



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

***Διαχείριση Έργου και Αξιολόγηση Επένδυσης για την Ανάπτυξη Βιώσιμης και
Πολυτελούς Αγροτουριστικής Μονάδας:
Από τον Σχεδιασμό έως τη Λειτουργία – Μελέτη Περίπτωσης στο νησί της
Κεφαλονιάς, Ελλάδα***

Μεταπτυχιακός Φοιτητής: **Σοφία Γκελβέρη**

Επιβλέπων Καθηγητής: **Κανέλλος Τούντας, Καθηγητής, ΓΠΑ**

Ημερομηνία: **Οκτώβριος 2025**

Περίληψη

Η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία με τίτλο «Διαχείριση Έργου και Αξιολόγηση Επένδυσης για την Ανάπτυξη Βιώσιμης και Πολυτελούς Αγροτουριστικής Μονάδας: Από τον Σχεδιασμό έως τη Λειτουργία – Μελέτη Περίπτωσης στο νησί της Κεφαλονιάς» εστιάζει στην ανάλυση, οργάνωση και οικονομική αξιολόγηση μιας επένδυσης αγροτουρισμού μικρής κλίμακας, η οποία συνδυάζει τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, της αρχιτεκτονικής ολοκλήρωσης και της σύγχρονης διαχείρισης έργου.

Αφετηρία της εργασίας αποτελεί η ανάγκη για ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού στην ελληνική ύπαιθρο, με τρόπο που να εξασφαλίζει οικονομική αποδοτικότητα αλλά και σεβασμό στο φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον. Ο αγροτουρισμός προσεγγίζεται ως εργαλείο αναζωογόνησης των αγροτικών περιοχών και ενίσχυσης της τοπικής παραγωγής, ενώ το στοιχείο της «βιώσιμης πολυτέλειας» εισάγει μια νέα φιλοσοφία φιλοξενίας που συνδυάζει αυθεντικότητα, άνεση και περιβαλλοντική υπευθυνότητα. Η μελέτη επικεντρώνεται σε πραγματικό παράδειγμα: την ανάπτυξη συγκροτήματος πέντε πολυτελών βιλών στην περιοχή Διλινάτα της Κεφαλονιάς. Στόχος είναι να εξεταστεί η επένδυση όχι μόνο ως αρχιτεκτονικό εγχείρημα, αλλά ως ολοκληρωμένο έργο το οποίο απαιτεί στρατηγικό σχεδιασμό, κατάλληλη χρηματοδότηση και αξιόπιστη αξιολόγηση βιωσιμότητας.

Το θεωρητικό υπόβαθρο της εργασίας αναλύει την έννοια του αγροτουρισμού και τη σύνδεσή του με τη βιώσιμη ανάπτυξη. Ο αγροτουρισμός ορίζεται ως μορφή ήπιου τουρισμού που συνδέεται άμεσα με την αγροτική ζωή, τη φύση και την τοπική πολιτιστική ταυτότητα. Η εξέλιξή του στην Ευρώπη από τη δεκαετία του 1970 έως σήμερα ανέδειξε τον ρόλο του ως μέσο διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος και καταπολέμησης της εγκατάλειψης της υπαίθρου. Παράλληλα, εξετάζονται οι αρχές του βιώσιμου σχεδιασμού και οι τρόποι με τους οποίους ο τουρισμός μπορεί να προστατεύει τους φυσικούς πόρους, να ενισχύει την τοπική οικονομία και να προάγει την κοινωνική συνοχή. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στην έννοια της βιώσιμης πολυτέλειας (sustainable luxury), δηλαδή μιας πολυτέλειας που βασίζεται όχι στην υπερβολή,



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

αλλά στην ποιότητα, την αυθεντικότητα και τη σεβαστή σχέση με το περιβάλλον και τους ανθρώπους του τόπου.

Η εργασία παρουσιάζει επίσης τα βασικά εργαλεία διαχείρισης έργου (project management), όπως η ανάλυση SWOT, τα διαγράμματα Gantt και η μέθοδος CPM (Critical Path Method), καθώς και τα κύρια εργαλεία οικονομικής αξιολόγησης επενδύσεων, όπως η Καθαρή Παρούσα Αξία

(NPV) και ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR). Η σύνδεση αυτών των δύο πλαισίων – τεχνικού και οικονομικού – αποτελεί τον πυρήνα της μελέτης.

