



**ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ
ΠΜΣ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ**

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

**«ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ “ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΑ” ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ: ΕΝΑ ΝΕΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΣΤΗΝ
ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ»**



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ: ΔΑΝΕΛΗ ΦΩΤΕΙΝΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Π. Μ. ΔΕΛΛΑΔΕΤΣΙΜΑΣ

ΑΘΗΝΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2009



**ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ
ΠΜΣ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΧΩΡΟΥ**

**«ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ "ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΑ" ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ: ΕΝΑ "ΝΕΟ" ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΣΤΗΝ
ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ»**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ: ΔΑΝΕΛΗ ΦΩΤΕΙΝΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Π. Μ. ΔΕΛΛΑΔΕΤΣΙΜΑΣ

ΑΘΗΝΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πίνακας περιεχομένων.....	1
Πρόλογος.....	4
Κατάλογος πινάκων.....	7
Κατάλογος σχημάτων.....	8
Κατάλογος χαρτών.....	10
Περίληψη.....	11
Abstract.....	13

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	15
1.1 Αντικείμενο και σκοπός της διπλωματικής.....	15
1.2 Διάρθρωση της διπλωματικής.....	16
1.3 Σχεδιασμός, πηγές στοιχείων και περιορισμοί της έρευνας.....	17

ΜΕΡΟΣ Α

ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΟΠΤΕΙΑ:

2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ.....	19
2.0 Εισαγωγή.....	19
2.1 Οικιστική ανάπτυξη και πολιτική στον Ευρωπαϊκό χώρο.....	19
2.1.1 Οικιστική ανάπτυξη στον Ευρωπαϊκό χώρο.....	19
2.1.2 Ανάλυση της Οικιστικής Πολιτικής και του Στεγαστικού ζητήματος στην Ευρώπη.....	22
2.2 Φιλοσοφία των Οργανωμένων “Παραθεριστικών” Οικιστικών Συγκροτημάτων.....	28
3. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΣΕ ΙΣΠΑΝΙΑ – ΕΛΛΑΔΑ.....	37
3.0 Εισαγωγή.....	37
3.1 Η περίπτωση της Ισπανίας.....	37

3.2 Η Ελληνική Πραγματικότητα.....	52
3.2.1 Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα	53
3.2.2 Αναπτυξιακή φιλοσοφία και πρακτική.....	54
3.3 "Μαθήματα" από το παράδειγμα της Ισπανίας	57
4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ-ΙΣΠΑΝΙΑ.....	61
ΕΛΛΑΔΑ.....	61
4.1 Η φιλοσοφία της ανάπτυξης των Οργανωμένων "παραθεριστικών" συγκροτημάτων στον νησιωτικό και παράκτιο χώρο.....	61
4.2 Παραδείγματα οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων.....	62
4.2.1 Το συγκρότημα "Medi Terra" στο Υστέρνι της Πάρου.....	65
4.2.2 Λοιπά παραδείγματα οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων.....	71
ΙΣΠΑΝΙΑ.....	81
4.3 Το παράδειγμα της Ισπανίας, «Hacienda del Alamo» ένα golf resort στη Murcia της Ισπανίας.....	81
4.5 Ελλάδα – Ισπανία.....	87
5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	89

ΜΕΡΟΣ Β

Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ – ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

6. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ, ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.....	98
6.0 Εισαγωγή.....	98
6.1 Θεσμικό πλαίσιο. Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό.....	101
6.2 Οικοδομική Δραστηριότητα και Παραθεριστική κατοικία.....	115
7. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ.....	128
7.0 Εισαγωγή.....	128

7.1 Ο Κατασκευαστικός Κλάδος.....	129
7.1.1 Γενικά Στοιχεία.....	129
7.1.2 Η εξέλιξη της Κατασκευαστικής Δραστηριότητας στην Ελλάδα.....	132
7.1.3 Κατασκευαστικές Εταιρίες και Προοπτικές του κλάδου.....	143
7.2 Η λειτουργία του Κατασκευαστικού Τομέα στα πλαίσια των νέων Αναπτυξιακών Πρακτικών.....	149
7.2.1 Στάδια κατασκευαστικής διαδικασίας. Γενικά Στοιχεία.....	153
7.2.2 Η κατασκευαστική διαδικασία στο νησιώτικο χώρο, στα πλαίσια της νέας αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων.....	160
8. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ.....	165
8.0 Εισαγωγή.....	165
8.1 Η περίπτωση των Κυκλάδων. Μύκονος και Κουφονήσι.....	165
9.ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	173
9.1 Το ζήτημα των επιπτώσεων της νέας αναπτυξιακής πρακτικής.....	173
9.1.1 Επιπτώσεις στην τοπική οικονομία και κοινωνία (κόστη και αποδόσεις).....	174
9.1.2 Επιπτώσεις στην Υφιστάμενη Υποδομή.....	177
9.1.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Το ζήτημα του νερού.....	180
9.2 Συμπεράσματα	183
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	187
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΕΙΚΟΝΕΣ-ΧΑΡΤΕΣ.....	197

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε διεθνές επίπεδο, κάθε χώρα ανάλογα και με τις συνθήκες που αντιμετωπίζει, καλείται να αναπτύξει τους μηχανισμούς, τα εργαλεία και τις πολιτικές εκείνες που θα την καταστήσουν ικανή να αναπτυχθεί και να ακολουθήσει μία εξελικτική πορεία, έτσι ώστε να ισχυροποιήσει την οικονομική και κατ' επέκταση πολιτική της θέση, να βελτιώσει το επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων της και να είναι ανταγωνιστική στα πλαίσια ενός παγκοσμιοποιημένου χώρου.

Η εύρεση του "βέλτιστου" αναπτυξιακού προτύπου, αποτελεί μία ιδιαίτερα σύνθετη και δύσκολη διαδικασία, η οποία οφείλει να λαμβάνει υπόψη ένα μεγάλο αριθμό παραγόντων αλλά και την εμπειρία άλλων χωρών, έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες αλλά και στις δυνατότητες της χώρας και να αποφευχθεί η συνήθης πρακτική, της αβίαστης υιοθέτησης εφαρμοσμένων αναπτυξιακών πρακτικών και "προτύπων" με αμφιλεγόμενα αποτελέσματα. Παρατηρείτε συχνά το φαινόμενο να υιοθετούνται, συγκεκριμένες αναπτυξιακές πρακτικές, οι οποίες είτε χαρακτηρίστηκαν ως επιτυχημένες εκεί που εφαρμόστηκαν και υπάρχει η αντίστοιχη προσδοκία ή ακόμη και αν υπήρξαν προβλήματα στην εφαρμογή τους θεωρείται ότι μπορεί να αποτελέσουν τη βέλτιστη λύση στη προκειμένη περίπτωση αρκεί να χρησιμοποιηθούν με τον «σωστό» τρόπο. Πρακτικές που τις περισσότερες φορές δεν ενσωματώνονται, δεν συμβαδίζουν με την υφιστάμενη κατάσταση και τις ανάγκες, ή δεν εφαρμόζονται με τρόπο τέτοιο, έτσι ώστε να μπορούν να αποδώσουν τα βέλτιστα.

Το αναπτυξιακό πρότυπο της Ελλάδας διαμορφώθηκε και διαμορφώνεται με την επίδραση διαφόρων παραγόντων (ιστορικών, κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών διεργασιών κ.α.). Μεταπολεμικά, στηρίχθηκε σε μεγάλο βαθμό στην οικοδόμηση και στον κατασκευαστικό κλάδο, ως αποτέλεσμα των ιδιαίτερων ιστορικών γεγονότων, συγκυριών και αναγκών που δημιουργήθηκαν (π.χ. έλευση προσφύγων, αστικοποίηση κ.α.). Η έμφαση της οικονομικής ανάπτυξης στον κατασκευαστικό κλάδο αποτελεί τάση που τα τελευταία χρόνια φαίνεται να ενισχύεται όλο και περισσότερο, με την κατοικία και τα ακίνητα να αποτελούν πλέον περισσότερο ένα επενδυτικό αγαθό, στη βάση του οποίου αναπτύσσονται πολυάριθμες επενδυτικές δραστηριότητες. Τμήμα αυτού του αναπτυξιακού προτύπου,

αποτελούν και τα «οργανωμένα» οικιστικά συγκροτήματα που έχουν αρχίσει να αναπτύσσονται τα τελευταία χρόνια με γρήγορους ρυθμούς και στον ελληνικό χώρο.

Η διπλωματική αυτή φιλοδοξεί να αναπτύξει μία προβληματική γύρω από την εν λόγω αναπτυξιακή πρακτική, καθώς παρατηρείται ραγδαία ανάπτυξη τέτοιων οικιστικών συγκροτημάτων κυρίως στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές της χώρας (στο πλαίσιο της «παραθεριστικής κατοικίας», δηλαδή της δημιουργίας τουριστικών «συγκροτημάτων» όπου διατίθενται κατοικίες προς πώληση σε ιδιώτες, τα οποία διέπονται από μία ολόκληρη φιλοσοφία). Παρόμοιες πρακτικές με εστίαση στην ανάπτυξη της συγκεκριμένης αγοράς ακινήτων (ως συστατικό της ταχείας τουριστικής ανάπτυξης) και στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι μακροχρόνιες συνέπειες, είχαν ως αποτέλεσμα τελικά την υπονόμηση της ανάπτυξης σε άλλες χώρες με πολύ ενδεικτικό το παράδειγμα της Ισπανίας (η πρακτική αυτή μπορεί να αποσκοπεί σε μελλοντικά κέρδη απασχόλησης και εισοδήματος, δεν πρέπει όμως να παραβλέπει τις σημαντικές επιπτώσεις που μπορεί να επιφέρει στον χώρο που εφαρμόζεται).

Ειδικότερα ο παράκτιος και νησιωτικός χώρος της Ελλάδας που αποτελεί και τον χώρο στον οποίο προσανατολίζεται η προαναφερθείσα αναπτυξιακή πρακτική, είναι αυτός που καλείται να παίξει το σημαντικότερο ρόλο, αλλά και να υποστεί τις συνέπειες από την εφαρμογή της τα επόμενα χρόνια. Η ανάπτυξη αυτών των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων σε σύνδεσμο με το υφιστάμενο πρότυπο οικοδομικής ανάπτυξης (παραθεριστική κατοικία) και τη λειτουργία του τουριστικού, αναμένεται να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο και να επιφέρουν ένα σύνολο επιπτώσεων π.χ. οικονομικές, οικιστικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές, στον εν λόγω χώρο.

Σε αυτή την αναπτυξιακή πρακτική, καθοριστικός είναι ο ρόλος του κατασκευαστικού τομέα. Ο τρόπος λοιπόν με τον οποίο ο κατασκευαστικός τομέας λειτουργεί, τα δίκτυα συνεργασιών που δημιουργούνται, ο βαθμός στον οποίο επηρεάζεται η τοπική οικονομία και κοινωνία από τη λειτουργία αυτή και οι επιπτώσεις που εν τέλη μπορεί να επιφέρει στο τοπικό σύστημα, αποτελούν ζητήματα τα οποία θα προσπαθήσουμε να εξετάσουμε στο δεύτερο μέρος της μελέτης, έτσι ώστε να λάβουμε μία όσο το δυνατόν πιο ολοκληρωμένη εικόνα της πραγματικής διάστασης, των αλλαγών και των επιπτώσεων που σταδιακά μπορεί να επιφέρει στον ελληνικό χώρο αυτή η αναπτυξιακή πρακτική.

Η μελέτη αυτή είναι αποτέλεσμα θεωρητικής και εμπειρικής έρευνας που δεν θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί χωρίς τη συνδρομή κάποιων ανθρώπων. Αισθάνομαι λοιπόν την ανάγκη, να εκφράσω τις θερμότερες ευχαριστίες μου στον επιβλέποντα καθηγητή αυτής της μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας κ. Παύλο Μ. Δελλαδέτσιμα, όχι μόνο για τη συμβολή του στην υλοποίηση της συγκεκριμένης εργασίας αλλά και για την πολύτιμη καθοδήγηση, υποστήριξη και τη συνεχή παρότρυνση του για νέους προβληματισμούς. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω το σύνολο των καθηγητών του ΠΜΣ για τα πολύτιμα εφόδια και τις γνώσεις που μου προσέφεραν τόσο κατά τη φοίτηση μου στο προπτυχιακό τμήμα όσο και στην μετέπειτα πορεία μου στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα σπουδών του τμήματος Γεωγραφίας. Παράλληλα αισθάνομαι την ανάγκη να εκφράσω τις ιδιαίτερες ευχαριστίες μου στον κ. Μορφόπουλο Σοφοκλή (Πολιτικό Μηχανικό) για την βοήθεια που μου προσέφερε στη συλλογή στοιχείων και πληροφοριών. Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την πολύτιμη συμπαράσταση και συναισθηματική τους υποστήριξη.

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Σελ.

Πίν 1. Εγκεκριμένες Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις Ν. 1947/91 ως το 2000.....	61
Πίν 2. Παραδείγματα ιδιωτικών οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων.....	62
Πίν 3. Αξία συνολικού κατασκευαστικού προϊόντος.....	134
Πίν 4. Ετήσια έκδοση οικοδομικών αδειών.....	136
Πίν 5. Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών.....	137
Πίν 6. Συνολική Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Διοικητική Περιφέρεια. Ιανουάριος -Σεπτέμβριος 2001.....	138
Πίν 7. Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια για την περίοδο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου των ετών 2007 και 2008.....	139
Πίν 8. Ιδιωτική Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Διοικητική Περιφέρεια. Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2001 και 2000.....	140
Πίν 9. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια για την περίοδο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου των ετών 2007 και 2008.....	140
Πίν 10. Δείκτης κόστους υλικών και εργατικών στον κατασκευαστικό κλάδο.....	141
Πίν 11: Υλικά με τη μεγαλύτερη αύξηση του δείκτη κόστους στην Ελλάδα.....	142
Πίν 12: Κύκλος Εργασιών Κατασκευαστικών Εταιριών 1999-2001.....	144
Πίν 13: Κύκλος Εργασιών Κατασκευαστικών Εταιριών 2004-2005.....	146
Πίν 14. Το Top 10 των ανοικοδομήσεων μέσα σε 10 χρόνια (1997-2007).....	169

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σελ.

Σχ. 1. Σχέδιο της Μιλήτου που θεωρείται μία από τους πρώτους προσχεδιασμένους οικισμούς στην Αρχαία Ελλάδα	29
Σχ. 2. Η “Κηπούπολη” Welwyn στη Μ. Βρετανία (1919).....	30
Σχ. 3. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν πολύ διαδεδομένο οικιστικό πρότυπο στις ΗΠΑ.....	31
Σχ. 4. Μία από τις πρώτες προγραμματισμένες κοινότητες Fuggeri, Ausburg, Γερμανία.....	32
Σχ. 5. Η Ισπανία βιώνει τα αρνητικά αποτελέσματα μίας ανεξέλεγκτης οικοδόμησης του παρακτίου χώρου (δεξιά ουρανοξύστες στη μεσογειακή παράκτια πόλη Benidorm στην περιφέρεια της Βαλένθια).....	42
Σχ. 6. Παράκτιες περιοχές στο Vilassar (Βαρκελώνη, Καταλονία) το 1998 - Παράκτιες περιοχές μετά την κατασκευή νέων λιμανιών στο Vilassar (Βαρκελώνη, Καταλονία) 2005.....	44
Σχ. 7. Γεωργικές και αστικές περιοχές στο Benidorm (Αλικάντε, Περιφέρεια Βαλένθια) το 1956 - Κτίρια και ουρανοξύστες στο Benidorm (Αλικάντε, Περιφέρεια Βαλένθια) το 2004.....	45
Σχ. 8. Αστικοποίηση σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από την ακτή της θάλασσας (ποσοστά στο σύνολο της παράκτιας περιοχής κάθε αυτόνομης κοινότητας).....	47
Σχ. 9. Παρά τα προβλήματα που η υπερβολική δόμηση δημιούργησε, η ανοικοδόμηση στις παράκτιες περιοχές συνεχίζεται (Catalupa).....	48
Σχ. 10. Η διάταξη του οικισμού και των κατοικιών του “Medi Terra”	67
Σχ. 11. Το συγκρότημα “Medi Terra” ακολουθεί τη φιλοσοφία των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων.....	68
Σχ. 12. Το “Medi Terra” Αποτελεί μια αμφιλεγόμενη οικιστική ανάπτυξη.....	68
Σχ. 13. Η “σπατάλη” των φυσικών πόρων του νησιού προκαλεί αντιδράσεις.....	70
Σχ. 14. Το “Κάβο Σίδερο” θα αποτελέσει το μεγαλύτερο golf resort στη Κρήτη.....	71
Σχ. 15. Η χωροθέτηση του “Pasiphae Village” στην Κρήτη.....	73
Σχ. 16. Κατοικίες στο “Pasiphae Village” στην Κρήτη.....	74
Σχ. 17. Κατοικία στο “Naxos Resort”	75
Σχ. 18. Χάρτης χωροθέτησης και πανοραμική άποψη του οικισμού.....	76
Σχ. 19. Το οικιστικό συγκρότημα Πιτυούσα στις Σπέτσες.....	77

Σχ. 20. Κατοικίες στη "Πιτούσα"	77
Σχ. 21. Οργανωμένα συγκροτήματα στη Μούρθια.....	81
Σχ. 22. Η χωροθέτηση και η διάταξη του συγκροτήματος "Hacienda del Alamo"	82
Σχ. 23. Το συγκρότημα "Hacienda del Alamo"	83
Σχ. 24. Τύπος κατοικιών στο "Los Olivos"	84
Σχ. 25. Τύπος κατοικιών στο "Hacienda Hills"	85
Σχ. 26. Το Ισπανικό χωριό στο "Hacienda del Alamo"	86
Σχ. 27. Δομή Εργασίας.....	96
Σχ. 28. Δομή Β Μέρους.....	97
Σχ. 29. Ενδεικτική μεταβολή νησιωτικών περιοχών σε περίπτωση πλήρους εφαρμογής του Χωροταξικού του Τουρισμού.....	110
Σχ. 30. Το πρότυπο της παραθεριστικής κατοικίας, μορφώθηκε εντός ενός συγκεκριμένου θεσμικού πλαισίου και ιδιαιτέρων συνθηκών.....	116
Σχ. 31. Η οργανωμένη "παραθεριστική" κατοικία, δεν έχει σχέση με τη συνηθισμένη δεύτερη ή εξοχική κατοικία.....	121
Σχ. 32. Πληθυσμός Ηλικίας 60+ σε Ευρώπη και ΗΠΑ (ανά δεκαετία).....	122
Σχ. 33. Πληθυσμός Ηλικίας 60+ σε Ευρώπη και ΗΠΑ.....	122
Σχ. 34. Διαχρονική εξέλιξη συμμετοχής κατασκευαστικού προϊόντος στη διαμόρφωση του Ελληνικού ΑΕΠ.....	130
Σχ. 35. Σύνθεση συνολικού προϊόντος κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα.....	133
Σχ. 36. Εξέλιξη Αγοράς Κατασκευαστικού Κλάδου.....	135
Σχ. 37. Διαχρονική Εξέλιξη Δεικτών Παραγωγής στις Κατασκευές.....	141
Σχ. 38: Οι αποτιμήσεις των μεγαλύτερων κατασκευαστών το 2007.....	147
Σχ. 39: Οι Αποδόσεις των κατασκευαστικών εταιρειών το 2007.....	147
Σχ. 40-41: Τα Στάδια της Κατασκευαστικής Διαδικασίας.....	155
Σχ. 42. Κατασκευαστικός Τομέας και οι αγορές του.....	159
Σχ. 43. Η λειτουργία του Κατασκευαστικού Τομέα στα πλαίσια της νέας Αναπτυξιακής Πρακτικής.....	164
Σχ. 44. Μόνο το 2007 στη Μύκονο δόθηκαν 115 νέες άδειες που αντιστοιχούν σε 261 καινούργια κτίσματα.....	170

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Σελ.

Χάρτης 1. Διοικητική διαίρεση της Ισπανίας σε αυτόνομες περιφέρειες.....	37
Χάρτης 2. Εσωτερικός και διεθνής τουρισμός στις αυτόνομες περιφέρειες της Ισπανίας (1993).....	39
Χάρτης 3. Αύξηση της αστικοποιημένης επιφάνειας στην Ισπανία μεταξύ 1987 - 2000 (ποσοστά στο σύνολο από κάθε αυτόνομη κοινότητα).....	45
Χάρτης 4. Τα τελευταία χρόνια το νησί της Πάρου θεωρείται από τους βασικούς τουριστικούς προορισμούς των Κυκλάδων.....	64
Χάρτης 5. Ο τουριστικός χάρτης της Ελλάδας βάσει του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό.....	108

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική πραγματεύεται μια νέα αναπτυξιακή πρακτική που τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με ραγδαίους ρυθμούς στον ελληνικό χώρο. Η πρακτική αυτή, εστιάζει στην αγορά ακινήτων ως βασικό φορέα οικονομικής και οικιστικής ανάπτυξης (προβάλλοντας τα μελλοντικά κέρδη απασχόλησης, εισοδήματος κ.α.), καθώς η κατοικία και ειδικότερα τα «οργανωμένα» οικιστικά συγκροτήματα, σταδιακά προσλαμβάνουν περισσότερο την ιδιότητα ενός επενδυτικού αγαθού, στη βάση του οποίου αναπτύσσονται πολυάριθμες επενδυτικές δραστηριότητες.

Πρόκειται για μία αναπτυξιακή πρακτική με εστίαση στην οικοδομική δραστηριότητα κυρίως στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο, έχοντας ως κύριο στόχο την απόκτηση οικονομικών προσόδων. Τα οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα, condo hotels, golf resorts, πρότυπα ξενοδοχειακά συγκροτήματα κ.α. αποτελούν τμήμα αυτού του προτύπου. Στον ελληνικό χώρο τα τελευταία χρόνια τα οργανωμένα παραθεριστικά οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν την κύρια μορφή έκφρασης της τάσης αυτής, η οποία όμως όπως έχει διαπιστωθεί και μέσω των παραδειγμάτων άλλων χωρών, θέτει ζητήματα ως προς τα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη και ως προς το κατά πόσο λαμβάνονται υπόψη οι μακροχρόνιες συνέπειες (υπέρμετρη οικιστική ανάπτυξη, έλλειψη υποδομών, περιβαλλοντικά προβλήματα κ.α.).

Γίνεται επομένως μία προσπάθεια, ανάλυσης της προαναφερθείσας τάσης σε ευρωπαϊκό και σε εθνικό επίπεδο, ενώ κύρια επιδίωξη είναι η διερεύνηση της αναπτυξιακής πρακτικής μέσω της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα και της ανάλυσης των επιπτώσεων που δύναται να προκαλέσει η ανάπτυξη τέτοιων συγκροτημάτων, σε συνδυασμό πάντα με το υφιστάμενο οικιστικό πρότυπο και την φέρουσα ικανότητα του ελληνικού παράκτιου και νησιωτικού χώρου.

Η μελέτη διαρθρώνεται σε δύο μέρη και 9 κεφάλαια. Στο πρώτο μέρος αναπτύσσεται το γενικότερο θεωρητικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται το θέμα: η οικιστική πολιτική και το στεγαστικό ζήτημα σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο και η φιλοσοφία της νέας αυτής αναπτυξιακής πρακτικής των «οργανωμένων» οικιστικών συγκροτημάτων. Ακολουθεί η ανάλυση της αναπτυξιακής πρακτικής της Ισπανίας, η οποία αποτελεί μία χώρα που υιοθέτησε σε ευρεία κλίμακα παρόμοιες πρακτικές για

την ανάπτυξη των παράκτιων περιοχών της, οι επιπτώσεις και τα αποτελέσματα των οποίων είναι ήδη ορατά και δεν είναι τα αναμενόμενα, καθώς τελικά αυτή η πρακτική οδήγησε σε υπονόμευση της ανάπτυξης. Όπως και την αντίστοιχη υφιστάμενη κατάσταση και αναπτυξιακή πρακτική και στον ελληνικό χώρο, ενώ ακολουθούν ορισμένα παραδείγματα του εξεταζόμενου προτύπου από την Ελλάδα και την Ισπανία. Το πρώτο μέρος ολοκληρώνεται με την ανάλυση της μεθοδολογικής προσέγγισης.

Στο δεύτερο μέρος, η μελέτη εξειδικεύεται περισσότερο στην πρακτική της ανάπτυξης των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων στον παράκτιο και νησιωτικό ελληνικό χώρο και στη λειτουργία του κατασκευαστικού τομέα στα πλαίσια της. Ο συνεχής αυξανόμενος ρυθμός ανάπτυξης τέτοιων συγκροτημάτων, ο ρόλος της παραθεριστικής κατοικίας, το θεσμικό πλαίσιο και το νέο Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό κ.α. αποτελούν βασικές συνιστώσες της πρακτικής αυτής. Η λειτουργία του κατασκευαστικού τομέα ως βασικού φορέα υλοποίησης, έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς ο τρόπος με τον οποίο πραγματοποιείται η ανάπτυξη αυτών των συγκροτημάτων αντικατοπτρίζει σε σημαντικό βαθμό τις άμεσες επιπτώσεις και τα οικονομικά ωφέλει που επιφέρει ή που δεν επιφέρει στην τοπική κοινωνία, αλλά και την σταδιακή αλλαγή μίας πολύχρονης υπάρχουσας πραγματικότητας στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας.

Η λειτουργία αυτή, μπορεί να γίνει καλύτερα κατανοητή μέσω της εξέτασης ενός συγκεκριμένου και χαρακτηριστικού παραδείγματος εφαρμογής της πρακτικής αυτής, όπως είναι τα νησιά των Κυκλάδων στα οποία τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μία ραγδαία ανάπτυξη του τουρισμού, αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, αλλά και παραδείγματα ανάπτυξης της τάσης που εξετάζουμε, δηλαδή των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων.

Η μελέτη ολοκληρώνεται με την ανάλυση των επιπτώσεων που αυτή η αναπτυξιακή πρακτική μπορεί να επιφέρει σε οικιστικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό επίπεδο σε ένα τόσο εύθραυστο αλλά και πολύτιμο από πολλές πτυχές για την Ελλάδα χώρο.

ABSTRACT

The current study regards a new developmental practice that the last years has been rapidly developing in Greece. This practice focuses on the real estate market as the principal medium of financial and residential development (highlighting future employment profits, income etc.) since residence and 'organised' holiday residential complexes in particular, at stages assume the characteristics of an investment good, in the base of which, numerous investment activities develop.

It concerns a developmental practice with focus on residential business primarily in off-shore and insular areas, having as the ultimate goal the gaining of financial profits. The organised holiday residential complexes, condo hotels, golf resorts, model holiday complexes etc. make part of this model. The last years, in Greece, the organised holiday residential complexes consist the basic form of expression of this particular tendency, which as has been shown also from the examples of other countries, pose questions concerning the short term economic profits and relating to whether the long-term consequences (unmeasured residential development, lack of infrastructures, environmental problems etc.) are taken into account.

There has, therefore been an attempt of an analysis of the aforementioned tendency in both European and national level, while the main objective is the study of the developmental practice through the operation of the constructive sector and the analysis of the consequences that the development of such complexes is possible to cause, of course in combination with the current residential model and the corresponding ability of Greek off-shore and insular areas.

The study consists of two parts and 9 units. The first part covers the general theoretical framework to which the topic belongs: the residential policy and the housing issue both in European and national level and the philosophy of this new developmental practice of the 'organised' holiday residential complexes. What follows is the analysis of the developmental practice of Spain, which is a country that has applied to a great extent practices for the development of its off-shore areas, the consequences and results of which are already obvious although not the anticipated since finally that practice led to the undermining of the development. Similarly, the analysis of the respective current situation and developmental practice in Greek

dominion as well as some examples of the model under study from Greece and Spain. The first part concludes with the analysis of the methodological approach.

In the second part, the study specializes more in the practice of the development of the 'organised' holiday residential complexes at greek off-shore and insular areas and the operating of the constructive field within its frames. The continuous increasing rate of development of such resorts, the role of the holiday residence, the institutional framework and the new Special Land-planning draft for tourism etc. constitute basic parameters of this practice. The operation of the constructive field as the basic medium of realization, is of great interest, as the way in which the development of these complexes is realized, reflects to a great extent the immediate consequences and the economic profits that the local community brings or does not bring about, as well as the gradual change of a long existing reality in the field of holiday housing.

This operation, can be better understood through the study of a particular and characteristic instance of application of this practice, for example that of the Cyclades, where the last years is observed a rapid development of tourism, rise of constructive business, as well as examples of development of the tendency on study, that is the 'organised' holiday residential complexes.

The study concludes with the analysis of the consequences that the developmental practice can bring about to the housing, financial, environmental and social level, in a country so fragile and virtuous as Greece.

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

1.1 Αντικείμενο και σκοπός της διπλωματικής

Η αναπτυξιακή πρακτική των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων, τα τελευταία χρόνια φαίνεται να υιοθετείται σταδιακά στα πλαίσια της φιλοσοφίας που επικεντρώνεται στον τουρισμό και την δεύτερη κατοικία, στις κατασκευές, στα νέα πρότυπα οικοδομικής ανάπτυξης και στην αγορά ακινήτων, ως βασικούς φορείς της αναπτυξιακής διαδικασίας.

Η διπλωματική αυτή όπως προαναφέρθηκε έχει ως αντικείμενο, τη διερεύνηση αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων και σε συνάρτηση με αυτά, την εξέταση του τρόπου λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα, αλλά και των επιπτώσεων που προκαλούν στην περιοχή που εφαρμόζονται σε οικιστικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό επίπεδο. Θα επικεντρωθούμε στον ελληνικό παράκτιο και νησιωτικό χώρο όπου το πρότυπο αυτό τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με ραγδαίους ρυθμούς, ενώ πραγματοποιείται παράλληλα με το υφιστάμενο πρότυπο οικοδομικής ανάπτυξης (συμβατικό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας, Δελλαδέτσιμας Π.Μ., 2006).

Η ανάπτυξη τέτοιου είδους συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας, δηλαδή της δημιουργίας «ολοκληρωμένων» συγκροτημάτων όπου διατίθενται κατοικίες προς πώληση στη διεθνή αγορά, η εξέταση και σύγκριση με το αντίστοιχο αναπτυξιακό πρότυπο και τα αποτελέσματα του στην Ισπανία και ο τρόπος με τον οποίο υλοποιείται και συμβαδίζει με την υπάρχουσα κατάσταση στον ελληνικό χώρο, αποτελούν τον πυρήνα της προβληματικής που η παρούσα εργασία φιλοδοξεί να αναπτύξει.

Συγκεκριμένα θα εξετάσουμε κατά πόσο υιοθετείται η πρακτική αυτή στον ελληνικό χώρο, ποιο είναι το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο βασίζεται και κυρίως τον τρόπο με τον οποίο υλοποιείται στα πλαίσια της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα. Η νέα αυτή πρακτική αν και θεωρείται «σύγχρονη», από τη μία μπορεί να αποδειχτεί ευεργετική για την οικονομική - τουριστική ανάπτυξη των περιοχών που εφαρμόζεται, από την άλλη όμως, αποσυνδεδεμένη από τα κοινωνικά και οικονομικά τοπικά συστήματα και εν τέλει επιζήμια σε οικονομικό, κοινωνικό και

περιβαλλοντικό επίπεδο, εφόσον αρκετά είναι τα παραδείγματα με τις αρνητικές επιπτώσεις παρόμοιων πρακτικών (π.χ. το παράδειγμα της Ισπανίας)¹.

Βασικός στόχος είναι η διερεύνηση της συμβολής της ανάπτυξης αυτών των συγκροτημάτων σε τοπικό επίπεδο, ενώ τίθενται ερωτήματα σχετικά με την επίδραση και τη δυνατότητα αφομοίωσης τους από το τοπικό σύστημα (οικονομικό, κοινωνικό, θεσμικό, οικιστικό και περιβαλλοντικό) και τις επιπτώσεις που μπορεί να επιφέρει η αβίαστη υιοθέτηση του προτύπου αυτού στον ελληνικό χώρο (ιδιαίτερα στις περιοχές που προσελκύουν έντονα παρόμοιες αναπτύξεις και οι οποίες διέπονται ήδη από μια διαμορφωμένη υφιστάμενη κατάσταση).

Τέλος θα πρέπει να επισημάνουμε την έλλειψη αναπτυξιακής πολιτικής, επαρκών εφαρμόσιμων θεσμικών εργαλείων και ενιαίας νομοθεσίας στην Ελλάδα, που να σχετίζονται με την ανάπτυξη τέτοιου είδους συγκροτημάτων, ενώ διαπιστώνουμε και την σχετική έλλειψη μεθοδολογίας, τρόπων διερεύνησης και ολικής αντιμετώπισης των επιπτώσεων που προκαλούν αυτές οι παρεμβάσεις.

1.2 Διάρθρωση της διπλωματικής

Η διπλωματική διαρθρώνεται σε δύο μέρη και 9 κεφάλαια. Το πρώτο μέρος περιλαμβάνει το θεωρητικό πλαίσιο ανάλυσης της μελέτης. Πιο συγκεκριμένα στο κεφάλαιο 2 αναλύεται η οικιστική ανάπτυξη και πολιτική στον ευρωπαϊκό χώρο, ενώ γίνεται μία προσπάθεια προσέγγισης της φιλοσοφίας των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων. Το κεφάλαιο 3 περιλαμβάνει την ανάλυση της αναπτυξιακής πρακτικής σε Ελλάδα και Ισπανία και των αποτελεσμάτων της εφαρμογής σε ευρεία κλίμακα του αναπτυξιακού προτύπου των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων στην δεύτερη. Το κεφάλαιο 4 εστιάζει στη φιλοσοφία της ανάπτυξης των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων στον νησιωτικό και παράκτιο χώρο και παραθέτει ορισμένα παραδείγματα τέτοιων συγκροτημάτων από Ελλάδα και Ισπανία. Το τελευταίο 5^ο κεφάλαιο αναφέρεται στην προσπάθεια που έγινε για την μεθοδολογική προσέγγιση της μελέτης.

¹ Η ανάπτυξη τέτοιων οργανωμένων «παραθεριστικών» συγκροτημάτων (π.χ. «παραδοσιακών» οικιστικών συγκροτημάτων, οικιστικών συγκροτημάτων σε συνδυασμό με γήπεδα γκολφ κ.α.), αποτελεί τα τελευταία χρόνια βασικό κομμάτι της αναπτυξιακής πολιτικής της και έχει πάρει μεγάλες διαστάσεις με εμφανή πλέον τα αποτελέσματα της, ενώ, αρκετοί είναι οι παράγοντες που συνηγορούν στη σταδιακή υιοθέτηση αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής και στην Ελλάδα, με ότι αυτό μπορεί να συνεπάγεται.

Το δεύτερο μέρος εξειδικεύεται στην πρακτική της ανάπτυξης των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων στον παράκτιο και νησιωτικό ελληνικό χώρο και στη λειτουργία του κατασκευαστικού τομέα στα πλαίσια αυτής της πρακτικής. Στο κεφάλαιο 6 γίνεται η ανάλυση της αναπτυξιακής πρακτικής στα πλαίσια της τουριστικής ανάπτυξης και της παραθεριστικής κατοικίας. Στα κεφάλαια 7 και 8 που ακολουθούν, γίνεται αντίστοιχα μία προσπάθεια αποσαφήνισης της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα με βάση τα νέα δεδομένα που η προαναφερθείσα αναπτυξιακή πρακτική δημιουργεί και της εξέτασης της μέσω του παραδείγματος των Κυκλάδων. Τέλος στο κεφάλαιο 9 αναλύονται οι επιπτώσεις που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή αυτής της πρακτικής σε τοπικό επίπεδο και εξάγονται τα τελικά συμπεράσματα.

1.3 Σχεδιασμός, πηγές στοιχείων και περιορισμοί της έρευνας

Για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής, αρχικά ακολουθήθηκε μία γενική θεωρητική προσέγγιση του εξεταζόμενου θέματος, η οποία στηρίζεται στην υπάρχουσα βιβλιογραφία. Τις βασικότερες πηγές πληροφόρησης αποτέλεσαν η βιβλιοθήκη του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου, η βιβλιοθήκη του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, ο επιβλέπων καθηγητής της πτυχιακής κ. Δελλαδέτσιμας Π., επιστημονικά περιοδικά και επιθεωρήσεις, ειδικές μελέτες και έρευνες, εκθέσεις, ημερήσιος τύπος και το διαδίκτυο.

Ένα μεγάλο μέρος της βιβλιογραφίας στηρίζεται σε ερευνητικές εργασίες που στα πλαίσια των οποίων τίγονται παρόμοια ζητήματα με αυτά που η παρούσα εργασία προσπαθεί να αναδείξει, ενώ αρκετές είναι οι αναφορές που προέκυψαν από πηγές του διαδικτύου στη προσπάθεια αναζήτησης επίσημων θέσεων, ερευνών και άρθρων καθώς και απόψεων κοινωνικών και άλλων φορέων, έτσι ώστε να καλυφθούν τα όποια "κενά" από την περιορισμένη βιβλιογραφία καθώς τα ζητήματα που τίγει η εργασία αναφέρονται σε σχετικά πολύ πρόσφατες εξελίξεις.

Από τη θεωρητική αρχική προσέγγιση του ζητήματος, οδηγηθήκαμε σε ορισμένα συμπεράσματα σχετικά με την εφαρμογή της εξεταζόμενης αναπτυξιακής πρακτικής των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων στον ευρωπαϊκό χώρο και την αντίστοιχη «μεταφορά-εφαρμογή» του στον ελληνικό, συγκρίνοντας το παράδειγμα της Ισπανίας με την Ελλάδα. Στη συνέχεια επικεντρωθήκαμε στην ελληνική πραγματικότητα και στα ζητήματα που θέλαμε να

αναδειξουμε μέσω την εξέτασης συγκεκριμένων “τμημάτων” της πρακτικής αυτής π.χ. η λειτουργία του κατασκευαστικού τομέα, και στην ανάδειξη συγκεκριμένων προβληματισμών, ενώ επικεντρωθήκαμε στο νησιωτικό ελληνικό χώρο και συγκεκριμένα στην περίπτωση των Κυκλάδων.

Έχοντας ως κύρια επιδίωξη την απάντηση των ερευνητικών ερωτημάτων που προαναφέρθηκαν, στα πλαίσια παρουσίασης του γενικού πλαισίου της προβληματικής των ζητημάτων που τίθενται, η εκπόνηση της παρούσας εργασίας είχε ορισμένους περιορισμούς. Καταρχάς όσο αφορά το γενικότερο πλαίσιο της εργασίας, οι περιορισμοί στη βιβλιογραφία αλλά κυρίως η έλλειψη μεθοδολογίας εξέτασης των ζητημάτων που προσπαθεί να αναδείξει, εξαιτίας της ίδιας της φύσης τους, καθώς αποτελεί μία πολύ πρόσφατη πρακτική που στον ελληνικό χώρο μόλις αρχίζει να εφαρμόζεται και στην αντίστοιχη ευρωπαϊκή εμπειρία τώρα έχουν αρχίσει να αποτιμούν τις επιπτώσεις και τα αποτελέσματα της, ήταν ένας περιοριστικός παράγοντας. Πέραν τούτου, βασικός περιοριστικός παράγοντας ήταν ο περιορισμένος παράγοντας χρόνου που σε συνδυασμό με τις απαιτούμενες προδιαγραφές συγγραφής της συγκεκριμένης εργασίας που καθόριζαν μία περιορισμένη χωρική έκταση, δεν μου επέτρεψαν να επεκταθώ σε μία ποιοτική και ποσοτική έρευνα σε μία συγκεκριμένη περιοχή μελέτης έτσι ώστε να υπάρξει μία εξειδίκευση ή και ποσοτικοποίηση των αποτελεσμάτων της.

Α ΜΕΡΟΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:
ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΟΠΤΕΙΑ:
ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

2.0. Εισαγωγή

Το κεφάλαιο αυτό αποτελεί μία εισαγωγική ενότητα σε βασικές έννοιες που αφορούν την οικιστική ανάπτυξη, το στεγαστικό ζήτημα και τις εφαρμοσμένες οικιστικές πολιτικές στον ευρωπαϊκό χώρο. Οι αναφορές αυτές γίνονται κυρίως για τη διαμόρφωση ενός πλαισίου ανάλυσης για τον προσδιορισμό στοιχείων που περιγράφουν την ανάδειξη οικιστικών προτύπων και αποτελούν τη βάση στην οποία εξελίσσονται οι νέες τάσεις στον τομέα αυτό και η λογική των νέων αναπτυξιακών πρακτικών.

2.1. Οικιστική ανάπτυξη και πολιτική στον Ευρωπαϊκό χώρο

Η ανάπτυξη του αστικού χώρου χαρακτηρίζεται από αναπτυξιακές πρακτικές και οικιστικά πρότυπα. Στη βάση άσκησης οικιστικής πολιτικής υπάρχουν δύο συνιστώσες, αυτή της άσκησης της τρέχουσας πολιτικής με κανονιστικούς όρους και αυτή των μεγάλων παρεμβάσεων. Αρκετές από τις Ευρωπαϊκές χώρες έχουν εμπειρία άσκησης και των δύο αυτών πολιτικών.

Στη συνέχεια γίνεται μία σύντομη αναφορά στην οικιστική ανάπτυξη, τις οικιστικές πολιτικές και στο στεγαστικό ζήτημα στον Ευρωπαϊκό χώρο.

2.1.1 Οικιστική ανάπτυξη στον Ευρωπαϊκό χώρο

Τα διαφορετικά πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου έκαναν την εμφάνισή τους με την ανάπτυξη των πόλεων. Στο μεσαίωνα, με την σταδιακή ανάπτυξη των περισσότερων ευρωπαϊκών πόλεων και πολύ περισσότερο αργότερα, με τις διαδικασίες εκβιομηχάνισης και την ένταση του φαινομένου της αστικοποίησης στις χώρες της Ευρώπης, η οικιστική ανάπτυξη παίρνει ένα ολοένα και πιο πολύμορφο και περίπλοκο χαρακτήρα (ιδίως με τα προβλήματα που αρχίζουν

να αναπτύσσονται στον αστικό χώρο π.χ. συσσώρευση πληθυσμού, νέες οικιστικές ανάγκες, περιβαλλοντικά προβλήματα κ.α.).

Ήδη από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα η παρέμβαση στην οργάνωση της πόλης, γίνεται μία από τις βασικές κρατικές πολιτικές που προσανατολίζεται σε μία σειρά δραστηριοτήτων όπως έργα υποδομής, κανόνες οργάνωσης του χώρου, θέσπιση οργάνων για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης² κ.α.

Από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα η αύξηση του μεγέθους και του πληθυσμού των πόλεων οδηγεί τον αστικό χώρο σε συγκεκριμένες μορφές οικιστικής οργάνωσης. Ο Α΄ παγκόσμιος πόλεμος με τις συνέπειες του στον οικιστικό ιστό των αστικών συγκροτημάτων θα οδηγήσει σε νέα διαμόρφωση τον αστικό χώρο. Οι μεγαλύτερες όμως αλλαγές θα γίνουν με το τέλος του Β΄ παγκοσμίου πολέμου με την εκβιομηχάνιση πολλών χωρών. Τα οικιστικά συγκροτήματα λαμβάνουν συγκεκριμένες μορφές υπό την πίεση των νέων τάσεων (π.χ. χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων, αύξηση αστικού πληθυσμού κ.α.) και προβλημάτων. Αυτές οι συνθήκες θα οδηγήσουν σε αναζήτηση νέων μορφών οικιστικής οργάνωσης (π.χ. Νέες πόλεις)³.

Το νέο αυτό οικιστικό πρότυπο στην ουσία μορφοποιήθηκε με την ανάπτυξη των Νέων Πόλεων και προγραμματισμένων κοινοτήτων και έγινε σημαντικό κομμάτι της οικιστικής πολιτικής πολλών κρατών, ενώ εν συνεχεία άρχισε να αναπτύσσεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για την ανάπτυξη προγραμματισμένων οικισμών (οι ουτοπικές "ιδανικές κοινότητες", Howard, Owens, Founder).

Με την αποβιομηχάνιση, αρχίζει μία νέα εποχή για τις πόλεις της Ευρώπης οι οποίες βρίσκονται αντιμέτωπες με την παρακμή των παλαιών βιομηχανικών κέντρων (π.χ. τάσεις αποκέντρωσης της βιομηχανίας σε ενδομητροπολιτικό ή περιφερειακό επίπεδο, γενική αναδιάρθρωση και αλλαγή της οικονομικής βάσης των πόλεων). Αυτές οι εξελίξεις επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στην οικιστική οργάνωση και τη δομή των πόλεων, οδηγώντας σταδιακά σε νέες ανάγκες και προβλήματα τον αστικό χώρο⁴. Οι οικονομικές δραστηριότητες διευρύνονται, οι ανάγκες σε χώρο και

² Γετίμης Π., Καυκαλάς Γ., Μαραβέγιας Ν. (επιμ.), (1994), *Αστική Και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Θεωρία-ανάλυση και πολιτική*, Αθήνα: Θεμέλιο.

³ Δανέλη Φ., (2006), *Νέα Οικιστικά Πρότυπα στο Μητροπολιτικό συγκρότημα της Πρωτεύουσας: Η περίπτωση της Ήλιδας και του Mall*, Πτυχιακή Μελέτη, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμ. Γεωγραφίας, Αθήνα.

⁴ Από τη μία οι βιομηχανικές δραστηριότητες μεταφέρονται στον περιαστικό χώρο, αφήνοντας ασυνέχειες και λειτουργικά προβλήματα στον ιστό της πόλης και από την άλλη η ανάγκη για χώρο και

κτιριακά αποθέματα αυξάνονται, ενώ ο αστικός χώρος αρχίζει να ασφυκτιά από τα πρώτα προβλήματα που εμφανίζονται με την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την ρύπανση του περιβάλλοντος, καθώς και με την όξυνση των ανισοτήτων που δημιουργούν έντονα προβλήματα στην κοινωνική ζωή της πόλης. Η οικονομική βάση της πόλης αλλάζει, με τις δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα να επικρατούν στον αστικό χώρο⁵.

Τις τελευταίες δεκαετίες η οικιστική ανάπτυξη καθορίζεται κυρίως από παράγοντες που συνδέονται περισσότερο με την άσκηση αναπτυξιακών πολιτικών και πρακτικών, τις επενδύσεις του μεγάλου ιδιωτικού κεφαλαίου (λιανικό εμπόριο, τουρισμός κ.α.) τις εν γένει τάσεις της κτηματαγοράς και των κοινωνικών προτύπων (βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, αναζήτηση καλύτερων συνθηκών κατοικίας, καλύτερη πρόσβαση, κοινωνικές υποδομές, ασφάλεια κ.α.), και λιγότερο με αυτές των κρατικών παρεμβάσεων αλλά και τοπικών πρωτοβουλιών. Σταδιακά, η έλλειψη διαθέσιμου χώρου και τα προβλήματα από την αστική ανάπτυξη και τη συσσώρευση των λειτουργιών, καθώς και η μείωση του αποθέματος σε κεντρικές περιοχές αλλά και της αλλαγής της οικονομικής βάσης, των περιβαλλοντικών προβλημάτων κ.α., στρέφουν το επενδυτικό ενδιαφέρον στην περιφέρεια των πόλεων και στις περιφερειακές περιοχές, όχι μόνο για την ανάπτυξη οικιστικών συγκροτημάτων αλλά και δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα. Τέτοιες δραστηριότητες αφορούν κυρίως επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα.

Σε αυτή τη διαδικασία σημαντικό ρόλο διαδραματίζει πλέον, το ζήτημα της αναζήτησης της αποδοτικότερης αναπτυξιακής πρακτικής (που συνδέεται άμεσα με τα πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης, τις πολιτικές του ευρύτερου δημοσίου τομέα και των τοπικών διοικήσεων, αλλά και των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα), πολύ περισσότερο σήμερα, όπου ο διεθνής ανταγωνισμός γίνεται όλο και πιο έντονος μεταξύ των χωρών, περιφερειών και πόλεων⁶. Οι οποίες καλούνται να επιβιώσουν σε ένα εντεινόμενο ανταγωνιστικό παγκόσμιο σύστημα μέσα στο οποίο υιοθετούνται

οι αξίες γης αυξάνονται (μεγιστοποίηση της οικονομικής απόδοσης του χώρου) εκτοπίζοντας έτσι χρήσεις όπως η κατοικία από το κέντρο της πόλης.

⁵ Άνθηση του τομέα των υπηρεσιών, εμπορικών επιχειρήσεων, γραφείων, χρηματοπιστωτικών οργανισμών, νέων τεχνολογιών με πυρήνα την πληροφορική κ.α.

⁶ τόσο μεταξύ περιφερειών της ίδιας χώρας όσο και διαφορετικών χωρών

πολλές φορές «αβίαστα» πρότυπα, η αποσπασματική επιτυχία των οποίων προωθείται και ως η βέλτιστη αναπτυξιακή επιλογή.

Γι' αυτό ακριβώς το λόγο, θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι ιδιαιτερότητες κάθε χώρας (ιστορικές, οικονομικές, κοινωνικές, πολιτισμικές, περιβαλλοντικές συνθήκες κ.α.), η υφιστάμενη κατάσταση σε θεσμικό επίπεδο, οι εφαρμοζόμενες πολιτικές, αλλά και τα αποτελέσματα από την εφαρμογή παρομοίων αναπτυξιακών πρακτικών σε άλλες χώρες. Τμήμα λοιπόν, αυτής της διαδικασίας προς την αναζήτηση ενός «επιτυχημένου» αναπτυξιακού προτύπου στον τομέα της οικιστικής ανάπτυξης και όχι μόνο, αποτελεί η νέα «τάση», που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια σε μεγάλη κλίμακα διεθνώς και ιδίως σε χώρες της Νότιας Ευρώπης (π.χ. Ισπανία, Γαλλία, Κύπρο κ.α.), τα οργανωμένα "παραθεριστικά" οικιστικά συγκροτήματα. Αποτελούν μία τάση που προσδίδει στην κατοικία και τα ακίνητα περισσότερο την ιδιότητα ενός επενδυτικού αγαθού, στην βάση του οποίου δομούνται πολυάριθμες επιχειρηματικές δραστηριότητες, ενώ τις περισσότερες περιπτώσεις συνδέεται άμεσα με την τουριστική - παραθεριστική ανάπτυξη περιοχών. Στο τέλος του κεφαλαίου γίνεται αναλυτική περιγραφή της φιλοσοφίας αυτού του "σύγχρονου" και "σύνθετου" αναπτυξιακού οικιστικού προτύπου.

2.1.2 Ανάλυση της Οικιστικής Πολιτικής και του Στεγαστικού ζητήματος στην Ευρώπη

Η οικιστική πολιτική αποτελεί μια εξειδικευμένη κρατική πολιτική για τον χώρο και την ανάπτυξη του εγγείου αποθέματος. Συνήθως τίθεται για τους οικισμούς και τα αστικά κέντρα αλλά μπορεί να αφορά και περιοχές εκτός σχεδίου πόλεων. Στην ουσία αυτές οι πολιτικές, αποτελούν ένα πλέγμα κανονιστικών όρων και μέτρων πολιτικής που αφορούν την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη και του επενδυόμενου σε αυτήν κεφαλαίου αλλά και ολοκληρωμένες παρεμβάσεις⁷.

Η οικιστική πολιτική πολλών Ευρωπαϊκών κρατών χαρακτηρίζεται από εμπειρία και των δύο. Ενδεικτικά ορισμένα από τα αντικείμενα της αφορούν, τις διαδικασίες κατάτμησης, αγοράς και αξιοποίησης της γης, τον καθορισμό χρήσεων γης και τον έλεγχο των χωροθετίσεων των οικονομικών κανονιστικών όρων, το

⁷ Γετίμης Π. (1994), Οικιστική Πολιτική Στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης, Αθήνα: Οδυσσέας, Β Έκδοση.

σχεδιασμό της οικιστικής ανάπτυξης και τις νέες δυνατότητες αξιοποίησης της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη και του επενδύμενου κεφαλαίου κ.α. Ιδιαίτερα κατά τις διαδικασίες επέκτασης των σχεδίων πόλεων, καθώς και της εφαρμογής του σχεδιασμού και τα σχετικά ζητήματα της εξασφάλισης γης για κοινωφελείς σκοπούς (διαδικασίες, μέσα, μηχανισμούς, χρηματοδότηση κ.α.), αλλά και παραδειγμάτων ολοκληρωμένων παρεμβάσεων⁸.

Η άσκηση οικιστικής πολιτικής και η διαμόρφωση των αστικών πολιτικών σε κάθε χώρα, επηρεάζεται από τις διαφορετικές ιστορικές συγκυρίες, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες που επικρατούν. Ενώ αποτελούν διαδικασίες που συγκροτούνται με διαφορετικό τρόπο σε κοινωνίες με διαφορετικό ρυθμό και βαθμό ανάπτυξης. Η διαφοροποίηση αυτή γίνεται εμφανής με την εξέταση παραδειγμάτων ορισμένων χωρών της Β. Ευρώπης (οι οποίες χαρακτηρίστηκαν από ένα ισχυρό κράτος πρόνοιας που παρεμβαίνει οργανωμένα στην κατοικία, έχοντας ένα αποτελεσματικό πλαίσιο προγραμματισμού και σχεδιασμού στην ανάπτυξη τους) και χωρών που ανήκουν στη Ν. Ευρώπη⁹ οι οποίες δεν κατάφεραν να αναπτύξουν παρόμοιους μηχανισμούς. Παρατηρούμε λοιπόν, ότι οι πολιτικές που σχετίζονται με το στεγαστικό ζήτημα διαφέρουν μεταξύ των Ευρωπαϊκών χωρών, μπορούμε δε να κάνουμε μία προσπάθεια «ομαδοποίησης» αυτών των χωρών με παρόμοιες πρακτικές, αν και μεταξύ των χωρών της ίδιας ομάδας εντοπίζονται σημαντικές διαφορές στις εφαρμοσμένες πολιτικές.

Βάση αυτής της λογικής, μπορούμε να πούμε ότι σε ένα γενικότερο πλαίσιο προσδιορίζονται διαφορετικές ομάδες χωρών, όπως ορισμένες χώρες της βόρειας Ευρώπης που κατάφεραν να αναπτύξουν ποιο οργανωμένους μηχανισμούς άσκησης οικιστικής πολιτικής (π.χ. Μ. Βρετανία, Αυστρία, Γερμανία, Βέλγιο, Ολλανδία) και χώρες οι οποίες ανήκουν κυρίως στη νότια Ευρώπη που χαρακτηρίστηκαν από υστέρηση στην ανάπτυξη παρόμοιων μηχανισμών (π.χ. Ν. Ιταλία, Πορτογαλία, Ελλάδα) ή και χώρες που δεν ανέπτυξαν αποτελεσματικά τους μηχανισμούς αυτούς (π.χ. Ισπανία) τα τελευταία κυρίως χρόνια.

⁸ Δανέλη Φ., (2006), Νέα Οικιστικά Πρότυπα στο Μητροπολιτικό συγκρότημα της Πρωτεύουσας: Η περίπτωση της Ήλιδας και του Mall, Πτυχιακή Μελέτη, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμ. Γεωγραφίας, Αθήνα.

⁹ Οι Ευρωπαϊκές χώρες, δεδομένου και του διαφορετικού επιπέδου ανάπτυξης της κάθε μίας, χαρακτηρίστηκαν από διαφορές και ομοιότητες στα μοντέλα αστικής ανάπτυξης και στην οικιστική πολιτική που ακολούθησαν.

Ένα σύνολο παραγόντων συνηγορεί σε αυτή τη διαφοροποίηση, καθώς οι χώρες της Βόρειας και της Νότιας Ευρώπης έχουν διαφορετικές πορείες. Η "ιστορία" του στεγαστικού ζητήματος που έχει να κάνει λίγο πολύ με την πρόωγη αστικοποίηση, τις σημαντικές καταστροφές στο οικιστικό κέλυφος μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο, την μεγάλης κλίμακας εκβιομηχάνιση που εύλογα οδήγησε σε μεγάλη ανάπτυξη του «κοινωνικού» οικιστικού τομέα και στην παρέμβαση του κράτους «πρόνοιας» (που οδήγησε σταδιακά και στην αποδυνάμωση της εκτεταμένης παρουσίας ιδιωτικών πρωτοβουλιών στον οικιστικό τομέα) έδρασε διαφορετικά στις χώρες της Β. Ευρώπης. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν πλέον αυτές οι χώρες στο ζήτημα και των στεγαστικών πολιτικών έχει να κάνει με την ανάγκη για επανεπένδυση στην κατοικία και στην αναδιάρθρωση του αστικού κελύφους¹⁰.

Αντίθετα οι χώρες της νοτίου Ευρώπης ακολούθησαν μία κάπως διαφορετική πορεία. Στο τέλος του Β' Παγκοσμίου πολέμου, οι καταστροφές στον οικιστικό ιστό ήταν συγκριτικά πολύ λιγότερες σε ορισμένες χώρες, ενώ γενικά το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού παρέμενε αγροτικός. Για διαφορετικούς λόγους σε κάθε χώρα, δεν κατέστη δυνατό να αναπτυχθούν οι μηχανισμοί και ένα ισχυρό κράτος πρόνοιας (με εξαίρεση μεμονωμένες και αποσπασματικές περιπτώσεις που συνδέονταν με το φορντικό μοντέλο) ενώ η παράδοση της αναπτυξιακής πολιτικής και οι εφαρμοσμένες οικιστικές πολιτικές ευνοούσαν κυρίως την ιδιωτική ιδιοκτησία, με αποτέλεσμα η οικιστική ανάπτυξη να δομηθεί στη βάση έλλειψης προγραμματισμού. Έτσι η γρήγορη αστικοποίηση που ακολούθησε του πολέμου, οφειλόταν κυρίως στην κατάρρευση της γεωργίας παρά στην εκβιομηχάνιση και η οικιστική ανάπτυξη στηρίχθηκε κυρίως στις «παραδοσιακές» μεθόδους (μικρή οικογενειακή ιδιοκτησία, άναρχη δόμηση, αυθαιρεσίες, ιδία χρηματοδότηση κ.α.).

Καταλήγουμε λοιπόν, με το να επισημάνουμε ορισμένες από τις διαφορές αυτές. Πρώτον, η διαφορά μεταξύ κοινωνικής / κρατικής ιδιοκτησίας που εμπεριέχει και την έννοια της παρέμβασης του κράτους πρόνοιας και του προγραμματισμού που χαρακτηρίζει τις χώρες της Β. Ευρώπης, και της "ιδιωτικής" ιδιοκτησίας ως αποσπασματικής, οικογενειακής και μεμονωμένης παρέμβασης ως χαρακτηριστικό των νότιων χωρών (η διαφορά στην περίοδο αποβιομηχάνισης έπαιξε καθοριστικό ρόλο στη δημιουργία του κοινωνικού οικιστικού τομέα, καθώς οι βόρειες χώρες διατήρησαν ένα απόθεμα, οι νότιες δε δεν έφτασαν ποτέ στο επίπεδο δημιουργίας

¹⁰ Allen J. (2007) "Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe", *European Journal of Housing Policy*, Vol. 6, No. 3, 251–277

παρόμοιου αποθέματος). Δεύτερον, στις χώρες της Ν. Ευρώπης υπάρχουν πολύ υψηλά ποσοστά δεύτερης κατοικίας (πρόσφατη αστική μετανάστευση, ανάπτυξη τουρισμού κ.α.) σε σχέση με τις χώρες της Β. Ευρώπης και τρίτον ο ρόλος που διαδραματίζει η οικογένεια στην παροχή κατοικίας στην Ν. Ευρώπη (π.χ. ισχυροί οικογενειακοί δεσμοί, λογική της χρηματοδότησης από ίδια κεφάλαια κ.α.)¹¹.

Σε μία σύντομη ιστορική ανασκόπηση, παρατηρούμε λοιπόν, ότι στις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Β. Ευρώπης, όπως στη Μ. Βρετανία, κατά τις δεκαετίες του '50 και '60, χαρακτηρίζονται από ένα καθολικό σύστημα δημόσιων πολιτικών μεταξύ κράτους και τοπικής αυτοδιοίκησης. Το αντικείμενο αυτών των πολιτικών αφορούσε κυρίως τον έλεγχο της αστικής εξάπλωσης, τη ρύθμιση των αλλαγών στις χρήσεις γης και την παροχή κοινωνικής υποδομής (κυρίως στις νέες περιοχές κατοικίας). Το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα αυτών των πολιτικών, ήταν η εγκαθίδρυση ενός καθολικού συστήματος αστικής ανάπτυξης για το σύνολο της πόλης, μέσω του οποίου θα εξασφαλιζόταν η ισορροπία των διαφορετικών χρήσεων γης και η καλύτερη διαχείριση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης όλου του αστικού συστήματος (Γετίμης, 1994). Βασικό εργαλείο της πολιτικής γης στην Μ. Βρετανία είναι η απαλλοτρίωση σε τιμές αγοράς. Αποτελεί μία σύνθετη διαδικασία η οποία ενεργοποιείται τόσο σε περιορισμένη όσο και σε ευρύτερη γεωγραφική κλίμακα για την προώθηση επεμβάσεων στον αστικό και περιαστικό χώρο. Η πολιτική αυτή δεν στηρίζεται σε κάποια θεσμικά κατοχυρωμένη πρόθεση προστασίας της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, ούτε και σε κάποιο νομικό ορισμό που επιτρέπει τη συμπίεση των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη, ενώ η έμφαση επικεντρώνεται στον προσδιορισμό της οικονομικής αξίας του ακινήτου.

Στην Ιταλία επίσης η απαλλοτρίωση αποτέλεσε βασικό εργαλείο άσκησης πολιτικής γης. Κατά τη δεκαετία του '70 και '80 χαρακτηρίστηκε από την έντονη κρατική παρέμβαση στο πεδίο αυτό (δημόσια στέγαση), μέσω της εφαρμογής των σχεδίων ζωνών.

Στην Ολλανδία και τη Σουηδία κύριο χαρακτηριστικό της εδραιωμένης πρακτικής ήταν, η προληπτική απόκτηση μη αστικής γης (περιαστικής ή αγροτικής) από δημόσιους ή τοπικούς φορείς στη λογική του "προνομιακού" ρόλου στην κτηματαγορά (έλεγχος αγροτικής γης, απαλλοτριώσεων, πλεονέκτημα έναντι της

¹¹ Allen J. (2007) "Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe", European Journal of Housing Policy, Vol. 6, No. 3, 251–277.

ιδιωτικής ιδιοκτησίας κ.α.). Η Γερμανία, αποτελεί μία ιδιάζουσα περίπτωση, καθώς υπάρχει διάσταση μεταξύ του θεσμικού πλαισίου (πολεοδομικό, φορολογικό) που αποσκοπεί στην προστασία της έγγειας ιδιοκτησίας και του εύρους των εργαλείων που το ίδιο το πλαίσιο εκχωρεί στην τοπική διοίκηση για την ανάπτυξη του χώρου (φιλελεύθερη αντίληψη προς το ρόλο της ιδιοκτησίας).

Βασικό όργανο άσκηση πολιτικής γης στη Γαλλία αποτελεί το *δικαίωμα προτίμησης*. Παράλληλα χρησιμοποιούνται τα σχέδια χρήσεων γης που αποσκοπούν μεταξύ άλλων στην αντικειμενοποίηση του τρόπου διαμόρφωσης των αξιών γης, όπως και ο θεσμός του “προσωρινού” συντελεστή. Στην Ισπανία από το 1974 ακολουθήθηκε μία συνεχής μεταρρυθμιστική διαδικασία που επηρέασε την πολιτική γης και την ανάπτυξη του χώρου, καθώς η έγγεια ιδιοκτησία αντιμετωπίστηκε ως “θεσμικό καθεστώς” ευμετάβλητο συναρτήσει της κοινωνικής του λειτουργίας. Έτσι η ανάπτυξη /οικοδόμηση της γης αποτελεί δικαίωμα που καθορίζεται με βάση την υφιστάμενη πολιτική βούληση, χωρίς να τίθεται θέμα θεσμικού ρήγματος. Ο σχεδιασμός του χώρου επαναπροσδιορίζεται μέσω των ρυθμίσεων της κεντρικής κυβέρνησης και των τροποποιήσεων των νομοθεσιών των αυτόνομων περιφερειακών κοινοτήτων¹².

Παρατηρούμε λοιπόν, ότι αρκετές από τις χώρες της ΒΔ. Ευρώπης, χαρακτηρίζονται από συστηματικά και δεσμευτικά ρυθμιστικά πλαίσια και θεσμούς που έθεταν τους όρους των μηχανισμών της αγοράς του αστικού χώρου, ενώ χώρες της Νότιας (π.χ. Ελλάδα) από έλλειψη συστηματικού πλαισίου και με διαμόρφωση αστικών πολιτικών βάση αποσπασματικών ρυθμίσεων, χωρίς να προσφέρουν ικανοποιητικές λύσεις στα υπάρχοντα προβλήματα (παράνομη οικοπεδοποίηση και κατάτμηση γης, αυθαίρετη ανοικοδόμηση και έλλειψη μηχανισμών χωροθέτησης δραστηριοτήτων κ.α.)¹³.

Σήμερα, η οικονομική εκμετάλλευση του εγγείου αποθέματος αποτελεί πλέον μία βασική κατεύθυνση πολιτική γης. Βασικός σκοπός είναι η ενίσχυση της οικονομικής βάσης των τοπικών και περιφερειακών διοικήσεων ή η δημιουργία ενός πλαισίου προσέλκυσης επενδύσεων στις συγκεκριμένες περιφέρειες, στο πλαίσιο μιας

¹² Δελλεδέτσιμης Π. Μ., Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης & Αυτοδιοίκησης, Πλήρες Πρόγραμμα Επιμόρφωσης: Πολιτική Γης (Συνοπτική Παρουσίαση Διαλέξεων), 2004.

¹³ Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., (1999) (επιμ.), *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg.

ευρύτερης προσπάθειας προώθησης των αναπτυξιακών πρωτοβουλιών, αύξησης του εισοδήματος και της απασχόλησης, μείωσης της ανεργίας κ.α.¹⁴. Ταυτόχρονα κυριαρχεί η αλλαγή της οικονομικής βάσης με τη ραγδαία ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα (μαζί με τις κοινωνικές αλλαγές που αυτό συνεπάγεται), τη φυσική και κοινωνική υποβάθμιση τμημάτων των πόλεων (περιοχών τόσο υποβάθμισης όσο και περιοχών υψηλών εισοδημάτων), καθώς και την όξυνση των προβλημάτων στον τομέα των συγκοινωνιών και του περιβάλλοντος.

Οι εφαρμοζόμενες αναπτυξιακές πρακτικές των κρατών πολλές φορές, αδυνατούν να τα αντιμετωπίσουν τα προβλήματα που αφορούν τον αστικό χώρο και έχουν να κάνουν με τις οικιστικές πολιτικές. Πολλές φορές λειτουργούν επιλεκτικά με σημειακές και επιμέρους παρεμβάσεις, ενώ η αντιμετώπιση των αναπτυξιακών προβλημάτων του χώρου, γίνεται ακόμη δυσκολότερη σε χώρες της νότιου Ευρώπης, όπως η Ελλάδα, που χαρακτηρίζονται από "στρεβλή" ανάπτυξη του κοινωνικού κράτους και σοβαρές ελλείψεις στα ζητήματα σχεδιασμού του χώρου και του προγραμματισμού. Έτσι, σταδιακά τόσο στην Ευρώπη όσο και διεθνώς η δημιουργία νέων αναγκών και προβλημάτων, νέων σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων π.χ. η οικονομική ανάπτυξη, η αύξηση του βιοτικού επιπέδου, η μόλυνση του περιβάλλοντος κ.α. αναδεικνύουν και εδραιώνουν σταδιακά νέα πρότυπα και της ανάγκης για σχεδιασμό της οικιστικής ανάπτυξης.

Οι εξελίξεις (όχι μόνο σε ευρωπαϊκό, αλλά και σε διεθνές επίπεδο) κάνουν επιτακτική την ανάγκη σχεδιασμού, προγραμματισμού και αναδιάρθρωσης του αστικού χώρου όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο. Η αναζήτηση του βέλτιστου αναπτυξιακού υποδείγματος, επιβάλετε ως επιτακτική ανάγκη στα πλαίσια της ολοκληρωμένης "βιώσιμης" οικονομικά ανάπτυξης μίας χώρας που επιθυμεί την αύξηση της ανταγωνιστικότητας της, ενώ ακολουθεί τα παραδείγματα των ορισμένων "αναπτυγμένων" χωρών σε συγκεκριμένες δημόσιες πολιτικές και αναπτυξιακά πρότυπα. Τα τελευταία χρόνια αυτή η αναπτυξιακή προσπάθεια, στρέφεται στην οικιστική ανάπτυξη και στον κατασκευαστικό κλάδο, τμήμα των οποίων είναι και η ανάπτυξη των "παραθεριστικών" οργανωμένων συγκροτημάτων (ως ένα νέο πρότυπο στην παραθεριστική κατοικία που συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με έναν από τους πλέον αναπτυσσόμενους κλάδους του τριτογενούς τομέα, τον τουρισμό).

¹⁴ Δελλεδέτσιμας Π. Μ., Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης & Αυτοδιοίκησης, Πλήρες Πρόγραμμα Επιμόρφωσης: Πολιτική Γης (Συνοπτική Παρουσίαση Διαλέξεων), 2004.

Ο συνδυασμός των δυο (οικιστική ανάπτυξη – τουρισμός), βρίσκει εφαρμογή στα «οργανωμένα» οικιστικά παραθεριστικά συγκροτήματα, που αποτελούν ένα νέο αναπτυξιακό και αμφιλεγόμενο πρότυπο (αφορούν μεγάλες ολοκληρωμένες παρεμβάσεις στον οικιστικό τομέα, αντανακλώντας με άλλους όρους τα παραδείγματα των “Νέων Πόλεων” που άρχισαν να αναπτύσσονται στις αρχές του 20^{ου} αιώνα), το οποίο θα εξετάσουμε στην ενότητα που ακολουθεί.

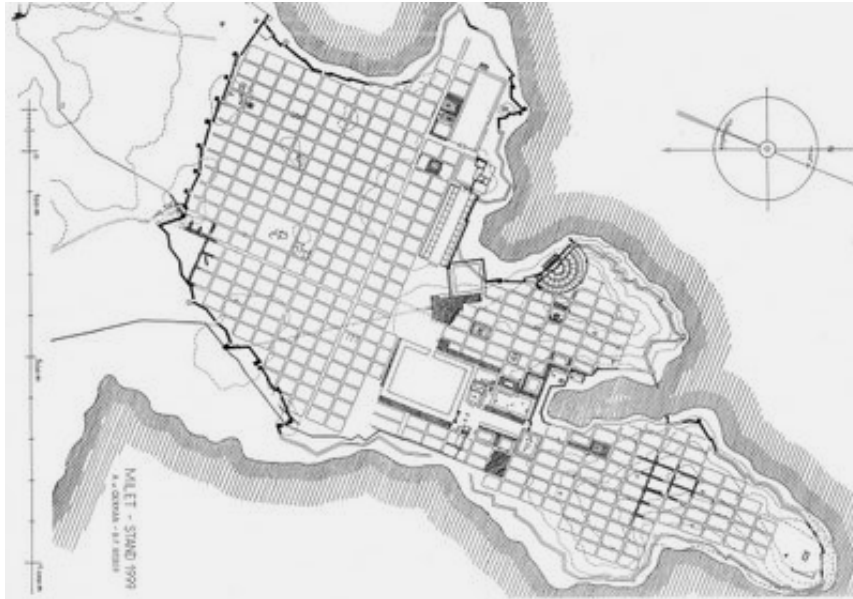
2.2 Φιλοσοφία των Οργανωμένων “Παραθεριστικών” Οικιστικών Συγκροτημάτων

Ο αστικός χώρος, όπως προκύπτει και από την ανάλυση των προηγούμενων εισαγωγικών ενοτήτων, αποτελεί μία πολυσύνθετη και πολυδιάστατη οντότητα, που υπόκυπτε σε ένα συνεχή μετασχηματισμό μέσω διεργασιών, πολιτικών και μεταβαλλόμενων αναγκών. Συνδέεται άμεσα και με τη δημιουργία προτύπων οικιστικής ανάπτυξης (μοντέλα ανάπτυξης), τα οποία γεννώνται μέσα σε αυτή την εξελικτική πορεία και καλούνται να δώσουν λύση στις εκάστοτε ανάγκες της αστικής ανάπτυξης.

Τα διάφορα αναπτυξιακά πρότυπα αποτελούν τμήμα αυτής της διαδικασίας, Ένα τέτοιο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης, είναι τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα τα οποία αποτελούν «προγραμματισμένες κοινότητες» που διέπονται από τη λογική της ανάπτυξης μία «αυτόνομης» κοινότητας και στηρίζονται στην προσπάθεια δημιουργίας ενός πλεονεκτικού οικιστικού περιβάλλοντος διαβίωσης.

