

# Retirement Community Village

---

**Ενδεικτική ιδέα - εφαρμογή: Κορινθιακός κόλπος**

**Business Model Canvas, with ΚΕΜΕΛ &**



AFI  
Action Finance Initiative

24/11/2015



- ❖ Retirement Communities  
(Περιβάλλον, Ιδέα, Σκοπός, Οφέλη)
- ❖ Ενδεικτική εφαρμογή: Κορινθιακός Κόλπος
- ❖ Σκοπός
- ❖ Γιατί Trekking
- ❖ ... Γερμανοί
- ❖ ... πολιτισμός
- ❖ ... Κορινθιακός
- ❖ Αξιοθέατα

- Baby Boomers – Ανάγκη
- Μέχρι 2030 σε ΕΕ διπλασιασμός για τους άνω των 65 χρονών
- Διεθνής εμπειρία
  - ΗΠΑ: 17%
  - ΕΕ: 1%
- Ελλάδα συγκεκριμένα συγκριτικά πλεονεκτήματα
- Συγκυρία, ανάγκη επενδύσεων, φρέσκων κεφαλαίων



Γράφημα: United States birth rate (births per 1000 population). The red segment from 1946 to 1964 is the postwar baby boom, with birth rates starting to drop around 1960.

# Η βασική ιδέα

---

- Δημιουργία Retirement Communities, κυρίως για Βορειοευρωπαίους, σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας που πληρούν βασικές προδιαγραφές δυνητικής παροχής:
  - ❖ Ελκυστικής διαβίωσης
  - ❖ Άνετης προσβασιμότητας
  - ❖ Ιατρικής περίθαλψης (πρόσβασης)
  - ❖ Πολιτισμικό και τουριστικό ενδιαφέρον
  - ❖ Κατάλληλες υποδομές

# Κεντρικές αρχιτεκτονικές επιλογές

---

- **Ελληνοπρεπής** προσέγγιση – αποφυγή αντιγραφής αλλοδαπών προσεγγίσεων.
- Αποτελεσματική τοποθέτηση με βάση το κριτήριο (**Performance + Emotion**)/ **Price**.
- Η λύση θα πρέπει να δίνει τη δυνατότητα για «**κινητικότητα**» των **επενδυμένων κεφαλαίων** (ρευστότητα - δυνατότητα αγοράς και πώλησης σε λογικές τιμές).

# Βασικά ενδιαφέροντα

---

- Βασικά **ενδιαφέροντα** του κοινού - στόχου:
  - **Άνεση** (σύγχρονες εγκαταστάσεις διαβίωσης, παροχές, φροντίδα για τις καθημερινές οικιακές εργασίες)
  - **Ασφάλεια** (προστατευμένο περιβάλλον, επί τόπου ιατρική βοήθεια, κεντρική διαχείριση)
  - **Κοινωνικότητα** (η κοινωνικοποίηση μειώνει τη μοναξιά, την κατάθλιψη και αυξάνει τη μακροζωία)

# Κρίσιμοι παράγοντες επιτυχίας

---

Ορισμένοι από τους **κρίσιμους παράγοντες επιτυχίας**:

- **Ο καιρός**
- **Εγγύτητα σε:**
  - Μεγάλη πόλη
  - Εκδηλώσεις διασκέδασης
  - Φύση
- **Παροχές και υποδομές** (in-house ιατρική υποστήριξη, καμαριέρες, καθαριότητα, εστιατόρια, εύκολη πρόσβαση μεταφοράς κ.λπ.)
- **Δραστηριότητες** (γκολφ, κωπηλασία, ψάρεμα, τένις, γυμναστήριο, SPA, περπάτημα, ποδηλασία, μαγείρεμα, σινεμά, μπόουλινγκ, πισίνα, αίθουσα παιχνιδιών, μπριτζ, ταξίδια, ιππασία, ψώνια κλπ.)
- **Φορολογικά κίνητρα**

# Αναμενόμενα οφέλη

---

- Δημιουργία **κλάδου**
- Τοπική **απασχόληση**
- Επέκταση της τουριστικής περιόδου σε **365** ημέρες
- Υλοποίηση νέων άμεσων επενδύσεων (**Foreign Direct Investments**)
- Παράπλευρη επιχειρηματική ανάπτυξη (**spillover effect**)
- Δημιουργία **πολλαπλασιαστικών** αποτελεσμάτων
- Ελκυστικότητα **εικόνας** χώρας και σχετικού **brand**
- Ζητήματα αύξησης **εθνικής ασφάλειας**



- Περισσότερα Business Models: θα αποτελέσουν στοιχείο εισόδου για την κατάρτιση του Business Plan.
- Οι παρακάτω προσεγγίσεις θα μπορούσαν να αποτελέσουν την αφετηρία για κατάρτιση των σχετικών Business Models:
  1. Retirement communities
  2. Αξιοποίηση παλιών χωριών με εγκαταλελειμμένα σπίτια
  3. Αξιοποίηση μέρους των υποδομών (π.χ. bungalows) σε υφιστάμενα ξενοδοχειακά συγκροτήματα κατά την χειμερινή περίοδο για παράδειγμα.
  4. Ad hoc προσέγγιση ενδιαφερομένων.

