειακών γραμμών από τον Πειραιά (845 από Λεωφ. Θηβών - Λεωφ. Αθηνών και 871 από Λεωφ. Σχιστού), από τις Αχαρνές (878 από Λεωφ. NATO - Ασπρόπυργο και 879 από Λεωφ. NATO - Θριάσειο) και της κυκλικής γραμμής προς το Μετρό (876 Σταθμός Αγ. Μαρίνας). Επίσης εκεί είναι η αφετηρία των τοπικών γραμμών προς Μάνδρα, Μαγούλα και προς το Ρουπάκι Ασπροπύργου. Κύριος στόχος του πάρκου είναι η προσέλκυση των κατοίκων του νομού εδρευσής του και των τριγύρω νομών, καθώς επίσης και ατόμων από το εξωτερικό λόγω της γεωπολιτικής του θέσης.

Σχολεία: Απευθυνόμαστε σε σχολεία όλης της επικράτειας.

Φοιτητές και Νέοι 24-35: Όλης της επικράτειας και ειδικότερα εντός του Νομού Αττικής.

Τουρίστες: Από κάθε χώρα του εξωτερικού.

Οικογένειες: Απευθυνόμαστε σε οικογένειες όλης της επικράτειας και ειδικότερα εντός του Νομού Αττικής.

3.26.2 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Το πάρκο απευθύνεται σε επισκέπτες όλων των ηλικιών καθώς υπάρχει πληθώρα δραστηριοτήτων για όλους. Πιο συγκεκριμένα απευθύνεται σε σχολεία με παιδιά ηλικιών 6-18 τα οποία θα μπορούν να παρακολουθούν της διάφορες εκθέσεις που θα διοργανώνονται στον χώρο καθώς και βιωματικά εργαστήρια προσαρμοσμένα σε αυτά. Με την τοποθέτηση barcodes έξω από το κάθε κτήριο θα μπορούν με την βοήθεια λάπτοπ ή κινητών τηλεφώνων να ταξιδεύουν σε μία άλλη εποχή και να βλέπουν το κτήριο στην αρχική του μορφή και ιστορικά στοιχεία σχετικά με αυτό. Επιπλέον απευθυνόμαστε σε φοιτητές ηλικίας 18-24 οι οποίοι μπορούν να επισκέπτονται από την Αθήνα και τις τριγύρω περιοχές την Ελευσίνα ώστε να χαλαρώσουν από τα μαθήματα. Δεν ξεχνάμε και τους νέους ηλικίας 24-35 καθώς και τις οικογένειες με παιδιά που μπορούν να απολαύσουν τον καφέ τους και παράλληλα να

απασχοληθούν τα παιδιά με διάφορες δραστηριότητες που θα προσφέρονται. Η μεγαλύτερη πρόκληση για μας αποτελεί η προσέλκυση τουριστών οι οποίοι επισκέπτονται την Αθήνα. Τουρίστες που ενδιαφέρονται για την ιστορία της Ελευσίνας και ανθρώπους που θέλουν να δοκιμάσουν δραστηριότητες. Σκοπεύουμε μέσα από το βιομηχανικό πάρκο να αυξήσουμε την επισκεψιμότητα στον αρχαιολογικό χώρο της Ελευσίνας αλλά και το μουσείο του και να προβάλλουμε τον πολιτισμό της περιοχής. Εκείνοι που θα επισκεφθούν το Eleusis Factory δεν είναι άνθρωποι που αποσκοπούν στο φθηνό τουρισμό αλλά που επιθυμούν να γνωρίσουν κάτι πραγματικά νέο και αυθεντικό. Η συγκεκριμένη υπηρεσία στοχεύει στην κάλυψη των αναγκών ενός ανθρώπου δραστήριου, που λατρεύει την ιστορία και την τέχνη και ψάχνει καινούριους τρόπους αναψυχής. Ο παραπάνω τύπος ανθρώπου ανήκει στην αγορά του εναλλακτικού τουρισμού και συγκεκριμένα του πολιτιστικού τουρισμού.

3.26.3 Ψυχογραφικά κριτήρια

Σχολεία: Οι μαθητές παρουσιάζουν μία πιο αδιάφορη στάση για επισκέψεις σε εκθέσεις πολιτιστικού περιεχομένου. Ωστόσο, παρουσιάζουν μία πιο θετική στάση όταν μπορούν να χρησιμοποιήσουν και την τεχνολογία καθώς πλέον είναι αναπόσπαστο κομμάτι της καθημερινότητάς τους. Επιπλέον, η παρουσία εναλλακτικών δραστηριοτήτων και ο συνδυασμός τους είναι κάτι που μπορεί να ελκύσει το ενδιαφέρον τους.

Φοιτητές και νέοι 24-35: Στις ηλικίες αυτές εκδηλώνεται μία τάση προς περισσότερο εναλλακτικές μορφές ψυχαγωγίας και διασκέδασης. Ανάμεσα στα ενδιαφέροντα τους είναι μία επίσκεψη σε μία έκθεση τέχνης και σε ένα μουσείο, η ψυχαγωγή τους μέσω μίας ταινίας ή ακόμα και μίας θεατρικής παράστασης αλλά και η συνάντηση με φίλους για έναν καφέ. Επιπλέον, η χρήση της τεχνολογίας είναι αισθητή και σε αυτές τις ηλικίες.

Τουρίστες: Οι τουρίστες επισκέπτονται τη χώρα μας με σκοπό να γνωρίσουν την ιστορία μας, τον πολιτισμό μας και την παράδοσή μας. Ερχόμενοι στη χώρα μας από τις βασικές τους επιθυμίες αποτελεί η επίσκεψη αρχαιολογικών χώρων και πολιτιστικών χώρων.

Οικογένειες: Οι γρήγοροι ρυθμοί ζωής και η δύσκολη καθημερινότητα χαρακτηρίζει τις σύγχρονες οικογένειες. Η οικογενειακή βόλτα μέσα στο σαββατοκύριακο που μπορεί να συνδυάσει στιγμές χαλάρωσης αλλά και ψυχαγωγίας αποτελεί μία από τις ιδανικές τους επιλογές.

4.Σχέδιο Μάρκετινγκ

4.1 Προϊόν - Υπηρεσία

Βασικός σκοπός της επιχείρησής μας είναι η ανάδειξη και η αξιοποίηση της πλούσιας βιομηχανικής κληρονομιάς της Ελευσίνας μέσω της δημιουργίας ενός ισχυρού πόλου πολιτισμού, μουσείων και αναψυχής σε συνδυασμό με τον αρχαιολογικό χώρο. Για την επίτευξη του σκοπού αυτού η επιχείρησή μας πρόκειται να αξιοποιήσει ένα βιομηχανικά διατηρητέο συγκρότημα που φιλοξενούσε την Οινόπνευματοποιία «Κρόνος». Το συγκρότημα αυτό αποτελείται από δεκαέξι (16) κτίρια σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας, τα οποία σκοπεύουμε να φιλοξενήσουν την επιχείρησή μας. Σκοπός μας επομένως, είναι να αξιοποιήσουμε και να αναδείξουμε τη βιομηχανική ιστορία της Ελευσίνας μέσω της δημιουργίας ενός μικρού συγκροτήματος, ενός «Mini City», που θα παρέχει στους επισκέπτες ένα πλήθος από υπηρεσίες όπως, καφέ-μπαρ, εστιατόρια, γκαλερί, βιβλιοθήκη, τοπικά μαγαζάκια, εκθεσιακούς χώρους αλλά και δύο (2) αίθουσες για εκδηλώσεις. Επιθυμία μας είναι η διατήρηση του βιομηχανικού χαρακτήρα του συγκροτήματος χωρίς μεγάλες παρεμβάσεις στα κτίρια που θα αλλάξουν την αρχιτεκτονική τους και θα δώσουν μία νέα πνοή σε ολόκληρη την περιοχή.

Πιο συγκεκριμένα, οι επισκέπτες που θα προσελκύσουμε στην Ελευσίνα θα μπορούν να γνωρίσουν την ιστορία της πόλης μέσω της επίσκεψης του αρχαιολογικού χώρου και του μουσείου που ήδη υπάρχει και να επισκεφθούν το «Eleusis Factory». Εκεί θα έχουν την ευκαιρία να περιηγηθούν και να γνωρίσουν την ιστορική βιομηχανική ζώνη της Ελευσίνας, η οποία αποτελεί το τρίτο και νεότερο ιστορικό βιομηχανικό κέντρο της Αττικής που ακολούθησε με μικρή χρονική απόκλιση τον Πειραιά και το Λαύριο. Στο πολιτισμικό μας πάρκο οι επισκέπτες θα έχουν την ευκαιρία μέσω ενός barcode να βλέπουν την παλιά φυσιογνωμία της κάθε βιομηχανίας έτσι όπως ήταν όταν λειτουργούσε αλλά και να γνωρίσουν την πορεία και την εξέλιξή της στο χρόνο μέσα από τις εκθέσεις που θα φιλοξενοούνται στο κάθε κτήριο.

Επιπλέον, στο Eleusis Factory οι επισκέπτες θα έχουν την δυνατότητα να επιλέξουν μέσα από ένα πλήθος δραστηριοτήτων αυτές που επιθυμούν. Οι επισκέπτες που θα θέλουν να επεκτείνουν την παρουσία τους στην Ελευσίνα για περισσότερες μέρες έτσι ώστε να καταφέρουν να γνωρίσουν την πόλη ολοκληρωμένα, θα τους παρέχεται η δυνατότητα να διαμείνουν στο hostel της επιχείρησής μας. Έτσι, θα μπορούν επιπλέον να δοκιμάσουν τοπικά προϊόντα της περιοχής, στηρίζοντας με αυτόν τον τρόπο την τοπική κοινότητα, να παρακολουθήσουν μία ταινία της προτίμησής τους, αλλά και να χαλαρώσουν στις καφετέριες και στα εστιατόρια που θα δημιουργηθούν.

Μία άλλη δυνατότητα που θα παρέχεται είναι η διάθεση δύο αιθουσών εκδηλώσεων - gallery, όπου ο κάθε ενδιαφερόμενος θα έχει τη δυνατότητα μέσω της ιστοσελίδας της επιχείρησής να καταβάλλει το αίτημα του για την ενοικίαση του χώρου αλλά ταυτόχρονα θα πρέπει να συμπληρώνει και κάποιες άλλες απαραίτητες πληροφορίες που αφορούν την εκδήλωση που επιθυμεί να πραγματοποιήσει. Για παράδειγμα, τέτοιες πληροφορίες είναι κάποια στοιχεία για τον ίδιο τον ενδιαφερόμενο, το είδος της εκδήλωσης αλλά και μία σύντομη περιγραφή της.

4.2 Τιμή

Κύρια πηγή εσόδων μας αποτελούν οι ενοικιάσεις των κτιρίων σε ιδιώτες για τη μετατροπή τους σε καφετέριες, εστιατόρια, μικρά τοπικά μαγαζάκια ή ότι άλλο επιθυμούν να αναπτύξουν αλλά και η διάθεση δύο αιθουσών εκδηλώσεων – gallery για ενοικίαση σε ενδιαφερόμενους. Επίσης, θα υπάρχει η δυνατότητα ένωσης των δύο αιθουσών κάτι που θα εξυπηρετεί τους ενδιαφερόμενους ενοικιαστές σε περίπτωση που χρειάζεται η διοργάνωση κάποιου μεγάλου event. Η ενοικίαση της κάθε αίθουσας θα ανέρχεται στο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ την ημέρα, ενώ αντίστοιχα για την ενοικίαση και των δύο αιθουσών ως μία ενιαία, η τιμή θα ανέρχεται στα τετρακόσια (400) ευρώ την ημέρα. Αντίστοιχα, η ενοικίαση του κάθε επαγγελματικού χώρου θα κοστίζει κατά μέσο όρο επτακόσια (700) ευρώ τον μήνα.

Η δεύτερη πηγή εσόδων μας θα προκύψει από τις εισπράξεις των πωλήσεων των εισιτηρίων εισόδου στα δύο φεστιβάλ που θα διοργανώνει κάθε χρόνο η διοικητική ομάδα της Eleusis Factory. Η τιμή των εισιτηρίων εισόδου θα κυμανθεί στα πέντε (5) ευρώ. Θα διατεθούν και εισιτήρια μειωμένης τιμής για άνεργους, φοιτητές, πολύτεκνους, ΑΜΕΑ, για παιδιά κάτω των έξι (6) ετών καθώς και για μεγάλα groups.

Μία άλλη σημαντική πηγή εσόδων είναι και το parking που θα δημιουργήσουμε και θα παρέχουμε στους επισκέπτες του Eleusis Factory με σταθερή τιμολόγηση σε όλα τα έτη τα δύομισι (2,5) ευρώ την ημέρα.

Επιπλέον, η επιχείρησή μας θα παρέχει σε όσους επιθυμούν να μείνουν στην πόλη της Ελευσίνας για παραπάνω από μία μέρα μία εναλλακτική διαμονή, το hostel. Κάθε δωμάτιο θα περιλαμβάνει έξι (6) κρεβάτια με τιμή για το κάθε ένα από αυτά τα δεκαπέντε (15) ευρώ το βράδυ. Ωστόσο, η τιμή αυτή δεν θα παραμένει σταθερή σε όλες τις περιπτώσεις αλλά θα κυμαίνεται με βάση τον αριθμό των ατόμων και των δωματίων που επιθυμούν να κλείσουν.

- Π.χ. για μία οικογένεια των τεσσάρων (4) ατόμων που επιθυμούν να κλείσουν ένα δωμάτιο μόνοι τους η τιμή θα κυμαίνεται στα εβδομήντα (70) ευρώ.

Η επιχείρησή μας θα προσφέρει διαφορετικό πακέτο τιμής για επισκέπτες που επιθυμούν να κλείσουν από τρία (3) δωμάτια και πάνω.

- Για παράδειγμα αν ένα σχολείο στα πλαίσια σχολικής εκδρομής επιθυμεί να διανυκτερεύσει στην Ελευσίνα θα έχει την δυνατότητα να διανείμει στο Hostel της επιχείρησής μας με τιμή για το κάθε δωμάτιο τα εβδομήντα πέντε (75) ευρώ.

Άλλη μία εξίσου σημαντική πηγή εσόδων αποτελούν και οι διαφημίσεις άλλων επιχειρήσεων που θα φιλοξενούνται στους χώρους του συγκροτήματός μας.

4.3 Προώθηση

Η προώθηση της επιχείρησής μας θα γίνει μέσω πολλών καναλιών. Απαραίτητη κρίνεται η δημιουργία ιστοσελίδας, στην οποία οι ενδιαφερόμενοι επισκέπτες θα μπορούν να ενημερώνονται για τα καταστήματα που υπάρχουν στο Eleusis Factory και για ότι διοργανώνεται και λαμβάνει χώρα μέσα σε αυτό. Πιο συγκεκριμένα, θα μπορούν να ενημερώνονται για όλες τις πληροφορίες σχετικά με τις προβολές των ταινιών, για τις εκθέσεις τέχνης, φωτογραφιών που θα φιλοξενοούνται στους χώρους του αλλά και να πληροφορούνται για την διοργάνωση του φεστιβάλ. Επιπλέον, η δημιουργία του Eleusis Factory θα ανακοινωθεί και στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης που πλέον καταλαμβάνουν ένα μεγάλο μέρος της ζωής των ανθρώπων. Τα μέσα που θα χρησιμοποιήσουμε είναι το Facebook, το Instagram και το Twitter, καθώς η μεγαλύτερη μερίδα του πληθυσμού τα γνωρίζει και έχει λογαριασμό έστω σε ένα από αυτά.

Ένας άλλος τρόπος προώθησης της δημιουργίας του Eleusis Factory και γενικότερα της ανάδειξης και της αναβάθμισης που συντελείται στην περιοχή της Ελευσίνας αποτελεί η διοργάνωση των δύο φεστιβάλ που θα πραγματοποιούνται κάθε χρόνο. Ως στόχο έχει την προσέλκυση ατόμων από την ευρύτερη περιοχή της Αττικής αλλά και όλης της Ελλάδας. Η διοργάνωση του Φεστιβάλ θα ανακοινωθεί παρομοίως από τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, από διαφημίσεις στην τηλεόραση και στο ραδιόφωνο αλλά και από αφίσες που θα κολληθούν σε διάφορα κεντρικά σημεία της Αθήνας, της Ελευσίνας και άλλων πόλεων της Ελλάδας.

Επιπροσθέτως, η δημιουργία του Eleusis Factory και όλων των υπηρεσιών που θα περιλαμβάνει θα προωθηθεί μέσω διαφημιστικών σποτ που θα προβληθούν στην τηλεόραση αλλά και στα αναφερόμενα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Η προσέλκυση ατόμων με κοινωνική επιρροή οι οποίοι θα επισκεφθούν τους χώρους του και θα τους προωθήσουν κρίνεται αναγκαία ιδιαίτερα για το τμήμα της αγοράς «18-24 και νέοι 24-30».

Απαραίτητη είναι και η προώθησή του στα σχολεία, η οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσα από μικρές παρουσιάσεις της ιστορίας της Ελευσίνας στους μαθητές που στη συνέχεια μπορούν να πραγματοποιηθούν μονοήμερες ή και διήμερες επισκέψεις στην Ελευσίνα, στον αρχαιολογικό χώρο από κοντά και τους εκθεσιακούς χώρους που θα φιλοξενοούνται. Επίσης, σε όλα τα πανεπιστήμια της Αττικής και στα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα, όπως The Athens Mall, Athens Metro Mall, Golden Hall Mall, Attica, The Department Store, McArthurGlen Athens θα μοιραστούν φυλλάδια με σκοπό την περαιτέρω προώθηση του όλου εγχειρήματος.

Επιπλέον, βασικό μέσο προώθησης αποτελούν και οι συνεργασίες που μπορούν να αναπτυχθούν. Οι συνεργασίες με τουριστικά γραφεία είναι στις προτεραιότητες της επιχείρησής μας όπως και μετέπειτα οι συνεργασίες με μεγάλους ταξιδιωτικούς ιστότοπους για την περαιτέρω προώθηση της επιχείρησής μας (π.χ. trip advisor).

4.4 Τοποθέτηση

Η επιχείρησή μας δεν χρησιμοποιεί κάποιο κανάλι διανομής, καθώς οι υπηρεσίες παρέχονται στο χώρο του συγκροτήματός μας.