Η ιδέα των “προγραμματισμένων” κοινοτήτων δεν είναι νέα, ήδη από την αρχαιότητα υπήρχαν “παραδείγματα” τέτοιων αναπτύξεων (π.χ. η Μίλητος και άλλες αρχαίες Ελληνικές αποικίες κ.α είναι αντιπροσωπευτικές της φιλοσοφίας αυτού του προτύπου, στην πρώιμη μορφή του, Σχήμα 1). Το παράδειγμα της δημιουργίας “νέων” πόλεων-οικισμών εμφανίζεται σε μεγαλύτερη έκταση αρκετούς αιώνες αργότερα, 13^{ος}-14^{ος} μ.Χ., όπου αρχίζει η ευρωπαϊκή αποικιοκρατία. Χώρες όπως η Ισπανία, η Πορτογαλία, η Γαλλία, η Αγγλία και η Ολλανδία δημιούργησαν αποικίες και “νέες πόλεις” στην Ασία (Ινδία, Ινδοκίνα κ.α.), την Αφρική (Αγκόλα, Σρι Λάνκα, Μαδαγασκάρη και τις Σεϋχέλλες, Κονγκό, Αίγυπτο, Ουγκάντα, Κένυα κ.α.), στην Αμερική (Βραζιλία, Κούβα, Τζαμάικα, Αϊτή κ.α.) στην Αυστραλία κ.α.

Σχήμα 1. Σχέδιο της Μιλήτου που θεωρείται μία από τους πρώτους προσχεδιασμένους οικισμούς στην Αρχαία Ελλάδα



Πηγή: <http://www.tslr.net>

Το “σύγχρονο” μοντέλο της οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης θα κάνει την εμφάνισή του ξανά τον 19^ο αιώνα, όπου αρχίζουν να αμφισβητούνται τα παγιωμένα μοντέλα αστικής ανάπτυξης και επαναπροσδιορίζεται η έννοια της κοινωνικής ανάπτυξης¹⁵. Με την έναρξη της βιομηχανικής επανάστασης και τη συσσώρευση πληθυσμού στα αστικά κέντρα, άρχισε η προβληματική γύρω από την ανάπτυξη του αστικού χώρου (δημιουργούνται νέα κινήματα και νέες θεωρίες πολεοδομικού σχεδιασμού, με κύριο σκοπό να αναμορφώσουν τις πόλεις σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον) και η δημιουργία μίας σειράς βιομηχανικών πόλεων κυρίως στην Αγγλία και τις ΗΠΑ, όπως στη Γαλλία και στη Γερμανία (πόλεις που δημιουργούνταν εξολοκλήρου από την αρχή, ως εναλλακτικό πρότυπο στα τότε προβλήματα της αστικοποίησης)¹⁶.

¹⁵ New Towns, Site: www.Crauley_online.eurobellco.uk/inquiry/chapterthree.html

¹⁶ Δανέλη Φ., (2006), *Νέα Οικιστικά Πρότυπα στο Μητροπολιτικό συγκρότημα της Προτείνουσας: Η περίπτωση της Ήλιδας και του Mall*, Πτυχιακή Μελέτη, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμ. Γεωγραφίας, Αθήνα.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα άρχισε ουσιαστικά η ανάδειξη του σύγχρονου αυτού προτύπου οικιστικής ανάπτυξης, των προγραμματισμένων κοινοτήτων. Οι "νέες" πόλεις ή "Κηπουπόλεις" (Garden Cities) αποτέλεσαν τη γένεση αυτού του προτύπου. Η ιδέα των "Κηπουπόλεων" αναπτύχθηκε πρώτα στη Βρετανία (Ebenezer Howard, 1850-1928)¹⁷, αλλά και στην Αμερική (Wright, 1867-1959) και στη Γαλλία (Corbusier, 1887-1965). Το πρότυπο που εισήγαγαν, εξέφραζε την αντίδραση ενάντια στις "βρόμικες", με συσσωρευμένα προβλήματα πόλεις, που συνδέθηκαν με την βιομηχανική επανάσταση (Σχήμα 2). Προσέφεραν ευκαιρίες για ένα νέο τρόπο ζωής στους κατοίκους τους και συγχρόνως τη δυνατότητα εφαρμογής μοντέρνων αρχών σχεδιασμού. Ήταν αυτόνομοι οικισμοί, με κοινή ιδιοκτησία, αποτελώντας μία συλλογική κοινωνική οντότητα (η εργασία, η εκπαίδευση, η συμμετοχή στα κοινά και άλλες μορφές κοινωνικών εξυπηρετήσεων ολοκλήρωναν το μοντέλο μιας αυτοδιοικούμενης κοινότητας)¹⁸.

Σχήμα 2. Η "Κηπούπολη" Welwyn στη Μ. Βρετανία (1919)



Πηγή: Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas

¹⁷ Ebenezer H., "Garden Cities Of To-Morrow", (18/12/2006) Site: www.Crauley_online.euobellco.uk/inquiry/chapterthree.html

¹⁸ Παπαγγελουπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης, Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

Το νέο αυτό οικιστικό πρότυπο στην ουσία διαμορφώθηκε με την ανάπτυξη των Νέων Πόλεων και των Προγραμματισμένων Κοινοτήτων και έγινε σημαντικό κομμάτι της οικιστικής πολιτικής πολλών κρατών. Ενώ στη συνέχεια άρχισε να αναπτύσσεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για την ανάπτυξη προγραμματισμένων οικισμών.

Οι δυνάμεις και οι ανάγκες που οδηγούν στην ανάπτυξη αυτού του προτύπου (εκβιομηχάνιση, πληθυσμιακή αύξηση, επεκτάσεις, αποκέντρωση, στεγαστικές ανάγκες κ.α. Σχήμα 3, 4) σταδιακά μεταβλήθηκαν βάσει των νέων αναγκών και άρχισαν να σχετίζονται με παράγοντες που αφορούν την ποιότητα ζωής (βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, αναζήτηση καλύτερων συνθηκών κατοικίας σε προάστια κ.α.), αλλά και τις επιδιώξεις του ιδιωτικού κεφαλαίου (π.χ. μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες που αναπτύσσουν οικιστικά και τουριστικά συγκροτήματα), ενώ κύριο ζητούμενο είναι πλέον: ένα οικιστικό περιβάλλον που θα προσφέρει υψηλό βιοτικό επίπεδο σε ένα αραιοδομημένο, καθαρό και πράσινο περιβάλλον χωρίς να στερούνται τα πλεονεκτήματα, τις παροχές και τις ανέσεις ενός σύγχρονου αστικού συγκροτήματος.

Σχήμα 3. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν πολύ διαδεδομένο οικιστικό πρότυπο στις ΗΠΑ



Πηγή: [*Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas*](#)

Σχήμα 4. Μία από τις πρώτες προγραμματισμένες κοινότητες Fuggeri, Ausburg, Γερμανία



Πηγή: [*Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas*](#)

Τα οργανωμένα “*παραθεριστικά*” *οικιστικά συγκροτήματα*, αποτελούν την πλέον σύγχρονη και ευρέως διαδεδομένη εκδοχή του προαναφερθέντος οικιστικού προτύπου. Βασισμένα, από τη μία στη λογική της μόνιμης παραθεριστικής κατοικίας με ότι αυτό μπορεί να συνεπάγεται (τοπικότητα κ.α.) και από την άλλη στηριγμένα στην “επιτυχημένη” πορεία της τουριστικής πρακτικής που περιλαμβάνει ένα σύνολο νέων και παραδοσιακών) παρεχόμενων υπηρεσιών (ιδανικό φυσικό περιβάλλον, αθλητικές δραστηριότητες, υποδομές κ.α.) προβάλλονται ως η ιδανική αναπτυξιακή πρακτική για τον παράκτιο και νησιωτικό χώρο.

Μέσα στις τρεις τελευταίες δεκαετίες, έχει αναπτυχθεί μία πρακτική και κατ’ επέκταση μία αναπτυσσόμενη αγορά “μετατροπής” των τουριστικών θέρετρων από τη λογική του κλασικού τουρισμού (ο τουρίστας ως επισκέπτης) στη λογική ενός νέου και εναλλακτικού τρόπου διαμονής (ο τουρίστας ως μόνιμος κάτοικος). Τα συγκροτήματα αυτά απευθύνονται σε μεγάλο βαθμό σε βόρειο - Ευρωπαίους, οι οποίοι επιθυμούν να επενδύσουν για την «παραθεριστική» τους κατοικία σε οργανωμένα συγκροτήματα κατοικιών (τα οποία μπορούν και να συνδυάζουν την κατοικία με υποδομές, αθλητικές δραστηριότητες π.χ. γήπεδα γκολφ, ιππασία, εγκαταστάσεις θαλασσοθεραπείας και αναζωογόνησης, ιστιοπλοΐα, περίπατοι στο βουνό, ποδηλασία κ.α.) και σε χώρες με συγκριτικά πλεονεκτήματα (κλίματος, κόστους ιδιοκτησίας και ζωής κ.α.) όπως είναι η Ισπανία, η Πορτογαλία, το Μαρόκο,

η Τυνησία, οι Κανάριες νήσοι, η Τουρκία, η Νότιος Αφρική αλλά και η Ελλάδα κ.α., οι οποίες γίνονται μέρος ενός αναπτυξιακού "πρότυπου" που βασίζεται κατά κύριο λόγο στην ιδιοκτησία της δεύτερης κατοικίας και της τουριστικής ανάπτυξης¹⁹.

Ο μετασχηματισμός μεγάλων τμημάτων των Ισπανικών και Πορτογαλικών ακτών, πρώτα σε τουριστικά θέρετρα και σταδιακά σε οργανωμένες «παραθεριστικές» οικιστικές περιοχές, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της πρακτικής αυτής η οποία και επαναλαμβάνεται εντός και πέραν της Λεκάνης της Μεσογείου: στην Αφρική, στη Καραϊβική, στον Περσικό Κόλπο, την Ινδία, τη Νοτιανατολική Ασία και Κίνα, έως την Υεμένη. Οι αλλαγές που επιφέρει το πρότυπο αυτό έχουν σημαντική επίδραση στην ανάπτυξη των περιοχών αυτών, καθώς πέρα από τις ίδιες τις εγκαταστάσεις του συγκροτήματος, η πρακτική αυτή συμπαρασύρει αλλαγές σε ευρύτερη κλίμακα, όπως επεκτάσεις αερολιμένων, νέες λιμενικές εγκαταστάσεις, νέες υποδομές, ανάπτυξη δικτύων υπηρεσιών κ.α., που αποτελούν μέρος του απαραίτητου "πακέτου" υποστήριξης των συγκροτημάτων αυτών.

Η υποτιθέμενη οικονομική ώθηση που μπορεί να δώσει το πρότυπο αυτό στις περιοχές εφαρμογής του, αποτελεί βασικό κίνητρο (πέρα από τα κέρδη των επενδυτών) για την ανάπτυξη του, η οποία διευκολύνετε και από τις μεταβολές που προωθούν οι τοπικές κυβερνήσεις στο θεσμικό πλαίσιο (προγραμματισμός τουριστικής ανάπτυξης, σχεδιασμός οικιστικής πολιτικής, φορολογία, δικαίωμα ιδιοκτησίας κ.α.). Έτσι αυτή η πρακτική, μέσω και των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων, θεωρείται πολύτιμο εργαλείο άσκησης αναπτυξιακής πολιτικής και οικονομικής ανάπτυξης²⁰.

Ένα σύνολο παραγόντων, πέρα από τους φυσικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες (το κλίμα των μεσογειακών χωρών κ.α.), το ευνοϊκό θεσμικό πλαίσιο (ευνοϊκές ρυθμίσεις για την επένδυση σε αγορά γης και οικοδόμησης της, ευελιξία θεσμικών εργαλείων κ.α.) και τις ευνοϊκές φορολογικές ρυθμίσεις, επηρεάζουν τη χωροθέτηση αυτών των συγκροτημάτων σε μία περιοχή αλλά και την πρόθεση για εγκατάσταση, σύμφωνα λοιπόν με μελέτη τραπεζικού ομίλου για την εξοχική κατοικία:

¹⁹ Bates D.L. (2006), « Permanent Visitors», LAB architecture studio, Melbourne, Australia.

²⁰ Bates D.L. (2006), « Permanent Visitors», LAB architecture studio, Melbourne, Australia.

- Δίνεται έμφαση στην προσφορά ποιοτικών κατοικιών και γενικά στη παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας και υπηρεσιών διαχείρισης μετά την πώληση σε ανταγωνιστικές τιμές (κεντρική διαχείριση, η συντήρηση της κατοικίας, η φύλαξη κ.α.).
- Η πρόσφορα ενός διαφοροποιημένου οικιστικού και τουριστικού "προϊόντος". Οι κατοικίες σε οργανωμένα συγκροτήματα, όπως σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές με γήπεδα γκολφ και άλλες δραστηριότητες έχουν μία διαφορετική δυναμική.
- Σημαντικό ρόλο επίσης παίζει και η προσβασιμότητα στην περιοχή από το εσωτερικό και το εξωτερικό. Οι οδικοί άξονες, τα αεροδρόμια και τα λιμάνια, οι αεροπορικές και ακτοπλοϊκές συγκοινωνίες και ειδικότερα η ποιότητα, η συνέπεια και συχνότητα των πτήσεων και των δρομολογίων αποτελούν βασικούς παράγοντες ανάπτυξης της συγκεκριμένης αγοράς.
- Επιπλέον, η ποιότητα των παρχόντων κοινωνικών και μεταφορικών υποδομών, η ποιότητα του ηλεκτρικού και τηλεπικοινωνιακού δικτύου και του δικτύου internet αποτελούν επίσης σημαντικούς παράγοντες στην ανάπτυξη τέτοιων συγκροτημάτων. Παράλληλα απαιτείται η ικανοποιητική παροχή των αναγκαίων υγειονομικών υπηρεσιών με εύκολη πρόσβαση σε νοσοκομεία, ή σε ιατρικά κέντρα, καθώς και υπηρεσίες υδρεύσεων / αποχετεύσεων κ.α.
- Τα πολιτιστικά αξιοθέατα, οι παραδόσεις, η ασφάλεια, η ποιότητα του περιβάλλοντος, η φυσική ομορφιά, η γραφικότητα και το επίπεδο διαβίωσης παίζουν επίσης σπουδαίο ρόλο²¹.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι η φιλοσοφία που διέπει τα οργανωμένα οικιστικά παραθεριστικά συγκροτήματα συμβαδίζει σε μεγάλο βαθμό με τις σύγχρονες και ολοένα αυξανόμενες και μεταβαλλόμενες απαιτήσεις ενός "σύγχρονου" τρόπου ζωής, ενώ στην πλειοψηφία τους απευθύνονται σε συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες. Αυτό όμως που μένει να εξετάσουμε, και αποτελεί τελικά τη σημαντικότερη πτυχή του θέματος, είναι το σύνολο των επιπτώσεων που συμπαρασύρει μία τέτοια ανάπτυξη πρακτική.

²¹ "Μελέτη της Aspis Real Estate για τις Τάσεις στον τομέα Ανερχόμενη αγορά η εξοχική κατοικία" (17/05/2007)

Site: http://www.naftemporiki.gr/classifieds/gen_story.asp?id=1328025

Καταρχάς, ένα από τα πρώτα ερωτήματα που μπορούν να τεθούν, έχει να κάνει με την αρχική παραδοχή περί οικονομικής ανάπτυξης των περιοχών εγκατάστασης παρόμοιων αναπτύξεων. Κατά πόσο λοιπόν αυτή η οικονομική ανάπτυξη είναι μακροχρόνια και οδηγεί σε μεγέθυνση των οικονομικών διεργασιών των τοπικών κοινωνιών στην οποία εγκαθιστάτε ή από την άλλη προκαλεί πλήγμα σε αυτές τις τοπικές κοινωνίες αλλάζοντας την υπάρχουσα δομή του "κλασικού" τουρισμού-παραθερισμού (π.χ. κατά πόσο οι παραθεριστές αυτοί "τονώνουν" την τοπική οικονομία δρώντας με την παραδοσιακή έννοια του τουρίστα - επισκέπτη, χρησιμοποιώντας για παράδειγμα τα τοπικά εστιατόρια, τις υπηρεσίες κ.α. ή υιοθετούν τη νοοτροπία του "μόνιμου" κατοίκου), προς όφελος των βραχυχρόνιων οικονομικών οφελών.

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα έχει να κάνει με τη λογική της όλης επένδυσης, από τη φάση του σχεδιασμού έως την υλοποίηση και τη λειτουργία του. Δηλαδή, τα συγκροτήματα αυτά αποτελούν ουσιαστικά ένα "προϊόν" στη βάση του οποίου δομούνται πολυάριθμες επενδυτικές δραστηριότητες. Ένα σύνολο που απαρτίζεται από κατασκευαστικές εταιρίες, χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, ιδιώτες επενδυτές, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, παροχής υπηρεσιών, προμηθευτών και επαγγελματιών, μεσιτικά γραφεία κ.α. οι οποίοι αλληλεπιδρούν και δημιουργούν ένα σύνθετο πλέγμα συνεργασιών γύρω από την ανάπτυξη αυτών των συγκροτημάτων, προσφέροντας έτσι ένα συνολικό "πακέτο" υπηρεσιών και διαμορφώνοντας ουσιαστικά τα εξαγόμενα "οφέλη" αυτής της διαδικασίας σε τοπική και όχι μόνο κλίμακα.

Στο "μοντέλο" αυτό, ο υποψήφιος αγοραστής παραθεριστικής κατοικίας σε ένα οργανωμένο συγκρότημα, είναι πολύ πιθανό να μην καταναλώνει πλέον τίποτα τοπικό/ντόπιο, ενώ τα πάντα (από την κατασκευή έως και τη διαχείριση του οικισμού) να παράγονται, να κατασκευάζονται και να προσφέρονται από μεγάλες εταιρείες παρακάμπτοντας τα τοπικά συστήματα (π.χ. αγορά εργασίας κ.α.), και το μόνο που να ενδιαφέρει εν τέλει να είναι η αγορά και εκμετάλλευση της γης και του τοπικού περιβάλλοντος.

Οι επιπτώσεις σε όλα τα επίπεδα (οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό κ.α.) και η ικανότητα ενσωμάτωσης των συγκροτημάτων αυτών από την τοπική κοινωνία αποτελεί επίσης μία πολύ βασική προς εξέταση παράμετρο.

Γενικά, παρατηρείται η "διαφοροποίηση" αυτών των "νέων" κοινοτήτων των συγκροτημάτων από την τοπική κοινωνία, όχι μόνο από την άποψη της φυσικής

απομόνωσης (γεωγραφικά σε απομονωμένες περιοχές, αλλά και ως σχεδιασμός καθώς τις περισσότερες φορές είναι περιφραγμένα), αλλά και από την άποψη της διάστασης αντιλήψεων και της κοινωνικής διαφορετικότητας (π.χ. τρόπος ζωής, νοοτροπίας). Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε έλλειψη ποικιλομορφίας και στην τάση δημιουργίας κοινωνικών “γκέτο” στις περιοχές εγκατάστασης των συγκροτημάτων αυτών (δημιουργία μίας κλειστής κοινωνίας απομονωμένης τόσο από τον περιβάλλοντα χώρο, όσο και από την τοπική κοινωνία).

Επίσης, ένα πολύ σημαντικό ζήτημα που τίθεται, είναι η “συνύπαρξη” αυτού του “εισαγόμενου” πρότυπου με τις υφιστάμενες και παραδοσιακές μορφές της παραθεριστικής κατοικίας, αλλά και των τοπικών συστημάτων των τουριστικών εγκαταστάσεων (π.χ. ξενοδοχειακές μονάδες, ενοικιαζόμενα δωμάτια), και τις επιπτώσεις που μπορεί να έχει σε αυτό. Από την άλλη οι επιπτώσεις που έχουν να κάνουν με τον σχεδιασμό, την οικιστική ανάπτυξη των περιοχών (πυκνότητα δόμησης, χρήσεις γης κ.α.) και την μεταβολή των αξιών γης, μπορεί να οδηγήσουν σε καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού, επιβαρύνοντας και υπονομεύοντας την φέρουσα ικανότητα των περιοχών αυτών.

Το ζήτημα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αποτελεί επίσης ένα πολύ κρίσιμο θέμα των αποτελεσμάτων από την ανάπτυξη οργωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων, ιδίως αυτών που αφορούν τα λεγόμενα “golf resorts”, που περιλαμβάνουν γήπεδα γκολφ και τα οποία είναι ιδιαίτερα δαπανηρά στην κατανάλωση φυσικών πόρων (π.χ. νερού), αλλά και επιβλαβή για το περιβάλλον (περιβαλλοντική υποβάθμιση και μόλυνση). Η ανεπάρκεια μίας περιοχής σε φυσικούς πόρους (π.χ. νερό), υποδομές (π.χ. αποχετευτικά δίκτυα), ηλεκτρική ενέργεια για την κάλυψη των υπαρχόντων τοπικών αναγκών συνεπάγεται αυτόματα και προβλήματα στη χωροθέτηση τέτοιου είδους συγκροτημάτων, καθώς θεωρείται σχεδόν βέβαια η δημιουργία προβλημάτων και η σύγκρουση με την τοπική κοινωνία.

Αυτό που μένει λοιπόν είναι η εξέταση αυτών των πολύ βασικών παραμέτρων, η σημασία των οποίων υποβαθμίζεται συνήθως, κάτω από τις πιέσεις των κρατικών πολιτικών και προς όφελος βραχυχρόνιων οικονομικών οφελών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΙΣΠΑΝΙΑ – ΕΛΛΑΔΑ

3.0 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται μία προσπάθεια περιγραφής της αναπτυξιακής πρακτικής των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων μέσω της εξέτασης του παραδείγματος της Ισπανίας, μίας χώρας στην οποία υιοθετήθηκε ευρέως αυτή η πρακτική στις παράκτιες περιοχές της, και τα τελευταία χρόνια βιώνει τις αρνητικές επιπτώσεις της. Τα μαθήματα από τα αποτελέσματα της εφαρμογής αυτού του προτύπου αποτελούν πολύτιμη εμπειρία για τον ελληνικό χώρο, έτσι ώστε να αποφύγει την άκριτη υιοθέτηση παρόμοιων πρακτικών που μπορούν να οδηγήσουν σε υποβάθμιση και όχι ανάπτυξη του παράκτιου και νησιωτικού χώρου.

3.1 Η περίπτωση της Ισπανίας

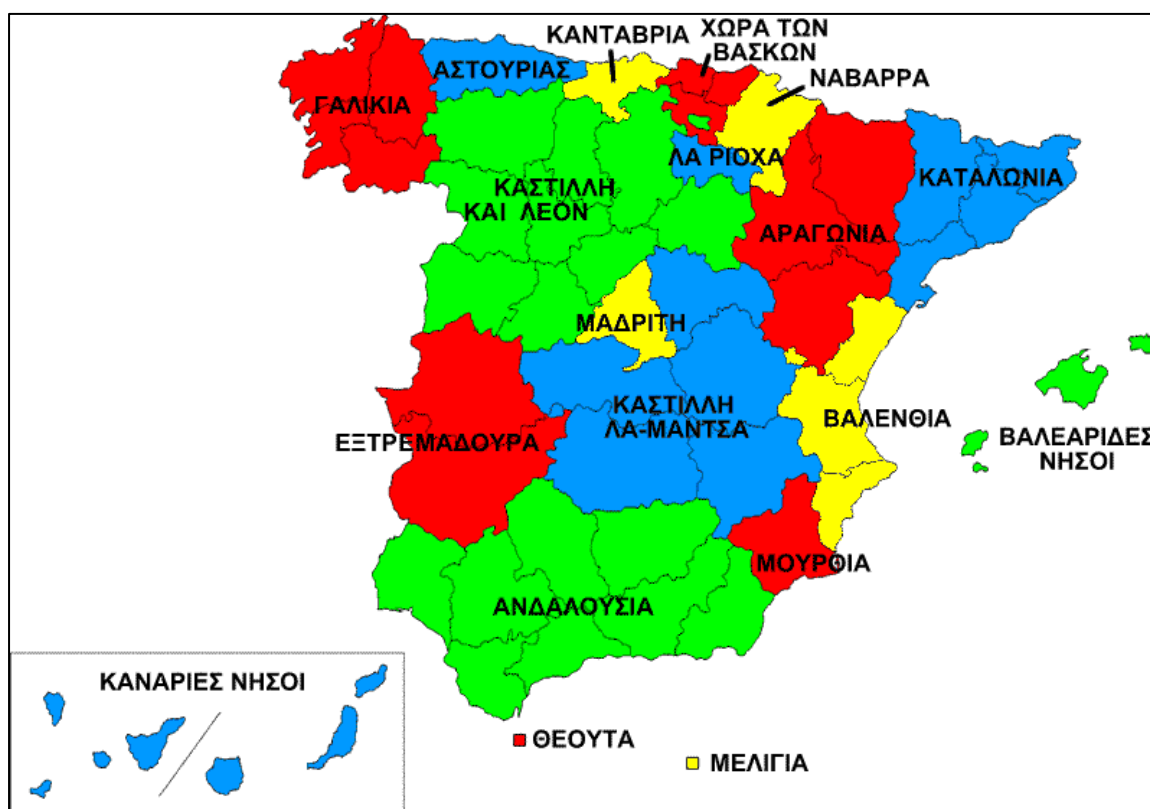
Η Ισπανία αποτελεί μία χαρακτηριστική περίπτωση εφαρμογής της αναπτυξιακής πρακτικής, με κινητήριο μοχλό τον κατασκευαστικό κλάδο, και η οποία βασίζεται στην αγορά ακινήτων και στην υιοθέτηση ενός νέου μοντέλου παραθεριστικής κατοικίας²². Οι βασικοί παράγοντες που ευνόησαν τη συγκεκριμένη αναπτυξιακή πρακτική στις ισπανικές παράκτιες περιοχές της ήταν i) η οικιστική ανάπτυξη και η συμβολή της στα έσοδα των περιφερειών (σε συνδυασμό με τις αμφιλεγόμενες πολιτικές των τοπικών διοικήσεων), ii) το πρότυπο της τουριστικής ανάπτυξης και iii) το γενικότερο πλαίσιο της αναπτυξιακής φιλοσοφίας (π.χ. εφαρμοσμένες πολιτικές).

Το αποτέλεσμα αυτών των αναπτυξιακών πρακτικών, είναι μάλλον αρνητικό, καθώς τα στοιχεία καταδεικνύουν εκτεταμένες περιβαλλοντικές καταστροφές και υπονόμηση της βιωσιμότητας των εν λόγω περιοχών. Τα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη όπως δείχνουν οι εξελίξεις των τελευταίων ετών εξανεμίζονται λόγω των άμεσων και έμμεσων αρνητικών επιπτώσεων τόσο στην ίδια την τουριστική «βιομηχανία» όσο και σε άλλες πτυχές του αναπτυξιακού φαινομένου, με δυσμενής

²² δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην τουριστική βιομηχανία με αποτέλεσμα την “άγρια” και ταχεία τουριστική ανάπτυξη

μακροχρόνιες συνέπειες για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, καθώς όπως φαίνεται από μελέτες και άρθρα, η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος από την υπερδόμηση και την προσέλκυση μαζικού τουρισμού οδήγησε εν τέλει στα αντίθετα αποτελέσματα καθώς και οι τουρίστες – παραθεριστές μειώνονται αναζητώντας “παρθένες” περιοχές και οι ίδιοι οι κάτοικοι της περιοχής βιώνουν την υποβάθμιση περιβαλλοντική και οικονομική στην ποιότητα της ζωής τους.

Χάρτης 1: Διοικητική διαίρεση της Ισπανίας σε αυτόνομες περιφέρειες



Πηγή: www.google.com

Ποιο συγκεκριμένα, η Ισπανία μετά το 1975 βίωσε ένα σημαντικό οικονομικό και πολιτικό μετασχηματισμό με την καθιέρωση ενός σχεδόν ομοσπονδιακού συστήματος²³. Διοικητικά αποτελείται από 17 αυτόνομες περιοχές (Ανδαλουσία, Αραγονία, Αστούριας, Βαlearίδες νήσοι, Βαλένθια, Γαλικία, Εστρεμαδούρα, Κανάριοι νήσοι, Καντάμπρια, Καστίλη-Λα Μάντσα, Καταλονία, Λα Ριόχα, Μαδρίτη, Μούρθια, Ναβάρρα και Χώρα των Βάσκων) και 2 αυτόνομες πόλεις που βρίσκονται

²³ Pearce D., (1997), "Tourism and the Autonomous Communities in Spain", University of Canterbury, New Zealand, Annals of Tourism Research, Vol. 24, No. I, pp. 156-177

στο βορειοαφρικανικό έδαφος (Θέουτα, Μελίλια). Το μήκος της ακτογραμμής της είναι 7.268 χλμ. και το 68% του πληθυσμού της ζει σε ζώνη 100 χλμ. από τις ακτές, όταν το αντίστοιχο ποσοστό για το σύνολο του παγκόσμιου πληθυσμού είναι 39% (Χάρτης 1).

Η Ισπανία ακολούθησε ένα αναπτυξιακό πρότυπο που έδινε ιδιαίτερη έμφαση στην τουριστική βιομηχανία (αιτία υπήρξε η υστέρηση της οικονομικής ανάπτυξης της Ισπανίας σε σύγκριση με την αναπτυγμένη δυτική Ευρώπη, αλλά και η συνειδητοποίηση των σημαντικών εσόδων που θα μπορούσαν να αντληθούν από την εκμετάλλευση του μεσογειακού κλίματος, Χάρτης 2). Το αποτέλεσμα αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής, ήταν η υιοθέτηση του "μοντέλου" της παραθεριστικής κατοικίας που εισήχθη στην Ισπανία κατά τη δεκαετία του 1970 (είχε προηγηθεί το παράδειγμα της Γαλλίας και των μεσογειακών ακτών της π.χ. Ριβιέρα, Κυανή Ακτή) με τη μορφή κυρίως των "παραθεριστικών" συγκροτημάτων²⁴. Το 1990, υπολογίστηκε ότι η χώρα υποδέχθηκε 52 εκατομμύρια ξένους επισκέπτες, με αποτέλεσμα τη δημιουργία 1,4 εκατομμυρίων θέσεων εργασίας (άμεσες και έμμεσες)²⁵.

Οι μεσογειακές ακτές της χώρας, συγκεντρώνουν περίπου 15.600.000 κατοίκους που αντιπροσωπεύουν το 39% του συνολικού πληθυσμού. Η αστικοποίηση είναι τόσο εκτεταμένη που το 85% του πληθυσμού στις μεσογειακές ακτές κατοικεί σε πόλεις με πληθυσμό πάνω από 10.000 κατοίκους. Σήμερα η Ισπανία διαθέτει 18 κατοικίες πρόσφατα κτισμένες ανά 1.000 κατοίκους, όταν ο ευρωπαϊκός μέσος όρος είναι 5,7²⁶.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι συντελέστηκε μια άνευ προηγουμένου οικοδομική δραστηριότητα. Η Ισπανία έφτασε να αντιπροσωπεύει το 40% όλου του κατασκευαστικού έργου στην Ευρώπη. Το αποτέλεσμα ήταν να αποκτήσει σε πανευρωπαϊκό επίπεδο το αρνητικό ρεκόρ της ταχύτερης αστικοποίησης της ακτογραμμής. Από το 1987 έως το 2000 η δομημένη επιφάνεια της χώρας αυξήθηκε

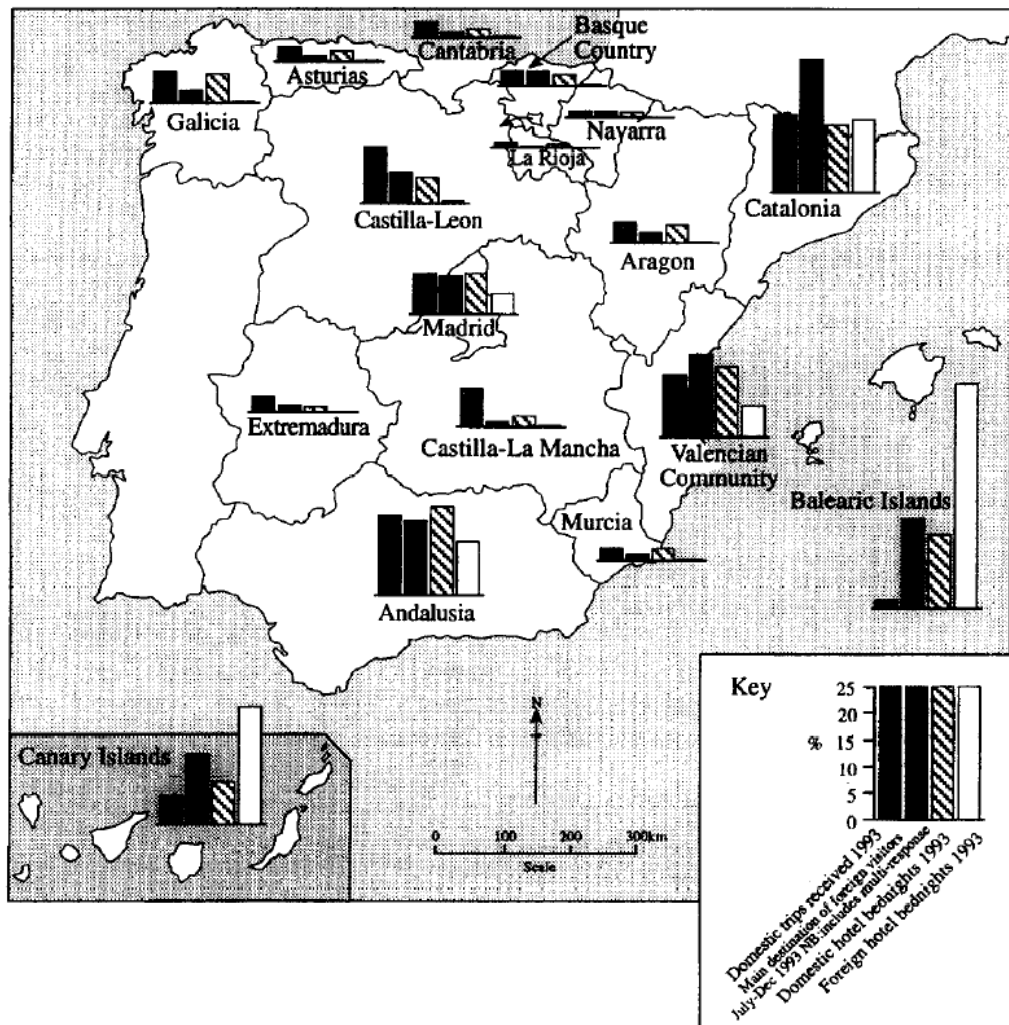
²⁴ Χριστόπουλος Σ., "Ακτές από τσιμέντο, στο στόχαστρο είναι η Ελλάδα, City Press (23-02-2008)
Site: http://gipeda-golf.blogspot.com/2008/02/blog-post_26.html

²⁵ Pearce D., (1997), "Tourism and the Autonomous Communities in Spain", University of Canterbury, New Zealand, Annals of Tourism Research, Vol. 24, No. 1, pp. 156-177

²⁶ Ελαφρου Γ., "Τσιμέντο απειλεί τις ελληνικές ακτές, αυξάνονται συνεχώς οι πιέσεις για μαζική κατασκευή συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών σε τουριστικές περιοχές, Καθημερινή (21/01/2007),
Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_21/01/2007_212793

κατά 30%, όταν το 34% όλης της ισπανικής ακτογραμμής και σε βάθος ενός χιλιομέτρου έχει καταληφθεί από τεχνητές κατασκευές.

Χάρτης 2: Εσωτερικός και διεθνής τουρισμός στις αυτόνομες περιφέρειες της Ισπανίας (1993).



Πηγή: Pearce D., (1997)

Τα τελευταία χρόνια καταγράφεται μία σημαντική υποβάθμιση των παράκτιων περιοχών της, παρά την ύπαρξη σχετικής εξειδικευμένης νομοθεσίας και πολιτικών αποκατάστασης. Η κεντρική κυβέρνηση, διατηρεί τον μερικό έλεγχο των «αυτόνομων κοινοτήτων» ως προς τις διεθνείς σχέσεις, την ασφάλεια και το νομισματικό σύστημα, ενώ οι τελευταίες ελέγχουν πλήρως την οικονομική ανάπτυξη, τη γεωργία, τα δημόσια έργα και τις μεταφορές, το περιβάλλον και τον τουρισμό, στο

μέτρο που τα θέματα αυτά εμπίπτουν στα περιφερειακά όρια τους²⁷. Ο νόμος για τις ακτές θεσπίστηκε το 1988 (The Shores Act 28/1988), ωστόσο η εφαρμογή του συνάντησε και συνεχίζει να συναντά μία σειρά δυσχερειών και εμποδίων που αναφέρονται σε δομικά χαρακτηριστικά της ισπανικής κοινωνίας και οικονομίας²⁸. Ο νόμος προέβλεπε ότι η εθνική κυβέρνηση της Ισπανίας, ελέγχει μια λωρίδα ακτής ακριβώς 106 μέτρων. Τα πρώτα έξι μέτρα που συνορεύουν με την παραλία προορίζονται για πρόσβαση πεζών και ποδηλάτων, ενώ τα επόμενα 100 μέτρα θεωρούνται κατάλληλα για δημοτικές εγκαταστάσεις αναψυχής, αλλά όχι για ιδιωτικές κατοικίες. Τεχνικά, οποιαδήποτε κατασκευή που κτιζόταν κοντά στην παραλία μετά το 1988 θα μπορούσε να κατεδαφιστεί, ενώ χιλιάδες άλλα κτήρια έρχονται σε σύγκρουση με την τοπική και περιφερειακή νομοθεσία²⁹.

Η τεράστια ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων στη μεσογειακή Ισπανία έχει προσελκύσει χιλιάδες αγοραστές, κυρίως από τη Βόρεια Ευρώπη της δημογραφικής γήρανσης. Σχεδόν 500.000 Βρετανοί ζουν στην Ισπανία, εκ των οποίων το 95% στις παράκτιες περιοχές. Ωστόσο, ένα πολύ μεγάλο μέρος των παραθεριστικών κατοικιών στις παράκτιες περιοχές της Ισπανίας θεωρούνται πλέον παράνομες και αντιμετωπίζουν το ενδεχόμενο της κατεδάφισης. Το 2007 οι αρχές προχώρησαν στην κατεδάφιση 665 παράνομων κατασκευών, ενώ αναμένεται το γκρέμισμα να συνεχιστεί και το επόμενο διάστημα.

Το υπουργείο περιβάλλοντος της Ισπανίας, στην προσπάθειά του να ανακόψει την κατασκευαστική αναρχία, πρότεινε στην κυβέρνηση να αγοράσει τη γη που δεν έχει πέσει ακόμα στα χέρια των κατασκευαστών, να εντάξει στην κατηγορία των προστατευόμενων περιοχών όσες έχουν πάρει έγκριση για ανοικοδόμηση και να καταστρέψει τα κτίρια και τους χώρους αναψυχής που καταλαμβάνουν δημόσιες

²⁷ Pearce D., (1997), "Tourism and the Autonomous Communities in Spain", University of Canterbury, New Zealand, Annals of Tourism Research, Vol. 24, No. I, pp. 156-177

²⁸ Μπουρίκος Δ., (2006), Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

²⁹ Kingstone S., "Η Ισπανία Βάζει Μπουλντόζα στις Τσιμεντένιες Ακτές της", BBC News, Spain (6/12/2007)

Site: <http://news.bbc.co.uk/2/hi/europe/7126469.stm>

παραλίες³⁰. Είναι χαρακτηριστικό ότι η Costa del Sol της Ανδαλουσίας αναφέρεται συχνά ως Costa del crime (Εικόνα 5).

Σχήμα 5. Η Ισπανία βιώνει τα αρνητικά αποτελέσματα μίας ανεξέλεγκτης οικοδόμησης του παρακτίου χώρου (δεξιά ουρανοξύστες στη μεσογειακή παράκτια πόλη Benidorm στην περιφέρεια της Βαλένθια)



Πηγή: <http://www.ecocrete.gr>

Οι αρνητικές συνέπειες πλήττουν ήδη τον τουρισμό της Ισπανίας, ειδικά στις πιο επιβαρημένες περιοχές, ενώ και η αγορά ακινήτων της χώρας αποκτά αρνητική φήμη. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η παρέμβαση της επιτροπής του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου που συνέστησε στις περιοχές της Βαλένθια, της Καστελόνης και της Αλικάντε να σταματήσουν κάθε οικοδομική δραστηριότητα λόγω έλλειψης υδάτινων πόρων. Παρατηρείται λοιπόν το φαινόμενο, η τουριστική ανάπτυξη της Ισπανίας να χρησιμοποιείται από πολλούς σαν παράδειγμα προς αποφυγή. Το μοντέλο της μαζικής παραθεριστικής κατοικίας, που υιοθετήθηκε πριν από μερικά χρόνια, οδήγησε τελικά σε μεγάλα προβλήματα και αδιέξοδα παρά σε οικονομική ανάπτυξη³¹.

³⁰ Χριστόπουλος Σ., "Ακτές από τσιμέντο, στο στόχαστρο είναι η Ελλάδα, City Press (23-02-2008)
Site: http://gipeda-golf.blogspot.com/2008/02/blog-post_26.html

³¹ Ελαφρου Γ., "Τσιμέντο απειλεί τις ελληνικές ακτές, αυξάνονται συνεχώς οι πιέσεις για μαζική κατασκευή συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών σε τουριστικές περιοχές", Καθημερινή (21/01/2007),
Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_21/01/2007_212793

Το εθνικό γεωγραφικό Ινστιτούτο του Υπουργείου Ανάπτυξης της Ισπανίας στα πλαίσια του Προγράμματος CORINE, στο οποίο συμμετείχαν όλες οι Ισπανικές αυτόνομες Κοινότητες, πραγματοποίησε έρευνα σχετικά με τα αποτελέσματα της αναπτυξιακής πρακτικής που ακολούθησε η χώρα τα τελευταία χρόνια. Η συλλογή των πληροφοριών έγινε για την χρονική περίοδο 1987-2000, ενώ η ερευνά βασίστηκε στην φωτοερμηνεία δεδομένων από δορυφορικές εικόνες Landsat και Spot (η επιλογή πραγματοποιήθηκε στο Ινστιτούτο Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Castilla-La Mancha στο Albacete).

Μέσω αυτής της μεθόδου κατέστη δυνατή η σύγκριση των αλλαγών στις χρήσεις γης που παρατηρήθηκαν στην Ισπανία στον παράκτιο και όχι μόνο χώρο κατά την χρονική περίοδο που εξετάζεται, αναδεικνύοντας έτσι για πρώτη φορά σε εθνικό και τοπικό επίπεδο τις αλλαγές αυτές (καταστροφή υγρότοπων, αστικοποίηση των ακτών της , η αύξηση των πόλεων κ.α.), ενώ παρατηρείται την περίοδο αυτή, όπως και την επόμενη πενταετία, οι μεγαλύτερες αλλαγές να είναι στο δομημένο περιβάλλον στις παράκτιες περιοχές (περιοχές που πέραν της οικοδόμηση επλήγησαν και από την έλλειψη νερού, τις πυρκαγιές κ.α.)³².

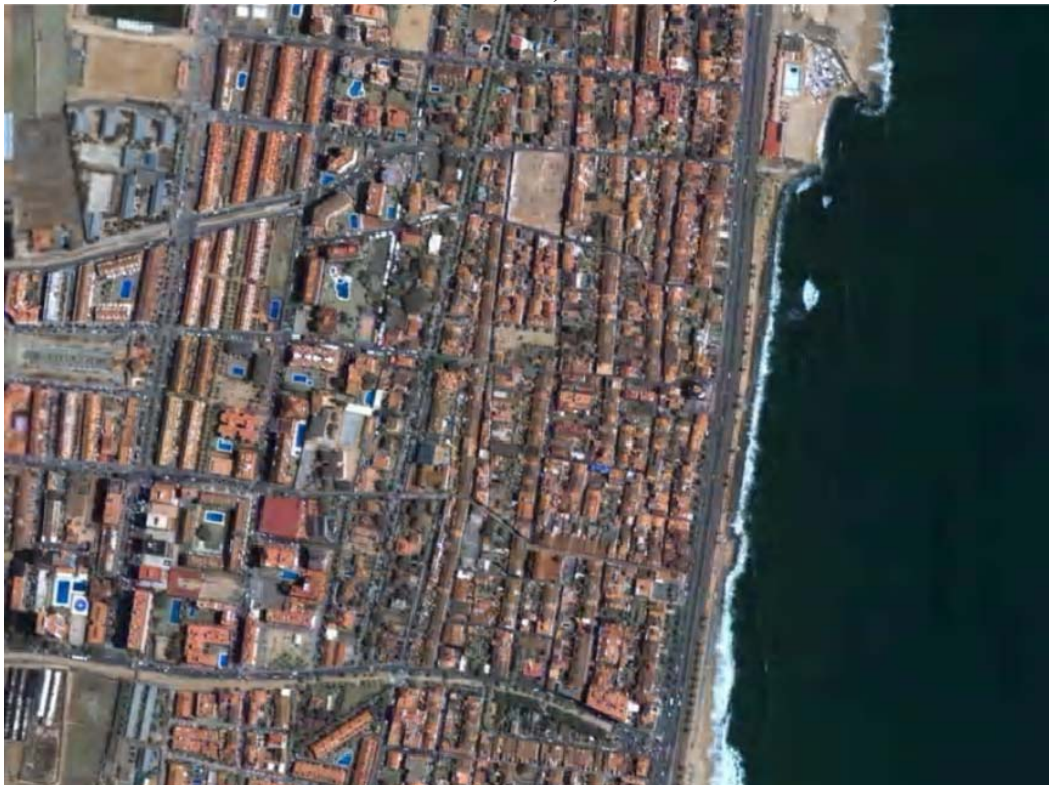
Η σύγκριση των δορυφορικών εικόνων είναι ενδεικτική, καθώς μπορούμε να παρακολουθήσουμε την εξελικτική πορεία των παράκτιων περιοχών της Ισπανίας και να εντοπίσουμε τις αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε. Τόσο στο Σχήμα 6 όσο και στο Σχήμα 7 φαίνεται η έντονη αστικοποίηση που βίωσαν οι παράκτιες περιοχές της Καταλονίας και της Βαλένθια. Η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων και ιδίως συγκροτημάτων δεύτερης κατοικίας, είναι χαρακτηριστική ενώ στην πρώτη περίπτωση μπορούμε να διακρίνουμε και τις συνοδευτικές εγκαταστάσεις αυτών π.χ. πισίνες που οδήγησαν σε μείωση πολύτιμων φυσικών πόρων, όπως είναι το νερό. Η δεύτερη περίπτωση είναι εξίσου ενδεικτική καθώς μπορούμε να δούμε τον μετασχηματισμό μέσα σε λίγες δεκαετίες των άλλοτε αγροτικών περιοχών σε περιοχές αστικοποίησης που κυριαρχούν τα μεγάλα μεγέθους κτίρια και οι ουρανοξύστες σε ελάχιστη απόσταση από την παραλία.

³² Μπαρόν Τ, (2007), «*CHANGES ON LAND USES IN SPAIN, Implications on sustainability*», Πρόγραμμα για την Αειφόρο Ανάπτυξη στο Αιγαίο, Εκστρατεία: Τουρισμός με Μέλλον, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

Σχήμα 6. Παράκτιες περιοχές στο Vilassar (Βαρκελώνη, Καταλονία) το 1998



Παράκτιες περιοχές μετά την κατασκευή νέων λιμανιών στο Vilassar (Βαρκελώνη, Καταλονία) 2005



Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

Σχήμα 7. Γεωργικές και αστικές περιοχές στο Benidorm (Αλικάντε, Περιφέρεια Βαλένθια) το 1956



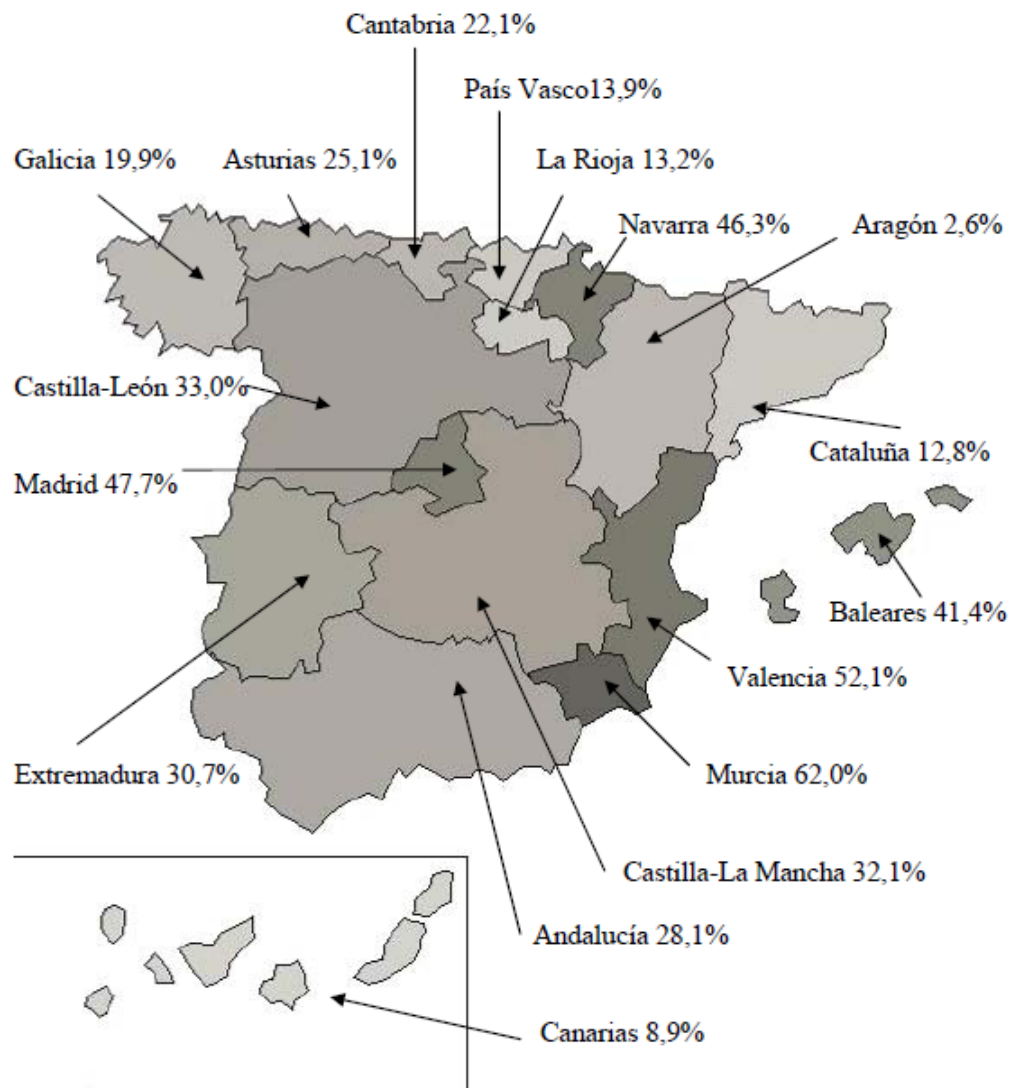
Κτίρια και ουρανοξύστες στο Benidorm (Αλικάντε, Περιφέρεια Βαλένθια) το 2004



Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

Η δομημένη επιφάνεια αυξήθηκε κατά 29,5% μεταξύ 1987-2000, ενώ την περίοδο 2000-2005 παρουσιάστηκε μία επιτάχυνση του ρυθμού ανοικοδόμησης κατοικίας με αποτέλεσμα να αντιστοιχεί μία κατοικία ανά δύο κατοίκους (το 2005 μόνο ο αριθμός των νέων κατοικιών έφθασε στις 812.294, Χάρτης 3)³³.

Χάρτης 3. Αύξηση της αστικοποιημένης επιφάνειας στην Ισπανία μεταξύ 1987 - 2000 (ποσοστά στο σύνολο από κάθε αυτόνομη κοινότητα)

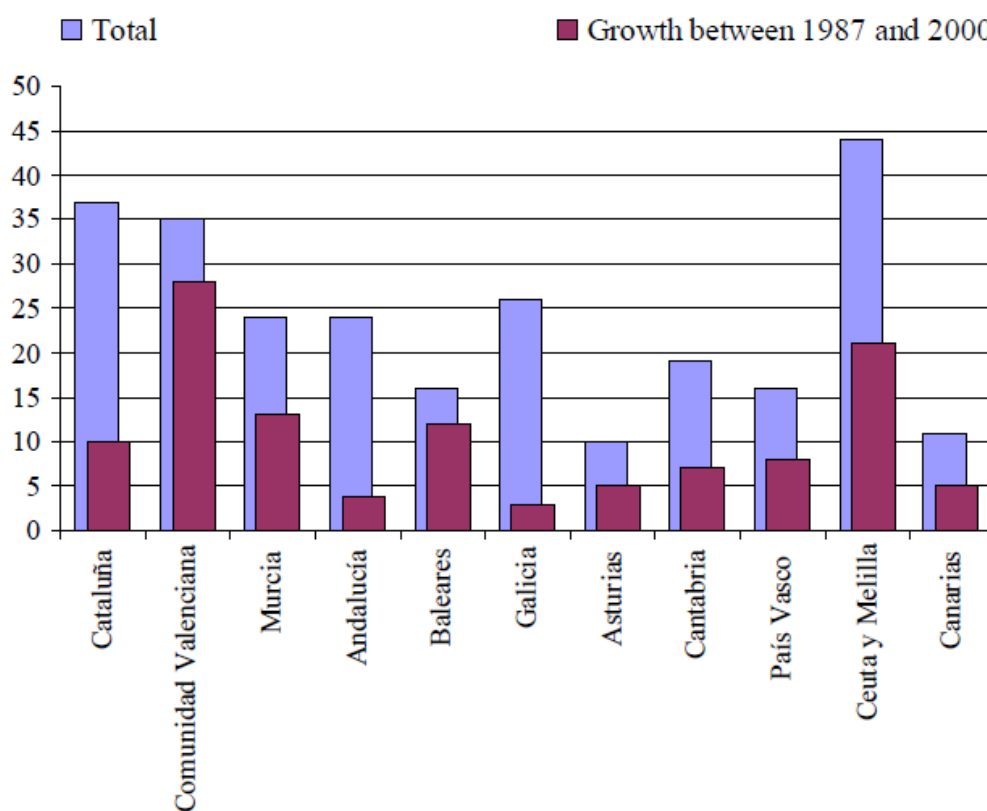


Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

³³ Μπαρόν Τ, (2007), «CHANGES ON LAND USES IN SPAIN, Implications on sustainability», Πρόγραμμα για την Αειφόρο Ανάπτυξη στο Αιγαίο, Εκστρατεία: Τουρισμός με Μέλλον, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

Για τα επόμενα χρόνια προβλέπεται αύξηση της ζήτησης για κατοικία στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές (παρά το γεγονός όπως έχει αναφερθεί, ότι ήδη το 34% όλης της ισπανικής ακτογραμμής σε βάθος ενός χιλιομέτρου, έχει καταληφθεί από τεχνητές κατασκευές, ενώ η δόμηση συνεχίζεται, Σχήμα 8), ενώ ταυτόχρονα υπάρχει και μία αυξανόμενη εγχώρια ζήτηση για δεύτερη κατοικία.

Σχήμα 8. Αστικοποίηση σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από την ακτή της θάλασσας (ποσοστά στο σύνολο της παράκτιας περιοχής κάθε αυτόνομης κοινότητας)



Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

Η εξάπλωση των αστικών και βιομηχανικών περιοχών, η τουριστική ανάπτυξη, η παραμέληση της γεωργίας και των αναδασώσεων κ.α., είχαν ως αποτέλεσμα την μείωση των δασικών εκτάσεων και την καταστροφή πολλών οικοσυστημάτων. Μεταξύ 1987 και 2000, οι φυσικοί υδροβιότοποι μειώθηκαν κατά 3%, ενώ οι τεχνητοί υδάτινοι πόροι (δεξαμενές, αφαλάτωση κ.α.) αυξήθηκαν κατά 19%. Η σημαντικότερη μείωση εμφανίστηκε στους ποταμούς και στα δέλτα με ένα συνολικό ποσοστό 12% (Μπαρόν Τ., 2007).

Η οικονομική ανάπτυξη της Ισπανίας βασίστηκε στην προώθηση της αγοράς κατοικίας ως ένα επενδυτικό προϊόν, το αποτέλεσμα ήταν να οδηγηθεί σε φαινόμενα υπερβολικής δόμησης και υποβάθμιση των παράκτιων περιοχών της (Σχήμα 9).

Σχήμα 9. Παρά τα προβλήματα που η υπερβολική δόμηση δημιούργησε, η ανοικοδόμηση στις παράκτιες περιοχές συνεχίζεται (Cataluna).



Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

Ενδεικτική είναι η κατάσταση ορισμένων παράκτιων περιοχών της:

Η **Ανδαλουσία** χαρακτηρίστηκε από την έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού για μία περίοδο μεγαλύτερη της εικοσαετίας, αυτό είχε ως αποτέλεσμα το 59% των ακτών της να έχουν ήδη οικοδομηθεί, ενώ με τους υπάρχοντες αναπτυξιακούς ρυθμούς υπολογίζεται πως θα οικοδομηθεί το 70% των ακτών της μέσα στην επόμενη πενταετία αν συνεχιστούν οι ίδιοι ρυθμοί ανοικοδόμησης. Παράλληλα καταγράφονται παραβιάσεις των πολεοδομικών κανονισμών, ενώ ο ρυθμός οικοδόμησης είναι ανεξέλεγκτος, ενδεικτικά το 90% των ακτών της Ανδαλουσίας

αντιμετωπίζει ήδη αρκετά προβλήματα³⁴. Η υπερανάπτυξη του τουριστικού τομέα σε μία τόσο μικρή έκταση και δεδομένης της ανάγκης για ενέργεια και φυσικούς πόρους αναμένεται να συμβάλει σε μη ανατρέψιμη περιβαλλοντική υποβάθμιση. Ταυτόχρονα τουριστικές υποδομές όπως οι μαρίνες και τα γήπεδα γκολφ απαιτούν ολοένα και μεγαλύτερα ποσοστά των τοπικών φυσικών πόρων, ενώ η ταχεία ανάπτυξη των τουριστικών καταλυμάτων και των παραθεριστικών κατοικιών χωρίς την απαιτούμενη υποδομή συλλογής και επεξεργασίας οικιακών αποβλήτων, σε συνδυασμό με την παράνομη οικοδόμηση, την ολιγωρία των δικαστικών αρχών και την απροθυμία συνεργασίας της τοπικής διοίκησης οδηγούν σε περαιτέρω προβλήματα.

Η ακτή της **Καντάμπρια**, αποτελεί μία από τις δημοφιλέστερες για επένδυση μεταξύ των επιχειρήσεων ακινήτων. Το νέο σχέδιο οικιστικής ανάπτυξης της ακτής (ψηφίστηκε τον Οκτώβριο του 2004) ευνοεί μια σειρά δραστηριοτήτων, όπως η οικοδομική δραστηριότητα, η ανάπτυξη τουριστικών υποδομών και μεγάλου εύρους δίκτυα υποδομών μεταφορών και επικοινωνίας. Οι ακτές της **Καταλονίας** είναι από τις πλέον επιβαρημένες λόγω της τουριστικής ανάπτυξης, του οικιστικού οργασμού και της μεγάλης σημασίας τους για τη μεσογειακή και διεθνή ναυσιπλοΐα. Η επέκταση των εγκαταστάσεων γκολφ και οι νέες μαρίνες συμβάλλουν στη χωρική επέκταση των επιζήμιων για το περιβάλλον δραστηριοτήτων: ανάγκη για εκμετάλλευση φυσικών πόρων (νερό), δημιουργία νέων υποδομών στις συγκοινωνίες και αλλοίωση του φυσικού τοπίου. Ενώ η μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού (μόνιμου και τουριστικού) δημιουργεί προβλήματα και στη διαχείριση των λυμάτων.

Στη **Γαλικία** καταγράφεται αναρχία στην οικοδομική δραστηριότητα και "ανοχή" της τοπικής κυβέρνησης σε φαινόμενα περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Η οποία τροποποίησε τη βασική νομοθεσία περί γης προς λιγότερο αυστηρές μορφές ρύθμισης (Μπουρίκος Δ., 2006). Στη **Μούρθια** ακολουθείται το παράδειγμα της αλόγιστης και ανεξέλεγκτης πολεοδομικής επέκτασης των ισπανικών ακτών της Μεσογείου. Η περιφερειακή κυβέρνηση τροποποίησε το ρυθμιστικό καθεστώς προστατευμένων περιοχών έτσι ώστε να αυξηθούν οι διαθέσιμες περιοχές για οικιστική ανάπτυξη και εμπορικές χρήσεις (οργανωμένα συγκροτήματα). Χαρακτηριστικό της ταχείας πληθυσμιακής και οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής είναι το γεγονός ότι ο πληθυσμός αυξήθηκε μέσα σε δύο χρόνια (1999-2000) κατά

³⁴ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

15% με σημαντικές πιέσεις για περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη και μείωση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων³⁵.

Στη **Καρθαγένη** σχεδιάζεται η οικοδόμηση μίας νέας πόλης 10.000 – 12.000 κατοικιών στη νότια παραλία της περιοχής (project "Novo Carthago"). Παράλληλα στην παράκτια περιοχή μεταξύ της Ακίλας και Λόρκα σχεδιάζεται η οικιστική ανάπτυξη με 10.000 νέες οικίες, 23.000 δωμάτια ξενοδοχείου, 5 γήπεδα γκολφ και νέες μαρίνες αφού προηγήθηκε ανάλογη τροποποίηση της νομοθεσίας για τη χρήση γης. Η περιφερειακή περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ήδη υπό αναθεώρηση υπέρ της ελαστικοποίησης της παρεχόμενης προστασίας που θα οδηγήσει σε νέο κύμα περιβαλλοντικής υποβάθμισης της περιοχής (Μπουρίκος Δ., 2006).

Από την σύντομη ανάλυση που προηγήθηκε, μπορούμε να βγάλουμε ορισμένα συμπεράσματα για το αναπτυξιακό πρότυπο που ακολούθησε η Ισπανία.

Παρατηρούμε λοιπόν την ύπαρξη μεν περιφερειακών αναπτυξιακών σχεδίων για το σύνολο των σημαντικότερων οικισμών και των διοικητικών υποδιαίρεσεων της, ως προς την ανάπτυξη της παράκτιας ζώνης, την αδυναμία δε αυτών να εφαρμοσθούν αποτελεσματικά και να οδηγήσουν σε μία ελεγχόμενη ανάπτυξη με θετικά αποτελέσματα. Το αποτέλεσμα αυτών, είναι ότι η παράκτια Ισπανία πλήττεται από τα φαινόμενα της υπέρμετρης οικιστικής ανάπτυξης, την αδυναμία στην εφαρμογή της περιβαλλοντικής προστασίας και την επέκταση δραστηριοτήτων που απαιτούν ολοένα και περισσότερους πόρους.

Η κυρίαρχη αναπτυξιακή πολιτική έχει να κάνει με προγράμματα οικιστικής ανάπτυξης (σε πολλές περιπτώσεις οργανωμένα παραθεριστικά οικιστικά συγκροτήματα), με έμφαση στα οικονομικά οφέλη από τις τουριστικές υπηρεσίες και την αγορά παραθεριστικής κατοικίας, η οποία θεωρήθηκε η πλέον κατάλληλη στρατηγική για την οικονομική ανάπτυξη των τοπικών περιοχών. Η πρακτική εφαρμογή όμως του προτύπου αυτού απέδειξε, ότι όντας προσανατολισμένη στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη δεν έλαβε υπόψη τις μακροχρόνιες συνέπειες στον οικονομικό, οικιστικό και περιβαλλοντικό τομέα, με αποτέλεσμα να οδηγεί στην υπονόμηση της ολοκληρωμένης και βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής. Οι παράγοντες που οδήγησαν σε αυτή την αναπτυξιακή πρακτική εντοπίζονται,

³⁵ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμηση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

καταρχάς στην "ανάγκη" των περιφερειακών διοικήσεων για εξεύρεση πηγών χρηματοδότησης. Τα έσοδα από τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας συμβάλουν στην ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης, καθώς η πώληση γης, οι άδειες για νέες οικοδομές και η διαθεσιμότητα περιοχών για εμπορική χρήση αποτελεί μία σημαντική πηγή εσόδων³⁶.

Η Ισπανία, ακολούθησε το αναπτυξιακό πρότυπο της τουριστικής «βιομηχανίας». Προς όφελος της ενεργοποιήθηκαν επιχορηγήσεις, κρατικές εγγυήσεις και ενισχύσεις, πιστωτικές διευκολύνσεις καθώς και ελάχιστες περιβαλλοντικές προδιαγραφές, έτσι κατάφερε να αναπτύξει μία από τις μεγαλύτερες τουριστικές βιομηχανίες στον κόσμο (το 2004 δέχθηκε 36 εκατομμύρια αλλοδαπών τουριστών). Παρόλα αυτά, η τουριστική της ανάπτυξη έχει ήδη αρχίσει να εμφανίζει τα πρώτα σημάδια "κόπωσης", καθώς η ανεξέλεγκτη οικοδόμηση παραθεριστικών κατοικιών και ξενοδοχειακών μονάδων στις παράκτιες περιοχές έχει αρχίσει να δημιουργεί αρνητικές οικονομίες. Οι ελεύθερα προσπελάσιμοι χώροι στις παραλίες έχουν μειωθεί, ο συνωστισμός και οι ενοχλητικές δραστηριότητες αυξάνονται, η ποιότητα του νερού υποβαθμίζεται με αποτέλεσμα την υπονόμευση της συνολικής τουριστικής πολιτικής της Ισπανίας³⁷.

Ιδιαίτερα, η αυξανόμενη τάση για δημιουργία γηπέδων γκολφ στα νέα συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών και οι συνεπαγόμενες περιβαλλοντικές συνέπειες επιδεινώνουν κατά πολύ την κατάσταση και παρά την ύπαρξη κορεσμού, σχεδιάζεται η αύξηση των γηπέδων γκολφ και παρόμοιων εγκαταστάσεων. Ενώ, δεν έχουν υπολογιστεί τα παράπλευρα κόστη για τον παραδοσιακό τουριστικό τομέα καθώς και τα περιβαλλοντικά κόστη. Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι πλέον εμφανείς. Ύστερα από παρεμβάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η Ισπανία αναγκάστηκε να απαγορεύσει το κολύμπι σε 365 παραλίες. Την ίδια στιγμή καταγράφεται ότι η κατανάλωση νερού έχει αυξηθεί κατά 1.500% τα τελευταία 15 χρόνια, με την επιστημονική κοινότητα της χώρας να υπογραμμίζει ότι καταναλώνεται δύο φορές μεγαλύτερη ποσότητα νερού από αυτή που μπορεί να διοχετεύσουν τα ποτάμια και οι υπόλοιποι υδάτινοι πόροι της χώρας³⁸.

³⁶ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

³⁷ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

³⁸ Χριστόπουλος Σ., "Ακτές από τσιμέντο, στο στόχαστρο είναι η Ελλάδα", City Press (23-02-2008)
Site: http://gipeda-golf.blogspot.com/2008/02/blog-post_26.html

Από την άλλη, αυτή η κατάσταση όπως είναι φυσικό έχει αρνητικό αντίκτυπο στην τουριστική βιομηχανία της χώρας. Η πλέον φημισμένη Κόστα ντελ Σολ, της οποίας το 70% έχει καταστραφεί και καλυφθεί από τσιμέντο και άσφαλτο, έχει χαρακτηριστεί ως ο χειρότερος περιβαλλοντικά τουριστικός προορισμός στον κόσμο. Την ίδια στιγμή, τα κέρδη της αγοράς ακινήτων και της οικοδόμησης παραθεριστικών κατοικιών στις παραπάνω περιοχές έχουν ήδη αρχίσει να υποχωρούν. Οι επαγγελματικές ομάδες των ξενοδόχων έχει αρχίσει να αντιδρά και απευθύνει έκκληση για την άμεση διακοπή των προγραμμάτων δόμησης των παράκτιων περιοχών.

Η Ισπανία τελευταία, έχει δυσφημιστεί και ως ποιοτικός τουριστικός προορισμός. Τα παράλια της έχουν χάσει τους τουρίστες, αλλά πλέον χάνει και τους αγοραστές παραθεριστικών κατοικιών, οι οποίοι αντιδρούν στην αγορά κατοικίας σε μια "αστικοποιημένη" πλέον περιοχή και αναζητούν εναλλακτικές λύσεις σε άλλες περιοχές ή χώρες. Στο παράδειγμα της Ισπανίας η εστίαση στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη από την οικοδομική δραστηριότητα και την τουριστική ανάπτυξη υποβάθμισαν τις παράκτιες περιοχές της χώρας και είχαν εν τέλει αρνητικές συνέπειες για την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής αλλά και για το επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων και των επισκεπτών (Μπουρίκος Δ., 2006).

Στην ενότητα που ακολουθεί γίνεται μία προσπάθεια περιγραφής της ελληνικής πραγματικότητας σε ότι έχει να κάνει με την οικιστική ανάπτυξη και την αναπτυξιακή φιλοσοφία στον ελληνικό χώρο, έτσι ώστε να λάβουμε μία γενικότερη εικόνα της υφιστάμενης κατάστασης, των τάσεων και του κατά πόσο προσεγγίζει το παράδειγμα της Ισπανίας.

3.2 Ελληνική Πραγματικότητα

Οι διαδικασίες της αστικής και οικιστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα χαρακτηρίζονται από κάποια χρονική "υστέρηση" σε σχέση με άλλες Ευρωπαϊκές χώρες.

Τα οικιστικά πρότυπα και οι πολιτικές χαρακτηρίζονται από τους κανονιστικούς όρους, που αποτελούν την κυρίαρχη πρακτική για την άσκηση πολιτικής γης. Η έλλειψη ενός ενιαίου θεσμικού πλαισίου όπως και η ανεπάρκεια συντονισμού μεταξύ εθνικού, περιφερειακού και τοπικού επιπέδων λήψης αποφάσεων και εφαρμογών

χαρακτηρίζει και την χώρα μας. Ενώ, τα τελευταία χρόνια, αρχίζει να κάνει την εμφάνισή του και ένα νέο πρότυπο για τα ελληνικά δεδομένα, αυτό των μεγάλων παρεμβάσεων (αφορά κυρίως πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα π.χ. εμπορικά κέντρα, οικιστικές αναπτύξεις κ.α.), αποτελώντας έτσι ένα νέο "πεδίο" στην άσκηση οικιστικής πολιτικής, στο οποίο όμως δεν υπάρχει σημαντική προϋπάρχουσα εμπειρία στα ελληνικά δεδομένα, κάτι που θέτει επιτακτική την ανάγκη σχεδιασμού στη βάση άντλησης εμπειρίας από άλλες χώρες στις οποίες ήδη υπάρχουν αποτελέσματα από την εφαρμογή παρόμοιων αναπτυξιακών παρεμβάσεων.

3.2.1. Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα η άσκηση οικιστικής πολιτικής γίνεται ουσιαστικά με τους κανονιστικούς όρους και πολύ λιγότερο μέσω σχεδίων στο βαθμό που δεν καλύπτουν όλες τις περιοχές ή είναι ανενεργά (π.χ. εκτός σχεδίου).

Οι ιδιαιτερότητες στην εξέλιξη του κοινωνικού καταμερισμού της εργασίας και οι ιστορικές εξελίξεις οδήγησαν σε κοινωνική και γεωγραφική ρευστότητα, έντονες πληθυσμιακές μετακινήσεις και ένα ιδιότυπο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Αυτή η επικρατούσα κατάσταση έδρασε ανασταλτικά στη δημιουργία ενός ρυθμιστικού πλαισίου και μίας παρεμβατικής κρατικής πολιτικής για την ρύθμιση του χώρου (χρήσεων γης, χωροθετήσεις, οικιστική πολιτική κ.α.) αντίστοιχη με αυτή που γνώρισαν οι περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες με την "ανάπτυξη" του κράτους πρόνοιας (1950-1970)³⁹.