## Ενδεικτική εφαρμογή: Κορινθιακός Κόλπος

---

### **Retirement Community Village στον Κορινθιακό κόλπο**

- **Σκοπός:** Δημιουργία Retirement Community Village στον Κορινθιακό κόλπο
- **Στόχος:** ενοικίαση και εκμετάλλευση υπηρεσιών παροχής φιλοξενίας, και κυρίως περιπατητικού (trekking) και πολιτισμικού τουρισμού, σε Γερμανούς συνταξιούχους.

## Γιατί Trekking ;

- **Περπάτημα** σε μονοπάτια στο βουνό, σε δασικούς δρόμους και καλντερίμια. Εξερεύνηση παρθένων περιοχών με πυκνά δάση και ξεχασμένα χωριουδάκια.
- Μία μοναδική δραστηριότητα που οδηγεί σε **νέους προορισμούς**, χαρίζει υγεία και εγγυάται εικόνες μαγευτικής ομορφιάς που κάθε συμμετέχων θα χαράξει στη μνήμη ή στη φωτογραφική του μηχανή!
- Η δραστηριότητα υλοποιείται όλες τις εποχές του χρόνου και μπορεί να είναι ολιγόωρη (**hiking**) ή πολυήμερη (**trekking**).
- Η **εστίαση** γίνεται σε μια συνηθισμένη ενασχόληση ενηλίκων, ιδιαίτερα τον χειμώνα, όπου η χώρα μας έχει ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα λόγω μοναδικής βιοποικιλότητας, ομορφιάς τοπίου και συνδυασμό αρχαιοτήτων.

## Γιατί Γερμανοί ;

---

- Διότι αυτή η μορφή εναλλακτικού τουρισμού στη Γερμανία απευθύνεται σε 40 εκατ. πεζοπόρους, το 58% των οποίων ταξιδεύει για τον λόγο αυτόν εκτός της χώρας και διαθέτει τουλάχιστον 60 ευρώ ημερησίως κατά τη διάρκεια των διακοπών του.

# Γιατί Πολιτισμός ;

---

- Διότι από τις χώρες του Ευρωπαϊκού Νότου, μόνο η Ελλάδα παρέχει αυτό το πλεονέκτημα, και οι Γερμανοί αρέσκονται στο να συνδυάζουν το πολιτιστικό στοιχείο με την περιήγηση.

## Γιατί Κορινθιακός ;

---

- Διότι παρέχει λογικά πλεονεκτήματα όπως: μοναδικό περιπατητικό και πολιτισμικό ενδιαφέρον, συνδυάζει βουνό θάλασσα, έχει ήπιο κλίμα, οι τιμές της γης είναι λογικές, έχει προσβασιμότητα λόγω προαστιακού, νοσοκομειακή πρόσβαση, γαστρονομικό και οινικό ενδιαφέρον κλπ.

## Γιατί τόση εστίαση ;

---

- Διότι εστιάζοντας έχουμε καλύτερη θέση στις μηχανές αναζήτησης και είναι πιο εύκολη και αποτελεσματική η εμπλοκή του πελάτη. Για παράδειγμα αν εστιάζαμε ακόμη περισσότερο σε διαβητικούς όπου το περπάτημα κάνει καλό, θα είχαμε περισσότερες πιθανότητες αποτελεσματικότερης επικοινωνίας και εμπλοκής τους.

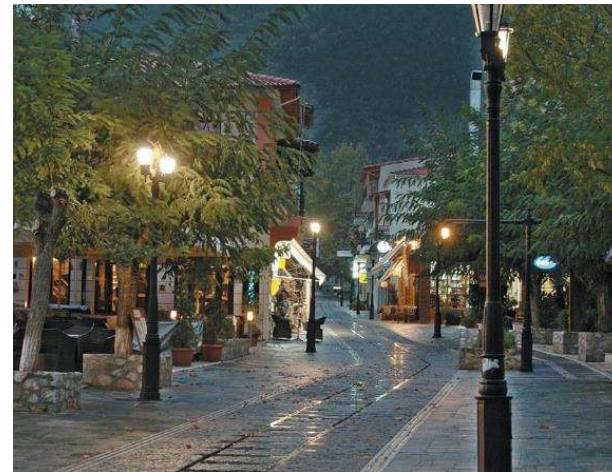
- Ηραίο, Ίσθμια, Ακροκόρινθος, αρχαία Κόρινθος, βυθισμένη πόλη αρχαίων Κεχρεών κλπ
- Μυκήνες, Δελφοί (ολοήμερη), Γαλαξίδι, Επίδαυρος.
- Καλάβρυτα, trekking φαράγγι Βουραϊκού, λίμνη Τσιβλού, Ζαρούχλα
- Λίμνη Στυμφαλία (birdwatching)
- Λουτράκι – SPA
- Νεμέα - οινοτουρισμός
- Μαντινεία - οινοτουρισμός