4.5 Φυσική Παρουσία

Η παρουσία του «Eleusis Factory» στην αγορά θα πραγματοποιηθεί με δύο τρόπους, τον φυσικό και τον διαδικτυακό. Η διαδικτυακή παρουσία της επιχείρησής μας θα πραγματοποιηθεί μέσω της δημιουργίας μίας ιστοσελίδας, η οποία θα περιλαμβάνει όλα τα καταστήματα αλλά και τις άλλες υπηρεσίες που θα παρέχουμε στους πελάτες μας. Στην ιστοσελίδα εκτενή αναφορά θα γίνεται για κάθε ενδιαφερόμενο στην ιστορία της Ελευσίνας αλλά και στην ιστορία του Κρόνου μέσω ιστορικών πηγών, κειμένων αλλά και οπτικών μέσων καθώς η ανάδειξη της πόλης και της ιστορίας της στο ευρύ κοινό αποτελεί τον βασικότερο στόχο μας. Επίσης, οι επισκέπτες θα μπορούν να αντλούν πληροφορίες και να ενημερώνονται για όλες τις εκδηλώσεις που θα διοργανώνονται.

Όσον αφορά τη φυσική παρουσία του «Eleusis Factory» αυτή αποτελείται από τα 16 κτίρια που απαρτίζουν τον Κρόνο. Το συγκρότημα θα περιλαμβάνει καφετέριες, εστιατόρια, εκθεσιακούς χώρους και μία μόνιμη κεντρική έκθεση που θα αφορά ότι έχει να κάνει με τη λειτουργία και την παραγωγή του εργοστασίου «ΚΡΟΝΟΣ» μέχρι το κλείσιμό του.

4.6 Άνθρωποι

Αυτό που διαφοροποιεί μία επιχείρηση από τις άλλες και δεν αντιγράφεται εύκολα βρίσκεται στις αξίες που διέπουν την οργάνωσή της και στους εργαζόμενους που υλοποιούν τους στόχους της. Οι άνθρωποι πόροι λοιπόν, αποτελούν έναν από τους πιο σημαντικούς παράγοντες για κάθε επιχείρηση καθώς η επιλογή τους θα πρέπει να γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να συνάδουν με τους επιχειρηματικούς στόχους της επιχείρησης, να αφοσιώνονται στην επίτευξή τους και παράλληλα στην ικανοποίηση των αναγκών των επισκεπτών. Κύριο μέλημα, επομένως, της επιχείρησης είναι η ποιότητα των υπηρεσιών που παρέχει.

Ειδικότερα, σημαντικό για την επιχείρησή μας αποτελεί η επιλογή κατάλληλων συνεργατών οι οποίοι πρωτίστως επιθυμούν την ανάδειξη της πόλης της Ελευσίνας σε έναν νέο πόλο έλξης και την επιβίωση αυτού του εξαιρετικά σημαντικού και ιστορικού συγκροτήματος του Κρόνου μέσα από την πορεία του χρόνου.

4.7 Διαδικασίες

Απαραίτητο κομμάτι του μείγματος μάρκετινγκ αποτελεί και το τελευταίο στάδιο του, δηλαδή το στάδιο των διαδικασιών. Η σημασία του είναι μεγάλη καθώς μέσω αυτού μπορεί να ελεγχθεί και να αξιολογηθεί αν όλες οι διαδικασίες έχουν υλοποιηθεί σωστά, αν υπάρχουν τυχόν προβλήματα και αν μπορούν να υπάρξουν πιθανές λύσεις. Επιπλέον, κομμάτι των διαδικασιών αποτελεί και το τμήμα τεχνικής υποστήριξης που στην αρμοδιότητα του έγκειται η συντήρηση της ιστοσελίδας. Στην ιστοσελίδα θα μπορούν να υποβάλλονται τυχόν παράπονα, τα οποία οι διαχειριστές της θα επεξεργάζονται προσηλωμένοι πρωτίστως στον σκοπό της επιχείρησής μας.

5.Σχεδιασμός Λειτουργιών

5.1 Περιγραφή

Το 1911 ιδρύεται η ανώνυμη εταιρία οινοπνευματοποιίας με έδρα τον Πειραιά. Το 1917 συγχωνεύεται σ' αυτήν η ανώνυμη οινελαιουργική εταιρεία «Η. Ησαΐα». Το 1922, λόγω της αυξημένης κατανάλωσης των προϊόντων, ανεγείρεται στο ανατολικό άκρο του αστικού θαλάσσιου μετώπου της Ελευσίνας, το νέο, σύγχρονο εργοστάσιο «ΚΡΟΝΟΣ» για την παραγωγή οίνου και οινοπνεύματος. Η εγκατάσταση θεωρήθηκε ιδιαίτερα πρωτοποριακή για την εποχή της, καθώς κατασκευάστηκε σχεδόν εξ' ολοκλήρου από οπλισμένο σκυρόδεμα σε σχέδια του φυσικού, καθηγητή του ΕΜΠ, Παύλου Σαντορίνη. Το εργοστάσιο παρήγαγε οίνους, προϊόντα οινοπνεύματος, μελάσσα και δεψικά εκχυλίσματα για τη βυρσοδεψία. Ορισμένα από τα κτίρια και τις εγκαταστάσεις της μονάδας αποτελούν εξαιρετικά δείγματα της μεσοπολεμικής βιομηχανικής αρχιτεκτονικής και το συγκρότημα διασώζει ακέραια την εικόνα του βιομηχανικού τοπίου της μεσοπολεμικής φάσης λειτουργίας του. Το 2003, 2004 και 2005 λειτούργησε ως χώρος εικαστικών εκθέσεων, παραστάσεων αρχαίου δράματος και συναυλιών στο πλαίσιο των πολιτιστικών εκδηλώσεων «Αισχύλεια».

Η οινοπνευματοποιία «ΚΡΟΝΟΣ», ξεκίνησε τη λειτουργία της το έτος 1926. Το 1928 είχε 250-300 εργαζομένους. Το 1970 είχε 150. Έκλεισε το 1986. Ωστόσο σήμερα έχει πολεοδομηθεί από τον Δήμο Ελευσίνας και γίνονται προσπάθειες να επιτευχθεί συνεργασία με τους ιδιοκτήτες ώστε να παρέλθει στην ιδιοκτησία του Δήμου για να χρησιμοποιηθεί ως χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων όπως παλαιότερα.

Στην Ελευσίνα το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης του τελευταίου τέταρτου του 20ου αιώνα, δεν έλαβε εκρηκτικές διαστάσεις, όπως συνέβη σε άλλες βιομηχανικές περιοχές της χώρας. Από τις μεγάλες ιστορικές βιομηχανικές μονάδες έκλεισαν λίγες, κυρίως όσες βρίσκονταν εντός του αστικού ιστού, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό του υπόλοιπου, κυρίως μεταπολεμικού, βιομηχανικού δυναμικού παραμένει ενεργό. Έτσι στην περιοχή δεν παρατηρούνται εκτεταμένοι βιομηχανικοί ερειπίωνες.

Προς το παρόν διασώζονται, λίγα εξαιρετικά ενδιαφέροντα, ακέραια ανενεργά βιομηχανικά μνημεία της πρώτης περιόδου ανάπτυξης της βιομηχανίας στην περιοχή. Η αξιοποίηση των μονάδων αυτών, ώστε να επαναχρησιμοποιηθούν για σκοπούς αναψυχής, πολιτισμού ή μικρών εμπορικών χρήσεων, κρίνεται αναγκαία.

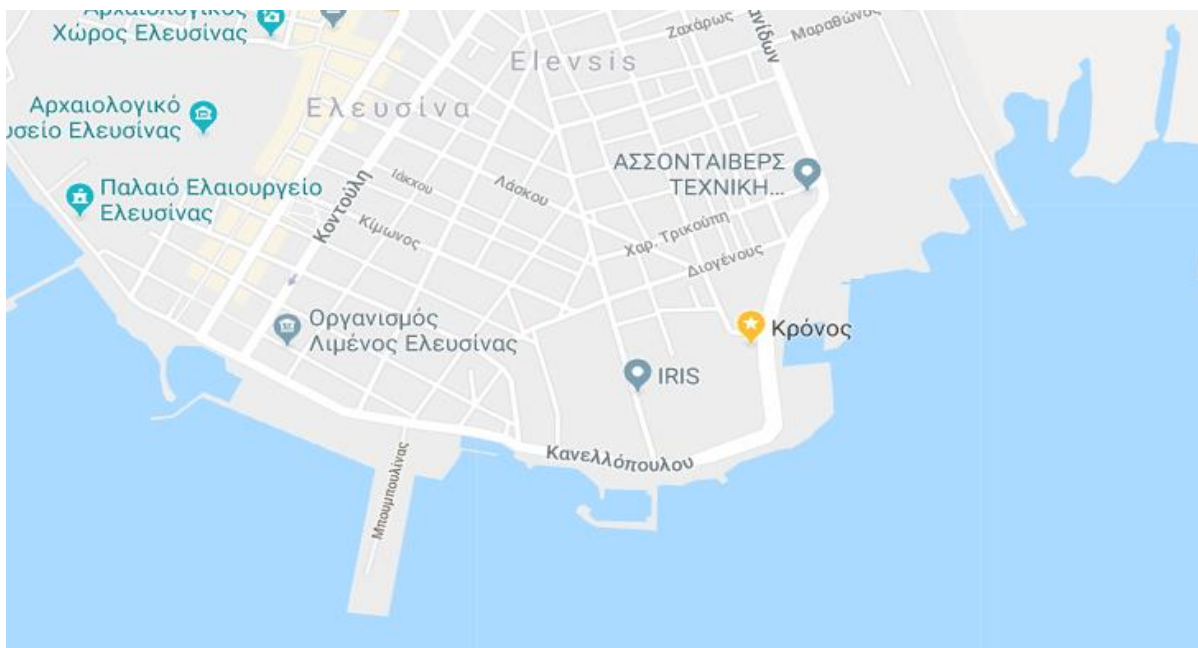
Το εργοστάσιο «ΚΡΟΝΟΣ» θεωρείται ως το πλέον αξιόλογο βιομηχανικό μνημείο της περιοχής και διασώζεται ακέραιο ως προς το κτιριακό του δυναμικό αλλά όχι ως προς το μηχανολογικό του εξοπλισμό. Τα κατάλοιπα των άλλων δύο γειτονικών μονάδων «Ίρις» και «Ελαιουργική» μπορούν εν δυνάμει να αξιοποιηθούν σε συνδυασμό με τον «ΚΡΟΝΟ» ή ανεξάρτητα.



Εικόνα : Η Ανώνυμος Εταιρεία Οινοπνευματοποιίας, ο γνωστός Κρόνος

5.2 Τοποθεσία

Η επιχειρηματική δραστηριότητα της εταιρείας μας θα πραγματοποιείται στην έκταση των πρώην εργοστασιακών εγκαταστάσεων του Κρόνου στην πόλη της Ελευσίνας. Το συγκρότημα βρίσκεται παραλιακά του κόλπου της Ελευσίνας και πλησίον του κέντρου της πόλης.



Η έδρα της επιχείρησής μας θα βρίσκεται εντός του κτιριακού συγκροτήματος. Με αυτό τον τρόπο θα διευκολύνεται τόσο η επικοινωνία των ιδιοκτητών με τους πελάτες, όσο και η επίβλεψη της ιδιοκτησίας της επιχείρησης. Είναι σε περιοχή εύκολα προσβάσιμη από όλους με στόχο την ομαλότερη λειτουργία των δραστηριοτήτων της.

5.3 Διαδικασίες που θα ακολουθηθούν

Λόγω του ότι τα μέλη που θα συστήσουν την επιχείρηση τυγχάνει να έχουν γνώσεις πάνω σε διάφορα αντικείμενα, πολλές από τις ανάγκες της επιχείρησης θα καλυφθούν χωρίς την αναζήτηση εξωτερικών συνεργατών. Πιο συγκεκριμένα οι θέσεις Social Media and Promotion Coordinator, Public Relations Manager, Web Designer, Marketing & RnD Manager και Customer Service θα μοιραστούν στα ιδρυτικά μέλη. Όλοι μαζί απαρτίζουν το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας το οποίο συνέρχεται και λαμβάνει τις απαραίτητες αποφάσεις για τη λειτουργία της. Οι αποφάσεις αυτές λαμβάνονται με βάση την αρχή της πλειοψηφίας και με στόχο την συνεχή εξέλιξη της επιχείρησης. Όλοι οι συνιδιοκτήτες κατέχουν το ίδιο μερίδιο μετοχών και επομένως συμμετέχουν εξίσου στην λήψη των αποφάσεων.

Περίληπτικά η διαδικασία που θα ακολουθηθεί για την πραγματοποίηση της επιχειρηματικής ιδέας θα είναι η εξής:

Αυτή τη στιγμή το πρώην εργοστάσιο βρίσκεται στην κατοχή ιδιώτη όμως χρησιμοποιούνταν για τη διεξαγωγή εκδηλώσεων από το δήμο Ελευσίνας. Έχουν ξεκινήσει οι συζητήσεις για να επέλθει το κτίσμα στην κατοχή του δήμου της Ελευσίνας. Μόλις αυτό συμβεί, θα ανακαινιστεί το κτίσμα με τις αποταμιεύσεις του δήμου αλλά και με χρήματα που θα λάβει από την Ευρωπαϊκή Ένωση λόγω του ότι η Ελευσίνα θα είναι πολιτιστική πρωτεύουσα της Ευρώπης για το 2021. Έπειτα θα ξεκινήσει ο δήμος διαγωνισμό για την αξιοποίηση του πρώην εργοστασιακού συγκροτήματος και η δική μας επιχείρηση θα καταθέσει το παρόν επιχειρηματικό σχέδιο. Εφόσον κερδίσουμε τον διαγωνισμό, που είναι και η βασική υπόθεση στην οποία στηρίζεται η εταιρεία μας, θα αναλάβουμε την πραγματοποίηση επανοίκιασης των χώρων του Κρόνου σε άλλους επαγγελματίες και έτσι τελικά θα δημιουργηθεί ένα mini city που θα δώσει μία διαφορετική πινελιά στην πόλη της Ελευσίνας. Κάποιοι από τους χώρους θα εξοπλιστούν κατάλληλα έτσι ώστε να διαμορφωθεί hostel για την στέγαση των επισκεπτών. Επίσης θα προσφέρεται ένας υπαίθριος χώρος στάθμευσης τόσο για τους επισκέπτες όσο και για τους κατοίκους της Ελευσίνας. Παράλληλα θα διοργανώνονται εκθέσεις έργων τέχνης, φεστιβάλ, συναυλίες και θεατρικές παραστάσεις στους χώρους αυτούς.

Η εταιρεία θα διατηρεί ιστοσελίδα μέσω της οποίας θα επικοινωνεί με τον κόσμο. Θα προβάλλονται οι εκδηλώσεις της, θα περιλαμβάνονται όλες οι πληροφορίες που ενδιαφέρουν τον επισκέπτη και ταυτόχρονα θα υπάρχει η δυνατότητα επικοινωνίας εάν το επιθυμεί ο επισκέπτης.

Για την ομαλή λειτουργία είναι απαραίτητη η συνεργασία με μια ομάδα καθαρισμού, κηπουρό για την περιποίηση των εξωτερικών χώρων και receptionist για το Hostel. Επίσης απαραίτητη είναι η συνεργασία με έναν web developer ο οποίος θα αναλάβει την υλικοτεχνική υποδομή και συντήρηση της ιστοσελίδας της επιχείρησης, έναν λογιστή - φοροτεχνικό και έναν δικηγόρο τους οποίους θα συμβουλευτεί η επιχείρηση όποτε το χρειάζεται.

5.4 Εξοπλισμός

Αρχικά θα υπάρξει ανάγκη μηχανολογικού εξοπλισμού, που περιλαμβάνει κάμερες ασφαλείας, συναγερμούς, αυτόματους πωλητές εισιτηρίων στους χώρους στάθμευσης καθώς και μπάρες που θα εξυπηρετούν την διέλευση των οχημάτων κλπ. Έπειτα, θα χρειαστεί να εξοπλίσουμε τα γραφεία της επιχείρησης με τα απαραίτητα έτσι ώστε να είναι λειτουργικά (υπολογιστές, γραφεία, καρέκλες, τηλεοράσεις, βιβλιοθήκες κλπ). Τέλος, θα χρειαστεί να προμηθευτούμε κρεβάτια, λευκά είδη κλπ για το hostel. Όλα αυτά θα αγοραστούν από την επιχείρηση έπειτα από έρευνα αγοράς για την επίτευξη των καλύτερων προσφορών.

5.5 Η ευαισθησία στη μεταβολή βασικών παραμέτρων – Κίνδυνοι

Η αβεβαιότητα είναι ένας παράγοντας που οφείλει να ληφθεί υπόψη στο σχεδιασμό μιας επιχείρησης. Είναι πολύ πιθανό οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν και αυτό να επηρεάσει αρνητικά την εταιρεία. Οι κίνδυνοι αυτοί διακρίνονται σε πολιτικούς, νομικούς αλλά και σε παράγοντες της αγοράς.

Η πολιτική σταθερότητα μιας χώρας μπορεί να μην επηρεάζει άμεσα τις επιχειρήσεις, όμως οι αποφάσεις της κυβέρνησης μπορεί να έχουν αντίκτυπο στην πορεία τους και τη βιωσιμότητά τους. Ο τρόπος με τον οποίο αποφασίζεται η χρηματοδότηση μέσω των διάφορων προγραμμάτων ή οι προϋποθέσεις για τη λήψη δανείων μπορούν να αποτελέσουν σημαντικό εμπόδιο. Ακόμα, η αλλαγή του νομικού πλαισίου, της φορολόγησης, της προβλεπόμενης από το κράτος λειτουργίας της επιχείρησης, της γραφειοκρατίας μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα στη διοίκηση της επιχείρησης ιδίως σε μία χώρα όπως η Ελλάδα που χαρακτηρίζεται από συχνές τέτοιες μεταβολές.

Οι παράγοντες της αγοράς δεν θα πρέπει να ξεχαστούν διότι είναι εξίσου σημαντικοί. Ο πιο σοβαρός κίνδυνος αυτής της κατηγορίας είναι να μην κερδίσει η επιχείρησή μας στον διαγωνισμό του Δήμου. Υπάρχει το ενδεχόμενο να πρέπει να μειωθούν τα ενοίκια που ζητάει η επιχείρηση από τους άλλους επαγγελματίες λόγω έλλειψης ζήτησης. Έπειτα, από τη στιγμή που θα πραγματοποιούνται θεατρικές παραστάσεις και συναυλίες σε εξωτερικούς χώρους υπάρχει πάντα ο κίνδυνος κακοκαιρίας. Σε αυτή την περίπτωση οι καιρικές συνθήκες επηρεάζουν τα έσοδα της επιχείρησης αρνητικά, αφού είτε δεν θα πωληθούν τα εισιτήρια, είτε οι επισκέπτες θα ζητήσουν αποζημίωση. Τέλος υπάρχει ο κίνδυνος αντιγραφής της ιδέας μας από άλλες επιχειρήσεις και ανάπτυξης ανταγωνισμού.