Η αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από ένα σύνολο προβλημάτων όπως κυκλοφοριακή συμφόρηση, περιβαλλοντική υποβάθμιση, έλλειψη τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, αλόγιστες επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών κ.α. τα αίτια των οποίων οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στην έλλειψη σχεδιασμού και προγραμματισμού. Έτσι, όταν στην Ευρώπη αρχίζει να αμφισβητείται η παρεμβατικότητα του κράτους και να αναζητούνται νέα ιδεολογικά, θεσμικά και επιστημολογικά μοντέλα, στην Ελλάδα μόλις έχει αρχίσει να αναπτύσσεται ο παρεμβατικός χαρακτήρας του κράτους σε ζητήματα του χώρου, με μία απόκλιση τουλάχιστον 20 ετών από την αντίστοιχη

³⁹ Δανέλη Φ., (2006), *Νέα Οικιστικά Πρότυπα στο Μητροπολιτικό συγκρότημα της Πρωτεύουσας: Η περίπτωση της Ήλιδας και του Mall*, Πτυχιακή Μελέτη, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμ. Γεωγραφίας, Αθήνα.

ευρωπαϊκή εξέλιξη (π.χ. Μ. Βρετανία) και το παράδοξο ότι συνοδεύεται από μία ρητορεία “λιγότερου Κράτους”. Αυτό εξηγεί και το γεγονός της έλλειψης μεγάλων παρεμβάσεων αντίστοιχων άλλων Ευρωπαϊκών κρατών.

Η εξέλιξη της ελληνικής οικιστικής πολιτικής, αναδεικνύει την ασυνέχεια, την αποσπασματικότητα και την έλλειψη συνοχής των θεσμικών ρυθμίσεων που προσπάθησαν να δώσουν λύσεις στην οργάνωση του χώρου και την οικιστική ανάπτυξη. Νομοθετικές προσπάθειες στην δεκαετία του ’90, όπως ο νόμος 2508/97 “*Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*”, όπως και άλλες πρωτοβουλίες που αφορούν, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τον αστικό και περιαστικό χώρο, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, αστικές αναπλάσεις⁴⁰ κ.α. δεν κατάφεραν να υπερβούν το επίπεδο του φυσικού σχεδιασμού και να ενσωματώσουν δράσεις οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα έτσι ώστε να αποδειχθούν αποτελεσματικοί στο σχεδιασμό της οικιστικής ανάπτυξης του ελληνικού χώρου και στις προκλήσεις που θέτει ο 21ος αιώνας.

Νέα πρότυπα που αφορούν σε μεγάλες παρεμβάσεις, όπως είναι τα οργανωμένα συγκροτήματα “εισάγονται” και αρχίζουν να αναπτύσσονται για πρώτη φορά (σε αυτή την έκταση) στον ελληνικό χώρο. Η έλλειψη εμπειρίας, ουσιαστικής πολιτικής και θεσμικών εργαλείων αποτελεί μία μεγάλη πρόκληση που θα κληθεί να αντιμετωπίσει η Ελλάδα.

3.2.2. Αναπτυξιακή φιλοσοφία και πρακτική

Η ύπαρξη συγκεκριμένων παραγόντων διαμορφώνουν την αναπτυξιακή φιλοσοφία και πρακτική του ελληνικού χώρου, η επένδυση του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα στη ολοκληρωμένη τουριστική «βιομηχανία», είναι ένας από αυτούς.

Η έλξη της τουριστικής απασχόλησης ως υποκατάστατο των φθινόντων αγροτικών δραστηριοτήτων, ιδιαίτερα σε νησιωτικές, παράκτιες και μειονεκτικές ορεινές περιοχές, αποτελεί βασικό παράγοντα και έχει συμβάλει στην ενίσχυση μιας

⁴⁰ Γετίμης Π. (1994), *Οικιστική Πολιτική Στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης*, 2^η Έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Οδυσσέας.

έντονης στροφής προς τις τουριστικές δραστηριότητες. Η εκμετάλλευση φυσικών τοπίων και τοπικών μορφολογιών (π.χ. γειτνίαση με παραλίες, οικοδόμηση δασικών περιοχών), πέρα από την οικονομική ανακούφιση που μπορεί να προσφέρει στις τοπικές οικονομικές μονάδες, μπορεί να υπονομεύσει το μακροπρόθεσμο οικονομικό μέλλον. Ο κορεσμός, ο συνωστισμός, οι αρνητικές επιδράσεις των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στα τοπικά συστήματα, οδηγούν τελικά στην “απογύμνωση” των όποιων φυσικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων. Σε αυτή τη λογική εδρεύουν διάφορα επενδυτικά σχέδια για την οικοδόμηση παραθεριστικών συγκροτημάτων, γηπέδων γκολφ κ.α. σε μια σειρά νησιωτικών και παράκτιων περιοχών της Ελλάδας. Αποτελώντας τμήμα του σχεδιασμού και της εφαρμογής μια τουριστικής πολιτικής που θεωρείται σύγχρονη, ωστόσο μπορεί να αποδειχθεί αποσυνδεδεμένη από τα κοινωνικά και οικονομικά τοπικά συστήματα.

Ένας δεύτερος παράγοντας είναι, η επένδυση στο πρότυπο της οικοδομικής ανάπτυξης και της κερδοσκοπικής αγοράς ακινήτων. Η σημασία της οικοδομής στο ελληνικό μεταπολεμικό “αναπτυξιακό” πρότυπο είναι γνωστή τόσο για το εύρος της (συμμετοχή στη συνολική οικονομική μεγέθυνση, μεγάλο ποσοστό απασχολούμενων), όσο και για τις μη αντιστρέψιμες συνέπειές της (δημιουργία αστικών κέντρων σε συνθήκες πολεοδομικής και χωροταξικής αναρχίας, μη σεβασμός περιβάλλοντος και πολιτισμικής κληρονομιάς κ.ά.).

Οι εξελίξεις της τελευταίας εικοσαετίας διαφέρουν. Η αγορά ακινήτων έχει ενσωματωθεί σε μεγάλο βαθμό στο συνολικό «κερδοσκοπικό πρότυπο». Το πρότυπο αυτό ευνοεί την «εμπορευματοποίηση» ολόενα και περισσότερων δραστηριοτήτων και αγαθών, μεταξύ αυτών και της κατοικίας. Η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων ευνοείται από την ακολουθούμενη στεγαστική πολιτική (χαμηλότερα επιτόκια χορηγήσεων), τους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης, την αύξηση των εισοδημάτων και την εισροή των μεταναστών (αύξηση της ζήτησης για κατοικίες). Οι υψηλές μάλιστα τιμές των ακινήτων την τελευταία δεκαετία δεν συμβαδίζουν με αντίστοιχες αυξήσεις του κόστους κατασκευής, ενώ τα ελληνικά νοικοκυριά διευρύνουν τα στεγαστικά χρέη τους προς το τραπεζικό σύστημα. Αναμένεται η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων, να στηριχθεί σε μεγάλο βαθμό στην αγορά της παραθεριστικής κατοικίας. Η συγκεκριμένη αγορά συγκεντρώνεται σε πολύ μεγάλο βαθμό στις

παράκτιες ζώνες της χώρας (ακτές) και αποτελεί βασικό παράγοντα στην ολοκληρωμένη ανάπτυξη των παράκτιων περιοχών⁴¹.

Η αγορά παραθεριστικής κατοικίας, κυρίως κατοικιών μέσα σε οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα είναι ήδη ανεπτυγμένη σε χώρες όπως η Ισπανία, η Γαλλία, η Πορτογαλία, η Μάλτα, η Κύπρος, η Τουρκία κ.α. Ενώ εκτιμάται ότι πάνω από 3 εκατομμύρια άνθρωποι ενδιαφέρονται να αποκτήσουν μόνιμο τόπο διακοπών στην Μεσόγειο, με αποτέλεσμα μία συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση για αγορά παραθεριστικής κατοικίας στο χώρο αυτό.

Εκτιμάται δε πως ο κορεσμός που παρουσιάζεται στις αντίστοιχες αγορές π.χ. της Ισπανίας και της Πορτογαλίας σε συνδυασμό με την αναζήτηση "παρθένων" περιοχών στη Μεσόγειο θα καταστήσουν την ελληνική αγορά παραθεριστικής κατοικίας το πιο δυναμικό είδος ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, τόσο για την εγχώρια όσο και για την ξένη χρηματαγορά. Για τον ελληνικό χώρο, ενδιαφέρον για την απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας εκδηλώνεται τόσο από πολίτες ξένων κρατών όσο και από Έλληνες της διασποράς⁴², ενώ η προέλευση τους εκτός από τις δυτικοευρωπαϊκές χώρες όπως Γερμανία, Βρετανία, Γαλλία, Ελβετία είναι και οι ΗΠΑ, Αυστραλία, Ν. Αφρική, Καναδάς και Ρωσία.

Σε μια χώρα λοιπόν σαν την Ελλάδα, με τις ιδιαιτερότητες της, τις ιστορικές καταβολές, την οικονομική δομή (όπου ο τουρισμός παίζει καθοριστικό ρόλο), την έλλειψη ενός ενιαίου θεσμικού πλαισίου στο σχεδιασμό κ.α., η συζήτηση για το μοντέλο ανάπτυξης που θα ακολουθήσει θα πρέπει να λαμβάνει σοβαρά υπόψη τα μαθήματα που αποκτήθηκαν από την εμπειρία χωρών όπως η Ισπανία, σε συνδυασμό πάντα και με τις τοπικές ανάγκες και δυνατότητες και όχι στη λογική της υιοθέτησης επιτυχημένων πρακτικών. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί πολύ περισσότερο σήμερα όπου γίνονται αλλαγές, και σε θεσμικό επίπεδο, με τον κίνδυνο της υιοθέτησης αναπτυξιακών προτύπων μαζικού τουρισμού να ελλοχεύουν.

⁴¹ "Μελέτη της Aspis Real Estate για τις Τάσεις στον τομέα Ανερχόμενη αγορά η εξοχική κατοικία" (17/05/2007)

Site: http://www.naftemporiki.gr/classifieds/gen_story.asp?id=1328025

⁴² RED, "Η οργανωμένη παραθεριστική κατοικία", Απρίλιος 2005, (23/05/2007)

Site: <http://www.disabled.gr>

3.3. “Μαθήματα” από το παράδειγμα της Ισπανίας

Από την ανάλυση σε προηγούμενη ενότητα του κεφαλαίου, έγινε αντιληπτό το μέγεθος του προβλήματος που καλείται να αντιμετωπίσει η Ισπανία (όπως και άλλες χώρες π.χ. Πορτογαλία) έπειτα από την υιοθέτηση ενός αναπτυξιακού προτύπου στραμμένο στην τουριστική – παραθεριστική «βιομηχανία», έχοντας ως βάση την ανάπτυξη «οργανωμένων» παραθεριστικών συγκροτημάτων. Μία πρακτική που είχε ως τελικό αποτέλεσμα την υπονόμηση της βιώσιμης ανάπτυξης της παράκτιας και νησιωτικής χώρας και ένα σύνολο προβλημάτων στα οποία θα πρέπει να δώσει άμεσα λύση (υπέρμετρη οικοδόμηση, κορεσμός και φόρτιση, δημιουργία αρνητικών οικονομικών, περιβαλλοντικά προβλήματα κ.α.).

Εκτιμάται, ότι ο κορεσμός αυτός που παρατηρείται στις αντίστοιχες αγορές ορισμένων χωρών της Μεσογείου, σε συνδυασμό με τα πλεονεκτήματα του ελληνικού νησιωτικού και παράκτιου χώρου (μεσογειακό κλίμα, πλούσιους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους, εγγύτητα με την Β. Ευρώπη, ύπαρξη ικανοποιητικού επιπέδου μεταφορικών υποδομών, ύπαρξη τουριστικών υποδομών κ.α.) σταδιακά καταστούν την ελληνική αγορά παραθεριστικής κατοικίας ένα από το πιο δυναμικό είδος ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Το αποτέλεσμα είναι η προσέλκυση ολοένα και περισσότερων επενδύσεων που συνδέονται με την «παραθεριστική κατοικία» ενώ τα τελευταία χρόνια οι ρυθμοί ανάπτυξης των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων είναι εντυπωσιακή⁴³.

Η Ελλάδα ανέκαθεν στήριζε ένα πολύ σημαντικό κομμάτι της οικονομίας της στον τουρισμό, κάτι που τα τελευταία χρόνια φαίνεται να αποκτά μία διαφορετική διάσταση. Ενδεικτική είναι η εκπόνηση από το ΥΠΕΧΩΔΕ, σε συνεργασία με το υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης, του “Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό” στο οποίο προωθείται η λογική των «παραθεριστικών» συγκροτημάτων⁴⁴.

Στην Ελλάδα υπάρχει ήδη διαμορφωμένο ένα πλαίσιο τουριστικής ανάπτυξης με υφιστάμενη μορφή, αυτή των τουριστικών εγκαταστάσεων όπως ξενοδοχειακών

⁴³ Ελαφρου Γ., “Αυτόν τον τουρισμό μας επιφυλάσσει το νέο χωροταξικό του ΥΠΕΧΩΔΕ. Τον θέλουμε;” Καθημερινή, (11/06/2007).

Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=3771&Itemid=0

⁴⁴ Υπουργείο Χωροταξίας Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων, “Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης”, Μαΐος 2007, Αθήνα.

συγκροτημάτων, ενοικιαζόμενων δωματίων κ.α., αλλά και η παραδοσιακή μορφή της παραθεριστικής κατοικίας των ιδιωτών. Η παραθεριστική κατοικία σε οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα διαφέρει και από τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις με την μορφή που υφίστανται στον ελληνικό χώρο, αλλά και από τη υφιστάμενη δεύτερη ή εξοχική κατοικία. Στην πλειονότητα τους αποτελούν μεγάλες ή μικρότερες επενδύσεις του παραθεριστικού real estate, ενώ συνήθως είναι σύνθετες "οντότητες" (παραδοσιακό οικισμό, ξενοδοχειακό συγκρότημα, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.α.). Ο τρόπος συνύπαρξης αυτού του νέου πρότυπου με το υφιστάμενο θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο προς διερεύνηση, ενώ τα μαθήματα από τα αποτελέσματα της εφαρμογής του σε άλλες χώρες βασική προτεραιότητα.

Θα πρέπει λοιπόν να εντοπίσουμε τους παράγοντες που οδήγησαν την Ισπανία στην υπονόμευση της βιώσιμης ανάπτυξης της και να κάνουμε μία αξιολόγηση του τρόπου αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών.

Ορισμένα βασικά συμπεράσματα από το παράδειγμα την Ισπανίας είναι τα εξής:

1. Η αδυναμία της τοπικής κυβέρνησης να θεσμοθετήσει κριτήρια ικανά να διασφαλίσουν μια βιώσιμη τουριστική και οικοδομική ανάπτυξη (στη βάση και των τοπικών ιδιαιτεροτήτων και αναγκών) και η ελαστικότητα των τοπικών αρχών σε επιχειρηματικές δραστηριότητες και στην εφαρμογή των μέτρων.

2. Η μη πρόληψη της ταχείας πληθυσμιακής και οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής (είναι το γεγονός ότι ο πληθυσμός αυξήθηκε μέσα σε δύο χρόνια 1999-2000 κατά 15%)⁴⁵ που είχαν ως συνέπεια σημαντικές πιέσεις για περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη και μείωση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων.

3. Η έμφαση στις τουριστικές υπηρεσίες και την αγορά παραθεριστικής κατοικίας που θεωρήθηκε η πλέον επιτυχής στρατηγική για την οικονομική ανάπτυξη των παράκτιων περιοχών. Προσανατολισμένη όμως στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη και χωρίς να λαμβάνει υπόψη τις μακροχρόνιες συνέπειες τόσο στο οικονομικό όσο και στο κοινωνικό και περιβαλλοντικό τομέα. Η έμμεση αυτή υπονόμευση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, καθώς και η περιβαλλοντική υποβάθμιση

⁴⁵ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

συνιστούν ουσιαστικά υπονόμηση της ολοκληρωμένης και βιώσιμης ανάπτυξης των παράκτιων περιοχών.

4. Η ανεξέλεγκτη οικοδόμηση παραθεριστικών κατοικιών, ξενοδοχειακών μονάδων, γηπέδων γκολφ κ.α. στις παράκτιες περιοχές έχει αρχίσει να δημιουργεί αρνητικές οικονομίες. Οι ελεύθερα προσπελάσιμοι χώροι στις παραλίες έχουν μειωθεί, ο συνωστισμός και οι ενοχλητικές δραστηριότητες αυξάνονται, η ποιότητα του νερού υποβαθμίζεται με αποτέλεσμα την υπονόμηση της συνολικής τουριστικής πολιτικής της Ισπανίας, κυρίως λόγω των εσόδων που απέκτησαν οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης (Μπουρίκος Δ., 2006).

5. Τα πρόσκαιρα οικονομικά κέρδη της αγοράς ακινήτων και της οικοδόμησης παραθεριστικών κατοικιών στις παραπάνω περιοχές ήδη έχουν αρχίσει να υποχωρούν. Η αγορά ακινήτων της Ισπανίας αρχίζει να αποκτά αρνητική φήμη στους υποψήφιους πελάτες της Βόρειας Ευρώπης. Παράλληλα, αυτή η έμφαση στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων έχει οδηγήσει σε στρεβλές κατανομές πόρων με αρνητικές συνέπειες στο σύνολο των δραστηριοτήτων στην αγορά κατοικιών (πολύ υψηλές τιμές) που επηρεάζουν αρνητικά και μεταβλητές στο μακροχρόνιο διάστημα (μειωμένη εργατική κινητικότητα, δυσκολία νέων να αποκτήσουν κατοικία, αναδιανομή πόρων από τους νεώτερους στους γηραιότερους που κατέχουν ιδιοκτησίες κ.ά.). Κάτι που μπορεί εν τέλει να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στο σύνολο της οικονομίας (π.χ. μείωση της επενδυτικής δραστηριότητας, μείωση της απασχόλησης στις κατασκευές και τους συναφείς κλάδους).

Το παράδειγμα της Ισπανίας έχει να μας προσφέρει σημαντική εμπειρία από την εφαρμογή του αναπτυξιακού προτύπου που εξετάζουμε.

Η θεσμοθέτηση ενός ενιαίου και αποτελεσματικού πλαισίου ανάπτυξης, που θα προσανατολίζεται όχι στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη αλλά σε μία ουσιαστική και συνολική ανάπτυξη, η οποία θα λαμβάνει υπόψη όλες τις πτυχές (φέρουσα ικανότητα περιβάλλοντος, διαφύλαξη του οικιστικού και περιβαλλοντικού τοπίου, την τοπική οικονομία κ.α.) και η συνεργασία μεταξύ κεντρικής κυβέρνησης, τοπικής αυτοδιοίκησης και πολιτών στη δημιουργία του, θα πρέπει να αποτελούν προτεραιότητα.

Επίσης, η λειτουργία όλου του επενδυτικού σχήματος αυτών των αναπτύξεων, θα πρέπει να ελέγχεται με κάποιο τρόπο έτσι ώστε τα οικονομικά οφέλη να μην παρακάμπτουν την τοπική οικονομία θέτοντας σε κίνδυνο το σύνολο της οικονομίας των τοπικών κοινωνιών. Ενώ, ο έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης και η προσεκτική χωροθέτηση των "οργανωμένων" συγκροτημάτων, χωρίς να υπονομεύουν την υφιστάμενη κατάσταση (παραθεριστική κατοικία και ξενοδοχειακά συγκροτήματα), το περιβάλλον αλλά και για την αποφυγή του κινδύνου της υπερσυγκέντρωσης, είναι σημαντικά ζητήματα που πρέπει να τεθούν⁴⁶.

Η διαδικασία της ανάπτυξης των "οργανωμένων" παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων ως αναπτυξιακό πρότυπο αποτελεί πλέον μία πραγματικότητα για τη χώρα μας. Το ζητούμενο είναι, να μην αποτελέσει μία "συναλλαγή" - διαδικασία μεταξύ επιχειρηματιών, τραπεζών και ιδιοκτητών γης, στα οικονομικά αποτελέσματα της οποίας δεν συμμετέχει η κοινωνία, η οποία εν τέλη αντί να ωφελείται και να γίνεται αποδέκτης αυτής της ανάπτυξης, να επιβαρύνεται και να οδηγείται σε δυσμενέστερη θέση.

⁴⁶ φαίνεται να δίνεται μεγαλύτερο βάρος στη διευκόλυνση των επενδύσεων και τη μεγέθυνση του τουρισμού, παρά στην ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ-ΙΣΠΑΝΙΑ

ΕΛΛΑΔΑ

4.1 Η φιλοσοφία της ανάπτυξης των Οργανωμένων “παραθεριστικών” συγκροτημάτων στον νησιωτικό και παράκτιο χώρο

Η μέχρι πρότινος εμπειρία της Ελλάδας σε παραδείγματα οργανωμένης δόμησης, περιορίζονταν σε ορισμένα οργανωμένα συγκροτήματα που αναπτύχθηκαν βάσει της πρωτοβουλίας δημόσιων φορέων (π.χ. ΟΕΚ), αλλά και σε ελάχιστα παραδείγματα πρωτοβουλίας του ιδιωτικού κεφαλαίου (βασισμένα στην ιδιωτική πολεοδόμηση).

Τα παραδείγματα οργανωμένης δόμησης από δημόσιους φορείς, είχαν κοινωνικό χαρακτήρα και σκοπό την κάλυψη στεγαστικών αναγκών συγκεκριμένων κοινωνικών ή επαγγελματικών ομάδων, αντίθετα η κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα στην ανάπτυξη οικιστικών συγκροτημάτων έχει ως σκοπό τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων της επένδυσης τους και το κέρδος.

Σήμερα το πρότυπο των οργανωμένων “παραθεριστικών” συγκροτημάτων, σταδιακά τείνει να γίνει η βασική αναπτυξιακή πρακτική στο νησιωτικό και παράκτιο χώρο. Το θεσμικό πλαίσιο μεταβάλλεται έτσι ώστε να καλύψει την νέα αυτή πραγματικότητα (το υπάρχον σύστημα όπως η ιδιωτική πολεοδόμηση, η οποία υπάγεται και στην κρίση του Συμβουλίου της Επικρατείας, δεν καλύπτει τις “ανάγκες” του νέου αυτού επενδυτικού προϊόντος), ενώ αν θεωρήσουμε ότι η παραθεριστική κατοικία είναι ανταγωνιστική του τουρισμού, γιατί καταναλώνει τους ίδιους πόρους, θα πρέπει το θεσμικό αυτό πλαίσιο να προβλέπει και την “προστασία” των υφιστάμενων μορφών παραθερισμού του ελληνικού χώρου.

Στη συνέχεια θα κάνουμε μία προσπάθεια παρουσίασης παραδειγμάτων οργανωμένων “παραθεριστικών” συγκροτημάτων στην Ελλάδα, έτσι ώστε να δούμε τον τρόπο με τον οποίο αυτή η αναπτυξιακή πρακτική ενσωματώνεται στον ελληνικό χώρο, ενώ στο επόμενο κεφάλαιο θα ακολουθήσει η παρουσίαση μίας αντίστοιχης ολοκληρωμένης επένδυσης παραθεριστικού συγκροτήματος (golf resort) στην Ισπανία.

4.2 Παραδείγματα οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων

Η ανάπτυξη συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών σε νησιά και παράκτιες τουριστικές περιοχές της χώρας, παρουσιάζει μία ραγδαία ανάπτυξη την τελευταία δεκαετία. Ενδεικτικά μόνο το 1999 εκδόθηκαν για την περιοχή του Αιγαίου 10.464 οικοδομικές άδειες, με τις οποίες δημιουργήθηκαν περίπου 25 νέα οικιστικά σύνολα, που αντιστοιχούν πληθυσμιακά σε δέκα νέους δήμους⁴⁷. Στην επόμενη πενταετία τα σχέδια για την ανάπτυξη οργανωμένων οικισμών πολλαπλασιάζονται ιδίως στο νησιωτικό χώρο. Βάσει παλαιότερων διαθέσιμων στοιχείων του ΥΠΕΧΟΔΕ (Σταματίου Ε., 2002), ο πίνακας 1 περιγράφει τις εγκεκριμένες ιδιωτικές πολεοδομήσεις ως το 2000 και τις περιοχές χωροθέτησης των έργων αυτών.

Πίνακας 1. Εγκεκριμένες Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις Ν. 1947/91 ως το 2000

ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)
ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	Δ. Κρανιδίου, "Αλώνια"	269,4
	Δ. Κρανιδίου, "Αλώνια"	63
	Δ. Κρανιδίου, "Ρακίτιζα"	327
ΑΙΤΩΛΙΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	Δ. Βόνιτσας, "Ζάχαρη"	57,67
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Κ. Αγίας Άννας, "Ζάλτσα"	65
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	Κ. Κερδαμαίνας Κω, "Γυαλί"	79,5
	Κ. Κεφάλου Κω, "Σισάμια"	360,9
	Κ. Ρόδου, "Καναμάς"	146
ΕΥΒΟΙΑΣ	Κ. Αετού, "Παναγιά-Καρύδι"	247
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	Κ. Πύργου, "Αχλάδα"	160
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	Κ. Γαήνης Νάξου, "Ζαμπέτη-Ζαφορά"	357
	Κ. Σερίφου, "Κουταλάς"	501,5
	Κ. Βουρκωτής Ανδρου "Μουτζούρη Ρέμα"	1127
	Κ. Αποκίων Ανδρου, "Θεοτόκος"	440
	Κ. Βιταλίου Ανδρου, "Πούντα Σέλιζα"	90 + 123
	Κ. Βουρκωτής Ανδρου, "Σχίνος"	343
	Κ. Βουρκωτής Ανδρου, "Αρτεμίδι"	569
	Κ. Βιταλίου Ανδρου, "Σκουμπί, Κουκί..)	176
ΛΑΡΙΣΑΣ	Δ. Άνω Σύρου, Σύρου	72
	Δ. Λάρισας, "Άγιος Θωμάς"	120
	Κ. Νίκαιας, "Γρεγια-Γαλατσίλια"	106
ΛΑΣΙΘΙΟΥ	Κ. Ρούσσας Εκκλησίας Σητείας, "Ανάλουκα"	370
	Κ. Ρούσσας Εκκλησίας Σητείας, "Ανάλουκα ι"	320
	Κ. Ελούντας "Μεσα Μπόντα"	68
ΛΕΣΒΟΥ	Δ. Μυτιλήνης, "Υφαντήριο"	121
ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	Κ. Αγλαδοχωρίου "Στενόλακκα-Στεφανί"	59
ΠΡΕΒΕΖΑΣ	Κ. Καναλίου, "Φράζυλα"	186

⁴⁷ "Χωροταξία: Από το room στο house to let", (15/10/2007)

Site: <http://eyploia.aigaio-net.gr/modules.php?name=News&file=article&sid=819>

ΡΕΘΥΜΝΗΣ	Κ. Πανόρμου, "Πάνορμος"	169
	Κ. Πρίνου, "Λατιμάς"	147
ΣΑΜΟΥ	Κ. Αγ. Πολύκρπου Ικαρίας, "Μεσακτή"	219,5
ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	Κ. Αγ. Σεραφείμ, "Τρίκορφο"	816
	Κ. Σκάρφειας, "Βράχος"	211,1
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	Κ. Γαλαρινού, "Αγ. Αναστασία"	104,3
	Κ. Νέων Ρόδων "Μπαλπανά"	113,4
	Δ. Ιερισσού, "Γαβριάδα"	115
	Δ. Πολυγύρο, "Κουμπί-Καλύβια Αικατερινάρη"	211,5
	Κ. Πετραλώνων	121
	Κ. Μεταμόρφωσης, "Σίδερα"	120

Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, Τμήμα Δ' (Νικολάου Α., Σταματίου Ε., επεξ.)

Στον πίνακα 2 παρατίθενται ορισμένα παραδείγματα ανάπτυξης οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων, η πλειοψηφία των οποίων αφορά παραθεριστικούς οικισμούς.

Πίνακας 2. Παραδείγματα ιδιωτικών οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ
ΑΤΤΙΚΗ	Lamda Development	Μαρούσι	"Ήλιδα"	202 στρεμ. (215 κατ.)
	Cybarco Αναπτυξιακή Ακινήτων	Μαρούσι	"Μούσες"	51 κατ.
		Διόνυσο	"Designer's Village"	135 στρεμ.
		Ζωγράφου	"Φοίβος"	92 διαμερ.
	Reds	Παλλήνη	"Lofos Edison"	117 στρεμ. (202 κατ.)
		Κηφισιά	Οικιστικό συγκρ.	-
		Φάληρο	Οικιστικό συγκρ.	-
	Μηχανική	Εκάλη	"Δρυάδες"	53 κατ.
	J&P Development	Κάντζα	Οικιστικά συγκρ.	14 κατ.
	Copelouzos Real Estate	Κηφισιά		8 κατ.
Κρήτη	Κεκροψ	Ν. Φιλοθέη	"New Filothei Village"	87 κατ.
		Ψυχικό	Οικιστικά συγκρ.	11 κατ.
		Ψυχικό		22 κατ.
	Μπάμπης Βωβός	Σούνιο	Οικιστικό συγκρ.	65 στρεμ. (120 κατ.)
	Ερμής	Ελούντα	Οικιστικό συγκρ.	123 στρεμ.
	Τεχνική Αναπτυξιακή Κρήτης (TEAK)	Δ. Γαζίου Ηράκλειο	"Θησέας"	165 στρεμ.
	J&P – Αβαξ	-	Οικιστικό συγκρ.- ξενοδ.	4.000 στρεμ.
	J&P Development	Μάλεμε Χανίων	Pasiphae Village.	4.7 στρεμ. (33 κατ.)
	Cybarco Αναπτυξιακή Ακινήτων	Μάλεμε Χανίων	Οικιστικό συγκρ.	3.4 στρεμ. (24 κατ.)
		Καλάθα Χανίων	Οικιστικό συγκρ.	5 κατ.
Λακωνία	Loyalward	Νομός Λασιθίου Μονής Τοπλού	παραθεριστικής κατοικίας \τουριστικών υποδομών	26.000 στρεμ. (360 κατ.)
	Ικτίνος Ελλάς (μαρμαροβιομηχανία)	-	Οικιστικό συγκρ.	800 στρεμ.
	Ομίλου Φωτιάδη	Τριόπετρα Ρεθύμνου.	παραθεριστικής κατοικίας\τουριστικών υποδομών	1.600 στρεμ.

Κυκλάδες	Sarbro Development	Νάουσα Πάρου	Οικιστικό συγκρ.	125 στρεμ. (110 κατ.)
	Paros Village	Νάουσα Πάρου	“Paros Village Resort”	26 στρεμ. (24 κατ.)
	Όμιλος ΓΕΚ Α.Ε.	Υστέρνι Πάρου	Medi Terra	58 στρεμ. (38 κατ.)
	CRE (Ομίλου Κοπελούζου)	Πυργάκι Νάξου	“Naxos Resort”	37 στρεμ. (26 κατ.)
	ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή	Καμάρι Σαντορίνης	Οικιστικό συγκρ.	13 στρεμ.
Δωδεκάνησα	Cybarco Ανάπτυξη Ακινήτων	Κάλαθο Ρόδου	“Helios Resort”	64 στρεμ. (42 κατ.)
	Ερμής	Λέρο	Οικιστικά συγκρ.	-
Επτάνησα	ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή	Κεφαλονιά	Οικιστικό συγκρ.	16 κατ.
	Όμιλος ΑΕΓΕΚ	Κέρκυρα	Οικιστικό συγκρ.	500 στρέμ. (57 κατ.)
Πελοπόννησος	Aldemar	Πελοπόννησο	-	700 στρεμ.
	TEMES	Πελοπόννησο	-	4.000 στρεμ.
	Lamda Development	Ξυλόκαστρο Κορινθίας	Οικιστικό συγκρ.	200 κατ.
	J&P Development	Σπέτσες	“Πιτυούσα”	35 στρεμ. (57 κατ.)
Εύβοια	ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή	Μαρμάρι	-	160 στρεμ.

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 25/10/03, ΕΞΗΡΕΣ 14/8/04, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 03/04/05, (Δανέλη Φ., επεξεργασία)

Παρατηρούμε λοιπόν (την επόμενη δεκαετία πολύ περισσότερο), τη σταδιακή εξάπλωση αυτών των συγκροτημάτων σε ένα μεγάλο κομμάτι του νησιωτικού και παράκτιου ελληνικού χώρου, ενώ παράλληλα με το πλήθος σε πολλές περιπτώσεις αυξάνεται σημαντικά και το μέγεθος τους, καθώς τα περισσότερα από αυτά δεν περιορίζονται μόνο στην οικιστική ανάπτυξη αλλά και σε ένα σύνολο άλλων παροχών (π.χ. αθλητικές εγκαταστάσεις, γήπεδα γκολφ κ.α.).

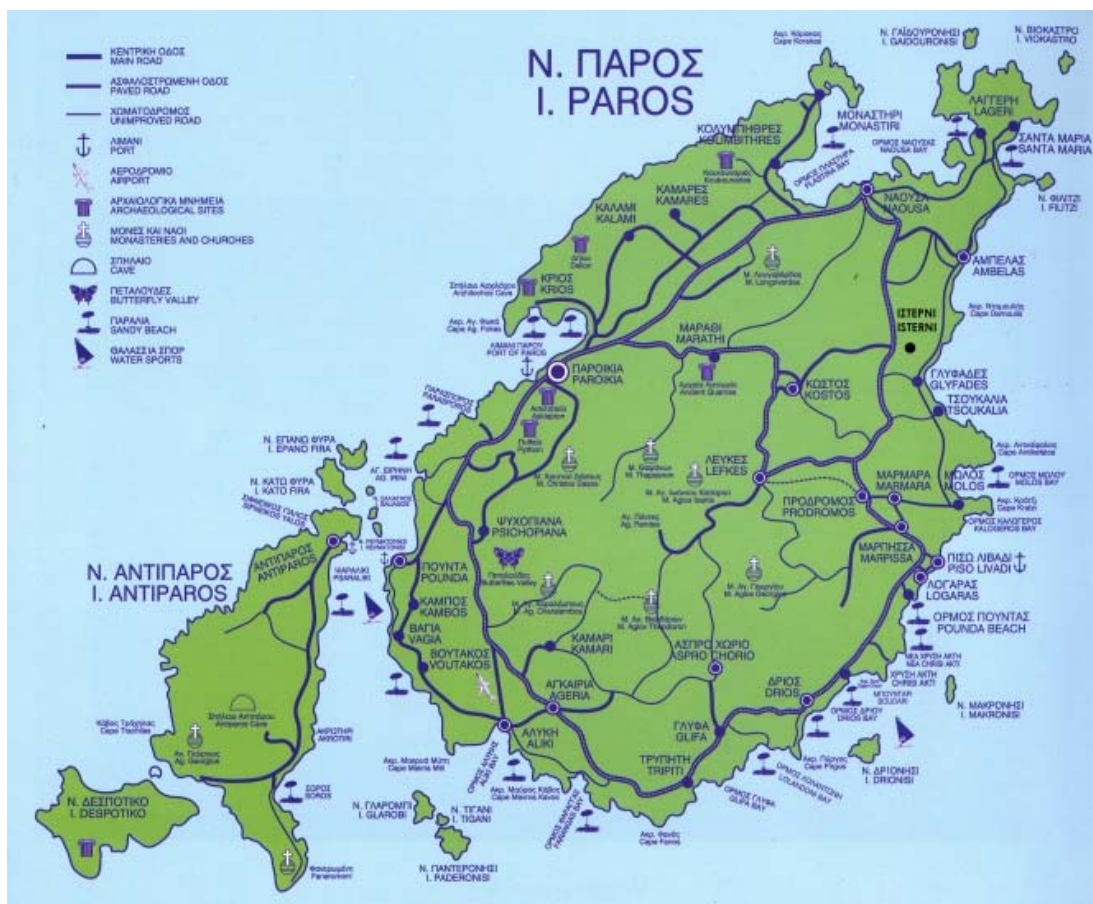
Η χωροθέτηση τέτοιων οικισμών αρκετές φορές προκαλεί προβλήματα ως προς την νομιμότητα τους αλλά και τη λειτουργία τους (π.χ. περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας, εκτός σχεδίου με πρόβλημα στη παροχή δικτύων), ενώ σε πολλές περιπτώσεις προκαλεί αντιδράσεις και συγκρούσεις με την τοπική κοινωνία, καθώς υπάρχουν διαφορετικές απόψεις ως προς τα αποτελέσματα της (ιδιώτες που προσβλέπουν σε οικονομικά οφέλη από την πώληση γης, προσδοκία για τόνωση της τοπικής οικονομίας, αλλά και από την άλλη φόβοι για το αντίθετο αποτέλεσμα σε οικιστικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο).

Στη συνέχεια παρατίθενται ποιο αναλυτικά, ορισμένα από τα παραδείγματα οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων που αναφέρονται στον Πίνακα 2, κυρίως για να λάβουμε μία εικόνα του τρόπου ανάπτυξης αυτών των συγκροτημάτων στον ελληνικό χώρο.

4.2.1 Το συγκρότημα "Medi Terra" στο Υστέρνι της Πάρου

Η Πάρος αποτελεί το τέταρτο μεγαλύτερο νησί των Κυκλάδων, η πρωτεύουσα της είναι η Παροικιά που βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα και είναι το μεγαλύτερο λιμάνι του νησιού (Χάρτης 4). Τις τελευταίες δεκαετίες η Πάρος γνώρισε μια ιδιαίτερη τουριστική άνθιση. Στο Νοτιοανατολικό τμήμα του νησιού, κοντά στο λιμάνι της Νάουσας, σε ένα μικρό παραδοσιακό χωρίο το Υστέρνι, χωροθετείται το οργανωμένο "παραθεριστικό" οικιστικό συγκρότημα "Medi Terra" .

Χάρτης 4. Τα τελευταία χρόνια το νησί της Πάρου θεωρείται από τους βασικούς τουριστικούς προορισμούς των Κυκλάδων



Πηγή: www.google.com

➤ Χωροθέτηση – προσβάσεις - υποδομές

Η Πάρος χαρακτηρίζεται από μεγάλη προσβασιμότητα (πολύ περισσότερο τούς θερινούς μήνες που η τουριστική κίνηση αυξάνεται). Το αεροδρόμιο του νησιού βρίσκεται σε απόσταση 7 περίπου χιλιομέτρων από το λιμάνι της Παροικιάς και

συνδέεται καθημερινά με πτήσεις με το διεθνές αεροδρόμιο των Αθηνών – Ελ. Βενιζέλος. Παράλληλα το λιμάνι της Παροικιάς συνδέεται ακτοπλοϊκός με τον Πειραιά, την Ραφήνα και το Λαύριο, ενώ το νησί συνδέεται με την πλειοψηφία των υπολοίπων νησιών των Κυκλάδων, με την Κρήτη, το Βόλο και την Θεσσαλονίκη.

Το Υστέρνι, στο οποίο χωροθετείται το οργανωμένο παραθεριστικό οικιστικό συγκρότημα "Medi Terra", βρίσκεται στο Νοτιοανατολικό τμήμα του νησιού, κοντά στο λιμάνι της Νάουσας. Το καλό οδικό δίκτυο που διαθέτει το νησί (με την παραθαλάσσια περιφερειακή οδό να παρέχει πρόσβαση σε κάθε επιμέρους τμήμα του) δίνει το πλεονέκτημα της καλής σύνδεσης με τους λιμένες αλλά και το αεροδρόμιο, κάτι που αποτελεί μία πολύ σημαντική παράμετρο, πέραν του φυσικού κάλλους, για τη χωροθέτηση αυτού του είδους των οικιστικών αναπτύξεων. Η ύπαρξη υποδομών αποτελεί έναν άλλο βασικό παράγοντα. Το νησί διαθέτει ένα δημόσιο Κέντρο Υγείας, τρεις μαρίνες (στην Παροικία, το Πίσω Λιβάδι και την Νάουσσα), υποκαταστήματα τραπεζών, τουριστικές υποδομές κ.α., όπως και ένα πλήθος αξιοθέατων (π.χ. ιστορικά μνημεία).

➤ **Ανάπτυξη του οικισμού**

Το "Medi Terra" , αποτελεί ένα οικιστικό συγκρότημα 38 πολυτελών εξοχικών κατοικιών σε 7 εκτός σχεδίου οικόπεδα συνολικής έκτασης 58 στρεμμάτων (Σχήμα 10). Η έκταση κάθε οικοπέδου κυμαίνεται μεταξύ 8.310 m² και 8.430 m², ενώ οι κατοικίες διατάσσονται σε συγκροτήματα των 4 και 6 κατοικιών και αναπτύσσονται σε δύο επίπεδα. Οι επιφάνειές τους κυμαίνονται από 115 τ.μ. έως 175 τ.μ. ανάλογα με τον τύπο.

Στον περιβάλλοντα χώρο κάθε επιμέρους οικοπέδου υπάρχει μία πισίνα, διαμορφωμένοι πεζόδρομοι, δίοδοι πρόσβασης και στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Κάθε κατοικία έχει τον δικό της κήπο ενώ όλοι οι ιδιοκτήτες έχουν πρόσβαση σε 6 περίπου στρέμματα γης ανά οικόπεδο.

Σχήμα 10. Η διάταξη του οικισμού και των κατοικιών του "Medi Terra"



Πηγή: <http://www.mediterra-villas.gr>

Ο σχεδιασμός των κατοικιών έχει υιοθετήσει στοιχεία της Κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής χρησιμοποιώντας παραδοσιακά υλικά και τεχνοτροπίες όπως το ξύλο, η πέτρα και το μάρμαρο.

➤ Διαχείριση του οικισμού

Η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης, αποτελεί βασικό κομμάτι της φιλοσοφίας αυτών των αναπτύξεων. Τη διαχείριση του συγκροτήματος "Medi Terra" (Σχήμα 11, 12), την έχει αναλάβει ιδιωτική εταιρεία διαχείρισης η οποία εκτός από την διαχείριση των κοινοχρήστων δαπανών και τις υπηρεσίες συντήρησης παρέχει προαιρετικά και υπηρεσίες φύλαξης, καθαριότητας των κατοικιών και υπηρεσίες συντήρησης των ιδιόκτητων κήπων.

➤ **Ιστορικό επένδυσης, οργανωτικό σχήμα και αντιδράσεις**

Την ανάπτυξη του οικισμού ανέλαβε ο όμιλος εταιριών ΓΕΚ Α.Ε. (ένας από τους μεγάλους κατασκευαστικούς ομίλους της χώρας, που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων). Ενώ την κατασκευή των κατοικιών ανέλαβε η κατασκευαστική εταιρεία του ομίλου, ΤΕΡΝΑ Α.Ε.

Σχήμα 11. Το συγκρότημα "Medi Terra" ακολουθεί τη φιλοσοφία των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων



Σχήμα 12. Το "Medi Terra" Αποτελεί μια αμφιλεγόμενη οικιστική ανάπτυξη



Πηγή: <http://www.mediterra-villas.gr>

Η ΓΕΚ Α.Ε. συμμετέχει ενεργά σε όλες τις φάσεις υλοποίησης της ανάπτυξης, από την απόκτηση της γης έως και την μετά πώληση διαχείριση του οικισμού, ενώ δημιούργησε ένα πλαίσιο συνεργασιών (π.χ. συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, εργολάβοι, προμηθευτές α' υλών, μεσιτικά γραφεία κ.α.) για την ολοκλήρωση της επένδυσης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η συνεργασία με χρηματοπιστωτικό οργανισμό (τράπεζα Alpha Bank), κυρίως για την παροχή στεγαστικών δανείων με ευνοϊκούς όρους χρηματοδότησης για τους υποψήφιους αγοραστές κατοικιών στο συγκρότημα.

Η ανάπτυξη του συγκροτήματος προκάλεσε όμως και αντιδράσεις. Η πίεση των επενδυτών και εργολάβων στην περιοχή, προς την τοπική αυτοδιοίκηση για ανοχή και "διευκολύνσεις", όπως και σε άλλες περιπτώσεις αποτελεί μία πραγματικότητα (π.χ. για νομιμοποίηση διάνοιξη καινούργιων δρόμων για την διευκόλυνση του χτισίματος κατοικιών και συγκροτημάτων ή ακόμα και πιέσεις στη ΔΕΗ και τη Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης να ενώσουν τα δίκτυά τους με "παράνομα" χτισμένους οικισμούς). Η περίπτωση του συγκροτήματος "Medi Terra" δεν αποτελεί εξαίρεση, καθώς ενώ η Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης διαβεβαιώνει ότι δεν συνδέει κατοικίες σε περιοχές «εκτός οικισμού», όπως είναι το συγκρότημα, η εταιρία ανάπτυξης διαβεβαιώνει ότι τα σπίτια της είναι συνδεδεμένα «με το δίκτυο πόλης», το οποίο αφενός και ισχύει.

Η τοπική κοινωνία όπως είναι λογικό αντιδρά σε αυτή την κατάσταση, πολύ περισσότερο δε από το γεγονός ότι η ίδια η φύση του συγκροτήματος οδηγεί σε σπατάλη τους πολύτιμους φυσικούς πόρους του νησιού (π.χ. ύπαρξη πισινών, κήπων κ.λ.π.), ενώ υπάρχει ο φόβος ότι ένα νησί που πάντα είχε δικό του νερό εξαιτίας της γεωμορφολογίας, να εξαρτάται πλέον από εγκαταστάσεις για την αφαλάτωση του θαλασσινού νερού και από την εισαγωγή νερού με πλοία⁴⁸ (Σχήμα 13).

Η τοπική αυτοδιοίκηση (μαζί με τους τοπικούς μηχανικούς και εργολάβους και την πολεοδομία) υποστηρίζει ότι το πρόβλημα της παράνομης δόμησης εμφανίζεται μόνο στις περιοχές εκτός σχεδίου, ενώ αδυνατεί να εφαρμόσει ένα πολεοδομικό

⁴⁸ Τέλλογλου Τ., " Τσιμέντο και πισίνες «έπνιξαν» την Πάρο Τα τελευταία 16 χρόνια έχουν κτισθεί 2.000 καινούργια κτίρια", Καθημερινή,(21/12/2007).

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_05/08/2007_236610

σχέδιο που μπορεί να θίξει την "εισροή" αυτών των επενδύσεων στο νησί⁴⁹ (Τέλλογλου Γ., 2007).

➤ Υφιστάμενη κατάσταση

Σήμερα το συγκρότημα των παραθεριστικών κατοικιών "Medi Terra", που αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες αναπτύξεις αυτού του είδους στο νησί, έχει επιτύχει τους στόχους της εταιρίας, καθώς έχει πουληθεί το σύνολο των κατοικιών του (3.000 ευρώ το τετραγωνικό). Συνδέεται κανονικά με τα δίκτυα του νησιού, ενώ οι αγοραστές των κατοικιών, όπως ήταν αναμενόμενο, έχουν συγκεκριμένο οικονομικό και κοινωνικό προφίλ, ενισχύοντας ακόμα περισσότερο τη λογική της δημιουργίας ενός φυσικού αλλά και κοινωνικά αποκλεισμένου περιβάλλοντος (κοινωνικού "γκέτο").

Σχήμα 13. Η "σπατάλη" των φυσικών πόρων του νησιού προκαλεί αντιδράσεις



Πηγή: www.mediterra-villas.gr

⁴⁹ Σύμφωνα με τα στοιχεία μιας μελέτης που έχει στα χέρια του ο Δήμος Πάρου, τα τελευταία 16 χρόνια έχουν κτιστεί 2.000 καινούργια κτίρια στο νησί ενώ άλλα 220 βρίσκονται υπό κατασκευή και 689 δεν έχουν δηλωθεί καν στην πολεοδομία

4.2.2 Λοιπά παραδείγματα οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων

➤ Το "Κάβο Σίδερο", Σητεία-Κρήτη

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα οργανωμένου παραθεριστικού οικιστικού συγκροτήματος, ανάλογου των αναπτύξεων που οδήγησαν σε αδιέξοδο την Ισπανία, αποτελεί η "ολοκληρωμένη" τουριστική επένδυση που αναπτύσσεται στο Νομό Λασιθίου, στα διοικητικά όρια των Δήμων Σητείας και Ιτάνου (Σχήμα 14).

Πρόκειται για μία επένδυση 1,2 δις € που προκάλεσε ποικίλες αντιδράσεις λόγω μεγέθους, της ιδιαιτερότητας της περιοχής και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Περιλαμβάνει μία έκταση 25.000 στρεμμάτων, η οποία θα περιλαμβάνει 7.000 κλίνες σε 5 παραθεριστικά "χωριά", τα 4 παραθαλάσσια με 3 γήπεδα γκολφ, διεθνών προδιαγραφών.

Η ιδιοκτησία άνηκε στην Μονή Τόπλου, και η οποία δωρίθηκε στο Ίδρυμα «Παναγία Ακρωτηριανή» που συστήθηκε το 1992 με σκοπό την αξιοποίησή της. Το 1995, γίνεται Διεθνής μειοδοτικός διαγωνισμός και η εταιρεία Loyalward Ltd, θυγατρική πλέον εταιρία της Minoan Group Loyalward Ltd, επιλέγεται και αναλαμβάνει την υλοποίηση αυτής της επένδυσης (για την οποία υπήρξε μακρόχρονη δικαστική εμπλοκή για την κυριότητα της)⁵⁰.

Σχήμα 14. Το "Κάβο Σίδερο" θα αποτελέσει το μεγαλύτερο golf resort στη Κρήτη



Πηγή: www.plori.gr

⁵⁰ Ανηψητάκης Α., "Τουριστική Επένδυση Μαμούθ στη Σητεία", (10.12.07)

Από το Μάιο του 2007 άρχισε η υλοποίηση της επένδυσης η οποία φιλοδοξεί να πραγματοποιήσει μια «...*διεθνούς επιπέδου ήπια και αειφόρο τουριστική ανάπτυξη...*»⁵¹, με σύγχρονο ενεργειακό σχεδιασμό, ανακύκλωση απορριμμάτων, αφαλάτωση παρά την επάρκεια ύδατος σύμφωνα με την εταιρία αξιοποίησης, ελάχιστη έκταση για γκολφ που θα είναι ΑΑ κατηγορίας, σύμφωνα με τις εξαγγελίες ελάχιστο και το νερό, ελάχιστα και τα φυτοφάρμακα. Περιορισμένη ή νέα οδοποιία, με αυστηρές και τις προδιαγραφές για σκόνη, θόρυβο κατά τη δεκαετή φάση κατασκευής του έργου. Ενώ φιλοδοξεί να δημιουργήσει χιλιάδες νέες θέσεις εργασίας και να ενισχύσει την επένδυση στο κοινωνικό, πολιτισμικό και οικολογικό κεφάλαιο τη περιοχής.

Από την άλλη όμως αρκετοί είναι αυτοί που πιστεύουν ότι η πραγματικότητα θα διαφέρει, καθώς το βασικό κίνητρο της εταιρίας ανάπτυξης είναι το κέρδος.

➤ **"Pasiphae Village", Χανιά – Κρήτη**

Στη βάση της λογικής των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων, του προηγούμενου παραδείγματος αναπτύχθηκε και το συγκρότημα "Pasiphae Village", στην περιοχή του Μάλεμε του Νομού Χανίων στην Κρήτη⁵² (Σχήμα 15).

Το συγκρότημα, αναπτύσσεται σε έκταση 4.700 τ.μ. σε απόσταση 200 μ από μεγάλη αμμώδη παραλία μεταξύ των χωριών του Μάλεμε και του Πλατανιά. Απέχει 16 χμ από την πόλη των Χανίων και 30 χμ από το διεθνές αεροδρόμιο. Η ανάπτυξη αποτελείται από 33 κατοικίες τα μεγέθη των οποίων κυμαίνονται από 50 έως 110 τ.μ. Οι κατοικίες προσφέρουν ανεμπόδιστη θέα τόσο στην θάλασσα όσο και στα Λευκά Όρη. Το συγκρότημα περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους με πισίνα, χώρους ξεκούρασης και διαμορφωμένους κήπους (Σχήμα 16).

⁵¹ Ανηψητάκης Α., "Τουριστική Επένδυση Μαμούθ στη Σητεία", (10.12.07), Site: www.plori.gr

⁵² "Συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών στην περιοχή του Μάλεμε του Νομού Χανίων στην Κρήτη. "Pasiphae Village" Χανιά – Κρήτη", (17/12/2007), Site: http://www.jpdevelopment.gr/default.asp?V_ITEM_ID=70

Σχήμα 15. Η χωροθέτηση του "Pasiphae Village" στην Κρήτη



Πηγή: <http://www.jpdevelopment.gr>

Σχήμα 16. Κατοικίες στο "Pasiphae Village" στην Κρήτη



Πηγή: <http://www.jpdevelopment.gr>

Η Κρήτη αποτελεί ένα νησί που τα τελευταία χρόνια παρατηρείται ένα έντονο ενδιαφέρον από τους επενδυτές για απόκτηση γης και δημιουργία παραθεριστικών συγκροτημάτων, ιδιαίτερα ευνοούνται η δημιουργία μεγάλων συγκροτημάτων όπως τα golf resorts ενώ αντίστοιχες είναι και οι αντιδράσεις.

➤ "Naxos Resort", Πυργάκι - Νάξος

Στις Κυκλάδες παρατηρείται και η μεγαλύτερη ανάπτυξη παραθεριστικών οικισμών κυρίως μικρότερου μεγέθους, ενώ μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό με την ανέγερση κυρίως μικρών αλλά και μεγαλύτερων παραθεριστικών συγκροτημάτων.

Το "Naxos Resort" Αποτελεί έναν οικισμό 26 αυτόνομων παραθεριστικών κατοικιών που αναπτύσσετε στη νοτιοδυτική ακτή της Νάξου, στο Πυργάκι.

Τα 37 στρέμματα της συνολικής έκτασης, έχουν καταταμηθεί σε 9 αμφιθεατρικά οικόπεδα. Όλα τα οικόπεδα έχουν πρόσοψη σε ιδιωτικό δρόμο που καταλήγει στην παραλία και στην επαρχιακή οδό που συνδέει το Πυργάκι με την Χώρα της Νάξου. Παραδοσιακή ξερολιθιά, κτισμένη με το παραδοσιακό ύφος της περιοχής, διαχωρίζει τα οικόπεδα από τις όμορες ιδιοκτησίες και μεταξύ τους. Στα οκτώ από τα εννέα οικόπεδα κατασκευάζονται τρεις κατοικίες και σε ένα δύο. Στον οικισμό υπάρχουν 14 κατοικίες των 95 τ.μ., 10 των 115 τ.μ. και 2 των 151 τ.μ.

Ο οικισμός αναμένεται ολοκληρώθηκε το 2008 και διατίθεται σε Έλληνες και αλλοδαπούς που επιθυμούν να αποκτήσουν παραθεριστική κατοικία σε ένα από τα νησιά του Αιγαίου. Η κάθε κατοικία (Σχήμα 17) διαθέτει parking, ιδιωτική πισίνα και ανεξάρτητες υπόγειες δεξαμενές ύδρευσης και αποχέτευσης. Πέργκολες, εξασφαλίζουν την αυτονομία ή την ενοποίηση των κατοικιών, ανάλογα με την επιθυμία των ιδιοκτητών τους. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου χαρακτηρίζεται από λιθόστρωτους διαδρόμους, παραδοσιακό φούρνο, τα παρτέρια με τα καλλωπιστικά φυτά κ.α.⁵³.

⁵³ Οικισμός 26 παραθεριστικών κατοικιών", (17/12/2008)
Site: <http://www.technoinvest.gr/estates.el.asp?estate=36>

Σχήμα 17. Κατοικία στο “Naxos Resort”



Πηγή: <http://www.technoinvest.gr/estates.el.asp>

Ο οικισμός αυτός αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα μικρού παραθεριστικού συγκροτήματος κατοικιών που αναπτύσσονται πλέον κατά δεκάδες στα νησιά κυρίως των Κυκλάδων, ως η νέα προτεινόμενη λύση παραθερισμού και απόκτησης εξοχικής κατοικίας, τα μεγέθη αυτά γίνονται ευκολότερα “αποδεκτά” από την τοπική κοινωνία σε αντίθεση με μεγαλύτερες παρεμβάσεις ολοκληρωμένων συγκροτημάτων π.χ. golf resort.

➤ “Πιτυούσα”, Σπέτσες

Ανάπτυξη οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων δεν παρατηρείται μόνο στα νησιά των Κυκλάδων, αλλά σε ευρεία κλίμακα σε ολόκληρο τον παράκτιο και νησιωτικό ελληνικό χώρο, όπου συναντάμε και διαφορετικές εκφάνσεις του ίδιου προτύπου (π.χ. ανάλογα με την τοπική αρχιτεκτονική). Χαρακτηριστικό παράδειγμα η περίπτωση του οικισμού “Πιτυούσα” στις Σπέτσες.

Η “Πιτυούσα” είναι ένα συγκρότημα πολυτελών εξοχικών κατοικιών που έχει κατασκευαστεί σε μία έκταση 35 στρεμμάτων στο Παλιό Λιμάνι των Σπετσών (Σχήμα 18). Αποτελείται από 71 ανεξάρτητες κατοικίες υψηλών προδιαγραφών που είναι χτισμένες σύμφωνα με τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό ρυθμό του νησιού.

Σχήμα 18. Χάρτης χωροθέτησης και πανοραμική άποψη του οικισμού



Πηγή: <http://www.jpdevelopment.gr>

Υπάρχουν διαφορετικοί τύποι κατοικιών, τα μεγέθη των οποίων ποικίλλουν από 50 έως 200 τμ ενώ σε κάθε μία από αυτές αντιστοιχεί ανεξάρτητο οικόπεδο που διαμορφώνεται σε περιφραγμένο κήπο με ώριμα ελαιόδεντρα (Σχήμα 19).

Σχήμα 19. Το οικιστικό συγκρότημα Πιτυούσα στις Σπέτσες



Πηγή: <http://www.jpdevelopment.gr>

Η εταιρία που έχει αναλάβει την υλοποίηση της επένδυσης είναι η J&P Development, θυγατρική του ομίλου J&P ΑΒΑΞ. Ενώ αποτελεί ένα διεθνώς βραβευμένο έργο στον τομέα των πολυτελών κατοικιών (έχει βραβευθεί το 1997 στη διεθνή έκθεση ακινήτων MIPIM στις Κάννες, Σχήμα 20)⁵⁴.

Σχήμα 20. Κατοικίες στη “Πιτυούσα”



Πηγή: <http://www.jpdevelopment.gr>

⁵⁴ Real estate: Εξοχικό για Έλληνες και ξένους υπόσχονται οι developers, (14/8/2008), Site: <http://news.pathfinder.gr/finance/business/88071.html>

Από τα παραπάνω παραδείγματα συμπεραίνουμε λοιπόν, πως η παραθεριστική κατοικία έχει μετατραπεί σταδιακά σε ένα επικερδές "προϊόν" που συναντάται σε πολλές περιοχές της Ελλάδας, ειδικά στις πιο τουριστικές π.χ. Χαλκιδική, Αργοσαρωνικός, Κρήτη, Νησιά Αιγαίου, Επτάνησα κ.α. Τα τελευταία χρόνια η αύξηση της ζήτησης για παραθεριστική κατοικία, τόσο από Έλληνες όσο και από ξένους, έδωσε την ευκαιρία στον κατασκευαστικό κλάδο (κυρίως σε μεγάλες εταιρίες του κλάδου) και σε φορείς του τουρισμού να επενδύσουν σε αυτό το προϊόν με αποτέλεσμα τον μεγάλο αριθμό σχεδίων για τη δημιουργία παραθεριστικών οικισμών, διαμερισμάτων και τουριστικών συγκροτημάτων.

Ενδεικτικά μπορούμε να δούμε την κατάσταση στις προαναφερθείσες περιοχές της χώρας.

Έτσι λοιπόν, η Χαλκιδική γνωρίζει τα τελευταία χρόνια σημαντική ανοικοδόμηση, από πολλές μικρές τεχνικές εταιρείες, που αναπτύσσουν στην περιοχή πολυτελή παραθεριστικά συγκροτήματα. Δεδομένης της μικρής απόστασης από το αεροδρόμιο Μακεδονία, έχει γίνει πόλος έλξης για πολλούς Ευρωπαίους. Το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, από υποψήφιους αγοραστές, συγκεντρώνει το πρώτο πόδι και η ευρύτερη περιοχή της Κασσάνδρας. Χαρακτηριστικό της περιοχής, είναι η ύπαρξη ελάχιστων προσφερόμενων οικόπεδων κοντά στη θάλασσα, ακόμη και αυτά που πωλούνται, οι τιμές τους αγγίζουν ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα, ενώ η δόμηση αφορά τόσο τα εντός όσο και τα εκτός σχεδίου οικόπεδα (η τιμή πώλησης για τα εντός σχεδίου μπορεί να ξεκινά από τα 90 ευρώ ανά τ.μ. και να φτάσει τα 550 ευρώ ανά τ.μ., αντίστοιχα στα εκτός σχεδίου, οι τιμές ξεκινούν από 10 ευρώ ανά τ.μ. και φθάνουν ακόμη και τα 60 ευρώ ανά τ.μ. ανάλογα με την περιοχή)⁵⁵.

Η εγγύτητα με την Αττική δίνει αυτομάτως ένα συγκριτικό πλεονέκτημα στα νησιά του Αργοσαρωνικού π.χ. Αίγινα, Ύδρα, Πόρος και Σπέτσες. Στην Ύδρα είναι έντονο και το ξένο στοιχείο, αφού το νησί εδώ και δεκαετίες ήταν δημοφιλές στο εξωτερικό, με αποτέλεσμα πολλοί ξένοι, κυρίως Γερμανοί, να έχουν αγοράσει οικόπεδα. Οι τιμές των εντός σχεδίου οικοπέδων κυμαίνονται από 300 έως 400 ευρώ ανά τ.μ.. Στον Πόρο η δόμηση γίνεται και στα εκτός σχεδίου οικόπεδα, ενώ μόλις την τελευταία διετία έχουν αρχίσει να κατασκευάζονται πιο οργανωμένα συγκροτήματα,

⁵⁵ Χριστοδούλου Μ., "Οδηγός για Αγορά Εξοχικής Κατοικίας", (5/9/2009), Site: <http://www.greekestate.gr/blog/?p=70>

αφού και οι κατασκευαστές έχουν αυξήσει το ενδιαφέρον τους για την περιοχή. Οι τιμές για τα εκτός σχεδίου ξεκινούν από 15 ευρώ ανά τ.μ. και τα εντός σχεδίου από 50 ευρώ ανά τ.μ., ενώ οι τιμές πώλησης κατοικιών ξεκινούν από τα 1.500 ευρώ ανά τ.μ. (Χριστοδούλου Μ., 2009)

Φθηνότερη σε σχέση με την Ύδρα και τις Σπέτσες όπου οι τιμές να κυμαίνονται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα με τα εντός σχεδίου οικοπέδα να ξεκινούν από 500 ευρώ ανά τ.μ. και των εκτός σχεδίων από 50 ευρώ, ενώ τα σπίτια πωλούνται από 2.500 ευρώ ανά τ.μ. συγκεντρώνοντας ωστόσο υψηλή ζήτηση, τα τελευταία χρόνια εμφανίζεται η Αίγινα, με τις τιμές πώλησης των νέων κατοικιών να διαμορφώνονται μεταξύ 1.300 και 3.000 ευρώ ανά τ.μ.. Για το λόγο αυτό μάλιστα μεγάλοι κατασκευαστές και εταιρείες ακινήτων αναζητούν ευκαιρίες στο νησί, για την αγορά μεγάλων εκτάσεων με σκοπό την κατασκευή οργανωμένων συγκροτημάτων κατοικιών⁵⁶.

Η συντριπτική πλειοψηφία των μεγάλων και μικρών κατασκευαστών αναζητούν ή έχουν προχωρήσει ήδη σε αγορές μεγάλων εκτάσεων στην Κρήτη, για την ανέγερση οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Η περιοχή του Αγίου Νικολάου, η Ελούντα και η Σητεία, συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Στην ευρύτερη περιοχή της Ελούντας οι τιμές των οικοπέδων είναι οι ακριβότερες στην Κρήτη (ακόμη και στην τιμή των 800 χιλ. ευρώ ανά στρέμμα για τα πιο προνομιακά οικοπέδα). Οι τιμές την τελευταία διετία στην Ελούντα έχουν αυξηθεί σε ποσοστό πάνω από 15%, ενώ μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι, πέραν των τοπικών, προχωρούν στην κατασκευή οργανωμένων συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών.

Τα νησιά του Αιγαίου αποτελούν επίσης πόλο έλξης αυτών των επενδύσεων, η ζήτηση πλέον δεν περιορίζεται σε δημοφιλής προορισμούς όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Πάρος και τη Τήνος αλλά και σε άλλους που μέχρι πρότινος είχαν λιγότερη ζήτηση όπως η Νάξος, Σύρος, Σίφνος, Κέα, Άνδρος, Πάτμος, Μήλος κ.α. Το γεγονός που εντυπωσιάζει τα τελευταία χρόνια στις Κυκλάδες είναι η έντονη ανοικοδόμηση ως αποτέλεσμα της υψηλής ζήτησης για παραθεριστικές κατοικίες.

⁵⁶ Χριστοδούλου Μ., "Οδηγός για Αγορά Εξοχικής Κατοικίας", (5/9/2009), Site: <http://www.greekstate.gr/blog/?p=70>

Στη Μύκονο πολλές είναι οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες που διαθέτουν μεγάλες εκτάσεις, άνω των 100 στρεμμάτων, προς μελλοντική εκμετάλλευση για την κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών. Η προσφορά για οικοπέδα είναι περιορισμένη σε σχέση με τα έτοιμα σπίτια που μπορεί να πωλούνται κατά μέσο όρο από 2.000 έως 3.500 ευρώ. Το ίδιο συμβαίνει και στην Σαντορίνη όπου ελάχιστα είναι τα ελεύθερα οικοπέδα πλέον. Στην Κέα ή Τζια, ενδεικτικά, οι κατοικίες πωλούνται από 1.900 έως τα 3.600 ευρώ. Ενώ ραγδαίους ρυθμούς μεγαλώνει και η αγορά σε νησιά λιγότερο γνωστά όπως η Πάρος, η Άνδρος, η Τήνος, η Νάξος, η Σύρος. Ειδικότερα, για τις Κυκλάδες και την ανάπτυξη των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων θα αναφερθούμε εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο της μελέτης⁵⁷.

Αντίστοιχη περίπτωση είναι στα Δωδεκάνησα και αυτή της Ρόδου, με έντονο το ενδιαφέρον μεγάλων κατασκευαστών, που έχουν αγοράσει σημαντικές εκτάσεις στο νησί και έχουν ήδη προχωρήσει στην κατασκευή οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων. Το έντονο ενδιαφέρον κυρίως Βρετανών για απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας είναι και ο λόγος που η προσφορά σε αυτού του είδους τα συγκροτήματα είναι υψηλή σε όλο το νησί, σε αντίθεση με τις μεμονωμένες κατοικίες, για τις οποίες η προσφορά είναι αισθητά χαμηλότερη. Το ενδιαφέρον εστιάζεται κυρίως στη νότια Ρόδο, ενώ η μεγαλύτερη δόμηση αφορά εκτός σχεδίου οικοπέδα.

Τέλος στα Επτάνησα παρατηρείται επίσης μεγάλη ζήτηση από ξένους επενδυτές, Βρετανούς, Ιταλούς, Γερμανούς, Ολλανδούς ή Σουηδούς κ.α. για τα τέσσερα μεγάλα νησιά του Ιονίου, Κεφαλονιά, Ζάκυνθο, Λευκάδα και Κέρκυρα.

Η παραθεριστική κατοικία λοιπόν βρίσκεται τα τελευταία χρόνια στο επίκεντρο, ωστόσο η Ελλάδα δεν έχει μετατραπεί ακόμα σε "θέρετρο" παραθεριστικών κατοικιών όπως έγινε με το παράδειγμα της Ισπανίας ή της Πορτογαλίας, όπου έχουν δημιουργηθεί ολόκληρα γερμανικά, σουηδικά ή βρετανικά χωριά. Οι τρέχουσες όμως εξελίξεις κάθε άλλο παρά εφησυχάζουν ότι η χώρα μας απέχει πολύ, τουλάχιστον αν όχι από την υλοποίηση, από την λογική και την υιοθέτηση μίας παρόμοιας πρακτικής.

⁵⁷ Χριστοδούλου Μ., "Οδηγός για Αγορά Εξοχικής Κατοικίας", (5/9/2009), Site: <http://www.greekestate.gr/blog/?p=70>

ΙΣΠΑΝΙΑ

4.3 Το παράδειγμα της Ισπανίας, «Hacienda del Alamo» ένα golf resort στη Murcia της Ισπανίας

Η Ισπανία, όπως έχουμε ήδη αναφέρει σε προηγούμενη ενότητα, αποτελεί μία χαρακτηριστική περίπτωση εφαρμογής των οργανωμένων “παραθεριστικών” συγκροτημάτων ως τμήμα μιας αναπτυξιακής πρακτικής στραμμένης στην τουριστική “βιομηχανία”, με μάλλον αρνητικά εν τέλει αποτελέσματα.

Στην ενότητα αυτή, θα εξετάσουμε ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα οργανωμένου παραθεριστικού συγκροτήματος που συνδυάζει την παραθεριστική κατοικία με αθλητικές δραστηριότητες (golf resort).

Η Μούρθια αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αλόγιστης και ανεξέλεγκτης πολεοδομικής επέκτασης των ισπανικών ακτών (παρατηρούμε στην Σχήμα 21 ότι στην περιοχή χωροθετούνται τουλάχιστον 10 οργανωμένα συγκροτήματα σημαντικού μεγέθους). Στην περιοχή αυτή χωροθετείται το “Hacienda del Alamo”, ένα γκολφ resort, που προσφέρει ένα πλήρες “πακέτο” παραθεριστικών επιλογών, από κατοικίες προς πώληση, διαμερίσματα, βίλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, γήπεδα γκολφ και ένα πλήθος άλλων δραστηριοτήτων.

Σχήμα 21. Οργανωμένα συγκροτήματα στη Μούρθια



Πηγή: www.hdagolf.com

Το συγκρότημα "Hacienda del Alamo", αναπτύσσεται σε μία έκταση 5.500.000 m², από τα οποία το 12% αποτελεί οικιστική ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών με σκοπό την πώληση. Η κατασκευή του αποφασίστηκε το 1999 (Εταιρία ανάπτυξης Armilar Procam) και σήμερα έχει ολοκληρωθεί στο μεγαλύτερο τμήμα του (Σχήμα 22).

Σχήμα 22. Η χωροθέτηση και η διάταξη του συγκροτήματος "Hacienda del Alamo"



Πηγή: www.hdagolf.com

Χωροθετείται σε ένα άριστο φυσικό περιβάλλον (περιβάλλεται από βουνά), σε μία περιοχή με μεγάλη προσβασιμότητα. Το συγκρότημα εκτός από ένα σύνολο διαφορετικών ειδών κατοικιών, διαθέτει δύο μεγάλα γήπεδα γκολφ με τις ανάλογες εγκαταστάσεις (84 αποθήκες, 8 λίμνες κ.α.), ένα ξενοδοχείο πέντε αστέρων, ιαματικές πηγές, γήπεδα τένις, ένα μικρό κέντρο με εστιατόρια, pubs, διάφορα καταστήματα κ.α., αλλά και τη δυνατότητα για ένα πλήθος άλλων δραστηριοτήτων έξω από το θέρετρο όπως ορεινή ποδηλασία και πεζοπορία στα βουνά και διάφορα

θαλάσσια σπορ σε τοπικές κοντινές παραλίες συμπεριλαμβανόμενων ιστιοπλοΐα, καταδύσεις, κανό, ιστιοσανίδα κ.α.⁵⁸ (Σχήμα 23).

Σχήμα 23. Το συγκρότημα “Hacienda del Alamo”



Πηγή: www.hdagolf.com

Στο τομέα της παραθεριστικής κατοικίας έχει μία ποικιλία επιλογών, βίλες, διαμερίσματα, σπίτια σε «παραδοσιακό» ισπανικό χωριό. Το κόστος απόκτησης ενός διαμερίσματος ξεκινά από 175.000 €, ενώ για μία βίλα από 325.500 €. Σε αυτό τον τομέα προβάλλετε έντονα τα χαμηλά και ανταγωνιστικά (κατά την εταιρία) κόστη για την απόκτηση δεύτερης κατοικίας, η ασφάλεια της επένδυσης εξαιτίας της συνεργασίας με κύριες τράπεζες της Ισπανίας και η διαβεβαίωση της νομιμότητας και της ύπαρξης των απαραίτητων πολεοδομικών αδειών. Απευθύνετε σε μεγάλο

⁵⁸ «Hacienda del Alamo», (18/12/2007)

Site: <http://www.hdagolf.com/eng/agentes/materialagentes/index.php>

ποσοστό στην αγορά της Μ. Βρετανίας, ενώ διαθέτει παροχές υψηλού επιπέδου π.χ. 24 ωρη φύλαξη, υπηρεσίες συντήρησης, ασύρματο δίκτυο WiFi, δίκτυο οπτικών ινών, internet. καλωδιακή τηλεόραση κ.α.