Η ερευνητική μεθοδολογία περιλαμβάνει τέσσερα διαδοχικά στάδια: τον προκαταρκτικό σχεδιασμό του συγκροτήματος, την παραμετρική εκτίμηση κόστους, τη διαχείριση έργου και την οικονομική αξιολόγηση. Στον σχεδιασμό δόθηκε έμφαση στη βιοκλιματική αρχιτεκτονική και στη χρήση φυσικών υλικών, ενώ η εκτίμηση κόστους βασίστηκε σε πραγματικά δεδομένα της τοπικής αγοράς. Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης ορίστηκε στους είκοσι μήνες, με ανάλυση φάσεων και αξιολόγηση πιθανών κινδύνων. Η οικονομική αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε μέσω χρηματοοικονομικού μοντέλου ταμειακών ροών (DCF), ώστε να εκτιμηθεί η βιωσιμότητα της επένδυσης με βάση δείκτες NPV και IRR.

Η Κεφαλονιά επιλέχθηκε ως περιοχή μελέτης λόγω του πλούσιου φυσικού περιβάλλοντος, της περιορισμένης τουριστικής εκμετάλλευσης στην ενδοχώρα και της προοπτικής ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Η επιλεγμένη τοποθεσία στην κοινότητα Διλινάτων προσφέρει κατάλληλα πολεοδομικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά για ήπια τουριστική δόμηση. Το επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνει τη δημιουργία πέντε αυτόνομων βιλών με ιδιωτικές πισίνες, κοινόχρηστους χώρους και συνοδευτικές γεωργικές δραστηριότητες, συνδυάζοντας την τοπική αρχιτεκτονική και τις αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού. Η επιλογή του μοντέλου «συγκρότημα βιλών με ξενοδοχειακή λειτουργία» τεκμηριώθηκε ως η πιο βιώσιμη λύση, συνδυάζοντας υψηλή απόδοση και χαμηλό λειτουργικό κόστος.

Η εργασία περιλαμβάνει αναλυτική προεκτίμηση κόστους ύψους περίπου 1,34 εκατομμυρίων ευρώ, κατανεμημένου σε προπαρασκευαστική, κατασκευαστική και αρχική λειτουργική φάση. Ο προϋπολογισμός ενσωματώνει περιθώριο απροβλέπτων δαπανών και αξιολογεί ρίσκα οικονομικής, τεχνικής και διοικητικής φύσεως. Προτείνονται μέτρα μετριασμού, όπως συνεργασία με τοπικούς προμηθευτές, σταθερά συμβόλαια προμήθειας και προγραμματισμός εργασιών εκτός τουριστικής περιόδου.

Όσον αφορά τη χρηματοδότηση, εξετάζονται σενάρια που συνδυάζουν ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και δημόσιες επιχορηγήσεις μέσω προγραμμάτων όπως το ΕΣΠΑ, ο Αναπτυξιακός Νόμος και το ΤΕΠΙΧ II. Αυτά τα εργαλεία καθιστούν την επένδυση εφικτή με μειωμένο ρίσκο και επαρκή ρευστότητα. Η ανάλυση αγοράς για την Κεφαλονιά δείχνει ότι ο αγροτουριστικός τομέας είναι ελάχιστα ανεπτυγμένος, γεγονός που δημιουργεί ευκαιρίες για διαφοροποιημένες, βιώσιμες επενδύσεις. Η πολιτική τιμών βασίζεται στην αρχή της premium διαφοροποίησης, με μέση τιμή 250–260 € ανά διανυκτέρευση, εξασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα και οικονομική αποδοτικότητα.

Η οικονομική ανάλυση μέσω της μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) δείχνει ότι η επένδυση είναι οικονομικά βιώσιμη ακόμη και σε συντηρητικά σενάρια πληρότητας. Οι δείκτες



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

NPV και IRR παραμένουν θετικοί, γεγονός που αποδεικνύει ότι το εγχείρημα συνδυάζει σωστά σχεδιασμό, διαχείριση και χρηματοδότηση.

Η εργασία καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η επιτυχία τέτοιων μικρομεσαίων επενδύσεων βασίζεται στη διεπιστημονική προσέγγιση και στην ισορροπία ανάμεσα στην οικονομική αποδοτικότητα, την περιβαλλοντική υπευθυνότητα και την κοινωνική ενσωμάτωση. Η περίπτωση της Κεφαλονιάς αποδεικνύει ότι ο αγροτουρισμός μπορεί να λειτουργήσει ως μοχλός βιώσιμης περιφερειακής ανάπτυξης, δημιουργώντας θέσεις εργασίας, ενισχύοντας την τοπική παραγωγή και προβάλλοντας μια νέα ταυτότητα του ελληνικού τουρισμού, βασισμένη στην αυθεντικότητα και τη βιώσιμη πολυτέλεια. Η μελέτη προτείνει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο σχεδιασμού, διαχείρισης και αξιολόγησης επενδύσεων που μπορεί να λειτουργήσει ως πρότυπο για ανάλογα έργα σε άλλα νησιά ή αγροτικές περιοχές της Ελλάδας, συμβάλλοντας σε ένα πιο ισορροπημένο και βιώσιμο μέλλον για τον ελληνικό τουρισμό.