5.6 Ανθρώπινο δυναμικό

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας θα απαρτίζεται από τα πέντε μέλη που την ιδρύουν. Τα άτομα αυτά αναλαμβάνουν και διάφορες θέσεις συντονιστικές έτσι ώστε να διευθύνεται η επιχείρηση με τον πλέον αποτελεσματικό τρόπο. Πέρα από αυτούς όμως είναι απαραίτητοι και άλλοι επαγγελματίες όπως λογιστές και δικηγόροι οι οποίοι συνδράμουν στην σωστή λειτουργία της επιχείρησης με βάση τους νόμους του ελληνικού κράτους. Επίσης καθαριστές για τους κοινόχρηστους χώρους, receptionist για την υποδοχή του κόσμου στο hostel και κηπουροί είναι κάποιοι συνεργάτες των οποίων η εργασία μπορεί να παραληφθεί. Αντίστοιχα ένας web developer είναι απαραίτητος για την διατήρηση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της επιχείρησης.

5.7 Προβλέψεις ανά έτος για τις πωλήσεις

Οι προβλέψεις για τις πωλήσεις των υπηρεσιών μας σύμφωνα με τη μελέτη μας είναι σταθερά ανοδικές. Στην οικονομική μελέτη που αναλύεται παρακάτω το πρώτο έτος αναμένεται να αποκομίσει η επιχείρηση έσοδα ύψους 519.900€. Το δεύτερο έτος προβλέπεται αύξηση γύρω στο 55% και τα έσοδα θα ανέλθουν στα 813.050€. Στο τρίτο έτος προβλέπεται αύξηση των εσόδων κατά περίπου 35% (1.104.875€) και στο τέταρτο έτος προβλέπεται περίπου 19% (1.314.535€). Στο πέμπτο έτος η αύξηση των εσόδων από την πώληση των υπηρεσιών προβλέπεται σε περίπου 12% (1.474.055€).

Επίσης υπάρχουν και κάποια έσοδα από διαφημίσεις τρίτων τα οποία τον πρώτο χρόνο ανέρχονται σε 12.000€, τον δεύτερο σε 20.000€, τον τρίτο σε 24.000€, τον τέταρτο σε 26.000€ και τον πέμπτο σε 29.000€.

Και στις δύο περιπτώσεις εσόδων διακρίνεται καθαρά η αύξηση με φθίνοντα ρυθμό.

5.8 Προβλέψεις ανά έτος για τα κόστη

Η επιχείρησή μας δεν θα έχει κόστη παραγωγής προϊόντων διότι θα προσφέρει μόνο υπηρεσίες όπως έχει προαναφερθεί. Παρά όλα αυτά θα έχει δαπάνες, όπου οι αρχικές της δαπάνες ίδρυσης και εγκατάστασης θα ανέρχονται στα 91.200€. Στο πρώτο έτος οι δαπάνες που προβλέπονται για να καλύψουν τα λειτουργικά έξοδα, τα έξοδα προώθησης, του προσωπικού αλλά και διάφορα άλλα λοιπά έξοδα είναι 766.340€. Το δεύτερο έτος προβλέπεται μία μικρή αύξηση και οι δαπάνες φτάνουν τα 767.090€. Το τρίτο έτος αναμένεται μία μικρή μείωση των δαπανών οι οποίες θα φτάνουν τα 765.890€. Μείωση δαπανών προβλέπεται και για το τέταρτο έτος (764.790€) αλλά και για το πέμπτο (763.590€).

Όπως θα παρουσιαστεί και στον οικονομικό σχεδιασμό παρακάτω, όλες οι δαπάνες (προσωπικού, λειτουργικές και λοιπές) προβλέπεται να παραμένουν σταθερές. Αυτές που διαφοροποιούνται είναι οι δαπάνες προώθησης και γι' αυτό παρατηρείται αυτή η μεταβολή στο τελικό σύνολο των δαπανών.

5.9 Ευαισθησία του επιχειρηματικού μοντέλου στη μεταβολή βασικών παραμέτρων

Από την οικονομική ανάλυση που παρατίθεται αναλυτικά παρακάτω φαίνεται ότι οι βασικές παράμετροι που επηρεάζουν την ευαισθησία του επιχειρηματικού σχεδίου είναι οι υπηρεσίες που παρέχονται. Η υπηρεσία του hostel φαίνεται να είναι εκείνη με την μεγαλύτερη ευαισθησία ενώ οι πιο οικονομικά ασφαλείς υπηρεσίες που προσφέρονται φαίνεται να είναι τα φεστιβάλ και οι αίθουσες που προσφέρονται να φιλοξενήσουν διάφορες εκθέσεις.

5.10 Ανάγκες για κεφάλαια - Εξωτερική χρηματοδότηση

Η εξωτερική χρηματοδότηση θα προέλθει από διάφορες πηγές. Η μελέτη που έχει πραγματοποιηθεί στην αναζήτηση χρηματοδότησης έχει λάβει ως δεδομένο ότι το ύψος των κεφαλαίων που θα προέρχονται από τα μέλη της επιχείρησης ανέρχεται στα 20.000€. Έτσι προβλέπεται να αντληθεί χρηματοδότηση από επενδυτές (Business Angels) ύψους 25.000€. Επιπλέον, θα δοθεί επιδότηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση λόγω της πολιτιστικής πρωτεύουσας 2019 ύψους 10.000€. Τέλος, θα λάβουμε δάνειο 40.000€ έτσι ώστε να αποκτήσουμε το απαιτούμενο κεφάλαιο για τη χρηματοδότηση της επιχείρησής μας.

6.Οργανωσιακός Σχεδιασμός

6.1 Νομική μορφή επιχείρησης

Η νομική μορφή της επιχείρησης είναι Ε.Π.Ε.(Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης). Ο λόγος που αποφασίστηκε από τη διοικητική ομάδα η Eleusis Factory να είναι επιχείρηση Ε.Π.Ε. είναι διότι όραμά της είναι η παροχή υπηρεσιών για την ικανοποίηση των αναγκών της συλλογικότητας της Ελευσίνας που προάγουν το τοπικό και συλλογικό συμφέρον, την προώθηση της απασχόλησης, την ενδυνάμωση της κοινωνικής συνοχής και την ενδυνάμωση της τοπικής ή περιφερειακής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα μέσω των ετήσιων φεστιβάλ που θα διοργανώνονται από την Eleusis Factory θα αναδεικνύεται και η ιστορική σημασία του τόπου, καθώς και θα αξιοποιούνται τοπικά προϊόντα και θα προβάλλονται και οι παραδοσιακές δραστηριότητες ή επαγγέλματα του τόπου μέσω δραστηριοτήτων όπως για παράδειγμα η αναβίωση των Ελευσίνιων μυστηρίων.

6.2 Η εσωτερική ομάδα

Η εσωτερική ομάδα αποτελείται από τους συνιδιοκτήτες της εταιρείας, όπως αναγράφονται στο εξώφυλλο. Οι συνιδιοκτήτες είναι φοιτητές του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και συγκεκριμένα από τρία διαφορετικά τμήματα, που αυτό σημαίνει ότι κατέχουν διαφορετικά γνωστικά πεδία, τα οποία μπορούν να συνδυαστούν για την καλύτερη απόδοση της εταιρείας.

Αναλυτικότερα:

Η Καρανάσιου Δήμητρα είναι στο 6^ο έτος του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων και έχει πολλές γνώσεις πάνω σε επιχειρηματικά σχέδια. Οι γνώσεις της είναι πολύ σημαντικές για την διοικητική και οργανωσιακή λειτουργία της εταιρείας. Έχει αναλάβει την διαμόρφωση και συντήρηση της εικόνας της Eleusis Factory στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, Facebook και Instagram, στα οποία θα αναρτεί υλικό που προωθεί τους χώρους της εταιρείας και τα φεστιβάλ / εκδηλώσεις που διοργανώνει, καθώς και ενημερωτικό υλικό για την ιστορία που βρίσκεται πίσω από τα βιομηχανικά κτήρια της Ελευσίνας, τον πολιτιστικό χώρο της Ελευσίνας κ.ά.

Ο Βασιλάκης Γιώργος είναι στο 4^ο έτος στο τμήμα Οικονομικής Επιστήμης. Οι γνώσεις του πάνω στα οικονομικά βοήθησαν για τον οικονομικό σχεδιασμό της εταιρείας και την ανάλυση των προβλεπόμενων εξόδων της εταιρείας μας κατά την κατασκευή του επιχειρηματικού μας πλάνου. Έχει ευρύ δίκτυο γνωριμιών στον οικονομικό κλάδο, καθώς και στον κλάδο των μικροεπιχειρηματιών, για αυτό και ορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο υπεύθυνος για τις Δημόσιες Σχέσεις. Είναι υπεύθυνος για την εύρεση και το κλείσιμο συμφωνιών με επιχειρηματίες που θα ανοίξουν τη δική τους επιχείρηση στις εγκαταστάσεις της Eleusis Factory.

Η Ελβίρα Καραγιάννη είναι στο 6^ο έτος σπουδών της στο τμήμα Οικονομικής Επιστήμης. Αποτελεί σημαντικό μέλος της εταιρείας μιας και κατέχει σημαντικές γνώσεις πάνω στα οικονομικά και λογιστικά. Έχει δίκτυο γνωριμιών στον κλάδο λογιστών, το οποίο αξιοποίησε προκειμένου να συμβουλευτεί χρήσιμες πληροφορίες (όπως έξοδα σύστασης) και μπορεί ανά πάσα στιγμή να συμβουλευτεί για όποιο θέμα προκύψει. Επιπροσθέτως, έχει

αναλάβει την εξυπηρέτηση πελατών, καθώς είναι επικοινωνιακό άτομο και μπορεί να διαχειριστεί καταστάσεις με ψύχραιμο και δίκαιο τρόπο.

Η Μαρκεσίνη Παρασκευή είναι στο 6^ο έτος σπουδών της στο τμήμα Οικονομικής Επιστήμης του ΟΠΑ, καθώς έχει πραγματοποιήσει και 3 μήνες πρακτικής εργασίας σε πολυεθνική εργασία, γεγονός που της δίνει εμπειρία και γνώσεις πάνω σε συγκεκριμένα θέματα διαχείρισης, οργάνωσης και συντονισμού των εργασιών. Είναι υπεύθυνη Marketing και Research & Development(Ερευνα & Ανάπτυξη). Διαμορφώνει στρατηγικές διαφήμισης και προώθησης, καθώς αναζητά νέες πιθανές συνεργασίες και τεχνολογίες, προκειμένου η Eleusis Factory να προσαρμόζεται συνεχώς στις τεχνολογικές εξελίξεις.

Η Τρουλλινού Αριστέα είναι στο 4^ο έτος σπουδών της στο τμήμα Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας. Έχει κάποιες γνώσεις για τεχνολογίες και εργαλεία σχεδίασης, για αυτό και έχει αναλάβει τη σχεδίαση της όψης του website(design). Επίσης, έχει συμμετάσχει στο παρελθόν σε διαγωνισμό επιχειρηματικότητας με συμφοιτητές της από τον οποίο απέκτησε εμπειρία και γνώσεις που βοήθησαν στον οργανωσιακό και οικονομικό σχεδιασμό της Eleusis Factory.

Στην συνέχεια αναφέρονται πιο αναλυτικά οι αρμοδιότητες και το αντικείμενο σπουδών του κάθε μέλους.

Name	Role	University	Program of Study
Καρανάσιου Δήμητρα	Social Media and Promotion Coordinator	ΟΠΑ	Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων
Βασιλάκης Γεώργιος	Public Relations Manager	ΟΠΑ	Οικονομικής Επιστήμης
Τρουλλινού Αριστέα	Web Designer	ΟΠΑ	Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας
Μαρκεσίνη Παρασκευή	Marketing & RnD Manager	ΟΠΑ	Οικονομικής Επιστήμης
Καραγιάννη Ελβίρα	Customer Service Manager	ΟΠΑ	Οικονομικής Επιστήμης

Ρόλοι:

- **Social Media and Promotion Coordinator:**
Υπεύθυνος για την προβολή στα social media, για διαφημίσεις και διαμόρφωση στρατηγικών προώθησης της δραστηριότητας μας μέσω του ίντερνετ κυρίως. Στόχος του η προβολή και η διάδοση του έργου μας τόσο τοπικά στην Αττική όσο και στοχευμένη προώθηση στον τουρισμό, προκειμένου να προσελκύσει και πελάτες και από το εξωτερικό (χειμερινούς ή θερινούς τουρίστες). Η διαμόρφωση της εικόνας του Eleusis Factory στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης ανατίθεται στον Social Media and Promotion Coordinator, ο οποίος με τις κατάλληλες στρατηγικές, θα διαμορφώνει στοχευμένες διαφημιστικές εκστρατείες ανά διαστήματα, ιδιαίτερα πριν από κάθε φεστιβάλ ή εκδηλώσεις που θα διοργανώνονται στους χώρους της Eleusis Factory, αλλά και θα φροντίζει για την συνεχόμενη παρουσία της Eleusis Factory στα social media(Facebook page και Instagram) με συχνές δημοσιεύσεις post, φωτογραφιών ή βίντεο που θα προωθούν την Eleusis Factory με σχετικό υλικό ακόμη και με ενημερωτικό υλικό ιστορικής αναφοράς στα βιομηχανικά κτίρια και της Ελευσίνας(πχ. ελευσίνια μυστήρια, αναβίωση μέσω του θερινού φεστιβάλ).
- **Public Relations Manager:**
Υπεύθυνος για επαφή με τους ιδιώτες/επαγγελματίες. Σε συνεργασία με τον R&D Manager έρχεται σε επαφή με επιχειρηματίες ή οργανώσεις(όπως το egg) και γνωστοποιεί τα οφέλη της περιοχής της Eleusis Factory. Στόχος του η προβολή στους ελεύθερους επαγγελματίες, ώστε να τους πείσει να ανοίξουν μια μικρή επιχείρηση στους χώρους που τους προσφέρονται ανακαινισμένοι και εκσυγχρονισμένοι με νέες τεχνολογίες. Επίσης, είναι υπεύθυνος για το κλείσιμο των συμφωνιών με βάση το όραμα και το σχέδιο της Eleusis Factory, προκειμένου οι επιχειρήσεις που θα εγκατασταθούν στους χώρους της εταιρείας να ακολουθούν και αυτές το όραμα αυτό. Τέλος, οποιαδήποτε διευθέτηση προκύπτει με τους ιδιώτες/επιχειρηματίες έγκειται στη δική του ευθύνη.
- **Web Designer:**
Σε συνεργασία με έμπειρο προγραμματιστή διαμορφώνει την όψη και το user interface του web site της Eleusis Factory. Επιπλέον, είναι υπεύθυνος για τη διαμόρφωση των διαφημίσεων και των διαφημιζόμενων που θα προβάλλονται στην ιστοσελίδα της εταιρείας μας. Τέλος, διαμορφώνει διαφημίσεις της Eleusis Factory που θα προβάλλονται σε άλλα sites.
- **Marketing & R&D Manager:**
Υπεύθυνος για την εύρεση επενδυτών, σεμιναρίων, διαγωνισμών κλπ προκειμένου να συμμετέχει και η διοικητική ομάδα της Eleusis Factory, ώστε να προσεγγίσει περισσότερους συνεργάτες και επαγγελματίες. Σε συνεργασία με τους Social Media and Promotion Coordinator και Web Designer σχεδιάζει και αναδιαμορφώνει στρατηγικές προώθησης και διαφήμισης σύμφωνα με τα στατιστικά αποτελέσματα προηγούμενων εκστρατειών της Eleusis Factory. Τέλος, αναζητά και μελετά τις νέες εξελίξεις στην Τεχνολογία και του περιβάλλοντος, προκειμένου η Eleusis Factory να προσαρμόζεται στις αλλαγές του περιβάλλοντος και να μην μένει πίσω. Τις εξελίξεις αυτές θα τις μεταδίδει στα υπόλοιπα μέλη της Eleusis Factory μέσω ενημερωτικών/εκπαιδευτικών σεμιναρίων.
- **Customer Service Manager:**
Υπεύθυνος για την εξυπηρέτηση πελατών. Στόχος του είναι να υπάρχουν ικανοποιημένοι πελάτες με θετική εμπειρία από την Eleusis Factory. Σε αυτόν θα απευθύνονται οι πελάτες που έχουν παράπονα για κάποιο συγκεκριμένο θέμα με την Eleusis Factory ή με κάποιους από τους συνεργάτες επιχειρηματίες που είναι

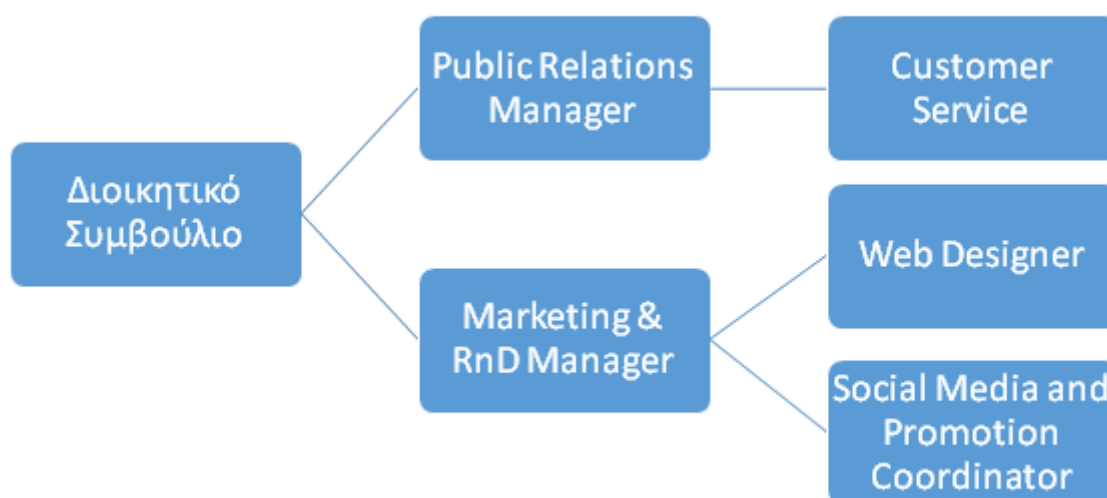
εγκατεστημένοι στους χώρους της εταιρείας. Ανάλογα με την υπόθεση, θα συμβουλευέται και τα άλλα μέλη της διοικητικής ομάδας της Eleusis Factory ή και νομικούς συμβούλους.