Συγκεκριμένα για τις παραθεριστικές κατοικίες:

➤ **El Oasis**

Αποτελεί ένα συγκρότημα διαμερισμάτων που περιλαμβάνει χώρους πρασίνου, παιδικές χαρές, βεράντες και ιδιωτικές πισίνες, ενώ η τιμή τους ξεκινά από 231.384 €.

➤ **Los Olivos**

Αποτελεί ένα συγκρότημα 250 πολυτελών διαμερισμάτων, που περιλαμβάνει εκτεταμένους κήπους και μονοπάτια, πισίνες, υπόγειους χώρους στάθμευσης κ.α. (Σχήμα 24), ενώ βρίσκεται κοντά στην είσοδο του θέρετρου με θέα στα γήπεδα γκολφ. Η τιμή τους κυμαίνεται μεταξύ 343.500 € και 400.000 € .

Σχήμα 24. Τύπος κατοικιών στο “Los Olivos”



Πηγή: www.hdagolf.com

➤ Hacienda Hills

Αποτελούν βίλες που περιλαμβάνουν πισίνα, ιδιωτικό κήπο, το μέγεθος τους κυμαίνεται από 110 m² έως 200 m² σε οικόπεδα μέχρι 1.500 m², ενώ η τιμή τους μεταξύ 265.500 € έως 599.500 € (Σχήμα 25).

Σχήμα 25. Τύπος κατοικιών στο "Hacienda Hills"



Πηγή: www.hdagolf.com

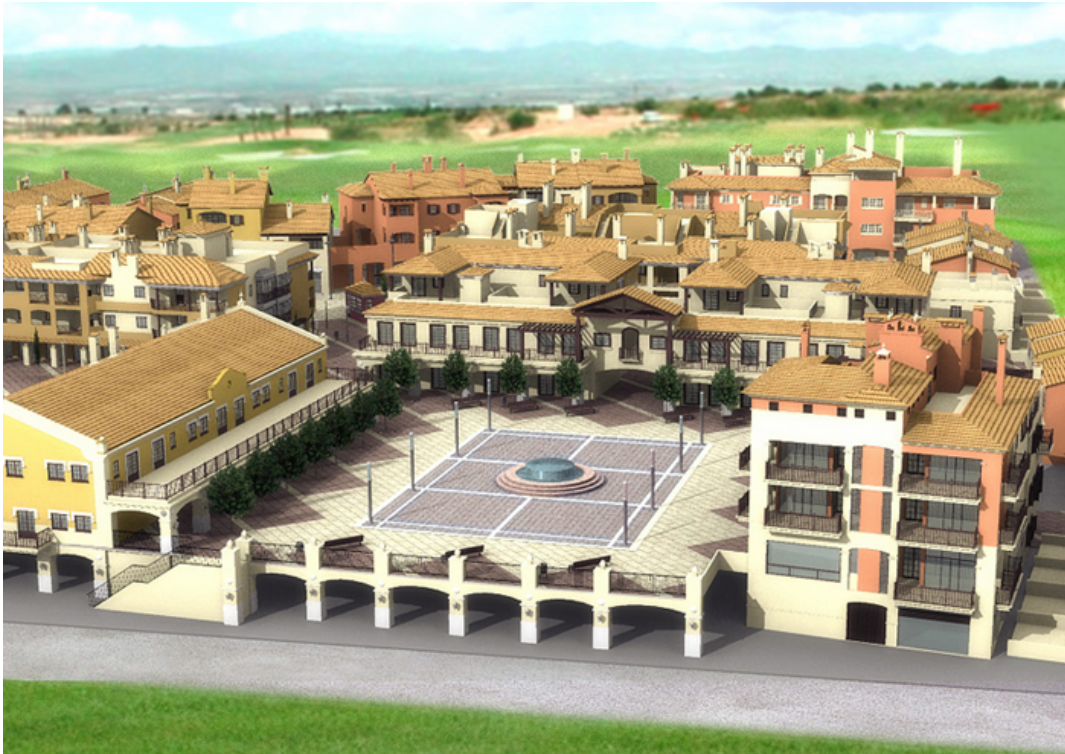
➤ Pueblo Espanol (ισπανικό χωριό)

Το «ισπανικό χωριό» όπως χαρακτηρίζεται, αποτελείται από 160 διαμερίσματα και σπίτια και 47 εμπορικές μονάδες (η τιμή των κατοικιών ξεκινά από 248.000 €). Αποτελεί ουσιαστικά ένα αντίγραφο μίας γραφικής ισπανικής πόλης, με ήπια δόμηση και παραδοσιακή αρχιτεκτονική. Σε αυτό χωροθετούνται τα εμπορικά καταστήματα και τα εστιατόρια, ενώ βρίσκεται κοντά στο ξενοδοχείο, στα ιαματικά λουτρά, τα κλαμπ και στην ακαδημία του γκολφ⁵⁹.

⁵⁹ «Hacienda del Alamo», (18/12/2007)

Site: <http://www.hdagolf.com/eng/agentes/materialagentes/index.php>

Σχήμα 26. Το Ισπανικό χωριό στο "Hacienda del Alamo"



Πηγή: www.hdagolf.com

Το Ισπανικό αυτό «χωριό» (Σχήμα 26), αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της λογικής στη βάση της οποίας στηρίζονται οι οργανωμένοι παραθεριστικοί οικισμοί, καθώς αυτό που στην ουσία προσπαθούν να «εξάγουν» είναι η παραθεριστική κατοικία σε ένα φιλικό, παραδοσιακό, καθαρό και ήσυχο περιβάλλον, δημιουργώντας ίσως την «ψευδαίσθηση» της τοπικής κοινωνίας μίας παλαιότερης εποχής ή άλλων κοινωνιών που δεν έχουν ακόμη «αλλοιωθεί» από το σύγχρονο τρόπο ζωής, φυσικά όμως με όλες τις ανέσεις και τις παρερχόμενες υπηρεσίες του σύγχρονου τρόπου ζωής.

Σήμερα το συγκρότημα "Hacienda del Alamo", αποτελεί μία από τις πολλές μπορούμε να πούμε, επικερδής επιχειρήσεις του τομέα αυτού στην Ισπανία, ενώ το μεγαλύτερο μέρος των παραθεριστών που το επέλεξαν αφορά Β. Ευρωπαίους και κυρίως Βρετανούς.

Στην ενότητα αυτή έγινε μία προσπάθεια παρουσίασης ενός χαρακτηριστικού παραδείγματος οργανωμένου "παραθεριστικού" συγκροτήματος, που συνδυάζει την παραθεριστική κατοικία, τον τουρισμό και γήπεδα γκολφ και το οποίο χωροθετείται σε μία κατά το πλείστον κορεσμένη περιφέρεια της παράκτιας Ισπανίας, τη Μούρθια.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι πρόκειται για μία τεραστίων διαστάσεων επένδυση ιδιαίτερα προσεγμένη και οργανωμένη και με ένα πλήθος παρεχόμενων υπηρεσιών (και η οποία αναπτύχθηκε σε ένα αρκετά σύντομο χρονικό διάστημα, μέσα σε μία περίπου οχταετία).

Οι συνθήκες για τους φιλόδοξους κατοίκους και επισκέπτες μίας τέτοιας ανάπτυξης παρουσιάζονται και θεωρούνται ιδανικές, το κατά πόσο όμως αυτό επηρεάζει τις συνθήκες διαβίωσης των μόνιμων κατοίκων της περιοχής και την τοπική οικονομία, σε μία ήδη κορεσμένη περιοχή από παρόμοιες συγκεντρώσεις, διαφέρει και αποτελεί ένα πολύ σοβαρό ζήτημα υπό εξέταση.

4.4 Ελλάδα – Ισπανία

Λαμβάνοντας υπόψη την ανάλυση της αναπτυξιακής πρακτικής της Ισπανίας και της ελληνικής πραγματικότητας σε προηγούμενο κεφάλαιο, όπως και τα παραδείγματα οργανωμένης δόμησης από Ελλάδα και Ισπανία που ακολούθησαν, μπορούμε να διακρίνουμε ορισμένες ομοιότητες της σύγχρονης ελληνικής κοινωνικής και οικονομικής πραγματικότητας με την αντίστοιχη Ισπανική π.χ. έλλειψη ικανών διοικητικών μηχανισμών, κυριαρχία ομάδων συμφερόντων που ευνοούν τη μερική και αποσπασματική θεώρηση του αναπτυξιακού φαινομένου, έμφαση της οικονομικής ανάπτυξης στον κατασκευαστικό κλάδο, αυξανόμενη σημασία της αγοράς ακινήτων ως πεδίο κερδοσκοπίας, ενίσχυση μιας “ανορθολογικής” τουριστικής πολιτικής και θεσμών προάσπισης και μηχανισμών προστασίας του περιβάλλοντος, η υψηλή ανεργία των νέων, οι κοινωνικές ανισότητες κ.α.⁶⁰.

Παρατηρούμε επίσης χιλιάδες να είναι οι εργολαβικές επιχειρήσεις μικρού και μεσαίου μεγέθους που δραστηριοποιούνται σε παράκτιες περιοχές της χώρας μας με αποκλειστικό σκοπό την πώληση οικοπέδων και την οικοδόμηση παραθεριστικών κατοικιών. Οι αναπτυξιακές πολιτικές τοπικών δημοτικών αρχών (όπως και τα φαινόμενα κακοδιοίκησης) “επιτρέπουν” πολλές φορές την δημιουργία τοπικών δικτύων συνεργασίας και εκμετάλλευσης, όπως ακριβώς φαίνεται να συμβαίνει στην ισπανική περίπτωση (αν και στην περίπτωση της Ισπανίας υπήρχαν άμεσα

⁶⁰ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

οικονομικά οφέλη για την τοπική αυτοδιοίκηση μέσω της φορολογίας κάτι που δεν ισχύει στην ελληνική περίπτωση).

Συγκεκριμένα, ένας βασικός παράγοντας που οδηγεί στην σύγκληση της ελληνικής με την ισπανική αναπτυξιακή πρακτική είναι (1) η «επένδυση» του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα στην τουριστική βιομηχανία, καθώς υπάρχει, όπως είδαμε και σε προηγούμενες ενότητες, η στροφή προς τουριστικές δραστηριότητες κυρίως σε νησιωτικές περιοχές με στόχο την εκμετάλλευση των φυσικών τοπίων και τοπικών μορφολογιών που παρά την οικονομική ανακούφιση των τοπικών οικονομικών μονάδων, υπονομεύει το μακροπρόθεσμο οικονομικό μέλλον (ο κορεσμός, ο συνωστισμός, οι αρνητικές επιδράσεις των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στα τοπικά οικοσυστήματα μπορεί να οδηγήσουν τελικά στην «απογύμνωση» των όποιων φυσικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων).

Ένας ακόμα βασικός παράγοντας είναι (2) η επένδυση στο πρότυπο της οικοδομικής ανάπτυξης και της κερδοσκοπικής αγοράς ακινήτων, το οποίο συνδέεται άμεσα με τις επιδιώξεις του κεφαλαίου και κυρίως του κλάδου των κατασκευών και στα βραχυχρόνια οικονομικά ωφέλει από τέτοιου είδους επενδύσεις και τρίτον (3) η έλλειψη επαρκούς νομοθεσίας και ενός ενιαίου θεσμικού πλαισίου, βάση του οποίου να εφαρμόζεται μία παρόμοια αναπτυξιακή πρακτική στα πλαίσια μίας βιώσιμης οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

Συμπερασματικά λοιπόν, η Ελλάδα σταδιακά υιοθετεί μία όλο και πιο προσανατολισμένη στον κατασκευαστικό κλάδο και τον τουρισμό αναπτυξιακή πρακτική, με τα οργανωμένα "παραθεριστικά" συγκροτήματα να αποτελούν την πλέον σύγχρονη και "επιτυχημένη" έκφανση αυτής. Η πρακτική όμως αυτή, όπως είδαμε και στην ανάλυση που προηγήθηκε, δεν κατάφερε να φέρει τα επιδιωκόμενα θετικά αποτελέσματα σε χώρες που εφαρμόστηκε (π.χ. Ισπανία) και οι οποίες μάλιστα διέθεταν καλύτερους μηχανισμούς και ένα πιο οργανωμένο θεσμικό πλαίσιο από την Ελλάδα.

Γι' αυτόν ακριβώς τον λόγο, η Ελλάδα οφείλει να παραδειγματιστεί από την εμπειρία άλλων χωρών, όπως η Ισπανία, έτσι ώστε να μην κάνει τα ίδια λάθη που μπορούν να υπονομεύσουν αντί να ευνοήσουν την οικονομία και το περιβάλλον της. Ενώ θα πρέπει να λάβει σοβαρά υπόψη τις ιδιαιτερότητες της χώρας και τη φέρουσα ικανότητα της να αφομοιώσει τέτοιου είδους αναπτύξεις πριν οδηγηθεί στην άκριτη υιοθέτησή τους, παρασυρόμενη από τα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη που μπορεί να παράγει μία τέτοια πρακτική.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η παρούσα εργασία επικεντρώνεται στο θέμα της εξέτασης των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων, ως ένα βασικό κομμάτι μιας ολόκληρης αναπτυξιακής φιλοσοφίας η οποία εφαρμόζεται σε αρκετές χώρες (π.χ. στα πλαίσια της τουριστικής «βιομηχανίας», της οικιστικής ανάπτυξης, της κτηματαγοράς κ.α.), έχοντας όμως σημαντικές επιπτώσεις στον οικονομικό, οικιστικό, κοινωνικό ιστό και στο περιβάλλον. Σκοπός της εργασίας είναι η εξέταση του προτύπου αυτού, του τρόπου με τον οποίο εφαρμόστηκε και εφαρμόζεται ως αναπτυξιακός παράγοντας και τι αυτό τελικά συμπαρασύρει και επιφέρει στον ευρύτερο οικονομικό και κοινωνικό τομέα, αλλά και γενικότερα σε τοπικό επίπεδο. Το παράδειγμα της Ισπανίας αποτελεί πολύτιμη εμπειρία για τον ελληνικό χώρο στον οποίο και επικεντρωνόμαστε.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε, αφορά στη συγκέντρωση και επεξεργασία δευτερογενούς υλικού, με την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας και τη χρήση του διαδικτύου. Στο εισαγωγικό τμήμα της εργασίας γίνονται οι σχετικές αναφορές για τις πηγές και τον σχεδιασμό της έρευνας. Η προσέγγιση λοιπόν, έγινε βάσει παρόμοιων μελετών, εκθέσεων, ερευνητικών εργασιών και άρθρων, ορισμένες από τις οποίες παραθέτουν στοιχεία και αναφέρονται στα αποτελέσματα παρόμοιων αναπτυξιακών πρακτικών από την εμπειρία άλλων χωρών και συγκεκριμένα από το παράδειγμα της Ισπανίας, και άλλες στη σταδιακή εμφάνιση της εξεταζόμενης πρακτικής στον ελληνικό χώρο, κυρίως μέσω ερευνητικών εργασιών που ασχοληθήκαν με την ανάλυση ορισμένων πτυχών του εξεταζόμενου θέματος π.χ. περιβαλλοντικές επιπτώσεις, σύγκριση με το παράδειγμα της Ισπανίας κ.α., όπως επίσης μελετών και άρθρων άμεσα εμπλεκόμενων στη διαδικασία αυτή, που μας δίνουν μία εικόνα της υφιστάμενης κατάστασης π.χ. χρηματοοικονομικών φορέων, κατασκευαστικού κλάδου.

Η εξέταση του τρόπου εφαρμογής της αναπτυξιακής πρακτικής, τα “οφέλη” και αντίστοιχα τα “κόστη” που παράγονται από αυτή την διαδικασία και το γενικότερο ζήτημα της εξέτασης των επιπτώσεων στο χώρο που εφαρμόζεται, αποτελεί ένα πολύ σημαντικό αλλά και ιδιαίτερα ευρύ θέμα με πολλές παραμέτρους. Υπάρχουν διάφορα ζητήματα που τίθενται, από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και το πως αυτό

“διαχειρίζεται” την αναπτυξιακή διαδικασία και δραστηριοποιείται έτσι ώστε οι εφαρμοσμένες πρακτικές να αξιοποιούνται με τον βέλτιστο τρόπο για την παραγωγή “προσόδων” σε διάφορα επίπεδα και για το σύνολο της κοινωνίας, ή από την άλλη ποιους περιορισμούς θέτει και πως διαχειρίζεται την ανάπτυξη στα πλαίσια προστασίας και πρόληψης αρνητικών επιπτώσεων, μέχρι την εμπλοκή οικονομικών φορέων αλλά και του συνόλου της κοινωνίας.

Η εξέταση του τρόπου λειτουργίας του κατασκευαστικού κλάδου στα πλαίσια της ανάπτυξης οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων στο νησιωτικό χώρο αποτελεί ένα πολύ σημαντικό ζήτημα, καθώς μέσω αυτού, παράγονται και σε μεγάλο βαθμό οφέλη όπως και προβλήματα στο συγκεκριμένο χώρο, π.χ. αύξηση απασχόλησης, υπερδόμηση κ.α. Τα μεγέθη αυτά και παρά την εντεινόμενη παρουσία του κλάδου στον συγκεκριμένο χώρο δεν έχουν εξεταστεί, ενώ ένα σύνολο που απαρτίζεται πέραν των κατασκευαστικών εταιριών, από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, ιδιώτες επενδυτές, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, παροχής υπηρεσιών, προμηθευτών και επαγγελματιών, μεσιτικά γραφεία κ.α. αλληλεπιδρούν και δημιουργούν ένα σύνθετο πλέγμα συνεργασιών. Ο χώρος λοιπόν αυτός οδηγείται σε ένα σύνολο επιπτώσεων οικιστικές, οικονομικές, κοινωνικές, κορεσμού και φόρτισης, περιβαλλοντικές κ.α. οι οποίες θα πρέπει να διερευνηθούν.

Η παρούσα εργασία, δυστυχώς δε δύναται να μελετήσει όλο αυτό το εύρος των επιπτώσεων, κυρίως για πρακτικούς λόγους (περιορισμένο μέγεθος, υψηλές απαιτήσεις σε ποιότητα και όγκο πληροφοριών, χρονοβόρες ποσοτικές αναλύσεις κ.α.). Αυτό όμως που μπορεί και επιδιώκει να επιτύχει, είναι η επικέντρωση του ενδιαφέροντος στο ζήτημα της εξισορρόπησης μεταξύ «κόστους – οφέλους» για τον χώρο που εφαρμόζεται η αναπτυξιακή πρακτική της οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας, δηλαδή το αναμενόμενο κόστος σε διάφορα επίπεδα που μπορεί να έχει π.χ. οικιστικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό, σε σχέση με τα αντίστοιχα οφέλη που μπορεί να επιφέρει και τι τελικά είναι αυτό που επικρατεί. Κύριος σκοπός της είναι η ανεύρεση και η συνδυαστική αντιμετώπιση των ζητημάτων που θέτει υπό το πρίσμα μίας συνολικής μεθοδολογικής προσέγγισης, τόσο από πλευράς μεγιστοποίησης των οφελών δηλαδή πως εξασφαλίζει το θεσμικό πλαίσιο, η τοπική αυτοδιοίκηση κ.α. τα οφέλη αυτά π.χ. μέσω φορολογίας, τι συμβαίνει με τα δίκτυα, την περιβαλλοντική προστασία κ.α., αλλά και ένα μηχανισμό εξομάλυνσης και ελέγχου της όλης διαδικασίας ως προς τις επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο.

Το ζητούμενο λοιπόν, είναι η εύρεση μίας μεθοδολογίας η οποία θα παρέχει τη συνεκτικότητα στις διαδικασίες ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης, ανάλυσης των τάσεων και των προοπτικών και εν τέλη στην εξαγωγή των συμπερασμάτων, αξιοποιώντας με αυτό το τρόπο τα επί μέρους δεδομένα και τις διαδικασίες, που είτε μεμονωμένα, είτε σε συνδυασμό, προκαλούν συγκεκριμένες επιπτώσεις. Ως εκ τούτου, η επιθυμητή μεθοδολογία, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη το σύνολο των παραγόντων που δρουν στην περιοχή, την υφιστάμενη κατάσταση αλλά και τις προοπτικές και αδυναμίες της εφαρμοζόμενης πρακτικής, όπως και την σημαντική εμπειρία άλλων χωρών.

Οι διαθέσιμες από τη διεθνή εμπειρία μεθοδολογικές προσεγγίσεις, δεν περιλαμβάνουν το σύνολο των ζητημάτων που προαναφέραμε συνήθως επικεντρώνονται στη διερεύνηση μίας ή δύο κατηγοριών επιπτώσεων, αναλόγως πάντα με το ερευνητικό αντικείμενο και το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, ενώ δεν υπάρχει εξειδικευμένη μεθοδολογία για την εξέταση του ζητήματος χωροθέτησης των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων.

Υπάρχουν ορισμένες μέθοδοι η συνδυαστική αξιοποίηση των οποίων μπορεί να οδηγήσει σε ορισμένα συμπεράσματα:

➤ Μέθοδος ανάλυσης Κόστους/Οφελους

Η Ανάλυση Κόστους-Οφέλους (Cost-Benefit Analysis – CBA)⁶¹ είναι ένα εργαλείο/ μία τεχνική οικονομικής εκτίμησης που χρησιμοποιείται για τη σύγκριση των αναμενόμενων οφελών από προτεινόμενες επενδύσεις/ Έργα, με τα σχετικά μεγέθη κόστους, ώστε να βοηθούνται οι χρήστες στον προσδιορισμό της εναλλακτικής λύσης με το μέγιστο καθαρό όφελος (οφέλη μείον κόστος). Όσο περισσότερο τα οφέλη υπερβαίνουν το κόστος, τόσο περισσότερο θα ωφεληθούν οι τελικοί χρήστες (η κοινωνία) από τη δραστηριότητα του Έργου ή από τη σχετική απόφαση πολιτικής.

Στην πράξη, οι αναλυτές προσπαθούν να εκτιμηθεί το κόστος και τα οφέλη, είτε με τη χρησιμοποίηση μεθόδων έρευνας ή με τις εκτιμήσεις από τη συμπεριφορά της αγοράς. Στην συγκεκριμένη μέθοδο υπάρχει το πρόβλημα της αποτίμησης παραγόντων, που δεν εκτιμώνται με οικονομικούς όρους (όταν εξετάζονται πόροι οι

⁶¹ Mishan E. J., Quah E. (2007), *Cost-Benefit Analysis*, 5rd ed

οποίοι ανταλλάσσονται σε αγορές είναι πολύ εύκολο να αποτιμηθεί το όφελος), σε αυτή την περίπτωση πρέπει να δημιουργηθούν δείκτες, που να αποτιμούν την επίδραση τους στο έργο. Επίσης η εκτίμηση του κόστους είναι πιο εύκολη εάν το πρόβλημα ήδη αντιμετωπίζεται σε αντίθεση με τον υπολογισμό μελλοντικών κοστών. Η εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου, κυρίως ως προς την ποσοτικοποίηση και μέτρηση δεδομένων στα πλαίσια της εργασίας (πέραν των παραπάνω δυσκολιών), θα απαιτούσε συγκεκριμένη ανάλυση που δεν ήταν εφικτή (χρόνος και εύρος μελέτης).

➤ Μέθοδοι αξιολόγησης Επιπτώσεων (Καθολικός Σχεδιασμός)

Η ανάλυση επιπτώσεων (Impact analysis), γενικά αφορά σε κατηγοριοποίηση (χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές κ.α.) και αξιολόγηση (θετικές-αρνητικές, άμεσες-έμμεσες κ.α.) των επιπτώσεων και των συνεπειών μία παρέμβασης. Γίνεται λοιπόν, σύνδεση μεταξύ των αποτελεσμάτων της παρέμβασης και των πιθανών επιπτώσεων που θα επιφέρει, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί μία προσπάθεια για μελλοντική πρόληψη.

Στη κατηγορία αυτή, εντάσσονται και ποιο πολύπλοκες και ποσοτικές μέθοδοι, όπως η "πρόταση" του Lichfield⁶² με τη Μέθοδο Ισολογισμού του Σχεδιασμού (Planning Balance Sheet)⁶³ με εφαρμογή στη μελέτη για το τρίτο αεροδρόμιο στο Ανατολικό Λονδίνο και την "εξέλιξη" αυτής από τον Hill (1968) με τη μέθοδο Μητρώο Στόχων – Επιτεύξεων (Goals-Achievements Matrix). Η συμβολή των προσεγγίσεων αυτών στη παρούσα μελέτη, έγκειται περισσότερο στην ανάπτυξη προβληματικής γύρω από τα εξεταζόμενα θέματα, αλλά δεν προσφέρει πολλά απτά αποτελέσματα, κυρίως ως προς τις ποσοτικές διαστάσεις των επιπτώσεων.

Η συμβολή των προσεγγίσεων αυτών στη παρούσα μελέτη, έγκειται περισσότερο στην ανάπτυξη προβληματικής γύρω από τα εξεταζόμενα θέματα, αλλά δεν προσφέρει πολλά απτά αποτελέσματα, κυρίως ως προς τις ποσοτικές διαστάσεις των επιπτώσεων.

⁶² Environmental Plannig Economics, University of London (Ο Lichfield αριθμεί πλήθος εκθέσεων και μελετών για τη πολιτική γης και το σχεδιασμό στη Μ. Βρετανία π.χ. το παράδειγμα των "Νέων Πόλεων" και στην αξιολόγηση επιπτώσεων).

⁶³ Αραβαντινός Ι. Α., (1986), Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Θέματα από τη θεωρία και την πρακτική, Αθήνα:Β' Έκδοση.

➤ **Ιστορική ανάλυση (Historical analysis)**

Μία από τις αρχικές μεθόδους που χρησιμοποιήθηκε, ήταν η μέθοδος της ιστορικής ανάλυσης (Historical analysis). Η μέθοδος αυτή εστιάζει στην ανάλυση ιστορικών πληροφοριών προηγούμενων εμπειριών, παρόμοιων με το εξεταζόμενο αντικείμενο (στην εργασία αυτή αποτέλεσε κυρίως το παράδειγμα της Ισπανίας), έτσι ώστε να μπορούν να παραχθούν ορισμένα ενδεικτικά αρχικά συμπεράσματα βάσει της εμπειρίας αυτής. Η ιστορική ανάλυση, συνέβαλε σημαντικά σε μία πρώτη επαφή και στη δημιουργία ενός αρχικού προβληματισμού γύρω από την αναπτυξιακή πρακτική των «οργανωμένων» παραθεριστικών συγκροτημάτων (αν και πρόκειται για μία σχετικά πρόσφατη τάση με παραδείγματα συγκεκριμένων χωρών).

➤ **Κοινωνική έρευνα (Social survey)**

Η κοινωνική έρευνα (Social survey) αποτελεί μία σημαντική μέθοδο ανάλυσης, στην προσπάθεια εντοπισμού στοιχείων και τάσεων που θα οδηγούσαν σε συγκεκριμένες επιπτώσεις, λαμβάνοντας καθώς εμπεριέχει έντονα το κοινωνικό στοιχείο και επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό και άμεσα τον “παράγοντα” άνθρωπο. Δεν έγινε δυνατή η χρησιμοποίηση της ευρέως στα πλαίσια της εργασίας π.χ. συγκέντρωση στοιχείων και πληροφοριών για την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης των παραθεριστικών συγκροτημάτων, αλλά όχι ερωτηματολόγια, συνεντεύξεις και επιτόπια έρευνα στην περιοχή κ.α.

➤ **Χωρική Ανάλυση (Spatial analysis)**

Η χωρική ανάλυση, κυρίως με τη χρήση της τεχνολογίας GIS (Geographic information system -mapping), όπως και της τηλεπισκόπησης (Remote sensing) αποτελούν επίσης σημαντικές τεχνικές και εργαλεία κυρίως για τον εντοπισμό των μακροχρόνιων επιπτώσεων μίας παρέμβασης σε μία περιοχή, συγκεκριμένα στην περίπτωση του παραδείγματος της Ισπανίας υπήρξε μία μελέτη του εθνικού γεωγραφικού Ινστιτούτο του Υπουργείου Ανάπτυξης, στα πλαίσια του Προγράμματος CORINE, στο οποίο συμμετείχαν όλες οι Ισπανικές αυτόνομες Κοινότητες, σχετικά με τα αποτελέσματα της αναπτυξιακής πρακτικής που ακολούθησε η χώρα τα τελευταία χρόνια. Η ερευνά αυτή βασίστηκε στην

φωτοερμηνεία δεδομένων από δορυφορικές εικόνες Landsat και Spot και μέσω αυτής της μεθόδου κατέστη δυνατή η σύγκριση των αλλαγών στις χρήσεις γης που παρατηρήθηκαν στην Ισπανία στον παράκτιο και όχι μόνο χώρο κατά την χρονική περίοδο που εξετάστηκε αναδεικνύοντας έτσι για πρώτη φορά σε εθνικό και τοπικό επίπεδο τις αλλαγές αυτές (καταστροφή υγρότοπων, αστικοποίηση των ακτών της , η αύξηση των πόλεων κ.α.). Μία παρόμοια προσέγγιση θα μπορούσε να γίνει και για τον ελληνικό νησιωτικό χώρο.

➤ **Μέθοδος αναπτυσσόμενου γεγονότος (Event-tree analysis)**

Η δυναμική μέθοδος του αναπτυσσόμενου γεγονότος (Event-tree analysis), αποτελεί μία ανάλυση βασισμένη στις συνέπειες ενός γεγονότος (είτε αυτό έχει συμβεί/ ολοκληρωθεί είτε όχι). Οι συνέπειες αυτές ακολουθούν μία σειρά πιθανών πορειών, κάθε μία από τις οποίες ορίζει πιθανές εκβάσεις και επιπτώσεις (π.χ. αποτυχία ή επιτυχία της εξεταζόμενης πρακτικής). Βάσει λοιπόν αυτής της μεθόδου, μπορούμε να κάνουμε ορισμένες υποθέσεις σχετικά με τις επιπτώσεις και την μελλοντική πορεία της εξεταζόμενης αναπτυξιακής πρακτικής, στηριζόμενοι πάντα στην υφιστάμενη κατάσταση, στις υπάρχουσες τάσεις της περιοχής όπως και στην εμπειρία άλλων χωρών. Η μέθοδος αυτή ίσως αποτελεί τη πιο δυναμική, καθώς επιτρέπει την ανάπτυξη διαφορετικών "σεναρίων" και εκβάσεων μίας πρακτικής - παρέμβασης αξιοποιώντας έτσι με διαφορετικό τρόπο τα υπάρχοντα στοιχεία.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, αλλά και τον τελικό σκοπό αυτής της έρευνας, γίνεται αντιληπτό ότι δεν μπορούμε να υιοθετήσουμε μια από τις υπάρχουσες μεθοδολογικές προσεγγίσεις, καθώς θα είναι ανεπαρκής για τα ζητούμενα της, μπορούμε όμως να βασιστούμε σε αυτές, τις οποίες χρησιμοποιώντας σαν εργαλεία και αξιοποιώντας συνδυαστικά, οδηγούμαστε στην εξαγωγή μίας ποίο ολοκληρωμένης μεθοδολογίας και μίας ολιστικής αντιμετώπισης των εξεταζόμενων θεμάτων της εργασίας.

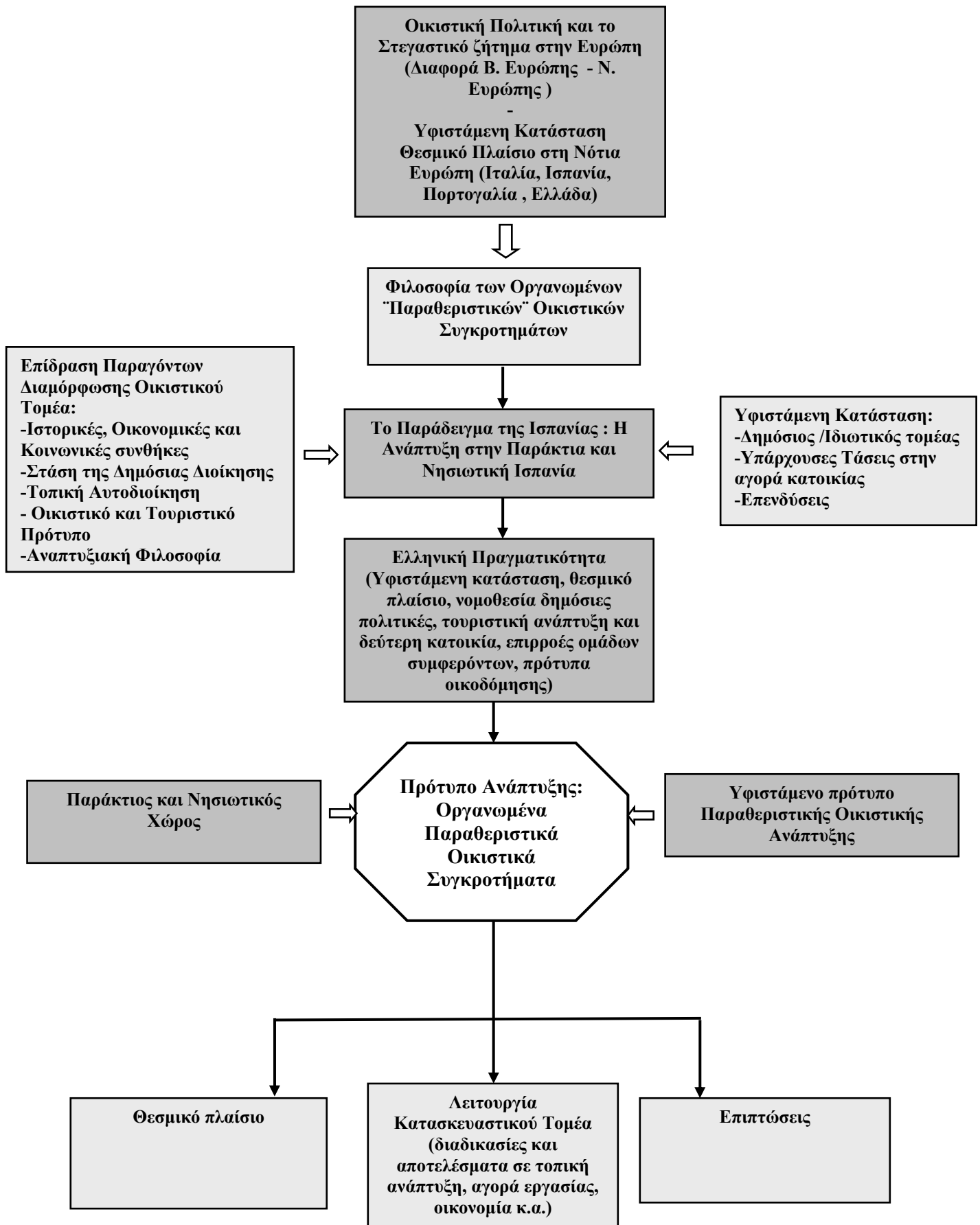
Η μεθοδολογική προσέγγιση της παρούσας εργασίας βασίζεται κυρίως τόσο στην εμπειρία άλλων χωρών και συγκεκριμένα του παραδείγματος της Ισπανίας αναπτύσσοντας μία προβληματική γύρω από ζητήματα που έχουν να κάνουν με την φιλοσοφία της εξεταζόμενης πρακτικής, την υφιστάμενη κατάσταση στον ελληνικό χώρο ως προς το θεσμικό πλαίσιο αλλά και ως προς την λειτουργία του

κατασκευαστικού τομέα, ενώ στην συνέχεια γίνεται μία προσπάθεια "αυτοψίας" της κατάστασης με την εξέλιξη της δόμησης στον νησιωτικό χώρο και συγκεκριμένα την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα στο χώρο των Κυκλάδων.

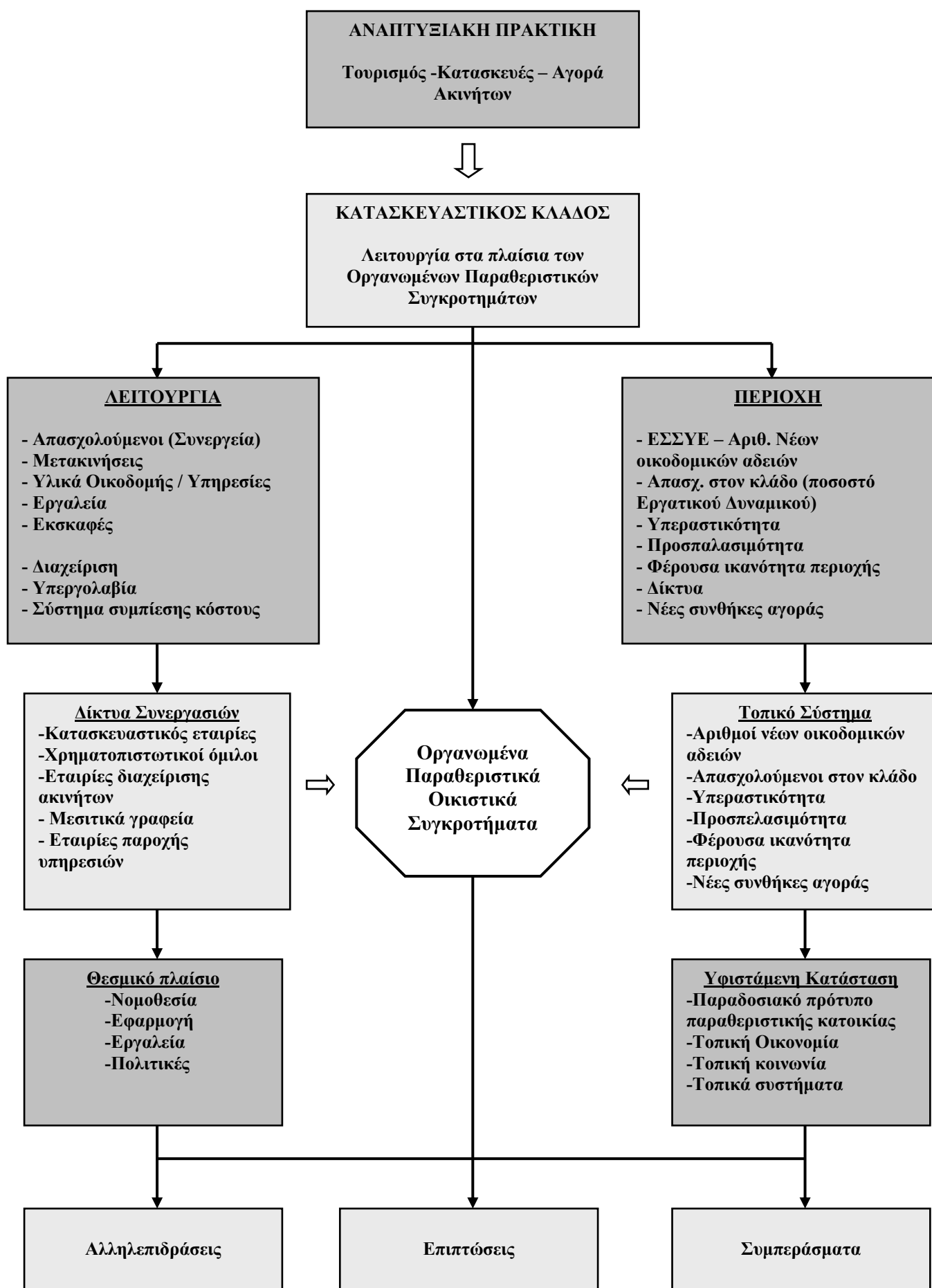
Η ανάπτυξη της εμπειρικής προσέγγισης περιλαμβάνει ορισμένα διαδοχικά στάδια, που αναφέρονται: α) τον προσδιορισμό του χαρακτήρα της αναπτυξιακής τάσης, β) την επεξεργασία και ανάλυση της υφισταμένης κατάστασης στον ελληνικό χώρο, γ) εξέταση της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα δ) στη σύνθεση των πληροφοριών/ στοιχείων και κριτική αξιολόγηση αυτών δ) στον εντοπισμό των προβλημάτων και ε) στον εντοπισμό των επιπτώσεων και την τελική εξαγωγή συμπερασμάτων.

Στο τελικό στάδιο γίνεται μία προσπάθεια αξιολόγησης των αποτελεσμάτων της εργασίας και εξαγωγής ορισμένων συμπερασμάτων σχετικά με την σύγκριση των αναπτυξιακών πρακτικών των δύο χωρών: της Ισπανίας, που πλέον βιώνει τον "κορεσμό" και τις συνέπειες αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής και της Ελλάδας, η οποία τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να υιοθετεί σε μεγάλη κλίμακα το πρότυπο αυτό στις δικές τις αναπτυξιακές προσπάθειες. Κυρίως όμως καταλήγουμε στα συμπεράσματα γύρω από τον ελληνικό χώρο και την ανάγκη εξεύρεσης μία μεθοδολογίας για την προσέγγιση των αποτελεσμάτων της αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων και του συνόλου των διεργασιών που συμπαρασύρει, όπως επίσης και την εξέταση πολύ βασικών επιπτώσεων για τον νησιωτικό χώρο που αποτελεί τον χώρο εφαρμογής της (Σχήμα 27, 28).

Σχήμα 27. Δομή Εργασίας



Σχήμα 28. Δομή Β Μέρους



ΜΕΡΟΣ Β
Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ Η
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ – ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΚΑΙ
ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ, ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

6.0 Εισαγωγή

Η μέχρι τώρα ανάλυση της παρούσας διπλωματικής, έχει επικεντρωθεί σε μία γενική θεωρητική προσέγγιση της οικιστικής ανάπτυξης και της φιλοσοφίας των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων ως τμήμα μίας νέας αναπτυξιακής πρακτικής.

Στο πρώτο μέρος, έγινε μία προσπάθεια ανάλυσης αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής (η οποία έχει τη βάση της στην ανάπτυξη του τουριστικού τομέα, της οικοδομικής δραστηριότητας και της αγοράς ακινήτων) σε ευρωπαϊκό επίπεδο μέσω του παραδείγματος της Ισπανίας, τα αποτελέσματα αλλά και τα μαθήματα από την εφαρμογή της σε ευρεία κλίμακα, αποτελούν τον πυρήνα της προβληματικής που φιλοδοξεί η εργασία να αναδείξει σε αρχικό στάδιο. Η αντίστοιχη εξέταση της Ελληνικής πραγματικότητας, έχει αντικειμενικό σκοπό τη διερεύνηση, το αν και κατά πόσο τείνουν τέτοιου είδους συγκροτήματα να υιοθετηθούν σταδιακά, ως τμήμα μίας ανάλογης αναπτυξιακής πρακτικής, στον ελληνικό χώρο (μέσω και της παράθεσης ορισμένων παραδειγμάτων). Η ανάλυση αυτή κρίθηκε απαραίτητη, καθώς συντελεί στη διαμόρφωση μίας πλήρους και ολοκληρωμένης εικόνας, βάσει της οποίας μπορούμε να θέσουμε ζητήματα προβληματισμού και να εξάγουμε αρχικά χρήσιμα συμπεράσματα.

Στο δεύτερο μέρος, θα επικεντρωθούμε στην ελληνική πραγματικότητα σε μία προσπάθεια εξέτασης του κατά πόσο υιοθετείται η πρακτική αυτή στον ελληνικό χώρο, ποιο είναι το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο βασίζεται και κυρίως τον τρόπο με τον οποίο υλοποιείται στα πλαίσια της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα. Δίνεται

ιδιαίτερη έμφαση στη λειτουργία του κατασκευαστικού τομέα, ως βασικού φορέα υλοποίησης της ανάπτυξης αυτής (κυρίως στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο) μέσω της οποίας μπορούμε να εξάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με την επίδραση και συμβολή αυτών των συγκροτημάτων στην ανάπτυξη σε τοπικό και όχι μόνο επίπεδο, ενώ τίθενται και ερωτήματα σχετικά με τη δυνατότητα αφομοίωσης τους από το τοπικό σύστημα (οικονομικό, κοινωνικό, θεσμικό, οικιστικό και περιβαλλοντικό) και τις επιπτώσεις που μπορεί να επιφέρει η αβίαστη υιοθέτηση τους σε ευρεία κλίμακα.

Συγκεκριμένα, θα εξετάσουμε το ζήτημα της ανάπτυξης οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων, από την πλευρά **α)** του **θεσμικού πλαισίου**, **β)** της λειτουργίας του **κατασκευαστικού τομέα** και ότι αυτό συνεπάγεται και συμπαρασύρει, όπως τα δίκτυα συνεργασιών (κατασκευαστικές εταιρίες, μηχανικοί, χρηματοπιστωτικοί όμιλοι, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, μεσιτικά γραφεία κ.α.) στην τοπική ανάπτυξη π.χ. στην αγορά εργασίας, σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο κ.α. και στο ζήτημα γενικότερα **γ) των επιπτώσεων** θετικών ή αρνητικών, που μπορεί να προκαλέσει (π.χ. οικονομικά οφέλη σε τοπικό επίπεδο, ενίσχυση την τοπικής ανάπτυξης και ανταγωνιστικότητας, ή υπονόμηση της βιωσιμότητας οικονομικής και περιβαλλοντικής των περιοχών, εκτεταμένη δόμηση και αλλοίωση του τοπικού περιβάλλοντος κ.α.).

Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων, οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες συνεργάζονται με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, εργολάβους, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, μεσιτικά γραφεία και εταιρίες παροχής υπηρεσιών, προσφέροντας ένα συνολικό "πακέτο" υπηρεσιών στον τομέα της "παραθεριστικής" κατοικίας.

Η αναπτυξιακή αυτή πρακτική παρουσιάζει ορισμένα χαρακτηριστικά όπως

- *Αποτελεί μία ανάπτυξη που πραγματοποιείται παράλληλα με το υφιστάμενο "παραδοσιακό" πρότυπο οικοδομικής ανάπτυξης (παραθεριστική κατοικία), το οποίο έχει εδραιωθεί μέσω συγκεκριμένης πρακτικής και πολιτικών, οικονομικών, κοινωνικών και ιστορικών συνθηκών στον ελληνικό χώρο, αλλά και στα πλαίσια μίας ήδη διαμορφωμένης κατάστασης τουριστικών καταλυμάτων.*

- Την τελευταία δεκαετία παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη κυρίως στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο, ιδίως με τη μορφή μικρών οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων, ενώ τα τελευταία χρόνια πληθαίνουν και τα σχέδια μεγαλύτερων σε κλίμακα και ποιο πολύπλοκων αναπτύξεων π.χ. "παραδοσιακοί οικισμοί", σύγχρονα τουριστικά-παραθεριστικά συγκροτήματα στα πρότυπα του εξωτερικού, golf resorts κ.α.
- Αν και θεωρείται η πλέον "σύγχρονη" πρακτική, μπορεί να αποδειχθεί αποσυνδεδεμένη από τα κοινωνικά και οικονομικά τοπικά συστήματα με σημαντικές επιπτώσεις κυρίως σε τοπικό επίπεδο.
- Η πρακτική αυτή μπορεί εν τέλει, αντί της οικονομικής ώθησης να οδηγήσει σε αντίθετα αποτελέσματα, σε φαινόμενα κορεσμού και σε υπονόμηση της ανάπτυξης (θίγοντας και αλλοιώνοντας όχι μόνο το "φυσικό" τοπίο, το "πολιτιστικό" το τοπικό οικονομικό σύστημα, αλλά και την υπάρχουσα τουριστική υποδομή)⁶⁴.

Τίθενται λοιπόν σημαντικά ερωτήματα, σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο στηρίζεται η ανάπτυξη αυτών των συγκροτημάτων (το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό ενθαρρύνει και διευκολύνει την ανάπτυξη τους), τον τρόπο υλοποίησης τους μέσω της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα, τα δίκτυα συνεργασιών που αναπτύσσονται, τη συμβολή του προτύπου αυτού στην τοπική ανάπτυξη αλλά και την επίδραση και τη δυνατότητα αφομοίωσης τους από το τοπικό σύστημα (οικονομικό, κοινωνικό, θεσμικό, οικιστικό και περιβαλλοντικό) και γενικότερα ερωτήματα που έχουν να κάνουν με το ζήτημα των επιπτώσεων που εγείρει η πρακτική αυτή.

Ιδίως η εξέταση της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα και του ζητήματος των επιπτώσεων θα ήταν δόκιμο να γίνει μέσω της εξέτασης του παραδείγματος των Κυκλάδων, όπου αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα και εμφανίζει σημαντικά δόγματα αυτής της αναπτυξιακής τάσης.

⁶⁴ Υπουργείο Χωροταξίας Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων, "Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης", Μαΐος 2007, Αθήνα.

6.1 Θεσμικό πλαίσιο. Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που καλείται να λύσει η χώρα μας έχει να κάνει με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις αδυναμίες του π.χ. έλλειψη ενός ενιαίου χωροταξικού σχεδιασμού, εφαρμόσιμων πολιτικών και θεσμικών εργαλείων.

Ο Χωροταξικός σχεδιασμός, αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την ανάπτυξη της χώρας. Οι κανόνες που τον διέπουν αποβλέπουν στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στην ορθολογική οριοθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων ανά περιοχή και στη διασφάλιση λειτουργικότητας και αισθητικής των περιοχών. Τελικός σκοπός είναι η ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της χώρας και ο προσδιορισμός αναπτυξιακού προτύπου⁶⁵. Την τρέχουσα περίοδο ο χωροταξικός σχεδιασμός περιλαμβάνει την ολοκλήρωση του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου και των Ειδικών Χωροταξικών Σχεδίων, όπως είναι το «Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό» στο οποίο θα αναφερθούμε εκτενέστερα στη συνέχεια.

Στα πλαίσια αυτής της αναζήτησης, του αναπτυξιακού πρότυπου για την βιώσιμη οικονομική ανάπτυξης της χώρας, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μία ραγδαία στροφή προς την τουριστική δραστηριότητα ως ένα οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό φαινόμενο που διογκώνεται ραγδαία και αποκτά νέα ποιοτικά χαρακτηριστικά, υπό το καθεστώς ενός διαρκώς εντεινόμενου διεθνούς ανταγωνισμού. Σύμφωνα λοιπόν με αυτή την τάση η χώρα μας καλείται να "εκμεταλλευτεί" το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της (πολιτισμικό κεφάλαιο, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα των ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κ.α.)⁶⁶, αναπτύσσοντας σύγχρονες μορφές τουρισμού υψηλών απαιτήσεων, όπως είναι τα οργανωμένα "παραθεριστικά" συγκροτήματα.

⁶⁵ Alpha Bank, "Μελέτη για παραθεριστικές κατοικίες: Παραθεριστική κατοικία και χωροταξικός σχεδιασμός", Οικονομικό Δελτίο σελ. 39-55, (17/05/2007)
Site: www.euro2day.gr/articles/112602/

⁶⁶ Υπουργείο Χωροταξίας Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων, "Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης", Μαΐος 2007, Αθήνα.

Η τάση αυτή φέρνει στην επιφάνεια την επιτακτική ανάγκη χωροταξικού σχεδιασμού και χωρικής οργάνωσης της ανάπτυξης, ειδικά του παράκτιου και νησιτικού χώρο, στον οποίο αναπτύσσονται κατά το πλείστον οι τουριστικές δραστηριότητες.

Η Ελλάδα παρότι διαθέτει τη μεγαλύτερη ακτογραμμή σε επίπεδο Μεσογείου (15.021 χλμ., με μέση πληθυσμιακή πυκνότητα στην παράκτια ζώνη 87,25 κατ./τ.χλμ.) χαρακτηρίζεται από σημαντικές ελλείψεις στο θεσμικό πλαίσιο σχετικά με την εκμετάλλευση του παράκτιου χώρου, τον χωροταξικό - πολεοδομικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό, ειδικά σε ότι αφορά την παραθεριστική κατοικία και τις τουριστικές εγκαταστάσεις.

Τα αποσπασματικά νομοθετήματα, όπως ο Α. Νόμος 2344/1940 «*Περί Αιγιαλού και Παραλίας*» που επί 60 έτη αποτέλεσε το μοναδικό θεσμικό εργαλείο για την προστασία των ακτών εμπεριείχε πολλές αδυναμίες (σχετικά με την οριοθέτηση της παράκτιας ζώνης, προστασία τμήματος της ακτής κ.α.) και δεν κατάφερε να προστατεύσει αυτόν τον ιδιαίτερα σημαντικό και ευαίσθητο χώρο, αποτρέποντας φαινόμενα υπερδόμησης, αυθαίρετης δόμησης κ.α.. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η περίοδος 1971-1991, όπου παρατηρήθηκε έντονη οικοδομική δραστηριότητα με τις τεράστιες επεκτάσεις των παράκτιων οικισμών, τις ιδιωτικές πολεοδομήσεις, τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τις παραθερίστηκες κατοικίες και την εκτός σχεδίου δόμηση να συνθέτουν το υφιστάμενο πρότυπο κατοίκησης.

Ειδικά η Ιδιωτική Πολεοδόμηση αποτέλεσε έναν τρόπο οικιστικής ανάπτυξης που διευκόλυνε:

- Την παράκαμψη της νομοθεσίας των τουριστικών εγκαταστάσεων, η οποία πλέον είχε υψηλές απαιτήσεις σε χώρους και προσφερόμενες υπηρεσίες στο ελάχιστο πλαίσιο τουριστικής αναβάθμισης και οριακής κατάστασης του μεγέθους των ενοικιαζόμενων δωματίων.
- Την δυνατότητα σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς για τμηματική νομιμοποίηση τους, με παράκαμψη και πάλι της αντίστοιχης νομοθεσίας.
- Την αξιοποίηση μεγάλων τμημάτων δημόσιας, εκκλησιαστικής και παραχωρημένης στους ΟΤΑ, γης⁶⁷.

⁶⁷ Σταματίου Ε., (2003), *Εξελίξεις της Νομοθεσίας για τον αιγιαλό και την παραλία-οικιστική ανάπτυξη-προβλέψεις, παραβλέψεις και επιπτώσεις στον παράκτιο χώρο*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών 9(22):513-536, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Ο Νόμος 2971/2001 που ακολούθησε και αντικατέστησε τον Ν. 2344/1940, παρουσιάζει επίσης αδυναμίες στην πρακτική αντιμετώπισης βασικών θεμάτων (ανεπάρκειες μηχανισμών προστασίας και άσκησης ελέγχου κ.α.) αλλά και ως προς την αποτελεσματική υλοποίηση των αρχών του.

Η έλλειψη λοιπών χωροταξικού σχεδιασμού και η μη ενεργοποίηση σε πολλές περιπτώσεις των διαθέσιμων εργαλείων άσκησης της χωροταξίας όπου αυτά υφίστανται προς όφελος των όποιων πρόσκαιρων οφελών στην οικονομία, είναι ο κύριος παράγων για τη σταδιακή καταστροφή του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Αν και έχει γίνει θεσμός η εκπόνηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, συνεχίζει και ισχύει ένα παράλληλο θεσμικό πλαίσιο, που σε συνδυασμό με τις καθυστερήσεις στην ανάθεση, εκπόνηση και θεσμοθέτηση των μελετών αυτών, αποτελεί τον κύριο ανασταλτικό παράγοντα για τον έλεγχο της δόμησης και κυρίως αυτής της παραθεριστικής κατοικίας.

Η παραθεριστική κατοικία, στην ουσία εξαιρείται από την οικιστική ανάπτυξη. Δεν συνυπολογίζεται σε αυτή, με τη συνήθη διαδικασία που υπολογίζεται στις πολεοδομικές μελέτες η αύξηση του πληθυσμού, έτσι ώστε να προβλεφθούν οι εκτάσεις προς πολεοδόμηση. Ενώ προωθείται σαν συντελεστής αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας (διαχρονικό εργαλείο αναθέρμανσης της οικονομίας όποτε αυτή χρειαζόταν τονωτικές ενέσεις), εις βάρος συνήθως του περιβάλλοντος και της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων όλων των τομέων της τοπικής οικονομίας⁶⁸.

Το θεσμικό πλαίσιο που ευνοεί το καθεστώς αυτό είναι:

- *Η εκπόνηση μελετών Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ με τις οποίες εντοπίζονται περιοχές κατάλληλες για α' και β' κατοικία (Το αντικείμενο αυτό είναι αντικείμενο των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και ελλείπει αυτών μπορεί να γίνει από τις παραπάνω μελέτες).*
- *Το θεσμικό πλαίσιο που επιτρέπει στους επιχειρηματίες του τουρισμού να οικοπεδοποιούν ποσοστό της περιοχής όπου επενδύουν και να αναπτύσσουν σε αυτό παραθεριστική κατοικία. Καμία μεγάλη επένδυση από όσες έχουν γίνει τα τελευταία*

⁶⁸ Αυτόνομοι Μηχανικοί Ανατολικής Κρήτης (ΑΜΑΚ), "Παραθεριστική Κατοικία: «Δούρειος Ίππος» της Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης", Οικολογική Παρέμβαση Ηρακλείου, Ιούλιος 2006, (10/11/2008) Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=2750&Itemid=42

χρόνια ή όσες συγκεντρώνουν τις εγκρίσεις για να ξεκινήσουν δεν στερείται του χαρακτήρα αυτού, διασφαλίζοντας και τη συμμετοχή των επιχειρηματιών του τουρισμού στην αγορά του real estate.

Μέσα από το θεσμικό πλαίσιο για τις μελέτες Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ και για τον τουρισμό, δημιουργούνται διάσπαρτες νησίδες οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας που δεν συνδέονται μεταξύ τους ούτε και με τον υπόλοιπο σχεδιασμό. Ενώ για τη δημιουργία τους απαιτούνται δημόσιες υποδομές, κάποιες από τις οποίες «προσφέρονται» από τους επιχειρηματίες, ενώ οι περισσότερες απαιτούνται από τις δημόσιες επενδύσεις και την τοπική αυτοδιοίκηση⁶⁹. Παράλληλα εξακολουθεί για τον ίδιο σκοπό να ισχύει (για κάλυψη των μικροεπενδυτών και μικροεπιχειρηματιών) η εκτός σχεδίου δόμηση με όλες τις παρεκκλίσεις της, ενώ η προοπτική της κατάργησης της γίνεται αντικείμενο μεταφοράς ευθυνών μεταξύ κεντρικής και περιφερειακής διοίκησης.

Οι τρέχουσες εξελίξεις στον τομέα του θεσμικού πλαισίου ως προς τον παράκτιο χώρο και την οικοδομική δραστηριότητα σε αυτόν, έχουν να κάνουν με τα *Ειδικά Χωροταξικά Σχέδια* που προωθεί το ΥΠΕΧΩΔΕ, και ειδικά με το ***Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό***, στο οποίο διαφαίνονται τόσο οι προθέσεις όσο και ο τρόπος υλοποίησης της νέας αναπτυξιακής πρακτικής που προωθείται και έχει να κάνει με την “μαζική” οργανωμένη παραθεριστική κατοικία: η οποία προκρίνεται ως νέα ελπίδα για τον τουρισμό και την οικονομία της χώρας ή τελικά αποτελεί απειλή και ανεπανόρθωτο πλήγμα στο φυσικό, οικονομικό, κοινωνικό περιβάλλον, προς όφελος της άναρχης ανάπτυξης μιας χρήσης και του κέρδους; Το ζήτημα αυτό είναι πολύ σημαντικό και ο ρόλος του θεσμικού πλαισίου καθοριστικός για την μετέπειτα πορεία αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής.

Στη συνέχεια θα προσπαθήσουμε να δώσουμε ορισμένες απαντήσεις σε ερωτήματα που έχουν να κάνουν με τον λόγο για τον οποίο μέχρι πρότινος δεν είχαμε στην Ελλάδα παρόμοιες οργανωμένες αναπτύξεις, όπως συνέβη σε αντίστοιχες χώρες της Μεσογείου π.χ. Ισπανία, και τι είναι αυτό που μεταβάλλεται στο θεσμικό πλαίσιο

⁶⁹ Αυτόνομοι Μηχανικοί Ανατολικής Κρήτης (ΑΜΑΚ), “Παραθεριστική Κατοικία: «Δούρειος Ίππος» της Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης”, Οικολογική Παρέμβαση Ηρακλείου, Ιούλιος 2006, (10/11/2008) Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=2750&Itemid=42

γύρω από την πρακτική αυτή με το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.

Το μέχρι πρότινος λοιπόν θεσμικό πλαίσιο και τα προβλήματα που δημιουργεί σε όλα τα στάδια της αγοράς δεύτερης κατοικίας (κτήση γης, έκδοση άδειας, οικοδόμηση και πώληση κ.α.), δεν άφηνε μεγάλα περιθώρια “κέρδους” για ανοικοδόμηση και εκμετάλλευση μεγάλων εκτάσεων (περιορισμός στην παραχώρηση σχετικών άδειών για την αποδοτική εγκατάσταση παραθεριστικών κατοικιών σε αυτά κ.α.). Το αποτέλεσμα ήταν να μην υπάρχει ανταγωνιστικό επενδυτικό περιβάλλον στο συγκεκριμένο τομέα, ενώ κυριαρχεί το παραδοσιακό πρότυπο οικοδόμησης δεύτερης κατοικίας από ιδιώτες σε μικρά οικόπεδα και η οικοδόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων κυρίως από εταιρίες και συνεταιρισμούς για τα μεγαλύτερα.

Η οικοδόμηση, στα πλαίσια της παραθεριστικής κατοικίας δεν αποτελεί μία απλή υπόθεση, καθώς το σύστημα της αδειοδότησης είναι εξαιρετικά πολύπλοκο και χρονοβόρο, ενώ αποτελεί μία χρήση που εγκαθίσταται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό σε εκτός σχεδίου πόλεως οικόπεδα. Ανάλογα λοιπόν, με τη διαδικασία λήψης οικοδομικής άδειας και τους όρους δόμησης που ισχύουν στη χώρα μας, τα εκτός σχεδίου οικόπεδα διακρίνονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες α) σε οικόπεδα επιφανείας έως 50.000 τ.μ. και β) σε οικόπεδα με επιφάνεια μεγαλύτερη των 50.000 τ.μ., και στις δύο περιπτώσεις η διαδικασία απόκτησης άδειας οικοδομής είναι παρόμοια και ιδιαίτερα χρονοβόρα⁷⁰. Ιδιαίτερα στις περιπτώσεις των παραθαλασσίων οικοπέδων απαιτείται καθορισμός και οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας στην περιοχή αλλά και της χρήσης (τουριστική εκμετάλλευση κ.α.).

Με την ολοκλήρωση του χαρακτηρισμού και της δυνατότητας οικοδόμησης της έκτασης, ακολουθεί η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η αρχιτεκτονική μελέτη κ.α. Οι όροι δόμησης που είναι λιγότερο ευνοϊκοί στα μικρότερα από ότι στα μεγαλύτερα οικόπεδα, οι περιορισμοί για την αρτιότητα των οικοπέδων, για την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του και για την τοποθέτηση του κτίσματος στο οικόπεδο δεν ευνοούν την οικοδόμηση των παραθεριστικών συγκροτημάτων (δεν αφήνουν περιθώρια για πολλές επιλογές ως προς την χωροθέτηση των κτιρίων εντός

⁷⁰ Alpha Bank, “Μελέτη για παραθεριστικές κατοικίες: Παραθεριστική κατοικία και χωροταξικός σχεδιασμός”, Οικονομικό Δελτίο σελ. 39-55, (17/05/2007)
Site: www.euro2day.gr/articles/112602/

του οικοπέδου, την εκμετάλλευση της μορφολογίας του εδάφους και την ανάπτυξη του περιβάλλοντος χώρου του οικισμού κ.α.).

Το θεσμικό περιβάλλον λοιπόν που καλύπτει την επένδυση σε αγορά γης και οικοδομήσεως της, αποτελεί πολύ σημαντικό παράγοντα για την ανάπτυξη της σχετικής αγοράς. Τόσο το ιδιοκτησιακό καθεστώς όσο και ο καθορισμός των χρήσεων γης πρέπει αν είναι σαφείς και να μην αφήνουν περιθώρια για μελλοντικές αλλαγές και πιθανή απαξίωση της επένδυσης. Η απουσία Εθνικού Κτηματολογίου και χωροταξικού σχεδιασμού και ο πολύ-τεμαχισμός της γης αποτελούν "εμπόδιο" για την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας, ιδίως με την μορφή και τον σκοπό που η νέα αναπτυξιακή πρακτική προωθεί. Τα τελευταία χρόνια και από την στιγμή που η αναπτυξιακή πρακτική της χώρας, όπως και το ενδιαφέρον των μεγάλων επενδυτών, έχει στραφεί στην παραθεριστική κατοικία και την ανάπτυξη του τουριστικού "προϊόντος" στα πλαίσια ειδικά μίας παγκόσμιοποιημένης τάσης, ήταν τουλάχιστον πρόδηλη η μεταβολή του θεσμικού πλαισίου και μάλιστα προς κατευθύνσεις που θα εξυπηρετούσαν την πρακτική αυτή.

Το **Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό**, που κατατέθηκε το Απρίλιο του 2007 και βρίσκεται υπό συζήτηση, κινείται ακριβώς προς αυτή την κατεύθυνση, της άρσης δηλαδή οποιοδήποτε προβλημάτων και δυσχερειών υπάρχουν προς την οικοδόμηση μεγάλων εκτάσεων και σύνθετων τουριστικών εγκαταστάσεων όπως τα οργανωμένα "παραθεριστικά" οικιστικά συγκροτήματα.

Το Σχέδιο αυτό για τον Τουρισμό, έχει τόσο υποστηρικτές, που εντοπίζουν σε αυτό τις απαραίτητες ρυθμίσεις που πρέπει να γίνουν στο θεσμικό πλαίσιο έτσι ώστε να προωθηθεί ο τουρισμός της χώρας με μία νέα μορφή εναλλακτικού "προϊόντος" και για την προσέλκυση επενδυτών, όπως έχει και μια μεγάλη μερίδα κατακριτών που διαφωνούν ως προς τα θετικά αποτελέσματα της αναπτυξιακής πρακτικής που προωθεί και ανησυχούν για τις επιπτώσεις που μπορεί να επιφέρει και να αποδειχθούν καταστροφικές σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο.

Το Ειδικό Χωροταξικό, θέτει τους όρους και τις προϋποθέσεις για την τουριστική ανάπτυξη της χώρας για τα επόμενα 15 χρόνια (2007 – 2022), ενώ για πρώτη φορά θεσμοθετούνται οι σύνθετες τουριστικές και παραθεριστικές δραστηριότητες, δηλαδή η συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων υψηλών προδιαγραφών σε συνδυασμό με παραθεριστικές κατοικίες και άλλες τουριστικές

δραστηριότητες (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.α.)⁷¹.

Συγκεκριμένα στα πλαίσια του, σύμφωνα με τις διατάξεις που περιλαμβάνει, σχεδιάζονται οι τουριστικές χρήσεις που μπορούν να αναπτυχθούν ανά περιοχή σε όλη την χώρα, με βάση τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής. Σκοπός του, είναι η προσέλκυση και στήριξη των επενδύσεων καθώς και η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού, με ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος. Το Σχέδιο περιλαμβάνει μεταξύ άλλων όπως έχει ήδη αναφερθεί και κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής π.χ. χιονοδρομικά κέντρα, γήπεδα γκολφ, συνεδριακός τουρισμός κ.α., την οργάνωση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και τη χωροθέτηση σύνθετων εγκαταστάσεων τουρισμού όπως είναι τα οργανωμένα οικιστικά παραθεριστικά συγκροτήματα⁷².

Σύμφωνα με τον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (Χάρτης 5), « ...περιορίζει σημαντικά, τη διάχυση τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές και εκτός οικισμών (που είναι μία από τις σημαντικότερες πληγές για το περιβάλλον και το τοπίο), όπως και την ένταση της ανάπτυξης στο χώρο, στηρίζοντας παράλληλα βιώσιμα πρότυπα ανάπτυξης. Επίσης, αποκλείει την ανάπτυξη ορισμένων δραστηριοτήτων που επιδρούν έντονα στο περιβάλλον ή θέτει αυστηρές προϋποθέσεις για την ανάπτυξή τους...».

Επιπλέον, η δημιουργία ολοκληρωμένων αναπτύξεων επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι τεκμηριώνεται πλήρως η θετική συμβολή τους στη βιώσιμη ανάπτυξη του ευρύτερου χώρου στον οποίο εντάσσονται ύστερα από συνεκτίμηση κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων.

Συγκεκριμένα:

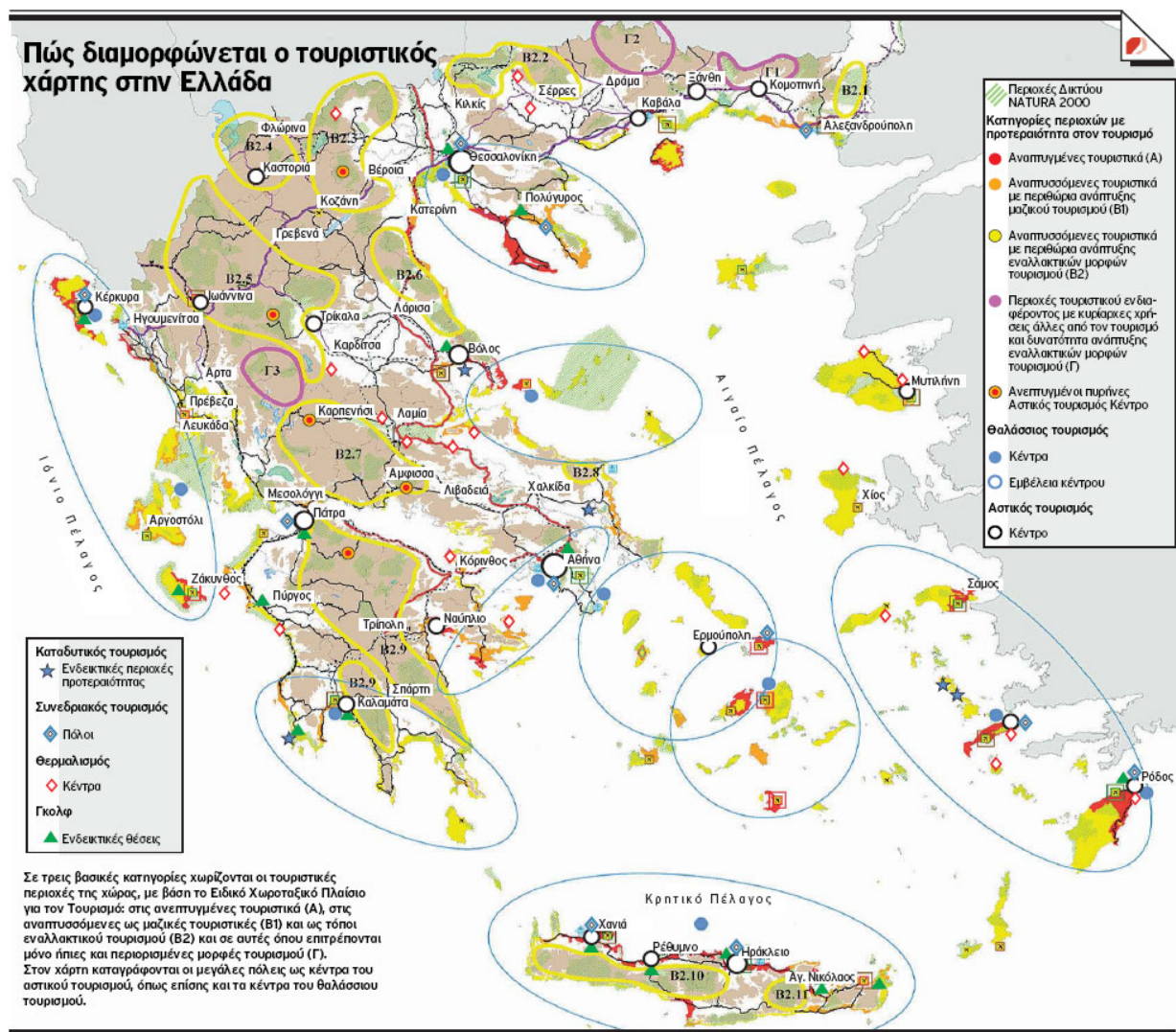
Σχετικά με τη δόμηση, θεσπίζονται αυστηροί όροι και προϋποθέσεις, περιορίζοντας σημαντικά τη διάσπαρτη δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων.

