



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗ
συνένδεξη στην κοινωνία της γνώσης
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ & ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



ΕΣΠΑ
2007-2013
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ (ERSA-GR)

11ο ΤΑΚΤΙΚΟ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

Αγροτική οικονομία, ύπαιθρος χώρος, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη

Τουριστική κατοικία:

Η θεσμική της κατοχύρωση και η εφαρμογή της στον ελληνικό χώρο

ΑΥΓΕΡΙΝΟΥ – ΚΟΛΩΝΙΑ ΣΟΦΙΑ

Καθηγήτρια ΕΜΠ

ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

Μηχ/κός Πολεοδόμος Χωροτάκτης, ΥΔ ΕΜΠ

ΤΟΥΦΕΓΓΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ

Μηχ/κός Πολεοδόμος Χωροτάκτης, ΥΔ ΕΜΠ

Πάτρα, 14-15 Ιουνίου 2013

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Μεθοδολογικό
πλαίσιο
ερευνητικής
διαδικασίας

Ανάλυση της
χωρικής
κατανομής της
τουριστικής
ζήτησης και
προσφοράς
στην Ελλάδα

Αποδελτίωση
του θεσμικού
πλαισίου για
την ανάπτυξη
τουριστικής
κατοικίας στην
Ελλάδα

Διερεύνηση
της σχέσης
τουρισμού και
τουριστικής
κατοικίας.
Τουριστική
ζήτηση και
προσφορά

Συμπεράσματα.
Έναυσμα για
περαιτέρω
ερευνητικούς
προβληματισμούς

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η διερεύνηση της σχέσης Τουρισμού και Τουριστικής κατοικίας μέσα από:

- ❑ την περιγραφή και ανάλυση της χωρικής κατανομής της τουριστικής δραστηριότητας στον ελλαδικό χώρο
- ❑ τη θεσμική κατοχύρωση της ανάπτυξης τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα και
- ❑ την αξιολόγηση των παραγόντων της τουριστικής ζήτησης και προσφοράς, για το εν λόγω τουριστικό πρότυπο.



ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

ΒΑΣΙΚΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΥΠΟΘΕΣΗ

Η σχετική πολιτική της τελευταίας τετραετίας και η προώθηση από την πολιτεία εξειδικευμένου θεσμικού πλαισίου ανέδειξαν την παραγωγή τουριστικής κατοικίας σε εθνική αναπτυξιακή προτεραιότητα.

Ωστόσο:

- ❑ η ασαφής σχέση τουρισμού και τουριστικής κατοικίας,
- ❑ ο συνδυασμός της μείωσης της ζήτησης, λόγω της οικονομικής κρίσης και της αυξημένης προσφοράς, στον απόηχο της μεγάλης ανοικοδόμησης των τελευταίων ετών,
- ❑ η περαιτέρω συγκέντρωση και άρα επιβάρυνση των ήδη κορεσμένων τουριστικά περιοχών,
- ❑ η μη επίτευξη του στόχου του εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος με χρήση ειδικών - εναλλακτικών μορφών τουρισμού, αφού το κυρίαρχο κίνητρο παραμένει ο “ήλιος- θάλασσα”,

αποτελούν ζητήματα κεντρικής σημασίας για την ορθότερη ανάπτυξη του εν λόγω προτύπου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Περίοδος 1960 – 1980:

Ορατά τα πρώτα σημάδια της ανάπτυξης που οφείλεται στην τουριστική δραστηριότητα.

Η Αθήνα αποτελεί μια από τις πρώτες επιλογές στην χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων.

Ρόδος, Κέρκυρα και βόρειες ακτές της Κρήτης συγκεντρώνουν το 40% του συνόλου των ξενοδοχειακών διανυκτερεύσεων.

Περίοδος 1981 – 2000:

Η κατανομή της προσφοράς και ζήτησης του τουρισμού συνεχίζει να χαρακτηρίζεται από υψηλή συγκέντρωση σε σχετικά περιορισμένο αριθμό περιοχών, ωστόσο αυτό που είναι εμφανές πλέον είναι η μεταβολή της εσωτερικής ιεραρχίας.