Παρακάτω παρουσιάζεται το οργανόγραμμα σύμφωνα με το οποίο λειτουργεί η Eleusis Factory. Αναλυτικά, το Διοικητικό συμβούλιο αποτελείται και από τους 5 συν-ιδιοκτήτες της Eleusis Factory, από το οποίο λαμβάνονται σημαντικές αποφάσεις που αφορούν την εταιρεία. Αμέσως μετά στην ιεραρχία είναι οι Public Relations Manager και Marketing & R&D Manager.

Στον Public Relations Manager αναφέρεται ο υπεύθυνος εξυπηρέτησης πελατών (Customer Service) για θέματα που αφορούν τους πελάτες και την ικανοποίησή τους και προτείνει αλλαγές ή βελτιώσεις στον τρόπο λειτουργίας της εταιρείας, ύστερα από μελέτη και ανάλυση των υποθέσεων και των στατιστικών αποτελεσμάτων της ικανοποίησης πελατών που έχουν προκύψει μετά από έρευνα(πχ ερωτηματολόγια). Η συνεργασία τους έχει στόχο την παροχή καλύτερων και ολοκληρωμένων υπηρεσιών προς τον πελάτη. Αν κρίνουν σκόπιμο, μπορούν να αναφέρονται στο υψηλότερο επίπεδο ιεραρχίας, το Διοικητικό Συμβούλιο.

Στον Marketing & RnD Manager αναφέρονται οι Web Designer και Social Media and Promotion Coordinator για θέματα σχετικά με τις διαφημιστικές εκστρατείες και μαζί λαμβάνουν αποφάσεις για τα εργαλεία μάρκετινγκ που θα χρησιμοποιούνται κάθε φορά. Επίσης, οι Web Designer και Social Media and Promotion Coordinator μαζεύουν τα αποτελέσματα από τις διαφημίσεις που πραγματοποιούν στο τομέα τους, όπως προβολές, κλικ πάνω τη διαφήμιση κλπ, τα οποία τα μελετούν μαζί με τον Marketing & R&D Manager, ώστε να λάβουν αποφάσεις σχετικά με τις διαφημιστικές εκστρατείες.

Οργανόγραμμα σχέσεων ελέγχου



6.3 Η εξωτερική ομάδα

6.3.1 Διοικητικό συμβούλιο

Το διοικητικό συμβούλιο προς το παρόν αποτελείται από τους συνιδιοκτήτες της επιχείρησης όπως αναγράφονται στο εξώφυλλο. Στην περίπτωση που υπάρξει κάποια επένδυση και αγορά μετοχών της εταιρείας δεν αποκλείεται (έπειτα από ενδελεχή έρευνα και συζήτηση) να προχωρήσουμε σε προσαρμογή του καταστατικού προκειμένου να μπει στο διοικητικό συμβούλιο και κάποιος μέτοχος.

6.3.2 Σύμβουλοι και εξωτερικοί συνεργάτες

Η επιχείρησή μας χρειάζεται συνεργασία και υποστήριξη τόσο από καταρτισμένο λογιστή όσο και από δικηγόρο. Προκειμένου να ιδρυθεί η επιχείρηση είναι απαραίτητο να γίνουν ενέργειες όπως ορίζονται από τα νομικά και φορολογικά πλαίσια. Επιπλέον πέρα από την σύσταση της εταιρείας χρειάζεται συνεχώς η στήριξη και η συμβολή των συγκεκριμένων συνεργατών προκειμένου η εταιρία να αντιμετωπίζει κάθε αλλαγή των νόμων αλλά και πιθανούς κινδύνους και απρόσμενες καταστάσεις. Συνεπώς αποτελούν μόνιμους εξωτερικούς συνεργάτες και συμβούλους ο δικηγόρος και ο λογιστής-φοροτεχνικός.

Επιπροσθέτως, ένας έμπειρος προγραμματιστής που θα βοηθήσει στην υλοποίηση του website είναι απαραίτητος. Η επιλογή του θα είναι βασική και η συνεργασία μαζί του επιθυμούμε να είναι πολύ καλή, προκειμένου να μπορούμε να βασιστούμε σε αυτόν για τη συντήρηση των υλικοτεχνικών υποδομών που χρειάζεται το website (βάσεις δεδομένων, web server, ασφάλεια ηλεκτρονικών συναλλαγών κλπ).

7.Οικονομικός Σχεδιασμός

7.1 Βασική Υπόθεση

Οι οικονομικές δραστηριότητες που θα προκύψουν, μέσω των υπηρεσιών που θα προσφέρει η επιχείρησή μας, θα είναι στα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια της εταιρείας «Οινοπνευματοποιία Κρόνος», τα οποία σήμερα ανήκουν στην εταιρεία «Αρμονία Α.Ε.». Αναζητώντας τις τελευταίες εξελίξεις ως προς την ιδιοκτησία τους, ενημερωθήκαμε ότι ο δήμος της Ελευσίνας βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις για την εξαγορά του συνολικού συγκροτήματος, αφού εδώ και κάποια χρόνια χρησιμοποιείται από τον δήμο για την διεξαγωγή κάποιων φεστιβάλ, θεατρικών παραστάσεων και εκδηλώσεων (βλ. *Πηγή 2 από Βιβλιογραφικές αναφορές). Ο δήμος αφού πάρει υπό την κατοχή του το συγκεκριμένο συγκρότημα κτιρίων θα το ανοικοδομήσει καθώς θα έχει όλα τα απαιτούμενα κεφαλαιακά αποθέματα για την εκπόνηση των διεργασιών. Το ποσό θα έχει καλυφθεί ήδη από την αποταμίευση των εσόδων του δημοσίου τα τελευταία χρόνια (ένα ποσοστό του συγκεκριμένου ποσού αποταμιεύεται για τη συγκεκριμένη χρήση) αλλά και από επιδοτήσεις της Ε.Ε.. Πιο συγκεκριμένα, τα προαναφερθέντα ποσά αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα αλλά και στο υπόμνημά του.

Εσοδα από τον δημόσιο τομέα για την κάλυψη κεφαλαιακών αναγκών	σε ευρώ	%
Εθνική κυβέρνηση	5.200.000	22,6%
Πόλη	5.600.000	24,3%
Περιφέρεια	7.540.000	32,7%
ΕΕ (μη συμπεριλαμβανομένου του βραβείου "Μελίνα Μερκούρη")	4.000.000	17,4%
Άλλο	700.000	3%
Σύνολο	23.040.000	100%

Ο παραπάνω πίνακας αναφέρεται στις υποδομές που σχετίζονται άμεσα με την υλοποίηση του έργου της ΠΠΕ. Παράλληλα, υπάρχει ένα πρόγραμμα υποδομών ύψους 91.960.000 ευρώ που έχει προγραμματιστεί για την περίοδο 2015-2020, όπως η ανέγερση Αρχαιολογικού Μουσείου, η ολοκλήρωση δικτύου ομβρίων, η ανάπτυξη δικτύου ποδηλατοδρόμων κ.ά. (βλ. κεφάλαιο "Ικανότητα Υλοποίησης").

Αμέσως μετά την επένδυση του συγκεκριμένου ποσού στα εγκαταλελειμμένα κτίρια του συγκροτήματος του «Κρόνου» ο δήμος θα προχωρήσει στην πραγματοποίηση διαγωνισμού για την ενοικίαση ή την επινοικίαση του συγκροτήματος. Εκεί, η επιχείρησή μας στοχεύει να δώσει τη μεγαλύτερη προσφορά με στόχο την επινοικίαση του συνολικού συγκροτήματος. Από εκεί και έπειτα ξεκινάει η οικονομική δραστηριότητα της επιχείρησής μας.

7.2 Ανάλυση Κόστους

Η επιχείρησή μας όπως έχει αναλυθεί και παραπάνω, στα προηγούμενα στάδια του επιχειρηματικού σχεδίου εκτενέστερα, θα εστιάζει κυρίως στην παροχή διαφόρων υπηρεσιών. Έτσι, δεν θα χρειαστεί να στραφούμε προς την αγορά πρώτων υλών για την δημιουργία κάποιων εμπορευμάτων.

7.3 Δαπάνες

Σε αντίθεση με την ανάλυση κόστους σε αυτό το κομμάτι του οικονομικού σχεδιασμού θα αναφέρουμε με κάθε λεπτομέρεια τις διάφορες δαπάνες αλλά και τα έξοδα (πάγια και μη) που θα υπάρξουν για την επιχείρησή μας.

7.3.1 Δαπάνες Ίδρυσης και Εγκατάστασης

7.3.1.1 Διαμόρφωση Χώρων

Αρχικά, θα αναφερθούμε στις δαπάνες που θα υπάρξουν για τη διαμόρφωση των χώρων. Πιο συγκεκριμένα, στους εσωτερικούς χώρους περιλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι διάδρομοι μεταξύ των μαγαζιών, των χώρων εστίασης κ.λπ., οι δημόσιες τουαλέτες οι οποίες κρίνεται απαραίτητο να υπάρχουν στα κτίρια τα οποία θα λειτουργήσουν σαν εμπορικά κέντρα αλλά και οι σκάλες που θα διαμορφωθούν από εμάς (design, χρώμα κ.λπ.). Οι δαπάνες αυτές, συμπεριλαμβανομένων και των εργατικών, υπολογίζονται στο ποσό των 7.000€.

Από την άλλη πλευρά, υπάρχουν κάποιες δαπάνες για την διαμόρφωση και τον καλλωπισμό των εξωτερικών χώρων των διαφόρων κτιρίων του συγκροτήματος της ELEYSIS Mini city ΕΠΕ. Πιο συγκεκριμένα, θα πάρουμε κάποια στρέμματα από το συγκρότημα κτιρίων και θα το διαμορφώσουμε με κήπους που θα περιέχουν γκαζόν, δέντρα, λουλούδια και 1 παιδική χαρά. Το κόστος των υλικών για να διαμορφωθούν με τον συγκεκριμένο τρόπο οι εξωτερικοί χώροι είναι 1200€ το στρέμμα (1000 τ.μ.). Θα φτιάξουμε μέρος των εξωτερικών χώρων του συγκροτήματος καθώς το συνολικό συγκρότημα που περιέχει τα κτίρια έχει πολλά στρέμματα και δεν μας είναι χρήσιμα αλλά και ούτε οικονομικά συμφέρον. Επομένως, από το συγκρότημα του Κρόνου θα φτιάξουμε 7 στρέμματα κήπους. Συνολικά, θα υπάρξει μία δαπάνη ύψους 8.400€ (7*1200€).

Επιπλέον, θα διαμορφωθεί ένας χώρος πάρκινγκ στον εξωτερικό χώρο του συγκροτήματος το οποίο θα εξυπηρετεί τους θαμώνες του Hostel, τους επισκέπτες των συνολικών καταστημάτων αλλά και τους μόνιμους κατοίκους της περιοχής που θα επιθυμούν να διασφαλίσουν τα οχήματά τους σε ένα ειδικά διαμορφωμένο χώρο. Για την διαμόρφωση του χώρου πάρκινγκ θα χρειαστούν υλικά τα οποία θα μας επιβαρύνουν με το ποσό των 1.000€ (1.000€ το κάθε πάρκινγκ).

Βασική υπόθεση στην διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων είναι ότι δεν θα υπάρχουν επιπλέον εργατικά κόστη εφόσον θα έχουμε μόνιμους κηπουρούς και βοηθούς σε καθημερινή βάση, οι οποίοι θα πληρώνονται με μηνιαίο μισθό. Κάτι τέτοιο μας βγάζει από τα εργατικά κόστη που θα έπρεπε να συμπεριλάβουμε για τη πραγματοποίηση όλων αυτών των διεργασιών.

Για αυτόν το λόγο, συμπεριλάβαμε παραπάνω μόνο τις δαπάνες για τα υλικά που θα χρειαστούν.

Άρα, συνολικές δαπάνες στην διαμόρφωση χώρων είναι: $8.400+7.000+1.000=16.400\text{€}$ τα οποία επέρχονται σε μία περίοδο απόσβεσης των 7 ετών.

7.3.1.2 Ανάπτυξη Υποδομών

Στην ανάπτυξη υποδομών συμπεριλαμβάνονται οι ηλεκτρικές κινούμενες σκάλες, τα ασανσέρ και κάποιες περιστρεφόμενες πόρτες που θα χρησιμοποιηθούν για την ευκολότερη μετακίνηση των επισκεπτών αλλά και για την αναβάθμιση των κτιρίων. Οι συνολικές δαπάνες που αναμένονται για την εισαγωγή όλων αυτών των υποδομών υπολογίζονται στο ποσό των 7.000€.

7.3.1.3 Μηχανολογικός Εξοπλισμός

Μία ακόμα δαπάνη αποτελεί αυτή του μηχανολογικού εξοπλισμού, ο οποίος θα περιλαμβάνει τις κάμερες, συναγερμούς καθώς και τον αυτόματο πωλητή εισιτηρίων του πάρκινγκ με τις αντίστοιχες μπάρες. Το ηλεκτρονικό σύστημα για το πάρκινγκ που θα χρειαστεί θα κοστίσει 1.000€. Το κόστος για τις κάμερες εισόδου και εξόδου αλλά και τους συναγερμούς που θα χρειαστούμε θα ανέρχεται συνολικά στα 2.500€. Το συνολικό ποσό των δαπανών συμπεριλαμβανομένης και της εργασίας ανέρχεται στο ποσό των 3.500€.

7.3.1.4 Εξοπλισμός Γραφείου

Το γραφείο, το οποίο θα αποτελεί και την έδρα της επιχείρησης, θα εστιάζεται εντός κάποιου κτιρίου του συγκροτήματος που θα εκμεταλλευόμαστε. Επομένως, οι μοναδικές δαπάνες θα αποτελούν τον εξοπλισμό του γραφείου. Το συνολικό ποσό της συγκεκριμένης δαπάνης θα ανέρχεται στα 2.500€.

7.3.1.5 Εξοπλισμός Hostel

Μία ακόμα υπηρεσία που θα παρέχουμε στους επισκέπτες μας θα είναι αυτή της διαμονής και πιο συγκεκριμένα διαμονή σε Hostel. Έτσι, τρία από τα κτίρια του συγκροτήματος θα μετατραπούν σε Hostel. Τα τρία αυτά κτίρια έχουν συνολικά 3.500 τετραγωνικά οικοδομήσιμα μέτρα (η συνολική επιφάνεια δόμησης είναι 19.800 τ.μ. με 16 κτίρια, οπότε κάνοντας μία απλή διαίρεση μπορούμε να προσδιορίσουμε κατά μέσο όρο πόσα τ.μ. θα είναι το κάθε κτίριο, δηλαδή $19.800/16=1.237,5\text{τ.μ.}$ το κάθε κτίριο) στα οποία θα διαμορφώσουμε και το Hostel μας. Από τα 3.500 τ.μ. τα 500 τ.μ. θα διατεθούν για κοινόχρηστους χώρους (τουαλέτες, κουζίνες, μπάνια κ.λπ) αλλά και για τη δημιουργία reception. Έτσι, θα έχουμε 3.000 τ.μ. για να τα αξιοποιήσουμε ως δωμάτια. Υπολογίζοντας ότι το κάθε δωμάτιο θα πρέπει να είναι 30 τ.μ. θα δημιουργηθούν συνολικά 100 δωμάτια με 6 κρεβάτια το κάθε ένα ή αλλιώς 3 κουκέτες το κάθε ένα. Έτσι, θα έχουμε 300 κουκέτες με κόστος η κάθε μία στα 165€. Επομένως, το κόστος των κρεβατιών του Hostel θα είναι

$300 \times 165 \text{€} = 49.500 \text{€}$. Επίσης, θα υπάρχει ένα κόστος ύψους 10.500€ για τη διακόσμηση αλλά και την αγορά όλων των άλλων επίπλων που χρειαζόμαστε. Άρα, συνολικά 60.000€.

7.3.1.6 Δαπάνες Σύστασης

Κάποια απαραίτητα έξοδα ίδρυσης της επιχείρησής μας έτσι ώστε να εμφανίζεται στο μητρώο είναι τα ακόλουθα: σε συνεργασία με τον μόνιμο λογιστή της επιχείρησής μας θα δαπανηθούν 200€ για έκδοση καταστατικού και δημιουργία φορολογικού μητρώου (γεμνη), τα οποία θα πρέπει να επικαιροποιηθούν από δικηγόρο, του οποίου η αμοιβή θα επέλθει στο ποσό των 100€. Άρα τα συνολικά έξοδα ίδρυσης θα είναι: $200 + 100 = 300 \text{€}$.

7.3.1.7 Δαπάνες Προβολής και Προώθησης

Κατά την εγκατάσταση της επιχείρησής μας θα πρέπει να δαπανηθεί ένα ποσό στην προώθησή της, έτσι ώστε να γίνει όσο το δυνατόν πιο άμεσα γνωστή σε ένα ευρύτερο κοινό της Αττικής, της Ελλάδας αλλά και παγκοσμίως κυρίως για τους επισκέπτες της Αττικής. Έτσι, θα δαπανηθεί ένα ποσό της τάξεως των 1.500€ για διαφημιστικούς αλλά και προωθητικούς λόγους.

Δαπάνες

Πίνακας 4: Δαπάνες ίδρυσης και εγκατάστασης

Περιγραφή	Κόστος (σε €)	Περίοδος απόσβεσης (σε έτη)	Συμμετοχή κατηγορίας κόστους στο σύνολο(%)
Διαμόρφωση χώρων	16.400	7	18,0%
Ανάπτυξη υποδομών	7.000	30	7,7%
Μηχανολογικός εξοπλισμός	3.500	20	3,8%
Εξοπλισμός γραφείου	2.500	15	2,7%
Μεταφορικά μέσα			
Εξοπλισμός hostel	60.000		65,8%
Δαπάνες σύστασης	300		0,3%
Δαπάνες προβολής και προώθησης	1.500	5	1,6%
Άλλες δαπάνες			
Άλλες δαπάνες			
Σύνολο	91.200		100,0%

7.3.2 Λειτουργικές Δαπάνες

7.3.2.1 Δαπάνες Προσωπικού

Οι βασικές εργατικές μας δαπάνες θα είναι για την κάλυψη των μισθών των καθαριστριών, των κηπουρών και του/της receptionist που θα χρειαστούμε στην υποδοχή του Hostel. Όσον αφορά τις καθαρίστριες η απασχόλησή τους θα είναι καθημερινή και πλήρης

στους εσωτερικούς και στους εξωτερικούς χώρους των κτιρίων. Για αυτόν τον λόγο υπολογίζεται ότι θα απασχολούνται 2 καθαρίστριες με μισθό 600€/μήνα. Έτσι, οι ετήσιες δαπάνες για τους μισθούς των καθαριστριών θα είναι ($600\text{€} \times 2 = 1.200/\text{μήνα}$, $1.200 \times 12 = 14.400\text{€}$). Επίσης, ο μισθός του receptionist θα είναι 700€/μήνα για 8ωρη απασχόληση οπότε ετησίως θα έχουμε δαπάνες ύψους ($12 \times 700 = 8.400$) 8.400€. Τέλος, θα απασχολούμε 2 κηπουρούς με ημιαπασχόληση και μισθό 400€/μήνα οπότε συνολικά 9.600€/έτος. Άρα, οι συνολικές δαπάνες για τα εργατικά θα είναι: $14.400 + 8.400 + 9.600 = 32.400/\text{έτος}$.