- Στο μεγαλύτερο μέρος της επικράτειας της χώρας, απαγορεύεται πλέον η διάσπαρτη δόμηση εκτός οικισμών

⁷¹ Νικολακοπούλου Μ., "Χτίζουν βουνά, δάση, βραχονησίδες", Έθνος, (13/09/2008)
Site: <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=5348&subid=2&PubID=107032&word=%F0%DC%F1%E%F2>

⁷² Alpha Bank, "Μελέτη για παραθεριστικές κατοικίες: Παραθεριστική κατοικία και χωροταξικός σχεδιασμός", Οικονομικό Δελτίο σελ. 39-55, (17/05/2007)
Site: www.euro2day.gr/articles/112602/

Χάρτης 5. Ο τουριστικός χάρτης της Ελλάδας βάσει του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό



Πηγή: www.ethnos.gr

- Αυξάνονται σημαντικά τα όρια αρτιότητας, ιδιαίτερα στις κρίσιμες τουριστικές περιοχές (στις αναπτυσσόμενες από 4 στρέμματα γίνονται 8 και στις αναπτυσσόμενες από 4 στρέμματα γίνονται 15).
- Μειώνεται σημαντικά η μέγιστη πυκνότητα τουριστικών καταλυμάτων (κλίνες ανά στρέμμα). Από 10 έως 15 κλίνες που ισχύει σήμερα, γίνονται 8.
- Αυξάνεται σημαντικά η απόσταση από τον αιγιαλό, ιδιαίτερα στις επίπεδες παράκτιες περιοχές (από τα 50 στα 100 μέτρα). Επίσης, τίθεται απαίτηση ελάχιστου υψομέτρου 2 μέτρων στο σημείο τοποθέτησης των κτιρίων.
- Τίθενται διάφορα όρια στην ανάπτυξη των νησιών (περιορισμός στην ετήσια αύξηση της δυναμικότητας μικρών νησιών, προσδιορισμός ανώτατου ορίου δυναμικότητας των εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών τουριστικών

εγκαταστάσεων στην πλειοψηφία των αναπτυσσόμενων τουριστικά νησιών, κ.ά.).

- Η ανάπτυξη γηπέδων γκολφ τίθεται υπό την προϋπόθεση εξασφάλισης των απαιτούμενων υδατικών πόρων της εγκατάστασης ύστερα από την ικανοποίηση υδρευτικών, αρδευτικών και οικολογικών αναγκών της περιοχής που επηρεάζεται ή με τη χρήση ανακυκλωμένου νερού από αξιοποίηση των λυμάτων μετά από τριτοβάθμια επεξεργασία ή αφαλάτωση. Σε κάθε περίπτωση προβλέπεται η λήψη μέτρων ορθής περιβαλλοντικής διαχείρισης

Σχετικά με την "παραθεριστική κατοικία", τονίζεται ότι είναι ένα σύγχρονο τουριστικό προϊόν διαδεδομένο σε όλο τον κόσμο, το οποίο δεν θα μπορούσε να αγνοηθεί στο *Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό* και το οποίο συμβάλλει στη σταθερότερη σχέση μεταξύ επισκεπτών και του τόπου υποδοχής.

Συγκεκριμένα, για τις σύνθετες τουριστικές εγκαταστάσεις:

- Επιτρέπεται να περιλαμβάνουν παραθεριστικές κατοικίες έως 30% επί του ποσοστού των υποδομών φιλοξενίας.
- Μπορούν να αναπτυχθούν μόνο σε γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 150 στρεμμάτων.
- Διέπονται από αυστηρούς όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές (Χαμηλός συντελεστής δόμηση 0,2, Υποχρεωτική διάσπαση όγκων, χαμηλά ύψη, επιτρέπονται μόνον διώροφα και ποσοστό 30% τριώροφα με τον όρο ότι τα τριώροφα θα απέχουν, τουλάχιστον, 200 μέτρα από τον αιγιαλό).

Επίσης στα ακατοίκητα νησιά και τις βραχονησίδες, όπου μέχρι σήμερα δεν υπήρχε καμία ιδιαίτερη πρόβλεψη, θεσμοθετείται ότι δεν μπορούν να γίνουν τουριστικές αναπτύξεις πάνω σ' αυτά. Από τον κανόνα αυτό μπορούν να εξαιρεθούν, υπό προϋποθέσεις, μόνο έως πέντε, έκτασης μεγαλύτερης των 500 στρεμμάτων το καθένα από αυτά, στο σύνολο του εθνικού χώρου, στα οποία δοκιμαστικά μπορεί να γίνουν σύνθετες τουριστικές εγκαταστάσεις σε ποσοστό κάλυψης έως 2%⁷³ (Σχήμα 29).

⁷³ ΑΠΕ, "Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό", (17/10/2008)

Site: http://www.otenet.gr/portal/portal/info/news/greeknews?media-type=html&user=anon&js_panename=greeknews&action=portlets.PsmlPortletAction&eventssubmit_do_view=1360192

Σχήμα 29. Ενδεικτική μεταβολή νησιωτικών περιοχών σε περίπτωση πλήρους εφαρμογής του Χωροταξικού του Τουρισμού



Όψη της Αμοργού πριν



Πιθανή όψη με μετά το Χωροταξικό



Παραλία στη Σκύρο πριν



Πιθανή όψη με μετά το Χωροταξικό

Πηγή: www.diktioaigaiou.gr

Στο *Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό*, έχει ασκηθεί έντονη κριτική, τόσο ως προς τις ρυθμίσεις του όσο και ως προς την σκοπιμότητα του. Σύμφωνα λοιπόν με σχετική ανακοίνωση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ), επισημαίνονται ορισμένες βασικές πτυχές και παρατηρήσεις :

- *Δίνει μεγαλύτερο βάρος στη διευκόλυνση των επενδύσεων και τη μεγέθυνση του τουρισμού, παρά στην ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και της ορθολογικής χωροταξικής οργάνωσης.* Εάν εφαρμοστούν οι ρυθμίσεις του θα συνεχίσει να αναπτύσσεται ο τουρισμός στη χώρα μας κατά τον τρόπο που αναπτύχθηκε έως σήμερα και εντείνοντας έτσι και όχι επιλύοντας τα υφιστάμενα προβλήματα.
- *Οι δύο σημαντικές «νέες» προβλέψεις που θέτει (προώθηση του προτύπου μαζικού τουρισμού και η περαιτέρω εντατικοποίηση της εκμετάλλευσης των τουριστικά αναπτυγμένων περιοχών)* ακυρώνουν τις δυνατότητες, αλλά και τις υψηλές προσδοκίες, για τη στροφή του τομέα προς την ανάπτυξη ποιοτικού τουρισμού (μπορεί να οδηγήσει σε καταστροφή των δυνατοτήτων που ακόμη διαθέτει η χώρα για ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και για συνδυασμό του με την ανάδειξη των στοιχείων του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος).
- *Η φέρουσα ικανότητα του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων* (διαχείριση των υδατικών πόρων, την προστασία του τοπίου και της φύσης και τη διαχείριση των αποβλήτων κ.α.), οφείλει να αποτελεί κριτήριο της πολιτικής του Σχεδίου. Κύριο ζητούμενο, θα πρέπει να είναι η διασφάλιση της αρχής της αειφορίας και ειδικότερα των αρχών της πρόληψης και της προφύλαξης, καθώς, επίσης, η δημιουργία των προϋποθέσεων ανάπτυξης με βάθος χρονικό και οικονομικό. Κάτι που δεν καθίσταται φανερό και σαφές.
- *Η έμφαση στις νέες μορφές τουρισμού κρίνεται ως θετικό στοιχείο, ωστόσο απουσιάζει η παρέμβαση που θα αποσκοπούσε στην εξυγίανση των ήδη αναπτυγμένων περιοχών.* Είναι ενδεικτικό ότι για τις «τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές» πουθενά δεν αναφέρεται η έννοια του κορεσμού (π.χ. ακτές βόρειας Κρήτης, Ρόδος), ενώ αντιθέτως προωθείται η ανάληψη δράσεων για την αύξηση της χωρητικότητας, με κατασκευή νέων καταλυμάτων. Μάλιστα, το πρόβλημα επεκτείνεται, καθώς οι ρυθμίσεις επιτρέπονται πλέον σε πολλές περιοχές της χώρας, οι οποίες έως σήμερα δεν είχαν αναπτυχθεί τουριστικά.

- Παράλληλα, με τις προτάσεις του Πλαισίου δεν αντιμετωπίζονται τα προβλήματα των υφιστάμενων μορφών οργανωμένης χωροθέτησης του τουρισμού (π.χ. ΠΟΤΑ - Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, ΠΟΑΠΔ-Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων).
- Το βασικό μεθοδολογικό εργαλείο που χρησιμοποιείται, ο καθορισμός περιοχών προτεραιότητας για διάφορες μορφές τουρισμού, είναι χρήσιμο. Ωστόσο, η εφαρμογή του παρουσιάζει αδυναμίες: δημιουργείται ένα πολύπλοκο σύστημα με επικαλύψεις μεταξύ περιοχών διαφορετικού τύπου και ασάφεια ως προς τι ισχύει σε αυτές τις περιπτώσεις, υπάρχουν αστοχίες στην οριοθέτηση ορισμένων περιοχών, και κυρίως λείπουν τα επιχειρησιακά κριτήρια για τις χωροθετήσεις των μεγάλων επενδύσεων μέσα σε κάθε περιοχή και τα όρια χωρητικότητας ανά περιοχή, κάτι που οδηγεί στον κίνδυνο υπερβολικής ανάπτυξης-μαζικής οικοδόμησης. Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα έντονο στην περίπτωση της νέου τύπου **οργανωμένης τουριστικής-παραθεριστικής κατοικίας**: πρόκειται για υποτομέα με μεγάλη δυναμική, αλλά η ανάπτυξή του χωρίς έλεγχο θα οδηγήσει σε προβλήματα γνωστά από άλλες χώρες του εξωτερικού.
- Παρά το γεγονός ότι στο συγκεκριμένο Πλαίσιο τίθενται ορισμένες προβλέψεις, **δεν προωθείται με συστηματικό τρόπο ο αναγκαίος δραστικός περιορισμός της διάχυτης εκτός σχεδίου δόμησης**⁷⁴.

Συμπερασματικά λοιπόν, σε μια χώρα σαν την Ελλάδα, με τα υφιστάμενα προβλήματα που έχει ως προς το θεσμικό της πλαίσιο σε ζητήματα χωροταξικού σχεδιασμού, οικιστικής ανάπτυξης, αναπτυξιακού σχεδιασμού κ.α. και όπου ο τουρισμός παίζει καθοριστικό ρόλο για την οικονομία και το περιβάλλον, η συζήτηση για την αναπτυξιακή πρακτική και το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης που θα ακολουθήσει αποτελεί ένα κρίσιμο ζήτημα, που χρίζει ιδιαίτερης προσοχής και συνέργειας μεταξύ φορέων, πολιτικών και πολιτών.

⁷⁴ Σγάρτσου Δ., "Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο Τουρισμού", Μαΐος 2007, (17/10/2008), Site: http://www.traveldailynews.gr/new.asp?newid=37444&subcategory_id=32

Η εκπόνηση από το ΥΠΕΧΩΔΕ, σε συνεργασία με το υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης, του Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό, θα μπορούσε να δώσει μία λύση στο ζήτημα αυτό, παρατηρούμε όμως πως το περιεχόμενο του προκαλεί αντιδράσεις και έντονη κριτική.

Καθώς δεν δίνει λύση στην άμεση ανάγκη αντιμετώπισης της αλόγιστης τουριστικής ανάπτυξης, που απειλεί με υποβάθμιση το φυσικό, δομημένο και πολιτιστικό περιβάλλον, αντιθέτως δίνει προτεραιότητα στην προσέλκυση επενδυτικού κεφαλαίου και όχι στην βιώσιμη ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων. Η πιο σημαντική καινοτομία του είναι η προώθηση της λεγόμενης "παραθεριστικής" κατοικία, δηλαδή της δημιουργίας "τουριστικών" συγκροτημάτων, όπου θα διατίθενται και σπίτια προς πώληση σε ιδιώτες, μέχρι ποσοστού 70% της συνολικής δομημένης έκτασης. Αυτό σημαίνει μαζική τσιμεντοποίηση. Χτίζοντας "ιδιωτικά χωριά" με συντελεστή δόμησης τετραπλάσιο της εκτός σχεδίου δόμησης όπου μεγάλες τεχνικές εταιρείες και εργολάβοι θα έχουν σίγουρο κέρδος⁷⁵.

Ταυτόχρονα αντί να καθιερώσει τίμημα συμμετοχής των επενδυτών στη δαπάνη των έργων υποδομής που εξυπηρετούν την τουριστική μονάδα και φόρο συντελεστή οικιστικής αξιοποίησης αγροτικής γης στις εκτός σχεδίου περιοχές, επιδοτεί τους κατασκευαστές με χρήματα του Δημοσίου. Ενώ και ακατοίκητα νησιά και βραχονησίδες μπαίνουν στα πλαίσια της λογικής αυτής στα οποία μπορούν να γίνουν πλέον τουριστικές επενδύσεις. Το Χωροταξικό δεν προβλέπει την υποχρεωτική κατεδάφιση όλων των παράνομων τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται στον αιγιαλό. Επιπλέον, δεν λαμβάνονται μέτρα περιορισμού της διάχυτης εκτός σχεδίου δόμησης, που αποτελεί οικιστική μαστίγα της ελληνικής υπαίθρου, ενώ μειώνεται η απαραίτητη απόσταση των ξενοδοχειακών μονάδων από τον αιγιαλό.

Όσο αφορά την "παραθεριστική" κατοικία και τις σύνθετες τουριστικές εγκαταστάσεις οι προθέσεις είναι σαφείς, αντί να περιορίζει την εκτός σχεδίου δόμηση, να οργανώνει και να οριοθετεί περιοχές τουριστικής ανάπτυξης, εξαπλώνει την εκτός σχεδίου οικιστική αναρχία εξομοιώνοντας τις τουριστικές επενδύσεις με την ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών. Σύμφωνα λοιπόν με τον ίδιο τον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ: «...Έχουμε μόλις έξι γήπεδα γκολφ, ενώ στη Γαλλία 500, στην Ιταλία 200,

⁷⁵ Ελαφρού Γ., "Αυτόν τον τουρισμό μας επιφυλάσσει το νέο χωροταξικό του ΥΠΕΧΩΔΕ. Τον θέλουμε;" Καθημερινή, (11/06/2007)
Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=3771&Itemid=0

στην Ισπανία 300 και στην Πορτογαλία 76...»⁷⁶, αυτός λοιπόν είναι ο στόχος, συμβατός με το μοντέλο της εντατικής τουριστικής ανάπτυξης των μεγαθηρίων και της "παραθεριστικής κατοικίας" όπως το έχουμε δει να συμβαίνει και σε όχι μακρινά παραδείγματα π.χ. Ισπανία, Πορτογαλία.

Οι τελευταίες εξελίξεις σε ότι έχει να κάνει με το Χωροταξικό του Τουρισμού σύμφωνα με την Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, μετά και τη μαζική αντίδραση πολιτών, περιβαλλοντικών οργανώσεων και εκπροσώπων των εργαζομένων και εργοδοτών στον τουρισμό και όχι μόνο, τελικά είχε ως αποτέλεσμα το ΥΠΕΧΩΔΕ να υποχωρήσει αλλάζοντας ορισμένες κρίσιμες διατάξεις του σχεδίου. Συγκεκριμένα, μείωσε στο 20% το ποσοστό των ξενοδοχείων που μπορούν να πωλούνται σαν παραθεριστικές κατοικίες έναντι του 70% που προέβλεπε το αρχικό σχέδιο (αυτό φαίνεται να μην επιτρέπει πλέον σε κτηματομεσιτικές και κατασκευαστικές εταιρίες να αξιοποιήσουν τις μεγάλες επιδοτήσεις). Από την άλλη όμως συνεχίζει να επιτρέπει σε ξενοδόχους να συνεργάζονται με μεγάλες κατασκευαστικές και κτηματομεσιτικές εταιρίες προκειμένου να κτίζουν μεγάλους παραθεριστικούς οικισμούς, εκτός οικισμών, χωρίς πολεοδομικό σχέδιο, χωρίς δημόσιους χώρους και με επιδότηση⁷⁷.

Επίσης στους ορεινούς οικισμούς ενώ πρότεινε αρχικά να κτίζονται ξενοδοχεία σε μια ζώνη 500 μέτρων γύρω από τα όρια τους με συντελεστή δόμησης 0,3 (έναντι το 0,2 που ισχύει σήμερα) και με αρτιότητα τα 2 στρέμματα (έναντι των 4 που ισχύουν σήμερα), αυτό περιορίζεται σε οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 300 κατοίκων και εξαιρούνται οι διατηρητέοι. Με τον τρόπο αυτό, εξαιρούνται τα φιλέτα του ορεινού όγκου από το μέτρο, αλλά αυξάνεται η εκτός σχεδίου δόμηση κατά 50% τουλάχιστον στις περισσότερες ευαίσθητες ορεινές περιοχές.

Μείωσε σε 3 από 5 που ήταν στις προηγούμενες προτάσεις τις βραχονησίδες όπου θα μπορούν να κτίζονται αυτές οι σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές. Ενώ διατηρεί το σημερινό, χαμηλό, όριο των 50 μ από τον αιγιαλό. Η

⁷⁶ Στην Ελλάδα αντιμετωπίζουμε πρόβλημα λειψυδρίας και ένα γήπεδο γκολφ απαιτεί περισσότερα από ένα εκατομμύρια κυβικά μέτρα νερού το χρόνο (όσο μια πόλη 11.000 κατοίκων)

⁷⁷ Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Πρόγραμμα Αειφόρο Αιγαίο, "Δράσεις Προγράμματος: Τουρισμός Με Μέλλον", (20/05/2009), Site:<http://www.diktioaigaiou.gr/contents/draseis.php?kkid=78&kid=63&action=show&m1=4&lang=1>

ρύθμιση αυτή δεν απειλεί απλώς την παράκτια ζώνη με σοβαρή οικοδομική επιβάρυνση, αλλά προκαλεί και ευθεία αμφισβήτηση της τεκμηριωμένης σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας που ορίζει ως ελάχιστη απόσταση τα 100 μ. (Π.Ε. 247/2003, Τμ. Ε΄, καθώς και Π.Ε. 636/2002 και 633/2002)⁷⁸.

Συμπεραίνουμε λοιπόν, ότι η έντονη κριτική που ασκείται στο Νομοσχέδιο για τον Τουρισμό έχει βάση, καθώς οι περισσότερες κατευθύνσεις του Πλαισίου, παρά τις υποχωρήσεις συνεχίζουν να οδηγούν σε αυτό που αναφέραμε εξ αρχής: την προώθηση ενός νέου αναπτυξιακού προτύπου που έχει ως βάση την “παραθεριστική” κατοικία και ότι μπορεί να την συνοδέψει στα πλαίσια ενός εισαγόμενου τουριστικού “προϊόντος” και στο βωμό της προσέλκυσης επενδυτικού ενδιαφέροντος, παραγκωνίζοντας όμως με αυτό τον τρόπο αυτό που θα έπρεπε να ήταν η βασική επιδίωξη, η βιώσιμη ανάπτυξη και το κοινό συμφέρον.

6.2 Οικοδομική Δραστηριότητα και Παραθεριστική κατοικία

Η σημασία της οικοδομικής δραστηριότητας στο ελληνικό μεταπολεμικό αναπτυξιακό πρότυπο είναι γνωστή τόσο για το εύρος της (συμμετοχή στη συνολική οικονομική μεγέθυνση, μεγάλο ποσοστό απασχολούμενων) όσο και για τις μη αντιστρέψιμες συνέπειές της στην ολοκληρωμένη ανάπτυξη (δημιουργία αστικών κέντρων σε συνθήκες πολεοδομικής και χωροταξικής αναρχίας, μη σεβασμός περιβάλλοντος και πολιτισμικής κληρονομιάς κ.ά.).⁷⁹

Το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας πρακτικής ήταν η δημιουργία ενός προτύπου οικοδόμησης, το οποίο δομήθηκε στη βάση συγκεκριμένων ιστορικών και πολιτισμικών καταβολών, αυξημένων οικονομικών, κοινωνικών αναγκών και συγκυριών που έπρεπε να αντιμετωπιστούν (π.χ., στεγαστικά προβλήματα της περιόδου 1960-1970). Αναρίθμητες καταταμήσεις γης είχαν ως αποτέλεσμα να δημιουργηθούν κατά την πενταετία 1967-1972, οι περισσότεροι παραθεριστικοί

⁷⁸ Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Πρόγραμμα Αειφόρο Αιγαίο, “Δράσεις Προγράμματος :Τουρισμός Με Μέλλον”, (20/05/2009),
Site:<http://www.diktioaigaio.gr/contents/draseis.php?kkid=78&kid=63&action=show&m1=4&lang=1>

⁷⁹ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

οικισμοί που υπάρχουν σήμερα, ενώ η θέσπιση του νόμου για την κάθετη ιδιοκτησία (1971) και στα εκτός σχεδίου οικόπεδα, σε συνδυασμό με την δυνατότητα διάσπασης του κτιριακού όγκου, οδήγησαν στη δημιουργία πλήθους ιδιοκτητών και κατασκευών που (μαζί και με τους ημιυπόγειους χώρους κ.α.) υπερβαίνουν δραματικά την επιτρεπόμενη δόμηση⁸⁰. Η πρακτική αυτή συνεχίζεται ακόμη και σήμερα (αν και το 1992 καταργήθηκε η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου), διαμορφώνοντας το "τοπίο" της παραθεριστικής κατοικίας (Σχήμα 30).

Σχήμα 30. Το πρότυπο της παραθεριστικής κατοικίας, μορφώθηκε εντός ενός συγκεκριμένου θεσμικού πλαισίου και ιδιαιτέρων συνθηκών



Πηγή: www.kathimerini.gr

Οι εξελίξεις των τελευταίων ετών είναι διαφορετικής ποιότητας, καθώς πηγάζουν από διαφορετικές "ανάγκες" και επιδιώξεις. Η αγορά ακινήτων έχει ενσωματωθεί σε μεγάλο βαθμό στο συνολικό "κερδοσκοπικό" πρότυπο, το οποίο ευνοεί την "εμπορευματοποίηση" ολόένα και περισσότερων δραστηριοτήτων και αγαθών, μεταξύ αυτών και της κατοικίας.

Τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε μία έντονη ανάπτυξη στην αγορά ακινήτων, η οποία ευνοήθηκε από την ακολουθούμενη στεγαστική πολιτική (χαμηλά επιτόκια), τους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης, την αύξηση των εισοδημάτων και την εισροή των μεταναστών (αύξηση της ζήτησης για κατοικίες) αλλά και από συγκυριακά γεγονότα όπως οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004 κ.α. Ενώ, ήδη έχει

⁸⁰ RED, "Η οργανωμένη παραθεριστική κατοικία", Απρίλιος 2005, (23/05/2007)

Site: <http://www.disabled.gr>

αρχίσει και αναμένεται, ακόμη περισσότερο στα επόμενα χρόνια, η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων να στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην αγορά της "παραθεριστικής" κατοικίας.

Η συγκεκριμένη αγορά συγκεντρώνεται κυρίως στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές της χώρας και αποτελεί βασικό παράγοντα της ανάπτυξης τους. Εκτιμάται, πως ο κορεσμός που παρουσιάζεται στις αντίστοιχες αγορές της Ισπανίας και της Πορτογαλίας σε συνδυασμό με την αναζήτηση "παρθένων" περιοχών στη Μεσόγειο θα καταστήσουν την ελληνική αγορά παραθεριστικής κατοικίας το πιο δυναμικό είδος ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, τόσο για την εγχώρια όσο και για την ξένη χρηματαγορά⁸¹.

Στην Ελλάδα υφίσταται ένα παραδοσιακό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας, που έχει να κάνει με ιστορικά, οικονομικά, κοινωνικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά και την ιδιαίτερη νοοτροπία του Έλληνα να διαθέτει ιδιοκτήτη δεύτερη - εξοχική κατοικία. Αποτελεί το κυρίαρχο πρότυπο τόσο στον παράκτιο όσο και στον νησιωτικό χώρο και το οποίο (πέρα των όποιων αυθαιρεσιών) έχει ενσωματωθεί στο υπάρχον φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον.

Παράλληλα με το υφιστάμενο πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας έχει αναπτυχθεί και ο τουριστικός τομέας, με την μορφή των ενοικιαζόμενων δωματίων (π.χ. μεμονωμένες οικίες, μικρά οικιστικά συγκροτήματα κ.α.) τα οποία σε μεγάλο ποσοστό τουλάχιστον και σε πολλές περιπτώσεις ακολουθούν και σέβονται την υπάρχουσα αρχιτεκτονική, καθώς και τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα διαφόρων κλιμάκων που αποτελούν και τον συνήθη τύπο μεγαλύτερων τουριστικών εγκαταστάσεων. Οι δύο αυτές μορφές παραθερισμού, υφίστανται και συνυπάρχουν για πολλά χρόνια στον ελληνικό χώρο και έχουν δημιουργήσει μία υφιστάμενη κατάσταση τόσο στο δομημένο περιβάλλον όσο και στις σχέσεις, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτισμικές με την τοπική κοινωνία.

Ολοκληρωμένη εικόνα για την εξέλιξη της παραθεριστικής κατοικίας στις παράκτιες ζώνες της χώρας δεν υπάρχει. Μόνο αποσπασματικές μελέτες και οι καταγραφές της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδας σχετικά με τις οικοδομικές άδειες. Ακόμα και αυτά τα στοιχεία, όμως, αρκούν για να δώσουν μια επαρκή εικόνα του εύρους της εξάπλωσης που γνώρισε τα τελευταία σαράντα χρόνια η

⁸¹ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

παραθεριστική κατοικία. Σύμφωνα με την απογράφη του 2001, περίπου το 1/6 όλων των κατοικιών της χώρας είναι εξοχικές ή δευτερεύουσες.

Πιο συγκεκριμένα, σε σύνολο περίπου 5.465.000 κατοικιών σε όλη τη χώρα κατεγράφησαν 925.000 εξοχικές ή δευτερεύουσες κατοικίες, από τις οποίες οι περισσότερες κενές (δηλαδή, με εποχική κατοίκηση)⁸². Η εξοχική κατοικία βασίστηκε στην άναρχη ανάπτυξη, υποβαθμίζοντας σταδιακά περιοχές φυσικής ομορφιάς. Πριν από λίγα χρόνια, μια έρευνα του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ και του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών μελέτησε τις κοινωνικές και πολεοδομικές διαστάσεις του φαινομένου. Σύμφωνα με την έρευνα, πέντε είναι οι βασικοί διαφορετικοί τύποι άναρχης ανάπτυξης των εξοχικών στην Ελλάδα:

- 1. Σε παράκτιες ζώνες στον ευρύτερο περιαστικό χώρο.*
- 2. Στην περιφέρεια υφιστάμενων οικισμών.*
- 3. Σε παρόδιες περιοχές ή ζώνες ευρύτερου τουριστικού ενδιαφέροντος.*
- 4. Στα όρια των υφιστάμενων παραδοσιακών οικισμών.*
- 5. Σε εκτός σχεδίου περιοχές μέσω οργανωμένων οικοδομικών συνεταιρισμών*

Στο μεταξύ, η παραθεριστική κατοικία (κατά βάση με στόχο την εσωτερική αγορά) έλαβε ανεξέλεγκτες διαστάσεις σε όλη τη χώρα, με κυρίαρχο στοιχείο την άναρχη επέκταση των παραθεριστικών και τουριστικών οικισμών. Είναι ενδεικτικό ότι μόνο το 1999 εκδόθηκαν για την περιοχή του Αιγαίου 10.464 οικοδομικές άδειες, με τις οποίες δημιουργήθηκαν περίπου 25 νέα οικιστικά σύνολα, που αντιστοιχούν πληθυσμιακά σε δέκα νέους δήμους⁸³.

Η παραθεριστική κατοικία αφορά πολλές φορές εκτός σχεδίου δόμηση, περιοχές, περιοχές δηλαδή στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης και χωρίς έργα υποδομής. Αυτός ο τρόπος οικιστικής ανάπτυξης δημιουργεί ένα ασυγκρότητο και μη ελεγχόμενο οικιστικό πλέγμα (π.χ. υπερβάσεις δόμησης, αλλαγή χρήσης

⁸² Αυτόνομοι Μηχανικοί Ανατολικής Κρήτης (ΑΜΑΚ), "Παραθεριστική Κατοικία: «Δούρειος Ίππος» της Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης", Οικολογική Παρέμβαση Ηρακλείου, Ιούλιος 2006, (10/11/2008) Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=2750&Itemid=42

⁸³ Χωροταξία: Από το room στο house to let Χωροταξία: Από το room στο house to let", (15/10/2007) Site: <http://eyploia.aigaio-net.gr/modules.php?name=News&file=article&sid=819>

υπογείων, απόρριψη κατάλοιπων των εκσκαφών και άλλων υλικών στα πρανή και στα ρέματα, κάλυψη ρεμάτων και διανοίξεις δρόμων χωρίς μελέτες και εγκρίσεις, κακοποίηση του φυσικού περιβάλλοντος κ.α.) και ένα σύνολο επιπτώσεων στο φυσικό, οικονομικό αλλά και κοινωνικό περιβάλλον π.χ. συρρίκνωση της αγροτικής γης και του αγροτικού εισοδήματος, του εισοδήματος των ντόπιων επιχειρηματιών του τουρισμού κ.α.

Για να μπορέσουμε όμως να κατανοήσουμε καλύτερα την όλη λογική της επένδυσης σε παραθεριστική κατοικία, τη διαφορά που υπάρχει μεταξύ του υφιστάμενου προτύπου παραθεριστικής κατοικίας και αυτού που εισάγεται με την μορφή των παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων και γενικά τη φιλοσοφία αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής, θα πρέπει να εξετάσουμε ορισμένα χαρακτηριστικά της και τον τρόπο που λειτουργεί. Κατά πόσο λοιπόν διαφοροποιείται η κατοικία εντός ενός οργανωμένου και "συμπαγούς" συνόλου που συνήθως αναπτύσσεται σε απομακρυσμένες περιοχές εκτός υπαρχόντων οικισμών με την κλασική μορφή της δεύτερης κατοικίας η οποία υφίστανται εντός του υφιστάμενου οικιστικού ιστού ή και μεμονωμένη; Κατά πόσο οι ιδιοκτήτες αυτών των κατοικιών λειτουργούν ως "μόνιμοι" κάτοικοι ή "επισκέπτες" και αντίστοιχα καταναλώνουν πόρους; Και κατά πόσο αυτή η νέα μορφή επένδυσης σε παραθεριστική κατοικία δρα ανταγωνίστηκα ως προς τον τουρισμό;

Κύριο λοιπόν, χαρακτηριστικό της αγοράς παραθεριστικής κατοικίας είναι η εποχικότητα, η οποία βέβαια είναι σε χαμηλότερα επίπεδα από ότι στον ξενοδοχειακό τουρισμό. Ένα ποσοστό των ιδιοκτητών της παραθεριστικής κατοικίας την χρησιμοποιούν καθ' όλη την διάρκεια του έτους, ενώ το μεγαλύτερο μέρος, μόνο τους καλοκαιρινούς μήνες. Επίσης ένα μεγάλο μέρος των ιδιοκτητών δεύτερης κατοικίας ανήκουν στην κατηγορία των παραθεριστών, οι οποίοι ξοδεύουν σχετικά λιγότερα χρήματα σε ξενοδοχεία, εστιατόρια κ.α. από τους υπόλοιπους επισκέπτες. Οι συνήθειες τους μοιάζουν περισσότερο με αυτές του μόνιμου κατοίκου της περιοχής (π.χ. δεν τρώει συχνά σε εστιατόρια, έχει ανάγκη να ψωνίζει στην τοπική αγορά, καταναλώνει πόρους για τον εφοδιασμό και την συντήρηση της κατοικίας ενισχύοντας θεωρικά τα τοπικά προϊόντα και τις υπηρεσίες).

Με αυτή την λογική, η παραθεριστική κατοικία θα μπορούσε να εξελιχθεί σε διαδικασία επέκτασης της τουριστικής περιόδου και να συνδεθεί με δραστηριότητες

και παροχές που προσελκύουν τους επισκέπτες καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου, καθώς ο ιδιοκτήτης έχει δαπανήσει ένα σημαντικό ποσό χρημάτων και επιθυμεί να παραμείνει σε αυτή για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα και σε περιόδους εκτός αιχμής (δεν επιθυμεί να πληρώσει περισσότερα για διαμονή κάπου αλλού). Επομένως μπορεί να διατηρήσει ένα επίπεδο ζήτησης σε παραθεριστικές περιοχές σε καταστήματα, υπηρεσίες και άλλες αγορές ακόμη και κατά τη διάρκεια μη τουριστικών περιόδων⁸⁴.

Από την άλλη πλευρά η ίδια λογική λέει, ότι αυτού του είδους η παραθεριστική κατοικία, μπορεί να λειτουργήσει ως δραστηριότητα ανταγωνιστική του τουρισμού και την ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας, γιατί αφ' ενός καταναλώνει τουριστικούς πόρους (στο βαθμό μάλιστα που η ζήτηση εκδηλώνεται επί εκτάσεων που μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά) και αφ' ετέρου τροφοδοτεί την ιδεολογία του «οικιστή» - εποχικού μετανάστη και μόνιμου «συνιδιοκτήτη» των πόρων έναντι της αντίληψης του επισκέπτη – περιηγητή (ακόμα και η ετυμολογία της λέξης «τουρισμός», τουρ: γύρος, περιήγηση, αναγνωρίζει την κινητικότητα ως το στοιχείο που χαρακτηρίζει τον επισκέπτη)⁸⁵, όπου σε αυτή την περίπτωση στερεί από την τοπική οικονομία τους πόρους που θα "σπαταλούσε" ο επισκέπτης με την έννοια του περιηγητή οι οποίοι θα ήταν πολλοί περισσότεροι σε σχέση με τον "οικιστή".

Αυτή η «*οργανωμένη*» *παραθεριστική κατοικία* που προωθείται ως νέα αναπτυξιακή τάση, δεν έχει σχέση με τη συνηθισμένη δεύτερη ή εξοχική κατοικία των κατοίκων (Σχήμα 31). Αφορά μεγάλες επενδύσεις, το παραθεριστικό real estate που στην ουσία αποτελούν σύνθετες τουριστικές επενδύσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν ξενοδοχειακές μονάδες και κατοικίες σε οργανωμένα συγκροτήματα προς πώληση σε ιδιώτες. Το μοντέλο αυτό προβάλλεται ως το βασικό εργαλείο για την ανάπτυξη του τουρισμού στη χώρα μας με πρόσχημα την συμβολή στην τοπική απασχόληση και οικονομική ανάπτυξη, στην ουσία αποτελεί την πιο προσοδοφόρα λύση για προσέλκυση επενδυτών και βραχυχρόνιο οικονομικό κέρδος⁸⁶.

⁸⁴ Alpha Bank, "Μελέτη για παραθεριστικές κατοικίες: Παραθεριστική κατοικία και χωροταξικός σχεδιασμός", Οικονομικό Δελτίο σελ. 39-55, (17/05/2007)
Site: www.euro2day.gr/articles/112602/

⁸⁵ Μπαλατσινός Ν., "Τουρισμός – Παραθεριστική Κατοικία: Μια ανταγωνιστική σχέση" Νοέμβριος 2008, Εκπρόσωπος της εταιρείας «θεώρημα Α.Ε.», αναδόχου της μελέτης του Ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον Τουρισμό.
Site: http://www.theorema.gr/pictures/Arxeia/Anti_paratheristiki_Augi.pdf

⁸⁶ Ελαφρού Γ., "Τσιμέντο απειλεί τις ελληνικές ακτές Αυξάνονται συνεχώς οι πιέσεις για μαζική κατασκευή συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών σε τουριστικές περιοχές" Καθημερινή, (11/06/2007) Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_21/01/2007_212793

Σχήμα 31. Η οργανωμένη “παραθεριστική” κατοικία, δεν έχει σχέση με τη συνηθισμένη δεύτερη ή εξοχική κατοικία



Πηγή: www.xmas.gr

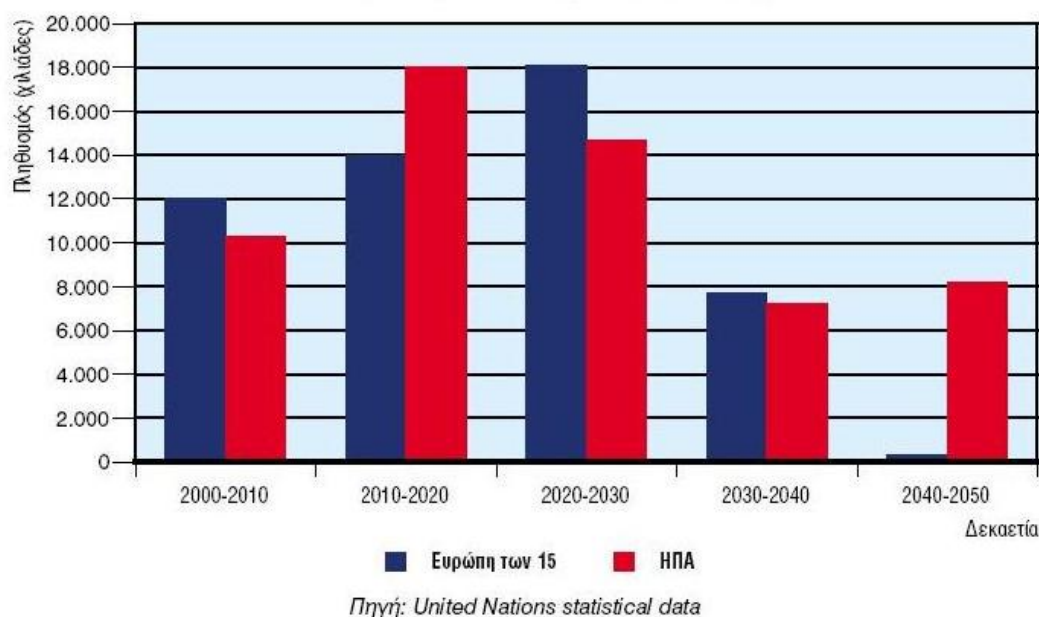
Είναι γεγονός ότι υπάρχει ζήτηση στην Μεσόγειο γι’ αυτή την μορφή παραθεριστικής κατοικίας, μία ζήτηση που τροφοδοτεί το επενδυτικό ενδιαφέρον και κατά επέκταση και τις αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο.

Τα τελευταία χρόνια λοιπόν, η ζήτηση για αγορά παραθεριστικής κατοικίας στη Μεσόγειο είναι υψηλή, οι αγοραστές προέρχονται κυρίως από τις χώρες της δυτικής και βόρειας Ευρώπης (π.χ. Μ. Βρετανία, Γερμανία) ενώ εκτιμάται όπως έχει ήδη αναφερθεί, ότι σήμερα περίπου 3 εκατομμύρια άνθρωποι (κυρίως αλλά όχι μόνο άτομα τρίτης ηλικίας) ενδιαφέρονται να αποκτήσουν μόνιμο τόπο διακοπών στην περιοχή. Τα επόμενα χρόνια αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά αυτή η ζήτηση, καθώς θα είναι σε ηλικία συνταξιοδότησης οι άνθρωποι που γεννήθηκαν μετά τον 2^ο Παγκόσμιο Πόλεμο, όπου σημειώθηκε η μεγάλη αύξηση των γεννήσεων (baby boomers)⁸⁷.

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση των 15 αναμένεται κατά την δεκαετία 2020-2030 να αυξηθεί σημαντικά ο πληθυσμός ηλικίας άνω των 60 ετών, ενώ ο αντίστοιχος πληθυσμός των ΗΠΑ αναμένεται να αυξηθεί κατά πολύ μία δεκαετία νωρίτερα (2010-2020) (Σχήμα 32, 33).

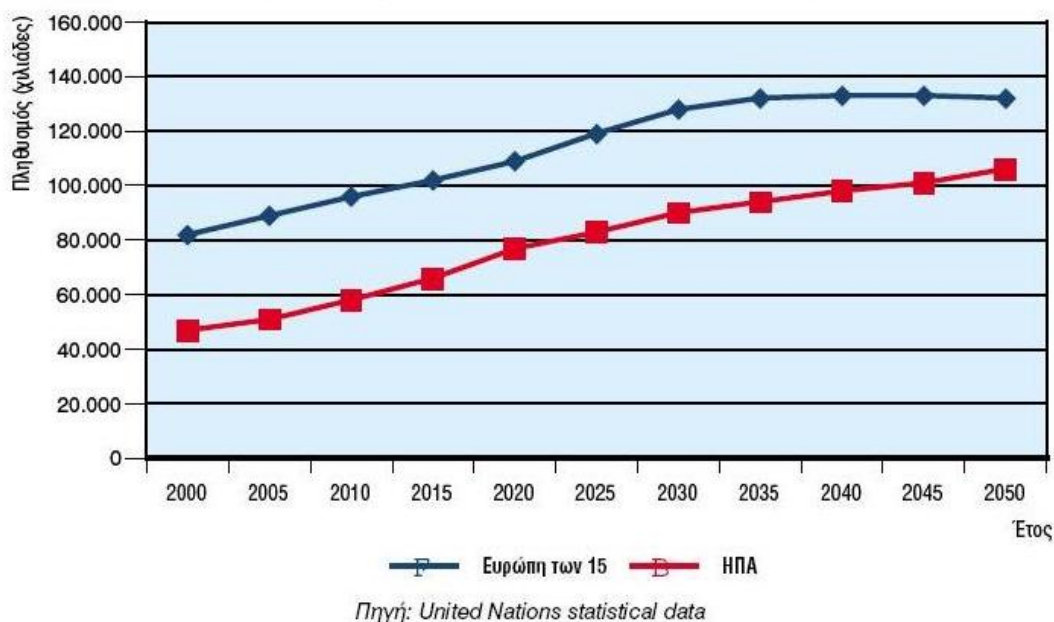
⁸⁷ Alpha Bank, “Μελέτη για παραθεριστικές κατοικίες: Παραθεριστική κατοικία και χωροταξικός σχεδιασμός”, Οικονομικό Δελτίο σελ. 39-55, (17/05/2007)Site: www.euro2day.gr/articles/112602/

Σχήμα 32. Πληθυσμός Ηλικίας 60+ σε Ευρώπη και ΗΠΑ (ανά δεκαετία)



Αυτές οι ομάδες, αποτελούν και τους ενδιαφερόμενους αγοραστές παραθεριστικής κατοικίας, οι οποίοι επιθυμούν να ζήσουν σε τόπους με εύκρατο κλίμα και ήρεμο τρόπο ζωής. Αρκετοί από αυτούς αγοράζουν την κατοικία με σκοπό να κατοικήσουν οι ίδιοι ή τα παιδιά τους, ενώ άλλοι για καθαρά επενδυτικούς λόγους π.χ. παραχώρηση κατοικίας για μίσθωση ή πώληση.

Σχήμα 33. Πληθυσμός Ηλικίας 60+ σε Ευρώπη και ΗΠΑ



Η μέχρι πρότινος εμπειρία δείχνει ότι οι συνηθέστερες προτιμήσεις αγορών παραθεριστικής κατοικίας την χώρα μας ήταν η μονοκατοικία με πισίνα, η κατοικία σε παραδοσιακό οικισμό και η κατοικία σε μικρά συγκροτήματα των 10-12 κατοικιών. Η κατοικία σε οργανωμένα οικιστικά "παραθεριστικά" συγκροτήματα φαίνεται να εμπεριέχει μαζί και με επιπρόσθετα στοιχεία αυτές τις επιλογές, γι' αυτό φαντάζει και το "μέλλον" σε αυτή την αγορά.

Το πρότυπο της παραθεριστικής κατοικίας που προωθείται και με το νέο χωροταξικό για τον τουρισμό, πρόκειται στην ουσία για ένα ιδιότυπο "μοντέλο" real estate, βάσει του οποίου δημιουργούνται οικισμοί εντός ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων με ευνοϊκούς όρους δόμησης και χωρίς τους περιορισμούς που ισχύουν στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές⁸⁸ (αφορά συνήθως μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες -condo hotels- με μορφή τουριστικών χωριών, το οποίο όμως έχει δεχθεί δριμεία κριτική, καθώς οδήγησε στην πυκνή δόμηση των παράκτιων περιοχών και τελικά στην υποβάθμισή τους σε χώρες που εφαρμόστηκε σε ευρεία κλίμακα).

Το μοντέλο αυτό, συνδυάζει τη δημιουργία ξενοδοχειακών και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων (π.χ. γηπέδων γκολφ, συνεδριακά κέντρα) με την ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών ή διαμερισμάτων προς πώληση ή ενοικίαση για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα, με αυτό τον τρόπο οι κατοικίες αυτές δύνανται να καλύπτουν το 70% της τουριστικής εγκατάστασης (τυπικά οι ιδιοκτήτες των μεμονωμένων κατοικιών θα πρέπει να επιτρέπουν την ενοικίαση π.χ. ένα μήνα το χρόνο). Το σημαντικό είναι ότι οι κατοικίες δομούνται ως κύρια τουριστικά καταλύματα, δηλαδή με τους όρους δόμησης ενός ξενοδοχείου και όχι της κατοικίας⁸⁹ που είναι υποπλάσιος (ενδεικτικά, ένας μέσος συντελεστής δόμησης ξενοδοχείου είναι 0,6 ενώ της κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή 0,05)⁹⁰.

⁸⁸ Νικολακοπούλου Μ., "Χτίζουν βουνά, δάση, βραχονησίδες", Έθνος, (13/09/2008)

Site: <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=5348&subid=2&PubID=107032&word=%F0%DC%F1%EF%F2>

⁸⁹ Λιάλιου Γ., "Χωροταξικός οδηγός για την Τουριστική Ανάπτυξη: Σε 4 κατηγορίες τα νησιά – Αξιοποίηση ορεινών όγκων και παραδοσιακών οικισμών– Βελτίωση υποδομών σε αρχαιολογικούς χώρους", Καθημερινή, (06/05/2007).

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_economy_2_06/05/2007_225984

⁹⁰ Η χορήγηση των συγκεκριμένων κινήτρων στοχεύει στην προσέλκυση «σταθερού παραθερισμού», ή/και στη χρησιμοποίηση εκ μέρους των αγοραστών των κοινόχρηστων χώρων και υπηρεσιών του ξενοδοχείου (πρώτη μορφή τουριστικής κατοικίας, που μπορεί να φθάσει μέχρι το 30% των

Παρατηρούμε λοιπόν τα τελευταία χρόνια στον ελληνικό χώρο, παρά τους όποιους ανασταλτικούς παράγοντες π.χ. πολύπλοκο φορολογικό και πολεοδομικό σύστημα, έλλειψη κτηματολογίου, χρονοβόρο αδειοδότηση, περιορισμένη διαφάνεια κ.α. ο κλάδος της παραθεριστικής κατοικίας να αποτελεί έναν από τους πιο πολλά υποσχόμενους κλάδους της αγοράς ακινήτων και σε αυτό το πλαίσιο να έχουν αναπτυχθεί μεγάλες προσδοκίες για μελλοντικά υπερκέρδη από επενδυτές⁹¹. Το νέο χωροταξικό σχέδιο για τον τουρισμό ενισχύει ακόμα περισσότερο αυτές τις προσδοκίες, κάτι που διαφαίνεται και από τις εξελίξεις της τελευταίας τριετίας στον κλάδο αυτό, ενώ την τάση αυτή σπεύδουν να εκμεταλλευτούν μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι και εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων που προχωρούν στη δημιουργία οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων (Επενδύσεις άνω των 4 δισ. ευρώ βρίσκονται αυτή την περίοδο σε διάφορα στάδια πραγμάτωσης).

Την τελευταία τριετία, παρατηρείται λοιπόν μία άνευ προηγουμένου αύξηση των τουριστικών επενδύσεων της τάξης των 450 εκατ. ευρώ σε 23 νησιά των Κυκλάδων, των Δωδεκανήσων και του Ιονίου⁹². Αυτή η έντονη επενδυτική τουριστική δραστηριότητα ουσιαστικά ακολουθεί την άνοδο της τουριστικής κίνησης στο διάστημα 2004-2007, που καταγράφεται αύξηση των ξένων επισκεπτών σε ποσοστό 24%.

Ειδικότερα, στον τουριστικό τομέα στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων εγκρίθηκαν για ένταξή τους στον Αναπτυξιακό Νόμο συνολικά 68 αιτήσεις για την υλοποίηση τουριστικών επενδύσεων προϋπολογισμού 61.887.804 ευρώ και επιχορήγησης 29.190.351 ευρώ, ακόμη 89 τουριστικές επενδύσεις στα Δωδεκάνησα και 16

εγκαταστάσεων φιλοξενίας του συγκροτήματος) ή/και στην παραχώρηση εκ μέρους του αγοραστή του καταλύματος στο ξενοδοχείο για εκμετάλλευση για συγκεκριμένο κατ' έτος χρονικό διάστημα (δεύτερη μορφή τουριστικής κατοικίας). Εάν συνδυαστούν η πρώτη και η δεύτερη μορφή, το ποσοστό των κατοικιών προς πώληση μπορεί να φθάσει συνολικά το 70% των εγκαταστάσεων φιλοξενίας της κάθε επένδυσης.

⁹¹ Θεοδωράτος Μ., "Γιατί οι ξένοι αγνοούν την Ελλάδα και αγοράζουν εξοχικά στη Μάλτα", Καθημερινή, (22/08/2008)

Site: http://www.ekathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi/ w_articles_civ_12_05/01/2008_254445

⁹² Κουσούνης Σ., " Επενδυτικός πυρετός 450 εκατ. σε Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Ιόνιο", Καθημερινή, (20/10/2008)

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/ w_articles_economy_2_05/08/2007_236755

τουριστικές επενδύσεις στις Κυκλάδες. Ο συνολικός προϋπολογισμός των επενδύσεων αυτών ξεπερνά τα 105 εκατ. ευρώ και η επιχορήγηση τα 52 εκατ. ευρώ⁹³.

Ένα μεγάλο μέρος αυτών των επενδύσεων αφορά την αγορά της παραθεριστικής κατοικίας που αναμένεται ότι θα επιφέρει στην χώρα "τζίρο" της τάξης των 100 δις. ευρώ. Ενώ μεγάλοι επενδυτικοί, κατασκευαστικοί και ξενοδοχειακοί όμιλοι, αλλά και εφοπλιστικά κεφάλαια στρέφουν το ενδιαφέρον τους στον τομέα αυτό και ειδικά σε οργανωμένα παραθεριστικά οικιστικά συγκροτήματα π.χ. J&P Αβαξ, Dolphin Capital Investors, Lamda Development, Copelouzos Real Estate, ο όμιλος της ΓΕΚ, Εκτερ, η Μπάμπης-Βωβός, ο όμιλος Παρασκευαΐδη, ο όμιλος Βασίλη Κωνσταντακόπουλου, Dolphin Capital, Copelouzos Real Estate, Minoan Group, Sabro Development First Mediterranean Investments, Greenwell Golf & Leisure Projects, First Mediterranean Investments (FMI), J&P Overseas, Emerald Developments SA, Lavender Hills Golf Resort κ.α.

Χαρακτηριστικό είναι επίσης το γεγονός ότι παρά την οικονομική κρίση του 2008 και την διεθνή οικονομική συγκυρία δεν έχει μειώσει το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών για την παραθεριστική κατοικία, και οι τιμές παραμένουν σταθερές όπως και η ζήτηση (για τους περισσότερους δημοφιλείς παραθεριστικούς προορισμούς οι τιμές βρίσκονται στα επίπεδα του 2007 π.χ. τα νησιά των Κυκλάδων)⁹⁴.

Η «οργανωμένη» παραθεριστική κατοικία λοιπόν, φαίνεται να έχει ζήτηση, αφενός εξαιτίας των ευνοϊκών προϋποθέσεις που εμφανίζει η χώρα για τη ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας (ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος, ασφάλεια, χαμηλό κόστος και ένα ανεκτό επίπεδο δημοσίων εξυπηρετήσεων και υποδομών κ.α.) και αφετέρου λόγω των επιδιώξεων του κατασκευαστικού κεφαλαίου και των χρηματοπιστωτικών οργανισμών (ειδικά με τα προβλήματα ύφεσης που

⁹³Κουσουνής Σ., "Ο «χάρτης» των τουριστικών επενδύσεων: Σε 16 νησιά προγραμματίζονται τα 82 επενδυτικά σχέδια των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που αποκαλύπτει σήμερα η «Κ»", Καθημερινή, (20/10/2008)

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_2_06/08/2006_193404

⁹⁴ "Αφιέρωμα: Η παραθεριστική κατοικία αντέχει παρά την κρίση, αν και η διεθνής οικονομική συγκυρία έχει μειώσει το ενδιαφέρον των ξένων, οι τιμές παραμένουν σταθερές όπως και η ζήτηση", Καθημερινή, (11/12/2008)

Site: http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile1_1_08/07/2008_240008

αντιμετώπισαν μετά την Ολυμπιάδα του 2004) . Η συγκυρία συνεπώς ευνοεί την ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας επί της οποίας έχουν διατυπωθεί προσδοκίες από συγκεκριμένους επιχειρηματικούς κύκλους, παρά την πρόσφατη διεθνή δοκιμασία αυτού ακριβώς του συστήματος (κατοικία, ενυπόθηκα δάνεια, παράγωγα, χρηματοοικονομική κρίση)⁹⁵.

Η εμπειρία άλλων χωρών (π.χ. Ισπανία, Πορτογαλία) θα πρέπει να αποτελέσει παράδειγμα για την χώρα μας, καθώς αξιολόγοι και εκτεταμένοι τουριστικοί πόροι των χωρών αυτών καταναλώθηκαν σε μια δραστηριότητα που είχε οικονομικά αποτελέσματα μόνο κατά την φάση κατασκευής και πώλησης των διαμερισμάτων, ενώ στη συνέχεια περιορίστηκε ή και ματαιώθηκε η δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης των πόρων (Μπαλατσινός Ν., 2008).

Πρόκειται στην ουσία για μια εφ' άπαξ διαδικασία, της οποίας μάλιστα τα μεν οφέλη εμφανίζουν μικρή διάχυση στην κοινωνία, οι δε επιπτώσεις αποκτούν μη αναστρέψιμα χαρακτηριστικά (Η έμφαση στις τουριστικές υπηρεσίες και την αγορά παραθεριστικής κατοικίας θεωρείται η πλέον επιτυχής στρατηγική για την οικονομική ανάπτυξη των παράκτιων περιοχών ενώ αναφέρεται κυρίως στα οικονομικά οφέλη για τις τοπικές περιοχές και τη συνολική οικονομική ανάπτυξη. Προσανατολισμένη στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη και δεν λαμβάνει υπόψη μακροχρόνιες συνέπειες τόσο στο οικονομικό όσο και στο κοινωνικό και περιβαλλοντικό τομέα).

Το επιχειρηματικό ενδιαφέρον για την ιδιωτική οικιστική "παραθεριστική" ανάπτυξη παρουσιάζεται ιδιαίτερο έντονο με προσδοκίες για σημαντικά οικονομικά κέρδη, το ίδιο έντονα όμως θα πρέπει να εμφανίζεται και η ανάγκη για προστασία και βέλτιστη αξιοποίηση των τουριστικών πόρων προς όφελός της τοπικής ανάπτυξης. Πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ότι πέραν των εισαγομένων προτύπων υπάρχουν και εναλλακτικοί τρόποι διαχείρισης της ανάπτυξης, όπως η αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων ή φθινόντων οικισμών του χώρου (στην περίπτωση αυτή όμως οι προσδοκίες για ραγδαία ανάπτυξη της οικοδομικής και κτηματομεσιτικής δραστηριότητας θα παραμένουν ανικανοποίητες) και η εναλλακτική ανάπτυξη των οικιστικών συνόλων παραθεριστικής κατοικίας σε επαφή με υφισταμένους οικισμούς,

⁹⁵ Μπαλατσινός Ν., "Τουρισμός – Παραθεριστική Κατοικία: Μια ανταγωνιστική σχέση" Νοέμβριος 2008, Εκπρόσωπος της εταιρείας «θεώρημα Α.Ε.», αναδόχου της μελέτης του Ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον Τουρισμό.
Site:http://www.theorema.gr/pictures/Arxeia/Anti_paratheristiki_Augi.pdf

αποτελώντας φυσική τους συνέχεια σε μια κατεύθυνση ενσωμάτωσής τους, παρά σε “παρθένες” περιοχές. Άλλωστε η υπάρχουσα εμπειρία έχει δείξει ότι αυτού του είδους η οικιστική ανάπτυξη εν τέλει ελάχιστα ωφέλησε τις τοπικές κοινωνίες, ενώ ταυτόχρονα δέσμευσε τοπικού πόρους.

Στο επόμενο κεφάλαιο θα προσπαθήσουμε να δούμε τον σημαντικό ρόλο που διαδραματίζει ο κατασκευαστικός τομέας στην αναπτυξιακή πρακτική των παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7:

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

7.0 Εισαγωγή

Η σημασία του κατασκευαστικού κλάδου τόσο ως προς τον ρόλο που διαδραμάτισε και διαδραματίζει στην οικονομική και όχι μόνο ανάπτυξη της χώρας, όσο και ως προς την εμπλοκή του στις νέες εξελίξεις και στις σύγχρονες τάσεις στα πλαίσια της νέας αναπτυξιακής πρακτικής, είναι αναμφισβήτητη.

Στα πλαίσια του κεφαλαίου αυτού, θα γίνει μία προσπάθεια ανασκόπησης της κατασκευαστικής δραστηριότητας και της εξέλιξης της στον ελληνικό χώρο, ενώ θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στη λειτουργία του κατασκευαστικού τομέα, ως βασικού φορέα υλοποίησης της εξεταζόμενης ανάπτυξης πρακτικής που έχει να κάνει με την παραθεριστική κατοικία. Μέσω της εξέτασης του κατασκευαστικού κλάδου, των εξελίξεων που παρατηρούνται σε αυτόν τα τελευταία χρόνια και ειδικότερα του τρόπου που δραστηριοποιείται (τόσο από τις μεγαλύτερες κατασκευαστικές εταιρίες, όσο και από τους μικρότερους κατασκευαστές) κυρίως στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο, θα προσπαθήσουμε να εξάγουμε ορισμένα συμπεράσματα σχετικά με το μέγεθος και τα αποτελέσματα της νέας αυτής αναπτυξιακής τάσης.

Σε ποιο βαθμό λοιπόν και με ποιο τρόπο δραστηριοποιείται ο κατασκευαστικός κλάδος στον νησιωτικό χώρο, δεδομένου των εξελίξεων των τελευταίων ετών; (π.χ. μεταολυμπιακή περίοδος, ολοκλήρωση μεγάλου μέρους των επενδύσεων υποδομής, μείωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο για τον τουρισμό και την παραθεριστική κατοικία, έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για οργανωμένα συγκροτήματα στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας και του τουρισμού κ.α.). Πώς έχει μεταβληθεί η κατασκευαστική δραστηριότητα τα τελευταία χρόνια στον νησιωτικό χώρο; με ποιο τρόπο εφαρμόζεται και λειτουργεί και τι επιπτώσεις έχει αυτό στην τοπική κοινωνία και οικονομία αλλά και στην “βιώσιμη” ανάπτυξη και την τοπική φυσιογνωμία των εν λόγω περιοχών; ποια η δυνατότητα αφομοίωσης της από το τοπικό σύστημα;

Αποτελούν ορισμένα μόνο από τα πολύ σημαντικά ερωτήματα που τίθενται και στα οποία θα προσπαθήσουμε να δώσουμε απαντήσεις, ενώ πρόκειται για ζητήματα που συνδέονται άμεσα με πολιτικές επιδιώξεις, στη βάση αναπτυξιακών πρακτικών (π.χ. αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, προώθηση τουρισμού κ.α.), αλλά και με

επιδιώξεις του επενδυτικού κεφαλαίου (π.χ. οργανωμένη παραθεριστική δόμηση στη βάση εισαγόμενων προτύπων). Η λειτουργία λοιπόν του κατασκευαστικού τομέα τα επόμενα χρόνια και ο τρόπος με τον οποίο θα αναπτύξει τις δραστηριότητες του σε ορισμένες περιοχές και σε συγκεκριμένα αναπτυξιακά μοντέλα (π.χ. τα οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα), αναμένεται να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στην μελλοντική διαμόρφωση τόσο του χώρου και του φυσικού περιβάλλοντος, όσο και της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτιστικής ζωής των περιοχών.

7.1 Ο Κατασκευαστικός Κλάδος

7.1.1 Γενικά Στοιχεία

Ο κλάδος των κατασκευών αποτελεί έναν από τους δυναμικότερους τομείς της οικονομίας τόσο σε ευρωπαϊκό επίπεδο (καλύπτει περίπου το 10% του Κοινοτικού Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος, ενώ ο αριθμός των τεχνικών εταιριών που δραστηριοποιούνται στον ευρωπαϊκό χώρο εκτιμάται σε 2,3 εκ., όπου απασχολούνται 11,8 εκ. άτομα, που αποτελεί περίπου το 7% του συνολικού εργατικού δυναμικού)⁹⁶ όσο και στην Ελλάδα. Οι κατασκευές λοιπόν, αποτελούν έναν από τους σημαντικότερους και ταχύτερα αναπτυσσόμενους κλάδους της ελληνικής οικονομίας και συνδέονται άμεσα με την οικονομική ανάπτυξη της χώρας (η σημασία του κλάδου στη διαμόρφωση τάσεων και εξελίξεων στα μεγέθη της ελληνικής οικονομίας είναι αδιαμφισβήτητη).

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με σχετική μελέτη του IOBE, εντάσσονται σε αυτόν περισσότερες από 2.500 εργοληπτικές εταιρίες⁹⁷, από τις οποίες οι 603 έχουν τη μορφή Α.Ε. και Ε.Π.Ε. Η συνολική άμεση απασχόληση στον κλάδο ξεπέρασε τα 340.000 άτομα κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης των Ολυμπιακών έργων, ενώ μειώθηκε στη συνέχεια λόγω της ύφεσης που επακολούθησε. Η συμμετοχή του κλάδου στο Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) της χώρας, κατά τα τελευταία χρόνια, διαμορφώθηκε μεταξύ 9 - 10% (Σχήμα 34), ενώ η ροή χρηματικών κονδυλίων από το

⁹⁶ Sustainable Construction, «Αειφόρος Κατασκευή στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Τομέα μέσω της Ολοκληρωμένης Πολιτικής Προϊόντων: Ανασκόπηση της Κατασκευαστικής Δραστηριότητας σε Ελλάδα και Κύπρο», ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006.

⁹⁷ 35 από τις οποίες είναι εισηγμένες στην Κύρια και Παράλληλη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών

Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης ΙΙΙ, για την ολοκλήρωση των αναπτυξιακών έργων υποδομής και η ανάληψη της Ολυμπιάδας του 2004, συντέλεσαν καθοριστικά στην αναπτυξιακή πορεία του φτάνοντας την συμμετοχή στο ΑΕΠ σε υψηλά ποσοστά⁹⁸. Την μεταολυμπιακή περίοδο ακολούθησε σχετική ύφεση στον τομέα. Ενώ μελλοντικά ο μέσος όρος συμμετοχής του κλάδου στο ΑΕΠ ενδέχεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση.

Σχήμα 34. Διαχρονική εξέλιξη συμμετοχής κατασκευαστικού προϊόντος στη διαμόρφωση του Ελληνικού ΑΕΠ



Πηγή: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006 (ΙΟΚ).

Η κατασκευαστική δραστηριότητα μπορεί να αναλυθεί κυρίως σε δύο επιμέρους κατηγορίες:

- α) Δημόσια Έργα
- β) Ιδιωτικά Έργα

Τα **δημόσια έργα** ουσιαστικά αντιπροσωπεύονται από τα μεγάλα έργα υποδομής, όπως οι οδικοί άξονες, τα αεροδρόμια κ.α.

Μερικά από τα μεγάλα τεχνικά έργα υποδομής που πραγματοποιήθηκαν στην Ελλάδα ήταν: ο διεθνής αερολιμένας Ελευθέριος Βενιζέλος στα Σπάτα, η ζεύξη Ρίου - Αντιρρίου, το Αττικό Μετρό, ο οδικός άξονας της Εγνατίας, η ελεύθερη λεωφόρος

⁹⁸ "Ο Κατασκευαστικός Κλάδος", (04/12/2008)

Site: <http://www.irwebpage.com/attikat/index.html?irp=psector>

Σπάτων - Σταυρού - Ελευσίνας, ο οδικός άξονας Πάτρας - Αθήνας - Θεσσαλονίκης - Ευζώνων, τα έργα εκτροπής του Αχελώου, έργα ΟΣΕ κλπ., ενώ σε εξέλιξη βρίσκονται έργα όπως για το Μετρό της Θεσσαλονίκης, το Αεροδρόμιο της Θεσσαλονίκης, επεκτάσεις του Μετρό της Αθήνας κ.ά.. Τα παραπάνω έργα έχουν μεγάλη σπουδαιότητα για την ελληνική οικονομία και συνεισφέρουν αποφασιστικά στην αναπτυξιακή προσπάθεια της χώρας⁹⁹.

Όσον αφορά τα **ιδιωτικά έργα**, θα μπορούσαν να ταξινομηθούν στις εξής κατηγορίες: α) Κατοικίες, β) Εμπορικά Ακίνητα, γ) Βιομηχανικά Ακίνητα, δ) Αγροτικά και Ειδικού σκοπού Ακίνητα. Ο κλάδος των κατασκευαστών ακινήτων καλύπτεται από ορισμένες επιμέρους κατηγορίες οι οποίες κατατάσσονται ανάλογα με το μέγεθος τους, σε **μεγάλου μεγέθους κατασκευαστικές εταιρίες ακινήτων** ή **κοινοπραξίες**, σε **μικρού μεγέθους κατασκευαστικές εταιρίες**, σε **εργολάβους οικοδομών** και ιδιοκατασκευές και αυθαίρετη δόμηση¹⁰⁰.

Ορισμένοι παράγοντες που επηρεάζουν γενικά την πορεία του κλάδου είναι α) η πορεία της ελληνικής οικονομίας, β) τα επιτόκια χορηγήσεων, γ) η τεχνογνωσία σχετικά με τα συγχρηματοδοτούμενα έργα, δ) η επέκταση του θεσμού κατασκευής με τη μέθοδο BOT ή μέσω των Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα και ε) οι συνεργασίες τραπεζικών και κατασκευαστικών ομίλων.

Ένας παράγοντας που συμβάλλει επίσης σημαντικά στην ανάπτυξη ιδιωτικών έργων, είναι και η προώθηση των μεγάλων έργων υποδομής που δημιουργούν κατ' επέκταση συνθήκες ευνοϊκές για την προώθηση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή. Η πορεία του κλάδου στα ιδιωτικά έργα προσδιορίζεται από την εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας και ειδικότερα της ιδιωτικής νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία επηρεάζεται άμεσα από τις εκάστοτε οικονομικές συνθήκες.

Ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια (και μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004), το ενδιαφέρον των κατασκευαστών στρέφεται όλο και περισσότερο προς τα εμπορικά ακίνητα και ιδίως προς την κατοικία. Η κατασκευή οργανωμένων οικιστικών

⁹⁹ Sustainable Construction, «Αειφόρος Κατασκευή στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Τομέα μέσω της Ολοκληρωμένης Πολιτικής Προϊόντων: Ανασκόπηση της Κατασκευαστικής Δραστηριότητας σε Ελλάδα και Κύπρο», ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006.

¹⁰⁰ “Ο Κατασκευαστικός Κλάδος”, (04/12/2008)

Site: <http://www.irwebpage.com/attikat/index.html?irp=psector>

συγκροτημάτων δεν αποτελεί πλέον τόσο νέα πρακτική, εφόσον έχει αρχίσει εδώ και μερικά χρόνια και έχει εξαπλωθεί σημαντικά, η νέα όμως τάση που φαίνεται να προσελκύει όλο και περισσότερο το ενδιαφέρον των επενδυτών και κατ' επέκταση και των κατασκευαστών είναι η σύνδεση αυτή της οργανωμένης δόμησης με την παραθεριστική κατοικία και τον τουρισμό, στα πλαίσια πάντα αναπτυξιακών προτύπων του εξωτερικού.

7.1.2 Η εξέλιξη της Κατασκευαστικής Δραστηριότητας στην Ελλάδα

Η κατασκευαστική δραστηριότητα στην Ελλάδα διακρίνεται στους επιμέρους τομείς των ιδιωτικών, δημοσίων και συγχρηματοδοτούμενων έργων. Η ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα αφορά κυρίως στην κατασκευή επαγγελματικών κτιρίων και κατοικιών. Τα δημόσια έργα αφορούν σε έργα υποδομής όπως λιμάνια, γέφυρες, δρόμους, νοσοκομεία κλπ, τα οποία αποτελούν και τον σημαντικότερο προσδιοριστικό παράγοντα ζήτησης του κλάδου. Στα συγχρηματοδοτούμενα έργα, τα οποία συνιστούν μια ειδική μορφή αυτοχρηματοδότησης, οι ίδιες οι εταιρίες συμμετέχουν, μέσα από τη σύσταση κοινοπραξιών, στο κόστος κατασκευής των έργων¹⁰¹.

Σε ότι αφορά ποιο συγκεκριμένα την εξέλιξη του κλάδου στον ελληνικό χώρο, η ιδιωτική και δημόσια οικοδομική δραστηριότητα, η οποία απασχολούσε τη μεγάλη πλειοψηφία των κατασκευαστικών εταιριών κατά το 1989 -1991, παρουσίασε κάμψη στις αρχές του 1990 λόγω της δυσμενούς εξέλιξης στο μέσο κόστος κατοικίας. Συγκεκριμένα, επηρεάστηκε ιδιαίτερα από τα υψηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων, την αύξηση του κόστους κατασκευής (λόγω της αύξησης των τιμών των υλικών και του εργατικού κόστους), του περιορισμού στις αυξήσεις των ενοικίων, τον περιορισμό στις μισθώσεις και την γενικότερη οικονομική ύφεση που έπληξε την ελληνική οικονομία. Ως αποτέλεσμα στη διάρκεια της δεκαετίας του 1990 μετατοπίστηκε σε σημαντικό βαθμό το ενδιαφέρον των μεγάλων τεχνικών εταιριών

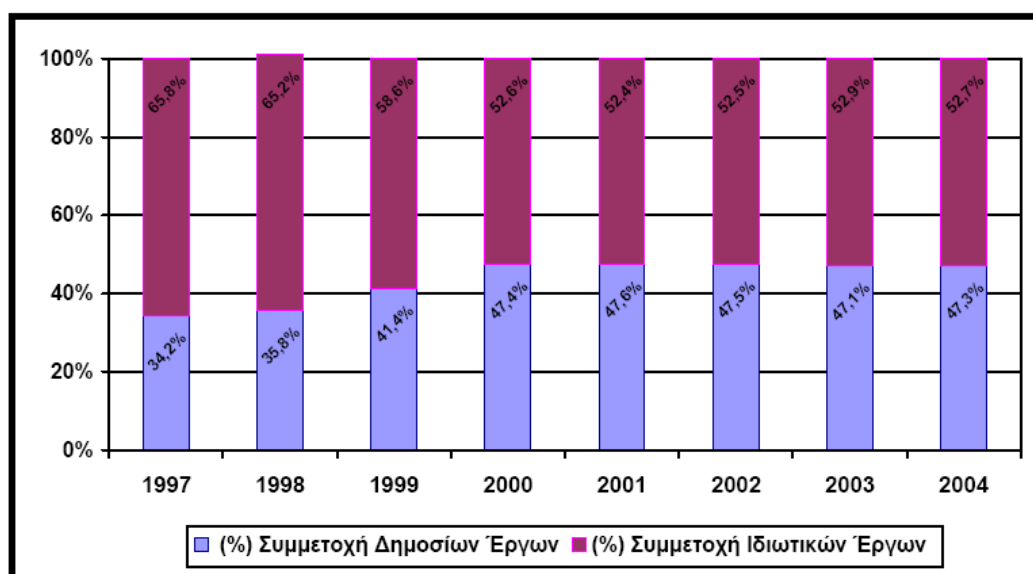
¹⁰¹ "Ο κλάδος", (14/12/2008)

Site: <http://www.capitallink.com/companyprofile/psector/psector.php?coID=88270298&language=greek>

του κατασκευαστικού κλάδου από την οικοδομική δραστηριότητα, στα έργα υποδομής του Δημοσίου Τομέα¹⁰².

Από τα τέλη όμως του 1995, άρχισαν να μειώνονται τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, απελευθερώθηκαν οι μισθώσεις, ενώ πολλές περιοχές εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως (συγκεκριμένα, ώθηση γι' αυτή την αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας έδωσαν τα σημαντικά ευρωπαϊκά κονδύλια, οι νέες μέθοδοι χρηματοδότησης των έργων, η ανάγκη της πραγματοποίησης δημοσίων έργων υποδομής, η επέκταση του κλάδου σε νέες αγορές, καθώς και η γενικότερη πορεία της ελληνικής οικονομίας). Τα γεγονότα αυτά, σε συνδυασμό και με την ανάληψη της Ολυμπιάδας του 2004 ενίσχυσαν την οικοδομική δραστηριότητα και επηρέασαν θετικά την εξέλιξη της, η οποία άρχισε να παρουσιάζει σημάδια ανάκαμψης (από το 2000 και μετά η αξία της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας παρουσίασε σταθερά υψηλό ποσοστό στο σύνολο του κατασκευαστικού κλάδου, που ξεπερνάει το 47% , Σχήμα 35)¹⁰³.