Πηγή: <http://traveldailynews.gr>



Πηγή: <http://www.defencenet.gr>



Πηγή: <http://www.larissanet.gr>



Πηγή: <http://tourismlobby.blogspot.g>



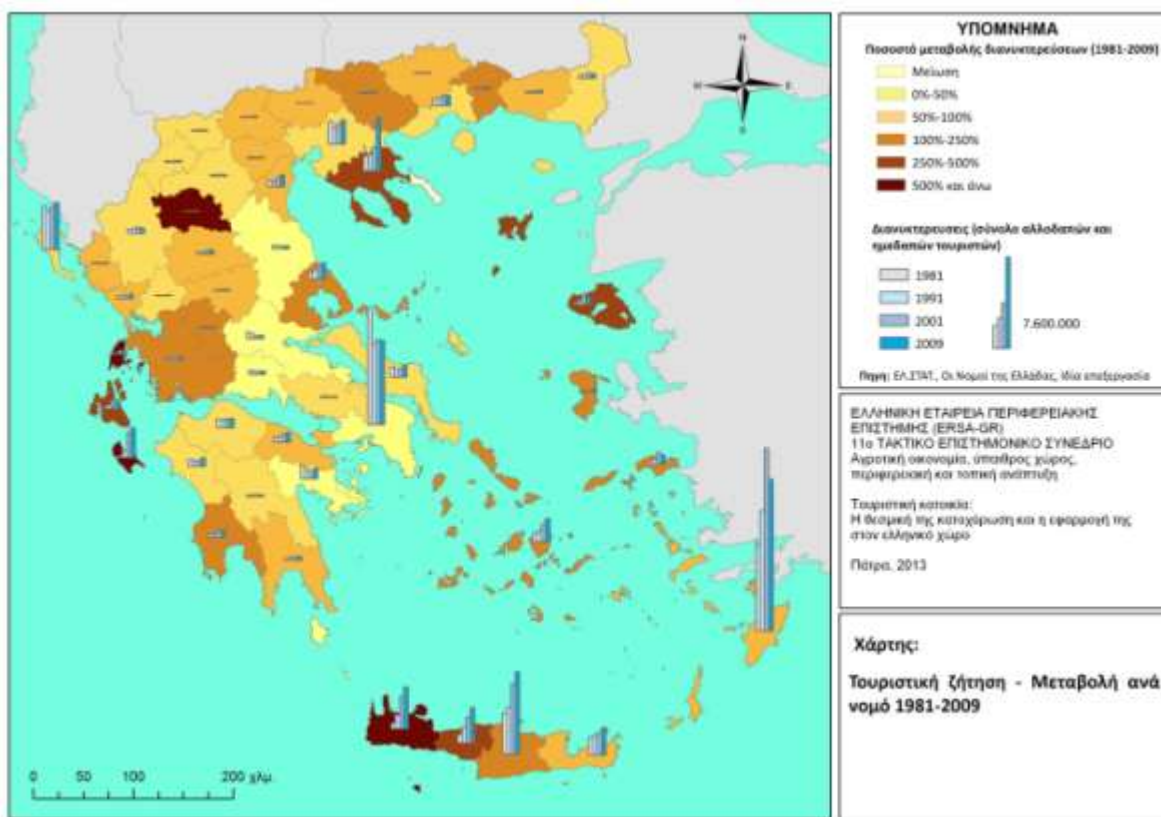
Πηγή: <http://www.holiday.g>

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Σε 3 νομούς (Δωδεκανήσου, Αττικής και Ηρακλείου) πραγματοποιείται διαχρονικά περίπου το 50% του συνόλου των διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα της χώρας μας:
Το 1981 ήταν 49,39%,
Το 1991 παρέμεινε στο 48,51%
Το 2001 ήταν 47,08%
Το 2009 έπεσε στο 40,32%.