Όσον αφορά τον Web Developer ο οποίος θα επιβλέπει το site της επιχείρησης και θα το βελτιώνει ισχύει το εξής: για την καταχώρηση της ιστοσελίδας στο διαδίκτυο (domain) υπάρχει ένα κόστος ύψους 50€, το συγκεκριμένο κόστος επιβαρύνει την επιχείρηση μόνο μία φορά και από κει και έπειτα θα επιβαρυνθούμε το κόστος του hosting για την βελτίωση και παρακολούθηση της ιστοσελίδας που είναι 90€/έτος. το πρώτο έτος θα είναι $90\text{€} + 50\text{€} = 140\text{€}$ και από εκεί και έπειτα θα είναι 90€/έτος.

Τέλος, υπάρχουν οι αμοιβές τρίτων που υπολογίζουμε να έχουμε μία ανοιχτή συνεργασία με λογιστή και δικηγόρο που θα τους συμβουλευόμαστε όποτε το έχουμε ανάγκη. Το ύψος της δαπάνης θα επέρχεται στα 1.200/έτος.

Δαπάνες Προσωπικού	33.740	33.690	33.690	33.690	33.690
Εργατικά(καθαριστές, κηπουροί)	32.400	32.400	32.400	32.400	32.400
Web Developer-Συντήρηση web site	140	90	90	90	90
Αμοιβές τρίτων (π.χ. λογιστής, νομικός σύμβουλος)	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Άλλες Δαπάνες					
Άλλες Δαπάνες					

7.3.2.2 Λειτουργικές Δαπάνες

Όλα τα στοιχεία που περιλαμβάνουν αυτό το είδος των δαπανών υποθέτουμε ότι θα είναι κατά μέσο όρο σταθερά στην πάροδο των χρόνων, αλλά και όσον αφορά το ηλεκτρικό ρεύμα θα πάρουμε προσφορές από άλλους ιδιωτικούς παρόχους εκτός της Δ.Ε.Η. για απόκτηση πολύ φθηνού ρεύματος, το οποίο υπολογίζεται στα 50.000€ ετησίως. Όσον αφορά τα ενοίκια που θα πληρώνουμε στο δήμο της Ελευσίνας για να επινοικιάσουμε τα παλιά βιομηχανικά κτίρια του συγκροτήματος “Κρόνος” έχουμε κάνει την υπόθεση ότι θα εξοφλούνται ισόποσα κατά τη διάρκεια των πέντε ετών που αναλύονται στο συγκεκριμένο businessplan.

Κρίνεται εκ νόμου αναγκαίο να ασφαλίσουμε σαν επιχείρηση τους εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων από φωτιά και αστική ευθύνη, ούτως ώστε να είμαστε καλυμμένοι σε μία καταστροφή ή κάποιο ατύχημα πελατών. Με βάση το νέο καταστατικό του νόμου περί ασφάλισης επαγγελματικής στέγης θεωρείται ευθύνη και αρμοδιότητα του ενοικιαστή να ασφαλίσει τον χώρο που νοικιάζει ο ίδιος και όχι να είναι ασφαλισμένος από τον ιδιοκτήτη ή την επιχείρηση που εκμεταλλεύεται το χώρο για επινοικιάσή της (όπως ισχύει για την δική μας περίπτωση). Έτσι, ευθύνη έχουμε μόνο για τους εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους. Όσον αφορά τους εξωτερικούς δεν υποχρεούμαστε από κανένα νόμο να τους ασφαλίσουμε για αστική ευθύνη ή οτιδήποτε άλλο. Οι κοινόχρηστοι χώροι των συνολικών κτιρίων του “Κρόνος” είναι 3.000 τ.μ., τα οποία θα τα πολλαπλασιάσουμε με 800€ ώστε να βρούμε την αντικειμενική αξία τους και από κει και έπειτα θα πολλαπλασιάσουμε με 1.1% (συντελεστής ασφάλιστρων) για να βρούμε τα ετήσια ασφάλιστρα με τα οποία θα χρεωθεί η επιχείρησή μας, δηλαδή 26.400€ ετησίως. Όλα τα στοιχεία των λειτουργικών δαπανών έχουν υπολογιστεί συγκριτικά με αντίστοιχες επιχειρήσεις ή χώρους/κτίρια. Επίσης, στις

λειτουργικές δαπάνες θα πρέπει να συνυπολογίσουμε και το ενοίκιο που θα δίνουμε στον δήμο της Ελευσίνας ετησίως για την επινοικίαση του συγκροτήματος. Για να υπολογίσουμε το ύψος του ενοικίου θα βρούμε την αντικειμενική αξία των συνολικών τετραγωνικών οικοδομήσιμων μέτρων των 16 κτιρίων και θα το πολλαπλασιάσουμε με τον συντελεστή 3,5%-5%, ο οποίος αποτελεί το συντελεστή για τον υπολογισμό του ενοικίου. Στη συγκεκριμένη περίπτωση θα το υπολογίσουμε με το 5% καθώς επιθυμούμε να δώσουμε την καλύτερη προσφορά στο διαγωνισμό. Η αντικειμενική αξία των κτιρίων υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας τα τετραγωνικά μέτρα των κτιρίων με το κόστος ανοικοδόμησης του, το οποίο υπολογίζεται στα 650€. Άρα, για την αντικειμενική αξία έχουμε $650\text{€} \times 19.800\text{τ.μ.} = 12.870.000\text{€}$, για να βρούμε το ποσό ενοικίου έχουμε $12.870.000 \times 5\% = 643.500\text{€/έτος}$.

Λειτουργικές Δαπάνες	723.900	723.900	723.900	723.900	723.900
ΕΥΔΑΠ	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
ΔΕΗ	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Τηλέφωνο-WiFi	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
Ενοίκιο	643.500	643.500	643.500	643.500	643.500
Αναλώσιμα	200	200	200	200	200
Εργαλεία γενικής χρήσης	100	100	100	100	100
Ασφάλεια κοινόχρηστων χώρων	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400

7.3.2.3 Δαπάνες Προώθησης

Ως νέα επιχείρηση θα χρειαστεί να δώσουμε ιδιαίτερη σημασία στις συγκεκριμένες δαπάνες καθώς θέλουμε μεγάλη προσέλευση κόσμου έτσι ώστε να βγάλουμε κέρδος και να καταστεί η επιχείρησή μας επικερδής. Κινούμενοι με αυτόν το γνώμονα θα δώσουμε το ποσό των 5.000€/έτος για τα πρώτα 3 έτη και μετά αυτό το ποσό θα μειωθεί στα 3.900€ το 4ο έτος και στα 2.700€ το 5ο έτος. Επίσης, έχουμε δώσει ιδιαίτερη σημασία στις δαπάνες για συμμετοχή σε εμπορικές εκθέσεις για την ολιστική προβολή της επιχείρησής μας σε όλες τις κοινωνικές τάξεις. Τέλος, το website που θα δημιουργήσουμε θα πρέπει να το αναβαθμίζουμε έχοντας και ένα ανάλογο κόστος προώθησης αυξημένο στα πρώτα δύο χρόνια.

Δαπάνες Προώθησης	6.400	7.200	6.000	4.900	3.700
Διαφήμιση	4.200	5.000	5.000	3.900	2.700
Συμμετοχή σε εμπορικές εκθέσεις-Αθήνα-μετρό Σύνταγμα	700	700	0	0	0
Website	1.500	1.500	1.000	1.000	1.000
Άλλες Δαπάνες σεμινάρια					
Άλλες Δαπάνες					

7.3.2.4 Λοιπές Δαπάνες

Στις συγκεκριμένες δαπάνες το μόνο έξοδο προς περαιτέρω ανάλυση είναι τα έξοδα των δύο φεστιβάλ που θα γίνουν ετησίως στους δικούς μας χώρους. Αυτά υπολογίζονται στα 2.000€ ετησίως κυρίως για τους εργαζόμενους που θα απασχοληθούν εκεί, για κάποια υλικά αναλώσιμα αλλά και για τη διαμόρφωση των χώρων.

Λοιπές Δαπάνες	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
Postage	300	300	300	300	300
Εξοδα οργάνωσης φεστιβάλ	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Άλλες Δαπάνες					
Άλλες Δαπάνες					
Άλλες Δαπάνες					
Άλλες Δαπάνες					

7.4 Χρηματοδότηση

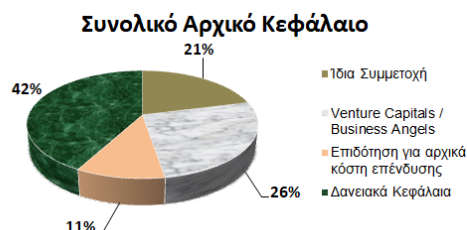
7.4.1 Συνολικό Αρχικό Κεφάλαιο

Αρχικά, όλα τα μέλη της διοικητικής ομάδας θα συνεισφέρουμε ίδιο ποσό χρηματοδότησης στα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης. Ο καθένας θα συνεισφέρει το ποσό των 4.000€ οπότε συνολικά θα έχουμε 20.000€ στα ίδια κεφάλαια. Αυτό αποτελεί συγκριτικά ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό (21%) των κεφαλαίων της επιχείρησης, κάτι που είναι σημαντικό ούτως ώστε και άλλοι επενδυτές να μας εμπιστευτούν αλλά και οι τράπεζες να μας δανείσουν με όσο το δυνατόν χαμηλότερο επιτόκιο. Κάνοντας μία σειρά συναντήσεων με διάφορα μέλη της Hellenic Venture Capital Association θα μπορέσουμε να βρούμε μία κοινή πορεία συνεργασίας για τα πρώτα στάδια της επιχείρησής μας, έτσι ώστε να μας φέρουν σε επαφή με επενδυτές (Business Angels) οι οποίοι θα είναι πρόθυμοι να επενδύσουν στην δική μας επιχείρηση ένα ποσό της τάξεως των 25.000€. Στη συνέχεια, έχουμε υπολογίσει μια επιδότηση που θα μας δοθεί από την Ε.Ε. για την πολιτισμική πρωτεύουσα η οποία θα είναι στο ύψος των 10.000€, και μπορούμε λόγω του χαμηλού ποσού να την διεκδικήσουμε με αξιώσεις, αλλά και 40.000€ από δάνειο με επιτόκιο 7.0%. Το επιτόκιο θα είναι σε αυτό το επίπεδο έτσι ώστε να μην υποχρεωθούμε να βάλουμε κάποιο ακίνητο υποθήκη. Έτσι, θα έχουμε πετύχει επαρκή χρηματοδότηση της συνολικής επένδυσης.

Χρηματοδότηση

Πίνακες 7 - 9: Συνολικό Αρχικό Κεφάλαιο - Στοιχεία Δανείων

Συνολικό Αρχικό Κεφάλαιο		95.000
Ιδια Συμμετοχή	20.000	21%
Venture Capitals / Business Angels	25.000	26%
Επιδότηση για αρχικά κόστη επένδυσης	10.000	11%
Δανειακά Κεφάλαια	40.000	42%



Χρονοδιάγραμμα Αποπληρωμής Δανείου

Στοιχεία Δανείων	Δάνειο 1	Δάνειο 2	Δάνειο 3	Δάνειο 4	Δάνειο 5
Ποσό Δανείου (€)	40.000				
Ετήσιο Επιτόκιο (%)	7,00%				
Περίοδος Αποπληρωμής (σε έτη)	5				
Ημερομηνία	1/1/2019				
Αριθμός Πληρωμών (μέσα στο έτος)	6				
Σύνοψη Δανείου					
Πληρωμή (Τοκοχρεολύσιο)	1.587,93				
Αριθμός Πληρωμών (Συνολικά)	30				
Συνολικός Τόκος	7.638,04				
Συνολικό ποσό που αποπληρώθηκε	47.638,04				
Κόστος					
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων %	10,00%				
Μέσο Σταθμικό Κόστος	5,05%				

Πίνακες 10 - 14: Αποπληρωμή Δανείων

Αποπληρωμή Δανείου 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Τοκοχρεωλύσιο		7.939,67	9.527,61	9.527,61	9.527,61	9.527,61
Χρεωλύσιο		5.738,69	7.340,52	7.869,57	8.436,76	9.044,83
Τόκοι		2.200,98	2.187,09	1.658,03	1.090,84	482,77
Υπόλοιπο δανείου		34.261,31	26.920,79	19.051,22	10.614,46	1.569,62

7.5 Ανάλυση Εσόδων

Η κύρια πηγή εισοδήματος της Eleusis Factory Ε.Π.Ε. είναι από την ενοικίαση των ειδικά διαμορφωμένων και ανακαινισμένων χώρων σε ιδιώτες που θα μπορούν να εκμεταλλευτούν τους χώρους αυτούς, για να αναπτύξουν τις δικές τους μικρομεσαίες επιχειρήσεις, ακολουθώντας το πλάνο της Eleusis Factory Ε.Π.Ε. Συγκεκριμένα, θεωρούμε ότι κατά μέσο όρο το ποσό των 700€ για την μίσθωση των χώρων αυτών είναι αρκετό μιας και οι χώροι θα είναι ανακαινισμένοι και εκσυγχρονισμένοι με τεχνολογίες (wifi, air condition, κλπ). Ουσιαστικά, ο ιδιώτης θα παραλάβει ένα χώρο και θα τον εξοπλίσει με τον απαραίτητο για την επιχείρησή του εξοπλισμό και θα πληρώνει ένα ενοίκιο ύψους 700€. Υπολογίζοντας κατά μέσο όρο τα 110 τ.μ. για το κάθε μαγαζί-επιχείρηση θα έχουμε 116 επαγγελματικούς χώρους προς ενοικίαση (έχουμε αφαιρέσει από τα συνολικά οικοδομήσιμα τετραγωνικά μέτρα “19.800” των κτιρίων αυτά για τη δημιουργία Hostel “3.500”, για τους υπόλοιπους κοινόχρηστους χώρους εκτός αυτών του Hostel “2.500” αλλά και την εκθεσιακή αίθουσα “1.000”). Η δεύτερη πηγή εισοδήματός μας είναι η πώληση εισιτηρίων εισόδου στα ετήσια φεστιβάλ που θα διοργανώνει η διοικητική ομάδα της Eleusis Factory Ε.Π.Ε. μέσα στους χώρους του συγκροτήματος. Τα φεστιβάλ σκοπεύουμε να είναι 2 κάθε χρόνο και θα περιλαμβάνουν: συναυλίες, θεατρικές παραστάσεις και αναβίωση των ελευσινίων μυστηρίων. Θεωρούμε ότι τα φεστιβάλ αυτά θα προσελκύσουν πολύ κόσμο και μέσω αυτών θα γίνει ευρέως γνωστό το εγχείρημα της εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, με την κατάλληλη διαφήμιση και προώθηση των φεστιβάλ (1 φθινοπωρινό και 1 θερινό) εκτιμούμε ότι τον πρώτο χρόνο θα προσελκύσουν 2,5 χιλιάδες άτομα, τα οποία στη συνέχεια θα αυξάνονται. Η χρέωση των εισιτηρίων δε θα είναι υψηλή, ώστε να μην είναι αποθαρρυντική για την συμμετοχή του κοινού στις δράσεις αυτές. Ενδεικτικά, η τιμή του ολόκληρου θα είναι στα 5€, ενώ θα ισχύουν και εκπτώτικές τιμές για φοιτητές, ανέργους, ηλικιωμένους και παιδιά, αλλά και συμφέρουσες προσφορές για μεγάλα groups.

Μία ακόμη υπηρεσία που θα προσφέρει η επιχείρησή μας θα είναι η ενοικίαση δύο μεγάλων αιθουσών εκδηλώσεων - gallery, όπου θα είναι 500 τ.μ. η κάθε μία, σε επιχειρήσεις ή ακόμη και σε ιδιώτες. Για μεγάλα event θα έχουμε τη δυνατότητα να ενώνονται οι δύο αίθουσες για τη δημιουργία μιας μεγάλης ενοποιημένης αίθουσας 1.000 τετραγωνικών μέτρων, ούτως ώστε να μπορούμε να ικανοποιήσουμε οποιαδήποτε επιθυμία ως προς την χωρητικότητα της αίθουσας. Οι δύο μικρές αίθουσες θα νοικιάζονται έναντι του ποσού των 200€ την ημέρα και αναλογικά η μεγάλη ενοποιημένη αίθουσα έναντι του ποσού των 400€/ημέρα.

Επιπρόσθετη πηγή εισοδήματος είναι από το parking. Μιας και κάθε χώρος parking απαιτεί κάποια συντήρηση θεωρούμε ότι είναι σωστό να έχουμε μια ελάχιστη χρέωση για θέσεις parking ανά ημέρα, η οποία θα έγκειται στα 2.5€. Ο χώρος του parking που θα φτιαχτούν θα είναι ανοιχτός και προσβάσιμος κάθε μέρα και όλη μέρα, σε μια έκταση για τη συχνή χρήση του και από τους μόνιμους κατοίκους της Ελευσίνας, χωρίς να είναι αναγκαστικό να επισκεφθούν τους χώρους της Eleusis Factory Ε.Π.Ε.. Επιπλέον, θα δημιουργήσουμε ένα ενιαίο χώρο στάθμευσης στους περιβάλλοντες εξωτερικούς χώρους των κτιρίων του συγκροτήματος. Πιο συγκεκριμένα, από τα 16,2 στρέμματα εξωτερικών χώρων τα 7 στρέμματα θα τα κάνουμε κήπους και τα υπόλοιπα 9,2 στρέμματα θα τα μετατρέψουμε σε χώρους στάθμευσης. Υπολογίζοντας ότι θα χρειαστούν περίπου 4 τ.μ. για τη στάθμευση κάθε αυτοκινήτου, αλλά και τους απαραίτητους δρόμους διέλευσης των οχημάτων η δική μας πρόβλεψη είναι ότι ο συνολικός υπαίθριος χώρος parking θα έχει χωρητικότητα για 2.000 αυτοκίνητα. Για να υπολογίσουμε τα έσοδα από το χώρο στάθμευσης (ετήσια προσέλευση) θα ξεκινήσουμε με το μέσο όρο οχημάτων ανά ημέρα τα οποία λόγω του ότι η επιχείρησή μας θα γίνεται στο πέρασμα του χρόνου πιο δημοφιλής χρόνο με το χρόνο.