Σχήμα 35. Σύνθεση συνολικού προϊόντος κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα



Πηγή: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006.

¹⁰²..Ο Κατασκευαστικός Κλάδος”, (04/12/2008)

Site: <http://www.irwebpage.com/attikat/index.html?irp=psector>

¹⁰³ Sustainable Construction, «Αειφόρος Κατασκευή στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Τομέα μέσω της Ολοκληρωμένης Πολιτικής Προϊόντων: Ανασκόπηση της Κατασκευαστικής Δραστηριότητας σε Ελλάδα και Κύπρο», ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006.

Ενδεικτικά, στον Πίνακα 3 παρουσιάζεται συνοπτικά η αξία του κατασκευαστικού προϊόντος και η ετήσια ποσοστιαία μεταβολή για την χώρα από το 1995 έως το 2004.

Παρατηρείται ότι από το 1995 μέχρι το 1999 το συνολικό κατασκευαστικό προϊόν μεγεθύνεται με διαρκώς αυξανόμενους ρυθμούς, σημειώνοντας μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής (MEPM) 13,3%, ενώ την επόμενη περίοδο μέχρι και το 2004 μεγεθύνεται μεν, αλλά με ολοένα χαμηλότερους ρυθμούς, πετυχαίνοντας MEPM 11,3%.

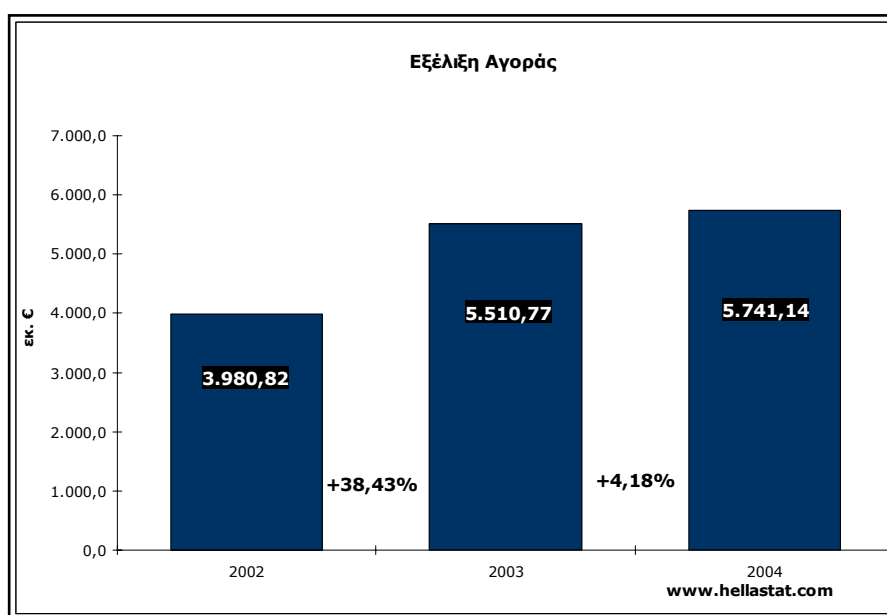
Πίνακας 3. Αξία συνολικού κατασκευαστικού προϊόντος

Έτος	Αξία Προϊόντος στην Ελλάδα (εκ. Ευρώ)	Ετήσια Ποσοστιαία Μεταβολή (%)
1995	5,1	-
1996	5,6	9,8
1997	6,3	12,5
1998	7,2	14,29
1999	8,4	16,67
2000	9,7	15,48
2001	10,9	12,37
2002	12,2	11,93
2003	13,6	11,48
2004	14,9	9,56

Πηγή: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006 (ΕΣΥΕ).

Πρέπει όμως να σημειωθεί, ότι παρά τον επιβραδυνόμενο ρυθμό εξέλιξης του συνολικού προϊόντος (Σχήμα 36), ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους ταχέως αναπτυσσόμενους και σημαντικότερους της ελληνικής οικονομίας, ανεξάρτητα του γεγονότος ότι αντιμετωπίζει σοβαρά και χρονίζοντα διαρθρωτικά προβλήματα. Ενδεικτικό της εξέλιξης αυτής είναι η σημαντική και αυξανόμενη συνεισφορά του κλάδου στη διαμόρφωση του συνολικού ΑΕΠ κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας.

Σχήμα 36. Εξέλιξη Αγοράς Κατασκευαστικού Κλάδου



Πηγή: Hellastat, Μάρτιος 2006

Ωστόσο, η μεταολυμπιακή περίοδος (2004-2005) χαρακτηρίστηκε από κάμψη της κατασκευαστικής δραστηριότητας (λόγω κυρίως της ολοκλήρωσης μεγάλου μέρους των επενδύσεων υποδομής, της αλλαγής στο θεσμικό πλαίσιο ανάθεσης των έργων, της μείωσης του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων κ.α.), ενώ και στην επόμενη διετία (2006-2007) δεν παρουσιάστηκαν μεγάλες διαφοροποιήσεις. Το αρνητικό αυτό κλίμα εκτιμάται ότι έχει αρχίσει να αντιστρέφεται αφενός από την στροφή και την ανοδική πορεία στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, αφετέρου από την ανάθεση έργων με το Δ' ΚΠΣ της περιόδου 2007-2013¹⁰⁴.

Τα **δημόσια έργα** αποτελούν το σημαντικότερο προσδιοριστικό παράγοντα του κλάδου των κατασκευών. Σε αυτό συνετέλεσε και το πρόγραμμα σύγκλισης της ελληνικής οικονομίας με την Ευρωπαϊκή Ένωση. Τα δημόσια έργα που εντάχθηκαν στο ΚΠΣ της περιόδου 1994-1999 ξεπέρασαν σε αξία τα 23,5 δισ. ευρώ, ενώ οι συνολικοί πόροι του Γ ΚΠΣ για την περίοδο 2000-2006 ανήλθαν στα 51,4 δισ. ευρώ.

Όσον αφορά τα **ιδιωτικά έργα**, βάσει στοιχείων της ΕΣΥΕ, η νόμιμη ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα παρουσίασε πτωτική τάση το διάστημα 1990-1995, ενώ

¹⁰⁴ "Ο κλάδος", (14/12/2008)

Site: <http://www.capitallink.com/companyprofile/psector/psector.php?colID=88270298&language=greek>

ακολούθησε ανοδική πορεία κατά την τριετία 1996-1998, μείωση σημειώθηκε την περίοδο 1998 - 1999 και αντίστοιχα επιτάχυνση της ανοδικής πορείας από το 2001 έως και το 2004¹⁰⁵. Η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, αποτελεί "κλειδί" ανάπτυξης για τον κλάδο, παρουσιάζοντας άνοδο κατά την μεταολυμπιακή περίοδο, παρά των παραπάνω αρνητικών συγκυριών του κατασκευαστικού κλάδου.

➤ Οικοδομική Δραστηριότητα

α) Οικοδομικές Άδειες

Στον Πίνακα 4, παρουσιάζονται συνοπτικά οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν στην Ελλάδα από το 2000, συμπεριλαμβάνοντας όλες τις κατηγορίες οικοδομικής δραστηριότητας (νέες οικοδομές, προσθήκες, επισκευές κ.α.)

Πίνακας 4. Ετήσια έκδοση οικοδομικών αδειών

Έτος	Αριθμός οικοδομικών αδειών
2000	69.587
2001	76.693
2002	83.662
2003	83.677
2004	82.236
2005	95.730
2006	81.933
2007	77.423
1/1/2008-30/9/2008	49.228

Πηγή: ΕΣΥΕ

Σύμφωνα με τα δεδομένα, παρατηρήθηκε αύξηση της έκδοσης οικοδομικών αδειών που άγγιξε το 18% για την Ελλάδα (από το 2000 έως το 2004), ενώ με βάση αναλυτικά στοιχεία για το κάθε είδος των οικοδομικών αδειών, οι νέες οικοδομές αντιπροσωπεύουν το 50 – 54% των συνολικών αδειών, οι προσθήκες το 13 – 17%, ενώ οι επισκευές το 8 – 10%. Η μεγαλύτερη οικοδομική δραστηριότητα εντοπίζεται, όπως άλλωστε ήταν αναμενόμενο, στους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου

¹⁰⁵ "Ο Κατασκευαστικός Κλάδος", (04/12/2008)

Site: <http://www.irwebpage.com/attikat/index.html?irp=psector>

βρίσκονται και τα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Ελλάδας¹⁰⁶. Έως το 2004 παρατηρηθεί σημαντική αύξηση της έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών, ενώ μετά το 2005 παρατηρείται μία σταδιακή μείωση.

β) Στοιχεία για την οικοδομική δραστηριότητα

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μία έντονη ανάπτυξη του Κλάδου των Κατασκευών. Ενδεικτικά στον Πίνακα 5 μπορούμε να παρατηρήσουμε ορισμένα βασικά οικονομικά μεγέθη του κλάδου και την διαχρονική εξέλιξη τους (2000-2006) και να βγάλουμε ορισμένα συμπεράσματα.

Πίνακας 5. Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών

	Μεγέθη Κλάδου Κατασκευών (χιλ. Ευρώ)	Έτη: 2000-2006						
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	Αριθμός Επιχειρήσεων	80.302	82.173	98.918	103.898	107.837	110.421	109.031
2	Αριθμός απασχολούμενων	239.622	256.620	284.201	305.970	296.479	309.866	309.706
3	Αμοιβές απασχολούμενων	1.470.528	1.637.154	2.182.109	2.385.032	2.255.030	2.050.769	2.499.193
4	Αριθμός πραγματοποιηθέντων ωρών εργασίας	229.989.580	253.499.917	294.085.063	312.731.900	282.245.778	273.393.261	318.064.176
5	Δαπάνες κοινωνικής ασφάλισης	524.515	586.878	799.047	845.828	794.201	706.930	851.643
6	Κύκλος εργασιών από Κατασκευαστικές Δραστηριότητες	10.859.689	12.141.142	14.282.670	16.751.711	16.320.900	14.018.532	14.174.722
6.α	Κύκλος εργασιών από Οικοδομικές Δραστηριότητες	5.758.666	6.310.298	6.415.332	8.178.099	8.204.770	8.411.154	7.869.159
6.β	Κύκλος εργασιών από Έργα Πολιτικού Μηχανικού	5.101.023	5.830.844	7.867.339	8.573.612	8.116.130	5.607.379	6.305.563
7	Συνολικές αγορές αγαθών και υπηρεσιών	8.492.960	9.490.153	12.090.595	13.027.083	12.736.397	10.954.917	12.850.919
8	Αξία παραγωγής	13.355.877	14.935.435	17.661.222	19.859.630	19.413.645	16.281.730	18.552.995
9	Προστιθέμενη αξία σε τιμές κόστους συντελεστών παραγωγής	5.330.679	5.939.768	6.113.150	7.278.636	7.149.875	5.843.474	6.383.650
10	Επενδύσεις	536.695	613.365	613.020	602.603	577.812	734.127	743.102

Πηγή: www.Statistics.gr

¹⁰⁶ Sustainable Construction, «Αειφόρος Κατασκευή στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Τομέα μέσω της Ολοκληρωμένης Πολιτικής Προϊόντων: Ανασκόπηση της Κατασκευαστικής Δραστηριότητας σε Ελλάδα και Κύπρο», ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006.

Βάση των στοιχείων του πίνακα, παρατηρούμε από το 2000 έως και το 2005, μία σταδιακή αύξηση τόσο του αριθμού των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των κατασκευών όσο και του αριθμού των απασχολούμενων σε αυτόν, ενώ από το 2005 παρατηρείται μια μικρή μείωση ή στασιμότητα που προφανώς οφείλεται κυρίως στην κρίση του κλάδου μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004. Ταυτόχρονα παρατηρούμε ότι οι επενδύσεις στις κατασκευές τα τελευταία χρόνια αυξάνουν, κάτι που οφείλεται σε σημαντικό βαθμό και στην Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα.

Σύμφωνα με στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος (ΕΣΥΕ), σχετικά με τη Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα της Χώρας (περιλαμβάνει την Ιδιωτική και τη Δημόσια Οικοδομική Δραστηριότητα), κατά το χρονικό διάστημα Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2001 η Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα στο σύνολό της ανήλθε σε 54.663 άδειες (Πίνακας 6), αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα του 2008, το μέγεθος της συνολικής Οικοδομικής δραστηριότητας ανήλθε σε 49.228 άδειες (παρουσιάζοντας μία μείωση της τάξης του 15.5% από το 2007, που εκδόθηκαν 58.272 άδειες για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα, Πίνακας 7).

Πίνακας 6. Συνολική Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Διοικητική Περιφέρεια. Ιανουάριος -Σεπτέμβριος 2001

Διοικητική περιφέρεια	Αριθμός αδειών	Επιφάνεια (σε χιλιάδες μ ²)	Όγκος (σε χιλιάδες μ ³)
Αν. Μακεδονία και Θράκη	3111	832,7	3.404,2
Κεντρική Μακεδονία	7382	2.585,8	10.144,9
Δυτική Μακεδονία	1513	437,8	1.347,2
Θεσσαλία	3451	920,1	3.648,9
Ήπειρος	1973	490,2	1.683,9
Ιόνιοι Νήσοι	1851	340,9	1.137,9
Δυτική Ελλάς	3410	720,4	2.559,9
Στερεά Ελλάς	3662	1.015,4	5.050,3
Πελοπόννησος	4335	787,4	2.552,9
Αττική	16820	4.530,6	16.082,6
Βόρειο Αιγαίο	1768	198,9	739,6
Νότιο Αιγαίο	2510	492,4	1.681,9
Κρήτη	2877	788,7	2.805,5
Σύνολο Χώρας	54.663	14.141,4	52.839,7

Πηγή: ΕΣΥΕ

Από την γεωγραφική κατανομή της έκδοσης αδειών, μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι δεν υφίστανται έντονες διαφοροποιήσεις από το 2001 έως το 2008 ως προς την έκδοση οικοδομικών αδειών, στις περισσότερες Περιφέρειες. Ενώ παρατηρείται μία μικρή πτώση σχεδόν στο σύνολο των περιφερειών (εκτός του Ν. Αιγαίου) ως προς την έκδοση αδειών μεταξύ 2007 και 2008.

Πίνακας 7. Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια για την περίοδο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου των ετών 2007 και 2008

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος		Μεταβολή (%)
	2007	2008		2007	2008		2007	2008	
Αν.Μακεδονία & Θράκη	2.947	2.363	-19,8	784,2	608,7	-22,4	3.037,0	2.420,1	-20,3
Κεντρική Μακεδονία	7.198	6.645	-7,7	2.514,0	2.229,9	-11,3	11.256,0	9.942,0	-11,7
Δυτική Μακεδονία	1.044	855	-18,1	347,3	282,9	-18,5	1.289,8	1.153,4	-10,6
Θεσσαλία	3.657	3.094	-15,4	1.075,9	942,2	-12,4	4.256,6	3.615,8	-15,1
Ήπειρος	1.811	1.718	-5,1	526,2	476,3	-9,5	1.890,7	1.790,2	-5,3
Ιόνια Νησιά	2.170	1.960	-9,7	499,1	382,3	-23,4	1.723,9	1.323,7	-23,2
Δυτική Ελλάδα	3.866	3.355	-13,2	874,6	829,2	-5,2	3.394,0	3.299,2	-2,8
Στερεά Ελλάδα	4.268	3.637	-14,8	1.172,7	926,7	-21,0	4.745,4	4.092,3	-13,8
Πελοπόννησος	4.767	4.083	-14,3	1.124,0	1.096,6	-2,4	3.894,4	3.868,3	-0,7
Αττική	18.214	13.983	-23,2	4.192,0	3.189,8	-23,9	15.492,0	11.739,4	-24,2
Βόρειο Αιγαίο	1.665	1.420	-14,7	281,0	242,0	-13,9	1.010,4	906,8	-10,2
Νότιο Αιγαίο	2.718	2.807	3,3	628,6	637,4	1,4	2.229,7	2.183,3	-2,1
Κρήτη	3.947	3.308	-16,2	1.348,6	1.075,3	-20,3	4.763,1	3.938,9	-17,3
Σύνολο Χώρας	58.272	49.228	-15,5	15.368,2	12.919,4	-15,9	58.983,1	50.273,4	-14,8

Πηγή: ΕΣΥΕ

Αντίστοιχα στους Πίνακες 8 και 9 μπορούμε να παρατηρήσουμε την Ιδιωτική Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια και τις μεταβολές που υφίσταται για τα έτη 2000-2001 και 2007-2008. Βλέπουμε λοιπόν ότι μεταξύ του 2000 και του 2001 υπάρχει μία αύξηση στον αριθμό των οικοδομικών αδειών κατά 7,5%, ενώ για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2007-2008 υπάρχει μείωση στην έκδοση αδειών κατά 15,7%.

Πίνακας 8. Ιδιωτική Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Διοικητική Περιφέρεια. Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2001 και 2000

Διοικητική περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλιάδες μ ²)			Όγκος (σε χιλιάδες μ ³)		
	2001	2000	Μεταβολή (%) 2001/ 00	2001	2000	Μεταβολή (%) 2001/ 00	2001	2000	Μεταβολή (%) 2001/ 00
Αν. Μακεδονία και Θράκη	3.077	2.691	14,3	816,8	692,5	18,0	3.341,3	2.717,7	22,9
Κεντρική Μακεδονία	7.350	6.966	5,5	2.565,1	2.327,4	10,2	10.024,8	9.630,3	4,1
Δυτική Μακεδονία	1.382	1.492	-7,4	416,4	412,1	1,0	1.255,9	1.388,5	-9,5
Θεσσαλία	3.430	3.178	7,9	905,6	835,0	8,5	3.584,1	3.431,8	4,4
Ηπειρος	1.964	1.750	12,2	483,5	428,3	12,9	1.653,2	1.531,7	7,9
Ιόνιοι Νήσοι	1.844	1.893	-2,6	337,5	362,5	-6,9	1.128,0	1.181,3	-4,5
Δυτική Ελλάς	3.400	3.068	10,8	710,9	595,6	19,4	2.516,7	2.157,2	16,7
Στερεά Ελλάς	3.636	3.629	0,2	975,7	807,7	20,8	4.862,1	3.474,7	39,9
Πελοπόννησος	4.328	4.003	8,1	780,4	682,2	14,4	2.527,7	2.369,6	6,7
Αττική	16.790	14.588	15,1	4.477,8	3.785,2	18,3	15.851,1	13.370,9	18,5
Βόρειο Αιγαίο	1.765	1.999	-11,7	192,2	186,1	3,3	675,8	668,4	1,1
Νότιο Αιγαίο	2.507	2.563	-2,2	492,4	431,0	14,2	1.680,1	1.442,1	16,5
Κρήτη	2.869	2.724	5,3	781,2	745,3	4,8	2.740,9	2.692,8	1,8
Σύνολο Χώρας	54.342	50.544	7,5	13.935,7	12.291,0	13,4	51.841,5	46.057,0	12,6

Πηγή: ΕΣΥΕ

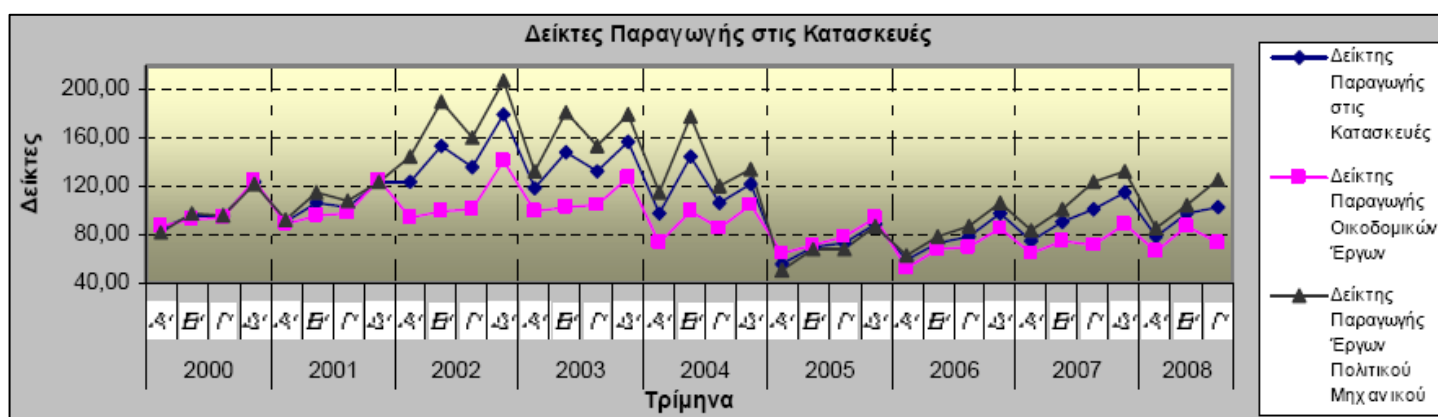
Πίνακας 9. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια για την περίοδο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου των ετών 2007 και 2008

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος		Μεταβολή (%)
	2007	2008		2007	2008		2007	2008	
Αν.Μακεδονία & Θράκη	2.896	2.319	-19,9	764,8	585,7	-23,4	2.926,0	2.300,6	-21,4
Κεντρική Μακεδονία	7.114	6.552	-7,9	2.465,3	2.185,6	-11,3	11.020,1	9.767,8	-11,4
Δυτική Μακεδονία	1.031	841	-18,4	336,9	277,4	-17,7	1.237,5	1.115,2	-9,9
Θεσσαλία	3.625	2.977	-17,9	1.064,0	929,0	-12,7	4.202,7	3.562,1	-15,2
Ηπειρος	1.782	1.704	-4,4	512,3	468,2	-8,6	1.823,7	1.762,1	-3,4
Ιόνια Νησιά	2.157	1.954	-9,4	472,4	380,5	-19,5	1.620,3	1.313,6	-18,9
Δυτική Ελλάδα	3.861	3.342	-13,4	871,9	812,0	-6,9	3.383,9	3.222,1	-4,8
Στερεά Ελλάδα	4.255	3.619	-14,9	1.160,9	906,0	-22,0	4.657,3	3.978,2	-14,6
Πελοπόννησος	4.728	4.062	-14,1	1.100,1	1.090,0	-0,9	3.768,6	3.843,0	2,0
Αττική	18.194	13.950	-23,3	4.187,6	3.166,2	-24,4	15.475,6	11.642,5	-24,8
Βόρειο Αιγαίο	1.662	1.415	-14,9	280,3	232,0	-17,2	1.008,2	855,2	-15,2
Νότιο Αιγαίο	2.703	2.798	3,5	623,0	632,3	1,5	2.210,5	2.163,8	-2,1
Κρήτη	3.917	3.291	-16,0	1.317,0	1.060,8	-19,5	4.641,8	3.876,5	-16,5
Σύνολο Χώρας	57.925	48.824	-15,7	15.156,4	12.725,8	-16,0	57.976,3	49.402,7	-14,8

Πηγή: ΕΣΥΕ

Στο Σχήμα 37, παρατηρούμε την διαχρονική εξέλιξη (2000 έως 2008) του Γενικού Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές και των επιμέρους δεικτών Παραγωγής Οικοδομικών Έργων και Παραγωγής Έργων Πολιτικού Μηχανικού, βάσει στοιχείων της ΕΣΥΕ. Μέχρι και το 2004 ο Γενικός Δείκτης Παραγωγής κινείται σε υψηλά επίπεδα, ενώ από το 2004 και μετά (ειδικά στο πρώτο τρίμηνο του 2005) παρουσιάζει μία πτώση σε χαμηλότερα επίπεδα, με σημάδια ανάκαμψης το 2007 και ανοδική πορεία μετά το δεύτερο τρίμηνο του 2008 (ο Γενικός Δείκτης το Γ' τρίμηνο του 2008 παρουσίασε αύξηση κατά 6,3% σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Β' τριμήνου του 2008).

Σχήμα 37: Διαχρονική Εξέλιξη Δεικτών Παραγωγής στις Κατασκευές



Πηγή: ΕΣΥΕ

γ) Υλικά Κατασκευής

Όσον αφορά στο κόστος κατασκευής, το οποίο παρουσιάζεται συνοπτικά στον Πίνακα 10 για την εξαετία 2000-2005, αξίζει να σημειωθεί ότι η αύξηση που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα επηρεάζεται κυρίως από την αύξηση του κόστους των υλικών.

Πίνακας 10. Δείκτης κόστους υλικών και εργατικών στον κατασκευαστικό κλάδο

Χώρα	Έτος	Δείκτης κόστους	
		Υλικών	Εργατικών
Ελλάδα	2000	100,0	100,0
	2001	102,4	103,3
	2002	104,7	106,1
	2003	107,6	108,9
	2004	111,8	111,4
	2005	115,2	114,6

Πηγή: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006

Για την Ελλάδα, τα υλικά που παρουσίασαν τη σημαντικότερη αύξηση στο κόστος (Πίνακας 11) είναι τα ηλεκτρολογικά, η αύξηση των οποίων ξεπέρασε το 33% από το 2000 έως το 2005, όπως και τα πετρώδη υλικά, φυσικά και τεχνητά, τα οποία ξεπέρασαν το 23% .

Πίνακας 11. Υλικά με τη μεγαλύτερη αύξηση του δείκτη κόστους στην Ελλάδα

Υλικά	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Φυσικά πετρώδη υλικά	100,0	100,4	103,5	112,6	119,4	123,2
Τεχνητά πετρώδη υλικά	100,0	103,0	105,1	124,1	126,1	127,8
Ηλεκτρολογικά υλικά	100,0	103,2	108,9	117,4	127,5	133,7

Πηγή: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006

Η ανάλυση που προηγήθηκε στις δύο υποενότητες, είχε ως σκοπό να λάβουμε μία γενική εικόνα του κατασκευαστικού κλάδου και του τρόπου που δραστηριοποιείται μέσω ορισμένων γενικών στοιχείων του. Κυρίως όμως να κατανοήσουμε, τη σημασία του κλάδου αυτού για τον ελληνικό χώρο π.χ. συμμετοχή στο ΑΕΠ και τη διαχρονική εξέλιξη του τα τελευταία χρόνια με τις όποιες διακυμάνσεις είχε.

Η αύξηση του αριθμού των κατασκευαστικών εταιριών, η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας π.χ. πριν και μετά τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004, η πορεία της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας κυρίως τα τελευταία χρόνια και η γεωγραφική κατανομή στις περιφέρειες της Ελλάδας, είναι ενδεικτική της δυναμικής αυτού του κλάδου αλλά και της εξελικτικής του πορείας, καθώς είναι σχεδόν σίγουρο, ότι κυρίως οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες (οι οποίες διαθέτουν ικανό κεφάλαιο, τεχνογνωσία κ.α.), θα προσπαθήσουν να αναπτύξουν όσο το δυνατόν περισσότερο τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται για την ανάπτυξη κυρίως της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας (καθώς η δημόσια είναι λίγο πολύ δεδομένη) έτσι ώστε να μεγιστοποιήσουν και τα κέρδη τους.

Ο τρόπος δραστηριοποίησης προς αυτή την κατεύθυνση μπορεί να διαφέρει, το σίγουρο όμως είναι πως η κατοικία και ειδικότερα η παραθεριστική κατοικία είναι αυτή που έχει προσελκύσει το ενδιαφέρον αυτών των μεγάλων εταιριών (και όχι μόνο αφού και μικρότερες κατασκευαστικές εταιρίες και εργολάβοι έχουν στραφεί προς αυτή την κατεύθυνση, φυσικά σε μικρότερης κλίμακας έργα).

7.1.3 Κατασκευαστικές Εταιρίες και Προοπτικές του κλάδου

Στον ελληνικό χώρο, δραστηριοποιούνται διαφορετικού μεγέθους κατασκευαστές, από μεγάλες κατασκευάστριες επιχειρήσεις, μικρού μεγέθους κατασκευαστικές, αλλά και μικρότερους κατασκευαστές και εργολάβους οικοδομών.

Με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο, οι κατασκευαστικές εταιρίες διακρίνονται σε τάξεις εργοληπτικού πτυχίου και συγκεκριμένα κατατάσσονται σε 7 τάξεις στο Μητρώο Εργοληπτικών Επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ)¹⁰⁷. Οι ανώνυμες κατασκευαστικές επιχειρήσεις οι οποίες είναι κάτοχοι πτυχίων 7ης τάξης είναι λίγες αν και κατέχουν το μεγαλύτερο μέρος της αγοράς¹⁰⁸.

Η πορεία των κατασκευαστικών εταιριών είναι ενδεικτική της εξέλιξης του κλάδου και συμβαδίζει με τις εκάστοτε συγκυρίες, τα σημαντικά γεγονότα αλλά και την οικονομική κατάσταση γενικότερα. Ενώ πολλές φορές καταδεικνύει τις αλλαγές που πρέπει να γίνουν και τις κατευθύνσεις που πρέπει να ακολουθηθούν έτσι ώστε οι κατασκευές να εξακολουθήσουν να αποτελούν έναν από τους βασικότερους κλάδους της οικονομίας της χώρας, που θα είναι κερδοφόρος (κάτι που αποτελεί και την βασική επιδίωξη, όχι πάντα όμως προς όφελος και των πολλών) και θα συμπαρασύρει και την ανάπτυξη άλλων κλάδων¹⁰⁹.

Χαρακτηριστικός είναι ο κύκλος εργασιών των μεγάλων και μικρομεσαίων κατασκευαστικών εταιριών που δραστηριοποιήθηκαν στην Ελλάδα κατά την τριετία 1999-2001. Στον Πίνακα 12 παρατηρούμε ότι κατά τη διάρκεια της τριετίας οι μεγαλύτερες κατασκευαστικές εταιρίες αύξησαν σημαντικά τον κύκλο εργασιών τους

¹⁰⁷ "Ο κλάδος των Κατασκευών", (26/11/2008)

Site: <http://www.gener.gr/constructionsectorgr.htm>

¹⁰⁸ Κριτήρια κατάταξης των εργοληπτικών επιχειρήσεων στην νέα ανώτατη 7η τάξη: **α)** κατάταξη σε τουλάχιστον 4 από τις 7 βασικές κατηγορίες έργων (έργα οδοποιίας, οικοδομικά, υδραυλικά, ηλεκτρομηχανολογικά, λιμενικά, βιομηχανικά και έργα ενέργειας), **β)** δείκτες βιωσιμότητας >1 γ) ίδια κεφάλαια τελευταίας χρήσης άνω των 88 εκατ.€, **δ)** κύκλος εργασιών χρήσεων 1998-2000 σωρευτικά άνω των 176 εκατ.€ **ε)** αξία παγίων άνω των 17,6 εκατ. € σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης

¹⁰⁹ Π.χ. η αύξηση των δραστηριοτήτων του κατασκευαστικού κλάδου ωθεί τους βασικούς κλάδους παραγωγής δομικών υλικών (τσιμέντο, έτοιμο σκυρόδεμα, χάλυβας, αλουμίνιο, πλινθοκεραμοποιία κ.ά.) σε μία γενικευμένη τάση μεγέθυνσης των παραγωγικών τους δυναμιτοτήτων, για να μπορέσουν να ανταπεξέλθουν στην αυξημένη ζήτηση των προϊόντων που προκάλεσε η συνεχιζόμενη διεύρυνση των και κατασκευαστικών δραστηριοτήτων

(π.χ. J&P ΑΒΑΞ), όπως και ορισμένες μεσαίες επιχειρήσεις βίωσαν εντυπωσιακή ανάπτυξη (π.χ. ΒΩΒΟΣ ΜΠ.), που οφείλεται φυσικά στο μεγαλύτερο βαθμό στο γενικότερο θετικό κλίμα και στην κατακόρυφη αύξηση των έργων και των επενδύσεων εξαιτίας των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, που έδωσαν μεγάλη ώθηση στον κλάδο των κατασκευών κατά αυτή την περίοδο. Από την άλλη όμως παρατηρούμε το φαινόμενο οι μικρότερες κατασκευαστικές εταιρίες να μην απολαμβάνουν τα ίδια οφέλη με τις μεγαλύτερες αυτή την περίοδο και ο κύκλος εργασιών τους σε πολλές περιπτώσεις αντί να αυξάνεται να μειώνεται (π.χ. ΕΡΓΑΣ ΑΤΕ).

Πίνακας 12. Κύκλος Εργασιών Κατασκευαστικών Εταιριών 1999-2001

ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (σε χιλ. €)			
	2001	2000	1999
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ ΑΤΕ	258.266,3	111.191,6	42.691,1
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ ΑΤΕΕ	253.548,4	194.723,0	154.160,0
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	244.556,3	152.431,2	92.585,1
ΑΕΓΕΚ ΑΕ	175.404,8	135.633,6	84.129,3
J&P ΑΒΑΞ ΑΕ	126.273,0	73.185,6	53.248,2
ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Κ.Ι. ΑΕ	115.406,6	107.710,4	67.505,5
ΓΕΚ ΑΕ	112.498,6	109.347,2	84.997,5
ΑΛΤΕ ΑΤΕ	111.686,6	76.939,4	55.112,3
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΒΟΛΟΥ ΑΕ	93.324,6	79.872,6	43.826,2
ΜΕΤΚΑ ΑΕ	92.141,3	60.628,3	51.232,8
ΑΤΤΙ-ΚΑΤ ΑΤΕ	87.617,4	69.772,7	54.701,0
ΑΘΗΝΑ ΑΕΤΒ&ΤΕ	87.491,2	52.961,0	57.858,9
ΔΙΕΚΑΤ ΑΤΕ	82.623,9	62.091,0	42.851,9
ΠΑΝΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ	75.183,0	55.131,5	27.981,0
ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ ΑΕ	71.360,0	69.533,7	48.407,4
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘ. ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ	69.347,4	19.058,3	7.756,7
ΕΥΚΛΕΙΔΗΣ ΑΤΕ	68.277,4	60.387,6	41.710,6
ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ ΑΤΕ	67.073,3	58.027,0	35.008,6
ΤΕΡΝΑ ΑΕ	61.627,6	50.991,6	37.842,5
ΕΔΡΑΣΗ – Χ.ΨΑΛΙΔΑΣ ΑΤΕ	57.922,7	51.043,5	24.083,6
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΤΕ	52.731,9	58.479,1	74.333,5
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΤΕ	48.388,7	46.749,8	26.115,9
ΕΜΠΕΔΟΣ Α.Ε (ΓΝΩΜΩΝ ΑΤΕ)	40.493,4	38.816,1	19.577,4
ΜΟΧΛΟΣ ΑΕ	38.639,3	31.286,0	16.606,7
ΑΤΕΜΚΕ ΑΤΕ	30.436,4	19.442,1	10.598,9
ΧΡ.ΡΟΚΑΣ ΑΒΕΕ	27.222,2	31.387,2	23.791,1
ΓΕΚΑΤ ΑΤΕ	24.484,1	18.748,0	15.175,4
ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ	24.358,3	11.602,8	13.833,1

ΣΙΓΑΛΑΣ ΑΤΕ	24.139,2	26.098,5	33.612,9
ΕΚΤΕΡ ΑΕ	24.032,2	13.537,6	10.516,2
ΒΙΟΤΕΡ ΑΕ	23.481,0	18.434,4	24.636,5
ΝΕΣΤΟΣ ΑΤΕ	21.263,0	25.616,6	17.151,6
ΓΕΝΕΡ ΑΕ	20.618,5	21.356,9	27.238,3
ΕΡΓΑΣ ΑΤΕ	17.518,6	41.883,2	31.193,5
ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΤΕ	15.105,1	11.979,7	10.466,7
ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗΣ ΑΦΟΙ ΑΤΕ	14.226,7	17.915,4	22.124,0
ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ ΑΦΟΙ ΤΡΑΥΛΟΥ ΑΕ	1.494,1	6.891,3	9.631,1

ΠΗΓΗ: ΚΛΑΔΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ICAP - ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ Η', Ζ' & ΣΤ' ΤΑΞΗΣ - ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2002
ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΤΥΠΟ (<http://www.themeliodomi.gr>)

Οι εξελίξεις στην πορεία των κατασκευαστικών εταιρειών κατά την περίοδο 2004-2005 θεωρούνται μάλλον αναμενόμενες. Το θετικό κλίμα στην κατασκευαστική δραστηριότητα μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων έχει αρχίσει να αντιστρέφεται, με τις μεγαλύτερες εταιρίες να παρουσιάζουν πτώση του κύκλου εργασιών τους, κάτι που επηρεάζει αρνητικά και τους μικρότερους κατασκευαστές εφόσον το επενδυτικό κλίμα στον τομέα γίνεται αρνητικό (κάμψη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, λόγω κυρίως της ολοκλήρωσης μεγάλου μέρους των επενδύσεων υποδομής, της αλλαγής στο θεσμικό πλαίσιο ανάθεσης των έργων, της μείωσης του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων κατά 40% περίπου το 2005, σημαντικές καθυστερήσεις πληρωμών για ολοκληρωμένα έργα και σημαντικές εκπτώσεις στους διαγωνισμούς ανάληψης δημοσίων έργων)¹¹⁰.

Συνεπώς ο κύκλος εργασιών των μεγαλύτερων επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου παρουσιάζει σημαντική μείωση, καθώς μεγάλο μέρος των εσόδων τους προερχόταν από δημόσια έργα. Συγκεκριμένα στο πρώτο 9μηνο του 2005, 19 από τις 25 επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα εμφάνισαν κάμψη των εσόδων τους, η οποία σε επιμέρους περιπτώσεις υπερβαίνει το 50% σε ενοποιημένη βάση (Πίνακας 13).

¹¹⁰ "Κατασκευαστικός Τομέας: Ο Κλάδος", (13/11/2008)
Site: <http://www.aegek.gr/new/gre/sector.html>

Πίνακας 13. Κύκλος Εργασιών Κατασκευαστικών Εταιριών 2004-2005

Αποτελέσματα 9μήνου	Κύκλος Εργασιών			ΚΤΠΦΑ			ΚΠΦ		
Όμιλος	2005	2004	Δ	2005	2004	Δ	2005	2004	Δ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ	1.548,36	1.219,24	27,0%	187,20	111,76	67,5%	188,49	101,51	85,7%
ΕΛΛ. ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΒ	395,21	604,46	-34,6%	67,12	107,38	-37,5%	71,33	92,93	-23,2%
J. & P. - ΑΒΑΞ	280,86	399,61	-29,7%	29,90	48,53	-38,4%	18,48	35,68	-48,2%
ΜΟΧΛΟΣ	246,21	278,03	-11,4%	4,41	9,64	-54,2%	2,33	7,48	-68,9%
ΑΕΓΕΚ	198,13	209,76	-5,5%	35,90	49,48	-27,4%	15,54	23,84	-34,8%
ΓΕΚ	195,49	316,86	-38,3%	44,87	54,07	-17,0%	31,25	41,68	-25,0%
ΤΕΡΝΑ	172,63	317,30	-45,6%	29,09	55,27	-47,4%	17,10	43,81	-61,0%
ΠΑΝΤΕΧΝΙΚΗ	87,19	147,62	-40,9%	5,03	16,79	-70,1%	4,64	3,68	26,0%
ΜΗΧΑΝΙΚΗ	86,85	88,81	-2,2%	23,84	14,15	68,5%	13,11	11,08	18,3%
ΑΘΗΝΑ	82,38	152,55	-46,0%	-2,83	8,67		-7,99	5,10	
ΔΙΕΚΑΤ	69,79	84,17	-17,1%	12,60	5,78	118,0%	8,79	1,39	534,1%
ΕΔΡΑΣΗ - ΨΑΛΛΙΔΑΣ Χ.	67,26	85,19	-21,1%	7,93	10,20	-22,3%	2,90	3,24	-10,3%
ΕΥΚΛΕΙΔΗΣ	53,02	50,15	5,7%	11,37	12,85	-11,5%	5,07	6,28	-19,4%
ΒΙΟΤΕΡ	50,73	73,26	-30,8%	9,30	12,08	-23,0%	3,85	7,28	-47,1%
LAMDA DEVELOPMENT	49,94	55,58	-10,1%	-13,37	4,52		-11,21	3,61	
ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - ΛΑΠΠΑΣ	41,48	30,52	35,9%	9,57	3,15	204,3%	7,90	3,84	105,6%
ΑΤΤΙ - ΚΑΤ	40,27	34,94	15,3%	8,63	5,94	45,2%	0,44	-0,15	
INTRAKAT	30,99	31,50	-1,6%	1,07	4,58	-76,6%	0,96	6,57	-85,3%
ΕΚΤΕΡ	18,39	30,33	-39,4%	0,53	0,94	-43,7%	0,74	2,85	-74,1%
ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ	17,84	16,04	11,2%	-0,16	-1,27		-5,76	3,99	
ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ ΑΦΟΙ	15,46	11,99	28,9%	2,19	0,71	210,6%	1,04	-0,13	
ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ	14,90	17,50	-14,9%	2,52	4,17	-39,6%	2,55	2,74	-6,7%
ΓΕΝΕΡ	10,75	28,63	-62,4%	1,22	5,70	-78,6%	0,25	4,65	-94,7%
ΔΕΛΤΑ PROJECT	6,29	8,89	-29,2%	2,24	2,12	5,9%	0,81	1,15	-30,0%
ΕΡΓΑΣ	3,70	12,28	-69,9%	1,21	3,03	-60,0%	-0,34	1,11	
Σύνολο	3.784,10	4.305,22	-12,1%	481,37	550,22	-12,5%	372,25	415,20	-10,3%

Ένοποιημένα στοιχεία Εννεαμήνου, ΔΠΧΠ, σε εκ. €
www.hellastat.com

Πηγή: Hellastat A.E.

Όσο αφορά τις σημερινές εξελίξεις στον κλάδο, το 2007 παρατηρήθηκε μία θετική εξέλιξη στον κλάδο των κατασκευών, αντιστρέφοντας κάπως το αρνητικό κλίμα της μεταολυμπιακής περιόδου (Σχήμα 38 και 39), γρήγορα όμως αυτό και πάλι μεταβλήθηκε από τις αρνητικές συνέπειες της χρηματοπιστωτικής κρίσης (από τις αρχές του 2008 μέχρι και τα τέλη Οκτωβρίου οι περισσότερες κατασκευαστικές και real estate εταιρείες έχασαν πάνω από το 65% της χρηματιστηριακής τους αξίας)¹¹¹.

Η μείωση των δημοσίων επενδύσεων σε συνδυασμό με την παρατηρούμενη μείωση της δραστηριότητας στον ιδιωτικό τομέα της οικοδομής και την γενικότερη οικονομική ύφεση θα πλήξουν κυρίως τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις του κλάδου, καθώς οι εταιρίες στην ουσία ανάλογα και με το μέγεθός τους διαφοροποιούνται και ως προς τις δυσκολίες που έχουν να αντιμετωπίσουν. Οι μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι επηρεάζονται ελάχιστα από τις αρνητικές συγκυρίες (π.χ. το ήδη υπάρχον ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων αρκεί για διατήρηση του όγκου

¹¹¹ Ηγουμενίδη Τ., "Ακολουθούν τον δείκτη κατασκευές και ακίνητα", (05/11/2008)

Site: <http://www.ered.gr/gr/articlesInside.php?art=2289>

των εργασιών στα τρέχοντα επίπεδα για τα επόμενα 3 - 4 χρόνια, διεκδικούν και άλλες συμβάσεις στην Ελλάδα και στο εξωτερικό κ.α.). Ενώ οι μικρομεσαίες εταιρίες και οι μικρότεροι κατασκευαστές είναι αυτοί που αντιμετωπίζουν το μεγαλύτερο πρόβλημα.

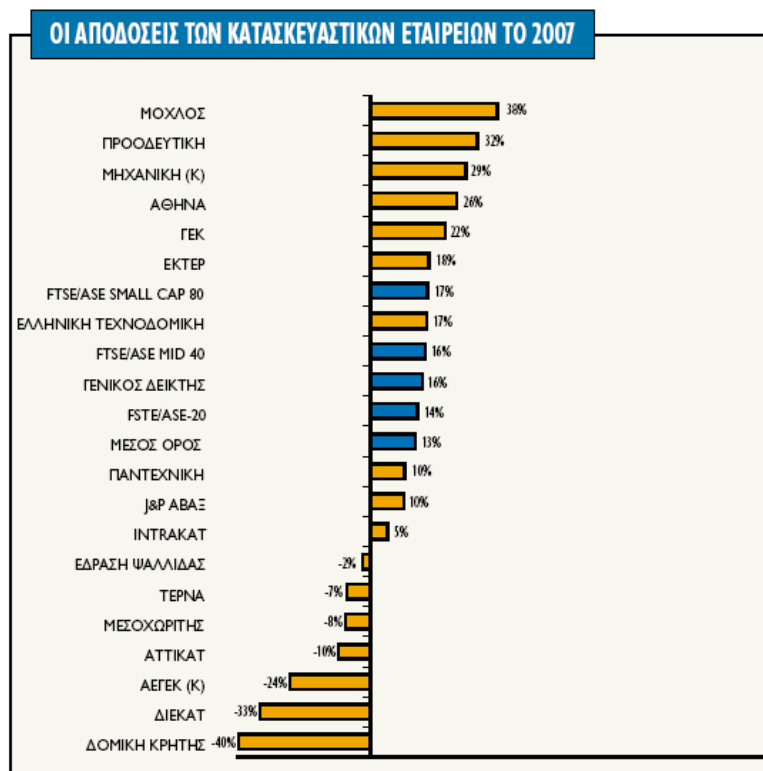
Σχήμα 38: Οι αποτιμήσεις των μεγαλύτερων κατασκευαστών το 2007

ΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΩΝ «ΜΕΓΑΛΩΝ» ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ									ΠΗΓΗ: FACTSET
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	P/E	P/BV	P/CF	MKT/SALES	D/Y	ROE	EV/SALES	EV/EBITDA	
ΓΕΚ	16,89	2,01	8,48	1,08	3,06%	11,88%	1,57	8,13	
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ	16,13	1,83	14,14	1,42	2,47%	11,37%	1,44	15,14	
J&P ΑΒΑΞ	14,59	2,00	11,09	0,60	2,37%	13,67%	0,88	11,99	
ΜΗΧΑΝΙΚΗ	8,29	1,64	7,38	1,24	3,72%	19,74%	1,66	6,34	
ΤΕΡΝΑ	16,05	2,23	9,11	1,03	3,81%	13,91%	1,30	7,43	
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	14,33	1,95	10,60	1,08	3,06%	13,67%	1,44	8,13	
DJ EURO STOXX CONSTRUCTION	11,88	1,91	6,14	0,62	3,00%	16,04%	1,17	6,75	
PREMIUM (+) / DISCOUNT (-)	21%	2%	73%	75%	0%	-2%	22%	20%	

P/E: ΤΙΜΗ ΠΡΟΣ ΚΕΡΔΗ, P/BV: ΤΙΜΗ ΠΡΟΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ, P/CF: ΤΙΜΗ ΠΡΟΣ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ, MKT/SALES: ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΕΣΟΔΑ, D/Y: ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ, ROE: ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ, EV/SALES: ΑΞΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΠΡΟΣ ΕΣΟΔΑ, EV/EBITDA: ΑΞΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΠΡΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ

Πηγή: www.euro2day.gr

Σχήμα 39: Οι Αποδόσεις των κατασκευαστικών εταιρειών το 2007



Πηγή: www.euro2day.gr

Παρατηρούμε λοιπόν ότι οι μεγαλύτεροι κατασκευαστές είναι αυτοί που τελικά μπορούν να εκμεταλλευτούν τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται αλλά και να ανταπεξέλθουν σε άσχημες περιόδους, όπως και οι μεσαίες εταιρίες που θα μπορέσουν να συμβαδίσουν με τις νέες εξελίξεις και τάσεις, διαβλέποντας τις ανάγκες που δημιουργούνται.

Σήμερα οι κατασκευαστικές εταιρίες βρίσκονται αντιμέτωπες με ένα τοπίο στο χώρο των κατασκευών, το οποίο εμφανίζεται αρκετά διαφοροποιημένο από αυτό που γνώριζαν στις αρχές της δεκαετίας του '90. Ο ανταγωνισμός μεταξύ των εταιριών έχει οξυνθεί σε μια περίοδο, μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, ύφεσης της κατασκευαστικής δραστηριότητας και με διαμόρφωση συνθηκών που επιβάλλουν νέες οργανωτικές δομές και αλλαγή στρατηγικής και management (π.χ. εξαγορές, συγχωνεύσεις και στρατηγικές συμμαχίες, ανταπόκριση στις προκλήσεις για τεχνογνωσία, καλύτερη οργάνωση, εναρμόνιση με τις εξελίξεις, αλλαγές στο "κατασκευαστικό προϊόν", νέα πρότυπα, καινοτομίες κ.α.)

Οι στόχοι που θέτουν οι εταιρίες για να επικρατήσουν αλλά και να ισχυροποιήσουν τη θέση τους στην αγορά έχουν να κάνουν με την α) βελτίωση της ανταγωνιστικότητας β) εκμετάλλευση της εμπειρίας και της τεχνογνωσίας και γ) αύξηση της παραγωγικότητας μέσα από την επίτευξη οικονομίας κλίμακας.

Κλειδί ανάπτυξης λοιπόν, για τον κλάδο εξακολουθεί να είναι η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, η οποία όμως σταδιακά εμφανίζεται διαφοροποιημένη και να στρέφεται σε νέα πρότυπα και τάσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τα οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα, (όπου εξελίσσεται σημαντικός αριθμός σχεδίων)¹¹² και τα Εμπορικά Κέντρα που αποτελούν δύο βασικούς τομείς στους οποίους υλοποιούνται σήμερα οι μεγαλύτερες επενδύσεις στον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων. Ειδικότερα οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες, κυρίως τα τελευταία χρόνια έχουν προχωρήσει σε ανάλογα σχέδια στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο, κινούμενες σε αντίστοιχα μοντέλα του εξωτερικού, ενώ αναμένεται το επόμενο χρονικό διάστημα αυτές οι επενδύσεις να αυξηθούν δραματικά διαμορφώνοντας μία νέα κατάσταση με σημαντικές επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο και τον κατασκευαστικό τομέα να παίζει πρωταγωνιστικό ρόλο.

¹¹² για τα οποία αρκετοί κατασκευαστικοί όμιλοι και οι θυγατρικές τους έτρεφαν μεγάλες προσδοκίες

7.2. Η λειτουργία του Κατασκευαστικού Τομέα, στα πλαίσια των νέων Αναπτυξιακών Πρακτικών

Στην προηγούμενη ενότητα έγινε μία προσπάθεια εξέτασης των γενικών χαρακτηριστικών του κατασκευαστικού κλάδου και της εξέλιξης της κατασκευαστικής δραστηριότητας της χώρας την τελευταία δεκαετία, έτσι ώστε να κατανοήσουμε την σημασία του κλάδου στην οικονομία και την επίδραση του στις αναπτυξιακές εφαρμοζόμενες πρακτικές.

Στην ενότητα αυτή θα προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε τον κατασκευαστικό κλάδο από μία διαφορετική άποψη, αυτή της λειτουργίας του βάσει των νέων αναγκών και εξελίξεων στις αναπτυξιακές πρακτικές της χώρας.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα τελευταία χρόνια οι αναπτυξιακές πρακτικές της χώρας έχουν στραφεί σε εναλλακτικές πρακτικές που προωθούν την ανταγωνιστικότητα της σε διεθνές επίπεδο με έμφαση στον τουριστικό τομέα (και στροφή σε "πετυχημένα" πρότυπα του εξωτερικού), παράλληλα ο πιο δυναμικός τομέας της οικονομίας, οι κατασκευές, προσπαθούν να «βγουν» από την οικονομική ύφεση των τελευταίων ετών, ενώ ταυτόχρονα το επενδυτικό ενδιαφέρον τόσο το εγχώριο όσο και από το εξωτερικό αυξάνει συνεχώς προσανατολιζόμενο σε συγκεκριμένα αναπτυξιακά σχέδια. Επίσης, οι πρόσφατες αλλαγές του θεσμικού πλαισίου δεν μπορούν να θεωρηθούν τυχαίες, καθώς εξυπηρετούν τα μέγιστα τις προαναφερθείσες αναπτυξιακές πρακτικές. Όλα τα παραπάνω βρίσκουν εφαρμογή σε ένα αναπτυξιακό «μοντέλο» (το οποίο όμως όπου εφαρμόστηκε δεν είχε και τα αναμενόμενα τελικά θετικά αποτελέσματα), αυτό των Οργανωμένων Τουριστικών συγκροτημάτων και της Οργανωμένης Παραθεριστικής Κατοικίας.

Τα συγκεκριμένα συγκροτήματα έκαναν την εμφάνιση τους στον ελληνικό χώρο τα τελευταία χρόνια, αρχικά ως μικρές μεμονωμένες και αποσπασματικές αναπτύξεις, σταδιακά όμως αρχίζουν να λαμβάνουν διαφορετικές διαστάσεις, τόσο ως προς το μέγεθος όσο και ως προς τη συχνότητα εμφάνισης τους, ενώ μεγάλοι κατασκευαστικοί και επενδυτικοί όμιλοι αγοράζουν τεράστιες εκτάσεις στη λογική αυτή της ανάπτυξης των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων (π.χ. golf resorts, κέντρα θαλασσοθεραπείας, "παραδοσιακούς" οικισμούς κ.α.). Ταυτόχρονα ο παράκτιος και νησιτικός χώρος (π.χ. Κυκλάδες), υποδέχεται μία συνεχόμενη

χωροθέτηση μικρών ή και μεγαλύτερων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων που στόχο έχουν την πώληση παραθεριστικών κατοικιών κυρίως σε Βόρειο-Ευρωπαίους, ενώ τα κύρια οικονομικά οφέλη που εξάγονται από αυτή την διαδικασία αφορούν τους ιδιοκτήτες γης, τράπεζες, εταιρίες real estate, εργολάβους και κατασκευαστές.

Ο τρόπος λοιπόν που υλοποιείται αυτή η αναπτυξιακή πρακτική είναι πολύ σημαντικός και συνδέεται με τις άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις που προκαλεί σε τοπικό και όχι μόνο επίπεδο. Το μέγεθος των κατασκευαστών που έχουν αναλάβει τέτοιου είδους σχέδια (π.χ. μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες ή μικρομεσαίες), ο τρόπος με τον οποίο δραστηριοποιούνται και υλοποιούν την ανάπτυξη (π.χ. εργολαβίες, εργατικό δυναμικό, προμήθεια ά υλών κ.α.) αλλά και οι συνεργασίες που δημιουργούνται (π.χ. τράπεζες, μεσιτικά γραφεία, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων κ.α.), όπως και οι επιπτώσεις (π.χ. φυσικός σχεδιασμός, φέρουσα ικανότητα, εξάντληση φυσικών πόρων, μόλυνση κ.α.), αποτελούν βασικές συνιστάμενες της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα που επηρεάζουν σε πολύ σημαντικό βαθμό την έκβαση αυτών των αναπτυξιακών προσπαθειών, ειδικά αν λάβουμε υπόψη μας και την εμπειρία άλλων χωρών (π.χ. Ισπανία).

Ο τρόπος με τον οποίο δραστηριοποιείται ο κατασκευαστικός τομέας στα πλαίσια της εξεταζόμενης αναπτυξιακής πρακτικής συνδέεται άμεσα και είναι εξίσου σημαντικός με την στάση και την ανάμιξη της κεντρικής κυβέρνησης και των πολιτικών της απέναντι στην πρακτική αυτή, αλλά κυρίως της περιφερειακής και τοπικής αυτοδιοίκησης. Αν λάβουμε υπόψη μας τα παραδείγματα άλλων χωρών π.χ. Ισπανία, θα παρατηρήσουμε ότι τόσο η κεντρική κυβέρνηση, η περιφερειακή διοίκηση, όσο και οι ίδιοι οι πολίτες κάθε ένας με τον δικό του τρόπο συντέλεσαν στην τελική διαμορφούμενη κατάσταση (όσο αφορά το αναπτυξιακό πρότυπο που ακολουθήθηκε) ενώ η αντίδραση των περιφερειακών και τοπικών θεσμικών παραγόντων στην αξιολόγηση και αντιμετώπιση των πρώτων αρνητικών επιπτώσεων δείχνει την έλλειψη σχεδιασμού και οργανωμένης πολιτικής απέναντι στην αναπτυξιακή πρακτική που εφάρμοσαν.

Στο παράδειγμα της Ισπανίας λοιπόν, με πρόσχημα το δημόσιο συμφέρον και στο πλαίσιο της υπάρχουσας νομοθεσίας, οι τοπικές αρχές προχώρησαν σε εκτεταμένες απαλλοτριώσεις με ιδιαίτερα χαμηλούς καθορισμούς τιμών και με

συνθήκες πληροφόρησης οι οποίες δεν επέτρεψαν στους ενδιαφερόμενους να αντιδράσουν. Οι απαλλοτριωθείσες εκτάσεις μεταπωλήθηκαν από τις τοπικές αρχές με αρκετά υψηλό τίμημα για την ανάπτυξη ζωνών παραθεριστικών καταλυμάτων και γηπέδων γκολφ, καθώς και για τη δημιουργία των αναγκαίων υποδομών¹¹³. Η οικιστική ανάπτυξη λειτούργησε ως πηγή εσόδων των περιφερειακών διοικήσεων. Τα έσοδα από τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας, ως μία από τις σημαντικότερες πηγές χρηματοδότησης των περιφερειακών διοικήσεων, συνέβαλλε στην ενίσχυση της τάσης για ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης, καθώς όσο αυξάνεται η οικοδομική δραστηριότητα, τόσο αυξάνονται και τα έσοδα για τον τοπικό προϋπολογισμό.

Τα πολιτικά κίνητρα της τοπικής αυτοδιοίκησης (π.χ. για επανεκλογή) και η αρχική ικανοποίηση του ντόπιου πληθυσμού από την αύξηση της απασχόλησης, φαίνεται να συμβάλλουν στη δημιουργία ενός φαύλου κύκλου. Οι τοπικές αρχές υπονομεύουν τη βιώσιμη ανάπτυξη με την ανοχή (αν όχι και υποστήριξη) των ντόπιων πληθυσμών λόγω των αρχικών θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων, τόσο για τους τοπικούς προϋπολογισμούς όσο και για τα προσωπικά εισοδήματα (όμως το έμμεσο και μακροπρόθεσμο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό κόστος δεν υπολογίζεται και δεν εκτιμάται στην αξιολόγηση των τοπικών δημοσίων αποφάσεων)¹¹⁴.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι η έλλειψη ενός ενιαίου θεσμικού πλαισίου από την κεντρική κυβέρνηση, οι αναπτυξιακές πολιτικές της τοπικής αυτοδιοίκησης και η στάση των πολιτών (είτε στα πλαίσια της ανοχής εξαιτίας των οικονομικών κερδών, είτε στα πλαίσια της περιορισμένης ή μη επιτυχούς κινητοποίησης και οργανωμένης αντίδρασης) αλλά και η λογική της κερδοφορίας των άμεσων συσχετιζόμενων επιχειρήσεων (π.χ. κατασκευαστικός τομέας, τουριστικός τομέας), οδήγησε χώρες όπως η Ισπανία στην κατάσταση που σήμερα βιώνει, με όλα τα αρνητικά αποτελέσματα για την ανάπτυξη της.

Κατά πόσο η Ελλάδα θα ακολουθήσει το παράδειγμα της, τόσο στα πλαίσια των κρατικών πολιτικών της τοπικής αυτοδιοίκησης, της ανοχής των πολιτών, όσο και

¹¹³ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

¹¹⁴ Μπουρίκος Δ., (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

από την πλευρά των επιχειρηματικών επιδιώξεων του κατασκευαστικού τομέα, απομένει να αποδειχθεί.

Ο καθοριστικός ρόλος όμως του κατασκευαστικού κλάδου ως προς την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας μέσω της νέας αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων συγκροτημάτων και με τη «συνδρομή» τόσο της κεντρικής κυβέρνησης (π.χ. μέσω του θεσμικού πλαισίου όπως το νέο Χωροταξικό του Τουρισμού), των τοπικών διοικήσεων (π.χ. με την ανοχή σε παρεμβάσεις ή μέσω «διευκολύνσεων») αλλά και των πολιτών (προς όφελος βραχυχρόνιων οικονομικών κερδών), είναι σίγουρα αναμφισβήτητος.

Ο τρόπος όμως με τον οποίο υλοποιείται αυτή η νέα πρακτική ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας, είναι κάτι το οποίο δεν έχει εξεταστεί, ενώ έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον να δούμε τον τρόπο και το εύρος δραστηριοποίησης των κατασκευαστικών εταιριών κυρίως στον νησιώτικο χώρο, ποια τα μεγέθη των εταιριών, κατά πόσο δραστηριοποιούνται μέσω εργολαβιών ή όχι, αν και κατά πόσο χρησιμοποιείτε στα στάδια της κατασκευαστικής διαδικασίας η τοπική εργασία και η προμήθεια των πρώτων υλών από την τοπική αγορά ή αποτελεί εξ αρχής μία επένδυση με «εισαγόμενα» όλα τα στάδια της;

Αποτελούν ερωτήματα πολύ βασικά, τόσο για την ίδια την πορεία των αναπτύξεων αυτών και της όλης αναπτυξιακής πρακτικής γύρω από την παραθεριστική κατοικία, όσο και για την επίδραση της δραστηριότητας αυτής του κατασκευαστικού τομέα στην τοπική οικονομία, κοινωνία και στο περιβάλλον (οικιστικό και φυσικό) των περιοχών που εφαρμόζονται. Το μέγεθος των κατασκευαστών και ο τρόπος που θεωρούν ως «βέλτιστο» για την ανάπτυξη παραθεριστικών συγκροτημάτων, όπως επίσης και το μέγεθος αυτών των συγκροτημάτων, αποτελούν και τη βάση για την απάντηση των παραπάνω ερωτημάτων.

7.2.1 Στάδια κατασκευαστικής διαδικασίας. Γενικά Στοιχεία

Η κατασκευαστική διαδικασία αποτελεί βασικό παράγοντα της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης (δημιουργία θέσεων εργασίας, οικονομιών κλίμακας κ.α.), ενώ αφορά διάφορα εμπλεκόμενα μέρη, όπως είναι οι μηχανικοί, οι εργολάβοι, οι αρμόδιες αρχές, οι ιδιοκτήτες κ.α.

Οι παραδοσιακές κατασκευαστικές οντότητες διακρίνονται σε: μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες, μικρές και μεσαίες κατασκευαστικές εταιρίες, εργολάβοι κ.α. Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες αν και είναι περιορισμένες σε αριθμό κατέχουν το μεγαλύτερο τμήμα της κατασκευαστικής δραστηριότητας και είναι αυτές που αναλαμβάνουν και τα μεγαλύτερα έργα. Από την άλλη ο κατασκευαστικός τομέας περιλαμβάνει ένα μεγάλο αριθμό μικρό-μεσαίων εταιριών (που δεν απασχολούν συνήθως περισσότερους από 20 εργαζόμενους), όπως επίσης και μικρότερους κατασκευαστές (π.χ. πολιτικούς μηχανικούς) και εργολάβους.

Στο παραδοσιακό κατασκευαστικό μοντέλο οι παράγοντες που παίζουν ρόλο στην κατασκευαστική διαδικασία είναι α) το οικονομικό κόστος, β) η ποιότητα της κατασκευής και γ) ο χρόνος. Οι νέες εξελίξεις όμως πιέζουν για την εισαγωγή νέων παραγόντων (τους οποίους πρέπει να ενσωματώσει στα πλαίσια της “βιώσιμης” ανάπτυξης, που αποτελεί πλέον και την επιθυμητή πρακτική). Οι παράγοντες αυτοί αφορούν το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο (π.χ. δημιουργία θέσεων εργασίας) όπως και τις επιπτώσεις στο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον.

Επίσης η λειτουργία του κατασκευαστικού τομέα επηρεάζεται από παράγοντες όπως, ο διαφορετικός βαθμός οικονομικής ανάπτυξης κάθε χώρας, οι εθνικές ή τοπικές κοινωνικές και πολιτιστικές διαφορές, το εκάστοτε οικονομικό κλίμα και το τοπικό φυσικό περιβάλλον.

Σε τοπικό επίπεδο, επηρεάζεται από παράγοντες που έχουν να κάνουν με την αξία της ιδιοκτησίας, τον τρόπο εκμετάλλευσης της και προσαρμογής στα νέα δεδομένα της αγοράς ακινήτων, τη χρήση τοπικών φυσικών πόρων π.χ. δομικών υλικών ή του ανθρώπινου δυναμικού κ.α.

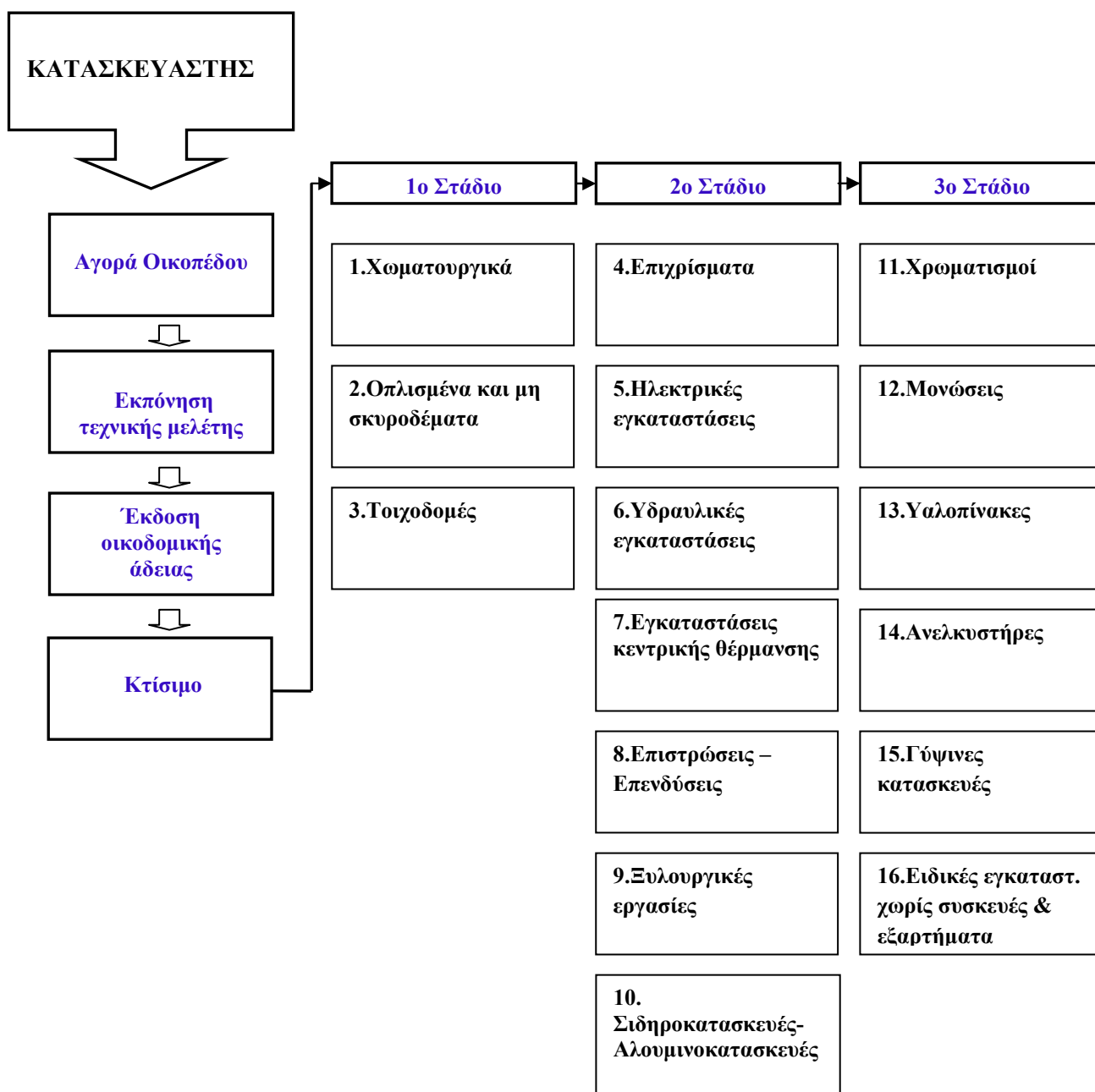
Η διαδικασία της κατασκευής, που επεκτείνεται από τις φάσεις του αρχικού σχεδιασμού και περιλαμβάνει μέχρι και την υλοποίηση του έργου εμπλέκει μεγάλο αριθμό ενδιαφερομένων μερών ή/και κοινωνικών ομάδων. Στα ενδιαφερόμενα μέρη περιλαμβάνονται εθνικές και τοπικές κυβερνήσεις, μηχανικοί, κατασκευαστές, εργολάβοι, προμηθευτές και κατασκευαστές υλικών, αγοραστές ή/και χρήστες κτηρίων και κατασκευών, υπηρεσίες κ.α.¹¹⁵.

Η κατασκευαστική διαδικασία αποτελεί μία πολύπλοκη διαδικασία με πολλά στάδια (πολυδιάσπαση και ποικιλία δραστηριοτήτων) η οποία γίνεται πολυπλοκότερη καθώς αυξάνει το μέγεθος τόσο του κατασκευαστή όσο και του έργου (σχήμα 9 και 10). Επίσης ανάλογα με τον γεωγραφικό χώρο που δραστηριοποιείται ο κατασκευαστής, μπορεί να διαφοροποιηθεί και ο τρόπος με τον οποίο υλοποιείται η διαδικασία αυτή (π.χ. αστικό περιβάλλον με εύκολες προσβάσεις, απομακρυσμένο ορεινό περιβάλλον ή σε νησί), έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται το κόστος και να υπάρχει η μέγιστη οικονομική απόδοση που είναι και το ζητούμενο.

Στα σχήματα 9 και 10 βλέπουμε μία απεικόνιση των σταδίων της κατασκευαστικής διαδικασίας από την αγορά του οικοπέδου, το σχεδιασμό και την έκδοση άδειας έως και τις τελικές εργασίες που απαιτούνται για την πλήρη ολοκλήρωση του έργου. Η κατανομή των εργασιών στα στάδια μπορεί να διαφοροποιείται, καθώς δεν αποτελεί μία αυστηρά τυποποιημένη διαδικασία, ενώ και εδώ το μέγεθος του κατασκευαστή έχει σημασία.

¹¹⁵ Γιαννακοπούλου Τ., «Εισαγωγή στις Βιώσιμες Κατασκευές», Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών, Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης.

Σχήμα 40-41: Τα Στάδια της Κατασκευαστικής Διαδικασίας



Το Σχήμα 40 περιλαμβάνει μία γενικότερη περιγραφή των σταδίων που απαιτούνται π.χ. για την κατασκευή μία οικίας, ενώ στο Σχήμα 41 που ακολουθεί υπάρχει μία πιο λεπτομερής ανάλυση για το τι μπορεί να περιλαμβάνει το κάθε στάδιο και η επί μέρους εργασίες π.χ. ποιες πρώτες ύλες, το είδος της εργασίας, τους εμπλεκόμενους επαγγελματίες κ.α.

ΣΤΑΔΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

ΣΤΑΔΙΟ 1^ο

- 1. ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ**
- ΠΩΛΗΤΗΣ
 - ΜΕΣΙΤΗΣ
 - ΔΟΥ
 - ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
 - ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

- 2. ΜΕΛΕΤΗ & ΈΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΆΔΕΙΑΣ**
- ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ
 - ΣΤΑΤΙΚΟΣ
 - ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ
 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ
 - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ

- 3. ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ**
- ΕΚΣΚΑΦΕΣ
 - ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ
 - ΜΕΤΑΦΟΡΑ
 - ΑΠΟΘΕΣΗ
 - ΕΠΙΧΩΣΗ

- 4. ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ**
- ΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
 - ΔΑΠΕΔΟ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
 - ΥΠΟΣΤΥΛΩΜΑΤΑ
 - ΠΛΑΚΕΣ
 - ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

- 5. ΤΟΙΧΟΠΟΙΕΙΕΣ**
- ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ
 - ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ

- 6. ΥΔΡΑΥΛΙΚΑ**
- ΠΙΝΑΚΑΣ
 - ΥΔΡΟΛΗΨΙΑΣ
 - ΔΙΚΤΥΟ ΥΔΡΕΥΣΗΣ
 - ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ
 - ΔΙΚΤΥΟ ΟΜΒΡΙΩΝ
 - ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ
 - ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑΣ

- 7. ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ**
- ΘΥΡΟΤΗΛΕΟΡΑΣΗ
 - ΤΗΛΕΦΩΝΑ
 - ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ
 - ΠΙΝΑΚΕΣ
 - ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ
 - ΚΑΛΩΔΙΑ
 - ΠΡΙΖΟΔΙΑΚΟΠΤΕΣ
 - ΑΥΤΟΜΑΤΙΣΜΟΙ
 - ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΙ
 - ΚΕΡΑΙΕΣ

ΣΤΑΔΙΟ 2^ο

- 8. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ**
- ΟΡΟΦΕΣ
 - ΤΟΙΧΟΠΟΙΕΙΕΣ
 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ
 - ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ
 - ΥΔΡΟΡΡΟΕΣ
 - ΑΚΜΕΣ
 - ΝΕΥΡΟΜΕΤΑΛ

- 9. ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΨΥΞΗ**
- ΠΥΡΓΟΣ ΨΥΞΗΣ
 - ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ
 - FANCOIL
 - ΠΕΡΙΣΤΡΟΦΕΣ
 - ΧΕΙΡΙΣΤΗΡΙΑ
 - ΚΑΜΙΝΑΔΑ
 - ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ
 - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ
 - ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΣΤΗΛΗ
 - ΜΟΝΟΣΩΛΗΝΙΟ
 - ΚΑΛΟΡΙΦΕΡ
 - ΘΕΡΜΟΣΤΑΤΕΣ
 - ΚΑΥΣΤΗΡΑΣ
 - ΚΑΥΣΙΜΟ ΑΕΡΙΟ

- 11. ΜΟΝΩΣΗ**
- ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ ΤΟΙΧΕΙΩΝ
 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΤΟΙΧΩΝ
 - ΤΑΡΑΤΣΑΣ
 - ΥΓΡΟΜΟΝΩΣΗ ΤΑΡΑΤΣΑΣ
 - ΕΞΩΣΤΩΝ
 - ΤΟΙΧΕΙΩΝ
 - ΔΩΜΑΤΩΝ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

- 12. ΓΥΨΙΝΑ**
- ΟΡΟΦΕΣ
 - ΤΟΙΧΟΙ
 - ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ
 - ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ
 - ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΑ

- 13. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ**
- ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ
 - ΠΟΡΤΕΣ
 - ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ
 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΠΟΡΤΕΣ
 - ΠΟΡΤΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥ
 - ΠΟΡΤΕΣ ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΩΝ
 - ΠΟΡΤΕΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ
 - ΠΟΡΤΑ ΦΡΑΚΤΗ

ΣΤΑΔΙΟ 3^ο

- 14. ΔΑΠΕΔΑ**
- ΚΑΘΙΣΤΙΚΩΝ
 - ΕΞΩΣΤΩΝ
 - ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ
 - ΚΟΥΖΙΝΑΣ
 - ΚΗΠΟΣ
 - GARAGE
 - ΑΠΟΘΗΚΩΝ

- 15. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΤΟΙΧΩΝ**
- ΛΟΥΤΡΩΝ
 - ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΕΣ
 - ΟΨΕΙΣ

- 16. ΚΟΥΖΙΝΕΣ - ΝΤΟΥΛΑΠΕΣ**
- ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ
 - ΠΑΓΚΟΣ
 - ΠΛΑΤΗ
 - ΝΕΡΟΧΥΤΗΣ
 - ΒΡΥΣΗ
 - ΗΛ. ΣΥΣΚΕΥΕΣ
 - ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

- 17. ΧΡΩΜΑΤΑ**
- ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ
 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ
 - ΞΥΛΩΝ
 - ΜΕΤΑΛΛΩΝ

- 18. ΚΗΠΟΣ**
- ΧΩΜΑΤΑ
 - ΦΥΤΑ
 - ΑΥΤ. ΠΟΤΙΣΜΑ
 - ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ

- 19. ΜΑΡΜΑΡΑ**
- ΠΟΔΙΕΣ ΠΑΡΑΘΥΡΩΝ
 - ΠΟΔΙΕΣ ΕΞΩΣΤΩΝ
 - ΠΟΔΙΕΣ ΣΤΗΘΑΙΩΝ
 - ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΑ
 - ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ
 - ΕΙΣΟΔΟΣ

- 20. ΚΙΤΚΛΙΔΩΜΑΤΑ**
- ΕΞΩΣΤΩΝ
 - ΠΕΡΙΦΡΑΣΗΣ
 - ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ

- 21. ΤΖΑΚΙΑ - BARBEQUE**
- ΚΑΜΙΝΑΔΕΣ
 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ
 - ΕΠΕΝΔΥΣΗ

ΣΤΑΔΙΟ 4^ο

- 22. ΠΙΣΙΝΑ**
- ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
 - ΜΟΝΩΣΗ
 - ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ
 - ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟ
 - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ
 - ΕΠΙΧΕΙΛΙΑ

- 23. ΔΙΚΤΥΑ**
- ΔΕΗ
 - ΕΥΔΑΠ
 - ΟΤΕ
 - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ

- 24. ΙΚΑ**
- ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ
 - ΜΕΙΩΣΗ ΛΟΓΩ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΩΝ

- 25. ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ - ΜΠΑΖΑ**
- ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ ΜΕ ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ
 - ΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ
 - ΚΑΔΟΙ
 - ΧΩΡΟΣ ΤΑΦΗΣ

Η κατασκευαστική διαδικασία λοιπόν σχετίζεται με τις επενδύσεις κεφαλαίων, τη χρήση ενέργειας, τη γη, το νερό, τα υλικά (α' ύλες) και την ανθρώπινη εργασία. Ειδικότερα οι α' ύλες και η ανθρώπινη εργασία (που χαρακτηρίζονται από έντονη κινητικότητα) παίζουν τον σημαντικότερο ρόλο ως προς τα εξαγόμενα οφέλη για την κοινωνία.

Όπως είδαμε και στα προηγούμενα σχήματα, στα στάδια της κατασκευαστικής διαδικασίας, ο κατασκευαστικός τομέας δημιουργεί ένα σύνθετο «πλέγμα» σχέσεων και αλληλεπιδράσεων για την ολοκλήρωση ενός έργου, από επαγγελματίες παροχής υπηρεσιών π.χ. μεσίτες, δικηγόρους, αρχιτέκτονες μηχανικούς κ.α., από εξειδικευμένους επαγγελματίες και συνεργία π.χ. χτίστες, ηλεκτρολόγους, υδραυλικούς, ξυλουργούς κ.α. αλλά και με προμηθευτές α' υλών σε ένα εκτενέστατο εύρος υλικών ανάλογα πάντα και με το είδος της κατασκευής π.χ. σίδηρος, τσιμέντο, πέτρα, ξύλο, αλουμίνιο, διάφορα συνθετικά μονωτικά υλικά κ.α.

Μία πολύ σημαντική παράμετρος της κατασκευαστικής διαδικασίας είναι οι διαφορές που παρατηρούνται σε αυτή μεταξύ **Μεγάλου** και **Μικρού Κατασκευαστή**.

Χαρακτηριστικά, οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες έχουν τη δυνατότητα να διαθέτουν τα δικά τους συνεργία επαγγελματιών και να υλοποιούν σχεδόν το σύνολο των απαιτούμενων εργασιών έχοντας την κεντρική διαχείριση, από την άλλη όμως με την αύξηση της πολυπλοκότητας, αρκετές από αυτές τις γενικές κατασκευαστικές εταιρείες (που παραδοσιακά εκτελούσαν τις περισσότερες εργασίες με δικά τους μέσα), άρχισαν να χρησιμοποιούν όλο και περισσότερους υπεργολάβους. Δηλαδή είτε χρησιμοποιούν υπεργολάβους, βάσει συνήθως της πιο συμφέρουσας οικονομικής προσφοράς, έτσι ώστε όλες οι εργασίες να περατωθούν μέσω αυτού με συγκεκριμένες χρονικές δεσμεύσεις και κριτήρια παραλαβής του έργου, ή λιγότερο συχνά απλούς εργολάβους για την περάτωση τμηματικών εργασιών π.χ. στο χτίσιμο.

Από την άλλη οι μικρότεροι κατασκευαστές που δεν έχουν την ίδια τεχνογνωσία αλλά και την ίδια δυναμική, ανάλογα και με το μέγεθος τους, θα χρησιμοποιήσουν εργολάβους, ειδικευμένα συνεργεία επαγγελματιών ή και μεμονωμένους επαγγελματίες για την εκτέλεση των εργασιών.

Πέραν της εργασίας ένας πολύ σημαντικός παράγοντας στην κατασκευαστική διαδικασία είναι η προμήθεια των πρώτων υλών. Εξαιτίας του εύρους αλλά και των μεγάλων ποσοτήτων που αφορούν τις α' ύλες στις κατασκευές έχει μεγάλη σημασία η επιλογή του προμηθευτή, η ποιότητα των υλικών κ.α. Η κατασκευαστική εταιρία έχει συγκεκριμένες αγορές, ενώ στην αγοραστική διαδικασία υπάρχουν αρκετοί εμπλεκόμενοι. Επίσης, θα επιλέξει τον προμηθευτή της βάσει ορισμένων κριτηρίων και ανάλογα με τις προτεραιότητες της. Οι εταιρείες ψάχνουν προμηθευτές που πέραν της οικονομικής προσφοράς και ποιότητας των υλικών θα είναι και «καλοί συνεργάτες»¹¹⁶ π.χ. αξιοπιστία, έγκαιρη παράδοση, ευελιξία κ.α.

Ενδεικτικά ορισμένες α' ύλες - οικοδομικά υλικά που χρησιμοποιούνται στην κατασκευαστική διαδικασία:

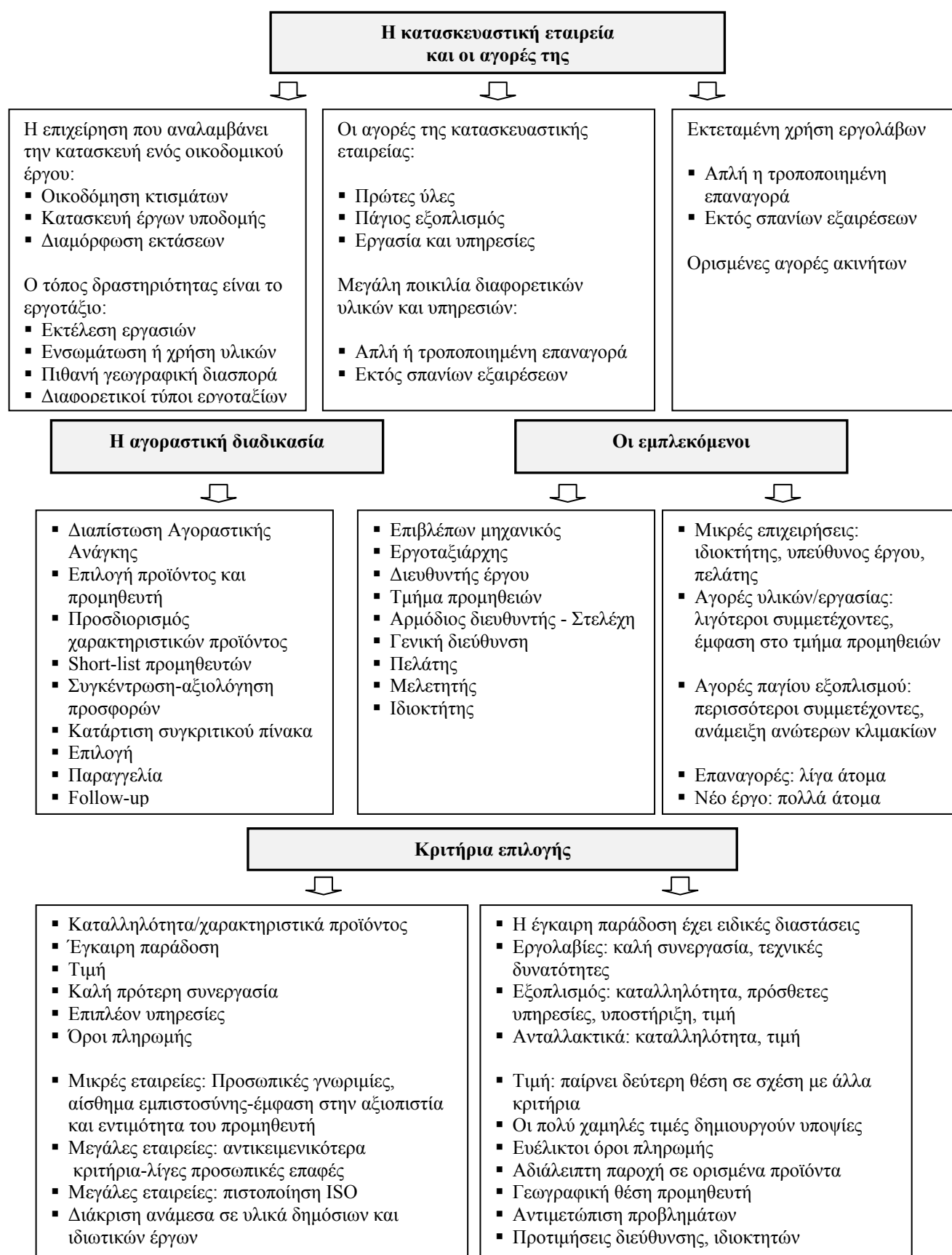
- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Κονίες και έτοιμο σκυρόδεμα | 10. Ηλεκτρολογικά υλικά |
| 2. Φυσικά πετρώδη υλικά | 11. Υαλοπίνακες |
| 3. Προϊόντα μαρμάρου | 12. Υλικά χρωματισμών |
| 4. Τεχνητά πετρώδη υλικά | 13. Πλακίδια – Είδη υγιεινής |
| 5. Ξυλεία και προϊόντα ξύλου | 14. Υλικά μόνωσης |
| 6. Μεταλλικά υλικά βασικής επεξεργασίας | 15. Ανελκυστήρες |
| 7. Υλικά ύδρευσης – θέρμανσης | |
| 8. Εξαρτήματα λειτουργίας και στερέωσης θυρών – παραθύρων | |

Στο Σχήμα 42, περιγράφεται αυτή η σχέση κατασκευαστικής εταιρίας - αγορών εργασίας και πρώτων υλών.

¹¹⁶ Ντάνος Ε., Αυλωνίτης Γ., " Η αγοραστική συμπεριφορά των επιχειρήσεων στον κατασκευαστικό τομέα" (2/5/2009)

Site: www.mba.aueb.gr/diplomatikes/thesis15.pps

Σχήμα 42. Κατασκευαστικός Τομέας και οι αγορές του



Πηγή: www.mba.aueb.gr/diplomatikes/thesis15.pps

7.2.2 Η κατασκευαστική διαδικασία στο νησιώτικο χώρο, στα πλαίσια της νέας αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων

Στις προηγούμενες ενότητες αναλύσαμε θέματα που έχουν να κάνουν με τον κατασκευαστικό τομέα γενικά, τη σημασία του για τον ελληνικό χώρο, τη διαχρονική εξέλιξη του αλλά και θέματα όπως ο τρόπος λειτουργίας της κατασκευαστικής δραστηριότητας, τα στάδια της κατασκευαστικής διαδικασίας κ.α.

Στην ενότητα αυτή θα προσπαθήσουμε να εξετάσουμε πως ο κατασκευαστικός τομέας δραστηριοποιείται στα πλαίσια της νέας αναπτυξιακής πρακτικής, αυτής των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων στον νησιωτικό χώρο. Ποια είναι τα μεγέθη των εταιριών; Πως δραστηριοποιούνται στο συγκεκριμένο χώρο; Ποιες οι αγορές υλικών και εργασίας και ποια η συμμετοχή του «τοπικού» σε όλη αυτή την διεργασία; Ποιες οι συνεργασίες που δημιουργούνται με φορείς του τριτογενούς τομέα (υπηρεσίες);

Η απάντηση στα ερωτήματα αυτά δεν είναι απλή ενώ χρειάζεται μία ιδιαίτερη προσεκτική έρευνα και με ποσοτικά στοιχεία ώστε να καταλήξουμε σε ασφαλή συμπεράσματα. Όμως στα πλαίσια αυτής της εργασίας θα προσπαθήσουμε βάσει και των γενικών αναφορών που υπάρχουν αλλά και του κλίματος των τελευταίων ετών να δώσουμε τη γενικότερη εικόνα.

Βλέπουμε λοιπόν τον κλάδο των κατασκευών τα τελευταία χρόνια να έχει στραφεί στην κατοικία. Συγκεκριμένα η ανάπτυξη οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων αποτελεί έναν από τους κλάδους που αναπτύσσεται ταχύτητα, ενώ μελλοντικά θεωρείται ότι θα επιφέρει σημαντικά κέρδη, ταυτόχρονα οι αλλαγές που προωθούνται στο θεσμικό πλαίσιο π.χ. το νέο Χωροταξικό του Τουρισμού, φαίνεται να ευνοούν την πρακτική αυτή. Στα πλαίσια αυτής της λογικής ένας μεγάλος αριθμός επενδυτικών και κατασκευαστικών εταιριών έχει στρέψει το ενδιαφέρον τους στην κατασκευή τέτοιων συγκροτημάτων, καθώς δεν είναι λίγες οι μεγάλες κυρίως κατασκευαστικές εταιρίες και όμιλοι (J&P Αβαξ, ο όμιλος της ΓΕΚ, Lamda Deve-Iorment κ.α.) που αγοράζουν μεγάλες εκτάσεις στα νησιά ενώ ήδη έχουν υλοποιηθεί ή υλοποιούνται σχέδια τέτοιων οργανωμένων συγκροτημάτων.

Οι διαστάσεις που λαμβάνει η ανάπτυξη αυτών των συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας, όπως είδαμε και σε προηγούμενα κεφάλαια, είναι τεράστιες εφόσον δεν υπάρχει σχεδόν κανένα νησί στο οποίο να μην έχει υλοποιηθεί ή να μην υπάρχουν σχέδια ανάπτυξης τέτοιων παραθεριστικών κατοικιών (σε διαφορετικές κλίμακες πάντα, από μεγάλα συγκροτήματα golf resort στην Κρήτη έως μικρά συγκροτήματα παραθεριστικής κατοικίας στη Νάξο).

Ο κατασκευαστικός κλάδος δρούσε στο χώρο αυτό και πριν την έλευση του προτύπου της οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας, ο τρόπος όμως ήταν διαφορετικός, είτε πρόκειται για μεγάλες επενδύσεις του τουριστικού τομέα π.χ. όπου κάποιος επιχειρηματίας αποφάσιζε να κάνει κάποια ξενοδοχειακή επένδυση και το αναλαμβάνει αντίστοιχα κάποιος κατασκευαστής, είτε μέσω της παραδοσιακής μορφής της παραθεριστικής κατοικίας κάποιου ιδιώτη, είτε ακόμη και κάποιες περιορισμένες και αποσπασματικές επενδύσεις του τομέα. Με την έντονη στροφή όμως στην παραθεριστική κατοικία και την προώθηση του μαζικού τουρισμού η κατάσταση μεταβλήθηκε. Οι επενδύσεις έχουν πολλαπλασιαστεί και τα παραθεριστικά συγκροτήματα κατοικιών εμφανίζουν μεγάλη εξάπλωση, ενώ τις περισσότερες φορές αποτελούν επενδύσεις με ίδια κεφάλαια του κατασκευαστικού τομέα (η εταιρία αναλαμβάνει όλα τα στάδια από την αγορά του οικοπέδου μέχρι και την κατασκευή, την πώληση και την διαχείριση των κατοικιών).

Ανάλογα με το μέγεθος του κατασκευαστή διαφοροποιείται και ο τρόπος με τον οποίο δραστηριοποιείται στον νησιωτικό χώρο στα πλαίσια της παραθεριστικής κατοικίας και της εξεταζόμενης πρακτικής δηλαδή (Σχήμα):

➤ **Μεγάλη Κατασκευαστική Εταιρία**

Πρόκειται για τους ομίλους και τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες του κλάδου, οι οποίοι είναι και οι κύριοι «επενδυτές» της νέα αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων, καθώς έχουν αναλάβει και τα μεγαλύτερα έργα στον τομέα αυτό. Η συνήθης πρακτική είναι η αγορά των επιθυμητών εκτάσεων, συνήθως στις “καλύτερες” παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, στις οποίες προχωρούν στην υλοποίηση της οικιστικής ανάπτυξης που έχουν σχεδιάσει. Με την ολοκλήρωση της κατασκευής ακολουθεί η πώληση και γενικά η αξιοποίηση της επένδυσης π.χ. πώληση των παραθεριστικών

κατοικιών, ενώ συνήθως έχουν φροντίσει για το σύνολο των υπηρεσιών που θα παρέχει το συγκεκριμένο συγκρότημα π.χ. διαχείριση, φύλαξη οικισμού κ.α. Φυσικά αυτός είναι ένας τρόπος ανάπτυξης που μπορεί να διαφοροποιείτε ανάλογα με το ποιος π.χ. είναι ο επενδυτής η ίδια η κατασκευαστική εταιρία, κάποιος όμιλος τουριστικών επενδύσεων, κάποιος ιδιώτης κ.α.

Όσο αφορά την υλοποίηση της κατασκευής ιδίως όταν η επένδυση είναι κάποιου μεγέθους π.χ. συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών, το πιθανότερο είναι ο μεγάλος κατασκευαστής να χρησιμοποιήσει δικά του συνεργία (υπεργολαβία ή εργολάβους) τα οποία θα φέρει στο νησί έτσι ώστε να μειώσει το κόστος και τον χρόνο υλοποίησης της επενδύσεις (θα εκμεταλλευτεί πιθανότατα την τεχνογνωσία και την «μαζικότητα»). Το ίδιο είναι πιθανό να κάνει και με τις πρώτες ύλες, γνωρίζοντας τις ποσότητες, το είδος και την ποιότητα των υλικών που χρειάζεται έχει την δυνατότητα να τα προμηθευτεί από όπου αυτός επιθυμεί (απαραίτητη προϋπόθεση σε αυτή την περίπτωση είναι η καλή πρόσβαση στο νησί και το αντίστοιχο κόστος π.χ. λιμάνι, απόσταση από αστικό κέντρο κ.α.)

➤ **Μεσαία και Μικρή Κατασκευαστική Εταιρία**

Στην περίπτωση μίας μικρότερης κατασκευαστικής εταιρίας τα πράγματα διαφοροποιούνται κάπως, καθώς ανάλογα και πάλι με την επένδυση που έχει αναλάβει π.χ. μέγεθος συγκροτήματος, μία μικρότερη κατασκευαστική εταιρία μπορεί να χρησιμοποιήσει και τοπικά συνεργία ιδίως σε εργασίες που δεν απαιτούν μεγάλη εξειδίκευση π.χ. εκσκαφές, στο χτίσιμο κ.α. Ενώ να φέρει δικά του συνεργία σε ποιο εξειδικευμένες εργασίες που απαιτούν "ποιότητα" στην κατασκευή, έτσι ώστε να μειώσει και το κόστος π.χ. ηλεκτρολόγους, επιχρίσματα, μονώσεις κ.α. Από την άλλη όσο αφορά τις πρώτες ύλες μία μικρότερη κατασκευαστική εταιρία η οποία θα έχει αναλάβει μικρότερης κλίμακας έργο είναι πιθανότερο να χρησιμοποιήσει περισσότερο τοπικές πρώτες ύλες καθώς για την προμήθεια ορισμένων α' υλών όσο μικραίνει η ποσότητα τόσο μεγαλώνει αντίστοιχα και το κόστος μεταφοράς κ.α. (ανάλογα βέβαια και με το προϊόν) και δρα αντίστροφα με την περίπτωση της μεγάλης κατασκευαστικής εταιρίας.

➤ Μικρός Κατασκευαστής

Περίπου στην ίδια λογική με την μικρή κατασκευαστική εταιρία κινείται και ένας μικρότερος κατασκευαστής π.χ. μηχανικός κ.α. ο οποίος θα αναλάβει την υλοποίηση μίας επένδυσης είτε για τον ίδιο π.χ. κατασκευή και πώληση, είτε για λογαριασμό κάποιου επενδυτή. Σε αυτή την περίπτωση η κλίμακα είναι σαφώς μικρότερη, ενώ σε αυτή την κατηγορία εντάσσεται και ο «ντόπιος» κατασκευαστής, καθώς υπάρχουν περιπτώσεις μικρών κατασκευαστικών εταιριών που έχουν την έδρα τους και δραστηριοποιούνται τοπικά π.χ. στο ίδιο το νησί.

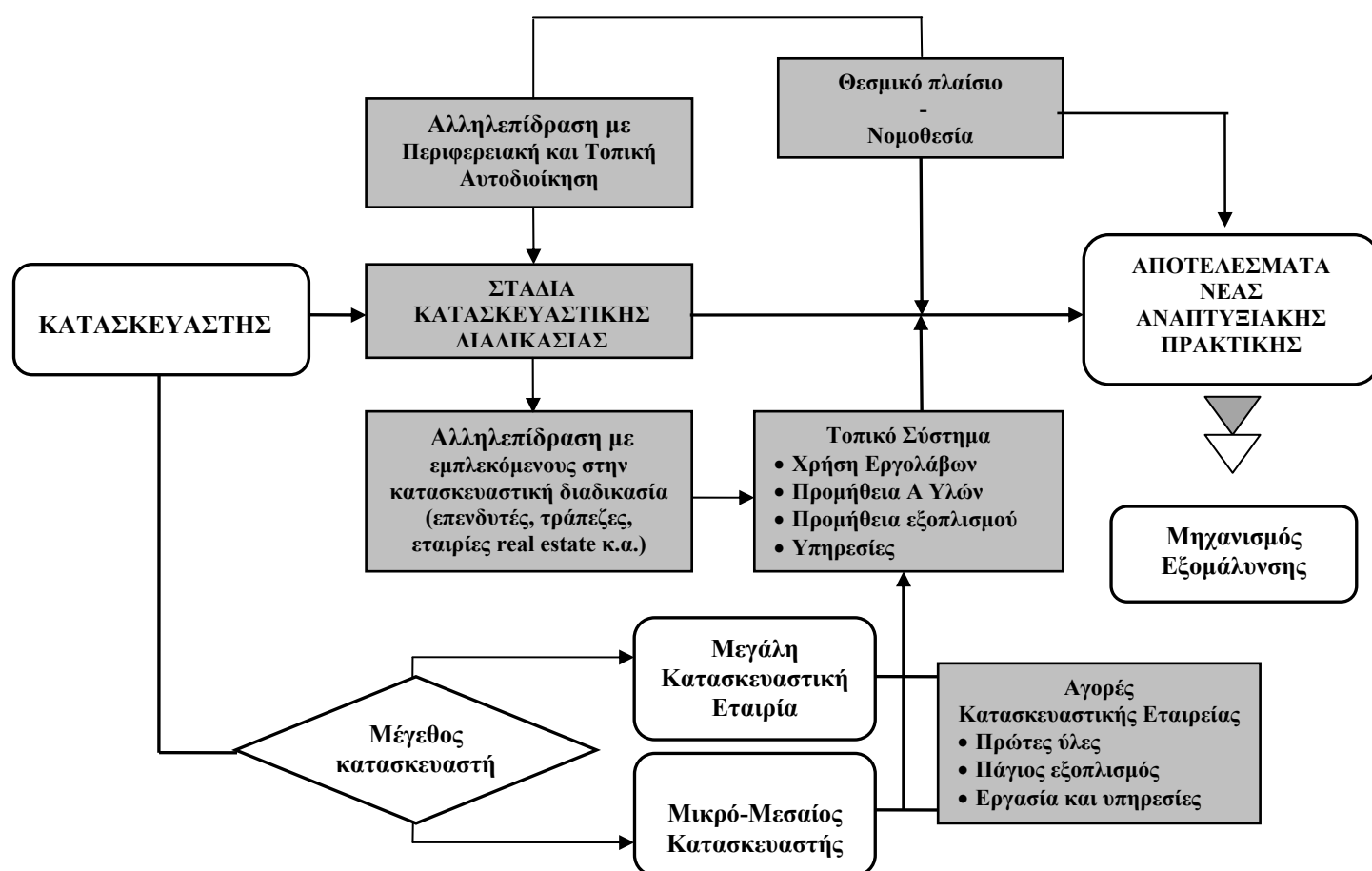
Από την άλλη τόσο στα πλαίσια της κατασκευαστικής διαδικασίας όσο και πριν και μετά από αυτή, η υλοποίηση τέτοιων επενδύσεων στον τομέα της δεύτερης κατοικίας όπως είναι τα οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα, απαιτούν ένα σύνολο συνεργασιών και την παροχή υπηρεσιών. Από την αγορά και πώληση του οικοπέδου έως και την τελική πώληση της κατοικίας ή την διαχείριση της παραθεριστικής επένδυσης, συμμετέχουν (πέραν της τοπικής αυτοδιοίκησης) ένα σύνολο ατόμων και επαγγελματιών: ο αρχικός ιδιοκτήτης της έκτασης, μεσίτες, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, τραπεζίτες, αρχιτέκτονες, μηχανικοί, εργολάβοι, εργοδηγοί, ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί, τεχνίτες, καταστηματάρχες κ.α. Από τα άτομα που συμμετέχουν και συνδέονται άμεσα με την κατασκευαστική δραστηριότητα π.χ. τα συνεργεία, προμηθευτές α' υλών έως τα άτομα που έμμεσα ωφελούνται π.χ. από την κινητικότητα που δημιουργεί αυτή η επένδυση π.χ. μεταφορά α υλών, στέγαση και διατροφή συνεργείων κ.α. (Σχήμα 43).

Επομένως διαπιστώνουμε ότι πέραν της ίδιας της επένδυσης και του ειδικού χαρακτήρα που έχει π.χ. προσέλκυση μόνιμων παραθεριστών β κατοικίας, "εναλλακτικός" παραθερισμός κ.α., η ίδια η υλοποίηση της συμπαρασύρει και δημιουργεί ένα σύνθετο πλέγμα συνεργασιών όπως και αποδόσεων, που μπορεί να είναι βραχυχρόνια, είναι καθοριστικά όμως και πρέπει να αποτιμάται η συμβολή τους ή όχι σε αυτό που προκρίνουν όλοι, δηλαδή τα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη αυτής της πρακτικής. Ο τρόπος λοιπόν υλοποίησης της αναπτυξιακής πρακτικής θα μπορούσε να εξεταστεί έτσι ώστε να αποκτήσουμε μία συνολική εικόνα και πως αυτή επηρεάζει την τοπική και όχι μόνο οικονομία και κοινωνία και τι είναι τελικά αυτό που απομένει από την όλη διαδικασία: ένας νησιωτικός χώρος γεμάτος με συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών που "υποβαθμίζουν" εν τέλει το "συνολικό"

περιβάλλον, ενώ υπάρχει και ο φόβος της μη επίτευξης καν του αρχικού στόχου τους, ή μια ισορροπημένη κατάσταση όπου η δόμηση δεν υπερβαίνει την φέρουσα ικανότητα και η διαδικασία υλοποίησης και τα αποτελέσματα της έχουν αποδώσει τόσο σε επενδυτές όσο και στην τοπική κοινωνία ή τελικά τίποτα από τα δύο;

Αποτελούν ερωτήματα στα οποία δεν μπορούμε να δώσουμε κάποια απάντηση, το σίγουρο όμως είναι ότι θα πρέπει να υπάρξει κάποιος μηχανισμός εξομάλυνσης που να ελέγχει και να εντάσσει σε ένα συγκεκριμένο πλαίσιο την ανάπτυξη τέτοιων επενδύσεων (π.χ. έλεγχος υπερδόμησης, έσοδα τοπικής αυτοδιοίκησης, έλεγχος υποδομών κ.α.) όπως επίσης και μηχανισμοί μέτρησης και αποτίμησης αυτών των μεγεθών και εξελίξεων έτσι ώστε να αποφύγουμε να οδηγηθούμε σε αποτελέσματα όπως το παραδείγματα της Ισπανίας.

Σχήμα 43. Η λειτουργία του Κατασκευαστικού Τομέα στα πλαίσια της νέας Αναπτυξιακής Πρακτικής



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

8.0 Εισαγωγή

Στα προηγούμενα κεφάλαια παρακολουθήσαμε την φιλοσοφία των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων, την εξάπλωση τους στον ελληνικό παράκτιο και νησιωτικό χώρο, όπως και ορισμένα παραδείγματα τέτοιων συγκροτημάτων, ενώ εξετάσαμε και τον ρόλο του κατασκευαστικού τομέα στα πλαίσια αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής θέτοντας ορισμένα ερωτήματα που έχουν να κάνουν λίγο πολύ με τον τρόπο που δραστηριοποιείται στο χώρο αυτό, τα αποτελέσματα, τις «αποδόσεις» και τα «κόστη» από την εφαρμογή αυτής της πρακτικής. Στο κεφάλαιο αυτό θα δούμε την σημερινή κατάσταση στο νησιωτικό χώρο που προαναφέραμε και συγκεκριμένα στις Κυκλάδες οι οποίες φαίνεται να αποτελούν έναν πολύ «δημοφιλή» προορισμό χωροθέτησης οικιστικών συγκροτημάτων και γενικότερα χώρο ανάπτυξης της πρακτικής αυτής.

8.1. Η περίπτωση των Κυκλάδων. Μύκονος και Κουφονήσι.

Οι Κυκλάδες αποτελούν αντιπροσωπευτική περίπτωση των αλλαγών που βίωσαν τα νησιά του Αιγαίου κυρίως από τα μέσα της δεκαετίας του '80 και μετά, με τη φρενίτιδα που επικράτησε για τουριστική εκμετάλλευση και οικοπεδοποίηση του χώρου τους. Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη έφερε πλούτο που επενδύθηκε κατά κύριο λόγο και στην παραγωγή δεύτερης κατοικίας. Το φαινόμενο αυτό συνοδεύτηκε με εκτεταμένη και άναρχη οικοπεδοποίηση χωρίς κανόνες δόμησης. Η οικοδομική ανάπτυξη «κίνησε» την οικονομία, δημιούργησε θέσεις εργασίας και συντήρησε την εγχώρια βιοτεχνία – βιομηχανία, ενώ τόσο η πολιτεία όσο και οι κάτοικοι πίστευαν ότι η απασχόληση στον χώρο του τουρισμού θα αποφέρει υψηλότερο εισόδημα, όπως και πράγματι συνέβη, κάτι που όμως ταυτόχρονα οδήγησε στην εγκατάλειψη του πρωτογενούς τομέα. Η επικράτηση των «rooms to let» για αρκετό διάστημα έδωσε

την δυνατότητα σε πολλούς νησιώτες να επιβιώσουν και κάποιοι να αποταμιεύσουν προς επένδυση πόρους¹¹⁷.

Αυτού του είδους η τουριστική ανάπτυξη μεσοπρόθεσμα απόφερε σταθερό συμπληρωματικό εισόδημα και κάλυψε μέρος των αναγκών του ανθρώπινου δυναμικού με την απασχόληση που προσέφερε, όμως είχε ως αρνητικό αποτέλεσμα οι νησιώτες να οδηγηθούν στην "υπαλληλοποίηση" εγκαταλείποντας τη γεωργία και τη κτηνοτροφία (η αυτάρκεια των αγαθών του πρωτογενή τομέα των νησιών εξαφανίστηκε). Στην δεκαετία του '90 ο οικοδομικός οργανισμός πήρε ανησυχητικές διαστάσεις με τις μικρο-τουριστικές επιχειρήσεις και την παραθεριστική κατοικία, να οδηγούν πολλές φορές στην αλλοίωση και καταστροφή του "ευαίσθητου" χώρου νησιών όπως η Σαντορίνη, η Μύκονος, η Πάρος κ.α. ενώ την ίδια πρακτική ακολουθούν και άλλα.

Σήμερα η κατάσταση δεν έχει μεταβληθεί, καθώς η παραθεριστικής κατοικία αποτελεί τη βασική επιδίωξη και οι ρυθμοί οικοδόμησης είναι τρομακτικοί. Η ελεύθερη γη στους γύρω και πέρα από αυτούς οικισμούς ή στην παράκτια ζώνη, δεν μειώνεται απλώς αλλά εξαφανίζεται, ενώ προβλήματα που έχουν ζωτική σημασία γι' αυτά τα νησιά όπως το πρόβλημα της λειψυδρίας, φαίνεται να επιδεινώνεται. Σε πολλές περιπτώσεις η ανάγκη αυτή καλύπτεται με υδροφόρα πλοία, ενώ ακόμα και τα αναγκαία προς διατροφή γεωργικά είδη δεν παράγονται, αλλά εισάγονται. Γεννάται λοιπόν το ερώτημα, ποιο θα είναι το «τουριστικό» προϊόν που τελικά θα προσφέρεται σε ένα τέτοιο "ευαίσθητο" και ήδη διαμορφωμένο χώρο, πως στην υφιστάμενη κατάσταση θα προστεθούν τα οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα και τελικά τι θα επιφέρει τοπικά αυτή η αναπτυξιακή πρακτική και η συνεχιζόμενη δόμηση;

Η τάση των επιχειρηματιών ιδίως τα 5 τελευταία χρόνια, να αγοράζουν εκτάσεις για να κατασκευάσουν σύνθετες τουριστικές κατοικίες (παραθεριστική κατοικία και ξενοδοχείο) έχει ήδη δημιουργήσει ένα τεράστιο απόθεμα γης που παραμένει ανεκμετάλλευτο (π.χ. ενδεικτική είναι η περίπτωση της Ίου, όπου από τα 108 τετραγωνικά χιλιόμετρα, που είναι όλη η έκταση του νησιού, έχουν αγοραστεί τα τελευταία χρόνια περίπου 30 τετραγωνικά χιλιόμετρα)¹¹⁸. Με το νέο Ειδικό

¹¹⁷ Σηφουνάκης Ν., "Για να μην γίνουν τα νησιά μας οικόπεδα", (31/12/2008), Site: http://www.sifounakis.gr/gr/dhmosios_dialogos/arthra_get.asp

¹¹⁸ Γιόγιακας Π., "Φόβοι για αυθαίρετα στις Κυκλάδες", (19/5/2009), Site: <http://www.kykladesnews.gr/Fovoi-gia-afthaireta-stis-Kyklades.html>

Χωροταξικό του Τουρισμού, οι επενδυτές που σκοπεύουν να χτίσουν σύνθετες τουριστικές κατοικίες και να βγάλουν υπερκέρδη από την πώλησή τους αυξήθηκαν (σήμερα παγκοσμίως η πιο ελκυστική τουριστική επένδυση είναι η ανάπτυξη τουριστικών υποδομών μεικτής χρήσης- δηλαδή παραθεριστική κατοικία μέσα σε ξενοδοχειακά συγκροτήματα).

Τα νησιά των Κυκλάδων αποτελούν ιδιαίτερα δημοφιλή προορισμό τόσο για τους Έλληνες όσο και για τους ξένους τουρίστες, πλέον όπως αναφέρουμε και παραπάνω και για τους επενδυτές, ωστόσο χαρακτηρίζονται από την έντονη και άναρχη δόμηση των τελευταίων ετών. Η εικόνα που παρουσιάζουν σήμερα αρκετά από αυτά, όπως η Μύκονος, η Πάρος, η Σαντορίνη, η Ιος και λιγότερο η Ανδρος και η Σύρος κ.α. είναι ότι οι οικοδομές φθάνουν σχεδόν ως την παραλία, αλλά επεκτείνονται και στην ενδοχώρα και φθάνουν ως τις κορυφές των λόφων, τους οποίους ορισμένες φορές καλύπτουν, ενώ με τον ρυθμό αυτό σε λιγότερο από μία δεκαετία δεν θα έχει μείνει αδόμητο σημείο στα περισσότερα νησιά, γεγονός που δημιουργεί προβληματισμό για την περαιτέρω τουριστική αξιοποίηση και εκμετάλλευσή τους. Ως αιτία γι' αυτή την κατάσταση οι ειδικοί αναφέρουν την πολυαρχία που επικρατεί σχετικά με τον έλεγχο της δόμησης στις Κυκλάδες π.χ. το ΥΠΕΧΩΔΕ εκδίδει διατάγματα για την εκτός σχεδίου δόμηση, οι δήμοι ασχολούνται με την εντός σχεδίου δόμηση, τα επαρχεία έχουν την ευθύνη για τις κατά τόπους κ.λ.π. στην ουσία λοιπόν το υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο δεν εφαρμόζεται ή δεν επαρκεί¹¹⁹.

Την τελευταία πενταετία, η δόμηση στις Κυκλάδες αυξάνεται ή διατηρείται στα ίδια υψηλά επίπεδα. Η πολεοδομία Νάξου, στην οποία υπάγονται η Πάρος και η Αντίπαρος, η Αμοργός και οι Μικρές Κυκλάδες εκδίδει περί τις 1.000 νέες οικοδομικές άδειες ετησίως (από αυτές το 50%-60% αφορά την Πάρο, το 30%-40% τη Νάξο και λιγότερο από 10% τα υπόλοιπα νησιά). Η πολεοδομία Σύρου, στην οποία υπάγονται και η Μύκονος, η Κέα και η Κύθνος εκδίδει σήμερα περί τις 450-550 νέες οικοδομικές άδειες ετησίως. Η πολεοδομία Σαντορίνης (στην οποία υπάγονται και η Ιος, Σίκινος, Φολέγανδρος, Ανάφη και Θηρασιά) εκδίδει κατά μέσο όρο 300 οικοδομικές άδειες κάθε έτος (συγκεκριμένα, εξέδωσε 380 άδειες το 2004, 274 το 2005, 311 το 2006, 272 το 2007 και 175 έως τα τέλη Αυγούστου του 2008). Η

¹¹⁹ Χαραλαμπίδου Β., "Θάβουν τις Κυκλάδες στο τσιμέντο: Στο όνομα της τουριστικής ανάπτυξης τα νησιά του Αιγαίου χάνουν το παραδοσιακό τους χρώμα καθώς όλοι χτίζουν παντού", (12/8/2007)
Site: <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=182863&ct=75>

πολεοδομία Μήλου, στην οποία υπάγονται επίσης η Κίμωλος, η Σίφνος και η Σέριφος, εκδίδει περί τις 150-180 νέες οικοδομικές άδειες ετησίως. Το 2008 (έως τα τέλη Αυγούστου) εξέδωσε 143 άδειες, 125 άδειες το 2007, 107 το 2006, 158 το 2005 και 181 το 2004. Η πολεοδομία Άνδρου εκδίδει περί τις 250 νέες οικοδομικές άδειες ετησίως (167 άδειες έως τα τέλη Αυγούστου του 2008, 229 το 2007, 268 το 2006, 298 το 2005). Επίσης η πολεοδομία Τήνου που ιδρύθηκε στα μέσα του 2006 εκδίδει περί τις 100-150 οικοδομικές άδειες ετησίως¹²⁰.

Σύμφωνα με στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, στις Κυκλάδες λειτουργούν περίπου 909 ξενοδοχειακά καταλύματα δυναμικότητας 40.635 κλινών και 31 κάμπινγκ με δυνατότητα διανυκτέρευσης 9.052 ατόμων. Ταυτόχρονα υπάρχουν αρκετά επενδυτικά σχέδια για την περιοχή (ενδεικτικά επτά επενδυτικά σχέδια σε Τήνο, Πάρο, Σαντορίνη, Μήλο και Άνδρο έχουν υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο από τη Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου συνολικού προϋπολογισμού 5,7 εκατ. ευρώ και επιχορήγησης 2,2 εκατ. ευρώ)¹²¹.

Με την δόμηση αυτή ο φόβος ότι οι Κυκλάδες θα οδηγηθούν στην υποβάθμιση είναι πολύ έντονος, πολύ περισσότερο τώρα με την έλευση της οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας. Η μεγάλη πίεση για τουριστική ανάπτυξη, που ερμηνεύεται από τους ντόπιους ως κατασκευή νέων οικοδομών, έχει καταστήσει πρωταθλητές στη δόμηση τη Μύκονο, τη Σαντορίνη και τη Νάξο (Πίνακας 14), ενώ στα μικρότερα νησιά «πρωτεύουν» η Σίκινος και η Δονούσα. Η Μύκονος, η Σαντορίνη αλλά και μικρότερα νησιά όπως το Άνω Κουφονήσι έχουν οικοδομηθεί σχεδόν στο σύνολό τους.

Από τις δύο τελευταίες απόγραφες κτιρίων της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (1990 και 2000) προκύπτει ότι τις μεγαλύτερες αυξήσεις σε συνολικό αριθμό κτιρίων παρουσιάζουν τα μικρά νησιά όπως η Σίκινος με αύξηση 67%, η Δονούσα με αύξηση 63% και τα Κουφονήσια με αύξηση 52%. Οι αριθμοί δείχνουν ότι στη Νάξο χτίστηκαν περίπου 4.000 κτίρια, ενώ σε Μύκονο, Σαντορίνη και Πάρο χτίστηκαν 2.000 νέα κτίρια σε κάθε νησί (Χαραλαμπίδου Β., 2007).

¹²⁰ Πετρίδου Π., Ζαμπούνη Μ., "Στις Κυκλάδες η ζήτηση είναι υψηλή και δεν πρόκειται να σταματήσει παρά μόνο όταν τα νησιά, ένα προς ένα, υποβαθμιστούν. Εδώ μπορείς να χτίσεις παντού, έως ότου «γονιμοποιηθεί» με μπετόν και το τελευταίο στρέμμα ελεύθερης γης", (29/9/2008), Site: <http://www.kykladesnews.gr/default.asp?pid=4&la=1&nID=9453>

¹²¹ Κουσουίνης Σ., "Ο «χάρτης» των τουριστικών επενδύσεων: Σε 16 νησιά προγραμματίζονται τα 82 επενδυτικά σχέδια των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που αποκαλύπτει σήμερα η «Κ»", Καθημερινή, (20/10/2008), Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_economy_2_06/08/2006_193404

Πίνακας 14. Το Top 10 των ανοικοδομήσεων μέσα σε 10 χρόνια (1997-2007)

	Σύνολο m2	Αρ. Κατοικιών
ΠΑΡΟΣ	888.727	5449
ΝΑΞΟΣ	630.394	4545
ΣΥΡΟΣ	563.621	4190
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	549.312	2433
ΜΥΚΟΝΟΣ	409.377	2872
ΤΗΝΟΣ	344.969	2595
ΑΝΔΡΟΣ	303.808	2410
ΤΖΙΑ	209.064	1897
ΜΗΛΟΣ	142.101	1375
ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	100.480	818

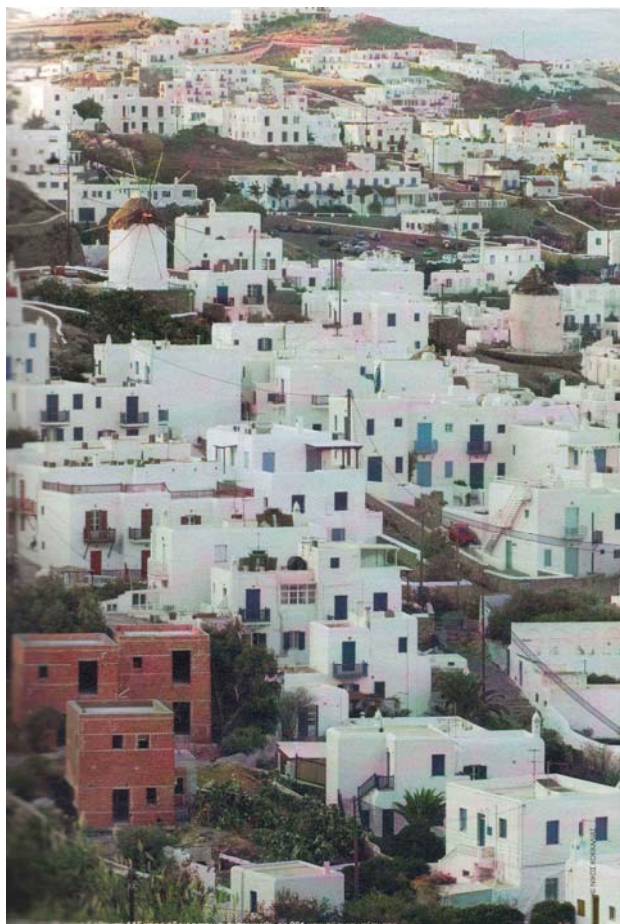
Πηγή: Στοιχεία από έρευνα της Καραγιάννη Ο., Κεράστα Β., 2008:56

Σύμφωνα με άρθρο για την σημερινή κατάσταση στις Κυκλάδες (Κεράστα Β., 2008), με το τέλος της τουριστικής περιόδου κάθε νησί μετατρέπεται σε εργοτάξιο, παντού υπάρχει μία έντονη κινητικότητα από συνεργεία, εργάτες, μηχανήματα, βαπόρια που μεταφέρουν α' ύλες κ.α., αλλά και οικοδομές που βρίσκονται σε διάφορες φάσεις ολοκλήρωσης. Η περίπτωση της **Μυκόνου** είναι χαρακτηριστική, καθώς είναι ένα από τα νησιά των Κυκλάδων που κτίζεται σχεδόν στο σύνολό του και μάλιστα ραγδαία, οι οικοδομές φθάνουν κοντά στο κύμα και μάλιστα νομίμως, αφού το διάταγμα για την εκτός σχεδίου δόμηση της Μυκόνου προβλέπει ότι η δόμηση μπορεί να φθάσει στα 50 μέτρα από τον αιγιαλό. Παντού υπάρχει δομημένη επιφάνεια και άπειροι δρόμοι (ιδιωτικοί και δημόσιοι)¹²². Η ειδική Χωροταξική μελέτη για την Μύκονο αν και είναι έτοιμη από το 1995 δεν εφαρμόστηκε και οδηγήθηκε σε υπερβολική άναρχη δόμηση, ενώ δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις τεράστιων κατοικιών που μπορεί να ξεπερνούν τα 2.000 τ.μ. αντιβαίνοντας στην παραδοσιακή οικιστική ανάπτυξη του νησιού. Με την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του ΥΠΕΧΩΔΕ για την εκτός σχεδίου δόμηση, στο τέλος του 2005

¹²² Κεράστα Β., «Καταστρέφοντας τις Κυκλάδες: Αυτοψία στα "εργοτάξια" της Μυκόνου και του Κουφονησιού, δύο χαρακτηριστικών περιπτώσεων τσιμεντοποίησης», Καθημερινή, Ένθετο "Κ", 7/12/2008, τεύχος 288, σ.σ.54-61.

άρχισε ένας οργανισμός οικοδομικών εργασιών. Ξεμπλοκάρισαν οι περίπου 240 οικοδομικές άδειες που είχαν «παγώσει» και υλοποιήθηκαν με όρους δόμησης που ίσχυαν παλαιότερα και όχι με τους αυστηρότερους όρους που προβλέπονται πλέον. Παράλληλα άρχισαν να χτίζονται εκατοντάδες νέα κτίρια.

Σχήμα 44. Μόνο το 2007 στη Μύκονο δόθηκαν 115 νέες άδειες που αντιστοιχούν σε 261 καινούργια κτίσματα



Πηγή: Κεράστα Β., "Κ" Καθημερινή, 2007:57

Σύμφωνα με έρευνα που Τμήματος Περιβάλλοντος του Πανεπιστημίου Αιγαίου (Σπιλάνης Ι., 2004), διαπιστώθηκαν «...προβλήματα σε ότι αφορά το κυκλοφοριακό και την ηχορύπανση, αλλά και την αλλαγή/υποβάθμιση του τοπίου από την εντατική δόμηση...», πώς λοιπόν ένα τέτοιο νησί θα δεχθεί περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη μέσω της νέας αναπτυξιακής πρακτικής, δηλαδή χωροθέτηση οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων, έστω και αν η Μύκονος θεωρείται "ακραία" περίπτωση υπερδόμησης δεν είναι λίγα τα παραδείγματα και άλλων νησιών των Κυκλάδων που ακολουθούν το παράδειγμα της, μη απέχοντας πολύ από αυτή την κατάσταση.

Έστω και αν θεωρήσουμε τη Μύκονο μία ακραία περίπτωση οικοδομικής ανάπτυξης και χωροθέτησης δεύτερης κατοικίας που εδώ και πολλά χρόνια ακολουθεί ένα "πρότυπο" ανάπτυξης προσανατολισμένο στον τουρισμό και την παραθεριστική κατοικία, δεν έχουμε παρά να εξετάσουμε μία διαφορετική περίπτωση των Κυκλάδων που φαινόταν τουλάχιστον μέχρι προσφάτως να βρίσκεται στον αντίποδα του παραδείγματος της Μυκόνου, την περίπτωση του Κουφονησίου. Το **Κουφονήσι** βρίσκεται στα νοτιοανατολικά της Νάξου και δυτικά της Αμοργού, αποτελεί το μικρότερο (και πιο πυκνοκατοικημένο) νησάκι των Κυκλάδων, με έκταση 3,5 τ. χλμ. και 366 κατοίκους. Άρχισε να αναπτύσσεται τουριστικά την τελευταία δεκαετία κι έτσι κατάφερε να διατήρησε σε κάποιο βαθμό την οικιστική ανάπτυξη και την παραδοσιακή "μορφή" του.

Τα τελευταία χρόνια όμως αυτό σταδιακά μεταβάλλεται ακόμα και σε αυτό το μικρό νησί, μέσα σε λιγότερα από 5 χρόνια απέκτησε 2.500 κλίνες και τα ανάλογα κτίρια ενώ αρκετοί είναι αυτοί που το χαρακτηρίζουν «νέα μικρή Μύκονο»¹²³ (στις αρχές του 2009 περίπου 15 νέες οικοδομές είχαν πάρει άδεια ή βρισκόντουσαν σε εξέλιξη). Τα δύο τελευταία χρόνια μειώθηκε ο κλασικός τουρισμός που αφορούσε κυρίως κατασκηνωτές, ενώ αυξηθήκαν ραγδαία οι επισκέπτες και μαζί τους οι οικοδομές και οι βλέψεις επιχειρηματιών για επένδυση στο νησί με τη δημιουργία οργανωμένων παραθεριστικών κατοικιών. Παρατηρείτε λοιπόν το φαινόμενο της αύξησης των κτηματομεσιτών που προσφέρουν στους κατοίκους σημαντικά ποσά για την αγορά μεγάλων εκτάσεων γης σε εκτός σχεδίου περιοχές (που αποτελεί και την συνήθη πρακτική των επενδυτών που προσβλέπουν στην μελλοντική αξιοποίηση τους στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας).

Αυτή είναι η πραγματικότητα που βιώνουν σήμερα οι Κυκλάδες, ένα σύνθετο πλέγμα από επιχειρηματικές βλέψεις, ανυπαρξίας ελέγχου από την τοπική αυτοδιοίκηση, ελπίδες κατοίκων και προβλήματα. Οι επιχειρηματίες και οι κατασκευαστές προσβλέπουν στις οικονομικές αποδόσεις, οι τοπική αυτοδιοίκηση στο πρόσχημα της ανάπτυξης, οι κάτοικοι θέλουν την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου για οικονομικούς λόγους και γιατί θα τους επέτρεπε να ζήσουν καλύτερα κ.α. το αποτέλεσμα αυτών όμως ποιο θα είναι; Δεδομένου των ήδη υπαρχόντων

¹²³ Κεράστα Β., «Καταστρέφοντας τις Κυκλάδες: Αυτοψία στα "εργοτάξια" της Μυκόνου και του Κουφονησίου, δύο χαρακτηριστικών περιπτώσεων τσιμεντοποίησης», Καθημερινή, Ένθετο "Κ", 7/12/2008, τεύχος 288, σ.σ.54-61.

προβλημάτων και των όχι και τόσο ενθαρρυντικών παραδειγμάτων των άλλων χωρών; Καταλήγουμε λοιπόν σε αυτό που θα έπρεπε να είχε τεθεί από την αρχή ως βασική προϋπόθεση της ανάπτυξης και της υιοθέτησης οποιοδήποτε αναπτυξιακού προτύπου και δεν είναι κάτι άλλο από την έννοια της *φέρουσας ικανότητας*.

Πρόκειται για μια θεμελιώδη αρχή για την επίτευξη της αειφόρου ανάπτυξης, ιδιαίτερα για τα νησιώτικα οικοσυστήματα. Η έννοια της «*φέρουσας ικανότητας*», στην οικολογία, αφορά «...τον μέγιστο αριθμό των ειδών που ένα οικοσύστημα μπορεί να υποστηρίξει κατά τη διάρκεια της εποχής του έτους με τις δυσμενέστερες συνθήκες, ή τη μέγιστη βιομάζα που μπορεί να συντηρήσει αέναα, ή ακόμη τον μέγιστο αριθμό ζώων που βόσκουν σε μια περιοχή και μπορούν να συντηρηθούν χωρίς επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης τους...»¹²⁴. Η ιδέα που περικλείει αυτός ο ορισμός, δηλαδή η πεπερασμένη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων, έχει γενικότερη αξία και γι' αυτό θεωρείται ως θεμελιώδες κριτήριο για την εξασφάλιση της επιθυμητής ισορροπίας τόσο των οικοσυστημάτων, όσο και των ανθρωπογενών συστημάτων. Έτσι, σε θέματα διαχείρισης, «...*“φέρουσα ικανότητα” σημαίνει το επίπεδο χρήσης το οποίο ένας φυσικός πόρος (ή πόρος που έχει δημιουργηθεί από τον άνθρωπο) μπορεί να υποστηρίξει χωρίς να επέλθει απαράδεκτος βαθμός επιδείνωσης του είδους και της ποιότητας του πόρου...*» (Ζιάκα Γ., 2007).

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω η οικιστική ανάπτυξη των νησιών και συγκεκριμένα των Κυκλάδων στις οποίες αναφερθήκαμε δεν μπορεί να παραβιάζει τη *φέρουσα ικανότητα* τους ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και ευαίσθητων οικοσυστημάτων. Επομένως, οι οικιστικές πιέσεις για την απόκτηση πρώτης και κυρίως της δεύτερης κατοικίας πρέπει, να μην υπερβαίνουν τα όρια της φερουσας ικανότητός του κάθε νησιού. Αν αυτή η αρχή ληφθεί υπόψη και αναπτυχθεί ένα ενιαίο θεσμικό πλαίσιο προστασίας αλλά και διαχείρισης της ανάπτυξης θα μπορούσαν τα αποτελέσματα μελλοντικά να διαφέρουν και να αποφευχθούν σημαντικά προβλήματα, που κάποια στιγμή θα κληθούν να αντιμετωπίσουν αυτές οι κοινωνίες, διαφορετικά θα συνεχιστεί η πρακτική αυτή της άναρχης υπερδόμησης και τα αποτελέσματα της θα τα εξετάσουμε εκ των υστέρων όπως άλλωστε έγινε και σε αντίστοιχα παραδείγματα άλλων χωρών.

¹²⁴ Ζιάκα Γ., “ Πόση «ανάπτυξη» μπορούν ακόμη να αντέξουν τα νησιά μας;”, (12/3/2007), Site: <http://eyploia.aigaionet.gr/modules.php?name=News&file=article&sid=1306>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

9.1 Το ζήτημα των επιπτώσεων της νέας αναπτυξιακής πρακτικής

Στα προηγούμενα κεφάλαια έγινε μία προσπάθεια παρουσίασης της αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων που προωθείται ως η πλέον βέλτιστη πρακτική ανάπτυξης του παράκτιου και νησιωτικού χώρου, συμφωνά και με τις αλλαγές στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο (π.χ. το νέα χωροταξικό για τον τουρισμό), βάσει των "κινήσεων" του ιδιωτικού κεφαλαίου (π.χ. επενδυτές και κατασκευαστικός τομέας), της στάσης της τοπικής αυτοδιοίκησης αλλά και τις προσδοκίες των τοπικών κοινωνιών. Ενώ προσπαθήσαμε να αναπτύξουμε μία προβληματική γύρω από το σύνολο των εμπλεκόμενων σε αυτή την διαδικασία και τα βασικά ζητήματα που εγείρει σε τοπικό και όχι μόνο επίπεδο.

Η αναπτυξιακή αυτή πρακτική λοιπόν, η οποία στηρίζεται στην ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας που προωθείται πλέον ως "τουριστικό" προϊόν και ο τρόπος που πραγματοποιείται στα πλαίσια της λειτουργίας του κατασκευαστικού τομέα, σε ένα ιδιαίτερο περιβάλλον με ένα υφιστάμενο πρότυπο οικοδομικής ανάπτυξης (παραθεριστική κατοικία), συναρτήσει με την εμπειρία άλλων χωρών, όπως εξετάσαμε το παράδειγμα τις Ισπανίας, αναμένεται να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο και να επιφέρει ένα σύνολο επιπτώσεων π.χ. οικονομικές, οικιστικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές, στον εν λόγω χώρο, ενώ θέτει επιτακτική τη διερεύνηση αυτών των επιπτώσεων που μπορεί να προκαλέσει.

Συνήθως το ζήτημα των επιπτώσεων από την εφαρμογή μίας τέτοιας αναπτυξιακής πρακτικής, ειδικά όταν αυτή βρίσκεται σε φάση υλοποίησης υποβαθμίζεται, ενώ η έμφαση δίνεται στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη και όχι στο σύνολο των βραχυχρόνιων και μακροχρόνιων συνεπειών. Στη συνέχεια, εστιάζοντας στο χώρο των Κυκλάδων, θα προσπαθήσουμε να συνοψίσουμε ορισμένες από τις πιθανές επιπτώσεις σε τρεις βασικές κατηγορίες έτσι όπως προκύπτουν από τα στοιχεία και την ανάλυση που έχει προηγηθεί.

9.1.1 Επιπτώσεις στην τοπική οικονομία και κοινωνία (κόστη και αποδόσεις)

Ένα από τα βασικότερα ερωτήματα της εργασίας που τέθηκε εξ αρχής, είχε να κάνει με την αρχική παραδοχή περί οικονομικής ανάπτυξης των περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται η αναπτυξιακή πρακτική των οργανωμένων οικιστικών παραθεριστικών συγκροτημάτων, καθώς η παραθεριστική κατοικία σε συνδυασμό με τουριστικές υπηρεσίες θεωρείται από πολλούς ως η πλέον βέλτιστη αναπτυξιακή πρακτική για την παραγωγή εσόδων στην τοπική οικονομία και κοινωνία των νησιών.

Στην ουσία αυτό που τίθεται υπό εξέταση είναι αυτή η αναλογία *κόστους - οφέλους*, δηλαδή η εμπειρία λέει, ότι θα υπάρξουν κάποιες θετικές οικονομικές εισροές για την τοπική κοινωνία, ποιο το μέγεθος όμως αυτών και ποια η τελική αναλογία με τα κόστη, τα αρνητικά αποτελέσματα αυτής της πρακτικής; Κατά πόσο λοιπόν αυτή η οικονομική ανάπτυξη είναι μακροχρόνια και οδηγεί σε μεγέθυνση των οικονομικών διεργασιών των τοπικών κοινωνιών στην οποία εγκαθιστάτε ή από την άλλη προκαλεί πλήγμα σε αυτές τις τοπικές κοινωνίες σε διάφορα επίπεδα, αλλάζοντας και την υπάρχουσα δομή του "κλασικού" τουρισμού - παραθερισμού (π.χ. κατά πόσο οι παραθεριστές αυτοί "τονώνουν" την τοπική οικονομία δρώντας με την παραδοσιακή έννοια του τουρίστα - επισκέπτη, χρησιμοποιώντας για παράδειγμα τα τοπικά εστιατόρια, τις υπηρεσίες κ.α. ή υιοθετούν τη νοοτροπία του "μόνιμου" κατοίκου), προς όφελος των βραχυχρόνιων οικονομικών οφελών.

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα που συνδέεται άμεσα με τις αποδόσεις έχει να κάνει με τη λογική της όλης επένδυσης, από τη φάση του σχεδιασμού έως την υλοποίηση και τη λειτουργία του. Δηλαδή, είδαμε ότι τα συγκροτήματα αυτά αποτελούν ουσιαστικά ένα "προϊόν" στη βάση του οποίου δομούνται πολυάριθμες επενδυτικές δραστηριότητες. Ένα σύνολο που απαρτίζεται από κατασκευαστικές εταιρίες, χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, ιδιώτες επενδυτές, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, παροχής υπηρεσιών, προμηθευτών και επαγγελματιών, μεσιτικά γραφεία κ.α. οι οποίοι αλληλεπιδρούν και δημιουργούν ένα σύνθετο πλέγμα συνεργασιών γύρω από την ανάπτυξη αυτών των συγκροτημάτων, προσφέροντας έτσι ένα συνολικό "πακέτο" υπηρεσιών και διαμορφώνοντας ουσιαστικά τα εξαγόμενα "οφέλη" αυτής της διαδικασίας σε τοπική και όχι μόνο κλίμακα.

Στην πρώτη περίπτωση λοιπόν, έχουμε να κάνουμε περισσότερο με την προσδοκία των τοπικών κοινωνιών του νησιού ότι με την ανάπτυξη παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων θα υπάρξει και επιμήκυνση της "τουριστικής περιόδου" (αύξηση της μέσης διάρκειας παραμονής) δρώντας έτσι θετικά στο σύνολο της τοπικής οικονομίας (ενίσχυση τοπικής οικονομίας). Παρατηρούμε όμως και από την εμπειρία της Ισπανίας στην ανάπτυξη τέτοιας μορφής δεύτερης κατοικίας να επικρατεί περισσότερο η λογική του "μόνιμου κατοίκου" της περιοχής. Δηλαδή, ένα μεγάλο μέρος των ιδιοκτητών δεύτερης κατοικίας ανήκουν στην κατηγορία των παραθεριστών, οι οποίοι ξοδεύουν σχετικά λιγότερα χρήματα σε ξενοδοχεία, εστιατόρια κ.α. από τους υπόλοιπους επισκέπτες. Οι συνήθειες τους μοιάζουν περισσότερο με αυτές του μόνιμου κατοίκου της περιοχής (π.χ. δεν τρώει συχνά σε εστιατόρια), τροφοδοτεί έτσι την ιδεολογία του «οικιστή» - εποχικού μετανάστη και μόνιμου «συνιδιοκτήτη» των πόρων έναντι της αντίληψης του επισκέπτη – περιηγητή.

Επίσης η κατοικία εντός ενός οργανωμένου και "συμπαγούς" συνόλου που συνήθως αναπτύσσεται σε απομακρυσμένες περιοχές εκτός υπαρχόντων οικισμών, διαφοροποιείται από την κλασική μορφή της δεύτερης κατοικίας η οποία υφίστανται εντός του υφιστάμενου οικιστικού ιστού ή και μεμονωμένη, ενώ οι κάτοικοί τους συχνά μπορεί να μην προμηθεύονται σχεδόν τίποτα από τις τοπικές αγορές, προτιμώντας την εισαγωγή προϊόντων. Ταυτόχρονα υπάρχει η πιθανότητα αυτού του είδους η παραθεριστική κατοικία και η "συνύπαρξη" της με τις υφιστάμενες και παραδοσιακές μορφές της παραθεριστικής κατοικίας, αλλά και των τοπικών συστημάτων των τουριστικών εγκαταστάσεων (π.χ. ξενοδοχειακές μονάδες, ενοικιαζόμενα δωμάτια), να λειτουργήσει ως δραστηριότητα ανταγωνιστική (π.χ. κατανάλωση των ίδιων πόρων).

Έτσι λοιπόν αυτή η αρχική παραδοχή καταρρίπτεται, καθώς συνειδητοποιούμε ότι η δημιουργία παραθεριστικών συγκροτημάτων π.χ. σε ένα νησί των Κυκλάδων το οποίο έχει μία ήδη διαμορφωμένη κατάσταση παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικής ανάπτυξης (με ότι αυτό συνεπάγεται σε οικονομικά έσοδα άλλα και προβλήματα π.χ. η Μύκονος ή η Πάρος) δεν συνεπάγεται και αυτόματα μεγέθυνση της οικονομικής βάσης από την προσέλκυση παραθεριστών, ενώ μπορεί να επηρεάσει και την υφιστάμενη μορφή παραθερισμού και τουρισμού χωρίς πάντα με τα αναμενόμενα θετικά αποτελέσματα (π.χ. επιμήκυνση τουριστικής περιόδου, ενίσχυση τοπικής αγοράς, αλλά δημιουργία φόρτισης και κορεσμού, όχληση, υποβάθμιση

περιβάλλοντος κ.α.). Τόσο οι νέες θέσεις εργασίας όσο και τα οφέλη στην τοπική αγορά φαίνεται να μην αντιστοιχούν ανάλογα με την ανάπτυξη αυτών των συγκροτημάτων και τις αντίστοιχες προσδοκίες, ενώ και στην περίπτωση των Κυκλάδων βλέπουμε ότι τελικά όσο αφορά τα οφέλη της πρακτικής αυτής στρέφεται περισσότερο στο δεύτερο ζήτημα που αναφέραμε, την “βραχυπρόθεσμη” τόνωση του κατασκευαστικού τομέα και στις υπεραξίες που δημιουργούνται από τις μεταβιβάσεις της γης και όχι ως οφείλει στην μακροπρόθεσμη «βιώσιμη» ανάπτυξη και την αύξηση και ποιοτική αναβάθμιση της τοπικής απασχόλησης.

Παρατηρείται λοιπόν το φαινόμενο, μεγάλες κυρίως κατασκευαστικές εταιρίες και όμιλοι (J&P Αβαξ, ο όμιλος της ΓΕΚ, Lamda Deve-lopment κ.α.) να αγοράζουν εκτάσεις στα νησιά των Κυκλάδων υλοποιώντας ή σχεδιάζοντας την ανάπτυξη διαφόρων μεγεθών «οργανωμένων» οικιστικών συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας. Οι εταιρίες αυτές λόγω του μεγέθους τους αλλά και ανάλογα με το έργο που αναλαμβάνουν, δραστηριοποιούνται με συγκεκριμένο τρόπο στον νησιωτικό χώρο, δηλαδή στη λογική της ελαχιστοποίησης του κόστους και αύξησης της απόδοσης της επένδυσης ο μεγάλος κατασκευαστής θα χρησιμοποιήσει δικά του συνεργία (υπεργολαβία ή εργολάβους) τα οποία θα φέρει στο νησί έτσι ώστε να μειώσει το κόστος και τον χρόνο υλοποίησης της επένδυσης. Το ίδιο είναι πιθανό να κάνει και με τις πρώτες ύλες, γνωρίζοντας τις ποσότητες, το είδος και την ποιότητα των υλικών που χρειάζεται έχει τη δυνατότητα να τα προμηθευτεί από όπου αυτός επιθυμεί, παρακάμπτοντας έτσι την τοπική αγορά εργασίας και των α’ υλών. Στην περίπτωση ενός μικρότερου κατασκευαστή αυτό μπορεί να διαφοροποιείται, καθώς είναι πιθανότερο να χρησιμοποιήσει την τοπική εργασία για συγκεκριμένες εργασίες όπως επίσης και ορισμένες α ύλες. Ακόμη όμως και στη περίπτωση χρησιμοποίησης της τοπικής εργασίας (στα νησιά των Κυκλάδων ιδίως μετά το τέλος της τουριστικής περιόδου μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού απασχολείται στην οικοδομή), πρόκειται για μία εφάπαξ διαδικασία, για βραχυχρόνια ενίσχυση της απασχόλησης και όχι για την αύξηση και την ποιοτική αναβάθμιση της.

Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι όσο αφορά το ζήτημα των επιπτώσεων σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο, η αναπτυξιακή αυτή πρακτική των οργανωμένων συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας, όπως μας δείχνει το παράδειγμα της Ισπανίας (στο οποίο τελικά έδρασε αρνητικά, καθώς μόλις υποχώρησαν τα

βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη άρχισαν τα προβλήματα και οι αρνητικές επιπτώσεις και στη λειτουργία του τουριστικού τομέα), αλλά και οι τάσεις στον νησιωτικό ελληνικό χώρο, δεν έχει τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Καθώς τόσο το ίδιο το είδος αυτής της επένδυσης, από την μία δεν μπορεί να εγγυηθεί την αύξηση του “παραθεριστικού” τουρισμού (εδώ τίθεται και το ζήτημα της υπερβολικής προσφοράς δεύτερης κατοικίας και αν τελικά αυτή θα καλυφθεί από την αντίστοιχη ζήτηση) και των θετικών αποτελεσμάτων του στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας (η λογική του “μόνιμου κατοίκου”), από την άλλη αν τα οφέλη αυτά προσανατολίζονται στις αποδόσεις από την πώληση γης και στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη της λειτουργίας του κατασκευαστικού κλάδου, τότε δεν μιλάμε για ουσιαστική συνεισφορά και ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και συνολικά για βιώσιμη τοπική ανάπτυξη του νησιωτικού χώρου, αλλά για τη λογική της βραχυπρόθεσμης κερδοσκοπίας και υπερεκμετάλλευσης του χώρου.

9.1.2 Επιπτώσεις στην Υφιστάμενη Υποδομή

Το δεύτερο βασικό ζήτημα έχει να κάνει με τις επιπτώσεις σε ότι αφορά την υποδομή. Συγκεκριμένα αναφερόμαστε σε επιπτώσεις που έχουν να κάνουν με το ζήτημα της οικιστικής ανάπτυξης αλλά και των συνοδευτικών υποδομών που απαιτούνται.