Εξαιρετικά περιορισμένος είναι ο αριθμός των νομών με αρνητικό πρόσημο μεταβολής της τουριστικής ζήτησης.

Θετική μεταβολή είχαν και την περίοδο αυτή οι νομοί που στηρίζονται στο πρότυπο ήλιος-θάλασσα.



Πηγή: ίδια επεξεργασία

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

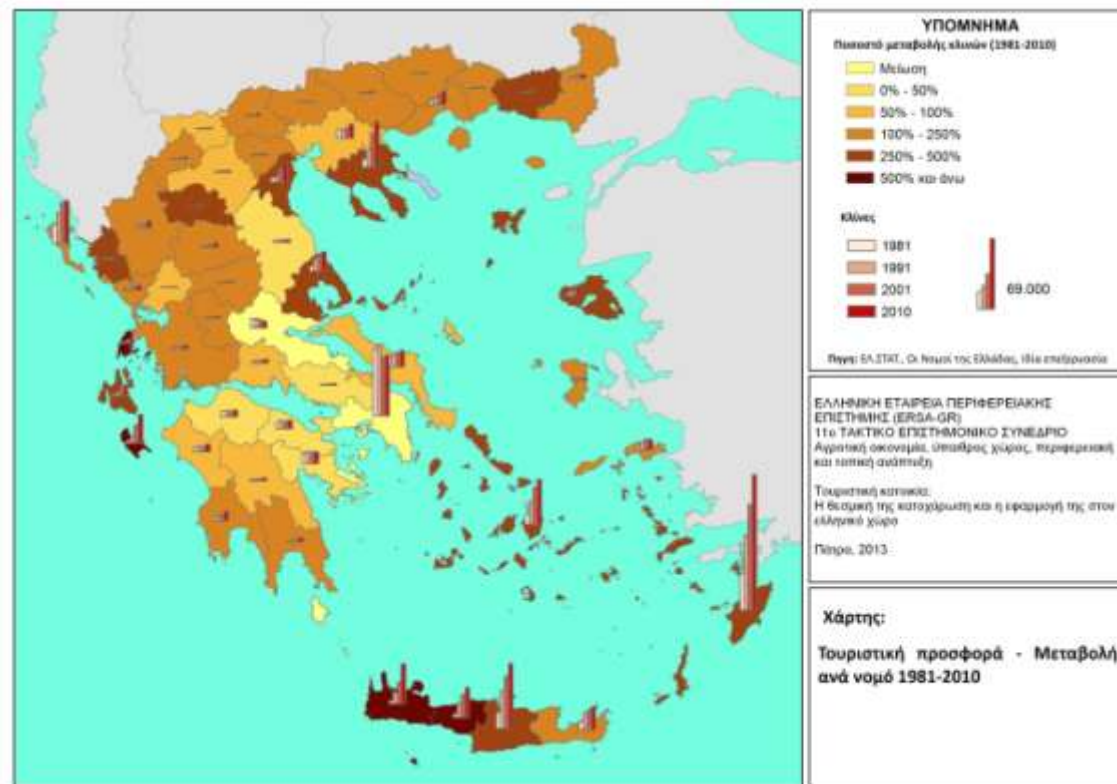
Η τουριστική προσφορά ακολουθεί τις απαιτήσεις της τουριστικής ζήτησης σε κάθε περιοχή.

Σε 3 νομούς (Δωδεκανήσου, Ηρακλείου και Αττικής) συγκεντρώνεται το **34,87%** των ξενοδοχειακών κλινών ενώ στους επτά πιο τουριστικούς νομούς (προστίθενται οι νομοί Χαλκιδικής, Κυκλάδων, Κέρκυρας, και Χανίων) συγκεντρώνεται το **58,04%** το 2010.

Μειώνεται καθοριστικά το ειδικό βάρος του νομού Αττικής.