Μια επιπλέον πηγή εσόδων της επιχείρησής μας είναι αυτή της παροχής δωματίων τύπου Hostel για τη δυνατότητα διανυκτέρευσης των επισκεπτών μας. Γενικά, υπολογίζουμε μία τέτοια υπηρεσία να διευκολύνει κάποιους αναποφάσιστους πελάτες μας να μας επισκεφθούν εφόσον έχουν τη δυνατότητα να διανυκτερεύσουν ξεκούραστα εντός του συγκροτήματος. Για τη δημιουργία Hostel, όπως προαναφέραμε, έχουμε συνυπολογίσει ήδη τις δαπάνες που θα χρειαστούν με απώτερο σκοπό να αναβαθμίσει το συνολικό εγχείρημά μας. Υπολογίζουμε μία συνολική χωρητικότητα στα 600 κρεβάτια, όπου χρόνο με το χρόνο οι κρατήσεις θα αυξάνονται αλλά και ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.

Πωλήσεις & Άλλα Εισοδήματα

Πίνακας 17: Προϊόντα / Υπηρεσίες (Εγχώρια)

Περιγραφή	2019		2020		2021		2022		2023		Σύνολο
	Τιμή	Ποσότητα	Τιμή	Ποσότητα	Τιμή	Ποσότητα	Τιμή	Ποσότητα	Τιμή	Ποσότητα	
Προϊόν / Υπηρεσία 1	700,00	230	700,00	435	700,00	750	700,00	924	700,00	1.020	2.351.300
Προϊόν / Υπηρεσία 2	5,00	2.800	5,00	4.500	5,00	6.200	5,00	7.000	5,00	8.500	145.000
Προϊόν / Υπηρεσία 3	200,00	82	200,00	130	200,00	165	200,00	210	200,00	290	175.400
Προϊόν / Υπηρεσία 4	2,50	43.800	2,50	57.000	2,50	64.000	2,50	70.000	2,50	87.600	806.000
Προϊόν / Υπηρεσία 5	15,00	14.600	15,00	21.170	15,00	23.725	17,00	24.455	17,00	25.915	1.748.715
Προϊόν / Υπηρεσία 6						0		0		0	0
Προϊόν / Υπηρεσία 7						0		0		0	0
Προϊόν / Υπηρεσία 8											
Προϊόν / Υπηρεσία 9											
Προϊόν / Υπηρεσία 10											
Προϊόν / Υπηρεσία 11											
Προϊόν / Υπηρεσία 12											
Προϊόν / Υπηρεσία 13											
Προϊόν / Υπηρεσία 14											
Προϊόν / Υπηρεσία 15											
Συνολικές πωλήσεις / έτος		519.900		813.050		1.104.875		1.314.535		1.474.055	5.226.415
Σύνολο											

Τέλος, θα υπάρχει μία ακόμα δευτερεύουσα πηγή εσόδων προς την επιχείρησή μας, η οποία θα προέρχεται από τη διαφήμιση άλλων επιχειρήσεων, ιδιωτών κ.λπ. στους χώρους μας, όπως είθισται να γίνεται σε τέτοιου είδους εμπορικά με μεγάλη επισκεψιμότητα κέντρα.

Πίνακας 21: Άλλα εισοδήματα

Περιγραφή	2019	2020	2021	2022	2023
Άλλο Λειτουργικό Εισόδημα					
Δωρεές					
Ομόλογα					
Τόκοι καταθέσεων					
Ενοίκια που λαμβάνει από μισθώσεις ιδιοκτησίας κλπ					
Κέρδος από την εκ νέου αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας					
Συμμετοχές σε άλλες επιχειρήσεις					
Ενοίκια εκθεσιακών χώρων					
Διαφημίσεις Τρίτων	12.000	20.000	24.000	26.000	29.000
Άλλο Εισόδημα					
Σύνολο	12.000	20.000	24.000	26.000	29.000

7.6 Προβλέψεις

7.6.1 Αποτελέσματα Χρήσης

Προϋπολογιστικοί Λογαριασμοί Εκμετάλλευσης

Πίνακας 27: Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης

	2019	2020	2021	2022	2023
Σύνολο Κύκλου εργασιών	519.900	813.050	1.104.875	1.314.535	1.474.055
Μείον Κόστος Πωληθέντων					
Μεικτό Κέρδος Εκμετάλλευσης	519.900	813.050	1.104.875	1.314.535	1.474.055
Μείον Δαπάνες Προσωπικού	33.740	33.690	33.690	33.690	33.690
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες	723.900	723.900	723.900	723.900	723.900
Μείον Δαπάνες Μεταφοράς					
Μείον Δαπάνες Προώθησης	6.400	7.200	6.000	4.900	3.700
Μείον Λοιπές Δαπάνες	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
Συν Άλλο Λειτουργικό Εισόδημα	12.000	20.000	24.000	26.000	29.000
Αποτέλεσμα προ Τόκων, Φόρων & Αποσβέσεων	-234.440	65.960	362.985	575.745	739.465
Μείον Αποσβέσεις	2.865	2.865	2.865	2.865	2.865
Αποτέλεσμα προ Τόκων & Φόρων	-237.305	63.095	360.120	572.880	736.600
Μείον Τόκοι Δανείων	2.201	2.187	1.658	1.091	483
Μείον Δικαιώματα Εκμετάλλευσης		81.305	110.488	131.454	147.406
Αποτέλεσμα προ φόρων	-239.506	-20.397	247.974	440.336	588.712
Μείον Φόρος Εισοδήματος			49.595	88.067	117.742
Αποτέλεσμα μετά φόρων	-239.506	-20.397	198.380	352.269	470.969
Μερίσματα			29.757	52.840	70.645
Αποθεματικά	-239.506	-20.397	168.623	299.428	400.324

Πίνακας 28: Παράμετροι Υπολογισμού

Φορολογικός συντελεστής (%)	20%	20%	20%	20%	20%
Ποσοστό κερδών που διανέμεται ως μέρισμα	15%	15%	15%	15%	15%
Συντελεστής δικαιωμάτων Εκμετάλλευσης - Κογαίτες (%)	10%	10%	10%	10%	10%

7.6.2 Ανάλυση Ταμειακών Ροών

Πίνακας 26: Προβλεπόμενες ταμειακές ροές

Έτος	2018	2019	2020	2021	2022	2023
από λειτουργικές δραστηριότητες		-258.007	-29.579	189.252	346.517	467.279
Κέρδη προ τόκων και φόρων + Αποσβέσεις		-234.440	65.960	362.985	575.745	739.465
Μείον τόκοι έξοδα και δικαιώματα εκμετάλλευσης		2.201	83.492	112.146	132.544	147.888
Μείον φόρος εισοδήματος				49.595	88.067	117.742
Μείον αύξηση αποθεμάτων						
Μείον αύξηση εισπρακτέων		21.366	12.047	11.993	8.616	6.556
Συν αύξηση πληρωτέων						
από επενδυτικές δραστηριότητες						
Μείον αύξηση παγίων						
από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		34.261	-7.341	-37.627	-61.277	-79.690
Μείον μερίσματα				29.757	52.840	70.645
Αύξηση δανείων		34.261	-7.341	-7.870	-8.437	-9.045
Αρχικά κόστη και χρηματοδότηση						
Ίδια συμμετοχή	45.000					
Δάνεια						
Δαπάνες επένδυσης	81.200					
Καθαρές ετήσιες ταμειακές ροές		-223.745	-36.920	151.625	285.240	387.589
Σωρευτικές ταμειακές ροές	-36.200	-259.945	-296.865	-145.240	140.000	527.589
Ελεύθερες ταμειακές ροές προ δανεισμού		-258.007	-29.579	189.252	346.517	467.279
Σωρευτικές ελεύθερες ταμειακές ροές προ χρηματοδότησης		-258.007	-287.586	-98.334	248.183	715.462

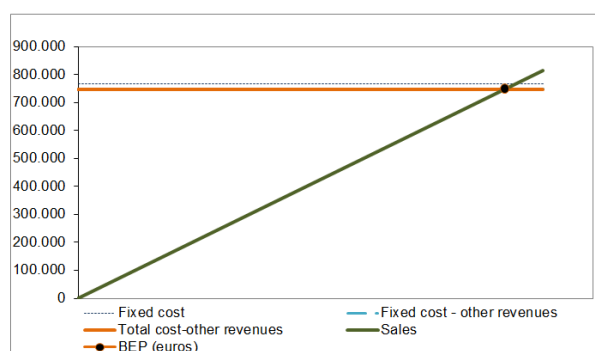
7.6.3 Νεκρό Σημείο

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να γίνει μία αναφορά στο νεκρό σημείο της επιχείρησής μας όπως υπολογίζεται από το πενταετές Business Plan που δημιουργήσαμε. Η Eleusis Factory Ε.Π.Ε. καταφέρνει και φτάνει το στόχο της, όπου δεν είναι άλλος από το να φτάσει γρήγορα και αποτελεσματικά το νεκρό σημείο της, μόλις στο 2ο έτος λειτουργίας της, κάτι που μας κάνει εξαιρετικά άμεσα κερδοφόρους. Η γρήγορη προσέγγιση του νεκρού σημείου είναι πολύ ενθαρρυντικό στοιχείο, ούτως ώστε να πείσουμε τους επενδυτές μέσω της γρήγορης επανείσπραξης των επενδυμένων τους κεφαλαίων.

Ανάλυση Νεκρού Σημείου

Έτος 2020
▲
▼
Πωλήσεις στο Νεκρό Σημείο
747.090 €
Πωληθείσες μονάδες στο Νεκρό Σημείο
76.482

*Οι μονάδες συμπεριλαμβάνουν προϊόντα και εμπορεύματα



7.6.4 Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της επιχείρησής μας είναι αρκετά αισιόδοξος, καθώς εμφανίζεται θετικό ετήσιο σύνολο μόλις από το 4ο έτος. Έτσι, σε συνδυασμό με τις θετικές ταμειακές ροές αλλά και ότι καταφέραμε να φτάσουμε το νεκρό σημείο μόλις από το 2ο έτος μας κάνει ακόμα πιο αισιόδοξους για ένα βιώσιμο αλλά και επικερδή μέλλον της Eleusis Factory Ε.Π.Ε.. Επίσης, με τον ισολογισμό μπορούμε να παρακολουθούμε την εξέλιξη των βασικών χρηματοοικονομικών μεγεθών της επιχείρησής μας (διάθρωση χρηματοδότησης, τρέχουσες υποχρεώσεις και απαιτήσεις, πάγια και αποσβέσεις, ζημιές, αποθέματα, κ.λπ.) ούτως ώστε να κάνουμε διάφορες επιδιορθωτικές κινήσεις όταν χρειάζεται.

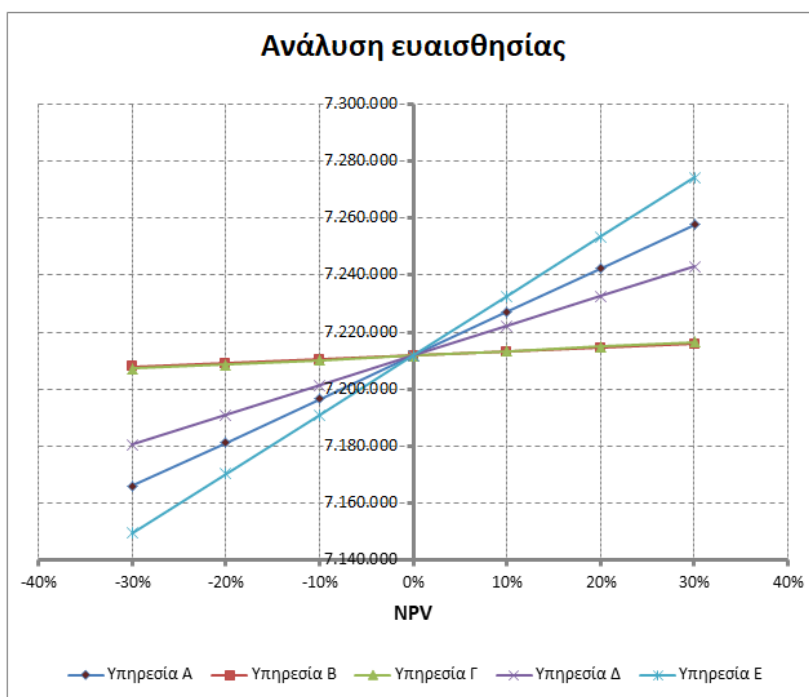
Πίνακας 29:Ισολογισμοί

Ενεργητικό	2019	2020	2021	2022	2023
Πάγια	78.335	75.470	72.605	69.740	66.875
Τιμές κτίσης	81.200	81.200	81.200	81.200	81.200
Αποσβέσεις	2.865	5.730	8.595	11.460	14.325
Αποθέματα					
Α υλών & Εμπορευμάτων					
Προϊόντων					
Απαιτήσεις από πελάτες	21.366	33.413	45.406	54.022	60.578
Ταμείο	-259.945	-296.865	-145.240	140.000	527.589
Σύνολο	-160.245	-187.982	-27.229	263.762	655.041
Παθητικό και Καθαρή Θέση					
Ίδια Συμμετοχή	-194.506	-214.903	-46.280	253.148	653.472
Μετοχικό Κεφάλαιο	45.000	-194.506	-214.903	-46.280	253.148
Αποθεματικά			168.623	299.428	400.324
Ζημιές	-239.506	-20.397			
Δάνεια	34.261	26.921	19.051	10.614	1.570
Πιστώσεις από Προμηθευτές					
Σύνολο	-160.245	-187.982	-27.229	263.762	655.041
control check	0	0	0	0	0

8.Εκτίμηση Κινδύνων

8.1 Ανάλυση Ευαισθησίας

Στο φύλλο «Ανάλυση Ευαισθησίας» μας δίνεται η δυνατότητα να κάνουμε διάφορες αναλύσεις ευαισθησίας σε διαφορετικές παραμέτρους που έχουν να κάνουν κυρίως με τις υπηρεσίες που παρέχουμε και με τα συνολικά έσοδα που εισπράττουμε από αυτές. Έτσι, γίνεται μία ανάλυση της ευαισθησίας της κάθε υπηρεσίας μεταξύ του διαστήματος πιθανοτήτων $\pm 30\%$, οι οποίες απεικονίζεται διαγραμματικά αλλά και σε πίνακα τιμών. Ο συγκεκριμένος πίνακας μας δείχνει την καθαρή παρούσα αξία της κάθε υπηρεσίας προς την επιχείρησή μας την κάθε δεδομένη στιγμή. Έχοντας εισάγει και τις πέντε κύριες υπηρεσίες της επιχείρησης είμαστε σε θέση να δούμε τις διαφορετικές διακυμάνσεις του NPV της κάθε μιας στις αντίστοιχες πιθανότητες. Παρατηρούμε ότι οι υπηρεσίες των εισιτηρίων του φεστιβάλ και της ενοικίασης των δύο εκθεσιακών αιθουσών έχουν μία πολύ μικρή διακύμανση στα ποσοστά ακόμα και στα αρνητικά κάτι που τις καθιστά αρκετά ασφαλείς. Όσον αφορά τις τρεις άλλες υπηρεσίες διαφέρουν ως προς τις διακυμάνσεις των NPV τους. Τέλος, παρατηρούμε ότι η υπηρεσία που έχει τη μεγαλύτερη ευαισθησία όσον αφορά την NPV αλλά και τη διακύμανση που εμφανίζει είναι η υπηρεσία του Hostel.



	Υπηρεσία Α	Υπηρεσία Β	Υπηρεσία Γ	Υπηρεσία Δ	Υπηρεσία Ε
-30%	7.165.916	7.207.812	7.207.128	7.180.594	7.149.386
-20%	7.181.212	7.209.143	7.208.687	7.190.997	7.170.192
-10%	7.196.507	7.210.473	7.210.245	7.201.400	7.190.997
0%	7.211.803	7.211.803	7.211.803	7.211.803	7.211.803
10%	7.227.098	7.213.133	7.213.361	7.222.205	7.232.608
20%	7.242.393	7.214.463	7.214.919	7.232.608	7.253.414
30%	7.257.689	7.215.793	7.216.477	7.243.011	7.274.219

8.2 Ανάλυση Κινδύνων

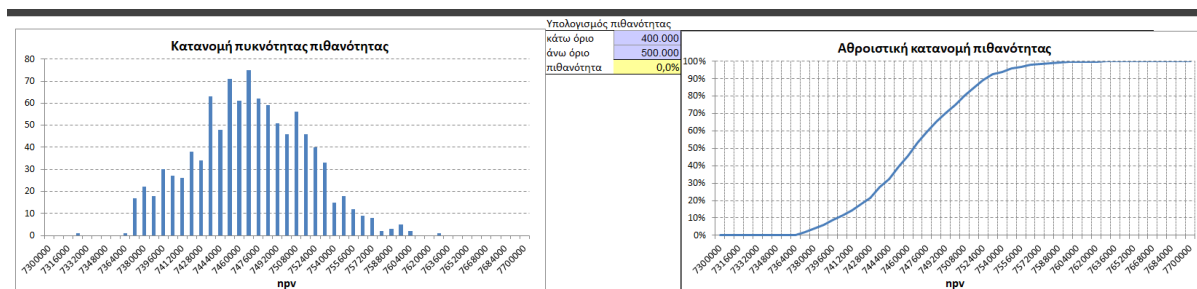
Η εκτίμηση του επαγγελματικού κινδύνου αποτελεί νομοθετική υποχρέωση για όλες τις επιχειρήσεις δημοσίου ή ιδιωτικού τομέα, ανεξάρτητα από τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούν και τον κλάδο της οικονομικής δραστηριότητας που ανήκουν. Οι κίνδυνοι που μπορούν να αναγνωριστούν, διακρίνονται σε πολιτικούς, νομικούς, παραγωγικούς παράγοντες, αλλά και παράγοντες της αγοράς.