# Αξιοθέατα Ι; (συν.)



# Αξιοθέατα II; (συν.)



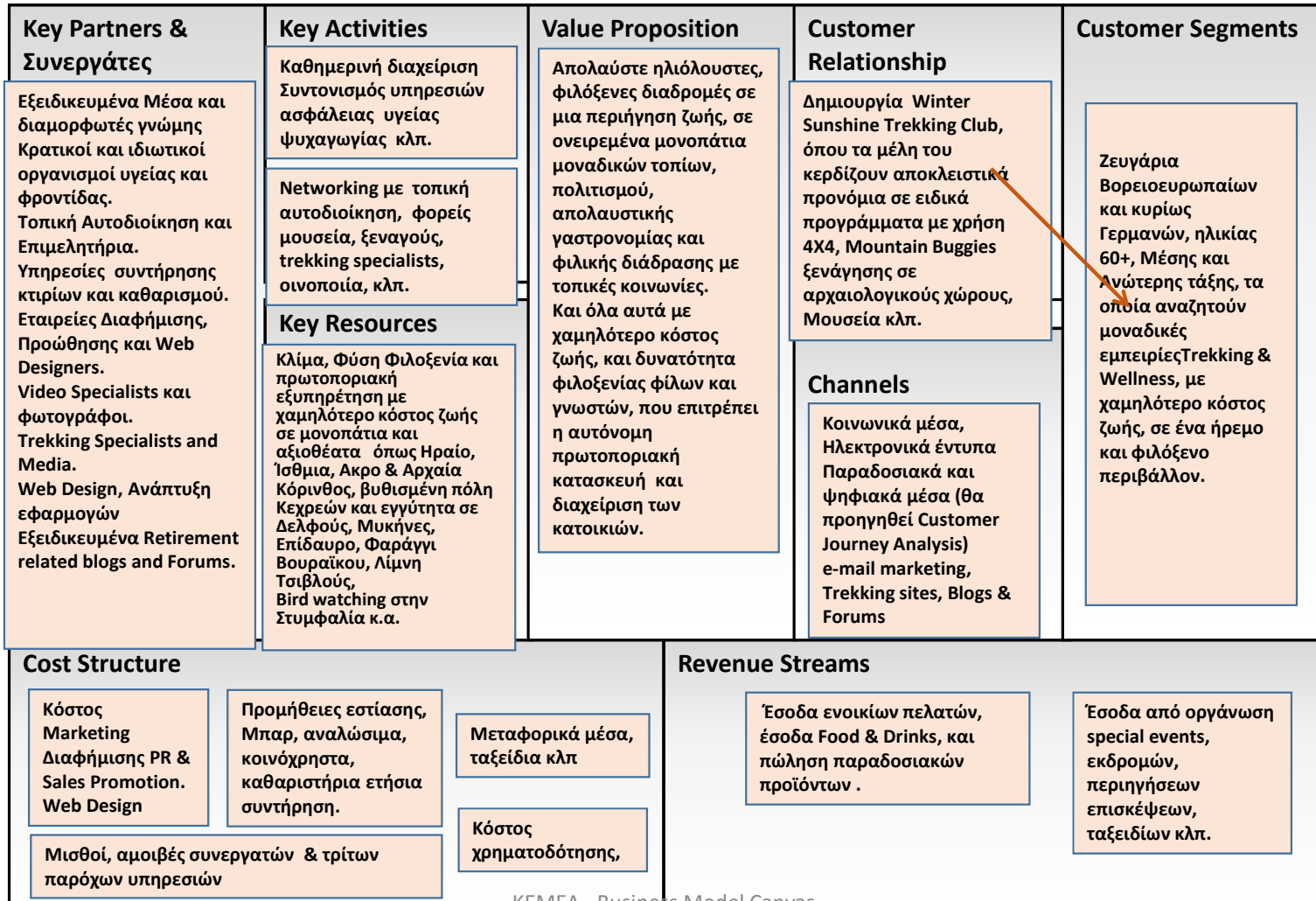
# Αξιοθέατα ΙΙ; (συν.)



# Business Model Canvas



# Corinthian Retirement Village Business Model Canvas



## Ενδεικτικές καινοτόμες – πελατοκεντρικές ιδέες

---

- Κατασκευές “Sublet Friendly” για φίλους και επισκέπτες
- Δοκιμή για 1 μήνα.
- 10ήμερες ανταλλαγές με άλλα Retirement Villages.
- Τοπικό, οικονομικό μαγείρεμα από τοπικές νοικοκυρές
- Βιντεοσκόπηση εκδρομών worth talking about για αποστολή σε φίλους κ.α.
- Senior Citizen friendly App.

# Συζήτηση & Ερωτήσεις