Όπως είδαμε και σε προηγούμενο κεφάλαιο ο ελληνικός νησιωτικός χώρος και ειδικότερα τα νησιά των Κυκλάδων, ιδίως κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες βίωσαν μία άνευ προηγουμένου οικοδομική ανάπτυξη ως αποτέλεσμα της τουριστικής ανάπτυξης και της ανάπτυξης παραθεριστικής – δεύτερης κατοικίας. Το φαινόμενο αυτό συνοδεύτηκε με εκτεταμένη και άναρχη δόμηση και οικοπεδοποίηση συνήθως χωρίς κανόνες, που οδήγησε αρκετά νησιά πολύ γρήγορα σε καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού π.χ. το παράδειγμα της Μυκόνου. Σήμερα αυτή η κατάσταση επιδεινώνεται, η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού ή μη ενεργοποίηση σε πολλές περιπτώσεις των διαθέσιμων εργαλείων άσκησης της χωροταξίας όπου αυτά υφίστανται, προς όφελος των πρόσκαιρων οικονομικών προσόδων αποτελεί μία πραγματικότητα στο νησιωτικό χώρο.

Σε αυτή λοιπόν την πραγματικότητα και με την ενίσχυση από τις αλλαγές που προωθούνται στο υπάρχον θεσμικό πλαίσιο (το νέο Χωροταξικό Πλαίσιο για τον

Τουρισμό) έρχεται να προστεθεί η πρακτική των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων. Η νέα αυτή πρακτική αποτελεί μία ανάπτυξη που πραγματοποιείται παράλληλα με το υφιστάμενο "παραδοσιακό" πρότυπο οικοδομικής ανάπτυξης (παραθεριστική κατοικία), το οποίο έχει εδραιωθεί στον ελληνικό νησιωτικό χώρο και στα πλαίσια μίας ήδη διαμορφωμένης κατάστασης τουριστικών καταλυμάτων. Παράλληλα με το υφιστάμενο πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας έχει αναπτυχθεί και ο τουριστικός τομέας, με την μορφή των ενοικιαζόμενων δωματίων (π.χ. μεμονωμένες οικίες, μικρά οικιστικά συγκροτήματα κ.α.), καθώς και τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα διαφόρων κλιμάκων που αποτελούν και τον συνήθη τύπο μεγαλύτερων τουριστικών εγκαταστάσεων. Οι δύο αυτές μορφές παραθερισμού, υφίστανται και συνυπάρχουν για πολλά χρόνια στον συγκεκριμένο χώρο των Κυκλάδων και έχουν δημιουργήσει μία διαμορφωμένη κατάσταση τόσο στο δομημένο περιβάλλον όσο και στις σχέσεις, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτισμικές με την τοπική κοινωνία.

Τίθεται λοιπόν το θέμα της δόμησης για την παραθεριστική κατοικία και την δημιουργία αυτών των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων. Μέχρι πρότινος λοιπόν τα υφιστάμενα εργαλεία άσκησης χωροταξίας αντιμετώπιζαν την παραθεριστική κατοικία ως ιδιωτική οικιστική ανάγκη και όχι ως τουριστική δραστηριότητα, αυτό όμως σταδιακά βλέπουμε ότι μεταβάλλεται, μεταβάλλοντας ταυτόχρονα και τους ρυθμούς δόμησης στον εξεταζόμενο χώρο. Καθώς λοιπόν η παραθεριστική κατοικία λαμβάνει την έννοια του επενδυτικού αγαθού που συνδέεται με την ανάπτυξη του τουριστικού τομέα παρατηρείται μία στροφή και εκ νέου και αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας στα νησιά. Στις Κυκλάδες το φαινόμενο αυτό παρατηρείται πολύ έντονο ενώ υπάρχουν πολλά παραδείγματα οικισμών οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας. Σχεδόν σε όλα τα νησιά των Κυκλάδων υπάρχει έντονη οικοδομική δραστηριότητα και τρομαχτικοί ρυθμοί οικοδόμησης (πυκνή δόμηση, αυθαιρεσίες, αλλοίωση της τοπικής φυσιογνωμίας των νησιών, οικοδομικές παρεμβάσεις κ.α.) Τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας είναι ενδεικτικά μόνο την τελευταία δεκαετία χτίστηκαν στην Πάρο 5.449 κατοικίες, στη Νάξο 4.545, στη Μύκονο 2.872 κ.α., ακόμη και σε μικρότερα νησιά η εικόνα δεν διαφέρει και πολύ, η Σίκινος, η Δονούσα, ακόμα και τα Κουφονήσια αλλάζουν σταδιακά ακολουθώντας παρόμοια ανάπτυξη.

Αυτή η έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα σε συνδυασμό με την υφιστάμενη κατάσταση που σε αρκετές περιπτώσεις νησιών χαρακτηρίζεται από μία ήδη επιβαρυνόμενη κατάσταση του οικιστικού ιστού (έντονη πυκνότητα δόμησης) ακόμα και στην περίπτωση των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων τα οποία συνήθως χωροθετούνται εκτός οικισμών, είναι πολύ πιθανό να οδηγήσουν σε καταστάσεις υπερδόμησης (καθώς το μέγεθος των νησιών δεν δύναται να επιτρέψει την χωροθέτηση παραθεριστικών κατοικιών και τουριστικών υποδομών χωρίς από ένα σημείο και μετά να δημιουργηθούν έντονα προβλήματα), φόρτισης και κορεσμού, επιβαρύνοντας και υπονομεύοντας με αυτό τον τρόπο τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών αυτών.

Το ζήτημα της φέρουσας ικανότητας των νησιών είναι μείζονος σημασίας για την μελλοντική ανάπτυξη του εν λόγω χώρου, ειδικά αν λάβουμε υπόψη και το παράδειγμα της Ισπανίας με την ανεξέλεγκτη οικοδόμηση παραθεριστικών κατοικιών, ξενοδοχειακών μονάδων, γηπέδων γκολφ κ.α. στις παράκτιες περιοχές της και τα αρνητικά αποτελέσματα που πλέον βιώνει (το 34% όλης της ισπανικής ακτογραμμής σε βάθος ενός χιλιομέτρου, έχει υποστεί μαζική δόμηση με αποτέλεσμα οι ελεύθερα προσπελάσιμοι χώροι στις παραλίες έχουν μειωθεί, ο συνωστισμός και οι ενοχλητικές δραστηριότητες αυξάνονται κ.α.).

Τα νησιά των Κυκλάδων έχουν μία ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικιστικού ιστού και του φυσικού περιβάλλοντος που προσφέρουν π.χ. συγκεκριμένη αρχιτεκτονική, λευκά σπίτια, ξερολιθιές, πεζούλες, αυτό ακριβώς (σε συνδυασμό πάντα και με άλλα χαρακτηριστικά της τοπικής κοινωνίας και του φυσικού περιβάλλοντος) αποτελεί και το συγκριτικό πλεονέκτημα τους. Αν σε μία υπάρχουσα φορτισμένη κατάσταση του οικιστικού κελύφους τους, όπως σταδιακά έχει ή τείνει να διαμορφωθεί, προσθέσουμε και την ανεξέλεγκτη δόμηση εντός και εκτός σχεδίου, οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων τα οποία έχουν συγκεκριμένη μορφή, μεγέθη αλλά και συνοδευτικές υποδομές και απαιτήσεις (π.χ. πισίνες, κήποι κ.α.), η κατάσταση που θα δημιουργηθεί μελλοντικά (π.χ. τιμεντοποίηση του χώρου, ιδιωτικοί οικισμοί, ελάχιστοι ελεύθεροι προσπελάσιμοι χώροι κ.α.) και λόγω της αλλοίωσης που θα υποστεί η παραδοσιακή οικιστική μορφή των νησιών αυτών, κάθε άλλο παρά παράγοντας έλξης επισκεπτών και μόνιμων παραθεριστών θα είναι, ενώ θα απέχουν πολύ από αυτό που ονομάζεται βιώσιμη ανάπτυξη, δυσχεραίνοντας και τις συνθήκες διαβίωσης των μόνιμων κατοίκων.

Ένα άλλο ζήτημα που συνδέεται άμεσα με τα παραπάνω έχει να κάνει με τις απαιτούμενες κοινωνικές υποδομές που συνοδεύουν την οικιστική ανάπτυξη. Η κατασκευή οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων, όπως είναι φυσικό, για την λειτουργία τους απαιτούν ορισμένες υποδομές π.χ. οδικό δίκτυο, σύνδεση με το ηλεκτρικό δίκτυο και το δίκτυο ύδρευσης, αποχετεύσεως κ.α. Κατά πόσο λοιπόν αυτές οι υποδομές αποτελούν δαπάνη της ίδιας της ανάπτυξης, δηλαδή σε ποιο βαθμό ο επενδυτής που αναπτύσσει το συγκρότημα φροντίζει για την κάλυψη των υφιστάμενων αναγκών ως προς τις αναγκαίες υποδομές και παροχές δικτύων ή αυτή η “ευθηνή” μετατίθεται στην τοπική αυτοδιοίκηση και κατ’ επέκταση στην τοπική κοινωνία; Δεν είναι λίγες λοιπόν οι περιπτώσεις οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου και η σύνδεση τους με τα τοπικά δίκτυα π.χ. το δίκτυο ύδρευσης, δεν θα έπρεπε να πραγματοποιηθεί και παρά τις διαβεβαιώσεις της τοπικής αυτοδιοίκησης τελικά να βρίσκονται κανονικά συνδεδεμένα. Ειδικά στον ευαίσθητο χώρο των νησιών και εξαιτίας και της φύσης αυτών των αναπτύξεων (μεγάλες απαιτήσεις σε ηλεκτρική ενέργεια, νερό κ.α.), το ζήτημα αυτό των υποδομών θα έπρεπε να εξετάζεται και να λαμβάνεται σοβαρά υπόψη από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις, καθώς αποτελεί μία πολύ σημαντική πτυχή της όλης ανάπτυξης και συνδέεται άμεσα με το θέμα της φέρουσας ικανότητας των νησιών.

Θα πρέπει να υπάρξει ένας μηχανισμός ρύθμισης και ελέγχου της οικιστικής ανάπτυξης και της όλης αναπτυξιακής πολιτικής στον νησιωτικό χώρο, μέσω ενός ενιαίου θεσμικού πλαισίου ικανού να ανταπεξέλθει στις υπάρχουσες ανάγκες και στα προβλήματα π.χ. συγκεκριμένη χωροταξική πολιτική η οποία να εφαρμόζεται στη λογική της προστασίας του χώρου και της κοινωνίας και όχι στη λογική της προσέλκυσης επενδυτών και της κερδοσκοπίας.

9.1.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Το ζήτημα του νερού

Το ζήτημα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και ιδίως η κατανάλωση φυσικών πόρων, αποτελεί επίσης ένα πολύ κρίσιμο θέμα των αποτελεσμάτων από την ανάπτυξη οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων στον χώρο των Κυκλάδων.

Η περιβαλλοντική υποβάθμιση αποτελεί ένα από τα κυρίαρχα προβλήματα που συνοδεύει συνήθως την έντονη τουριστική και παραθεριστική ανάπτυξη (αποτελούν

δραστηριότητες που καταναλώνουν πόρους όπως έδαφος, νερό, ενέργεια και παράγουν υγρά και στερεά απόβλητα, ατμοσφαιρικούς ρύπους και θόρυβο «πιέζοντας» τα αποθέματα των φυσικών πόρων, υποβαθμίζοντας το τοπίο, το οικιστικό περιβάλλον και γενικότερα τη ποιότητα ζωής). Τα νησιά δεν μπορούν να αντιμετωπίζονται ως χώροι με ανεξάντλητους πόρους και χωρίς ευρύτερες επιπτώσεις, ενώ η έννοια της φέρουσας ικανότητας δηλαδή πόσους τουρίστες και παραθεριστές αντέχει μια περιοχή, δεν μπορεί να απουσιάζει παντελώς από τις εφαρμοζόμενες αναπτυξιακές πολιτικές.

Στον χώρο των Κυκλάδων το ζήτημα της κατανάλωσης των φυσικών πόρων και συγκεκριμένα του νερού, φαίνεται να αποτελεί ένα από τα βασικότερα θέματα που πρέπει να ληφθούν υπόψη (πολλά νησιά ήδη αντιμετωπίζουν πρόβλημα λειψυδρίας). Το παράδειγμα της Ισπανίας είναι ενδεικτικό, οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι πλέον εμφανείς, συγκεκριμένα καταγράφεται ότι η κατανάλωση νερού έχει αυξηθεί κατά 1.500% τα τελευταία 15 χρόνια, με την επιστημονική κοινότητα της χώρας να υπογραμμίζει ότι καταναλώνεται δύο φορές μεγαλύτερη ποσότητα νερού από αυτή που μπορεί να διοχετεύσουν τα ποτάμια και οι υπόλοιποι υδάτινοι πόροι της χώρας (το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο σύνεστησε στις περιοχές της Βαλένθια, της Καστελόνης και της Αλικάντε να σταματήσουν κάθε οικοδομική δραστηριότητα λόγω έλλειψης υδάτινων πόρων). Βέβαια στην Ισπανία το μεγαλύτερο πρόβλημα περιβαλλοντικής υποβάθμισης το αντιμετωπίζει εξαιτίας των σύνθετων τουριστικών εγκαταστάσεων τα λεγόμενα "golf resorts", τα οποία είναι ιδιαίτερα δαπανηρά στην κατανάλωση πόρων (π.χ. νερού), αλλά και επιβλαβή για το περιβάλλον (περιβαλλοντική υποβάθμιση και μόλυνση). Αντίστοιχα στην ελληνική περίπτωση των Κυκλάδων μπορεί να μην έχουμε golf resorts, αλλά τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν "πολυτελής" μονάδες με πισίνες και κήπους, τα οποία μπορούν να οδηγήσουν σε αντίστοιχα προβλήματα (π.χ. στην Πάρο υπάρχουν πάνω από 400 πισίνες, ο αριθμός των οποίων αυξάνεται γεωμετρικά)¹²⁵. Επίσης η κατασκευαστική δραστηριότητα αποτελεί από την φύση της μία ιδιαίτερα δαπανηρή διαδικασία όσο αφορά τη χρησιμοποίηση πόρων π.χ. ηλεκτρικής ενέργειας και νερού. Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τα επίπεδα δόμησης στην περιοχή μπορούμε να καταλάβουμε και την αντίστοιχη δαπάνη σε φυσικούς πόρους που απαιτείται.

¹²⁵ Τέλλογλου Τ., " Τσιμέντο και πισίνες «έπνιξαν» την Πάρο. Τα τελευταία 16 χρόνια έχουν κτισθεί 2.000 καινούργια κτίρια", Καθημερινή, (21/12/2007)
Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_ell_1_05/08/2007_236610

Παρατηρείται λοιπόν το φαινόμενο στα νησιά των Κυκλάδων παρά το γεγονός ότι αποδεδειγμένα αντιμετωπίζουν πρόβλημα λειψανδρίας που πολλές φορές η διαθεσιμότητα δεν μπορεί να καλύψει την ανάγκες του ντόπιου πληθυσμού και ενώ οι Δημοτικές Επιχειρήσεις Ύδρευσης να διαβεβαιώνουν ότι δεν συνδέουν κατοικίες σε περιοχές «εκτός οικισμού» με το δίκτυο ύδρευσης, αυτό να μην ανταποκρίνεται στην αλήθεια (καθώς οι εταιρίες ανάπτυξης των οργανωμένων συγκροτημάτων διαβεβαιώνουν ότι τα συγκροτήματα αυτά είναι κανονικά συνδεδεμένα «με το δίκτυο πόλης»). Ταυτόχρονα παρατηρείται το φαινόμενο της δυνατότητας ιδιωτικής γεώτρησης από όποιον το επιθυμεί, χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτών των πρακτικών είναι το νησί της Πάρου το οποίο πάντα είχε δικό του νερό εξαιτίας της γεωμορφολογίας του, σταδιακά όμως αρχίζει να εξαρτάται από εγκαταστάσεις για την αφαλάτωση του θαλασσινού νερού και από την εισαγωγή νερού με πλοία (Τέλλογλου, 2007).

Το πρόβλημα του νερού στα νησιά και ιδίως στα πλαίσια της νέας αναπτυξιακής πρακτικής που προωθείται, φαίνεται να αποτελεί ένα από τα πλέον σοβαρά ζητήματα που θα κληθούν να αντιμετωπίσουν άμεσα, ενώ είναι ενδεικτικό την ανάγκης που υπάρχει για σχεδιασμό και έλεγχο της ανάπτυξης. Οι φυσικοί πόροι δεν είναι αστείρευτοι, ενώ διαδραματίζουν βασικό ρόλο όχι μόνο στην προσέλκυση και διατήρηση δραστηριοτήτων προς όφελος της τοπικής οικονομίας αλλά και βασικό στοιχείο της βιωσιμότητας των περιοχών αυτών, η υπονόμηση τους λοιπόν κάθε άλλο παρά θετικά αποτελέσματα μπορεί να επιφέρει, ενώ διακυβεύεται και το μέλλον των επόμενων γενεών.

9.2 Συμπεράσματα

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας έγινε μία προσπάθεια παρουσίασης και ανάπτυξης προβληματικής γύρω από βασικά ζητήματα που εγείρει η νέα αναπτυξιακή πρακτική των «οργανωμένων» παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων, η οποία τα τελευταία χρόνια φαίνεται να λαμβάνει χώρα στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές της Ελλάδας. Η πρακτική αυτή όπως είδαμε έχει δόγματα εφαρμογής και σε άλλες χώρες με χαρακτηριστικό το παράδειγμα της Ισπανίας το οποίο και αναλύθηκε, σε μια προσπάθεια σύγκρισης με την ελληνική πραγματικότητα.

Βασικός στόχος ήταν η διερεύνηση της συμβολής της ανάπτυξης αυτών των συγκροτημάτων σε τοπικό επίπεδο, ενώ τέθηκαν ερωτήματα σχετικά με την επίδραση και τη δυνατότητα αφομοίωσης τους από το τοπικό σύστημα (οικονομικό, κοινωνικό, θεσμικό, οικιστικό και περιβαλλοντικό) και τις επιπτώσεις που μπορεί να επιφέρει η αβίαστη υιοθέτηση του προτύπου αυτού στον ελληνικό χώρο (ιδιαίτερα στις περιοχές που προσελκύουν έντονα παρόμοιες αναπτύξεις και οι οποίες διέπονται ήδη από μια διαμορφωμένη υφιστάμενη κατάσταση).

Ειδικότερα εστιάσαμε στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο της Ελλάδας που αποτελεί και τον χώρο στον οποίο προσανατολίζεται η προαναφερθείσα πρακτική και είναι αυτός που καλείται να παίξει το σημαντικότερο ρόλο, αλλά και να υποστεί τις συνέπειες από την εφαρμογή της τα επόμενα χρόνια. Συγκεκριμένα εξετάσαμε τις Κυκλάδες οι οποίες αποτελούν μία χαρακτηριστική περίπτωση εφαρμογής αυτής της αναπτυξιακής πρακτικής, καθώς παρατηρείται μία έντονη δραστηριοποίηση του κατασκευαστικού τομέα και ανάπτυξη τέτοιου είδους παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων στο σύνολο σχεδόν των νησιών. Διαπιστώσαμε λοιπόν ότι η πρακτική αυτή σε σύνδεσμο, με τις αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, το υφιστάμενο πρότυπο οικοδομικής ανάπτυξης (παραθεριστική κατοικία) και τη λειτουργία του τουριστικού αλλά και του κατασκευαστικού τομέα αναμένεται να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο και να επιφέρει ένα σύνολο επιπτώσεων στο εν λόγω χώρο.

Από την εξέταση του παραδείγματος της Ισπανίας, διαπιστώσαμε ότι υπήρχαν ορισμένοι παράγοντες που ευνόησαν τη συγκεκριμένη αναπτυξιακή πρακτική στις ισπανικές παράκτιες περιοχές (η οικιστική ανάπτυξη και η συμβολή της στα έσοδα των περιφερειών π.χ. φορολογική πολιτική κ.α., το πρότυπο της τουριστικής ανάπτυξης, το γενικότερο πλαίσιο της αναπτυξιακής φιλοσοφίας), ενώ σημαντικές παράμετροι αγνοήθηκαν με αποτέλεσμα η εστίαση στα βραχυχρόνια οικονομικά

οφέλη από την οικοδομική δραστηριότητα και την τουριστική ανάπτυξη να υποβαθμίσουν τις παράκτιες περιοχές της χώρας και να έχουν εν τέλει αρνητικές συνέπειες για την συνολική οικονομική ανάπτυξη της περιοχής αλλά και για το επίπεδο διαβίωσης κατοίκων και επισκεπτών.

Από την άλλη υπάρχουν παράγοντες που συνηγορούν στην υιοθέτηση του ισπανικού παραδείγματος στον ελληνικό χώρο π.χ. η «επένδυση» του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα στην τουριστική βιομηχανία, η επένδυση στο πρότυπο της οικοδομικής ανάπτυξης και της κερδοσκοπικής αγοράς ακινήτων, η έλλειψη επαρκούς νομοθεσίας και ενός ενιαίου θεσμικού πλαισίου ελέγχου της ανάπτυξης κ.α. Παρόλα αυτά αποτελεί μία διαφορετική περίπτωση και μία χώρα με ιδιαιτερότητες π.χ. ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον, ιστορική και πολιτισμική κληρονομιά, ιδιαίτερες δυνατότητες και προβλήματα. Για παράδειγμα, στην ελληνική περίπτωση παρατηρούμε ότι η τοπική αυτοδιοίκηση δεν έχει καθορίσει μέτρα συμμετοχής των επενδυτών στα κόστη π.χ. φορολογική πολιτική, δημιουργία δικτύων κ.α., ενώ αυτό που οφείλει όμως να κάνει, είναι να λάβει σοβαρά υπόψη τα μαθήματα από το παράδειγμα της Ισπανίας πριν προβεί σε άκριτη υιοθέτηση ενός αναπτυξιακού μοντέλου που βρίσκεται υπό αμφισβήτηση.

Από την ανάλυση λοιπόν που προηγήθηκε στα πλαίσια της εργασίας εξάγουμε τα βασικότερα συμπεράσματα:

➤ Το παράδειγμα των οργανωμένων “παραθεριστικών” οικιστικών συγκροτημάτων δεν θα πρέπει να υιοθετηθεί άκριτα ως η βέλτιστη αναπτυξιακή πρακτική του παράκτιου και νησιωτικού ελληνικού χώρου, καθώς ο χώρος αυτός αποτελεί οντότητα με ήδη διαμορφωμένη κατάσταση (παραθεριστική κατοικία και τουριστικές υποδομές) ιδιαίτερα χαρακτηρίστηκα, ικανότητες, προβλήματα και ανάγκες. Η αρχική παραδοχή περί οικονομικής ανάπτυξης των περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται δεν ισχύει (όπως διαπιστώσαμε και από το παράδειγμα της Ισπανίας), καθώς θα πρέπει να διερευνηθεί η αναλογία **κόστους - οφέλους**, δηλαδή κατά πόσο τα θετικά οικονομικά αποτελέσματα είναι μακροχρόνια και οδηγούν σε μεγέθυνση των οικονομικών διεργασιών των τοπικών κοινωνιών στην οποία εγκαθιστάτε ή από την άλλη αποτελεί μία διαδικασία που προκαλεί πλήγμα σε αυτές τις τοπικές κοινωνίες σε διάφορα επίπεδα.

➤ Όπως προκύπτει από το παράδειγμα της Ισπανίας αλλά και από τις τάσεις στον νησιωτικό ελληνικό χώρο, η προαναφερθείσα αναπτυξιακή πρακτική δεν έχει

τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Καθώς τόσο το ίδιο το είδος αυτής της επένδυσης, από τη μία δεν μπορεί να εγγυηθεί την αύξηση του “παραθεριστικού” τουρισμού και των θετικών αποτελεσμάτων του στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, από την άλλη αν τα οφέλη αυτά προσανατολίζονται κυρίως στις αποδόσεις από την πώληση γης και στα βραχυχρόνια οικονομικά κέρδη της λειτουργίας του κατασκευαστικού κλάδου, τότε δεν μιλάμε για ουσιαστική συνεισφορά και ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και συνολικά για βιώσιμη τοπική ανάπτυξη του νησιωτικού χώρου, αλλά για τη λογική της βραχυπρόθεσμης κερδοσκοπίας και υπερεκμετάλλευσης του χώρου.

➤ Αυτή η αναπτυξιακή πρακτική, συνοδεύεται από την έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα στο νησιωτικό χώρο, η οποία σε συνδυασμό με την υφιστάμενη κατάσταση που σε αρκετές περιπτώσεις νησιών χαρακτηρίζεται από μία ήδη επιβαρυνόμενη κατάσταση του οικιστικού ιστού (έντονη πυκνότητα δόμησης) είναι πολύ πιθανό να οδηγήσουν σε καταστάσεις υπερδόμησης, φόρτισης και κορεσμού, επιβαρύνοντας και υπονομεύοντας με αυτό τον τρόπο τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών αυτών. Το ζήτημα της φέρουσας ικανότητας των νησιών είναι μείζονος σημασίας για την μελλοντική ανάπτυξη του εν λόγω χώρου. Άμεση σχέση με την φέρουσα ικανότητα έχει και το ζήτημα των υποδομών που συνοδεύουν την ανάπτυξη των οργανωμένων συγκροτημάτων και το κατά πόσο αυτές οι υποδομές αποτελούν δαπάνη της ίδιας της ανάπτυξης, δηλαδή σε ποιο βαθμό ο επενδυτής που αναπτύσσει το συγκρότημα φροντίζει για την κάλυψη των υφιστάμενων αναγκών ως προς τις αναγκαίες υποδομές και παροχές δικτύων ή αυτή η “ευθνή” μετατίθεται στην τοπική αυτοδιοίκηση και κατ’ επέκταση στην τοπική κοινωνία.

➤ Το ζήτημα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και η κατανάλωση φυσικών πόρων, αποτελεί ένα επίσης πολύ κρίσιμο θέμα των αποτελεσμάτων της ανάπτυξης των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων στον χώρο των Κυκλάδων. Το πρόβλημα του νερού στα νησιά και ιδίως στα πλαίσια της νέας αναπτυξιακής πρακτικής που προωθείται, φαίνεται να αποτελεί ένα από τα πλέον σοβαρά ζητήματα που θα κληθούν να αντιμετωπίσουν άμεσα, ενώ είναι ενδεικτικό την ανάγκης που υπάρχει για σχεδιασμό και έλεγχο της ανάπτυξης. Οι φυσικοί πόροι δεν είναι αστείρευτοι, ενώ διαδραματίζουν βασικό ρόλο όχι μόνο στην προσέλκυση

και διατήρηση δραστηριοτήτων προς όφελος της τοπικής οικονομίας αλλά και βασικό στοιχείο της βιωσιμότητας των περιοχών αυτών.

➤ Στα πλαίσια λοιπόν της εξεταζόμενης αναπτυξιακής πρακτικής θα πρέπει να αποτελεί προτεραιότητα η θεσμοθέτηση ενός ενιαίου και αποτελεσματικού πλαισίου ανάπτυξης, που θα προσανατολίζεται όχι στα βραχυχρόνια οικονομικά οφέλη αλλά σε μία ουσιαστική και συνολική ανάπτυξη, η οποία θα λαμβάνει υπόψη όλες τις πτυχές (φέρουσα ικανότητα περιβάλλοντος, διαφύλαξη του οικιστικού και περιβαλλοντικού τοπίου, την τοπική οικονομία κ.α.) και τη συνεργασία μεταξύ κεντρικής κυβέρνησης, τοπικής αυτοδιοίκησης και πολιτών στη δημιουργία του.

➤ Επίσης, η λειτουργία όλου του επενδυτικού σχήματος αυτών των αναπτύξεων, θα πρέπει να ελέγχεται με κάποιο τρόπο έτσι ώστε τα οικονομικά οφέλη να μην παρακάμπτουν την τοπική οικονομία θέτοντας σε κίνδυνο το σύνολο της οικονομίας των τοπικών κοινωνιών. Ενώ, ο έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης και η προσεκτική χωροθέτηση των οργανωμένων συγκροτημάτων, χωρίς να υπονομεύουν την υφιστάμενη κατάσταση (παραθεριστική κατοικία και ξενοδοχειακά συγκροτήματα), το περιβάλλον αλλά και για την αποφυγή του κινδύνου της υπερσυγκέντρωσης, αποτελούν σημαντικά ζητήματα που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

Θα πρέπει λοιπόν να υπάρξει ένα ενιαίο θεσμικό πλαίσιο που να αναφέρεται στην αναπτυξιακή διαδικασία καλύπτοντας όλα τα σχετικά ζητήματα που προκύπτουν, ενώ είναι απαραίτητη η δημιουργία ένας κατάλληλου *μηχανισμού ελέγχου* της ανάπτυξης έτσι ώστε η προσέγγιση της αναπτυξιακής διαδικασίας να είναι αποτέλεσμα σχεδιασμού στον οποίο θα λαμβάνονται υπόψη όλοι οι παράμετροι οι δυνατότητες αλλά και τα πιθανά προβλήματα (μεγιστοποίησης των θετικών αποτελεσμάτων και πρόληψη των αρνητικών επιπτώσεων).

Η διαδικασία της ανάπτυξης των "οργανωμένων" παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων ως αναπτυξιακό πρότυπο αποτελεί πλέον μία πραγματικότητα για τη χώρα μας, το ζητούμενο που τίθεται είναι να μην ζημιωθεί ο πραγματικός ιδιοκτήτης και φορέας διαχείρισης αυτού του χώρου, η κοινωνία, και να μην υπονομευθεί το μέλλον της σημερινής και των επερχόμενων γενεών.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός Ι. Α., (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Για μία βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
- Γετίμης Π. (1994), *Οικιστική Πολιτική Στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης*, 2^η Έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Οδυσσέας.
- Γετίμης Π., Καυκαλάς Γ., Μαραβέγιας Ν. (επιμ.), (1994), *Αστική Και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Θεωρία-ανάλυση και πολιτική*, Αθήνα: Θεμέλιο.
- Γιαννακούρου Γ., «Πολιτική γης. Ιστορική αναδρομή ρυθμίσεων πολιτικής γης ιδιοκτησιακού καθεστώτος και πολιτική γης», Επιμορφωτικό πρόγραμμα για ΠΕ Μηχανικούς, Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης & Αυτοδιοίκησης, Μάρτιος 2004, Αθήνα.
- Γιαννακούρου Γ., Οικονόμου Δ., (1993), «Η οικιστική πολιτική μετά τους νόμους 2145/1993, 2052/1992 και 1947/1991», *Τόπος*, 6/1993, σ.σ. 173-190.
- Γιαννακοπούλου Τ., «Εισαγωγή στις Βιώσιμες Κατασκευές», Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών, Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης.
- Γιάνναρου Λ., «Το Χωροταξικό θεσμοθετεί το χάος», Καθημερινή, 11/05/2008, σ.σ. 28
- Δανέλη Φ., (2006), *Νέα Οικιστικά Πρότυπα στο Μητροπολιτικό συγκρότημα της Πρωτεύουσας: Η περίπτωση της Ήλιδας και του Mall*, Πτυχιακή Μελέτη, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμ. Γεωγραφίας, Αθήνα.
- Δελλεδέτσιμας Π. Μ., Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης & Αυτοδιοίκησης, *Πλήρες Πρόγραμμα Επιμόρφωσης: Πολιτική Γης (Συνοπτική Παρουσίαση Διαλέξεων)*, (2004).
- Δελλαδέτσιμας Π. Μ., «Η έννοια της Βιώσιμης Ανάπτυξης, ο Σχεδιασμός του Χώρου και η Περίπτωση της Ελλάδας», *Τόπος*, 12/1997, σ.σ. 31-53.

- Ελληνική Εταιρία Στατιστικών & Οικονομικών Πληροφοριών HELLASSTAT A.E., Έκθεση, «Κατασκευαστικός Κλάδος», Μάρτιος 2006, Αθήνα.

- Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (2005), «Έκθεση σχετικά με τους ισχυρισμούς για καταχρηστική εφαρμογή του νόμου περί εγγείου ιδιοκτησίας της Βαλένθια», Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (www.europarl.eu.int).

- Κανέλλης Β., «Επενδύσεις άνω των 3 δισεκατομμυρίων ευρώ για γκολφ resort». Ημερησία, 20-23.4.2006, σελ. 10-11.

- Κεράστα Β., «Καταστρέφοντας τις Κυκλάδες: Αυτοψία στα "εργοτάξια" της Μυκόνου και του Κουφονησίου, δύο χαρακτηριστικών περιπτώσεων τσιμεντοποίησης», Καθημερινή, Ένθετο "Κ", 7/12/2008, τεύχος 288, σ.σ.54-61.

- «Κρήτη: Εξαγγελίες για επενδύσεις ύψους 2 δις ευρώ, Golf resorts, Παραθεριστική Κατοικία και Συνεδριακός Τουρισμός στο επίκεντρο του Ενδιαφέροντος», Red, 3-4/2004, σ.σ. 20-25.

- Μπαρόν Τ, (2007), «*CHANGES ON LAND USES IN SPAIN, Implications on sustainability*», Πρόγραμμα για την Αειφόρο Ανάπτυξη στο Αιγαίο, Εκστρατεία: Τουρισμός με Μέλλον, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

- Μπουρίκος Δ., (2006), «*Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιώτικη Ισπανία*», Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Αθήνα.

- «Οργανωμένα Οικιστικά Σύνολα», Red, 10/2003, σ.σ. 24-29.

- «Ο Χάρτης των επενδύσεων σε golf resort», Red, 3-4/2007, σ.σ. 20-25.

- Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (επιμ.), (1999), *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg.

- Παναγιώτατου Ε. (1983), *Θέματα Ανάπτυξης Του Χώρου*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

- Παπαπετρόπουλος Α. (2004β), «Το θεσμικό πλαίσιο για τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη των νησιωτικών περιφερειών: Το παράδειγμα της περιφέρειας νοτίου Αιγαίου», www.nomosphysics.org.gr.

- Σταματίου Ε., (2002), *Ελλάδα και μεσογειακός χώρος – Προστασία και διαχείριση περιβαλλοντικών ακτών- Συγκριτική προσέγγιση*, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 8(6):123-144.

- Σταματίου Ε., (2002), *Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικιστική ανάπτυξη- Η εξέλιξη της "Ιδιωτικής Πολεοδόμησης" από την έναρξη του θεσμού έως σήμερα*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

- Σταματίου Ε., (2003), *Εξελίξεις της Νομοθεσίας για τον αιγιαλό και την παραλία-οικιστική ανάπτυξη-προβλέψεις, παραβλέψεις και επιπτώσεις στον παράκτιο χώρο*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών 9(22):513-536, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

- Sustainable Construction, «Αειφόρος Κατασκευή στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Τομέα μέσω της Ολοκληρωμένης Πολιτικής Προϊόντων: Ανασκόπηση της Κατασκευαστικής Δραστηριότητας σε Ελλάδα και Κύπρο», ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 1η Έκδοση, Φεβρουάριος 2006.

- Υπουργείο Χωροταξίας Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων, *"Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης"*, Μαΐος 2007, Αθήνα.

- Χρυσικόπουλου Ν., *Κατοικία: Κερδίζουν πόντους τα οργανωμένα συγκροτήματα* ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ - 03/04/2005

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Allen J. (2007), "Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe", *European Journal of Housing Policy*, Vol. 6, No. 3, 251–277.
- Bates D.L. (2006), "Permanent Visitors", LAB architecture studio, Melbourne, Australia.
- Couch C., Fraser C., Percy S. (ed), (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Oxford:Blackwell.
- Delladetsimas P. M., (2003), "What prospects for urban policy in Europe?", *City*, Vol.7, No., pp.153-165.
- Downs A., (1999), "Some Realities about Sprawl and Urban Decline", *Housing Policy Debate*, Volume 10, Issue 4, Fannie Mae Foundation pp. 955-974.
- European Parliament (2005), "Resolution on the alleged abuse of the Valencian Land Law and its effect on European citizens", 21/3/2009 (www.europarl.eu.int).
- Garcia G. et al (2003), "The planning and practice of coastal zone management in southern Spain", *Journal of Sustainable Tourism*, 11 (2 & 3), 204-223.
- Government's Responce to the Transport, Local Government and the Regions Commitee Report: "The New Towns: Their Problems and Future", Presented to Parliament November 2002, Published: TSO(The Stationery Office).
- Hall P., (2002), *Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planing and desing in the twentieth century*, 3rd ed., Oxford: Blackwell.
- Hall P. (1975), *Urban and regional planing*, London:Penguin Books.
- Hansen N., Higgins B., Savoie D. J. (ed), (1990), *Regional Policy in a Changing World: Regional Change and Regional Development Planning in Postwar France*, New York & London: Plenum Press.

- Mishan E. J., Quah E. (2007), Cost-Benefit Analysis, 5rd ed.
- Pearce D., (1997), "Tourism and the Autonomous Communities in Spain", University of Canterbury, New Zealand, Annals of Tourism Research, Vol. 24, No. I, pp. 156-177.
- Sotiropoulos D., (2004), "The EU's impact on the Greek Welfare State: Europeanization on paper?", Journal of European Social Policy, 14 (3), 267-289.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Ebenezer H., "Garden Cities Of To-Morrow", (18/12/2006)

Site: www.Crauley_online.eurobellco.uk/inquiry/chapterthree.html

- Ebenezer H., "New Towns", (18/12/2006)

Site: <http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/howard.htm>

- «Hacienda del Alamo», (18/12/2007)

Site: <http://www.hdagolf.com/eng/agentes/materialagentes/index.php>

- Ανηψητάκης Α., "Τουριστική Επένδυση Μαμούθ στη Σητεία", (10/12/2007)

Site: www.plori.gr

- ΑΠΕ, "Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό", (17/10/2008)

Site: http://www.otenet.gr/portal/portal/info/news/greeknews?media-type=html&user=anon&js_panename=greeknews&action=portlets.PsmlPortletAction&eventsubmit_doview=1360192

-Αυτόνομοι Μηχανικοί Ανατολικής Κρήτης (ΑΜΑΚ), "Παραθεριστική Κατοικία: «Δούρειος Ίππος» της Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης", Οικολογική Παρέμβαση Ηρακλείου, Ιούλιος 2006, (10/11/2008)

Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=2750&Itemid=42

-Alpha Bank, "Μελέτη για παραθεριστικές κατοικίες: Παραθεριστική κατοικία και χωροταξικός σχεδιασμός", Οικονομικό Δελτίο σελ. 39-55, (17/05/2007)

Site: www.euro2day.gr/articles/112602/

- "Αφιέρωμα: Η παραθεριστική κατοικία αντέχει παρά την κρίση, αν και η διεθνής οικονομική συγκυρία έχει μειώσει το ενδιαφέρον των ξένων, οι τιμές παραμένουν σταθερές όπως και η ζήτηση", Καθημερινή, (11/12/2008)

Site: http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_tile1_1_08/07/2008_240008

- Γιόγιακας Π., "Φόβοι για αυθαίρετα στις Κυκλάδες", (19/5/2009),

Site: <http://www.kykladesnews.gr/Fovoi-gia-afthaireta-stis-Kyklades.html>

- Ελαφρου Γ., "Αυτόν τον τουρισμό μας επιφυλάσσει το νέο χωροταξικό του ΥΠΕΧΩΔΕ. Τον θέλουμε;" Καθημερινή, (11/06/2007)

Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=3771&Itemid=0

- Ελαφρού Γ., "Τσιμέντο απειλεί τις ελληνικές ακτές, αυξάνονται συνεχώς οι πιέσεις για μαζική κατασκευή συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών σε τουριστικές περιοχές", Καθημερινή, (11/06/2007)

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_21/01/2007_212793

-Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Πρόγραμμα Αειφόρο Αιγαίο, "Δράσεις Προγράμματος: Τουρισμός Με Μέλλον", (20/05/2009)

Site: <http://www.diktioaigaiou.gr/contents/drasesis.php?kkid=78&kid=63&action=show&m1=4&lang=1>

- Ηγουμενίδη Τ., "Ακολουθούν τον δείκτη κατασκευές και ακίνητα", (05/11/2008)

Site: <http://www.ered.gr/gr/articlesInside.php?art=2289>

- Ζιάκα Γ., " Πόση «ανάπτυξη» μπορούν ακόμη να αντέξουν τα νησιά μας;", (12/3/2007), Site: <http://eyploia.aigaionet.gr/modules.php?name=News&file=article&sid=1306>

- Θεοδωράτος Μ., "Γιατί οι ξένοι αγνοούν την Ελλάδα και αγοράζουν εξοχικά στη Μάλτα", Καθημερινή, (22/08/2008)

Site: http://www.ekathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi/_w_articles_civ_12_05/01/2008_254445

-Καπετανάκη-Μπριασούλη Ε. "Ισπανία – Πολλαπλές Κατεδαφίσεις" Τμήμα Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, (11/4/2008)

Site: http://www.ecocrete.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=4398&Itemid=0

- "Κατασκευαστικός Τομέας: Ο Κλάδος", (13/11/2008)

Site: <http://www.aegek.gr/new/gre/sector.html>

- Κουσούνης Σ., " Επενδυτικός πυρετός 450 εκατ. σε Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Ιόνιο", Καθημερινή, (20/10/2008)

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_2_05/08/2007_236755

-Κουσουνής Σ., "Ο «χάρτης» των τουριστικών επενδύσεων: Σε 16 νησιά προγραμματίζονται τα 82 επενδυτικά σχέδια των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που αποκαλύπτει σήμερα η «Κ»", Καθημερινή, (20/10/2008)

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_2_06/08/2006_193404

- Kingstone S., "Η Ισπανία Βάζει Μπουλντόζα στις Τσιμεντένιες Ακτές της", BBC News, Spain (6/12/2007)

Site: <http://news.bbc.co.uk/2/hi/europe/7126469.stm>

- Λιάλιου Γ., "Στην Ισπανία πληρώνουν ήδη την «ανάπτυξη»" Καθημερινή, (21/01/2007)

Site: http://www.kathimerini.gr/4Dcgi/4dcgi/_w_articles_kathcommon_3_06/06/2007_1286676

- Λιάλιου Γ., "Χωροταξικός οδηγός για την Τουριστική Ανάπτυξη: Σε 4 κατηγορίες τα νησιά – Αξιοποίηση ορεινών όγκων και παραδοσιακών οικισμών– Βελτίωση υποδομών σε αρχαιολογικούς χώρους", Καθημερινή, (06/05/2007).

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_2_06/05/2007_225984

- Μπαλατσινός Ν., "Τουρισμός – Παραθεριστική Κατοικία: Μια ανταγωνιστική σχέση", Νοέμβριος 2008, Εκπρόσωπος της εταιρείας «θεώρημα Α.Ε.», αναδόχου της μελέτης του Ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον Τουρισμό.

Site: http://www.theorema.gr/pictures/Arxeia/Anti_paratheristiki_Augi.pdf

- "Μελέτη της Aspis Real Estate για τις Τάσεις στον τομέα Ανερχόμενη αγορά η εξοχική κατοικία", (17/05/2007)

Site: http://www.naftemporiki.gr/classifieds/gen_story.asp?id=1328025

- Νικολακοπούλου Μ., "Χτίζουν βουνά, δάση, βραχονησίδες", Έθνος, (13/09/2008)

Site: <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=5348&subid=2&PubID=107032&word=%F0%DC%F1%EF%F2>

- Ντάνος Ε., Αυλωνίτης Γ., "Η αγοραστική συμπεριφορά των επιχειρήσεων στον κατασκευαστικό τομέα", (2/5/2009).

Site: www.mba.aueb.gr/diplomatikes/thesis15.pps

- "Ο Κατασκευαστικός Κλάδος", (04/12/2008).
Site: <http://www.irwebpage.com/attikat/index.html?irp=psector>
- " Οικισμός 26 παραθεριστικών κατοικιών", (17/12/2008).
Site: <http://www.technoinvest.gr/estates.el.asp?estate=36>
- "Οικισμός «Πιτυούσα» στις Σπέτσες", (2/06/2009).
Site: http://www.jpdevelopment.gr/default.asp?V_ITEM_ID=72
- "Ο κλάδος", (14/12/2008)
Site: <http://www.capitallink.com/companyprofile/psector/psector.php?coID=88270298&language=greek>
- "Ο κλάδος των Κατασκευών", (26/11/2008).
Site: <http://www.gener.gr/constructionsectorgr.htm>
- Παπαγγελοπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης, (27/10/2006).
Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>
- Πετρίδου Π., Ζαμπούνη Μ., "Στις Κυκλάδες η ζήτηση είναι υψηλή και δεν πρόκειται να σταματήσει παρά μόνο όταν τα νησιά, ένα προς ένα, υποβαθμιστούν. Εδώ μπορείς να χτίσεις παντού, έως ότου «γονιμοποιηθεί» με μπετόν και το τελευταίο στρέμμα ελεύθερης γης", (29/9/2008),
Site: <http://www.kykladesnews.gr/default.asp?pid=4&la=1&nID=9453>
- Real estate: Εξοχικό για Έλληνες και ξένους υπόσχονται οι developers, (14/8/2008).
Site: <http://news.pathfinder.gr/finance/business/88071.html>
- RED, "Η οργανωμένη παραθεριστική κατοικία", Απρίλιος 2005, (23/05/2007).
Site: <http://www.disabled.gr>
- Σγάρτσου Δ., "Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο Τουρισμού", Μαΐος 2007, (17/10/2008),
Site: http://www.traveldailynews.gr/new.asp?newid=37444&subcategory_id=32
- "Συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών στην περιοχή του Μάλεμε του Νομού Χανίων στην Κρήτη. "Pasiphae Village" Χανιά – Κρήτη", (17/12/2007).
Site: http://www.jpdevelopment.gr/default.asp?V_ITEM_ID=70
- Σηφουνάκης Ν., "Για να μην γίνουν τα νησιά μας οικόπεδα", (31/12/2008),

Site: http://www.sifounakis.gr/gr/dhmosios_dialogos/arthra_get.asp

- "Τα στάδια των εργασιών μιας οικοδομής", Καθημερινή, (1/02/2009)

Site: http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile2_1_17/10/2006_168340

- Τέλλογλου Τ., "Τσιμέντο και πισίνες «έπνιξαν» την Πάρο. Τα τελευταία 16 χρόνια έχουν κτισθεί 2.000 καινούργια κτίρια", Καθημερινή, (21/12/2007)

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_05/08/2007_236610

- "Υποχωρεί και η εξοχική κατοικία: Με τις τιμές να πλησιάζουν αυτές της κύριας κατοικίας, η αγορά της παραθεριστικής αρχίζει να βιώνει τις επιπτώσεις της κρίσης", Καθημερινή, (11/12/2008)

Site: http://portal.kathimerini.gr/4Dcgi/4dcgi/_w_articles_tile2_1_05/08/2008_243077

- "Υστερία Κατασκευής Γηπέδων Γκολφ Στην Ελλάδα Το έγκλημα με τις 18 τρύπες" (15/10/2007)

Site: http://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article_id=754747

- Χαραλαμπίδου Β., "Θάβουν τις Κυκλάδες στο τσιμέντο: Στο όνομα της τουριστικής ανάπτυξης τα νησιά του Αιγαίου χάνουν το παραδοσιακό τους χρώμα καθώς όλοι χτίζουν παντού", (12/8/2007)

Site: <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=182863&ct=75>

- Χατζηνικολάου Μ., "Τουριστική κατοικία και οι προφάσεις του ειδικού χωροταξικού σχεδίου για τον τουρισμό", Wordpress, (11/12/2008)

Site: <http://mahitotekmirio.wordpress.com/2008/07/19/02-13/>

- Χριστοδούλου Μ., "Οδηγός για Αγορά Εξοχικής Κατοικίας", (5/9/2009),

Site: <http://www.greekestate.gr/blog/?p=70>

- Χριστόπουλος Σ., "Ακτές από τσιμέντο, στο στόχαστρο είναι η Ελλάδα, City Press (23-02-2008)

Site: http://gipeda-golf.blogspot.com/2008/02/blog-post_26.html

- "Χωροταξία: Από το room στο house to let", (15/10/2007)

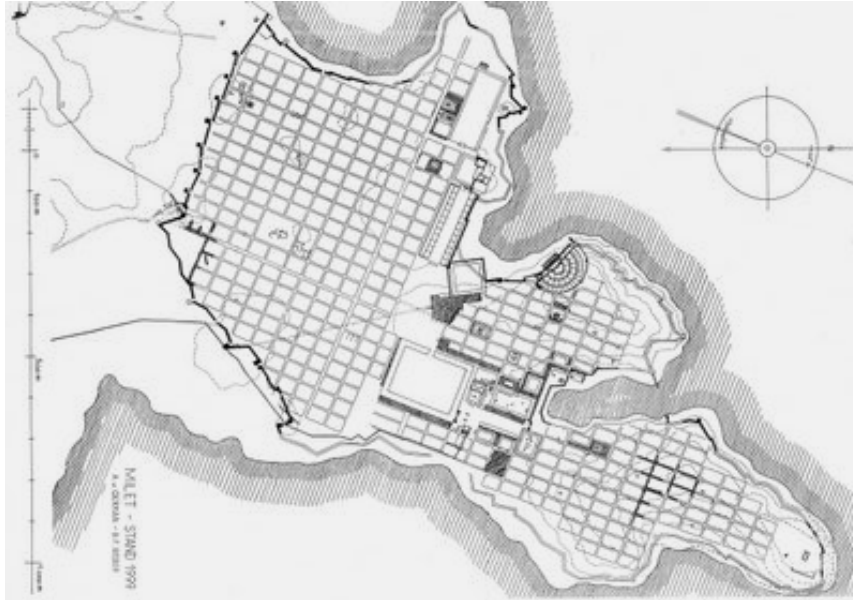
Site: <http://eyploia.aigaio-net.gr/modules.php?name=News&file=article&sid=819>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΕΣ-ΕΙΚΟΝΕΣ "ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ - ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ"

Παραδείγματα οργανωμένης οικιστικής δόμησης (Νέες πόλεις)

1. Σχέδιο της Μιλήτου που θεωρείται μία από τους πρώτους προσχεδιασμένους οικισμούς στην Αρχαία Ελλάδα



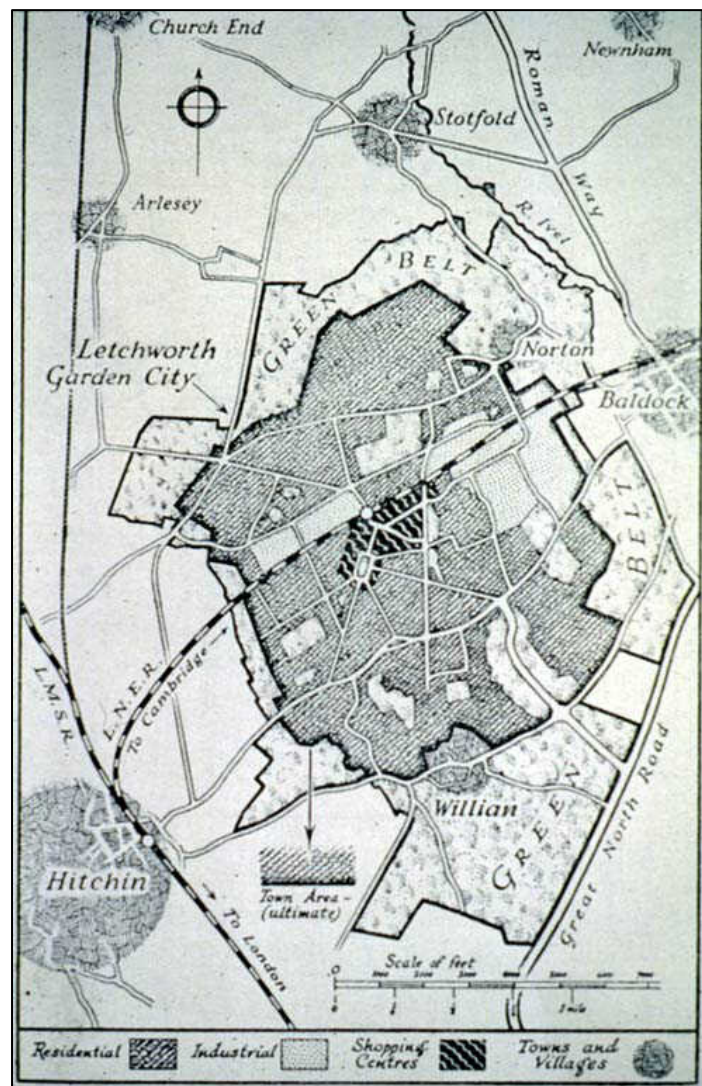
Πηγή: <http://www.tslr.net>

2. Η "Κηπούπολη" Welwyn στη Μ. Βρετανία (1919)



Πηγή: [Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas](#)

3. Σχέδιο μία από τις πρώτες Κηπουπόλεις στην Μ. Βρετανία. Letchworth (1903)

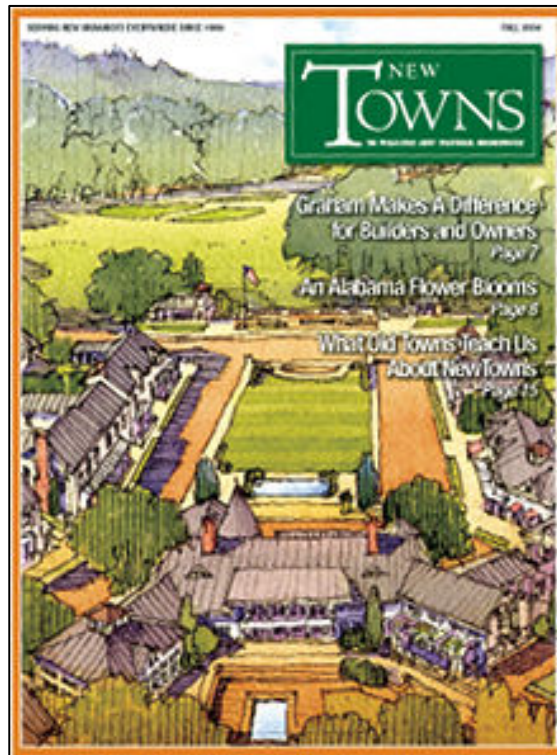


th Garden City



Πηγή: Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas

4. Μορφή των πρώτων Οργανωμένων Συγκροτημάτων (Κηπούπολη Welwyn)



5. Οι Νέες πόλεις θα αποτελέσουν το αρχικό πρότυπο των Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων



Πηγή: [Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas](#)

6. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν πολύ διαδεδομένο οικιστικό πρότυπο στις ΗΠΑ



7. Μία από τις πρώτες προγραμματισμένες κοινότητες Fuggeri, Ausburg, Γερμανία



Πηγή: Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas

8. Παραδείγματα Σύγχρονων Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων



Georgetown Village



Το παράδειγμα της Ισπανίας και τα φαινόμενα υπερδόμησης

9. Η Ισπανία βιώνει τα αρνητικά αποτελέσματα μίας ανεξέλεγκτης οικοδόμησης του παρακτίου χώρου



Πηγή: <http://www.ethnos.gr>

10. Ουρανοξύστες στη μεσογειακή παράκτια πόλη Benidorm στην περιφέρεια της Βαλένθια



Πηγή: <http://www.ecocrete.gr>

11. Παράκτιες περιοχές στο Vilassar (Βαρκελώνη, Καταλονία) το 1998



Παράκτιες περιοχές μετά την κατασκευή νέων λιμανιών στο Vilassar (Βαρκελώνη, Καταλονία) 2005



Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

**12. Γεωργικές και αστικές περιοχές στο Benidorm (Αλικάντε, Περιφέρεια Βαλένθια)
το 1956**



Κτίρια και ουρανοξύστες στο Benidorm (Αλικάντε, Περιφέρεια Βαλένθια) το 2004



Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

Ο Ελληνικός χώρος και το υφιστάμενο πρότυπο παραθεριστικής ανάπτυξης

13. Το πρότυπο της παραθεριστικής κατοικίας στον ελληνικό χώρο, μορφώθηκε εντός ενός συγκεκριμένου θεσμικού πλαισίου και ιδιαίτερων συνθηκών



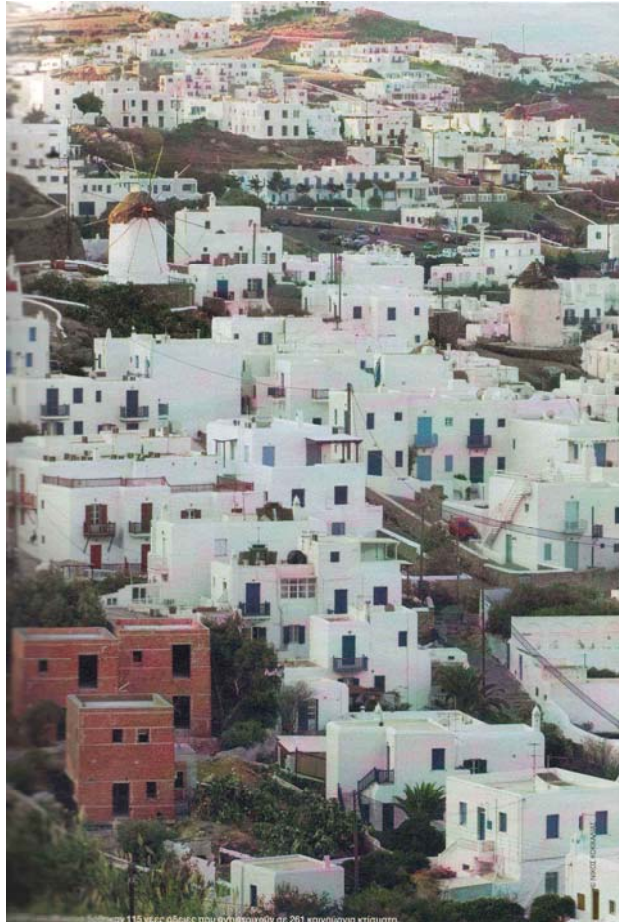
Πηγή: www.kathimerini.gr

14. Η οργανωμένη "παραθεριστική" κατοικία, δεν έχει σχέση με τη συνηθισμένη δεύτερη ή εξοχική κατοικία



Πηγή: www.xmas.gr

**15. Η υπερδόμηση αποτελεί ήδη σημαντικό πρόβλημα για ορισμένα νησιά
(Κυκλάδες, Μύκονος)**



Πηγή: Κεράστα Β., "Κ" Καθημερινή, 2007:57

**16. Η φέρουσα ικανότητα και η ιδιαίτερη φυσιογνωμία των ελληνικών νησιών
θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στα όποια σχέδια οργανωμένης δόμησης**



Πηγή: www.kykladesnews.gr

17. Ο νησιωτικός χώρος προσελκύει έντονα το επενδυτικό ενδιαφέρον για οργανωμένη δόμηση



Πηγή: <http://portal.kathimerini.gr>

18. Πολλές περιβαλλοντικές οργανώσεις και φορείς αντιδρούν στο νέο χωροταξικό για τον τουρισμό



GREENPEACE



Πηγή: <http://portal.kathimerini.gr>

19. Ενδεικτική μεταβολή νησιωτικών περιοχών σε περίπτωση πλήρους εφαρμογής του Χωροταξικού του Τουρισμού



Όψη της Αμοργού πριν



Πιθανή όψη με μετά το Χωροταξικό



Παραλία στη Σκύρο πριν

Πηγή: www.diktioaigaiou.gr



Πιθανή όψη με μετά το Χωροταξικό

Οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα στην Ισπανία

20. Η χωροθέτηση και η διάταξη του συγκροτήματος "Hacienda del Alamo"



21. Το συγκρότημα "Hacienda del Alamo"



Πηγή: www.hdagolf.com

22. Τύπος κατοικιών στο “Hacienda del Alamo”



Πηγή: www.hdagolf.com

23. Τύπος κατοικιών στο “Hacienda Hills”



Πηγή: www.hdagolf.com

24. Το Ισπανικό χωριό στο "Hacienda del Alamo"



Πηγή: www.hdagolf.com

Οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα στην Ελλάδα

25. Το οικιστικό συγκρότημα "Medi Terra" στην Πάρο



26. Το "Medi Terra" αποτελεί μια αμφιλεγόμενη οικιστική ανάπτυξη



Πηγή: <http://www.mediterra-villas.gr>

27. Η "σπατάλη" των φυσικών πόρων του νησιού προκαλεί αντιδράσεις



Πηγή: www.mediterra-villas.gr

28. Διάταξη κατοικιών στο "Pasiphae Village" στην Κρήτη



Πηγή: <http://www.jpdevelopment.gr>

29. Κατοικία στο "Naxos Resort" στη Νάξο



Πηγή: <http://www.technoinvest.gr/estates.el.asp>

30. Το οικιστικό συγκρότημα "Πιτυούσα" στις Σπέτσες



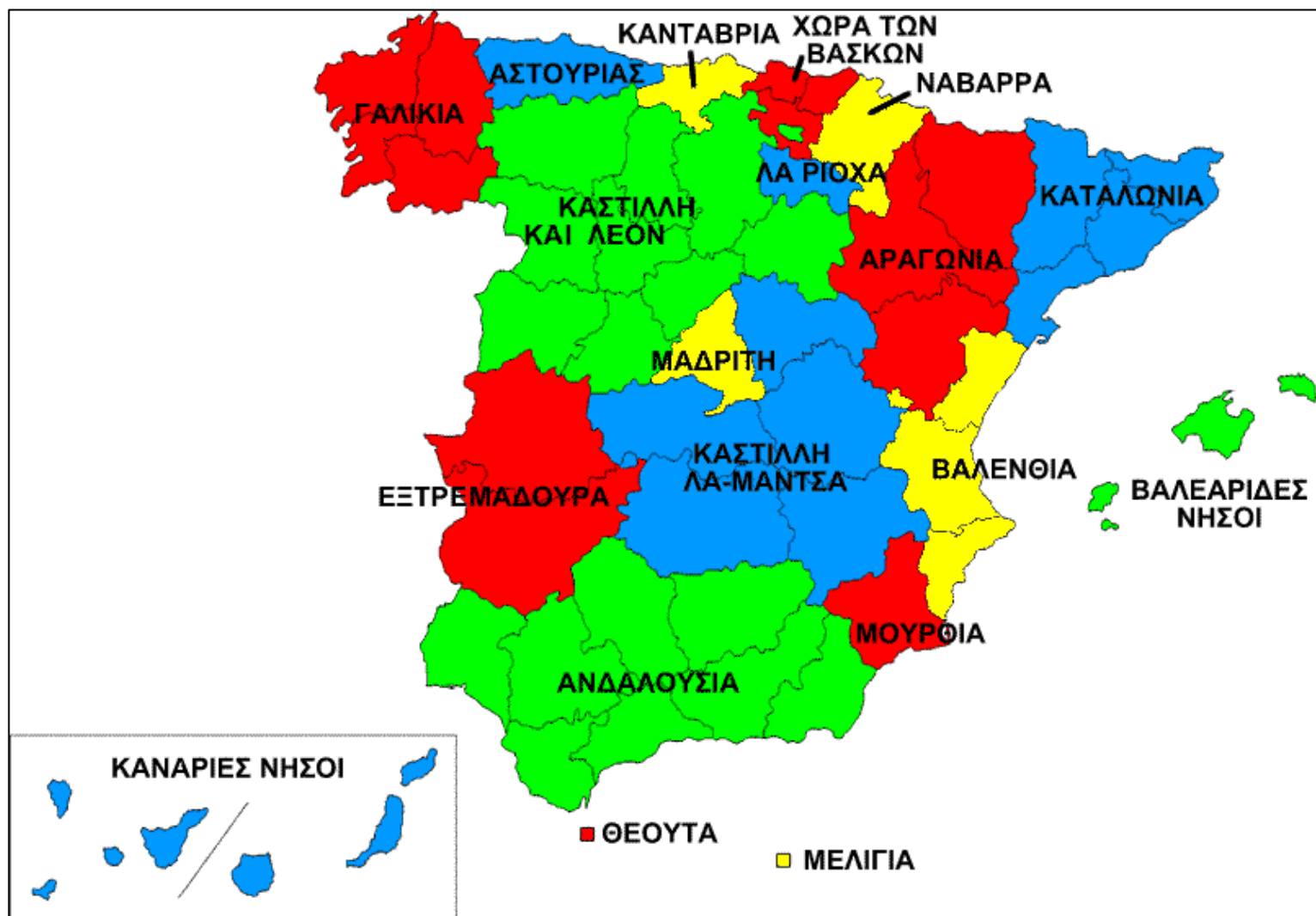
Σχήμα 31. Κατοικίες στη "Πιτυούσα"



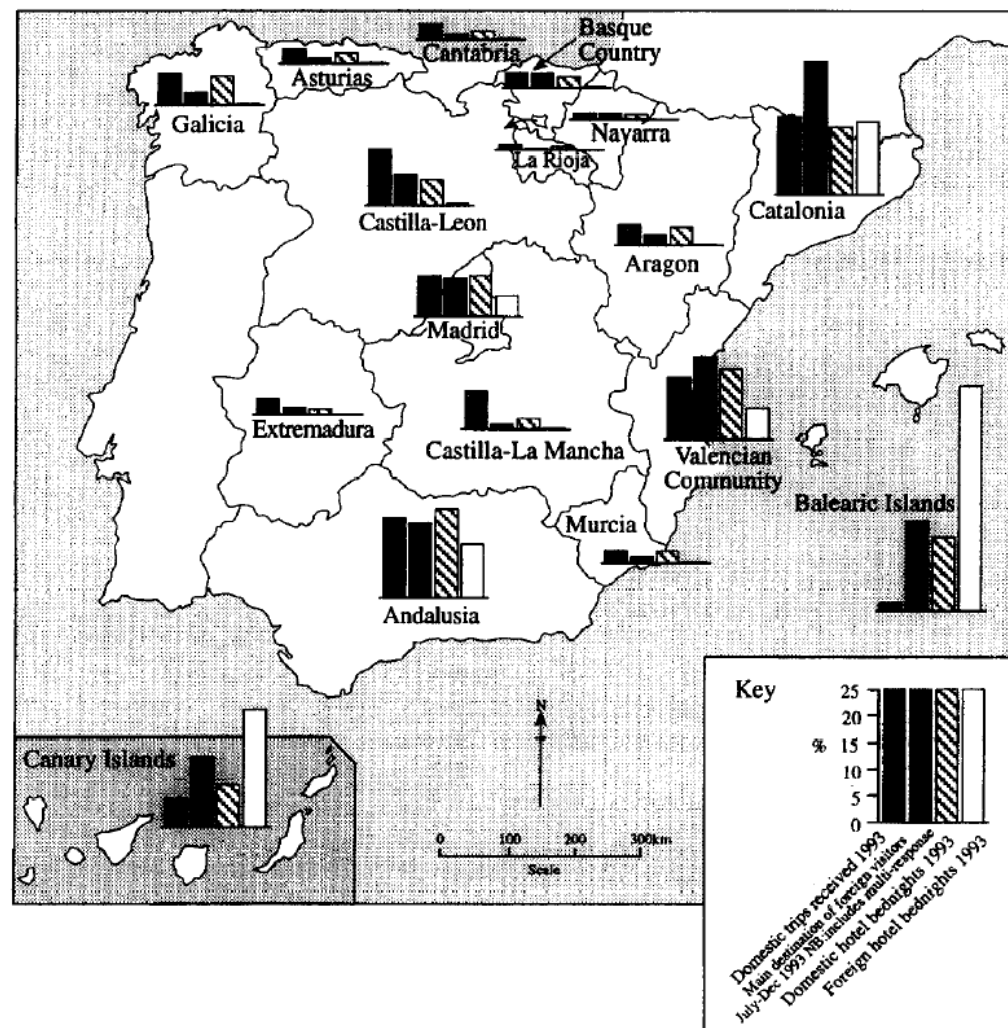
Πηγή: <http://www.jpdevelopment.gr>



Χάρτης 1: Διοικητική διαίρεση της Ισπανίας σε αυτόνομες περιφέρειες

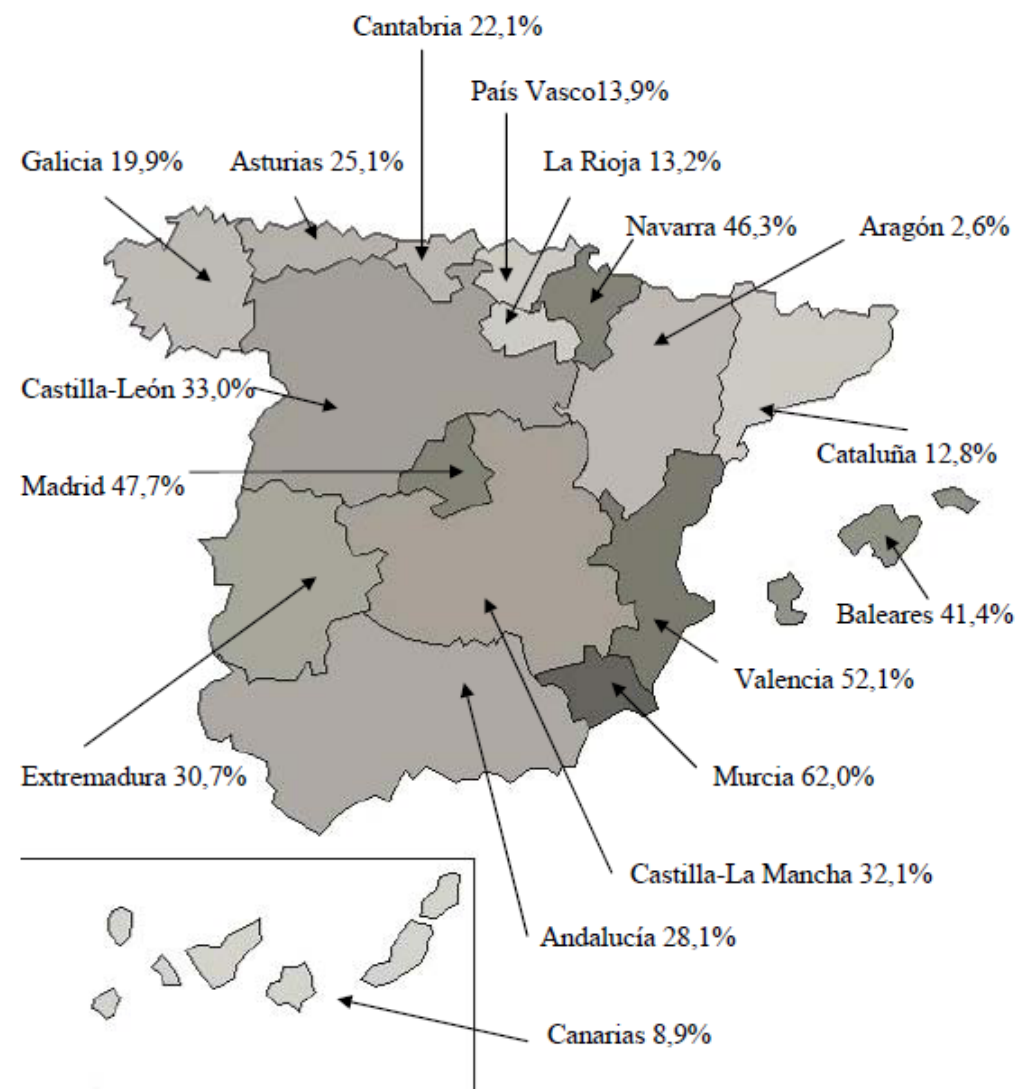


Χάρτης 2: Εσωτερικός και διεθνής τουρισμός στις αυτόνομες περιφέρειες της Ισπανίας (1993).



Πηγή: Pearce D., (1997)

Χάρτης 3. Αύξηση της αστικοποιημένης επιφάνειας στην Ισπανία μεταξύ 1987 - 2000 (ποσοστά στο σύνολο από κάθε αυτόνομη κοινότητα)



Πηγή: Μπαρόν Τ., 2007

ΧΑΡΤΗΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Διοικητική διάρθρωση

• Έδρες Περιφερειών

○ Έδρες Νομών

□ Όρια νομών

Κύριες υποδομές μεταφορών

✈️ Αεροδρόμια

⚓ Λιμάνια

— Οδικό δίκτυο

----- Σιδηροδρομικό δίκτυο

■ Ορεινός χώρος

▨ Περιοχές Δικτύου NATURA 2000

Κατηγορίες περιοχών με προτεραιότητα στον τουρισμό

● Αναπτυσσόμενοι πυρήνες μαζικού τουρισμού

■ Αναπτυσσόμενα τουριστικά (Α)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού (B1)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

▨ Αναπτυσσόμενα τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)

Αστικός τουρισμός

○ Κέντρο

Θαλάσσιος τουρισμός

● Κέντρο

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

○ Εμβέλεια κέντρου

Συνεδριακός τουρισμός

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

◆ Πόλεις

Γκολφ

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

▲ Ενδεικτικές θέσεις

0 30 60 120 180 χιλιόμετρα

ΥΠΕΧΩΔΕ

Διεύθυνση Χωροταξίας

ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