Αρχικά, στο πολιτικό περιβάλλον, μπορεί η πολιτική σταθερότητα μιας χώρας ή η πολιτική αστάθειά της να μην επιδρά άμεσα στη λειτουργία μιας επιχείρησης, ωστόσο οι κυβερνητικές αποφάσεις σε θέματα έγκρισης χρημάτων από διάφορα προγράμματα, αλλά και οι νόμοι σχετικά με την φορολόγηση και την λειτουργία των επιχειρήσεων μπορούν να αποτελέσουν σημαντικό εμπόδιο για την διοίκηση της επιχείρησης. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, πηγή κινδύνου αποτελεί ο τρόπος λειτουργίας της τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς επίσης και η γραφειοκρατία που απαιτείται για τη διεξαγωγή τέτοιου είδους ανοικοδομήσεων αλλά και στις άδειες για την παροχή τέτοιων υπηρεσιών. Ακόμη, η αναξιοκρατία που επικρατεί στην Ελλάδα αποτελεί άμεσο κίνδυνο για τις παρεχόμενες υπηρεσίες.

Όπως προαναφέραμε για την ρεαλιστικότητα της επιχειρηματικής ιδέας είναι απαραίτητο να παρουσιαστούν οι πιθανοί κίνδυνοι. Για τη μελέτη πραγματοποιήθηκε η διαδικασία ανάλυσης ρίσκου με τη χρήση του λογισμικού “Business Plan, v.4.0”. Το πλεονέκτημα της ανάλυσης κινδύνου είναι ότι μας δίνει τη δυνατότητα να μελετήσουμε την ταυτόχρονη πιθανή μεταβολή της ποσότητας των δραστηριοτήτων τα έτη 2019, 2020 και 2023. Η στήλη με τίτλο “mean” αναπαριστά τη μέση τιμή και η στήλη με τίτλο “sd” την τυπική απόκλιση. Η μέση τιμή που προσδιορίζεται από την συγκεκριμένη διαδικασία αναπαριστά την στατιστικά ορισμένη αναμενόμενη τιμή της απόδοσης του επενδυτικού σχεδίου.

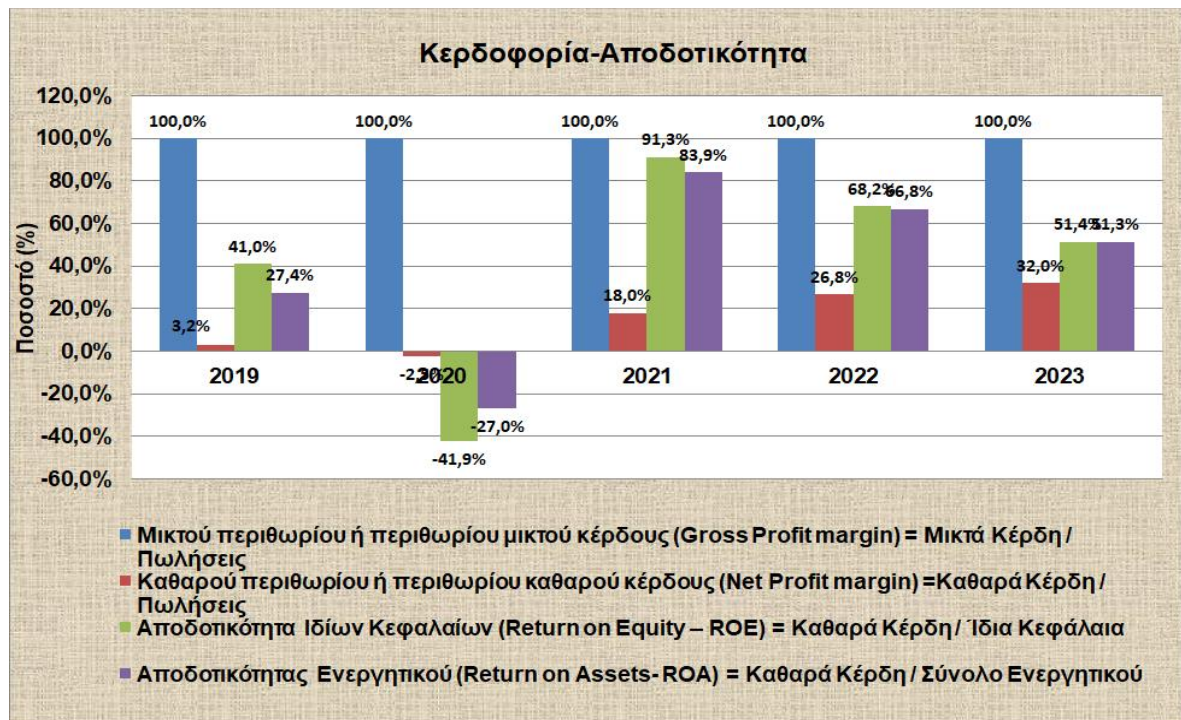
Ανάλυση Κινδύνου (Monte Carlo)

Παράμετροι (1-10)						
	Περιγραφή	Παράμετρος*	Κατανομή	min//mean	mid//sd	max
1	Υπηρεσία 1	=Έσοδα!D7	normal	700	100	
2	Υπηρεσία 2	=Έσοδα!D8	normal	250	50	
3	Υπηρεσία 3	=Έσοδα!D9	normal	300	70	
4			normal			
5			normal			
6						
7						
8						
9						
10						

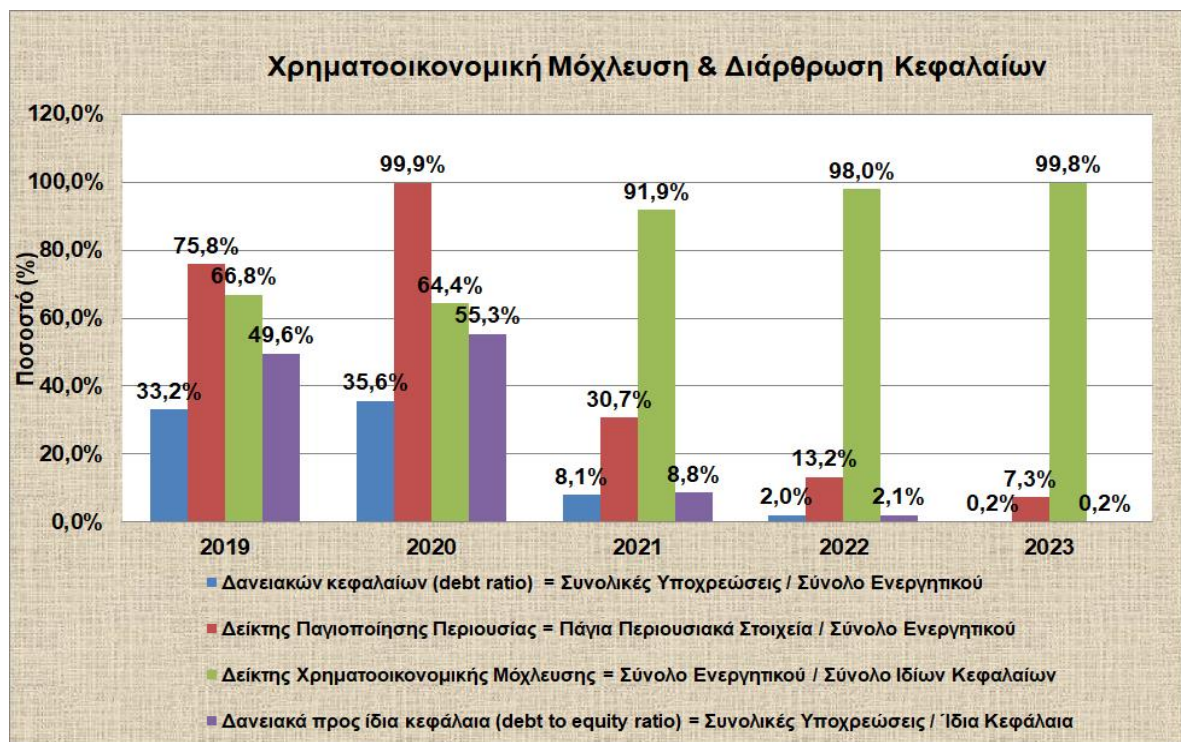


8.3 Γραφήματα για περαιτέρω ανάλυση

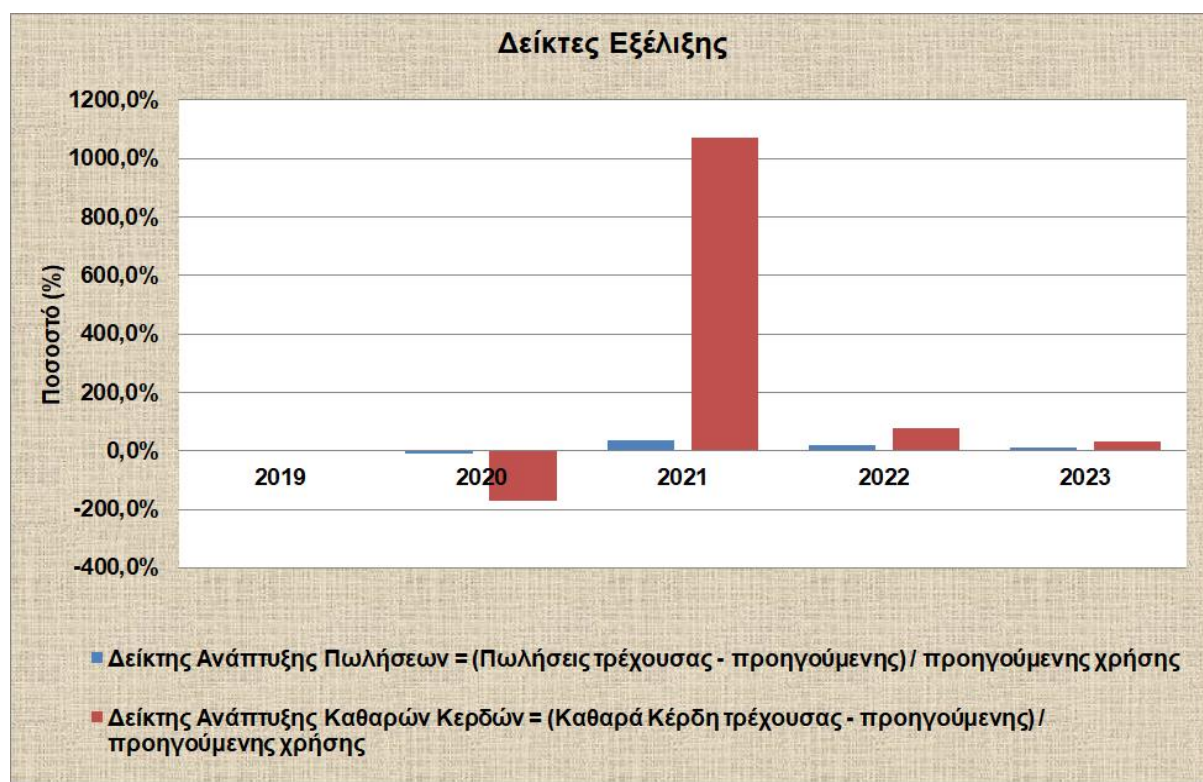
Γράφημα 1



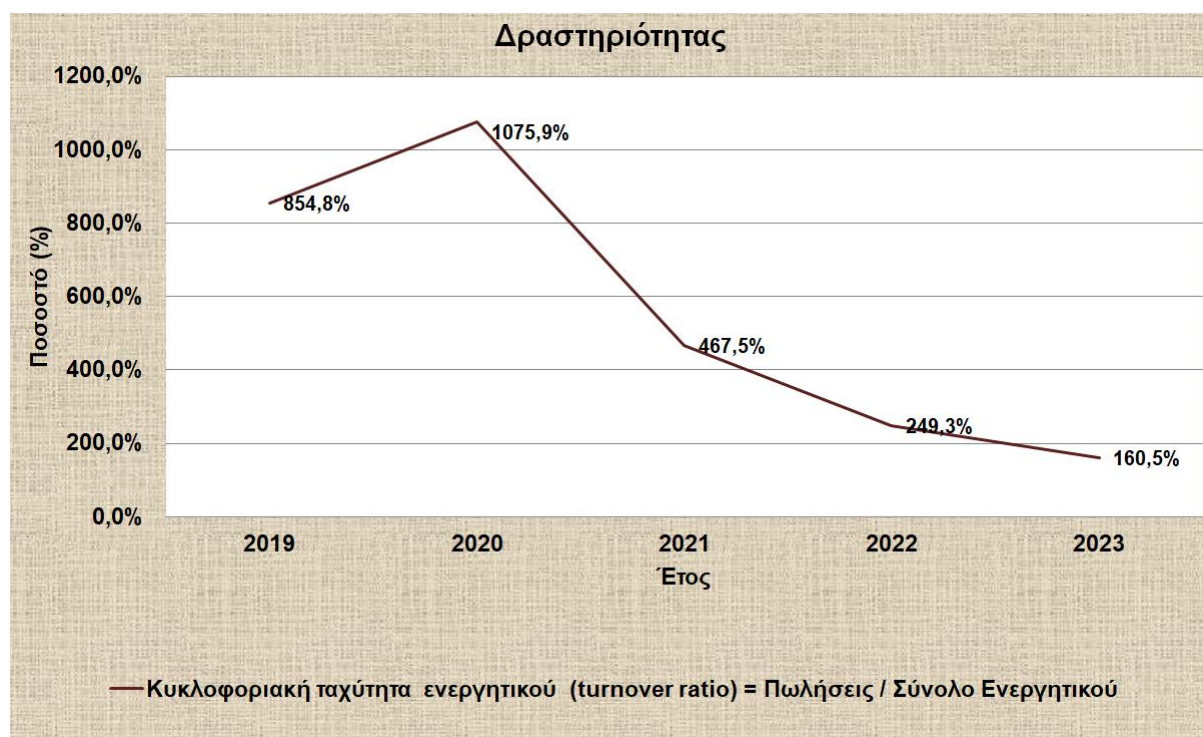
Γράφημα 2



Γράφημα 3



Γράφημα 4



9.Παραρτήματα

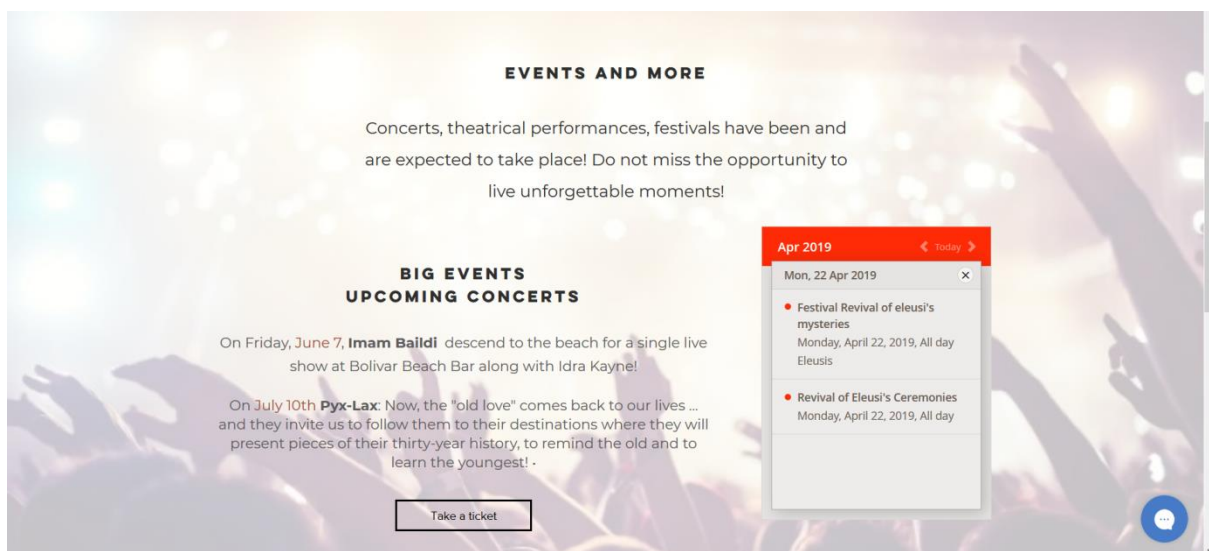
9.1 Παράρτημα I

Παρακάτω παρατίθενται μερικές ενδεικτικές εικόνες από την ιστοσελίδα της Eleusis Factory από τον ιστότοπο: <https://eleusisfactory.wixsite.com/website>.

Εικόνα 1: Η πρώτη εικόνα που βλέπει ο επισκέπτης της αρχικής σελίδας της Eleusis Factory.



Εικόνα 2: Ο επισκέπτης περιηγούμενος στην ιστοσελίδα μπορεί να ενημερωθεί από το ημερολόγιο για τις επικείμενες οργανώσεις, φεστιβάλ, συναυλίες κλπ.



Για μια γρήγορη περιήγηση στην ιστοσελίδα της Eleusis Factory δείτε το **βίντεο** που την παρουσιάζει σε λίγα λεπτά στον παρακάτω σύνδεσμο: <https://youtu.be/cTn1wDcGRfo>
Για την πραγματοποίηση φεστιβάλ και λοιπόν εκδηλώσεων εντός του κτιριακού συγκροτήματος Κρόνος θα πρέπει να γίνεται αίτημα μίσθωσης χώρου από την εταιρεία η οποία θα πραγματοποιήσει το φεστιβάλ με αναλυτικές πληροφορίες ώστε το Eleusis Factory να εγγυηθεί την κράτηση του χώρου για την συγκεκριμένη ημερομηνία. Τη μορφή που θα έχει το αίτημα μίσθωσης χώρου στο site μας μπορείτε να τη δείτε παρακάτω.

Εικόνα 3: Φόρμα αίτησης μίσθωσης χώρου της Eleusis Factory

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ » Αίτημα μίσθωσης χώρου

Αίτημα Μίσθωσης χώρου

Συμπληρώστε την παρακάτω φόρμα υποχρεωτικά για όλα τα πεδία και πατήστε το κουμπί Αποστολή:

Ημερομηνία διεξαγωγής εκδήλωσης

Ονοματεπώνυμο

Email

Τηλέφωνο επικοινωνίας

Εταιρεία

Είδος εκδήλωσης

Περιγραφή εκδήλωσης

Επιθυμητός χώρος διεξαγωγής εκδήλωσης

Κεντρική Αυλή ▼

Αποστολή

9.2 Παράρτημα II

Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΑ

[Αποσπάσματα από το άρθρο «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ» (Μάιος 2008) του Αντωνίου Μανιάτη, Δικηγόρου – Καθηγητή της Πυροσβεστικής Ακαδημίας]

[...Κατά την παρ. 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 είναι υποχρέωση των ιδιοκτητών ή νομέων των διατηρητέων να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία των κτιρίων αυτών. Επίσης, σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους πρέπει να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανωτέρα βία. Αν οι υπόχρεοι παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος Ο.Τ.Α. και να εκτελεί τις εργασίες, καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων. Σύστοιχη είναι η υποχρέωση αυτών που με οποιοδήποτε τρόπο κατέχουν τα ακίνητα να δέχονται τις προαναφερθείσες παρεμβάσεις.