Δυναμικές αυξήσεις στον αριθμό των κλινών παρουσιάζουν οι νομοί:

Λευκάδας: +1340,34%,
Χανίων: +1088,67%,
Ζακύνθου: +949,39%,
Ρεθύμνου: +700,94%.



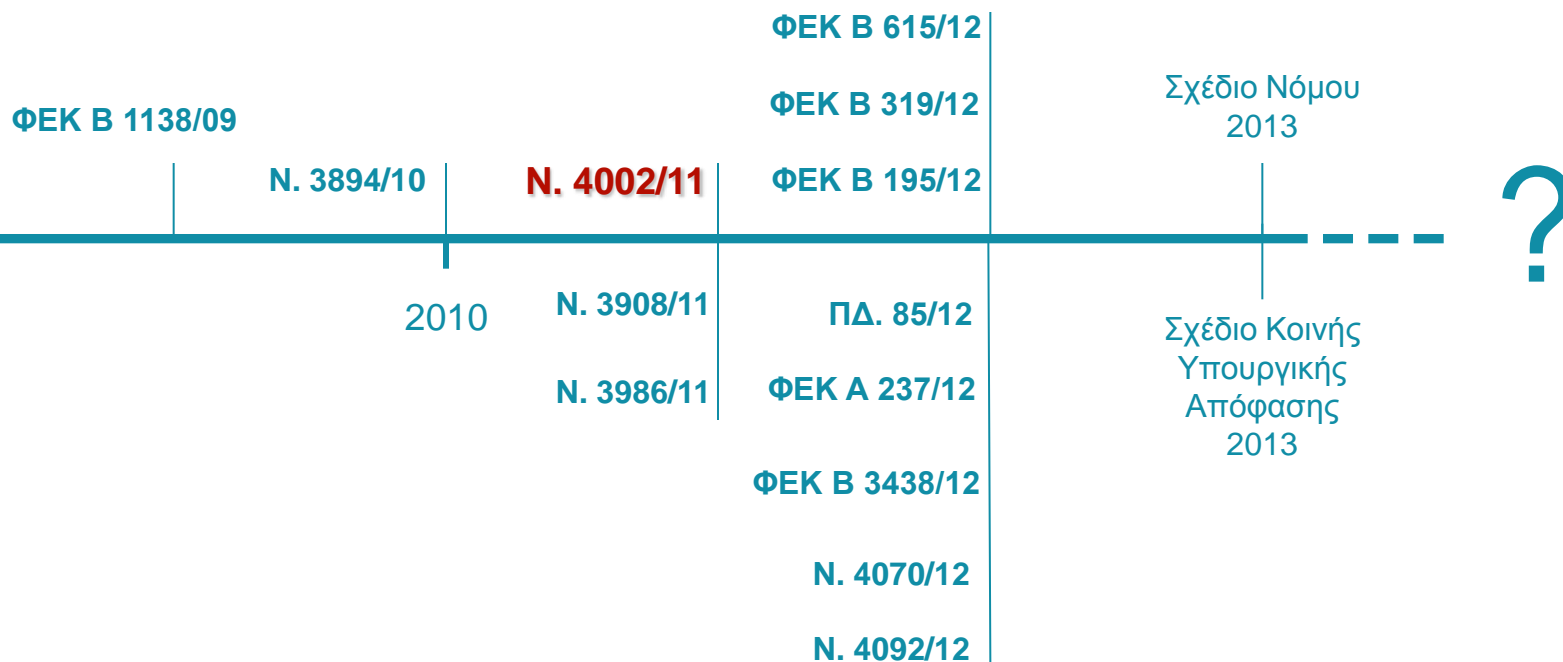
Πηγή: ίδια επεξεργασία

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι κυριότεροι Παράγοντες που συνέθεσαν την εικόνα της χωρικής κατανομής του τουρισμού στην Ελλάδα συνοπτικά είναι:

- Η ίδια η φύση του τουρισμού που έχει αναπτυχθεί στη χώρα.
- Ο βαθμός προσπελασιμότητας της περιοχής και γενικότερα ο ρόλος των υποδομών.
- Η τουριστική πολιτική που ουσιαστικά στηρίχτηκε στην κυριαρχία των αναπτυξιακών πολιτικών.
- Ο ρόλος των tour operators. (Σπιλάνης, 2000)
- Η αδράνεια της χωροταξικής πολιτικής και η απουσία του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο μέχρι την δεκαετία του 2000.

ΑΠΟΔΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



ΑΠΟΔΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

N. 4002/11

Εισάγει την τουριστική κατοικία με τη μορφή σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (mixed use resorts), οι οποίες θα μπορούν να αναπτύσσονται σε εκτάσεις > 150 στρ. και < 800 στρ., σε συνδυασμό με ξενοδοχεία 5*.
Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα 10 τουλάχιστον ετών.

Πίνακες 1 και 2: Σ.Δ. και % των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν τουριστικών κατοικιών

Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, χωρίς γήπεδο γκολφ 18 οπών			
Ενιαίος Σ.Δ.	<0,15	<0,10	<0,05
% των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών	30%	40%	60%

Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, με γήπεδο γκολφ 18 οπών			
Ενιαίος Σ.Δ.	<0,15	<0,10	<0,05
% των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών		60%	75%

ΚΡΙΤΙΚΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ν. 4002/11

Δίδεται μεγαλύτερο βάρος στη διευκόλυνση των επενδύσεων και στη μεγέθυνση του τουρισμού, παρά στην ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και της ορθολογικής χωροταξικής οργάνωσης.

Αποτελούν σημαντικές νομοθετικές πρωτοβουλίες για τη νέα χάραξη τουριστικής στρατηγικής πολιτικής, όχι όμως πάντα προς τη σωστή κατεύθυνση, αμβλύνοντας τελικά τα προβλήματα που απορρέουν από το υπάρχον διαμορφωμένο τουριστικό προϊόν.



Πηγή: www.teamintraining.org/nyc/miami



Πηγή: www.eportreviews.com/Hawaii



Πηγή: www.etravelblog.com/spain

ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ

Τα τελευταία έτη η ζήτηση για αγορά τουριστικής κατοικίας στη Μεσόγειο είναι υψηλή και ιδιαίτερα ελκυστική.

Πίνακας 3: Εξερχόμενος από Ευρώπη τουρισμός: ταξίδια (000) προς τουριστική κατοικία, 2009

	Ευρώπη	Γερμανία	Μ. Βρετανία	Γαλλία	Ιταλία	Ολλανδία
Συνολικός αριθμός ταξιδιών εξερχόμενου τουρισμού	393.392	72.625	58.360	31.059	21.625	22.624
Ταξίδια προς τουριστική κατοικία/ Holiday Home	38.800	4.139	9.932	2.565	2.183	650
%	10%	6%	17%	8%	10%	3%

Πηγή: ΣΕΤΕ, 2010, επεξεργασία στοιχείων UNWTO, (2009) World Travel Monitor

ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ

Ωστόσο η διεθνής οικονομική συγκυρία δεν επιβεβαιώνει τις προαναφερθείσες προσδοκίες, οι οποίες διατυπώνονται στην πλειοψηφία τους από συγκεκριμένους επιχειρηματικούς κύκλους.

- Πτώση στις αγορές τουριστικών κατοικιών από ξένους επενδυτές κατά 40% (2008 - 2009).
- Πτώση στην εισαγωγή κεφαλαίων για επενδύσεις στα ακίνητα κατά 47% (2008-2009)
- Πτώση των αγορών από αλλοδαπούς, που έχει φτάσει μέχρι και τον Ιανουάριο του 2010 σε επίπεδα 45 - 55%. (Βασιλείου Μ., 2010)



ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Οι επενδυτικές πρωτοβουλίες επεκτείνονται στην προσφορά της τουριστικής κατοικίας.