Ισχύει λοιπόν μόνο για τους ιδιοκτήτες ή νομείς παραδοσιακών κτισμάτων η υποχρέωση να προβαίνουν τόσο στις αναγκαίες ενέργειες (επίβλεψη, επισκευές) για τη διατήρηση των χαρακτηριστικών στοιχείων των κτιρίων αυτών όσο και στην ανακατασκευή τους σε περίπτωση καταστροφής τους από οποιαδήποτε αιτία. Όμως, με τροπολογία τέθηκε στο σχετικό νομοθέτημα και η ρύθμιση ότι μπορεί το σύνολο ή μέρος της δαπάνης επισκευών ή ανακατασκευών να αναληφθεί από το Δημόσιο ή τον οικείο Ο.Τ.Α., αν οι υπόχρεοι βρίσκονται σε αδυναμία να αντιμετωπίσουν τις δαπάνες αυτές σε σχέση με την απόδοση από την εκμετάλλευση του κτιρίου και αν ταυτόχρονα η βλάβη δεν έγινε από σκόπιμη ενέργειά τους, σύμφωνα με όσα ορίζονται με προεδρικό διάταγμα εκδιδόμενο με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε...]

...Το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κρίνει ότι τις δαπάνες για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών (αποκατάστασης ή διατήρησης) επωμίζεται ο ιδιοκτήτης ή νομέας των ακινήτων, εφόσον δεν υπερβαίνουν ένα εύλογο κατά την κρίση του δικαστή όριο. Σε περίπτωση όμως υπέρβασης, τότε πηγάζει απευθείας από την παρ. 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος αξίωση του ιδιοκτήτη ή νομέα του ακινήτου για συμμετοχή του Δημοσίου ή του οικείου Ο.Τ.Α. στη δαπάνη, το μέτρο της οποίας θα καθοριστεί από το δικαστή. Κρίθηκε ότι στο πλαίσιο αυτής της ερμηνείας οι διατάξεις αυτές για την υποχρέωση επισκευής και ανακατασκευής βρίσκονται σε αρμονία με τα σχετικά άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος για την ιδιοκτησία και το περιβάλλον αντίστοιχα...

Στο π.δ. της 15.4.1988 «Διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων», που εκδόθηκε σε εκτέλεση της ίδιας παραγράφου, ορίζεται ότι σε περίπτωση καταστροφής ή αλλοίωσης των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων καθώς και των κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή ο Δήμος ή η Κοινότητα, εφόσον τα παραπάνω κτίρια δεν ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., τάσσει εύλογη προθεσμία στον υπόχρεο για την έναρξη και λήξη των εργασιών για την ανακατασκευή τους. Σε περίπτωση καταστροφής των στατικών στοιχείων των παραπάνω κτιρίων, τα αρμόδια, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, όργανα τάσσουν εύλογη επίσης προθεσμία για την έναρξη και λήξη εργασιών υποστήλωσης και αντιστήριξης των κτιρίων έτσι ώστε να αρθεί ο κίνδυνος.

Ενώ κατ' αρχήν η κατεδάφιση ενός επικινδύνως ετοιμόρροπου κτίσματος θα μπορούσε να θεωρηθεί συμφέρουσα για τους ιδιοκτήτες του, κατά τη νέα ρύθμιση που εισήχθη με την παρ. 5 του άρθρου 4 του Γ.Ο.Κ. ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή, αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει

κινηθεί για αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικίνδυνης ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου. Η αποτροπή αυτή συνίσταται στη λήψη ηπιότερων μέτρων, όπως αντιστηρίξεις, υποστηλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις...]

Επιπλέον, στην παρ. 6 του άρθρου 6 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ- ν. 4067/2012) ορίζονται τα ακόλουθα:

«6. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμη και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 15.4.1988 (Δ' 317).»

9.3 Παράρτημα III

Για την καταχώρηση του σήματος της εταιρίας μας συμβουλευτήκαμε τα παρακάτω άρθρα :

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ

Άρθρο 134

Δήλωση κατάθεσης σήματος

Για την καταχώριση εθνικού σήματος κατατίθεται δήλωση (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V) στη Διεύθυνση Εμπορικής και Βιομηχανικής Ιδιοκτησίας (Υπηρεσία Σημάτων) του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας.

Άρθρο 135

Προϋποθέσεις για χορήγηση ημερομηνίας κατάθεσης

1. Η δήλωση κατάθεσης σήματος συνοδεύεται από έγγραφο που αποδεικνύει την καταβολή του τέλους κατάθεσης και πρέπει να περιέχει:

α. αίτημα για καταχώριση σήματος,

β. αποτύπωση του σήματος,

γ. ονοματεπώνυμο, κατοικία, τηλέφωνο επικοινωνίας και διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του καταθέτη. Επί νομικών προσώπων, αντί του ονοματεπώνυμου και της κατοικίας, αναγράφεται η επωνυμία και η έδρα αυτών. Επί περισσοτέρων καταθετών διορίζεται κοινός εκπρόσωπος,

δ. κατάλογο των προϊόντων ή υπηρεσιών τα οποία το σήμα πρόκειται να διακρίνει, ταξινομημένα κατά κλάση με αναγραφή της οικείας κλάσεως κατά ομάδα προϊόντων ή υπηρεσιών.

2. Ημερομηνία κατάθεσης της δήλωσης είναι η ημερομηνία υποβολής των εγγράφων της παραγράφου 1.

Επίσης αποκτούμε την αποκλειστική χρήση του σήματός μας και της επωνυμίας με βάση το παρακάτω άρθρο :

Άρθρο 122

Κτήση δικαιώματος

Το δικαίωμα για αποκλειστική χρήση του σήματος αποκτάται με την καταχώρισή του.

Άρθρο 125

Περιεχόμενο του δικαιώματος

1. Η καταχώριση του σήματος παρέχει στο δικαιούχο αποκλειστικό δικαίωμα. Ιδίως παρέχει το δικαίωμα της χρήσης αυτού, το δικαίωμα να επιθέτει αυτό στα προϊόντα, τα οποία προορίζεται να διακρίνει, να χαρακτηρίζει της παρεχόμενες υπηρεσίες, να επιθέτει αυτό στα περικαλύμματα και τις συσκευασίες των εμπορευμάτων, στο χαρτί αλληλογραφίας, στα τιμολόγια, τους τιμοκαταλόγους, τις αγγελίες, τις κάθε είδους διαφημίσεις, ως και σε άλλο έντυπο υλικό και να το χρησιμοποιεί σε ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα.

9.4 Παράρτημα IV

Στα πλαίσια της συγκεκριμένης εργασίας κρίνεται απαραίτητος ο συνδυασμός των τριών πόλεων, Ελευσίνα, Πειραιά και Λαύριο, στα πλαίσια της αντίστοιχης τριλογίας που έγινε από το «Διάζωμα». Έτσι, θα πρέπει να βρούμε στοιχεία που να συνδυάζουν αυτές τις τρεις πόλεις αλλά και να εμπεριέχονται θεματικά και με τη κεντρική ιδέα της εργασίας μας. Έτσι, ήταν εύλογο να σκεφτούμε την πολυδιάστατη και αξιοθαύμαστη βιομηχανική κληρονομιά που έχουν όλες αυτές οι πόλεις από τους περασμένους αιώνες μέχρι και σήμερα. Εφόσον, η κεντρική ιδέα ήταν η δημιουργία ενός παλιού βιομηχανικού συγκροτήματος κτιρίων σε πολυχώρο (mini city), σκεφτήκαμε να δημιουργήσουμε μία αίθουσα περίπου 40-50 τ.μ. ενός κτιρίου σε μία έκθεση η οποία θα παρουσιάζει με χρονική σειρά την ανάπτυξη και δημιουργία των διαφόρων εργοστασίων στις τρεις αυτές πόλεις. Έτσι, η συγκεκριμένη αίθουσα να έχει σχήμα παραλληλόγραμμο και στους τείχους της θα υπάρχει μία συνεχόμενη μονοκόμματα και οριζόντια γραμμή που από αυτήν θα απορρέουν με χρονολογική σειρά τα διάφορα γεγονότα σχετικά με τη βιομηχανική ιστορία των τριών αυτών πόλεων. Επίσης, η έκθεση θα εμπεριέχει σπάνιες φωτογραφίες του «τότε» αλλά και του «τώρα» από τα διάφορα βιομηχανικά κτίρια και εγκαταστάσεις των τριών πόλεων συνδέοντας με αυτόν τον τρόπο τις τρεις ιστορίες τους, οι οποίες έχουν πολλά κοινά στοιχεία όπως το εργοστάσιο του «Κρόνος» όπου η έδρα του ήταν στον Πειραιά αλλά οι εργοστασιακές του μονάδες στον χώρο της Ελευσίνας. Υπάρχουν αρκετά τέτοια παραδείγματα επιχειρήσεων που ένωναν τις δύο ακόμα και τις τρεις αυτές πόλεις. Έτσι, ο επισκέπτης της έκθεσης θα μπορεί ξεκινώντας από την αριστερή πλευρά της εισόδου της αίθουσας να ξεκινήσει τη περιήγησή του αρχίζοντας από τα πρώτα χρονολογικά γεγονότα των τριών πόλεων, συνεχίζοντας τη περιπλάνησή του περιμετρικά της αίθουσας θα καταλήγει ξανά στην είσοδο της αίθουσας. Με αυτόν τον τρόπο θα μπορούν οι επισκέπτες να δουν όλη την ιστορία των πόλεων και να έχουν μια ολιστική αντίληψη της βιομηχανικής τους ιστορίας. Το κάθε χρονολογημένο γεγονός θα συνοδεύεται από πλούσιο φωτογραφικό υλικό αλλά και διάφορα προτρεπτικά στοιχεία με απώτερο σκοπό να επισκεφτούν τις αναφερόμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις αλλά και την ευρύτερη περιοχή των άλλων δύο πόλεων οι διάφοροι επισκέπτες της έκθεσής μας. Τέλος, στον ενδιάμεσο κεντρικό χώρο της αίθουσας θα στέκονται διάφορες φωτογραφίες από τα βιομηχανικά κτίρια.

9.5 Παράρτημα V

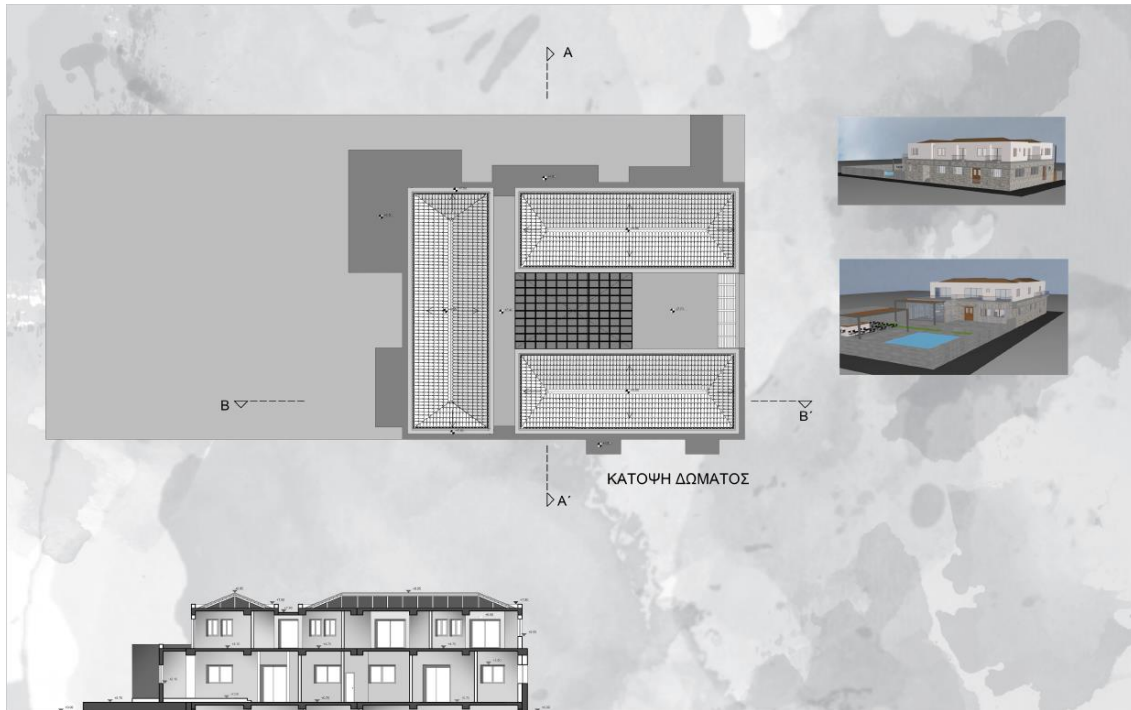
Όπως αναλύθηκε στο business plan παραπάνω η επιχείρησή μας σκοπεύει να αξιοποιήσει ένα ανακαινισμένο πρώην εργοστασιακό συγκρότημα κτηρίων τον ΚΡΟΝΟ. Με απόλυτο σεβασμό στην αρχική κατασκευή, στην παλαιότητα της και στον πολιτισμό που προάγει το κτίσμα αυτό, θα διαμορφωθούν οι κατάλληλοι χώροι για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου. Παρακάτω παραθέτονται κάποια ενδεικτικά σχέδια σε μορφή μακέτας για το πώς θα μπορούσε να διαμορφωθεί ο χώρος.



ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ - ΝΕΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Πασχαλίδη Αλίκη - Λύκος Δημήτρης - Στρογγυλός Πέτρος





Ευχαριστίες: Ευχαριστούμε τους Πασχαλίδη Αλίκη, Λύκο Δημήτρη και Στρογγυλό Πέτρο, φοιτητές της Αρχιτεκτονικής Σχολής Βόλου, για την ευγενική τους χορηγία των σχεδίων μακέτας που σχεδίασαν προσωπικά για την αναπαράσταση αναπαλαίωσης εγκαταλελειμμένου κτιρίου.

10.Βιβλιογραφικές αναφορές

Βάσση Α., Σιόλας Α., Βλαστός Α., Σαγιάς Ι., 2008, Προτάσεις Ανάπλασης Κεντρικών Περιοχών Ελευσίνας, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, ΕΜΠ

Βιομηχανικές Αναμνήσεις, Δήμος Ελευσίνας, Ελευσίνα 2006

Ελληνικό Τμήμα της Διεθνούς Επιτροπής για τη Διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς,(2010),Δελτίο,περιοδική έκδοση,περίοδος Γ', Τεύχος 1, Αθήνα,εκδόσεις Γραμματεία Ελληνικού Τμήματος

Ιστορικό αρχείο Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας (ΕΤΕ)

Καρασταμάτη Μ.-Κορωνάκης Κ.,(1995), Επανάχρηση Βιομηχανικών Κτηρίων.Το παράδειγμα της Ελευσίνας, πτυχιακή εργασία, ΤΕΙ Αθήνας, Τμήμα Διακοσμητικής

Μοναχόλιας Γ., (2001), Γνωρίστε την Ελευσίνα, εκδόσεις Δήμου Ελευσίνας

Παχάκη Χ., 2000, Ο Πολιτισμός ως Κλάδος Οικοδομικής Δραστηριότητας, Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών

Χρηματοοικονομική Λογιστική, Θεωρητικά & Πρακτικά θέματα, Παπάς Αντώνης, Α Έκδοση, Εκδόσεις: Γεωργία Μπένου

Manual_Business Plan Version 3, Εγχειρίδιο του λογισμικού “Business Plan”, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Μονάδα Καινοτομίας και Επιχειρηματικότητας

Χρήσιμα links:

<http://elefsinaculture.gr/>

<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=942&language=el-GR>

<http://www.diazoma.gr/>

<https://eleusis2021.eu/?lang=en>

<http://www.ebusinessforum.gr/>

<http://www.hvca.gr/>

<https://www.iefimerida.gr/news/300582/i-eleusina-politistiki-protayoysa-tis-eyropis-gia-2021>

http://www.dimoprasion.gr/?p=131125&gclid=Cj0KCQjwh6XmBRDRARIsAKNInDGF1D6SHSGtvKzMp1_T67SAEEtRpH5friYkbcuTqfsxMHsZ5VPtXeUaAk1YEALw_wcB

<http://www.elefsina.gr/history/factoryrevolution.aspx?sflang=el>

<https://ecoeleusis.org/2014/07/kronos-ora-miden/>

*Πηγή 2 (επιτελικής σύνοψης) :

http://www.elefsina.gr/news/singlenews/19-04-24/%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CE%AE_%CE%BC%CE%B5%CE%BB%CE%AD%CF%84%CE%B7_%CE%BA%CF%81%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CF%83_-_%CE%B9%CF%81%CE%B9%CF%83_%CE%BC%CE%AF%CE%B1_%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CE%BC%CE%B7_%CE%BD%CE%AF%CE%BA%CE%B7_%CE%B3%CE%B9%CE%B1_%CF%84%CE%B7%CE%BD_%CF%80%CF%8C%CE%BB%CE%B7_%CE%BC%CE%B1%CF%82.aspx?sflang=el&fbclid=IwAR2_gBhLbU3D4hZ35TF2--lMrTQQjicuDTT3jxlByajNpidh1wYlZsJsBZo

Για την περικοπή των εικόνων χρησιμοποιήθηκε η εφαρμογή: ShareX 12.4.1

Για το σχεδιασμό της ιστοσελίδας της Eleusis Factory χρησιμοποιήθηκε η ηλεκτρονική πλατφόρμα και online εργαλείο: <https://www.wix.com/>

Την ιστοσελίδα της Eleusis Factory μπορείτε να τη βρείτε στο σύνδεσμο: <https://eleusisfactory.wixsite.com/website> και το βίντεο ξενάγησης της ιστοσελίδας της Eleusis Factory μπορείτε να το βρείτε στο σύνδεσμο: <https://youtu.be/cTn1wDcGRfo>

© Eleusis Factory

Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και αποτελεί ιδιοκτησία των συνιδιοκτητών. Προορίζεται για αποκλειστική χρήση των ατόμων στα οποία απευθύνεται και η ανατύπωση και χρήση ολόκληρου ή μέρους του περιεχομένου της χωρίς την πρότερη γραπτή συγκατάθεση της εταιρείας απαγορεύεται.