Υλοποιείται άναρχα, διασκορπισμένα στον χώρο, χωρίς προδιαγραφές και πολλές φορές παράνομα με κατατμήσεις και υπερβάσεις που συνεπάγονται μελλοντικά προβλήματα στους αγοραστές.

Κίνδυνος δυσφήμισης του συγκεκριμένου προϊόντος πριν προλάβει να αναπτυχθεί στη χώρα μας



Πηγή: <http://www.tovima.gr>



ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

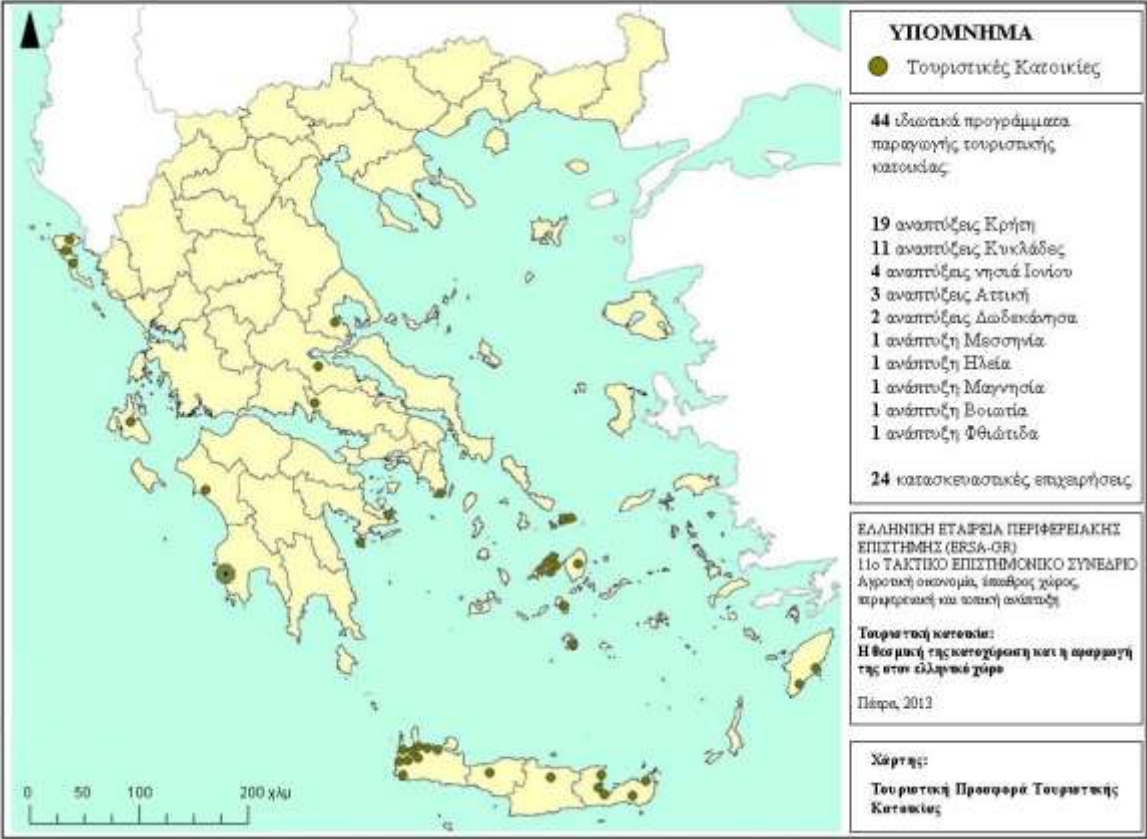
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

> από 2.000.000 σπίτια διατίθενται ως παραθεριστικές ή τουριστικές κατοικίες σε χώρες στη λεκάνη της Μεσογείου.

Ειδικότερα στην Ισπανία το αδιάθετο απόθεμα φτάνει περίπου τις 600.000 κατοικίες. (HOTREC: Hospitality Europe, 2011)

Τα μεγαλύτερα ποσοστά προσφοράς απαντώνται σε περιοχές που τα προηγούμενα χρόνια υπήρξε οικοδομικός οργανισμός, όπως η **Κρήτη**, οι **Κυκλάδες**, τα νησιά του **Ιονίου** και η **Πελοπόννησος**. (Alpha Bank, 2009)

Έχουν εμφανιστεί τάσεις σταθεροποίησης ή και πτώσης στην προσφορά τουριστικής κατοικίας.



Πηγή: ίδια έρευνα πεδίου

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χωρική κατανομή του τουριστικού φαινομένου στην χώρα παρουσιάζει πολύ μικρό βαθμό διαφοροποίησης.

Υπανάπτυξη όλων των μη παραθαλάσσιων μορφών, με την τουριστική ζήτηση και προσφορά να αφορούν κατά βάση τον περισσότερο περιορισμένης έκτασης και τον πιο ευαίσθητο περιβαλλοντικά χώρο, τις ακτές. (Αγγελίδης, 1995)

Οι χωρικές διαφοροποιήσεις της τουριστικής ανάπτυξης στον ελληνικό χώρο, όπως προέκυψαν από την συγκεκριμένη έρευνα, είναι προφανείς, κυριαρχώντας διαχρονικά, στην κατανομή της ζήτησης και προσφοράς, οι νομοί που διαθέτουν τουριστικούς πόρους θερινών διακοπών, όπως τα παράλια και τα νησιά.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το νέο θεσμικό πλαίσιο δεν φαίνεται να περιλαμβάνει κατευθύνσεις ώστε να ανατρέψει τη διαμορφωμένη από τους tour – operators κατάσταση και να αλλάξει το κυρίαρχο χωρικό μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα.

Ακολουθεί τις τάσεις της ήδη διαμορφωμένης χωρικής κατανομής της τουριστικής δραστηριότητας, ενισχύοντας περαιτέρω το πρότυπο μαζικού τουρισμού, ενώ δεν υποστηρίζεται ουσιαστικά και επαρκώς μια στροφή προς μακροχρόνια ανταγωνιστικές, νέες και εναλλακτικές μορφές τουρισμού.

Δεν εφαρμόζει την καθιερωμένη έννοια της «φέρουσας ικανότητας του περιβάλλοντος» ως κριτήριο πολιτικής, ασκώντας έτσι πιέσεις σε ευαίσθητες (περιβαλλοντικά και πολιτιστικά) περιοχές.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το εξειδικευμένο θεσμικό πλαίσιο ενθαρρύνει την ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας εμπορευματοποιημένης τουριστικής κατοικίας ακόμη και σε περιοχές εκτός σχεδίου, υιοθετώντας άκριτα τις τάσεις της αγοράς.

Δίνει τελικά τη δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικής κατοικίας σε όλη την επικράτεια, χωρίς ιδιαίτερος αυστηρούς περιορισμούς και κριτήρια, ακόμη και σε γεωγραφικές περιοχές διαγνωσμένες με έντονη συγκέντρωση τουριστικών επενδύσεων.



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Υπογραμμίζεται πως η ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα:

- ❑ θα πρέπει να διέπεται από συγκεκριμένες προδιαγραφές, σε συνάρτηση όχι μόνο με την οικονομία, αλλά και με τον χώρο και την εικόνα του εκάστοτε προορισμού, καθώς δύναται να αποτελέσει σημαντικό συντελεστή διαμόρφωσης της τουριστικής του εικόνας, σε διεθνές, εθνικό και τοπικό επίπεδο
- ❑ δεν θα εξαρτάται από ευκαιριακές συγκυρίες των διεθνών εξελίξεων ή από επενδυτικά συμφέροντα συγκεκριμένων επιχειρηματικών κύκλων, υιοθετώντας άκριτα τις τάσεις της αγοράς.





ΣΑΣ ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΠΟΛΥ